

יפעת בן אריה



**עוד על נדל"ן**

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין**  
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

**Tzvi Shoob Law Offices**  
3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)  
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180  
[tzvi@shoob-law.co.il](mailto:tzvi@shoob-law.co.il)

**צבי שוב משרד עורכי דין**  
רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)  
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180  
[www.shoob-law.co.il](http://www.shoob-law.co.il)

אין לראות באמור להלן כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות



## מאמר

### הסכמי שיתוף – כדרך למימוש וחלוקת זכויות בין שותפים במקרקעין

מאת עוה"ד צבי שוב ודפנה סירוטה הולנדר

### עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- הודעה בדבר תיקון לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – סטייה מהוראות התכנית בדבר מספר מקומות חניה לכלי רכב.
- הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 108 – הוראת שעה) (חובת מתן הקלה לתוספת דירות למגורים), התשע"ו-2016.
- החלטת רשות מקרקעי ישראל 1473 בניה למגורים בקיבוצים מתחדשים – הסדר ביניים.
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1471: "הקצאת העברת זכויות ושינוי יעוד או ניצול בנכסים שהוכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז"- תיקון להחלטה מס' 1136.
- החלטת רשות מקרקעי ישראל מספר 1469 – הוראות בדבר סעיף 29 ג' לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור.

- הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס': 307-0412676, שם התכנית: תוספת זכויות בניה על הגג לתכנית חריש/1/א.
- הודעה בדבר הפקדת תכנית מס': 307-0412684, שם התכנית: תוספת זכויות של עד 25 מ"ר ליח"ד בתכנית חריש/1/א
- הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב תמ"מ 5/1/5 – הארכה והרחבה של רצועת הרכבת הקלה במקטע תל אביב – בת ים לצורך הפעלה מוקדמת ותפעול שוטף.
- הודעה בדבר העברת תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור תמ"א 2 / 4 / 18 – תחנות תדלוק.

## עדכוני פסיקה

- חוזים – מקרקעין – ע"א 4752/14 ע"א 4759/14 נכסי רמת אביב בע"מ נ' עיריית תל אביב ואח' - טענת התיישנות בהסכם מותלה ועקרון חוקיות המנהל.
- פירוק שיתוף – ע"א 33851-04-15 עזבון מנוח שלמה אהרוני ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ ואח' - אופן חלוקת זכויות בפירוק שיתוף בעקבות ביטול רישום של בית משותף.
- מקרקעין – ה"פ 32649-01-16 עמרם את מסיקה יזמות ובניה בע"מ נ' מוסטפא עבד אלקאדר ואח' - השפעת עקרון תום הלב על תחרות בין זכויות במקרקעין.
- שכר טרחה ויזמות – ת"א 46006-07-13 תמיר שאבי נ' רגינה עגיב (כחלון) - שכ"ט בגין פעולות להשבחת מקרקעין.
- היטל השבחה – ערר מס' 1/16/48 יהושע וטובי גרינפלד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק - שאלת התיישנות, החבות בהיטל השבחה ובקשה להפחתת ריבית פיגורים.
- היטל השבחה – ערר בב/85121/13 נאות שש בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק – לא ניתן לחייב שוכרת משנה בהיטל השבחה.
- היטל השבחה – ערר 8056/14 הועדה המקומית מצפה אפק נ' יעקב מזרחי - היטל השבחה – הכללת רכיב המע"מ.

## מאמר

### הסכמי שיתוף – כדרך למימוש וחלוקת זכויות בין שותפים במקרקעין

מאת עוה"ד צבי שוב ודפנה סירוטה הולנדר

ישנם מקרים שונים של שותפות במקרקעין, כך לדוגמה כאשר מספר אנשים ירשו יחדיו קרקע, כאשר אנשים רכשו חלק בלתי מסוים במקרקעין ביחד עם רוכשים נוספים, או כאשר אנשים רכשו חלק בלתי מסוים במקרקעין כאשר יתר המקרקעין הינם בבעלות של בעלי זכויות נוספים.

המשותף לכל המקרים הללו הוא שהבעלות המשותפת במקרקעין אינה מאפשרת לכל אחד מהבעלים לעשות בחלקו במקרקעין כראות עיניו.

כך לדוגמה, ישנם מקרים רבים בהם בעלי זכויות במקרקעין רוצים להניע הליך של בניה עליהם ואולם, לאור העובדה שיש עמם בעלי זכויות נוספים, באותם המקרקעין, והזכויות של כל אחד מהבעלים אינן מסוימות ("במושע"), נדרשים הם להגיע להסכמות עם יתר השותפים על מנת שיוכלו לעשות כן.

כך גם כאשר בעלים משותפים של מקרקעין, רוצים לחלק את הזכויות במקרקעין באופן שכל אחד מהבעלים יהא בעלים של חלק מסוים

במקרקעין ויוכל לפעול בחלקו באופן עצמאי וללא תלות בבעלים האחרים, וכך גם כאשר בעלים משותפים רוצים להגדיר על מי תחול ההפקעה מקום בו תהא כזו וכיוצ"ב.

עריכת הסכם שיתוף בין בעלי זכויות במקרקעין, זוהי דרך טובה להסדיר את אופן חלוקת המקרקעין, השימוש בהם וניהולם, ואף את דרך סיום השיתוף בין השותפים. במאמר זה להלן, נפרט על היתרונות והחסרונות הגלומים בעריכת הסכמי שיתוף.

סעיף 27 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן – "**חוק המקרקעין**") מגדיר את ברירת המחדל מקום בו יש בעלות משותפת במקרקעין כדלקמן: "**מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם**". בהתאם לכך, ככל שלא הוגדר אחרת בין הבעלים הרי שהבעלות המשותפת במקרקעין (מושע) הינה בכל נקודה ונקודה במקרקעין בהתאם לחלקו היחסי של כל שותף. כך לדוגמא, אם ישנם שני שותפים האחד בעל 30% והאחר בעל 70% מהמקרקעין, כי אז בעלותו של הראשון תהא 30% בכל גרגר חול במקרקעין ובעלות האחר 70% בכל גרגר חול במקרקעין.

עולה אפוא כי ככל שלא יסוכם אחרת בין הבעלים הרי שנדרשת הסכמה משותפת של כל בעלי הזכויות לכל דבר הקשור במקרקעין, דבר המקשה מאד על פיתוחם, בניה עליהם ומכירת הבנוי. גם המחוקק ראה זאת לגד עינו ועל כן אפשר לצדדים להסדיר את מערכת ההסכמות ביניהם הנוגעות למקרקעין.

סעיף 29 לחוק המקרקעין קובע מהו הסכם שיתוף, כדלקמן: "**(א) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן – הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומשנרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר. (ב) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 36 (הסעיפים המגדירים את הניהול והשימוש חלוקת הוצאות וכיוצ"ב – צ.ש, ד.ס.ה). בהתאם לסעיף זה, ניתן לרשום הסכמי שיתוף במרשם המקרקעין, וכאשר הסכם זה נרשם בלשכת רישום המקרקעין, מחייב הוא את כולם, גם את הצדדים לו גם את חלפיהם וגם צדדים שלישיים. על פי ההלכה הפסוקה תוקפו של הסכם שיתוף שנרשם הוא קנייני (כפי שנקבע בדעת הרוב בע"א 269/74 בוקובזה נ' הממונה על המרשם, פ"ד כט(1) 243.**"

במסגרת הסכם שיתוף ניתן לייחד לשימוש של כל אחד מבעלי הזכויות חלק מוגדר במקרקעין, בו רשאי הוא לפעול כבעל זכויות בלעדי מבלי להידרש להסכמות של הבעלים הנוספים, ניתן לקבוע שימושים משותפים ככל הנדרש, לדוגמא היה ונדרש ליצור שביל מעבר ברגל או ברכב באופן שתתאפשר גישה למגרשם של כל אחד מהבעלים, וניתן במקרים מסוימים לקבוע כי יהיו זיקות הנאה בין חלק של בעלים אחד לטובת חלקו של בעלים אחר. במסגרת ההסכם, חשוב להגדיר באופן מפורט ככל הניתן את כל מערכת היחסים בין הבעלים השונים, את אופן קבלת ההחלטות, דרך תשלום הוצאות, את זכותו של כל אחד מהשותפים להעביר את זכויותיו בחלק שבשימוש לאחר, ללא צורך בהסכמת יתר השותפים וכן אף לשעבד אותו או למשכן אותו לצרכיו, להגדיר כיצד תשפיע הפקעת זכויות על חלקו של כל אחד במקרקעין וכן להגדיר את דרך סיום השותפות.

קיימים מצבים בהם ישנם מספר בעלי זכויות במקרקעין המעוניינים להקים יחדיו פרויקט בבניה משותפת. במקרה זה, חלוקת הזכויות, בעין, בין הבעלים, תבוצע במקרים רבים בשלב מאוחר יותר במסגרת הבקשה להיתר, כאשר יהא תכנון מפורט לפרויקט, וניתן יהיה לדעת באופן מדויק מה עתיד הליבנות. ואולם, אנו סבורים כי בכדי להימנע מחילוקי דעות במהלך קידום הפרויקט והקמתו, מומלץ כי בעלי הזכויות יערכו ביניהם עוד קודם לכן, הסכם לשיתוף פעולה המגדיר את דרך קבלת ההחלטות, אופן חלוקת הוצאות, דרך חלוקת היחידות שיבנו וכיוצ"ב. הסכם כאמור איננו ניתן לרישום כהסכם חלוקה מכיוון שאין מצורף לו תשריט, אך ניתן לרשום הערת אזהרה על הימנעות מביצוע עסקה ללא הסכמת צד שלישי (לדוגמא עוה"ד המלווה את הפרויקט) אשר לא ניתן יהיה לבצע טרנזקציות במקרקעין ללא קבלת הסכמתו לכך. בדרך זו, ניתן למנוע העברת זכויות לצד ג' מבלי להכפיפו להסכמת הצדדים בהסכם שיתוף הפעולה, ובסבירות גבוהה יותר ניתן יהיה להשלים את הפרויקט מבלי להידרש בכל שלב להסכמה מחודשת בכל דבר וענין.

חשוב להדגיש כי הסכם שיתוף, אינו משנה את הקביעה של החוק כי הבעלות של כלל השותפים במקרקעין הינה בעלות משותפת, אך הוא מסדיר את החחזקה והשימוש בכלל הנכס ובחלק המיוחד לכל אחד מהשותפים.

תוצאות חלוקת הזכויות במסגרת הסכם השיתוף נבחנת במקרים שונים בפסיקה. כך, לדוגמא נבחנה סוגיית תחולתה של הפקעה של חלק יחסי של חלקה על חלוקת הזכויות בין הצדדים. כך לדוגמא בעא(חי) 4623-03-12 **עזבון המנוח מוחמד סעיד ביאדסי ז"ל נ. מוחמד עטא קעדאן** (9.7.12), דעת הרוב קבעה, כי משהייתה חלוקה בפועל של החלקה על פי המוסכם בין הצדדים, והצדדים נהגו על פי חלוקה זו שנים רבות, וכן היתה הפרדה מוחלטת בין חלקו של כל אחד ואחד מהצדדים, לא היה מקום לערוך חלוקה מחדש לאור ההפקעה הצפויה ועל כל אחד מהצדדים "לספוג" את ההפקעה כאשר היא נופלת בחלקו.

בחינה נוספת של חלוקת הזכויות בהסכם שיתוף נדונה לאחרונה בפסק הדין בענין ביזבי (הפ) (מרכז) 24723-10-15 **עליזה ביזבי נ' זנט פחימה ואח'**, מיום 30.6.16) שם נבחנה השאלה: כיצד יחולקו זכויות בניה המוקנות מכוח תכנית לשינוי ייעוד, מקום בו הזכויות הוקנו על חלק מחלקה שיועד במסגרת הסכם שיתוף לבעלים ספציפי.

בפסק דין ביזבי, היו הצדדים להליך בעלים של מקרקעין אותם קיבלו בירושה. בין המורשים וחלק מהירשים שהיוו את כלל בעלי הזכויות במקרקעין, נחתם "הסכם חלוקה ושיתוף במקרקעין" אשר נועד להסדיר את זכויות הצדדים במקרקעין ובמסגרתו אף נערך תרשים חלוקה של הזכויות. בצד הסכם השיתוף ותרשים החלוקה נחתם גם הסכם מתנה וזאת על מנת שחלוקת הזכויות תהא בהתאם למפורט בתרשים (להלן: "ההסכמים").

הצדדים ניסו לרשום את ההסכמים בלשכת רישום המקרקעין ואולם מכיוון שלא הצליחו לעשות כן, הם הכינו מסמך "אישור הסכמים" בכדי ליתן להם תוקף של הסכמים נוטריונים.

בשנת 2011 (כ 10 שנים לאחר החלוקה האמורה) התקבלה החלטה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה בדבר שינוי ייעוד חלק מהמקרקעין מייעוד חקלאי לתעשייה ולמסחר (להלן: "התוכנית"). התוכנית חלה אך ורק ביחס לחלק המקרקעין שיוחד למבקשת על פי תרשים החלוקה.

בשנת 2014 המבקשת עתרה לבית המשפט ועל בסיס הסכמת הצדדים ניתן פסק דין לפיו ירשמו ההסכמים כהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

המבקשת פנתה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, בבקשה שיעדכנו את טבלת ההקצאות כך שהזכויות יוקצו לה בלבד ואף הגישה התנגדות לתוכנית בדרישה שתתוקן טבלת האיזון. הוועדה המקומית דחתה את התנגדות המבקשת וקבעה כי אין בהערת האזהרה כדי לשנות מזכות הקניין של הבעלים הרשומים וחלקם היחסי. בהסכמת הצדדים והוועדה המקומית, נמחק הליך שהגישה המבקשת כנגדם, וסוכם כי תשלומי האיזון יעוכבו בידי הוועדה המקומית עד להכרעת זכויות הצדדים במקרקעין.

במסגרת התובענה הנדונה למתן פסק דין הצהרתי, נדרש בית המשפט המחוזי מחוז מרכז-לוד, באמצעות כב' השופט יעקב שפסר, לבחון האם לאור ההסכם ותשריט החלוקה, זכאית המבקשת ליהנות באופן בלעדי משינוי הייעוד, או שמא יש להחיל זאת על החלקה כולה.

כב' בית המשפט בחן את נוסח ההסכמים וניסה ללמוד מהם על אומד דעת הצדדים. מחד גיסא, הוגדר בהסכם החלוקה ובתשריט החלוקה, ייחוד חלקים ספציפיים מהחלקה לכל אחד מהבעלים והובהר כי כל אחד יוכל לעשות בחלקו כל שימוש מבלי להזדקק להסכמת האחר, אך מאידך גיסא נכתב בהסכם כי "ידוע לצדדים שתוך כדי הליכי הפרצלציה יופקעו שטחי קרקע לצרכי ציבור והשטחים שיופקעו לפי המפה לצרכי רשום לא יתחשבו בחלוקה הפנימית שלפי התרשים אלא בצרכי הציבור בלבד, ולכן מתחייבים הצדדים לבצע שינויי התאמה בחלוקה הפנימית, כך שחלקי ההפקעה יתחלקו שווה בשווה 1/3 לכל צד" [וכאן הוסף בכתב יד: "יחסית לחלקו של כל צד במגרש"]".

המשיבים 1-3 ניסו לטעון כי החלוקה הפנימית של החלקה עליה הסכימו כפופה לשינויים שיכפו על ידי הרשויות כדוגמת תכנית שינוי הייעוד דנא.

ואולם, בית המשפט דחה עמדה זו, וקבע כי לאור הסכמות הצדדים בהסכם החלוקה, לאור ייחוד המגרשים בתשריט החלוקה, לאור העובדה שהתוכנית אינה משנה את המגרשים על פי תשריט החלוקה, ולאור העובדה שהתוכנית מקצה שטח חלופי בגודל הזהה לשטח המופקע מהמגרש של המבקשת, יש להורות כי השטח החלופי ייכלל אך ורק בשטחה של המבקשת (במקום השטח שהופקע). בית המשפט מבסס קביעתו זו גם על העובדה שהמשיבים הפורמאליים 4-5 אשר היו חלק מהסכם החלוקה המקורי, תמכו בעמדת המשיבה על אף שזה לכאורה מנוגד לאינטרס האישי שלהם.

להשלמת הדברים נפנה לחלקים מן ההסבר המפורט שניתן על-ידי בית המשפט העליון בעניין חזקיהו (ע"א 6948/11 חזקיהו נ' עזבון המנוח עוזיאל לוי ז"ל (28.2.2012); להלן: "עניין חזקיהו"):

"דרך אחרת שבה נעשה במשפט הישראלי שימוש לצמצום חלקי מבחינה מעשית של מגבלות הפרצלציה היא הסכמי שיתוף, בגדרם מחלקים שותפים בחלקה את זכויות השימוש לפי שטח. סעיף 29(א) לחוק מאפשר לרשום הסכמי שיתוף במרשם המקרקעין, וכך לתת להם תוקף גם כלפי צדדים שלישיים..... על אף שדעת הרוב הדגישה שתוקפו של הסכם שיתוף שנרשם הוא קנייני, הובהר (מפי השופט י' כהן) כי "ברור ששותפים שמתקשרים בהסכם שיתוף, אף לצמיתות, רחוקים מלהשיג את אותם היתרונות שנותנת בעלות נפרדת במקרקעין, והם צפויים לסכנה שהסכם השיתוף יבוטל. אין אפוא להגיד שהסכם שיתוף לצמיתות כמוהו כהסכם חלוקה". בין הנפקויות לדוגמה שצוינו כמבחינות בין חלוקת השטח לבין חלוקת השימוש וההחזקה ישנה האפשרות לתביעה לפירוק השיתוף לפי סעיף 37 לחוק המקרקעין. כיוון שהמצב המשפטי הוא שהצדדים להסכם השיתוף עודם בעלים במשותף בחלקה כולה, כל אחד מהם רשאי לתבוע את פירוק השיתוף בכל עת. אם חלוקה בעין של החלקה, דהיינו פרצלציה, לא תהיה מקובלת על דעת פקיד המרשם, לא יהיה מנוס ממכירה של החלקה כולה לאדם אחר, תוך אובדן ההחזקה הבלעדית במחצית החלקה".

מהמפורט לעיל עולה כי נודעת חשיבות רבה לקיומו של הסכם שיתוף בין בעלים משותפים, וחשוב כי הסכם זה ישקף בצורה ברורה את כוונת הצדדים וייתחם למירב הסיטואציות המצריכות הסדרה ביחסים בין השותפים. חשוב מאד כי הסכם כזה יערך על ידי עורכי דין המומחים בתחום אשר ידעו לשקף בניסוחים את אותן ההבנות באופן שבמבחן התוצאה ניתן יהיה למצוא את המענה בהסכם מבלי להידרש לניהול הליכים משפטיים בין השותפים. יצוין בהקשר זה, כי קרקעות בהן בעלי הזכויות מאוגדים בהסכם שיתוף, הרבה יותר אטרקטיביות עבור יזמים המעוניינים לבצע עסקאות, ואף זה יאפשר לקבל מימון לבנייה עליהן.

## עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

**הודעה בדבר תיקון לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – סטייה מהוראות התכנית בדבר מספר מקומות חניה לכלי רכב**

בעקבות אישור ופרסום תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו-2016, המסדירות מקומות חניה לרכב דו גלגלי ומעודדות נסיעה בתחבורה ציבורית, באמצעות הפחתת מקומות חניה בבניינים חדשים שיבנו באזורים הסמוכים למערכת להסעת המונים, **תוקנה במקביל גם תקנה 2(15) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, לפיה ניתן יהיה לצמצם את מס' מקומות החניה באופן התואם את הקבוע בתקנות החדשות בדבר התקנת מקומות חניה מבלי שהדבר ייחשב כסטייה ניכרת.**

**הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 108 – הוראת שעה)**

**(חובת מתן הקלה לתוספת דירות למגורים), התשע"ו-2016**

ביום 11/7/2016 פורסמה ברשומות הצעת החוק הנ"ל. הצעת החוק נועדה להתמודד עם המצב המתואר בדברי ההסבר אשר צורפו אליה, ולפיהם בעוד חוק התכנון והבניה והתקנות על פיו מקנים שיקול דעת וסמכות לוועדות המקומיות לאשר בתנאים מסוימים הקלה למבקש היתר והגדלת מספר דירות המגורים המרבי שנקבע בתכנית, דבר שהיה עשוי להביא להגדלה ניכרת במספר הדירות הנבנות בכלל ובמספר הדירות הקטנות בפרט, הרי שבפועל ועדות מקומיות רבות מסרבות באופן גורף לאשר תוספת לדירות מגורים, אף שהדבר אפשרי מבחינה תכנונית, דבר שהביא לכך שבפועל חלה בשנים האחרונות ירידה ניכרת בהיקף הבניה של דירות קטנות ובעיקר דירות שלושה חדרים המיועדות לזוגות צעירים ולאוכלוסייה מבוגרת.

**במסגרת האמור הוצעו בין היתר הקביעות הבאות:** ועדה מקומית תהיה מחויבת לתת הקלה לתוספת דירות למגורים בתחום רשות עירונית, בשיעור של 10%, אך לא יותר מ-20%, מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה על מגרש, או על מספר מגרשים גובלים, לפי העניין, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראותיה לעניין זה תהיה סטייה ניכרת, וזאת בהתקיים מספר תנאים מצטברים, כגון: שטחן הממוצע של דירות המגורים במגרש או במגרשים, לפי העניין, לאחר מתן ההקלה, יעלה על 80 מ"ר; שטחה של כל דירת מגורים שתיוסוף לבניין מעבר למותר לפי תכנית, לא יעלה על 80 מ"ר; הבקשה להקלה תהיה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש או במגרשים לפי העניין; המגרש מיועד למגורים בבניה רוויה; בעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקשת התוספת; התכנית נכנסה לתוקף לפני 1 בינואר 2011, והיא אינה תכנית לפינוי ובינוי; בבקשה להקלה צוין מס' דירות המגורים המותרות לבניה במגרש לפי התכנית וההקלות שאורו לגבי מספר דירות המגורים במגרש או המגרשים קודם להגשתה.

עם זאת, הצעת החוק מבקשת לקבוע כי חובת מתן ההקלה לא תחול על ועדה מקומית במחוז הצפון או הדרום, או בתחום רשות מקומית ששר האוצר קבע לגביה בצו, כי נוכח קיומו של מלאי מספיק של דירות קטנות בתחומה בשנה שקדמה למועד מתן הצו, אין צורך או הצדק לחייב מתן הקלה.

כמו כן, פרט לחובת מתן ההקלה המפורטת לעיל, הצעת החוק אף מבקשת לעגן במסגרת חוק התכנון והבניה (כהוראת שעה), חלק מסמכויות הועדה המקומית הקבועה כבר כיום בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, ובמסגרת זו לקבוע כי ועדה מקומית תהיה רשאית לתן הקלה לתוספת דירות למגורים בשיעור העולה על 20% אך לא יותר מ-30%, אשר שטחן הממוצע עולה על 70 מ"ר, אם הוצגה חוות דעת מהנדס הועדה המתייחסת לתמהיל הדירות המתקבל לאחר התוספת והשתלבותן בסביבה והמאשרת שמוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי חניה בסביבת הבניין, נותנים מענה לצרכים הנובעים מתוספת הדירות.

עוד מוצע במסגרת זו, כי הועדה המקומית תהא רשאית להתנות את הוספת דירות המגורים בכך שהדירות הנוספות בשיעור שעולה על

20% ישמשו למגורי בניה המקום (כהגדרתו בהצעת החוק), וכי תנאי זה יהיה תקף ל-10 שנים מיום מתן תעודת גמר.

בדברי ההסבר להצעת החוק צוין עם זאת כי בעת הכנת הצעת החוק לקריאה שנייה ושלישית, יישקל הצורך בעיגון הסמכות הקבועה כיום בתקנות סטייה ניכרת כמפורט לעיל, בחקיקה ראשית.

### **החלטת רשות מקרקעי ישראל 1473 בניה למגורים בקיבוצים מתחדשים – הסדר ביניים**

החלטה 1473 מיום 15.06.2016, המבטלת את החלטה 1425, במסגרתה החליטה מועצת מקרקעי ישראל בעניין הסדר ביניים לחתימה על בקשות להיתר בניה להקמת בתי מגורים חדשים בחלקות המגורים בקיבוצים מתחדשים, נקבע כי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") תחתום על בקשה להיתר בניה להקמת בית מגורים בחלקת המגורים בקיבוץ עבור חבר חדש אשר יופנה לרשות על ידי הקיבוץ עד למועד הקובע, בכפוף להחלטת הקיבוץ והחבר החדש לפעול באחת מן החלופות הבאות:

#### **חלופה ראשונה:**

הקיבוץ יגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבניה, המפורטים להלן ולהעמדת ערבויות ע"י החבר החדש והקיבוץ, הערבויות יחולטו על ידי הרשות ככל שהחבר לא יעמוד בתשלום הנדרש ממנו במועד:

1. במקרה שהקיבוץ לא יצטרף למסלול בניה עד למועד הקובע, ישלם החבר החדש, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך המגרש.
2. במקרה שהקיבוץ יצטרף להסדר הקבוע בהחלטת מועצה 1411 או בהחלטה 1477, הקיבוץ והחבר החדש יידרשו לעמוד בתנאים הקבועים באותה ההחלטה.
3. הצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבניה תותנה בהסדרת כל השימושים החורגים בהתאם להוראות ההחלטה. לא יוסדרו השימושים ידרשו החברים החדשים לשלם דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע עבור מגרשי המגורים.
4. קיבוץ אשר יבקש לעבור ממסלול בניה על פי החלטת מועצה מספר 751 למסלול בניה על פי החלטת מועצה מספר 1411 או למסלול בניה על פי החלטת מועצה מספר 1447 לאחר המועד הקובע, יידרש לעמוד בהוראות המעבר הקבועות בהחלטות אלה במלואן, ללא זכות קיזוז.
5. חבר חדש אשר יבקש לבנות בהיקף בינוי מעל 160 מ"ר, יידרש להפקיד ערבות בנקאית בגובה 91% עבור הבניה הנוספת מעל 160 מ"ר (חלף תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים כקבוע בהחלטת מועצה מספר 1085).

#### **חלופה שנייה:**

האגודה תפנה לרשות חברים חדשים בצרוף החלטה של האסיפה הכללית של האגודה המאשרת לפעול בהתאם לחלופה זו. תנאי לחתימת הרשות על הבקשה להיתר בניה הינו הפקדת ערבות בנקאית, על ידי החבר החדש, בגובה 91% מערך המגרש. במקרה שהקיבוץ לא יגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבניה עד למועד הקובע, הרשות תחלט את הערבות הבנקאית ותקצה את המגרש לחבר החדש. השטח שיוקצה לחבר החדש ייגרע משטח המשבצת של הקיבוץ וייחתם לגביו חוזה חכירה פרטני; אם הקיבוץ יחליט בעתיד להצטרף לאחד ממסלולי השיוך, החבר החדש ו/או הקיבוץ לא יהא זכאי להתחשבנות כלשהי.

בנוסף, בהוראות כלליות נקבע כי כל המגרשים בגינם מבוקשת חתימת הרשות על בקשה להיתר בניה יכללו בשטח חלקת המגורים. חבר חדש יתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ביחס להסדר או לטיב הזכויות שלו במגרש. עד להצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבניה וביצוע התשלומים לרשות על פי המסלול שנבחר או עד לחילוט הערבות, בחלוף המועד הקובע, המוקדם מבניהם, החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה ביחס למגרש ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתא. ההסדר יחייב את הקיבוץ ואת החברים גם אם טרם אושרה תכנית לצורכי רישום בקשר למגרשי המגורים בחלקת המגורים. במקרה של שינוי בשטח המגרש בעקבות אישור תכנית, לא תיערך התחשבנות כספית בשל שינוי בשטח המגרש אשר לא יעלה או ירד מ-20% משטחו של המגרש בהתאם לתכנית חלוקה ובלבד שאין שינוי בהיקף הבינוי. אין בהסדר הביניים אשר גובש, לגרוע מכל חובה אחרת על פי החלטות המועצה ונהלי הרשות, בקשר לבניה למגורים בקיבוצים.

**החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1471: "הקצאת העברת זכויות ושינוי יעוד או ניצול בנכסים שהוכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז" - תיקון להחלטה מס' 1136**

בבג"ץ 11087/05 חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י נ' מדינת ישראל, קבע בית המשפט העליון, כי החלטה 1136 בנוסחה, אינה

ניתנת ליישום בהצביה כלל גורף הפוגע בסוג חוכרים שזכו להטבות שאינן משמעותיות ועל כן יש לערוך הבחנות בין קבוצות החוכרים ולהשוות דינם של החוכרים הציבוריים אשר להם ניתנו הטבות קלות ערך לדינם של חוכרים פרטיים.

בהתאם לפסק דין זה תוקנה החלטה 1136 והוחלפה על ידי החלטה 1471, אשר ערכה בין היתר את התיקונים הבאים:

ההחלטה עורכת הבחנה בין נכסים אשר הוקצו עד ליום 17.5.1965 ומיום 17.5.1965. עד ליום זה, על מנת שהחלטה זו תחול, הטבה אחת צריכה לחול. ומתאריך זה, שתי הטבות צריכות לחול. ואלה הן ההטבות:

1. תשלום דמי חכירה מופחתים.

2. פטור ממכרז.

3. שומת קרקע ביעוד ציבורי. מקום בו השומה הייתה ביעוד סחיר והערך היסודי של המגרש היה שווה או קטן ל-60% מהשומה, תחשב שומה זו כשומה ליעוד ציבורי.

תיקונים נוספים שהחלטה זו עורכת:

הגדלת שטח המקרקעין לביצוע עסקות שינוי יעוד וניצול באזורי עדיפות לאומית עד ל-15 דונם. וכן הפחתת שיעור דמי ההיתר בגין עסקות שינוי יעוד וניצול ל-31%, למשך שנתיים, מיום אישור החלטת המועצה, וזאת בשינוי יעוד אשר עיקרו למטרת מגורים. עבור נכס שטרם הופקדה בגינו תכנית לשינוי יעוד, יימנו השנתיים מיום הפקדת התוכנית ולא יותר מ-5 שנים מיום אישור החלטה זו.

## החלטת מינהל מקרקעי ישראל מספר 1469 – הוראות בדבר סעיף 29 ג'

### לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור

סעיף 29 ג' לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 קובע כי נקלטה בוועדה הארצית לקידום תכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור, תכנית מועדפת לדיור או נקלטה לפי חוק התכנון, במוסד התכנון המוסמך, תכנית רחבת היקף לדיור, הכוללות בתחומן קרקע להשבה או שנשלחה הודעה לעניין תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף הכוללת בתחומה קרקע להשבה, יציעו הממונים לבעל הזכויות לגבי הקרקע להשבה להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל בהסכם שעניינו השבת הזכויות לבעל הקרקע או מי מטעמו, וכן מסירת החזקה בקרקע לידי רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמה (להלן: "הסכם השבה").

בהתאם להוראות סעיף זה לחוק, קבע המנהל בהחלטה מס' 1469 מיום 15.06.2016, הוראות אשר יחולו על הסכם ההשבה ובניהן:

1. קביעת מועד השבת הזכויות ומסירת החזקה.

2. מסירת החזקה בקרקע להשבה לידי הרשות או מי מטעמה תהיה כשהיא פנויה וריקה מכל אדם, מיטלטלין, בעלי חיים וכל הבנוי והנטוע עליהם ומכל דבר אחר המחובר אליהם חיבור של קבע.

3. הרשות תישא בהוצאות פינוי הקרקע.

4. הרשות לא תישא בעלויות פינוי של מיטלטלין ו/או מחוברים ו/או פסולות ו/או אדם המצויים בקרקע להשבה ללא היתר כדין ו/או בניגוד להסכם הקצאת הזכויות.

5. קביעת תמריצים וגובה התמריצים למפנים.

6. כל צד יישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח אשר יחול על בעל הזכויות.

7. לסכום התמריץ המיוחד יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

כן נקבע, כי לרשות הסמכות לפעול ככל שאדם לא יחתום על הסכם להשבה, להחתמתו על ההסכם ולפינויו מהמקרקעין, לרבות הוצאת צו לסילוק יד.

לאחר חלוף המועד הקבוע לתחולת הוראת השעה (ארבע שנים ממועד כניסת החוק לתוקף) יחולו רק החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלבנטיות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.

במקביל, ביום 27.06.2016, התקבלה הצעה לתיקון מס' 3 לחוק ולפיה בסעיף 29(ב) יובהר כי משלוח הודעה לבעל עניין, הינה בדבר הגשת תכנית מועדפת לדיור רחבת היקף בתוקף.

כמו כן, ביום 06.07.2016, פורסמה הצעה לתיקון מס' 4 לחוק, בה מוצע, בין השאר, להרחיב את סוגי התכניות המועדפות לדיור שניתן להביא בפני הועדה, כך שניתן יהיה להגיש לוועדה גם תכניות לפינוי ובינוי ותכניות החלות על קרקע פרטית מרובת בעלים. כן מוצע ליתן סמכות לוועדה להתאים גבולות מדויקים של מתחם בהתאם למצב הקרקע ולצרכים התכנוניים, לרבות הרחבת הגבולות מעבר לשטח שהוכרז עליו, להרחיב את הגדרת סוגי הקרקעות שניתן להכריז עליהן כעל מתחמים מועדפים. עוד מוצע לקבוע כי שר האוצר יקבע אמות מידה שוויוניות לפיהן יגבש הצוות את המלצותיו לגבי הכרזה על קרקע מרובת בעלים כעל מתחם מועדף לדיור.

בנוסף מוצע לקבוע כי בתכנית מאושרת החלה על מקרקע ישראל, יוקצו 30% מסך היחידות להשכרה לטווח ארוך ויחידות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת ובתכנית החלה על מקרקעין מרובי בעלים יוקצו 15% מסך היחידות להשכרה לטווח ארוך. חובה זו לא תחול על מתחמי פינוי בינוי וביישובי מיעוטים.

**הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס': 307-0412676,**

**שם התכנית: תוספת זכויות בניה על הגג לתכנית חריש/1/א**

הריני לעדכן כי ביום 14/7/2016 פורסמה להפקדה ברשומות תכנית מפורטת שעניינה תוספת זכויות בניה ליחידות דיור הממוקמות בקומה העליונה של הבניין. התכנית המוצעת מבקשת לקבוע תוספת זכויות בניה של עד 60 מ"ר לכל יח"ד עליונה במבנה מגורים בייעודים "מגורים ב" ו"מגורים ומסחר" הממוקמים בתוך שטח תכנית חריש/1/א, וכן הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לתוספת זו.

**הודעה בדבר הפקדת תכנית מס': 307-0412684,**

**שם התכנית: תוספת זכויות של עד 25 מ"ר ליח"ד בתכנית חריש/1/א**

הריני לעדכן כי ביום 14/7/2016, פורסמה להפקדה ברשומות תכנית מפורטת שעניינה תוספת שטחי בניה של עד 25 מ"ר לכל דירה בייעוד "מגורים ב" ו"מגורים מסחר" בתחום תכנית חריש/א/1 ביישוב חריש.

תוספת שטחי הבניה תינתן לבניינים קיימים ומאוכלסים כחוק. התוספת תינתן לבניית אגפים שלמים לפי עקרון "בניין גדל" בהגדרות התכנית.

בנוסף, קובעת התכנית הוראות נוספות לבניית מסתורי אשפה בבניינים בתחום תכנית חריש/א/1, וכן תוספת שימוש למרפאות בייעוד "מגורים ומסחר" בתחום תכנית חריש/א/1.

**הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב תמ"מ 5/1/5 – הארכה והרחבה של רצועת הרכבת הקלה במקטע תל אביב – בת ים לצורך הפעלה מוקדמת ותפעול שוטף**

הרינו לעדכן על הפקדת התכנית שבנדון, שמטרתה להאריך ולהרחיב את רצועת המסילה של הרכבת הקלה במקטע ת"א-בת ים ולהסדיר את השימושים הנדרשים לצורך הפעלה מוקדמת ותפעול שוטף.

ניתן להגיש התנגדויות לתכנית תוך חודשיים מפרסום ההודעה בדבר ההפקדה בעיתונות.

**הודעה בדבר העברת תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור תמ"א 2/4/18 – תחנות תדלוק**

המועצה הארצית לתכנון ובניה החליטה על העברת תמ"א 2/4/18 – תחנות תדלוק, החלה על כל שטח מדינת ישראל, להערות הוועדות המחוזיות לפי ס' 52 לחוק הת"ב ולהשגות הציבור. מטרת התכנית הינן קביעת מרחקים מינימליים מתחנות תדלוק המנפקות גפ"מ וגט"ד



וכן שינוי שיטת חישוב שטחי בינוי מותרים בתחנות תדלוק. התכנית האמורה נמצאת בארכיב מינהל התכנון, קרית בן גוריון, רח' קפלן 2, ירושלים ובארכיבי הוועדות המחוזיות לתכנון ובניה. כל המעוניין רשאי לעיין בתכנית. כמו כן, כל המעוניין בקרקע או כל פרט תכנוני אחר, הרואה עצמו נפגע על ידי התכנית רשאי להגיש הערותיו והשגותיו לתכנית עד ליום 28.8.16 למזכיר המועצה הארצית לתכנון ובניה.

## עדכוני פסיקה

### טענת התיישנות בהסכם מותלה ועקרון חוקיות המנהל

שם ומספר הליך: ע"א 4752/14, ע"א 4759/14 נכסי רמת אביב בע"מ נ' עיריית תל אביב ואח'

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' השופטים א' חיות, י' עמית, ד' ברק-ארז.

תאריך פסק הדין: 16.06.16.

פרטי הנכס: מקרקעין הידועים כחלקה 1 בגוש 7225 בתל אביב.

ב"כ המשיבות בע"א 4752/15 והמעוררות בע"א 4759/14: עוה"ד שלום זינגר ואייל גור.

לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים הוגשו שני ערעורים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בו התקבלה תביעת חברת נכסי רמת אביב בע"מ (להלן: "החברה") להצהיר על בטלותם של שני הסכמים שנכרתו בינה ובין עיריית תל אביב-יפו והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב בקשר לפרויקט סביוני רמת אביב בתל-אביב.

בית המשפט פותח וסוקר את סעיף 6 לחוק ההתיישנות הקובע כי "תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה" ומציין בהקשר זה כי יום לידתה של עילת התביעה הוא היום "שבו מתקיימות כל העובדות החיוניות הנדרשות לביסוס תביעה שניתן להצליח בה ולזכות בסעד המבוקש".

בענייננו, עיקר טענותיה של החברה התבססו על אי-החוקיות שדבקה בהסכם הראשון בשל ההתניה שהתנו העירייה והוועדה את תמיכתן בתכנית החדשה, בכך שהחברה תתחייב להקים על חשבונה מבני ציבור בסך של כ-9.5 מיליון דולר. בית המשפט קובע כי, ההתניה מצאה את מקומה בהסכם הראשון בין הצדדים משנת 2001, כך שכל העובדות הצריכות לטענת אי-החוקיות היו קיימות וידועות כבר במועד זה. לאור האמור קובע בית המשפט כי, העילה לעתור לפסלות ההסכם נולדה, אם כן, במועד כריתתו כך שהתובענה להצהיר על בטלות ההסכמים בעילה של אי חוקיות שהגישה החברה בשנת 2012 – התיישנה. עוד מציין בית המשפט כי חוזה על תנאי הוא חוזה שלם, בעל תוקף מלא כבר ממועד כריתתו כך שטענות בדבר היותו חוזה מותלה אינן רלוונטיות לעניין טענת ההתיישנות.

כב' השופטת חיות מוסיפה ומציינת, למעלה מן הצורך, כי להשקפתה, מדובר בענייננו במקרה מובהק שבו פעלה הרשות המקומית בסתירה לעקרונות יסוד במשפט הציבורי ובראשם עקרון חוקיות המינהל. השופטת מזכירה דברים שנקבעו כבר בפסק הדין ע"א 7368/06, [דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה ואח' \(להלן: "דירות יוקרה"\)](#): "כוחה של הרשות הציבורית נובע מהסמכויות שהוקנו לה בדין, ואין בלתן. הדין הוא שמוליד את כוחה של הרשות לפעול, וגבולות כוחה מתוחמים לגבולות ההסמכה שהוענקה לה בדין". עוד מוסיפה ומאזכרת השופטת כי בדירות יוקרה נפסק כי הטלת חיובים בהעדר הסמכה מפורשת לכך בדין עשויה להיות "נגועה בשרירות ובהפליה. היא פותחת פתח מסוכן למעשי שחיתות. היא עלולה לפגוע בקניינו של הפרט ללא הצדקה ועוגן מספקים". קביעות אלה משתרעות גם על הטלת חיובים שניתן לראות בהם "מעין היטל או אגרה", ככל שהרשות לא הוסמכה בדין. בענייננו קובעת השופטת, כי בצדק טענה החברה כי התשלום הנוסף שדרשה הרשות המקומית כתנאי לתמיכתה באישור התכנית החדשה, ניתן לראותו כ"מעין היטל השבחה" אותו דרשה הרשות ללא הסמכה בדין וזאת בנוסף להיטל השבחה בסך של כ-80 מיליון ש"ח שהוטל עליה כחוק בגין הפרויקט ואותו שילמה.

לאור האמור לעיל, בית המשפט קיבל את ערעורן של העירייה והוועדה, ביטל את פסק-דינו של בית המשפט המחוזי, וקבע כי דין תביעתה של החברה להידחות מחמת התיישנות. בנסיבות העניין ונוכח האופן שבו התנהלה הרשות המקומית, לא ניתן צו להוצאות.

הערת מערכת:

לדעת המערכת, יש מקום לשקול לתקן החוק ולקבוע כי קיימת לבית המשפט הסמכות לדחות טענת הגנה של התיישנות בנסיבות שיקבעו,

העובדה שטענת התיישנות העולה בהזדמנות הראשונה יכולה לדחות תביעה גם אם מתברר כי העיכוב לא גרם כל נזק וכי לדוגמה הצד השני היה מודע לאפשרות התביעה ו/או לא שינה מצבו לרעה וכל המסמכים והעדים מצויים, אינה בהכרח צודקת ונכונה, "קל וחומר" הוא כשמדובר ברשות או גוף הנוהג לשמור מסמכים על פי חובה חוקית.

## **אופן חלוקת זכויות בפירוק שיתוף בעקבות ביטול רישום של בית משותף**

**שם ומספר הליך:** ע"א (ת"א) 33851-04-15 **עזבון המנוח שלמה אהרוני ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ ואח'**

**ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' השופטים י' שנלר, סג"נ-אב"ד, ד"ר ק' ורדי, סג"נ, ח' ברנר.

**תאריך פסק הדין:** 21.06.16.

**ב"כ המשיבות:** עוה"ד יגאל דורון, יצחק הוס ותמר לרנר.

**פרטי הנכס:** "בית מרכזים", רחוב קיבוץ גלויות בתל אביב חלקה 77 גוש 7087.

ביוני 2003 נשרף "בית מרכזים", בניין שהיה ממוקם ברחוב קיבוץ גלויות תל אביב (חלקה 77 גוש 7087); חלקו נהרס כליל ושאריתו נהרסה על פי צו הריסה שהוציאה עיריית תל אביב-יפו.

ביום 18.11.2014 הגישו חלק מבעלי הזכויות ב-83% מהרכוש המשותף, בקשה לביטול רישום הבית המשותף וביום 2.9.2008 המפקחת על רישום המקרקעין במחוז תל-אביב הוציאה תחת ידה צו ביטול רישום בית משותף וקבעה, בהתאם להוראות סעיף 147 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**החוק**"), כי רישום הזכויות במקרקעין יעשה על פי זכויות בעלי הזכויות ברכוש המשותף.

החלטה זו הובילה לניהולם של מספר הליכים בין הצדדים, אשר סופם בהכרעה שנתקבלה בעליון, ואשר קיבלה את עמדת המפקחת על רישום המקרקעין, והוסיפה כי ביטול רישום בית משותף אינו מאיין תוקפן של הוראות קנייניות הקיימות בתקנון הבית המשותף, וככל שקיימות הוראות בתקנון כיצד יש לרשום את הזכויות במקרים של ביטול רישום בית משותף, יש להתייחס להוראות אלה בעת הרישום. כן צוין כי המסגרת הנכונה לדון בשאלת שווי הזכויות, ובתוך שכך שווי שאינו נובע אך מהיקף הזכויות ברכוש המשותף, הינו במסגרת הליך של פירוק שיתוף (ראו רע"א 3463/11 **עזבון המנוח אהרוני שלמה ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ (פורסם בבנו, 16.01.2013)**).

ביום 15.11.2009, הגישו בעלי הזכויות ב-83% מהרכוש המשותף בקשה לפירוק שיתוף, אשר בעניינה קבעה הערכאה הדיונית, כי בהעדר הוראה כלשהי בתקנון הבית המשותף, המשנה את הוראות סעיף 147 לחוק וקובעת חלוקת זכויות באופן שונה מחלוקה על פי החלק היחסי של כל בעל זכויות ברכוש המשותף, פירוק השיתוף יעשה בהתאם לסעיף 147 לחוק ומבלי שיוענק כל משקל לשווי ההיסטורי של הדירות.

על החלטה זו הוגש הערעור דנא, אשר השאלה המרכזית בו הינה האם במקרה של ביטול רישום בית משותף ובקשה לפירוק שיתוף, חלף הקמה מחדש של המבנה, יש מקום להתייחס לשווי ההיסטורי של הדירות או שיש להתבסס אך על החלק היחסי של כל בעל זכות ברכוש המשותף.

בית המשפט המחוזי, בדעת הרוב של כבוד השופט ברנר, קיבל את עמדת הערכאה הדיונית וזאת לאור קביעותו, כי שווי ההיסטורי של הדירות נבע הן מרכיב המבנה והן מרכיב הקרקע, כאשר השוני במחיר הדירה נבע אך מרכיב המבנה. הואיל ורכיב זה אינו בנמצא עוד במועד ביטול הבית המשותף, קבע בית המשפט העליון, כי אין ליתן לו חשיבות מקום בו מתבקש פירוק שיתוף.

בדעת מיעוט קבע כבוד השופט ורדי, כי לדידו, במקרה כאמור, ראוי להתייחס לשווי ההיסטורי של הדירות ולבצע את החלוקה באופן בו הזכויות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין תוותרנה בהתאם לחלק היחסי של בעלי הזכויות ברכוש המשותף, אך בעת פירוק השיתוף יתבצעו איזונים בין בעלי הזכויות, בהתאם לשווי הדירות ההיסטורי.

**הערעור, כאמור, נדחה.**

**הערת מערכת:**

פסק-הדין מצביע ומעיד על חשיבות ניסוח נכון וצופה פני עתיד של מסמכי הבית המשותף והמערכת ההסכמית של הדיירים, ככל שהוראות התקנון היו קובעות התייחסות שונה למקרה של הריסת הבית ייתכן ואף סביר כי התוצאה היתה שונה, כמו כן כמובן שחלוקה שונה של

## השפעת עקרון תום הלב על תחרות בין זכויות במקרקעין

**שם ומספר הליך:** ה"פ 16-01-32649-01 עמרם את מסיקה יזמות ובניה בע"מ נ' מוסטפא עבד אלקאדר ואח'

**ערכאה:** בית המשפט המחוזי בנצרת, בפני כב' השופט בנימין ארבל, סגן נשיא.

**תאריך פסק הדין:** 03.07.16.

**ב"כ הצדדים:** לא צוין.

**פרטי הנכס:** מגרשים הידועים כחלק מחלקות 17, 18 בגוש 10031, חדרה.

לבית המשפט המחוזי בנצרת הוגשה המרצת פתיחה, כאשר השאלה העיקרית שנידונה בפסק הדין נגעה להשפעת עקרון תום הלב של הצדדים בעסקת מקרקעין, על התוצאה אליה יגיע בית המשפט בשאלת תחרות בין זכויות במקרקעין.

המבקשת בענייננו הינה חברה העוסקת בעסקי נדל"ן, לרבות יזמות ובניה, אשר רכשה ביום 27.7.14 מהמשיבה 2, שלושה מגרשים הידועים כחלק מחלקות 17, 18 בגוש 10031 בחדרה. למעלה משנה לאחר יום הרכישה, רשם המשיב 1, שידע על העסקה בין המשיבה 2 לחברת הנדל"ן, הערה על המקרקעין האמורים. לפי ההערה, ניתן חמש שנים קודם לרישומה, צו מניעה על ידי בית המשפט המחוזי בנצרת, אשר לשיטת המשיב 1 אוסר על החברה למכור את נכסיה.

בית המשפט מנתח את סעיף 9 לחוק המקרקעין, אשר קובע את סדרי העדיפות בין עסקאות נוגדות במקרקעין. ככלל, העסקה הקודמת בזמן עדיפה, אולם, פסיקת בתי המשפט קבעה כי העיקרון הקבוע בסעיף 9 כפוף לעקרון העל של תום הלב. מכאן לומד בית המשפט, כי כאשר בוצעו עסקאות נוגדות, אך הקונה הקודם בזמן לא טרח לרשום הערת אזהרה לזכותו במרשם המקרקעין, עלול הדבר להתפרש כחוסר תום לב, זאת, שעה שיבוא קונה שני, תם לב, ויתקשר בעסקה נוגדת לאחר שבדק בספרי רישום המקרקעין ולא מצא כל רישום הערת אזהרה אודות עסקה נוגדת.

בית המשפט ממשיך ומציין כי, אמנם המקרה הנדון בענייננו אינו זהה למקרה הנדון בסעיף 9, שכן, אין המדובר בעסקאות נוגדות, אולם, הרציונל שבהחלת דוקטרינת תום הלב זהה. כאשר מדובר בזכויות נוגדות, לכאורה, כאשר בעל הזכות הקודמת בזמן, לא טרח להתריע על זכותו בפני ציבור הקונים הפוטנציאליים, יש לראות בו כמי שנהג בחוסר תום לב, בהציבו מכשול בפני מתקשרים פוטנציאליים.

בית המשפט קובע כי, משעה שניתן צו המונע ביצוע עסקאות בנכסי החברה, היה על המשיב 1 לנהוג בתום לב ובהגינות, ולמנוע "תאונה משפטית" של רכישת נכס בניגוד לצו וזאת ע"י רישום הערה בנסח המקרקעין ובספרי רשם החברות בדבר קיום הצו.

לסיום מוסיף בית המשפט כי, כללי תום הלב הינם כללים אוניברסליים, החלים בכל מקרה בו מפעיל אדם את זכויותיו באופן העלול לפגוע בזולת. כללים אלה מחייבים את בעלי הדין לפעול ביושר ובאמונה. כללים אלה הופעלו בפסיקה לא רק במקרים של עסקאות נוגדות, אלא אף במקרים אחרים בהם התנגשו זכויות של רוכשי זכויות מקרקעין, בהגבלות אחרות שהוטלו על המקרקעין כמו בענייננו. בית המשפט מציין כי על הקונה חלה חובה לבדוק בספרי המרשם הגלויים והפתוחים לעיון הכלל, ולא להעמיק בחקירות באשר לעובדות הנסתרות מן העין.

לאור האמור לעיל קובע בית המשפט כי, משיב 1 פעל בחוסר תום לב, הצו אשר נרשם על הנכסים שנמכרו לחברה בטל ומבוטל ועל רשם המקרקעין למחוק את ההערה מהמרשם.

כמו כן המשיב 1 חויב בהוצאות ושכ"ט עורך דין של הצדדים בסך כולל של 45,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק וזאת, בנוסף להוצאות שנפסקו במסגרת הליכי הביניים.

### הערת מערכת:

נראה כי הגיעה העת לתקן את הסעיפים הדנים בתחרות בין רוכשים ולא להותיר הנוסח הקיים אשר כבר מזמן אינו חל בצורתו הרשומה, אלא שהוחלו בעניין זה חובות נוספות שהינן יציר פסיקה, הרשות לרשום הערת אזהרה צריכה להופיע כחובה על מנת לגבור בעת רכישת

## שכ"ט בגין פעולות להשבחת מקרקעין

**שם ומספר הליך:** ת"א 46006-07-13 **תמיר שאבי נ' רגינה עגיב (כחלון)**

**ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בפני כב' השופט אורן שוורץ.

**תאריך מתן פסק הדין:** 26.06.16.

**ב"כ התובע:** עוה"ד חיים קרויטרו ויהודה טלמון.

**פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כחלקה 19 בגוש 6445 בהוד השרון.

עסקינן בתביעה לשכר ראוי בסך 16,000,000 ₪ שהגיש התובע בגין פעולות שביצע להשבחת מקרקעין ששטחם 53,337 מ"ר הידועים כחלקה 19 בגוש 6445 בהוד השרון (להלן: "**המקרקעין**"), המהווים 8% משווי המקרקעין לאחר שינוי ייעודם מחקלאות למגורים.

בית המשפט דן בתשתית העובדתית, בקבעו כי בעלת המקרקעין ששהתה בחו"ל ייפתה את כוחו של עו"ד מסוים לפעול לשינוי ייעוד המקרקעין. עוה"ד הנ"ל ביקש להסתייע בתובע לקידום שינוי הייעוד, אך בין התובע לנתבעת לא נכרת הסכם. נקבע כי לא הוכחו קיבול או גמירות דעת מצד התובעת, ובין היתר, היעדר הסכמה ביחס לשיעור שכר הטרחה, המהווה רכיב מסחרי מהותי ביותר, מעיד על היעדרה של הסכמה בין הצדדים ומהווה משוכה שאינה ברת דילוג.

באשר לטענה כי ייפוי הכוח העניק לעוה"ד את הזכות לייפות את כוחו של התובע, נקבע כי הדבר אינו מתיישב עם הוראת סעיף 16 לחוק השליחות, הקובע חזקה של היעדר הסכמה מטעם השולח לשליחות המשנה.

ברם, קבע ביהמ"ש כי אין משמעות הדבר כי התובע אינו זכאי לשכר כלל. נקבע כי התנהגותו של שלוח המשנה היטיבה עם השולח, ועל כן יחולו דיני עשיית עושר ולא במשפט.

ביהמ"ש בחן את הפעולה המזכה, קרי מהות העבודה שבוצעה ע"י התובע לצורך שינוי הייעוד ואשר העשירה את הנתבעת. נקבע כי הפעולות שביצע התובע הביאו למניעת הנצחתם של המקרקעין בייעוד נופש מטרופוליני וחלף זאת הוכללו בתכנית אב במתחם המיועד לבניה, ובכך מנע התובע נזק משמעותי למקרקעין והביא להשבחתם, המהווה טובת הנאה של ממש לנתבעת. נקבע כי טענת ילדיה של הנתבעת לפיה למרות סירובם לשכור את שירותי התובע, הוא פעל על דעת עצמו, היא מקוממת, איננה מקובלת ונדחית לגופה.

באשר לשיעור השכר הראוי, הלכה היא כי קביעת שכר ראוי תיעשה בכל מקרה על פי נסיבותיו. בהיקש מפסקי דין שניתנו בהקשר של יחסי עו"ד-לקוח, יש להביא בחשבון את הזמן שהוקדש, מהותו, היקפו ומידת מורכבותו של השירות, שווי העניין והמוניטין.

בנסיבות העניין נקבע כי מאחר ושיעור הרף העליון מבחינת השכר הראוי הוא 4%, תקופת היזמות נמשכה ארבע שנים בלבד שעה שהיו גם אנשי מקצוע ויזמים נוספים ואין מדובר בפעילות משפטית, נקבע שכר ראוי בשיעור 2%. בנוסף נדחתה טענת התיישנות שהועלתה ע"י הנתבעת, שכן רק עם היוודע הכוונה לבצע עסקת קומבינציה קמה לתבוע עילת תביעה קונקרטיית.

סוף דבר, התביעה התקבלה בחלקה והנתבעת חויבה לשלם לתובע סך של 480,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, מהם יופחת תשלום חלקי שקיבל בעבר. בהתחשב במורכבות הליך חויבה הנתבעת גם בהוצאות משפט.

### הערת מערכת:

סוגיית השבחת נכסים ושכר בגינה הינה סוגיה מורכבת. על הערכאות המתאימות לוודא כי גם מי שיושב בצד וממתין עד שחברו יקדם תכנון עבורו וישא לבדו בכל העלויות, יידרש לשאת בחלקו באם רצונו ליהנות העבודה שהשביחה נכסיו, בעניין זה הכללת סעיף ברור בתכנית תסייע, עם זאת גם הועדות ראוי שתשתפנה פעולה למנוע הוצאת היתרים ולסייע בגבייה, על מנת שיהא מי שישא בנטל ויקדם תכנון.

## שאלת התיישנות החבות בהיטל השבחה ובקשה להפחתת ריבית פיגורים

**שם ומספר הליך:** ערר מס' 1/16/48 יהושע וטובי גרינפלד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק

**ערכאה:** ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה, בפני כב' יו"ר ועדת הערר, עו"ד רונית אלפר.

**תאריך מתן ההחלטה:** 07.06.16.

**ב"כ המשיבה:** עו"ד סמארה מתק'אל.

**פרטי הנכס:** בית ברח' ההדס 3, כוכב יאיר [לא צוין גוש חלקה]

מדובר בערר אשר הוגש כנגד דרישת תשלום שהוציאה הועדה המקומית לתשלום היטל השבחה בגין אישור תכנית, בעקבות עסקת מכר שנחתמה בשנת 1991, ואשר רישומה בפנקסי המקרקעין נתבקש רק בשנת 2015. העוררים טענו כי יש לבטל את החוב בגין התיישנות ולחלופין – לבטל את תוספת הריבית שהצטברה במשך 24 שנים ממועד המימוש ועד למועד הוצאת דרישת התשלום.

ועדת הערר דחתה את הערר, וקבעה כי בנסיבות ענייננו, יש למנות את תקופת התיישנות מהמועד בו נתבקש אישור העברת הזכויות ללשכת רישום המקרקעין, ועל כן לא חלה התיישנות.

בהקשר זה ציינה ועדת הערר את פסק הדין בעניין ע"מ 1164/04 **עיריית הרצליה נ' דניאל יצחקי** (פורסם בנבו), שם נקבע כי תקופת התיישנות מתחילה אמנם להימנות ממועד בו קמה החבות בתשלום היטל השבחה, הוא מועד מימוש הזכויות (מועד חתימת הסכם המכר), אולם מרוץ תקופת התיישנות יחל רק מהמועד בו נודע לוועדה המקומית אודות החתימה על הסכם המכר.

ועדת הערר ציינה כי בענייננו לא הונחה תשתית ראייתית לכך שדבר קיומו של הסכם המכר הובא לידיעת הועדה המקומית במהלך 24 השנים שחלפו ממועד מכירת הזכויות ועד לבקשת רישום העסקה בפנקסי המקרקעין, וזאת חרף העובדה כי לרוכשים הוצא היתר בניה על ידי הועדה, ואף שולם על ידם היטל השבחה בגין המימוש החלקי, במהלך התקופה שלאחר רכישת הזכויות במקרקעין.

ועדת הערר קבעה, כי על מנת שחובת הדיווח תקיים ומרוץ התיישנות לגביית תשלום היטל יחל לרוץ, על בעל הקרקע להגיש בקשה מסודרת בכתב לוועדה המקומית ולעדכן בדבר חתימתו על הסכם מכר, ולצרפו לבקשתו.

ועדת הערר דחתה גם את בקשת העוררים להפחתת ריבית הפיגורים שהצטברה, תוך שהיא מציינת בהחלטתה כי ריבית הפיגורים נועד בדיוק לשם מניעת מצבים מעין אלה, בהם מגיע מועד תשלום היטל השבחה וזה לא משולם בגין מחדל / התנהלות רשלנית / התנהלות מכוונת של בעל הקרקע, וציינה כי נסיבות המקרה אינן נופלות בגדר אותם מקרים המצדיקים את הפחתת הריבית.

### הערת מערכת:

יש לקבוע בחוק חובת יידוע על דבר חתימת עסקאות ולא להותיר נושא זה לרצון חופשי של הפרט, לעיתים נמנעים מדיווח ואחר כך סופגים עלויות כבדות וריבית נכבדת, שלא לצורך ויש לדווח לעירייה כשם שמדווחים למיסוי מקרקעין וכדו', כחלק משגרה.

### לא ניתן לחייב שוכרת משנה בהיטל השבחה

**שם ומספר הליך:** ערר בב/85121/13 נאות שש בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה בני ברק

**ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה – מחוז תל אביב, בפני כב' יו"ר ועדת הערר, עו"ד גילת אייל.

**תאריך מתן ההחלטה:** 23.06.16.

**ב"כ העוררת:** עוה"ד צבי שוב ואריאל פל ממשדנו.

**פרטי הנכס:** חלק מחלקה 116 בגוש 6196 בבני ברק.

מדובר על ערר אשר הוגש בעקבות חיוב העוררת, **כשוכרת משנה** בהיטל השבחה בגין בקשה לשימוש חורג מהיתר שאושרה במקרקעין ממוסך לאולם שמחות ובגין השבחה נטענת מתכנית בב/105/ב.

בעיקרי החלטתה, קבעה וועדת הערר **שעל אף שהעוררת הינה שוכרת משנה של הנכס לפרק זמן שבין ה-26.3.12 ל-1.6.21, היא איננה החייב בהיטל על פי סעיף 2(ב) לתוספת השלישי לחוק התכנון והבניה.**

בקבעה כך, הזכירה וועדת הערר החלטה קודמת שניתנה בעניין בערר (ת"א) 85048/09 ירקון **48 אכסניות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**, שם נקבע, בין היתר, מקום שדרישת היטל השבחה נשלחה למי שאיננו החייב בה בדין הרי שהיא נשלחה שלא כדין והיא מבוטלת; וכי אין כל משמעות לכך שהעוררת היא זו שניהלה את המגיעים אל מול המשיבה. אין בכך כדי להפוך את העוררת למה שאיננה – החייב בהיטל השבחה על פי דין.

למעלה מן הצורך ובכל הנוגע לרכיב ההשבחה אשר הוצא בגין השימוש החורג מהיתר, וועדת הערר חזרה על החלטתה בערר (ת"א) 85241/11 **נכסי יד חרוצים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, לפיה שימוש חורג מהיתר אינו אירוע מס עצמאי המטיל ככזה חיוב בהיטל השבחה, אלא מדובר באירוע מימוש, כמו היתר בניה רגיל.

לאור האמור, וועדת הערר קיבלה את הערר וביטלה את מלוא החיוב בהיטל של העוררת.

#### **הערת מערכת:**

בעניין זה ועדת הערר הטיחה ביקורת בעירייה שטענה טענות בדבר חוקיות הבנייה והאישורים עומדת לפתחה של ועדת הערר, וזו הדגישה כי מדובר בשני הליכים נפרדים לחלוטין ואין לקשור היטל השבחה עם טענות כנגד חוקיות.

#### **היטל השבחה- הכללת רכיב המע"מ**

**שם ומספר הליך:** ערר 8056/14 הועדה המקומית מצפה אפק נ' מר יעקב מזרחי

**ערכאה:** ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה, בפני יו"ר ועדת הערר, עו"ד רונית אלפר.

**תאריך מתן ההחלטה:** 16.06.16.

**ב"כ המשיב:** עו"ד צדוק צדיק

**פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כחלקות 63 ו-75 בגוש 4041 בבאר יעקב.

התכנית המשביחה נועדה בין היתר לערוך איחוד וחלוקה בין מגרשים, לשנות את שטחי הבניה, להגדיל את מס' יחידות הדיור מסך של 192 יח"ד ל-228 יח"ד, ללא שינוי בשטח ולשנות הוראות לגבי החניות.

לטענת הוועדה המקומית שגה השמאי המכריע עת קבע שאין לכלול את מרכיב המע"מ בהשבחה, שכן בנסיבות דנן, בהן מדובר בבעל קרקע פרטי, המחיר אותו יקבל יכול מע"מ אותו לא יצטרך להעביר למדינה ומשכך, על השומה לכלול מע"מ.

ועדת הערר חזרה על הפסיקה שקבעה לאורך השנים, כי מקום בו מדובר בשוק של עוסקים בלבד יהיה מקום שלא להביא בחשבון את מרכיב המע"מ, במיוחד כאשר הועדה המקומית עצמה לא השכילה להציג בפני ועדת הערר כל נימוק המבהיר מדוע ראוי לסטות מהלכה זו.

ועדת הערר קבעה כי דין הערר להידחות.

#### **הערת מערכת:**

נראה כי מעמיקה וחודרת ההלכה לפיה כל מקום ועסקה בה מדובר בזכויות בהיקף גדול וכן סביר כי עסקה מסוג הנבחן תירכש על ידי עוסקים בלבד, מנוטרל רכיב המע"מ, עם זאת, הנטל על פניו עומד לפתח המשיג וראוי לבחון ולדגום מקרים כאמור.