

יפעת בן אריה



עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי 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

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

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



מאמרים, עדכוני חקיקה, וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה ומקרקעין

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב
ניהול ועריכה: עו"ד יפעת בן אריה ועו"ד אמיר דרמר

מאמר

האם דין הסכם עם תנאי מתלה כדין הסכם אופציה בהתייחס למועד המימוש בהיטל השבחה

מאת עוה"ד צבי שוב ויפעת בן אריה

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

- צו התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (דחיית יום התחילה המאוחר של החוק), התשע"ז-2016.
- תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה), התשע"ז-2016.
- הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 89), התשע"ז-2016 – הצעת חוק לביטול ועדות ערר מס שבח.
- החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה – תמ"א 38/3-א – שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש.
- משרד הבינוי והשיכון מפרסם קול קורא להקמת מנהלות עירוניות.

- קול קורא לבעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה (שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן).
- הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור אישרה תכנית ל-3,700 יחידות דיור במחנה צריפין המתפנה.
- הודעה מתוקנת בדבר הגבלת הוצאת היתרי בניה והכנת תכנית מס' 507-0292219 (רובעים 5 ו-6) במרכז תל אביב.
- הודעה על הפקדת תכנית מתאר מקומית מספר 416-0447284, רע/מק/א'1010 מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ברעננה.
- הודעה בדבר הכנת תכנית מס': 503-0443549, תכנית מתאר להתחדשות עירונית – גבעת רמב"ם
- הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס': 413-0163493, שם התכנית: רצ/151/1 צריפין מתחם 5.

עדכוני פסיקה

תמ"א 38

עע"מ 7381/15 ש.דורפברגר בע"מ ואח' נ' אברהם עודד ואח' – הדילמות הקיימות בבוא רשויות התכנון לדון בהחלטה של תמ"א 38.

חוזים

ת"א 12-10-36720 סביוני יבנה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יבנה - תשלום פיצויים בגין רשלנות והפרת חוזה לקידום תכנית מתאר.

ת"א 2238/08, 1950/08 תמרי אברהם ואח' נ' לורנס-דופלקס חב' לבניין והשקעות בע"מ ואח'-הסכם יש לקיים בתוך זמן סביר אף אם לא נקבע בו מועד לקיום החיוב.

הפקעות

ת"א 15-10-11309 סאמיה חכים ג'ובראן (המנוח) נ' עיריית חיפה – הזכות לפיצוי הפקעה מכוח המחאת זכויות בייפוי כוח; שיהוי ופיצוי פירותי.

תכנון ובניה

ערר 136-137/16 אגדים הנדסה ובנייה בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עפולה - יישום הקלת "שבס-כחלון" – חו"ד מהנדס ופרשנות "גובלים" לצורך תוספת יח"ד בהקלה.

ערר 376/16 יוסף גלמן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' – רב הנסתר על הגלוי – פגמים בהליך הדיוני בבקשה להיתר.

היטל השבחה

ערר 881/15 גולדנברג נדב ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה גליל מזרחי – תשלום פיצויים כמימוש, העברת זכויות באמצעות תכנית איחוד וחלוקה.

ערר 8116/14 ועדה מקומית לתו"ב פ"ת נ' רחל וישראל יהודה – הכרה "בהוצאות התאמה" לצורך שימוש חורג במסגרת שומת היטל השבחה.

האם דין הסכם עם תנאי מתלה כדין הסכם אופציה בהתייחס למועד המימוש בהיטל השבחה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה

"מימוש זכויות" מוגדר בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, כדלקמן:

"(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה.."

בהתאם להוראות סעיף 7 א' לתוספת השלישית, **על היטל השבחה להיות משולם לא יאוחר מהמועד בו החייב מימש את הזכויות במקרקעין עליהם חל ההיטל.**

כידוע, חשיבות הזיהוי של "מועד המימוש" באה לידי ביטוי, בין היתר, בעובדה שהחל ממועד ההשבחה (אישור התכנית, ההקלה או השימוש החורג) ועד למועד זה (מועד המימוש) נושא היטל ההשבחה הפרשי הצמדה בלבד (ר' הוראת סעיף 9 לתוספת השלישית); והחל ממועד זה ואילך, מתווסף לחוב ההיטל הפרשי הצמדה וריבית פיגורים אם ההיטל לא שולם תוך 30 יום (ר' הוראות סעיף 15 לתוספת ועפ"י **חוק הרשויות המקומיות** (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980).

הלכה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון בע"א 1321/02 **נוה בניין ופיתוח בע"מ נ. הוועדה המקומית מרכז (נבו)** (להלן – **"הלכת נוה"**) קובעת כי **מועד המימוש בעסקת מכר מקרקעין הינו במועד חתימת הסכם המכר**, שכן ממועד זה יוצאת "התעשרותו" של המוכר כתוצאה מההשבחה מהכוח אל הפועל, ולכן ממועד זה תקום חובת תשלום. האמור הינו בהתייחס לחוזה סטנדרטי. מכאן עולה השאלה מה קורה במקרים של חוזים ייחודיים, האם דין שונה חל לגביהם? על זאת ועוד ידון מאמרנו להלן.

כידוע, על פי חוק החוזים, חוזה הכולל תנאי מתלה הוא חוזה תקף ומחייב מרגע כריתתו. מאותו רגע קמה למוכר זכות חוזית לקבל את התמורה המובטחת לו בחוזה בהתקיים התנאי המתלה ולפי הוראות החוזה, וכנגדה קמה לו חובה למכור את המקרקעין לקונה החוזי וכנגד התמורה האמורה, בהתקיים התנאי המתלה.

על בסיס הלכת נוה לעיל נקבע לפני מספר שנים בערר (דרום) 86062/11 **מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (נבו)** (להלן – **"אזוריט"**) כי גם **בהסכם מכר הכולל תנאי מתלה, יחול מועד מימוש הזכויות במועד חתימת הסכם המכר** ולא במועד התקיימות התנאי המתלה, עם זאת החלטות שונות ציינו כי התאי האמור הינו בהחלט שיקול להפחתת או ביטול ריבית לתקופה האמורה.

באותו מקרה נקבע כי הדין המהותי אינו מבחין בין חוזה המותלה בתנאי מתלה לבין חוזה רגיל, ורואים את החוזה המותלה כחוזה תקף ושלם מיום חתימתו, כך שיום כריתת החוזה הינו יום חתימתו ולא יום התקיימות התנאי המתלה.

קביעה דומה לכך הוכרעה ע"י כב' הש' בדימוס, שאול מנהיים אשר מונה כ"ממונה" לפי סעיף 20(ב) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 בת"צ 17616-09-10 **שולמית לוינסון נ' הועדה המקומית לתו"ב חולון, (נבו)** (להלן – **"לוינסון"**), שם התבקש הממונה להכריע בשאלה מהו מועד המימוש, לעניין היטל השבחה, במקרה של עסקת קומבינציה (ובעצם כל עסקה כפי שצוין בהחלטה) שיש בה תנאי מתלה, ולצורך מענה על שאלה זאת הממונה ציין בין היתר כי נכון שבהתקשרות חוזית שיש בה תנאי מתלה קיימת אי ודאות עד להתקיימות התנאי; ואולם קיימות דוגמאות רבות של עסקאות שבהן מרכיב האי וודאות לגבי מימוש התקשרות קיים תמיד, והוא אינו חדל להתקיים עד לגמר ביצוע חוזה המכר ורישום הזכויות. קביעתו של הממונה בדומה לפרשת אזוריט הייתה כי **מועד המימוש במקרה של חוזה עם תנאי מתלה יהיה מועד חתימת החוזה.**

נראה כי חלק מהנימוקים שהובילו את הממונה למסקנתו זאת נבעו בין היתר ממישורים אחרים:

כך למשל במישור דיני מס שבח מקרקעין קיים פסק דין מוכר בעניין ע"א 489/89 **אלדר שרון נ' שבח מקרקעין, (נבו)**, שם נקבע כי יום המכירה לצורך מס שבח, הוא מועד כריתת חוזה המכר, גם כאשר חוזה זה כולל תנאי מתלה וזאת, כאמור, משום שמדובר בחוזה שלם מרגע כריתתו וככלל, אין בעובדה שקיים בו תנאי מתלה וכי חוזה זה יכול להתבטל, כדי להשליך על חיתו ושלמותו.

במישור ההתעשרות עולה כי באין בעובדה שמדובר בחוזה עם תנאי מתלה כדי למנוע שהתעשרותו של המוכר יצאה "מן הכוח אל הפועל" (כנדרש בהלכת נוה בניין), שגם שם דובר בחוזה קומבינציה שבו התמורה למוכר תתקבל רק עם גמר הבניה של דירות התמורה ומסירת החזקה בהן ועדיין נקבע באותו מקרה כי התעשרותו של המוכר יצאה אל הפועל עם תחילת תוקפו של החוזה ולא עם קבלת התמורה בפועל.

במישור החוזים – בכל הנוגע לאפשרות שהחוזה יתבטל, קבע הממונה כי ממילא ביטול כזה אינו ייחודי רק לחוזים הכוללים תנאי מתלה. לפיכך, למרות שאין הוראה מפורשת בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הדנה בביטול חוזה מכר, יש לנהוג במקרה של ביטול החוזה בדרך של השבה מלאה לנישום של כל מה ששילם לוועדה המקומית בגין היטל השבחה, לרבות ריבית הפיגורים שהייתה כלולה בתשלום, אם הייתה כזו.

פועל יוצא אפוא מההחלטות שנסקרו לעיל, כי **בהסכם מכר עם תנאי מתלה מועד המימוש הינו מועד כריתת החוזה**. האם דין זהה בנוגע להסכם אופציה?

כידוע, מתן אופציה הינה זכות לקבל זכות במקרקעין, להבדיל מהעברת המקרקעין עצמו במסגרת עסקת מכר, ולפיכך למעשה ניתן לומר, כי אין במתן אופציה משום העברת זכויות במקרקעין כל עוד לא מומשה האופציה.

במילים אחרות, עסקת האופציה מהווה מעין "חוזה משני בלבד" כאשר העברת הזכויות נכנסת לתוקף רק לאחר שמקבל האופציה הביע את רצונו לממש את האופציה, ורק אז משתכלל החוזה העיקרי (המכר נשוא האופציה) שמכוחו מועברות הזכויות. היינו, עד מימוש האופציה לא מבוצעת כל העברת זכויות במקרקעין (!!!)

נושא זה ככל הנראה מיעט להגיע לערכאות לאור ככל הנראה המסקנה של הרשויות כי אין לחייב בגין אופציה, או לחליפין, מסקנת הנישומים כי אין מקום לדווח על דבר הסכמים אלו, ואולם החלטת ועדת הערר מחוז תל אביב בעניין ערר 85134/12 **נריה אליוף נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו** (נבו), נדרשה לשאלת מיהותו של הסכם אופציה, בעקבות טענת העורר (ולטעמנו בצדק) ולפיה, הסכם אופציה אינו מהווה מימוש זכויות ולפיכך אין לחייב בגינו היטל השבחה וכי אירוע המימוש יתרחש רק במועד מימוש האופציה ככל שתמומש. אלא, שועדת הערר דחתה את הערר באותו מקרה וקבעה שיש לראות בהסכם האופציה שנחתם כמועד המימוש, שכן לפי "מהות ההסכם" לדעתה, לא דובר על הסכם אופציה "סטנדרטי". אלא נוסחו היה שונה, מכל מקום הליך זה מצוי עתה בערעור ועל כך לא נרחיב.

ברם, לטעמנו הכרעה כללית ולפיה יש לראות בעת חתימת הסכם אופציה כמימוש בהיטל השבחה (להבדיל מימוש האופציה כמועד המימוש בהיטל השבחה) עלולה להיות בעייתית ולאור אשר פורט לעיל לטעמנו בהחלט קיימת אבחנה בין הסכם מכר עם תנאי מתלה להסכם אופציה המוביל יחד למסקנה כי דין שונה אמור לחול לגביהם בהתייחס לשאלת מועד המימוש בהיטל השבחה.

אם לרגע נבדיל בין השניים, הרי שהסכם אופציה או סעיף אופציה בחוזה שונה במהותו מהסכם מכר ומהסכם מכר עם תנאי מתלה, שכן ביסודו של חוזה האופציה מונחת יכולת בחירה לבעל האופציה האם לממש את האופציה ולרכוש את הנכס נשוא האופציה, אם לאו.

כך, בעוד שבחוזה מכר עם תנאי מתלה הצדדים אינם יכולים לחזור בהם מהתקשרותם בעסקה, והתקשרות זו מותלת בקיומו של תנאי חיצוני שאינו תלוי ברצון מי מהצדדים, הרי שמימוש האופציה תלוי ברצונו של מקבל האופציה, ועל כן מתן האופציה קרובה במהותה להצעה בלתי חוזרת, ולא להסכם מכר.

מעבר לאמור, הענקתה של זכות אופציה אינה טעונה רישום ואף אינה מחויבת ברישום כלשהו וגם מטעם זה ניתן לומר כי קיים הבדל בין הסכם אופציה להסכם עם תנאי מתלה.

אף הדין הכללי רואה את מתן האופציה כהסכם משני בלבד המהווה מעין נספח להסכם העיקרי, הוא המכר נשוא האופציה. הסכם זה משתכלל על פי הדין הכללי אך ורק עם מימוש האופציה, אם וככל שהוחלט לממשה.

לעניין זה, יפים דבריה של המלומדת גבריאלה שלו [גבריאלה שלו, דיני חוזים – החלק הכללי 196 (2005)]:

"חוזה אופציה הוא חוזה המעניק לצד אחד זכות ברירה לרכוש או לשכור נכס. בעל אופציה (הקונה או השוכר) זכאי לרכוש או לשכור את הנכס, והוא גם זכאי שלא לרכוש או לשכור אותו. חוזה אופציה הוא חוזה מחייב שתוקפו נובע מהסכמת הצדדים לו. מעצם טיבו של חוזה אופציה נקשר אחד הצדדים לחוזה שיכול להיות מחייב על-פי רצונו או חוסר רצונו של הצד האחר. ככל חוזה אחר גם חוזה אופציה נכרת על-פי מידת כדאיותו לכל אחד מן הצדדים, המתבטאת, בין היתר, בשיעור התמורה לעסקה ובשיעור התמורה עבור זכות האופציה. עם זאת שונה חוזה אופציה מחוזה רגיל בכך שבעת כריתתו לא ברור אם בעל זכות הברירה ינצל את האופציה שמעניק לו החוזה והעסקה שביסודו תצא מן הכוח אל הפועל. ביסוד חוזה האופציה מונחת אפוא יכולת בחירה של בעל האופציה בין התקשרות לבין אי-התקשרות בעסקה העיקרית נשוא האופציה. למעשה חוזה האופציה, או סעיף האופציה שבחוזה, הוא מעין חוזה משני, הנספח לחוזה נוסף ועיקרי, אשר משתכלל אם, ורק אם, האופציה ממומשת. בעל האופציה יכול לבחור שלא לממש אותה ובמקרה זה לא נוצרת בין הצדדים העסקה העיקרית".

משלמדנו כי בדין הכללי מתן אופציה אינו מהווה חוזה שלם ביחס לנכס נשוא האופציה, ורגע כריתתו של החוזה השלם הינו אך ורק במועד

מימוש האופציה ולא במועד מתן האופציה, נראה כי אין מקום לסטות מהוראות הדין הכללי, הוראות התוספת השלישית (רציונל ההתעשרות) והדין החל במסגרות מקבילות ובהתאמה לקבוע כי ככלל (להוציא נסיבות מיוחדות), מועד המימוש בהיטל השבחה הינו מועד מימוש האופציה ולא מועד כריתת ההסכם, וכפועל יוצא, ניתן לומר כי מתן אופציה (להבדיל מהסכם מכר מקרקעין ו/או הסכם מכר מקרקעין עם תנאי מתלה) אינו נכנס מבחינה מהותית בגדר "מימוש זכויות" לעניין התוספת השלישית, ולא ניתן לחייב בגינו ריבית פיגורים, אלא אך ורק ממועד מימוש האופציה, המהווה את מועד מימוש הזכויות לעניין התוספת השלישית.

יש להניח בנוסף, כי חובת דיווח וניהול הליכי שומה על כל הסכם אופציה שייחתם, והפסקתם או ביטול ההליכים וההשבה, יהוו טרחה ונזק רבתי לכל המעורבים, ולו מסיבה זו, אין מקום לשנות הנורמה הקיימת בנושא.

תודה לעו"ד נתנאל דויטש ממשרד עורכי דין ארדינסט בן נתן טולידאנו ושות' על סיועו בכתיבת מאמר זה.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

צו התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (דחיית יום התחילה המאוחר של החוק), התשע"ז-2016

ביום 1.11.2016 פורסם בקבוץ תקנות מס' 7723, צו התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (דחיית יום התחילה המאוחר של החוק), התשע"ז – 2016 (להלן – "הצו").

במסגרת הצו, נקבע כי יום התחילה המאוחר של הוראות החוק אשר פורטו בצו (ס' 145(ב3) לחוק התו"ב; ס' 157 ב לחוק; ס' 158 יח(ב) לחוק; ס' 158 כג(א) לחוק; ס' 261(ה)(א3) לחוק), שמועד תחילתן אמור היה לחול ביום 1.11.2016, ושעניין הקמת בניין מגורים חדש כהגדרתו בצו, יידחה ליום 1.6.2017, ולגבי בקשות להיתרים שאין עניין הקמת בנין מגורים חדש, מועד זה יידחה ליום 1.1.2018. עוד נקבע בצו כי כאמור בס' 83(ג) לחוק המתקן, בקשה להיתר שהוגשה לפני יום התחילה המאוחר אשר נקבע בצו, ימשיכו לדון בה על פי הוראות החוק העיקרי כפי שחלו על הבקשה במועד הגשתה.

תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה), התשע"ז-2016

שר האוצר התקין את תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה), תשע"ז-2016, הקובעות כללים החלים על עוסק המשווק קרקע שאינה זמינה לבנייה, ואלה עיקרן:

1. עוסק מחויב לגלות לצרכן באופן ברור ובולט בפרסומות אותן הוא מפרסם, כי הקרקע אינה זמינה לבנייה, ובפרסומת כתובה, הגילוי האמור יהיה באופן ברור ומובלט ובגודל אותיות שלא יפחת מגודל האותיות הגדולות ביותר באותה פרסומת.
2. עוסק המשווק קרקע שאינה זמינה לבנייה, יגלה לצרכן בכל פעולת שיווק כי הקרקע אינה זמינה לבנייה.
3. עוסק המבקש למכור או להחכיר לצרכן קרקע שאינה זמינה לבנייה, חייב למסור לצרכן בכתב ובלא תשלום שומת מקרקעין מעודכנת ערוכה לפי תקן 22, זמן סביר מראש ולא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד ההתקשרות עם הצרכן בחוזה או במסמך אחר המייצר חבות.
4. עוסק ימסור עם שומת המקרקעין תמצית מתוך שומת המקרקעין שנמסרה כאמור, שתכלול את הפרטים האלה ואותם בלבד:
 - סבירות – האם סבירות מימוש תכנית שינוי ייעוד הקרקע (פרוגרמה) היא קלושה.
 - ייעוד הקרקע נכון למועד עריכת שומת המקרקעין;
 - שווי קרקע נוכחי נכון למועד עריכת שומת המקרקעין;
 - משך הזמן הצפוי לשינוי ייעוד הקרקע;
 - סך כל ההוצאות המשוערות הכרוכות במימוש תכנית שינוי ייעוד הקרקע בהתאם לייעוד בתכנית המוצגת בידי העוסק, וכן סך כל ההיטלים והמסים, וכן יצוין חלקו היחסי הצפוי של הרוכש מכלל העלויות המשוערות.

הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 89), התשע"ז-2016 -

הצעת חוק לביטול ועדות ערר מס שבח

ביום 7.11.16 פורסמה הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 89), התשע"ז-2016 שעניינה הוא לבטל את ועדות הערר למס שבח ולהסמיך במקומן את בית המשפט המחוזי לדון, בהרכב של דן יחיד, בערעור מס שבח. המטרה המוצהרת היא להימנע מ"ניגוד העניינים" אשר עלול היה להיווצר בהרכב ועדת הערר וזאת לאור העובדה ששניים מבין שלושת החברים בהרכב הוועדה הם עורכי דין/רואי חשבון/שמאים המייצגים לקוחות בעניינים דומים.

החלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה – תמ"א 3/38/א שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש

ביום 1.11.16 התקבלה החלטה מס' 600 של המועצה הארצית לתכנון ולבניה שעניינה שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש (תמ"א 3/38/א).

בהתאם להחלטת המועצה לעיל, במסגרת עסקאות במסלול הריסה ובניה מחדש (תמ"א 3/38/א), חישוב הזכויות בבניין שיבנה יעשה על בסיס המבנה שהיה בנוי בשטח ובאופן מדורג לגובה הבניין שהיה בנוי בפועל (להבדיל מהזכויות המוענקות מכוח התכניות החלות בשטח גם אם לא מומשו בפועל), כך שתינתן תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניינים בני 4 קומות ומעלה, תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניינים בני 3 קומות, תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניינים בני 2 קומות ותוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניינים בני קומה אחת.

בנוסף, התיקון החדש מאפשר ככל שבבניין שנהרס הייתה קומת עמודים מפולשת (שאינן בה בניו של 50% לפחות) להביא קומה זו במניין הקומות הקיימות לצורך חישוב מספר הקומות הנוספות שניתן להוסיף לבניין. לחילופין יכול מבקש ההיתר לבחור שלא להביא במניין הקומות ובמקום זאת להשלים בנייתה באופן שתהא קומה שלמה.

תכלית החלטת המועצה הינה כנטען ליצור "וודאות" בקרב הדיירים והיזמים ביחס לזכויות אותן יוכלו לקבל, ומשכך לכאורה אמורה לעודד קידום של פרויקטים אלו. יחד עם זאת יתכן שדווקא בפריפריה, בערים בהן נדרש חיזוק מהחשש לרעידות אדמה, לא יהיה די בהיקף הזכויות הניתן לבניינים של עד 2 קומות (תוספת של 1.5 קומות לבניינים של קומה אחת ותוספת של 2.5 קומות לבניינים מעל 2 קומות) כדי להוות "תמריץ כלכלי" מספיק בכדי לבצע פרויקטים אלו שעניינם הריסת הבניין ובניית בנין חדש במקומם.

בכל מקרה יש לשים לב כי הזכויות מכוח החלטת המועצה תלויות בשיקול דעתן של הוועדות המקומיות כך שאין מדובר בזכויות מוקנות ולכן ניתן לומר שגם אם החלטת המועצה יצרה וודאות הרי שזו אינה "סופית".

משרד הבינוי והשיכון מפרסם "קול קורא" להקמת מנהלות עירוניות

כחלק מיישום חוק הרשות הלאומית להתחדשות עירונית, מציע משרד הבינוי והשיכון, במסגרת "קול קורא", הענקת תקציבי סיוע לרשויות מקומיות בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לכל רשות, לשם מימון מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית, וזאת על מנת לתת מענה וסיוע לתושבים בנושאי התחדשות עירונית.

לפי הערכת המשרד, יתוקצבו 7–12 מנהלות ברחבי הארץ.

על הרשות המקומית להפעיל מנהלת או יחידה עירונית אשר תעסוק, בין היתר, בהנגשת מידע בתחום ההתחדשות העירונית ביישוב עבור תושבים, יזמים ובעלי מקצוע. כמו כן, תעמיד הרשות כלים לתושבים לצורך מימוש תהליכים אלה, ותפעל כ"זרוע ביצוע" של הרשות המקומית לקידום התחדשות עירונית ביישוב.

במסגרת המנהלות העירוניות גם ייבנו מאגרי בעלי מקצוע מומלצים בתחום שסייעו לתושבים לבחור את המבצע והמסלול הנוחים להם. כמו כן, יועסקו יועצים לשם ליווי התושבים במהלך הפרויקט, יופצו חומרי הדרכה לציבור ועוד.

מטרתה של המנהלת היא להוות כתובת אחת ברורה ומסודרת לסיוע בתהליך, לספק מידע לגבי המדיניות העירונית בנוגע לכל אחד מאזור המגורים, משמעויות התהליך, ליווי בהליכי קבלת האישורים מהרשות המקומית, תנאי התקשרות עם היזם ועוד.

קול קורא לבעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה

רשות מקרקעי ישראל קוראת לבעלי קרקעות לבנייה רוויה ובעלי קרקעות פרטיות, להצטרף לשיווק יחידות דיור במסגרת מסלול מחיר

למשתכן בהתאם לתנאים שנקבעו בהחלטת המועצה מס' 1479.

יחידות הדיור שיבנו וישווקו במסגרת מחיר למשתכן ישווקו בהנחה של לפחות 200,000 ₪ ממחיר השוק.

כנגד הנחה זו תעניק רשות מקרקעי ישראל מענק כספי בסך של עד 137,000 ₪ ליחידת דיור.

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור אישרה תכנית ל-3,700 יחידות דיור במחנה צריפין המתפנה

ב- 10.10.2016 הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור, החליטה על אישור תכנית מועדפת לדיור בבאר יעקב. התכנית כוללת שטח בן כ- 430 דונם המצוי בתחום מחנה צריפין, ומציעה הקמת שכונה באזור ביקוש במרכז הארץ. התכנית כוללת כ- 3,700 יחידות דיור, בתמהיל מגוון; כ- 680 יח"ד קטנות, כ-280 יח"ד עבור דיור מיוחד וכן שטחי ציבור ומבני ציבור. התכנון נותן דגש על העצמה עירונית, תוך ניצול מיטבי של השטח באמצעות בניה בצפיפות גבוהה, הישענות על תחבורה ציבורית ועירוב שימושים. התכנית מהווה המשך למתחם 2 שאושר לפני כחודש במסגרת פרויקט העברת בסיסי צה"ל.

הודעה מתוקנת בדבר הגבלת הוצאת היתרי בניה והכנת תכנית מס' 507-0292219 (רובעים 5 ו-6) במרכז תל אביב

בימים אלה פורסמה הודעה מתוקנת בדבר הכנת התכנית שבנדון והגבלת הוצאת היתרי בניה בהתאם לסעי' 77-78 לחוק התכנון והבניה, לרובעים 5 ו-6 במרכז תל אביב, וזאת לאור טעות שנפלה ברשימת הגושים והחלקות שפורסם כי עליהם חלה התכנית שאמורים להיות בין הרה"ב בוגרשוב, יצחק אלחנן, הירקון ומנחם בגין.

ההודעות שפורסמו לפי סעיף 77 ו-78 כללו הודעות בדבר הכנת תכנית שעיקריה לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר ת"א, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בניה מקסי' לבנייני מגורים בתחום רובעים 5 ו-6; להטמיע עקרונות בנייה ע"פ הכרזת אונסקו בתחום רובעים 5 ו-6 הכלול באזור ההכרזה לשמירה על הערכים האורבניים והאדר' הייחודיים באזור זה; ועודד חיזוק בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רובעים 5 ו-6 בתל אביב, על פי סעיף 23 לתמ"א 38; ולפשט הליכי רישוי ומידע על ידי יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכדומה), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

בהתאם לכך, פורסמה כאמור הודעה לפי סעיף 78 לפיה נקבעו תנאים מגבילים לתקופה של 3 שנים או עד הפקדת התכנית לפי המוקדם, למתן היתרי בניה או היתרים לשימוש בקרקע בחלקות ובגושים שנכללו בהודעה.

הודעה על הפקדת תכנית מתאר מקומית מספר 416-0447284, רע/מק/א'1010 מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ברעננה

בימים אלה פורסמה הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, על הפקדת התכנית שבנדון בעיר רעננה, שמטרתה לתמרץ הליך של חיזוק בניינים בעיר רעננה בחלופה של הריסה ובנייה מחדש ובהליך של עיבוי וחיזוק בחלופת עיבוי כאשר גג הבניין תפוס ואינו מהווה חלק מהרכוש המשותף.

התכנית כוללת הוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בהתאם, התכנית מהווה שינוי בתחומה של תכנית מפורטת מס' 1200, תכנית מפורטת מס' 2277 ותמ"א 38 על שינוייה.

התכנית המופקדת מבקשת, בין היתר, להגביל את תחולת תמ"א 38 (על תיקוניה) על מגרשים בהם קיימים מבנים צמודי קרקע, עם או בלי עמודים, אשר חלה עליהם תכנית מאושרת המאפשרת הריסתם והקמת בנייני דירות, בבנייה רוויה לסוגיה.

עוד נקבע בתכנית המופקדת, כי תמ"א 38 לא תחול על מבנים המצויים בתוך גבול מתחם מרכז העסקים הראשי (מע"ר) כפי שנקבע בתכנית המתאר של רעננה רע/3000 ובמסמכי המדיניות של המע"ר המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר של רעננה רע/3000.

הודעה בדבר הכנת תכנית מס': 503-0443549, תכנית מתאר להתחדשות עירונית – גבעת רמב"ם

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב-יפו, מרחב תכנון מקומי: גבעתיים, פרסמה הודעה בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בדבר הכנת תכנית מתאר מקומית מס' 503-0443549- תכנית מתאר להתחדשות עירונית-גבעת רמב"ם, אשר עניינה מתן הוראות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונת גבעת רמב"ם.

מטרת התוכנית שמירה על מאפייני השכונה; קביעת הוראות לשיפור חזות השכונה, לרבות המרחב הבין בנייני; הסדרת פתרונות תנועה וחניה, לרבות עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.

תנאים להוצאת היתר: תותר הוצאת היתרי בנייה לחיזוק מבנים קיימים, הנגשה ובטיחות בלבד, ולא תותר תוספת שטחי בנייה מכוח תמ"א 38, לרבות תוספת ממ"ד.

תוקף התנאים: 6 חודשים מיום הפרסום.

הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס': 413-0163493, שם התכנית: רצ/151/1 צריפין מתחם 5

ביום 15.11.2016 פורסמה ברשומות (י.פ. 7378) הודעה לפי סעיף 117 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, בדבר אישור התכנית הנ"ל, המהווה שינוי לתכנית מס' רצ/115/22/1; רצ/98/15/1; רצ/1/36/15/1.

מטרת התכנית, הממוקמת מדרום לרחוב הרצוג, ממערב לבית החולים אסף הרופא וממזרח לגן בעברית, הינה הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ-3,575 יחידות דיור, והיא קובעת, בין היתר, הוראות בדבר שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, לייעודים שונים כגון – מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר, מתקנים הנדסיים, דרכים, שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית.

עדכוני פסיקה

הדילמות הקיימות, בבוא רשויות התכנון לדון בהחלטה של תמ"א 38

שם ומספר הליך: עע"מ 7381/15 ש.דורפברגר בע"מ ואח' נ' אברהם עודד ואח'

ערכאה: בבית המשפט העליון בשבתו כבית המשפט לערעורים מנהליים – בפני הרכב השופטים הנשיאה מ' נאור, השופט ס' ג'ובראן וא' שהם.

תאריך מתן פסק הדין: 30.10.16

ב"כ המערערים: עוה"ד גפנית לגזיאל שבבו וליאור פוליאקוב.

פרטי הנכס: לא צוין.

במסגרת פסק הדין נדונה ההתנגשות הבלתי נמנעת, לעיתים, בין מימושה של תמ"א 38 במקרה קונקרטי המונח לפתחן של מוסדות התכנון, באמצעות ההקלות הכלכליות והתכנוניות הניתנות במסגרתה, לבין הסדרים תכנוניים פרטניים, אשר חלים על אותם מבנים הטעונים חיזוק, וכן שיקולים ואינטרסים לגיטימיים אחרים, המבקשים להימנע ממימושה של תמ"א 38.

באותו מקרה, דובר על שתי חלקות, המהוות מבחינה תכנונית, מגרש אחד, ועליהן בנויים שני מבנים שלהם קיר משותף. מבנה אחד הוא בית בן 2 קומות, ובנוי בחלק הקדמי של המגרש (להלן – **"המבנה הקדמי"**) ומבנה אחר, נשוא הערעור, הוא בית משותף בן 3 קומות ובנוי בחלק העורפי של המגרש (להלן – **"המבנה העורפי"**).

בשנת 2011 הוגשה בקשה להיתר בהתאם לתמ"א 38 והתבקש תוספת של שלוש יחידות דיור לבניין, על ידי הוספת שתיים וחצי קומות; תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, וחנייה (להלן – **"הבקשה להיתר"**).

לאחר התדיינות מרובות, שכללו בין היתר את תיקון הבקשה להיתר, והתנגדויות מצד בעלי דירות במבנה ומצד בעלי זכויות בבניינים סמוכים, החליטה הוועדה המקומית לאשר חיזוק בלבד והקמת ממ"דים, ללא תוספת דירות וקומות נוספות (להלן: **"החלטת הועדה המקומית"**).

על החלטת הועדה המקומית הגישו המערערים ערר לוועדת הערר לתכנון ובניה במחוז חיפה, בראשות יו"ר הועדה, עו"ד דקלה מוסרי טל, וזו החליטה לאשר למערערים את תוספות הבנייה שהתבקשה מכוח תמ"א 38, וזאת משיקולים רבים ובין היתר, משום שאלמלא מתן

התמריצים המבוקשים, פרויקט הבניה לא ייצא אל הפועל, ומטרתה של תמ"א 38 תסוכל. על החלטת ועדת הערר, הוגשה עתירה לבית המשפט המחוזי בחיפה, אשר קבע בין היתר, כי החלטתה של ועדת הערר איננה סבירה, ואינה מאזנת כראוי בין השיקולים הרלוונטיים לבקשה להיתר לתמ"א 38, ובפרט, מתן משקל יתר לתמריצים הכלכליים על פני השיקולים התכנוניים. **על פסק הדין הנ"ל הוגש הערעור שבנדון לבית המשפט העליון.**

כב' השופט א' שהם, עמד בפתח דבריו עמד על חשיבותה של תמ"א 38, כתכנית שנועדה לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ועל התמריצים הכלכליים המגוונים, המוענקים לצורך מימושה. עוד הודגש, שבמציאות הקיימת במדינת ישראל, ישנה חשיבות עצומה בהוצאתה לפועל של תמ"א 38, בכדי להתמודד עם הסיכון להתרחשותה של רעידת אדמה, ובאותה הזדמנות לתרום להתחדשות העירונית ולתוספת יחידות דיור, בעיקר באזורי הביקוש.

כמו כן, נקבע כי נוכח ההתנגשות הבלתי נמנעת, לעיתים, בין מימושה של תמ"א 38, באמצעות ההקלות הכלכליות והתכנוניות הניתנות במסגרתה, לבין הסדרים תכנוניים פרטניים, אשר חלים על אותם מבנים הטעונים חיזוק, נראה כי עצם החריגה התכנונית, האדריכלית, או הנופית, לבדה, אין בה כדי להצדיק את סירובה של הועדה המקומית ליתן היתר בניה, הכרוך בתוספת זכויות בניה. **על החריגה, המצדיקה סירוב לבקשה להיתר, להיות בעוצמה ניכרת, ולגרום לפגיעה בלתי סבירה ובלתי מידתית באינטרסים לגיטימיים אחרים, לרבות פגיעה בגורמים המתנגדים לבקשה להיתר.** רק פגיעה כזו תצדיק, הימנעות ממימוש מטרתה של תמ"א 38, היינו, חיזוק המבנה או המבנים, מושא הבקשה להיתר, מפני רעידות אדמה. למרות זאת, הודגש כי אין באמור כדי לקבוע כי על מוסדות התכנון להתעלם מן הפגיעה האפשרית באינטרסים לגיטימיים אחרים, אשר עלולה להיגרם עם יישומה של תמ"א 38, לרבות פגיעה בדיירים מסוימים בבניין או בסביבתו, פגיעה בתכנון אורבני ובחזות האדריכלית של המבנה.

על כן, נקבע כי **על מוסדות התכנון לבצע איזון בין הצורך הציבורי והתכנוני בחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, תוך יישום המדיניות התכנונית אותה מתווה תמ"א 38, לבין הפגיעה האפשרית בבעלי העניין, להם עומדת הזכות להתנגד לבקשה להיתר. באיזון זה, תהא, ככלל, ידה של תמ"א 38, על העליונה, אלא אם הפגיעה הנגרמת לבעלי העניין אינה סבירה ובלתי מידתית.** במקרה דנן, הגיע בית המשפט למסקנה כי **החלטת ועדת הערר והשיקולים שצוינו לעיל ושעמדו ביסודה, הינם מאוזנים ולא היה מקום להתערב בהם, כך שבמובן זה התקבל הערעור.**

יחד עם זאת, בסוף פסק הדין התייחס בית המשפט להצעות השונות שהוצעו על ידי בעלי הדירות האחרים בבניין, לחיזוק המבנה; ביהמ"ש הבהיר, כי לוועדת הערר הסמכות לדון בהצעות אלה למרות שהן נושאות אופי קנייני ובלבד שתוגש לוועדת הערר הצעה מפורטת אשר תכלול, בין היתר, את המרכיבים הבאים: פירוט ממצא של הבניה המתוכננת לחיזוק הבניין; לוח זמנים מוגדר וברור לתחילת הביצוע ולמשך הזמן הנדרש להשלמתו; התקציב שיידרש והערבויות להעמדת התקציב; והתייחסות מפורטת לשאלה, עד כמה ההצעה עולה בקנה אחד עם המטרות העומדות בבסיסה של תמ"א 38. בית המשפט הסביר, שכפי שמוסד תכנון מוסמך לאשר הענקת תמריצים כלכליים ותכנוניים למבקשים את היתר הבניה, כך הוא רשאי לקבוע כי אין צורך בתמריצים, שכן החיזוק יכול להתבצע בדרך אחרת, הנתפסת כפוגענית פחות.

אל השופט א' שהם, הצטרפה הנשיאה מ' נאור, ואולם זו העירה, בין היתר, כי היא אינה משוכנעת שנוון להגביל את שיקול דעתה של הוועדה המקומית כפי שציין כב' השופט א' שהם; ואולם, שאלת פרשנות "הטעמים המיוחדים" שבגינם תוכל הוועדה המקומית לסרב להיתר מכוח תמ"א 38, לא התעוררה בערעור ועל כן קבעה כי הדיון בה חורג ממסגרת הטענות שהוצגו.

אל פסק דינו של השופט א' שהם והערות הנשיאה מ' נאור, הצטרף כב' השופט ס' ג'ובראן.

הערת מערכת: בהינתן שמדובר בהלכה של בית המשפט העליון הרי שבשילוב עם החלטות המועצה הארצית שאמורות לעשות מעט סדר לעולמה של "תמ"א 38" נראה כי הסיכוי וההתכנות לבקשות להיתר על בסיס התמ"א בהחלט צפויות לעלות מדרגה של התכנות.

תשלום פיצויים בגין רשלנות והפרת חוזה לקידום תכנית מתאר

שם ומספר הליך: ת"א 36720-10-12 סביוני יבנה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יבנה ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי בלוד, בפני כב' השופט יחזקאל קינר.

תאריך מתן פסק הדין: 28.10.16

ב"כ התובעת: עוה"ד שמואל שוב, אביעד שוב, שושי בירנזון וטל גליקסמן – משרד עו"ד שוב ושות'.

בענייננו, בין התובעת לבין שלושת הנתבעות: (1) הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה (להלן: "הוועדה"); (2) עיריית יבנה (להלן: "העירייה"); (3) רמ"י (להלן: "רמ"י"), נחתם ביום 31.10.2004 הסכם פשרה, במסגרת ת"א 551/04 (שלום ראשון לציון), אשר קיבל תוקף ביום 2.12.2004 (להלן: "הסכם הפשרה").

לפי הסכם הפשרה התובעת תהא זכאית ליחידות דיור במתחם הדרומי של המע"ר (מרכז עסקים ראשי) וביחס לקידום תכנית המע"ר (להלן: "התוכנית" או "תוכנית המע"ר") נקבע בהסכם הפשרה כי (1) העירייה תקבל החלטה על המלצה על הפקדת "תכנית המע"ר" בוועדה המקומית לתכנון ולבניה לא יאוחר מ-120 יום מיום החתימה על הסכם זה (היינו עד ליום 28.2.2005); ו-(2) כי תכנית זו תועבר לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה האמורה.

כל הצדדים התחייבו לשתף פעולה ולדאוג לקדום התכנית למתחם המע"ר ולטפל בדרך שוטפת ונאותה עד לאישורה.

ביהמ"ש המחוזי קבע, כי הנתבעות הפרו את ההסכם עם התובעת והתרשלו בתפקידן וזאת בשלושה מקרים שונים.

המקרה הראשון מתייחס לעיכוב בהגשת המלצת העירייה להפקדת התוכנית (עיכוב בן שנה ו-19 ימים). בעניין זה קבע בית המשפט המחוזי, כי העירייה ורמ"י, שהייתה אמונה על הכנת התוכנית, הפרו את ההסכם כלפי התובעת. עוד הוסיף ביהמ"ש בעניין זה, כי מקום בו נקבע מועד חד משמעי בהסכם, על הצדדים לעמוד בו, וטענה לפיה העירייה ורמ"י לא התרשלו בתפקידן למרות העיכוב בזמנים, אינה יכולה לעמוד להן, אף אם נכונה, שכן היה עליהן לחשוב על המועדים טרם חתימתן על ההסכם.

המקרה השני מתייחס לעיכוב שנגרם בהעברת התוכנית לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (עיכוב בן שמונה וחצי חודשים). בעניין זה קבע בית המשפט המחוזי כי העיכוב הינו באחריות העירייה ורמ"י ביחד ולחוד.

המקרה השלישי, הינו העיכוב שנגרם באישורה של (עיכוב בן שנה וחמישה חודשים) אשר משינוי עמדתן של העירייה והוועדה המקומית אשר ביקשו שלא לאשר את תכנית המע"ר על פי הסכם הפשרה, בניגוד להסכמות, אך גם לא קידמו כל תכנית חלופית תחתיה. בעניין זה קבע בית המשפט כי העירייה והוועדה המקומית התרשלו בתפקידן והפרו את חובת הזהירות בהן הן חבות כלפי התובעת וגרמו לה לנזקים.

לאחר תחימת תקופות העיכוב להן אחראיות הנתבעות, פנה בית המשפט המחוזי לכימות הנזק.

ראשית, קיבל ביהמ"ש המחוזי את עמדת השמאי מדינה מטעם רמ"י, כי שווי המקרקעין יחושב לפי שווי בשקלים ליח"ד, שיחושב לפי סכימה פשוטה של מחירי הזכיה במכרז, לחלק במספר הדירות במכרז, וזאת על פי הנתונים ההשוואתיים הן של מכרזי המנהל והן של מחירי דירות מוגמרות לאחר חילוץ רכיבי המע"מ, עלויות הבניה והרווח היזמי. אך בניגוד לעמדת שמאי רמ"י, קבע בית המשפט המחוזי, כי אין מקום לניכוי הוצאות הפיתוח של התובעת מסכום זה.

שנית, קיבל בית המשפט המחוזי את קביעתו של השמאי שרים מטעם התובעת, לפיה על שיעור התשואה לקביעת גובה הפיצוי לעמוד על 6% ולא על 5%, זאת בין היתר בהתאם לקביעות בית המשפט בת"א (ת"א) 37608/08 אברמוב נ' מ"י (פורסם בנבו, 1.2.12).

שלישית קבע בית המשפט, כי במקרה זה אין מקום להפחית מגובה הפיצוי את עליית שווי המקרקעין. בית המשפט המחוזי מפנה למספר פסיקות, בהן פסקת בית המשפט העליון בע"א 5610/93 זלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, פ"ד נא (1) 68 (1997), לפיהן "תועלת שצמחה לניזוק בעקבות מעשה עוולה לא תיחוס למעשה העוולה, אלא אם כן נמצא קשר סיבתי משפטי הדוק בין העוולה לבין פעולתו של הניזוק", וקובע כי "עליית ערך המקרקעין (שאכן התקיימה במקרה זה, לפי חו"ד ועדויות השמאים) היא עובדה שאינה משפיעה על הפיצוי המגיע לנפגעת, התובעת בענייננו, שכן מדובר בעליית שווי כללית הקשורה לעליית שווי של שוק המקרקעין, ואינה נובעת ובוודאי אינה חלק אינטגרלי מההפרות שבוצעו כלפי התובעת".

לבסוף קובע בית המשפט המחוזי, בהתאם לעדויות השמאים מדינה ושרים מטעם רמ"י והתובעת, בהתאמה, כי פרק הזמן הראוי לאישור תכנית הינו 5 שנים.

בהתאם לקריטריונים האמורים לעיל אותם קבע בית המשפט המחוזי, קבע הוא כי הפיצוי שישולם לידי התובעת יעמוד על סך של 11,822,741 ₪, בתוספת ריבית עד למועד התשלום בפועל.

נוסף על האמור בית המשפט המחוזי חייב את הצדדים בהוצאות המשפט של התובעת כך שהוועדה המקומית חויבה בתשלום של 60,000 ש"ח, העירייה חויבה בתשלום של 100,000 ש"ח ואילו רמ"י חויבה בתשלום של 80,000 ש"ח.

הערת מערכת: מדובר בפסק דין חשוב הימנו ניתן ללמוד על חשיבות עמידה במועדים על ידי הרשויות. עם זאת, אין זה מן הנמנע לקבוע כי חלק נכבד מההצלחה לקבל פיצוי נובעת מהסכם ברור ומפורש שנחתם וקבע מועדים קצובים לביצוע, שכן בפסקי דין רבים בהם נתבעו רשויות על עיכובים, קשה היה לשכנע את בית המשפט שהעיכוב אינו סביר.

הסכם יש לקיים בתוך זמן סביר אף אם לא נקבע בו מועד לקיום החיוב

שם ומספר הליך: ת"א 2238/08, 1950/08 **תמרי אברהם ואח' נ' לורנס- דופלקס חב' לבניין והשקעות בע"מ ואח'**

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, בפני כב' השופט חיים טובי.

תאריך מתן פסק הדין: 29.9.16

ב"כ התובעים: ב"כ התובע 1: עו"ד ע.איתן, ב"כ 2-5: עו"ד ט.כהן ו/או ש.חבה.

פרטי הנכס: חלקה 69 בגוש 6944, המצויה ברח' ראשון לציון 5, תל-אביב.

שתי תביעות שהדיון בהן אוחד ועניינן בעסקת קומבינציה אשר נחתמה בין חלק מהתובעים לבין הנתבעת 1 בקשר עם המקרקעין לעיל, לבניית 8 דירות בתמורה לקבלת 5 מהדירות. בהסכם הקומבינציה נקבע כי הבניין יבנה בשני שלבים. בשלב הראשון יוקם שלד הבניין, שבנייתו תסתיים תוך 8 חודשים ממועד קבלת היתר והמשך הבנייה תתבצע לאחר שהנתבעת תמכור 2 דירות. בניית השלד הושלמה בשנת 2001. מאז ועד להגשת התביעה לא חודשו עבודות הבנייה. בשנת 2007 חתמו הצדדים על תוספת להסכם ובו התחייבה הנתבעת לסיים הבניה ולמכור דירות לנתבע 2 את חמשת הדירות. התובעים טוענים לביטול הסכם הקומבינציה וכן טוענים כי התוספת להסכם כלל לא השתכללה ונכנסה לתוקף.

ביהמ"ש קיבל אך ורק את התביעה הראשונה ודחה את התביעות הנוספות בקבעו כי הסכם הקומבינציה בוטל כדין עקב הפרתו. טענת הנתבעת כי לא הפרה את ההסכם מאחר והמשך הבניה נקבע לאחר מכירת 2 דירות על ידה ומכיוון שהיא לא מכרה את הדירות במשך 6 שנים, היא לא הפרה את ההסכם נדחתה על ידי בית המשפט בקבעו בין היתר, כי גם אם אין בהסכם הקומבינציה זמן קצוב למכירת שתיים מדירות הנתבעים לשם מימון המשך הבנייה, ברי כי פרק זמן זה אינו יכול להיות בלתי מוגבל, שכן **סעיף 41 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973** קובע כי **"חיוב שלא הוסכם על מועד קיומו, יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת החוזה ..."**.

זאת ועוד, **סעיף 39 לחוק החוזים** קובע כי בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת, פעולה החורגת מהאמור מהווה הפרת חוזה, המזכה את הנפגע בתרופות לרבות ביטול ההסכם. בעניין דנא, מנהל הנתבעת במשך שש שנים לא עשה דבר כדי למכור את הדירות ובימ"ש קבע כי זהו אינו זמן סביר וכי המנהל פעל שלא בתום לב ולכן ביטול החוזה נעשה כדין.

ביהמ"ש אף קבע כי חוזה אינו מתבטל מאליו מחמת הפרתו, גם כאשר מדובר על הפרה יסודית, על הנפגע לתת למפר הודעה חד משמעית, בה יודיע לו על ביטול החוזה. הודעת הביטול צריכה להינתן בתוך פרק זמן סביר ממועד הפרה, אחרת המפר עלול לאבד זכותו לבטל החוזה (ראה **בעניין זה סעיף 8 לחוק החוזים תרופות**) בעניין דנא, נקבע כי התובעים עשו במשך השנים כל שיכלו כדי לקיים את ההסכם ורק כאשר הבינו כי הנתבעת נטשה את הפרויקט, הודיעו על ביטולו על פי הדין ומבלי שאיבדו את זכותם לבטלו.

בנוגע לתוספת להסכם קבע בית המשפט, כי ככלל על מנת שהסכם יהא מחייב עליו לקיים שני תנאים מצטברים – גמירות דעת ומסוימות. כאשר עסקינן בהסכם למכר מקרקעין, קובע **סעיף 8 לחוק המקרקעין** תשכ"ט-1969, כי הסכם צריך להיעשות בכתב, כשהפרטים החיוניים והמהותיים מוסכמים. גמירות דעתם של הצדדים להתקשר בהסכם מחייב נלמדת על פי אמות מידה חיצוניות ואובייקטיביות. בעניין דנא, התוספת לא הייתה חתומה, דבר המעיד על העדר גמירות דעת. קיימים מקרים נדירים בהם ישתכנע בית המשפט שהייתה גמירות דעת בין הצדדים, למרות העובדה שחסרה חתימה על גבי ההסכם הכתוב, אולם העדרה של חתימה, כאמור, בדרך כלל מהווה אינדיקציה לכך שהצדדים לא גמרו בדעתם להתקשר בחוזה מחייב. על הטוען לתקפות ההסכם הנטל להוכיח, על כוונת הצדדים להתקשר בהסכם מחייב, כשבעניין דנא הטוענים לתקפות ההסכם לא השכילו להוכיח את גמירות הדעת.

בנוגע לטענת הנתבעים כי הם זכאים לרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים מהם, קבע בית המשפט כי התחייבות החוזית של בעל המקרקעין כלפי הקבלן לרישום הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות, מקימה קשר משפטי ישיר בין בעל המקרקעין לבין רוכשי הדירות. אולם, האמור תקף כאשר הערות האזהרה נרשמו כדין, על פי הסכם הקומבינציה, אז ההערות תעמודנה בתוקפן גם לאחר ביטול ההסכם. אולם, אם הערות האזהרה נרשמו שלא כדין, קרי: שלא על פי הסכם הקומבינציה, כבמקרה דנא, אזי דינן להתבטל.

הערת מערכת: מדובר בפסק דין מסודר וברור הפורש את דיני החוזים בצורה סדורה וברורה ומעיד כי דרך ההתנהלות לבדה אינה מספקת אלא ההחלטות צריכות להתקבל בתוך זמן מוגדר ולשקף התנהלות ברורה ומפורשת.

הזכות לפיצוי הפקעה מכוח המחאת זכויות בייפוי כוח; שיהיו ופיצוי פירות

שם ומספר הליך: ת"א 11309-10-15 סמאיה חכים ג'ובראן (המנוח) ואח' נ' עיריית חיפה

ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה, בפני כב' השופט ד"ר מנחם רניאל.

תאריך מתן פסק הדין: 2.11.16

ב"כ הנתבעת: עו"ד ל.דניאלי שוסטר ול.הפלינג חפץ.

פרטי הנכס: חלקה 22 בגוש 10737, בחיפה.

עסקינן בתביעת פיצויי הפקעה "ארידורית" (הלכת ארידור) שהוגשה בגין הפקעת קרקע במבואותיה הדרומיים של חיפה למטרת ייעוד תירות קייט ונופש בשנות ה-70 וה-80 של המאה הקודמת. התובעת הגישה תביעתה באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר שניתן לה לאחר ההפקעה מבעליה הקודמים של הקרקע, אשר הלכה לעולמה, במסגרתו התחייבה להעביר לה את זכויותיה בחלקה ללא תמורה.

ביהמ"ש קבע, כי לאור הוראת סעיף 14(ב) לחוק השליחות, המציבה סייג לסיום שליחות מקום בו היא נוצרה להבטחת זכותו של אדם אחר או השלוח עצמו, וזכותם תלויה בביצוע השליחות, הרי שייפוי הכוח שניתן לתובעת ע"י המנוחה ונועד להבטיח את זכותה למתנה, הינו בלתי חוזר.

ביהמ"ש דחה את הטענה לפיה על המנוחה היה להמחות את הזכות לפיצויים במפורש. נקבע, כי **מהענקת קרקע ללא תמורה ניתן ללמוד מכללא גם על המחאת הזכות לקבלת פיצויי הפקעה.**

צוין, כי לא חל איסור על בעלי זכויות בקרקע לבצע עסקה בה לאחר פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודה, כל עוד לא נמסרה החזקה בקרקע לרשות המפקיעה.

עוד נקבע, כי חתימת ייפוי הכוח ע"י המנוחה מהווה ויתור בכתב מצדה על זכותה לחזור בה מן המתנה לתובעת, אך בהעדר רישום ההעברה בלשכת רישום המקרקעין, ייפוי הכוח אינו מהווה עסקת מתנה מוגמרת, אלא התחייבות לתת מתנה בלבד. מאחר והתובעת לא דיווחה על ההעברה לרשויות המס, הרי שאינה זכאית לפיצוי, משום שהעסקה אינה תקפה. עם זאת, מאפשר ביהמ"ש לתובעת להשלים את הדיווח והעסקה תחשב כתקפה למפרע.

באשר לטענת השיהוי, נקבע כי הנתבעת לא שינתה מצבה לרעה ומנגד התובעת לא גילתה חוסר תום לב או ויתור על זכויותיה. הכלל הוא שרשות ציבורית חייבת בתשלום פיצויי ההפקעה ועל כן נדחתה טענת השיהוי.

באשר לפיצוי פירותי לפי סעיף 13 לפקודה, צוין כי לנפקע עומדת הזכות לבחור במסלול הפיצוי הגבוה יותר. נדחתה גם הטענה כי יש לעכב את פסק הדין עד החלטת ועדת השרים בעניין.

לסיום השווה ביהמ"ש בין שומות הצדדים והעדיף את השומה מטעם הנתבעת שהסתמכה על עסקאות במקרקעין בעלי מאפיינים דומים, בקבעו כי בשנים שבהן אין בסיס מספיק להשוואה ניתן לשום את הנכס לפי שיטת ה"חילוץ".

ביהמ"ש התנה מתן פיצויים בדיווח על העסקה לרשויות המס, כאמור לעיל.

הערת מערכת: עוד החלטה חשובה מבית היוצר של ועדת הערר המבהירה את המבחנים לתקנות הרישוי שתוקנו לאחרונה. עם זאת יש לזכור כי הכל תלוי ראשית ברצונה של הרשות ובשיקול דעתה.

יישום הקלת "שבס-כחלון" – חו"ד מהנדס ופרשנות "גובלים" לצורך תוספת יח"ד בהקלה

שם ומספר הליך: ערר 136-137/16 אגדים הנדסה ובנייה בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עפולה

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ולבניה- מחוז צפון, בפני כב' יו"ר ועדת הערר, עו"ד חגית דרורי גרנות.

תאריך מתן החלטה: 6.10.16

פרטי הנכס: מגרש 171 ברובע יזרעאל, עפולה.

הערר עוסק ביישום הקלת "שבס-כחלון" המעוגנת בתקנה 2(9)(ד) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, ומאפשרת לאשר הקלה לתוספת דירות מגורים ששטחן הממוצע עולה על 70 מ"ר, בהיקף של 20-30 אחוזים. התקנה מתנה את מתן ההקלה בהצגת חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית המתייחסת לתמהיל הדירות המתקבל לאחר התוספת והשתלבותן בסביבה והמאשרת שמוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה בסביבת הבניין נותנים מענה לצרכים הנובעים מתוספת הדירות.

ועדת הערר קבעה כי קיומה של הצדקה תכנונית הוא תנאי חיוני אך לא מספיק לאישור הקלה, ובכל מקרה יש לבחון גם את היקפה ועצימותה, מועד אישור התכנון המאושר, פגיעה בצדדים שלישיים ועוד. נקבע, כי בנסיבות העניין, השיקול המכריע הינו דיותם של התשתיות ושטחי הציבור, ומשלא ניתנה חו"ד מהנדס הוועדה בעניין זה, יש לאפשר לוועדה לקיים דיון נוסף בבקשה לאחר שתונח בפניה חו"ד כאמור.

לעניין הגדרת "מקרקעין גובלים", מהם נגזרת תוספת 20% מיחידות הדיור לפי תקנה 2(9)(ב) הנ"ל, נקבע כי תכלית החקיקה המאפשרת למעשה לנייד תוספת יח"ד ממגרש למגרש גובל, היא ראייתם של מגרשים גובלים כיחידה תכנונית אחת. בראיה זו, ניתן להתייחס אל שני מגרשים המשיקים פיסית כאל יחידה תכנונית אחת. ככל שהמרחק בין המגרשים גדל, כך קטנה הזיקה התכנונית המידית ביניהם. על כן נקבע, כי על אף הבעלות הזוהה במגרשים נשוא העררים המצויים האחד מול השני, אין לראותם כמגרשים גובלים לצורך הקלה במספר יחידות הדיור. תוספת מעבר לכך מצריכה אישורה של תכנית.

העררים נדחו בכפוף להגשת חו"ד המהנדס.

הערת מערכת: רבות נתקלים אכן בבקשות שמוגשות חדשות לבקרים "תוך כדי תנועה" וכך לא מתאפשרת אכן ביקורת אמיתית וחשיפה של בקשות אלו. ועדת הערר בקרה דרך התנהלות זאת והעדיפה את החשיפה לאור השמש על פתרונות יצירתיים.

רב הנסתר על הגלוי – פגמים בהליך הדיוני בבקשה להיתר

שם ומספר הליך: ערר 376/16 יוסף גלמן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ולבניה- מחוז ירושלים, בפני כב' יו"ר הוועדה, עו"ד אליעד וינשל.

תאריך מתן ההחלטה: 2.11.16

ב"כ העוררים: עו"ד רפי אטינגר ועו"ד גיל זהבי.

פרטי הנכס: מבנה לשימור ברחוב הרכבת 31 בשכונת בקעה בירושלים.

מדובר בערר במסגרתו נדונה בקשה להיתר אשר הוגשה על מבנה לשימור, שבעולה מהערר, הינו בעל חשיבות אדריכלית ותרבותית רבה, בהיותו חלק משכונת "בקעה" ההיסטורית ובעל סגנון אדריכלי המזכיר בנייה טמפלרית ומבנה חווה או משק. יצוין, כי המבנה האמור סומן כמבנה לשימור במספר תכניות ואף בדרגת שימור א' שהינה המחמירה ביותר.

במסגרת הבקשה להיתר שהוגשה, התבקש בין היתר, להוסיף למבנה בנייה משמעותית וכן תוספת גובה וקומות. לבקשה הוגשו התנגדויות והלה הועברה במקביל לחוות דעת יחידת השימור אשר המליצה על דחיית הבקשה, כשצוין בין היתר, כי אין להוסיף קומות על גבי המבנה אשר נבנה ב"סגנון טמפלרי", כי אין מקום להריסת גג המבנה והגמלון אשר נבנו לא יאוחר משנת 1917, כי את קומת הקרקע/מרתף יש למנות כקומה עיקרית וכי בכל מקרה לא ניתן לקדם את הבקשה בהעדר תיק תיעוד לכלל הבנייה ההיסטורית במקרקעין.

וועדת המשנה של הוועדה המקומית קיימה דיון בהתנגדויות, על רקע ההמלצה הנ"ל, והחליטה בסופו של יום להחזיר את הנושא לבחינה מחודשת של גורמי המקצוע ובין היתר נציג הלשכה המשפטית ונציג מחלקת השימור.

בין לבין הובא הנושא לדיון נוסף והוחלט להעביר את העניין לבדיקה נוספת של מהנדס העיר; ולאחר שנה וחצי החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה עם המלצת מהנדס העיר על חלופה ב' אשר הוגשה עתה לוועדה. ועדת הערר הסבה את תשומת הלב לכך שעיון בפרוטוקול הדיון ובתמליל מאותו מועד, מעלה שהנושא הובא לאישור יחד עם החלטות נוספות אשר דרשו אישור ומבלי שוועדת המשנה

למעשה, מההחלטה עולה שהוגשה בקשה מתוקנת להיתר (חלופה ב') אשר לא עמדה בפני הוועדה המקומית עת נדרשה להחלטתה ועד למועד המצאת ההחלטה בדואר גם המתנגדים/העוררים לא היו מודעים אליה (להלן – "הבקשה המתוקנת").

בהחלטתה, ציינה ועדת הערר מספר רב של פגמים שבכל אחד מהם יש כדי לפסול את ההחלטה ולבסוף כך קבעה:

"דומה שבבסיס פגמים רבים אלה עומדת הבנה שלפיה הוועדה המקומית יכולה לקטוע דיון בבקשת ההיתר ולפתוח בהליכים עצמאיים מול מבקש ההיתר, על מנת להגיע לתוצאה תכנונית שונה. הבנה נוספת שעומדת בבסיס מחדליה של הוועדה המקומית, היא כי כאשר מהנדס הוועדה המקומית סבור כי תכנונית נכון יותר לקדם חלופה אחרת ושונה מהותית, הרי ניתן לאשר את הבקשה בהליך פשוט ומהיר וללא ביצוע ההליכים הנדרשים ושקילת מכלול השיקולים וטיעוני המתנגדים. על רקע זה פעלו גורמי המקצוע בוועדה המקומית ואדריכל מבקש ההיתר לסיכום ביניהם בדבר החלופה המועדפת ולאישורה, תוך ביצוע שינויים מהותיים ביותר, והכל ללא יידוע המתנגדים ושמיעת עמדתם.

בכך נפגעה זכות העוררים להתנגד וכן נפגעה זכותם של המתנגדים האחרים בפני הוועדה המקומית. אלא שבענייננו, נפגעה בנוסף גם זכותו של הציבור כי החלטות הוועדה המקומית יתקבלו בהליך תקין, לאחר שקילת מכלול השיקולים. כן נפגעה זכותו של הציבור כי הליך מתן היתר למבנה לשימור יתבצע תוך שקילת מכלול הנתונים וכן שקילת עמדת הגופים הציבוריים והמקצועיים שאושרו לפי סעיף 100(3) לחוק (ראו סעיף 149(ב2) לחוק). מובן שגופים אלה לא יכולים היו להישמע בטענות נגד אלמנטים שנכנסו לחלופה ב', כאשר המתבקש בחלופה זו (העתקת חזית לשימור) לא עמד בפניהם ובפני הוועדה המקומית בעת שמיעת ההתנגדויות".

נוכח האמור לעיל והפגמים הרבים שצוינו בהחלטה, התקבל הערר ובוטלה החלטת הוועדה המקומית.

בסוף ההחלטה, וועדת הערר הורתה על כך שהעתק החלטה זו יועבר ליו"ר הוועדה המקומית, למהנדס העיר וליועץ המשפטי לעירייה וציינה, שיש לקוות כי הוועדה המקומית תשכיל להפיק לקחים מהקשיים והליקויים שנמצאו בהתנהלותה.

הערת מערכת: ועדת ערר קבעה כי הינה מחוסרת סמכות אולם לעיתים אנו נתקלים בטרפוד קביעת פיצויים עקב הפחתת או ביטול פגיעה בתכנית חדשה על פי הלכת קהתי ועל פי גזירה שווה ייתכן שניתן היה לקשור בין ההליכים.

תשלום פיצויים כמימוש העברת זכויות באמצעות תכנית איחוד וחלוקה

שם ומספר הליך: ערר 881/15 גולדנברג נדב ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה גליל מזרחי

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה- מחוז הצפון, בפני כב' יו"ר וועדת הערר, עו"ד חגית דרורי גרנות.

תאריך מתן ההחלטה: 28.8.16

ב"כ המשיבה: לא צוין.

פרטי הנכס: חלקה 232 (4 במקור) בגוש 17032, בכפר תבור.

בשנת 2000 פורסמה למתן תוקף תכנית מס' ג/10897 (להלן – "התכנית הראשית"), ששינתה ייעודן של מספר חלקות חקלאיות לייעודי מגורים, שפ"פ ושטחי ציבור. חלקת מקור מס' 4, שהייתה בבעלות מי שהעוררים בהליך הינם יורשיו, וכן מרבית החלקות הנוספות, שינו ייעודן למגורים, למעט אחת מחלקות המקור (חלקה מס' 8) שיועדה בתכנית הראשית לשפ"פ ולשצ"פ. התכנית הראשית לא כללה הוראות בדבר איחוד וחלוקה, אלא רק בדבר הפקעת שטחי ציבור, ועל בסיסה הוכנו תשריטים לצרכי רישום ובוצע רישום חלקות חדשות בלשכת רישום המקרקעין, כששטחי הציבור נרשמו ע"ש הרשות המקומית.

בעקבות דרישת בעלי חלקה 8 המקורית שטענו לטעות בתכנית הראשית, הורתה הוועדה המחוזית על הקפאת מימושה של התכנית הראשית ועל הכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שנועדה לתקן את הטעות האמורה (להלן – "תכנית האיחוד והחלוקה"). תכנית זו נטלה 1.8 דונם מחלקה 4 המקורית בחלקה שמספרה החדש 232 מידי העוררים, והקצתה אותה לבעליה של חלקה 8 המקורית.

בעקבות אישור תכנית האיחוד והחלוקה הגישו העוררים תביעת פיצויי ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, שבמסגרתו נפסק לטובת העוררים פיצויים בסכום של 1,448,050 ₪ בגין אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה, שבמסגרתה ניטל מהם שטח שיועד למגורים והוקצה להם שטח בייעוד שפ"פ במקומו. בהליך זה נקבע כי מטרתה האמיתית של תכנית האיחוד והחלוקה היתה לתת פיצוי למי שחלקתו

הקודמת הפכה להיות שפ"פ ושצ"פ בעוד יתר החלקות הפכו למגורים, באמצעות הוצאת מגרש מגורים מידי העוררים, דבר שגרם לירידת ערך מקרקעיהם.

הליך הערר שבעניינו, עסק בין היתר בקיזוז שביצעה הועדה המקומית של סך של 354,395 ₪ מסכום הפיצויים שנפסקו לטובת העוררים בתביעת ירידת הערך שהגישו, כנגד היטל השבחה בגין התכנית הראשית.

העוררים טענו בין היתר כי החיוב בהיטל השבחה חסר יסוד, כי מועד תשלום הפיצויים אינו מהווה כלל מועד מימוש לפי התוספת השלישית לחוק התו"ב ולכן כלל לא הגיעה העת לחיובם, וכי בכל מקרה אין מקום לבצע קיזוז בין הסכומים.

לעומתם, טענה הועדה המקומית בין היתר כי התכנית הראשית היא תכנית משביחה, כי דין תשלומי פיצויים הוא כדין תשלומי איזון שלגביהם נפסק כי הם בגדר מימוש זכויות המאפשרים גביית היטל השבחה, וכי ועדת הערר אינה צריכה להידרש לעניין טענות מן הדין הכללי, בדבר קיזוז חיובים.

ועדת הערר קבעה בהחלטתה, כי היא סבורה שיש לחייב את העוררים בתשלום היטל השבחה בגין אישור התכנית הראשית אשר אין ספק כי השביחה את החלקה בשנותה את ייעודה מחקלאי למגורים, וציינה כי משהתעשרו העוררים כתוצאה מפעולתן של רשויות התכנון, הרי שלפי עקרון הצדק החלוקתי עליהם לשתף את הציבור בהתעשרות זו על ידי תשלום היטל השבחה.

עוד קבעה ועדת הערר כי היות ותכנית האיחוד והחלוקה ביצעה העברה של מקרקעין מאדם אחד לאחר, הרי שהחל ממועד כניסתה לתוקף של תכנית האיחוד והחלוקה, רשאית היתה הועדה המקומית לדרוש את תשלום היטל השבחה בגין התכנית הראשית.

לעניין שאלת האפשרות לבצע קיזוז חוב היטל השבחה מזכותם של העוררים לתשלום פיצויים, קבעה ועדת הערר כי השאלה חורגת מסמכותה, ועל כן לא הכריעה בה.

בסופו של יום, נדחה הערר לעניין עצם חבות העוררים בהיטל השבחה כנדרש בגין התכנית הראשית, ואילו בגין סוגיית הקיזוז, ועדת הערר לא הכריעה לגוף העניין, אלא קבעה כי העניין חורג מסמכותה.

הערת מערכת: נראה כי ועדת הערר נמנעה מלכרוך את הפגיעה בהשבחה של התכנית הראשונה, אלא שפסיקת בתי המשפט אפשרה הפחתת או ביטול פיצויי פגיעה אם באה אח"כ תכנית מתקנת או מקטינה הפגיעה, אז ניתן היה לעשות גזירה שווה וכן לכרוך.

הכרה "בהוצאות התאמה" לצורך שימוש חורג במסגרת שומת היטל השבחה

שם ומספר הליך: ערר 8116/14 **ועדה מקומית לתו"ב פ"ת נ' רחל וישראל יהודה**

ערכאה: ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז, בפני כב' יו"ר וועדת הערר, עו"ד יריב אבן חיים.

תאריך מתן ההחלטה: 24.7.16

ב"כ המשיבים: עו"ד דניאל ארנסט.

פרטי הנכס: מעון יום לקשישים ברח' כנסת ישראל 40 פתח תקוה, גוש 1093 חלקה 4042.

מדובר בעניינו על ערר שהוגש בהתייחס לשומת היטל השבחה שערכה השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא, בגין שימוש חורג לשנתיים למעון יום לקשישים. הסוגיה העיקרית בה התמקד הערר היא בנושא הכרה בהוצאות התאמה לצורך השימוש החורג.

ועדת הערר פתחה וציינה, כי השמאית המכריעה הביאה בחשבון במסגרת ההשבחה רק את הוצאות ההתאמה אשר נדרשו על מנת להכשיר את המקום משימוש מגורים רגיל למעון יום לקשישים ולא התחשבה בהוצאות שיכולות לשמש גם ליעוד של המגורים. בנוסף, אף הביאה בחשבון בשומתה, מספר קריטריונים המשליכים על מידת הסיכון שהיתר לשימוש החורג לא יאושר לתקופה נוספת.

ועדת הערר קבעה כי, היא איננה מקבלת את טענת העוררת שהשמאית המכריעה פעלה בניגוד "להלכת באולינג" כפר סבא. "בהלכת באולינג" נדונה השאלה המשפטית, האם יש להחיל בדרך היקש את תקנות מס הכנסה העוסקות בניכוי הוצאות להתאמת מושכר, בעת חישוב הפחת השנתי שיוכר בחישוב הוצאות ההתאמה שינוכו מההשבחה. התשובה שניתנה לכך בהלכה שנפסקה באותו עניין היתה שלילית. מסקנתו של בית המשפט העליון הייתה, כי אין בתוספת השלישית חסר בעניין זה, אלא, מדובר **בשאלה שמאית מקצועית המסורה לשמאי מקרקעין בהתאם לתוספת השלישית.**

עוד הרחיבה ועדת הערר בציינה כי המבחן שנקבע בפסיקתו של בית המשפט העליון בסוגיה זו הוא מבחן גמיש. היינו, לא נקבע כלל גורף שיש חובה לקבוע שיעור פחת שונה לכל סוג נכס, אלא נאמר ש"יתכנו שיעורי פחת שונים בגין נכסים שונים", תוך שהודגש, כי מדובר בסוגיה שמאית מקצועית הנתונה לשיקול דעתו והכרעתו של השמאי המכריע.

לאור האמור לעיל קבעה ועדת הערר כי, אין מקום להתערב בשיקוליה של השמאית המכריעה והועדה איננה סבורה כי נפלה טעות מהותית או דופי חמור בקביעתה של השמאית המכריעה בקביעת שיעור הפחת שיוכר בהתאם לנסיבות. בענייננו, במועד הקובע קיים סיכון ממשי שהוצאות ההתאמה ירדו לטמיון ככל שהשימוש החורג לא יוארך מעבר לשנתיים שהותרו בהחלטת ועדת הערר. לפיכך ההחלטה להכיר ברובן של הוצאות ההתאמה (80%) כפי שקבעה השמאית המכריעה הינו סביר.

לסיום ציינה ועדת הערר כי גם ככל שלא יתממש הסיכון אותו העריכה השמאית המכריעה, ותתבקש ותאושר הארכת השימוש החורג לתקופה נוספת, פשיטא שלא יתאפשר ניכוי "כפול" של הוצאות ההתאמה שכבר הוכרו בחישוב ההשבחה לתקופה הראשונה, וקופת הרשות לא תקופח.

לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

הערת מערכת: מחד ברור שאין להתיר ניכוי כפול של הוצאת ההתאמה מנגד יש להקפיד שלא "לבזבז" את כל הוצאת ההתאמה כנגד היטל לתקופה קצרה. אם יוארך השימוש הרי שיש להשתמש כנגד ב"יתרת הזכות של ההוצאות שטרם הוכרו".