

עו"ד אמיר דרמר



גרסת הדפסה 

תיקון סעיף 119ד' לחוק התכנון והבניה - ההזדמנות וההחמצה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- החלטת מיסוי מקרקעין 1167/17 - הוראת שעה למכירת קרקע לבנייה.
- חוק מס ריבוי דירות - דחייה נוספת במועד הדיווח לרשות המיסים.
- החלטה על מינוי ועדה לגיבוש ואישור קודקס מדיניות מקרקעין אשר יחליף את החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל - כללים לביטול עסקאות ומתן ארכות.
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל - פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר.
- תקנות חדשות המקצרות את המועד למתן היתר ל-45 יום להוספת מרפסת, מעלית, מכפילי חנייה או תוספת בנייה.
- צו התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (דחיית יום התחילה המאוחר של החוק (מס' 2) התשע"ז-2017).
- מבשרת ציון - הודעה על הפקדת תכנית מתאר כוללנית למבשרת ציון.
- קריית אונו - הופקדה תכנית מפורטת לפינוי בינוי ברח' לוי אשכול.
- בת ים - הופקדה תכנית מתאר מקומית בציר יוספטל.
- קריית גת - הופקדה תכנית מתאר מקומית, התחדשות עירונית - חיזוק ועיבוי מבנים.
- חיפה, מתחם חוף הכרמל - הופקדה תכנית מתאר מקומית, חפ/1332/ג-1 - מרכז תחבורתי משולב.
- פתח תקווה - הודעה לפי סעיפים 77-78, בדבר החלטה להכין תכנית מתאר לשימור אתרים.

עדכוני פסיקה

- **פירוק שיתוף**

ע"א 2698-11-16 אחים דוניץ בע"מ ואח' נ' גבריאל ובוניו למסחר ובנין בע"מ ואח' - פירוק שיתוף במקרקעין שלא בדרך חלוקה בעין .

- **תכנון ובניה**

ע"מ 13982-10-16 יד ביד בגליל בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז צפון ואח' - פרשנות התכליות והשימושים בתכנית מתאר .

- **הפקעות**

ע"מ 16092-01-15 חברת האחים פדוביץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה - שיהוי בהפקעות - גם ביחס להפקעות עתידיות .

- **מיסוי מקרקעין**

ו"ע 48493-05-15 מאיר אקרמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב - רכישת זכויות מחבר בקבוצת רכישה .

- **חובת עו"ד בנוזיקין**

ת"א 12903-05-09 דוד פנחסוב ואח' נ' עיזבון המנוח אברהם בן אנטוניוס בולוס ז"ל ואח' - חיוב נושאי משרה ובא כוחם בפיצוי לקונה בפרויקט בנייה שלא הסתיים .

- **היטל השבחה**

ת"א 31931-11-15 גולן טלקום בע"מ נ' עיריית ראשון לציון ואח' - היתר בנייה שפקע ולא מומש מצדיק השבת כספי היטל השבחה ששולמו .

ע"ר 10/17/48 דתייה קרני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים - שומה מכרעת שרירה וקיימת כל עוד לא בוטלה בהליך שיפוטי .

ע"ר 113/15/48 ראשל יזום וניהול נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים - לא התעשרת לא מימשת .

- **סעיף 197 לחוק התו"ב**

ע"ר 95020/13 פולק חיים ואדית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח' - תביעת 197 - תכניות נפרדות המהוות מהלך תכנוני אחד .

ע"ר 9017/14 ברנר זליג ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון - מהלך תכנוני נפרד .

מאמר

תיקון סעיף 119ד' לחוק התכנון והבניה - ההזדמנות וההחמצה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון

לאחרונה נכנס לתוקפו תיקון מס' 115 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הכולל מספר תיקונים הנוגעים לנושא שיפוין של וועדות מקומיות על ידי גופים שונים המגישים תכנית פוגעת, בגין תביעות ירידת ערך המוגשת כנגד הוועדות המקומיות בגין אישורן של תכניות פוגעות אלה, לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

אחד הנושאים שזכה לתהודה תקשורתית רבה במסגרת תיקון זה, הוא כמובן - הסדרת סמכות הוועדות המקומיות לדרוש הפקדת כתב שיפוי מטעם מגיש התכנית כתנאי לאישור/הפקדת תכנית, שתוקן בעקבות פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין

פרחי ביקל (ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ (פורסם בנבו)), בו נקבע כזכור כי פרקטיקה זו, הייתה עד כה נטולת עיגון חוקי.

במאמר זה נתייחס לסעיף נוסף שתוקן אף הוא במסגרת תיקון 115 - סעיף 119ד' לחוק התו"ב, ואשר עניינו קביעת הוראות בדבר שיפוי ועדות מקומיות ע"י המדינה או רשות סטטוטורית אחרת בתכניות דרך.

נזכיר, כי בהתאם להוראות סעיף 119ד' לחוק, במצב בו חויבה ועדה מקומית בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תכנית דרך, כאשר זו הוגשה בידי המדינה או מטעמה או בידי רשות שהוקמה לפי דין שאינה רשות מקומית או ועדה מקומית, נקבע כברירת מחדל, כי הועדה תהא זכאית לשיפוי מאת מגיש התכנית, בשיעור של 70% מסכום הפיצויים.

עוד קובע סעיף 119ד', כי מגיש התכנית יצורף ויהיה צד לכל שלבי הדיונים בתביעת ירידת הערך, בין אם בהליכים בפני מוסדות התכנון ובין אם בהליכים משפטיים או בהליכי בוררות, וכן יהיה צד לפי בקשתו, לכל הסכם בקשר לכך.

הוראה זו, אמורה הייתה לכאורה להקל על אפשרות תשלום הפיצויים, ואולי להקל אף על אפשרות הגעה לפשרות, בהיותה מפחיתה משמעותית את נטל הפיצוי שמונח היה מלכתחילה על כתפי הועדות המקומיות.

אלא שבפועל, יצרה הוראה זו מעין יציר כלאיים ומנגנון מסורבל, שכן גם במצב בו הועדה המקומית נדרשת לשאת רק בחלק קטן מן הפיצוי שנפסק, עדיין נותרת היא הגוף האמון על פי הדין על בירור התביעות בשלב הראשון (שברוב מוחלט של המקרים, התביעות נדחות בו במלואן), ונשארת צד להליכים עד להכרעה סופית.

הסדר זה, בו לא גורם אחד בלבד אמון על פיצוי של בעל הקרקע אלא שני גופים (גם הועדה וגם הגוף המשפה), מביא פעמים רבות למצב של חוסר יעילות משווע בבירור התביעות המוגשות, כתוצאה מכפל בעלי הדין המתדיינים בכל תיק ותיק, על כל ערכאותיו, והצורך לפעול כל העת, לרבות בעת ניסיונות להגיע לפשרה, בתיאום אל מול גורם נוסף, שאינו תמיד מסונכרן עם הצדדים האחרים.

כך למשל, פעמים רבות נוצר מצב אבסורדי בו דווקא הגוף המשפה הנושא בחלק הארי של תשלום הפיצויים, מסכים באופן עקרוני לשאת בתשלום חלקו בפיצוי, אולם אך בשל עמדתה של הועדה המקומית המתנגדת לפיצוי, נמנע פעמים רבות מלעשות כן, או לחלופין - מתנה את הסכמתו לשלם את חלקו היחסי בפיצוי, בויתור מצד התובע על חלקה של הועדה המקומית בפיצוי, וזאת על מנת לשמור על חזית אחידה ולא לפגוע בטיעוני הועדה המקומית.

מצב זה, מונע לא אחת אפשרות ממשית להגיע לפשרה בתיקים שונים, פשרה שיכולה ליתר ולחסוך שנים ארוכות של ניהול הליכים משפטיים יקרים בפני מוסדות התכנון והערכאות השונות, עד לבירור התביעות.

במסגרת תיקון 115 לחוק, תוקן כאמור גם סעיף 119ד' הנ"ל, כאשר במסגרת תיקון זה, הסדיר המחוקק אפשרות לפיה ועדות מקומיות מסוימות, יהיו זכאיות לפנות לוועדת השגות ולבקש את העלאת שיעור השיפוי לגבי כלל הפיצויים שייפסקו כנגדן, לראשונה, בגין תכנית דרך מסוימת.

מנגנון זה, עשוי היה לספק פתרון ראוי לפחות לחלק מן המצבים שהוזכרו לעיל, ואולי לפתוח פתח ממשי ליעול ההליכים, בפרט במקרים בהם ייקבע כי על הגוף המשפה לשאת ב-100% מן הפיצוי שייפסק. לשם כך, מצופה היה כי ייקבע שבמקום בו יושת שיפוי מלא על הגוף המשפה, כי תינתן לו גם הסמכות לנהל את ההליכים בעצמו ולהגיע בהם לפשרות, ללא צורך בצירופה או בהסכמתה של הועדה המקומית, אולם גם ללא קביעה זו, נראה כי פטירתה המלאה של הועדה המקומית מחובת הפיצוי, צפויה הייתה ליצור מעצמה את האפקט הרצוי, באמצעות נטרול האינטרס של הועדה המקומית להביא לדחיית התביעות.

אלא שאליה וקוף בה, שכן שהמנגנון שקבע בפועל המחוקק, אינו מאפשר לכל ועדה מקומית לפנות לוועדת ההשגות בבקשה להגדלת שיעור השיפוי אף לכדי 100%, כי אם אך ורק לוועדות מקומיות שבתחומן מועצות אזוריות, עובדה שמוותרת את מרבית הועדות המקומיות המשמעויות תחת המנגנון המסורבל הקיים.

יתירה מכך, גם ביחס לוועדות המקומיות שבתחומן מועצה אזורית, אשר התיקון חל לגביהן, מהלך זה של פניה לוועדת ההשגות יתאפשר, רק לאחר שנפסקו כנגד הועדה המקומית פיצויים חלוטים וכאשר אין עוד זכות להגיש על החיוב ערר או ערעור.

במילים אחרות, קובע המחוקק כי רק לאחר שימוצו כל ההליכים המשפטיים בעניינה של התביעה בגין תכנית הדרך הספציפית, ניתן יהיה בדיעבד לקבוע כי הועדה המקומית כלל לא תישא בתשלום כלשהו, אלא אך ורק הגוף המשפה.

וכאן צריכה לבוא השאלה - במקרה בו אכן ייקבע בדיעבד כי הועדה כלל לא צריכה לשאת בתשלום כלשהו, מדוע היה צורך לנהל את מלוא ההליכים, לעתים במשך שנים ארוכות, כנגד הועדה המקומית?

האם לא ניתן היה להסתפק מלכתחילה בניהול הליך אל מול הגוף המשפה בלבד, תוך פתיחת פתח ממשי יותר להליך של פשרה? איזה טעם יש להתניית אפשרותה של הועדה המקומית לפנות לוועדת השיפוי, רק **בסיומם הגמור** של ההליכים המשפטיים לבירור תביעת ירידת הערך, ולא הרבה קודם לכן, ואולי כבר בתחילת הדרך?

אמנם, מלשון הוראת החוק, עולה כי מגבלה זו תחול אך ורק ביחס לפיצוי **הראשון** אשר ייפסק כנגד אותה ועדה מקומית, בגין תכנית הדרך הספציפית, באופן שקביעתה של ועדת ההשגות תחול מאותה נקודה גם על תביעות ירידת ערך אחרות שתוגשנה בגין אותה תכנית, דבר שלכאורה אמור היה לפשט את בירור יתר התביעות שיוגשו מאותה נקודה ואילך בגין תכנית הדרך האמורה.

אלא, שלאור העובדה כי תביעות ירידת ערך הינן תביעות המתבררות בדרך כלל במשך שנים ארוכות, סביר להניח כי השלב בו אכן ייקבע לראשונה פיצוי חלוט שלא ניתן לערער או להשיג עליו בגין תכנית דרך מסוימת, יגיע זמן רב לאחר חלוף שלוש השנים הקבועות בחוק להגשת תביעות ירידת הערך, וכאשר מלוא ההליכים שיינקטו בגין אותה תכנית דרך כבר יהיו בעיצומם, לאחר שנים ארוכות של התדיינויות בפני הגופים השונים.

לא בטוח כי המחוקק נתן דעתו על שאלות אלה, ובהיבט הזה, ניתן לומר כי התיקון לסעיף 119ד' הוא החמצה של הזדמנות אמיתית להביא לשינוי מהותי בייעול הליכי התביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, בכל הנוגע לתכניות דרך.

יש לקוות כי המחוקק יתקן בעתיד הוראה זו, ויאפשר לכלל הועדות המקומיות, ולא רק לחלק מצומצם מהן, לפנות לוועדת ההשגות כבר למן נקודת ההתחלה של הגשת התביעות או אף מרגע אישור תכנית הדרך, ובכך יאפשר לחסוך זמן וכסף רב גם למבקשי הפיצוי וגם לוועדות המקומיות, באמצעות הותרת הגוף המשפה באופן מלא ומבקש הפיצוי כצדדים יחידים במגרש תביעות הפיצוי בגין תכניות דרך.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

החלטת מיסוי מקרקעין 1167/17 - הוראת שעה למכירת קרקע לבנייה

בהחלטת מיסוי 1167/17, נדונה הוראת השעה שנקבעה בתיקון 83 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**הוראת השעה**") לפיה, במכירת קרקע בידי יחידים בין השנים 2016-2018 כולל, כאשר הקרקע נרכשה לפני יום 7.11.2001, ושלגביה קיימת תכנית המתירה בניה למגורים של לפחות 8 יח"ד, יחול מס שבח מופחת בשיעור של 25% ככל שיעמדו בתנאים המפורטים בהוראה, בין היתר השלמות בניה בתוך 42 חודשים מהסכם המכר. בהחלטת המיסוי נקבע כי:

- הוראת השעה תחול על עסקת קומבינציה שלגביה ניתנה אופציה, באופן שמנין הזמן להשלמת הבניה ימנה מיום מימוש האופציה (ולא ממועד הענקתה);
- מספר הדירות בקרקע הנמכרת ימנה ביחס לכלל במקרקעין הנמכרים על ידי הבעלים, אף אם חלקו של כל אחד מהמוכרים משקף זכויות הפחותות מ-8 יח"ד ובלבד, שהמכירה נעשתה על ידי כלל הבעלים לרוכש אחד ובעסקה אחת.
- כלל היחידות בעסקת הקומבינציה, הן של המוכרים והן של היזם, יילקחו בחשבון לצורך חישוב מנין הדירות הנדרשות (8).

חוק מס ריבוי דירות - דחייה נוספת במועד הדיווח לרשות המיסים

בתקנות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז-2016, נקבע כי על בעלי שלוש דירות ומעלה להגיש הצהרה לרשות המסים עם פירוט נכסיהם עד ליום 31.03.2017. אולם, מנהל רשות המסים, מר משה אשר, בהתייעצות עם שר האוצר, מר משה כחלון, דחה פעם נוספת את מועד הדיווח כמפורט בחוק המיסוי על ריבוי דירות ליום 31.07.2017, וכאמור עד למועד זה יהיה על בעלי שלוש דירות ומעלה להגיש הצהרה לרשות המסים עם פירוט נכסיהם.

החלטה על מינוי ועדה לגיבוש ואישור קודקס מדיניות מקרקעין אשר יחליף את החלטות מועצת מקרקעי ישראל

ביום 10.5.17 התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1517 שעניינה מינוי ועדת משנה, לצורך גיבוש קודקס מדיניות מקרקעין לפעילות הרשות אשר יחליף את החלטות המועצה (להלן: "ההחלטה").

בהחלטה נקבע הרכב חברי הוועדה, נקבע כי הוועדה תגבש את הקודקס אשר ישקף את מדיניות המקרקעין בהתאם להחלטות המועצה התקפות, זאת על ידי איחוד והסדרה של החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לאחר סיום גיבוש הקודקס יפורסם נוסח הקודקס לתקופה של שישים יום לעיון הציבור והגשת הערות.

הערות הציבור יבחנו על ידי הוועדה, ובהתאם להחלטתה יעודכן הקודקס. עם סיום עבודתה תודיע הוועדה למועצה על גיבוש קודקס סופי. מועד ההודעה יהיה המועד בו יכנס הקודקס לתוקפו ויבוטלו כלל החלטות מועצת מקרקעי ישראל. עוד נקבע, כי בסמכות יו"ר הוועדה להביא נושאים שבמחלוקת להכרעת המועצה.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל - כללים לביטול עסקאות ומתן ארכות

בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513, מיום 10.5.17, הוחלט כדלהלן:

השלמת הבנייה - נקבע כי מועד השלמת הבנייה שייקבע בהסכמי פיתוח או חכירה (להלן: "ההסכם") בכל סוגי מטרות הקצאות המקרקעין, יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה.

נקבע כי בסמכות הרשות לקבוע מראש בהסכם מועד השלמת בנייה שונה, בשים לב, בין היתר, למועד מסירת המגרש, לחסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, ולגודל הפרויקט מושא העסקה ומורכבותו.

ביטול עסקאות - נקבעו בהחלטה הכללים לפיהם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), תבטל עסקאות בשל אי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם להשלמת הבנייה (והארכות להשלמת הבנייה ככל שניתנו).

מתן ארכות - נקבע בהחלטה גם כי הרשות רשאית לאשר ליזם, אשר לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבנייה (להלן: "המועד שנקבע להשלמת הבנייה"), ארכות להשלמת הבנייה, וכן לדרוש ערבות ביצוע להבטחת השלמת הבנייה במועד והכל בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה. עוד נקבע, כי יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה, לא יחויבו בגין ארכות, ככל שיינתנו.

רכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני - כתנאי למתן ארכה, יהיה על היזם לשלם דמי היתר בשיעור 91% עבור הפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו ע"י היזם בהסכם המקורי ולאחריו לבין הזכויות שאושרו על פי התכנית החדשה. תשלום זה יחול בנוסף לתשלום בגין הארכה. על התשלום האמור יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית וקו עימות. נקבע כי אם היזם לא ירכוש את הזכויות הנוספות כאמור, יבוטל ההסכם.

יזם אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עבור אותן זכויות שבגינן שילם לרשות דמי היתר בשיעור 91%, יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי היתר ששולמו בגין הזכויות הנוספות לא יפחת מ-31%. על היזם להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין.

עוד נקבע, כי סעיף זה (רכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני) לא יחול על הקצאת מקרקעין למטרת בנייה נמוכה עצמית ועל הקצאות מקרקעין בפטור ממכרז למטרת תעשייה ומלאכה או תיירות (לרבות אטרקציה תיירותית ומלונאות).

סייגים לתחולת ההחלטה: ההחלטה לא תחול על בעלי הסכם חכירה שמימשו את מטרת ההקצאה וביצעו עסקאות שינוי יעוד וניצול או פיצול מגרש ועל עוד מס' מקרים כפי שמפורט בהחלטה.

נקבעו בהחלטה הוראות מעבר מפורטות. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1481.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל - פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליכי רישוי מקוצר

ביום 10.5.17 החליטה מועצת מקרקעי ישראל כי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") לא תגבה מבעל זכויות דמי היתר ביחס לחלק מן המקרים המנויים בטיטוט תקנות התכנון והבניה (הליך רישוי בדרך מקוצרת), התשע"ז - 2017 (להלן: "התקנות") העתידות להתפרסם. דוגמאות למקרים עליהם חלה ההחלטה:

הקמת גדר וקיר תמך, הקמת גגון ומצללה, הצבת מיתקן מכפיל חנייה על הקרקע במגרש המשמש על פי דין לחנייה, התקנת מערכת מיזוג אוויר שלא חלות עליה תקנות הפטור, לרבות פתח במעטפת הבניין, התקנת שלט שלא חלות עליו תקנות הפטור, ובלבד שהוא אינו בתחום חוף הים זולת אם הבניה היא בקו בינוי ראשון ואילך, התקנת תנור הסקה בדירה שאינו מיתקן

מיטלטל, התקנת מיתקן או תחנת ניטור אויר, מיתקן ניטור מים, מיתקן ניטור קרינה או מיתקן ניטור רעש שלא חלות עליו תקנות הפטור, הקמת תורן לאנטנה, הוספת מרחב מוגן דירתי למבנה מגורים או הוספת מגדל ממ"דים למבנה פשוט, בשטח המזערי הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן - 1990, ובלבד ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר ברוטו, הוספת מרפסת זיזית (גוזזטרה) ליחידת דיור בבנין פשוט, ובלבד ששטח המרפסת אינו עולה על 14 מטרים רבועים ועומק הזיז אינו עולה על 2.5 מטרים, סגירת מרפסת מקורה, למעט מרפסת זיזית, באמצעות חומרים קלים, הוספת מעלית לבנין פשוט, לרבות השינויים הנדרשים בבנין הקיים לצורך התאמתו להוספת המעלית.

כמו כן נקבע בהחלטה כ בקשות על פי החלטה זו לא תחייבנה קבלת אישור מהרשות כתנאי להגשתן, והרשות תודיע למוסדות התכנון על אי התנגדותה לבקשות להיתר שזה עניינן. בקשות להיתר בשטח העולה על האמור לעיל יחויבו בתשלום דמי היתר.

עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מספר 1308 שעניינה פטור מתשלום דמי היתר להקמת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרחב מוגן קומתי (ממ"ק) - הוראת שעה.

תקנות חדשות המקצרות את המועד למתן היתר בנייה ל-45 יום -

הוספת מרפסת, מעלית, מכפילי חנייה או תוספת בנייה

בימים אלה חתם שר האוצר, משה כחלון, על תקנות חדשות המקצרות ל-45 יום את המועד להוספת מרפסת, מעלית, מכפילי חנייה או תוספות בנייה.

תכלית התקנות, שאמנם טרם פורסמו ברשומות אך מפרסומים שנעשו לגביהן הינה בין היתר להפחית את הרגולציה בהליכי הרישוי והבנייה ולקצר משמעותית את לוחות הזמנים למתן היתר בנייה להליכי רישוי מצומצמים.

עוד עולה כי במידה שלא יוחל בהליך דיונים וטיפול בבקשה תוך 25 יום מקליטתה, **תיחשב הבקשה כאילו אושרה**, וזאת בשונה מהליך רישוי רגיל, שבו היעדר ההחלטה נחשב בעצם כסירוב לבקשה. זמן ההמתנה הכולל של **45 יום** מתייחס לתהליך שבו הוחל דיון וטיפול בבקשה תוך אותם 25 יום, ואז נקצב זמן קבלת ההחלטה ל-45 יום בסך הכל מרגע קליטת הבקשה.

עוד נקבע כי סוגי העבודות והמבנים שלגביהם יחול ההליך המזורז המפורטים בתקנות הם: הוספת ממ"ד לדירת מגורים קיימת, הוספת בנייה בשטח של 25 מ"ר בקומת קרקע של בניין מגורים, תוספת בנייה על גג בניין מגורים, סגירת מרפסת מקורה, הוספת מרפסת או מעלית בבניין עד ארבע קומות, התקנת מכפילי חנייה, התקנת מערכות הסקה בדירה והתקנת צוברי גז, הקמת חממות חקלאיות, עבודות פיתוח ועבודות לשיפור הנגישות.

כמו כן הובן עוד כי המגמה שנעשתה בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל הינה שלגבי מרבית העבודות לא נדרשת הסכמת רמ"י כפי שהיה נהוג עד כה. בהתאם לכך גם לא ייגבו על ידי רמ"י דמי היתר, כך שיופחתו העלויות לציבור מגישי הבקשות.

התקנות יתפרסמו ברשומות ויכנסו לתוקף בעוד כ- 60 ימים, על כן אין להסתמך על האמור לעיל ויש להמתין לפרסום התקנות עצמן.

צו התכנון והבנייה (תיקון מס' 101) (דחיית יום התחילה המאוחר של החוק (מס' 2) התשע"ז-2017

ביום 8.6.2017 פרסם שר האוצר, משה כחלון, את הצו הנדון, לפיו יום התחילה המאוחר לגבי ההוראות המפורטות בו ידחה ליום 1.1.2018, וזאת לגבי בקשות להיתרים שעניינן הקמת בנין מגורים חדש.

מבשרת ציון - הודעה על הפקדת תכנית מתאר כוללנית למבשרת ציון

הרינו לעדכן כי הופקדה תכנית מתאר כוללנית ברמה מפורטת למבשרת ציון מס' 152-0406082 (להלן: "התוכנית"), ללא איחוד וחלוקה כאשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרים.

מטרות התכנית הינן בין היתר: מתן מענה תכנוני ליישוב בהיקף של כ 40,000 תושבים לשנת יעד 2040, יצירת שלד עירוני ברור, קביעת עקרונות תכנון עבור תכניות מפורטות לשכונות חדשות ובנושא התחדשות עירונית במרקמים ותיקים, חיזוק היישוב מבחינה כלכלית על ידי מסחר ותעסוקה, מתן מענה לחוסר הקיים בשטחי ציבור, שצ"פ ופארקים, מתן פתרונות לבעיות תחבורה ותנועה.

קריית אונו - הופקדה תכנית מפורטת לפינוי בינוי ברחוב לוי אשכול

הרינו לעדכן כי הופקדה תכנית פינוי בינוי רח' לוי אשכול צפון מס': 508-0205393.

עיקרי מטרות התוכנית: קביעת עקרונות להתחדשות עירונית במתחם לוי אשכול צפון ע"י פינוי והריסת מבנים קיימים ומתן זכויות בנייה והוראות בנייה לבניית בניינים חדשים והוראות לבנייה חדשה על ידי פינוי של 328 יחידות דיור קיימות, הקמת 9 מבני מגורים חדשים ובהם 930 יחידות דיור, פיתוח שטח ציבורי והקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, לשצ"פ ולשפ"פ. בנוסף יצירת שני חיבורים לכלי רכב והולכי רגל המקשרים בין רח' לוי אשכול ורח' ש"י עגנון, קביעת זיקת הנאה להולכי רגל, וכן איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ללא הסכמת הבעלים.

בת ים - הופקדה תכנית מתאר מקומית בציר יוספטל

הרינו לעדכן כי הופקדה תכנית מתאר מקומית, בי/496, מס' 502-0189183, בציר יוספטל בבת ים.

עיקרי מטרות התכנית: הריסה ובנייה מחדש של מבני המגורים בחזית רחוב יוספטל, תוספת של שטחי מסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור, פתיחת הציר הירוק המרכזי של שכונת רמת יוסף עד רחוב יוספטל.

במתחם 1: פינוי 240 יח"ד קיימות תוך הריסת 5 מבני מגורים לאורך רחוב יוספטל ומבנה ציבורי ישן ברחוב הרותם ובינוי 1,010 יח"ד חדשות ב-6 מבני מגורים ומבנה ציבורי חדש. **במתחמים 2-6:** תוספת יח"ד בשתי חלופות, בחלופת עיבוי תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, תוספת של 263 יח"ד ל-508 יח"ד הקיימות במתחמים אלה וסה"כ 771 יח"ד. בחלופת הריסה ובנייה תוספת של עד 5 קומות וקומת גג חלקית, תוספת של 445 יח"ד ל-508 יח"ד הקיימות במתחמים וסה"כ 953 יח"ד, מס' יחידות הדיור המקסימלי בתכנית: 1,963 יח"ד.

קריית גת - הופקדה תכנית מתאר מקומית, התחדשות עירונית - חיזוק ועיבוי מבנים

ביום 29.5.2017 פורסמה הודעה על הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 606-0185579 - "התחדשות עירונית בקרית גת באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים" (להלן: "התוכנית"), ללא איחוד וחלוקה, מכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרות התכנית הינן עידוד חיזוק מבנים בהתאם לעקרונות תמ"א 38; התאמת עקרונות תמ"א 38 לצרכים התכנוניים של קרית גת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א; עידוד הוספת ממ"דים למבנים שנבנו בין השנים 1.1.1980-1.1.1996; קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים מכוח תכנית זו.

חיפה, מתחם חוף הכרמל - הופקדה תכנית מתאר מקומית, חפ/1332/ג1 - מרכז תחבורתי משולב

הרינו לעדכן כי ביום 5.6.2017 פורסמה הודעה על הפקדת תכנית מתאר מקומית למתחם חוף הכרמל חפ/1332/ג1 (להלן: "התוכנית"), ללא איחוד וחלוקה, מכוחה ניתן להוציא היתרים.

תחום התוכנית הינו השטח הנמצא במבואות הדרום מערביים של העיר חיפה, בסמוך לתחנת הרכבת חוף הכרמל.

מטרת התכנית הינה יצירת מוקד תעסוקה משולב בשטחי מסחר ומלונאות, בסמוך למת"מ, הנשען על מרכז תחבורתי ותחנת רכבת ועל סמיכותו לחוף הים.

עיקרי התוכנית הינם, בין היתר: שינוי סיווג הקרקע מאתר לירידים ותערוכות לייעוד למסחר, תעסוקה תחבורה שפ"פ ודרכים; תגבור זכויות בניה, הסדרת דרכים קיימות, קביעת זכויות והוראות בניה כולל גובה הבניינים, קווי בנין, תכנית המבנים והצללות, קביעת תקן חניה וכו'.

פתח תקווה - הודעה לפי סעיפים 77-78, בדבר החלטה להכין תכנית מתאר לשימור אתרים

ביום 12.6.2017 פורסמה הודעה לפי סעיף 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן: "החוק") בדבר הכנת תכנית מתאר לשימור אתרים בפתח תקווה שמספרה 410-0354704, במסגרתה יקבעו תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום העיר פתח תקווה (להלן: "התוכנית").

התנאים למתן היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק הינם כי לא יינתנו היתרי בניה או הריסה למבנים ואתרים הנכללים ברשימה, למעט היתרים שמטרתם שיפוץ ושיקום המבנים בעיר. לכל היתר בניה תינתן חו"ד יועץ שימור; בחלקות ובאתרים הנכללים ברשימה וקיימת לגביהם תב"ע תקפה הכוללת הנחיות בדבר שימור תיוותר התוכנית בתוקף.

בחלקות ואתרים אשר ברשימה וקיימות לגביהם בקשות להיתר במערכת יחולו הכללים שלהלן: במקרים בהם הבקשה נדונה בוועדה, תשוב הוועדה ותדון בהם; במקרים בהם טרם נדונה הבקשה יש לעדכן את הבקשה. ישנו פירוט של רחובות בהם לא יינתן היתר לשיפוץ/בניה/חיזוק עבור מבנים/אתרים הנמצאים בחזית רחובות אלו עד עריכת תכנית לשימור.

עדכוני פסיקה

פירוק שיתוף במקרקעין שלא בדרך חלוקה בעין

שם ומספר הליך: ע"א 2698-11-16 **אחים דוניץ בע"מ ואח' נ' גבריאל ובוניו למסחר ובוניין בע"מ ואח'**

ערכאה: בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בפני כב' השופטים בלהה טולקובסקי, דפנה בלטמן-קדראי, אבי פורג.

תאריך מתן פסק הדין: 6.6.2017 **פרטי הנכס:** חלקה 221 בגוש 3934 בראשון לציון. **ב"כ המשיבים:** עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון.

ענייננו בערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בראשון לציון, במסגרתו הורה ביהמ"ש על פירוק השיתוף בין הצדדים המחזיקים במשותף בזכויות במקרקעין המשמשים כחניון תת קרקעי בן שני מפלסים המצוי תחת מרכז מסחרי, בדרך של מכר.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסב על אופן פירוק השיתוף במקרקעין. בעוד המערערות טענו כי יש להורות על פירוק בדרך של חלוקה "בעין", סברו המשיבות (התובעות) כי בנסיבות העניין לא ניתן מבחינה משפטית, תכנונית וקניינית לפרק את השיתוף באמצעות חלוקתו הפיזית של החניון, ולחלופין - כי חלוקה זו לא תביא לסיום השותפות, ולכן ראוי להורות על פירוק השיתוף באמצעות מכר, עמדה אותה אימץ כאמור גם בית משפט השלום.

בפסק הדין שניתן בערעור, סקר בית המשפט המחוזי את טענות הצדדים, את אופן ניהול הדיון בבית משפט השלום ואת נימוקי פסק הדין נושא הערעור.

בית המשפט המחוזי ציין, בין היתר, כי אמנם דרך המלך בפירוק שיתוף במקרקעין היא חלוקה בעין, ואולם תנאי לכך הוא כי ניתן מבחינה קניינית ותכנונית לחלק את המקרקעין בין השותפים באופן שיביא לפירוק השיתוף ביניהם.

עוד קבע בית המשפט, כי גם אם הנטל להוכיח שהמקרקעין אינם ניתנים לחלוקה בעין מוטל על הצד הטוען לכך, עדיין לא מצופה ממנו לעמוד בנטל זה אלא עד שהטוען לחלוקה בעין יציג תשריט המצביע על חלוקה משפטית אפשרית. זאת במיוחד בענייננו, כאשר מדובר בחניון הרשום כיחידה אחת בתשריט הבית המשותף ובתקנון. בית המשפט קבע, כי האפשרות לחלוקה בעין של מקרקעין משותפים מותנית בעמדת רשויות התכנון, וכי כל עוד אלה לא אמרו את דברן ואישרו תשריט חלוקה, יש להתייחס אל המקרקעין ככאלו שאינם ניתנים לחלוקה.

בסופו של יום קבע בית המשפט, כי פיצול החניון לשתי יחידות נפרדות מחייב שינוי התקנון, תשריט הבית המשותף, התב"ע והיתרי הבניה, שינויים הכרוכים בהכרח בהליכים ממושכים המכבידים באופן בלתי סביר על הזכות להביא לפירוק השיתוף בחניון.

מטעמים אלה ואחרים, נדחה הערעור.

הערת מערכת:

המערכת כבר העלתה מספר פעמים את ההצעה לפיה ניתן היה לקבוע בתקנות תנאים מקדמיים להגשת תביעה לפירוק שיתוף, כגון צירוף מראש של חוות דעת רשויות התכנון או של המפקחת על רישום המקרקעין, בהתאם לנסיבות, בשאלת אפשרות חלוקה בעין של המקרקעין. כך, ניתן היה לעיתים לחסוך הליכים ארוכים של בירור סוגיה זו שמעכבת לרוב החלטת מתווה הפירוק.

פרשנות התכליות והשימושים בתכנית מתאר

שם ומספר הליך: עת"מ 13982-10-16 **יד ביד בגליל בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז צפון ואח'**

ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופטת ריבי למלשטריך-לטר. **תאריך מתן פסק הדין:** 25.5.2017 **ב"כ המשיבים:** עוה"ד מירון שקד, ענת פרל, לירון שגיא, גראור.

פרטי הנכס: חלקה 64 בגוש 18410 וחלקה 5 בגוש 18409, בכפר ורדים.

בענייננו, אוחדו שתי עתירות, העתירה שבנדון יחד עם עת"מ 16-11-64068 לפל ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מעלה הגליל ואח'. שתי העתירות מופנות כנגד החלטת ועדת הערר מיום 28.7.16, המאשרת למשיבה 3 היתר בניה להקמת בית אבות סיעודי במבנה, בחלקה 64 בגוש 18410 וחלקה 5 בגוש 18409, המהווים את מגרש 710 לפי תכנית ג/11147 בכפר ורדים.

השאלה העיקרית שהתעוררה בענייננו היא האם ניתן להקים במתחם בית אבות סיעודי מכוח תכנית המתאר המאושרת, או שמא בית אבות סיעודי מצריך ייעוד ספציפי בתוכנית?

בית המשפט ציין, כי התנגדות העותרת כפי שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה בעניין בקשת ההיתר, לא התייחסה להליכים של תכניות הבינוי או לפגמים שנפלו בהם, אלא לשאלה האם תכנית המתאר מאפשרת לבנות את מה שאושר בהיתר הבניה. בנסיבות אלו קבע בית המשפט, כי העותרת לא רשאית לטעון כנגד ההליכים של תכניות הבינוי ואין להעלות נימוק תכנוני שלא עלה בהתנגדות.

עוד קבע בית המשפט, כי יש לראות הקמה של בית אבות סיעודי כנכלל במסגרת התכליות והשימושים של תכנית המתאר המאושרת, שכן מחלקה סיעודית היא חלק בלתי נפרד מדיור מוגן, בהיבט הפסיקה והחוק, והמדד הוא מה היקף פעולתו של בית האבות הסיעודי מתוך כלל הפעילות במתחם.

בית המשפט מוסיף ומציין כי, לעניין פרשנות התכליות והשימושים שבתוכנית המתאר לא קיימת פגיעה בשלטון החוק באופן כל כך אנוש, שיכשיר את העתירה המאוחרת. לאור האמור ומנימוקים נוספים העתירה נדחתה.

הערת מערכת:

למרות שמדובר בהליכי תכנון, קיימת חובה על פי הפסיקה להעלות את כל הטענות והראיות כבר בשלבי התכנון, פעמים רבות נכשלת התנגדות או נכשל הליך אחר שבו עולות טענות בבית המשפט לראשונה, ובית המשפט אינו נזקק להן בשל כך, מומלץ לפיכך אף לתמוך בהתנגדות בחוות דעת תומכת, שמפרטת ומוכיחה כדבעי את הנטען.

שיהוי בהפקעות - גם ביחס להפקעות עתידיות

שם ומספר הליך: עת"מ 15-01-16092 **חברת האחים פדוביץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה**

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת רות רונן.

תאריך מתן פסק הדין: 21.5.2017 **ב"כ המשיבה:** עו"ד ברלוביץ.

פרטי הנכס: חלקה 42 גוש 6420, רח' יוחנן הסנדלר, הרצליה.

העותרת היא בעלים של חלקה 42 בגוש 6420 ברחוב יוחנן הסנדלר 3 בהרצליה. באפריל 1998 פורסמה להפקדה תכנית בניית עיר הר/1900, אשר מטרתה היא פיתוח מוגבר של אזור תעשייה. בספטמבר 2003 פורסמה תב"ע 1900 וב-2013 פורסמה, על יסוד תב"ע 1900 הנ"ל, הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע המתייחסת למספר חלקות.

העותרת טענה כי בתחום השטח המופקע נמצא בין היתר חלק מהמבנה שברשותה וכי אין צורך ממשי במעבר המופקע. לפיכך, עתרה לביהמ"ש בבקשה כי בית המשפט יצהיר על ביטול הודעת ההפקעה או לחלופין, כי בית המשפט יורה למשיבה לרכוש ממנה, כתנאי למימוש ההפקעה, את כל החלקה שבבעלותה תוך תשלום תמורה מלאה על יסוד סעיף 11 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ולחלופי חילופין היא עתרה כי בית המשפט יורה למשיבה לשלם לה פיצויי הפקעה מלאים.

נתמקד בטענה אחת מעניינת שהעלתה המשיבה והיא טענת שיהוי: לשיטת המשיבה, העותרת ידעה אודות הכנת התב"ע לכל המאוחר באוגוסט 1998, זאת בשל העובדה כי העותרת חתמה, באמצעות מנהלה, על שתי בקשות להיתר בניה, שכללו מפה בה צוין בבירור ובאופן בולט השטח המופקע. ביהמ"ש קיבל טענה זו וקבע, כי בחתימתו על הבקשה להיתר, היה מנהלה של העותרת מודע להפקעה העתידית, והיה עליו לפעול ביחס אליה ללא שיהוי. משהעותרת לא פעלה במשך תקופה של כמעט 20 שנה ביחס להפקעה, נקבע כי היא השתתה בשיהוי ארוך ומשמעותי ביותר בהגשת העתירה.

העתירה נדחתה, ניתן צו להוצאות המשיבה ושכ"ט עו"ד.

כידוע, במסגרת פס"ד אריזור קבע ביהמ"ש בין היתר, כי במהלך תקופת מעבר לא יחולו דיני ההתיישנות על דיני ההפקעות ואולם אין בכך למנוע מהרשויות לטעון לטענת שיהוי. ואכן, במקרה דנן קבע ביהמ"ש, כי משהעותרת לא פעלה במשך תקופה של כמעט 20 שנה ביחס להפקעה, הרי שהיא השתתה בשיהוי ארוך ומשמעותי ביותר בהגשת העתירה ומכאן שדינה להידחות. ואולם, האבסורד הוא שבעוד שמצופה מהנפקע לפעול אף ביחס להפקעה **עתידיית למרות חוסר הוודאות הרב הקיים עד למועד אישורה הסופי** (ואשר בפועל משהופקדה בשנת 1998 ועד אישורה בשנת 2003 חלפו כ- 5 שנים), ואולם הרשות רשאית לפעול להפקעת המקרקעין (כעבור 10 שנים!) שהרי רק לקראת סוף שנת 2013 פורסמה ברשומות הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע (שלמעשה מהווה את השלמת אקט ההפקעה, ובלעדיו אין). על חוסר האיזון שבין הרשות המפקיעה לנפקע יש ליתן את הדעת במסגרת חקיקת דיני הפקעה אחידים שייצרו וודאות והרמוניה חקיקתית, כפי שנטען על ידי המערכת בעלוניס קודמים.

רכישת זכויות מחבר בקבוצת רכישה

שם ומספר הליך: ו"ע 15-05-48493 **מאיר אקרמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב**

ערכאה: ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין, שליד בית המשפט המחוזי בתל אביב בפני כב' השופט יו"ר הוועדה ה' קירש. **תאריך מתן פסק הדין:** 21.5.2017 **פרטי הנכס:** חלקות 666 ו-421 בגוש 6214. **ב"כ העותרת:** עו"ד שירה קדרון גוטליב.

תיקון 69 לחוק מיסוי מקרקעין התקבל בשנת 2010 וקבע כי אדם שרכש זכויות במסגרת קבוצת רכישה לשם בניית דירת מגורים, ימוסה במס רכישה כאילו רכש דירת מגורים, ובהתאם לשווי הדירה הבנויה.

העוררים בענייננו רכשו את זכויותיו של חבר בקבוצת רכישה במתחם "אסותא" בתל אביב. העוררים דיווחו על העסקה כרכישת קרקע ושירותי בניה ואילו מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב ביקש למסות אותם בגין רכישת דירת מגורים.

ועדת הערר בחנה את אופן המיסוי לאור 2 חלופות: (1) לפי סעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין- "דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה"; (2) לפי סעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין- "זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים".

ועדת הערר קבעה ברוב דעות, כי המקרה אינו נכנס בגדרי החלופה הראשונה, שכן לא מדובר בדירה בנויה, והמוכר עצמו לא התחייב כלפי הקונה להשלמת הבניה, אלא הקבלן אתו התקשרה קבוצת הרכישה לשם מתן שירותי בניה הוא שהתחייב להשלימה. משאין התחייבות מאת המוכר באופן מפורש להשלמת הבניה, אין כניסה לגדרי הסעיף.

לגבי החלופה השנייה קבעה ועדת הערר, כי מקום בו העוררים נכנסו לנעלי המוכרים (שהינם חברי קבוצת רכישה) ומחליפים את מקומם בקבוצה, הרי שהם הופכים בעצמם לחברי הקבוצה, ומשכך נחשבים גם הם כ"רוכשים בקבוצת הרכישה" וכל פרשנות אחרת חוטאת למטרת תיקון 69 לחוק. דינם של העוררים כדן מצטרפים מאוחרים בקבוצת רכישה המתגבשת בשלבים, אשר נחשבים ככל חבר בה, וברי שהצטרפות לקבוצת רכישה הינה כרכישת דירת מגורים מושלמת לעניין מס הרכישה, ויש למסות את העוררים ככל חבר בקבוצה כאילו רכש דירת מגורים.

בדעת מיעוט קבע עו"ד ושמאי דן מרגליות, שלדידו עיון בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין מעלה כי דירת מגורים הינה "זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים"; אך במקרה דנן לא נמכר נכס שהוא דירה, אלא נרכשה קרקע עם תכניות בניה והסכם עם קבלן אשר הוא אינו המוכר. כן מוסיף הוא, כי לדעתו אם יש ספק לגבי ניסוח החוק הוא צריך לפעול לטובת העוררים, כיוון שגביית מס חייבת להתבסס על הוראות ברורות שיש בהן אלמנט פגיעה בקניינו של אדם, לא כל שכן כאשר הפרשנות הינה לרעת הנישום.

סוף דבר, הערר נדחה ברוב דעות.

הערת מערכת:

ייתכן ויש ממש בטענתו של עו"ד ושמאי דן מרגליות, שכן המקרה בענייננו לא מתיישב עם הוראות החוק ואם המחוקק היה רוצה להחיל עליו את החוק הוא היה עושה זאת במפורש. יחד עם זאת, ניתן להסיק כי כוונת המחוקק בתיקון 69 לחוק מיסוי מקרקעין, הייתה להתמודד עם הלקונה שנוצרה יחד עם כל הגלגולים של קבוצת הרכישה, כדוגמת המקרה בענייננו וכדי להסיר ספקות ראוי יהיה להסדיר העניין בחקיקה מפורשת.

ערכאה: בית המשפט השלום בחיפה, בפני כב' השופט יואב פרידמן.

תאריך מתן פסק הדין: 7.6.2017 **פרטי הנכס:** פרויקט פנינת הים בעכו.

תביעה כספית בגין תשלום חלק מדמי תמורה עבור רכישת דירה מקבלן, אשר התובעים מעולם לא זכו לראות מאחר והפרויקט לא הושלם. התובעים, אשר לא היו מיוצגים על ידי עו"ד מטעמם, שילמו במעמד החתימה על הסכם המכר סכום נכבד מהתמורה וזאת מבלי שקיבלו בטוחות ראויות כנגד כספם. נרשמה לטובת הרוכשים הערת אזהרה, אשר לא הייתה נקיה משעבודים ולכן הייתה חסרת משמעות ולא עמדה בהוראות החוק.

התובעים סברו כי בתשלום שכר טרחה לעוה"ד של המוכרים הוא מחויב כלפיהם לדאוג לזכויותיהם ולכן, לטענתם, לא שכרו שירותיו של עו"ד מטעמם.

בית המשפט קיבל את התביעה וחייב את מנכ"ל החברה, עוה"ד שייצג את חברה ויורשו של בעל המניות בחברה, להשיב לתובעים את כספם, לרבות שכר טרחת עוה"ד ששולם על ידם לעוה"ד שייצג את החברה. בית המשפט קבע כי אין חולק כי חברת בולוס תיירות הפרה את חובת הזהירות בעולת הרשלנות כלפי התובע וגרמה לנוק הכספי שספג התובע.

בנוסף, בית המשפט דן בשאלה האם יש לנושאי המשרה בבולוס תיירות אחריות אישית נזיקית ביחס למחדל שעלה לדעת בית המשפט לכדי רשלנות והפרת חובה חקוקה מצדה של בולוס תיירות או שמא יש להם אחריות חוזית אישית? בית המשפט אזכר פרשה אחרת אשר הגיעה לעליון, **ע"א 313/08 עזמי נשאשיבי ואח' נ' איהאב רינאוי ואח' (להלן: "פרשת רינאוי")**, ושם דחה בית משפט העליון את התזה לפיה היה מקום להטיל על נושאי המשרה אחריות אישית מכוח דיני החוזים, תוך הבהרה שהמקרים בהם תוטל אחריות חוזית על אורגנים ונושאי משרה בחברה יהיו נדירים, שהרי ההתקשרות החוזית היא עם החברה המפרה, ולא עם נושאי המשרה אישית.

ואולם, קבע בית המשפט בענייננו, כי מאז פרשת רינאוי ההלכה הפסוקה הלכה כברת דרך נוספת, ולא היססה להטיל אחריות אישית על נושאי משרה, שהתשלום בתפקידם והתרשלנות זו גרמה נזק, בין לחברה בין לאחרים, לרבות במקרה של נזק לרוכשי דירות מקבלן, בשל התרשלנות נושאי המשרה וזאת אף מבלי להזדקק לסעיף 12 לפקודת הנוזיקין.

בית המשפט קבע, כי אין להירתע מהטלת אחריות אישית על נושא משרה שמלא את תפקידו הספציפי ברשלנות וגרם לנוק, כשממילא מובן כי חלים כאן עקרונות כללים של עולת הרשלנות. מבחנה של הרשלנות אינו מבחן של החוכמה בדיעבד, ויש לבדוק אותה על פי סטנדרט זהירות סביר בנתונים שהיו בזמן אמת. יישום זהיר המביא בחשבון אבחנות אלה, אמור למנוע הטלת אחריות גורפת ולא מבוקרת על נושאי משרה רק משום שהחברה בה עבדו הפרה את חובותיה.

לאור האמור קבע בית המשפט, כי נושאי המשרה הפרו הפרת החובה החקוקה והרשלנות, בכך שלא קיימו את הוראות החוק ביחס להבטחת כספי התובעים כרוכשים ויידוע הקונים בכך שקיים עיקול על זכויות החברה במקרקעין. כמו כן, אחריותם קמה גם מכוח הפרת החובה החוזית לנהל מו"מ בתום לב מכוח **סעי' 12 של חוק החוזים** (חלק כללי) - זאת בגין אי יידוע יזום של התובע עובר להתקשרות בהסכם המכר, אודות ההערות הרשומות בנסח ומשמעותן. בשל כל האמור בית המשפט רואה בנושאי המשרה אחראים באחריות אישית.

לגבי אחריות עוה"ד המייצג את החברה נקבע על ידי בית המשפט, כי היה עליו להוציא נסח עדכני ולוודא כי ההערה שנרשמת לטובת הקונה נקיה ועומדת בתנאי הדין, במיוחד האמור חל מקום בו הקונה שילם לו שכר טרחה. יחד עם זאת ב"כ הקבלן לא תמיד נמצא במצב בו הוא יכול לסרב לדרישת הקבלן לגבות מהקונים שכר טרחה. משכך, סבר בית המשפט כי במקרה זה יש להקטין אחריותו של עוה"ד ולקבוע כי עליו להשיב את תשלום השכר ששולם לו מבלי לקבוע לו חיוב בהוצאות נוספות.

הערת מערכת:

הטלת חבות מוגברת על נושאי משרה ועל עורכי הדין המטפלים תגרור בדרך כלל הטלת הוצאות אלו והגדלת התמורה שישלם קונה. עם זאת, במצב היום בו שוק עריכת הדין מוצף, יש סיכוי שחלף העלאת המחירים, תרד רמת השירות.

יש ליקח בחשבון כי המחוקק אינו מחייב בעל מקצוע ברכישת כיסוי ביטוחי לפעולותיו, על כן מומלץ לוודא כי יש גם כיסוי למקרה בו תוגש תביעה כבמקרה זה.

היתר בנייה שפקע ולא מומש מצדיק השבת כספי היטל ההשבחה ששולמו

שם ומספר הליך: ת"א 31931-11-15 **גולן טלקום בע"מ נ' עיריית ראשון לציון ואח'**

ערכאה: בית המשפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופטת כרמית בן אליעזר.

תאריך מתן פסק הדין: 21.5.2017 **ב"כ התובעת:** עו"ד גולדשטיין. **פרטי הנכס:** לא צוין.

התובעת הגישה במועדים שונים שלוש בקשות להיתרי בנייה למתקני תקשורת בתחום שיפוטה של הנתבעת, אשר כתנאי למימושם התבקשה לשלם היטל השבחה. בשל מחלוקת שהתגלעה לעניין גובה ההיטל, התובעת שילמה חלק מן ההיטל, ובנוסף הפקידה בידי הנתבעת כתבי ערבות בגין יתרת סכום היטל ההשבחה אשר הייתה שנויה במחלוקת. הנתבעת 2 הוציאה לתובעת היתרי בנייה, ברם, אלא לא מומשו ותוקפם פקע. על כן, התובעת דרשה להחזיר לה את כספי ההיטל ולהשיב לידה את כתבי הערבות שהפקידה ומכאן התביעה.

התכנית המשביחה אשר הסדירה את עצם האפשרות להקים מתקן תקשורת הינה תמ"א 36/א (להלן: **"התכנית המשביחה"**), שבאופן שאינו שגורתי, ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה למתקני תקשורת ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

בית המשפט פתח וציין כי בניגוד למצב הרגיל, בו מתגבשת ההשבחה, ועמה עצם החיוב בהיטל השבחה, במועד אישורה של התכנית המשביחה, הרי שבכל הנוגע להקמת מתקן תקשורת מכח הוראות תמ"א 36/א, מתגבש עצם החיוב בהיטל השבחה, ולא רק מועד המימוש שממנו נגזר מועד התשלום, רק במועד הוצאת היתר הבניה.

במצב דברים זה, בו אירוע המס עצמו הוא מתן היתר הבנייה, והוא המגבש את עצם ההשבחה, הרי משהיתר הבנייה פקע ולא מומש, בטלה עמו גם ההשבחה, ולפיכך, עפ"י פסיקתו של בית המשפט העליון, יש להורות על השבת היטל ההשבחה ששולם, הגם ששולם כדן.

עוד קבע בית המשפט, כי בענייננו, היתר הבנייה ניתן מלכתחילה לתקופה מוגבלת, אשר בסיומה, אם לא מומש, הוא פוקע. אמנם, התכנית מכוחה ניתן ההיתר אינה זמנית, אולם כאמור באופן חריג, לא היא זו שיוצרת את ההשבחה.

בית המשפט מוסיף ומציין כי ישנה פסיקה ענפה במקרים שבהם מתברר כי לא חלה התעשרות בצד היטל ההשבחה ששולם, והתכנית המשביחה פקעה, תקום חובת השבת ההיטל לנישום. כל זאת בהתבסס על התכלית העומדת ביסוד גביית היטל ההשבחה - אם לא הייתה התעשרות, הרי שאין בסיס לגביית היטל השבחה.

התביעה התקבלה, הנתבעות חויבו להשיב לתובעת סך של 45,000 ₪ אשר שולמו על ידה כהיטל השבחה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, להשיב לידי התובעת את כתבי הערבות שהופקדו בידיהן וחויבו בהוצאות ושכ"ט.

הערת מערכת:

היטל ההשבחה מוטל על התעשרות תכנונית, אמנם גם על פעולת התכנון שמבצעת הרשות, אולם לאור פסיקה זו וקודמת לה בה בעת ביטול המימוש, או האירוע המשביח, הורו על השבת ההיטל ששולם, נראה כי העיקר הינו נושא ההתעשרות ובהעדרה תחויב הרשות להשיב את שקיבלה, נראה כי על הרשויות ליקח זאת בחשבון ולהותיר כספים למצבים אלו להשבה מהירה וללא עיכוב.

שומה מכרעת שרירה וקיימת כל עוד לא בוטלה בהליך שיפוטי

שם ומספר הליך: ערר 10/17/48 **זתיה קרני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים**

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני כב' היו"ר עו"ד רונית אלפר.

תאריך מתן ההחלטה: 16.5.2017 **ב"כ העוררת:** עוה"ד מילר אורן, משה קרני.

פרטי הנכס: מגרשים 108 ו-503 כהגדרתם בתכניות הצ/2-410/1 ו-הצ/2-410/1 א', בכפר יונה.

בערר זה נדונה השאלה האם שומה מכרעת בטלה מאליה עם ביטול המימוש שבגינה הוצאה? בנסיבות המקרה, חתמה העוררת, ביום 21.11.12, על הסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין. בעקבות החתימה, קיבלה העוררת דרישת תשלום היטל השבחה המתבססת על שומה שערכה הוועדה המקומית ובשל כך, נוהל הליך בפני השמאית המכריעה נורית גרבי.

בין לבין בוטלה עסקת המכר הראשונה ובמקומה נחתמה עסקה חדשה במסגרתה נמכרו מחצית הזכויות בלבד ועדכון בעניין נשלח לשמאית המכריעה, אשר נתנה את השומה המכרעת ביום 11.5.14.

בעקבות השומה המכרעת ומאחר שכבר שולם סכום ע"ח היטל ההשבחה, ביקשה העוררת מהוועדה המקומית לשלם את יתרת חובה ככל שישנה על פי השומה המכרעת, אלא שהוועדה המקומית הודיעה לה שלאור ביטול עסקת המכר הראשונה, בוטלה גם השומה המכרעת ועל כן הוציאה לה שומת היטל השבחה חדשה המתייחסת לחלקיות המימוש על פי העסקה השנייה.

יצוין, כי ביום 29.9.16 חתמה העוררת על הסכם מכר נוסף במסגרתו נמכרו המחצית השנייה של זכויותיה במקרקעין וגם בעקבות הסכם זה הוציאה המשיבה שומת השבחה חדשה נוספת. בגין זאת, הוגש הערר.

וועדת הערר קבעה, כי עמדת הוועדה המקומית, לפיה שומה מכרעת בטלה מאליה עם ביטול המימוש נעדרת כל עיגון בהוראות [התוספת השלישית](#) ו/או בתקנות שהותקנו מכוחה וניסיון המשיבה להקיש מפסיקות הנוגעות למיסוי מקרקעין אין בו ממש. כלומר, **משניתנה שומה מכרעת ומשזו לא בוטלה על ידי ועדת הערר או בית המשפט הרי היא תקפה והועדה המקומית מחויבת לפעול על פיה.**

ועדת הערר הסבירה, שכאשר שומה מכרעת ניתנה ביחס למימוש מסוים במקרקעין מסוימים, הרי שכל עוד לא יצא מימוש זה מן הכוח אל הפועל, לא קמה חובת תשלום ההיטל, אולם השומה המכרעת עצמה, שרירה וקיימת ומחייבת את הצדדים לה.

יחד עם זאת ועדת הערר העירה, כי יתכנו מקרים בהם לאופן המימוש כן תהיה השפעה על גובה ההיטל (כמו למשל במימוש בדרך של היתר בניה) ושומה מכרעת שנערכה לגבי מימוש מסוים שנעשה במקרקעין לא תהיה עוד רלוונטית למימוש אחר שיעשה בו, אולם גם אז אין לומר כי השומה המכרעת בטלה מאליה אלא שאין עוד אפשרות להתבסס עליה לצורך החיוב בהיטל השבחה.

וועדת הערר קבעה שאין כך במקרה דנן, ועל כן קיבלה את הערר וקבעה כי ההשבחה תקבע על פי השומה המכרעת תוך התאמתה לחלקיות המימוש ביחס לכל אחד ממועדי עסקאות המכר.

הערת מערכת:

יוזכר כי טרם תיקון 84 לחוק היה קיים מנגנון בחוק בו ניתן היה לשלם את ההיטל ומרגע זה ואילך לא ניתן היה לתקן שומה. כיום, אפשרות זו לא רשומה בחוק, אולם ועדת הערר עדיין סבורה כי שומה חלוטה אינה ניתנת לביטול ועל כן מי שמעניין בוודאות עתידית, ראוי לו שיבקש ויברר את שיעור ההיטל, גם אם מועד המימוש טרם הגיע.

לא התעשרת לא מימשת

שם ומספר הליך: ערר 113/15/48 **ראשל יזום וניהול נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים**

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר עו"ד רונית אלפר.

תאריך מתן ההחלטה: 11.6.2017 **ב"כ העוררת:** עוה"ד דוד דרור וגיא זוהר. **פרטי הנכס:** לא צוין.

השאלה המרכזית העולה בערר דנא, הינה האם שומת היטל השבחה המוצאת מכוח סעיף 4(4) לתוספת השלישית וקודם למועד מימוש הנכס, (כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת השלישית), מקימה חבות לשלם את היטל השבחה, וכפועל יוצא מכך גוררת אחריה חיוב בריבית פיגורים מכוח חוק רשויות מקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התש"ס 1980 (להלן - "חוק רשויות מקומיות").

בתשובה חיובית לשאלה זאת, אוחזת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים - המשיבה, וזאת הגם שעמדתה זו נדחתה זה מכבר ע"י בית המשפט המנהלי במסגרת פסק דין שניתן בעניינה בעת"מ (מרכז) 32231-07-14 **ETABLISSEMENT SEMOND נ'** **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים**. (על הליך זה הוגש ערעור, אשר נכון לעכשיו תלוי ועומד בעליון). יודגש כי אף עמדת היועמ"ש שהוגשה במסגרת הליך הערעור תמכה בקביעות בית המשפט הנ"ל.

תחילה ציינה ועדת הערר, כי לא מצאה מקום לעכב את מתן ההחלטה בערר על מנת להמתין לתוצאות בדיון בערעור לעיל, זאת נוכח חלוף הזמן הרב והעובדה כי לא ניתן לצפות את המועד שבו יינתן פסק דינו של בית המשפט העליון בערעור, וכן נוכח עמדת היועמ"ש (שנתנה רק לאחרונה) ואשר תומכת כאמור בפסק דינו של בית המשפט המנהלי לעיל, החליטה ועדת הערר כי הגיעה העת לתת החלטתה הסופית בערר.

לגופו של עניין, קבעה ועדת הערר כי מאחר וברירת המחדל בחוק היא שתשלום היטל השבחה יידחה למועד המימוש, הרי שהוועדה המקומית לא יכולה להישמע בטענה כי אי קבלת תשלומים בגין היטל השבחה לפני שהגיע מועד המימוש פוגע בתקציבה השוטף, שכן כשם שהיא אינה יכולה לצפות את מועדי המימוש של בעלי המקרקעין ולבסס על כך את מסגרת התקציב שלה, כך אין היא יכולה לצפות אם ומתי יבקשו בעלי המקרקעין לשלם מקדמות על חשבון ההיטל החל עליהם ו/או לשלם את ההיטל במלואו. מטעם זה ציינה ועדת הערר כי גם כאשר מוגשת לוועדה המקומית בקשה על ידי מאן דהוא לקבל שומה אין בכך כדי לבסס טענת הסתמכות מצידה.

עוד הוסיפה ועדת ערר וציינה, כי אמנם נכון הוא שהליך הוצאת שומה עשוי להיות כרוך בהוצאות לא מבוטלות מצד הועדה המקומית (עלויות השמאי מטעמה וכן עלויות אפשריות בגין ניהול הליכים בפני שמאי מכריע ו/או ועדת ערר), אולם גם הוצאות אלה בהן נדרשת הועדה המקומית לשאת, אינן מצדיקות לחייב את בעל המקרקעין, בניגוד לרצונו, להקדים את תשלום ההיטל בטרם הגיע מועד המימוש, המקיים על פי חוק את החבות בתשלום.

הערת מערכת:

ככל הידוע נושא זה מצוי לקראת הכרעה בבית המשפט העליון בו הוגשה אף חוות דעת של היועץ המשפטי לממשלה שעמדתו הינה כעמדת ועדת הערר במקרה דנן.

תביעת 197 - תוכניות נפרדות המהוות מהלך תכנוני אחד

שם ומספר הליך: ערר 95020/13 פולק חיים ואדית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר עו"ד גילת אייל.

תאריך מתן החלטה: 23.5.2017 פרטי הנכס: לא צוין.

עסקינן ב-12 עררים שהוגשו בעקבות החלטות הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה לדחות תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 אשר הוגשו בעקבות אישורה של תכנית הר/1/1985 (להלן: "תכנית המתאר"). העוררים טענו כי במסגרת תכנית המתאר שונה ייעוד הקרקע הצמודה לביתם מקרקע לעיבוד חקלאי, לקרקע לבנייה אשר פגע בערך המקרקעין שלהם.

מאידך, טענה הועדה המקומית כי התכנית מושא התביעה הינה תכנית מתאר, שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בנייה והרי שהיא מחייבת הכנת תכנית מפורטות שרק בהן ייקבעו המגרשים השונים כולל ייעודיהם הספציפיים, זכויות הבנייה וכו' ואף הפגיעה ככל שקיימת נגזרת משתי התוכניות גם יחד המהוות "מהלך תכנוני אחד".

ועדת הערר קיבלה את עמדת המשיבה והדגישה כי תכנית המתאר והתכנית המפורטת מהוות מהלך תכנוני אחד, מדובר בשתי תכניות שונות שבפועל משלימות אחת את השנייה. לכן, גם בנוגע לסעיף 197, צריך לבחון השפעתן הכוללת של שתי התוכניות יחדיו. ועדת ערר קבעה כי בחינת הפגיעה מכוחה של תכנית המתאר תיעשה אל מול פריסת הייעודים והוראות הבינוי שנקבעו בתכנית המפורטת. נוכח סמיכות הזמנים בין שתי התכניות והעובדה שהתכנית המפורטת כבר הייתה מופקדת ולמעשה התקבלה החלטה לאשרה בעת שהוגשה התביעה, אין ספק כי יש להביא בחשבון את התכנית המפורטת במסגרת בחינת התביעה בגין תכנית המתאר.

ועדת הערר הוסיפה וציינה כי אף "הלכת קהתי" (ע"א 4809/91) נקבע כי כאשר תכנית מאוחרת מאיינת או מקטינה פגיעה שנגמרה מכוח תכנית קודמת, לא יהא זכאי בעל המקרקעין לפיצויים מכוח התכנית המוקדמת או שהם יופחתו לפי העניין.

חרף כל האמור, ועדת ערר קבעה כי בירור התביעה בפני הועדה המקומית היה לקוי ופגום מן השורש, ועל כן החזירה את הצדדים לדיון מחודש בתביעה. בנסיבות העניין לא ניתן צו להוצאות.

הערת מערכת:

בהלכת הר קבע בית המשפט העליון כי בנסיבות המתאימות ניתן להגיש תביעה בעת אישור התכנית האחרונה בה ניתן לבחון את כל הנזק שנגרם בגין תכניות, כולל אלו שקדמו לה. עם זאת, מדובר במקרים מאד מסוימים ובמבחנים שנקבעו לשם כך, רצוי תמיד לא להמתין ולהגיש תביעה בתוך מועד ההתיישנות על מנת שלא תעלנה טענות עתידיות, ולכל הפחות להרדים תביעה זו עד לבירור כל השלבים יחד.

מהלך תכנוני נפרד

שם ומספר הליך: ערר 9017/14 ברנר זליג ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה, בפני יו"ר הועדה עו"ד דקלה מוסרי-טל

תאריך מתן החלטה: 24.4.17 פרטי הנכס: חלקה 14 בגוש 11339 בזיכרון יעקב.

בערר זה נדרשה וועדת הערר לדון בשאלה אימתי ניתן יהיה לראות בשתי תכניות עוקבות, "מהלך תכנוני אחד", ובשל כך לייחס את מלוא הפגיעה לתכנית אחת ולמועד אחד.

בנסיבות המקרה, הטענה עלתה בשל פרק הזמן המצומצם יחסית שחלף בין אישור שתי התכניות, כאשר התכניות שנדונו הינן תכנית ש/1130 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 3.11.11 ושינתה את ייעוד המקרקעין משטח חקלאי לשטח חקלאי מוגן במחציתו האחת ולשטח יער טבעי לשימור לפי תמ"א 22 במחציתו השנייה; ותכנית ש/1404 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 19.11.12 ובה הוגדרו המקרקעין או לפחות חלקם כיער טבעי לשימור.

בפתח דבריה בסוגיה, ציינה וועדת הערר כי סוגיית היותן של מספר תכניות עוקבות "מהלך תכנוני אחד" נדונה בפני בית המשפט העליון בעניין "הר" (בר"מ 3781/04) שם נקבע שהכלל הוא שכל תכנית היא נשוא עצמאי לתביעה לפי סעיף 197 ואולם יכול שיתקיים חריג לכלל, וניתן יהיה להתייחס לתוכניות עוקבות כ- "מהלך תכנוני אחד", ככל שיוכח שמטרתן של שתי התכניות היא להשיג תוצאה תכנונית משותפת, שקיימת זיקה משמעותית ביניהן, לרבות זיקה פורמאלית, כך שהתקנון של תכנית אחת צופה את אישורה של תכנית מאוחרת יותר המתייחסת לאותם מקרקעין, ופרק הזמן שחלף בין מועדי אישור התכניות.

במקרה דנן, וועדת הערר קבעה כי חרף פרק הזמן הקצר יחסית שבין התכניות, אלה אינן בעלות מטרה זהה ולא קיימת ביניהן זיקה הדוקה ואף לא זיקה פורמאלית. ועדת הערר הסבירה בין היתר, כי אמנם, ישנה חפיפה מסוימת בתחום התכנון וכן חפיפה מסוימת בקביעת הייעודים, ואולם בעוד שהמטרה העיקרית של תכנית ש/1404 הנה שמירת ערכי טבע ונוף, תוך יצירת תשתית לנופש אקסטנסיבי, עיקר מטרתה של תכנית ש/1130 הנה הסדרת השטחים החקלאיים של היישוב זיכרון יעקב.

לפיכך נקבע, כי אין מדובר בהליך ומהלך תכנון אחד, אשר לאזרח זכות לתבוע בגינו כמקשה אחת, אלא יש לתבוע בגין כל תכנית בנפרד ולשם כך מינתה וועדת הערר שמאי מייעץ.

הערת מערכת:

בערר זה נדרשה ועדת הערר לטענה נוספת ולפיה התכניות הנ"ל לא פגעו במקרקעין מאחר שחלקם יועדו עוד בתמ"א 22 [מיום 27.12.05] ל"יער טבעי לשימור". וועדת הערר דחתה את הטענה וקבעה, בין היתר, כי קנה המידה של תשריט תמ"א 22 הינו 1:50,000 והוא אינו ערוך על רקע של גושים וחלקות. משכך, עד לאישורה של תכנית ש/1130, לא ניתן לקבוע בוודאות כי המקרקעין כלולים בתחום "יער טבעי לשימור" בתשריט תמ"א 22, באופן אשר היה מאפשר תביעה מכוח סעיף 197.