

עו"ד אמיר דרמר



גרסת הדפסה 

מאמר

קול קורא להשבת קרקעות רמ"י בעקבות שינוי יעודן

מאת עוה"ד צבי שוב ודניאל גלעדי

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע"ז-2017.
- תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) (תיקון), התשע"ז-2017.
- הוראות ביצוע 7/17 אישורי מיסוי מקרקעין המוגשים ללשכת רישום המקרקעין.
- דיווח על מכירת דירות מגורים ועסקאות מקרקעין עובר לאינטרנט.
- אישור חילופי קרקעות בין קרן קיימת לישראל לבין המדינה.
- הסמכת הוועדות המקומיות חולון, יזרעאלים ורמת חובב כוועדות מקומיות עצמאיות.
- הודעות התחדשות עירונית.
- ראשון לציון – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית רצ/2030.
- אילת – אישור תכנית מתאר מקומית, פינוי מתחם שדה התעופה.
- תל אביב – הודעה בדבר הכנת תכנית תא/4477 נחלת יצחק 2020.

עדכוני פסיקה

▪ היטל השבחה

עמ"נ 15039-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי וינהבר ואח" - 'חיוב כפול' – קיזוז עלויות הפיתוח מהיטל השבחה.

ערר 169/16/48 קנית השלום השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון – ניכוי הוצאות שהוצאו בקשר ישיר ולפני אישור התכנית מהיטל השבחה.

ערר 6101/16/68 אסם יניב נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה בני שמעון - תחנת תדלוק לשימוש עצמי.

▪ פירוק שיתוף

ת"א 51798-12-15 גיא בורשטיין ואח' נ' ציפורה דורון ואח – 'איחוד תובענות – פירוק שיתוף במקרקעין מתחם "חסן עראפה."

▪ רשות מקרקעי ישראל

ה"פ 23891-05-17 אמנון עטיה ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח – 'השבת קרקע חקלאית – החוק לקידום בנייה במתחמים מועדפים לדיור.

▪ רשלנות עו"ד

ת"א 22941-01-14 אבלין קורלנד ואח' נ' עיריית נתניה ואח – 'חובת הרשות ועורך דין מייצג בעסקה לרכישת דירה שנבנתה שלא בהיתר.

▪ תכנון ובניה

ערר 249/16 יצחק אמויאל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית – העדר זכות ערר על אי קליטת בקשה להיתר בגין אי עמידת הבקשה בתנאים מוקדמים.

▪ תמ"א 38

ערר 100/17 קרן בן שטרית ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח – 'שיקול דעת לעניין תוספת חניות ובכלל בתמ"א 38.

מאמר

קול קורא להשבת קרקעות רמ"י בעקבות שינוי ייעודן

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד דניאל גלעדי

בחודשים האחרונים הופתעו חוכרים רבים של קרקעות חקלאיות ששונה יעודן, באזורים כגון קרית אונו, אור יהודה, אשקלון, באר יעקב ועוד, שנדרשו להשיב לרמ"י את הקרקעות שנחכרו על ידיהם במשך עשרות שנים.

במאמר זה, נבקש להציג את עיקרי ההסדר מול רמ"י בכל הנוגע להשבת הקרקעות כאמור, והאפשרויות העומדות בפניו של חוכר המתבקש להשיב קרקעותיו לנוכח שינוי ייעוד.

כבר בתחילת שנות ה-90 של המאה הקודמת, בעקבות העלייה הגדולה של עולי חבר המדינות, ביקשה המדינה לקדם תכנית לעידוד הבניה. לצורך כך, הוקמו ועדות שתפקידן היה לקדם וליעל את הבירוקרטיה הכרוכה באישור הליכי תכנון ובד בבד פעלו לשחרור מהיר של קרקעות לבניה, באמצעות החלטות מטעם מועצת רמ"י ("החלטות הבואינג"). ("בהחלטות הבואינג נקבע כי

רמ"י יכולה הייתה לבקש השבת קרקעות חקלאיות כנגד פיצוי נכבד לחוכריהן ושיתופם בזכויות ובהטבות מהפשרת הקרקע. במסגרת בג"ץ 244/00 הידוע בכינוי בג"ץ "הקשת המזרחית", אשר הוגש כנגד החלטות ה"בואינג", בוטלו החלטות "הבואינג", ובית המשפט קבע כי הפיצוי שניתן לחוכרי הקרקעות הינו מופלג, עולה על הפיצוי לו החוכרים זכאים ויוצר הפליה לא רק בין חוכרים חקלאים לא-חקלאים, אלא גם בין החוכרים החקלאים לבין עצמם.

פסיקת בג"ץ "הקשת המזרחית" הובילה להקפאה כמעט מלאה בתוכניות לשינוי ייעוד של קרקעות רמ"י החקלאיות שהוחזקו על ידי חוכרים למטרות חקלאיות, ממש עד לימינו אנו, שכן, למדינה לא היה אינטרס לקדם תוכניות בקרקעות חקלאיות שעה שלא ידעה היא בוודאות כי תוכל לקבל את הקרקע חזרה לידיה עם שינוי הייעוד ועת היה לה ברור כי היא נכונה למאבק משפטי בדבר פיצויים. מאידך, בעלי אותן קרקעות נמנעו אף הם מקידום תכנון ושינויי ייעוד שכן ביקשו להימנע מהשבת הקרקע לידי רמ"י, מקום בו הפיצוי שניתן להם לצורך עידוד השבת הקרקעות לא היווה תמריץ מספק להשבתן.

בשנת 2014, 12 שנה לאחר בג"ץ "הקשת המזרחית", החלו המדינה ורמ"י לנסות ולקדם פעם נוספת שחרור קרקעות לבניה לאור צורך לאומי – הורדת מחירי הדיור ויצירת תוספת דירות למשק. כך, בד בבד הוקמו הוד"לים (ועדות לדיור לאומי) והותמ"ל (הועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור) אשר תפקידן, בין היתר, לקדם, ליעל ולעקוף את הבירוקרטיה לאישור תוכניות לשינויי ייעוד למגורים בקרקעות חקלאיות. להשלמת התהליך חוקק החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן: "**החוק**"), (לפיו מקום בו שינתה רמ"י ייעוד של קרקע חקלאית לקרקע למגורים, באמצעות תכנית מועדפת לדיור, כהגדרתה בחוק, יכולה רמ"י לדרוש את השבתה של הקרקע בכפוף לתשלום פיצויים קצובים לבעלי זכויות החכירה בה ומתן אפשרות לרכישה ללא מכרז של חלק מהמגרשים שבתוכנית.

נוסף על הפעולות דלעיל ובשונה מניסיונות העבר, על מנת למנוע מצב בו הפיצוי לחוכרים אינו מתמרץ דיו את השבת הקרקעות, החוק אפשר לחוכרים להשיג על הפיצוי הקצוב הקבוע בהחלטות רמ"י ומשכך קיימת חשיבות מכרעת לבחינה שמאית ומשפטית של גובה הפיצוי לו זכאי החוכר, ובמקרים של חוכרים אשר יסרבו להשיב קרקעותיהם, החוק מאפשר הוצאת צווי סילוק יד ופינוי.

במקביל לחקיקת החוק קיבלה מועצת רמ"י 2 החלטות, החלטה 1469 ו-1470, המשלימות את הוראות החוק וקובעות את הנהלים הפנימיים ברמ"י לצורך קיום החוק והוצאתו אל הפועל. יחד עם זאת, הואיל ומדובר בעניין חדש אשר הטיפול בו מתחלק בין מחלקות שונות ומחוזות שונים, לפעמים המדיניות אינה אחידה ואינה ברורה.

במהלך השנה האחרונה הבחנו בסנוניות ראשונות להוצאתו לפועל של החוק, בדמות הודעות שנשלחות לחוכרי הקרקעות החקלאיות ופרסום הודעות בעיתונות מכוח החוק באזורים כגון קרית אונו, אור יהודה, אשקלון, באר יעקב ועוד.

נציג בפניכם להלן את עיקרי ההסדר והאפשרויות העומדות בפני החוכר המתבקש להשיב קרקעותיו לנוכח שינוי ייעוד. מבחינת החוכר, תחילתו של התהליך, כבכל הליך תכנוני, בפרסום הודעה בעיתון על הפקדה להתנגדויות של תכנית מועדפת לדיור בקשר עם המקרקעין, שכן במקרה בו קיימת התנגדות אף מצד החוכר, הוא רשאי להגיש התנגדות בתוך 60 ימים מיום הפרסום ובהנחה שהתוכנית אושרה, תתפרסם הודעה נוספת בעיתון בדבר אישור התוכנית.

במקביל, על פי סעיף 29 לחוק, יודיע מגיש התוכנית לבעלי הזכויות במקרקעין על הגשת תכנית כאמור לוועדות התכנון וזאת על מנת להכין את בעל הזכויות בקרקע לכך שיידרש להשבתה לידי רמ"י.

כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק, עם קליטתה של תכנית מועדפת לדיור בוועדה, לאחר שאושר כי הוגשה בהתאם לנדרש בחוק, תשלח על יד מנהל רשות מקרקעי ישראל יחד עם היועץ המשפטי של הרשות, הצעה לחוכר להתקשרות בהסכם השבה, אשר על פי החוק חייבת לכלול: (1) את מועד השבת הזכויות בקרקע ומסירת החזקה בה לידי רמ"י; (2) השבת הזכויות לידי מי שהיה בעל הזכויות לגבי קרקע להשבה אם התכנית המועדפת לדיור או התכנית רחבת ההיקף לדיור, לפי העניין, לא

תאושר; (3) תמריץ מיוחד נוסף שתשלם רמ"י לחוכר עבור המקרקעין; ו-(4) הוצאות פינוי הקרקע להשבה שבהן תישא רמ"י (להלן: "ההצעה").

על אף האמור לעיל, במקרים רבים בהם נתקלנו, ההודעה לחוכר וההצעה להתקשרות בהסכם השבה נשלחו לחוכר לאחר פרסומה של התוכנית למתן תוקף, שכן התוכניות הראשונות לגביהן מוחל החוק הינן תכניות שהתהליכים לאישורם החלו טרם כניסת החוק והחלטות המנהל לתוקף, כך שישנה חשיבות נרחבת למעקב אחר הפרסומים בעיתון, שכן הדבר עשוי להקנות פרק זמן נוסף לחוכר להתכונן לפינוי המקרקעין והשבתם לרמ"י.

החלטה 1470 של רמ"י הינה ההחלטה המרכזית בנושא השבת הקרקעות מכוח החוק. החלטה זו קובעת מה יהיו מועדי השבת הקרקע לחוכר, מה היקף הפיצוי לו החוכר זכאי וכן תמריצים נוספים שישולמו לחוכר במידה ועמד בלוחות הזמנים. להחלטה זו מצטרפת החלטה 1469 של רמ"י, אשר עניינה תמריץ נוסף בהתאם להוראות סעיף 29ג(ד) לחוק. המועדים הקובעים

ההוראה המשמעותית ביותר במסגרת החלטה 1470 הינה ביחס למועד החתימה על ההסכם ומועד השבת הקרקע לידי רמ"י, שכן רק העומדים במועדים יהיו זכאים למלוא הפיצויים והתמריצים על פי הוראות החלטות 1470 ו-1469.

על פי הוראה 1470 על החוכר לחתום על ההסכם ולהשיב את החזקה בקרקע, בתוך 60 ימים ממועד משלוח ההצעה, כאשר במקרים חריגים ניתן יהיה להאריך את התקופה ב-455 ימים נוספים.

מועד זה הינו מועד קצר ביותר, בהתחשב בעובדה כי על החוכר להשיב את הקרקע כשהיא פנויה מכל אדם ו/או חפץ ומכל הערה המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין על שם רמ"י.

יחד עם זאת, חשוב לדעת כי מניסיונו קיימים מקרים בהם רמ"י נענית לבקשות לדחיית מועד העברת החזקה בקרקע לידיה גם לתקופות ארוכות יותר, וזאת מבלי לפגוע בזכויות החוכרים לקבלת מלוא הפיצויים והתמריצים על פי ההחלטות.

עוד קובע החוק, על מנת לרתום את החוכרים לשיתוף פעולה עם רמ"י, כי יינתן לחוכר פיצוי בגין השבת הקרקע במועד שינוי הייעוד, בהתאם לשווי הקרקע, ביעודה כחקלאית וכן תמריץ נוסף שישולם לו אם יעמוד בכל המועדים הקבועים, כאמור לעיל. החלטות רמ"י יישמו את הוראות החוק בהיבט זה ואף הוסיפו על כך תמריץ נוסף.

הפיצוי הקבוע

בהתאם לסעיף 1 בהחלטה 1470, לחוכרים יינתן פיצוי בהתאם לשווי המקרקעין ביעודם כשטחים חקלאיים, וזאת בהתאם לסוג הגידול על פי חוזה החכירה או לפי סוג הגידול בפועל במועד שליחת ההצעה או במועד הפקדת התכנית, לפי בקשת החוכר, ובלבד שהגידול בפועל תואם את הגידולים המורשים על פי חוזה החכירה.

מתן הפיצוי הקבוע אינו מותנה והחוכר יהיה זכאי לקבלו בין אם עמד בלוחות הזמנים הקבועים בחוק ובהחלטות ובין אם לאו. החוכר אינו מחויב לקבל את גובה הפיצוי ככתבו וכלשונו ורשאי הוא לבקש שתערך בעניינו שומה פרטנית, אשר יכולה לכלול בין היתר פיצוי גם עבור מבנים חקלאיים ו/או יתרות שטחים מצרניים, שלא נכללו בתוכנית ושעיבודם לכשעצמם אינו כלכלי עבור החוכר.

במידה ותוגש בקשה לשומה פרטנית, יוציא השמאי הממשלתי הראשי שומה, אשר ניתנת להשגה בהתאם לנהלי רמ"י הרגילים. אך חשוב ביותר לדעת כי אין הליך זה דוחה את המועד על חתימת הסכם ההשבה והשבת הקרקע. התמריצים

הן החלטה 1470 והן החלטה 1469 מעניקות תמריצים נוספים לחוכרים לשם עידודם לשתף פעולה עם הוראות החוק וההחלטות. אולם, על מנת שחוכר יהיה זכאי לתמריצים על פי החלטות 1470 ו/או 1469, עליו להשיב את הקרקע ואת החזקה בה במועדים הקבועים בהחלטות (או לחילופין בהתאם להסכמות שבין החוכר לרמ"י) וכן עליו להעביר את כל האישורים הנדרשים לשם העברת הזכויות בנכס בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם ההשבה (מיום חתימת רמ"י על ההסכם), כאשר ניתן לקבל ארכה ל-3 חודשים נוספים, בכפוף לשיקול דעתה של רמ"י.

תמריץ זכות הייזום - החלטה 1470 מעניקה לחוכר שעמד בתנאים דלעיל זכות לרכוש חלק מהמקרקעין שבתוכנית המועדפת לדיו, בפטור ממכרז ובשווי שוק (שיקבע לאחר מכירת 40% מהקרקעות שבתוכנית). היקף המגרשים שיוקצו לחוכר לרכישה

בפטור ממכרז, יהיו עד לשווי של 20% מהמקרקעין המושבים (ובאזורי עדיפות לאומית 25%), בערכם לפי תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, כקבוע בהחלטה 1470 (להלן "שווי מגרשי ההקצאה בפטור").

תנאי לזכות זו, מעבר לעמידה בתנאים המפורטים לעיל, הינו, כי שווי מגרשי ההקצאה בפטור יהיה בשווי של לפחות מגרש אחד שלם בתוכנית המועדפת לדירור, וככל שהוא אינו בשווי כאמור, מספר חוכרים יכולים לרכוש מגרש במשותף.

חשוב לדעת, כי במקרה כאמור רצוי כי הצדדים יחתמו על הסכם שיתוף במקרקעין בטרם הם רוכשים יחדיו מגרש או שיסתייעו בעורכי דין למציאת פתרונות חלופיים לשם כך.

תמריץ כספי נוסף- בהתאם להוראות סעיף 29ג(ד) לחוק ועל פי החלטה 1469 לעומד בתנאים המפורטים לעיל, מגיעה תמורה כספית נוספת בשווי 20% מגובה הפיצוי הקבוע. נציין כי תמריץ כאמור ישולם גם למחזיק בקרקע שאינו חוכר אך התבקש להשיב את החזקתו בקרקע וזאת בשווי הקבוע בחוק, ובלבד שחתם על הסכם ההשבה והשיב את הקרקע במועדים המפורטים בהצעה ובהסכם ההשבה.

לסיכום:

בניגוד להתנגדות שעוררו תחתיהן החלטות "הבואינג" נראה שהפעם החוק, יחד עם החלטות 1470 ו-1469 של רמ"י מצליחים לרתום אחריהם את המשק וטרם הועלו טענות משפטיות וחוקתיות בעניינם. הדבר הינו חיובי, שכן שחרור הקרקעות החקלאיות מוביל לפריחה תכנונית ומקדם את הבניה דבר אשר אף הוא הינו אינטרס מדיני ותורם לתושבי המדינה כולה.

הואיל והשבת קרקעות חקלאיות הינה מהלך שתופס תאוצה בימים אלה, נמליץ כי חוכרים של קרקעות חקלאיות יהיו ערים לפרסומים בעניין מקרקעיהם ויפנו מבעוד מועד לקבל ייעוץ משפטי ושמאי בעניין, על מנת שלא להגיע למועד ההשבה כשידם על התחתונה.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

חוק השכירות והשאלה (תיקון), התשע"ז-2017

ביום 19.07.2017, פורסם ברשומות תיקון לחוק השכירות והשאלה, התשע"ז 2017, במסגרתו תוקנו והתווספו סעיפי חוק, בין היתר, בנושאים הבאים: התאמת המושכר והסתמכות על אי התאמה, התאמת הזכויות במושכר, תניית פטור מאחריות לאי התאמה או פגם, ביצוע שינויים במושכר, הוראות לעניין השבת המושכר בתום תקופת השכירות, זכות השוכר כלפי צד שלישי, צורת ותוכן חוזה שכירות למגורים, חוזה שכירות מצוי, תיקון פגמים וליקויים במושכר, תשלומים שוטפים שבהם מחויב השוכר, ערובה גובהה ואופן מימושה, הארכת תקופת שכירות, איסור התניה לביטול חוזה ללא עילה, כללים לדירה ראויה למגורים, סייגים לתחולת החוק ועוד.

תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) (תיקון), התשע"ז-2017

הרינו לעדכן כי ביום 29.6.2017 הותקנו תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) (תיקון), התשע"ז 2017.

לפי תיקון זה ניתן לבצע רישום עסקה באמצעות הגשה מקוונת של שטר מכר, חלף המצאת השטרות החתומים ללשכת רישום המקרקעין.

הוראות ביצוע 7/17 אישורי מיסוי מקרקעין המוגשים ללשכת רישום המקרקעין

רשות המסים השיקה שירות חדש לציבור עורכי הדין המייצגים את הלקוחות המבצעים עסקאות נדל"ן, המאפשר הוצאת אישורי מיסים לצורך רישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין ישירות מהמחשב במשרדו של עורך הדין וללא צורך להגיע למשרדי מיסוי מקרקעין לשם קבלת האישור.

בהתאם לסיכום בין רשות המיסים לבין האגף לרישום והסדר מקרקעין, החל מיום 27.6.17, ניתן לקבל גם אישור מיסים המופק ממערכת המייצגים של רשות המיסים, ומוגש ללשכת הרישום כשהוא מודפס. חשוב לשים לב כי באישור המוגש רשום MZG בראש הטופס ובצד השמאלי התחתון מופיע שם המייצג שהפיק את האישור.

דיווח על מכירת דירות מגורים ועסקאות מקרקעין עובר לאינטרנט

ועדת הכספים אישרה את התקנות שהעביר שר האוצר, לפיהן הצהרות ומסמכים אשר יש להגישן על פי חוק מיסוי מקרקעין יוגשו באופן מקוון באינטרנט. התקנות קובעות חובת דיווח באופן מקוון החל מ-ה- 1.12.2017, וזאת, מכוח הסמכות שהוענקה לשר האוצר במסגרת סעיף 76 א לחוק מיסוי מקרקעין.

מהלך זה צפוי לחסוך לעורכי הדין המייצגים את הצורך בהגעה למשרדי רשות המיסים על מנת לדווח על עסקאות, וכן יאפשר לקבל מיידיית מספר שומה ולהדפיס שובר לתשלום שומה עצמית באמצעים העומדים לרשות עוה"ד באתר

אישור חילופי קרקעות בין קרן קיימת לישראל לבין המדינה

הרינו לעדכן כי הנהלת רשות מקרקעי ישראל אישרה עסקת חילופי קרקעות בין קק"ל לבין המדינה בהיקף של כ-32 אלף דונם. כתוצאה מכך, כ-140 אלף חוכרים על קרקע קק"ל, להם נכסים למגורים בבנייה רוויה או בנייה נמוכה בשטח של עד 280 מ"ר, יזכו להירשם בטאבו כבעלים על הנכס שלהם ללא כל תמורה. במסגרת חילופי הקרקעות תעביר קק"ל למדינה קרקעות שבבעלותה ומנוהלים ע"י הרשות במקומות שונים ברחבי הארץ ובתמורה תעביר המדינה קרקע בנגב בשטח זהה לבעלות קק"ל. לאחר אישור הנהלת הרשות, תפעל רשות מקרקעי ישראל לרישום הבעלות בטאבו באמצעות אגף בעלות ורישום בצורה מקוונת ובלא צורך בנקיטת פעולה מצד החוכרים.

הסמכת הוועדות המקומיות חולון, יזרעאלים ורמת חובב כוועדות מקומיות עצמאיות

הסמכת הוועדה המקומית חולון כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת:

הרינו לעדכן כי ביום 18.6.2017 פורסמה הודעה בדבר הסמכת הוועדה המקומית חולון כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת. תוקף הסמכות הינו החל מיום 19/9/2016 ועד ליום 19/9/2021.

הסמכת הוועדה המקומית יזרעאלים כוועדה מקומית עצמאית:

הרינו לעדכן כי ביום 18.6.2017 פורסמה הודעה בדבר הסמכת הוועדה המקומית יזרעאלים כוועדה מקומית עצמאית. תוקף הסמכות הינו החל מיום 9/2/2017 ועד ליום 19/9/2020.

הסמכת הוועדה המקומית רמת חובב כוועדה מקומית עצמאית:

הרינו לעדכן כי ביום 18.6.2017 פורסמה הודעה בדבר הסמכת הוועדה המקומית רמת חובב כוועדה מקומית עצמאית. תוקף הסמכות הינו החל מיום 14/11/2016 ועד ליום 14/11/2021.

הודעות התחדשות עירונית

בת ים – הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 502-0159145

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 הופקדה תכנית בי/539, במתחם בתימון, רחובות ניסנבוים וקנמון בבת ים. מטרתה, בין היתר, הקמת שני בניינים: מגדל מגורים בן 38 קומות מתוכם 3 קומות מסחר, 3 קומות תעסוקה, 31 קומות מגורים וקומה טכנית ובנוסף מבנה משרדים בן 4 קומות מעל מרכז מסחרי קיים.

בת ים – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 502-0201483

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, אושרה תכנית מתאר מקומית במתחם "ירושלים-סוקולוב" בי/531 אשר מטרתה, בין היתר, התחדשות עירונית (פינוי בינוי) למתחם ברחוב ירושלים וסוקולוב, הגדלת מלאי הדיור האיכותי באזור הים ויצירת חזית עירונית לרחובות.

רמת גן – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 506-0185744

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, אושרה תכנית מתאר מקומית רג/1592 מתחם המבדיל-אבא הלל ברמת גן, אשר מטרתה בין היתר, התחדשות עירונית על ידי הריסת מבנים ישנים והקמת מגדל מגורים בן 34 קומות ו-180 יחידות דיור.

ראשון לציון – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית – רצ/2030

הרינו לעדכן כי ביום 26.6.2017 פורסמה הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' רצ/2030 (להלן "התכנית"). (שהינה תכנית המתאר לעיר כולה, עיקרי מטרות התכנית הינן: התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר, הרחבת התעסוקה בעיר, איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים וחיבורה לים, יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים לשטחים פתוחים, קביעת מדיניות לשימור מתחמים וכן אפשרות פיתוח והתחדשות, פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה.

אילת – אישור תכנית מתאר מקומית, פינוי מתחם שדה התעופה

הרינו לעדכן כי ביום 18.6.2017, פורסמה הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 109/101/02/2 פינוי מתחם שדה התעופה באילת (להלן "התכנית"), (ללא איחוד וחלוקה כאשר מכוחה ניתן להוציא היתרים. עיקרי מטרות התכנית הינן: פיתוח מתחם נמל התעופה המתפנה כמוקד עירוני לבילוי, נופש, פנאי, מסחר, מלונאות, אטרקציות תיירותיות ומגורים, יצירת מדרחוב מסחרי פעיל, כל זאת על ידי שינוי ייעודי הקרקע, קביעת זכויות בניה חדשות וקביעת הנחיות בינוי.

תל אביב – הודעה בדבר הכנת תכנית תא/4477 נחלת יצחק 2020

הרינו לעדכן כי ביום 4.7.2017 פורסמה הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בניה – תא/4477 נחלת יצחק 2020 (להלן "התכנית"). עיקרי מטרות התכנית הינן: הכנת תכנית ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38 בתחום שכונת נחלת יצחק, קביעת תכנית בינוי, עידוד התחדשות ברחובות יגאל אלון, ערבי נחל, עליית הנוער ויצחק שדה בהתאם לתפקודם העירוני לפי תא/5000 ע"י קביעת הוראות בינוי, הוספת זכויות, הוספת שימוש מסחרי ושטחים ציבוריים, יצירת מרחבי תכנון משניים בתחום התכנית באמצעות איחוד חלקות תוך שיתוף ותאום עם בעלי הזכויות בקרקע במסגרת הליך שיתוף ציבור, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

עדכוני פסיקה

"חיוב כפול" – קיזוז עלויות הפיתוח מהיטל ההשבחה

שם ומספר הליך: עמ"נ 15039-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי וינהבר ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופט ד"ר אחיקם סטולר.

תאריך מתן פסק הדין: 25.6.2017 **פרטי הנכס:** חלקה 108 בגוש 8804, ברחוב הנורית 29 ביישוב מתן.

ב"כ המשיבים: עוה"ד מנשה וחניש.

עסקינן בערעור מנהלי בהתאם לסעיף 14(ד) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון. הוועדה המקומית כפרה בקיזוז עלויות הפיתוח מהיטל ההשבחה, כפי שבוצע בשומה המכרעת נשוא הערר, לגבי נכסם של המשיבים, ושאושר על ידי ועדת הערר. הוועדה המקומית טענה כי השמאי המכריע, בקיזוז "עלויות פיתוח" משומתו – המשולמים על ידי בעל המקרקעין, בגין פיתוח מערכות תשתית מוניציפאליות, פעל בניגוד לקביעת בית המשפט העליון לפיה אין להביא בחשבון הוצאות חיצוניות לתכנית שלא נקבעו בהוראות בגוף התכנית, לעניין דיני השבחה. לשיטתה, קיזוז זה הפחית את שווי המקרקעין וגרע מתשלום היטל ההשבחה שהיה אמור להשתלם בפועל.

בית המשפט דחה טענה זו וקבע, כי השמאי המכריע בשומתו, חילץ שווי מ"ר בהתבסס על ארבע עסקאות מכר שנערכו בסביבת הבית נשוא דיונו, ביישוב מתן. לאחר חילוץ המחיר, הפחית את רכיב עלויות הפיתוח, וזאת על פי מכרזי רמ"י ביישוב. בית המשפט הרחיב וציין כי המקרקעין ביישוב מתן הינם מקרקעי ישראל שהופשרו ושווקו על ידי רמ"י, והמשיבים, בעת הזכייה במכרז ביישוב, נדרשו לשאת בעלויות הפיתוח. אין נפקא מינה, אם עסקינן במכירה על ידי גורמים פרטיים או על ידי רמ"י עצמה, לעניין תשלום עלויות הפיתוח. בהינתן העובדה, שהמשיבים שילמו את עלויות הפיתוח על המגרש כולו, להבדיל מתשלום עלויות פיתוח על חלקיו הבנויים והמנוצלים של המגרש גרידא, מתחייבת הפחתה בגין רכיב עלויות הפיתוח מהשווי הבנוי. שווי זה, מגלם באופן אובייקטיבי את תכונת הקרקע הבלעדית על פיה יש לאמוד את ערכם של המקרקעין.

לפיכך, בית המשפט קיבל עמדתם של המשיבים, לפיה קבלת עמדת המערערת תעמיד אותם בפני "חיוב כפול". אם יוטל על המשיבים כעת, בעת מימוש הזכויות, לשלם בשנית עלויות הפיתוח בגין שטחים לא מנוצלים, לגביהם אין חולק כי שולמו עלויות פיתוח בעת רכישת המגרש במקור, הרי שמדובר בכפל גבייה. הערעור נדחה, ניתן צו להוצאות ושכ"ט עו"ד.

הערת מערכת:

שאלת קיזוז הוצאות בהיטל השבחה עולה פעמים רבות בהיבטים שונים בעניין קיזוז כתבי שיפוי, היטלי פיתוח, עלות הקמת חניון, קרן חניה ועוד. פס"ד המנחה בעניין זה הינו פס"ד אברמוביץ (רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אברמוביץ) (אשר קבע בין היתר, כי יש לבחון את השפעת ההוצאה על ערכם של המקרקעין במצב החדש וככל וקיימת, יש לאפשר קיזוז ההוצאה בהיטל השבחה, שכן בהעדר התעשרות אין לחייב בהיטל השבחה.

לאחרונה אף ניתן פס"ד ע"י ביהמ"ש המחוזי ב- עמ"נ 2152-05-16 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, אשר דן בסוגיית קיזוז קרן חניה וקבע כי יש להכיר בהוצאה זו כהוצאה הנדרשת למימוש הפוטנציאל של המקרקעין. לעומת זאת, בעמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, עמדתו של מותב זה הייתה שונה. המדובר בסוגיה מהותית עם פסיקות סותרות ומן הראוי שיתכבד המחוקק להכריע בהן ולהבהיר את אי הוודאות האופפת אותה. עוד נקבע לעניין, כי בעת עריכת שומת היטל השבחה אין להביא בחשבון, בדרך של קיזוז מסכום ההשבחה, סכומים שיידרשו בעלי המקרקעין לשלם מכוח כתבי שיפוי, שדבר קיומו אינו מופיע בהוראות התכנית. כמו כן, בית המשפט בהתייחסו להבחנה בין הוצאות חיצוניות לפנימיות, נתן דעתו כי המבחן הצורני אשר נקבע באברמוביץ, אינו טכני גרידא, אלא שהרלוונטי הוא השפעת ההוצאה על ערכו של המקרקעין במצב החדש, הרי שתנאי זה עולה בקנה אחד עם התכלית המאפשרת קיזוז.

ניכוי הוצאות שהוצאו בקשר ישיר ולפני אישור התכנית מהיטל השבחה

שם ומספר הליך: ערר 169/16/48 קנית השלום השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מרכז בפני כב' היו"ר עו"ד יריב אבן חיים.

תאריך מתן ההחלטה: 24.4.2017 **פרטי הנכס:** גוש 3925 חלקה 13 שדרות ניס פינת הרצל בראשון לציון.

ב"כ העוררת: עוה"ד דניאל אברבנאל, גיא פורר, קרן טל ושמאי המקרקעין מר רונן כץ.

ועדת הערר דנה בערר אשר הוגש על דרישות ושומת היטל השבחה אשר הוצאה לעוררת בגין מימוש זכויות לפי תכנית רצ/1/85/1 וזאת בדרך של קבלת היתרי בנייה לבניית קניון.

ועדת הערר נדרשה, בין היתר, להכריע בשאלה, האם תוכל העוררת לנכות מהיטל ההשבחה הוצאות שהוציאה לבניית חניון זמני במסגרת הקמת הקניון, הנובעות במישרין מהתכנית ונדרשו כדי ליישמה, וזאת כאשר החניה נעשתה במגרש של צד ג' מכוח צו שהוצא בהתאם לסעיף 5 לחוק המגרשים הריקים (במסגרת הליכים עם צד ג' אשר קדמו לאישור התכנית, נחתם הסכם פשרה בינו לבין הרשות לפיו הרשות תשלם לו עבור כל יום שימוש – בפועל, הוצאות אלה, כמו גם הוצאות להכשרת החנייה במגרש, שולמו ע"י העוררת?)

בעניין זה קבעה וועדת הערר, כי מדובר בהוצאות הנובעות במישרין מהתכנית ונדרשו על מנת ליישמה ובנסיבות אלו, כאשר העוררת למעשה שחררה את המשיבה מהסיכון שהוצאות הקמת החניון הזמני או חלקן יוטלו עליה ככל שמסיבה כלשהי התכנית לא הייתה מתאשרת, והיא שזו ששילמה בפועל את הסכומים הנדרשים לשם כך, נכון יהיה לקבוע את שווי המקרקעין תוך התחשבות בכל ההוצאות הקשורות בהקמת החניון הזמני.

בהקשר הנ"ל, וועדת הערר הבהירה, כי בנסיבות מיוחדות אלה, גם בהינתן שמדובר בחניון זמני מחוץ לקו הכחול של התכנית (אך עדיין במיקום התואם את הוראות התכנית ונספח התנועה והחנייה המחייב שלה), ולמרות שהעלויות להקמתו הוצאו בחלקן קודם לאישורה (אך עדיין בזיקה ישירה והדוקה אליה ומתוך ציפייה שזו תתאשר), הרי שיהא על השמאי המייעץ להביא בחשבון ההשבחה את ההוצאות האמורות.

נקודה נוספת שנדונה בערר, נגעה לנושא ריבית הפיגורים, בנסיבות בהן המשיבה הציגה לעוררת הסדר בהתאם לסעיף 8(א) לתוספת השלישית והתקנות הנוגעות לערובות להבטחת תשלום ולפיו הוערך היטל ההשבחה על סך של 180 מיליון ₪ והעוררת נדרשה לשלם מחצית הסכום כמקדמה ולהפקיד ערובה על המחצית הנוספת.

בפועל, צוין כי העוררת קיבלה את ההיתר ושילמה בשלושה מועדים שונים מקדמות על סכום מצטבר של 100 מיליון ₪, וכן הופקדה ערבות על סכום נוסף בהתאם לאומדן שחתום עליו שמאי מטעם המשיבה והעוררת ביקשה מוועדת הערר להורות שבכל מקרה לא תתווסף ריבית פיגורים ככל שיקבע כי החבות הסופית בהיטל בגין המימושים שנעשו עולה על הסכומים ששולמו בפועל ולחילופין בקשה כי ריבית כאמור תופחת על ידי וועדת הערר.

וועדת הערר קבעה בהקשר זה, כי סוגיית הריבית תוכרע לאחר שיסתיים ההליך בפני השמאי המייעץ (וועדת הערר ביקשה גם את התייחסותו לעניין). עם זאת, וועדת הערר הבהירה שככל שימצא שהעוררת לא שילמה סכום היטל המכסה את החבות בהיטל בגין המימושים שנעשו, בתוך 30 יום מיום קבלת ההיתרים, יהא עליה לשאת בתשלומי ריבית פיגורים, בכפוף לטענות שתוכל להעלות בפני וועדת הערר שבסמכותה להפחית ריבית פיגורים בנסיבות מסוימות.

הערת מערכת:

עניין זה, בדומה לתקציר הקודם, מעלה שוב את העמדות השונות בעניין ניכוי עלויות מהיטל השבחה, לכאורה על פי היגיון המחוקק הכוונה הינה להטיל שיתוף הציבור בהתעשרות, אולם במקום בו הוצאו הוצאות שלא ניתן יהא להתחשב בהן, אין מדובר בשיתוף בהוצאות, לפיכך ניתן היה לשקול קביעת סעיף נוסף, הדומה לסעיף 39, המצוי בחוק מיסוי מקרקעין, ובו ינקבו העקרונות לחישוב ההיטל וההוצאות המותרות בניכוי ובהתחשבות.

תחנת תדלוק לשימוש עצמי

שם ומספר הליך: ערר 6101/16/68 **אסם יניב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון**

ערכאה: וועדת ערר לתכנון ובניה מחוז דרום, בפני כב' היו"ר עו"ד בנימין זלמנוביץ.

תאריך מתן ההחלטה: 4.6.2017 **ב"כ העורר:** עו"ד עדי מוסקוביץ. **פרטי הנכס:** לא צוין.

ההליך נשוא ענייננו עסק בשאלה האם מכוח תכנית מפורטת החלה במקרקעין נשוא הערר ואשר ייעדה את המקרקעין לתעשייה, ניתן היה להקים תחנת תדלוק בהיקף מצומצם לשימוש עצמי, או שמא הקמתה של תחנת התדלוק התאפשרה רק מאוחר יותר, בעקבות אישורה של תמ"א 4/18, שאז על העורר לשלם בגין כך היטל השבחה.

הוראת התכנית המפורטת לא הזכירה מפורשות הקמתה של תחנת תדלוק, אלא אך ציינו ביחס לשימושים המותרים במקרקעין, כך: "באזור זה תאושר הקמת מפעל לעבוד ואחסון תערובת מזון לעופות ובהמות ומפעלי עזר הדרושים כן תאושר סלילת דרכים, מגרשי חניה ושלוחת רכבת בתוך השטח הנ"ל".

ועדת הערר בחנה את הוראותיה של התכנית המפורטת החלה, וציינה: "לטעמנו יש לפרש תכנית באופן שתתאים ככל הניתן לתכליתה, גם עם חלופי העיתים והתקדמות הטכנולוגיה. בעבר סברו עורכי התכנית ששינוע הסחורות יהיה באמצעות קרונות מסע. כעת מבקשים הם ששינוע הסחורות ייעשה באמצעות משאיות. ונדגיש גם אם בפועל שינוע הסחורות נעשה מזה עשרות

בשנים באמצעות משאיות לגיטימי לחלוטין ששיקולים כלכליים ינחו את הנהלת המפעל האם לתדלק את המשאיות בשטח המפעל או מחוצה לו או במילים אחרות האם לבצע חלק מהשימושים הנצרכים למפעל והמותרים בתכנית בשטח המפעל או באמצעות מיקור חוץ".

ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי: "המבחן לאפשרות להקים תחנת תדלוק לשימוש עצמי שלא מכוח התמ"א או כל תכנית ייעודית אחרת, הוא מבחן היותה אינהרנטית ונלווית לתכנית התקפה. על מנת שניתן יהיה לקבוע כי מכוח התכנית החלה על המקרקעין ניתן היה להקים תחנת תדלוק עליה לעמוד בשני פרמטרים: תחנת התדלוק צריכה לשרת אך ורק את צרכיו התפעוליים המפעל שניתן לבנות לפי התכנית המפורטת וכן תחנת התדלוק צריכה להיות נלוות, הן בהיקפה והן באופייה".

לסיום, קבעה ועדת הערר כי "במקרה שבפנינו אין ספק שמדובר בתחנה שנועדה לשרת את ליבת הפעילות של המפעל, תחנה בעלת היקפים קטנים הן במופעה והן באופייה".

מטעמים אלה ואחרים, התקבל הערר, ונקבע כי לא חל על המקרקעין היטל השבחה בגין אישורה של תמ"א 4/18.

הערת מערכת:

מדובר בסוגיה שעולה פעמים רבות בעת שבודקים פרשנות של תכנית. ועדת הערר קבעה כי יש ליתן פרשנות מרחיבה ולמעשה ליצור עדכון לתכנית גם אם הדברים לא נאמרו בה מפורשות, במקרה זה מדובר בפרשנות לתחנת תדלוק, אולם יכול להתייחס לדוגמא להקמת אנטנות למרות התייחסות תכנית ל"מתקנים טכניים" או לשימושי הייטק באזור תעשייה וכדו'. דרך זו מתבקשת, כמובן במגבלות הסביר, על מנת שלא יהא צורך בהכנת תכנית בניין עיר חדשה בכל עת שיש ספק על שימוש כלשהו, שבעת אישורה של התכנית, לא היה קיים כלל אולם הינו אינהרנטי לייעוד בשטח.

איחוד תובענות – פירוק שיתוף במקרקעין מתחם "חסן עראפה"

שם ומספר הליך: ת"א 51798-12-15 גיא בורשטיין ואח' נ' ציפורה דורון ואח'

ערכאה: בית המשפט השלום בהרצליה, בפני כב' השופט יעקב שקד. תאריך מתן פסק הדין: 22.6.2017.

ב"כ הצדדים: לא צוין. פרטי הנכס: חלקות 57, 58, ו-59 בגוש 7077 בתל אביב.

עסקינן בשלוש תובענות לפירוק שיתוף במקרקעין, הנוגעות לחלקות 57, 58 ו-59 בגוש 7077, המצויות במתחם הידוע בשם "חסן עראפה" בתל אביב, אשר שווים הינו כ-300 מיליון ש"ח. בשלוש התובענות ניתן צו לפירוק השיתוף, כאשר בחלקה 58 אף מונו כונסי נכסים.

בית המשפט התבקש לאחד התובענות ונדרש לדון במחלוקות המרכזיות בין בעלי הדין לגבי שאלת אופן המימוש, מכירה במזומן או עסקה אחרת, וכן לגבי השאלה האם תבוצע מכירת החלקות לחוד ובמאוחד, בהתאם לטכניקה שהוצעה על ידי כונסי הנכסים, או כל אחת לחוד.

בית המשפט מציין כי בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, נקבעו שלוש אפשרויות, בסדר עדיפות יורד, לפירוק שיתוף, והן: **חלוקה מוסכמת בין השותפים** – הסכמה זו איננה בנמצא, **חלוקה בעין** – דבר שאיננו אפשרי שכן מדובר במקרקעין בבעלות משותפת, ללא תכנית המאפשרת זאת, **ומכירה במזומן למרבה במחיר**. ממילא, על פניו, הדרך המוצעת על ידי חלק מבעלי הדין (קומבינציה, שרותי בניה, קבוצת רכישה) אינה מוכרת כדרך לגיטימית לביצוע פירוק שיתוף, בהעדר הסכמה כוללת. לפיכך, **מסקנת בית המשפט הינה כי הדרך הנכונה והיעילה ביותר הינה מכר במזומן של החלקות**. בעניין המכירה לחוד וביחד או לחוד, חלק מבעלי הדין העלו טענה משפטית, ולפיה בהתאם לדיון, פירוק שיתוף צריך להתייחס ליחידה רישומית אחת, ולא ניתן לבצע פירוק שיתוף "קולקטיבי" לשלוש יחידות רישומיות ביחד, בית המשפט לא מקבל טענה זו.

טכניקה של מכירה משותפת של שלוש החלקות, אין פירושה פירוק שיתוף בשלושתן ביחד. לגבי כל חלקה וחלקה ניתן פסק דין נפרד לפירוק השיתוף, ובמסגרת התובענה הנוגעת לכל חלקה מבוצע פירוק שיתוף בנוגע לבעלי הזכויות באותה חלקה בלבד.

מכירה משותפת, משמעה ניסיון למקסם את התמורה על ידי מתן אפשרות לרוכש לרכוש את שלושת החלקות יחדיו, ללא שינוי המבנה המשפטי של פירוק השיתוף בכל חלקה בנפרד, ולמעשה מדובר במהלך שיווקי ותו לא. בית המשפט קבע כי, בהתאם לדעתם של כונסי הנכסים, יש לאפשר הגשת הצעות הן לגבי כל חלקה בנפרד והן לגבי שלוש החלקות בצוותא, דרך פעולה זו עשויה להביא להשאה מרבית של התמורה.

בעניין המחלוקת בזהות כונסי נכסים לחלקות הנותרות, 57 ו-59, פסק בית המשפט שכונסי הנכסים של חלקה 58 יתמנו גם לחלקות 57 ו-59 בשל ניסיונם העשיר והיכרותם רבת השנים עם הקרקע דנא.

הערת מערכת:

בית המשפט איחד וניצל את העובדה ששלוש חלקות הגיעו לפירוק על מנת למקסם את התמורה האפשרית למכר. שאלה אחרת היא אם למעשה מדובר בפירוק שיתוף של חלקות המהוות יחד מגרש תכנוני עתידי, האם עדיין ניתן להורות על מכר כל אחת בנפרד או שיש לבצע פירוק של המגרש, ואם כן, על פי איזה דין בפועל יש לעשות כן. יש להניח כי במקרה דנן הייתה חפיפה בין חלקות המקור למגרש הבנייה הפוטנציאלי במקום, כך שקונה הנכס כולו יוכל לפעול לבנייה ולא יהא עליו לנהל בעצמו תביעות נוספות.

השבת קרקע חקלאית – החוק לקידום בנייה במתחמים מועדפים לדיור

שם ומספר הליך: ה"פ 23891-05-17 אמנון עטיה ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

ערכאה: בית המשפט השלום ברחובות, בפני כב' השופטת רנה הירש.

תאריך מתן פסק הדין: 29.6.2017 **פרטי הנכס:** מקרקעין בגוש 5519 חלקות 50-51 במושב בן זכאי.

במסגרת הסכם שנחתם בין מושב בן זכאי לבין רשות מקרקעי ישראל החזיר המושב לרשות שטח נרחב בהיקף של למעלה מאלף דונם, ובתמורה שילמה הרשות לאגודה החקלאית פיצוי כספי אשר חולק בין החברים המחזיקים באדמות חקלאיות במושב. המבקשים הגישו המרצת פתיחה לקבלת פסק דין הצהרתי, בה הם מבקשים להמשיך ולהחזיק במקרקעין, וכי צו הפינוי שניתן על ידי הרשות לפינוי המקרקעין יבוטל. המבקשים סברו כי ייעוד המקרקעין הינו חקלאי וככזה אינו מהווה מתחם מועדף לדיור, ואינו נכלל בהגדרת "קרקע להשבה" כהגדרתה בחוק. לשיטת המשיבות, למבקשים כלל אין זכויות במקרקעין, והקרקע עומדת בהגדרתה כ"קרקע להשבה" על פי החוק, בהתאם להסכם ההשבה כפי שנחתם בין האגודה השיתופית בן זכאי לבין הרשות.

בית המשפט בחן האם המקרקעין נחשבים ל"קרקע להשבה" על פי החוק והאם קיימת למבקשים זכות להחזיק במקרקעין? בית המשפט ציין כי, אומנם מרבית השטח צפוי להיות ביעוד חקלאי אך הכללת המקרקעין במסגרת התכנית "הופכת" את הקרקע לכזו המשמשת לבניית שכונת מגורים אפילו אם יותרו בשולי השכונה ולא ייבנו עליהם כבישים או מבנים. ממילא, על פי הגדרת "קרקע להשבה" בסעיף 299 א לחוק, אין הכרח כי ייעוד הקרקע ישונה ויפסיק להיות חקלאי, לפיכך על המקרקעין חל החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור, נוכח העובדה כי הכשרת המקרקעין מהווה חלק מתכנית רחבת היקף לדיור כפי שהוגדרה בחוק, אשר מקימה חובת השבה של הקרקע.

בית המשפט אף בחן את מאזן הנוחות והנוק שצפוי להיגרם לכל אחד מהצדדים במתן סעד זמני וקבע כי הנוק שצפוי למשיבות גבוה מהנוק של המבקשים.

לאור האמור, פסק בית המשפט כי "המקרקעין מקיימים את התנאים הקבועים בסעיף 29 א לחוק ומהווים "קרקע להשבה" כהגדרתם. לפיכך, ומשנחתם הסכם השבה בין הרשות לבין האגודה, בו התחייבה האגודה להשיב את יתרת הזכויות שהוחכרו לה, הרי שעל המבקשים לכבד את ההסכם כפי שנחתם ולפנות את הקרקע". הבקשה לסעד זמני נדחתה, ניתן צו להוצאות ולשכ"ט עו"ד.

הערת מערכת:

בית המשפט הביט ממבט על והתעלם משאלת השימוש באותו מקרה של הקרקע. הקרקע החקלאית חדלה למעשה מלהיות כזו, והינה חלק בלתי נפרד מתכנית, התכנית שינתה ייעוד המקרקעין ולשם יצירת שכונה חדשה, יש צורך בשטחי ציבור, שטחים אלו הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית ולא ניתן לבחון ברמת המגרש אלא ברמת המתחם, פרשנות זו מתבקשת והכרחית.

חובת הרשות ועורך דין מייצג בעסקה לרכישת דירה למכירת דירה שנבנתה שלא בהיתר

שם ומספר הליך: ת"א 22941-01-14 אבלין קורלנד ואח' נ' עיריית נתניה ואח'

ערכאה: בית המשפט השלום בנתניה בפני כב' השופטת סמדר קולנדר- אברמוביץ.

תאריך מתן פסק הדין: 25.6.2017 **ב"כ התובעים:** עו"ד חימי.

פרטי הנכס: מקרקעין הידועים כגוש 8252 חלקה 84 תת חלקה 19, רח' סמילנסקי 52, נתניה.

התובעים רכשו דירה בשנת 1990, הדירה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ואף הועברו לתובעים תשריטים בהם מופיעה הדירה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים מעיריית נתניה. בשנת 2010 ביקשו התובעים למכור את הדירה, הם פנו לעיריית נתניה וגילו לתדהמתם כי הדירה אינה כלולה בהיתר הבניה ונבנתה שלא בהיתר. בבדיקה שערכו התברר שקיים היתר בניה להקמת בית משותף בין 8 קומות בלבד ל- 16 דירות והדירה בה עסקינן הינה דירת הגג המופיעה בקומה תשיעית, נמחקה בכתב יד מההיתר על ידי האדריכל עורך הבקשה בהתאם להחלטת הועדה המקומית. התובעים הגישו תביעה כספית כנגד עיריית נתניה, הועדה המקומית ועו"ד אשר ייצג בעסקת רכישת הדירה את התובעים והקבלן.

בית המשפט קיבל את התביעה כנגד העירייה והועדה המקומית וקבע כי הרשויות התרשלו ולא פעלו כפי שמצופה מרשות ציבורית. הועדה המקומית אשר ניהלה הליכים כנגד הקבלן בשל הבניה שלא כדין, התעלמה מהעובדה שהקבלן ממשיך לבנות ומפר את הצווים שהוצאו כנגדו ולאחר הרשעת הקבלן לא דאגה כי תירשם בלשכת רישום המקרקעין כל הערה כי הדירה נבנתה שלא בהיתר.

בית המשפט קבע כי, העירייה הינה גוף ציבורי והיה עליה לנקוט בכללי זהירות, במיוחד מקום בו קיים בידה מנגנון פשוט של רישום הערת אזהרה שיכל היה להגן על קונים. מאחר והעירייה ידעה כי הנכס אינו תקין במשך שנים, היא אינה יכולה לפטור עצמה באמרה כי אישור העירייה הניתן לשם ביצוע העברת זכויות בנכס מציין מפורשות כי האישור אינו מעיד על חריגות בניה. בית המשפט בדק אף אם קיימת רשלנות של עורך הדין אשר ייצג בעסקה את שני הצדדים, וקבע כי מאחר והתובעים לא היו ישראלים, לא גרו בישראל ואף לא ידעו עברית, הם סמכו על עורך הדין שיבצע את כל הבדיקות עבורם. לכן, הייתה לעורך הדין חובת אחריות מושגית וקונקרטית ומאחר ולא מילא אחר חובות אלה הוא התרשל כלפי התובעים. בית המשפט קבע כי עורך הדין אחראי ל- 75% מהנזק של התובעים ואילו העירייה אחראית ל- 25% מהנזק ועפ"י יחסיות זו ישלמו הנתבעים את הנזק לתובעים. התביעה התקבלה וניתן צו להוצאות ושכ"ט עו"ד.

הערת מערכת:

אחריות הרשות צריכה להובילה ליצירת רישומים מתאימים ושמירת מידע מתבקש על ידה. חובת הרשויות בנויקין הוכרה כבר לפני שנים רבות. עם זאת, פסק הדין מעלה את החשיבות הרבה שיש לקבלת מידע כתוב והסתמכות על הרשות עוד בטרם ההתקשרות, וכן את החשיבות שיש לשכירת אישי מקצוע מתאימים לביצוע בדיקות הרישוי והתכנון בטרם ההתקשרות, כולל בדיקה שמאית ותכנונית של תיקי העירייה וכדו'.

העדר זכות ערר על אי קליטת בקשה להיתר בגין אי עמידת הבקשה בתנאים מוקדמים

שם ומספר הליך: ערר 249/16 אמויאל יצחק ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז צפון בפני כב' היו"ר עו"ד חגית דרורי גרנות.

תאריך מתן ההחלטה: 5.1.2017 **ב"כ המשיבה:** לא צוין. **פרטי הנכס:** לא צוין.

הערר הוגש בגין הודעת מערכת רישוי זמין של הועדה המקומית, ביחס לבקשה להיתר הכוללת הקלות, שכותרתה "אי עמידה בתנאים מוקדמים והפסקת טיפול". הודעה זו, כעולה מהחלטת ועדת הערר, לא התבססה על החלטת ועדה מקומית או רשות רישוי, אלא על בדיקה מוקדמת של הבקשה הנעשית בידי מהנדס הוועדה, מכוחן של תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן) – **תקנות הרישוי** ("ומשכך, עלתה בערר השאלה האם קיימת לעוררים זכות ערר עליה, ולועדת הערר הסמכות לדון בה?

תחילה ציינה ועדת הערר כי מהוראות תקנות 33 ו-38 לתקנות הרישוי, עולה כוונה ברורה כי בקשה להיתר תיקלט במערכת אך ורק כאשר הוגשו ביחד איתה כל המסמכים הנדרשים לצורך בחינתה העניינית ודיון בה. על כן, התנאים המוקדמים מתייחסים לפרטים, מסמכים ואישורים, ואי הגשתם של אלה מאפשרת שלא לקלוט את הבקשה עד להשלמת הפרטים והמסמכים הנדרשים. אולם, אין בתקנות הרישוי כל הרחבה מהותית – מפורשת או משתמעת – של זכות הערר, באופן שיאפשר הגשת ערר על החלטת מהנדס הוועדה המקומית בדבר התקיימותם של תנאים מוקדמים, שאינה החלטה של רשות רישוי/ועדה מקומית. ועדת הערר קבעה כי, תכליתן של תקנות הרישוי לייעל את ההליכים אף מצדיקה תוצאה זו, שאינה מאפשרת הגשת עררים על החלטות ביניים שנועדו להבטיח כי כל המסמכים והפרטים הנדרשים לשם דיון בבקשה להיתר יימצאו בטרם זו תיקלט, ולא לקיים שלב דיוני נוסף בהליך. משכך קבעה ועדת הערר, כי **אין זכות ערר על אי קליטת בקשה להיתר בגין אי עמידת הבקשה בתנאים מוקדמים שניתן לקבעם לפי תקנה 33 לתקנות הרישוי.**

בשולי הדברים ועדת הערר מצאה לנכון להעיר, כי אין לדעתה מקום להודעת אי קליטה מהטעם ש"לא ניתן לפתוח קבצים ומסמכים" – עניין טכני שיש להסדירו מול מערכת המחשוב או ישירות מול מגיש הבקשה, וכן כי נוכח הדרישה שבתקנות לפירוט התנאים החסרים נדרשת רמת פירוט מרבית, כגון מהו סכום האגרה הנדרש (במקום לכתוב "סכום לא נכון"), על מנת לאפשר לאזרח להבין בדיוק כיצד עליו לתקן את בקשתו.

בצד האמור הדגישה ועדת הערר כי לא ניתן לדחות קליטת בקשה בשל דרישות שלא פורטו בתקנה 33, או נקבעו בדיון או בהנחיות מרחביות. בהתאם לכך, נקבע כי אי עמידה בדרישה להסכמת 75% מבעלי הזכויות בחלקה, אינה יכולה להוות תנאי מוקדם המונע קליטת הבקשה ככל שדרישה זו לא עוגנה בהוראות תכנית או בהנחיות מרחביות, נוכח הוראות תקנה 33(א)10) המסתפקת כתחליף להסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין בהמצאת אישור מסירת הודעות לבעלי הזכויות הנ"ל. מסקנה זו לדעת ועדת הערר אף תואמת את תכליתן של התקנות שנועדו להבנות פרוצדורה מסודרת, מקוונת ויעילה, ואולם לא עולה מהן כל כוונה לשנות מן הסמכויות המהותיות המסורות על פי החוק למוסדות התכנון השונים. סיכומו של דבר, הערר נדחה בהעדר זכות ערר והעדר סמכות לועדת הערר לדון ולהכריע בהודעה בדבר אי עמידה בתנאים מוקדמים. יחד עם זאת קבעה ועדת הערר, כי אין מניעה שהעוררים, לאחר מילוי הדרישות למסמכים חסרים, יגישו בקשה להיתר, וככל שבקשתם תידחה ע"י הועדה המקומית יהיו רשאים להגיש ערר על החלטתה של זו.

הערת מערכת:

מדובר בערר שהינו חלק מחבלי קליטה של תקנות חדשות, עם זאת, היגיון החלטה זו משתלב עם החקיקה והפסיקה הכוללת לפיה זכות הגישה לערכאות הינה לאחר מיצוי ההליכים, כולל מניעת ערעור על החלטות ביניים, של ועדות הערר, של ועדות התכנון, ואף צמצום מסוים בערעור על החלטות ביניים של בתי משפט.

שיקול דעת לעניין תוספת חניות ובכלל בתמ"א 38

שם ומספר הליך: ערר 100/17 קרן בן שטרית ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר עו"ד אליעד וינשל.

תאריך מתן ההחלטה: 6.6.2017 **פריטי הנכס:** בניין ברחוב בוליביה 4 בקריית יובל בירושלים.

בערר זה נדרשה וועדת הערר לדון בבקשה להיתר בבניין קיים אשר הוקם לפני למעלה מ-50 וכולל 3 קומות ובהן 48 יח"ד בקריית יובל בירושלים. במסגרת הבקשה התבקשו תוספות בנייה לדירות ותוספת של 40 יחידות דיור והיא הוגשה מכוח תמ"א 38 ותכנית החיזוק של ירושלים. הבקשה אושרה על ידי הוועדה המקומית משום שנקבע כי זו תואמת את מדיניות התכנון ותוך חיוב התקנת 13 מקומות חניה (במקום 40 הנדרשים לפי התקן). בגין ההחלטה הני"ל הוגש הערר.

בפתח החלטתה, עמדה וועדת הערר על כך שלהבדיל מהמצב שקדם לתיקון 3א', סירוב לבקשה להיתר לא צריך להיעשות "מטעמים מיוחדים" – ובכך הבהירה המועצה הארצית כי שיקול דעת הוועדה המקומית רחב. ואולם, חשיבות התמ"א נותרה בעינה וסירוב כאמור יעשה רק על בסיס נימוקים תכנוניים. בנסיבות דנן, וועדת הערר ציינה כי גם אם נגרמת פגיעה נופית מסוימת לדירות העוררים, התועלת מאישור הבקשה עולה, לנוכח הצורך בחיזוק המבנה הרעוע ותרומתו לתהליכי התחדשות עירונית ותוספת יחידות דיור בירושלים.

באשר לשאלת דרישות החניה למול תכלית התמ"א, וועדת הערר ציינה, כי הדין דורש עמידה בתקן לגבי הדירות החדשות, אלא אם נמצא כי לא ניתן להתקינם בתחום הנכס, כי אז מקומות חנייה נוספים, שלא ניתן להתקינם בתחום הנכס, לא יהוו חסם למתן היתר לביצוע עבודה ברכוש משותף, לפי תמ"א 38.

עם זאת, וועדת הערר ציינה כי, טרם ניתנה התייחסות לשאלה **מהו גדר שיקול דעת מוסד התכנון בהכרעה, לגבי מקומות החניה הנדרשים לפי תקן, כי "לא ניתן להתקינם בתחום הנכס."**

בהקשר זה, וועדת הערר קבעה כי אין מדובר אך ורק במבחן האפשרות הפיסית, אלא במבחן המתייחס למכלול השיקולים התכנוניים הרלוונטיים. כך למשל, במקרה בו ניתן פיסית להתקין מקומות חניה אך מוסד התכנון מקבל התנגדות שכנים ומונע זאת, הרי נוצרה מניעות תכנונית וממילא שהסעיף חל.

ביחס לשאלת עלות הסדרת מקומות החניה הנוספים, וועדת הערר קבעה כי במסגרת שיקול הדעת הרחב ניתן לשקול גם את השיקול הכלכלי (טענה כי דרישת החניה תסכל את יישום הפרויקט), והכל בהתחשב במכלול השיקולים הרלוונטיים. במקרה דנן, וועדת הערר קבעה כי מן הבחינה ההנדסית והתכנונית ניתן להוסיף 30 מקומות חניה בתחום המגרש והורתה לעשות כן, חרף טענות היזם לכך שרווחיות הפרויקט תהא נמוכה מהמקובל.

הערת מערכת:

ועדת הערר קובעת את עקרונות העל לפיהם לצד שיקול הדעת של הרשות שאינה מחויבת לאשר את הבקשות על פי חוק החיזוק, יש חשיבות לחיזוק מבנים. הוועדה קובעת את הגישה החיובית שיש לנקוט בעת בחינת בקשה כאמור, דומה הדבר לבחינת בית המשפט "מנימוקים שירשמו" לעומת "מנימוקים מיוחדים שירשמו" וכדו'. כלומר, דירוג של שיקול הדעת הקיים וברירת המחדל שיש לנקוט, במקרים מסוימים ברירת המחדל תוביל לאישור ובמקרים אחרים יהיה צורך להרים נטל מוגבר של שכנוע.