

עו"ד אמיר דרמר



גרסת הדפסה 

## מאמר

**חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית בינוי**

מאת עו"ד צבי שוב, ועו"ד עמיעד גולדברגר

### עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- תיקון 122 לחוק התכנון והבניה.
- תיקונים 123 ו-124 לחוק התכנון והבניה.
- תוקנו תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) (תיקון), התשע"ח-2018 - חובת התייעצות עם רשות הכיבוי כתנאי למתן היתרי בנייה ותעודות גמר.
- הודעה על אישור תכנית מתאר מקומית מס' מש/1 - תע"ש השרון.
- בת ים - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5020189183 - ציר יוספטל.
- קרית אונו - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 508-0252536 - התחדשות עירונית מתחם לוי אשכול דרום.

### עדכוני פסיקה

## • היטל השבחה

- עמ"נ (חי"י) 4983-05-17 יורם וינוגרד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה ואח' - חיוב היטל השבחה לשותפים בקרקע והאם פס"ד לפירוק שיתוף הינו "העברה מכח דין"?
- עמ"נ (ת"א) 6443-09-17 ועדה מקומית לתכנון חולון נ' ענת זבצקי ואח' - הקלה או זכות מוקנית.
- ערר בב/85132/16 אברהם יהושע גרסטנפלד ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק - הועדה המקומית לא רשאית לשנות שומת היטל השבחה משום ששינתה את מדיניותה (גם אם רישום העסקה לא הושלם ברישום).
- ערר (צפון) 816/14 אספן גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק - מועד התגבשות ההשבחה לפי תמ"א 10/ד/10

## • חוזים

- ת"א (חי"י) 30828-09-15 הודא אבו יונס נ' סמיר חלאילה- תקנת השוק במקרקעין: מתי קונה ראשון רשולן יגבר על הקונה השני.

## • תכנון ובניה

- עת"מ (ב"ש) 49503-11-17 אמוטיב עסקים בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום - הוספת שימוש ל"מבנים להשכרה למגורים לזכאים" - חלק מסמכויות ועדה מקומית עצמאית?
- ערר (מטה) 36/17 אחיעזר ארקין נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז- הצורך במסמך מדיניות בתכנית שאינה רחבת היקף.
- ערר (י-ם) 523/17 שושנה דקלו ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים ואח' - מעמדה של תכנית אשר פורסמה בניגוד לדין.

## • הפקעות

- הפ (מרכז) 3732-11-12 ראיסה ברנד ואח' נ' נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ- בחינת "מהלך תכנוני אחד" וסמכות בית המשפט המחוזי לדון בתביעת ירידת ערך במקרקעין במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה.

## • תמ"א 38

- ערר 269,355/17 כרמלה פרום ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה ואח' - העדפת תכנית מאושרת על תכנית תמ"א.

- ערר (ת"א) 5153/17 מיכאל אוליביה רואש, אריה פרנסואה רואש נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו- מתן הקלה מכח תמ"א 38 במימוש זכויות מכח תכניות אחרות.

- התייחסות עוה"ד אילנה בראף ויונתן הראל, ב"כ הועדה המקומית לתו"ב הרצליה לפס"ד: בר"ם 2090/16, 2273/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אקרו בע"מ, שפורסם ע"י עו"ד על נדל"ן בניוולטר מיום 18.03.18.

## מאמר

### חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית בינוי

מאת עו"ד צבי שוב, ועו"ד עמיעד גולדברגר

האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין שינוי תכנית בינוי ?

המונח "תכנית בינוי" (המכונה גם "תכנית עיצוב" או "נספח בינוי/עיצוב") אינו מעוגן בחוק התכנון והבניה והינו פרי המציאות התכנונית, כלי עזר המשמש לצורך השלמת תכנית סטוטורית באמצעות מתן הוראות והנחיות

מפורטות המאפשרות הוצאת תכנית אל הפועל, באמצעות היתרי בנייה מפורטים. תכנית בינוי הינה מסמך המשרטט ברמת פירוט גבוהה, באמצעים גרפיים או מילוליים, את תמונת הבנייה המתוכננת בשטח שעליו חלה תכנית סטטוטורית.

יש להבחין בין שני סוגים של תכנית בינוי: האחד, תכנית בינוי המצורפת לתוכנית הסטטוטורית ומהווה חלק ממנה. תכנית בינוי מסוג זה היא למעשה פירוט והרחבה של התכנית הסטטוטורית והיחס אליה הוא כאל חלק מהתוכנית הסטטוטורית.

סוג שני של תכנית בינוי כולל תכנית הנעשית לאחר אישורה של תכנית סטטוטורית ועל פי הנחיות הקבועות בה. תכנית בינוי מסוג זה אינה עוברת את מסלול האישור הקבוע בחוק התכנון והבניה וכתוצאה מכך אין לציבור בדרך כלל זכות התנגדות בנוגע לאמור בה.

יצוין, כי קיים גם סוג שלישי של תכנית בינוי, המאושרת במועד מאוחר לתכנית, המכונה "נספח בוקע", אך הוא אינו מעניינו של מאמר זה.

השימוש בתכניות בינוי מהסוג השני, אף כי מדובר בתכנית שאין לה מעמד פורמאלי לפי חוק התכנון והבניה, היה נפוץ משך שנים רבות אצל מוסדות התכנון כבסיס להוצאת היתרי בניה, בעיקר עד תיקון 43 לחוק בו הוסף סעיף 145(ז) אשר נועד למנוע אישורן של תכניות כלליות אשר אינן כוללות פירוט של שטחי הבניה, קווי הבניין, מספר הקומות וכיוצ"ב, אלא קובעות כי אלו יאושרו במסגרת תכנית הבינוי שתאושר.

לאורך השנים הביע בית המשפט העליון את דעתו הברורה על כך שלתכנית בינוי אין כל מעמד חוקי עצמאי והיא אינה מסוג התכניות שחוק התכנון והבניה מכיר בהן ועל כן, אין היא יכולה אלא להביא לידי ביצוע את שנקבע בתכנית מפורטת שאושרה כדין (בג"צ 445/73 סער ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מרכז ואח').

על עמדה עקרונית זו חזר בית המשפט העליון בבג"צ 5631/92 יפו יפת ימים ואח' נ' שר הפנים ואח', לפיה תכנית בינוי היא תכנית המפרטת, על יסוד קביעותיה המפורשות של תכנית בניין עיר המוכרת בדין, מה יהיו תהליכי ביצוע הבינוי, הלכה למעשה, וכי אין להסדיר בתכנית בינוי נושא החייב להיות מוסדר בתוכנית מתאר או בתוכנית מפורטת. תכנית הבינוי יכולה להיוסף על הסדר נאות של הנושא הכלול בתוכנית המוכרת בדין, כדי לפרט שלבי ביצוע או דרכי ביצוע, אך אינה באה במקום תכנית כאמור ואינה מייצגת אותה.

בעקבות זאת, במסגרת ערר (י-ם) 6007/08 פרימק יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, חזרה ועדת הערר על הקביעה העקרונית, לפיה אין להסדיר בתוכנית בינוי נושאים החייבים להיות מוסדרים בתוכנית מתאר או בתוכנית מפורטת וכי הוראה בתכנית המאפשרת לעשות כן אינה ראויה. על אף זאת, ועדת הערר לא מצאה לנכון להורות לוועדה המקומית להכין תכנית סטטוטורית חדשה, אלא רק הנחתה אותה לפרסם את תכנית הבינוי להתנגדויות לציבור על מנת שתוכל לשקול בעת הדיון באישור תכנית הבינוי את כלל השיקולים הרלוונטיים, לרבות עמדת הציבור ביחס לתוכנית הבינוי. ראה גם ערר (צפון) 91/15 נאווה עמוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה.

בנוסף, מעמדו של נספח בינוי המצורף לתכנית, נקבע על פי האמור בהוראות אותה תכנית. לפיכך, התכנית עשויה לקבוע הוראות שונות לגבי תוקפו ומעמדו של נספח הבינוי. כאשר התכנית קובעת כי נספח הבינוי המצורף לה או חלק מהוראותיו הינו "מחייב" לא ניתן לתת היתר בניגוד להוראות המחייבות בלא נקיטת הליכים על פי החוק. כאשר נספח הבינוי מוגדר כ"מנחה" מותר לרוב לתת היתר בסטייה ממנו, ככל שהסטייה הינה במסגרת התכנית שאושרה וככל שקיימת הצדקה לכך, ללא צורך בפרסום הקלה. סבירות הסטייה נבחנת לפי הנסיבות, ובכללן גודל הגמישות התכנונית שהותרה ותכליתה.

בעמ"נ 43989-03-11 קיבוץ עינת אגודה שיתופית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, קיבל בית המשפט המחוזי בפתח תקווה את ערעורו של קיבוץ עינת על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה וקבע כי **החלטתה של הוועדה לפיה תכנית בינוי תחשב כמפורטת לצורך גביית היטל השבחה - אינה סבירה**. בית המשפט ניתח את הוראות חוק התכנון והבניה ביחס להיטל השבחה והגיע למסקנה כי אין בהוראות החוק התייחסות לתכנית בינוי. בית המשפט התייחס למאפייניה של תכנית בינוי והדגיש כי אחד ממאפייניה הבולטים הוא שאישורה אינו כרוך בהליך של פרסום ודיון בהתנגדויות, להבדיל מהליך אישורן של תכניות מתאר מקומיות ותוכניות מפורטות. בית המשפט הפנה גם לפסיקה לפיה עניין שיש להסדירו בתכנית מפורטת אין להסדירו בתכנית בינוי. לפיכך, **דחה בית המשפט את הטענה לפיה תכנית הבינוי שמכוחה התבקשה להוציא היתרי בניה עבור הקיבוץ היא "בפועל" תכנית מפורטת**, שכן היא כוללת הוראות מפורטות שאינן מופיעות בדרך כלל בתכנית בינוי שהיא בדרך כלל תשריט.

עקרון דומה נקבע גם בערר (מרכז) 62/17 בנימין יעקב פור נ' הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה שרונים, בו נדונה הוראה בתכנית לפיה "..."**יוצאו היתרי בניה ע"פ תכנית בינוי אשר תאושר בועדה המחוזית...**". לעמדת השמאית המכריעה, הצורך באישור תכנית בינוי משקף דחיה של 3 שנים - מה שמביא להפחתת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם ולהגדלת היטל השבחה. בית המשפט לא מצא פגם בקביעתה העקרונית של השמאית המכריעה, וקבע כי **אין זה בלתי סביר שקונה סביר שהיה מביא בחשבון את הפסיקות הנ"ל, היה מעריך כי הועדה המחוזית היתה שולחת אותו להכין תכנית מפורטת ולא היתה מסתפקת באישור תכנית בינוי, או לפחות דורשת לפרסם את התכנית להתנגדויות לציבור**.

האם יש צורך בפרסום הקלה בסטייה מנספח בינוי ? בערר (מרכז) 8108/12 חברת הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, קבעה ועדת הערר כי **מעיקר הדין כאשר מבקשים לסטות מנספח בינוי המוגדר כנספח מנחה, אין חובה בפרסום הקלה מכח הוראת סעיף 149 לחוק**, אך לוועדה המקומית מוקנה שיקול דעת במקרים מסוימים לפרסם את הבקשה לעיון הציבור. לפיכך, אין בעצם קבלת ההחלטה על פרסום הקלה על ידי הוועדה המקומית כדי להוות ראייה לקיומו של אירוע מחולל השבחה. **הקלה שפורסמה ואושרה בהעדר חובה לעשות כן על פי דין, אינה מהווה אירוע מס לצורך חיוב בהיטל השבחה וזאת אף אם יש בה כדי להעלות את שווי המקרקעין**.

לסיכום, על פי מגמת הפסיקה המפורטת לעיל, נראה כי ככל שמדובר בתכנית בינוי "מחייבת", לא ניתן לתת היתר בניגוד להוראות המחייבות בלא נקיטת הליכים על פי החוק וממילא כל שינוי מהווה שינוי של תכנית בגינו ניתן לחייב בהיטל השבחה. לעומת זאת, כאשר תכנית הבינוי מוגדרת כ"מנחה" מותר לתת היתר בסטייה ממנה במסגרת התכנית שאושרה ללא צורך בפרסום הקלה (גם אם פורסמה בפועל) ולכן היא אינה מהווה אירוע מס לצורך חיוב בהיטל השבחה אף אם יש בה כדי להעלות את שווי המקרקעין.

במאמר מוסגר יצוין, כי בפסק הדין שניתן ביום 15.3.18 בבר"ם 2090/16, 2273/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אקרו בע"מ, קבע בית המשפט העליון, ברוב דעות, כי גם **אישור תשריט איחוד** חלקות, המאפשר הגדלת שווי המקרקעין עקב ניצול פרוגרסיבי של זכויות על פי תכנית, **אינו מהווה "אירוע מס" המאפשר לוועדה המקומית לגבות היטל השבחה בגינו** שכן ההשבחה נבעה מאישור תשריט האיחוד, ואין ליחסה לתכנית.

## **עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים**

### **תיקון 122 לחוק התכנון והבניה**

ביום 12.3.18 פרסם בספר החוקים תיקון מס' 122 לחוק התכנון והבניה. במסגרת תיקון זה התווסף, בין היתר, סעיף 158ט1 הקובע תנאים למתן רישיון להפעלת מכון בקרה לעניין הקמת בניין מגורים חדש.

על-פי התיקון, שר האוצר רשאי לתת לגוף רישיון להפעיל ולשמש מכון בקרה לעניין בקשות להיתרים שעניינן הקמת בית מגורים חדש, אף אם לא פועלים בשירותו כל הבקרים המורשים לעניין גורם מאשר המנויים בסעיף 158כא לחוק התו"ב.

ביקש מגיש בקשה להיתר להתקשר עם מכון בקרה בקשר לבקשה להיתר שהוגשה בתקופת היערכות, לא יידרש לשלם למכון אגרה בעד בקרת תוכן/ בקרת ביצוע לגבי אותה בקשה להיתר. אגרה תשולם למכון הבקרה מאוצר המדינה.

התיקון נקבע כהוראת שעה מיום פרסומו של התיקון ועד ליום 31.12.2021.

### תיקונים 123 ו-124 לחוק התכנון והבניה

ביום 22.3.18 התפרסמו בספר החוקים שני תיקוני חוק לחוק התכנון והבניה, להלן חלק מהתיקונים:

ס' 62א - סמכויות הועדה המקומית - הוסף תת סעיף (20), כך שלוועדה המקומית סמכות לדון בתכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית הכוללת שינוי ייעוד של קרקע המיועדת לתעסוקה (לפי תכנית שאישרה הוועדה מחוזית) לקרקע המיועד לצורכי ציבור, או הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה (בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית) לצורכי ציבור. התנאי לכך הוא שלאחר שינוי הייעוד או התוספת, השטח הכולל המותר לתעסוקה לא יפחת מ-70%.

כן הורחבה סמכותה של ועדה מקומית עצמאית להוסיף שימושים לגן ילדים, בית דיור מוגן, דיור בהישג יד, מעונות לתלמידים במוסד להשכלה גבוהה, בתנאים המפורטים שם.

כמו כן, בפרק הרישוי התווסף סעיף קטן לס' 152, ולפיו הוגש ערר על החלטת רשות רישוי מקומית לסרב לתת היתר וקיבלה ועדת הערר את הערר, תיתן רשות הרישוי את ההיתר במועד שנקבע לכך לפי חוק התו"ב; לא נתנה את ההיתר במועד האמור, רשאי מבקש ההיתר לפנות לרשות הרישוי המחוזית לשם הוצאת ההיתר ולה יהיו נתונות כל הסמכויות הנתונות לרשות הרישוי המקומית לפי פרק הרישוי.

### תוקנו תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) (תיקון), התשע"ח-2018 - חובת התייעצות עם רשות הכיבוי

#### כתנאי למתן היתרי בנייה ותעודות גמר

ביום 5.3.18, פורסם בקובץ התקנות תיקון חדש לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.

1. תקנה 1 - שונו הגדרות האחראים לביקורת על הביצוע ולביצוע שלד הבניין. האחראי לביקורת על הביצוע אינו יכול להיות האחראי לביצוע שלד הבניין. כמו כן, הוא נדרש להיות רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים כמפורט בנוסח התקנה החדשה.
2. תקנה 18(א) - שונו הוראות הפטורות היועצות רשות הרישוי עם רשות הכבאות. תקנה 18(א)(1) נוסחה מחדש כך שבמקום מתן פטור מהיועצות במקרה של "בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד" עתה הפטור חל רק כאשר מדובר ב"בניין בן 4 קומות לכל היותר, המיועד למגורים ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור". תקנה 18(א)(4) נוסחה מחדש כך שבמקום מתן פטור מהיועצות במקרה של "תוספת לבניין קיים למגורים ששטחה אינו עולה על 50 מטרים רבועים לדירה" עתה הפטור חל רק כאשר מדובר ב"תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מטרים וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; בפסקה זו, "גזוזטרה" - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".
3. תקנה 95 - הגשת בקשה לתעודת גמר - התווספה תקנה חדשה (95(ב)) הקובעת כי ייראו בקיום חובה ההתייעצות פניה להתייעצות עם רשות הכבאות אשר לא ניתן לה מענה תוך 30 יום.

תחולת השינויים כמפורט בגוף התקנות.

### הודעה על אישור תכנית מתאר מקומית מס' מש/1 - תע"ש השרון

הרינו לעדכן כי אושרה התכנית שבנדון המתייחסת לחלקו המזרחי של מתחם תע"ש השרון, המצוי בתחומיהן של הרצליה ורמת השרון, בשטח של כ- 7,000 דונם.

מטרות התכנית, בין היתר, לסלק מפגעי בטיחות וסביבה, לפתח מוקד תעסוקה ושירותים מטרופוליני משני, להרחיב אזורי מגורים ברמת השרון ובהרצליה ולהוסיף מגורים להוד השרון ורמות השבים, לקבוע תנאים והנחיות להכנת תכניות מפורטות, לייעד שטחים ולקבוע זכויות בניה לאזורי מגורים, תעסוקה, בנייני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים, מסילות, חניות, מתקני תשתית, ושימושים נלווים להם, לקבוע אזורי תכנון.

#### **בת ים - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5020189183 - ציר יוספטל**

הרינו לעדכן כי ביום 6/3/2018 פורסמה ברשומות (י.פ. 7720) הודעה לפי סעיף 117 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, בדבר אישור התכנית הנ"ל.

מטרת התכנית, הינה בין היתר: הריסה ובניה מחדש של מבני המגורים בחזית רחוב יוספטל.

התכנית כוללת בין היתר הוראות בדבר איחוד וחלוקה בתכנית עתידית, וייעודי קרקע חדשים, וכן קובעת בין היתר הוראות בדבר פינוי מבנים קיימים במספר מתחמים, ובניית מבני מגורים חדשים בתוספת יחידות דיור משמעותיות, לפי חלופות שונות, תוך מתן זכויות בניה בין היתר להקמת חזית מסחרית ושטחים למשרדים ומבני ציבור. מספר יח"ד מקסימלי בתכנית: 1,670 יח"ד.

#### **קרית אונו- הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 508-0252536-**

##### **התחדשות עירונית מתחם לוי אשכול דרום**

הרינו לעדכן כי ביום 20/3/2018 פורסמה ברשומות (י.פ. 7734) הודעה לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, בדבר הפקדת התכנית הנ"ל. מטרת התכנית הינה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים וחזית מסחרית, וכן קביעת הוראות להקמת מבני ציבור, חניונים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות.

### **עדכוני פסיקה**

#### **חיוב היטל השבחה לשותפים בקרקע והאם פס"ד פירוק שיתוף הינו "העברה מכח דין"?**

**מספר הליך:** עמ"נ (ח"י) 4983-05-17 **יורם וינוגרד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה**

**ערכאה:** בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט שמואל מנדלבוים.

**תאריך מתן פסק הדין:** 12.2.18. **פרטי הנכס:** חלקה 270 גוש 10036, חדרה. **ב"כ המבקש:** עו"ד אבנר וינוגרד.

המערער שילם בעבר 75% מחיוב היטל השבחה בגין הנכס, לאור היותו בעלים של 75% מזכות הבעלות בנכס. למרות זאת, הועדה המקומית שלחה לו דרישת חיוב עבור 25% הנוספים, בטענה כי המערער החזיק במועד הרלוונטי ב-100% מזכויות הבנייה אשר הוקנו בתכניות בגין הוטל היטל השבחה. פסק הדין עסק בין היתר, בשאלת הפרשנות הנכונה של סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק התו"ב שעניינו הטלת חיוב בהיטל השבחה על מקרקעין המצויים בבעלות משותפת.

ב"מועד הקובע" לצורך החיוב בהיטל השבחה, המערער ושותפו היו **בעלים במשותף ובחלקים בלתי מסוימים** של הנכס (כאשר החלוקה ביניהם הייתה 75%-25% בזכויות). לאחר מועד זה, ובעקבות הליך משפטי שנוהל על ידי הצדדים, ניתן פסק דין המורה על פירוק השיתוף, ולפיו קיבל שותפו של המערער שתי יחידות דיור המצויות בקומת הקרקע בנכס ואילו המערער קיבל את יתר יחידות הדיור המצויות בנכס, **ובנוסף, את מלוא זכויות הבנייה**. כעבור מספר שנים מכר שותפו של המערער את זכויותיו בנכס והופק אישור עירייה כי אין חובות בגין היטל השבחה.

בית המשפט קבע, כי במועד הקובע המערער ושותפו היו שותפים בנכס ולכן עליהם לשאת בהיטל השבחה כל אחד באופן יחסי לחלקו, שכן החיוב בהיטל השבחה "נולד" במועד אישור התכנית המשביחה, עוד בטרם ניתן פסק הדין אשר הורה על פירוק שיתוף בנכס. בעת שהשותף מכר את זכויותיו הועדה המקומית נדרשה לגבות ממנו סך השווה ל-25% מהחיוב בהיטל השבחה, שכן מכירה זו היוותה "אירוע מימוש".

בפסק הדין של פירוק השיתוף לא ניתנה הוראה לפיה החיוב בהיטל השבחה שכבר התגבש על חלקו של השותף, יועבר למערער, ולכן הועדה המקומית לא הייתה רשאית לפטור את השותף בעת מכירת זכויותיו מתשלום היטל השבחה וממילא גם לא הייתה רשאית לאחר מכן לחייב את המערער בתשלום שלא חל עליו.

בית המשפט מוסיף וקובע, כי ככלל יחויבו שותפים במקרקעין בהיטל השבחה על פי חלקם היחסי בזכויות הקנייניות במקרקעין, והנחת המוצא תהיה כי כל שותף במקרקעין "התעשר" כתוצאה מהתוכנית המשביחה בהתאם לחלקו היחסי בזכויות במקרקעין. אולם כאשר ברור כי רק אחד מהשותפים במקרקעין "מתעשר" כתוצאה מאישורה של התוכנית המשביחה ושותפו אינו מרוויח מכך דבר, רק אז ניתן יהיה לאמץ מבחן "כלכלי" וליתן פטור לשותף במקרקעין שלא נהנה כלל מעליית ערך הקרקע בשל הוראות התוכנית המשביחה.

עוד קבע בית המשפט, כי פסק הדין לפירוק השיתוף היווה כשלעצמו "אירוע מימוש", שאיננו בגדר "העברה מכח דין" (שאיננה אירוע מימוש) והועדה הייתה צריכה לדרוש מהצדדים תשלום היטל השבחה בגינו. אף העובדה שבוצעו בין הצדדים "תשלומי איזון", יש בה כדי להוציא את פסק הדין מגדר "העברה על פי דין".

בסופו של יום, בית המשפט ביטל את דרישת התשלום שנשלחה למערער בגין יתרת 25% מהנכס וניתן צו להוצאות.

#### **הערת מערכת:**

פסק-הדין מוכיח את הבעייתיות הטמונה בכך שחוק התכנון והבנייה והתוספת השלישית הדנה בהיטל השבחה אינם חופפים את הנושאים הקנייניים המוסדרים בחוק המקרקעין. חוק זה אינו דן בזכויות בנייה ויש בלבול בין דיני התכנון לדיני הקניין, על כן נדרשת הפסיקה לבחון כל מקרה לגופו ובסופו של דבר לבחון את אלמנט ההתעשרות שהינו האלמנט המהותי בסופו של דבר והינו תנאי בלתו אין לחייב בהיטל השבחה.

#### **הקלה או זכות מוקנית**

**שם ומספר הליך:** עמ"נ (ת"א) 6443-09-17 **ועדה מקומית לתכנון חולון נ' ענת זבצקי ואח'**

**ערכאה:** בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט חגי ברנר, סגן נשיא.

**תאריך מתן פסק הדין:** 8.2.18. **פרטי הנכס:** מקרקעין ברחוב פרופסור שור 3 בחולון. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד מטי לשם.

ערעור מנהלי שהגישה הועדה המקומית על החלטתה של וועדת הערר לתכנון ובניה, פיצויים והיטלי השבחה, אשר דחתה ערר שהגישה המערערת על החלטה של השמאית המכריעה גבע בלטר.

השמאית המכריעה קבעה במסגרת שומה כי לא היה מקום להטיל על המשיבים היטל השבחה בגין מכירת זכויותיהם במקרקעין, משום שהתוכנית הנטענת כמשביחה לא השביחה את המקרקעין, שכן השבחה כזו תיווצר רק לאחר שתאושר הקלה, שלא התבקשה על ידי המשיבים.

הועדה המקומית הגישה ערר על קביעה זו של השמאית המכריעה וטענה כי תוכנית 419א' הוסיפה בפועל זכויות בניה מוקנות בהיקף של 6%, אולם ועדת הערר דחתה את טענתה.

בית המשפט אימץ קביעת השמאית המכריעה, וועדת הערר בעקבותיה, לפיה תוכנית 419א' אינה תוכנית משביחה, וקבע כי על פי אמת מידה אובייקטיבית, לא ניתן לפרש את תוכנית 419א' כתוכנית המקנה תוספת זכויות בניה בשיעור של 6%, להבדיל מקיומה של אפשרות לבקש הקלה בשיעור זה.

בית המשפט ציין את הכלל לפיו מתן אפשרות עקרונית לתוספת זכויות בניה במסלול של הקלה, איננו מהווה השבחה לצורך הטלת היטל השבחה, אלא רק לאחר אישור ההקלה בפועל, וכי לא הוצגו בפניו ראיות עובדתיות כלשהן התומכות בטענה של הועדה המקומית לפיה תוכנית 419א' הקנתה תוספת זכויות בניה של 6% בלא שבעלי

המקרקעין יידרשו לנקוט במסלול של הקלה על מנת לממש זכות זו, אולם ציין כי על פי לשון החלטת ועדת הערר משמע, לא נחסמה בפני המערערת לנסות ולהוכיח את טענתה זו במקרים עתידיים שיובאו בפני ועדת הערר. בית המשפט הוסיף והעיר כי "טענתה של המערערת לפיה יש לפרש את התוכנית באופן שלא יפגע בקניינם של בעלי הזכויות במקרקעין המצויים בתחומי התוכנית, דינה להידחות, משום שפרשנות כזו תטיל חבות כספית על כל בעלי המקרקעין בתחומי התוכנית, ברגע שבו ימכרו את המקרקעין. חבות כזו מאפילה על הפגיעה האפשרית בקניינם התיאורטי של בעלי הזכויות, שכלל לא חשבו לממש את תוספת זכויות הבניה".

כהערת אגב לעניין אי צירופה של ועדת הערר כצד לערעור, ציין בית המשפט כי "לטעמי, באותם מקרים בהם הוועדה המקומית היא זו שמגישה ערעור מנהלי על החלטתה של ועדת הערר, ראוי שוועדת הערר תצורף כמשיבה נוספת בערעור. צירוף כזה דרוש על מנת למנוע מצב בו תבוטל החלטתה של ועדת הערר מחמת אי התייצבות לדיון של בעלי המקרקעין, המשיבים בערעור... וזאת מבלי שעמדתה של ועדת הערר תזכה לייצוג הולם במסגרת הערעור המנהלי... בסופו של דבר, ערעורים מעין אלה הם בעלי משמעות רוחבית, החורגת בהרבה מעבר לעניינם הפרטני של המשיבים בערעור, ויש להם השלכות כספיות מרחיקות לכת ביחס לציבור גדול של אנשים... חשש כזה מפני תקלה דיונית כמעט ולא קיים כאשר הערעור המנהלי מוגש על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, שכן במקרה כזה המשיבה היא הוועדה המקומית, וחזקה עליה, בהיותה גורם מקצועי ואחראי, שתדאג להגן היטב על החלטתה של ועדת הערר. מכאן שהצורך בצירופה של ועדת הערר כמשיבה בערעור, הוא אך ורק מקום שבו הערעור מוגש על ידי הוועדה המקומית."

לאור האמור ומטעמים נוספים, נדחה הערעור.

#### **הערת מערכת:**

הערת בית המשפט בדבר צירוף ועדת הערר מאירה אכן לקונה קיימת. בה בעת שרשות מקומית אינה מרוצה מאמירה זו או אחרת של ועדת הערר, שלעיתים אין בה כל עניין לבעל הדין או למקרה הקונקרטי, היא פונה לבית המשפט ופועלת לשנות ולקבל החלטה שתיתן לה גושפנקא והלכה, בעוד ועדת הערר אינה מיוצגת בהליך על ידי הפרקליטות, בניגוד למקרים בהם מוגשת עתירה מנהלית על החלטת ועדת הערר, ראוי היה שעניין זה יתוקן ויותאם בחקיקה.

#### **הוועדה המקומית לא רשאית לשנות שומת היטל השבחה משום ששינתה את מדיניותה**

##### **(גם אם רישום העסקה לא הושלם בטאבו)**

**שם ומספר הליך:** ערר בב/85132/16 **אברהם יהושע גרסטנפלד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק**

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

**תאריך מתן ההחלטה:** 14.2.18. **פרטי הנכס:** גוש 6122, חלקות 20 ו-22. **ב"כ העוררים:** עו"ד יוסי כהן.

העוררים מכרו מקרקעין בשנים 2010 ו-2011. בגין עסקאות אלה הוציאה הוועדה המקומית שומות היטל השבחה (להלן: "השומות הישנות"). השומות שולמו במלואן מיד לאחר הוצאתן וניתן אישור מחלקת ההשבחה כי אין מניעה מבחינת היטל השבחה להעברה בלשכת רישום המקרקעין. העברת המקרקעין בטאבו לא הושלמה.

לימים, הקונה ביקש למכור את המקרקעין לצד שלישי וביקש לשם כך אישור מן הוועדה המקומית לצורך העברת המקרקעין בטאבו. הוועדה המקומית הוציאה שומה חדשה, נוספת, בטענה כי בין מועד הוצאת השומות הראשונות לבין הוצאה השומה החדשה, שינתה הוועדה המקומית את מדיניות בשל פסק דין של בית המשפט העליון וכעת היא דורשת תשלום היטל השבחה אותו לא נהגה לדרוש בעבר.

ועדת הערר לתכנון ולבניה נדרשה אפוא לדון בשאלה האם בשל שינוי מדיניות, רשאית הוועדה המקומית לשנות שומות היטל השבחה שהוצאו עלי ידיה מספר שנים קודם לכן (ואשר שולמו בזמן על ידי הנישום)?

ועדת הערר קבעה כי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אשר מסדיר את הדרכים לשינוי שומה שנערכה ע"י הוועדה המקומית עצמה אינו מאפשר לוועדה המקומית לשנות את שומתה.



סעיף 14(ו) כאמור קובע כי הועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין. יודגש כי בית המשפט העליון בע"א 8453/09 קרן נ' בנק דיסקונט לישראל, קבע כי מדובר ברשימה סגורה של עילות לשינוי השומה.

בנסיבות אלה, קבעה ועדת הערר כי שינוי שומת היטל השבחה בשל שינוי במדיניות הועדה המקומית אינו עומד בדרישות סעיף 14(ו) ומשכך הועדה המקומית לא הייתה מוסמכת לשנות את השומות הישנות ושינוי זה נוגד את הדין.

עוד קבעה הועדה, כי העובדה שרישום העברת הזכויות במקרקעין לא הושלם אינו רלוונטי לעניינו הואיל והעברת המקרקעין בלשכת רישום לא יוצרת כשלעצמה סמכות לוועדה המקומית לשנות שומה שהוצאה על ידה, כאשר השינוי אינו אפשרי על פי הוראות החוק, קרי סעיף 14(ו) לעיל.

#### הערת מערכת:

פתיחה ושינוי של שומת היטל השבחה, שנים לאחר הוצאתה, פוגעת קשות בעקרון הסתמכות הנישומים ועלולה לגרום לנזקים כבדים. לפיכך יש לבחון באופן קפדני את נסיבות שינוי השומה ולוודא כי השינוי תואם את הוראות הדין באופן מדוקדק כפי שנהגה בצדק הועדה במקרה זה.

#### מועד התגבשות ההשבחה לפי תמ"א 10/ד/10

שם ומספר הליך: ערר (צפון) 816/14 אספן גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק

ערכאה: ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון, כב' היו"ר, עו"ד חגית דרורי גרנות.

תאריך מתן ההחלטה: 20.2.18. פרטי הנכס: 4 מבני תעשייה באזור התעשייה "רמת גבריאלי" במגדל העמק.

ב"כ העוררת: לא צוין.

עסקינן בערר בו נדונו שתי סוגיות עיקריות: חיוב בתשלום היטל השבחה מכוחה של תכנית מתאר ארצית, האם תמ"א 10/ד/10 היא בגדר "תכנית", ועל כן אישורה מהווה "אירוע מס"? מועד ההשבחה מכוח התמ"א - האם בעת מכר, או בעת מימושה הקונקרטי עם הוצאת היתר בניה.

העוררת הגישה ערר בעניין חיובה בתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תמ"א 10/ד/10 וזאת לעת מכירת זכויותיה מסוג חכירה במספר מגרשים.

ועדת הערר קיבלה את הערר בקבעה, כי הוצאת היתר הבניה מכוח תמ"א 10/ד/10 שמאפשרת הקמת מערכת פוטו - וולטאית על גג מבנה או על חזיתו ללא הגבלה באשר ליעוד, אינה ישירות מכוחה של התמ"א, אלא מכח תכנית נוספת ולכן היא עונה על הגדרת "תכנית" בגינה ניתן לחייב בהיטל השבחה.

לצד כך ציינה ועדת ערר כי אמנם טרם נפסקה הלכה ביחס לאפשרות לחייב בהיטל השבחה מכוחה של תכנית מתאר ארצית שמאפשרת הוצאת היתר בניה ישירות מכוחה, ללא תכנית מפורטת אחרת החלה על המקרקעין, ברם, קיימת פסיקה לפיה, גם תכנית מתאר ארצית נקודתית בעלת הוראות של תכנית מפורטת, היא בגדר "תכנית מפורטת" כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בגינה יש לחייב בהיטל השבחה.

באשר לשאלת מועד ההשבחה, הפסיקה קבעה, כי העדר קונקרטיות תכנית מתאר ארצית למקרקעין מסוימים והיקף שיקול הדעת המוקנה לוועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה, הם המאפיינים שנקחו בחשבון לצורך הקביעה כי קיים חוסר וודאות ממשי איזה נכס יושבח כתוצאה מתכנית המתאר הארצית, ועל כן, יש לחכות למתן ההיתר הספציפי.

במקרה זה נקבע, כי בעת אישור התמ"א קיימת אי ודאות ממשית באשר לאפשרות מימושה במקרקעין מסוימים. מועד ההשבחה הוא המועד שבו לובשת התכנית לבוש קונקרטי, הוא מועד הוצאת היתר בניה.

על יסוד האמור, ועדת הערר קיבלה את הערר בעניין חיוב העוררת בתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תמ"א/10/ד/10.

### הערת מערכת:

למרות הלכות בית המשפט העליון בכל הנוגע לחבות בהיטל השבחה מכוח תכניות מתאר ארציות כדוגמת פסק דין מועש ואח', אשר התוו קביעות שונות נוכח פרשנויות אליהם הגיע בית המשפט, הדעת נותנת כי מועד הוצאת ההיתר מוביל לוודאות מוחלטת, עם זאת, החוק קובע אחרת וככל ורוצים להביא לשינוי בעניין, הדרך לעשות כן הינה באמצעות תיקון חקיקה.

### תקנת השוק במקרקעין: מתי קונה ראשון רשולן יגבר על הקונה השני

שם ומספר הליך: ת"א (חיפה) 30828-09-15 הודא אבו יונס נ' סמיר חלאילה ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה, פני כב' השופטת עפרה אטיאס. תאריך מתן פסק הדין: 24.1.18.

פרטי הנכס: מקרקעין בסחנין, גוש 19268 חלקה 50.

ביום 26.2.13 רכשה התובעת מאת הנתבע מס' 1 קרקע בישוב סחנין. התובעת שלמה את מלוא התמורה, תפסה חזקה במקרקעין (גידרה, נטעה עצים ועיבדה את הקרקע) ושלמה את כל המיסים בגין העסקה. התובעת לא רשמה הערת אזהרה לטובתה עד ליום 25.8.15, שנתיים וחצי לאחר חתימת ההסכם, והזכויות כמובן, טרם נרשמו על שמה. ביום 9.11.14 הנתבע מס' 1 מכר לנתבע מס' 2 חלק מהמקרקעין שנמכרו לתובעת. נתבע מס' 2 רשם הערת אזהרה לטובתו, וביום 1.4.15 אף נרשם כבעלים במרשם המקרקעין.

התובעת עתרה אל בית המשפט שיקבע כי היא הבעלים החוקי של המקרקעין וזכאית להירשם כבעלים על כל הקרקע שרכשה. במסגרת פסק דין חלקי נקבע כי התובעת זכאית להירשם על ה-500 מ"ר שרכשה מהנתבע מס' 1 ושלא הייתה כל מחלוקת כי לא היו חלק מהקרקע שרכש הנתבע מס' 2.

הנתבע מס' 1 טען לטעות שנבעה מרשלנותה של התובעת ומהסכם לא ברור עם חברת הימנותא בע"מ, ואילו הנתבע מס' 2 טען שזכויותיו גוברות על זכויותיה של התובעת מאחר והוא עומד בדרישותיו של סעיף 9 לחוק המקרקעין הדין בעסקאות נוגדות, כלומר הוא נהג בתום לב, הוא שילם את מלוא התמורה והעסקה הסתיימה ברישום הזכויות על שמו.

בית המשפט פתח וציין כי הפסיקה הרחיבה את ההגנה הניתנת לקונה הראשון בכך שקבעה כי על מנת שהקונה השני יגבר על הראשון, הוא צריך להיות תם לב עד לשלב הרישום של הזכויות על שמו (כלומר אין די בכך שהיה תם לב בשלב החתימה על ההסכם או במהלך ההסכם). בית המשפט הוסיף כי לכלל הנ"ל ישנו חריג, וקונה ראשון רשולן, שנמנע מלרשום הערת אזהרה לטובתו ובכך ייתכן והכשיל רוכשים מאוחרים יותר, לא יגבר על הקונה השני (הלכת גנז).

לכאורה התובעת הינה קונה רשולן ולכן עפ"י הלכת גנז היה על בית המשפט לדחות את תביעתה, ואולם מאחר ובחקירתו הודה הנתבע מס' 2 כי בשום שלב שהוא לפני הקניה, הוא לא בדק את נסח רישום המקרקעין ואת הרישומים בטאבו, אזי נקבע כי הרשלנות של התובעת היא לא הגורם להטעיה של הקונה השני.

עוד הוסיף וקבע בית המשפט כי תום הלב הנדרש מהקונה השני עד לשלב הרישום הינו תום לב אובייקטיבי וסובייקטיבי. כדי לבחון תום לב אובייקטיבי יבדוק ביהמ"ש אם הקונה השני ערך בדיקות ולו מינימליות לצורך בדיקת הבעלות בנכס (עיון במרשם המקרקעין וביקור בנכס לכל הפחות) וכדי לבחון את תום הלב הסובייקטיבי בחן ביהמ"ש אם הקונה השני ידע על הקונה הראשון או אם עצם את עיניו והיה עליו לדעת על הקונה הראשון.

לאור האמור, קבע בית המשפט כי זכויותיה של התובעת שהינה הקונה הראשונה, גוברות על זכויותיו של הקונה השני והורתה לרשום אותה כבעלת המקרקעין. ניתן צו להוצאות.

## הערת מערכת:

נראה כי במקרה זה הקונה השני היה רשלוך אף יותר מהקונה הראשון וזו הסיבה שבית המשפט נתן עדיפות לקונה הראשון על אף מחדלו. עם זאת המגמה לכך שיש חובה להיות זהיר ולרשום הערת אזהרה מיד עם הרכישה ולא לישון על זרי הדפנה, נותרה ברורה ומוחלטת כמו גם לחובת הקונה השני לבצע בדיקות מקדימות לרבות הוצאת נסח רישום.

## הוספת שימוש ל"מבנים להשכרה למגורים לזכאים" - חלק מסמכויות ועדה מקומית עצמאית?

**שם ומספר הליך:** עת"מ (ב"ש) 49503-11-17 **אמוטיב עסקים בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום ואח'**

**ערכאה:** בית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע, בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אליהו ביתן.

**תאריך מתן פסק הדין:** 13.2.18. **פרטי הנכס:** מקרקעין באשדוד.

עסקינן בתכנית המבקשת "הוספת 220 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח לזכאי ממשלת ישראל לדיור סוציאלי, קשישים ועולים חדשים", מעבר ל- 90 היחידות הקיימות ב"בית קנדה" באשדוד. הועדה המקומית לתו"ב אשדוד, אשר הוסמכה כ"וועדה מקומית עצמאית" דנה בתכנית והפקידה אותה להתנגדויות. הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז דרום דנה בתכנית (בהתאם לס' 109 לחוק התו"ב כתכנית הטעונה אישור השר) והחליטה להפקיד אותה ולאמץ את ההפקדה שבוצעה על ידי הוועדה המקומית, תוך שינוי יעוד תא השטח העיקרי - שהוגדר בתכנית כ"מבני ציבור" - ל- "דיור מיוחד", וכך החליטה לאשר את התכנית בכפוף לתנאים מסוימים. בהמשך, התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות. לפני תום תקופת פרסום התכנית למתן תוקף, הגישה העותרת את העתירה בין היתר בטענה כי הועדה המקומית לא הייתה מוסמכת כוועדה מקומית עצמאית.

בית המשפט קבע, כי התכנית שהוגשה אינה בסמכותה של הוועדה המקומית, והוועדה המקומית לא היתה רשאית להורות על הפקדתה ולהפקידה, זאת בין היתר לאור סעיפים 62א(א)1(6) 62א(א)3 לחוק התכנון והבניה הקובעים את סמכותה של וועדה מקומית עצמאית והעדר הכללת השימוש "מבנים להשכרה למגורים לזכאים" בגדר סמכות זו.

עם זאת, בית המשפט הגיע למסקנה, לפיה אין לבטל את תוצאת ההליך שהתקיים בוועדה המקומית, במסגרתו התכנית הופקדה להתנגדויות, ויש להשאיר על כנו את החלטות הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית ולאשרה: "בענייננו, התכנית לפי טיבה הינה בסמכות הוועדה המחוזית. היא זו שהיתה אמורה לדון בה, להחליט בעניין הפקדתה ובהמשך להחליט בהתנגדויות לה, ולהחליט על אישורה. בפועל, הוועדה המחוזית אכן דנה בתכנית והחליטה שהיא ראויה להפקדה ואף אישרה אותה. כך שהאינטרסים הציבוריים הגלומים בהסדר לפיו תכניות מסוימות נדונות בוועדה המחוזית, באו על סיפוקם".

## הערת מערכת:

תוצאת פסק הדין הביאה לכך כי בפועל תכנית להוספת 220 יחידות דיור תוכל לצאת אל הפועל. עם זאת, במחשבה לעתיד ראוי כי המחוקק ייתן דעתו לסוגיה זו שכן הוספת שימוש של "מבנים להשכרה למגורים לזכאים" לסמכויות הועדה המקומית העצמית יכולה לסייע אף היא בהתמודדות עם משבר הדיור הלאומי.

## הצורך במסמך מדיניות בתכנית שאינה רחבת היקף

**שם ומספר הליך:** ערר (מטה) 36/17 **אחיאזר ארקין נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז**

**ערכאה:** ועדת המשנה לערערים כב' היו"ר, עוה"ד שמרית גולן. **תאריך מתן ההחלטה:** 31.1.18.

**ב"כ העוררת:** **פרטי הנכס:** מקרקעין במזכרת בתיה.

ערר על החלטת הוועדה המחוזית - מרכז, שהחליטה לתת תוקף לתכנית, המתייחסת לשטח של כ-88 דונם במזכרת בתיה, שמטרתה "תוספת שימושים מסחריים בעלי אופי היסטורי, תיירותי ואמנותי לאורך רחוב רוטשילד", תוך קביעת תנאי לפיו להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי הוועדה המקומית תכין ותאשר מסמך מדיניות לתמהיל שימושים כתנאי להיתר בניה ראשון.

העוררים טענו, בין היתר, כי מסמך המדיניות הוא מסמך מהותי, לב התכנית, ועל כן יש להכינו מראש - בעיקר כאשר לפי טענתם, ניתן יהיה להפעיל עסקים על פי התכנית גם ללא היתר בנייה, וכי על מסמך המדיניות להוות חלק ממסמכי התכנית כדי שניתן יהיה להתנגד אליו במידת הצורך.

ועדת המשנה לעררים ציינה כי פסיקת בית המשפט העליון בעניין מידת הפירוט הנדרשת בתכנית לצורך מתן היתרי בנייה עמדה על חשיבותה של קביעת הנורמות התכנוניות במסגרת התכנית, ועל כך שאין להותירה לשלב ההיתר, וכי התכנית עצמה אינה קובעת תחולה קונקרטית, זכויות השימוש מכוחה מותנות בקביעות מסמך המדיניות העתידי, ובכך נוצרים, בין היתר, קשיים שונים לעניין חבות בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, וחבות בהיטל השבחה, שינבעו מהתכנית.

לעניין עצם השימוש במסמכי מדיניות, ציינה ועדת המשנה כי מוסדות התכנון נעזרים במסמכי מדיניות, ככלל, כאשר מדובר בתכניות מתאריות רחבות היקף, או בתכניות מתאר שהופקדו אך טרם אושרו, שאז יכולים מסמכי המדיניות לשמש כמסמך המנחה את התכנון המפורט; או כאשר מדובר בתכניות מתאר ארציות מפורטות (כדוגמת תמ"א 38), שאז רשאיות הוועדות המקומיות, הנדרשות ליישם את התמ"א בשטחן, לגבש מסמך מדיניות להוצאת היתרים, שכן תכנית המתאר הארצית אינה קונקרטית דיה ולוועדה המקומית נשמר שיקול דעת ביישומה.

**הוועדה ציינה עם זאת כי בענייננו, הנסיבות שונות, שכן התכנית עצמה היא תכנית מפורטת החלה בשטח מצומצם, ואין הצדקה ממשית להוסיף שלב נוסף של מסמך מדיניות ולהותיר לשיקול דעתה של הוועדה המקומית בחינה בעלת אופי תכנוני, שמן הראוי היה לקיימה כבסיס להגשת התכנית.**

על אף האמור, בסופו של יום החליטה ועדת המשנה לאפשר את אישור התכנית במתכונתה המאושרת, על מנת שלא לעכבה, אולם קבעה כי מסמך המדיניות הנדרש לפיה, יאושר אף הוא על ידי הוועדה המחוזית, וזאת לאחר הליך של שיתוף הציבור בהכנתו.

לאור האמור ומטעמים נוספים, נדחו מרבית הטענות בערר, בכפוף לאמור ביחס לאישור מסמך המדיניות.

#### **הערת מערכת:**

בדומה לתכנית בינוי נשוא המאמר דלעיל, גם מסמך מדיניות הינו יציר פסיקה, וככזה, קיימת בעייתיות במשקלו ובמעמדו, בכל מקרה הפסיקה קבעה כי אין במסמך מדיניות בכדי למנוע בדיקה קונקרטית לכל מקרה ומקרה והחלטה תואמת.

#### **מעמדה של תכנית אשר פורסמה בניגוד לדין**

**שם ומספר הליך** ערר (י-523/17 **שושנה דקלו ואח' נ' הוועדה המקומית ירושלים ואח'**

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

**תאריך מתן החלטה:** 25.1.18. **פרטי הנכס:** מקרקעין ברחוב אדם 51, שכונת ארמון הנציב, בירושלים.

**ב"כ העוררת:** עוה"ד יעקב מרקס.

עסקינן בשני עררים אשר הוגשו כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לאשר למתן תוקף תכנית שמטרתה לאפשר תוספת בנייה לדירות במבנה מגורים.

**השאלה המשפטית המרכזית שנידונה בערר היא האם, כאשר הוגש ערר ונקלט כדין, ולאחר מכן פורסמה התכנית נשוא הערר למתן תוקף בניגוד לדין, ניטלה מועדת הערר הסמכות להכריע בערר?**

סוגיה משפטית נוספת שעלתה במהלך הערר היא כי במהלך הדיון התברר שנפלה טעות נוספת בהתנהלות הועדה המקומית. ככלל, נהגה הועדה המקומית לדרוש במקרה מעין זה, כדרך שגרה, חתימת 50% מבעלי הזכויות בבית המשותף על התכנית. במעמד הדיון הסבירה סגנית מנהלת מחלקת התכנון שבמקרה דן נשמטה דרישה זו עקב טעות.

ועדת הערר פתחה וציינה כי בהתאם לפסיקה קודמת, ערר המוגש לאחר כניסת תכנית למתן תוקף, אינו מצוי בסמכותה שכן אין זה בסמכותה לבטל חיקוק שאושר ופורסם כדין - סמכות זו מצויה בבית המשפט אשר קנה את סמכותו בעת פרסום התכנית למתן תוקף. **עם זאת**, עניינו במקרה שונה מכיוון שהערר הוגש כדין וועדת הערר קנתה סמכות לדון בו **טרם** פרסומה של התכנית למתן תוקף.

הועדה המשיכה והפנתה לסעיף 19 לתקנות התכנון והבנייה בו נאמר כי ועדה מקומית לא תפרסם הודעה בדבר אישור תכנית טרם המועד להגשת ערר, ובעניינו - אם הוגש ערר, לפני מתן החלטת ועדת הערר. כלומר, סעיף 19 הוא כתמרוך עצור שמשמעותו הקפאת התכנית עד להחלטת ועדת הערר.

עוד ציינה הועדה שככל שהייתה נמנעת מלהמשיך ולדון, יש בכך בכדי לייצר הליכים משפטיים נוספים ומיותרים. ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי במקרה בו מפורסמת תכנית תוך כדי הליכי הערר, לא תידרש החלטה על ביטול התכנית אלא פרסום משלים בו תבהיר הועדה המקומית את טעותה ותבהיר כי הפרסום נעשה בניגוד ובהעדר סמכות.

באשר לסוגיה המשפטית הנוספת בדבר מדיניות הועדה המקומית לפיו תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף הוא חתימתם של לפחות ממחצית בעלי הזכויות בבניין, התייחסה ועדת הערר בקצרה לשינוי שחל עם כניסתו לתוקף של תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), וציינה כי מדובר בנורמה חדשה בה נדרשת הסכמת 33% מבעלי הזכויות לתכנית המציעה הרחבות דירות על גבי השטח המשותף. הועדה ציינה כי מדיניות הועדה המקומית היא מדיניות ראויה ובעניין הנתון לשיקול הדעת של מוסד התכנון.

לאור האמור, החליטה ועדת הערר לקבל את ערר 460/17 ולהוסיף תנאי לפיו פרסום התכנית למתן תוקף יותנה בחתימת 50% מבעלי הזכויות. באשר לפרסום שכבר התבצע, הורתה לועדה המקומית לפרסם הודעת הבהרה שלפיה הפרסום התבצע בטעות.

### [הערת מערכת:](#)

הגשת הערר מהווה עיכוב ביצוע באופן אוטומטי, וזאת למרות שלא הועמדו בטוחות על ידי המגיש למקרה בו יגרם נזק, לעומת זאת, לדוגמה תכנית הנתקפת בבית המשפט ולא בועדת הערר, יש צורך על מנת למנוע פרסומה לבקש צו ביניים ולהעמיד בטוחות, נראה כי יש להחליט ולהיות עקבי בעניין זה, כגון הוספת תקנות שיקבעו כי ההחלטה בדבר הפרסום תהיה בסמכות הגוף המחליט ויוכל להתנות זאת בטוחות ראויות.

**בחינת "מהלך תכנוני אחד" וסמכות בית המשפט המחוזי לדון בתביעת ירידת ערך במקרקעין**

### [במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה](#)

**שם ומספר הליך:** הפ (מרכז) 3732-11-12 **ראיסה ברנד ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה**

**בע"מ ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז- לוד, בפני כב' השופט בנימין ארנון.

**תאריך מתן פסק הדין:** 14.2.18. **פרטי הנכס:** מקרקעין בכפר שמריהו, גושים: 6665 ו- 6673.

**ב"כ המשיבים:** עוה"ד פלג אלימלך ואח', עוה"ד אסף הדני ועוה"ד רותם ארביב - קופליקוב.

ביום 27.10.98 אושרה למתן תוקף תכנית הר/1645/ב אשר קידמה נתיבי איילון (להלן: "תכנית נתיבי איילון"). במסגרת התכנית שונה ייעוד המקרקעין נשוא התביעה מייעוד "חקלאי" לייעוד של "דרך". לא הופקעו שטחים הנכללים במקרקעין נשוא התביעה.

חלק מהתובעים הגישו תביעת ירידת ערך וזכו לפיצויים לאחר שוועדת הערר מינתה שמאי מכריע ואימצה את עמדתו. חלק אחר לא הגיש תביעה כאמור במועד ולאחר שבקשתם להארכת מועד להגשת התביעה נדחתה על ידי שר הפנים הגישו עתירה לבג"ץ. עתירה זו בסופו של דבר נמחקה תוך "שמירת טענותיו (של העותר) לדיון שיתקיים בפני הערכאה שתדון בפיצויי ההפקעה".

ביום 16.4.07 פורסם צו מכוחו של סעיף 3 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל אשר הכריז על שטחי קרקע מתוך שטחי המקרקעין שבבעלות המבקשים כמיועדים להפקעה לצורך התוויית דרך 531.

ביום 13.12.07 פורסמה למתן תוקף תכנית תת"ל 15 - כביש 531 שמטרותיה היו תכנון כביש 531 ומסילת רכבת הידועה כמסילת השרון, מכוחה הפקיעה נתיבי ישראל חלק ממקרקעי המבקשים.

המבקשים טענו כי הם זכאים לקבל פיצויי הפקעה החל מהמטר הראשון ופיצויים בגין שטחי המקרקעין אשר הוטלו לגביה מגבלות בניה שונות תוך שהם מבקשים לראות את תכנית נתיבי איילון ותת"ל כמהלך תכנוני אחד.

תחילה בית המשפט קבע כי אין לו את הסמכות העניינית לדון בנושאים הנוגעים לירידת ערך המקרקעין. לדעת בית המשפט, כאשר בג"ץ מחק את העתירה תוך שמירת טענות העותרים, הוא לא התכוון לכרוך את תביעת פיצויי ירידת הערך עם פיצויי ההפקעה ובכך לקרוא תיגר על תורת הפיצוי הדו-שלבי או להקנות לתובעים זכויות נוספות על אלו שקבועות להם בדין.

לשיטתו של בית המשפט, שמירת הטענות מתייחסת לתביעת פיצויי ההפקעה. עילות התביעה הנוגעות לתביעה לפיצויי ירידת ערך היה צריך לברר בערכאות המוסמכות (לרבות בג"ץ). עם משיכת העתירה תוך הותרת החלטת השר הפנים בעינה, למעשה תביעת ירידת הערך נדחתה.

לגופם של דברים, בית המשפט דחה את טענת המבקשים כי יש לראות את תכנית נתיבי איילון ותת"ל 531 כמהלך תכנוני אחד כאמור בבר"מ 3781/04 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' הר.

בית המשפט אבחן את עניין הר מהתביעה שבנדון תוך שהוא קובע כי בעניין הר השוו שתי תכניות שונות (תכנית המקפיאה את הזכויות עד לאישור תכנית האיחוד והחלוקה ותכנית האיחוד והחלוקה) ואילו כאן משווים בין תכנית פוגעת לצו הפקעה; היות ובעניין הר עסקו בפיצוי ירידת ערך וכאן עוסקים בפיצויי הפקעה ובעיקר בגלל העדרה של זיקה הדוקה ומשמעותית בין תכנית נתיבי איילון לבין צו ההפקעה.

בית המשפט נימק את קביעתו בדבר העדרה של זיקה הדוקה ומשמעותית תוך שהוא מציין כי צו ההפקעה התייחס באופן נרחב למחלף כפר שמריהו מזרח ואילו מחלף זה לא נזכר בתשריט תכנית נתיבי איילון; כי מדובר בגורמים מבצעים שונים (נתיבי איילון ונתיבי ישראל) ולא ראוי לחייב את נתיבי ישראל על דבר נזק שנגרם לכאורה על ידי נתיבי איילון; חלוף הזמן בין אישור תכנית נתיבי איילון וצו ההפקעה; היותו של כביש 531 כביש רוחב בעל תכלית ומטרה עצמאית מנתיבי איילון.

#### [הערת מערכת:](#)

קיימת בעייתיות בעובדה כי אמנם המחוקק תיקן לא מעט מהעיוותים הקיימים בחוקי ההפקעה, כולל לדוגמה ביטול הסעיף בפקודות הדין באפשרות הפקעה ללא תמורה, אולם פעמים רבות מדובר בהפקעות חדשות מחלקות הכוללות גם הפקעות עבר שבוצעו בעת שהדין היה שונה ועקב כך לא ניתן פיצוי בעבר, מקרים אלו היו צריכים לקבל תשובה מפורשת בחקיקה, למרבה הצער בתי המשפט חייבים לבחון כל מקרה ומקרה, למרות שמדובר בקרקע הניטלת מהפרט והגישה צריכה להיות לעשות כל מאמץ לפיצוי מלא.

### העדפת תכנית מאושרת על תכנית תמ"א

**שם ומספר הליך:** ערר 269/17 כרמלה פרום ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה ואח' ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה, בפני כב' היו"ר, עו"ד דקלה מוסרי טל.  
**תאריך מתן החלטה:** 14.1.18. ב"כ המשיבים: עוה"ד קרן גולדשמידט, עוה"ד ויינברגר שי.

עסקינן בשני עררים אשר הוגשו כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה אשר דנה בבקשה להיתר במבנה מדורג במסגרת פרויקט תמ"א 38.

**השאלה המשפטית המרכזית לה נדרשה ועדת הערר היא, האם יש להתייחס למספר הקומות בבניין בהתאם להוראות תמ"א 38 או לפי התכניות הרלבנטיות החלות על המקרקעין?**

ועדת הערר פתחה וציינה כי, העובדה שהמבנה בו עסקינן בנוי במדרון, ובשל כך קיימים הפרשי גובה בין חלקי הבניין, אינה צריכה לשנות את מספר הקומות שבו. בהתאם לשיטת החישוב הנהוגה שנים ארוכות בעיר חיפה ועוגנה בחפ/1400/גב', ניתן לאפשר בניית מבנה במדרון, מבלי שיהיה בכך כדי להגדיל את מספר הקומות שבו. הוראותיה של תמ"א 38 גוברות על הוראות התכנית הספציפית הנזכרת לעיל ועל כל תכנית אחרת במדרג נמוך ממנה במידה ולא נקבע מפורשות אחרת.

אולם, תמ"א 38 לוקה בחסר בהוראותיה בכל הנוגע למגרשים מודרניים. במסגרת הוראות התמ"א לא קיימת אבחנה בין בנייה במגרשים "רגילים" לבין בנייה במגרשים "מודרניים", אבחנה המהווה משמעות של ממש ודרושה בעניינו ובכלל.

לאור האמור ולאחר שועדת הערר בחנה את הוראות התכנוניות, הגיעה למסקנה כי לא ניתן ליתן להוראות התמ"א את הפרשנות הטכנית ויש להעדיף פרשנות מהותית המסתמכת על הוראות תכניות מאושרות אשר מיושמות בעיר חיפה ועל אופן מתן היתרי בניה בכלל העיר.

לסיום ציינה ועדת ערר כי שיקול הדעת למתן זכויות מכח תמ"א 38 מסור לוועדה המקומית, לפיכך ובהתחשב בנתוני הסביבה יש להותיר את גובה המבנה בהתאם להחלטת הועדה המקומית. הערר נדחה.

### הערת מערכת:

אחת הבעיות הקיימות בתמ"א 38 שהינה כאמור תכנית ארצית, ואינה בוחנת תנאי כל רשות ומקום בנפרד. היא חלה על ערים מישוריות או ערים בהן הטופוגרפיה הינה של עליות וירידות כאחד. חיפה הינה כידוע מהסוג השני ונדרשה למקרה ספציפי, הפתרון שנתן המחוקק לכך הינו הכנת תכנית לפי סעי' 23 לחוק שתחיל הוראות מתאימות ליישוב מסוים, בהתאם לתנאיו ולאופיו, ונראה כי שימוש בכלי זה הינו מתבקש, כל עוד מטרתו תואמת את מטרת התמ"א ולא באה לסכל מימושה בלבד.

### מתן הקלה מכח תמ"א 38 במימוש זכויות מכח תכניות אחרות

**שם ומספר הליך:** ערר (ת"א) 5153/17 מיכאל אוליביה רואש ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ואח'

**ערכאה**: ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד הילה סירוטה לבנה.  
**תאריך מתן החלטה:** 11.1.18. פרטי הנכס: בניין ברחוב שדרות יהודית 6א', גוש 7109 חלקה 11.  
**ב"כ העוררים**: עוה"ד דורון טל ועוה"ד מיכאל שטיינבך.

ערר זה עוסק בהחלטת הועדה המקומית אשר דחתה בקשה להיתר מכח תמ"א 38, במסגרת הבקשה להיתר התבקש היתר להריסת בניין מגורים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש, מכח תמ"א 38 בן 6 קומות. הועדה

המקומית דחתה את הבקשה בין היתר מהטעם שהבניין נשוא הערר אינו עונה לדרישות תמ"א 38, אינו עומד לטענתה בתקן 2413 והבניין הינו "מבנה שאין לבדקו".

ועדת הערר קיבלה את הערר בקבעה כי, בנסיבות המקרה, בשל מגבלות המגרש לא התבקשו זכויות נוספות מכח תמ"א 38, אלא רק מכח התכניות התקפות והתבקשה רק הקלה בקווי בניין מכח תמ"א 38. לאור מטרותיה של תמ"א 38, כמו גם לאור לשונה, ניתן להתיר במקרה דנן הקלה הנוגעת לקווי הבניין ואף נכון לעשות כן בנסיבות הבקשה ולאור ממדיו של המגרש נשוא הבקשה בכדי לאפשר תכנון סביר של דירות המגורים, הכל בכפוף לכך שיינתן אישור מהנדס הוועדה המקומית שהבניין אינו עמיד בפני רעידות אדמה.

בית המשפט קבע כי ניתן להתיר חריגה מקווי בניין במקרה של הריסה ובניה מחדש גם כאשר מתבצעת הבנייה שלא מכח תמ"א 38 אלא מכח תכניות אחרות, קרי, ניתן לממש זכויות בניה מכח תכניות תקפות ולהתיר הקלה של קווי בניין מכח תמ"א 38.

בהתאם לאמור לעיל, בית המשפט קבע כי הבקשה להיתר תאושר בתנאים כקבוע בהחלטה.

#### [הערת מערכת:](#)

ועדת הערר בחנה את הוראות תמ"א 38 בצורה רחבה וקבעה כי ניתן להסתייע בהוראותיה, גם אם חלקית לצורך מימוש הבנייה, וזאת גם בעת שלא מבקשים לעשות בה שימוש לשם הוספת בנייה, אם רוצים להגיע לתוצאה של חיזוק בניין הנדרש לכך, מדובר בהחלטה מתבקשת וראויה.

התייחסות עו"ד אילנה בראף ועו"ד יונתן הראל ב"כ הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה לפס"ד: **בר"ם 2090/16, 2273/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ**, שפורסם ע"י עו"ד על נדל"ן בניוולטר מיום 18.03.18:

"בעל מקרקעין מקבל מן הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישור לאיחוד של שתי חלקות שבבעלותו, ואיחוד זה מניב לו זכויות בניה נוספות על-פי הוראותיה של תכנית מתאר מקומית באזור התעשייה בהרצליה, שמקנה אחוזי בנייה פרוגרסיביים, דהיינו אחוזי בנייה מוגדלים לחלקות גדולות (%180 בניה במקום 160%). האם בנסיבות אלה חב בעל המקרקעין בתשלום היטל השבחה?". זו השאלה שהונחה לפתחו של בית המשפט העליון.

בפסק הדין העדיפה, באופן מפתיע, דעת הרוב, לאמץ פרשנות דווקנית וצרה של הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ובכך פטרה לחלוטין את הבעלים מתשלום היטל השבחה כלשהו, הגם שמעולם לא היתה מחלוקת כי המקרקעין אכן הושבחו- בגין תוספת של 20% למקרקעין שלהם!!

בראש וראשונה עומדת לדעתנו דעת הרוב בסתירה להלכות בית המשפט העליון שנקבעו בחמישה פסקי דין לפחות:

רע"א 3002/12 (עניין אליק רון), בר"מ 2866/14 (עניין גוזלף), בר"מ 1560/13 (עניין מגן אינטרנשיונל), בר"מ 505/15 (עניין אופל קרדן) ו-ע"א 7664/08 (עניין ניב).

חמשה פסקי דין אלה, אשר ניתנו כולם פה אחד ואשר בחלקם אף נדחו עתירות לקיים בהן דיון נוסף, נקטו בפרשנות תכליתית וקבעו כי זכויות בניה שנקבעו בתוכנית, אשר יישומן הלכה למעשה על המקרקעין, מותנות בביצוע אקט תכנוני נוסף - הכפוף לנקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ו/או אשר מגבש באופן ספציפי השבחה (או פגיעה במקרקעין) ביחס למקרקעין מסוימים - מחייבות תשלום היטל השבחה, וכי ה"אירוע מחולל השבחה" המקיים חבות בתשלום היטל השבחה, הוא מועד הפיכת הזכויות המותנות (או הפרוגרסיביות, בנסיבות פסק דין אקרו) לוודאיות. דעת הרוב מאיינת למעשה הלכה מושרשת זו.

נוכח הסתירה בין פסק הדין לבין הלכותיו הקודמות של בית המשפט העליון, עליה עמדה בין השאר השופטת ברק-ארז ושממנה התעלמו הלכה למעשה שופטי הרוב (כב' השופטים חיות ומזוז), הרי שהוא מוביל לחוסר וודאות כלל-ארצי באשר לזיהוי "אירוע מחולל השבחה", כמו גם באשר לאופן עריכת שומות השבחה בהתאם לעקרונות שנקבעו



בהלכות שנותרו על ידי פסק הדין; ומידת התחשבות בפרטנציאל הפיכתן של זכויות מותנות-תיאורטיות לזכויות מאושרות ועוד.

מכל מקום- פסק הדין גורם לחוסר צדק חמור, כאשר מצד אחד הוא פוטר את אקרו (ודומיה) מלחלוק את התעשרותה עם הציבור וזאת למרות שעסקינן בתכנית משביחה ביותר מכוחה הושבחו המקרקעין של אקרו בשיעור ניכר של כמה מיליוני ₪, עם אישור איחוד החלקות על ידי הוועדה המקומית,; ומצד שני הוא מחייב לגבות היטל השבחה מבעלי מקרקעין במועד אישור התכנית אשר התעשרותם מאישור התכנית אינה וודאית כלל ובמקרים רבים אף אינה אפשרית.

בשל כך, מדובר בפסק דין המכרסם בעיקרון הצדק החלוקתי המצוי בלב דיני היטל השבחה. שיקולים אלה ונוספים עומדים בבסיס עתירה לקיים דיון נוסף אשר תוגש לבית המשפט העליון."