

עו"ד אמיר דרמר



גרסת הדפסה 

מאמר

**זכות הייזום בהתאם לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור - האם ניתנת למימוש?
מאת עו"ד צבי שוב וגב' ספיר סרוסי, מתמחה**

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- החוק לצמצום השימוש במזומן תשע"ח - 2018 - חוזר רשות המיסים.
- אושר חוק המקרקעין (תיקון מס' 33) התשע"ט - 2018 רישום מקרקעין תלת מימדי.
- רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת- 5060406942- משולש הבורסה.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת- 507- 0646547- מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים.
- תכנית מתאר רכסים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית- 3550449710.
- הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 553-0243857 שם התכנית דרום גלילות רש/800/1.
- רחובות - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית - 414-0161687- רח/2000/טז/1.

עדכוני פסיקה

מיסוי מקרקעין

- וע (נצי') 34139-10-16 אגודת ניר יפה - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל - מנהל מיסוי מקרקעין, נצרת - האם דין פיצויי ההשבה הינו כדין פיצויי הפקעה לעניין החבות במס שבח?
- ו"ע (חיי') 67093-06-16 אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה - האם הוצאות פיתוח הינן חלק משווי הזכות הנמכרת לעניין מס הרכישה? היטל השבחה
- בר"ם 6938/18 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ואח' - פטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים - חל על ממ"ד הנבנה בבניין ישן או גם בבניין חדש?
- ערר רע/8111/0918 מזרחי יואב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה - הוראות המעבר בתיקון 126 לחוק התנו"ב ותחולתן על רוכש שהתחייב במסגרת חוזית לשאת בהיטל השבחה בגין תכנית מתאר כוללנית.
- ערר (מרכז) רל/8034-08-18 ידידה סינאוני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון - לא ניתן לקבל יותר מפטור אחד מהיטל השבחה עבור דירות מגורים בנכסי מקרקעין שונים שבבעלות הנישום. איחוד וחלוקה
- עת"מ (מרכז) 30440-12-17 הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז ואח' - "מתחת לקו" - על זכות העירייה לקבל מגרשי תמורה בתוכנית איחוד וחלוקה. תכנון ובניה
- ערר מס' פחכ/1280/0918 ליה מאור בקר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה כרכור ואח' - האם מוסמכת ועדת הערר לתת צווים זמניים ולהתלות היתר בניה?
- ערר 1063/0418 אילן לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה ואח' - אישור תכנית פיתוח בסטייה מהותית מנספח מנחה של תכנית.
- ערר (ת"א) 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים ואח' - הסמכות לאישור תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

מאמר

זכות הייזום בהתאם לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור - האם ניתנת למימוש?

מאת עו"ד צבי שוב וגב' ספיר סרוסי, מתמחה

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן: "החוק"), נחקק במטרה להתגבר על המחסור בדירות למגורים. הוא מתיר למדינה, בתנאים הקבועים בו, להשיב לידיה קרקעות ציבור שהוקצו לתקופות קצובות לחקלאים ולאחרים, וזאת לצורך בנייה מהירה של כמויות גדולות של דירות ובכפוף לתשלום פיצויים קצובים לבעלי זכויות החכירה.

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), פועלת בימים אלו בהתאם להוראות החוק, להשבת קרקעות חקלאיות אשר נחכרו שנים רבות ואשר שונה יעודן למגורים, באזורים כגון קרית אונו, אור יהודה, אשקלון, באר יעקב ועוד. במאמר זה נבקש להציג את עיקרי ההסדר מול הרשות, את האפשרויות העומדות בפני החוכר ואת הקשיים בהם נתקלים החוכרים אל מול הרשות בבואם לממש את זכות הייזום המעוגנת אף היא בחוק.

במקביל לחוק הנ"ל קיבלה הרשות שתי החלטות מועצה, החלטות 1469 ו-1470, המשלימות את הוראות החוק וקובעות את הנהלים הפנימיים לצורך קיום החוק והוצאתו אל הפועל.

להלן עיקרי ההסדר:

כמקובל בהליכים תכנוניים, ההליך מתחיל בפרסום הודעה בעיתון על הפקדה להתנגדויות של תכנית מועדפת לדיור בקשר עם המקרקעין. החוכר, רשאי להגיש התנגדות בתוך 60 ימים מיום הפרסום. בהנחה שהתכנית אושרה, תתפרסם הודעה נוספת בעיתון בדבר אישור התכנית.

בהתאם לסעיף 29ב לחוק, על מגיש התכנית להודיע לבעלי הזכויות על הגשת תכנית כאמור לועדות התכנון וזאת על מנת להכין את בעל הזכויות בקרקע לכך שיידרשו להשיבה לידי הרשות.

לאחר שאושר כי התכנית הוגשה בהתאם לנדרש בחוק, תשלח על ידי הרשות 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 הרשות; (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 הרשות לחוכר עבור המקרקעין; (4) הוצאות פינוי הקרקע להשבה שבהן תישא הרשות (להלן: "ההצעה").

החלטה 1470 של הרשות 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.

אם החוכר משיג על גובה הפיצוי רשאי הוא לבקש שתיערך בעניינו שומה פרטנית במסגרתה יוציא השמאי הממשלתי הראשי שומה, אשר ניתנת להשגה בהתאם לנהלי רמ"י הרגילים. חשוב מאוד לדעת, כי הליך זה אינו דוחה את המועד על חתימת הסכם ההשבה והשבת הקרקע.

להחלטה זו מצטרפת החלטה 1469 של הרשות, אשר עניינה תמריץ נוסף בהתאם להוראות סעיף 29ג(ד) לחוק. רק מי שיעמוד במועדים הקבועים לחתימה על ההסכם והשבת הקרקע לידי הרשות, יהיה זכאי 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-45 ימים נוספים. עוד נקבע, 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. הרשות יישמה את הוראות החוק בהיבט זה ואף הוסיפה על כך תמריץ נוסף, הפיצוי הקבוע, בהתאם לסעיף 1 בהחלטה 1470, לחוכרים יינתן פיצוי בהתאם לשווי המקרקעין ביעודם כשטחים חקלאיים.

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 לרשות) וכן עליו להעביר את כל האישורים הנדרשים לשם העברת הזכויות בנכס בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם ההשבה (מיום חתימת הרשות על ההסכם), כאשר ניתן לקבל ארכה ל-3 חודשים נוספים, בכפוף לשיקול דעתה של הרשות.

תמריץ כספי - 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 של 1,000 ₪ לדונם שיושב ומקסימום מיליון ש"ח, ובלבד שחתם על הסכם ההשבה והשיב את הקרקע במועדים המפורטים בהצעה ובהסכם ההשבה.

זכות הייזום - החלטה 1470 מעניקה לחוכר שעמד בתנאים דלעיל זכות לרכוש חלק מהמקרקעין שבתכנית המועדפת לדיוור, בפטור ממכרז ובשווי שוק (שיקבע לאחר מכירת 40% מהקרקעות שבתכנית).

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 בתכנית המועדפת לדיוור, וככל שהוא אינו בשווי כאמור, מספר חוכרים יכולים לרכוש מגרש במשותף.

באפשרות בעלי הזכויות להעביר את האופציה לרכישת המגרשים למי מטעמם, קרי - להמחות את האופציה לצד שלישי בתמורה. כיום, ניתן לראות כי השוק מכיר בשוויה הרב של זכות הייזום, וניתן לראות יזמים וקבלנים אשר רוכשים מבעלי הזכויות את הזכות ונכנסים בנעליהם בעסקה מול הרשות.

המחוקק כבר נתן דעתו לסוגיית זכות היזום בתקנה 25 לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג - 1993, ופטר ממכרז התקשרות של הרשות בין היתר עם מי שהוא בעל זכויות באותם מקרקעין, צד לחוזה פיתוח, לחוזה חכירה או חכירת משנה לתקופה של עשרים ואחת שנים לפחות, מי שזכאי כדין להיות צד לחוזה כאמור וכן מי שהיה צד לחוזה כאמור או מחזיק במקרקעין באופן רצוף, עשר שנים לפחות, בהסכמת הרשות. כך למעשה ניתן לראות כי **החלטה 1470 הנ"ל, שנתנה זכות לפטור ממכרז כאמור, עיגנה זכות קיימת/**

לצערנו, בימים אלו, אנו נחשפים למקרים בהם הרשות מערימה קשיים על בעלי הזכויות ולא מאפשרת להם לממש את זכות הייזום.

כאמור, החלטה 1470 מעניקה לחוכר שעמד בתנאים זכות לרכוש 20% מהמקרקעין כאשר שווי מגרשי ההקצאה בפטור חייב להיות בשווי של לפחות מגרש אחד שלם בתכנית המועדפת לדיוור. חשוב לציין, כדי לקבל את הטבת הייזום, במרבית המקרים, על בעלי הזכויות להתקשר בהסכם שיתוף עם בעלים נוספים בתחום התכנית, אך מצד שני, מסרבת הרשות למסור לאותם בעלי זכויות פרטי התקשרות עם בעלי מגרשים נוספים כך שבעלי זכות הייזום אינם מצליחים להתאגד ובכך למעשה מונעת מהם הרשות את האפשרות לרכוש את המגרש במשותף ולממש את זכות הייזום.

דוגמא נוספת להתנהלות הרשות היא, שבמקרים רבים חוכרים, אשר עמדו בכל תנאי הסכם ההשבה אשר נחתם עמם, קיבלו בסיומו של התהליך תשובה כי נשללת מהם זכות הייזום מטעמים טכניים וביניהם, המצאת אישורי מיסים מקוריים לרשות אשר נמסרו ללשכת רישום המקרקעין במסגרת הסדרת הרישום, דרישה ותוצאה אשר הינה נטולת בסיס מעוגן בדין או בעובדה ואיננה מידתית או סבירה.

לסיכום:

זכות הייזום ניתנה לבעלי הזכויות בהסכמי ההשבה, בנוסף לפיצוי הכספי, בשל הפגיעה הקניינית הקשה שנגרמה להם עם הפקעת זכויותיהם במקרקעין וזאת לאחר שעבדו ועבדו את הקרקעות במשך עשרות שנים כמפעל חייהם, וביום בהיר אחד נדרשו להשיבם לרשות תמורת פיצוי זעום בלבד. אין מדובר בהטבה פילנטרופית, אלא בזכות שנועדה לכסות במעט על עוגמת הנפש, הנזק, האכזבה, ההפסדים הכלכליים ועוד, שנגרמו לחוכרים שנדרשים להפסיק את מפעל חייהם באופן פתאומי. הזכות שניתנת לחוכרים היא רק זכות לפטור ממכרז. הם אינם "זוכים" מן ההפקר בקרקע, אלא מקבלים זכות לרכוש במחיר מלא בפטור ממכרז את הקרקע ששינתה יעודה.

לפיכך, אנו סבורים כי הערמת הקשיים במתן הזכות אינה עניין של מה בכך עבור אותם בעלי קרקעות, וגם באם בעל זכויות לא עמד בדרישות הסכם ההשבה אין אנו סבורים כי יש מקום לשלול ממנו את הזכות מנימוקים קלי משקל, טכניים ולא מהותיים.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

החוק לצמצום השימוש במזומן תשע"ח - 2018 - חוזר רשות המיסים

ביום 04.12.2018 פרסמה רשות המיסים חוזר בנושא החוק לצמצום השימוש במזומן תשע"ח - 2018 אשר נחקק במרס 2018 (להלן: "חוזר הרשות").

חוזר הרשות מתאר את מטרות החוק ואופן השימוש בו כשהחוק נועד לצמצום את השימוש במזומן במדינת ישראל, לרבות הגבלות על תשלום בשיקים, מתוך מטרה לצמצם את ההון השחור ולסייע במאבק בפעילות פלילית לרבות פשיעה חמורה, העלמות מס, הלבנת הון ומימון טרור.

חוזר הרשות נועד להבהיר מושגים ומצבים אשר נכללים בחוק, לדוגמה: הבהרות לעניין "מחיר העסקה", נקבע שם כי בעסקה בה ישנם מספר רוכשים / מוכרים מחיר העסקה לא יפוצל ביניהם.

עוד נקבע בחוזר הרשות, כי בעת עסקה מתמשכת לקבלת שירות יראו כל תשלום שיש לשלם באופן תקופתי מעת לעת כמחיר העסקה לדוגמה בהסכם עם עו"ד למתן שירות גלובלי על בסיס תשלום חודשי יחשב כל תשלום חודשי כעסקה נפרדת לעומת זאת בהסכם עם עו"ד למתן שירות לעניין ספציפי חד פעמי כגון ליווי הסכם רכישה מחיר העסקה יהיה הסך הכולל עבור אותו השירות גם אם התמורה שולמה בתשלומים.

כמו כן, נקבעו הוראות בנוגע לעסקאות מקרקעין לרבות החובה לפרט את אמצעי התשלום למתן התמורה בעסקה.

החוזר אף מסדיר את נושא, תיעוד תשלומים ותקבולים אשר הרשות רואה כנאותים ואופן חישוב העיצומים הכספיים במקרה של הפרה.

אושר חוק המקרקעין (תיקון מס' 33) התשע"ט - 2018 רישום מקרקעין תלת מימדי

ביום 17.12.2018 אושר החוק לרישום מקרקעין תלת מימדי, אשר הצעת החוק פורסמה בהרחבה בעלון זה בעבר.

מטרת החוק, לאפשר הפרדת הבעלות בקרקע ליחידות מרחביות נפחיות (חלקות תלת מימדיות), שיהוו נושא נפרד לעסקאות ולזכויות, ולאפשר רישום עסקאות רצוניות ואף הפקעות ביחידות אלו, המתבססות על תכניות מאושרות, ברבדים שונים של הקרקע - תת הקרקע ומרחב הרום. החוק נועד לאפשר ניצול יעיל יותר ומיטבי של הקרקע, באופן רב שכבתי, בהתאם לתכנון הדינמי הקיים היום כך שיאפשר שימושי קרקע שונים ביחידות מרחביות שונות.

רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת - 5060406942 - משולש הבורסה

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה התכנית שבנדון הנמצאת בעיר רמת גן - במתחם הבורסה - דרך בגין מנחם, רחוב התע"ש מצפון, נתיבי איילון ממערב ודרך שירות מדרום.

ממטרות התכנית:

פיתוח אזור צפון מערב הבורסה והקמת מתחם אשר יכלול שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר, מעונות סטודנטים ושימושים ציבוריים אשר יכללו חניון ציבורי והכל בקרבה למערכת הסעת המונים. כמו כן פיתוח דרך להולכי רגל באמצעות הגדרת שטחים בזיקת הנאה לציבור, שבילי אופנים ומערך תנועה תת קרקעי, בנוסף להסדרת דרכי גישה לרכבים וחיבור לדרכי השירות במגדלי התעסוקה מדרום לתכנית.

מעיקרי הוראות התכנית - קביעת גובה מקסימלי לבניה, אשר הינו 50 קומות למגדלי תעסוקה ו-60 קומות למגדל בשימושים מעורבים, איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת הבעלים וקביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת - 507-0646547-

מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה התכנית שבנדון לעיר תל אביב. **ממטרות התכנית:** קביעת שימושים וזכויות בניה להקמת מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים בתחום מגרשים ביעוד דרכים וחניה בעיר תל אביב.

עיקרי התכנית:

1. תיקון תכנית ח' - הוספת אפשרות להקמת חניונים ציבוריים לכלי רכב דו גלגליים בתחום דרכים וחנייה.
2. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת חניונים ציבוריים לכלי רכב דו גלגליים.

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית - 3550449710 - תכנית מתאר הרכסים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר לשוב רכסים.

ממטרות התכנית: קביעת מסגרת תכנונית וזאת על מנת להגדיל את אוכלוסיית הישוב מ-12,000 תושבים עד ל-35,000 תושבים בשנת היעד אשר הינה 2035. המסגרת תכלול בין השאר התחדשות עירונית בישוב הקיים, תוספת שכונה מגורים חדשה, שדרוג תשתיות התחבורה הקיימות, פיתוח מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בהיקפים הנדרשים לשם כך, תוך הגדלת היצע התעסוקה בישוב.

מעיקרי התכנית הינם שינוי ייעודים לרבות משטחים חקלאיים, והוספת שטחי מגורים בחלק המזרחי של הישוב. קביעת הוראות לפיתוח פארק יישובי, הסדרה מבוקרת של חריגות בנייה קיימות, הוספת 79 דונם למרכז התעסוקה החדש בלב הישוב, הסדרת מערכת התחבורה ועוד.

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 553-0243857 - דרום גלילות רש/800/1

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה התכנית שבנדון שממטרותיה לפרט ברמת פירוט של תכנית מתאר מקומית את התכנית הראשית ולקבוע הוראות והנחיות להכנתן ואישורן של תכניות מפורטות בתחומה. לקבוע זכויות בנייה בתחום התכנית, לקבוע ייעודי קרקע למגורים, לתעסוקה ולמסחר, לדרכים ולתשתיות, לשטחים פתוחים ולשטחים לבנייני מוסדות ציבור וזכויות הבניה והשימושים המותרים בכל ייעוד לרבות קביעת מס' יח"ד בתחום התכנית ל-800,9 יח"ד. הכל מתוך מטרה להקים רובע עירוני מעורב ופיתוחו כרובע ירוק.

רחובות - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית רחובות - 414-0161687 - רח/2000/טז/1

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מס' 414-0161687, רח/2000/טז/1 אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה או הרשאות.

ממטרות התכנית: התאמת הוראות תמ"א 38 על תיקוניה לתנאים הייחודיים של רחובות בהתאם לסעיף 23 לתמ"א ולפיה תמ"א 38 תחול על מבנים הממלאים שני תנאים במצטבר: מספר הקומות הבנויות בהיתר הינו יותר מ-2 קומות ושטחם הבנוי בהיתר הינו מעל 400 מ"ר, לגבי מבנים שבנויות בהם חמש יחידות ויותר וששטחם הבנוי מעל 400 מ"ר, תחול עליהם התמ"א על אף שגובהם אינו עולה על 2 קומות, עוד נקבע בתכנית סעיף הנחיות לקוי בניין.

כן נקבע בתכנית זכויות והוראות בניה במתחם "לב העיר", לגבי מגרשים אשר יעמדו בתנאי התכנית בתנאי הריסה ובניה מחדש.

עדכוני פסיקה

האם דין פיצויי ההשבה הינו כדין פיצויי הפקעה בעניין החבות במס שבח?

שם ומספר הליך: וע (נצי') 34139-10-16 אגודת ניר יפה - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל - מנהל מיסוי מקרקעין, נצרת.

ערכאה: ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, בפני כב' השופטת עירית הוד.

תאריך מתן פסק הדין: 29.11.18. פרטי הנכס: לא צוין. ב"כ המשיבה: פרקליטות מחוז צפון.

העוררת חכרה קרקע חקלאית מרמ"י מכוח הסכם שנכרת בשנת 2005. בשנת 2015 נדרשה העוררת להשיב את החזקה בקרקע לידי רמ"י וזאת בשל שינוי ייעוד הקרקע מחקלאות למטרת מגורים ותעסוקה. העוררת דיווחה למשיבה על הפיצויים שקיבלה מרמ"י, ובשומה העצמית דיווחה על פטור לפי סעיף 49ג, קרי, פטור על כמחצית ממס השבח. לגישת העוררת הפיצויים שקיבלה מרמ"י דינם לעניין מיסוי מקרקעין כדינם של פיצויי הפקעה. הקרקע נלקחה ממנה בניגוד לרצונה ולכן בהתאם לתכלית החקיקה ועקרון גביית מס אמת ראוי להשוות בין שני המצבים הללו, ואין להיתפס לכך שהליך של השבה אינו עונה בדיוק על הגדרתו של הליך ההפקעה. המשיבה לא קיבלה את טענתה ואת השומה העצמית של העוררת, והוציאה, לאחר מתן זכות שימוע, שומה לפי מיטב השפיטה. העוררת הגישה השגה שנדחתה, ובשל כך הוגש הערר הנ"ל.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא בשאלה אם העוררת זכאית לשיעור מס שבח מיוחד על פיצויי ההשבה, בדומה לשיעור המיוחד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין בגין פיצויי הפקעה. ועדת הערר קבעה, כי מאחר והליך ההשבה לרמ"י לא נעשה מכוח אחד מהחוקים אשר מכוחם מבוצעת הפקעה עפ"י הדין בישראל, התשובה היא שלילית ודין פיצויי ההשבה אינו כדין פיצויי הפקעה.

בנוסף, הועדה לא קיבלה את הטענה שבשל עיקרון גביית מס אמת יש להשוות בין שני ההליכים הללו (השבה והפקעה) לצורך חוק מיסוי מקרקעין, וזאת מהטעם שהפקעה הינה רכישה כפויה הנעשית כפעולה שלטונית כופה מכוח הדין, ואילו הליך של השבת קרקע נעשה מכוחו של האמור בהסכמי החכירה, שבאם משתנה ייעוד הקרקע מחקלאות למגורים או תעסוקה, רמ"י יכולה להפסיק את תקופת החכירה ולדרוש את השבת הקרקע לידה. כלומר, הליך ההשבה הינו הליך שנעשה בהסכמה חוזית בין שני צדדים.

טענות העוררת בנוגע לכך שהסכם החכירה הינו כהסכם אחיד שאין לחוכר מעמד וכוח לשנות מנוסחו, ושאינן לראות בחתימת העוררת על גבי הסכם החכירה (ובתוכו הסעיף המאפשר את הפסקת החכירה במצבים של שינוי ייעוד כאמור) כאילו הסכימה לסעיף זה נדחו על ידי ועדת הערר אשר קבעה כי חתימת העוררת על ההסכם מעידה על הסכמתה, ומאחר והמועד הקובע לעניין ההסכמה בין הצדדים הינו מועד חתימת הסכם החכירה, ולא כיום, אזי הקרקע נלקחת מכוח הסכם ולא מכוח חוק או אקט שלטוני כופה.

טענה נוספת שנטענה על ידי העוררת הינה כי רכיב הפיצויים המוגדל (החוכר מקבל תמריץ של 150% פיצוי, במקום 100%, באם הוא מתחייב לפנות את הקרקע ולהשיבה לרמ"י במועד שנקבע בהודעה שקיבל), אינו חוסה תחת הוראת חוק מיסוי מקרקעין ולכן אינו חייב במס שבח. אף טענה זו נדחתה על ידי ועדת הערר.

הערת מערכת:

פסק הדין התמקד כולו בהשוואה בין המקור החוקי של פיצויי הפקעה למקור החוקי של פיצויי השבה, כאשר הטענה של העוררת הייתה טענה הקשורה כולה בעיקרון גביית מס האמת. חוכרים שנדרשו להשיב לרמ"י את הקרקע שחכרו במשך שנים רבות (לעיתים עשרות שנים), נפגעו כספית ובדרכים רבות נוספות לאחר שאיבדו את מפעל חייהם, וביום בהיר אחד נדרשו להשיבה לרמ"י תמורת פיצוי זעום. לכן היה מקום לדעתנו לשקול מתן ההטבה הניתנת למקבלי פיצויי

הפקעה, גם למקבלי פיצויי השבה. נראה כי הועדה ראתה עצמה מחויבת לפסק הדין שניתן בעליון בתיק ע"א 8134/99 ויניצקי נגד מנהל מסמ"ק מרכז, שם נקבע כי סיום תקופת חכירה עקב שינוי ייעוד, כאשר קיים סעיף בהסכם החכירה המאפשר זאת, איננה מהווה פעולה במישור השלטוני הכופה, אלא פעולה במישור החוזי.

בדומה נזכיר כי בית המשפט העליון גם קבע בעבר, כי הטבת המס אינה חלה גם על פיצויים המתכלים מכח סעי' 197 לחוק התכנון והבניה, גם במקום שמדובר בשלב ראשון של הפקעה, לצערנו מעבר לנוסח החוק היבש, איננו רואים כל סיבה להכרעות מעין אלו.

[האם הוצאות פיתוח הינן חלק משווי הזכות הנמכרת לעניין מס הרכישה?](#)

[שם ומספר הליך](#): ו"ע (חי') 67093-06-16 [אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה](#)

[ערכאה](#): בית המשפט המחוזי בחיפה ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, בפני כב' השופט רון סוקול. [תאריך מתן פסק הדין](#): 17.10.18. [פרטי הנכס](#): מקרקעין בשכונת מורדות תל-חנן, נשר. [ב"כ המשיב](#): עו"ד ד' ונדרוב מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי).

העוררת רכשה זכויות במקרקעין מכונס נכסים של חברה אחרת, בסכום של 26,000,000 ₪. לטענת העוררת סכום הרכישה כלל הן את הזכויות של החברה האחרת במקרקעין והן את עבודות הפיתוח שטרם בוצעו במקרקעין בגובה של כ-9,800,000 ₪ (העבודות טרם בוצעו בפועל ואולם החברה האחרת הצהירה בהסכם המכר שכבר שילמה את מלוא עלותן של עבודות הפיתוח לחברת "ערים" שהייתה אחראית על ביצוען). לפיכך, לטענת העוררת עליה לשלם מס רכישה על סכום רכישה של כ-16,200,000 ₪ בלבד. מנהל מיסוי מקרקעין לא קיבל את עמדת העוררת, וקבע שומה לפי מיטב השפיטה על בסיס מלוא סכום הרכישה בהסכם, קרי על סכום של 26,000,000 ש"ח. השגה שהוגשה נדחתה ובשל כך הוגש הערר הנ"ל.

ועדת הערר דחתה את הערר במלואו תוך שסקרה בצורה מקיפה את מקור החקיקה לגביית מס רכישה ואת הפסיקה הענפה בנוגע להכללתם או אי הכללתם של עבודות הפיתוח בשווי התמורה בגינה משולם מס הרכישה על ידי קונים.

הועדה קבעה בענייננו, כי הסכם הרכישה אינו מלמד על פיצול התמורה (פיצול בין שווי הזכויות במקרקעין לבין שווי עבודות הפיתוח) וכן קבעה שהעוררת כשלה להוכיח אילו עבודות פיתוח בוצעו בפועל על ידי ערים, ואילו עבודות פיתוח נותרו לביצוע (ואז ניתן לנכות את שוויין משווי התמורה).

ועדת הערר אף סקרה שני פסקי דין שניתנו בתקופה האחרונה על ידי אותה ערכאה (ועדת ערר חיפה) ובהן נפסק בדיוק להיפך, נקבע כי חברת אאורה וחברת שיכון ובינוי לא ישלמו מס רכישה בגין שווי עבודות פיתוח בהסכמי רכישה עליהם חתמו, מהטעם שעבודות הפיתוח טרם בוצעו במועד חתימת ההסכם (במקרה של אאורה), או שחלק קטן שלהן בלבד בוצע - כ-22% (במקרה של שיכון ובינוי). ועדת הערר קבעה, כי לא ניתן להשוות בין ההחלטות שניתנו בעניינן של שתי החברות הללו למקרה של העוררת שבו לא היה חולק על כך שחלק של לפחות 47% מהעבודות כבר בוצע על ידי חברת "ערים" בטרם מועד החתימה על הסכם הרכישה.

[הערת מערכת](#):

חרף העובדה שהעוררת אכן לא הוכיחה את שיעורן של עבודות הפיתוח מתוך כלל כספי התמורה ששולמו על ידה, עדיין לא הייתה כל מחלוקת על כך שחלק מעבודות הפיתוח טרם בוצעו במועד חתימת הסכם הרכישה, ואף ועדת הערר ציינה כי שווי הרכישה בהסכם עמד על חמישה מיליון ₪ מעל חוות הדעת של השמאי לשווי הזכויות במקרקעין, ולפיכך נראה כי לצורך גביית מס אמת, ניתן ואפשרי היה לחלץ חלק מכספי התמורה ששולמו בגין עבודות הפיתוח לרבות האפשרות להביא ראיות מתאימות להוכחת שיעור זה מתוך התמורה הכוללת.

[פטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים -](#)

[חל על ממ"ד הנבנה בבניין ישן או גם בבניין חדש?](#)

[שם ומספר הליך](#): בר"ם 6938/18 [הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ואח'](#)

ערכאה: בית המשפט העליון, בפני כב' השופטת דפנה ברק-ארז. **תאריך מתן פסק הדין:** 21.11.18.

פרטי הנכס: שכונת כפר גנים ג' בפתח תקווה, "מתחם רוזמרין".

ב"כ המשיבים: עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב.

עסקינן בבקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז לוד בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים, אשר דחה ערעור שהגישה הועדה המקומית לתו"ב פ"ת על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, מחוז מרכז (ערר 329/15/48).

ההליך נסב על היטל השבחה שהוטל על המשיבים, שהם בעלי זכויות במקרקעין המצויים בשכונת כפר גנים ג' בפתח תקווה, ונוגע להיקף הפטור מהיטל בגין בניית ממ"ד, הניתן לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

על המתחם חלות תכניות שאושרו לאחר שנת '92, היא השנה בה עיגן מחוקק המשנה את החובה לבנות ממ"ד בדירה. לאחר אישור של אחת התכניות החלות על המתחם, לבקשת המשיבים הוציאה המשיבה דרישה לתשלום היטל השבחה. בהמשך, מונו שמאים מכריעים שבחנו את השבחת המקרקעין הנובעת מהתכניות החלות על המתחם. נקבע על ידם, כי בעלי הזכויות זכאים ליהנות מפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים לפי ס' 19(ב)(9) לתוספת, ככל שממוש הזכויות יהיה בדרך של בנייה בפועל. בגין כך הגישה הועדה המקומית ערר וטענה כי יש מקום להבחנה לעניין הפטור בין ממ"ד הנבנה בבניין חדש לבין ממ"ד הנבנה בבניין ישן- בהתחשב בכך שרק ביחס לאחרון נדרש תמריץ לבניה.

ועדת הערר דחתה את העררים וקבעה כי הפטור חל על כל בניה של ממ"ד, תוך שהיא מבססת הכרעה על לשון החוק והן על תכלית חקיקתו.

הועדה המקומית לתו"ב פ"ת הגישה ערעור לביהמ"ש המחוזי וזה נדחה, בקובעו כי לפרשנות המוצעת על ידי הועדה המקומית אין כל אחיזה בלשון החוק. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, הגישה הועדה המקומית בבקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.

בית המשפט העליון דחה את הבקשה וקבע, כי טענת הועדה המקומית כי עמדתה הפרשנית מעוררת שאלה עקרונית, אינה מספיקה לצורך מתן רשות ערעור, משעמדה זו אינה מעוגנת בלשון החוק ומשלא הצביעה הועדה המקומית על כך שמדובר בשאלה משפטית בה חלוקות הדעות (כאשר קיימת תמימות דעים בקרב ועדת הערר השונות ביחס להיקף הפטור האמור). למעלה מן הצורך הוסיף וציין בית המשפט העליון, כי אין די במקרה זה בהעלאת טענה שעניינה תכלית החקיקה כדי להוציא את לשון החוק המפורש ובכך לשלול פטור מוכר מתשלום היטל השבחה וזאת בשונה ממקרה שבו נדרשת בחירה ברורה בין שתי אפשרויות פרשניות שיש להן עיגון מפורש בלשון החוק.

הערת מערכת:

כידוע, בניית ממ"ד נכפית על הציבור בבנייה חדשה והיא יוצרת אילוצי תכנון ועלויות גבוהות מעליות בניה רגילה, כמו כן, שטח הממ"ד אינו ניתן לניצול יעיל כשטח מגורים רגיל (אף כי משמש ברוב המקרים כחדר מגורים, חדר באיכות נמוכה יותר), לפיכך נראה כי שעה שעסקינן בפטור מהיטל השבחה לממ"ד, בחר המחוקק בגישה מרחיבה. הערת בית המשפט בסיום על ניסיון לפרש את לשון החוק ע"י תכלית החקיקה במקרה שלא ניתן לו ביטוי בלשון החוק הינה הערה חשובה ועקרונית שיכול ותבוא לידי ביטוי בהיבטים ונושאים רבים אחרים. שאלה מעניינת נוספת היא האם תוצאה זו צריכה לחול גם בבחינת השאלה- האם יש הצדקה לתת פטור גם במקרה של מכר (לעומת הוצאת היתר בנייה)? בעוד שקיימות החלטות שיפוטיות שמכריעות בשאלה זו בשלילה, הרי שמן הראוי לאור הרציונל החל גם במקרה של מכירה, לשקול בחוזר תשובה זו.

הוראות המעבר בתיקון 126 לחוק התו"ב

ותחולתן על רוכש שהתחייב במסגרת חוזית לשאת בהיטל השבחה בגין תכנית מתאר כוללנית

שם ומספר הליך: ערר רע/8111/0918 **מזרחי יואב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה**

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר עו"ד רונית אלפר.

[תאריך מתן ההחלטה](#) : 17.12.18. [פרטי הנכס](#) : דרום מערב רעננה גוש 7650 חלקה 220.

[ב"כ העורר](#) : עו"ד הדר בדש בלומשטיין.

ענייננו בערר שהוגש כנגד שומת היטל השבחה שהוציאה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה בעקבות מימוש בדרך של מכר, בשל אישור התכנית הכוללנית של רעננה (רע/3000).
העורר הוא רוכש המקרקעין, שקיבל על עצמו בהסכם המכר, לשאת בתשלום היטל השבחה.

העורר ביקש להחיל עליו את הוראות המעבר של תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, העוסקות בהיטל השבחה בגין תכנית כוללנית, ואשר מאפשרות לחייב בהיטל לבקש שהשומה תיערך רק לאחר אישור תכנית נוספת החייבת בהיטל, גם אם הומצאה לו כבר שומת הוועדה המקומית או ננקטו לגביה הליכים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לפני יום הפרסום.

הוועדה המקומית טענה שדין הערר להימחק על הסף משום שעל אף שהשומה נשלחה לעורר, שהוא החייב על פי הדין, הערר הוגש על ידי הרוכש, שבינה לבינו אין כל יריבות. מטעם זה גם סברה כי העורר אינו יכול לבקש להחיל עליו את הוראות המעבר, שכן רק החייב בדין רשאי לעשות כן. עם זאת, לשיטתה, אם החייב בדין יבקש זאת, היא תעשה כן.

ועדת הערר קבעה, כי עיון בהסכם המכר עליו חתם העורר עם המוכר מלמד כי העורר נטל על עצמו את החבות בהיטל השבחה, לרבות בגין אישור רע/3000. כן הוצגו ייפוי כח לעניין ניהול הליכי השגה בגין היטל השבחה.
ועדת הערר קבעה כי העורר אכן נטל על עצמו את החיוב בהיטל השבחה ולמרות שוועדת הערר סברה כי די במסמכים הנ"ל כדי להקנות לעורר מעמד, הרי שלאור בקשתו להחיל עליו את הוראות המעבר של תיקון 126, התבקש העורר למסור תצהיר לפיו הוא אכן נטל על עצמו את החיוב הנ"ל.

סוגיה נוספת שהתעוררה הינה סירוב הוועדה המקומית להנפיק אישור לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות על שם העורר, זאת כאשר היא נשענת על ס' 2(3)ג) להוראות המעבר לתיקון 126, לפיו לא יותנה מימוש זכויות בתשלום היטל השבחה בשל אישור של תכנית מתאר כוללנית, **אם "מי שמבקש לממש את הזכויות אינו החייב בהיטל השבחה"**. לשיטתה, מי שמבקש לממש את הזכויות הוא החייב בהיטל, ולכן לא ניתן להחיל סעיף זה.

ועדת הערר דחתה פרשנות זו וקבעה, כי בפרשנות זו אין כל היגיון, שכן מטרתו של התיקון היא ברורה: דחיית תשלום היטל השבחה בגין התכנית הכוללנית עד לאישורה של תכנית מפורטת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה. ומשזו המטרה, אין לפרשה באופן שיביא לפגיעה בחייב, קל וחומר בצד שלישי. ועדת הערר ציינה כי היא מודעת שפרשנות זו משמעותה ביטול מנגנון האכיפה הקיים בידי הוועדה המקומית, אולם זו הייתה כוונת המחוקק.
הערר התקבל.

[הערת מערכת](#):

תיקון 126 לחוק התו"ב, שתוקן אך לאחרונה, שמתיימר לכאורה להיות כמיטיב עם האזרח, מגיע כעת לפתחן של ועדות הערר והשמאים המכריעים, להכרעה בשאלות פרשניות שמתעוררות ביחס למצבים טריוויאליים, שלא נצפו עד ידי המחוקק. כך למשל, רוכש הזכויות במקרקעין כלל לא מוזכר בהוראות התיקון, ובהתאם לכך מתעוררת שאלת מעמדו, אם בכלל קיים, במסגרת הליכי השגה שמנהל החייב בגין תכנית מתאר כוללנית. שאלה זו ואחרות יוכרעו בעתיד לבוא וכך אנו רואים פעם נוספת, כי תיקון 126 וחוסר הוודאות שבו, מקשים דווקא על הנישום ואף עלולים לפגוע בו.

[לא ניתן לקבל יותר מפטור אחד מהיטל השבחה עבור זירות מגורים בנכסי מקרקעין שונים שבבעלות הנישום](#)

[שם ומספר הליך](#): ערר (מרכז) 18-08-8034 [ידידה סינאוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון](#)

[ערכאה](#): ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, כב' יו"ר הוועדה עו"ד יריב אבן חיים.

[תאריך מתן ההחלטה](#) : 14.12.18. [פרטי הנכס](#) : גוש 3925, חלקה 747, מגרש 12 לפי תכנית רצ/81.

ב"כ המשיבה: עו"ד יעקב ברכה.

עניינו של ערר זה הינו כנגד דרישת תשלום היטל השבחה שנשלחה לעוררת בגין אישור בקשה להיתר בניה זאת בגין מספר תכניות וביניהן תכנית רצ/81/1.

יצוין לשם השלמת התמונה, כי העוררת קיבלה פטור מהיטל השבחה בעקבות מתן היתר בניה להרחבת דירת מגוריה המצויה במקרקעין **אחרים** לפי סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית, אשר בהתאם לו לא ראו את בקשת ההיתר כמימוש זכויות באותם מקרקעין.

אלא, שהזכויות בתיק הערר דנא הוקצו לעוררת במסגרת תכנית רצ/81/1 חלף קרקע חקלאית שהייתה בבעלותה, וזאת עוד **טרם** שניתן לה הפטור הנ"ל במקרקעין האחרים. למעשה, העוררת בקשה ליהנות פעם נוספת מפטור לפי סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית לגבי מימוש בהיתר של זכויות לבניית דירת מגורים במקרקעין **אחרים** שבבעלותה, וטרם חלוף תקופת ארבע השנים האמורה בסעיף 19(ג)2 למגורים בנכס כתנאי לפטור.

על כן, השאלה שהתעוררה היא האם אדם יכול ליהנות מפטור לפי סעיף 19(ג)1 עבור שני נכסי מקרקעין שהוא מחזיק במקביל עבור שני מימושים בהיתרי בניה וכל זאת בתוך תקופת ארבע השנים מגמר הבניה של אחת הדירות?

ועדת הערר ציינה, כי אמנם בית המשפט העליון טרם נדרש לשאלה העולה בערר, עם זאת, יישום ההלכות הפסוקות בפסיקה של בימ"ש העליון מחייבות מסקנה לפיה, **אין הצדקה למתן הפטור המקביל לעוררת על מימוש זכויות בהיתרי בניה לבניית ולהרחבת דירות מגורים על מקרקעין נפרדים המוחזקים במקביל** וזאת ממספר טעמים: החוק קובע מגבלה מפורשת על הענקת הפטור לדירת מגורים עד לבניה בשטח 140 מ"ר ותוך חיוב מפורש בתשלום היטל על כל "בנייה" מעבר לכך. לכן, לדעת ועדת הערר, קשה ליישב מגבלה זו עם תכלית המאפשרת את הרחבת הפטור למצב בו אדם המחזיק במספר נכסים במקביל יוכל לקבל פטורים רבים (ולמעשה בלא הגבלה) עבור דירת מגורים מעבר לבנייה של דירה בשטח 140 מ"ר; בהיבט התכלית הסוציאלית אין הצדקה להעניק לאדם המחזיק במספר נכסים אפשרות ליהנות מפטורים מרובים. התכלית הבסיסית של הפטור היא לאפשר לאדם להרחיב את "דירת מגוריו הצרה", עד לשטח שמעניק רווחה מספקת (כיום 140 מ"ר).

עוד הרחיבה וקבעה ועדת הערר, כי קבלת עמדת העוררת אינה מתיישבת אף עם עמדה פרשנית כללית הרואה בחוק כמכשיר שבא לקיים מערכת מס שוויונית והוגנת, המאזנת בין הצורך החברתי לאפשר למחזיק במקרקעין או לקרובו חיי רווחה בדירה בשטח מוגבל שהחוק ראה לנכון לפטור מהיטל לגביו, לבין צרכי הציבור הממומנים מהיטל השבחה שהחוק מטיל על מי שהתעשר רק עקב פעולתה התכנונית של הרשות. פרשנות העוררת מחייבת הענקת ריבוי פטורים בלא מגבלה כמותית ואין כל הצדקה בתכלית החוק לאפשר תכנון מס מעין זה.

ועדת הערר הוסיפה, כי התכלית של תמריץ פיתוח המקרקעין אינה יכולה להביא להרחבת הפטור באופן שיאפשר פטורים מרובים במקביל לאדם אחד המחזיק במספר נכסי מקרקעין שונים שהושבחו בשל פעולות מוסדות התכנון. שיקולים אלה הביאו את הועדה למסקנה שהפטור המוענק בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לא נועד לאפשר יותר מפטור אחד לנכסים המוחזקים במקביל ויש לראות בחלופה שמאפשרת את הרחבת הפטור גם לקרובו של המחזיק כבאה לתת מענה למקרים שהמחזיק עצמו מתגורר, משיקוליו, במקרקעין אחרים, ועל מנת שלא יאבד את הטבת המס, הניתנת לנכס מקרקעין אחד בלבד, רק בשל אילוף של מקום המגורים. במובן זה תפיסת החוק היא שקרובו של המחזיק בא בנעליו לצורך הפטור, ועדיין אין החוק נועד לאפשר פטורים מרובים שיינתנו במקביל למחזיק וגם לקרוביו.

לאור כל האמור, קבעה ועדת הערר כי לא ניתן לקבל יותר מפטור אחד עבור דירות מגורים בנכסי מקרקעין שונים שבבעלות הנישום ולפיכך, העוררת אינה זכאית לפטור נוסף בגין אחת הדירות שהוקצו לה לפי תכנית רצ/81/1.

הערת מערכת:

ועדת הערר קבעה כי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית מגביל את הענקת הפטור לאחד מנכסי המקרקעין שמחזיק הנישום, ואינו מאפשר הענקת פטורים מרובים לבניית או הרחבת דירות מגורים נוספות של הנישום. למסקנה זאת

הגיעה ועדת הערר אחר שבחנה את הלכות בית המשפט העליון שנתנו בשנים האחרונות בסוגיות שונות שיש להן הקשר ישיר לסוגיה זו, כגון הלכת "דיבון" הלכת "שלו" ואח'. סוגיית הפטורים מגיעה רבות לערכאות השיפוטיות הנוקטות להעניק פרשנות לסעיף החוק תוך ביצוע איזונים ובלמים בשאלה מתי יוענק הפטור ומתי לא.

"מתחת לקו" - על זכות העירייה לקבל מגרשי תמורה בתכנית איחוד וחלוקה

שם ומספר הליך: עת"מ (מרכז) 30440-12-17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון**

ובניה, מחוז מרכז ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי מרכז- לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט אורן שוורץ.

תאריך מתן פסק הדין: 25.11.18. **פרטי הנכס:** גוש 6581 חלקה 187 ברעננה. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד נורית טביב-מזרחי, יאיר יהלומי, יואל שטרן, גיא מדמוני, אייל ד. מאמו ויגאל יוסף.

עסקינן בעתירה מנהלית שהגישה הועדה המקומית רעננה כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה, אשר הורתה בין היתר על ביטול הקצאת זכויות שהעניקה הועדה המקומית לעיריית רעננה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מס' 2011ב', בגין חלקה ביעוד ציבורי הנמצאת בבעלות העירייה, שנכללה בתחום התכנית. הועדה המקומית טענה בעתירתה כי היא זכאית לכך שהחלקה תיכנס מעל הקו בטבלת ההקצאה והאיזון, ותזכה את בעליה (העירייה) במגרשי תמורה, בדומה לאופן בו זוכים בעלים פרטיים אחרים בתחום התכנית בגין מקרקעיהם.

בית המשפט סקר בפסק דינו את תכליתו של מנגנון הייעוד והחלוקה, כמכשיר המאפשר בין היתר חלוקה שוויונית של הנזק וההשבתה בין בעלי מקרקעין בתחומי התכנית ומאפשר אופטימיזציה של שימושי הקרקע והפיכתו של התכנון לישים, ועמד על אמות המידה לביצועו, לפי ס' 122 לחוק התו"ב, דהיינו - שמירה על יחסיות, איזון ומיקום, שנועדו לשרת את התכלית התכנונית.

בית המשפט ציין, כי בהתאם לעקרון הצדק החלוקתי, נדרש כי חלקות שישתתפו בטבלת הקצאה ואיזון במתחם המיועד לאיחוד וחלוקה, יהיו אך ורק כאלו שניתן להראות כי תרמו תרומה ממשית לטובת הציבור ו/או להשבתה של הקרקע במתחם זה, ובהתאם לכך קבע כי בהינתן שחלקת העירייה הייתה ביעוד ציבורי ערב התכנית ונתרה כזו גם לאחריה, נקודת המוצא היא שאין להביאה בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון מעל הקו.

בית המשפט קבע גם כי יש להבחין לעניין זה בין קרקע בבעלות רשות מקומית לבין קרקע בבעלות המדינה או בעל זכויות פרטי, הן מן הטעם כי שטח ציבורי שמצוי בבעלות הרשות המקומית במצב הנכנס לתכנית איחוד וחלוקה אינו מהווה מקור ישיר לזכויות בנייה חדשות שיינתנו מכוח התכנית, והן בשל מעמדה הפונקציונלי של הרשות המקומית שבידה הכח התכנוני והמשפטי להשפיע על היקף שטחי הציבור בתכנית איחוד וחלוקה, וקובע כי הקצאה נוספת של זכויות בגין שטחי ציבור שהיו בידיה מלכתחילה אינה מתיישבת עם כוחות אלה ועלול להעמיד את הוועדה המקומית בניגוד עניינים מבני ואינהרנטי, שהדרך לנטרלו היא להרחיק את מגרש הרשות המקומית אל מחוץ לטבלת האיזון וההקצאה.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי הוראות תקן 15 הקובעות בין היתר כי מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון וייכנסו מתחת לקו, מהוות קובץ הנחיות רב משקל באשר לדרך הפעולה הנכונה והמקובלת מהבחינה המקצועית, ומתיישבות גם עם פרשנות תכליתית של הוראת סעיף 122 לחוק, המוליכה גם היא לתוצאה כי מגרש שכבר מצוי ביעוד ציבורי והוא בבעלות הרשות המקומית ונותר כזה גם לאחר הליכי האיחוד והחלוקה, אינו בגדר "מגרש שיוקצה", כהגדרת סעיף 122 לחוק התכנון והבניה, ולכן אינו אמור להיכלל בתוך טבלת ההקצאה והאיזון (מעל הקו), וזאת בין אם הקרקע הופקעה על ידי העירייה או נרכשה בתמורה.

מטעמים אלה ואחרים, העתירה נדחתה.

הערת מערכת:

בימים אלה ממש, ניתנה החלטה נוספת של ועדת הערר המחוזית - מרכז, בעניינה של תכנית רע/2012ב', המסדירה את הקמתה של שכונת מגורים בת כ-1,550 יח"ד בדרום רעננה, בסמוך לכביש 531. במסגרת החלטה זו, חזרה ועדת הערר על העיקרון שנקבע בפסק הדין הנ"ל, וקבעה כי חלקות שונות שהיו ערב התכנית ביעוד ציבורי כגון דרכים

ושצ"פ והינן בבעלות העירייה, לא ייכללו מעל הקו בטבלאות ההקצאה, והורתה לוועדה המקומית לתקן את מסמכי התכנית, כך שהעירייה לא תקבל בגין חלקות אלה זכויות בניה במגרשי תמורה.

האם מוסמכת ועדת הערר לתת צווים זמניים ולהתלות היתר בניה?

שם ומספר הליך: ערר מס' פחכ/1280/0918 ליה מאור בקר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה כרכור

ואח'. ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה, בפני כב' היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל.

תאריך מתן ההחלטה: 29.10.18. פרטי הנכס: גוש 10076 חלקה 302 ברחוב נחלה בפרדס חנה כרכור.

ב"כ המשיבים: עו"ד ג'ובראן ג'ובראן ועו"ד יצחק גלזר.

המדובר בבקשה להתליית היתר בניה שניתן למשיבה 2 להקמת בניין מסחרי בן 3 קומות על מגרש עליו חלה תכנית המאפשרת הקמת מבנה בן 2 קומות. על פי התכנית החלה מוסמכת הוועדה המקומית לאשר תוספת שטחי בניה או תוספת קומה, בכפוף לאישור תכנית בינוי.

טענות העוררים מופנות כנגד אישור הבקשה להיתר טרם אישור תכנית בינוי וכן באשר לאופן אישור תכנית הבינוי בניגוד להוראות התכנית, לכאורה, והתעלמות מתנאים שנקבעו בהחלטה לאשר את תכנית הבינוי.

המשיבה 2 טענה, מקדמית, כי וועדת הערר אינה מוסמכת להתלות היתרי בניה וכי אין לה סמכות לתת צווים זמניים. ועדת הערר דחתה את הטענה וקבעה, בהתבסס על פסיקה קודמת (עע"מ 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב; העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה) **כי ועדת ערר מוסמכת לבחון ולבטל במידת הצורך היתרי בניה שהונפקו, ואף החלה הבניה על פיהם, אם נמצא כי אלה אינם עולים בקנה אחד עם הוראות התכניות החלות או שנפלה בהם אי חוקיות אחרת העולה כדי בטלותם (תוך החלת עקרון הבטלות היחסית).**

עוד קבעה ועדת הערר, כי בסמכותה של ועדת הערר ליתן סעדים/צווים זמניים, ובכלל זאת להתלות היתר שניתן, עד להכרעה בערר.

עם זאת, בנסיבות העניין לא מצאה ועדת הערר צורך לעשות שימוש בסמכות זו, ודחתה את הבקשה להתליית היתר הבניה. ועדת הערר ציינה כי בכל מקרה ניתן להקים במגרש, ב"מסלול ירוק", מבנה מסחרי בשטח הקבוע בתכנית ובן שתי קומות. מאחר שעל פני הדברים חוקיות הקומה השלישית היא הנתונה במחלוקת, ומטרת מתן צו זמני הוא מניעת קביעת עובדות בלתי הפיכות בשטח, לא מצאה ועדת הערר כי עולה חשש לקביעת עובדות בלתי הפיכות. בהתחשב בעובדה שמועד הדיון נקבע לעוד 4 חודשים בלבד, והבניה מכוח ההיתר טרם החלה, הרי שאין סבירות כי הקמת המבנה, כולל הקומה שבמחלוקת, תסתיים בטרם יוכרע הערר. לכן, לא מצאה ועדת הערר לנכון לעצור את תחילת ביצוע הפרויקט.

על אף האמור, הבהירה ועדת הערר כי היא לא תתחשב בהתקדמות הבניה כחלק משיקוליה במתן ההחלטה בערר.

הערת מערכת:

ועדת הערר פעלה על פי הפסיקה המרחיבה את סמכותה לדון בערר כנגד היתר בניה, על אף שהוא לכאורה תואם תביע, אם נטען כי ההיתר מהווה הקלה או שימוש חורג בסטייה מתכנית ועדת הערר תבחן את הטענה לסטייה מתכנית כטענה מקדמית, ואם תמצא כי ההיתר סוטה מתכנית, אזי היא תדון לגופה של ההתנגדות. אם יימצא כי ההיתר תואם את התכנית החלה על המקרקעין - הרי שבכך יסתיים הדיון.

אישור תכנית פיתוח בסטייה מהותית מנספח מנחה של תכנית

שם ומספר הליך: ערר 1063/0418 אילן לוין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה ואח'

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר עו"ד ד"ר אתי רוזנבלום. תאריך מתן ההחלטה: 21.11.18.

פרטי הנכס: מזכרת בתיה (גוש 3897 חלקות 34, 35, 38 וחלק מחלקות 31-32). ב"כ העורר: עו"ד ישראל שוב.

המדובר בענייננו על תכנית במזכרת בתיה (שמספרה זמ/226) ששינתה ייעוד קרקע באזור פתוח למבני מגורים, דרכים ושטח ציבורי. התכנית כוללת, בין היתר, נספח בינוי מנחה וכן קובעת כי אחד התנאים למתן היתר בניה הוא "אישור תכנית פיתוח למתחם המגורים, לשצ"פים ודרכים שתפרט את מפלסי הפיתוח ... באישור מהנדס הרשות המקומית והוועדה". הוועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה אישרה תכנית פיתוח, ששונתה בעקבות פניות העורר.

למרות האמור, העורר הגיש ערר על החלטה לאשר את תכנית הפיתוח, בטענה כי תכנית הפיתוח אושרה תוך סטייה מהותית ובלתי מוצדקת מהתכנית, על אף שמדובר בתכנית חדשה יחסית. לטענת העורר, על אף שהתכנית יצרה הפרדה בין מגרשי המגורים שהוקצו לו ובין החניון הציבורי שהוקצה למועצה המקומית, תכנית הפיתוח שאושרה בסופו של דבר מבטלת את ההפרדה האמורה, תוך פגיעה במגרשי המגורים. לכן, נטען שיש לבטל את תכנית הפיתוח שאושרה ולחילופין להורות לוועדה המקומית לפרסם את תכנית הפיתוח להתנגדויות לאור סטייתה מהוראות התכנית המאושרת.

המועצה המקומית מזכרת בתיה, שצורפה לערר כמשיבה, טענה כי יש לסלק את הערר על הסף מהטעם שאין זכות ערר על החלטה לאשר תכנית פיתוח מכוח תכנית מאושרת. לגופו של עניין טענה שסטייה מנספח הבינוי נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית ואינה טעונה הקלה וכי במקרה זה הסטייה מנספח הבינוי נדרשה משיקולי תנועה.

ועדת הערר קבעה, כי נספח מנחה הוא חלק ממסמכי התכנית ולכן ככלל יש לפעול בהתאם להוראותיו, אלא אם הוחלט אחרת, וזאת על בסיס בחינה תכנונית והפעלת שיקול דעת. הדברים נכונים ביתר שאת כאשר מדובר, כבענייננו, בתכנית שאושרה לאחרונה, לאחר בחינה מקיפה של הנושא התחבורתי, שהוא וסוגיית החניון הציבורי היו חלק משמעותי מקידומה. לאחר שבחנה את תכנית הפיתוח, ועדת הערר קבעה כי היא כוללת שינויים משמעותיים של הנספחים המנחים של התכנית המאושרת. עוד נקבע כי על אף שהסיבה לאותם שינויים היא תחבורתית בעיקרה, בפני הוועדה המקומית לא עמדה כל חוות דעת של יועץ תנועה התומכת בכך שהשינויים המוצעים נדרשים לצורך פתרון אותה בעיה.

לאור האמור, נקבע שתכנית הפיתוח תוחזר לדיון נוסף בוועדה המקומית, במסגרתו תוצג חוות דעת כתובה של יועץ תנועה, לעניין הצורך בשינוי נספח התנועה המנחה ובחינת פתרונות נוספים. כן נקבע שראוי שהוועדה המקומית תיתן לעורר ונציגיו זכות טיעון בפניה. ועדת הערר אף המליצה לוועדה המקומית לשקול את הצורך בפרסום תכנית הפיתוח, למרות שחוק התכנון והבניה אינו מחייב פרסום כאמור, לאור השינויים המשמעותיים המוצעים בה, לאור הסתמכות הציבור ולשם איזון בין הצורך בגמישות ובין חשיבות שיתוף הציבור.

לעניין הטענה בדבר העדר זכות ערר נקבע, כי ועדת הערר מוסמכת לבדוק את היקף הסטייה של תכנית הפיתוח מנספח הבינוי המנחה וכאשר נמצא כי מדובר בסטייה ברורה ומהותית, ועדת הערר מוסמכת לבחון האם מדובר בסטייה מוצדקת. ככל שישתבר שמדובר בסטייה מהותית ולא מוצדקת, ניתן לסבור שמדובר בסטייה מהוראות התכנית, עניין שוועדת הערר מוסמכת להחליט בו לאור האמור בעע"מ 317/10 שפר נ' יניב. לפיכך ובנסיבות העניין כפי שתוארו לעיל, נקבע שאין מקום לדחות את הערר על הסף.

הערת המערכת:

החלטת ועדת הערר מגנה על האינטרס של מי שמושפעים מתכניות שאושרו ואשר כוללות נספחים מנחים, שאינם מחייבים, ואשר מאפשרים שינויים מסויימים בעת התכנון המפורט. מהחלטה זו עולה כי כאשר מדובר בשינוי משמעותי לנספח מנחה, ראוי כי הוועדה המקומית תפרסמו לציבור ואף תיתן לציבור זכות טיעון בפניה ביחס לשינוי. יש שיטענו כי מדובר בהליך מסורבל, המונע גמישות הכרחית בעת התכנון המפורט, אולם ביחס לכך נאמר כי להבנתנו, מההחלטה משתמע כי לא כל שינוי מנספח מנחה יצריך פרסום, אלא רק שינוי מהותי שיש בו להשפיע על האינטרס של מי שהסתמכו על הנספח המנחה.

שם ומספר הליך: ערר (ת"א) 5184/17 **קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים ואח'**

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר עו"ד אפרת דון יחיא סטולמן.

תאריך מתן החלטה: 11.11.18. **פרטי הנכס:** רחוב המאבק גבעתיים.

ב"כ העוררים: עו"ד נעם קולדוני, עו"ד תמר לרנר.

עסקינן בערר שהוגש ביחס להחלטת הועדה המקומית גבעתיים לאשר תכנית להריסת 4 מבנים בני 4 קומות ו-32 יח"ד, והקמתו של בנין אחד בן 18 קומות ו-82 יח"ד תחתם. בעררים שהוגשו הועלו בין היתר טענות להעדר סמכות של הועדה המקומית לאשר את התכנית הכוללת, המקנה זכויות בניה שלא ניתן לקבוע אותם במסגרת תכנית בסמכות מקומית, לרבות שטחים מכח תמ"א 38.

ועדת הערר התמקדה בהחלטתה בשאלה האם ניתן לכלול בתכנית בסמכות ועדה מקומית תוספת של שטחי בניה שניתן לאשר במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, כשאלו חורגים מהיקף הזכויות שמוסמכת ועדה מקומית להוסיף מכוח הוראות סעיף 62 לחוק התכנון והבניה.

בהקשר זה, קבעה ועדת הערר כי אין לקבל את הטענה לפיה הוראת סעיף 23 לתמ"א 38 (הקובעת כי "מוסד תכנון" ראוי לאשר תכנית מפורטת לשם התאמת תמ"א 38 למאפייני יישוב או חלק ממנו, לרבות קביעת הוראות בדבר שטחי בניה במסגרתה), מהווה מקור סמכות לועדה המקומית, להוסיף זכויות בניה בתכנית שעניינה חיזוק מפני רעידות אדמה.

ועדת הערר ציינה, כי רשימת הנושאים שנקבעו בסעיף 62 לחוק התו"ב בנושאים שהינם בסמכות ועדה, מהווה רשימה סגורה, וכל תכנית שאינה עוסקת באחד או יותר מהנושאים הנזכרים בסעיף, איננה בסמכות הועדה המקומית, אלא בסמכות הועדה המחוזית, וכי לא ניתן להיתלות בסעיף 23 לתמ"א 38, כמקור סמכות לועדה המקומית לאשר תכנית הכוללת נושאים שהינם מעבר לסמכויות שהוקנו לה בהוראות סעיף 62 לחוק התו"ב.

גם באשר לטענה לפיה, כפי שמוסמכת הועדה המקומית לאשר תכנית ביחס לנושאים אשר מוסמכת היא לאשר במסגרת הקלה, כך מוסמכת היא לאשר תוספת זכויות מכח תמ"א 38, הכפופה אף היא להליך אישור הדומה להליך אישור הקלות, דחתה ועדת הערר את ההקבלה בקובעה: "המקור הראוי והמתאים להקנות סמכות למוסד תכנון לאשר תכניות, הוא במסגרת הוראה מפורשת של המחוקק. העובדה שהמחוקק העניק סמכות לועדה מקומית בעניין מסוים (הקלות), לא יכולה לשמש כמקור סמכות לעניין אחר (זכויות מכוח תמ"א 38), אף אם נטען שההיגיון בין העניינים דומה. לפיכך, משלא הוזכר במפורש 'מתן זכויות מכוח תמ"א 38' במסגרת הוראות סעיף 62א(א), הרי שנושא זה אינו בסמכות ועדה מקומית".

לאור האמור ומטעמים נוספים, התקבלו העררים, ונקבע כי החלטת הועדה המקומית לאשר את התכנית מבוטלת, בהעדר סמכות לועדה המקומית לאשרה.

הערת המערכת:

תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, נערכות פעמים רבות ביחס להיקף שטח נרחב יחסית, וחלות על יישוב שלם או על חלק ממנו, ובמקרים כאלה, נראה כי אין חולק כי הועדה המחוזית, להבדיל מועדה מקומית, היא אכן מוסד התכנון המוסמך לאשר. במקרה הנדון, הואיל ומדובר היה על תכנית נקודתית, ספק אם המסקנה לפיה הועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר תכנית, הייתה מחויבת המציאות. לטעמנו, ישנו קושי בקביעה לפיה תוספת זכויות בניה אשר אין חולק כי הועדה המקומית מוסמכת הייתה לאשרן במסגרת הליכי רישוי לפי התמ"א, בכפוף לפרסום והתנגדויות, אינן יכולות להתאשר על ידי הועדה המקומית במסגרת תכנית, שעוברת הליכי פרסום והתנגדויות מחמירים יותר. לאור חשיבות יישומה של תמ"א 38, נדמה כי ככלל, יש מקום להעדיף פרשנות מרחיבה יותר לסמכויותיה של הועדה המקומית, מקום בו קיים בסיס משפטי מספק לסמכות זו ותכנון ראוי, על מנת לאפשר את קידומם היעיל של פרויקטים לחיזוק מבנים.