

עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה 

מאמר

קריאה למחוקק להסדיר כראוי את התכנית הכוללנית

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין - אופן הטיפול בתיק מרובה בעלים/ מתחייבים/ מוטבים (פרויקטים).
- הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין - אופן הגדרת שטחים בתשריט הבית המשותף והנחיות לרישום הצמדות.
- קווי מטרו M1, M2, M3 - הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית מספר 101 א', 101 ב', 102 ו-103.
- הרצליה - הודעה בדבר הפקדת תכנית לשימור אתרים.
- באר יעקב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר כוללנית.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מועדפת לדיור תמ"ל/3001 - שדה דב.
- פתח תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מועדפת לדיור תמ"ל/1076 - רובע סירקין.
- נשר - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מפורטת מס' 355-0359364 - מתחם "כלל".
- חולון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מפורטת מס' 505-0548057 - התחדשות עירונית פיכמן/ ההסתדרות.

עדכוני פסיקה

• איחוד וחלוקה

עע"מ 9403/17 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור ואח' נ' אלון צבי כרמלי ואח' - בית המשפט העליון
אישר את תכנית אפולוניה.

• רמ"י

ת"א 25973-09-11 ישראל מרגלית ואח' נ' הקרן הקיימת לישראל בע"מ ואח' - בית המשפט הורה לקק"ל
לחתום על חוזי הכירה עירוניים.

• חוזים

ת"א 37342-07-17 מאגד ראגבי ואח' נ' יפה אלה ואח' - תום לב אובייקטיבי בעסקאות נוגדות.

• הפקעות

עת"מ 18095-09-15 זמקום השקעות ונכסים בע"מ ואח' נ' עיריית בת ים ואח' - עיריית בת ים מנועה
מלהפקיע מקרקעין בקרבת חוף הים.

• היטל השבחה

עמ"נ 61142-03-19 קניית השלום השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו - יישום הדרישות
שצריכות להתמלא בעת בחינת בקשה לאישור הסכם פשרה בהיטל השבחה.

ערר 8005/0118 איזנברג שלמה ואסתר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה - היטל השבחה בגין אישור
למפרע של שימוש חורג.

• מיסוי מקרקעין

ו"ע 31189-11-14 ב.ס.ט. בנייה בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת - איגוד נחשב איגוד מקרקעין אף
כשיש ברשותו נכסים נוספים שאינם זכויות במקרקעין.

ו"ע 44686-07-16 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה - מתי הוצאות פיתוח יחושבו
בשווי הרכישה?

מאמר

קריאה למחוקק להסדיר כראוי את התכנית הכוללנית

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

לאחרונה, במסגרת קידומה של תכנית המתאר של הוד השרון, תכנית הר/2050, החליטה הוועדה המחוזית, בעקבות הליכים משפטיים שהתנהלו, להוסיף להוראות התכנית את הסעיף הבא: "בתכנית לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים שימצאו מתאימים לאיחוד וחלוקה בהתאם לדין, יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר הכוללנית".

נסביר, כי התכנית במתכונתה המופקדת, סימנה שטחים וייעודים לתוספת שטחי ציבור, ולכן במהלך הליכי ההתנגדויות לתכנית, בעלי זכויות טענו בין היתר, כי סימון השטחים כציבוריים מבלי לקבוע כיצד ייעודם יכלול בתכניות עתידיות כגון תכנית איחוד וחלוקה עלול לפגוע בזכויותיהם הן בהווה והן בעתיד שכן, הם ייכנסו בשערי התכנית העתידית בייעוד ציבורי המתעלם מייעודם ערב התכנית הכוללנית. במענה לכך, הוועדה המחוזית הבהירה כי סימון השטחים הוא רעיוני, וכי מיקומם המדויק, גודלם ופריסתם של שטחי הציבור ייבחנו בעת הכנת התכנית המפורטת. יתרה מכך, צוין כי לא ניתן לקבוע במסגרת תכנית המתאר את השימוש המדויק שיחול בכל מגרש ובאיזה מצב תכנוני ייכנס לאיחוד וחלוקה.

על כן, נוהלו הליכים משפטיים, מכוחם הוספה לתכנית המתאר הוראה על פיה כאמור לעיל בעת הכנת תכניות למתחמים, תהא למעשה התעלמות מהייעוד על פי התכנית הכוללנית, בעת קביעת הזכויות שיקבלו הבעלים.

מקביעה זו עלות שאלות המעידות על ההתלבטות והבעייתיות בסוג תכנית זו: מהי הנפקות של הגדרת הייעודים בתכנית הכוללנית? מדוע התכנית הכוללנית קובעת ייעוד ובתכנית איחוד וחלוקה לעיתים מתעלמים מייעוד זה? אם סימון הייעוד הוא רעיוני כפי שנקבע בהוד השרון, מדוע הדבר לא מוסדר בחוק?

כזכור, "תכנית כוללנית", היא תכנית שמכוחה ועדה מקומית עצמאית יכולה לקבל סמכויות תכנון נרחבות מאלו הקיימות לוועדה מקומית "רגילה", ולקדם תכניות מתאר מקומיות ומפורטות ללא היזקקות לאישור הועדה המחוזית.

תכנית כוללנית מטרתה להתוות מדיניות וכיווני פיתוח עתידיים לטווח של עשרות שנים הבאות. בתכנית כזו קיימת לעיתים אי ודאות לגבי היקף זכויות הבנייה הניתנות לניצול בכל מגרש ומגרש, ולרוב תכנית זו קובעת קו תכנוני והנחיות כלליות להכנת תכניות מפורטות, המצויות במדרג הנורמטיבי הנמוך יותר. כאשר נציין כבר עתה שמידת הרזולוציה בתכניות מתאר כוללניות שונות בין עיר לעיר.

הוראת סעיף 62א(ג') לחוק התכנון והבניה קובעת בין היתר כך:

"...אישרה הוועדה המחוזית תכנית מתאר מקומית ומתקיים בה המפורט להלן (בחוק זה – תכנית כוללנית)...."

התכנית שאישרה הוועדה המחוזית כוללת, לפחות, את כל העניינים כמפורט להלן:

(א) ייעודי הקרקע בתחומה ושימושי הקרקע המותרים בכל אחד מהייעודים;

(ב) קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי ציבור, או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה;

(ג) קביעת השטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד או בכלל הייעודים, גם בלא קביעת זכויות בניה בכל מגרש או במגרש כלשהו;

(ד) הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש ליעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה, לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה;

(ה) הנחיות לעניין גובה הבניינים;

במסגרת הסדרת התכנון, ועל מנת ליישם ולהוציא לפועל את התכנית הכוללנית, מקדמת הרשות תכניות לאיחוד וחלוקה לתכניות שסומנו בתכנית הכוללנית. תכנית מעין זו לא פעם מאחדת מגרשים, ומחלקתם אותם לחטיבת קרקע אחת גדולה, כדי לאפשר פיתוח של השטח באופן מיטבי, למען הבעלים כמו גם לטובת הציבור.

לעניין זה, חוק התכנון והבניה, תקנות איחוד וחלוקה ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין קובעים בין היתר שמגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה; הקטנת שותפות בקרקע; ריכוז זכויות של בעל זכות אחד; שמירה על יחסית ההקצאה ועוד. אולם, דבר חשוב שלא הוזכר באף מקום הוא היררכית התכניות באופן מפורש, ובכלל זאת להשלכות שלהן כאשר תגיע אותה תכנית לאיחוד וחלוקה. לכן, במצב עמום שכזה לא ניתן לדעת כיצד להתייחס לייעודים שהתכנית הכוללנית מגדירה, שאז כל רשות קובעת לעצמה בהוראות התכנית את התייחסותה לייעודים שנקבעו בתכנית הכוללנית.

ניקח לדוגמה את תכנית המתאר של תל אביב, תא/5000, שקבעה בהוראותיה באשר לאזורי ייעודי הקרקע את ההוראה להלן:

”בתכנית עתידית שתסמן ייעוד קרקע שאינו זהה לייעוד שנקבע בתכנית זו, תתווסף בדברי ההסבר הערה לגבי התאמתה לתכנית המתאר”.

נראה כי מצב זה לא רצוי ויוצר חוסר וודאות, שכן, בעל קרקע יתקשה לכלכל צעדיו.

כך למשל, במידה ולא תקבע הוראה מפורשת בתכנית מתאר כוללנית כפי שצינו בפתח מאמרנו זה ובעתיד כשתקודם תכנית לאיחוד וחלוקה בקרקע יתייחסו אל הקרקע בייעוד ציבורי ולכן היא לא תקבל זכויות, המשמעות היא שתכנית המתאר הכוללנית ששינתה את ייעוד הקרקע לציבורי, תחשב כתכנית פוגעת והרי תביעת ירידת ערך ניתן להגיש בתוך 3 שנים, אך יתכן ומי שנפגע יפספס המועד מתוך מחשבה שלא נדרש לכך מלכתחילה.

וההפך, נניח ועסקינן בעל הקרקע זהיר שיגיש תביעה בתוך 3 שנים ממועד אישור תכנית המתאר, אבל אז תבוא התכנית העתידית ותכליל את מקרקעיו על פי הייעוד שקדם לייעוד הציבורי, אזי ככל הנראה לא רק שלא מדובר בתכנית פוגעת, אלא אולי אף בתכנית משביחה, וכפועל יוצא תביעת ירידת הערך שהוגשה הייתה לשווא, זאת מבלי להתייחס לעלויות שהוצאו עקב כך לחינם.

תהיות רבות עולות, אם התכנית הכוללנית מגדירה ייעודים ולבסוף בתכנית שלאחריה הם לא נלקחים בחשבון, אזי מה המשמעות שלהם?

האם התכנית הכוללנית מצהירה כוונות בלבד?

האם יש וודאות שאכן הקרקע תכנס כלל לתוך תכנית איחוד וחלוקה? סביר שהתשובה שלילית, ובמקרה כזה ברור הוא שליעוד הקרקע קיימת משמעות חשובה.

לשאלות אלו לא מצאנו תשובות וחשוב שהמחוקק יסדיר סוגיה מורכבת זו ויקבע הוראות ברורות שלא ייווצרו אי הבנות באופן שיגרור הן את בעלי הקרקע והן את הרשות להליכים רבים והוצאות מיותרות.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין -

אופן הטיפול בתיק מרובה בעלים/ מתחייבים/ מוטבים (פרויקטים)

בשל תנופת תהליכי ההתחדשות העירונית, וריבוי המקרים בהם מוגשים תיקי פעולה מרובי בעלים או רוכשים, נוצר צורך בקביעת נהלי עבודה שמטרתם לייעל את משך זמן הטיפול בתיקים אלו.

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין פרסמה הנחיות בנוגע לאופן הגשת תיק מוביל בלשכת הרישום ואופן הגשת תיקים נוספים בפרויקט. ההנחיות מפרטות מהו תיק מוביל, אילו מקרים עונים להגדרת פרויקט, כיצד נדרש להגיש את המסמכים וכיצד ניתן לעדכן שינויים בתיק.

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין -

אופן הגדרת שטחים בתשריט הבית המשותף והנחיות לרישום הצמדות

כדי ליצור אחידות בהגדרת שטחי הדירות בבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט -1969 לבין הכללים שנקבעו בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח -2008, ולסייע בהאחדת הגדרת השטחים, ביום 4.7.19 הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין פרסמה את הנוהל דנא.

הוראות הנוהל יחולו על בקשות לרישום בתים משותפים, ולגבי בקשות לתיקון צו בדירות שלגביהן הוגדרו השטחים בהתאם לצו המכר.

הוראות הנוהל נכנסו לתוקף בעת פרסומן, אך יחייבו רק ביחס לתשריטים שיוגשו לרישום ונחתמו על ידי עורך התשריט החל מיום 1.1.2020.

קווי מטרו M1, M2, M3 - הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית

מספר 101 א', 101 ב', 102 ו-103

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 76ג(1) ו-77 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") הודיעה הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות על הכנת התכנית שבנדון.

3 קווי המטרו מתוכננים ב-4 מקטעים כדלקמן:

1. **תת"ל 101 א' – קו מטרו M1 – מקטע דרומי** – הקו עובר דרך תל אביב-יפו, חולון, רמלה, רחובות, ראשון לציון, נס ציונה, באר יעקב, לוד, קרית עקרון וכפר ביל"ו.
2. **תת"ל 101 ב' – קו מטרו M1 – מקטע צפוני** – הקו כולל שתי זרועות; זרוע מזרחית המתחילה בצפון כפר סבא ועוברת דרך הוד השרון ורמת השרון. זרוע מערבית מתחילה ברעננה ועוברת דרך הרצליה. שתי הזרועות מתמזגות לקו אחד שעובר דרך הרצליה ותל אביב. כמו כן, כוללת התכנית מתחם תעסוקה ותפעול (דיפּו) ברעננה.
3. **תת"ל 102 – קו מטרו M2** – הקו מתחיל במערב בת ים, עובר דרך תל אביב-יפו, גבעתיים, רמת גן, גבעת שמואל, בני ברק, פתח תקווה וראש העין. כמו כן, כוללת התכנית בשלב זה שלושה מתחמים אפשריים למתחם תחזוקה ותפעול (דיפּו) בסביבת ראש העין (מצפון ודרום).
4. **תת"ל 103 – קו מטרו M3** – הקו הכלול בתכנית זו הוא קו חצי טבעתי המתחיל בדרום בבת ים וממשיך צפונית מזרחית דרך חולון, אזור, אור יהודה, קריית אונו, פתח תקווה, רמת השרון, ומסתיים בהרצליה. הקו כולל גם שלוחה היוצאת מאזור יהודה לנתב"ג. כמו כן, כוללת התכנית מתחם תעסוקה ותפעול באזור יהודה.

צוין כי בתת הקרקע לא יינתנו היתרי בנייה, היתרים לשימוש חורג או הרשאות ולא יבוצעו עבודות מכוח סעיף 261(ד) לחוק. על אף האמור לעיל, התנאים והמגבלות לפי הודעה זו לא יחולו על: עבודות ניטור, בדיקות קרקע וקידוחי ניסיון שיבוצעו לצורך קידום ביצוע עבודות תשתית. כמו כן, עבודות בתחום תוואי העובר בשטח שאינו מיועד לדרך ובלבד שעומקן עולה על 5 מ' ובכפוף לאישור מתכנתת הות"ל, לאחר שהתקבלה התייחסות נ"ע תוך 3 שבועות.

תוקף התנאים לשנתיים ממועד הפרסום או עד להעברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור, המוקדם מבין השניים.

הרצליה - הודעה בדבר הפקדת תכנית לשימור אתרים

הרינו לעדכן בדבר הפקדת התכנית שבנדון. מבין מטרות התכנית, שימור ושיקום אתרי מורשת העיר הרצליה וקביעת תמריצים להבטחת השימור.

במסגרת התכנית נקבעו אתרים ואזורים לשימור, הנחיות להכנת תכניות לניוד זכויות, צירים לשימור, הוראות לתיעוד, איסור הריסה, שיפוצים וטיפול במבנים מסוכנים ותוספות בנייה, תמריצים לעידוד השימור, דרישות לאחזקת מבנים לשימור, תנאים להגשת היתרי בנייה, ותנאים להגשת תכניות בניין עיר הכוללים אתרי שימור.

באר יעקב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר כוללנית

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, הופקדה התכנית שבנדון. התכנית חלה על באר יעקב לרבות תלמי מנשה ונווה דורון, חלק ממחנה צריפין המתפנה ובית חולים אסף הרופא.

ממטרות התכנית: התוויית מסגרת תכנונית כוללת, הגדרת שלד הרחובות הראשיים ושדרוג המרחב הציבורי ליצירת מרקם אורבני ושטחים פתוחים נגישים לכלל האוכלוסייה. בנוסף, איחוד מרקמי הבנייה הקיימים והחדשים תוך חיזוק השכונות החלשות, פיתוח שטחי תעסוקה קיימים וחדשים, שמירה על ערכי הטבע והנוף ויצירת מערכת שטחים פתוחים בכלל שטח העיר וחיבורה למערכת השטחים הפתוחים המטרופולינית.

כמו כן, התכנית קובעת הוראות לפיתוח מערך הדרכים והתחבורה הציבורית של העיר, שימור אתרי מורשת, קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות, יצירת עתודות קרקע זמינות למגורים ולהתחדשות עירונית, בעיקר בשכונות הוותיקות בעיר, והגדרת תבנית הבנייה בעיר לרבות הנייה לגובה.

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מועדפת לדיור תמ"ל/3001 - שדה דב

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 15 לחוק קידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) התשע"ד – 2014 ובהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, הופקדה התכנית שבנדון, שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות ש"י עגנון ולוי אשכול, תל אביב באזור בו ממוקם טרמינל שדה התעופה "שדה דב".

מטרת התכנית הינה תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתכנית המתאר המופקדת לרובע שדה דב תא/4444, יחד עם שתי השכונות הנוספות ברובע, תהווה השכונה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן בעיר ותייצר רצף עירוני בין חלקי העיר.

זכויות הבנייה המתוכננות כוללות זכויות בנייה למגורים בהיקף של 4,844 יח"ד, מתוכן 4,176 יח"ד סחירות ו-668 יח' דב"י. זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-45,000 מ"ר, זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של 146,000 מ"ר וכן זכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-30,000 מ"ר.

פתח תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מועדפת לדיור תמ"ל/1076 - רובע סירקין

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 15 לחוק קידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) התשע"ד – 2014 ובהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, הופקדה התכנית שבנדון, תכנית ללא איחוד וחלוקה שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מבין ממטרות התכנית, התוויית מסגרת תכנונית להקמת 8,500 יח"ד וכ-300,000 מ"ר מסחר ותעסוקה, וקביעת מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים וציבוריים, כיכר עירונית, פארק, ספורט ונופש דרכים ומתקנים הנדסיים.

התכנית כוללת הוראות והנחיות לבינוי המתחמים השונים על פי הייעודים והשימושים המוגדרים בתכנית, וכמו כן הוראות לבניית שכונה ירוקה, הקמת מערך דרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שימור אתרי מורשת, הקמת תשתיות ועוד.

נשר - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מפורטת מס' 355-0359364 - מתחם "כלל"

הרינו לעדכן כי לפי סעיף 117 לחוק התכנון והבנייה בדבר אושרה התכנית שבנדון.

התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה, כאשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. התכנית ממוקמת במזרח העיר נשר וכוללת את מורדות הכרמל ואת שטחי הפארק המטרופוליני מעברו הצפוני של כביש 75.

מבין מטרות התכנית, הקמת רובע מגורים חדש בו כ-5,000 יח"ד בתמהיל מגוון תוך קביעת מערך דרכים ותשתיות, הקצאות לצרכי ציבור, פיתוחם של שטחים ציבורים פתוחים ופארקים עירוניים, שטחי מסחר ותעסוקה לרווחת תושבי השכונה ותושבי העיר כולה.

חולון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מפורטת מס' 505-0548057 –

התחדשות עירונית פיכמן/ ההסתדרות

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה הופקדה התכנית שבנדון.

התכנית הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מבין מטרות התכנית, התחדשות עירונית "פינוי בינוי" בין רחובות ההתסדרות מצפון, רחוב כהן היינץ מדרום ורחוב פיכמן ממערב, המהווים רשת עירונית המציעה בנייה מרקמית ומעל 2 מגדלים, חזית מסחרית ושטחים מבונים לצרכי ציבור. התכנית קובעת 235 יח"ד בתמהיל הכולל 20% דירות קטנות, כמו כן, הוראות להריסת בנייני מגורים קיימים ובהם 116 יח"ד במסגרת תכנית פינוי בינוי.

עדכוני פסיקה

בית המשפט העליון אישר את תכנית אפולוניה

שם ומספר הליך: עע"מ 9403/17 **הועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור ואח' נ' אלון צבי כרמלי ואח' ערכאה:**

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כב' הרכב השופטים, יי עמית, יי אלרון, יי וילנר. **תאריך מתן פסק הדין:** 26.6.19. **פרטי הנכס:** מתחם אפולוניה, צפונית לשכונת נוף ים בהרצליה. **ב"כ המערערים:** עו"ד יונתן ברמן.

ערעור על פסק דינו של בית משפט לעניינים מנהליים, שהורה על ביטול החלטת הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור להפקיד ולאשר את תמ"ל 1004/א' (להלן: "תכנית אפולוניה"), על מנת שתבחן מחדש אם להפקידה לאחר שתקבל סקר סיכונים מלא.

בשנת 2015, פורסמה תכנית אפולוניה להפקדה, ובהמשך הוגשו עשרות התנגדויות ובכללם התנגדות רשויות ממשלה, רשויות שלטון מקומיות, שומרי הטבע והסביבה ועוד. נטענו פגמים שונים שנפלו בעבודת הותמ"ל, והם, בין היתר, היעדר מידע עובדתי בנוגע לזיהום המים והקרקה, אי בחינת פתרון תחבורתי בנוגע למחלף המתוכנן בכביש 2, אי בחינה מחודשת של ערכי הטבע לנוכח קיומם של ממצאים סותרים שלא עמדו לנגד עיני הועדה בעת קבלת החלטתה, מחלוקת בדבר השאלה האם היה מקום לכלול את מקרקעיהם של המשיבים שנמצאים בקו הכחול של התכנית במסגרת איחוד וחלוקה ועוד.

בית המשפט העליון קבע ברוב דעות כי ההחלטה לאשר את תכנית אפולוניה בהליך מהיר לפי חוק הותמ"ל תיוותר על כנה, תוך דחיית הטענה כי הותמ"ל נקטה בחוסר סבירות וחרגה מסמכותה כאשר דנה בתכנית.

בית המשפט קבע כי העברת התכנית מהליך התכנון "הרגיל" למסלול המזורז של הותמ"ל נדונה בשלבים שונים לפני אישורה, תוך שצוינו יתרונות העברת התכנית למסלול המהיר, בעוד כלל הגורמים הנוגעים לעניין היו מודעים במידה כזו או אחרת להיבטים הסביבתיים המורכבים הכרוכים במימוש התכנית. לפיכך, נקבע כי לא נפל פגם ב"מישור ההליך".

בית המשפט סבר שדיון במסגרת הותמ"ל נועד להאיץ את הליך אישורה של התכנית באופן שיביא להגדלת היצע יחידות הדיור, והיצע יחידות הדיור להשכרה בפרט – וזאת בהתאם למטרות החוק. יתרה מכך, העברת התכנית לדיון בותמ"ל אף הביאה פתרונות תכנוניים שלא התאפשרו בערוצי התכנון הרגילים כגון הקמת מחלף לכביש 2, שלא תוכנן על ידי הועדה המחוזית בשל סמכויותיה המוגבלות.

בית המשפט קבע כי הותמ"ל קיימה את החובות המוטלות עליה באשר לבחינת ההשלכות הסביבתיות של התכנית. סקר הסיכונים אמנם מהווה נדבך חשוב ומשמעותי אשר בלעדיו לא ניתן לבצע את הוראות התכנית ולשקם את הקרקע, אך הוא אינו צפוי להשפיע על הוראות התכנית עצמה. משכך, נקבע כי אין כל חובה שבדין לכלול את סקר הסיכונים בתסקיר. יתרה מכך, הודגש כי לא נדרש כי סקר הסיכונים יושלם לפני אישור התכנית, אלא ניתן להשלימו בטרם מתן היתרי הבניה. נקבע כי לנוכח ההלכה האמורה בדבר אי התערבות בשיקול דעתן של רשויות התכנון, אין לבית המשפט את המומחיות הדרושה לקבוע אם ממצאי סקר הסיכונים עלולים להשפיע על הוראות התכנית.

סוגיה נוספת שעמדה במחלוקת הינה האם יש להכניס את בעלי החלקות המופקעים לצורך הקמת המחלף לתכנית איחוד וחלוקה חלף ההפקעה. בית המשפט דן בעניין בהערת אגב, וקבע כי רשויות התכנון רשאיות לבחור בדרך העשויה לקדם באופן היעיל ביותר את מטרותיה התכנוניות של התכנית. יתרה מכך, נקבע כי החלטה בדבר הכללת קרקע בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה, צריכה להתקבל על בסיס שיקולי תכנון ולא ניתן לעשות כן משיקולי פיצויים בלבד.

נקבע כי מדובר בהוספת מחלף לכביש ארצי ואף שהקמתו נדרשת לצורך ביצוע התכנית, זיקתו התכנונית חורגת מגבולותיה של התכנית.

בית המשפט קבע כי יש לקבל את הערעור ולהותיר את החלטת הותמ"ל לאשר את תכנית אפולוניה על כנה.

הערת מערכת:

ניתן להבין את המגמה ואת טיעון הרשות באשר לזכות הבחירה בין דרך האיחוד והחלוקה לבין דרך ההפקעה, וכן את הרצון לאבחן בין שיקולים תכנוניים לבין שיקולים של מתן פיצוי. עם זאת, על המדינה לנהוג באופן חד ערכי בכלל המקרים.

במקרה דנא, המדינה מחזיקה ביתרת הזכויות בקרקע, ולכן מובן מדוע התנגדה לתכנית איחוד וחלוקה. נראה כי מצב בו המדינה בוחרת להכניס את כלל זכויותיה, ואילו את זכויות המיעוט הפרטי היא מפקיעה תמורת נזיד עדשים, אינו יוצר תחושה נוחה.

ברור כי הכללת שטח פרטי בהקצאות הייתה מקשה על ניהול תכנית אפולוניה ומצריכה עריכת טבלאות איזון, אולם הייתה מגבירה את תחושת הצדק של האזרח למול כוחה העצום של הרשות.

בית המשפט הורה לקק"ל לחתום על חוזי חכירה עירוניים

שם ומספר הליך: ת"א 25973-09-11 **ישראל מרגלית ואח' נ' הקרן הקיימת לישראל בע"מ ואח' ערכאה** : בית המשפט המחוזי מחוז מרכז, בפני כב' השופטת איריס רבינוביץ ברון. **תאריך מתן פסק הדין:** 2.6.19. **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כחלקה 280 בגוש 3568 ברחובות **ב"כ התובעים:** לא צוין.

עסקינן בתביעה שהוגשה על ידי בעלי זכויות של 50% מזכויות החכירה בחלקה המצויה באזור מרמורק ברחובות, כנגד קק"ל, במסגרתה עתרו התובעים לסעדים בדבר זכאותם לזכות חכירה עירונית בחלקה.

בשנת 1931, נחתם חוזה החכירה עם החוכר המקורי (בן משפחתם של אחד מהתובעים) ביחס לנחלה, בה נכללה גם החלקה דנא. בשנת 1945, גרעה קק"ל את החלקות החקלאיות מהנחלה לצורך הקמת שכונה ברחובות ונותרה מהנחלה החלקה מושא התביעה. חוזה החכירה המקורי היה ל-49 שנים עם זכות לחידוש החכירה לתקופה נוספת בתנאים מסוימים.

התובעים טענו כי החוכר לא קיבל פיצוי על נטילת החלקות החקלאיות, ומשכך עומדת להם הזכות לנחלה עירונית בהתאם להסכם החכירה, ולכן יש להורות לקק"ל לחתום עמם על חוזה חכירה עירוני מהוון שיאפשר להם לנצל מחצית ממלוא קיבולת הבנייה בחלקה.

מנגד, קק"ל טענה כי הסעיף בהסכם החכירה לא חל בעניין זה והטענה בנושא התיישנה. עוד נטען כי התובעים אינם זכאים לזכות חכירה עירונית, אלא לכל היותר חוזה למשק עזר ויש לחייבם בגין מימוש הזכויות.

בית המשפט דחה את טענת ההתיישנות שהעלתה קק"ל, וקבע כי חוזה החכירה המקורי אמנם הסתיים ב-1982, אך קק"ל לא הודיעה לחוכרים כי עליהם לחדש את החכירה טרם סיומה כנדרש על פי הסכם החכירה ואף המשיכה לגבות דמי חכירה שנתיים גם בתום תקופת החכירה.

לפיכך, מדובר בחכירה המתחדשת מדי שנה כנגד תשלום דמי החכירה, וקק"ל, כמי שדרשה וגבתה את דמי החכירה השנתיים במהלך השנים, מנועה מלטעון כנגד הזכות המתחדשת של החכירה.

בית המשפט קבע כי מדובר בנחלה חקלאית שכתוצאה מהחזרת השטחים החקלאיים על ידי קק"ל לידה ושינוי ייעוד השטח ביוזמת הרשויות, הפכה לנחלה בשטח עירוני. מבחינת מכלול הנסיבות עולה, כי **החוכר לא קיבל פיצוי כספי ולכן עומדת לו הזכות לנחלה עירונית בהתאם להסכם החכירה**. גם מדמי החכירה שנגבו לאורך השנים, עולה כי קק"ל התייחסה לחלקה כחלקה בחכירה עירונית ולא כמשק עזר כטענתה.

עוד נקבע, כי מבחינת מכלול הנסיבות, ובכלל זאת, **העובדה שקק"ל כבר אפשרה בעבר פיצול של החלקה ותשלום דמי חכירה שנתיים בנפרד ובמנותק ביחס לכל חלק, עולה כי לתובעים ולבעלי הזכויות האחרים יש זכות לקבלת חוזה חכירה נפרדים**.

בית המשפט קבע, כי באשר להיקף הזכויות שיוקצה לתובעים בחלקה, אין בקבלת טענת התובעים בדבר זכאותם לחוזה חכירה עירוני בנחלה אחת כדי לומר שהם זכאים לקבל זכויות בנייה מלאות למסי יחידות דיור, ללא צורך לשלם לקק"ל את התשלומים המשולמים על ידי חוכרים בגין כך.

עם זאת, לאור הסכמת קק"ל בעבר להפרדה בין שתי קבוצות החוכרים בחלקה והסכמתה כי ייכללו בחוזה החכירה זכויות לשתי יחידות דיור של עד 160 מ"ר, מן הראוי לכלול זכות ליחידת מגורים של עד 160 מ"ר בגין כל מחצית מהחלקה ולראות את קק"ל כמסכימה לכך, גם היום.

סיכומו של דבר, בית המשפט קבע כי התובעים זכאים לחוזה חכירה עירוני ביחס למחצית משטח החלקה, שיכלול זכות לבניית יחידת מגורים אחת בשטח של עד 160 מ"ר, ללא צורך בתשלום לקק"ל בגין מימוש הזכות לבניית היחידה. כן נקבע, כי קק"ל לא תגבה תשלום בגין הפיצול והוצאת שני חוזים נפרדים ובגין זכויות בנייה ליחידת מגורים אחת בשטח של עד 160 מ"ר במסגרת כל אחד מהחוזים שייחתמו עם התובעים והנתבעים הרלוונטיים.

[הערת מערכת:](#)

מפסק הדין עולה כי בית המשפט ביקש לאזן בין תכליתו של הסכם החכירה לבין הנסיבות המיוחדות של המקרה הנ"ל. בית המשפט רצה להבטיח כי החוכר לא יוותר ללא בית עקב החזרת הנחלה אך לא יינתנו לו מלוא הזכויות המושבחות שצמחו כתוצאה משינוי הייעוד.

ציון, כי קק"ל הגישה ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון (ע"א 4902/19) וניתן צו עיכוב ביצוע ארעי לפסק דינו של בית המשפט המחוזי עד למתן החלטה אחרת.

תום לב אובייקטיבי בעסקאות נוגדות

שם ומספר הליך: ת"א 37342-07-17 **מאגד ראגבי ואח' נ' יפה אלה ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בירושלים, בפני כב' השופטת שירלי רנר. **תאריך מתן פסק הדין:** 11.6.19. **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כגוש 30002 חלקה 49, ברחוב רבקה 29, אזור התעשייה תלפיות בירושלים. **ב"כ התובעים:** עו"ד חוסאם סיאם.

עסקינן בנכס שנמכר פעמיים, כאשר בית המשפט בחן מי גובר – הקונה הראשון או השני. בשנת 2006, התובעים רכשו מבעלה המנוח של הנתבעת שתי חנויות באזור התעשייה תלפיות בירושלים. החנויות היו רשומות על שם רשות הפיתוח, וזכויות החכירה של המנוח היו רשומות בחברה המשכנת. לכן, במועד העסקה לא נרשמה הערת אזהרה. תחילה, התובעים הפעילו חנויות בנכס, ומשנת 2014 החנויות הושכרו לצד ג'. על מנת לסבר את האוזן, יודגש, כי בשנת 2008, המנוח נרשם כבעל זכות החכירה בחנויות. בשנת 2015 נפטר המנוח, ובשנת 2016 מכרה הנתבעת את החנויות לנתבע 3.

***התובעים טענו** כי רכשו את הנכס כדין ואף דיווחו על הרכישה למיסוי מקרקעין ושילמו את כל המיסים. כמו כן, טענו כי הנתבעים פעלו בחוסר תום לב תוך ידיעה שהחנויות נמכרו להם, ולפיכך, לטענתם, הסעיף בחוק שחל במקרה דנא הוא סעיף 9 לחוק המקרקעין העוסק בעסקאות נוגדות.

***הנתבעת טענה** כי פעלה בתום לב וכלל לא ידעה על קיומן של החנויות וגילתה עליהן רק משפנה אליה הנתבע 3 באמצעות מתווכת. כמו כן, הנתבעת טענה כי לא ידעה שבעלה המנוח מכר את החנויות לתובעים.

***נתבע 3 טען** כי בדק לפני הרכישה את מצב הזכויות במרשם המקרקעין והסתמך עליו. בנוסף, טען כי ביקר בנכס בשעות הצהריים וראה שהחנויות סגורות ונעולות. לדבריו, ידע שמתנהל עסק אולם סבר כי מדובר בפולשים. אי לכך, טען כי הסתמך על המרשם, ולכן על בית המשפט לבחון את המקרה בהתאם לסעיף 10 לחוק המקרקעין העוסק בתוקפן של עסקאות שנערכו במקרקעין מוסדרים בהסתמך בתום לב על הרישום, ולא סביב סעיף 9 לחוק, כטענת התובעים.

בית המשפט קיבל את טענת התובעים והורה על ביטול העסקה שבין הנתבעת לנתבע 3 והצהיר כי התובעים הם בעלי הזכויות בחנויות. **ראשית, נקבע כי אין מדובר במקרה הנופל תחת סעיף 10 לחוק המקרקעין, הואיל ואמנם הנתבע 3 הסתמך על הרישום, אולם הטעות לא הייתה במרשם עצמו, ששיקף נכונה את מצב הזכויות במועד העסקה השנייה** (הזכויות היו רשומות על שם המנוח). **הטעות נבעה מהסתמכותו של הנתבע 3 על כך שהנתבעת היא בעלת הזכויות. שנית, בית המשפט קבע כי הנתבע 3 פעל בחוסר תום לב אובייקטיבי כשידע כי החנות מוחזקת על ידי גורם מפעיל בחנות עסק, ולא טרח לברר האם אכן מדובר בפולש. בנוסף, גם הבדיקה שערך הנתבע לגבי זהות ומיקום הנכסים לא הייתה מספקת וגם בכך יש כדי להשליך על מידת תום הלב האובייקטיבית של הנתבע. שלישית, הנתבעים לא הוכיחו כי מלוא התמורה בגין החנויות הועברה לנתבעת. משכך, לא עומדים הנתבעים בתנאי סעיף 10 לחוק, שאותם יש למלא באופן דווקני לפי ההלכה הפסוקה.**

לעומת זאת, **בית המשפט הדגיש כי גם התובעים לא נהגו בתום לב כאשר לא רשמו הערת אזהרה בהתאם להלכת גנז גם לאחר שהזכויות בנכס הוסדרו ונרשמו על שם המנוח בשנת 2008.** למרות זאת, ההלכה היא כי "במצב בו הקונה השני לא ביצע את העסקה בתום לב, הוא לא יהיה זכאי ליהנות מהלכת גנז, והעסקה הראשונה בזמן תזכה למעמד בכורה".

כתוצאה מהאמור, בית המשפט קיבל את התביעה. היות וה"תאונה המשפטית" אירעה גם בשל התנהלות קלוקלת של התובעים ומשלא הוכח כי הנתבעים היו מודעים לעסקה הראשונה עם התובעים, לא ניתן צו להוצאות.

הערת מערכת:

ייחודו של המקרה המתואר הוא חוסר תום הלב הן בעסקה הראשונה והן בעסקה השנייה. במצב זה, ביצע בית המשפט מעין אומדן של מידת חוסר תום הלב, וניכר כי הגיע לתוצאה מאוזנת המשכללת את רצף הטעויות שהובילו

לתאונה המשפטית. זאת ועוד, פסק הדין מחדד את משמעות חוק המקרקעין לעניין זה, ובכלל זאת, את סוגיית ההסתמכות על המרשם, ומבחין בין טעות ברישום ובין טעות בהבנת הרישום.

עיריית בת ים מנועה מלהפקיע מקרקעין בקרבת חוף הים

שם ומספר הליך: : עת"מ 18095-09-15 **זמקום השקעות ונכסים בע"מ ואח' נ' עיריית בת ים ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת מיכל אגמון גונן. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.6.19. **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כחלקה 4 בגוש 7131, רח' יורדי הים, בת ים. **ב"כ העותרות:** עו"ד גיא שרים.

המקרקעין מושא עתירה זו ממוקמים בקרבת חוף הים של בת ים ומיועדים לשטח ציבורי פתוח בשתי תכניות, האחת משנת 1971 והשנייה משנת 1985.

למרות השנים הרבות שחלפו מאז אושרו התכניות המייעדות את המקרקעין לשטח ציבורי פתוח, עיריית בת ים והוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: "המשיבות") לא החלו בהליכים להפקעת המקרקעין.

לאחר מספר פניות למשיבות הגישו העותרים עתירה במסגרתה ביקשו, בין היתר, כי בית המשפט יורה על ביטול אפשרות הפקעת הקרקע מטעמים של שיהוי במימוש ההפקעה, אי פגיעה באינטרס הציבורי ועוד. מנגד, המשיבות טענו שיש לדחות את העתירה מנימוקים שונים וביניהם היעדר עילה, חוסר סמכות עניינית והיות העתירה מוקדמת, שכן העותרים לא מיצו את ההליכים מול גופי התכנון.

עוד טענו המשיבות כי הן אכן הן לא החלו בהליכי הפקעה ונכון למועד הגשת העתירה אין בכוונתן להפקיע את המקרקעין.

בית המשפט דחה את הטענה בדבר חוסר סמכותו וקבע כי הוא מוסמך לדון בעתירה שעניינה שלילת סמכות ההפקעה של המשיבות. בנוסף, נדחתה הטענה כי היה על בעלי המקרקעין למצות הליכים מול רשויות התכנון, מהטעם שגם אם יקבע בסופו של יום שיש להורות על ביטול סמכות ההפקעה, הרי שהקרקע תיוותר בייעוד לצרכי ציבור, וככל שבעלי המקרקעין יבקשו לשנות ייעוד זה, יהיה עליהם לפנות למוסדות התכנון.

לעניין הסעד של ביטול סמכות ההפקעה נקבע, כי מדובר בסעד שלא יינתן כדבר שבשגרה אלא רק במקרים חריגים. בית המשפט ציין, כי בחינת הפסיקה מלמדת שלא במקרים רבים התבקש בית המשפט לשלול מהרשות את סמכותה העתידית להפקיע מקרקעין כאשר התכנית החלה מאפשרת הפקעתם בשל השתהותה של הרשות מלפעול. עם זאת, לאחר שבחן באריכות את פסיקת בתי המשפט מהעת האחרונה, קבע בית המשפט כי "צירוף הנסיבות ובהן השתהות המשיבות משך עשרות בשנים והיעדר מעש מוחלט, הצהרת העיריה כי מוכנה להתחייב שבשבוע השנים הקרובות לא תופקע הקרקע, המעיד על כך כי ככל הנראה אין לרשות כל צורך אמיתי במקרקעין, וכן התנהלות המשיבות אשר מחזקת הודיעו לעותרות כי ביכולתן לפעול לשינוי ייעוד הקרקע ומאידך ציינו כי ניסיון שכזה ככל הנראה לא יצלח - כל אלה מביאים למסקנה כי גובר בנדון האינטרס הלגיטימי של העותרים להגן על קניינם".

לאור האמור, נקבע כי פקעה סמכות המשיבות להפקיע את המקרקעין מכוח התכניות החלות עליהם כיום. יחד עם זאת, בית המשפט הבהיר כי פסק הדין אינו משנה את ייעוד המקרקעין לשצ"פ, כל עוד לא שונה על ידי מוסדות התכנון בהליכים לפי הדין.

הערת מערכת:

החלטת בית המשפט לשלול את סמכותן של העירייה והוועדה מקומית להפקיע את המקרקעין מכוח התכניות החלות עליהן אינו סעד שניתן כדבר שבשגרה. עם זאת, לא ברור אם וכיצד יוכלו הבעלים ליהנות מסעד זה, שכן ייעוד המקרקעין לשטח ציבורי פתוח, שהשימושים בו מאוד מוגבלים, לא שונה במסגרת פסק הדין.

מניסיוננו, ספק רב אם מוסדות התכנון יסכימו בנקל לשנות ייעוד של מקרקעין מצרכי ציבור לייעוד סחיר, וזאת במיוחד כאשר מדובר במקרקעין המצויים בקרבת חוף ים במרכז הארץ.

יישום הדרישות שצריכות להתמלא בעת בחינת בקשה לאישור הסכם פשרה בהיטל השבחה

שם ומספר הליך: עמ"נ 61142-03-19 קניית השלום השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו ערכאה: בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופט דני צרפתי. תאריך מתן פסק הדין: 10.6.19. פרטי הנכס: קניון קניית, עכו.

פסק הדין ניתן בערעור על החלטת ועדת הערר מחוז צפון, שדחתה את בקשת הצדדים לאישור הסכם פשרה לתשלום היטל השבחה. הועדה המקומית הסכימה לקבלת הערעור וביקשה אף היא לאשר את הסכם הפשרה.

היטל ההשבחה דנא הוטל על העותרת בעקבות אישור בקשתה לקבלת היתר בנייה לבניית שתי קומות נוספות בקניון שבבעלותה בעכו. על פי עמדת הועדה המקומית, הבקשה כללה תוספת שטחי שירות על אלה המותרים בתכנית המתאר.

העוררת הגישה ערר בפני ועדת הערר כנגד ההחלטה לחייבה בהיטל השבחה (בשיעור 10,760,480 ₪) בטענות משפטיות ושמאיות שונות.

הצדדים ניהלו הליך גישור, בו השתתפו יועצים משפטיים, שמאים וגזבר הרשות והצדדים פרסו טענותיהם המשפטיות והשמאיות. לאחר דיון, תוך הערכת סיכויים וסיכונים של הטענות שהועלו, הגיעו הצדדים להסכמה משותפת כי היטל ההשבחה בגין אישור הבקשה להיתר שבדיון יועמד על 3.5 מיליון ₪. סכום הפשרה גובש בהמלצת המגשרת והוא הוערך על ידי הצדדים ובאי כוחם כסכום סביר בנסיבות המחלוקת הקיימת וכזה המשקלל את סיכוייהם וסיכוייהם, מבלי שיש בו לפגוע בשוויון בין הנישומים.

הצדדים פנו לוועדת הערר בבקשה משותפת לאישור הסכם הפשרה, כולל הצגת המחלוקת הממשיות ביחס לחיוב היטל ההשבחה, הצגת פירוט הנימוקים, וכן את חלוקת הסיכונים שבהמשך ניהול ההליכים בפני הערכאות. על אף האמור, החליטה ועדת הערר שלא לאשר את הסכם הפשרה, שכן לדעתה ספק אם קיימת "אי ודאות אמיתית" בסוגיות שהעלו הצדדים, וכי אין דרך להעריך את חלוקת הסיכונים והסיכויים שבבסיס המחלוקת שהוצגו. במצב דברים זה, אין אפשרות להעריך האם בפשרה יש פגיעה בשוויון כלפי נישומים אחרים.

בית המשפט קבע כי דין הערעור להתקבל, כאשר אישר את הסכם הפשרה ונתן לו תוקף של פסק דין, שכן הוא עומד בתנאים שנקבעו בהליך עמ"נ 36378-06-16 מ.ד.מ. מזרחי, במסגרתו גם נקבעו הדרישות שצריכות להתמלא בעת בחינת הבקשה להסכם פשרה כתנאי לאישורו.

במקרה דנא, הבקשה לאישור הסכם הפשרה הייתה מפורטת ומנומקת והציגה את השיקולים שהביאו לגיבוש הפשרה ואף קוים דיון בבקשה בפני ועדת הערר, במהלכו פורטו הנימוקים העומדים בבסיס הפשרה ובכלל זאת באמצעות השמאים מטעם כל אחד מהצדדים.

זאת ועוד, הצדדים הציגו את מלוא הפירוט המלמד כי מדובר בפשרה ראויה וסבירה בנסיבות המקרה, כנובעת ממחלוקת ממשיות ומקניית סיכון, הן במחלוקת המשפטיות, הן בעניין השטחים הפטורים והיקפם והן במחלוקת

השמאית. בקיומה של מחלוקת המצריכה בירור עובדתי משפטי יש כדי להעיד על קיומה של אי ודאות אמיתית בסוגיות שהוצגו.

בית המשפט אף קבע, כי לפי הפסיקה הקיימת, ועדת הערר אינה בוחנת האם חלוקת הסיכונים בפשרה תואמת את מה שהיא עצמה הייתה מגיעה אליו, אלא עליה לבחון את סבירות החלוקה אליה הגיעו הצדדים בלבד. ועדת הערר אינה מחליפה את שיקול דעת הצדדים בשיקול דעתה, ואינה באה בנעליהם בהערכת הסיכונים והסיכויים שבהמשך ניהול ההליך.

בית המשפט ציון, כי נקודת המוצא הינה שנוון לקדם הסכמי פשרה בין צדדים כל עוד אינם חורגים ממתחם הסבירות. במסגרת זו, יש ליתן את הקרדיט המתאים לטענות הועדה המקומית, בהיותה רשות מנהלית הנהנית מחזקת התקינות המנהלית, בהחלטותיה להגיע להסכמי פשרה. חזקה על הועדה המקומית כרשות מנהלית כי שקלה את כל השיקולים המצופים ממנה, ולכן רק חריגות ממתחם הסבירות המנהלי יצדיקו התערבות בשיקול דעת הועדה המקומית לאשר את הסכם הפשרה. ככל שעסקינן בהסכמות סבירות המפרטות הערכת סיכונים וסיכויים, מן הדין לאשר את ההסכם.

בית המשפט הוסיף, כי לא הוכח כי נפגע עיקרון השוויון בין הנישומים, שכן גם לנישומים אחרים פתוחה הדרך להליכי פשרה במקרים דומים וסביר כי המשיבה תחיל לגבי אלו עקרונות התואמים את הסכמי הפשרה בשינויים המחויבים.

שיקול נוסף שעמד לנגד עיני בית המשפט היה כי אישורו של הסכם הפשרה יעודד הבאת צדדים לפתרון חוץ משפטיים מפורטים ומנומקים, ובכך לחסוך בעלויות התדיינות מחד ולהקל על העומס המוטל על המערכות השיפוטיות לרבות ועדות הערר.

הערת מערכת:

בית המשפט נתן משקל לא מבוטל לעובדה שבמקרה זה ההסכמות גובשו במסגרת הליך גישור מקצועי ומשמעותי, ובשים לב לכך שנשקלו היטב הטענות המשפטיות של הצדדים והערכתם של הסיכונים והסיכויים של הצדדים באורח גלוי ומושכל, לאחר שנעזרו בעורכי דינם ובאנשי המקצוע מטעמם. אי קבלת הסכם פשרה מבוסס זה היה מעמיד רף גבוה מאוד בפני צדדים אחרים שהיו חפצים לאשר הסכם פשרה, בהסתמך על הכללים שנקבעו בעניין מזרחי.

נציין כי בימים אלו ניתנה החלטה אחרת על ידי ועדת הערר אשר דחתה בקשה לאשר הסכם פשרה שסוכם בדרך של גישור, וזאת מהסיבה שלא הוצגה בפניה כל התמונה המלאה והמקרה לא עמד לדעתו לפי הלכת מזרחי האמורה, לפיכך יש לאחד את הנקודות ולהגיע להחלטה מפורטת מנומקת ובהתאם להנחיות שנקבעו.

היטל השבחה בגין אישור למפרע של שימוש חורג

שם ומספר הליך: ערר 8005/0118 **איזנברג שלמה ואסתר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה, בפני כב' היו"ר, עו"ד איל תיאודור שרון. **תאריך מתן ההחלטה:** 27.6.19. **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כגוש 11586 חלקה 66, רחוב אח"י אילת 63, קריית חיים. **ב"כ העוררים:** עו"ד מיכאל בצר.

העוררים הם בעלי הזכויות במקרקעין שיעודו למגורים ב'. עד שנת 2015, עשו העוררים במקרקעין שימוש חורג בהיתב שניתן להם מספר שנים קודם לכן, וניהלו במקרקעין עסק של מסעדה.

ב 15.6.15 תמה תקופת האישור לשימוש החורג, אולם בני הזוג המשיכו את השימוש החורג ללא היתר. בינואר 2017 הגישו העוררים בקשה לשימוש חורג במקרקעין שכללה גם בקשה לאישור בדיעבד של התקופה בה פעלה המסעדה ללא היתר וגם אישור להמשיך את השימוש החורג ל-5 שנים השנים הבאות.

הועדה המקומית אישרה את הבקשה ב- 3.7.2017 בכפוף לתשלום היטל השבחה בגין השימוש החורג עבור התקופה שממועד פקיעת ההיתר הקודם ביוני 2015 ועד מועד אישור הבקשה הנידונה ביולי 2017. בהתאם לכך, ערכה הועדה המקומית שומת השבחה שבחנה את עליית שווי המקרקעין בנפרד עבור התקופה שבין יוני 2015 ועד יולי 2017, ועבור התקופה החל ממועד הגשת הבקשה ל-5 השנים הבאות, כלומר עד ליולי שנת 2022.

הערר הוגש הן על עצם ההחלטה לחייב את העוררים בהיטל השבחה בגין התקופה הראשונה והן בשל מחלוקות לעניין גובה ההיטל שנקבע.

ועדת הערר קיבלה את עמדת העוררים לפיה, לא ניתן לחייבם בהיטל השבחה בגין התקופה הראשונה החל ממועד פקיעת האישור לשימוש חורג ביוני 2015 ועד מועד אישור הבקשה האחרונה של העוררים ביולי 2017, הואיל ולא התקיימו במקרה דנא התנאים שקבע המחוקק להטלת היטל השבחה. מכאן, שבמקרה זה כלל לא ארע אירוע מס.

במצב שנוצר למעשה חרזה הוועדה המקומית מסמכותה בדין והפרה את עקרון חוקיות המנהל. כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עזבון המנוחה גלמבוצקי, שימוש חורג המבוצע במקרקעין שלא בהיתר ושלא מכוחה של החלטת ועדה מקומית אינו מהווה עילה לחיוב בהיטל השבחה.

טעם נוסף שמועלה בהחלטת ועדת הערר הינו כי הטלת היטל השבחה במקרה דנא תוביל למצב בלתי מתקבל על הדעת שמימוש התכנית המשביחה, שהתרחש לשיטת הועדה המקומית עם פקיעת האישור הקודם לשימוש חורג ביוני 2015 התבצע לכאורה במקרה זה לפני אישור התכנית ביום החלטת הוועדה המקומית על אישור השימוש החורג ביולי 2017.

ועדת הערר ציינה גם את עמדת היועץ המשפטי לממשלה שנדרשה במסגרת הליך אחר בסוגיה דומה, המתיישרת עם עמדת הועדה והחלטתה לבטל את היטל השבחה שהושת על העוררים. לפיכך, הורתה הועדה על ביטול החיוב בהיטל השבחה.

לצד האמור, ועדת הערר הדגישה כי העוררים התנהלו בחוסר תום לב ובהעדר ניקיון כפיים והביעה חשש שמא הכלים המוקנים לוועדה המקומית מכוח פרק י' לחוק התכנון והבניה אינם מספיקים על מנת למנוע מצבים בהם חוטא יוצר נשכר מעולתו כמו העוררים במקרה זה.

הערת מערכת:

החלטה זו משקפת עמדה עקרונית של ועדת הערר שבאה למנוע מרשות מנהלית לנצל את מתווה היטל השבחה על מנת "להתחשבן" עם עברייני תכנון ובנייה, וזאת גם במחיר שהחלטת הוועדה הערר ניתנת בנימה מסוימת של "נשיכת שפתיים", ואף מעלה ספק אם יש בסמכותם של מוסדות התכנון לאשר שימוש חורג למפרע.

איגוד נחשב איגוד מקרקעין אף כשיש ברשותו נכסים נוספים שאינם זכויות במקרקעין

שם ומספר הליך: ו"ע 31189-11-14 ב.ס.ט. בנייה בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת **ערכאה:** בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, אשר קולה. **תאריך מתן פסק הדין:** 16.6.19. **ב"כ המשיבה:** פרקליטות מחוז צפון.

ערר זה מתייחס לשומת מס רכישה שהוטלה על שלוש העוררות, בגין עסקה בה רכשו העוררות מחברת אפריקה ישראל בע"מ את מלוא מניותיה בחברת ארמון ההגמון בע"מ, המהוות מחצית מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ארמון ההגמון בע"מ וכן זכויות אפריקה ישראל בהלוואת בעלים שניתנה על ידה לארמון ההגמון.

המחלוקת המרכזית בין הצדדים היא בשאלה האם מניות אפריקה ישראל בחברת ארמון ההגמון הן מניות בתאגיד, שהינו "איגוד מקרקעין" בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), אם לאו?

העוררות טענו, כי ארמון ההגמון איננו "איגוד מקרקעין" משום שלא כל נכסיו הן זכויות במקרקעין וכי יש ברשותו נכסים נוספים המוציאים אותו מתחולת ההגדרה של מונח זה אשר הינם מלאי עסקי.

ועדת הערר קבעה, כי יש לדחות את עמדת העוררות, וכי רכישת המניות על ידי העוררות איננה בבחינת פעולה באיגוד. ועדת הערר הסתמכה על **הלכת מליסרון** (ע"א 1346/15) שקבעה כי איגוד שכל נכסיו הם נכסי מקרקעין ו/או זכויות במקרקעין הוא איגוד מקרקעין ואין חשיבות לסיווג הפעילות כעסקית או פסיבית. לפי הלכה זו, מספיק נכס אחד שבבעלות האיגוד שאינו נכס מקרקעין על מנת להוציא את אותו איגוד מתחולת הגדרתו כאיגוד מקרקעין, ומצבת הנכסים נבחנת למועד ביצוע העסקה הרלוונטית נשוא השומה.

לטענת העוררות, בבעלות ארמון ההגמון נכסים שאינם נכסי מקרקעין שמוציאים אותה מההגדרה של איגוד מקרקעין. נכסים אלו הם כספים שעתידים להתקבל בתביעות לפיצויים בגין הפקעת מקרקעין ותביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה שטרם הוכרעו.

בית המשפט דחה טענה זו שכן, תביעות תלויות ועומדות אינן יכולות להיחשב כנכס בזמן הווה. שנית, כספים אלו, ככל שיתקבלו, מהווים חלק אינטגרלי מהזכויות שהופקעו במקרקעין, ואינם נכסים עצמאיים מפיקי הכנסה לחברה.

בכל הנוגע לתביעת פיצויי הפקעה, הרי שמדובר ב"מכירה כפויה" אין בה כדי להוציא איגוד מהגדרה כאיגוד מקרקעין, כשם שמכירה מרצון של זכויות במקרקעין לא מובילים לשינוי בהגדרת האיגוד. בנוסף, כספים אלו טפלים ביחס למטרה העיקרית של החברה. ועוד - גם הוצאות שהוציאו העוררות לטובת השבחת המקרקעין והגנת האינטרסים של החברה אינם נחשבים בגדר נכסים המוציאים איגוד מההגדרה הנ"ל.

נוכח האמור, החליטה ועדת הערר על דחיית הערר.

הערת מערכת:

החלטת הועדה מדגישה אילו סוגי נכסים יכולים להוציא איגוד מהגדרתו כאיגוד מקרקעין. אמנם מספיק נכס אחד שאינו נכס מקרקעין כדי לשנות את הגדרת האיגוד, אולם, נכס זה צריך להיות עצמאי ועליו לשמש להפקת הכנסות עבור החברה ו/או לקידום האינטרסים הכלכליים שלה. נכסים שאינם נכסי מקרקעין המתלווים לזכויות בנכסי מקרקעין אינם עונים לאמור בהלכת מליסרון.

מתי הוצאות פיתוח יחושבו בשווי הרכישה?

שם ומספר הליך: ו"ע 44686-07-16 **אמרלד בנין ופיתוח בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ערכאה:** בית המשפט המחוזי בחיפה, בפני כב' השופט, סגן הנשיא, רון סוקול. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.6.2019. **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כגוש 16773 חלקות 3,4 ו-9, עפולה. **ב"כ העוררת:** עו"ד טלי יהושע ואח'.

רמ"י פרסמה בשנת 2015 מכרז לרכישת זכויות חכירה בשני מתחמים בעפולה. במכרז זכתה חברת אבני דרך י.י. ע"מ (להלן: "אבני דרך"). במסגרת זכייתה, התחייבה אבני דרך לשלם גם בגין עבודות הפיתוח שעתידות היו

להתבצע במתחמים. זמן מה לאחר מכן, מכרה אבני דרך חלק מזכויותיה לעוררת, שהתחייבה גם היא לשלם בגין הזכויות במתחם וכן בגין הוצאות הפיתוח להן אבני דרך מחויבת.

העוררת שילמה את התמורה המוסכמת בגין הזכויות במתחם, ובהמשך העבירה בנפרד את תשלומי הפיתוח ישירות לרמ"י. במועד הרכישה טרם בוצעו כל עבודות פיתוח במתחמים.

העוררת דיווחה על העסקה למיסוי מקרקעין לפי שווי הזכויות בלבד ללא עלויות הפיתוח, סך של כ- 3,520,000 ₪ ולפי שווי זה שילמה את מס הרכישה. בתגובה, מנהל מיסוי מקרקעין דחה את הצהרתה של העוררת וערך שומה לפי שווי הזכויות בתוספת עלויות הפיתוח, בסך כולל של כ- 16,890,000 ₪.

העוררת טענה כי לפי הדין וההלכה הפסוקה, יש לכלול בשווי הרכישה אך ורק את הוצאות הפיתוח שכבר בוצעו במתחם עד מועד העסקה. הואיל ובמתחם נשוא הערר לא בוצעו עבודות פיתוח כלשהן, אזי שרשויות המס שגו בעריכת השומה. לעומת זאת, המשיב טען כי במבחן מהותה האמיתית של העסקה עולה כי הוצאות הפיתוח הינן חלק בלתי נפרד מהעסקה.

בית המשפט ציין, כי המבחן לפיו יש לכלול בשווי העסקה רק את עלויות הפיתוח שכבר בוצע במקרקעין אינו מבחן ברור דיו, וכי לפי ההלכה הפסוקה בעניין, יש לבחון את מהותה האמיתית של העסקה ולקבוע האם מדובר בעסקה לרכישת מקרקעין בלתי מפותחים שבצדה עסקה נפרדת לפיתוח המגרש, או אם מדובר בעסקה אחת הכוללת גם את הוצאות הפיתוח.

בית המשפט קבע, כי מדובר בשתי עסקאות נפרדות. ראשית, מנוסח הסכם האופציה והסכם המכר שבין העוררת ואבני דרך עולה בבירור שהצדדים לעסקה הפרידו את התשלומים בין העסקה לרכישת הזכויות ובין מימון הפיתוח. בנוסף, העוררת נכנסה בנעלי אבני דרך וביצעה את כל התשלומים שאבני דרך התחייבה להם בהסכם המקורי מול רמ"י. זאת ועוד, גם אבני דרך דיווחה למיסוי מקרקעין על רכישת הזכויות במסגרת זכיייתה במכרז לפי שווי הזכויות בלבד מבלי לכלול את עלויות הפיתוח וגם שילמה מס רכישה בהתאם לכך, ומנהל מיסוי מקרקעין קיבל דיווח זה ולא פעל כפי שפעל מול העוררת.

מכל האמור, קבע בית המשפט כי העוררת אינה חייבת במס רכישה על התשלומים ששילמה בגין הוצאות הפיתוח שטרם בוצעו במועד החתימה על הסכם המכר עם אבני דרך, וחייב את מנהל מיסוי מקרקעין בהוצאות.

הערת המערכת:

פסק הדין מחדד את ההלכה הפסוקה בעניין מהות העסקה ותורם להבנת משמעות הפרדה בין עסקה לרכישת מקרקעין בלתי מפותחים ובין מלאכת פיתוח המקרקעין והעלויות הכרוכות בה. בנוסף, העובדה שרשויות מיסוי מקרקעין לא ראו בדיווח עסקה בין רמ"י ואבני דרך כלא כשר, לעומת האופן בו נהגו לגבי דיווח העסקה בין העוררת ואבני דרך מלמדת על פער מסוים שקיים בהתייחסות מיסוי מקרקעין לדיווח עסקאות בהן מעורב רמ"י לדיווח עסקאות בין גורמים פרטיים.