

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

מאמר

האנ"מ בשברו

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה

עדכוני חקיקה / חקיקת משנה / חוזרים מקצועיים

- תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשע"ט-2019.
- הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין ורשות המיסים - נוהל בדבר אישורי מס הנדרשים בעת רישום הסכם שיתוף.
- הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין - נוהל בדבר רישום פעולת הורשה בנכס בו רשומה הערת אזהרה.
- רשות המיסים - עדכון בדבר צמצום הוועדות הרפואיות במס הכנסה לילדים עם מוגבלות.
- משרד הבינוי והשיכון - עדכון העדיפות ברישום להגרלות מחיר למשתכן.
- תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0214189 - שטחי ציבור בפלורנטין.
- חולון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 505-0338814 - התחדשות עירונית תל גיבורים.
- באר יעקב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 455-0321877 - התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל.

עדכוני פסיקה

• תמ"א 38

ע"מ 5504/18 חיים אהרון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה ואח' - הוראת המעבר בתיקון 3 א' לתמ"א 38 - בקשה מתוקנת או בקשה חדשה?

• חוזים

ת"א 3748-05-17 עו"ד גיא נבון ואח' נ' נילי ליפשיץ ואח' - פרשנות הסכם.

• הפקעות

ת"א 51065-03-16 מחמוד קאסם אסדי נ' מדינת ישראל - האם תשלום סכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת עוצר את מירוץ החיוב בתשלום דמי החכירה?

• מיסוי מקרקעין

ו"ע 860-09-17 יקותיאל ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה - הערכת שווי שירותי בנייה בעסקת קומבינציה.

• פירוק שיתוף

ת"א 32354-02-17 עו"ד שמואל א. לינצר ואח' נ' בינה רטנבך ואח' - פירוק שיתוף בדרך של מכר.

• תביעות 197

ערר 2900/17 עדה (הדסה) גולדנברג ז"ל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה - פיצוי בגין שימור.

• היטל השבחה

ת"א 51962-05-15 ועדה מקומית לתכנון המרכז ואח' נ' נתנאל גרופ בע"מ ואח' - הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק נדרשה להשיב היטל השבחה שנגבה שלא כדין.

ערר 85018/16 ואח' יהודה פרלמוטר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים - אין למנות שטח גג לא בנוי בקביעת שטח דירה לצורך פטור מהיטל השבחה.

ערר 8047/0419 ישורון אבא השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים - שמאי מייעץ במקום תיקון שומת הוועדה המקומית.

• שימוש חורג

ערר 1122-10-18 איילון ח.ל.ב נכסים והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' - נדחה ערר שעניינו סירוב לבקשה לשימוש חורג, תוך ביטול החלטה לאשר שימוש חורג חלקי.

מאמר

האנ"מ בשברו

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה

אזור נופש מטרופוליני ובשמו המקוצר האנ"מ, מוגדר בתכנית המתאר המחוזית של מחוז המרכז 3/21 כ"שטח בעל חשיבות על מקומית המיועד בעיקרו לפעילות נופש, פנאי וספורט בשטחים פתוחים ועיבוד חקלאי, וכן למטרות משלימות ותואמות של בינוי גובל". (במחוז ישנם 7 אזורי אנ"מ – אילנות נתניה, צפון רעננה, בקעת אונו, צפון מזרח ראשלי"צ, מערב ראשלי"צ, נס ציונה דרום ונס ציונה צפון).

תמ"מ 3/21 קובעת בין היתר, כי השימושים המותרים באנ"מ הם בעיקר חקלאות, מתקני ספורט, חניונים, אירוח והסעדה (כמו גני אירועים וחניונים) מתקנים לפנאי פסיבי ואקטיבי, סדנאות וירידי אומנות, שטחים פתוחים (כמו שמורות טבע, יערות), מתקני תשתית, דרכים ועוד. הגדרה זו מתייחסת לשימושים שלא ניתן לעשות לרוב בתוך מרכזי הערים.

כמו כן, נקבע בתמ"מ 3/21, כי יש להכין תכנית מתאר מקומית שתתייחס לכל אנ"מ בשלמותו וזאת כתנאי להכנת תכניות מפורטות בתחום האנ"מ. עוד נקבע בתמ"מ 3/21, כי הועדה המחוזית מוסמכת לאשר תכנית מתאר מקומית לאנ"מ הכוללת שימושים שונים מאלו המתוארים לעיל, ובלבד כי הם יהיו תואמים ומשלימים לאזורי הפיתוח הגובלים קרי, אזורים "צמודי דופן" וכן ששטחם לא יעלה על 15% מסך השטח המיועד לאנ"מ. כלומר, בתמ"מ 3/21 ישנה הוראה המגבילה את היקף הבינוי (תכסית קרקע לפיתוח) לשטח שלא יעלה על 15% מכלל השטח המיועד לאנ"מ.

לעת הליכי התכנון והאישור של תמ"מ 3/21 (עוד בשנת 2003) ולאחריהם, נטען על ידי גורמי התכנון והרשויות כי אותם ה-15% לפיתוח האמורים, נקבעו בין היתר כ"פתרון" למימון הקמת האנ"מ על שימושיו השונים תוך גביית היטל השבחה וכדו', וחלף תשלום פיצוי לשטחים שיינטלו כציבוריים. לאור האמור, החלוקה העתידית של זכויות הבנייה אמורה להתבצע בין כלל בעלי הזכויות בתוך האנ"מ כולו. חיזוק לגישה זו, ניתן למצוא במסגרת התנגדויות לתמ"מ 3/21 ותביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 שנדחו מהנימוק שתמ"מ 3/21 לא הביאה לירידת ערך הקרקע, אלא, אף השביחה אותם שכן במצב הקודם לתמ"מ, היה ייעוד הקרקע חקלאות ואילו כיום ישנם 15% מהשטחים המיועדים לפיתוח שיתחלקו בין בעלי האנ"מ.

כלומר, אם "נפרוט" את השימושים השונים הכלולים בתמ"מ 3/21 נמצא, כי יש מעין חלוקה בין "שטחים פתוחים" ל"שטחים לפיתוח" וכפועל יוצא נראה כי נוצר מתח אדיר בין בעלי הזכויות הממוקמות באזורים צמודי דופן לבין בעלי זכויות אחרים בקרקעות שאינן ממוקמות בצמידות לשטחים מבונים ומקרקעיהם מיועדים לשטחים ציבוריים או ליצירת "ריאות ירוקות" אך עדיין כלולים בגבולות התכנון העירוני כך שיבואו בעליהם בציפייה להיות שותפים בתכנית איחוד וחלוקה שתשביח גם את זכויותכם בעת שתקודמנה תכניות המשך מכוחה של תמ"מ 3/21.

בהמשך לתמ"מ 3/21 החלו לקדם, אמנם בעצלתיים, תכניות שונות בתחומי האנ"מ שנבקש להתייחס כדוגמא לאחת מהם שאושרה בשנת 2017 בתחומי העיר נתניה והמועצות המקומיות באזור, המכונה תכנית ה"אילנות" תמ"מ 3/21 תיקון 36 (להלן: "תכנית האילנות") המשתרעת על שטח של כ-5,500 דונם שהינה תכנית "כתמים" אשר הגדירה ייעודים שונים בתכנית, חלקם ביעוד ציבורי כגון שצ"פ, מבני ציבור ועוד, וחלקם ביעוד לבנייה כגון מגורים, תעשייה ועוד.

יצוין, כי לתכנית האילנות הוגשו התנגדויות שונות ובהן נטען בין היתר, כי מעל כלל בעלי הקרקע הכלולים בתכנית מרחפת עננת האנ"מ ומשכך למרות שחלק מהקרקע יועד לשטחים פתוחים וחלק מופחת מהקרקע יועד לבניה הרי שיש להוסיף לתכנית הוראה לפיה, שבעת הכנת תכנית מפורטת יכללו הוראות בדבר איחוד וחלוקה של כלל המתחם, באופן אשר יטיב בצורה שוויונית עם כל בעלי הקרקע בתחום הקו הכחול של התכנית. היינו, במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון שלה יכללו כל השטחים הכלולים בתכנית בערכי קרקע טרם שינוי ייעודם בתכנית האילנות ובכך תערך חלוקה שווה בין כלל בעלי הזכויות במסגרת ה-15%, ולא תערך אבחנה בין מי שמקרקעיו סומנו ביעוד לבניה לבין מי שמקרקעיו סומנו ביעוד כשטח פתוח כגון שצ"פ פארק וכו'.

הועדה המחוזית דחתה טענה זאת בנמקה, "קביעת שטחי הפיתוח בתחום האנ"מ נעשתה משיקולים תכנוניים הנובעים תמ"מ 3/21 ותמ"מ א 35 תוך יישום העקרונות של פיתוח צמוד דופן, אין כל חובה להחיל פיתוח או תכלית מניבה על כל שטחי האנ"מ, עקרו של האנ"מ הוא מערך השטחים הפתוחים. מטרתה של התכנית היא בחירת התכליות המתאימות לתאי שטח מתוך סל התכליות שנקבעו בתמ"מ 3/32. תמ"מ 3/21 לא חייבה החלת הפיתוח

על כל תחום האנ"מ, ולפיכך, הכללת שטח בהיקף של אלפי דונמים במתחם לאיחוד וחלוקה משיקולים של פיצוי מהווה שיקול זר להליך התכנוני ואין להיענות לטענות המתנגדים בהקשר זה".

במסגרת הדיון בהתנגדויות לתכנית האילנות, עמדת משרד המשפטים הייתה בראש ובראשונה, כי טענות מסוג זה צריכות לידון ברמת התכנית המפורטת ולא בתמ"מ, אך צוין בין השאר כי "בשנתיים האחרונות, אנחנו הוצאנו כמה חוות דעת על מקרים נקודתיים של אנמ"ם שבהם הוחלט כן להכניס חלק מבעלי הקרקע לאיחוד וחלוקה... זאת אומרת שהסיטואציה שם הייתה שלמרות שיש בן - אדם שיש לו קרקע פרטית ובסופו של דבר נקבע שזה יהיה פארק, אבל מבחינה תכנונית אמיתית דווקא המתחם הירוק שמתוכנן על הקרקע שלו הוא קשור במישרין לבניה המוצעת. לפעמים אפשר .. זה לא ההמלצה.. אבל זה השאלה אם זה המצב בכל אנ"מ ואנ"מ".

נראה, כי עמדת משרד המשפטים וכפי שכבר הביעה המדינה עמדה עקרונית דומה במקרים אחרים, על מנת להכליל שטח של בעלי קרקעות פרטיים שמקרקעיהם יועדו לשטח ציבורי באיחוד וחלוקה נדרשת זיקה ישירה של השימוש הציבורי שישרת את המתחם הספציפי לבניה.

נציין כי בימים אלה הופקדה בנתניה, תכנית מפורטת ראשונה מס' 408-0340562 "מתחם הבננה" שהינה למיטב הידיעה התכנית המפורטת הראשונה של האנמ"ם המתייחסת לחלק משטחי תכנית האילנות ואשר עיון בה מעלה כי חלוקת השטחים לבניה (מגורים ותעשייה) המהווים את אותם 15% לפיתוח מכוח תמ"מ 3/21, מתבצעים כמעט ורק לגבי חלק מבעלי הקרקע הכלולים באנ"מ.

מהאמור צפה ביתר שאת השאלה העולה במאמר זה והיא סוגית האיזון או ליתר דיוק חוסר האיזון בין כל בעלי הקרקע בצורה מיטבית. לשון אחר, הדילמה היא האם אכן רק בעלי קרקעות "צמודות הדופן" לאזורים המבונים יזכו להשביח את נכסיהם בעקבות התכנית עבור אותם 15% המותרים לניצול מיטבי של הקרקע, או שמא היה על הועדה לערוך איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע וליצור טבלאות איזון בין כל בעלי הקרקעות באנ"מ (100% מהבעלים)?

לפי תכנית מתחם הבננה עולה ש-15% אינם אמורים להתחלק בין כלל בעלי הזכויות, אך ברי כי יש מי שיטען האם קביעה זאת תואמת את הוראות וכוונת מחוקק תמ"מ 3/21 והתכניות שבאו מכוחה, וליתר דיוק - אם תכנית מתחם הבננה היתה מתאשרת שנים בודדות לאחר אישורה של תמ"מ 3/21 האם גם אז חלוקת ה-15% היתה נערכת באופן חלקי ובהתייחס רק לחלק מבעלי הקרקע? יתרה מכך, ככל וכוונת התמ"מ היתה כי ה-15% ייוחסו לחלקות מסוימות ולא לכל תחום האנ"מ, מדוע לא נקבע הדבר באופן מפורש או למצער מיקום השטח לבניה?

נראה, כי הנושא עולה בתקופה בה נתגבשה עמדת מנהל התכנון לפיה, שיקול תכנון לא אמור להיות מעורב עם שיקול פיצוי וכן כי לתכנית איחוד וחלוקה ייכנס שטח רק אם הוא משרת רק את התכנית המסוימת, מנגד, אין הרבה דוגמאות דומות למקרי הנופש המטרופוליני שאין ספק כי משרת לא רק תכנית מסוימת אלא את הרשויות הסמוכות כריאה ירוקה. השאלה היא אם פרשנות נוכחית בשנת 2020 ששונה מפרשנות ששררה בשנת 2000, תשנה ותשפיע על זכויות קניינות, למרות עמדות שעלו בעבר מפורשות על ידי הרשויות, על מנת למנוע תביעות וטענות.

לנו נדמה שיעברו "עוד הרבה מים במחוז מרכז" עד אשר סוגיה זו תתברר ותוכרע באופן סופי, ולנוכח היותה "סנונית ראשונה" של תכנית מפורטת בתחום האנ"מ, נראה כי להכרעתה תהא קרוב לוודאי השפעה ניכרת והשלכת רחב על תכניות מפורטות אחרות באזורי אנמ"ם אחרים, שתקודמנה מכוח התמ"מ, ונראה כי עוד לא נאמרה המילה האחרונה.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשע"ט-2019

ביום 18.9.19, פורסמו תקנות חדשות הקובעות חובת מסירת פרטים לממונה לגבי מכירה של דירה בפרויקט בנייה. נקבע, כי מוכר ימסור לממונה, סמוך לחתימת חוזה המכר, ולא יאוחר מארבעים ימים ממועד חתימת החוזה, בין היתר פרטים אלו: שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטחה וסוג הבטחה שניתנה לטובת הקונה, בצירוף עותק הבטחה.

הצהרה יכולה להינתן בכתב לפי הטופס שבתוספת או באמצעות טופס מקוון המופיע באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון.

נקבע, כי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשס"ט-2008 – בטלות.

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין ורשות המיסים –

נוהל בדבר אישורי מס הנדרשים בעת רישום הסכם שיתוף

הרינו לעדכן כי הרשות לרישום והסדר מקרקעין ורשות המיסים פרסמו הוראות משותפות על מנת להסדיר את נושא המצאת אישורי המס בעת רישום הסכם שיתוף. הנוהל מבחין בין מקרים בהם אין צורך בהמצאת אישורי מיסים וניתן להסתפק בתצהיר עורך דין או תצהיר של צד להסכם, לבין מקרים בהם נדרש להגיש אישורי מיסים. כמו כן, נקבע כי אין צורך להמציא אישורי מס רכוש כתנאי לרישום הסכם שיתוף (כאשר במקביל ייקבע, כי החל ממועד כניסת הנוהל לתוקף, לא יהא ברישום הסכם השיתוף כשלעצמו משום הוכחה על המצאת אישור היעדר חובות מס רכוש).

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין –

נוהל בדבר רישום פעולת הורשה בנכס בו רשומה הערת אזהרה

הרינו לעדכן כי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין פרסמה הוראות נוהל המסדירות את אופן רישום ירושה/צוואה/הסכם חלוקת עיזבון (להלן: "ירושה") במקרה בו רשומות על זכויות המוריש הערות אזהרה לפי סעיפים 126/128 לחוק המקרקעין או הערת אזהרה בגין ייפוי כוח בלתי חוזר – יש לרשום את הירושה בהתאם לצו הירושה/צו קיום צוואה, ולהכפיף את היורשים להערות האזהרה הרשומות.

אופן השלמת העסקה בין המוריש לבין מוטבי הערות האזהרה, לאחר רישום הירושה על שם היורשים, יבוצע בין היתר באמצעות שטר בו ירשמו היורשים כמוכרים, בציון החלקים אותם הם מעבירים, והיורשים עצמם יידרשו לחתום על שטר העסקה.

נוהל זה מבטל את הוראות נוהל 1.5.21 לקובץ נוהלי הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין.

רשות המיסים –

עדכון בדבר צמצום הוועדות הרפואיות במס הכנסה לילדים עם מוגבלות

ביום 2.9.19, רשות המיסים עדכנה, כי כחלק ממדיניות רשות המיסים לשיפור השירות, בוצעו לאחרונה מהלכים שיביאו להקלה משמעותית במימוש הזכאות להקלות במס לילדים עם מוגבלות ולהוריהם.

בפקודת מס הכנסה וחוק מיסוי מקרקעין קיימות הקלות במס לילדים עם מוגבלות ו/או להוריהם רק כאשר שיעור הנכות הרפואית של הילד הינה מעל 90%. מדובר בהנחה במס רכישה בעת רכישת דירת מגורים המשמשת למגורי הילד עם המוגבלות, פטור ממס על הכנסות של ילד עם מוגבלות ומשיכה מוקדמת מקופות הגמל ללא חיוב במס, כאשר ההפקדה לראשונה הייתה בטרם אירוע הנכות, הכול בהתאם לתנאים הקבועים בחוק ובתקנות.

הורים לילדים עם מוגבלות שעומדים בקריטריונים שנקבעו על ידי המוסד לביטוח לאומי, יהיו זכאים להטבות מס השונות, בכפוף לעמידה ביתר הוראות החוק לקבלת ההטבה, ללא צורך בועדה רפואית נוספת לצרכי מס. המידע הרלוונטי מועבר בצורה אוטומטית מהמוסד לביטוח לאומי לרשות המיסים.

משרד הבינוי והשיכון - עדכון העדיפות ברישום להגרלות מחיר למשתכן

הרינו לעדכן, כי משרד הבינוי והשיכון עדכן בדבר העדיפות ברישום להגרלות במסגרת תכנית מחיר למשתכן. החל מההגרלה הגדולה הבאה, יוגרלו סדרות א' ו-ב' עם עדיפות לזכייה בדירה על 50% מסך הדירות המוצעות להגרלה, ללא העדפה פנימית בין הסדרות. יתרת הדירות (לפחות 50%) תוגרל ללא עדיפות בין שלוש סדרות הזכאים א', ב' ו-ג' ללא מתן העדפה לסדרה מסוימת.

הודגש, כי העדפה זו תינתן רק בהגרלת המקור, הראשונה, לכל פרויקט ולא בהגרלת המשך. אם תתקיים הגרלת המשך, לכל הזכאים חסרי הדירה משלוש הסדרות יהיו סיכויים שווים לזכות בפרויקט.

החל מה-1.9.19, זוכים בסדרה א' או ב' יכולים לבטל עד שתי זכויות ולהישאר בסדרה שלהם. אם יבטלו את זכיותם בפעם השלישית יועברו לסדרה ג'. כל ביטולי הזכייה שבוצעו עד היום, ייספרו במניין הביטולים.

תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0214189

שטחי ציבור בפלורנטין

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, אושרה התכנית שבנדון.

התכנית הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. מבין מטרות התכנית, הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטין על ידי שינוי ייעוד המגרשים לטובת ייעוד ציבורי. כמו כן, קביעת תא שטח 3 כאתר לשימור מחמיר והחלת הוראות תכנית השימור עליו.

בנוסף, התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים והוראות לבנייה בתת הקרקע.

חולון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 505-0338814

התחדשות עירונית תל גיבורים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965, הופקדה התכנית שבנדון. מטרת התכנית בין היתר, הינה התחדשות עירונית לשכונת תל גיבורים תוך שימת דגש ליצירת מרחב ציבורי איכותי, תוספת שטחי ציבור, שיפור מערך הדרכים לחיזוק המבנים הקיימים על ידי תוספת יחידות דיור.

התכנית קובעת ייעודי קרקע כוללניים וכוללת הגדרת מתחמי פינוי בינוי, תוספת של 4,000 יחידות דיור ושלביות ביצוע למימוש.

כמו כן, התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות, הוראות בניה למתחמי תמ"א 38, הקצאת שטח למבנים ושטחים ציבוריים, הוראות בדבר התווית דרכים, חניות, פיתוח סביבה ונוף ותנאים להיתרי בניה ועוד.

באר יעקב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 455-0321877

התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, הופקדה התכנית שבנדון.

עיקרי התכנית כוללים קביעת עקרונות להתחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בנייה והוראות לבנייה חדשה, סך הכול 1,880 יחידות דיור.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה, שינוי ייעוד הקרקע, קביעת זכויות והוראות בינוי וכן קביעת מבנים לפינוי והריסה.

עדכוני פסיקה

הוראת המעבר בתיקון 3 א' לתמ"א 38

בקשה מתוקנת או בקשה חדשה?

שם ומספר הליך: עע"מ 5504/18 **חיים אהרון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפני כב' הרכב השופטים, נ' סולברג, ד' ברק ארז, י' אלרון **תאריך מתן פסק הדין:** 18.8.19. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין הידועים כגוש 6580 חלקה 173 **ב"ב המערערים:** עוה"ד יגאל יוסף ואיל מאמו.

ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, במסגרתו התקבלה עתירת המשיבה (להלן: "הוועדה המקומית") לבטל את החלטת ועדת הערר, להורות לוועדה המקומית ליתן למערערים היתר בנייה מכוח תמ"א 38.

בשנת 2014, הגישו המערערים בקשה לקבלת היתר בנייה, בגדרה ביקשו להחליף חלף הבית הקיים, מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ובו 10 יחידות דיור. בקשה זו נדחתה ממספר נימוקים, ולאחר דיונים, לרבות בבית המשפט המנהלי נקבע, כי על המערערים לתקן את בקשתם על מנת שזו תתאם את חישוב השטחים. עוד בטרם תוקנה הבקשה, חלו מספר שינויים במדיניות התכנון כלפי בקשות מכוח תמ"א 38, לרבות אישור תיקון 3 א' שצמצם את היקף השטחים שניתן להוסיף ולבנות מכוחה. בהמשך, כשהגישו המערערים בקשה מתוקנת, גם הפעם זו נדחתה על ידי הוועדה המקומית, בנימוק שמדובר **בבקשה חדשה**, שחל עליה המצב התכנוני-משפטי הקיים ביום הגשתה.

ועדת הערר קבעה, כי יש לאשר את הבקשה. על החלטה זו נוהלו הליכים, כשבית משפט קודם קבע כי יש לקבל את עמדת הוועדה המקומית.

עיקר המחלוקת הינה איזה דין חל על הבקשה למתן היתר, והאם מדובר **בבקשה "מתוקנת" שאושרה זה מכבר, או בבקשה חדשה שהוגשה לאחר תחילת התיקון?**

מחד, טענו המערערים כי מדובר בבקשה העומדת בהוראות המעבר המנויות בתיקון 3 א' לתמ"א 38, לפיהן יש להחיל את הוראות תמ"א 38 כנוסחן ערב השינוי ולאשר את הבקשה להיתר. מאידך, הוועדה המקומית טענה, כי מדובר בבקשה חדשה שהוגשה לרשויות התכנון יום לאחר תחילתו של התיקון, שעליה יחול המשטר התכנוני-משפטי העדכני לרבות תיקון 3 א'.

בית המשפט העליון קבע, כי הבקשה המקורית למתן היתר אושרה הלכה למעשה עוד בהחלטת ועדת הערר, ואין לראות את החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים להשיב את הבקשה לוועדת הערר לצורך בחינת חישוב השטחים משום דחייה של הבקשה למתן היתר.

ברי כי בית המשפט המנהלי נמנע מפורשות מלהורות על ביטול החלטת ועדת הערר, וחלף זאת קבע כי הדיון יוחזר לוועדת הערר על מנת שזו תדון בשאלת חישוב השטחים. לנוכח קביעה זו – שמשמעותה דחיית הסעד שנתבקש על ידי הוועדה המקומית להורות על ביטול ההחלטה – אף הורה בית המשפט כי כל צד יישא בהוצאותיו שלו.

בית המשפט ציין, כי ועדת הערר דנה בכל השיקולים הרלוונטיים, לרבות התאמתה של הבקשה למגמות התכנוניות בעיר בכלל, ולאפשרויות הבנייה על פי תכנית המתאר ברחוב שבו מצויים המקרקעין בפרט; ולא נמצא כי התמריצים הכלכליים המתקבלים מכוח תמ"א 38 חורגים מגדר הסביר ביחס לאישור בקשות אחרות בעיר.

בית המשפט הדגיש, כי אין מקום לקבל את טענת התושבים המתנגדים באשר לפגיעה המסתברת בצביון הרחוב, וזאת בין היתר מאחר שעל פי התכנית החלה ניתן לבנות ברחוב מבנים בגובה דומה למבוקש במסגרת הבקשה להיתר.

דברים אלו אמורים גם באשר לתחולת התכנית המפורטת (תכנית 1010/א) על הבקשה, לנוכח האמור בסעיף 97(א1) לחוק התכנון והבניה, שלפיו רשאית הוועדה המקומית להחריג בקשה להיתר בפרק הזמן שבין הפקדת התוכנית לבין היום בו ניתן לה תוקף.

בנסיבות העניין, לא זו בלבד שהוועדה המקומית נתנה את הסכמתה העקרונית להחרגת הבקשה מהתכנית המפורטת בכפוף לתנאים מסוימים, אלא שוועדת הערר קבעה אף היא כי מן הראוי להחריג את הבקשה מהוראות תכנית זו, בשל שלושה טעמים עיקריים:

ראשית, כי מדובר בבקשה ותיקה אשר נדונה מזה מספר שנים בפני מוסדות התכנון, ואף אושרה על ידי ועדת הערר בעבר; שנית, כי פער השטחים בין האמור בהצעתה של הוועדה המקומית לתיקון הבקשה לבין הבקשה נשוא הערעור "אינו פער משמעותי", ואף לפי המשטר התכנוני-משפטי העדכני עדיין ניתן היה לאשר מבנה גבוה יותר מהמבנה שהתבקש; ושלישית, החרגת הבקשה נשוא הערעור מהוראות התכנית המופקדת לא צפויה לגרור כל השלכות רוחב, שכן מדובר בבקשה היחידה במרחב התכנון התלויה ועומדת בפני מוסדות התכנון.

לאור האמור, בית המשפט העליון קיבל פה אחד את הערעור, כאשר נקבע שפסק דינו של בית המשפט המנהלי יבוטל והחלטת ועדת ערר תעמוד על כנה, כך שיהא על הוועדה המקומית ליתן למערערים את היתר הבנייה המבוקש על ידם.

הערת המערכת:

נראה כי בית המשפט העליון שם דגש על החלטת ועדת הערר כגוף מקצועי ותכנוני, כאשר שקלה היא את כלל השיקולים הרלוונטיים, לרבות התאמת הבקשה למגמות התכנוניות בעיר, כמו גם אפשרות הבנייה על פי תכנית המתאר ברחוב בו מצויים המקרקעין, הגם שהתמריצים הכלכליים שנתבקשו לא חורגים מהסביר במסגרת תמ"א 38.

נוכיר, כי בהתאם לפסיקה, בית המשפט אינו יושב כ"מוסד תכנון על" ואינו מחליף את שיקול דעת רשויות התכנון בשיקול דעתו שלו, למעט במקרים חריגים בהם הוכחה אחת מן העילות המצדיקות התערבות, כגון חריגה מסמכות, חוסר תום לב או חריגה קיצונית ממתחם הסבירות.

פרשנות הסכם

שם ומספר הליך: ת"א 3748-05-17 עו"ד גיא נבון ואח' נ' נילי ליפשיץ ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופטת, מיכל עמית אניסמן. תאריך מתן פסק הדין: 29.7.19. פרטי המקרקעין: מקרקעין הידועים כגוש 6944 חלקה 69, ברחוב ראשון לציון 5, תל אביב. ב"כ הנתבעות: עוה"ד שוש סהר ואו יצחק אבידן.

פסק דין זה עוסק בפרשנות חוזה ונדרש לשתי תובענות שהדין בהן אוחד והוגשו על ידי שני צדדים להסכם מכר. ביום 13.5.1999, חתמו הנתבעות על הסכם קומבינציה במסגרתו אמור היה הקבלן לבנות בניין בן 8 יחידות דיור, כאשר כל אחת מהנתבעות זכאית לפי ההסכם לדירה אחת. דהיינו, שלאחר קיום ההסכם יישארו בידי כל אחת מהנתבעות 1/8 מהזכויות במקרקעין.

ברבות הזמן נקלע הקבלן לבעיות כלכליות בגינן נבצר ממנו מלהשלים את בניית הדירות. על רקע זה, שכרו הנתבעות את התובע, שהוא עו"ד במקצועו וחבר טוב של בנה של הנתבעת 1, שייצג אותם מול הקבלן ומול רוכשים פוטנציאליים. במהלך משא ומתן עם רוכש פוטנציאלי, הציע התובע לנתבעות שהוא ואשתו, ירכשו את זכויות הנתבעות לפי הסכם הקומבינציה ויכנסו בנעליהן. בהמשך, חתמו כל אחת מהנתבעות על הסכם מכר מול התובעים המורה כי "המוכרת מתחייבת למכור ולהעביר לקונה, והקונה מתחייב לרכוש ולקבל בהעברה מאת המוכרת את זכויותיה לקבלת הדירה הבנויה מאת הקבלן ואת יתר זכויותיה לפי הסכם הקומבינציה".

במקביל לרכישת הזכויות מהנתבעות, פעל התובע בשם הנתבעות לביטול הסכם הקומבינציה עם הקבלן וניהל הליך ארוך שבסופו בוטל ההסכם. לאחר שבוטל ההסכם התעוררה מחלוקת בין הצדדים לגבי מהות הממכר – התובע טען, כי משבוטל הסכם הקומבינציה כל יתר זכויות הנתבעות במקרקעין, 2/3, עוברות לבעלותם של התובעים. מנגד, הנתבעות טענו, כי מכרו לתובעים אך ורק את זכותן ל-2 דירות, המהוות כל אחת 1/8 מהזכויות במקרקעין, וחלף זאת, הואיל והסכם הקומבינציה בוטל, זכאים התובעים לחלק היחסי במקרקעין שזכויות אלו מייצגות בלבד.

בית המשפט דחה את התביעה, תוך קביעה כי הצדק עם הנתבעות. ראשית, המילים "ואת יתר זכויותיה על פי הסכם הקומבינציה" מתייחסות לזכויות על פי הסכם הקומבינציה כל עוד הסכם זה בתוקף. מכאן, שהנתבעות מכרו לתובעים את הזכויות שהיו ברשותן בעת המכר, ואין הן יכולות למכור זכויות שאין להן. שנית, לשון החוזה אינה מלמדת כי הנתבעות התכוונו למכור את כל זכויותיהן במקרקעין במקרה והסכם הקומבינציה בוטל. שלישית, ההסכם בין הצדדים מתייחס מפורשות למכירתה של זכות לקבלת דירה בנויה מהקבלן.

בית המשפט ציין, כי ההסכם נוסח על ידי התובע בעצמו ועל כן קבע כי יחול הכלל בדבר פרשנות נגד המנסח. כמו כן, אופן הדיווח לרשויות המס על העסקה והאישורים שהונפקו לצורך רישום הזכויות מלמדים על כוונת הצדדים למכירת הדירות בלבד.

יתרה מכך, הודגש כי התמורה ששולמה במסגרת ההסכם נמוכה מידי ביחס לשווי כלל זכויות הנתבעות המקרקעין ומכאן שאינה משקפת היגיון כלכלי, עסקי ומסחרי.

נוכח האמור, דחה בית המשפט את התביעה וקיבל את טענת הנתבעות וקבע כי אין בביטולו של הסכם הקומבינציה כדי לשנות מזכויות הבעלות במקרקעין של הנתבעות.

הערת מערכת:

המערכת סבורה, כי צדק בית משפט שקבע כי אדם אינו יכול למכור יותר ממה שיש לו. העסקה השנייה נעשתה לאחר עסקת הקומבינציה בעודה בתוקף. מפרשנות ההסכם עולה, כי אף אם המוכרים ציינו בהסכם כי הם מוכרים את מלוא זכויותיהם על פי הסכם הקומבינציה, כוונתם הייתה למכור את הדירות הבנויות שיקבלו לאחר ששילמו תמורתן בקרקע לקבלן ולא את מלוא הזכויות המקוריות שלהן.

ייתכן מצב בו בעשותם עסקה חדשה, התמורה מהקומבינציה תגדל והם יוכלו לקיים את העסקה השנייה של מכירת הדירות ולהוות עם תמורה גדולה יותר. מצד שני, אם התמורה לא גדלה בעסקה הבאה מכירת הדירות שטרם נבנו במחיר של דירות בנויות כמוה כמימוש ערבות שניתנת לבעלים. אבל כאן אנו נכנסים לשאלת אחרות שעניינן כדאיות כלכלית ועסקית.

האם תשלום סכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת עוצר את מירוץ החיוב בתשלום דמי החכירה?

שם ומספר הליך: ת"א 51065-03-16 מחמוד קאסם אסדי נ' מדינת ישראל ערכאה : בית המשפט המחוזי בחיפה, בפני כב' השופט, ד"ר מנחם רניאל. תאריך מתן פסק הדין: 28.8.19. פרטי המקרקעין: מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 111, 167 בגוש 18983. ב"כ התובע: עוה"ד אילן יחזקאלי ועודד בלאושטיין.

פסק הדין ניתן בתביעה לתשלום דמי חכירה אבודים בגין הפקעת חלקו של התובע במקרקעין, לאחר שבהליך קודם שילמה המדינה את סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת. הצדדים סיכמו, כי דמי החכירה האבודים ייקבעו על פי טבלה מוסכמת וכי סכום פיצויי ההפקעה יהיה סיכום הערכים בטבלה כפול שיעור דמי החכירה שייקבע על ידי בית המשפט.

לפיכך, נדרש בית המשפט להכריע האם יש לחשב את דמי החכירה בשיעור של 6% כגישת התובע, או שיעור של 1.5% לשטח חקלאי ו-2.5% למגורים כגישת המדינה.

בית המשפט ציין, כי אין שוק נפרד להשכרת מקרקעין המיועדים לבנייה, אלא רק להשכרת מקרקעין עליהם קיימים מבנים, ושוק להשכרת מקרקעין לחקלאות או לתעשייה. למרות זאת, יש לפצות את הנפקעים על דמי חכירה אבודים, שהם דמי החכירה שהיו יכולים לגבות מהשכרת המקרקעין ממועד ההפקעה.

בית המשפט קבע, כי לצורך שומת פיצויי ההפקעה בחלק המיועד לבנייה, עדיף לפעול לפי שיטת השוואה בתוספת התאמות, כך שיובאו עסקאות להשכרת מקרקעין שעליהם מבנים, ומתוכן יחולצו דמי השכירות עבור חלק הקרקע.

לעניין שיעור דמי החכירה, הסתמך בית המשפט על פסד דין בע"א 8717/17 ו-1595/18 איסמעיל, בו נקבע על ידי בית המשפט העליון שהוא אינו מקבל את דעתו של השמאי מטעם המדינה לפיה, יש לחשב את דמי החכירה השנתיים ביעוד חקלאי כ-1.5% בלבד ולמגורים ב-2.5%, שכן חוות הדעת אינה מבוססת מבחינת הנתונים העובדתיים.

כמו כן, נפסק בעבר בת"א 45772-03-16 זכוור כי הוא אינו מסכים לחישוב שנערך על ידי השמאי מטעם המדינה, לפיו יש לייחס חלק גדול יותר מהתשואה לבית המגורים עצמו מאשר לקרקע, ולכן דחה את חישוביו בטענה שאינם מבוססים על נתונים ממשיים.

לגופו של עניין, קיבל בית המשפט את עמדת התובע, שכן גם הנתבעת הסכימה במקרים אחרים שהיא גובה 6% כדמי שימוש ראויים במקרה של פלישה למקרקעין, ולכן דמי חכירה אלו יכולים לשקף את הרווח שהמדינה עשתה על חשבון הנפקע. דרך אחרת, היא לראות באחוז זה כמבטא את הערכת השימוש המיטבי, שיניב את הערך הגבוה ביותר. הדבר אף תואם פסיקה אחרת של בתי המשפט ואת הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הקובעים שיעור של 5%-6.

בית המשפט אף קבע, בהסתמך על פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 7351/17 אסדי, כי מקום בו הרשות לא שילמה את מלוא הפיצויים, היא אינה נדרשת לשלם עבור אובדן דמי החכירה בגין מלוא ערכם של המקרקעין, אלא רק עבור החלק היחסי של ערך המקרקעין שטרם שולם. מאידך, כל עוד הרשות המפקיעה טרם שילמה את מלוא הפיצויים – גם אלו המשולמים לפי סעיף 12 לפקודה בגין אובדן החלק ההוני של המקרקעין, וגם אלו המשולמים לפי סעיף 13 לפקודה עבור אובדן החלק הפירותי – היא אינה יכולה לבחור את רכיב הפיצויים הנוח לה ולטעון ששילמה את מלוא הרכיב ההוני על מנת לעצור את מרוץ השעון הסופר את התקופה עד לתשלום פיצויים מלאים לבעל המקרקעין. לפיכך, כל עוד לא שולם מלוא הפיצוי, על שני רכיביו, הרכיב ההוני נושא תשלום פיצויים בגין אובדן דמי החכירה באופן יחסי לאותו חלק שטרם שולם.

לפי כללים אלה, קבע בית המשפט כי המדינה שילמה רק 59.36% מסכום הפיצויים שהיה צריך לשלם עבור אובדן דמי חכירה, ולכן לפי החשבון שנערך בפסק דין אסדי יש לפצות את התובע ב- 40.64% הנותרים.

הערת מערכת:

בית המשפט שב ואישר פסיקה קודמת של בתי המשפט לפיה, שיעור דמי החכירה האבודים הוא בגובה 6%, וכי כל עוד לא שולמו לנפקע מלוא הפיצויים, הן בגין החלק ההוני והן בגין הפירותי, ממשיך החיוב בגין אובדן דמי החכירה.

הערכת שווי שירותי בנייה בעסקת קומבינציה

שם ומספר הליך: ו"ע 17-09-860 יקותיאל ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ערכאה: ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין, ליד בית המשפט המחוזי בחיפה, בפני כב' השופט רון סוקול, סגן נשיא. תאריך מתן פסק הדין: 4.8.19 פרטי המקרקעין: מקרקעין הידועים כגוש 10870 חלקה 31 המצויים ברח' שושנת הכרמל 8 בחיפה.

יוסף יקותיאל (להלן: "העורר") הינו בעל הזכויות במקרקעין ברח' שושנת הכרמל 8 בחיפה, הכוללים מגרש בשטח של כדונם ועליו בית מגורים ישן ובו שתי דירות, קטנה וגדולה. העורר התקשר בהסכם קומבינציה עם חברת אלומת שושנה בע"מ (להלן: "העוררת"), בגדרו מכר, 55% מזכויותיו במקרקעין בתמורה לקבלת שירותי בנייה למימוש יתרת זכויותיו במקרקעין. על המקרקעין חלות תכניות מתאר המקנות זכויות בנייה למגורים.

העוררים הגישו הצהרות למנהל מיסוי מקרקעין (להלן: "המנהל"), לפיהן שווי המכירה הוערך על ידן בסך של 3,641,000 ש"ח, וזאת כנגזר משווי שירותי הבנייה ושטח הבנייה הצפוי.

לצורך חישוב השבח בעסקה, העריך העורר את שווי הדירות הבנויות כדלקמן: שווי הדירה הקטנה: 1,300,000 ש"ח ושווי הדירה הגדולה: 3,000,000 ש"ח, בהתבסס על חוות דעת של השמאי יצחק סיון.

העורר ביקש פטור ממס שבח בגין הדירה הקטנה בהתאם להוראות סעיף 49לג(א)(1) לחוק מיסוי מקרקעין, ואילו לגבי הדירה הגדולה ביקש העורר להחיל את הוראות סעיף 49 (פטור חלקי בגין דירה עם זכויות בנייה נוספות). מנגד, המנהל העריך את שווי המכירה הכולל בסך של 6,000,000 ש"ח. עוד קבע המנהל, כי שווי הדירה הגדולה הוא 2,300,000 ש"ח.

העוררים הגישו השגות שנדחו על קביעות המנהל ומכאן הערר.

ועדת הערר, קיבלה את הערר באופן חלקי. היא בחנה את השמאויות מטעם הצדדים, ניתחה את עקרונות המיסוי החלים בעסקת קומבינציה, לרבות האפשרות לקבוע את שווי המכירה בהתאם לשווי שירותי הבנייה הצפויים להתקבל ביחידות התמורה למוכר וקבעה כי, לעניין הערכת שווי עלויות הבנייה יש להעדיף את חוות-דעתו של השמאי מטעם המנהל אשר הביא בחשבון בחישוב השווי האמור רווח קבלני וביסס הערכתיו על שיטת ההשוואה.

עוד קבעה הוועדה, כי בהתאם לפסיקתה בעבר, אין לקבל את טענת העוררים בדבר היוון שווי שירותי הבנייה ואין להביא בחשבון את העובדה ששירותי הבנייה יינתנו לעורר בעתיד. לאור זאת, נקבע, כי שווי המכירה הוא כעמדת המנהל ויעמוד על סך של 5,500,000 ש"ח.

בעניין שווי הדירות הנמכרות קבעה הוועדה כי יש להעדיף בעניין זה את חוות דעתו של השמאי מטעם העוררים. הערר התקבל באופן חלקי, בנסיבות העניין לא ניתן צו להוצאות.

הערת מערכת:

מכיוון שבעסקת קומבינציה לא נקבע מחיר כספי בהסכם בין הצדדים, נפתחת הדרך לפרשנויות ודרכי חישוב רבות לקביעת שווי מכירה והמס בגין העסקה. האם לקבוע את ערך הקרקע הנמכרת כשווי המכירה? או אולי את שירותי הבנייה המתקבלים? האם להוון את התמורה מכיוון שתינתן בעתיד? האם להוסיף רווח קבלני לשירותי הבנייה המתקבלים? האם לקבוע רווח צפוי ומוערך או בפועל בהתאם לדו"חות? ועוד.

נראה כי סוגיית הערכת שווי המכירה בעסקאות קומבינציה ימשיכו להעסיק את ועדות הערר עוד רבות.

פירוק שיתוף בדרך של מכר

שם ומספר הליך: ת"א 32354-02-17 עו"ד שמואל א. לינצר ואח' נ' בינה רטנבך ואח' **ערכאה:** בית משפט השלום בתל אביב, בפני כב' השופט, יגאל נמרודי. **תאריך מתן פסק הדין:** 15.8.19. **פרטי המקרקעין:** חלקות 25 ו-33 בגוש 6370, קריית אונו. **ב"כ התובעים:** עו"ד יאיר ברדה.

פסק הדין עוסק בתביעה לפירוק שיתוף שהוגשה בגין מקרקעין המצויים בקריית אונו. התביעה הוגשה לאחר שמשא ומתן בין התובעים וחלק מהנתבעים בנוגע להסכם קומבינציה להקמת מרכז מסחרי על המקרקעין עלה על שרטון.

התובעים, שהם בעלי 3.5% מהזכויות במקרקעין, תובעים סעד של פירוק שיתוף בדרך של מכירת המקרקעין לכל המרבה במחיר. הנתבעים טענו שתביעה זו הוגשה בחוסר תום לב מתוך רצון של התובעים לנקום בנתבעים על כישלון המשא ומתן וכי מדובר בניסיון לכפות את רצון המיעוט על הרוב באופן שיביא למכירת זכויות הנתבעים במקרקעין בהפסד כספי ניכר. מצד הנתבעים הוצע לבצע את פירוק השיתוף על ידי חיוב יתר בעלי הזכויות להצטרף לעסקת הקומבינציה, או בדרך של רכישת זכויות המיעוט על ידי בעלי הזכויות הרוב, או על ידי הוצאת חלקם של התובעים למכר.

בשלב הראשון, דן בית המשפט בעצם זכותם של התובעים לתבוע סעד של פירוק שיתוף בנסיבות המקרה בראי עקרון העל בדיני שיתוף במקרקעין שלפיו **כל שותף במקרקעין זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף**, והכל בכפוף לבדיקת התקיימותם של החריגים המופיעים בחוק ובפסיקה.

בית המשפט קבע, כי התנהלותם של התובעים לא עולה כדי חוסר תום לב או שימוש לרעה בזכות מאחר והמניע של התובעים הוא לגיטימי בנסיבות העניין, בין אם מדובר במניעים כלכליים ובין אם מדובר בהתנגדות ספציפית לעסקה המוצעת כמו רצונם של התובעים שהמרכז המסחרי לא יעבוד בשבתות. נקבע שמהעדויות עולה שהאחריות לכישלון

למשא ומתן בין הצדדים הינה של חלק מהנתבעים. לפיכך נקבע כי התובעים זכאים לממש את זכותם לפרק את השיתוף במקרקעין.

לאחר שבית המשפט קבע שזכות התובעים לתבוע פירוק שיתוף מתקיימת בעניין זה, בחן מהי הדרך המתאימה ביותר לפירוק השיתוף בנסיבות המקרה: חלוקה בעין, רישום בית משותף או מכירה למרבה במחיר.

בית המשפט דחה את בקשת חלק מהנתבעים לפרק את השיתוף על ידי חיוב יתר בעלי הזכויות להיכנס בהסכם הקומבינציה, שכן מדובר בצעד של העמקת השיתוף במקום פירוקו. כמו כן, נדחתה הבקשה לפרק את השיתוף בדרך של רכישת זכויות המיעוט על ידי בעלי זכויות הרוב, מאחר והנתבעים לא הוכיחו שדרך זו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין.

לאור האמור, בית המשפט קיבל את עמדת התובעים וקיבל את בקשתם לפרק את השיתוף במקרקעין בדרך של מכירת כל המקרקעין למרבה במחיר.

הערת מערכת:

בפסק דין זה ראינו שבקשה לפירוק שיתוף יכולה להוות מנוף לחץ עצום על רוב השותפים למקרקעין גם כאשר מבקשי הפירוק הינם מיעוט שבמיעוט (3.5%), זאת מאחר ובית המשפט אינו שוקל שיקולי מניעת רווח עתידי, אלא אך ורק הפסד עכשווי הקשור במכירה של כל המקרקעין במצבם הנוכחי כפי שהם, לצד שלישי מול מכירה של זכויות מבקשי הפירוק בלבד.

פיצוי בגין שימור

שם ומספר הליך: ערר 2900/17 **עדה (הדסה) גולדנברג ז"ל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה, בפני כב' היו"ר, עו"ד אייל תיאודור שרון. **תאריך מתן ההחלטה:** 28.8.19. **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 405 בגוש 10037. **ב"כ העוררות:** עו"ד רן עמיאל.

בערר זה נידונה השאלה האם תכנית כוללנית המגדירה נכס לשימור מקימה זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה גם בהיעדר תכנית מפורטת המגדירה את הוראות השימור?

המדובר בתביעה לפיצויים לפי סעיף 197 שהוגשה על ידי בעלי הזכויות בנכס שהוגדר בתכנית חד/2020 כמבנה לשימור. ועדת הערר מינתה שמאי מייעץ לבחינת הפגיעה במקרקעין שקבע, כי לא ניתן לאמוד את עלויות השימור ולהעריך את הפגיעה בשלב זה בהיעדר תכנית שימור מפורטת לנכס. לצד זאת, ככל שיקבע כי יש לפצות את העוררים בשלב זה, ערך השמאי המייעץ שומה המבוססת על הערכים והדרישות שנקבעו בתכנית השימור של ת"א. הצדדים הגישו השגות כנגד שומת השמאי המייעץ.

ועדת הערר קיבלה את עמדת העוררות וקבעה, כי אין לשלול את זכותן לפיצוי בגין שימור הנכס גם בהיעדר הוראות קונקרטיות וספציפיות לשימור המבנה, זאת מאחר שתכנית חד/2020 מונעת מהעוררות להרוס את המבנה ולהקים מבנה חדש תחתיו, ובכך מגבילה, כבר כעת, את העוררות באפשרות השימוש וההנאה מהנכס.

לחיזוק דבריה, ציינה הוועדה את החלטתו של בית המשפט העליון בבר"מ 1560/13 **מגן אינטרנשיונל** שקבע, כי רק במצב של פגיעה מסוימת ניתן להגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197. במקרה דנא, תכנית חד/2020 מגדירה באופן ספציפי וודאי את הנכס כמיועד לשימור ובמובן זה התכנית מסוימת דיה על מנת להקים זכות לפיצוי העוררות. הערת הפגיעה צריכה להיעשות על בסיס פרמטרים קיימים ושיטות הערכה שמאיות מקובלות.

ועדת הערר קיבלה את טענת הוועדה המקומית לגבי המתודולוגיה בה נערכה השומה ובחטאה לעיקרון השימוש היעיל והטוב בהערכת שווי המקרקעין. לפי עיקרון שמאי זה, יש לחשב את שווי המקרקעין בשני המצבים – טרם אישור התכנית ולאחר אישור התכנית, בשני שלבים, הראשון – בחינת אפשרויות השימוש בנכס. השני – הערכת שווי המקרקעין בכל אחת מאפשרויות השימוש ובחירת הערך המקסימאלי בינם. בפועל, השמאי המייעץ לא נהג כך אלא העריך את שווי המקרקעין על ידי הערכת עלויות השימור בניכוי שווי זכויות הבניה הנוספות לפי תכנית חז/2020 בדחייה של 5 שנים עד מועד אישורה הצפוי של התכנית המפורטת. זאת ועוד, השמאי המייעץ התעלם מעלייה אפשרית בשווי כנס בגין השימור.

לסיכום, ועדת הערר קיבלה את טענת העוררות וקבעה, כי הן זכאיות לפיצוי בגין עצם הגדרת הנכס לשימור והורחה לשמאי המייעץ לשוב ולבחון את הפגיעה בשווי הנכס בכפוף לעקרונות שמאיים מקובלים וביניהם עקרון השווי המיטבי והיעיל.

הערת מערכת:

למרות שועדת הערר ציינה כי הוועדה המקומית צודקת בטענתה, כי שוררת מידה לא מבוטלת של חוסר וודאות, הן באשר למועד אישורה של תכנית מפורטת שתקבע הוראות קונקרטיות לשימור, והן באשר למהותן ולתוכן של הוראות אלו לכשיקבעו, היא קבעה כי, חרף חוסר הוודאות האמור, אין בכך כדי לשלול את זכות העוררות לפיצוי כבר בשלב זה, אלא לכל היותר להצדיק שימוש במקדמים שמאיים מתאימים לצורך אומדן שיעור הפגיעה על ידי השמאי המייעץ.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק נדרשה להשיב היטל השבחה שנגבה שלא כדין

שם ומספר הליך: ת"א 51962-05-15 **ועדה מקומית לתכנון המרכז ואח' נ' נתנאל גרופ בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מחוז מרכז, בפני כב' השופטת, מיכל ברק נבו. **תאריך מתן פסק הדין:** 19.8.19. **פרטי המקרקעין:** גוש 3834 חלקות 3, 6, 7, 9, 10, 11 (בחלק). **ב"כ הנתבעים:** עוה"ד מיכאל רוזן וענבל פרברי.

במקרה דנא, החברות היזמיות נתנאל גרופ בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "החברות") יזמו תכנית בבאר יעקב ונדרשו לחתום על כתב התחייבות ביחס להיטל השבחה בגין התכנית כתנאי לקידומה. לאחר אישור התכנית, חויבו החברות בהיטל השבחה והתנהלו בין הצדדים הליכים שונים בכל הנוגע לשאלת עצם החיוב וגובה החיוב. במסגרת הליכים אלו, ניתן פסק דין חלוט בו נפסק בהתאם ל"הלכת קנית" שחלה נכון לאותו מועד, כי החברות במעמד של ברות רשות במגרשים 8-12 ולכן אינן חייבות בהיטל השבחה. ביחס למגרשים 4-7 בהן החברות היו במעמד של חוכרות, ניתן פסק דין בו נקבע בין היתר כי לצורך קביעת היטל השבחה שיצרה התכנית המשביחה, השמאי המכריע לא היה רשאי להתחשב בפרוגרמה תכנונית שנוצרה לאחר אישור התוכנית המשביחה, קרי, לאחר המועד הקובע הרלוונטי.

בהמשך, הגישה המועצה המקומית באר יעקב, תביעה לסעד הצהרתי בה התבקש להחיל את הלכות בר יהודה ובלוך רטרואקטיבית ולקבוע כי החברות חייבות בהיטל השבחה עבור מגרשים 8-12, ולחלופין כי הן אינן חייבות להשיב את היטל השבחה ששולם מטעמים כגון "הגנת התקציב". מנגד, טענו החברות כי יש להשיב להן את היטל השבחה שמוחזק אצל המועצה והוועדה בניגוד לפסק הדין החלוט. בנוסף, הגישה הוועדה המקומית ערעור מנהלי על קביעות בית המשפט קמא ביחס להיטל השבחה בגין מגרשים 4-7. כל ההליכים נדונו במאוחד בהליך דנא.

בית המשפט קבע, כי פסק הדין לפיו החברות אינן חייבות בהיטל השבחה משום שמעמדן של החברות בתקופת חוזה הפיתוח היה מעמד של בר-רשות, הינו פסק דין חלוט, שניתן במועד בו חלה הלכת קנית ובהתאם לה, ואין להחיל הלכה חדשה (בענייננו הלכות בלוך ובר יהודה) על פסק דין חלוט.

בהתייחס לטענה החלופית כי על החברות לשלם היטל השבחה בגין מגרשים 8-12 מכוח כתב ההתחייבות, קבע בית המשפט כי לאחר בחינת לשון כתב ההתחייבות ואומד דעת הצדדים, נראה כי לא הייתה כוונה שהחברות ישלמו היטל השבחה מעבר למה שהן מחויבות בו על פי דין, ובנסיבות העניין יש שומה סופית ופסק דין חלוט לפיהם החברות פטורות מהיטל השבחה בגין מגרשים 8-12.

כמו כן, מאחר שבמועד החתימה על כתב ההתחייבות חלה הלכת קנית, לפיה החברות אינן חייבות בהיטל השבחה בהיותן במעמד של ברות רשות במגרשים אלה, הרי שכתב ההתחייבות כלל דרישה שבאותו מועד לא היה מקור חוקי לדרשה, ועל כן הוא אינו חוקי.

בית המשפט בחן האם חרף העובדה שכתב ההתחייבות לא היה חוקי, יש לאכפו או שיש לפטור את המועצה והועדה המקומית מהשבת הסכומים שגבו באופן לא חוקי.

בית המשפט קבע, כי אין כל ראייה לכך שבמועד הרלוונטי לבחינת הנפקות של אי חוקיות כתב ההתחייבות, ביצעו המועצה והועדה את חלקן בהסכם, וכי השקיעו כבר את כספי היטל השבחה שגבו שלא כדין, או כי החברות כבר הרוויחו מהתכנית, במועד שבו העלו את טענת אי החוקיות לראשונה. לפיכך, אין מדובר במקרה בו יש להורות על אכיפה או פטור מהשבה על אף אי החוקיות ויש להורות כי כתב ההתחייבות בטל מחמת אי החוקיות.

לאור האמור, דחה בית המשפט את טענות המועצה והועדה כי יש לפטור אותן מהשבת היטל השבחה בגין מגרשים 8-12, אף אם נגבה שלא כדין, מטעמים כגון "הגנת התקציב", "עשיית עושר ולא במשפט".

סיכומו של דבר, בית המשפט דחה את תביעת המועצה והועדה המקומית לסעד הצהרתי וקיבל את עמדת החברות, תוך שהורה למועצה והועדה המקומיות להשיב את מלוא היטל השבחה ששולם בגין מגרשים 8 ו-12, בתוספת הצמדה וריבית כדין.

יצוין, כי בית המשפט מתח ביקורת על התנהלותן של המועצה והועדה המקומית, גופים ציבוריים, אשר המשיכו להחזיק במשך שנים, כספי היטל השבחה שנגבו מהחברות בניגוד לפסק דין חלוט בו נקבע כי עליהן להשיב תשלומים אלה, ואף הגישו תביעה לסעד הצהרתי, הדורשת מהתובע להגיע בניקיון כפיים.

הערת מערכת:

כעולה מן האמור, בפסק הדין ניתנו מספר קביעות חשובות שיש לשים לב אליהן, ובכלל זאת, כי אף אם יש מקרים בהן יחילו בנסיבות המתאימות הלכות חדשות, הרי שאין להחיל רטרואקטיבית הלכה חדשה על פסק דין חלוט, משמעות החתימה על כתב ההתחייבות בהמשך להלכת דירות יוקרה, ומעמדה של פרוגרמה תכנונית בכל הנוגע לקביעת היטל השבחה.

יתרה מכך, על פי חוק התכנון והבניה, גביית היטל השבחה נתונה לוועדה המקומית בלבד ובכל הכבוד, למועצה אין מעמד חוקי בכל הקשור להיטל השבחה. לפיכך, נראה שיש פה ניגוד עניינים בין גוף אובייקטיבי לבין גוף שאינו אובייקטיבי. המועצה המקומית באר יעקב נמצאת במצב של חסרון כיס, וברור שיש לה אינטרס להשאיר בקופתה את הכספים ששולמו.

אין למנות שטח גג לא בנוי בקביעת שטח דירה

לצורך פטור מהיטל השבחה

שם ומספר הליך: ערר 85018/16 ואח' יהודה פרלמוטר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים **ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד גילת אייל. **תאריך מתן ההחלטה:** 26.8.19. **ב"כ העוררים:** עו"ד ערן לס, עו"ד אלי נייר, עו"ד לירון נחום, עו"ד יאיר יהלומי, עו"ד אליהו נימני, עו"ד תומר אלפונטה ואו גיל לוי, עו"ד ד"ר דוד א.דעואל.

ענייננו במספר עררים שבמרכזם שאלה עקרונית משותפת – האם יש להביא בחשבון שטח גג פתוח שאינו בנוי ושלא ניתן לבנות עליו על פי התכניות החלות, בעת קביעת שטח דירה לצורך הפטור מתשלום היטל השבחה על פי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

יוזכר, כי עניינו של סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק הוא פטור בגין בנייה או הרחבה של דירת מגורים ששטחה עד 140 מ"ר, על ידי מחזיק בקרקע או קרובו, וביתר התנאים המנויים בסעיף.

ועדת הערר דחתה את עמדת הוועדה המקומית וקבעה, כי בהסתמך על לשון החוק ועל תכליתו, גג פתוח שאינו מבונה ושעל פי התכניות החלות עליו לא ניתן לבנות עליו אינו יכול להימנות כחלק מזירה לצורך הפטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק. בכלל זאת, נקבע כי גג כאמור אינו יכול לשמש למגורים, כנדרש על פי סעיף 19(ג) הנ"ל.

ועדת הערר ציינה, כי קביעתה דלעיל ניתנה כבר בערר 85029/14 ירקוני, שהפך חלוט. כמו כן, ועדת הערר הביעה תרעומת על התנהלות הוועדה המקומית שלא הציגה טעמים של ממש שלא הושמעו על ידה בעררים קודמים אשר כאמור לעיל עסקו בשאלה זו והוכרעו על ידי ועדת הערר (וועדות נוספות) בניגוד לעמדת הוועדה המקומית, בלשונה:

"לא ניתן שלא להביע מורת רוח על התנהלות הוועדה המקומית אשר המשיכה וממשיכה לחייב את הנישומים בהיטל השבחה בהתעלם מההחלטה החלוטה בעניין ירקוני ותוך שלילת הפטור אשר לו הם זכאים".

ועדת הערר דחתה גם את טענתה החלופית של הוועדה המקומית, כי יש לראות בתכניות שונות החלות בשטחה ואשר מאפשרות הקמת פרגולות וסגירתן כתכניות אשר מאפשרות הרחבת דירות. לאחר שבחנה את הוראות אותן תכניות קבעה ועדת הערר כי גם תכניות אלה, המאפשרות הקמת פרגולות וקירוויין/סגירתן באמצעים קלים בתנאים המפורטים בהן, אינן מאפשרות הקמת שטחים המהווים דירה או חלק ממנה.

בהקשר זה, ועדת הערר אף תהתה "כיצד זה נזכרה הוועדה המקומית לטעון כי תכניות אלו (שאושרו בשנת 1994 ובשנת 1998) מהוות בנייה שיש למנות אותה לצורך הפטור רק החל משנת 2015, ולאחר שנדחתה גישתה באשר להכללת מרפסת הגג במניין שטחי הדירה...".

[הערת המערכת:](#)

נראה, כי בצדק התרעמה ועדת הערר על התנהלות הוועדה המקומית, שמשמעותה היא התעלמות מהחלטה חלוטה של ועדת הערר במסגרתה נדחתה זה מכבר עמדתה של הוועדה המקומית וכן מהחלטות דומות של ועדות ערר במחוזות אחרים, בהן נקבעה עמדה זהה.

יתרה מכך, משמעות התנהלות הוועדה המקומית היא הפליה בין נישומים שונים ללא כל הצדקה וחיובם בהיטל השבחה בניגוד לדין.

[שמאי מייעץ במקום תיקון שומת הוועדה המקומית](#)

[שם ומספר הליך:](#) ערר 8047/0419 [ישורן אבא השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים ערכאה:](#) ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר, עו"ד בנימין זלמנוביץ'. [תאריך מתן ההחלטה:](#) 4.9.19. [פרטי המקרקעין:](#) גוש 30150 חלקה 60, שדרות הרצל 80, ירושלים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים הוציאה שומת היטל השבחה טרום מימוש, זאת לפי בקשת העוררת, בגין תכנית שמטרתה הקמת מבנה מגורים להשכרה, הקובעת כי כל יחידות הדיור שייבנו מכוחה יישמשו להשכרה לתקופה של עשר שנים לפחות. כנגד שומה זו הוגש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, שעניינה שתי טענות:

הטענה הראשונה, נוגעת לסוגיית המע"מ – הוועדה המקומית קבעה את שווי הקרקע במצב הקודם ללא מע"מ, משום שמדובר בשוק של עוסקים. עם זאת, במצב החדש, נקבע שווי הקרקע כשהוא כולל מע"מ, משום שלשיטתה של הוועדה המקומית, בשל הסובסידיות הממשלתיות לפיהן בתנאים מסוימים בעל המקרקעין לא ישלם מע"מ על מכירת הדירות, מדובר ב"שוק מיוחד", אשר בו יש לכלול את רכיב המע"מ.

העוררת טענה, כי אין להתחשב בהטבות מכוח חוק עידוד השקעות הון, משום שהדבר ייתר את התמריצים הקבועים בו ומשום שאסור שעליות שווי המקרקעין תיקבע תוך התחשבות בגורמים חיצוניים לתכנית.

ועדת הערר דחתה טענות אלה תוך שקבעה כי לו רצה המחוקק ליתן פטור מהיטל השבחה הרי שיכל לקבוע זאת באופן מפורש וכי בהתחשב בקביעה ברע"א 147/14 **אברמוביץ**, הרי שלצורך עריכת שומת היטל השבחה אין להתעלם מהשפעות של גורמים המשפיעים באופן ממשי על שווי מקרקעין והתעשרות בעליהם, רק מהטעם שאינם מעוגנים בתכנית.

עם זאת, נקבע כי סוגיית הכללת רכיב המע"מ במצב היוצא היא עניין שמאי במסגרתו יש לבחון האם הקונה או המוכר הסביר יתחשב, במועד הקובע, בהטבות הכלולות בחוק עידוד השקעות הון, באופן שישפיע על שווי המקרקעין בשוק החופשי.

הטענה השנייה, נוגעת להפחתת רווח יזמי. העוררת טענה, כי הוועדה המקומית שגתה כאשר הפחיתה רווח יזמי במצב הקודם משווי המקרקעין כבנויים, אולם במצב החדש הפחיתה רווח יזמי רק ביחס לרכיב עלויות הבניה, בהעדר כל הנמקה.

ועדת הערר קיבלה את הטענה וקבעה כי שומת הוועדה המקומית בסוגייה זו אינה מנומקת ומוסברת.

לאור האמור, נקבע כי אין טעם בתיקון שומת הוועדה המקומית שכן ההליך "יביא לסרבול הליכים ולא לקיצורם", ולכן ועדת הערר הורתה על מינוי שמאי מייעץ שיערוך שומה מנומקת בכפוף לאמור בהחלטתה.

הערת מערכת:

סוגיית הכללת רכיב המע"מ בשומות היטלי השבחה ממשיכה וכנראה שעוד תמשיך להעסיק את הערכאות השונות, למרות פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין, לנוכח שיקול הדעת המסוים שמקנה תקן 11א של הוועדה לתקינה שמאית במקרה של "שוק מעורב".

נדחה ערר שעניינו סירוב לבקשה לשימוש חורג, תוך ביטול החלטה לאשר שימוש חורג חלקי

שם ומספר הליך: ערר 1122-10-18 **איילון ח.ל.ב נכסים והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים**

ואח' ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד אפרת דון-יחיא סטולמן. **תאריך מתן**

ההחלטה: 8.8.19. **פרטי המקרקעין:** מצודת בית"ר 2, בת ים. **ב"כ המשיבים:** עו"ד עזרא רחמים ועו"ד תמר אגרא.

עניינו של הערר דנא בהחלטת הוועדה המקומית לאשר בקשה לשימוש חורג לשלוש שנים למקבץ דיור מאורגן לקשישים עולים בקומות 5-15 בבניין הממוקם באזור התעשייה של העיר, ולדחות בקשה לשימוש חורג כאמור בקומות 1-4 בבניין.

התכנית החלה כיום על הבניין מייעדת אותו לאזור עסקים ובידור, בו מותרים שימושים של מסחר, תעשייה עתירת ידע, משרדים ועוד. במהלך השנים שחלפו מאז שנת 1999, ניתן היתר הבניה לבניין (כבניין משרדים ומסחר), כאשר

עסקו הוועדה המקומית ואף ועדת הערר בבקשות שונות להיתרים לשימוש חורג כאמור בבניין, שקצרה היריעה מלהרחיב אודותיהן.

העוררת טענה בין היתר, כי נוכח התנהלות הוועדה המקומית קומות 1-4 לא אוכלסו במהלך השנים ותכנית מפורטת לשינוי ייעוד המקרקעין (שהייתה כבר בשלב מוקדם תנאי להיתרים לשימוש חורג) טרם הופקדה, על אף השקעותיה המרובות של העוררת. בנוסף, טענה העוררת כי בקשתה לשימוש חורג תואמת את הקריטריונים השונים שנקבעו לצורך כך בפסיקה. מנגד, הוועדה המקומית טענה שהעוררת אינה עומדת בקריטריונים שנקבעו בפסיקה לצורך מתן היתר לשימוש חורג.

ועדת הערר קבעה, כי בנסיבות העניין אין מקום לאשר את הבקשה לשימוש חורג בקומות 1-4, מהטעם שאינה עומדת במבחנים שנקבעו בפסיקה: **תקופת השימוש החורג** – ארוכה מאוד, כ-17 שנים; מבחינת **עקרון ההפיכות** – נקבע כי שימוש חורג למגורים נושא אופי של קביעות ולא של ארעיות כנדרש משימוש חורג; מבחינת **מבחן העצימות** – נקבע שהפער בין השימושים המותרים על פי התכנית ובין השימוש החורג גדול; מבחינת **קיומו של צורך חיוני ודחוף** – נקבע שנוכח משך השימוש החורג שהתקיים, ניתן וראוי היה להיערך לסיום השימוש החורג תוך מציאת פתרונות.

ועדת הערר קבעה, **כי יש לבחון את הבקשה לשימוש חורג בכל קומות הבניין כמכלול**, ובנסיבות העניין, ובמיוחד היקף השימוש החורג, נקבע כי גם ההחלטה לאשר שימוש חורג בקומות 5-15 אינה סבירה, נוגדת החלטה קודמת של ועדת הערר משנת 2001, מהווה סטייה ניכרת ולכן בטלה.

ועדת הערר דחתה את טענת העוררת לעניין שהיא איננה מוסמכת לדון גם בהחלטה לאשר שימוש חורג בקומות 5-15, שכן הערר הוגש רק ביחס לקומות 1-4. ועדת הערר נימקה את החלטתה בכך שהיא משמשת מוסד תכנון, וככזה היא **מוסמכת לבחון מחדש את החלטות הוועדה המקומית ואינה מוגבלת לטיעונים שהועלו בערר**.

נוסף על האמור, ועדת הערר ציינה שלאחר שהחלטה הופצה לחברי הוועדה הגישה העוררת הודעה בדבר משיכת הערר. אלא, שגם בקשה זו נדחתה, תוך שנקבע כי **"משהוגש ערר, אין בסמכותו של העורר לסיים את ההליך על דעת עצמו"** כאשר הדבר נתון לשיקול דעת ועדת הערר. נוכח האמור, נקבע שיש לראות את הודעת העוררת כבקשה למחיקת הערר, אולם גם בקשה זו נמחקה לאור עוצמת שאלת החוקיות העולה ונוכח הדיון המרחב שהתקיים בוועדת הערר.

הערת מערכת:

החלטה זו ממחישה ביתר שאת את העובדה שלעיתים הגשת ערר בגין סעיפים מסוימים בהחלטת ועדה מקומית עשויה בסופו של דבר להפוך את החלטת הוועדה המקומית כולה על פיה, וזאת - לאור פרשנותה הרחבה של ועדת הערר את גדר סמכויותיה, ובמיוחד קביעתה כי מרגע שהוגש ערר, העורר אינו יכול להביא לסיום ההליך על דעת עצמו.