

עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה 

מאמר

[זכות ערר בגין אי קליטת בקשה להיתר](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אייל אוליקר

עדכוני קורונה

- תזכיר החוק בענייני תכנון ובנייה (הוראת שעה)(נגיף הקורונה), התש"ף-2020
- הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין – תיקון הוראת שעה לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב – 2011.
- הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין – אופן קבלת צווים, החלטות ופסקי דין מבתי המשפט (הדורשים צירוף מסמכים נוספים לרישום).
- המשנה ליועץ המשפטי לממשלה – מסירת זירות לרוכשים בתקופת החירום הנוכחית.
- רשות מקרקעי ישראל – החלטה בדבר הקלות נוספות.

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- טיוטת תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון מס' 2), התש"ף-2020.

- טיוטת תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016.
- הרצליה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 0619346-504 – חוף התכלת.
- רחובות – הודעה בדבר אישור תכנית 0721472-414 - קביעת קווי בניין.

עדכוני פסיקה

- היטל השבחה
ת"א 44743-11-15 דינה יציב ואח' נ' המועצה המקומית גני תקווה ואח' - חלות הלכת דירות יוקרה על הסכמים שקדמו לה.
- מיסוי מקרקעין
ו"ע 42013-02-18 שלומי שריקר נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז - הגשת הליך משפטי בגין סכום זניח.
- הפקעות
עת"מ 46126-08-19 דן אורן ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח' - על הפקעה ועל צורך.
- ו"ע 11674-04-11 מירתה קליינרוק ואח' נ' חברת כביש חוצה ישראל בע"מ - הפקעה לצורך סלילת כביש 6.
- חוזים
ת"א 13588-05-17 יבולים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ ואח' נ' החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ ואח' - חובת ההשתדלות הראויה.
- ת"א 24360-08-15 אלה בתיה אבן טוב ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל ואח' - הסתמכות על נתונים מהרשויות בביצוע עסקת מקרקעין.
- תכנון ובנייה
ת"א 39564-12-16 שמואל רבינוביץ' ואח' נ' דוד בוסקילה ואח' - סילוק יד מקבר הרשב"י.
- ערר 1090/18 מעוף ייזום והשבחה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש ואח' - סמכות ועדת הערר לדון בבקשות להארכת מועד להגשת ערר כנגד תכנית שפורסמה למתן תוקף.

מאמר

זכות ערר בגין אי קליטת בקשה להיתר

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אייל אוליקר

במאמר זה נעסוק בשאלה חדשה יחסית – האם קיימת זכות ערר על החלטת מהנדס ועדה מקומית לסרב לקלוט בקשה להיתר, מהטעם שלעמדת המהנדס, הבקשה אינה תואמת למידע התכנוני שניתן למבקש? (להלן: "תיק מידע").

בהחלטת ועדת ערר שניתנה לאחרונה בערר 1052-06-19 תדיראן סוללות בע"מ, נקבע, שככל שהחלטת המהנדס מתבססת על נימוקים שאינם מפורטים במפורש בתקנות בעניין, קמה למגיש הבקשה זכות ערר.

נזכיר, כי טרם אישורו של תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") בשנת 2014, ושל תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות הרישוי") בשנת 2016, בדיקה תכנונית של בקשה להיתר התמקדה **בשלב הדיון בבקשה להיתר**, ושינויים ותיקונים בבקשה להיתר על פי דרישות גורמי הרישוי התבצעו בשלב זה.

כידוע, כיום, לאחר תיקון החוק והתקנות, חלק משמעותי משלב בדיקת הבקשה להיתר הועבר משלב הדיון במוסד התכנון אל **שלב המידע להיתר** (להלן: "תיק מידע"), וכבר בשלב זה, ניתנות הוראות תכנונית שונות על ידי גורמי המקצוע, בין השאר במסגרת "הנחיות פרטיות". בהתאם לכך, על מנת להגדיל את הוודאות התכנונית בשלב הגשת הבקשה להיתר, סעיף 145(ג2) לחוק התכנון והבניה קובע, כי בהחלטת רשות רישוי לעניין בקשה להיתר, זו אינה רשאית לקבוע תנאי למתן היתר שלא פורט במידע התכנוני להיתר (דהיינו בתיק המידע), תנאי הנדרש בחוק או תכנית, או תנאי הנועד למניעת סיכון לציבור.

על כן, בהתאם לתקנות רישוי הבניה, כבר בשלב הגשת הבקשה לקבלת מידע תכנוני, על המבקש לציין מה בכוונתו לבקש במסגרת ההיתר, על מנת שיוכל לקבל במסגרת המידע התכנוני את כל המידע הנדרש והרלוונטי לבקשתו.

דא עקא, לאחר כניסתו לתוקף של תקנות הרישוי, במקרים רבים מסרב מהנדס הוועדה המקומית לקלוט בקשות להיתר, ככל שלעמדתו אלו אינן תואמות למידע התכנוני שהתקבל, זאת על אף שתקנות הרישוי מאפשרות למהנדס הוועדה המקומית לסרב לקלוט בקשה להיתר אך ורק מרשימה סגורה של טעמים הנוגעים לאי הגשת מסמך מתוך רשימת המסמכים הנדרשים בתקנות (כמפורט בתקנות 33-34 בתקנות הרישוי).

השאלה העולה האם ואיך ניתן לתקוף התנהלות זו של המהנדס?

לכאורה, על פי רשימת הנושאים בגינם ניתן להגיש ערר לפי סעיף 12ב לחוק, על החלטת מהנדס כאמור לעיל, לא קיימת זכות ערר לוועדת הערר. לפיכך, על מי שרואה עצמו נפגע מהחלטת מהנדס העיר להגיש עתירה מנהלית בשל כך שלא נקלטה הבקשה, או לתקן את הבקשה בהתאם לדרישות המהנדס (באם ניתן לעשות כך).

ואכן, עד כה, במספר החלטות שניתנו בעניין זה בוועדות הערר, נקבע כי על אף שלעמדתן, שגו הוועדות המקומיות שסירבו לקלוט בקשות להיתר נוכח אי התאמת הבקשה לעמדת הצוות המקצועי, הרי שהגשת עררים במקרה זה היא מוקדמת, ואין לוועדת הערר סמכות לדון בשאלה זו (לעניין זה ראו את בל"ם 1039/18 ואח' מוחמד אבו גאנם).

אולם, בהחלטה חדשה מושא מאמר זה, נבחר נתיב אחר, שהוא בבחינת אור בקצה המנהרה, שכן כידוע, בית המשפט המנהלי בוחן את הפנייה בעניינים "מנהליות" ולא כגוף תכנוני, על כל המשתמע מכך.

בנסיבות אותו מקרה, בהתאם לפרשנות הצוות המקצועי בעירייה, כפי שפורטה במסגרת המידע התכנוני שניתן למבקש, הוראות התוכנית החלה לא אפשרו הוצאת היתר בנייה בשטח המקרקעין בלא שהוועדה המקומית תאשר תחילה תכנית בינוי במקרקעין. על כן, סירב מהנדס הוועדה המקומית לקלוט בקשה להיתר בנוגע למקרקעין, בלא שאושרו תכניות בינוי כאמור. נציין, כי לעמדת מבקשת ההיתר, התכנית החלה לא דרשה את אישורה של תוכנית בינוי כתנאי להוצאת ההיתר.

בצר לה, ומשסירב מהנדס הוועדה המקומית לקלוט את הבקשה להיתר, הגישה מבקשת ההיתר ערר לוועדת הערר **בטענה שבנסיבות המקרה אי קליטת הבקשה להיתר כמוה כסירוב הוועדה המקומית לדון בבקשה להיתר, המקיים זכות להגשת ערר לפי סעיף 157 לחוק**. יש לציין, כי סעיף 157 מאפשר להגיש ערר על כך שוועדה מקומית לא דנה בבקשה להיתר, רק לאחר שזו נקלטה.

ועדת הערר דנה בערר, וקבעה, בין היתר כי בסמכותה לדון בעררים כנגד החלטה שלא נקלטה מכיוון שיש לראות בבקשה להיתר כבקשה שנקלטה ולא דנו בה, חרף ההודעה על כך שלא נקלטה.

נביא דברים בשם אומרם :

"לדעתנו הוועדה המקומית לא היתה רשאית לסרב לקלוט את הבקשה להיתר בשל טענתה שיש לאשר קודם לכן את תכנית הבינוי... מכל מקום, לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: תקנות רישוי בניה), ממילא אין אפשרות לקבוע תנאי מוקדם של תיאום, התייעצות או אישור של מי שאינו מוסד תכנון אלא אם הדבר נקבע בחיקוק או בתכנית (כאמור בס' 33 לתקנות רישוי בניה, שלגביו נרחיב בהמשך).....

הן לפי החוק והן לפי התקנות שהותקנו לפי ההסמכה הקבועה בחוק, המהנדס אינו מוסמך שלא לקלוט בקשה להיתר העומדת בתנאים המוקדמים שפורטו בתקנה 33. כפי העולה בבירור מלשון החוק והתקנות שלפיו, הם אינם מעניקים כל שיקול דעת מהותי בשלב זה למהנדס הוועדה. למעשה ההנחה העוברת כחוט השני בחוק ובתקנות היא שמוסד התכנון עצמו הוא הגורם המפעיל את שיקול הדעת התכנוני המהותי ככל שנדרש, והחלטתו לסרב ליתן היתר כפופה לזכות ערר. על פי תפיסת החוק והתקנות, אם לא הוגשו כל המסמכים הנדרשים האמורים במפורש בתקנה 33, ממילא אין מקום שהוועדה המקומית, תדון בבקשה לגופה. במקרה כזה גם אין לקלוט את הבקשה. במקרה כזה גם אין כל טעם בהכרה בזכות ערר לפני ועדת הערר לגופה של הבקשה שהוגשה באופן לקוי וללא המסמכים הנדרשים לשם בחינתה. הרי כאשר נמצא שיש חוסר במסמכים הנדרשים והמפורטים בסעיף 33 לתקנות הרישוי, קיים חוסר במידע רלבנטי (לתפיסת התקנות) הדרוש לשם בחינת הבקשה לגופה ולשם קבלת ההחלטה בה, וזאת לפי הקביעה המפורשת בתקנות.

... לעמדתנו מהנדסת הוועדה לא היתה רשאית לסרב לקלוט את הבקשה. לפיכך העמדה השגויה בנושא זה אינה משנה את ראיית הדין (החוק והתקנות) את הבקשה כאילו הוגשה, ולפיכך את חובת הוועדה המקומית לדון בה לגופה תוך שהיא תפעיל את שיקול הדעת המהותי. ממילא ככל שהוועדה המקומית נמנעה מלדון בה בתקופה הקבועה בחוק יחול סעיף 157 לחוק.

....

לפיכך, לדעתנו, בענייננו, הטעם של סרוב לקלוט את הבקשה בהיעדר תכנית בינוי מאושרת אינו עומד, ויש לראות את הבקשה – כמצוות החוק והתקנות - כנקלטת בהתאם לאמור במפורש בתקנה 38(ב) לתקנות הרישוי ובסעיף 145(א3) לחוק - המחייבים את מהנדס הוועדה לקלוט בקשות שעומדות בתנאים המוקדמים.

הימנעות הוועדה המקומית מלדון בבקשה להיתר בעקבות השגיאה בסירוב לקלוט את הבקשה למרות שהיא מקיימת את התנאים המוקדמים לא תוכל למנוע הגשת ערר לפי סעיף 157 לחוק, וועדת הערר מוסמכת לבחון ערר בהיעדר החלטה של הוועדה המקומית בבקשה להיתר בחלוף התקופה שצוינה בחוק לאחר המועד בו רואים אותה כנקלטת".

אנו סבורים, כי בנסיבות העניין, משנוצרה במוסדות התכנון פרקטיקה של אי קליטת בקשות להיתר, אשר מונעת ממבקשי בקשות גישה לוועדת הערר, הרי שהחלטת ועדת ערר זו מבורכת ויש לקוות כי זו תאומץ על ידי ועדות הערר האחרות.

לסיכום, על מבקשי בקשות ואדריכליים להיות ערניים לאמור ובמקרים בהם מסרב מהנדס ועדה מקומית לקלוט בקשה להיתר, עליהם לדעת כי לא תמיד יש להתפשר ולקבל את כל דרישות המהנדס, או לחלופין להגיש דווקא עתירה מנהלית, שהיא הליך מינהלי, ויש לשקול אפשרות להגיש ערר לוועדת הערר, אשר מתאימה יותר מבית המשפט לבחינת שיקול הדעת התכנוני של הוועדה המקומית, והתאמת הבקשה לדין, בהיותה גוף המתמחה בתחום התכנון.

עדכוני קורונה

תזכיר החוק בענייני תכנון ובנייה (הוראת שעה) (נגיף הקורונה), התש"ף-2020

כידוע, לאור המגבלות שהוטלו על מנת לצמצם את התפשטות מגפת הקורונה, צומצמה מאד הפעילות במשק, לרבות פעילות מוסדות התכנון וגופים נוספים הנוגעים לענייני תכנון ובנייה. בנסיבות אלה פורסמו בחודש מרץ 2020, תקנות שעת חירום (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020, שקבעו, בין היתר, הוראות לעניין דחיית תקופות ומועדים לפי חוק התכנון והבניה וחיקוקים נוספים, לתקופה מצומצמת שהוגדרה בתקנות.

מאחר שהפעילות המצומצמת מקשה על קידום הליכי התכנון ורישוי הבנייה, פורסם להערות הציבור תזכיר החוק המוצע שבנדון, שעתיד לבטל את תקנות שעת החירום ולבוא במקומן, ומציע לקבוע הוראות שעה ומנגנונים זמניים בחוק התכנון והבניה וחיקוקים נוספים, במטרה לאפשר לקיים את הליכי התכנון והבניה והרישוי ככל הניתן, בנסיבות הקיימות, תחת המגבלות שהוטלו על הפעילות במשק. יש לשים לב כי נוסח החוק המוצע שונה מנוסח תקנות שעת החירום.

בתזכיר החוק המוצע בין היתר:

- ליתן סמכות לשר האוצר לקבוע בצו, כי ב"תקופה הקובעת" (התקופה שמיום תחילתו של החוק המוצע ועד תום שלושה חודשים), כולה או חלקה, יוארכו תקופות שנקבעו בחוק התכנון והבנייה ובחוקים נוספים הנוגעים לתכנון ובנייה, שהוקצבו לפעולות הננקטות על ידי הציבור (כגון הגשת התנגדויות ועררים), בהתאמה לאורך התקופה המקורי ותוך קביעת פרקי זמן קבועים, וכמפורט בתזכיר החוק המוצע כגון תקופה שנקבעה בחוק 15 יום במקור יוארך ל-25 ימים, 30 ימים הוארכו ל-45 ימים וכו'.

הוראות התזכיר לעניין הארכת התקופות ב"תקופה הקובעת" יחולו על תקופות שהחלו לאחר תחילתו של צו שניתן לפיו, אלא אם הורה השר אחרת בצו. לכן, מומלץ לבחון מה השלכותיו לגבי תקופות ומועדים שהחלו בתקופה שקדמה לו ומה התקופות שיוארכו לפיו.

- ליתן סמכות לשר האוצר לקבוע בצו "הקפאה" של ספירת הימים לגבי תקופות שנקבעו בחוק התו"ב וחוקים נוספים.

- לאפשר למוסד תכנון לקיים בתקופה הקובעת, ישיבות בהיוועדות חזותית, בכפוף לכך שתינתן למשתתפי הישיבה האפשרות לשמוע את הישיבה בזמן אמת ולהשמיע עמדתם.

- לאפשר למוסד תכנון לקיים דיון בהתנגדויות, על בסיס הכתוב, מבלי לזמן את המתנגד, ולאפשר לו להשתתף בדיון באמצעות חלופות אחרות כגון היוועדות חזותית ועוד.

הרשות לרישום הוסדר זכויות במקרקעין -

תיקון הוראת השעה לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התשע"ב - 2011

בשל התפשטות נגיף הקורונה ומצב החירום המיוחד, תוקנה בהוראת שעה תקנה 71(ב)2 לתקנות המקרקעין. התיקון מאפשר לרשם המקרקעין להורות על ביטול רישום משכנתא על פי בקשת בעל המשכנתא בלבד, וזאת גם אם בעל המשכנתא אינו תאגיד בנקאי.

בהתאם לכך, ולצורך הגשת בקשה כאמור, פורסם באתר הרשות טופס "בקשה לביטול רישום משכנתא". בשלב זה, ניתן להגיש את הבקשות באמצעות הגשה פרונטלית בלבד, בתיבות ההפקדה.

בהתאם לפרט 2(ג)1 לתקנות המקרקעין (אגרות), פעולה זו פטורה מאגרה.

הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין - אופן קבלת צווים החלטות ופסקי דין מבתי המשפט

(הדורשים צירוף מסמכים נוספים לרישום)

לעיתים רבות מצורפים לבקשה לרישום הערת אזהרה או לרישום עסקה, צווים, החלטות או פסקי דין, שנדרשים לצורך הרישום המבוקש. הוראות נוהל אלו נועדו להסביר את אופן הגשתם במסגרת הגשה מקוונת.

א. **במסגרת בקשה לרישום הערת אזהרה או רישום הערה בדבר מינוי בעל תפקיד מיוחד** - במערכות המקוונות, ניתן לצרף העתק מהצו הרלוונטי, בכפוף להטבעת חותמת עורך דין "נאמן למקור", על הצו.

ב. **צווים שצורפו לשטר לצורך רישום עסקה** - כאשר הבקשה לרישום נסמכת על שטר מאומת בחתימה אלקטרונית, והצו צורף לשם תמיכה בבקשה לרישום, ניתן לצרף העתק מהצו הרלוונטי, בכפוף להטבעת חותמת עורך דין "נאמן למקור", על הצו.

ג. **צווים מורים לרישום מכר (חלף שטר)** - ניתן לצרף העתק מהצו הרלוונטי, בכפוף להטבעת חותמת עורך דין "נאמן למקור", על הצו. כמו כן, יש צורך כי הצו ייחתם אף הוא בחתימה אלקטרונית ע"י עורך דין. במסגרת ההגשה המקוונת של רישום עסקה, מצהיר מגיש התיק, בין היתר, כי הצו המקורי מצוי בידיו.

לעניין חתימה על הצו, ניתן לקבל את הצו בין אם הוא חתום בחותמת נט המשפט, חותמת מזכירות בית המשפט או בחותמת רשות האכיפה והגביה. יודגש כי לרשם המקרקעין סמכות לדרוש ראיות ומסמכים נוספים להוכחת מקוריותו של הצו, כפי שיראה לנכון בנסיבות העניין.

על מנת שיהיה ניתן להגיש את התיק לרישום, חובה לצרף את הצו במערכת המקוונת ב"שדה" המיועד לשטר. למען הסר ספק, ניתן להגיש צווים כמפורט בסעיפים לעיל גם בלשכות הרישום.

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה - מסירת דירות לרוכשים בתקופת החירום הנוכחית

בשל צמצום הפעילות המותרת במרחב הציבורי, התעורר קושי בכל הנוגע לאפשרות מסירת חזקה בדירת מגורים לידי הרוכש בעסקת מכר דירה. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "החוק"), איננו מתייחס במישרין למועד מסירת הדירה לידי הקונה וכיצד בדיוק תיעשה מסירה זו, אלא התחייבות בנוגע לכך קבועה בחוזי המכר. יחד עם זאת, למועד מסירת הדירה לידי הקונה יש נפקות ביחס לזכויות שקמות לקונה מכוח הדין.

בתקופה זו, אין באפשרות הקונה והקבלן להיפגש לשם מסירת הדירה, ובתוך כך אין באפשרותו של הקונה לבדוק את התאמתה למפרט ולחווה המכר. לאור זאת, עלתה השאלה האם ניתן למסור את החזקה בדירה לידי הקונה בדרך אחרת, שאיננה כוללת מפגש של הצדדים בדירה בחדשה, ובכך לאפשר לקבלן את קבלת התשלום בעד הדירה ושחרור הערבויות, ולאפשר לקונה את קבלת החזקה בדירה.

בעקבות כך, נקבע כי אין מניעה משפטית שמסירת דירות תתבצע "מרחוק" בכפוף לעקרונות הבאים. על הצדדים להביע הסכמתם לכך ולמעשה לקבוע דרך חלופית מוסכמת לאופן העברת החזקה בדירה "מרחוק" ללא מפגש בין הצדדים במועד שיסכמו. למשל, לשלוח את המפתח באמצעות שליח לקונה, יחד עם המפרט והוראות התחזוקה הרלוונטיים לדירה.

המועד עליו יסכימו הצדדים, יחשב כמועד החוזי על כל המשתמע מכך, ובכלל זאת, המועד בו חלה חובת התשלום האחרון לקבלן עבור רכישת הדירה, וכן מועד בו תתאפשר החלפת הבטוחה בהתאם לס' 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

יחד עם זאת, לא יראו את מועד המסירה החדש עליו הסכימו הצדדים כמועד המסירה הסטטוטורי לעניין חישוב תקופת האחריות, תיקון הליקויים ואי ההתאמה או אי ההתאמה היסודית, כפי אלה הקבועים בחוק.

מניין הימים בכל הנוגע לחובות הקבלן לקונה, הנובע ממועד המסירה, יתחיל רק במועד בו ייפגשו הצדדים בדירה.

רשות מקרקעי ישראל - החלטה בדבר הקלות נוספות

בהמשך להחלטות קודמות של רשות מקרקעי ישראל במטרה להקל ולסייע לציבור הרחב וליזמים ולקבלנים, החליטה הנהלת הרשות להקדים תשלומים ללקוחות ולזכאים, להקפיא מועדים לשורה של פעילויות ולאשר הצבת מבנים יבילים כפתרון מגורים נוסף לעובדים הזרים במגזר החקלאי.

על פי ההחלטה ומתוך רצון לצמצם את השפעת מצב החירום על הציבור והצורך להבטיח המשך פעילות ניהול הקרקע המצבת כוח אדם מצומצמת וחזרה לפעילו סדירה עם סיום המשבר, הוחלט על שורה של צעדים הבאים בכל העניינים הבאים:

תשלום ללקוחות וספקים; מפרטים כספיים; ביצוע פסקי דין להסדרת שימושים שלא כדין ופסקי דין לפינוי וסילוק יד; הקפאת הליכי גבייה מחייבים; אישור להצבת מבנים יבילים במגזר החקלאי; הליכי השגה; תוקף שומות; הסכמי הרשאה לתכנון ועוד.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

טיוטת תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) (תיקון מס' 2), התש"ף-2020

הרינו לעדכן בדבר טיוטת תקנות התכנון והבנייה - רישוי בנייה. תקנה 46 בנוסחה הקבוע כיום, קובעת כי תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר הינו שנתיים ולא ניתן להאריך את תוקף החלטה. המשמעות הינה כי יש להתחיל את כל ההליך מראשיתו, ובכלל זאת, הגשת בקשה חדשה לקבלת מידע להיתר והגשת בקשה להיתר.

ישנם מקרים מורכבים בהם מילוי כלל התנאים שנקבעו בהחלטה לאשר בקשה להיתר נמשך פרק זמן העולה על תקופה זו, ולכן מוצע לאפשר למהנדס להאריך את תוקף החלטה, לבקשת מבקש ההיתר, לתקופה אחת שלא תעלה על שנה, וזאת לא יאוחר מ-15 ימים לפני פקיעת תוקפה.

כמו כן, מטעמי הקלה בנטל הרגולטורי ולשם יעילות ההליך, מוצע כי ככל שלא השיב המהנדס לבקשה כאמור בתוך 15 ימים מיום שהוגשה לו – יוארך תוקף החלטה לשנה נוספת.

טיוטת תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016

בהתאם לתיקון 33 לחוק המקרקעין מדצמבר 2018, משרדי הממשלה נדרשים בתוך שנה מיום אישור החוק להתקין תקנות שיאפשרו את יישום החוק. תקנות אלו מיועדות להתאים את ההנחיות לביצוע המדידות והמיפוי לצורך ביצוע רישומיים מרחביים.

בין התיקונים החדשים:

- הוספת הגדרות חדשות ושינוי הגדרות קיימות, המאפשר רישום חלקות תלת ממדיות. מאחר ומדובר על מימד נוסף (גובה), נדרש להגדיר מושגים נוספים הקשורים למימד זה.
- קביעת כותרת לתכנית תלת ממדית לצרכי רישום – תמ"ר.

- עקרונות להכנה ועריכה של תמ"ר.
- מתן זכות המלצה לאישור תמ"ר למודד מבקר שעבר הכשרה מתאימה. זכות זו הייתה מוגבלת לתצ"ר בלבד וכעת נדרש להרחיבה בהתאם גם לתמ"ר.

הרצליה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 504-0619346 - חוף התכלת

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה התכנית שבנדון.

מטרת התכנית בין היתר לייעד את השטח הכלול בה לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, ולקבוע הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר למתחם זה, יהיה ייעוד הקרקע בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו. לרבות, הקרקעות בתחום תת"ל/71/ג שיוכלו להיכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בתכנית העתידית אף אם יופקעו בהתאם לתת"ל/71. הודגש, כי בעלי הקרקעות שיופקעו בהתאם לתת"ל לא יהיו זכאים לפיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו כי מעוניינים לקבל פיצויים בהתאם לדין.

התכנית קובעת בין היתר, כי ייעוד כל השטח הכלול בתכנית זו ובכלל זה רצועת תחום תת"ל/71/ג יהיה כפי ייעודה ערב אישורה של תכנית זו.

ככל שלא תתקבל החלטה לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה ביחס לשטחה של תכנית זו, בתוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יכללו הקרקעות שהופקעו או שניתן להפקיע בהתאם לתת"ל/71.

נראה, כי תכנית זו מטרתה לשמר את ייעודי הקרקע הקודמים, ובכך להימנע מתשלום פיצויי הפקעה המחויבים על פי דין. כלומר, במקום שנת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) תשלם פיצויי הפקעה בעקבות הקמת הרכבת הקלה, היא קידמה תכנית זו, שכל מטרתה לשמר את ייעודי הקרקע הקודמים, בטרם נכנסה לתוקף תת"ל/71.

יש לשים לב כי הכנסת בעלי הקרקעות המיועדים להפקעה בהתאם לתת"ל, "ינגסו" בזכויות בעלי הקרקעות האחרים, שכן כעת, יקבלו פחות זכויות בקרקע.

רחובות - הודעה בדבר אישור תכנית 414-0721472 - קביעת קווי בניין

הרינו לעדכן כי לפי סעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה התכנית שבנדון בכל תחום המרחב המקומי - רחובות.

מטרת התכנית הינה קביעת קווי בניין.

התכנית קובעת בין היתר, בכל מגרש המיועד למגורים בתחום מרחב התכנון העירוני, שהתב"ע החלה במקום לא קובעת קווי בניין או נותנת הוראה חלקית לעניין קווי בניין – קווי הבניין יהיו: 5 מ' לחזית, 4 מ' לצד ו-6 מ' לאחור, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

עדכוני פסיקה

חלות הלכת דירות יוקרה על הסכמים שקדמו לה

שם ומספר הליך: ת"א 44743-11-15 דינה יציב ואח' נ' המועצה המקומית גני תקווה ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בלוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, אורן שוורץ. **תאריך מתן פסק הדין:**

24.3.2020 [פרטי המקרקעין](#): גוש 6717, חלקה 53, גני תקווה. [ב"כ הנתבעות](#): עוה"ד רונית עובדיה, נמרוד טויסטר, עדן אלפסי ועזרא ראובני.

מה דינם של הסכמים לתשלום מראש של היטלי פיתוח ושל קיבוע מראש של חיוב בהיטל השבחה, אשר נערכו לפני מתן פסק הדין בעניין דירות יוקרה? (ע"א 7368/06) (להלן: "הלכת דירות יוקרה") והאם ניתן לאוכפם כיום? זו השאלה שבמוקד התביעה בפנינו.

בהלכת דירות יוקרה נקבע כי הסכמים כגון דא, לקביעת היקף היטל השבחה בטרם אושרה תוכנית, אינם חוקיים.

בנסיבות העניין, פעלו יזמים בהתאם להסכמים כאמור (שנחתמו בטרם הלכת דירות יוקרה), ואף שילמו לוועדה המקומית ולמועצה המקומית כספים כמקדמות אגרות פיתוח בטרם המועד הנדרש על פי הדין. במועד מאוחר יותר, לאחר אישור תכנית מושא ההסכם, הודיעה הוועדה המקומית על ביטול ההסכמים וההתנערות מסכום היטל השבחה שבהן, והוציאה דרישות תשלום היטל השבחה הסותרות את שהוסכם.

בית המשפט קבע, כי במישור העובדתי הוכח שהיזמים הסתמכו בצדק על ההסכם, כי הוועדה המקומית פעלה בשיהוי לביטול ההסכם משום שהשתתה במשך מספר שנים לאחר מתן פסק הדין בעניין "דירות יוקרה" עד לביטול ההסכם וכי הוועדה המקומית המשיכה לפעול בהתאם להסכם לצורך קבלת דרישות היטל פיתוח לפני מועד התשלום על פי דין, וזאת בחוסר תום לב ותוך הפליית היזמים.

חרף כל האמור, קבע בית המשפט שיש להחיל את הלכת דירות יוקרה ואין לחרוג מהלכה זו. בית המשפט ביסס זאת על שני נימוקים מרכזיים:

- **הראשון**: אגרות הפיתוח שולמו לפי חוק, וההסכם רק הקדים את מועד תשלומם.
- **השני**: בית המשפט סבר כי השידול מצד המועצה לחתום על ההסכמים בימים טרם לידתה של הלכת דירות יוקרה אינו מלמד על שלילת כוחה המשפטי של הוועדה המקומית להתכחש להסכמים בכל הנוגע לרכיב היטל השבחה. **ידה של אי החוקיות תהא על העליונה במאזן הנורמטיבי של מי שהיה צד להסכם בלתי חוקי ומבקש כעת להתנער ממנו.**

על כן, קבע בית המשפט כי לנוכח אי חוקיות ההסכמים והפגיעה באינטרס הציבורי אין בידו להורות על קיום החיוב בכל הנוגע לרכיב היטל השבחה, חרף העובדה שרכיב האגרות והיטלי הפיתוח נותר על כנו (מעצם השלמת ביצוע) ואילו הרכיב שנוגע להיטל השבחה לא זכה למעמד דומה.

בנוסף, קבע בית המשפט כי נתונה לו סמכות מכוח סעיף 31 לחוק החוזים להורות על קיום חלקי של הסכם פסול, ביחס לחובת תשלום אגרות הפיתוח למועצה המקומית, גם בנסיבות בהן כבר הושלם ביצועו של אחד הרכיבים בחוזה הפסול ושיקולי צדק פרטניים מצדיקים את הפעלתה של סמכות זו בענייננו.

הצעת מערכת:

כפי שעולה מפסק דין זה, נראה כי מוסדות המשפט עומדים על כך שלא יותרו חריגות מהלכת דירות יוקרה, אף במקרים קיצוניים, כבענייננו, בהם ברי לכל כי מוסדות התכנון המקומי פעלו בחוסר תום לב ניכר.

שם ומספר הליך: ו"ע 42013-02-18 **שלומי שריקר נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט אבי גורמן. **תאריך מתן פסק הדין:** 25.3.2020
פרטי המקרקעין: בניינים ברחוב כץ 48-50 בפתח תקווה **ב"כ המשיב:** עו"ד רויטל בן דוד.

העורר הוא אחד מתוך 24 בעלי הדירות בהם מתבצע פרויקט תמ"א 38. העורר איחר בחודשיים בהגשת הדיווח למיסוי מקרקעין ולכן הוטל עליו קנס בסך של **1,040 ₪** בהתאם לסעיף 94 לחוק מיסוי מקרקעין ומכאן הערר.

ועדת הערר ציינה, כי ניהול מערכת מס יעילה, מחייבת עמידה על מועדי הדיווח שנקבעו בחוק. הקנס האזרחי הקבוע בסעיף 94 לחוק, נועד לתמרץ דיווח במועד. אם ייעשה שימוש רחב מדי בסמכות לוותר על גביית הקנס, גם במקרים בהם אין נסיבות ממשיות המצדיקות זאת, תכלית החקיקה לעודד דיווח במועד תושם לאל.

עוד הוסיפה הוועדה כי הכלל הוא הטלת קנס בגין אי הצהרה במועד. ויתור על תשלום הקנס, הינו חריג, אותו יש ליישם במשורה, במקרים בהם הוכח כי האיחור היה מנסיבות מוצדקות ובעיקר כאלה שלא היו בשליטת העורר.

לאחר בחינת נסיבות המקרה, דחתה ועדת הערר את טענות העורר והשיתה על העורר הוצאות משפט בסך של **20,000 ₪**.

הערת מערכת:

כידוע, קיימת זכות בסיסית לכל אדם לקבל את יומו בבית המשפט. הנסיבות הקיצוניות בפסק הדין מעלות שאלות כבדות משקל על הקו האדום במתן ומימוש זכות זו. ניהול הליכים משפטיים בגין סכום זניח כבעניינינו פוגע קשות בקופת המדינה ובזכויות יתר האזרחים על ידי הכבדה נוספת על המערכת העמוסה גם כן. המערכת סבורה, כי ועדת הערר נהגה בצורה נכונה עת לקחה בחשבון סוגיה זו ופסקה הוצאות משפט בסך של עשרות אלפי שקלים לחובת העורר.

על הפקעה ועל צורך

שם ומספר הליך: עת"מ 46126-08-19 **דן אורן ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת לימור ביבי. **תאריך מתן ההחלטה:** 31.3.2020 **פרטי המקרקעין:** חלקה 141 בגוש 6671, ברחוב הקוצר, כפר שמריהו. **ב"כ העותרים:** עו"ד רונן ריכלין.

עסקינן בעתירה לביטול ייעוד דרך של רצועה ברוחב של 2 מטרים בחזית חלקה בכפר שמריהו; רצועה המיועדת להפקעה לדרך לפי תכנית משנת 1970, וזאת מהנימוק שמטרת ההפקעה נזנחה על ידי הוועדה המקומית.

בנסיבות העניין, הוועדה המקומית הודיעה כי אינה מתכוונת לממש את הרחבת הדרך, ואף תמכה בהכנתה של תכנית נקודתית בסמכות ועדה מחוזית, שמטרתה להשיב את ייעוד הקרקע לייעוד המקורי, דהיינו לייעוד פרטי. תכנית זו נדחתה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, בניגוד לעמדת הוועדה המקומית, מהטעם שיש לאפשר את הרחבת הכביש בעתיד. על כן, עתירה זו הוגשה בין השאר כנגד החלטת הוועדה המחוזית לדחות את התכנית הנקודתית.

בית המשפט קבע, כי הלכת **קרוסיק** (בג"ץ 2390/96) יפה לענייננו. בהלכה זו, הכיר בית המשפט העליון בזיקה נמשכת והולכת בין בעלים (לשעבר) לבין קרקע שהופקעה מבעלותו ובאופציה החייבת להינתן לבעלים, בנסיבות מסוימות, להחזיר את הקרקע לבעלותו, משזו הופקעה אך לא נעשה בה שימוש למטרות ההפקעה.

בהתאמה, קבע בית המשפט שיש להחיל את ההלכות הנוגעות לשיהוי במימוש הפקעה גם על מקרים בהם שונה היעוד וטרם **בוצעה ההפקעה**, כבענייננו, למצער על דרך ההיקש, בבואנו לבחון את סבירות החלטת המוסד התכנוני.

על כן, קבע בית המשפט שככל שחלוף הזמן ילמד (במישור הראייתי והמהותי) על זניחת המטרה הציבורית העומדת בבסיס שינוי הייעוד – יחול על מוסדות התכנון נטל כבד להוכיח כי על אף האמור קיים צורך ציבורי המצדיק הותרת הייעוד הציבורי על כנו ובראי זה תבחן סבירות החלטת מוסדות התכנון.

בנסיבות העניין, קבע בית המשפט כי הוועדה המחוזית בהחלטתה לא הציגה צורך ציבורי קונקרטי, עדכני ושיש בו ממש להרחבת הדרך ומשכך, החלטתה לדחות את התוכנית הנקודתית אינה סבירה והורה על קבלת התוכנית המפורטת.

הערת מערכת:

מדובר במקרה חריג, בו בית המשפט מבטל החלטה תכנונית של מוסד תכנון בכיר – הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, בנושא נקודתי. ניתן ללמוד מכך שאין על בעלי קרקע להתיימשך כאשר מוסד תכנון בכיר קיבל החלטה תכנונית העומדת בסתירה לעמדת המוסד המקומי, ובאפשרותם של בעלי הקרקע לנקוט בהליכים משפטיים במקרים אלו.

הפקעה לצורך סלילת כביש 6

שם ומספר הליך: ו"ע 11674-04-11 **מירתה קליינרוק ואח' נ' חברת כביש חוצה ישראל בע"מ ערכאה**: ועדת פיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל, בפני כב' השופטת, סגנית הנשיא סיגל רסלר-זכאי. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.2.2020 **פרטי המקרקעין:** שטח מרעה, מערבית לכביש 6. **ב"כ המשיבה:** עוה"ד ורכובסקי ואייל שכיב.

חברת כביש חוצה ישראל הפקיעה מקרקעין שנועד לחבר בין מחלף עירון ומחלף עין תות, לצורך סלילת קטע מכביש 6. העוררים טענו שבגין הפקעה זו נגרעו מחלקת מרעה בה יש להם זכויות שטחי מרעה בהם עשו שימוש וביתר את חלקת המרעה שהייתה עד למועד ההפקעה חטיבת קרקע אחת. לאור האמור, הגישו העוררים תביעה לתשלום פיצויים בגין נזקים חקלאיים שנגרמו להם, לרבות אובדן יבול מרעה, אובדן גדרות בקר, עלות הקמת מכלאות, עלות עבודה עודפת ועוד.

ועדת הערר ציינה, כי לנוכח סמכותה המוגבלת לפסיקת פיצויי הפקעה בלבד, במובחן מפיצויים נזיקיים, די בכך כדי לדחות את הערר. ועדת הערר בחנה האם העוררים הם "בעל זכות בקרקע" אשר מקנה להם זכות לפיצויים בהתאם לסעיף 8 לחוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994 הקובע כי: "ועדת הפיצויים תקבע את סכומי הפיצויים שישולמו לבעל זכות בקרקע בהתאם להוראת פקודת הקרקעות, החוק לתיקון דיני הרכישה והוראות חוק זה".

מסקנת ועדת הערר הייתה כי לעוררים היתר רעייה בלבד, שהוא לכל היותר רישיון הדיר לשימוש במקרקעין, שאינו מהווה זכות או טובת הנאה בקרקע לפי סעיף 8 לחוק, ובנסיבות אלה דין הערר ודרישת הפיצוי להידחות.

למעלה מן הצורך, ועדת הערר בחנה את הנזקים שנטענו על ידי העוררים, בין היתר בהסתמך על חוות דעת שמאית חקלאית שמונתה על ידה, וקבעה כי גם אם העוררים היו זכאים לפיצוי לפי החוק, הרי שסך הפיצוי שהיה נפסק על ידה היה נמוך באופן משמעותי מזה שנתבע על ידם.
לפיכך ובהתחשב בתוצאות ההליך, חויבו העוררים בתשלום הוצאות ושכ"ט עו"ד המשיבה בסך 40,000 ₪.

הערת מערכת:

החלטת ועדת הפיצויים מבטאת מגמה מתמשכת בפסיקה אשר מצמצמת את הזכות לפיצויים בגין פגיעות במקרקעין ו/או הפקעתם.
במקרה זה, על אף שהעוררים השתמשו בקרקע משך שנים רבות לצרכי רעייה, נקבע כי הם אינם זכאים לפיצויים בגין הפקעת חלק מהקרקע, בין היתר לנוכח אופי זכויותיהם בקרקע ולנוכח גודל סמכותה של הוועדה.

חובת ההשתדלות הראויה

שם ומספר הליך: ת"א 13588-05-17 **יבולים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ ואח' נ' החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופט, גרשון גונטובניק. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.03.2020. **פרטי המקרקעין:** חלקה 487 ו-492 בגוש 7621, כפר סבא. **ב"כ התובעים:** עוה"ד יצחק נטוביץ ועוזיאל מלמד.

עסקינן בסכסוך בין חברת יבולים ש. נכסי שרון (להלן: "התובעת"), אשר ניאותה למכור זכויותיה לחברה הכלכלית כפר סבא ולעיריית כפר סבא (להלן: "הנתבעות"). הוסכם, כי הקרקע תימכר ללא זכויות הבנייה שיש לתובעת בקרקע, שאותן היא ביקשה לנייד. לאחר דין ודברים בין הצדדים, נחתם הסכם בו התחייבו הנתבעות לעשות "ככל יכולתן" לתמוך בתכנית לניוד הזכויות. לבסוף, בשל התנגדות גורמי התכנון, תכנית הניוד לא יצאה לפועל.

הליך זה התמקד בשתי שאלות עיקריות - **הכיצד יש לפרש את ההסכם שנחתם בין הצדדים? האם הפרו הנתבעות את התחייבותן להשתדלות ראויה?**

הנתבעות רצו להקים בעיר קריית תקשורת. לשם כך, הן היו זקוקות לחטיבת שטח גדולה, ולכן פנו לתובעת לשם רכישת המקרקעין. התובעת הסכימה למכור המקרקעין ללא זכויות הבנייה, תוך ניוד זכויות אלו לחלקה אחרת ושינוי הייעוד של החלקה מתעסוקה למגורים. נחתמו שני הסכמים בין הצדדים, בהם נכתב כי "החברה הכלכלית יחד עם העירייה יעשו ככל יכולתם לתמוך בתכנית כהגדרתה להלן לניוד הזכויות ושינוי הייעוד של החלקה למגורים".

בעת הגעת הצדדים לשלב המימוש, פרצה מחלוקת. התובעת טענה, כי הנתבעות הפרו התחייבויותיהן לתמוך באופן נחרץ בניוד הזכויות והתנגדו להיקף זכויות הבנייה שביקשה התובעת לנייד. בכך, לטענתה קיים חוסר תום לב קיצוני, הפרת הבטחה שלטונית והתנהלות שאינה ראויה. מנגד, הנתבעות טענו כי התובעת, שהינה חברה העוסקת בשוק הנדל"ן ומכירה את מגבלות התכנון הכינה פרוגרמה החורגת משמעותית מהתב"ע החלה במקום תוך ציפייה חסרת בסיס כי תתממש.

בית המשפט בחן האם הופרה חובת ההשתדלות אשר כוללת מספר מרכיבים: "הטלת חובה פוזיטיבית לפעולה שתביא במיומנות סבירה, בשקיפה ובזהירות הראויה לקיום תנאי ולא רק חובה להימנע מפעולה שתסכל את התנאי" "במקרה וצד לא עשה מאמצים כלשהם למילוי התנאי בחוזה אותו התחייב למלא, אין הוא יכול להסתמך על אי-קיומו",

"במקרה שחייב ההשתדלות תלוי באישור של גורמים שלישיים, החיוב כולל חובה שלא לעכב ולא למנוע דיון ולבנטי לקיום התנאי מול כל בעלי הסמכות הרלבנטיים בעניין", בנוסף, "יש לתת משקל לאינטרסים הכלכליים של חייב, כלומר ה'מחיר' אותו יהיה עליו לספוג למען מימוש החיוב גם אם אינו מייטיב עמו כפי שקיווה".

בית המשפט קבע, כי חובת ההתחייבות שנטלו על עצמן הנתבעות הייתה ברמה גבוהה. הן התחייבו להשקיע את כל יכולתן. עם זאת, ההשתדלות היא לפעול כמיטב היכולת. שכן, אם חרף מיטב היכולת לא הושגו הזכויות ושינוי הייעוד – הנתבעות אינן אחריות לכך.

כמו כן, יש לקחת בחשבון כי מדובר בגופים ציבוריים עליהם חלה דואליות נורמטיביות ולהשתדלותן יש גבול. ברור, כי הן כפופות גם לצרכי הציבור.

בית המשפט הבהיר, כי ציפיית התובעת הייתה גבוהה יתר על המידה, לשיטתה גם אם יערימו גורמי התכנון מכשולים הרי שהנתבעות יוכלו לכפות התכנית ולהסיר התנגדויות – הינה ציפייה שאינה מעוגנת בלשון החוזה. בנוסף, התברר כבר בראשית המגעים, כי לא הייתה היתכנות ממשית לניוד הזכויות וכי הקושי התעורר בשל עמדת גורמי התכנון ללא קשר להסכם בין הצדדים. מכאן, לציפיית התובעת כי הנתבעות יעשו ככל יכולתן לקדם אינטרסים תכנוניים המנוגדים לאינטרס הציבורי – אין תוחלת.

על אף שקבע כי הנתבעות לא הפרו את חובת ההשתדלות, בית המשפט לקח בחשבון גם את הרקע הטרומי החוזה לאחר שהוברר כי הנתבעות נמנעו מלהמשיך ולבדוק את ההיתכנות של מהלך הניוד לאחר חתימת ההסכם למרות שידעה מהו היקף זכויות הבניה המדובר. כגוף ציבורי חלה על הנתבעות גם חובת הגינות מוגברת לא רק בשלב המימוש החוזי אלא גם בשלב הטרומי חוזי.

בית המשפט חייב את הנתבעות בתשלום פיצויים בהתאם להסכם. מנגד, בכל הנוגע להוצאות, פסק בית המשפט לתובעת הוצאות מאחר שעתרה לסעדים מופרזים שלא היה מקום לעתור להם.

הערת מערכת:

כידוע, כאשר בית המשפט מגיע לבחון חוזה, ראשית יבחן את לשונו. המשפט "ככל היכולת", הינו עמום וטעון פרשנות. מהי אותה השתדלות ראויה? מהו הפירוש לעשות ככל היכולת לתמוך בתכנית? איפה עובר קו הגבול?

בית המשפט, ציין כי במקרה דנא, מדובר בחוזה עסקי עם שני צדדים מתוחכמים, הבקיאים בתחום הנדל"ן. עם זאת, הנתבעות, הפועלות כנאמן של הציבור, לא יוכלו לזנוח את מחויבותן כדי לממש את אינטרס התובעת, הרי שחובת ההשתדלות אינה טומנת בחובה קידום אינטרס התובעת בכל מחיר, שהרי היא כפופה לצרכי ציבור, כאמור.

הסתמכות על נתונים מהרשויות בביצוע עסקת מקרקעין

שם ומספר הליך: ת"א 24360-08-15 **אלה בתיה אבן טוב ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל ואח' ערכאה:** בית המשפט השלום בנצרת, בפני סגן הנשיא, כב' השופט יוסף סוהיל. **פרטי המקרקעין:** גוש 17037 חלקה 736, כפר תבור. **תאריך מתן פסק הדין:** 26.03.2020 **ב"כ התובעים:** עוה"ד הרוש סומך יפעת ואח' **ב"כ הנתבעות:** פרקליטות מחוז צפון אזורי.

המדובר בעניינו בתביעה כספית לתשלום פיצויים בסך 488,000 ₪ בגין הטעייה ומצג שווא רשלני של הנתבעות את התובעים בנוגע לגודל שטח מגרש אותו רכשו התובעים, בין היתר, בהסתמך על מסמכים המצויים ברישומי הנתבעות.

לטענת התובעים, טרם רכישת המקרקעין, נעשו על ידם בירורים מול הגופים המוסמכים, והוצג להם מצג לפיו שטח המגרש גדול יותר ממה שהוא בפועל, זאת בהתבסס על מידע מפנקסי המקרקעין ואישור זכויות שהונפק על ידי הנתבעת. התובעים התבססו גם על תרשי"צ מוטעה (תכנית רישום שיכונים ציבורים). רק בשלב מאוחר יותר, לאחר רכישת המקרקעין, התברר כי נפלה טעות ברישום שטח המגרש.

בעניין טענות טעות או הטעיה, קבע בית המשפט כי בהקשר החוזי, ניתן להעלות טענות אלו על ידי צד להסכם כנגד הצד שכנגד, לאותו הסכם, היינו המוכרים, בעוד הנתבעים לא היו צד להסכם, מה גם שעילת ההטעיה מקימה לצד הנפגע זכות לביטול החוזה מקום בו הצד שכנגד הטעה אותו בטרם כריתת החוזה ובענייננו, התובעים לא ביקשו לבטל את ההסכם. טענות הטעות וההטעיה נדחו.

בעניין עוולת הרשלנות בחן בית המשפט את נסיבות המקרה וקבע, כי הפסיקה הכירה באחריותם הרחבה של רשויות וגופים ציבוריים בגין מצג שווא רשלני שהציגו כלפי הציבור ככלל והאזרח משנמסר מידע, בין אם מכוח חובה על-פי דין ובין אם לאו, על הרשות מוטלת החובה לנהוג בזהירות במסירת המידע ולספק מידע אמיתי ומהימן לאזרח, והיא נושאת באחריות למידע אותו מסרה, וההנחה היא שהאזרח פועל על יסוד המידע שנמסר לו על-ידי הרשות.

לאור האמור, קבע בית המשפט כי אורגן של המדינה האמון על ניהול מקרקעי ישראל, המפרסם נתונים לגבי נכס מקרקעין, חב אפוא חובת זהירות מושגית וקונקרטית כלפי כל קונה פוטנציאלי, הן בהקשר של עוולת הרשלנות והן במיוחד לעניין מצג שווא רשלני. על הרשות מוטלת חובת הגינות מוגברת ביחסיה עם הפרט לרבות לעניין קבלת מידע לגבי נתונים וזכויות במקרקעין.

לאור האמור, קבע בית המשפט כי נתבעת 1 התרשלה בניהול וארגון המידע שברשותה ובתחום סמכויותיה, והטעויות גם אם נעשו בתום לב, נגועות ברשלנות ובחוסר זהירות.

בבחינת האשם התורם בנסיבות העניין קבע בית המשפט, כי קיים אשם תורם על התובעים בשיעור של 30%.

הערת מערכת:

פסק דין נוסף המדגיש את חובת הרשויות כלפי האזרח בהצגת המידע המצוי ברשותן. בכל עסקת מקרקעין מתבצעות בדיקות רבות מול הרשויות השונות והמידע המסופק לאזרח צריך להיות שקוף ומהימן, שאם לא כן, לאזרח לא תהיה וודאות בביצוע העסקה ועלולה להיווצר פגיעה בשוק המקרקעין.

סילוק יד מקבר הרשב"י

שם ומספר הליך: ת"א 16-12-39564 **שמואל רבינוביץ' ואח' נ' דוד בוסקילה ואח' ערכאה:** בית משפט השלום בבית שאן, בפני כב' השופט אדהם ספדי. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין המצויים באזור קבר רבי שמעון בר יוחאי הידועים כגוש 13688 חלקה 70. **תאריך מתן פסק הדין:** 14.3.2020 **ב"כ התובעים:** עו"ד ארז בן דוד.

ענייננו בתביעה לסילוק יד ולפינוי מבנים שהציבו הנתבעים, על מקרקעין המהווים חלק מאתר קבר רבי שמעון בר יוחאי (הרשב"י), במירון. כידוע, מדובר באתר בעל חשיבות דתית גבוהה שאף הוכר כמקום קדוש ליהודים על פי חוק המקומות הקדושים ותקנותיו.

התביעה הוגשה על ידי ארבעה מחברי "ועדת החמישה", אשר הוקמה בהחלטה של בית המשפט העליון והוסמכה על ידו לנהל את ענייני המקום (ר' פירוט בהערת מערכת להלן).

בתביעה נטען בין היתר כי הנתבעים הסיגו גבול, פלשו למקרקעין המצויים בבעלות ועד ההקדשות והקימו מבנה בניגוד לדין וללא היתר וללא הסכמת ועדת החמישה, הממונה על ניהול אתר קבר הרשב"י, ולכן נדרש סילוקם ופינוי המבנה.

הנתבעים טענו מנגד, כי התובעים כלל אינם מוסמכים לתבוע את סילוק ידם, וכן כי הם שוכנים באתר הקבר במשך כ-55 שנים וכי בהתאם לחוק המקרקעין, קיימת להם זכות של זיקת הנאה במקרקעין. לחילופין, טענו הנתבעים כי מעמדם הוא כשל ברי רשות, שכן שתיקת הבעלים בעניין והימנעות מסילוקם מעידה על הסכמה ומתן רשות מכללא להם לעשות שימוש במקרקעין.

בית משפט קבע, כי במסגרת סמכויותיה של ועדת החמישה מוסמכת היא להגיש תביעות לסילוק יד. לעניין זה ציין ביהמ"ש כי מלשון חוק המקרקעין, עולה כי "ניהול רגיל" במקרקעין כולל בתוכו גם הגשת תביעות לסילוק ידם של פולשים, כפעולה הנדרשת להגנת הבעלות והחזקה בהם.

בית המשפט דחה את טענת הנתבעים לקיומה של זיקת הנאה מכוח שנים.

ראשית, ציין בית המשפט כי טענת הנתבעים להיותם "ברי רשות" במתחם, היא טענה מנוגדת לטענת זיקת הנאה, "שהרי אם הימצאותם במתחם נוצרה בהסכמת בעלי המקרקעין, גם אם זו הסכמה מכללא, כי אז הנתבעים לא יכולים להישמע בטענה כי רכשו זיקת הנאה מכוח שנים, שאחד מיסודותיה קיומו של "שימוש נוגד"...". וקבע כי: "די בכך שהנתבעים העלו את הטענה כי הנם ברי רשות במתחם כדי לחרוץ גורל טענתם לרכישת זיקת הנאה מכוח שנים לדחייה".

שנית, בית המשפט ציין כי על פי חוק המקרקעין, "אחד מרכיביה של זיקת הנאה הוא היעדרה של החזקה במקרקעין". ולכן: "בהימצאה של החזקה אין תקומה לזיקת הנאה שתוכנה מאופיין בהיעדר זכות להחזקה".

שלישית, בית המשפט הבהיר כי לאור העובדה שהמבנים הוקמו ללא היתר, הרי ש"אין זה ראוי להכיר בזיקת הנאה שמשמעותה הנצחת מצב בלתי חוקי, דבר הפוגע קשות באינטרס הציבורי ובשלטון החוק". לבסוף, קבע בית המשפט כי הנתבעים לא הוכיחו שימוש נוגד במשך תקופה של 30 שנים רצופות, וגם מטעם זה יש לדחות את טענת קיומה של זיקת הנאה מכוח שנים.

לעניין הטענה כי מעמדם של הנתבעים כברי רשות, ציין בית המשפט כי "ספק רב אם ניתן להכיר במעמד של בר רשות במקרקעין שבמהותם הינם ציבוריים (אתר דתי) אותם פוקדים ומבקרים למעלה ממיליון וחצי אנשים מדי שנה". מכל מקום, ציין בית המשפט כי "הטענה היא... לרשות מכללא. רשות כזו אינה מעניקה לבעליה זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין. היא בגדר היתר של רצון טוב שנותנו רשאי לבטלו בכל רגע", כאשר לעניין זה קבע בית המשפט כי עצם הגשת תביעת הסילוק מהווה גילוי דעת מצד המרשה שאין הוא מעוניין יותר בהמשך מתן ההרשאה. יתרה מכך, לא נטען כי מדובר ברישיון בלתי הדיר, וכי מכל מקום, כבר נפסק כי רישיון חינוך הינו ברגיל – הדיר, ובמקרה זה יש הצדקה לביטולו, בפרט שמדובר באתר דתי בעל מאפיינים ציבוריים וחשיבות ציבורית דתית.

מטעמים אלו ומנימוקים נוספים, קיבל בית המשפט את התביעה, והורה על סילוק ידם של הנתבעים מהמקרקעין ופינוי המבנים מהמקום.

[הערת מערכת:](#)

נושא הבעלות וסמכויות של ניהולו של אתר קבר הרשב"י, הינו נושא סבוך ומורכב, שהיווה כר פורה להתדיינות ארוכות שנים בבתי המשפט, לרבות בבית המשפט העליון. בשנת 2011 פרסמה המדינה הודעה בדבר כוונתה להפקיע את המקום מידי ההקדשות הדתיים, הרשומים כבעלי המקרקעין המרכיבים את אתר הקבר, ולקחת את הניהול בו

לידיה. על רקע הליכי ההפקעה שננקטו, נוהלו עד ממש לאחרונה הליכים בבג"צ בין נציגי ההקדשות (גילוי נאות - חלקם יוצגו על ידי משרדנו).

סיכומו של דבר, הושגו הבנות בין הצדדים אודות מתווה ניהול ניסיוני תחת ועדת החמישה, שבה ייצוג הן להקדשות הדתיים והן למדינה, חלף מימוש ההפקעה, והסדר זה קיבל לאחרונה תוקף של פסק דין על ידי בג"צ.

סמכות ועדת הערר לדון בבקשות להארכת מועד להגשת ערר כנגד תכנית שפורסמה למתן תוקף

שם ומספר הליך: ערר 1090/18 מעוף ייזום והשבחה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש ואח' ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים, בפני כב' יו"ר הועדה, עו"ד שרית אריאלי בן שמחון. תאריך מתן ההחלטה: 22.3.2020. פרטי המקרקעין: שכונת מגורים ברמת בית שמש. ב"כ המשיבים: עו"ד מ. גססטורירט, עו"ד אלי וילצ'יק ואח' וב"כ בנימין רוזנשטרק.

ועדת הערר דנה במאוחד בשתי בקשות להארכת מועד שהוגשו ביחס לתכנית מס' 102-0110189 "שכונת מגורים ב'2" ברמת בית שמש, שאושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות.

השאלה המרכזית שנדונה הינה האם ועדת הערר מוסמכת לדון בתכנית שפורסמה למתן תוקף ברשומות?

ועדת הערר קבעה, כי על פי הפסיקה והחלטות בנושא, הכלל הוא כי ועדת הערר לא תדון בערר שהוגש לאחר פרסומה של תכנית למתן תוקף, ומכאן שאין סמכות לדון גם בבקשה למתן ארכה להגשת ערר כאמור. גם ערר בו נטען לפגם בפרסום התכנית המצדיק ליתן אפשרות להתנגד בשלב כה מאוחר אינו בסמכות ועדת הערר. ועדת הערר למעשה מוסמכת להתערב בשלב בו התכנית טרם קיבלה תוקף ואינה רואה עצמה רשאית להצהיר על בטלות תכנית שפורסמה למתן תוקף והינה חיקוק (סמכות המצויה בידי בית המשפט לעניינים מנהליים). הדבר נובע בין היתר מהחששות מפני פגיעה מאינטרס ההסתמכות שנוצר עם פרסום התכנית למתן תוקף, ופריצת סד הזמנים להגשת הערר, אשר עשוי להביא להליכי סרק ולעיכוב הליכי התכנון והבניה.

ועדת הערר ציינה, כי ועדות הערר הכירו אמנם בחריגים לכלל זה, אך במקרים ייחודיים ומסוימים, בהם אין מחלוקת שהתכנית פורסמה למתן תוקף על ידי הועדה המקומית בניגוד להוראה מפורשת בדין ומשכך, אין בפרסום התכנית בניגוד לדין כדי לשלול את סמכות הועדה לדון בערר. למשל אם הפרסום בוצע בטרם תם המועד להגשת הערר או בטרם ניתנה החלטת ועדת הערר בערר שהוגש.

ברם, בנסיבות העניין, המדובר בתכנית שנוהלו בעניינה הליכי ערר בפני ועדת הערר ובהתאם להחלטותיה בוצעו תיקונים להוראות התכנית והיא אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות, לאחר שוועדת הערר עצמה בחנה את מסמכי התכנית המתוקנים. לפיכך, החריגים לכלל זה אינם מתקיימים בנסיבות העניין והחששות שצוינו לעיל בדבר פגיעה אינטרס ההסתמכות ועוד, אף מתקיימים ביתר שאת, ומשכך אין הצדקה לסטות מן הכלל.

ועדת הערר דחתה את הבקשות גם לגופו של עניין. ביחס לבל"מ 1090/18 במסגרתה התבקשה אורכה להגשת ערר בטענה כי נפל פגם באישור התכנית ללא חתימת בעלים. נקבע בין היתר, כי המדובר למעשה בבקשה להארכת מועד להגשת ערר כנגד החלטת ועדת הערר במותב הקודם, שאושרה את התכנית המתוקנת מתוקף סמכותה לפי סעיף 12ב(א)(3) לחוק התכנון והבניה וכנגד פרסום התכנית, ולא כנגד החלטת הועדה המקומית בתכנית. לפיכך, הייתה למבקשים אפשרות להגיש עתירה מנהלית כנגד ההחלטה, וככל שטענותיהם נוגעות לפגם מנהלי בלבד (היעדר החתימה), עליהם לפנות לבית המשפט לעניינים מנהליים.

ביחס לבל"מ 1075/18, במסגרתה התבקשה אורכה להגשת התנגדות לתכנית, בטענה כי החלטת ועדת הערר על תיקון מסמכי התכנית לא יושמה כנדרש על ידי הוועדה המקומית. נקבע בין היתר, כי בהחלטתה בהליכי הערר ביחס לתכנית, קבעה הוועדה כי מסמכי התכנית תוקנו כנדרש ואין מניעה לפרסם את התכנית למתן תוקף. ככל שהחלטתה לא הייתה מקובלת על המבקשים, הייתה פתוחה בפניהם הדרך להגיש עתירה מנהלית כנגד ההחלטה אך הם לא עשו כן. הבקשה לאורכה הוגשה אמנם לאחר פרסום התכנית בעיתונות וטרם פרסומה ברשומות, אך היא תוקפת את החלטת ועדת הערר בהליכי הערר ביחס לתכנית. על פי סעיף 112(א) לחוק התכנון והבניה, הזכות להגשת ערר לוועדת הערר הינה ביחס להחלטת הוועדה המקומית בעניין התכנית שבסמכותה בלבד, ועל פרסום תכנית למתן תוקף כאמור בסעיף 117 לחוק לא קיימת זכות ערר.

הערת מערכת:

ועדת הערר מתחה ביקורת בהחלטתה על המבקשים שהיו מודעים להליכים שנוהלו בקשר לתכנית, שנים לא מעטות, אך בחרו שלא למצות הליכים כדין ואף השתהו שיהוי ניכר בהגשת הבקשות לאורכה ללא כל הסבר המניח את הדעת. ועדת הערר אף ציינה לגבי הבקשה לאורכה להגשת הערר, כי אף אם לא היה קושי בהיבט היעדר סמכות הוועדה, לא היה מקום ליתן אורכה כאמור, בהיבט שיקול הדעת. החלטה זו ממחישה היטב את החשיבות במיצוי הליכים על פי דין וההשפעה שעשויה להיות לשיהוי בנקיטת הליכים.