

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

[הפגיעות הקשות של תמ"א 70 - וזו רק ההתחלה](#)

מאת עו"ד צבי שוב וגב' שיר בן אטיה, מתמחה

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- [סיוטת תקנות חוק המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\) \(השלמת בניית דירה ומסירתה\), התשפ"א - 2020.](#)
- [מיסוי מקרקעין - אושרה ארכה לקבלת החזר מס רכישה בעת רכישת קרקע לבנייה.](#)
- [נתניה - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדזור מס' 2025 - מתחם נורוק - טהון.](#)
- [גבעת שמואל - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדזור מס' 2006 - שכונת גיורא.](#)
- [פתח תקוה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 410-0463307 - Global Towers.](#)
- [חדרה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 302-0555813 - מתחם אלי כהן.](#)

עדכוני פסיקה

- [רשות מקרקעי ישראל](#)
- [ע"א 1384/14 רשות מקרקעי ישראל נ' תעשיות רדימיקס בע"מ - מתן פטור מחובת מכרז לקרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל.](#)

• **חוזים**

ה"פ 45382-03-19 ארנסט י. גפני נ' אילן דימונה (1994) בע"מ - פגמים בזיהוי וברשלנות אינם נסלחים.

• **הפקעות**

ה"פ 41816-07-14 אורית אולמוצקי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק ואח' - 40% ללא תמורה?

• **תכנון ובנייה**

עת"מ 38917-02-20 עלמה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון ואח' - סמכותה של הוועדה המחוזית להגיש תכנית במקום הוועדה המקומית.

• **היטל השבחה**

ערר 82012-05-20 פאולוס מטר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה - פטור בפיצול דירות.
ערר 8058-10-19 מ. אליאנס חברה לבנין בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה - אישורה של תכנית כוללת ותיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

• **הקלות**

ערר 8623-06-19 משהב חברה לשכון בניין ופתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונן - חלק מאישור האקט התכנוני.

• **תביעות 197**

ערר 51885/04 זוהרה חיאנווי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - תביעת ירידת ערך או תביעת פיצויי הפקעה?

• **תמ"א 38**

ערר 1051-02-20 צ.פ חברה לבנין בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן ואח' - סירוב לא מוצדק.

מאמר

הפגיעות הקשות של תמ"א 70 – וזו רק ההתחלה

מאת עו"ד צבי שוב וגב' שיר בן אטיה, מתמחה

תכנית המטרו החשובה, אך האימתנית, ממשיכה להתקדם בקצב רב וכבר גורמת לרעש רב (תרתי משמע). המטרו תעבור ב-23 ערים, בתוואי של כ-145 ק"מ במרכז הארץ, כשמטרתה בין היתר לקצר משמעותית את זמני הנסיעה למרכזי התעסוקה בת"א, תוך יצירת נגישות והפיכת חייו של האזרח הקטן לטובים ונוחים יותר. סביר שזה אכן מה שיהיה, השאלה היא מה יהיה בטווח הקצר.

במקביל להפקדת תכניות המטרו, מתקדמת גם תמ"א 70 המהווה מעין תכנית "השלמה" לקווי המטרו. תמ"א 70 הינה תכנית לפיתוח המרחב העירוני סביב תחנות המטרו ושטחי הדיפו. מדובר בתכנית ארצית המצויה בשלב ראשוני, שמטרתה בין היתר ציפוף והגדלת עצימות הבנייה תוך הוספת שטחים סחירים ויצירת עירוב שימושים, הן בשטח התחנות שיוקמו מסביב והן בשטחי הדיפו (מרכזי תפעול). המטרה הינה אישור תכניות המטרו הנוכחיות (תת"לים) ובשלב מאוחר יותר להוסיף "על גביהן" שטחי מסחר, מגורים, תעסוקה, מלונאות וכו' הן בשטח התחנות

ומסביבן והן בשטחי הדיפו, שם בכוונת המדינה להקים מתחמים מסחריים ואח', בין היתר על מנת ליצור מקורות מימון לפרויקט הענק.

ממש לאחרונה, פורסמו הודעות מכוח סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, המורים בין היתר על הכנת התכנית והגבלת תנאים על מנת שתמ"א 70 תוכל להתקיים בהמשך.

סעיף 77 לחוק מסמיך את מוסד התכנון המוסמך, לפרסם הודעה בדבר הכנתה של תכנית. על אף שכיום לא קיימת חובה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית, אנו סבורים כי ראוי לפרסם הודעה על הכנתה בייחוד כאשר מוסד התכנון מחליט על קביעת תנאים על פי סעיף 78 ויתרה מכך, המתכנן הוא משרד ממשלתי או גוף ציבורי המגבש תכנית משמעותית שעשויות להיות לה השפעות על הציבור או על בעלי זכויות אחרים. כך למעשה מובטח שבזמן שהתכנית מגיעה לשלב בשלות תכנוני משמעותי – יקבל הציבור מידע על כך.

סעיף 78 לחוק מסמיך את מוסד התכנון המוסמך, לקבוע תנאים למתן היתרי בניה, היתרים לשימוש בקרקע ועוד. מכוחה של סמכות זו עשוי מוסד התכנון להגביל/אסור כליל על הוצאתם של היתרי אף שהם תואמים את התכנית התקפה החלה על הקרקע או להתנות הוצאתם בתנאים.

כאשר מתאשרת תכנית ונכנסת לתוקף, זו מעניקה לבעל הקרקע זכות לפעול על פי הוראותיה, לפתח את הקרקע ולהשתמש בה בהתאם למותר על פי אותה תכנית, סעיפים אלו מתייחסים בדרך כלל לתקופה שעד הפקדה של התכנית שאז ממילא מוגבלת הוצאת היתרים הסותרים את התכנית המופקדת.

כידוע, תכנית מאושרת הינה בגדר חיקוק, ולכן נקבע כבר רבות, כי ככלל מוסד תכנון אינו רשאי לסרב לבקשה להיתר בניה התואמת את התכנית התקפה. **סמכותו של מוסד תכנון לסרב להיתר תואם תכנית מוגבלת למקרים חריגים, בהם ברור וגלוי שהתכנית על פיה מבוקש ההיתר אינה תואמת עוד את הדרכים החדשות והבניה המבוקשת על פיה תפגע בציבור.** כמו כן, לרוב גם אם מדובר בתכנית ישנה שאינה עדכנית לא יהיה בכך על מנת להצדיק סירוב לתת היתר בניה על פיה. הדבר תקף גם אם מוסד התכנון עוסק באותה העת בהכנתה של תכנית חדשה המשקפת עמדות תכנוניות חדשות יותר ומשרתת טוב יותר את האינטרס הציבורי. על כן, ברור כי הדין אינו מתיר ככלל להגביל את הזכות לממש תכנית תקפה מחמת הכנתה של תכנית זו ועל בסיסה של תכנית בהכנה. הסמכות על פי סעיף 78 לחוק חורגת מהעקרונות שהובאו לעיל ומאפשרת כאמור שלילה או הגבלה ולו לתקופה של זכות המימוש כבר בשלב מוקדם יחסית בחיי התכנית, טרם הגשתה למוסד התכנון ולעיתים גם לפני גיבושה הממשי, כך שברור שסעיף זה הינו כלי תכנוני שיש להשתמש בו בזהירות לאור הפגיעה שצפויה לבעלי הקרקעות בתחום.

ההגבלות שנקבעו בתמ"א 70, ואופן בחירת האזורים הנכללים בתהליך על פי מנהל התכנון, הוא בחירת מתחמים ומגרשים הנמצאים בטווח בין 100-300 מטר מהתחנות. מדובר במתחמים שטרם נבנו ובעלי תכנית מאושרת, עליהם קיימת אפשרות להוצאת היתרי בניה בעתיד הקרוב. כמו כן גם אזורי תעסוקה/תעשייה ותיקים בעלי מגרשים גדולים בטווח עד 300 מטר, בהם קיימת אפשרות להוצאת היתרי בניה בעתיד הקרוב (!)

מלבד זאת, תשריטי ההגבלות והדברים שהועלו בדיון מלמדים כי קיימת אבחנה בין שני אזורי הגבלות 1. אזור להגבלות בנייה ופיתוח. 2. יתרת שטח ההגבלות (שם ההגבלות יהיו מחמירות פחות).

מסתמן שבאזורים המסומנים בתשריטי ההגבלות, בבקשות להיתרי בנייה בעצימות גבוהה, שתעמוד ברף מינימלי שיקבע בהגבלות, ניתן יהיה להעבירן להליך בחינה של גורם מאשר שלא ידוע מי הוא בשלב זה, שיאפשר הוצאתן בכפוף לשיקול דעתו; בקשות מצומצמות מרף זה כלל לא יתאפשרו.

נכון לעכשיו נראה שהרף המינימלי לבחינת בקשה להיתר הוא כדלקמן: במגרשים בגודל של מעל 2 דונם - לכל הפחות 4000 מ"ר בנוי במסגרת הבקשה להיתר (עיקרי פלוס שירות מעל הקרקע) ובמגרשים מעל 400 מ"ר ו-1,000 מ"ר בנוי (עיקרי פלוס שירות מעל הקרקע).

משמע, בכדי שיוכלו לבצע קידום של תכניות להעצמת זכויות בטווח ההשפעה המיידית של המטרו, המורכב בעיקר מרחובות ראשיים ומתחמי חלק מהתחנות, צפויה להיכנס לתוקף באזורים אלו הקפאה תכנונית לשנים. על כן, ככלל, כל העצמת זכויות מכל סוג שהוא, כולל תוכניות והיתרים הקרובים לאישור באזורים אלו, יוקפאו לשם כך. בנוסף, מסתמן שתקני החנייה באזורים אלו יצומצמו מאוד, ואף יתכן שיבוטלו לחלוטין, וזאת כחלק ממגמת העצמת השימוש בתחבורה הציבורית.

הרי מדובר בתכנית אסטרטגית האמונה על הוצאת מדינת ישראל מעבדות הפקקים לחירות התחבורה הציבורית והנגישות למטרופולין גוש דן. אולם, יש לשים לב שלשם מטרה זו, פרויקטים רבים של התחדשות עירונית יידחו כך שזו תהפוך לאופציה רחוקה מאוד עבור יזמים ובעלי נכסים שעלולים להינזק בסכומי עתק, שכן, כאמור לעיל – האזורים הנכללים בתהליך הינם לרוב אזורים שחלה בהם תכנית מאושרת וקיימת אפשרות להוצאת היתרי בניה! יתרה מכך, האזורים שעליהם יחולו ההגבלות הינם נרחבים ויש בהם לא מעט מבנים שכלל יתברר שאין להם כל פוטנציאל להגדלת זכויות והשבחה במסגרת תמ"א 70.

סימון אזורים נרחבים תוך גרימת נזק ליזמים ולבעלי זכויות כך שאלו לא ידעו כיצד לכלכל צעדיהם מתבצעת במקביל ללא קיום הליך ראוי של שמיעת עמדת הציבור באשר לנוסחן של ההגבלות – דבר המהווה פגיעה משמעותית בזכות הקניין, מה גם שהפגיעה הופכת קשה יותר כאשר מדובר בהגבלות שמקורן במוסד התכנון העליון במדינה. שכן, סעיף 78 מאפשר הגשת ערר על החלטה של מוסד תכנון, באם האדם רואה עצמו נפגעה מהחלטה. אלא שהחוק דן בהחלטות של הועדה המקומית והועדה המחוזית.

כך שאם מישוהו חפץ בתקיפת ההגבלות של המועצה הארצית למשל, כמו בתמ"א 70, קיימת לקונה והפנייה נעשית לאותו הגוף המנסח את ההגבלות, וברור שאין היגיון בכך. לחלופין, ייתכן ויהא צורך לפנות לערכאות משפטיות שכידוע, אינם מוסד תכנוני ולרוב אינם נוטה להתערב בשיקול דעתו של מוסד התכנון. כך שהפנייה עשויה להיות בטלה מעיקרה. למשל נאמר בעניין מילובובסקי (בג"צ 10242/03):

"כפי שנאמר פעמים רבות, בית-המשפט, בין בית-המשפט הגבוה לצדק ובין בית-המשפט לעניינים מינהליים, איננו מוסד תכנון עליון העומד מעל מוסדות התכנון השונים המנויים בחוק, על-כן לא יתערב בית-המשפט בהחלטות תכנוניות, אלא אם נתגלה פגם דינוני המצדיק התערבות, ולא יחליף את שיקול-דעתה של הרשות המוסמכת וישים תחתיו את שיקול-דעתו שלו, אלא אם החלטה נגועה בחוסר סבירות קיצונית או בפגם דומה".

נקודה נוספת שעולה מפרסום סעיפים 77-78 הוא שהטלת מגבלות על ניצול הקרקע על פי סעיף 78 אינה מצמיחה זכות לפיצוי דוגמת זו הקיימת בגין פגיעה עקב תכנית על פי סעיף 197 לחוק.

נקודה זו, לא רק שאינה הוגנת, היא למעשה גורמת נזק ממשי מבלי להתחשב ולו במעט ביזמים, בבעלי הזכויות ואנשים נוספים המעורבים בפרויקטים ובהליכי תכנון שלעיתים רבות אורכים שנים רבות וכוללות הוצאת כספים ועלויות שבעת פשוט לא נלקחים בחשבון, היה מקום לשקול כי תקופת ההקפאה תילקח בחשבון בעת חישוב היטל השבחה/מס מטרו עתידי המתבשלים להם. לא ייתכן שאדם ישלם היטל השבחה ומס מטרו כאילו לא המתין/הוגבל בשימוש/הוקפא כל השנים.

יש לבחון היטב את האזורים שסומנו, להבין לעומק אם אכן יש צורך בכל המגבלות שהוטלו, לסמן באופן ספציפי את אלו הדרושים. אכן – יידרש יותר זמן לבדיקה שכזו, אך צעד שכזה יוביל לצמצום הפגיעה באזרח משלם המיסים.

ברור, כי קידום מדינת ישראל אל עבר עתיד טוב יותר, עם תחבורה ציבורית איכותית בעלת נגישות הוא אינטרס חשוב וראוי, אך אל למדינה לשכוח שפרויקט המטרו נועד לשרת בסופו של יום, את האזרח הקטן ואל לה לדרוס אותו.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

טיוטת תקנות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

(השלמת בניית דירה ומסירתה), התשפ"א - 2020

נכון להיום אין בדין קביעה מתי הושלמה בניית דירה וכיצד תבוצע המסירה לרוכש. זאת, על אף שחוק המכר קובע כי אישור מאת מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים בדבר השלמת בנייתה של דירה בהתאם למפרט על פי חוק המכר, אשר המוכר המציא לקונה, ישמש כהוכחה להשלמת בניית הדירה, הרי שתקנה זו מהווה אמירה כללית

אשר יישומה בפועל מוטל בספק, בשלב השלמת הבנייה ומסירת הדירה לרוכש והדבר מייצר פתח לדחיית עמידה בהתחייבויות.

אי מתן ההגדרות מוביל לעיתים לתביעות והתמשכות הליכים משפטיים. על כן, ראה לנכון משרד השיכון והבינוי לקבוע תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ואופן מסירתה. התקנות יוצרות נורמה ברורה ופשוטה המאפשרות השלמת תשלום עבור מוכרי הדירות בגין השלמת הבנייה וצמצום אי הסכמות בין הצדדים סביב תאריך מסירת הדירה. כך, התקנות יוצרות סטנדרט המגן על השקעת הקונה מצד אחד וניצול המוכר מצד שני.

התקנות מגדירות "תעודת גמר", תנאים להשלמת בנייה, הגדרה למסירת דירה ואופן מסירתה, ביטול התקנות הקודמות ועוד.

מיסוי מקרקעין - אושרה ארכה לקבלת החזר מס רכישה בעת רכישת קרקע לבנייה

ועדת הכספים של הכנסת אישרה את בקשת שר האוצר להאריך את התקופה הניתנת לרוכשים להשיג היתר בנייה בעת רכישת קרקע לבנייה למגורים, לצורך קבלת החזר מס רכישה בגובה 1%, וזאת בשל הקושי בעמידה בתקופה הקבועה בתקנות, בימי הקורונה.

בתקנות מיסוי מקרקעין נקבע, כי מי שרכש מקרקעין חייב בתשלום מס רכישה בשיעור 6% משווי הרכישה. עוד נקבע, כי מי שרכש את המקרקעין שבמועד הרכישה הייתה קיימת לגביה תכנית בניין עיר לבנייה למגורים, יקבל בחזרה אחוז מששת האחוזים ששילם, אם בתוך 24 חודשים מהרכישה התקבל היתר בניה לבניית דירת מגורים אחת לפחות על המקרקעין.

מאחר שבשל הקורונה היה קושי לכנס ועדות מקומיות להנפיק היתרי בניה, הוחלט כי התקופה מ-22.3.20 ועד 2.5.20 לא תבוא במניין התקופה של 24 חודשים, בכפוף לכך שהמועד לסיום תקופת 24 החודשים חלה מ-22.3.20 עד 2.7.20.

נתניה - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 2025 - מתחם נורוק - טהון

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 21 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור, אושרה תמ"ל/2025 במתחם נורוק טהון. מטרת התכנית הינה בין היתר התחדשות עירונית - פינני 166 יחידות דיור קיימות בבנייה שיכונת ותיקה לטובת הקמת 514 יחידות דיור ב-6 מבני מגורים עם חזית מסחרית, שטחי תעסוקה, שטחי ציבור ועוד.

התכנית קובעת בין היתר שינוי במערך ייעודי הקרקע, קביעת זכויות בנייה למגורים, קביעת קווי בניין, הוראות ותנאים למתן היתר בנייה, קביעת מספר קומות וגובה מותר לבנייה ועוד.

גבעת שמואל - הודעה בדבר תכנית מועדפת לדיור מס' 2006 - שכונת גיורא

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 21 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור, אושרה תמ"ל/2006. מטרת התכנית הינה בין היתר פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא שיכללו 1,831 יחידות דיור עם שימושים שונים של תעסוקה, מסחר, מבני ציבור. בנוסף, הרחבת ושיפור המרחב הציבורי עם שימת דגש על פעילות הולכי הרגל ורוכבי האופניים, זאת בנוסף להתחדשות עירונית במתחם גיורא.

התכנית קובעת בין היתר שינוי ייעודים מאושרים כדוגמת מגורים ג' ו-ב' למגורים ד' ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, קביעת הוראות בנייה, מתחמי מימוש, הנחיות סביבתיות ועוד.

פתח תקוה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 410-0463307 - Global Towers

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון ובנייה, הופקדה תכנית מס' 410-0463307 ברחובות ז'בוטינסקי ויצחק רבין.

מטרת התכנית הינה בין היתר תוספת זכויות והוראות בניה להקמת מגדל תעסוקה נוסף, שטחי מסחר וצרכי ציבור, לטובת פיתוח המתחם באופן המשתלב עם תכנון ציר ז'בוטינסקי וחיזוק המתחם על ידי ייעוד הקרקע לתעסוקה.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי ייעוד מתעשייה לייעוד תעסוקה, הגדלת תכנית הבנייה, קביעת הוראות וזכויות בניה, תוספת שטחי בנייה, הגדלת מספר הקומות, שינוי קווי בניין, איחוד מגרשים בהסכמת בעלים ועוד.

חדרה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 302-0555813 - מתחם אלי כהן

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מס' 302-0555813 בשכונת אלי כהן. מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית במתחם באמצעות פינוי בינוי.

התוכנית קובעת בין היתר, הריסת מבני מגורים ישנים ובניית מבני מגורים חדשים ממערב לשכונה, 1109 יחידות דיור בגבהים בין 2-34 קומות, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, הרחבת דרכים, קביעת ייעודי קרקע למגורים ומסחר, קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ועוד.

עדכוני פסיקה

מתן פטור מחובת מכרז לקרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל

שם ומספר הליך: ע"א 1384/14 **רשות מקרקעי ישראל נ' תעשיות רדימיקס בע"מ ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים: י" עמית, נ' סולברג, ע' ברוך. **תאריך מתן פסק הדין:** 15.10.2020 **פרטי המקרקעין:** 52 דונם באזור בית נחמיה. **ב"כ המשיבה:** עוה"ד אליה צונץ קולר, שי גימלשטיין וטל בר-לב.

הערעור דנא נסב על קביעת בית המשפט המחוזי שחייב את רמ"י להתקשר עם רדימיקס בהסכם חכירה ל-49 שנים במקרקעין.

השאלה העיקרית הינה האם רדימיקס זכאית כי ייחתם עימה ההסכם חכירה ללא מכרז או שמא חלה עליה חובת המכרזים?

בית המשפט העליון דן בשאלה האם חל לגבי הנכס פטור מחובת מכרז לפי תקנה 25(1) לתקנות חובת המכרזים, הקובעת מתן פטור במקרה בו הענקת הזכויות היא למי שהוא בעל זכויות באותם מקרקעין או שהינו צד לחוזה פיתוח, לחוזה חכירה או חכירת משנה לתקופה של 21 שנים לפחות, וכן למי שהיה צד לחוזה כאמור או מחזיק במקרקעין באופן רצוף, עשר שנים לפחות, בהסכמת המנהל.

בית המשפט ציין, כי ככלל, דרך המלך להקצאת קרקע היא במכרז. זו המדיניות הרצויה מבחינה ציבורית, אלא שהמחוקק הכיר בשורה של נסיבות המצדיקות פטור ממכרז, כאשר נקבע כי נסיבות המקרה דנא מצדיקות מתן פטור כאמור, מאחר ורדימיקס מחזיקה בשטח מושא הדין כחמישים שנה, היא יזמה ותכננה את חטיבת הקרקע, קיבלה היתרי בנייה למבנים שונים, ובמשך עשרות שנים הפעילה בשטח מפעל בטון ומערך לוגיסטי. כמו כן,

לאורך שנים ארוכות ניהלו הצדדים מגעים על מנת לאפשר לרדימיקס לחכור את הקרקע לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל-49 שנים נוספות והייתה לרדימיקס ציפייה סבירה, ואף הבטחה מנהלית, כי הקרקע תוחכר לה.

יתרה מכך, בית המשפט סבר כי העניין אף נופל להוראות סעיף 9(א1) לחוק חובת המכרזים, הקובעות כי החוק לא יחול על התקשרות כתוצאה "ממכרז פומבי או סגור, מפניה לקבלת הצעות או ממתן התחייבות, והכל אם נעשו לפני תחילתו של חוק זה בהתאם לכללים ולנהלים שהיו נוהגים לפני תחילתו של החוק". כלומר, די במתן התחייבות ולא נדרש בהכרח חוזה חכירה שנכרת, כפי שחל בעניין דנא.

בית המשפט קבע, כי רדימיקס ניהלה משא ומתן לחתימה על הסכם חכירה הרבה לפני שחוק המכרזים נכנס לתוקף ומאחר והיא מחזיקה במקרקעין כדין חמישים שנה, תקנה 25(1) חלה עליה. לאור האמור, הערעור נדחה תוך שנקבע כי בכפוף לתשלומים השונים שעל רדימיקס לשלם לרמ"י עבור דמי החכירה ודמי שימוש עבור תקופת העבר, אם יידרשו, רמ"י תחתום עם רדימיקס חוזה חכירה ל-49 שנה מהיום עבור המקרקעין. כמו כן, המנהל יישא בהוצאות בסך 50,000 ₪.

הערת מערכת:

עניינה של רדימיקס נסחב שנים רבות וניתנו לה התחייבויות שונות במהלך השנים עקב הליכי בירוקרטיה. ברור, כי לא סביר שהרשות תבטיח הבטחות ותיצור ציפיות של שנים ובסופו של דבר כשההסכם לא נחתם לאור התנהלות הרשות, היא תתעלם מהציפייה שיצרה ותביא את החברה להגיש מכרז ולהתחרות על הקרקע כמחוסרת זכויות בה.

פגמים ביזיוי וברשלנות אינם נסלחים

שם ומספר הליך: ה"פ 19-03-45382 ארנסט י. גפני נ' אילן דימונה (1994) בע"מ **ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופטת רחל ערקובי. **תאריך מתן פסק הדין:** 5.10.2020 **פרטי המקרקעין:** גוש 6607 חלקות 20-21, הרצליה. **ב"כ המבקש:** עוה"ד יצחק וחורש.

עסקינן בתובענה לסעד הצהרתי שהוגשה על ידי תושב חוץ (להלן: "המבקש") לקביעת זכויות במקרקעין ולהכרה כי הסכם המכר שמכוחו נרשמו זכויותיה של המשיבה במקרקעין אינו חוקי ונעדר כל תוקף. בית המשפט נדרש לדון בשאלה האם המשיבה זכאית להגנה מוכח תקנת השוק סעיף 10 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק").

בית המשפט הזכיר, כי תקנת השוק במקרקעין נועדה לאזן בין טובת הבעלים במקרקעין לבין טובתו של אחר הטוען גם הוא לזכויות עקב שיבוש במרשם המקרקעין. אולם, אין בכוחה של תקנת השוק לרפא פגמים אחרים שנפלו בעסקה שהינם פגמים חיצוניים למרשם ואשר אינם נעוצים ברישום השגוי, למשל, התחזות לבעל הזכויות הרשום במרשם. **בתי המשפט נוהגים בהקפדה ודווקנות על התקיימותם המצטברת של שלושת תנאי תקנת השוק: תמורה; הסתמכות על הרישום השגוי; ותום לב.**

במקרה הנדון, טען המבקש כי הוא הבעלים של המקרקעין ויש להשיב את הרישום על שמו מאחר ורישום המשיבה כבעלים נעשה על סמך הסכם שנחתם תוך מרמה וזיוף, כמו גם על מרשם שבוצע על סמך מעשי מרמה וזיוף. וכן, נטען כי המשיבה לא זכאית ליהנות מהגנת תקנת השוק מאחר והמשיבה התקשרה עם אדם שהתחזה להיות בעל המקרקעין, כלומר, התחזה להיות המבקש. מעבר לאמור, טען המבקש כי גם לגופו של עניין לא הוכח שהמשיבה עונה על תנאי תקנת השוק שכן אינה עומדת בתנאים המצטברים להחלתה וכי הנטל להוכיח תחולתה של תקנת השוק חל על המשיבה.

בית המשפט קבע, כי על פי מכלול הראיות, הוכח כי הוריו של המבקש העבירו למבקש את הזכויות במקרקעין ללא תמורה. העברה זו נרשמה בספרי המקרקעין. לאחר מכן, בוצע בלשכת רישום המקרקעין עדכון פרטי זיהוי במרשם באופן בו נרשם כי הבעלים הינו המבקש עם מספר דרכון מזויף ושנה לאחר מכן, נרשמה הבעלות במקרקעין על שם המשיבה, כאשר קדמה לכך הערת אזהרה לטובתה מכוח הסכם המכר.

בית המשפט קבע כי נטל ההוכחה והשכנוע להוכחת קיומם של תנאי תקנת השוק מוטל על המשיבה והיא כשלה מלהוכיח את התקיימותם כפי שיפורט להלן:

המשיבה לא הסתמכה על רישום שגוי - בשעה שחתמה המשיבה על הסכם המכר, ייצג המרשם מהימנה את מערך הזכויות במקרקעין, כאשר הזכויות היו רשומות על שם המבקש. בית המשפט הכיר בכך שלא ניתן לנתק בין "תיקון המרשם" שבוצע על ידי המתחזה (פרטי הדרכון היו מזויפים מלבד השם) על מנת לאפשר לו להתחזות למבקש ולמכור את המקרקעין, אך מאחר ובמרשם היו רשומות הזכויות על שם המבקש אין בכך הסתמכות על רישום שגוי.

המשיבה לא הצליחה להוכיח כי עמדה בתנאי התמורה - המשיבה לא הוכיחה כי מחיר המקרקעין שנקבע בהסכם משקף שווי שוק ריאלי, אלא ההיפך. המשיבה הודתה כי במועד החתימה על ההסכם היה בידה שמאות לפיה שווי המקרקעין היה גבוה יותר מהתמורה שהוסכמה בין הצדדים בכ-2 מיליון ₪. בנוסף, הודתה המשיבה כי היא לא ביקשה הנחה עבור המקרקעין אלא הוצעה לה הנחה של חצי מיליון ש"ח. וכן, תשלומי התמורה לא בוצעו על ידי המשיבה כפי שנקבע בהסכם. כמו כן, המשיבה לא הצליחה לספק הסבר המניח את הדעת מדוע מס הרכישה אשר ככלל חל על רוכש שולם על ידה מתוך כספי התמורה המוסכמת, הרי שמדובר בהפחתה נוספת ולא מוסברת ממחיר התמורה.

המשיבה לא עמדה בדרישת תום הלב - בית המשפט קבע כי בדיקת התנהגותה הקונקרטית של המשיבה, מצביעה על כך שהיא התרשלה במידה רבה ובאופן השולל את "תום לבה". המשיבה לא הצליחה להסביר מודע בוצעה על ידיה העברה לחשבון בנק של חברה בחו"ל אשר אינה חלק מהעסקה. לא נעשה כל ניסיון על ידי המשיבה לברר מי בעלי מניותיה של החברה לה ביצעה את העברה כאמור, והאם כלל קשורה אל המוכר. ההעברה הנ"ל בוצעה בטרם היו למשיבה את כלל אישורי המס הנדרשים להשלמת העסקה. זאת ועוד, בית המשפט סבר כי עצם ביצוע תשלום במזומן, בסכומים של מאות אלפי שקלים מעוררים תמיהה לא מבוטלת. וכן כי לא סביר שאדם מן היישוב המעביר סכומי כסף לא מבוטלים, לא יבדוק את הגורם אליו מועבר הכסף. בנוסף, תשלומי תמורה בסך של מאות אלפי שקלים שולמו במזומן, מבלי שהוצגה לגביהם אסמכתא כלשהי ולא הוצגה אף הוכחה להסכמות הצדדים לשנות מהוראות ההסכם הכתובות לעניין תשלומי התמורה.

לאור האמור, בית המשפט קבע כי תום לבה של המשיבה נפגם בשל עצימת עיניו של מנהלה והסתפקותו בהשלמת רישום הזכויות ולכן לא ניתן לייחס למשיבה תום לב כנדרש על פי תקנת השוק.

בית המשפט קיבל את התביעה, הכיר בכך שהסכם המכר שנחתם נעדר כל תוקף והמבקש הינו בעל המקרקעין.

[הערת מערכת:](#)

ניתן לראות כיצד בית המשפט נוהג בקפדנות ודווקנות על התקיימותם המצטברת של שלושת תנאי תקנת השוק. מטרת תקנת השוק הינה להבטיח את אינטרס הציבור והסתמכות על מרשם המקרקעין. בית המשפט לא "ימחל" לקונה במקרים של פגמים בזיהוי שכן פגם זה הינו חיצוני למרשם ולא יהיה סלחן כלפי רשלנות ועצימת עיניים. בית המשפט דורש מהרוכש לנהוג בזהירות ולבדוק את פרטי העסקה בקפדנות החל משלב המשא ומתן.

שם ומספר הליך: ה"פ 41816-07-14 **אורית אולמוצקי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופט ארז יקואל. **תאריך מתן פסק הדין:** 02.11.2020 **פרטי המקרקעין:** חלקה 843 בגוש 6123, רחוב הרצוג 17 בני ברק. **ב"כ המבקשים:** עו"ד מ' י' קמר.

ענייננו בעתירה לתשלום פיצויי הפקעה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק ועיריית בני ברק. בסקירה זו נתמקד בשלוש סוגיות מרכזיות שנדונו בפסק הדין:

שיעור ההפקעה המזכה בפיצוי – בדנ"א 8907/99 **צאיג**, נקבע כי קיימים שני תנאים **מצטברים** לפטור מתשלום פיצויים בגין רכישה לצרכי ציבור: **האחד**, שהשטח הנרכש כעת אינו עולה על 40% מהשטח העכשווי של המגרש. **השני**, שהשטח הנרכש כעת, יחד עם שטחים שנרכשו בעבר, אינו עולה על 40% משטח "החלקה המקורית". בהסתמך על האמור ועל חוות דעת המומחה שמונה על ידי בית המשפט, נקבע כי שיעור ההפקעה בענייננו עולה על 40% משטח החלקה במועד ההפקעה, ולכן הפטור מתשלום פיצויי הפקעה אינו חל.

האם יש להפחית את פיצויי ההפקעה בגין 40% המותרים להפקעה ללא תמורה – בית המשפט קבע כי מטרת ההפקעה בענייננו הוגדרה כ"בנייני ציבור", מבלי שפורטו השימושים הציבוריים המסוימים לשמם נועדה ההפקעה, באופן שאינו מאפשר לקבוע האם מדובר בשימושים המזכים בפטור מתשלום פיצויי הפקעה בהתאם לסעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה ולסעיף 20 לפקודת הקרקעות. **בהיעדר מטרה ברורה ומסוימת לשמה נועדה ההפקעה, נקבע כי לא ניתן לנכות מפיצויי ההפקעה בגין הפקעת שטח של עד 40% מהמקרקעין.** נוסף על האמור, בית המשפט דחה את טענת הוועדה המקומית כי מדובר בטענה כנגד חוקיות ההפקעה אותה יש לברר במסגרת עתירה מנהלית וקבע כי השאלה שעל הפרק היא האם הייעוד הציבורי לשמו הופקעו המקרקעין נמנה על רשימת השימושים המאפשרים שימוש בפטור בגין הפקעה של עד 40% מהמקרקעין.

הערכת שווי פיצויי ההפקעה – בית המשפט קיבל את עמדת המומחה שמונה על ידו וקבע כי אין לפסוק לתובעים פיצויים בגין שווי המחוברים, שכן מדובר במבנה המיועד להריסה בייעוד ציבורי ולפיכך אין לו תרומה כלכלית לשווי השוק של החלקה.

לאור האמור ומסיבות נוספות התביעה התקבלה בחלקה. בהתחשב בתוצאות הדיון, במורכבותו, בהתנהלות הדיונית של הצדדים ובמיהותם נקבע, כי על הוועדה המקומית והעירייה לשאת בהוצאות המבקשים, כולל שכר טרחת עו"ד, בסך של 150,000 ₪.

הערת מערכת:

בית המשפט פסק בהתאם להלכות הרלוונטיות ומכוחן דחה את טענות הוועדה המקומית והעירייה שנועדו לפטור אותן מתשלום פיצויים בגין הפקעת חלקה במרכז העיר בני ברק ולמצער להקטין את פיצויי הפקעה בהם הן חבות על פי הדין.

סמכותה של הוועדה המחוזית להגיש תכנית במקום הוועדה המקומית

שם ומספר הליך: עת"מ 38917-02-20 **עלמה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' הנשיא אברהם אברהם. **פרטי המקרקעין:** יישוב ריחניה. **תאריך מתן פסק הדין:** 04.11.2020 **ב"כ העותרת:** עו"ד אורן פרג' ואח'.

בעתירה זו נטענו טענות כנגד החלטת הוועדה המחוזית להפעיל את סמכותה מכוח סעיף 61(א)(ב3) לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק") ולהגיש תוכנית מתאר ליישוב ריחניה, וכן טענות כנגד החלטתה לאשר את התוכנית. עיקר

טענות העותרים הינן כי לא נתמלאו התנאים להפעלת סעיף החוק, שכן הוועדה המקומית לא נמנעה מהגשת התוכנית, אלא הגישה אותה אך מצאה לדחותה.

לאחר בחינת הוראות החוק, קיבל בית המשפט את העתירה תוך שקבע כי לא התקיימו התנאים בחוק להפעלת סמכותה של הוועדה המחוזית להגיש את התוכנית במקום הוועדה המקומית.

בית המשפט קבע, כי התפיסה התכנונית הנובעת מסעיף 61(א)(ב3) לחוק היא כי התכנון הנורמטיבי של תוכנית מתאר מקומית נתון בידיה של הוועדה המקומית. אם הוועדה המקומית אינה מסכימה לקידומה, כי אז תהא הוועדה המחוזית רשאית לעשות שימוש בסמכותה הקבועה בסעיף 61(א)(ב3), ובלבד שנתנה לוועדה המקומית הודעה על כך וזו התעלמה מהודעה זו.

במקרה דנן, מצא בית המשפט כי הוועדה המקומית לא התעלמה מפניית הוועדה המחוזית, אלא הגישה את התוכנית, קיימה בה דיון מקצועי ודחתה את התוכנית מנימוקים תכנוניים. בהתאם, לא היה בידי הוועדה המחוזית להיתמך בהוראות סעיף 61(א)(ב3) לחוק, אשר נועד למקרה בו הוועדה המקומית נמנעת מקידום פעולה תכנונית.

בעניין טענת הוועדה המחוזית להסתמכותה על סעיף 28 לחוק, קבע בית המשפט כי אין בהוראה זו בכדי לסייע לוועדה המחוזית, שכן כפי שנקבע בפסיקה סמכות מכוח סעיף זה תיעשה במקרים נדירים וחריגים, וכן, וחשוב מכך, כי סמכות זו המוענקת לוועדה המחוזית נועדה לנסיבות שבהן הוועדה המקומית נמנעת מלפעול ולא במקרים בהם קיבלה הוועדה המקומית החלטה והוועדה המחוזית מעוניינת בקידום החלטה שונה.

כאמור, העתירה נדחתה ובית המשפט הורה על ביטול החלטות הוועדה המחוזית ואף על תשלום הוצאות לעותרת ולוועדה המקומית.

הערת מערכת:

מדובר בפסק דין חשוב, העומד על היחס בין מוסדות התכנון המחוזיים למוסדות התכנון המקומיים המכירים מקרוב את צרכי המרחב המקומי והאוכלוסייה שבו, ועל כן נתונה למוסדות התכנון המקומיים הסמכות בחוק ליזום הכנה והגשה של תוכניות מתאר מקומיות.

פטור בפיצול דירות

שם ומספר ההליך: ערר 82012-05-20 **פאולוס מטר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה ערכאה** : ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה, בפני כב' היו"ר, עו"ד מאיה אשכנזי. **תאריך מתן החלטה:** 13.9.2020 **פרטי המקרקעין:** חלקה 50 בגוש 10917, רחוב אחווה 28 בחיפה. **ב"כ המשיבה:** עו"ד גלית אקרמן.

השאלה שבפנינו הינה האם כאשר מפצלים דירה לשתי דירות, זכאיות הדירות החדשות לפטור מהיטל השבחה של דירה יחידה עד 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה?

בענייננו, העוררים סברו כי יכלו לפצל את הדירות גם ללא הקלה, אך משנדרשו להקלה, פרסמו אותה ולא עררו על ההחלטה בעניין זה עד לשלב השומה. בעניין זה, ועדת הערר קבעה שמכיוון שהעוררים לא עררו על עצם הצורך בהקלה בהליך הרישוי, הרי שהם מחויבים בנטל המוגבר להראות, כי עמדת הוועדה המקומית בכל הנוגע לחיוב בהיטל השבחה הייתה שגויה, ולא היה צורך כביכול בהקלות מהוראות התוכנית. נקבע, כי משלא הוכח הדבר, הרי שחזקה שההקלה נדרשה.

לגופה של המחלוקת, לעניין הזכאות לפטור, קבעה ועדת הערר כי את הזכאות לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק יש לבחון לפי גודל הדירה במקור, ולא לפי גודל הדירות המתקבלות לאחר הרחבתה ופיצולה, ועל כן פיצול דירה לשתי דירות אינו מקנה פטור עד ל-140 לכל דירה בנפרד.

על כן, מכיוון שבמקרה שלפנינו, גודלה המקורי של הדירה שאותה ירשו העוררים היה 144 מ"ר ולא חלה בגינה זכאות לפטור מהיטל השבחה, העובדה כי הדירה עברה בירושה לשני האחים, ואלו בחרו להרחיבה ואז לפצלה לשתי דירות, אינה יכול להצמיח פטור שלא היה קיים קודם לכן.

לאור האמור נדחה הערר בשאלה זו, והועבר לדיון בפני שמאי לעניין היקף ההשבחה.

הערת מערכת:

שאלת היקף הפטור להרחבת דירה עד 140 מ"ר הינה שאלה המגיעה לוועדות הערר באופן תכוף וניתנות בעניינה לא פעם החלטות סותרות. אמנם, בהחלטות רבות נקבע, כי יש לפרש באופן מרחיב את פטור זה, כפטור שמטרתו בין השאר סוציאלית. עם זאת, הרחבות מסוימות להיקף הפטור נדחות על ידי ועדות הערר באופן שאינו תמיד עקבי. יש לקוות כי המחוקק יפעל להבהיר את נוסח הסעיף באופן חד משמעי, על מנת שבעלי קרקע יוכלו לדעת בוודאות רבה יותר האם יהיו זכאים לפטור זה עת ירחיבו את דירותיהם עד ל-140 מ"ר.

אישורה של תכנית כוללנית ותיקון 126 לחוק התכנון והבניה

שם ומספר ההליך: ערר 8058-10-19 מ. אליאנס חברה לבנין בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה, בפני כב' היו"ר עו"ד מיכל הלברשטם דגני. פרטי המקרקעין: חלקה 72 גוש 10573, מתחם 8 חדרה. תאריך מתן ההחלטה: 09.09.2020 ב"כ העוררת: עו"ד אליהו אליאנס.

עסקינן בערר על חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות אישורה של תוכנית חד/2020 - תוכנית המתאר הכוללנית לעיר חדרה. למען שלמות התמונה נציין, כי העוררת אינה מוכרת הקרקע אשר חייבת בהיטל השבחה, אלא דווקא הרוכשת, אשר התחייבה בהסכם המכר לקחת על כתפיה את תשלום זה.

טענתה העיקרית של העוררת הינה, שיש להחיל עליה את תיקון 126 לחוק התכנון והבניה או את הוראות המעבר לתיקון, ולדחות את תשלום היטל השבחה שחלה בגין אישורה של תוכנית חד/2020 למועד אישורה בעתיד של תכנית מפורטת.

ועדת הערר קיבלה את טענות העוררת, וקבעה כי מועד החיוב בהיטל השבחה עבור התוכנית הכוללנית יהיה לאחר אישורה של תוכנית מפורטת.

ועדת הערר קבעה, כי הוראות המעבר של תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, קובעות כי במקרים בהם התוכנית הכוללנית אושרה לפני התיקון ואף נכרת הסכם מכר לפני התיקון, ימשיך לחול הדין הקודם, אך עם זאת, ככל שלא שולם היטל לפי שומה סופית שנערכה בשל מימוש זכויות, המוכר רשאי לבקש את דחיית עריכת השומה עד לאישורה של תוכנית נוספת מכוח התוכנית הכוללנית.

במקרה דנא, גם מועד פרסום התוכנית הכוללנית וגם מועד המימוש קדמו לתיקון לחוק, אך לא שולם היטל השבחה לפי שומה סופית, ולכן קבעה ועדת הערר כי העוררת יכולה לבקש את דחיית תשלום היטל השבחה עד לאישורה של תוכנית נוספת.

ביחס לטענת הוועדה המקומית, אשר סברה כי הגשת בקשה לפי הוראות המעבר לדחיית התשלום מוגבלת בזמן (45 יום ממועד המימוש), קבעה ועדת הערר כי הוראות המעבר אינן מגבילות את המועד להגשת הבקשה וזאת כל עוד לא שולם ההיטל לפי שומה סופית.

כאמור, הערר התקבל תוך שנקבע, כי מועד חיוב בהיטל השבחה עבור התוכנית הכוללנית יהיה לאחר אישורה של תוכנית נוספת. למען הסר ספק, ביקשה ועדת הערר תצהיר ובו תצהיר העוררת כי היא אכן נטלה על עצמה את החיוב בהיטל השבחה בגין אישורה של התוכנית הכוללנית.

הערת מערכת:

מדובר בהחלטה חשובה בנושא חישוב היטל השבחה כתוצאה מאישורה של תוכנית כוללנית, באופן המחיל את הוראות המעבר של תיקון 126 לחוק התכנון והבניה גם על מצבים בהם אושרה תוכנית כוללנית לפני התיקון לחוק וגם ומועד המימוש התרחש לפני התיקון, אך לא שולם היטל השבחה בהתאם לשומה סופית.

חלק מאישור האקט התכנוני

שם ומספר הליך: ערר 8623-06-19 משהב חברה לשכון בניין ופתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אונו ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני כב' היו"ר, עו"ד סילביה רביד. פריטי המקרקעין: גוש 6496, חלקות 281 ו-283, רחוב ישעיהו 5 ו-7, קריית אונו. תאריך מתן ההחלטה: 21.10.2020. ב"ב העוררת: עוה"ד שלום זינגר ולימור ברקו.

עסקינן בערר כנגד שומה מכרעת של הקלות, בין השאר לתוספת יחידות דיור, שניתנו במסגרת היתר בפרויקט פינני בינוי. במסגרת ההחלטה ליתן את ההיתר, הובהר כי הסיבה למתן ההיתר היא התחייבות החברה יזמית לעירייה למכור 6 דירות קטנות בפרויקט במחיר הנמוך ב-20% אחוז משווי השוק.

המחלוקת העיקרית שנידונה הינה, האם יש להתחשב במסגרת שומת היטל השבחה בגין ההקלות בהשפעתה על ההשבחה של ההתחייבות זו של החברה היזמית?

ועדת הערר קבעה, כי במסגרת הלכת אברמוביץ (רע"א 147/14) נקבעה תמצית ההלכה בכל הנוגע להפחתת עלויות מטלות שונות מההשבחה.

שם, נקבע כי המבחן ביחס לשאלה האם יש להתחשב בעלויות מסוימות במסגרת תחשיב ההשבחה הוא האם יש בעלויות אלו כדי להשפיע על שוויה של הקרקע, על פי אמת מידה אובייקטיבית, במצב החדש. אין עסקינן במס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין אלא המבחן הוא מבחן השוק בעיני הקונה הסביר. על כן, **בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי להקלה, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר.**

לאור האמור, קבעה ועדת הערר כי ההקלה בה עסקינן אינה הקלה שעניינה רק באישורן של 8 יחידות דיור נוספות, אלא יש בה כדי להטיל מגבלה על שיווק 6 יחידות מהן לזכאים תושבי העיר, תוך מתן הנחה בהתאם להתחייבות העוררת, כאשר עולה מלשון ההחלטה ליתן את ההקלה כי מטרתה הייתה להבטיח את שווי 6 יחידות הדיור בהנחה.

על כן, אין המדובר בהתחייבות שרק הביאה לאישור האקט התכנוני, כגון עלויות תכנון או עלויות כתב השיפוי, החיצוניות לאירוע המשביח, אלא בהתחייבות שהיא חלק מאישור האקט התכנוני והינה חלק מהנטל המוטל על מי שמבקש לממש את האקט המשביח ועל כן ברי כי קונה סביר בשוק משוכלל ייתן לכך ביטוי בשווי המקרקעין, שכן המדובר בנטל המוטל על מימוש ההקלה.

על כן, קבעה ועדת הערר כי יש להפחית מטלה ציבורית זו מההשבחה, והורתה על השבת הדיון לשמאי המכריע, על מנת שיתקן את שומתו בהתאם.

הערת מערכת:

מדובר בהחלטה חשובה, שכן במקרים רבים במסגרת אישור בקשות להתחדשות עירונית, מחויב היזם בהתחייבויות רבות, בעלות לא מבוטלת, כתנאי לאישור הבקשה. בנסיבות העניין, משמחויבות זו הובעה מפורשות במסגרת ההחלטה ליתן את ההקלות כקשורה בתוך האקט התכנוני, החליטה, בצדק, ועדת ערר לנכות הוצאה זו מההשבחה במקרקעין.

עם זאת, לא בכל מקרה ועדות מקומיות מביאות במפורש בהחלטותיהן את הקשר הסיבתי בין מתן ההקלה להתחייבות הקשורה בה. על כן, על יזמים ובעלי קרקע להיערך באמצעות גורמי מקצוע, עוד בטרם מתן החלטה, לפעול לכך שהתחייבויות כאמור יהיו כרוכות בהחלטה עצמה, על מנת שיוכלו לקזז את עלויות המטלה מההשבחה.

תביעת ירידת ערך או תביעת פיצויי הפקעה!

שם ומספר ההליך: ערר 51885/04 **זוהרה חינאווי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד גילת אייל. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן ההחלטה:** 6.10.2020. **ב"כ המשיבה:** עו"ד עמי פזטל.

ענייננו בערר על החלטת הוועדה המקומית לדחות תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה שהוגשה בעקבות אישורה של תכנית תא/2660.

במועד הקובע העוררים היו דיירים מוגנים בחלק מהמקרקעין הרלוונטיים והפעילו בהם מוסך אשר לטענתם מהווה עסק חי שלא יוכל להמשיך לפעול במקומו לנוכח הוראות התכנית המשנות את ייעוד חלק המקרקעין עליו ממוקם המוסך ממגורים ב' לדרך.

ועדת הערר קבעה, כי הלכה למעשה מרבית התביעה והערר שהגישו העוררים אינם עוסקים בבחינת הפגיעה שנגרמה למקרקעין בגין אישור התכנית, אלא בפיצויים בגין פינויים אשר רלוונטיים לכל היותר לתביעת פיצויי הפקעה (דמי פינוי ראויים בגין דיור חלוף למקום שישימש כמוסך בעל מאפיינים דומים, עלויות העברה והקמת עסק חדש, הפסד רווחים בתקופת ההרצה והעברה של העסק).

ועדת הערר קבעה עוד, כי שומת העוררים אינה משווה כלל בין המצב התכנוני הקודם והמצב התכנוני החדש, אינה מנתחת את הוראות התכניות הרלוונטיות ואינה מתייחסת לאלמנטים משביחים בתכנית – שינוי ייעוד חלק אחר מהחלקה (שהמוסך אינו בנוי עליו) למגורים ג'.

נוסף על האמור, נקבע כי גם במצב התכנוני הקודם, בו יועדו חלק מהמקרקעין למגורים ב', לא ניתן היה להפעיל בהם מוסך. לפיכך, נקבע כי העוררים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם לצורך הוכחת תביעתם.

ועדת הערר קבעה גם כי הנכס אליו מתייחסת חוות הדעת הוא חלק מחלקה, בניגוד לפסיקה לפיה תביעת 197 צריכה להתייחס ליחידת מקרקעין - חלקה רישומית או מגרש תכנוני.

ביחס לטענת העוררים כי על אף שלבעלי המקרקעין צמח יתרון כתוצאה מאישור התכנית, יתרון זה אינו רלוונטי לגביהם כדיירים מוגנים. נקבע כי גם אם התובע בתביעת 197 הוא דייר מוגן, תביעת 197 בוחנת האם נפגעו תכונות של מקרקעין ולא אם נפגעה ההנאה הכלכלית מהם.

לאור האמור ומסיבות נוספות נדחה הערר.

הערת מערכת:

על פי הפסיקה, נטל הראיה בתביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מוטל על התובע, שצריך להוכיח קיומה של פגיעה במקרקעין וכן את שיעורה. במקרה זה נקבע שהעוררים לא הרימו את נטל הראיה בין היתר מהטעם שתביעתם מסתמכת על פגיעות שעניינן פיצויי הפקעה ולא ירידת ערך.

ועדת הערר קבעה, כי כיוון שהצדדים לא הגיעו להסכמה על פיצוי כולל, הן בגין עילת התביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הן בגין פיצויי ההפקעה, יש לנהל כל הליך בנפרד, על פי הדין.

סירוב לא מוצדק

שם ומספר ההליך: ערר 1051-02-20 **צ.פ. חברה לבנין בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן ואח' ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר תמר עיני ורדון. **פרטי המקרקעין:** גוש 6158 חלקות 759-757 ו-485-484, רמת גן. **תאריך מתן ההחלטה:** 15.10.2020 **ב"כ העוררות:** עוה"ד מיכה גדרון ועופר טויסטר.

בחמש חלקות התבקש היתר להריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו מכוח תמ"א 38 ובנוסף התבקשו הקלות. לכל הבקשות הוגשו התנגדויות, כאשר הועדה המקומית דחתה את כולן, מבלי לדון בהן, עקב בעיות בתשתיות. על החלטות אלה הוגשו חמשת העררים שבפנינו והדיון בהן בערר במאוחד.

ועדת הערר קיבלה את העררים, במובן זה שהחלטות בוטלו והדיון הוחזר לוועדה המקומית על מנת שתדון בבקשות לגופן. ועדת הערר קבעה כי התבקשו מימוש זכויות לפי תמ"א 38 – שאינן בגדר זכויות מוקנות וכי טענת העוררים לפיה הכלל הוא שיש לאשר בקשה להיתר לפי תמ"א 38, אלא אם מתקיימת פגיעה בלתי סבירה ובלתי מידתית באינטרסים אחרים אינה עולה בקנה אחד עם פסק דין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט העליון בע"מ 846/20 אופקים, בו נקבע כי אינטרס חיזוק מבנים אינו דורס ואינו גובר תמיד על אינטרסים תכנוניים אחרים. בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 היא מקרה ייחודי, בו היתר בניה ניתן מכוח תכנית ארצית ללא תשריט, לכן אינה יכולה לגלם איזונים קונקרטיים ותכנוניים מקומיים ואינה בגדר זכות מוקנית. לוועדה המקומית לתכנון ובניה שיקול הדעת אם ליתן היתר.

בעניין דנא, החלטותיה של הועדה המקומית מבטאות העדפה לתכנון מתחמי על פני חיזוק המבנים, באמצעות מימוש זכויות לפי תמ"א 38 ותכנית רג/340/ג/30 (תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38). נקבע בעבר כי ככלל, במרקם עירוני צפוף קיימת חשיבות להתחדשות בדרך של תכנון מחדש, המבוסס על ראייה רחבה של האזור או השכונה. תכנון כזה מאפשר, בין היתר, מתן מענה לצרכי הציבור לצד שיפור התשתיות.

ועדת הערר ציינה, כי הוועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה גם בהתבסס על מדיניות (לרבות מדיניות המעדיפה מתחמים). יחד עם זאת, נדרש כי המדיניות תהיה סדורה, ברורה וסבירה, וגם אז יש לבחון כל מקרה ונסיבותיו, לבדוק אם הן מצדיקות סטייה מהמדיניות. ככל שהמדיניות מגובשת יותר והמתחם "מתקדם" יותר בהליך התכנוני, ובמקביל קיים חוסר משמעותי יותר בתשתיות ציבוריות, במצב זה ניתן לתת לשיקולים אלו משקל רב יותר אל מול אינטרס החיזוק.

בעניין דנא, קבעה ועדת הערר, כי הבניינים מצויים בשכונה שלא אושרה בה תכנית אב, הרחובות בהם מצויים אותם בניינים אינם בעלי מאפיינים ייחודיים או אילוצים הדורשים התייחסות מתחמית דווקא והרעיון המתחמי אותו הציעה הוועדה המקומית אינו רעיון מגובש. לכן בנסיבות אלו לא הייתה הצדקה לסרב לבקשות.

יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מריבוי בקשות שהוגשו במגרשים שהם סמוכים ויש לקחת בחשבון את התוצאה התכנונית והאדריכלית, לרבות מרווחים בין בניינים, נסיגה של בניינים כדי למנוע תחושת מחנק, צפיפות, התאמת המרחב הציבורי, התאמת תשתיות וכד'.

לאור האמור, קבעה ועדת הערר כי החלטותיה של הוועדה המקומית לסרב לבקשות במלואן מהטעם של מחסור בתשתיות, אינן מוצדקות ונפסק להחזיר את הדיון לוועדה המקומית על מנת שתדון בבקשות לגופן.

הערת מערכת:

לאור ריבוי הבקשות במתחם אחד הועדה המקומית דחתה את הבקשות מבלי לדון בהן לגופן. בפועל הרצוי הוא, כפי שקבעה ועדת הערר, לקדם וליצור תכנון מתחמי מסודר ולעשות כן בהקדם כדי שלא לעכב את אישור הבקשות להיתר לחיזוק הבניין, שחשיבותן ברורה.