

עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה 

[דין לעצמה](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

[עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים](#)

- תת"ל 43/א - הודעה בדבר העברת תכנית לתשתית לאומית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור.
- גני תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר כוללנית.
- עמק חפר - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 1071 - מתחם חבצלת.
- חולון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 505-0907469 - קווי מתע"ן.
- ירושלים - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 2020 - מתחם הנורית.

• תכנון ובניה

עמ"מ 8051/18 אונירם יזמות בע"מ נ' עיריית יהוד מונסון ואח' - זכויות מכוח תוכנית.

• עת"מ 55598-03-20 עו"ד ג'ובראן ג'ובראן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואח' - הארכה שלא נתבקשה.

• פירוק שיתוף

ת"א 12530-06-17 מאיר ברימן ואח' יפה דבורה איצקוביץ ואח' - מעמדה של טבלת הקצאות בעת פירוק שיתוף טרם רישומן של זכויות מכוח תכנית.

• איחוד וחלוקה

ערי"מ 1047/0620 ואח' נדב עשהאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות ואח' - סטייה בררנית.
ערר 1553-06-20 עו"ד תאופיק ג'בראין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון ואח' - חשיבות התכנון הכולל.

• הקלות

ערר 1073/0920 כפר אבות ראשון בים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון - תועלת ציבורית?

• היטל השבחה

ערר 8054/0520 געברי מעותס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים?
ערר 8016/20 ארז שטרית ואח' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית - טעות סופר במסמכי התכנית.

מאמר

דין לעצמה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

האם סביר שבשנת 2021 ועדה מקומית מתעלמת מהחלטה של ועדת ערר לה הינה כפופה? האם הגיוני שרשות ציבורית, עליה מוטלת חובת הגינות מוגברת תעשה דין לעצמה? ויתרה מכך שועדת הערר לא תוכל לתת את המענה הנדרש לאזרח "ותשלח אותה" לניהול הליכים ארוכים בערכאות אחרות?
מדובר בערר שהוגש לוועדת הערר ע"י בעלי זכויות בעקבות חיוב היטל השבחה בגין חדרי יציאה לגג. ועדת הערר קבעה, כי שומת הוועדה המקומית בני ברק לא כללה כל התייחסות לכך שאין המדובר בגג צמוד והורתה לוועדה המקומית לתקן את שומתה וליתן ביטוי למצב הזכויות, בהתאם להלכות קודמות.

אלא מאי? ששנתיים לאחר החלטה זו (שהפכה חלוטה), הוועדה המקומית הודיעה לבעלי הזכויות כי אין בכונתה לתקן את השומה, ולא תפעל בהתאם להחלטת ועדת הערר. נראה, כי דבר זה חמור ביתר שאת כשרשות ציבורית פועלת כך.

על רשות ציבורית, כגון ועדה מקומית, חלות חובות מוגברות לנהוג בתום לב וביושר. חובת ההגינות המנהלית מציבה בפני הרשות רף גבוה ביחסיה עם האזרח יותר מזה הקיים והמוכר במשפט האזרחי במערכת היחסים החוזית בין פרטיים, שהרי הרשות תפקידה להיות נאמנה של הציבור.

בעקבות סירוב הוועדה המקומית לתקן את השומה, בעלי הזכויות פנו שוב לוועדת הערר, בבקשה שתיתן צו עשה ותורה בין היתר לוועדה המקומית לתקן את השומה. וכך קבעה ועדת הערר בהחלטתה בעקבות פניה זו: (ערר 85271/14):

"מיותר לומר כי הוועדה המקומית אינה יכולה לעשות דין לעצמה ולא לתקן את השומה בהתאם להחלטתנו. לו סברה הוועדה המקומית כי בהחלטה נפלה טעות, כי אז המקום לתקוף את ההחלטה הינו בפני בית המשפט

המוסמך. משלא הוגש ערעור – הרי שהחלטת ועדת הערר בדבר התיקון הנדרש, הינה החלטה חלוטה. ההחלטה - מדברת בעד עצמה. עם זאת, ועדת הערר איננה מוסמכת לתת צווי עשה, או לכופ את הוועדה המקומית לקיים את החלטתה – ולשם כך יש לפנות אל בית המשפט המוסמך."

החלטה זו ככל הנראה נכונה משפטית אבל ללא ספק הינה מקוממת, כאשר מצד אחד, ועדת הערר נעדרת סמכות חוקית לתת לבעלי הזכויות צו עשה, כלומר אין באפשרותה על פי החוק לתת צו המחייב את הוועדה המקומית לתקן את השומה, אף שכבר הוחלט כך לפני כשנתיים כאמור. ומנגד, חוסר סמכות זו, "מעודדת" את הוועדה המקומית לפעול בצורה זו, ומנצלת את המצב האבסורדי שנוצר. לא כל שכן, שבעלי הזכויות נאלצים להיגרר להליכים נוספים בבית המשפט, ולהוצאות כספיות מיותרות, וזמן רב שהולך ואוזל.

חוק בתי המשפט אינו חל על ועדות הערר, ואין ועדות הערר יונקות את סמכויותיהן מחוק זה. אף לעניין הוצאה לפועל והליכי ביזיון, הקיימים באשר להוראות בתי המשפט, נראה כי הוחרגו ועדות הערר.

יש לשאול את השאלה המתבקשת מדוע המחוקק יצר מלכתחילה הפרדה בין החלטות של ועדות ערר לבין החלטות של בית המשפט? מדוע לא כל החלטות שיש לבצען ינוהלו בגוף אחד? וודאי כאלו שמטילות חיוב כספי, האם ראוי ליתן לרשויות אפשרות להתעלם מצווי ועדת הערר? ונזכיר כי בעבר חלק גדול מההליכים המתבררים בועדות הערר, בעיקר ההליכים הנוגעים להיבטים כספיים, התבררו בבתי משפט שאת פסקי הדין שניתנו ניתן היה לאכוף.

בפועל, האזרח שהרשות מתעלמת ממנו נאלץ לפתוח בהליכים חדשים בבית משפט על סמך החלטות ועדת ערר. זאת, במקום לאכוף את החלטות שכבר ניתנו כאשר הדבר לא פשוט, גורם לעינוי דין והתמשכות הליכים ואף תביעה כזו כרוכה באגרות נוספות שלעיתים עלולות להיות גבוהות בהתאם לסכום התביעה, במקרה שמדובר בתביעה כספית.

תחושה קשה זו מתעצמת, כאשר המצב הפוך, והרשות מקבלת החלטה לטובתה בועדת ערר. היא זכאית, באמצעות כלים שונים שנתן בידיה המחוקק, לפעול לגביית חוב ללא עיכובים כאשר היא רשאית להטיל סנקציות חמורות שתכליתן לתמרץ את החייב לשלם בהקדם.

ראוי היה לו המחוקק היה פותר לקונה זו, ונותן לאזרח כלים להתמודד עם רשויות המתעלמות מהחלטות שיפוטיות ועושות ככל העולה על רוחן, מתוך כוונה להתיש את האזרח שיתייאש בדרך.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

תת"ל 43/א - הודעה בדבר העברת תכנית לתשתית לאומית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 76ג(6) לחוק התכנון והבניה, הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות החליטה להעביר התכנית להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור. מטרת התכנית הינה בין היתר יצירת מסגרת תכנונית להרחבה, שדרוג ומחלופ של דרך מס' 4, בקטע שבין מחלף רעננה דרום למחלף הדרים. התכנית חלה על מרחבי התכנון המקומיים - חוף השרון, כפר סבא, רעננה, דרום השרון, שרונים.

התכנית קובעת בין היתר ייעוד שטחים לדרך, הטלת מגבלות בנייה, קביעת עקרונות בינוי ופיתוח לדרך ולשיקום נופי. קביעת אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה, קביעת הנחיות לאופן הגשת מסמכי תכנון מפורט, קביעת שטחים להפקעה.

גני תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר כוללנית

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית כוללנית מס' 429-0479022. מטרת התכנית הינה בין היתר, מתן מענה תכנוני כולל לגני תקווה תוך יצירת בסיס לפיתוח יישוב עירוני של כ-32,000 תושבים, קביעת מסגרת והנחיות לתכנון מפורט בתחום התכנית והתייחסות לנושאי פיתוח מערך שטחי ציבור ושיפור המרחב העירוני, תכנון אזור מגורים חדש, פיתוח אזורי תעסוקה, יצירת מערכת דרכים ועוד.

עמק חפר - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 1071 - מתחם חבצלת

הרינו לעדכן, כי אושרה תכנית מועדפת לדיור מס' 1071 בעמק חפר. מטרת התכנית הינה בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בצפון נתניה, כ- 2,800 יחידות דיור ו- 500 יחידות לדיור מוגן והרחבה של שטחי הישובים הכפריים הקיימים בצפיפות הנעה בין 2.5 יח"ד לדונם נטו ל- 14 יח"ד לדונם בחלוקה עתידית של 72 יח"ד לחבצלת השרון, 165 יח"ד לצוקי ים ו- 112 יח"ד לשושנת העמקים.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי במערך ייעודי הקרקע, קביעת זכויות הוראות בנושאי קווי בניין, מספר קומות, קביעת הוראות בנייה ופיתוח ותנאים להוצאת היתרי בנייה.

חולון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 505-0907469 - קווי מתע"ן

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מפורטת מס' 505-0907469 - תכנית משלימה לקווי מתע"ן. מטרת התכנית הינה בין היתר, צמצום ההשפעה של מגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים לרצועת המתע"ן, זאת באמצעות הוראות שתאפשרנה ככל הניתן לשמור על זכויות הבנייה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של תכניות המתע"ן.

הוראות התכניות קובעות בין היתר קווי בניין ותכסית לאותם מגרשים, קביעת הוראות להגדלת/חישוב זכויות הבנייה במגרשים שיועדו בחלקם לרצועת מתע"ן ועוד.

הערה: בימים אלו החלה המועצה הארצית לקדם את תמ"א 60 – שמטרתה דומה ומתייחסת לכלל קווי המתע"ן.

ירושלים - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 2002 - מתחם הנורית

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 21 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור אושרה תכנית תמ"ל/2002. מטרת התכנית הינה בין היתר התחדשות עירונית בשכונת עיר גנים בירושלים על ידי פינוי והריסה של 646 יחידות דיור ישנות ובניית 1706 יחידות דיור חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי, הוספת מבני ציבור והקמת רחוב גישה לשכונה.

עיקרי הוראות התכנית כוללות שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים, שצ"פ ומסחר לאזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל ייעוד קרקע, הוראות בניה וקווי בניין, מספר הקומות, גובה הבניין ועוד.

עדכוני פסיקה

זכויות מכוח תכנית

שם ומספר הליך: עע"מ 8051/18 **אונירם יזמות בע"מ נ' עיריית יהוד מונסון ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כב' הרכב השופטים נ' סולברג, מ' מזוז וא' שטיין. **תאריך** **מתן פסק הדין:** 21.12.2020 **פרטי המקרקעין:** חלק מגוש 6502 יהוד-מונסון. **ב"כ המערערות:** עו"ד אמיר שפיצר ועו"ד רותי וולובסקי.

מעשה שהיה כך היה - במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה, נקבע כי החניות של מגרש המיועד להקמת בית אבות, יוקמו בתת הקרקע של המגרש שצמוד לו, שייעודו שצ"פ. לאחר אישור התוכנית, רכשה חברה יזמית את מגרש בית האבות, כשבתנאיי המכרז לרכישתו נקבע שהמכרז כפוף להוראות התוכנית האמורה.

לאחר רכישת המגרש והגשתה הבקשה להיתר להקמת בית האבות, סירבה העירייה, כבעלת מגרש השצ"פ, לחתום על הסכם בעניין הקמת החניון במגרש השצ"פ, ולכן הוועדה המקומית דחתה את הבקשה להיתר.

עתירה מנהלית שהוגשה נדחתה, ומכאן ההליך דנא. במסגרת הדיונים, הסכימה העירייה להגיע לטיוטת הסכם על מתן זכויות, אך התנתה אותה בפרסום מכרז ציבורי לרכישת הזכויות לחניון במגרש השצ"פ.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור וקבע שהעברת הזכויות בשטח השצ"פ לידי העירייה מכוח התכנית, בדרך של הפקעה, הותנה והיה כפוף להוראות התכנית, ומיועד להגשמתן, ובהן גם ההוראות בנוגע להתרת הקמתה של חניה תת קרקעית עבור בית האבות בשטח השצ"פ.

על כן, קבע בית המשפט כי העירייה אינה רשאית לעשות במגרש השצ"פ ככל העולה על רוחה. בית המשפט הוסיף, כי מגרש השצ"פ הוענק לעירייה במסגרת התוכנית למטרות מוגדרות ו"בכפוף" לתנאים שנקבעו בתוכנית באשר לייעודו, ובין היתר לעניין החניה התת קרקעית; זאת, במיוחד כאשר נוצרה הסתמכות לגיטימית מצד החברה היזמית, אשר רכשה את הזכויות במגרש על בסיס הוראות התוכנית, שהיוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וההתקשרות.

לעניין הדרישה למכרז, קבע בית המשפט שהחובה לקיים מכרז מניחה קיום מצב דברים בו בפני הרשות המבקשת להזמין טובין או שירותים עומדים מספר ספקים פוטנציאליים, ואילו בעניין זה מדובר במצב דברים בו הזכויות במגרש לדיור מוגן, וכנגזרת מכך גם הזכויות בחניה התת קרקעית, הוקנו זה מכבר למערערת, בעקבות מכרז פומבי בו זכתה.

בהתאם לכך, קבע בית המשפט כי ההסכם הנדרש עם העירייה רק עוסק ביישומן של זכויות שכבר יש לחברה היזמית, בהתאם למחויבות העירייה לפי הוראות התכנית, שהיא עצמה יזמה.

אשר על כן, קבע בית המשפט כי העירייה תחתום, ללא דיחוי, על ההסכם עם המערערת, אשר כפי שנמסר פרטיו כבר גובשו בין העירייה למערערת וכי זה אינו דרוש באישור שר הפנים.

הערת מערכת:

מדובר בפסק דין חשוב, שכן זה מבהיר שהוראות במסגרת תוכנית, המקנות זיקות למגרש אחר בתוכנית, הינן בעלות משמעות קנייניות, ולא ניתן לעשותן פלסטר.

בנוסף, יש לשים לב לביטולו של בית המשפט את הטלת חובת המרכז, שכן, מדובר בזכות הנצמדת למגרש בית האבות, ולא לזכות בשוק החופשי.

על כן, על בעלי קרקע לדעת שגם כאשר מטילה עליהן ועדה מקומית דרישות כתנאי למימוש זכויות, שאינן מבוססות בדין, עליהם לפנות לאנשי מקצוע בטרם יבצעו את דרישות אלו.

הארכה שלא נתבקשה

שם ומספר הליך: עת"מ 55598-03-20 עו"ד ג'ובראן ג'ובראן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט אברהם אליקים. **תאריך מתן פסק הדין:** 15.12.2020 **פרטי המקרקעין:** חלקה 21 בגוש 11688, רחוב התשבי 43. **ב"כ העותר:** עו"ד ג'ובראן ג'ובראן.

ביום 4.12.2017, לאחר מספר הליכים, החליטה הוועדה המקומית לאשר בתנאים בקשה למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38 (אשר הוגשה בשנת 2014).

באותו מועד חלה תקנה 20 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), אשר קובעת להלן: "החלטת מוסד תכנון לתת היתר או לחדשו, תיחשב כבטלה בתום שנה מהיום שבו הודיע מוסד התכנון למבקש על אישור בקשתו, אם במשך התקופה האמורה לא הוצא ההיתר; מוסד תכנון רשאי להאריך את התקופה בשנה נוספת אם ראה צורך לעשות כן מטעמים מיוחדים שירשמו".

בחלוף שנתיים מהמועד בו ניתנה החלטה מבקשי ההיתר לא מילאו אחר כל התנאים למתן היתר וממילא לא הוצא להם היתר בניה. בחלוף כארבעה חודשים נוספים, החליטה הוועדה המקומית להאריך את תוקפה של החלטה ליתן היתר בניה במספר חודשים נוספים.

על החלטה זו הוגשה עתירה מנהלית.

בית המשפט קבע, כי "מדובר בהליך מנהלי מוזר" שכן מבקשי ההיתר לא הגישו בכלל בקשה להאריך את תוקפה של החלטה ליתן להם היתר בניה. לכן, **נפסק כי דין החלטה לאשר בקשה שכלל לא הוגשה - להתבטל**. עוד נקבע, כי גם לו הוגשה בקשה כאמור "הדרך בה יש לפרש את תקנה 20(א) לתקנות הבקשה להיתר, לפי לשונה המפורשת שאינה טעונה כל פירוש נוסף וגם לפי פרשנות תכליתית, היא כי אין לסטות כלל מתקופה מעבר לשנתיים מיום החלטה למתן היתר בתנאים ... הפתרון היחידי הוא פתיחת הליך מחדש שייתכן ויהיה קצר, הכל תלוי בשינוי הנסיבות ממועד הגשת הבקשה הראשונה ועד לדיון בבקשה החדשה".

בית המשפט התייחס גם לתקנה 46 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, אשר החליפה את תקנה 20(א) דלעיל ולפיה תוקפה של החלטה לאשר בקשה להיתר בניה הוא שנתיים ואשר קובעת כי "מבקש הבקשה להיתר רשאי להגיש למהנדס בקשה להארכת תוקפה של החלטה כאמור לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על שנה, לא יאוחר מ-15 ימים" וקבע כי היא אינה חלה בענייננו שכן אינה חלה על בקשות למתן היתרי בניה שהוגשו לפני יום 4.9.2016.

לאור האמור, ומטעמים נוספים התקבלה העתירה.

הערת מערכת:

בית המשפט נימק את עמדתו לפיה יש לעמוד במועדים הקבועים בתקנות בין היתר בכך שתקופת השנתיים הקבועה בתקנות הרלוונטיות נועדה בבסיסה לקיים אינטרס ציבורי מובהק – מניעת מצב בו יינתן היתר בניה למרות שינוי הנסיבות התכנוניות.

מעניין בהקשר זה להפנות לפסק הדין בעת"מ 56322-12-17 **בר-יעקב-נכסים והשקעות בע"מ**, בו נקבע כי בנסיבות אותו עניין ניתן להחיל את תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), שעניינה הארכת תוקפו של היתר בניה, על היתר בניה שניתן לפני כניסתו לתוקף של תקנות הרישוי.

מעמדה של טבלת הקצאות בעת פירוק שיתוף טרם רישומן של זכויות מכוח תכנית

שם ומספר הליך: ת"א 12530-06-17 **מאיר ברימן ואח' נ' יפה דבורה איצקוביץ ואח' ערכאה**: בית משפט השלום בתל אביב, בפני כב' השופט טל חבקין. **תאריך מתן פסק הדין:** 28.12.2020 **פרטי המקרקעין:** מתחם "סומייל" תל אביב.

עניינה של החלטה זו בשאלה **הכיצד יש לחלק את התמורה בעד מכירת הזכויות במגרש שנוצר מכוח תכנית מפורטת במתחם "סומייל" בתל אביב, שהיא תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, בטרם רישום הזכויות מכוח התכנית, וכאשר בית המשפט הורה על פירוק השיתוף בזכויות המוקצות בו בדרך של מכירתן לכל המרבה במחיר וחלוקת הפדיון בין השותפים?**

בפרט – נדונה השאלה האם יש לחלק את התמורה ששולמה על ידי הרוכש בין המוכרים לפי חלקם היחסי במגרש כפי שנקבע בטבלת הקצאות הזכויות שבתכנית המאושרת, שבה הוערך שוויו היחסי של כל שותף לפי שווי הקרקע בלבד ללא מחוברים, ולא נקבעו תשלומי איזון, או שמא יש מקום לבחון הצורך בתשלומי איזון, ולשלם לכל אחד מהבעלים את חלקו היחסי לפי שווי זכויותיו בחלקת המקור, תוך התחשבות בחובה שהוטלה על בעלי החלקות, במסגרת התכנית האמורה, לפנות את הקרקע ממחזיקיה כתנאי למתן היתר בניה, ולבצע תשלומי איזון באופן שמי

שמכר חלקה פנויה יקבל סכום גבוה יותר ממי שמכר חלקה תפוסה, אשר הטילה את חובת הפינוי על הקונה והפחיתה את שווי המגרש כולו; או במילים אחרות: חלוקת תמורה שתשקף את שווי חלקת המקור – כפנויה או כתפוסה.

בית המשפט עמד על מהות הליך האיחוד והחלוקה לפי חוק התכנון והבניה, ועל אופי הזכויות שנוצרות מכוח תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בהתאם להוראות החוק, וציין כי הגישה הרווחת בבתי המשפט המחוזיים היא שמדובר בזכויות קנייניות או קרובות לכך, למצער לצורך סוגיית הסמכות העניינית, שפירוק השיתוף בהן ייעשה לפי הוראות חוק המקרקעין, ולכן הסמכות לדון בהן מסורה לבית משפט השלום יהא שווי הזכויות כאשר יהא.

בית המשפט עמד על העיקרון של שמירת יחסיות השווי בין בעלי הזכויות במצב היוצא בהתאם לשווי הזכויות היחסי במצב הנכנס, שלפיו נערכות טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית, וכי בהיעדר אפשרות לשמירה על שווי זכויות יחסי, טבלת ההקצאה תכלול תשלומי איזון לוועדה המקומית וממנה (סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה), כאשר היריבות של בעלי הזכויות בעניין תשלומי האיזון (קבלתם או תשלומם) היא מול הוועדה המקומית, ולא בין בעלי הזכויות לבין עצמם.

בית המשפט הדגיש את מעמדה הסטטוטורי של טבלת ההקצאה כחלק ממסמכי התכנית הסטטוטורית, וציין כי על המבקש להשיג על האמור בטבלה, יוכל לתקוף את החלטת המוסד התכנוני שאישרה, במסגרת המנגנונים הקבועים לכך בחוק, וקבע כי אין לאפשר תקיפה עקיפה ובדיעבד של הוראות התכנית וטבלת ההקצאות הכלולה בה, במסגרת הליך פירוק שיתוף ודרישה לתשלומי איזון בשלב חלוקת התמורה.

בית המשפט ציין, כי עם הפיכת התכנית לחלוטה, הזיקה לחלוקת המקור נותקה כמעט כליל וכי נותרה אומנם זיקה פורמלית ברישום, אך היא טכנית בעיקרה, כשלב מעבר עד להשלמת הרישום החדש כקבוע בסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, ולכן לא ניתן לייחס משקל למאפייניהן של חלקות המקור אשר אינם רלוונטיים עוד, ולתת להן ביטוי בשלב חלוקת התמורה, באופן שחותר תחת ההקצאה המעוגנת בטבלת ההקצאות...".

לאור האמור ומטעמים נוספים, קבע בית המשפט די כי יש לחלק את התמורה במסגרת פירוק השיתוף לפי מפתח הזכויות שנקבע בטבלת ההקצאה, ללא תשלומי איזון.

הערת מערכת:

המקרה הנדון ממחיש בצורה טובה את העובדה כי השלכותיה של טבלת ההקצאות והאיזון המצורפת לתכנית איחוד וחלוקה, אינן מתמצות אך ורק בהיקף הזכויות המוקנה לבעל קרקע במסגרת אותה תכנית, וכי יש לתת את הדעת גם על יתר הנתונים הנקבעים בטבלה זו, כגון שווי הזכויות המצב הנכנס והיוצא ושווי יחסי, העשויים גם הם להשפיע על בעל הזכויות, אם במסגרת הליך פירוק שיתוף כפי שהיה במקרה הנדון, ואם במסגרת הליכי היטל השבחה והליכים אחרים.

סטייה בררנית

שם ומספר ההליך: עררים 1047/0620 ואח' **נדב עשהאל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות ואח' ערכאה:** ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד יריב אבן חיים. **פרטי המקרקעין:** חלקות שונות בגוש 3703, רחובות. **תאריך מתן ההחלטה:** 29.12.2020. **ב"כ העוררים:** עוה"ד אייל ד. מאמו, גל ציון, אלי הלפרין, אלי וילצ'יק, שניאור אופן.

עסקינן בעררים על החלטות הוועדה המקומית לאמץ את המלצתו של שמאי הוועדה לסטות מתקן 15 בנושא תרומת מבנים. התקן קובע כי "שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתירשם מהות החרیגה והסיבה לחריגה זו".

שומתו של שמאי הוועדה המקומית התבססה בין היתר על הטיעון, כי במידה ותקן 15 יחול בעניין שווי המחוברים בחלקות מסוימות במקרקעין, אזי ייתכן מצב לפיו בעלי נכסים ששווי זכויותיהם במצב הנכנס גבוה יותר משווי הזכויות המוקצות להם במצב היוצא, ובעלי דירות ישנות אף לא יקבלו הקצאה בשווי של דירה חדשה. משום כך, החליט לסטות מהתקן **רק באותם מקרים** ולחשב את שווי המצב הנכנס לפי השווי המלא של המקרקעין הבנויים.

ועדת הערר קבעה, כי דין העררים להתקבל במובן זה שהחלטתה של הוועדה המקומית לאמץ את שומת שמאי הוועדה מבוטלת, ועליה לשוב ולשקול את אופן קידום התכנון למתחם.

ועדת הערר דחתה את הטענה שמסקנה שמאית להיעדר כלכליות מספקת בתוכנית (עד כדי "פגיעה" אפשרית) לחלק מבעלי הזכויות, לו יוחל תקן 15 בנושא המחוברים- הינו שיקול המצדיק רק כשלעצמו סטיה מעקרונות קביעת שווי המקרקעין.

ועדת הערר הדגישה, כי מדובר בסטייה סלקטיבית רק לגבי נכסים בנויים מסוימים בתחום התכנית ולא לנכסים בנויים אחרים, תוך שהשמאי החיל שיטה שונה לתחשיב שווי נכסים בנויים שהבינוי בהן נועד להריסה במסגרת מימוש תכנית אחרת. לפיכך, הדגישה ועדת ערר, כי גם אם התקן מתיר לסטות מיישומו, אין לעשות זאת באופן בררני.

ועדת הערר הוסיפה, כי אין אפשרות להחיל עקרונות לא אחידים של קביעת שווי נכסים בתחום התכנית במידה והשמאי לא מצביע על אבחנות שמאיות, תכנוניות או משפטיות רלבנטיות המצדיקות סטיה מהתקן באופן סלקטיבי.

לאור האמור, ועדת הערר השיבה את התכנית לוועדה המקומית על מנת שתקבל החלטה חדשה בדבר המשך קידום הליכי התכנון למתחם.

[הערת מערכת:](#)

כידוע, תכניות איחוד וחלוקה אינן מכשיר לפיצוי בעלי זכויות, ואמירה של השמאי לפיה אימוץ עקרונות תקן 15 בעניין שווי המחוברים יביא ל"תוצאה שלא תאפשר את מימוש כלל התכנית בעתיד הנראה לעין", תוך החלה בררנית של התקן, משיקולי פיצוי גרידא, וקביעת שיטת חישוב שונה לנכסים דומים במהותם, מפרה את הכלל של השווי היחסי הקבוע בחוק והעומד בבסיס תכניות איחוד וחלוקה.

[חשיבות התכנון הכולל](#)

מספר ההליך: ערר 1553-06-20 **עו"ד תאופיק ג'בראין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון ואח' ערכאה:** ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני כב' היו"ר, עו"ד מיכל הלברשטם דגני. **פרטי המקרקעין:** גוש 20415 חלקה 6, 2,4,5,10, גוש 20311 חלקי חלקות 8,21,23,47 אום אל פאחם. **תאריך מתן ההחלטה:** 30.12.2020. **ב"כ העוררים:** עו"ד תאופיק ג'בראין.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית עירון לאשר את תכנית 354-0683698 (להלן: "התכנית"). התכנית דנו, נועדה לאפשר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. במצבם המאושר, המקרקעין היו מיועדים למסחר. התכנית חילקה את המקרקעין לשני מגרשים, כך שמגרש אחד שייך ליזם והמגרש השני לבעלי הזכויות האחרים. שטח נוסף בתכנית, בייעוד מסחרי שייך לעירייה, כאשר התכנית שינתה את השטח בבעלות העירייה לייעוד של דרך. שטח הדרך במצב המוצע נגרע מהשטח למסחר במצב המאושר והוא עיקר המחלוקת בענייננו.

טענות העורר הינן בין היתר: **אי הכללת השטח שבבעלות העירייה** (שלמעשה בבעלות הציבור) בשטח לאיחוד וחלוקה. שכן, לטענתו, אי צירוף השטח מוביל לגריעת תשלומי איזון המגיעים לציבור. בנוסף, **שינוי ייעוד השטח שבבעלות העירייה לדרך** - משרתת את היזם בלבד, שכן הציבור לא ייהנה מדרך זו, ובשל העובדה שהדבר מוביל להכשרת עבירות בניה – יש לכלול את שינוי ייעוד המקרקעין ולהגדיל את אחוזי הבניה, כבר בתכנית הנוכחית. הוועדה המקומית והיזם מצידם, טענו כי אלו היו דרישות הוועדה המחוזית ושכל מטרת התכנית הינה להוביל לפירוק השיתוף במקרקעין.

ועדת הערר ציינה, כי על פניו, נראה שהתכנית פשוטה, ושכל מטרתה לקבוע הוראות לאיחוד וחלוקה. כשבחנה ועדת הערר את הנושא לעומק, הובהר לה כי התכנית מהווה למעשה שלב ראשוני של תכנון, ברצף תכניות שמטרתן הסופית היא הכשרת בניה קיימת שנעשתה במקרקעין שלא כדין. הבניה הקיימת במקרקעין, חרגה מהייעוד המאושר במקרקעין היום והיזם, תכנן במסגרת תכניות עתידיות להגדיל את נפחי הבניה הקיימים באופן משמעותי.

לאור האמור לעיל, הגיעה ועדת הערר למסקנה כי התכנון "מזדחל". ההליך התכנוני מחולק לחלקי חלקים ומקשה על גופי התכנון לראות את התמונה הכללית. לא נוצר תכנון כולל, אלא נקודתי שאינו מנצל באופן מיטבי את השטח ולא משקלל את מכלול האינטרסים. מלבד העובדה שועדת ערר קבעה שהתכנית אינה רחבה דיה ולא כוללת באופן מספק את מלוא שלבי התכנון, תוך איזון ראוי בין טובת יזם התכנית לתכנון העיר וטובת הציבור, ביקרה הוועדה גם פגמים נוספים שנפלו בתכנית:

שינוי ייעודו של שטח המסחר לדרך – ייעוד השטח שבבעלות העירייה ממסחר לדרך, לא נעשה לשם הרחבת הדרך המתכוננת, אלא נועד ליצירת דרך גישה חדשה ונוחה למגרש היזם ובעלי הזכויות. הוא אינו משרת את הציבור באופן מלא ואינו נכלל בטבלאות האיזון. משמעות הדבר – הציבור הרחב נכנס לתכנית כשבידו שטח בעל ערך כלכלי, ויוצא כשבידו שטח חסר ערך כלכלי (אלא לבעלי הזכויות והיזם בלבד) וללא כל פיצוי על אובדן השטח.

סמכות הוועדה המקומית לאישור התכנית דן – לאחר בחינת סעיפי חוק התכנון והבניה, ובהתאם לסעיף 62 א(א)(2) לחוק, הוועדה המקומית מוסמכת לאשר הרחבה של תוואי דרך קיימת או הארכתה לצורך גישה למגרש סמוך. אולם, יצירת חיבור בין דרך קיימת, כדוגמת ירידה נוספת מדרך עירונית החלופת בסמוך למגרש וממשיכה גם לאחוריו – אינה מוגדרת כהארכה/הרחבה של דרך ואינה בסמכות הוועדה המקומית. בעניינינו, השטח המשתנה לייעוד דרך, אינו מרחיב דרך קיימת, אלא יוצר דרך גישה חדשה.

ועדת הערר התייחסה גם לקיום הבניה הלא חוקית במקרקעין, וציינה כי דווקא בשל הבניה הלא חוקית והרצון להכשירה בדיעבד, יש לקיים הליך תכנוני רחב וכולל.

מכאן, קבעה ועדת הערר כי התכנית אינה ראויה ממכלול הסיבות שפורטו לעיל והערר התקבל.

תועלת ציבורית?

שם ומספר ההליך: ערר 1073/0920 **כפר אבות ראשון ביים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח' ערכאה:** ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר עו"ד יריב אבן חיים. **פרטי המקרקעין:** חלקה 12 גוש 2710, רחוב אחי דקר 13, ראשון לציון. **תאריך מתן החלטת:** 15.12.2020 **ב"כ העוררות:** עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אופיר כהן.

עסקינן בערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לדחיית בקשה להיתר לבנייתו של בית אבות הכוללת הקלות בסמוך לחוף הים. עיקר טענות העוררת היו כי החלטת הוועדה המקומית אינה עולה בקנה אחד עם המבחן לבחינת הקלה המתבקשת, כן טענו כי ישנה הצדקה תכנונית להקלות המבוקשות ובמיוחד להקלה לגובה המבנה. בנוסף טענה העוררת כי עמדת הצוות המקצועי מנוגדת להחלטת הוועדה המקומית, אך החלטת הוועדה המקומית אינה מנומקת.

לאחר קיום דיון במעמד הצדדים ובחינת טענות הצדדים, קיבלה ועדת הערר את הערר. במהלך הדיון עלה כי הוועדה המקומית אינה כופרת בכך כי המדובר בשימוש תואם תוכנית, אך משום ששימוש זה נקבע בתוכנית שאושרה בשנת 1990 והוא "איננו לרוחה היום" אין הצדקה לאישור ההקלות ללא "תועלת ציבורית".

ועדת הערר פתחה וקבעה כי היא רואה קושי רב בהנמקת הוועדה המקומית שלא להיעתר לבקשה הכוללת הקלות. ועדת הערר קבעה, כי בהתאם לפסיקה, אין זכות קנויה למבקש ההיתר לקבלת הקלה ועליו להצביע הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת (בכפוף להתאמה לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מוכנית), תשס"ב-2002), כאשר במסגרת הבחינה יש אף לשקול את השלכות הבקשה על צדדי ג' ועצימות הסטייה מהתוכנית. לפיכך, קבעה ועדת הערר כי **ככל שקיימת הצדקה תכנונית, אין מקום לדרוש בנוסף "תועלת ציבורית" כלשהי מעבר לכך.**

בעניין דנן, קיבלה ועדת הערר את ההצדקה התכנונית להקלה בגובה המבנים שכן יש להעדיף בניין בעל שני אגפים במרווח של 35 מ' האחד מהשני בגובה 12 קומות, חלף בנין אחד רציף בגובה 9 קומות שכן חלופה זו עדיפה תכנונית לאור העובדה שיוצרת ריווח בין האגפים ובהתאם מאפשרת גם מעבר אוויר מכיוון היס לכיוון השכונה המערבית יותר.

ועדת הערר ציינה, גם תוכנית המתאר הכוללנית רצ/2030 מאפשרת, גם אם בתוכנית, בינוי בגובה המבוקש, קרי גם התפיסה התכנונית העדכנית תומכת בהקלה המבוקשת. גם לגבי יתר ההקלות המבוקשות סברה ועדת הערר כי יש הצדקה תכנונית לאשרן.

ועדת הערר דחתה את בקשת ההצטרפות להליך, וקבעה כי הבינוי המוצע על ידי העוררת עדיף ואין בו כדי לפגוע במבקשת להצטרף המתגוררת במרחק ניכר מהמקום (300 מ'), וממילא אין חשש לפגיעה בתושבי השכונה.

הערת מערכת:

מדובר בהחלטה שניתנה בהתאם ובהמשך לפסיקה וההלכה בדבר המבחן לאישורן של הקלות, המחייב הצדקה תכנונית ושקילת השלכות הבקשה על צדדי ג' ועצימות הסטייה מהתוכנית. ועדת הערר העמידה את הוועדה המקומית על מקומה, תוך שהדגישה כי אין להוסיף למבחן זה הצגת "תרומה ציבורית" נוספת רק משום שהתוכנית אושרה לפני שנים רבות. בפני הוועדה המקומית עמדה האפשרות לקדם תוכנית חדשה, ככל שבדעתה היה לשנות את השימושים והבינוי הרצוי, אך זאת לא עשתה.

קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים?

מספר ההליך: ערר 8054/0520 **געברי מעותסם ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטל המשבחה מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר, עו"ד עמית אופק. **פרטי המקרקעין:** גוש 30285 חלקה 27, רחוב אל ראביה 11 ירושלים. **תאריך מתן ההחלטה:** 19.1.2021. **ב"כ העוררים:** עו"ד אחמד ספדי.

ערר על סירובה של הוועדה המקומית ליישם את הקביעות שנקבעו בשומה המכרעת, בעקבות אישורה של תכנית 101-0340976 (להלן: "התכנית") ומימוש בהיתר.

המדובר ב-6 בעלי זכויות בני אותה משפחה שהגישו בקשה להיתר למימוש זכויות לפי התכנית לבניית 10 יחידות דיור. על פי השומה המכרעת, כל אחד מהעוררים יכול לקבל פטור לפי סעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה, עבור כל דירת מגורים חדשה שבבעלותו.

הערר העלה סוגיות הנוגעות לתחולת הפטור, כאשר יש לבחון האם יש לראות את העוררים כקבוצת רכישה, או קבוצת רוכשים, והאם מגיע להם פטור עבור דירות המגורים.

ועדת הערר קבעה, כי בענייננו לא ניתן לסווג את העוררים כקבוצת רכישה, זאת מכיוון שלא התקיים התנאי בחוק של "גורם מארגן". מדובר בבני משפחה שגם אם יש ביניהם גורם דומיננטי, הרי שאין כל אינדיקציה שהוא עונה

להגדרת "גורם מארגן". בהקשר זה, הועדה המקומית ניסתה לטעון כי גם אם העוררים אינם נחשבים קבוצת רכישה, יש לסווגם כקבוצת רוכשים שבמהותה היא זהה ולכן יש להחיל את הדין של קבוצת רכישה. טענה זו נדחתה על ידי ועדת הערר, בין היתר בנימוק שיש הבדל בין קבוצת רכישה לבין קבוצת רוכשים, בין היתר מאחר שמבחינה מהותית בשונה מקבוצת רכישה, שהיא מעין תחליף והתארגנות מתחרה לזימי נדל"ן, קבוצת רוכשים היא אוסף של פרטים שפועלים יחד בשוק הנדל"ן.

ועדת הערר הדגישה, כי ישנן אינספור וריאציות של קבוצות רוכשים המתאגדים יחד ורוכשים מקרקעין, שאין כל הצדקה למנוע מכל אחד מהם בנפרד קבלת פטור על הדירה שיבנה לעצמו.

לעניין "יחידה כלכלית עצמאית", ועדת ערר קבעה, כי בהתאם לערר ג'ולאני (8075/19), בני משפחה אחת שכל אחד מהם מהווה יחידה כלכלית עצמאית זכאים לפטור נפרד ועצמאי עבור כל אחד, ואכן במקרה דנא, העוררים הם 6 בני משפחה בגירים שכל אחד מהם בעל משפחה בעצמו ולכן כל אחד מהם זכאי לפטור עצמאי.

לעניין מספר יחידות הדיור במצב הקודם, ככל שהתכנית שחלה במצב הקודם התיר בניית דירת מגורים גדולה מ-140 מ"ר, גם אם לא מומשה, הרי שאין עוד זכאות לפטור במצב החדש. בענייננו, נוכח העובדה כי ייעוד הקרקע במצב הקודם היה למגורים, הרי שהזכאות לפטור הינה בהתאם ליתרת הפטור שנותרה לאחר שמומש חלקו במצב הקודם, ולכן נקבע כי לכל אחד מבעל הזכויות זכות לפטור בהיקף של 58 מ"ר.

לאור האמור, הערר התקבל.

הערת מערכת:

החלטה נוספת מני רבות בעניין הפטור לדירת מגורים, אשר ערכה אבחנה בין קבוצת רכישה לקבוצת רוכשים, והבהירה כי בהיעדר הגדרה בחוק לקבוצת רוכשים, הרי שכל שותפות בין רוכשים עשויה להיכנס לגדר ההגדרה. ברור כי קביעה שיפוטית לפיה קבוצת רוכשים שהיא למעשה כל שותפות, מגבילה את האפשרות להנות מהפטור היא קביעה מרחיקת לכת, שתוביל לדיונים רבים בשאלות האם מדובר בקבוצת רוכשים והאם יש לראותה כמו קבוצת רכישה או לאו. יתרה מכך, בית המשפט העליון בעניין דיבון קבע כי הוא מותיר בצריך עיון שאלות אלו.

טעות סופר במסמכי התכנית

שם ומספר ההליך: ערר 8016/20 **ארז שטרית ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, בפני כב' היו"ר עו"ד חגית דרורי גרנות. **פרטי המקרקעין:** חלקה 36 גוש 12567, יקנעם. **תאריך מתן ההחלטה:** 17.9.2020. **ב"כ המשיבה:** לא צוין.

ערר זה מופנה כנגד חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג/20678. העוררים טענו בין היתר, כי במסמכי התכנית ובפרסומיה חלה טעות סופר בגינה הושמט מספר הגוש והחלקה מרשימת הגושים והחלקות עליהם חלה התכנית, ועל כן תכנית זו אינה חלה על נכסם.

לאור טעות זו, העוררים לא יכלו לדעת על התכנית החלה על המקרקעין ונשללה מהם הזכות להגיש התנגדות לתכנית שהופקדה, ליהנות מהתכנית ולהרחיב את ביתם בהתאם לה ומכיוון שתשלום היטל השבחה לא היה צפוי מראש, נגרם להם הפסד ממכירת הנכס במחיר שאינו משקף את שווי האמיתי.

ועדת הערר קבעה, כי על אף הטעות ברשימת הגושים והחלקות, מעיון בתשריטי התכנית ובהוראותיה ניכר בצורה ברורה כי התכנית חלה על המקרקעין, ואף נכתב בתיאור המקום עליו חלה התכנית: "בכל רחבי יקנעם עלית-באזורי מגורים בלבד".

ועדת הערר קבעה כי דין הערר להידחות, וחיוב בתשלום היטל השבחה יחול על העוררים בגין תכנית ג/20678. ועדת הערר דחתה את טענות העוררים כי נגרמה או תגרם פגיעה בשל חיובם בהיטל השבחה בגין התכנית מהסיבות הבאות:

1. התכנית מיטיבה עם העוררים ואין להם טענה המהווה התנגדות של ממש לה.
2. טענתם כי נשללה מהם הזכות להגיש התנגדות לתכנית סותרת את טענתם כי במידה והיו יודעים אודות התכנית היו בוחרים לממשה.
3. במידה והעוררים הייתה כוונה להרחיב את דירתם, היו פונים לוועדה המקומית בבקשה למידע להיתר ושם היו יכולים לראות את כל המידע החל על המקרקעין.
כאמור, הערר נדחה והחלטת הוועדה המקומית נותרה על כנה.

הערת מערכת:

ועדת הערר העלתה את דוקטרינת הבטלות היחסית, אך הדגישה כי בעוד שפגם בפרסום התכנית יביא בדרך כלל לבטלות ההליך כאשר נתקפת התכנית עצמה, אין זו התוצאה המתחייבת לצורך חיוב בהיטל השבחה, כאשר פרסומי התכנית נועדו לאפשר למי שרואה עצמו נפגע מהתכנית להגיש לה התנגדות, כאשר זכות זו אינה נפגעה ואין לעוררים כל טענה כנגד התכנית.