

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 

רשימות ומה הן אומרות?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אייל אוליקר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- טיוטת תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) (תיקון), התשפ"א - 2021.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 507-0157305 - מתחם טרה.
- בני ברק - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 501-0282152 - הירקון.
- נתניה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 408-0407718 - מתחם N זלמן שניאור.
- לוד - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מפורטת מס' 406-0643403 - מתחם מע"ר 3.
- לוד - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 406-0845198 - מתחם חרמון-גלבווע.
- כפר סבא - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 405-0675363 - תכנית גגות.

עדכוני פסיקה

• הפקעות

ע"א 5316/20 רמתיים צופים אגודה הדדית בע"מ נ' מדינת ישראל ואח' - שערוך, דמי חכירה אבודים, ומה שביניהם.

עת"מ 26570-10-20 אמנון נגר ואח' נ' עיריית רעננה ואח' - בית המשפט ביטל חלק מהפקעה של קרקע בשל אי מימוש הצורך הציבורי.

• תכנון ובניה

עת"מ 43805-12-19 ואח' מרכז המועצות האזוריות בישראל ואח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדזור ואח' – בית המשפט אישר את תמ"ל 1025.

• הקלות

עת"מ 59147-01-21 ואח' אבי עזר ואח' נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה-מחוז מרכז ואח' - עירוב תחומים.

• מיסוי מקרקעין

ו"ע 37946-06-19 א.א. אביבה אלזמי בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה - קביעת שווי עסקה - מה קורה כש"השקר" צף על פני המים?

• חוזים

ת"א 30880-03-17 נועם בן שבת ואח' נ' שירה מושקוביץ ואח' - חובת עריכת בדיקות משפטיות, קנייניות ותכנוניות בייצוג בעסקת מקרקעין.

• היטל השבחה

ערר 8119/18 אלייז נדל"ן בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים - היטל השבחה במקרקעין גובלים.

מאמר

רשימות ומה הן אומרות?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אייל אוליקר

שימור מבנים בעלי ערכים אדריכליים והיסטוריים הינו מגמה במדינת ישראל בעשורים האחרונים, אשר באה לידי ביטוי גם במסגרת חוק התכנון והבניה. כך, התוספת הרביעית לחוק, שאושרה בתיקון מס' 31 לחוק בשנת 1991, מסדירה את נושא זה. במסגרת התוספת הרביעית, נקבע כי יוקמו ועדות לשימור אתרים לכל רשות מקומית וועדה מקומית.

סעיף 12 לתוספת קובע כי בכל רשות מקומית תכין ועדת השימור "רשימת אתרים לשימור" בשטחה. על רשימה זו לכלול את הטעמים לכך שהאתר ראוי לשימור, באיזו מידה ניתן לפתח את האתר, פרטי הבעלים של האתר ובעלי זכויות אחרים בו ועוד. רשימה זו נערכת באופן פנימי ברשות המקומית, ואין כל חובה להתייעץ בבעלי האתרים לשימור.

נציין כי בהתאם לתוספת הרביעית, בסמכותה של ועדת השימור אף להפקיע בניינים המופיעים ברשימת האתרים לשימור.

לאחר מכן, על ועדת השימור לייעץ לרשות המקומית, לוועדה המקומית, ולוועדה המחוזית בכל עניין הנוגע לשימורם של האתרים, במטרה שבהמשך אלו, כולם או חלקם, ייעודו לשימור במסגרת תוכניות עירוניות, אשר יקבעו את אופן שימורם, תאפשר לבעלי הקרקע להביע עמדתם בעניין, וככל שתאושר התוכנית והבעלים יפגעו מכך, יתאפשר להם להגיש תביעה בגין ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

כך לדוגמה, הוכנה תוכנית השימור בתל אביב (2650/ב), תוכנית השימור של הרצליה (הר/2000/שמ), ובערים אחרות תוכניות שימור נמצאות בהליכי תכנון שונים. נציין כי הליכי הכנתן ואישורן של תוכניות השימור הם הליכים ארוכים המתפרשים על גבי שנים רבות.

כפי שפורט לעיל, בתוספת הרביעית לא נקבעה כל הגבלה מפורשת על מקרקעין מעצם הכללתם ברשימת השימור.

עם זאת, במקרים רבים, נתקלים בעלי מקרקעין הכלולים ברשימה בסירוב של גורמי הרישוי לאפשר לממש את זכויותיהם במגרש הכולל בניין לשימור לפי רשימת שימור. לכן, במאמר זה נבקש לבחון מה המשמעות של הכללתם של מקרקעין ב"רשימת שימור", כל עוד לא הוכנה תוכנית שימור, או לכל הפחות פורסמו הגבלות על המקרקעין לפי סעיפים 77-78 לחוק.

בעת"מ 8415/08 וייצמן, נידונה שאלה זו באופן עקיף. שם, קידם בעל דירה תוכנית להוספת זכויות נקודתית לבניין, וזו נדחתה על ידי הוועדה המקומית, גם מהטעם שהבניין נמצא לכאורה ברשימת השימור מזה עשורים, ללא כל כוונה לקדם תוכנית בעניין בעתיד הנראה לעניין.

בית המשפט אמנם דחה את העתירה כנגד החלטה זו, אך קבע כי הנימוק של הכללת הבניין ברשימת השימור כתנאי להגבלת זכויות, אינו נימוק תקף, ונביא דברים בשם אומרם:

"הסדרי השימור הנכללים בחוק הם הסדרים ממצים, שאינם מאפשרים הטלת מגבלות תכנוניות מטעמי שימור שלא במסגרת ההסדרים הסטטוטוריים הקבועים בחוק, היינו שלא במסגרת תכנית..."

בהליך זה לא הוברר אם כרטסת השימור של עיריית ירושלים היא אותה רשימה לשימור אתרים אליה מתייחסת התוספת הרביעית לחוק. מכל מקום, גם אם מדובר ברשימה כזו, דינה של הרשימה אינו כדין תכנית, ונפקותה מוגבלת לחיובו של המחזיק באתר המיועד לשימור בביצוע עבודות אחזקה לפי סעיף 14 לתוספת או להפקעת האתר לפי סעיף 15 לתוספת זו. **אין ברשימה זו כדי לאפשר הטלת מגבלות אחרות, בכללן הגבלת בניה, על בעל הזכויות באתר הנכלל ברשימה.**"

שאלה זו נידונה גם במסגרת עמ"נ 51214-09-17 **פסגות גן בע"מ**, שם, נידונה במהלך הליך בעניין היטל השבחה, שאלת משמעותה הכללתם של מקרקעין ברשימת שימור, לצורך שווי המקרקעין.

בית המשפט, אשר דן בשאלה, קבע כי הכללת מקרקעין ברשימת השימור אינה מביאה לירידת ערכם, שכן: **"...אין כל נפקות לשאלה האם נכלל הנכס כבניין לשימור ברשימת השימור, אם לאו. כל עוד לא אושר הנכס לשימור בתכנית שימור אין לקבל הגבלות כאלה ואחרות שנקבעו לנכס"**.

לאחרונה, נידונה שאלה מעמדה באופן ישיר בפני ועדת הערר בערר 1028-02-19 **אלומה בית פלד בע"מ**, שם, ביקש בעל בניין בחיפה, המופיע ברשימת השימור, להרוס את הבניין.

גורמי הרישוי סירבו לקלוט את הבקשה להיתר במערכת (תנאי מקדמי טרם דיון בבקשה לגופה), מהטעם שהריסת מבנה ברשימת השימור אינה עומד בתנאים המוקדמים לקליטת בקשה.

על כך הוגש ערר. כבר בתחילת ההליך, משהובהר לגורמי הרישוי על ידי ועדת הערר כי אין בסמכותם לסרב לקלוט את הבקשה מנימוק זה, הסכימו כי זו תקלט ותידון בפני ועדת הערר.

בהתחשב בנסיבות העניין, ראתה לנכון ועדת הערר להוסיף בעניין זה:

"כפי שכבר נקבע לא אחת, על מנת לקבוע מגבלות תכנוניות על מבנים בעלי ערכים הראויים לשימור, נדרשת תכנית לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

...

בענייננו (ובמקרים נוספים) הוועדה המקומית מסתמכת על רשימת השימור, שנערכה על פי התוספת הרביעית, ככזו שמונעת מבעל הנכס להרוס את המבנה. **אלא שרשימת השימור אינה תכנית שימור סטטוטורית ולא ניתן מכוחה לבלד למנוע מימוש זכויות מוקנות במקרקעין, גם אם המבנה במקרקעין כלול ברשימת השימור.**

...

רשימת השימור אינה תכנית סטטוטורית והיא אינה יכולה ואינה מייצרת מניעה עקרונית ומקדמית להרוס את המבנה הכלול בה או לבצע בו שינויים. לכן, אין בעצם היכללותו של המבנה ברשימת השימור, כדי למנוע את הדיון בבקשה להיתר גופה על ידי הוועדה המקומית, גם אם היא מציעה את הריסת המבנה."

מן הפרט אל הכלל, שכפי שנקבע על ידי ועדת הערר, ובעקיפין על ידי בית המשפט, הכללת מקרקעין ברשימת השימור, אינה מקנה סמכות לוועדה המקומית או לרשות רישוי למנוע מבעלי המקרקעין לממש את זכויותו המוקנות בשטח המקרקעין, ובכלל זה להרוס את הבנוי במקרקעין, ושככל שברצון הוועדה המקומית לשמר בניין, דרך המלך העומדת בפניה היא לאשר תוכנית שימור בשטחו, או לחלופין להפקיעו מכוח סעיף 15 לתוספת הרביעית לחוק.

עם זאת, במקרים רבים, מכיוון שאישור תוכנית הינו הליך ארוך ומורכב, שבסופו יתכן שתידרש הוועדה המקומית לשלם פיצוי בגין פגיעתה של התוכנית לשימור מבנה, הרי שזו בוחרת להימנע מלהתחיל במסלול זה (ואף נמנעת מהגבלות לפי סעיף 78 שהן, מטבען, זמניות), ומבקשת להפעיל אמצעים אחרים לשכנע את בעל המקרקעין לשמר, ולכל הפחות לא להרוס את המבנה, ללא תוכנית שימור, וללא כל מחויבות כספית מצידה.

אנו סבורים כי מדובר במנהג פסול, וכי דרך המלך, כפי שקבעה ועדת הערר בהחלטה בעניין אלומה בית פלד, היא בקידום תוכנית מפורטת, אשר תאפשר למוסד התכנון עצמו לבחון את הצורך בשימור, ואת האיזונים שבין השימור לבין הפגיעה בבעלי המקרקעין, כפי שראוי שייעשה.

מכל מקום, לטעמנו, וכפי שבא לידי ביטוי במגמת הפסיקה, ככל שגורמי רשות מקומית מעלים כתנאי לקידום מימושן של זכויות מוקנות, דרישות שימור לא סטטוטוריות, הרי שעל בעל קרקע להיעזר בגורמי מקצוע ולבחון האם עליו להיעתר לדרישה זו, או לדרוש כי זו תעשה במסגרת תוכנית מפורטת, דבר שיכול לכלול בחובו יתרונות רבים, במישורי הוודאות התכנונית והמיסוי.

**האמור אינו מהווה המלצה משפטית ויש לבחון כל מקרה ומקרה לגופו ולקבל המלצות ספציפיות באמצעות אנשי מקצוע.*

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

טיוטת תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) (תיקון), התשפ"א - 2021

תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016 נכנסו לתוקפן לפני כחמש שנים. בשנים האחרונות נמצא, כי קיימים מצבים מסוימים בהם ישנה אי בהירות ביחס לתנאים הנדרשים להוכחת זכויות ביחס לסוגי בניה שונים מכוח התקנות, וכך לשאלת סוגי הפגיעה אשר בגינם אין לאשר את קידום התכנית, ודרכי הוכחתם.

לאור ההשלכות המשמעותיות האפשריות של תוספת דירות בבית משותף, התקנות קובעות כי מעתה בכל המקרים בהם תתאפשר תוספת דירה, יידרש מגיש התכנית להציג הסכמות של 60% מבעלי הדירות בבית המשותף, ללא תלות בשאלה האם מדובר בתכנית שחלה על שטח המוצמד לבעל הדירה בלבד.

כמו כן, התקנות מפשטות את הליך הגשת התכנית, על ידי שינוי התנאים להגשת תכנית, כך שיובהר כי ניתן להגיש את התכנית גם על ידי בעל דירה יחיד, בהסכמת בעלי הדירות האחרים, שמעת אישור התקנות יידרשו לחתום על טופס הסכמה ללא צורך בהגשה משותפת של כלל בעלי הדירות המסכימים, כנדרש במצב הקודם לתיקון זה. בנוסף, מגיש התכנית יידרש לחתום על תצהיר בדבר עמידת התכנית בתנאי התקנות.

התקנות כוללות גם שינוי להגדרת המונח "תכנית פינוי בינוי", כך שההוראות הרלוונטיות לעניין זה יחולו על כלל המבנים שקיימת כוונה לקדם תכניות להריסתם ובנייתם מחדש, גם כאשר הדבר לא נעשה מכוח חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 507-0157305 - מתחם טרה

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 507-0157305 בתל אביב, מתחם טרה בנחלת יצחק.

מטרת התכנית הינה פיתוח אזור התעסוקה ממזרח לדרך מס' 20 (נתיבי איילון), שיפור ושדרוג המרחב הציבורי על ידי יצירת מרחב מעורב שימושים תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי מערך ייעודי הקרקע מ: "תעשייה", "דרך מאושרת", "שצ"פ הכלול בדרך ושטח לתכנון בעתיד", לייעודי "תעסוקה, מסחר ומגורים", "דרך מאושרת" ו"דרך מוצעת", "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שצ"פ". כמו כן, התכנית קובעת תכליות ושימושים, זכויות בנייה, התווית מערך הדרכים העילי והתת קרקעי, הנחיות בינוי ועוד.

בני ברק - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 501-0282152 - הירקון

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה אושרה תכנית מפורטת מס' 501-0282152 בעיר בני ברק, בין הרחובות הירקון בצפון, המכבים במזרח, החשמונאים במערב וזרובבל בדרום.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה בעיר הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, תוספת שטחים למסחר, שטחים פתוחים שטחים למבני ציבור ולמגורים ותוספת יחידות דיור.

התכנית קובעת, בין היתר תוספת יחידות לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה ומעבר ליחידות המאושרות, שינוי ייעוד מאזור תעשייה ומסחר לאזור מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים. כמו כן, התכנית קובעת שינוי קווי בניין, הרחבת דרכים, קביעת הוראות בינוי והוראות להריסה ופינוי והוראת לאיחוד וחלוקה למעט מתחם ג'.

נתניה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 408-0407718 - מתחם N זלמן שניאור

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מפורטת מס' 408-0407718 בין היתר ברחוב אריה לייב יפה ורחוב זלמן שניאור.

התכנית קובעת, בין היתר, פינוי בינוי במתחם להתחדשות עירונית: איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי ייעוד ממגורים ג', אזור מסחרי, למגורים, מסחר ותעסוקה ושטח ציבורי פתוח. כמו כן, התכנית קובעת מספר יחידות דיור מרבי של 512 יחידות דיור, שימושים ותכליות בכל ייעוד קרקעי, קווי בניין ומספר קומות, שטחי בנייה עבור כל שימוש, והוראות להריסת מבנים קיימים.

לוד - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מפורטת מס' 406-0643403 - מתחם מע"ר 3

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מפורטת מס' 406-0643403 בלוד, במתחם הרחובות כצלסון, הרצל, החשמונאים והנרייטה סולד בסמוך לכיכר הבנים.

מטרות התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית לחיזוק מרכז העיר במסגרת הקמת מתחם מגורים הכולל 286 יחידות דיור ושימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי ייעוד קרקע ממגורים ד' למגורים, מסחר ותעסוקה, למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ולשטח ציבורי פתוח. כמו כן, התכנית קובעת הוראות וזכויות בנייה למגורים עבור השימושים השונים בתכנית.

כמו כן, התכנית קובעת הנחיות לשימור מבנה, הסדרת תנועה וחניה בתחום התכנית, הסדרת שטחים פתוחים בתחום התכנית, הגדרת מגרש בייעוד תלת מימדי עבור שטח ציבורי פתוח ומגורים בחלק מתת הקרקע.

לוד - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 406-0845198 - מתחם חרמון – גלבע

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 406-0845198 במתחם חרמון - גלבע בלוד.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים והקמת מתחם מגורים חדש בן 467 יחידות דיור, מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי ייעוד ממגורים ב', מגורים ג', שב"צ, שצ"פ לייעוד מגורים ומסחר, מגורים ג', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, ודרך מוצעת. בנוסף, התכנית קובעת הוראות וזכויות בנייה בתחום התכנית לשימושים השונים, קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח בתחום התכנית, קביעת תנאים למתן היתר בנייה, והוראות להריסת המבנים.

כפר סבא - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 405-0675363 - תכנית גגות

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מפורטת מס' 405-0675363.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לשימוש ועיצוב מפלסי הגג בכפר סבא לשיפור החזות ורווחת מגורים בבנייה החדשה, בהתחדשות ובנייה קיימת, ובהתאם לפיתוח עתידי של העיר. התכנית מבטלת את ההוראה המאפשרת הקמת גגות משופעים בבנייה רוויה.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לתוספת זכויות על גגות בניינים למגורים בבנייה רוויה (מעל 4 יח"ד) חדשה או קיימת, תנאים בדבר אי חלות התכנית על מבנים לשימור, תנאים להוצאת היתר בנייה, הוראות בינוי ועיצוב ועדכון ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים טכניים. כמו כן, התכנית קובעת הגדלת תכסית הבנייה בקומת הגג, הוראות לבניית גגות שטוחים בבנייה רוויה, הוראות לנסיגות החזית ולחדרי הגג בצמודי קרקע, גובה המבנה לבנייה צמודת קרקע ומתן אפשרות לבניית חדרים על הגג.

עדכוני פסיקה

שערור, דמי חכירה אבודים, ומה שביניהם

מספר ההליך: ע"א 5316/20 **רמתיים צופים אגודה הדדית בע"מ נ' מדינת ישראל ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, י' עמית, ד' מינץ וי' אלרון. **פרטי המקרקעין:** 40 דונם בשכונת רמות בירושלים. **תאריך מתן פסק הדין:** 4.4.2021. **ב"כ המערערות:** עוה"ד יחזקאל גרוסברג ויצחק הומינר.

הערעור שלפנינו מערב בין שלושה תחומי משפט: דיני ההפקעה, דיני ההתיישנות, וסדר הדין האזרחי על הלכותיו לגבי תיקון כתב תביעה.

עסקינן בתביעה שהוגשה כנגד הפקעת עבר של כ-40 דונם בשכונת רמות בירושלים, שהתבצעה בשנת 1967 ולא ניתן פיצוי בגינה דאז. בשנת 2016 הגישה המערערת תביעת פיצויים, בגין הפקעה זו, על מנת להבטיח כי תביעתה לא תתיישן מכוח ההלכה שנפסקה בדנ"א 1595/06 **ארידור**.

מספר חודשים לאחר מכן (ולאחר שחלף המועד להגיש תביעה לפי עניין ארידור), הגישה המערערת בקשה לתיקון כתב התביעה, על מנת לעדכן את היסודות העובדתיים של התביעה, ובכלל זה את רשימת החלקות הכלולות בה, ובין השאר ביקשה לשם קבלת הפיצוי לעשות שימוש במנגנון דמי החכירה האבודים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות, וזאת במקום השימוש במנגנון השערור.

המשיבה טענה, כי תיקון כתב התביעה יצר למעשה עילה חדשה, לאחר שחלף המועד האפשרי לתביעתה, ועל כן אין להתירה. בית המשפט המחוזי קיבל טענה זו ודחה את התיקון. מכאן הערעור שבפנינו.

בית המשפט העליון קבע לעניין תיקון כתב התביעה, שכל עוד נשמרו לאחר התיקון מרכיבי היסוד של העילה המקורית, שמהם השתמעה, אפילו על דרך החסר, חבותו של הנתבע – אין מניעה עקרונית שבית המשפט יתיר את התיקון, אף אם חלפה בינתיים תקופת ההתיישנות. כן הוסיף שככל שכתב התביעה המקורי כלל מרכיבי יסוד כלשהם של העילה המתוקנת, והעילה המתוספת משתמעת ממנו על דרך החסר, הרי שניתן לתקן את כתב התביעה.

לגופו של עניין, בית המשפט קבע, כי תביעה מכוח סעיף 13 לפקודה, אינה מהווה עילה חדשה, וקבע כי שני מנגנונים אלו הם מנגנונים חלופיים לקבלת פיצוי בגין ההפקעה, הנגזרים מהרכיב ההוני של הפיצוי, ואינם מהווים עילות נפרדות כלל, אלא בקשה לשינוי צורת חיפוש הפיצוי.

בית המשפט קבע, כי אמנם הרקע העובדתי הנדרש להוכחת כל צורת סעד שונה, אך ההבדלים ביניהם אינם רק לאופן החישוב ועל כן אין מדובר בעילת תביעה שונה כלל (שכן כפי שהוסבר, ההפקעה והאיחור בתשלום פיצויי ההפקעה חוסים תחת אותה עילת תביעה).

לאור האמור, התקבל הערעור בסוגיה זו.

הערת מערכת:

סוגיית הפיצויים בגין הפקעות עבר, בהתחשב בהלכת ארידור, הינה סוגיה מורכבת. כפי שניתן לראות בפסק דין זה, ישנן צורות חישוב שונות, המביאות להיקף פיצויים אחר, ובחירה במסלול מסוים עלול להביא למפח נפש לתובעים. במקרה זה, קיבל בית המשפט את הטענה כי החלפת אופן חישוב הפיצויים לא הביא להתיישנות העילה לפי אופן זה, אך יטיבו לעשות התובעים באם יעזרו בגורמי מקצוע מוסמכים ומנוסים בטרם יפנו לערכאות בתביעות ירידת ערך על מנת לבחור את ההליכים הנכונים והמתאימים לעניינם.

בית המשפט ביטל חלק מהפקעה של קרקע בשל אי מימוש הצורך הציבורי

מספר ההליך: עת"מ 26570-10-20 **אמנון נגר ואח' נ' עיריית רעננה ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט צבי דותן. **פרטי המקרקעין:** חלקה 214 בגוש 7655, רחוב כצלסון פינת רחוב דגניה, רעננה. **תאריך מתן פסק הדין:** 7.3.2021. **ב"כ העותרים:** עו"ד משה יי קמר.

העותרים חכרו מרמ"י מגרש ברעננה עליו בנוי בית מגוריהם. בשנת 1979 בנתה העירייה מקלט ציבורי תת-קרקעי, בשטח של 35 מ"ר, בשולי מגרש העותרים. זאת, בניגוד לתכנית החלה על המקרקעין שיעדה אותם למגורים ועל אף שלעירייה לא היו זכויות במקרקעין.

בעקבות פניות העותרים בנוגע לבנייה הבלתי חוקית במגרשם יזמה הוועדה המקומית תכנית נקודתית לשינוי ייעוד חלק מהמגרש עליו נבנה המקלט מאזור מגורים לשטח בנין ציבורי. אלא, שהשטח שיועד לבניין ציבורי במסגרת התכנית היה 149 מ"ר (ולא רק שטח המקלט – 35 מ"ר).

מאוחר יותר הפקיעה העירייה את השטח שיועד לבניין ציבורי. לאחר שהעותרים הגישו תביעה לתשלום פיצויי ירידת ערך בגין התכנית הנקודתית הגיעו העותרים והעירייה להסכמה לפיה, הוועדה המקומית תכין תכנית שתייעד 35 מ"ר ממגרש העותרים לשטחי ציבור וכן תשנה את ייעוד יתרת המגרש למגורים, כאשר בשטח זה ניתן יהיה להקים 3 קוטגיים. הוועדה המחוזית דחתה את התכנית וסירבה לשנות את ייעודו של השטח הציבורי למגורים. למרות האמור, העירייה לא שינתה את רישום הבעלות בשטח המיועד לבניין ציבורי על שמה.

יובהר, כי כל האמור לעיל הוא תיאור של מקצת מההליכים שהתקיימו בין הצדדים לעתירה בעשרות השנים האחרונות.

בעתירה דנא, דרשו העותרים כי בית המשפט יורה על ביטול הפקעת חלק המקרקעין המיועד לצרכי ציבור, למעט שטח המקלט הציבורי. העירייה והוועדה המקומית התנגדו לסעד המבוקש וטענו כי השטח המיועד לצרכי ציבור אכן נחוץ לציבור, שכן ניתן לגנון לטובת הציבור את השטח הלא בנוי ומה גם שיתרת המגרש יכולה לשמש בעתיד להרחבת המקלט, אם יהיה בכך צורך.

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע כי בחינת פעולותיהן, מחדליהן ואמירותיהן של העירייה והוועדה המקומית במהלך כל התקופה מאז אושרה התכנית הנקודתית והפקעה הקרקע מלמדת שאין ולא הייתה להן כל כוונה וצורך לממש ייעוד ציבורי כלשהו ביתרת השטח המיועד לבניין ציבור.

עוד נקבע, כי טענות המשיבות בקשר לצורך ציבורי עתידי במקרקעין, עבור גינון ו/או הרחבה אפשרית של המקלט, נטענו בעלמא: "והא ראייה, שהן היו מוכנות ומזומנות לאורך כל השנים לצמצם את ההפקעה לשטח המקלט בלבד, ולהחזיר את יתרת השטח לעותרים".

יצוין, כי על מנת שפתח יציאת החירום מהמקלט הציבורי ישאר מחוץ לשטחם הפרטי של העותרים צמצם בית המשפט באופן מינורי את השטח שהפקעתו תבוטל.

העתירה התקבלה ונפסקו הוצאות כנגד המשיבות בסך של 85,000 ₪ בתוספת מע"מ.

הערת מערכת:

בתי המשפט אינם מרבים לבטל הפקעות של שטחים שנועדו לצרכי ציבור, מטעמים ברורים. עם זאת, במקרה דנן סבר בית המשפט כי התנהלות העירייה והוועדה המקומית לאורך השנים מעידה באופן ברור על היעדר צורך ציבורי במקרקעין שהופקעו לפני שנים רבות ולפיכך נתן משקל גבוה יותר לזכות הקניין של הפרט.

בית המשפט אישר את תמ"ל 1025

מספר ההליך: עת"מ 43805-12-19 ואח' מרכז המועצות האזוריות בישראל ואח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט אברהם אליקים. פרטי המקרקעין: שטח תכנית מועדפת לדיור 1025. תאריך מתן פסק הדין: 15.3.2021. ב"כ המשיבות: עו"ד איילה סגל ופרקליטות מחוז חיפה-אזרחי.

ענייננו בשתי עתירות מאוחדות על אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 1025. תכנית זו חלה על שטח של 6,732 דונם וכוללת שלושה מתחמים בייעודים שונים.

השאלות העיקריות אשר נדונו בעתירות אלו הינן, האם ראוי ומידתי לפעול במסלול חוק הותמ"ל ולא בהליך תכנוני לפי חוק התכנון והבניה בנסיבות המקרה, האם ראוי וניתן לתכנן מתחמים למטרות שאינן משרתות את שכונת המגורים המיועדת לקום על פי התוכנית והאם ראוי לתכנן במסגרת הותמ"ל מתחמים שלא ימומשו העתיד הקרוב?

העותרים טענו בין היתר, כי מדובר ב"תכנון" על הנייר שאין היתכנות למימושו בעשרות שנים הקרובות וכי בשטח התוכנית קיים היצע זמין של מספר רב של יחידות דיור ותוכניות לא ממומשות וכי מדובר בתוכנית רחבת היקף שלא תבוצע בזמן הקרוב בשל היעדר היתכנות למימוש בטווח הנראה לעין.

מנגד, המשיבות טענו בין היתר, כי החלק הארי של יחידות הדיור המהוות את המלאי התכנוני במקום נמצא בבעלות פרטית שאיננה מאפשרת מימוש מהיר, לעומת זאת מימוש קרקעות מדינה הוא באחוזי מימוש גבוהים וניתן לביצוע תוך זמן קצר כיוון שאינו תלוי ברצונו או יכולת מימוני של יזם פרטי. בנוסף טענו כי בחוק הותמ"ל נקבע כי יש להתחיל בביצוע התוכנית תוך 4 שנים מיום אישורה, וכן קיימת אופציית הארכה אוטומטית.

בית המשפט דחה את העתירות וקבע כי מדובר בטענות תכנוניות מקצועיות מובהקות שאין הצדקה להתערב בהן. בכלל זה, לא נמצא פגם בבחירת המסלול התכנוני בו בחרה הותמ"ל ואין בו סטיה מתכליתו של חוק הותמ"ל גם אם מדובר בתכנון תכנית שחלקה מיועד למימוש מידי וחלקה בעתיד הרחוק יותר.

בהתייחס למסלול התכנוני, בית המשפט קבע כי קיום מסלול תכנוני אחר-גם אם ניתן לראותו כחלופה סבירה, הוא אינו שולל את סבירות המסלול התכנוני שנבחר במקרה דנא, וראה לנכון להדגיש כי לא נקבע בחוק הותמ"ל כי הוא בבחינת ברירת מחדל ויש להעניק עדיפות לחוק התכנון והבניה. בנוסף, נקבע כי לפי תכליתו של חוק הותמ"ל, לעיתים ניתן להשיג מטרותיו רק בפעילות תכנונית על פיו והכול לפי שיקול דעת מוסד התכנון המקצועי, ובמקרה זה מעמדו של הותמ"ל בהירארכית מוסדות התכנון הוא גבוה.

בהתייחס לתכנון מתחמים למטרות שאינן משרתות את שכונת המגורים המיועדת לקום על פי התוכנית, בית המשפט נסמך בקביעתו על סעיף 4(ג) לחוק הותמ"ל ועל עע"מ 29/20 מועצה מקומית שדות נגב וקבע כי אין מניעה במסגרת הסמכויות הקבועות בחוק הותמ"ל לכלול בתוכנית מתחמים שישרתו אזורים אחרים מלבד שכונת המגורים המיועדת.

בהתייחס לתכנון מתחמים שלא ימומשו העתיד הקרוב, נקבע כי על פי סעיף 4 (א) לחוק הותמ"ל, ניתן לכלול בתוכנית מועדפת לדיור גם חלק שאינו מפורט דיו ותידרש תכנית נוספת בעתיד כדי להוציא היתר בהסתמך עליו, כלומר תכנון בשלבים עתידיים אינו מהווה חריגה מסמכות הותמ"ל.

לאור האמור, שתי העתירות נדחו.

הערת מערכת:

ביקורות רבות מופנות כלפי התכנון המזורז שמתנהל במועצה הארצית לתכנון ובניה. אכן, לאחרונה אנו רואים תכניות רבות שמועברות ישירות למועצה הארצית, במקום לוועדות התכנון המוסמכות, כאשר הסמכויות נלקחות מהן בהינף יד.

עירוב תחומים

מספר הליך: עת"מ 59147-01-21 ואח' **אבי עזר ואח' נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט אורן שוורץ. **פרטי המקרקעין:** חלקה 12 גוש 2710, רחוב אח"י דקר 13 ראשון לציון. **תאריך מתן פסק הדין:** 4.4.2021 **ב"כ המשיבות:** עוה"ד ליפז סרוסי-דותן, יהונתן שטראוס, אלי וילצ'יק וכפיר כהן.

עסקינן בעתירות כנגד החלטת ועדת הערר לאשר מתן הקלות להקמת מבנה לדיוור מוגן בסמוך לחוף ימה של ראשון לציון. עיקר ההקלות נוגע להגבהת גובה המבנה בשלוש קומות כנגד פיצולו לשני אגפים על מנת להפחית את הפגיעה בנוף ולאפשר כניסת רוח מערבית.

גורמי מנהל ההנדסה בעירייה אשר בחנו את הבקשה, סברו כי אין מניעה לאשר את ההקלות בכפוף לאישור הוועדה לשמירת הסביבה החופית, אך הוועדה המקומית דחתה את עמדת גורמי המקצוע בעניין זה, בין השאר מהטעם שלא ניתנו תמורות ציבוריות לעירייה כתנאי למתן הקלות.

ועדת הערר אשר דנה בבקשה ממושכות החליטה, כי התכנון שכרוך בהקלה יאפשר להסיט את מסת הבניה ולרווח את הבינוי באמצעות יצירת שני אגפים למבנה ועל כן קבעה כי יש הצדקה באישור הקלות אלו.

כנגד החלטה זו הוגשה העתירה שבפנינו.

בית המשפט קבע כי אי מתן תמורות ציבוריות אינה עילה סבירה לדחיית הקלה שכן, התניית הליכים תכנוניים במתן תרומות ציבוריות על ידי יזמים עלולה ליצור הטיה מסוכנת בהפעלת סמכותם של מוסדות התכנון, מעצם יצירת הזיקה בין התרומה הציבורית לבין אישורה של תכנית או הקלה ושימוש חורג ולפיכך, על מוסדות התכנון להישמר מפני עירוב תחומים ולהתמקד בשיקולים התכנוניים הרחבים ועל יישומם של אלה לטובתו של הציבור.

לאור האמור, קבע בית המשפט כי החלטת ועדת הערר דן היא החלטה תכנונית-מקצועית מובהקת, מנומקת שהתקבלה לאחר הליך תקין. לפיכך, אין כל עילה להתערבות בית המשפט לעניינים מנהליים בה ומכאן שדין העתירה להידחות.

הערת מערכת:

החלטה של בית המשפט, ממחישה שלא תמיד יש לקבל את דרישתן של רשויות מקומיות למתן "תמורות ציבוריות" כתנאי לאישור הקלות, או בקשות מכוח תמ"א 38 שיש הצדקה תכנונית לאישורן, וכי יש מקרים בהם אין לוותר, אלא להיעזר בגורמי מקצוע, וכי בית המשפט קשוב לטענות כאמור.

קביעת שווי עסקה - מה קורה כש"השקר" צף על פני המים

מספר ההליך: ו"ע 19-06-37946 א.א. **אביבה אלזמי בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ערכאה:** ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג - 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה, בפני כב' השופטת, אורית וינשטיין. **פרטי המקרקעין:** גוש 11018 חלקה 26 תת חלקה 18, רחוב מקור ברוך 9 קריית אתא. **ב"כ המשיב:** עו"ד למא שקור, פרקליטות מחוז חיפה.

הערר עוסק בעסקת מכר, כשבין המוכר והקונים קיימים יחסים מיוחדים, באשר עוררים 2-3, הם בני זוג, הגברת בעלת מניות בחברה והבעל מנהל בה והמוכר הינו גיסו של המנהל בחברה.

במסגרת דיון לשם קביעת השומה התברר למשיב, על סמך מסמכים אשר הוצגו בפניו כי קיימת שמאות מכרעת לנכס משנת 2016, ממנה התברר כי העסקה נכרתה כבר בשנת 2015, ולא בשנת 2017 כפי שהוצהר על ידי העוררים. בנוסף, נמצא כי קיימת הערת אזהרה על הנכס לטובת הרוכשים כבר משנת 2015 ובביקור שערך המשיב בנכס התברר כי הנכס אינו קרקע בלבד, אלא מדובר בבניין המצוי בשלבי בנייה מתקדמים לבניית 13 יחידות דיור ובריכת שחייה בגג.

בעקבות הממצאים, דחה המשיב את הצהרת העוררים והעמיד את שווי העסקה על 6 מיליון ש"ח (חלף השווי הנטען על ידי העוררים 1.5 מיליון ש"ח) לשנת 2015. בנוסף, העוררים טענו כי יש להתיר למוכר לנכות כהוצאה סך של 70,000 ₪ ולהכיר בהיטל ההשבחה, ששולם על-ידי הקונים, כתשלום על חשבון התמורה, ולא לכלול אותו במסגרת שווי המכירה. המשיב סירב ובגין החלטתו הוגשה השגה אשר נדחתה ובגינה הוגש הערר דנא.

ועדת הערר דחתה את הערר. ועדת הערר בדקה ראשית את המסגרת הנורמטיבית לקביעת שווי וקבעה כי סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין קובע מבחן אובייקטיבי לצורך קביעת "שוויה של זכות נמכרת", המבחן מבטא את שווי השוק של הנכס, הנקבע באופן עצמאי מהשווי המוצהר, כשווי שיש לצפות לו ממכירה של אותה זכות ממוכר מרצון לקונה מרצון. חריג לכלל זה הוא השווי ההסכמי, המאפשר סטייה מן הכלל מקום בו השתכנע המשיב כי הוכחו במצטבר התנאים של תום לב והיעדר קיומם של יחסים מיוחדים, כשהטוען לחריג מוטל נטל ההוכחה. כאשר קיימים יחסים מיוחדים בין הצדדים, אזי נטל ההוכחה המוטל על כתפי הנישום הוא מוגבר, כמו במקרה דנא.

ועדת הערר הזכירה, כי המבחן של שווי השוק נקבע כמבחן הראוי לקביעת שווי הזכות מאחר וקביעת מבחן אובייקטיבי מצמצמת את יכולת ההתחמקות ממס של הצדדים, המבחן למעשה מייצר תמריץ לצדדים לעסקה שלא לקבוע שווי שאינו משקף את התמורה האמיתית בהסכם. כמו כן, המבחן מסייע להגשים את תכליתם של דיני המיסים בדבר מיסוי מהותה הכלכלית האמיתית של העסקה ובפרט את תכליתו של החוק להטיל מס על הרווח האמיתי שנוצר למוכר ובנוסף, בדרך זו ניתן לוודא כי המס יוטל על מי שנהנה מעליית הערך. ועדת הערר קבעה כי כאשר התמורה נקבעה בתום לב וללא השפעה של יחסים מיוחדים, אין מקום לכפות על הצדדים שווי שווק אחר. מנגד, כאשר קיימים יחסים מיוחדים בין הצדדים, הדעת נותנת כי אלו גילמו בדרכים אחרות את עליית הערך, ועל כן ראוי שלא להכיר בשווי המוצהר.

במקרה דנן, העוררים לא הציגו כל ראיה לכך כי התמורה ההסכמית משקפת את שווי השוק ולכן ועדת הערר לא קיבלה את טענת העוררים לפיה יש לקבל את השווי ההסכמי כשווי המכירה, ראשית, מן הטעם שמתקיימים יחסים מיוחדים בין הרוכשים לבין המוכר, בהיותם קרובי משפחה ושנית, מאחר והעוררים כשלו מלהוכיח כי התמורה החוזית נקבעה בתום לב, כשלמעשה, קבעה ועדת הערר כי מהראיות שהוצגו עולה תמונה הפוכה דווקא, כאשר העוררים לא באו בפני ועדת הערר בכפיים נקיות, בשקיפות ובתום לב. העוררים לא הציגו את העובדות כהווייתן, ורק בחקירה הנגדית הסתברו עובדות משמעותיות שהעוררים ניסו להסוותן.

ועדת הערר דנה בשאלה האם יש מקום לקביעת שווי המכירה רק לפי היתר הבניה שניתן, דהיינו 10 יח"ד או שיש לקבוע את השווי בהתאם למודעות ולהתנהלות בפועל של הצדדים להסכם המכר (שיווק ובניה של 13 יח"ד)? וקבעה כי אין מקום לאפשר "לחוטא לצאת נשכר", וקביעת שוויו של הנכס לא ניתן להתעלם ממודעותם של הצדדים וכוונתם הברורה והמוצהרת כי ייבנה בניין בן 13 יח"ד על הנכס.

לאור כל האמור, ועדת הערר דחתה את הערר כל חלקיו והעמידה את שווי העסקה על סך של 6 מיליון ₪, בתוספת סכום היטל ההשבחה ובתוספת סכום מס השבח, אשר שולמו על ידי הרוכשים והמהווים חלק מכלל התמורות בגין הנכס.

עוד קבעה ועדת הערר כי מס הרכישה ישולם על ידי הרוכשים על פי שווי כולל זה ומס שבח ישולם אף הוא בהתאם לשווי האמור. בנוסף, חייבה ועדת הערר את העוררים בהוצאות המשיב ובשכר טרחת עו"ד המשיב בסך כולל של 60,000 ₪.

הערת מערכת:

המטרה של החוק הינה אחת לקבוע ולגבות מס אמת, זהו אינטרס ציבורי שנועד להגן על כל הצדדים לעסקה, הציבור והרשות וליצור איזון בין כל האינטרסים.

נראה, כי במקרה דנא ניסיון העוררים "לעקוף" את המערכת כדי שיקבע להם שווי מכירה נמוך נכשל, ובסופו של יום מנהל מיסוי מקרקעין באמצעות בדיקות פשוטות (כגון בדיקת נסח, ביקור בנכס וחשיפת מערכת היחסים בין הצדדים לעסקה) חשף את הניסיון ובסופו של יום נקבע השווי האמיתי של העסקה.

חובת עריכת בדיקות משפטיות, קנייניות ותכנוניות ביצוג בעסקת מקרקעין

מספר ההליך: ת"א 30880-03-17 **נועם בן שבת ואח' נ' שירה מושקוביץ ואח' ערכאה:** בית משפט השלום בתל אביב-יפו, בפני כב' השופט אילן דפדי. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.03.2021. **ב"כ הצדדים:** עוה"ד אייל פלשן ושחר אהרוני ואבי הורביץ.

ענייננו בתביעה כספית אותה הגישו התובעים נגד הנתבעת 1, עורכת הדין אשר ייצגה אותם בהסכם לרכישת דירת מגורים, שנחתמה ביום 14.4.2011 וכנגד הנתבעים 2 ו-3, המוכרים של הדירה.

לטענת התובעים, כארבע שנים לאחר רכישת הדירה והשלמת הרכישה (העסקה הסתיימה ברישום), עת רצו למכור ומשקונים פוטנציאליים עימם נוהל משא ומתן לחתימה על הסכם מכר למכירתה, נסוגו מכוונתם לרכוש את הדירה בטענה כי קיימות "בעיות בעירייה", פנו לברר הנושא ורק לאחר שפנו לאיש מקצוע מטעמם, התברר להם בין היתר, כי קיימת אי התאמה מהותית בין מצבה הרישומי של הדירה בלשכת רישום המקרקעין לבין היתר הבניה שניתן במקור לבנייתה. נטען, כי עורכת הדין אשר ייצגה אותם התרשלה וגרמה להם נזק ישיר כאשר לא בדקה את מצבה הרישומי-תכנוני של הדירה ובין היתר את תיאור הדירה במסגרת היתר הבניה וזכויות הבניה באותה החלקה והאם קיימת התאמה בין תיאור הדירה בתשריט הבית המשותף להיתר הבניה. כן, כי הנתבעים 2 ו-3 אשר מכרו להם את הדירה הפרו את הוראות הסכם המכר אשר במסגרתו, לטענת התובעים, הצהירו הצהרות שווא.

עורכת הדין אשר ייצגה את התובעים בהסכם כאמור, טענה בין היתר, כי בהתאם לסעיף אשר נכלל בהסכם המכר כאמור, אישרו הצדדים כי הוצע להם לבדוק את זכויות הבנייה וההיבטים התכנוניים על ידי מומחים מטעמם וכי הובהר להם שעורכי הדין המטפלים בעסקה לא בדקו את התוכניות החלות על הדירה או כל מסמך אחר לרבות תיק הבניין או היתר הבנייה של הבניין ושל הדירה ועל כן הם מוותרים על כל טענה כלפיהם בכל הקשור לכך. כך גם, כי

בגין הדירה התובעים קיבלו משכנתא והונפק אישור עירייה וכי הדירה נמכרה מספר פעמים לפני ההסכם והעברות הזכויות בה בוצעו ללא תקלות.

באשר לנתבעים 2 ו-3, המוכרים של הדירה, בית המשפט קיבל את גרסתם, לפיה לא ידעו על קיומו של פגם כלשהו בדירה וכי לא הייתה להם כל ידיעה או כל סיבה לחשוב כי ישנה בעיה כלשהי עם הדירה וזאת במיוחד לאחר שהדירה נרשמה על שמם בלשכת רישום המקרקעין, וכי הם לא פעלו לפיצול הדירה ולא שינו את מצבה מיום רכישתה על ידם ועד למכירתה. על כן, לא יכלו לספר את מה שלא היה ידוע להם ובנסיבות האמורות התביעה כנגדם נדחתה.

באשר לנתבעת 1, בית המשפט קבע, כי קיומו של תנאי כה מהותי הקובע פטור לעורכת הדין מאחריות ומטיל את חובת עריכת הבדיקות על התובעים נדרש שיהיה במסגרת הסכם נפרד בין עורכת הדין (הנתבעת) לתובעים ולא בהסכם בין מוכר לקונה וכי חובתו של עורך הדין לבדוק את תיק הבניין בו נמצאים נתונים רלוונטיים על הנכס, וכי המומחיות המקצועית של עורך הדין צריכה לשמש אותו ואת לקוחו באיתור כל הטעון בדיקה ואם היה צורך בבדיקות, על הנתבעת כעורכת דין היה לבצען או להפנות את התובעים לעשות כן.

עם זאת, בית המשפט קבע, כי לתובעים אשם תורם (בשיעור של 20%) ואין לפטור אותם לחלוטין מהאחריות למצב, שכן לו היו קוראים את ההסכם טרם חתימתו (ולדברי בית המשפט זה המינימום המצופה מהם) סביר להניח שהיו מבחינים בסעיף הפטור מבדיקות כאמור ושואלים לעניין זה את עורכת הדין.

[הערת מערכת:](#)

פסק הדין מהווה המשך ישיר למגמת פסיקות בתי המשפט ההולכת וגוברת בדבר החלת אחריות רחבה על עורכי דין המייצגים בעסקאות מקרקעין בכל הקשור לבדיקות תכנוניות (נוסף על בדיקות קנייניות), חובה הנובעת בין היתר מחובת הזהירות והנאמנות הנדרשות והמצופות מעורך דין כלפי לקוחו.

בית המשפט הדגיש, כי סעיפים אשר עורכי דין מטמיעים בהסכמים רכישה בהם מייצגים, המעבירים את חובת עריכת הבדיקות על הצדדים לא בהכרח פוטרים אותם מאחריות וכי בכל הקשור לבדיקות תכנוניות נדרשות בנכס הנרכש, על עורך הדין אשר הנחה את לקוחו לבצע בדיקות בעצמו, לבדוק מה העלו אותן הבדיקות, לבדוק מסמכים בקשר אליהם ועורך הדין אינו יכול להסתפק אך ורק במסמכים שמציג לו הלקוח, אלא עליו, לכל הפחות, להנחות אותו, מה הם המסמכים הדרושים, ולאחר מכן לוודא קבלה של אותם מסמכים ובדיקתם.

[היטל השבחה במקרקעין גובלים](#)

[מספר ההליך:](#) ערר 8119/18 [אלייד נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים](#). [ערכאה:](#) ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר, עו"ד בנימין זלמנוביץ. [פרטי המקרקעין:](#) גוש 30140 חלקה 30, פינת הרחובות גנרל פייר קינג והתנופה באזור התעשייה תלפיות בירושלים. [תאריך מתן ההחלטה:](#) 13.4.21. [ב"כ העוררת:](#) עו"ד תומר גור.

מתי ובאיזה אופן ניתן לגבות היטל השבחה בגין עליית ערכם של מקרקעין גובלים? זו הסוגייה בה עוסק הערר שבפנינו.

העוררת הינה בעלים של חלקה בירושלים, אשר מצויה בסמיכות לתכנית "הקו הירוק" לרכבת הקלה בעיר, אשר פורסמה לתוקף בחודש ינואר שנת 2017.

בחודש מאי שנת 2018, מכרה העוררת את זכויות בחלקה, ובעקבות כך נשלחה לה דרישת תשלום היטל השבחה בגין אישורה של תכנית הקו הירוק, על אף שהתכנית אינה חלה ישירות על מקרקעי העוררת, אלא שהם צמודי דופן

אליה. בשומת הועדה המקומית נטען, כי מהות ההשבחה היא השיפור בנגישות לחלקה, אשר מגדילה את החשיפה לציבור הרחב, וכפועל יוצא מגדילה את התועלת מהמקרקעין.

ועדת הערר עמדה בהחלטתה על הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לפיהם ניתן עקרונית לגבות היטל השבחה לא רק ממקרקעין הכלולים בתכנית משביחה, אלא גם ממקרקעין הגובלים בתכנית. עם זאת, ציינה ועדת הערר, כי במובחן מן ההסדר החל ביחס למקרקעין הכלולים בתכנית, לפיו ברירת המחדל במקרה שבו לא הוצא לוח שומה בתוך חצי שנה מתחילת התכנית, היא כי הועדה המקומית החליטה לדחות את החיוב למועד המימוש, הרי שבנוגע למקרקעין שאינם כלולים בתכנית, ברירת מחדל זו אינה חלה, ולכן על הועדה המקומית להודיע לבעל המקרקעין גובלים תוך חצי שנה מיום תחילת התכנית על חבותו בהיטל, ואם לא עשתה כן במועד, אזי הסמכות להאריך את המועד למתן הודעה על החלטה לדחות את השומה למועד המימוש, מסורה לשר הפנים.

בנסיבות ענייננו, קבעה ועדת הערר, כי די בעובדה לפיה החיוב לעוררת נדרש למעלה משנה וחצי לאחר אישור התכנית, על מנת לקבל את הערר ולבטל את החיוב בהיטל השבחה, בהעדר אישור שר הפנים להארכת המועד, ובפרט שלא הוצגה עילה מהותית כלשהי לאיחור.

ועדת הערר התייחסה בהחלטה גם לגופם של דברים. ועדת הערר עמדה בהרחבה על פרשנות המונח "מקרקעין גובלים", לעניין היטל השבחה, וציינה כי בענייננו, הרציונל של השתת היטל השבחה על מקרקעין "גובלים" כפי שנקבע בחוק, אינו מתקיים, וכי למעשה גביית היטל השבחה לגובלים של תשתיות ציבוריות, תביא לתוצאה הסותרת את הרציונל שבבסיס היטל השבחה, שכן גם אם יוכח כי מקרקעין גובלים אכן הושבחו כתוצאה מתשתית מסוימת, כדוגמת הרכבת הקלה בענייננו, הרי שאין ספק שאותה תשתית השביחה גם מקרקעין רחוקים יותר ואולי אף את כל המקרקעין בעיר, ובמקרה כזה, גביית היטל רק ממי שאתרע מזלו והוא צמוד דופן לתשתית, תהיה בלתי שוויונית.

ועדת הערר ציינה כי לשיטתה "השבחה בגין גובלים" מחייבת השפעה אקסקלוסיבית של התכנית המשביחה על המקרקעין הגובלים... את המונח "גובלים" יש לפרש, אפוא, לאור תכלית החקיקה, כך שחיוב בגין גובלים יקום רק במקרקעין בהם תכנית נסמכת כל כולה על המקרקעין הגובלים ומגדילה את אפשרויות הניצול במקרקעין עליהן היא נסמכת באופן בלעדי ואקסקלוסיבי".

ועדת הערר קבעה, כי במקרה של תשתית ציבורית כבענייננו, ההשבחה אינה אקסקלוסיבית כלל, אלא שההתעשרות היא של כלל הציבור, ובין היתר מטעם זה הגיעה ועדת הערר למסקנה כי אין לראות בענייננו בעוררת כ"גובלת" לעניין היטל השבחה.

ועדת הערר בחנה גם את שומת הועדה לגופה, וקבעה כי זו כלל לא הוכיחה התעשרות, בין היתר בשל העובדה כי התבססה על הנחות תאורטיות. כמו כן ציינה ועדת הערר, את פסיקת בית המשפט העליון בעניין הועדה המקומית חדרה נ' יוסף כהן, שעסק בשאלה האם שינוי בהסדרי התנועה, כך שהחשיפה לנגישות של תחנת הדלק נפגעה כתוצאה מתכנית שאושרה, מהווה עילה לתביעת ירידת ערך. ועדת הערר ציינה כי "לשיטת בית המשפט העליון חשיפה לנגישות אינה מהווה תכונה של המקרקעין, זאת להבדיל מעצם הנגישות... מכאן שכשם שאין פגיעה כתוצאה משינוי בנגישות למקרקעין לא יכולה להיות השבחה בשל הגברת הנגישות". ועדת הערר ציינה כי ככל שיש מקום לגבות היטל השבחה, אזי יש להביא בחשבון את הנזקים שייגרמו לעסקים בתקופת ההקמה, אשר ישפיעו על שווי השוק של המקרקעין, פועל יוצא של אובדן הכנסות צפוי לעסקים הגובלים בתכנית בתקופת ההקמה. לאור האמור ומטעמים נוספים, התקבל הערר, ובוטל החיוב.

הערת מערכת:

יש לזכור כי כספים הנגבים כהיטל השבחה, מיועדים בראש ובראשונה על פי הוראות החוק, לכיסוי הוצאות של הועדה המקומית להכנת תכניות במרחב התכנון שלה ולביצוען. ברור, כי במצב שבו תכניות המתוכננות ומאושרות בטבורה של עיר על ידי ועדות ארציות, כגון הועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל), ומבוצעות בשטח על ידי גורמים שונים, שאינם הועדות המקומיות, וכאשר גם במקרה של פיצויים בגין פגיעה / הפקעה, מרבית הכספים ישולמו על ידי גופי התשתיות המבצעים כגון נת"ע, נת"י וכו' ומדינת ישראל, תכלית זו של כיסוי הוצאות התכנון והביצוע, אינה מתקיימת לכאורה, שכן הועדה המקומית דה פקטו, אינה מוציאה את הכספים מכיסה. גם מסיבה זו, נראה כי התוצאה שאליה הגיעה ועדת הערר, הינה תוצאה נכונה וצודקת יותר.