

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 

[האם חלה תפנית בשאלת אומדן שווי השוק של מקרקעין לצורך היטל השבחה בפרויקט מחיר למשתכן?](#)  
מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה שטיינברג

### עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- רשות המיסים - תחליף אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין לרוכשי דירות מגורים מקבלן.
- מנהל התכנון - המועד הקובע לעניין תחולת תקנים ותקנות בהליך רישוי בניה.
- תל אביב - הודעה בדבר אישור תוכנית מפורטת מס' 507-0722066 - כפר שלם מזרח.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תוכנית מפורטת מס' 507-0552752 - שכונת "הארגזים".
- קריית אונו - הודעה בדבר אישור תוכנית מפורטת מס' 508-0245696 - פינוי בינוי מתחם הצבר/ הרקפת.
- בת ים - הודעה בדבר אישור תוכנית מפורטת מס' 502-0749986 - כ"ט בנובמבר.

## עדכוני פסיקה

### • תביעות 197

עמ"נ 32478-01-20 פזית מחלב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון - הבדלי פוטנציאל.

### • מחיר למשתכן

הפ 38780-01-20 פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון ואח' - מחיר למשתכן - מגינים על מחיר מ"ר דירתי סופי.

### • רשלנות עורך דין

ת"א 17142-05-16 דניאל חורגס ואח' נ' עו"ד דורון סטריקובסקי - האם חלה על עו"ד המייצג בעסקת מקרקעין חובה לבצע בדיקות החורגות מהתחום המשפטי?

### • היטל השבחה

ערר 8144/0419 ענת שר-ישראל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן - שומה רצופת מחדלים.  
ערר 8022/0320 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' מלכיאל אורי ואח' - אין להתנות היתר בנייה בתשלום היטל השבחה בגובה של שומת הועדה המקומית לאחר שהופחתה על ידי השמאי המכריע.

### • תכנון ובניה

ערר 12007/0321 לונדון ייזום ובניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות - איסור ברור.

## מאמר

### האם חלה תפנית בשאלת אומדן שווי השוק של מקרקעין לצורך היטל השבחה בפרויקט מחיר למשתכן?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה שטיינברג

בעקבות החלטות ממשלה והחלטות של מועצת מקרקעי ישראל שנועדו לייצר פתרונות דיור מוזלים, יוצרו מסלולי שיווק ייחודיים לקרקעות המדינה המכונים "דיור למשתכן". במסגרת מכרזים אלה, שתנאיהם משתנים מעת לעת, משווקת רמ"י קרקעות מדינה לחכירה במחיר מופחת וכנגד זאת מתחייב היזם הזוכה לבנות דירות מגורים אשר תימכרנה למשתכנים במחיר אשר הוצע במכרז, שהוא נמוך ממחירן של דירות דומות בשוק הרחב (להלן: "מחיר למשתכן").

אמנם פרויקטים של מחיר למשתכן קודמו ממכרזים שפורסמו, אולם לאחרונה לא קודמו מכרזים חדשים.

עם זאת, ישנם תיקים בעניין הנוגעים לחיוב בהיטל השבחה במסגרתם עולה שאלה (שטרם נפסקה הלכה מחייבת בעניין) והיא, **האם בהערכת שווי מקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה יש לקחת בחשבון את מחירי דירות מסוג זה בפועל, שבשל תנאי החכירה הייחודיים בפרויקט מסוג זה הינם נמוכים ממחירן של דירות אחרות בשוק, או שמא יש לקבוע את שוויים בהתאם לשווי מקרקעין אחרים בשוק הרחב?**

ההחלטה היחידה שעסקה במישרין בשאלת אומדן שווי השוק של מקרקעין בפרויקט מחיר למשתכן עד לאחרונה הייתה של ועדת הערר מחוז חיפה בערר 8008/17 **הטירה א.לוי בע"מ**, באותו עניין דובר על יזם שזכה בהקלה המאפשרת תוספת דירות בפרויקט "מחיר למשתכן" בטירת כרמל כשנקבע בהחלטת ביניים כי, **אין להתחשב במחיר הדירה שנקבע במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, שאינו מעוגן בדבר חקיקה, אלא בשווייה בשוק החופשי**. כלומר, נקבע כי היזם ישלם היטל השבחה לפי שווי השוק המלא של תוספת הבנייה, ולא לפי מחירן המוזל של הדירות במסגרת היוזמה, שכן המחיר הסופי לו התחייב היזם מבטא מחיר סובייקטיבי בלבד.

בימים אלו, הגיע סיפור דומה לוועדת הערר מחוז צפון בערר 8034/20 **א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ** במסגרתו עלתה השאלה הנ"ל בנוגע לאופן ההתייחסות למחירי דירות בפרויקט "מחיר למשתכן" לצורך קביעת ההשבחה.

תחילה ציינה ועדת הערר, כי קרקעות המשווקות במסלול "מחיר למשתכן" כפופות לתנאים ייחודיים, הנקבעים בכללי הגופים המוסדיים המוסמכים ומתפרסמים במכרז פומבי. מעת מכירת המקרקעין ליזם הזוכה במכרז, כפופים המקרקעין לתנאי הזכייה במכרז, ועוד.

ועדת הערר ציינה, כי מועד מכירת המקרקעין ליזם, זוהי נקודת הזמן הרלוונטית להערכת שווי של המקרקעין. שכן בנקודה זו, היזם כפוף להתחייבויות למגבלות ולכללים המחייבים במסגרת הרלבנטית של "דיור למשתכן", אשר לדעת ועדת הערר בוודאי ישפיעו על המחיר המירבי שיהיה כל קונה סביר – מודע ורציונלי - בשוק חופשי מוכן לשלם.

הנה כי כן, אין ספק כי מסלול "דיור למשתכן" הפך נפוץ יותר ויותר בשנים האחרונות ויש בשוק היקף משמעותי של קונים פוטנציאליים המעוניינים להתקשר בעסקאות במקרקעין כאלה, על מגבלותיהם, על אף קיומם של מקרקעין דומים אחרים המשוחררים ממגבלות אלה. אלא שברור הדבר כי המחיר שיהיו מוכנים לשלם על מקרקעין מוגבלים מסוג זה, לא יהא זהה למחיר שיהיו מוכנים לשלם עבור מקרקעין נטולי מגבלות דומות.

לעניין זה ציינה ועדת הערר, כי אמנם תנאי "דיור למשתכן" אינם קבועים בחוק, ברם הכוחות הממשלתיים המוכרים כמשפיעים על שווי השוק אינם פועלים רק באמצעות דברי חקיקה, אלא למשל גם באמצעים אחרים כגון מדיניות כאשר במקרה מעין זה מדיניות דיור ממשלתית ומימושם באמצעות הטלת מגבלות על קרקעות המדינה, המהוות את רובן של הקרקעות במדינה, נעשית בידי רמ"י מכוח חוק. התנאים הנ"ל הם פומביים ושוויוניים, כלליים ואובייקטיביים שאינם תוצר של נסיבות אישיות או מגבלות סובייקטיביות.

בהתקיים תנאי שוק משוכלל שבו מתקיימים שקיפות ופעילות כלכלית רציונלית של הקונה הסביר, הפער בין מחירי מקרקעין עם וללא מגבלות כאמור, נובע מאותן מגבלות ייחודיות הכרוכות בעסקה של מקרקעין הכפופים לתנאי "דיור למשתכן". מגבלות אלה הן תוצר של מערכת כללים והתחייבויות שנקבעו בידי גופי המדינה המוסמכים ע"פ חוק לקבוע מדיניות קרקעית של קרקעות המדינה, והם מחייבים לצורך מימוש הזכויות במקרקעין.

**בנסיבות אלה ניתן לומר כי ברור הדבר שקונה סביר בשוק משוכלל ייתן למגבלות כאלה ביטוי בהערכת שווים של המקרקעין, שכן המדובר בנטל כלכלי המוטל על מימוש הזכויות במקרקעין.**

לאור האמור, ועדת הערר קבעה, כי יש לקחת בחשבון את התנאים החלים על מקרקעין ששווקו במסלול "דיור למשתכן" וכי אין בכך כדי לסטות מתורת השמאות המאפשרת כאמור מתן ביטוי למגבלות מוסדיות החלות על מקרקעין מסוימים, והוא תואם את תכלית החקיקה. לעמדת ועדת הערר, מצב שבו מיוחסים למקרקעין ערכים תאורטיים של מקרקעין במנותק מהתנאים הייחודיים הנובעים משיווקם במסלול "מחיר למשתכן" ובהתעלם מעלות ההנחה המחויבת במחיר מכירת הקרקע, חוטא למטרתו של היטל השבחה ולרציונל העומד בבסיסו כאשר הדבר מוביל למיסוי מעבר להתעשרות הנישום.

כאמור לעיל, קביעה זו הינה בניגוד להחלטה בעניין הטירה שאוזכרה לעיל, שם כאמור נקבע כי החכרתם המוזלת של מקרקעין על ידי רשות מקרקעי ישראל במסגרת מסלול מחיר למשתכן, והתחייבות היזם מנגד למכירת הזכות בהם, לאחר הקמת יחידות הדיור, במחיר נמוך שנקבע מראש, אינה חלק מההנחות האובייקטיביים של הנכס, לצורך אומדן שווי השוק של המקרקעין לצורך עריכת שומת היטל השבחה. באותו מקרה, נראה כי ועדת הערר ראתה את עצמה כבולה בהגדרת 'שווי' שקבע המחוקק לשווי שוק אובייקטיבי ולא שווי שוק סובייקטיבי שנקבע על ידי צדדים ואפילו שאחד הצדדים הוא המדינה.

יתרה מכך נזכיר, כי פסק הדין בעניין רע"א 147/14 אברמוביץ קבע, כי ככלל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ובעל המקרקעין נטל על עצמו לצורך יצירת "המצב החדש", אין בהם כדי להשפיע על שווים האובייקטיבי ולכן אין להתחשב בהם.

דא עקא, ועדת הערר בערר אמריקה ישראל הנ"ל ציינה, כי מאז החלטת ועדת הערר בעניין הטירה, ניתן פסק דין שריכך את הלכת אברמוביץ הנ"ל זאת בבר"ם 7255/17 בורשטיין בו נפסק שיש לקחת בחשבון, במסגרת שומת היטל השבחה, הוצאה של תשלום בגין "קרן חניה" זאת, למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, אך יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן, נקבע כי יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס ולכן נקבע כי יש להביאם בחשבון.

כלומר פסק דין זה, בעניין בורשטיין ריכך את הלכת אברמוביץ לעניין כופר חניה שגם הוא חיצוני לתכנית, ולכן גם מגבלות שמשפיעות על השווי ואינן מופיעות בתכנית, יכולות להילקח בחשבון.

מכל מקום, מאחר וטרם נפסקה הלכה מחייבת, אנו קוראים למחוקק לעגן הנושא בחקיקה מסודרת, אחרת וככל שמחיר למשתכן יחזור למסלול ויצאו מכרזים חדשים, ולא תהא בהירות בשאלת התחשבות בעובדה שבהערכת שווי מקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה יש לקחת בחשבון את מחירי דירות של מחיר למשתכן, עלול הדבר להקטין עוד יותר את הכדאיות של יזמים להשתתף במכרזים מסוג זה.

## עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

### רשות המיסים - תחליף אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין לרוכשי דירות מגורים מקבלן

לאור שינויי חקיקה וכניסת תיקונים 70 ו-78 לחוק מיסוי מקרקעין לתוקף, ההנחיה בעניין "גביית חובות מס מרוכשי דירות מקבלן - סעיף 50 לחוק מס שבח מקרקעין" הוחלפה ב"תחליף אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין לרוכשי דירות מגורים מקבלן".

רכישת דירת מגורים במישרין מקבלן, אשר נרכשה קודם ליום 31.3.11, מזכה בתחליף אישור לסעיף 50 מפקיד שומה בכפוף לבדיקת חובותיו של הקבלן בשני משורים, חובות מס רכוש ומס רכישה וחובות מס שבח ומס הכנסה.

בחירת חובות המס והבקשה לתחליף אישור לסעיף 50 מתייחסת לקבלן שאינו משלם חובות מס מסיבות שונות כגון: קשיים כלכליים, פשיטת רגל או פירוק, פטירה ועוד.

בהתייחס לחובות מס שבח ומס הכנסה, כל בקשה לתחליף אישור לסעיף 50 תבחן בין היתר לפי ארבעת המקרים הבאים: נרשמה הערת שיעבוד לפני רכישת הדירה והקבלן לא נמצא בהליכי חדלות פירעון, נרשמה הערת שיעבוד לפני רכישת הדירה והקבלן נמצא בהליכי חדלות פירעון, לא נרשמה הערת שיעבוד והקבלן לא נמצא בהליכי חדלות פירעון ולא נרשמה הערת שיעבוד והקבלן נמצא בהליכי חדלות פירעון.

### מנהל התכנון - המועד הקובע לעניין תחולת תקנים ותקנות בהליך רישוי בניה

כידוע, בתקנות תכן הבניה ישנן הפניות לרוב לנוסח התקן המתעדכן מעת לעת ולא לנוסח התקן בעת התקנת התקנה. מאחר שבתקנים בדרך כלל אין הוראת תחולה או הוראת מעבר המתייחסת להליך רישוי הבניה והתקן החל ממועד פרסומו או בתוך תקופה כלשהי מיום פרסומו, עולה השאלה מהו המועד הקובע לתחולת התקנים השונים לגבי בקשה להיתר, שהוגשה במועד מסוים, כאשר במהלך הטיפול בבקשה ובמהלך ביצוע הבניה פורסמו גיליונות תיקון לתקנים או פורסמו תקנים חדשים?

כיום, ישנם מספר מועדים אפשריים שניתן להתייחס אליהם לעניין תחולת תקנים, לרבות מועד הגשת בקשה להיתר, מועד קליטת בקשה להיתר, מועד מתן היתר הבניה ומועד הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות. לפיכך, קיים סיכוי שלאחר הגשת הבקשה ובמהלך הליך רישוי הבניה ועד לתחילת הביצוע בפועל, יחולו שינויים בתקנים או בתקנות הנוגעים לתחומי תכן הבניה. במצב בו בקשה להיתר מבוססת על תכנון מפורט יותר שנעשה טרם הגשתה, תוך התייחסות לתקנים הקיימים באותה נקודת זמן, עלולים להתגלות קשיים בהתאמת התכנון לתקינה לאחר שכבר הוגשה הבקשה להיתר.

לאור זאת, נקודת האיזון הנכונה מצביעה על כך שהמועד הקובע לתחולת תקנים ותקנות נכון שיהיה במועד הגשת הבקשה להיתר, למעט אם נקבע אחרת בחיקוק או בתקן או במסגרת סמכות מוסד התכנון הדין בבקשה להיתר, בנסיבות מתאימות. יחד עם זאת, לבעל ההיתר נתונה האפשרות לבצע הבנייה בהתאם לתקנות העדכניות ובלבד שלא יהוו סתירה לתנאי ההיתר.

### תל אביב - הודעה בדבר אישור תוכנית מפורטת מס' 507-0722066 - כפר שלם מזרח

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תוכנית מפורטת מס' 507-0722066 ברחוב תקוע 11-33 תל אביב, שכונת נווה אליעזר וכפר שלם מזרח.

מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בשכונת נווה אליעזר, הריסת מבני השיכון הקיימים ברחוב תקוע 33-11 והקמת חמישה מבני מגורים חדשים שיכללו עד 315 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון, יצירת דופן רחוב וקביעת חזית רחוב פעילה הכוללת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע לאורך רחוב תקוע ובפינת שדרות ששת הימים ושינוי ייעוד של חלק מחלקת הדרך לייעוד מגורים.

התכנית קובעת בין היתר הריסת ארבעה מבני שיכון קיימים, קביעת הקמת 4 מבנים כל אחד עד 9 קומות ומגדל אחד ברחובות תקוע וששת הימים בן 24 קומות, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע, וחובה להקמת שטחי מסחר ושטחים עם שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע.

#### **תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תוכנית מפורטת מס' 507-0552752 - שכונת "הארגזים"**

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תוכנית מפורטת מס' 507-0552752 ברחובות לח"י בצפון, רחוב 3922 ממזרח, רחוב שתולים ממערב ורחוב 3920 מדרום.

מטרת התוכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית של המרחב הצפוני בתחום שכונת "הארגזים" בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי פינוי הבניה הבלתי מוסדרת במרחב כיום, הריסתם והקמתה של שכונת מגורים חדשה שתהווה מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, ודיור להשכרה, מוסדות ציבור.

התכנית קובעת בין היתר ייעודי קרקע למגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, קביעת זכויות הבניה להקמת 1,800 יחידות דיור, 70 יחידות דיור מיוחד להשכרה ו-300 יחידות דיור מוגן, קביעת קווי בניין, קביעת הוראות פיתוח, קביעת גובה מבנים למספר קומות וקביעת הוראות ותנאים להגשת בקשות להיתרי בניה.

#### **קריית אונו - הודעה בדבר אישור תוכנית מפורטת מס' 508-0245696 - מתחם הצבר/הרקפת**

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תוכנית מפורטת מס' 508-0245696 ברחובות רקפת, לוי אשכול, הצבר וצה"ל.

מטרת התכנית הינה בין היתר התחדשות עירונית על ידי פינוי והריסת 248 יחידות דיור ומתן זכויות בנייה והוראות לבניית 744 יחידות דיור ושטחים ציבוריים.

התכנית קובעת בין היתר, תחום איחוד וחלוקה בתוכנית, קביעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, עריכת שינויים בייעודי הקרקע, קביעת מגרשים לבנייה ואת זכויות והוראות הבנייה, קביעת מבנים לפינוי והריסה והקמת חניונים תת קרקעיים עבור דיירי הבניינים מתחת למגרשי המגורים.

#### **בת ים - הודעה בדבר אישור תוכנית מפורטת מס' 502-0749986 - כ"ט בנובמבר**

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תוכנית מפורטת מס' 502-0749986 ברחובות פרץ, כ"ט בנובמבר, אסירי ציון ושבזי.

מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית כאשר בחלקו הדרומי - מזרחי של רחוב כ"ט בנובמבר, יהרסו מבני המגורים הקיימים הכוללים 224 יחידות דיור, הקמת מבני מגורים חדשים שיכללו 964 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ותעסוקה והקצאת שטחים למבני ציבור ולשצ"פ.

התכנית קובעת בין היתר במתחם המזרחי: הקצאת מגרש של כ- 5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, וקביעת זכויות והוראות בינוי עבורו, קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת שני מגדלי מגורים בני 37 קומות ו- 3 מבני מגורים בני 10 קומות, תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי 136 יחידות דיור ובניית 583 יחידות דיור חדשות. במתחם המערבי: הקצאת שטח לשצ"פ בשטח של כ- 600 מ"ר, שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומשרדים עם קומת קרקע משרדית, קביעת זכויות והוראות בניה להקמת שני מגדלי מגורים בני 25 קומות ו-3 מבני מגורים בני 10 קומות ותוספת יחידות דיור במסגרת פינוי 88 יחידות דיור ובניית 381 יחידות דיור חדשות.

## עדכוני פסיקה

### הבדלי פוטנציאל

מספר ההליך: עמ"נ 32478-01-20 פזית מחלב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט ה' קירש. פרטי המקרקעין: מקרקעין בשכונת תל ברוך בצפון תל אביב, הגובלים בשטח תוכנית תכנית רש/446 בשכונת נווה גן, רמת השרון. תאריך מתן פסק הדין: 3.6.2021 ב"כ המשיבה: עוה"ד יוסף פרוכטמן ומרדכי גדנסקי.

עסקינן בערעור על החלטת ועדת הערר לדחות תביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. המערערים, בעלי דירות ובתים בשכונת תל ברוך צפון, הגישו תביעת ירידת ערך עקיפה כנגד אישורה של תוכנית רש/446, לבניית שכונת נווה גן ברמת השרון, הסמוכה להם מצפון.

**המחלוקת בין הצדדים סובבת סביב הערכת שווי המקרקעין בטרם אישור התוכנית הפוגעת - האם היה צורך להתחשב בפוטנציאל הקודם להקמת שכונה חדשה בשטח התוכנית?**

השמאי המכריע שדן בשאלה, קבע כי "המצב הקודם ממנו יש לגזור את ירידת הערך, הינו "קרקע ביעוד חקלאי, הכולל פוטנציאל לשינוי ייעוד מיעודה כאזור עירוני בנוי, בהתאם לתמ"א 31".

ועדת הערר אישרה את עמדת השמאי המכריע, תוך שהיא קובעת, כעניין של עובדה, כי התכנון של מקרקעי העוררים והקרקע מושא התוכנית כללו שניהם את אותו פוטנציאל בעבר, וכשמקרקעי העוררים שונו למגורים, כללו אלו כבר את הפוטנציאל להקמת שכונה צמודה מצפון להם, בדומה למקרקעיהם.

בית המשפט דחה את הערעור, תוך שהוא קובע כי הבסיס להחלטת ועדת הערר לא הייתה קביעה עקרונית כי הליכי התכנון הקודמים שוללים את הפיצוי, או כי בכל מקרה בו מפותחים מקרקעין בסמוך לשכונה, הרי שאין חובה לפיצוי.

לעמדת בית המשפט, הנימוק המרכזי לדחיית התביעה הינו כי מאז הפשרת מקרקעי המערערים מייעוד חקלאי ליעוד מגורים, לא נכלל, כעניין של עובדה, רכיב שווי חיובי בשל נוף פתוח, וזאת בשל קידום התכנון למגורים שהתרחש בנווה גן הסמוכה, שעלול היה להיפגע עם אישורה של התוכנית הפוגעת.

בית המשפט הוסיף, כי במקרה כגון זה, בו שתי רשויות סמוכות מתכננות במקביל שכונות חדשות המשיקות ממש, יהיה זה בלתי רצוי ליצור תמריץ לכל אחת מן הרשויות "להזדרז" בהכנת התוכנית שהיא מקדמת, ולדאוג לאישורה קודם לשכנתה, וזאת כדי להימנע מהחשיפה לתביעות פיצויים מצד תושבי שטח הרשות השנייה.

בית המשפט ציין, כי מדובר בנסיבות עובדתיות לא שגרתיות, בהן קודמו כמה תוכניות במקביל כאשר אחת מהן אושרה שנים לפני האחרת, הרי שלא היה מלכתחילה רכיב של נוף שיכול היה להיפגע בשל התכנון המקביל.

לאור כל האמור, דחה בית המשפט את הערעור, תוך שהוא פוסק הוצאות בסך 60,000 ₪ לטובת הועדה המקומית.

## הערת מערכת:

מדובר במקרה נוסף בו הליכי תביעת ירידת ערך נמשכו שנים רבות מאוד. אנו סבורים, כי התמשכות זו של ההליכים לקבלת פיצוי אינה סבירה, וכי יש לפעול לכך שטחנות הצדק יפעלו מהר יותר לפיצוי בעלי קרקע נפגעים.

### מחיר למשתכן - מגינים על מחיר מ"ר דירתי סופי

מספר ההליך: ה"פ 38780-01-20 פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בירושלים, בפני כב' השופט ארנון דראל. פרטי המקרקעין: שכונת הרקפות, ראשון לציון. תאריך מתן פסק הדין: 02.06.2021 ב"כ המשיבים: עו"ד מיטל פוגל, פרקליטות מחוז ירושלים.

**עסקינן בתובענה שעניינה בשאלה האם רשאית המבקשת, מי שבנתה דירות במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" לגבות מרוכשי הדירות את הוצאות החיבור של הדירות למים ולחשמל?**

כידוע, מטרת "מחיר למשתכן" הינה לדאוג לדירה למחוסרי הדירור בישראל אשר לא מצליחים לרכוש דירה במחירי השוק. הליך רכישת הקרקע על ידי היזם מהמדינה נעשה בדרך של מכרז. הזוכה במכרז הוא המציע שהציע את המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי בהתאם למפרט בנייה מסוים ומחייב שנקבע. אף שהמדינה אינה צד להתקשרות שבין היזם שזוכה במכרז ובונה את הדירות, לבין הרוכשים, משרד הבינוי הוא שמסדיר את התנאים למכירת אותן דירות במחיר מפוקח, תוך הקפדה על כך שהמחיר יכלול את כל התשלומים שישולמו על ידי הרוכשים עבור הדירה למעט תשלומי שכר טרחת עורך דין, וחיבור מוני מים וחשמל (ככל שישנם).

המונח "מחיר למ"ר דירתי" הוגדר בסעיף 3.1.6 למכרז בו זכתה המבקשת (להלן: "המכרז"): "...המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים: קרקע, תכנון, חיבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב חשמל, טלפונים, טל"כ... הוצאות עורך דין, תשריטים, ... וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה".

לאחר שהמבקשת זכתה במכרז, בשנת 2016, נחתם בין הצדדים חוזה בנייה אשר במסגרתו התחייבה המבקשת, בין היתר באשר לנוסח הסכמי המכר בינה לבין רוכשי הדירות שינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג' 6 לחוזה הבנייה אשר מטרתו בין היתר למנוע תנאים מקפחים בהסכמי המכר עם רוכשי הדירות, בנוסח החוזה האחיד ניתנה התייחסות גם לתשלומים הנוספים שחלים על רוכש הדירה ונקבע בו "תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על היזם"

בנוסח הסכם המכר עם רוכשי הדירות (שניסחה המבקשת), הופיע הסעיף כדלקמן: "תשלומים נוספים: הקונה מתחייב לחתום עם חברת החשמל על חוזה לאספקת חשמל לדירה והוא יישא בתשלומים עבור חיבור מונה חשמל וכן חיבור הדירה לרשת החשמל ע"פ תעריף חברת חשמל, בהתאם לגודל החיבור... הוא יישא בתשלומים עבור אספקת מונה המים לדירה, וכן עבור חיבור הדירה לרשת המים ע"פ תעריף הגוף המחייב".

בהתאם למכרז, המבקשת מסרה את נוסח הסכם המכר לחברת הבקרה מטעם משרד הבינוי והשיכון לצורך אישור הסכם המכר (להלן: "חברת הבקרה") וחברת הבקרה אישרה אותו בכפוף לתנאי המכרז.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע, ככל חוזה, יפורש בהתאם להוראותיו של סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"). נקודת המוצא לפירוש החוזה היא לשונו, כאשר הלשון אינה ברורה ומפורשת, יפורש החוזה לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין. בית



המשפט הבחין בין אומד דעתם של הצדדים לחוזה רשות וציין כי הן בפסיקה והן בספרות הובהר כי חוזה רשות הוא מעין "יצור כלאיים", הנהנה מדואליות נורמטיבית, כך שדיני המשפט הפרטי ודיני המשפט המנהלי חלים עליו בערבוביה לאורך כל שלביו. אולם, בשלב הטרם חוזי זוכים עקרונות המשפט המנהלי ליתרון מסוים על פני עקרונות המשפט הפרטי. בכל הנוגע לתכלית האובייקטיבית של חוזי הרשות על הפרשן לבחון את האינטרסים הציבוריים שחוזי הרשות נועדו להגשים.

באשר לסעיפי המכרז, בית המשפט קבע כי סעיף 3.16 למכרז הוא נקודת המוצא בדיון הנדון, **הקביעה בו היא ברורה ואוסרת על היזם לגבות תשלומים עבור חיבור הדירה לתשתיות החשמל והמים באופן גורף**. באשר לנספח, בית המשפט קיבל את טענת המשיבים וקבע כי יש לקרוא אותו לאורה של ההוראה הברורה במכרז עצמו. זאת ועוד, בהוראות נספח התנאים לחוזה האחיד אף נקבעה במפורש כי הן כפופות לתנאי המכרז. באשר לנוסח הסכם המכר, בית המשפט קבע כי חברת הבקרה הבהירה בעת שאישרה את הנוסח כי התנאים הקובעים הם תנאי המכרז.

בית המשפט עמד על מטרתו של פרויקט מחיר למשתכן וההיגיון המסחרי שעומד בבסיס ההגדרה הרחבה של מ"ר דירתי שעליו להיות ידוע, ברור וסופי, ללא שינויים ותוספות לאורך יישום ההתקשרות החוזית בין היזם לבין רוכש הדירה.

בית המשפט ציין כי בנסיבות העניין לא מצא מקום להחיל את העיקרון המעוגן בסעיף 25(ב) לחוק החוזים שלפיו כאשר לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו – שכן לא מצא כי קיימות שתי פרשנויות בעלות משקל שווה שיש להכריע ביניהן.

בית המשפט פסק תשלום הוצאות בסך 30,000 ₪ לטובת המשיבים.

### **הערת מערכת:**

בפסק הדין הנדון ניתן לראות איך בית המשפט נמנע מפרשנות רחבה להוראות הקבועות במכרז ובכך מונע פגיעה בשוויון, חוסר יעילות, לבזבוז זמן של ועדות המכרזים, לדיונים שיפוטיים נרחבים בנושא הפרשנות הראויה למכרז לאחר תום התהליך.

### **האם חלה על עו"ד המייצג בעסקת מקרקעין חובה לבצע בדיקות החורגות מהתחום המשפטי?**

**מספר ההליך:** ת"א 17142-05-16 **דניאל חורגס ואח' נ' דורון סטריקובסקי עו"ד ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופט אליהו בכר. **פרטי המקרקעין:** מחצית מחלקה 1026 בגוש 6213, רחוב שרת 57 תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 01.06.21. **ב"כ התובעים:** עו"ד אלירן סטריכמן ואח'.

עסקינן בתביעה לתשלום פיצויים בגין רשלנות מקצועית נטענת כנגד עו"ד אשר ייצג את התובעים במהלך רכישת בית מגורים, כאשר התובעים רכשו את הנכס שנבנה עם חריגות בניה משמעותיות לרבות צו הריסה, עליהן לא נתן הנתבע את הדעת, למרות שהיה ער לקיומן של החריגות, עקב שתי שמאויות שהוצאו בקשר עם המקרקעין אשר עורך הדין הכיר.

**המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלות האם הפר הנתבע את חובת הזהירות המוטלת עליו בעת שטיפל בתובעים במהלך רכישת הנכס והאם קיים אשם תורם מצד התובעים?**

בית המשפט ציין, כי מערכת היחסים שבין עו"ד ללקוח חולשות בגדול שתי מערכות דינים. האחת, דיני החוזים לפיה מסכימים הצדדים על מהות השירות המשפטי שייתן עו"ד ללקוחו והתחייבות עו"ד להעניק שירות משפטי

ראוי ללקוחו. מערכת דינים השנייה הינה מערכת דיני הנזיקין, בעיקר בהיבט עוולת הרשלנות. על שתי מערכות אלה חולשות גם מערכות דינים נוספות בכל הקשור עם אופן ההתנהלות הנדרש מעוה"ד ובהם חוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961, תקנות לשכת עורכי הדין וכללי לשכת עורכי הדין שהותקנו מכוח החוק ובהם כללי האתיקה ועוד.

בית המשפט קבע כי קיומה של חובת זהירות של עורך דין כלפי לקוחותיו קיימת וידועה והפסיקה אף הרחיבה אותה גם כלפי צדדים שלישיים שאינם לקוחותיו של עורך הדין. במקרה דנא, מאחר ולא הייתה מחלוקת בעניין זה בית המשפט עבר לבחון את הפרת חובת הזהירות וקבע כי שני נושאים לגביהם מפנים התובעים טענותיהם כלפי הנתבע: האחד, שלא הביא לידיעתם את דבר קיומו של צו הריסה והשני את דבר קיומן של חריגות הבניה והיקפן על ההשלכות שיש לכך לעניין הרכישה. שני נושאים אלה לטענת התובעים אף לא מצאו ביטוי בהסכם המכר של הנכס.

**בית המשפט קיבל את התביעה בחלקה וקבע כי המידע אודות היקף חריגות הבניה והמשמעויות השונות הנובעות מהן לא היו ברורים במלואם לתובעים וכי הנתבע, כעו"ד סביר, אשר ידע על קיומן של חריגות הבניה נדרש לבצע בדיקות לגבי מהותן של החריגות. מאחר ומוטלת על עוה"ד החובה להגן על האינטרסים של לקוחותיו מפני הסכנה שברכישת נכס עם חריגות בניה היה עליו לבדוק מה היקף החריגות והשלכותיהן בין בעצמו, בין באמצעות בעל מקצוע מטעמו ובין על דרך הפניית לקוחותיו לבעלי מקצוע מתאימים.**

יחד עם זאת, קבע בית המשפט כי אין בהתרשלותו של עוה"ד בהכרח כדי להעמיד את מלוא האחריות לנזקי התובעים לפתחו של עוה"ד מקום בו גם התובעים היו מודעים לחריגות הבניה. בית המשפט קבע, כי במקרה דנא קיימת חבות תורמת של התובעים בשל אי הקטנת הנזק, מאחר ובית המשפט סבר כי התובעים אינם הדיוטות, אלא יש להם הבנה במקרקעין והם ראו את חוות דעת השמאי בה צוינו ליקוי הבניה ומהותן.

בית המשפט הוסיף, כי בהתאם לחוות דעת לא נראה שנגרם לתובעים נזק במחיר ששולם בעד הנכס והם לא היו משלמים בגינו פחות עקב חריגות הבניה, ובנוסף קבע כי ההוצאות שהוציאו התובעים לשם הוצאת היתר בניה לא נגרמו בגלל חריגות הבניה והם היו מוציאים אותן בכל מקרה.

בית המשפט קיבל את טענות התובעים לגרימת עוגמת נפש ופסק להם פיצויי עוגמת נפש מאחר ולדעת בית המשפט התובעים הוציאו ממיטב כספם לרכישת המקרקעין, אמנם הם ידעו כי הנכס הינו עם חריגות בניה אך לא יכלו לדעת עד כמה החריגות הן משמעותיות באופן שחייב אותם בבזבוז משאבים כספיים, נפשיים כמו גם זמן יקר. יחד עם זאת, סבר בית המשפט כי בנסיבות העניין מאחר והנזק הנטען בסיכומו של יום אינו גבוה כפי זה שנתבע שיעור הפיצוי יהיה נמוך מהמבוקש.

לאור כל האמור, בית המשפט פסק כי הנזקים לתובעים בהם חב עוה"ד הם: ייעוץ משפטי וייצוג בוועדת הערר בסך 41,886 ₪; אבדן שכ"ד בסך 144,000 ₪; עוגמת נפש בסך 20,000 ₪; ובסה"כ 205,886 ₪. מסכום זה הופחת אשם תורם לתובעים בשיעור 30% וכן שכר טרחת עו"ד בסך של 50,000 ₪.

### **הערת המערכת:**

בית המשפט הרחיב את אחריות עורכי הדין גם לביצוע בדיקות למקרקעין אשר אינן משפטיות ואינן בתחום מקצועיותו של עוה"ד. יתרה מכך, הוא הדגיש את הרחבת האחריות הקיימת לעורכי דין בעסקאות גם כלפי צדדים שלישיים אשר עורך הדין אינו מייצגם.

הדבר עלול לגרום לכך שעורכי דין יחששו לייצג בעסקאות נדל"ן או שהשכר טרחה שיגבו יהיה גבוה מהנהוג בשוק כיום זאת מאחר ועורכי הדין יאלצו להגדיל את הביטוח המקצועי, להתמקצע בתחומים אחרים נוספים, לבצע לכל עסקה בדיקות נוספות שבדרך כלל לא בוצעו על ידי עו"ד, להשקיע שעות עבודה נוספות וליטול אחריות נוספת, תוך שהם נכנסים לתחומים אשר אינם במסגרת ידיעתם ו/או מקצועיותם.

## שומה רצופת מחדלים

**מספר הליך:** ערר 8144/0419 **ענת שר ישראל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד גילת אייל. **פרטי המקרקעין:** גוש 6176 חלקה 322, רחוב מחולה 17 רמת גן. **תאריך מתן ההחלטה:** 25.5.21. **ב"כ העוררים:** עו"ד רמי שר - ישראל.

עסקינן בערר על חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

המדובר במגרש דו משפחתי, אשר בנוי בו בית בן שתי קומות, המהווה חלק מ"טור" של 5 יח"ד צמודות. עיקר תוספת הזכויות בתכנית נשוא השומה, התאפשרה בקומת מרתף, אולם התכנית נשוא השומה, קבעה בין היתר הוראה לפיה תנאי למתן היתר בניה בחלקות בהם יש בתים טוריים יהיה הריסת ופינוי טור הבתים בשלמותו ובניה של כל יחידות הדיור בו זמנית, כלומר שאין המדובר בזכויות הניתנות למימוש על ידי כל אחד מבעלי המגרשים בנפרד, אלא שעל מנת לממש את הזכויות מכוחה של התכנית, יש להרוס את כל טור הבתים ולבנות את הבתים מחדש, בו זמנית.

בהחלטתה, מתחה ועדת הערר ביקורת על כך שההוראה הרלוונטית בתכנית, המחייבת הריסת כל טור הבתים, לצורך מימוש זכויות הבניה במרתף, איננה מצוינת או מוזכרת, ולו במילה, בשומת הוועדה המקומית, וממילא לא נבחנה השלכה שלה על שוויה של תוספת הזכויות מכוחה של התכנית. כמו כן, נמתחה ביקורת על כך ששמאית הוועדה לא ערכה ביקור בפנים הנכס, בטרם עריכת השומה, דבר שעשוי היה להשפיע משמעותית על גובה השומה. ועדת הערר ציינה, כי בנסיבות אלה לעובדה שמדובר בבית בנוי, העומד במרכז טור קוטג'ים, אשר לצורך בניית המרתף יש להרוס את כל שורת המבנים ולבנותם מחדש, וגם לשיפוץ שנעשה בנכס – יש משמעות מהותית מאד להערכת המועד שבו סביר כי הזכויות ימומשו, ולפרק הזמן לדחיית מימוש הזכויות, יש השלכה של ממש על הערכת שווי הזכויות.

ועדת הערר ציינה:

"...דברים אלה משקפים לטעמנו, קלות בלתי נסבלת שבה מחויב נישום בהיטל השבחה כפול מזה שיש להטיל עליו (וזאת למצער), בהתבסס על שומה רצופת מחדלים, שאינה כוללת ביקור פנימי בנכס, ואינה מתייחסת להוראות מהותיות בתכנית הרלבנטיות לנכס. כתב התשובה אינו טורח לפרט אילו שמאים מכריעים מייחסים השבחה מהותית לתכנית ובאילו מקרים, כך שקשה להתייחס ברצינות לטענה שמועלית בצורה כזו... תפקידה של שומת הוועדה המקומית, היה לבחון האם התכנית משביחה את הנכס הקונקרטי דנן, על בסיס מכלול מאפייניו, ובאיזו מידה, ולא לייחס לו השבחה גנרית."

על רקע האמור, צוין בהחלטה, כי אמנם הוראות התוספת השלישית, מסמיכות את ועדת הערר לבקש מינויו של שמאי מייעץ, וככלל, ועדת הערר אינה קובעת את גובה השומה ומותירה עניין זה לחוות דעתו של שמאי מייעץ, וכי לרוב, הפניה לשמאי מייעץ אכן מתחייבת לנוכח המחלוקות השמאיות בין הצדדים, אך יחד עם זאת, יש השלכות הן על משכו של ההליך והן על עלותו, ישנם מקרים שבהם כבר על פני הדברים, בעריכת שינויים במספר פרמטרים מתחייבים, ניתן לקבוע את ההשבחה מבלי להיזקק לשמאי מייעץ, וכאשר כבענייננו, השינויים נובעים ממחדלים בשומת הוועדה המקומית: הן בהתעלמות מהתנאי למימוש הזכויות המחייב הריסת כל הבתים, הן בחסרונו של ביקור פנימי בנכס, והן בחיוב ביתר בגין שטח מרתף החורג מהמותר בתכנית – מוצדק וראוי להורות על תיקון שומת הוועדה המקומית בפרמטרים אלה, והפחתת היטל השבחה בהתאם.

לאור האמור, התקבל הערר באופן חלקי, וועדת הערר הורתה לוועדה המקומית לתקן את שומתה, במספר פרמטרים, תוך שהיא קובעת את סכום ההשבחה הסופי, מבלי להורות על העברת התיק לבחינת שמאי מייעץ.

### הערת מערכת:

יש לברך על דרך פעולתה של ועדת הערר. פעמים רבות מדי, אנו עדים לתיקים המועברים לשמאים מייעצים, גם כאשר התיקונים הנדרשים בשומה הם פשוטים ליישום, וכאשר יישום ההחלטה אמור להוביל לתוצאה ברורה. דבר זה, מביא לרוב להתמשכות וסרבול משמעותי של ההליכים הארוכים ממילא, ולגרימת הוצאות משמעותיות הן לנישומים והן לקופה הציבורית, ולעתים אף לתוצאות הסוטות מהחלטת ועדת הערר. בפרט כאשר עסקינן בשומות בסכומים שאינם גבוהים יחסית, ברור כי עצם ניהול הליך נוסף ויקר פרט להליך הראשי בפני ועדת הערר, עשוי להרתיע נישומים מניהול הליך, גם מקום בו הצדק עימם, בשל החשש מהוצאות כבדות.

### אין להתנות היתר בנייה בתשלום היטל השבחה בגובה של שומת הוועדה המקומית

#### לאחר שהופחתה על ידי השמאי המכריע

**מספר ההליך:** ערר 8022/0320 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' מלכיאל אורי ואח' ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר עו"ד גילת אייל. **פרטי המקרקעין:** בית צמוד קרקע בחולון. **תאריך מתן ההחלטה:** 25.5.2021. **ב"כ המשיבים:** לא צוין.

במסגרת דיון בערר שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון על שומת שמאי מכריע בקשר להיטל השבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה, הסתבר שלמרות שהשמאי המכריע הפחית באופן משמעותי את היטל השבחה, הוועדה המקומית דורשת מהעוררים לשלם, כתנאי למתן היתר בניה, את מלוא ההיטל על פי שומת הוועדה המקומית ולמצער לשלם את ההיטל על פי השומה המכרעת ולהפקיד ערבות בגין הפרש שבין סכום זה ובין היטל השבחה שנדרש על ידה.

ועדת הערר קבעה כי התנהלות זו של הוועדה המקומית מנוגדת לדין:

"... מעת שניתנה השומה המכרעת, החיוב בהיטל השבחה הוא "בהתאם להחלטת השמאי המכריע" (סעיף 13א לתוספת), מאותה עת, שומת הוועדה המקומית אינה רלבנטית כלל ואין לה עוד כל מעמד לצורך קביעת היטל השבחה. ממילא, הוראות התוספת השלישית שעניינן באבטחת גביית ההיטל – אין חלות כלל על הסכום שדרשה הוועדה המקומית בשומתה, כי אם על סכום ההיטל "בהתאם להחלטת השמאי המכריע". מאותה עת, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לדרוש תשלום הסכום האמור בשומתה או ערובה תחתיו, כתנאי למתן היתר או מתן כתנאי למתן תעודת רישום המקרקעין".

במסגרת החלטתה התייחסה ועדת הערר לפסק הדין בעמ"נ 8613-10-13 ששון, בו נקבע כי הוועדה המקומית אינה יכולה לתת אישור ללשכת המקרקעין לצורך העברת זכויות במקרקעין בלא מתן ערובה לפי שומתה, גם לאחר שניתנה שומה מכרעת. ביחס לפסק דין זה, קבעה ועדת הערר בין היתר כי הוא עוסק בפרשנות סעיף 10 לתוספת השלישית, שנועד להבטחת גביית ההיטל, וזאת - במנותק מהשאלה מהו ההיטל, מה גובהו ולפי מה נקבע.

עוד קבעה ועדת הערר, כי פסק הדין נותן לוועדה המקומית "זכות מרחיקת לכת באמצעות כלי אכיפה מנהלי, שספק אם יש לה אח ורע, למנוע מהנישום קבלת היתר או העברת הזכות במקרקעין בשל טענה של הוועדה המקומית בדבר גובה ההיטל – טענה אשר נדחתה ע"י הגורם המוסמך ע"פ התוספת לקביעת גובה ההיטל. כאמור לטעמנו אין לכך כל אחיזה בתוספת השלישית".

## הערת מערכת:

כאשר רשות ציבורית פועלת לגבות סכומים על פי דין היא חייבת לפעול לפיו והיא אינה יכולה לסטות מכך, לא כל שכן, שעל רשות ציבורית חלה חובת תום לב מוגברת כנאמן הציבור. כך לא אמורה להתנהל רשות שאמונה על הציבור, וממקרה למקרה האמון ברשויות אלו יורד וכמעט נעלם.

היכן נשמע שערכאה שיפוטית שמוסמכת על פי דין לתת הכרעה, כאילו לא קיימת מבחינת הוועדה מקומית, כאשר היא מחליטה בהינף יד להתעלם מהכרעה זו, ולדרוש את היטל ההשבחה לפי השומה שלה, או לדרוש ערבות על סכום זה? נראה שקופת הרשות חשובה יותר מהגינות ואמינות ובטח מהאזרח הקטן.

## איסור ברור

**מספר ההליך:** ערר 12007/03-21 **לונדון ייזום ובניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה, בפני כב' היו"ר, עו"ד מאיה אשכנזי. **פרטי המקרקעין:** גוש 11555 חלקה 74, רחוב חניתה 2 קריית ביאליק. **תאריך מתן החלטה:** 24.5.2021. **ב"כ העורר:** עו"ד ישי שנידור.

עסקינן בערר כנגד החלטת הועדה המקומית לדחות על הסף בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים המצוי במגרש בשטח של 700 מ"ר בקריית ביאליק.

בשנת 2019 החליטה הועדה המקומית על פרסום הודעות מכוח סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בגין הכנת תכנית 352-0692632 מכוח סעיף 24 לתמ"א 38, תוך איסור על הוצאת היתרי בנייה מכוח תמ"א 38 הכוללים הריסה בתקופת הכנת התכנית. בעקבות התנגדות העוררת להחלטה, בנימוק שהיא מצויה בהליך של משא ומתן עם דיירי הבניין לביצוע פרויקט מכוח תמ"א 38, נדחתה על ידי הועדה המקומית. בשל כך, הגישה העוררת ערר, ובמקביל, הגישה העוררת את הבקשה להיתר אשר נדחתה על ידי הועדה המקומית לאור הפרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק.

בעוד הערר תלוי ועומד, פרסמה הועדה המקומית הודעה על כוונה לפרסם הודעות חדשות מכוח סעיפים 77 ו-78 לחוק וזאת בגין הכנת התכנית. לפרסום הודעה זו הוגשו התנגדויות אם כי לא על ידי העוררת.

בהמשך, ניתנה החלטת ועדת הערר ביחס להחלטת הועדה המקומית לפרסום הודעות לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק, בה עמדה ועדת הערר על העובדה שבסעיף 24 לתמ"א 38 נקבע הסדר ייחודי ומחמיר לקביעת תנאים ומגבלות לתקופת הכנת תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, תוך שינוי נקודת האיזון שנקבעה בסעיף 78 לחוק. בהמשך, הובאה הבקשה להיתר לדיון ונדחתה על הסף בהחלטה מושא ערר זה.

ועדת הערר קבעה, כי החלטת הועדה המקומית לא עמדה בתנאים הקבועים בסעיף 24 לחוק ואינה יכולה לעמוד. ועדת הערר נימקה זאת, בין היתר, לאור כך שהחלטה העוצרת באופן מוחלט פרויקטים להריסה ובניה בתחום עיר שלמה לתקופה של שלוש שנים, איננה החלטה סבירה. ועדת הערר ציינה בשולי החלטתה כי הועדה המקומית תוכל לפעול בתוך זמן קצר לקבלת החלטה חדשה ומנומקת ולפעול לפרסומה.

לאחר החלטת ועדת הערר, הועדה המקומית נמנעה מלקדם את הבקשה להיתר במשך חודשים, ובהמשך לאחר שמיעת טענות המתנגדים להודעות, דחתה הועדה המקומית את ההתנגדויות שהוגשו וקיבלה החלטה מפורטת על פרסום הודעות חדשות מכוח סעיפים 77 ו-78. יצוין כי מדובר בהודעות רבות מלל. לאחר שפורסמו ההודעות מכוח

סעיפים 77 ו-78 לחוק, הובאה הבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים המצוי במגרש בשטח של 700 מ"ר בקרית ביאליק ונדחתה על הסף.

לשיטת הועדה המקומית, הטעם לדחיית הבקשה על הסף הינו שלאור פרסום הודעה לפי סעיף 77-78 לחוק בדבר עצירת היתרים להריסה ובניה בתחום העיר קרית ביאליק, לא ניתן לאשר הבקשה.

ועדת הערר ציינה, כי סעיף 24 לתמ"א 38 מפנה להליך פרסום הודעה מכוח סעיף 78 לחוק, אינו מחייב איסור מוחלט על הוצאת היתרים מכוח תמ"א 38 או מכוח מסלול מסוים בה, ואף הוא אינו קוצב בזמן את זכות הערר על פרסום הודעה כאמור. והודעות מסוג זה עשויות לכלול מגוון רחב של תנאים. כמו כן, צוין כי מעיון בנוסח ההודעה שפורסמה מכוח סעיף 78 לחוק מעלה כי היא איננה כוללת הוראה מפורשת המגבילה את הוצאת היתרי בנייה בתקופת הביניים שעד להפקדת התכנית.

**ועדת הערר קבעה, כי הוראה על איסור הוצאת היתרי בנייה מכוח סעיף 78 לחוק צריכה להיות מפורשת, ולהיכלל בסעיף עיקרי בהודעה, שכותרתו תואמת את תוכנו. דברים אלו נכונים בפרט כאשר מדובר בהודעה ארוכה צפופה ומסורבלת לקריאה במידה בלתי מתקבלת על הדעת, אשר מקשה עד מאוד על הקורא הסביר, המבקש להבין את מהות הפרסום ומשמעותו.**

ועדת הערר קבעה כי לא הייתה הצדקה לדחיית הבקשה להיתר על הסף "לאור פרסום הודעה לפי סעיף 77-78 לחוק בדבר עצירת היתרים להריסה ובניה בתחום העיר קרית ביאליק".

**ועדת הערר הדגישה כי קבלת מידע ברור הינה תנאי מוקדם למימוש זכות ההתנגדות. אין לצפות מאדם להתנגד לפרסום הודעה מכוח סעיף 78 לחוק אשר נוסחה אינו ברור ואיסוריה נחבאים בתוכה.**  
לאור האמור, התקבל הערר והתבטלה החלטת הועדה המקומית.

#### **הערת מערכת:**

במקרה הנדון, ניתן לראות את החשיבות הרבה שיש לניסוח מפורש ובהיר. ועדת הערר הדגישה את החשיבות הרבה שיש להבלטת האיסור, קל וחומר כשמדובר בהגבלות חמורות למימוש זכויות הקניין, מכוח תכנית מאושרת, כאשר מנגד התכנית המגבילה היא תכנית בהכנה בלבד המצויה במדרג נורמטיבי נמוך בהרבה מזו של תכנית מאושרת כמובן. יש לקוות כי הועדות המקומיות יפנימו את תוכן ההחלטה ויקפידו על פרסום בהיר וברור.