

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

מאמרים, עדכוני הדין והידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[חלוקה צודקת?](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אייל אוליקר

מספר ההליך: ע"א 731/17 **מראות ירושלים בע"מ ואח' נ' עיריית ירושלים ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כב' הרכב השופטים, ח' מלצר, ד' מינץ וי' וילנר. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין המצויים ברחובות המלך דוד ומשה הס בירושלים. **תאריך מתן פסק הדין:** 8.7.2021 **ב"כ המשיבות:** עוה"ד אלי מרדכי, יוסי כהן ופיני ויקסלבוים.

עסקינן בסכסוך הנובע מהקצאת שטח ציבורי מבונה ללא תמורה, אשר נקבעה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה (שלא כחלק מטבלאות האיזון של התוכנית). לאחר אישור התוכנית ובניית המבנה, בעלי הקרקע לא העבירו את השטח המבונה לרשות המקומית, בטענה שדרישה זו נעשתה בחוסר סמכות, ומכאן המחלוקת בענייננו.

השאלה העקרונית הינה האם תוכנית איחוד וחלוקה יכולה לקבוע מנגנון אשר יכול לחייב בעל זכויות ליתן זכויותיו בבניין שייבנה. דהיינו – האם היה בסמכות הרשות המקומית לדרוש את קבלת השטח, שלא במסגרת הפקעה?

בית המשפט העליון קבע, כי בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה, ועדה מקומית יכולה לרכוש בעלות במקרקעין בשתי דרכים: דרך הפקעה ו"דרך אחרת מכוח חוק זה או על פיו", כאשר הפרשנות המקובלת בפסיקה היא שהדרך השנייה היא גם במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה.

השאלה לה נדרש בית המשפט, הייתה האם הקצאה זו יכולה להתבצע בהליך איחוד חלוקה בדרך של הקצאת שטח מבונה ולא קרקע ריקה?

לשם כך, בחן בית המשפט את הוראות סעיף 121 לחוק התכנון והבניה, אשר דן בהקצאה "מגרשים" בתוכנית איחוד וחלוקה, והאם ניתן לראות בשטח המבונה "מגרש" לצורך כך.

בית המשפט קבע, שפרשנות תכליתית של החוק תביא לכך שניתן לראות בייחוד חלקים בנויים לבעלי המקרקעין השונים, כ"מגרשים" וזאת לשם גם ביצוע חלוקה צודקת יותר של הנזק וההשבחה בין בעלי המקרקעין הרלוונטיים.

בית המשפט נימק זאת בכך, שככל שנפרש "מגרש" ככזה הכולל בחובו רק מקרקעין ריקים ופנויים, נפגע פגיעה משמעותית באינטרס הציבורי ובסמכותו של מוסד התכנון, שכן לא יתאפשר למוסד לקבוע הוראות הנוגעות לאיחוד וחלוקה במקרקעין שאינם פנויים לחלוטין, כמו מקרקעין נטועים או מקרקעין שעל חלקם בנוי בניין.

בית המשפט הוסיף, כי גם בהיבטים של מדיניות תכנונית, פרשנות צרה של המונח "מגרש" תיצור קושי של ממש בפיתוח תכניות במרכזי ערים, שאינן מתאפיינות בריבוי קרקעות ריקות.

לאור האמור, נדחה הערעור בעניין זה.

הערת מערכת:

מדובר במקרה מובהק בו נאלצת הפסיקה "לרדוף" אחר הפרקטיקה, באמצעות פרשנות תכליתית יצירתית, שאינה תואמת לרוח החוק המקורי, שאושר לפני עשרות שנים, וזאת מכיוון שהחקיקה אינה עומדת בקצב השינויים.

המגמה של הגדלת הציפוף, תוך מקסום היעילות של שימוש בקרקעות במרכזי ערים, ותיקון החוק המתייחס לבנייה בתלת מימד, כולל מעל ומתחת לקרקע, הביא לכך שבשנים האחרונות, גובר הצורך והשימוש באמצעים של מתן שטח ציבורי מבונה לרשויות מקומיות בתוך מבנים פרטיים, כחלופה להקצאת מגרש פנוי שאינו בנמצא.

אמנם, תוצאתו של פסק דין זה הינה חיובית, ויש להניח כי תקל על שימוש באמצעי זה של הקצאת שטח ציבורי מבונה. עם זאת, מדובר בפתרון חלקי בלבד, אשר אינו מספק הסדר מלא לשאלות רבות נוספות העולות בנושא זה, בין השאר הסדרת ההליך הקנייני, קביעת עלויות ההקמה, היחס של דיני היטל ההשבחה ל"מטלה" זו ועוד.

נציין, כי בעבר כבר נידונה בוועדות הכנסת חקיקה אשר תסדיר נושא זה, אך זו מעולם לא קודמה ונקווה כי עם פעילותה של ממשלה חדשה, תקודם זו ביתר שאת ותעשה סדר בסוגיה קריטית זו שמעכבת לא מעט בנייה ומביאה מחלוקות רבות לערכאות.