

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 

מה בין בקרה, תכן ומהפכות ומה יוצא ליזם מכל זה?

עו"ד איילת צור, צבי שוב עורכי דין

גיל שטיין, מהנדס ומנכ"ל מכון בקרת הבניה הישראלי מקבוצת מילגם

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- חולון - הודעה בדבר מכרז לרכישת מקרקעין ל-75 יחידות דיור וחזית מסחרית - מתחם דבורה ברטנוב.
- גבעתיים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 503-0573865 - גבעת רמב"ם.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 5070638460 - שכונת שפירא.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0634923 - ארלוזורוב.
- תל אביב - הודעה בדבר אישור תוכנית מפורטת מס' 507-0414540 - מתחם דבורה הנביאה ב'.
- כפר סבא - הודעה בדבר הפקדת תוכנית מפורטת מס' 405-0844001 - התחדשות עירונית שדרות ששת הימים.

עדכוני פסיקה

• רשלנות רשויות

ע"א 6944/19 שרביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח' - האשם התורם - אחריות הרשות לעיכוב בהוצאת היתר עקב טעות רישומית של זכויות במגרש.

• תכנון ובניה

עת"מ 10090-06-20 מדינת ישראל - מתכנתת מחוז ירושלים, הגברת שירה תלמי באבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה ואח' - איקאה אשתאול.

• הפקעות

ה"פ 42920-03-16 פסגות ירושלים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים ואח' - על הפקעה והפחתה.

• מיסוי מקרקעין

ו"ע 35231-10-19 פז שמואל גליקמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה - שווי המכירה בעסקה מושפע ונקבע בהתאם לזכויות בנייה קיימות או צפויות במקרקעין.

• היטל השבחה

ערר 85085/17 חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - השכרה לטווח ארוך מהווה מגבלה שיש לקחת בחשבון.

ערר 85357/17 פישפלד יהודה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - על נימוקים ואנשים.

מאמר

מה בין בקרה, תכן ומהפכות ומה יוצא ליזם מכל זה?

עו"ד איילת צור, צבי שוב עורכי דין

גיל שטיין, מהנדס ומנכ"ל מכון בקרת הבניה הישראלי מקבוצת מילגם

בשקט בשקט, התחוללה בתחום התכנון והבניה לפני כחודש מהפכה, שהמתינה 20 שנה להתממשותה והייתה כרוכה בחבלי לידה מורכבים וארוכים. מכוני הבקרה הפכו למחייבים, כך שכיום, כל בקשה להיתר בנייה למגורים של 9-2 קומות (6 יח"ד ומעלה) עוברת "בקרת תכן" של תכניות הבניה במכון בקרה וכל התחלת בנייה כזו כרוכה בהתקשרות עם מכון בקרה, אשר יבצע "בקרת ביצוע" באתר הבניה. למעשה, בדומה למהפכת הסלולר, שפתחה את שוק התקשורת לתחרות ובעקבותיה הוקמו כ-4 חברות סלולר אשר הפכו את חיינו לזולים יותר ותקשורתיים יותר, כך גם מהפכת מכוני הבקרה הביאה להקמתם של 6 מכוני בקרה, אשר ישפרו באופן משמעותי את איכות התכנון ויותר חשוב – את האיכות והבטיחות של הבניה בישראל.

מדובר במהפכה, לא פחות. התחלתה באסון ורסאי שהתרחש לפני עשרים שנה ובעקבותיו הוקמה ועדת חקירה ממלכתית בראשות הש' זיילר, אשר קבעה כי קיים כשל מערכתי בענף הבנייה בישראל ונדרש שינוי. לאחר מכן, נפלו מרפסות בחדרה, התמוטט גג בית ספר בגני תקווה, התמוטטה תקרת חניון ברמת החייל, קרסה טריבונוה בגבעת זאב ועל האסון במירון אין צורך להרחיב.

בשנת 2014, יותר מעשור לאחר מסקנות ועדת זיילר, אושר בכנסת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, המכריז בין היתר על הקמת מכוני בקרה עצמאיים, המוסמכים לבצע בקרת תכן וביצוע של הבנייה, במטרה לטייב את איכות הבנייה וליעל את הליכי רישוי הבנייה בכללותם. מכוני הבקרה מהווים חוליה חדשה בהליך הרישוי. בקרת תכן וביצוע - היא מקצוע חדש בישראל.

התיקון הטביע מונח לשוני חדש: "בקרה", בדיקה מדגמית ובקרה תהליכית. לא בדיקה מעמיקה של כל קלונס וקלונס, אלא ביצוע ניהול סיכונים לבניין ובחירת אלמנטים מורכבים כנקודת תורפה בתכנון ובהקמה אשר לגביהם תבוצע בקרה מעמיקה מדגמית. בנוסף, בחלק מהדיסציפלינות מתבצעת בקרה על התהליך לבחינת התנהלותו התקינה ותוצאותיו. ההנחה היא שאם אובחן תהליך שהתבצע על פי ההוראות, תוצאתו עונה על הדרישות. כמו-כן, תוצאות הבדיקה המדגמית וההערות שיינתנו ע"י מכון הבקרה ישמשו את צוות המתכננים לטיוב כלל תכניות הפרויקט מתוך מטרה למנוע כשלים עתידיים.

הבקרה מתבצעת בשני שלבים: בשלב הגשת הבקשה להיתר מתבצעת בקרה על תכניות הבניה. מכון הבקרה בודק את התאמת הבקשה ל"תכן הבנייה" – מונח חדש שנטבע אף הוא בתיקון 101 לחוק.

מהו "תכן הבניה"? בעיקרון מדובר בכלל החוקים, התקנות והתקנים שצריכים להתקיים בבניין. מכון הבקרה לא בודק קווי בניין או התאמה לייעוד הקרקע. אלא, הוא בודק שגובה המדרגה הוא בהתאם לתקן וכי מערכת אספקת המים החמים תוכננה בהתאם לתקנות. בשלב הביצוע, מתבצעת הבקרה באתר הבניה. מכון הבקרה בודק את התאמת הביצוע להיתר הבניה שניתן, גם כאן – רק בהיבטים של תכן הבניה.

למרות שישראל נחשבת ל"אומת הסטארט אפ" ומתהדרת בהיותה מובילה בתחומים רבים, דווקא בתחום מכוני הבקרה נשרכת ישראל הרחק מאחורי מרבית מדינות העולם ואין בהסדרת נושא הבקרה ובהקמת מכוני הבקרה בישראל למעשה שום חידוש, ביחס למקובל בעולם. תחום הבקרה מפותח במרבית המדינות מזה שנים רבות ומקצוע הבקרה הוא חלק מעולם המקצועות הרווח זה מכבר. בהקשר זה מפגרת ישראל מאחור והגיע הזמן לסגור סוף סוף את הפער.

אחד מהחסמים לכניסת נושא הבקרה לישראל, היה הצורך בהסדרה ודיוק של "תכן הבנייה", אשר את התאמתו לבקשה להיתר אמור מכון הבקרה לבקר. היה צורך לאגד את כל אותן הוראות, הנחיות, תקנים ותקנות שעל בסיסן מכון הבקרה יבצע בקרה והיו לעיתים נחלתם של מומחים בודדים. גם בתחום זה נערכה רוויזיה מקיפה, אשר הרקע לעריכתה הינן מסקנות ועדת זיילר, שהמליצה על ריכוז נורמות הבנייה בקובץ אחד – קוד בנייה. ולא – גם זה לא סטארט אפ ישראלי וגם כאן אנחנו באיחור רב ביחס לשאר מדינות העולם. "קוד הבנייה", לאחר שתושלם התקנתו, ירכז את כלל ההוראות הנוגעות לתכן הבנייה, בחלוקה לנושאים ויהווה כלי מרכזי לתכנון, ביצוע ובקרת מבנים במדינת ישראל. אך בינתיים הוסדרו בשנת 2019 נושאי בטיחות המשתמש, תברואה, אצירת אשפה, אקוסטיקה ובנייה בת קיימה. אין להקל ראש בהסדרה זו. התקנות בנושא תברואה לדוגמה, מחליפות את קובץ ה"הל"ת" הארכאי משנת 1970. אולם, נותרו עוד פרקים חשובים ובסיסיים שטרם הוסדרו, כמו לדוגמה פרק "שלד הבניין", אשר אמור להסדיר את תחולתם של התקנים בנושא זה על הליכי הרישוי הבנייה.

במכון הבקרה יושבים שני סוגים של בקרים – בקרי תכן, אשר מבצעים את בקרת התכן ובקרת הביצוע הכללית ובקרים מורשים (מטעם רשות הכבאות, פיקוד העורף). תפקידם של האחרונים הוא לחסוך למבקש ההיתר את ההתרוצצויות בין הרשויות הללו לצורך קבלת ההיתר או תעודת הגמר. הרשויות הסמיכו את הבקרים המורשים להנפיק אישורים שהיו בעבר נחלתן ובכך למעשה מיועל הליך הרישוי וביצוע הבניה.

נדבך נוסף שהיה צורך להסדיר הוא הכשרת בקרים אשר יועסקו במכון הבקרה והקמתם של מכוני הבקרה. למעשה – יצירת ענף חדש במשק, יש מאין. כבר בחודש מרץ 2016, יצא קול קורא מטעם מנהל התכנון, להקמה ותפעול של מכוני בקרה ובשנת 2018 החלו לפעול מכוני הבקרה הראשונים באופן וולונטרי, אחרי שהוסמכו ע"י הרשות הלאומית להסמכת מעבדות וקיבלו רישיון משר האוצר. במקביל פעל מנהל התכנון להכשרה של בקרים, אשר יועסקו במכון הבקרה, הכשרות שהתקיימו בארץ, בהנחיית ה-RICS, המכון המלכותי הבריטי של בקרים מורשים, המבצע הכשרות ברחבי העולם למקצועות הבקרה.

אז מה יוצא לי מזה, ישאלו היזמים.

ראשית, גורם נוסף המטיב את התכנון ומזהה כשלים בביצוע. שנית, קיצור זמנים והקטנת טרטורים בהשגת אישורי הרשויות השונות. ושלישית, ואולי החשוב מכל – עבודת הבקרה מתבצעת תוך כדי תהליכי התכנון והביצוע. בדרך זו, נחסך זמן יקר בהמתנה לבדיקות בתום הליך התכנון או הביצוע, זמן שבדרך כלל הוא קריטי לקבלת ההיתר או למסירת הדירות.

כיום, כאמור, מחויבות כלל הבקשות להיתר בנייה למגורים של 9-2 קומות (6 יח"ד ומעלה) לבקרת תכן וביצוע. בפועל, החובה חלה על בקשות מועטות יחסית, שכן במסגרת זו לא נכללות בקשות להיתר הכוללות חזית מסחרית, או שטחים ציבוריים ובניית מבנים רבי קומות.

החל מינואר 2022 אמורות כלל הבקשות להיתר לעבור בקרת תכן במכון בקרה וכן בקרת ביצוע בשלב הבנייה. נראה כי גם כאן תידחה כניסתה לתוקף של הוראה זו, בשל הצורך בהערכות הנדרשת לצורך כך.

**אין באמור במאמר זה כדי להוות יעוץ משפטי ועל מנת לבצע עסקאות קומבינציה באופן המיטבי נדרש יעוץ משפטי פרטני ותכנון מראש.*

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

חולון - הודעה בדבר מכרז לרכישת מקרקעין ל-75 יחידות דיור וחזית מסחרית - מתחם דבורה ברטנוב

נבקש לעדכן, כי בימים הקרובים יסתיים מכרז למכירה במסגרת פירוק שיתוף של המקרקעין במסגרת תוכנית 638/ח - "מתחם דבורה ברטנוב בחולון", בסמוך לתחנת המטרו ברחוב מנחם בגין בחולון.

מדובר בשטח בו אושרה לאחרונה תוכנית להקמת מבנה המגורים בן 16 קומות הכולל 75 יחידות דיור וחזית מסחרית מלווה רחוב. נכון למועד זה ניתן להגיש הצעות עד ליום 5.9.2021, וניתן למצוא את מסמכי המכרז **בקישור הבא: (304) [טו מסמכי המכרז.pdf](#)**

גבעתיים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 503-0573865 - גבעת רמב"ם

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 503-0573865 בשכונת גבעת רמב"ם, בין רחוב ויצמן ממזרח ודרך השלום ממערב, ובין דרך יצחק רבין מדרום ובית עלמין נחלת יצחק מצפון.

מטרת התכנית הינה בין היתר, קביעת מסגרת סטטוטורית להליכי התחדשות עירונית לשכונת גבעת רמב"ם, הכוללת התחדשות לב השכונה בדרך של חיזוק או הריסה ובנייה מגרשית או באיחוד חלקות. כמו כן, הגדרת אזורים וקביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית תוך מענה לצרכי ציבור.

התכנית קובעת בין היתר תוספת של למעלה מ-3,000 יחידות דיור, קווי בניין, הוראות בנייה, הפקעות, הוראות למתחם לשימור, הוראות לחזיתות מסחריות ברחובות רמב"ם, ויצמן ודרך השלום. כמו כן, מתן אפשרות לרישום תלת ממדי (בהתאם לתיקון 33 לחוק המקרקעין).

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0638460 - שכונת שפירא

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תוכנית מפורטת מס' 507-0638460 ברחוב גולומב, דרך ההגנה ולבנדה.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, התחדשות עירונית של אזור התעשייה בצפון מזרח שכונת שפירא הכוללת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח בזיקת הנאה שיפותח כשטח מגוון לטובת כלל תושבי השכונה. התכנית כוללת הריסת הבנייה הקיימת והקמת מבנים הכוללים עירוב שימושים. כמו כן, במסגרת התכנית מתוכנן המשך לדרך סלמה לצורך חיבור עתידי לתחנת רכבת ההגנה. מימוש החיבור מותנה בתכנית מפורטת ועד להקמתו יפותח כמרחב שהייה מגוון לתושבי האזור.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לשינויי ייעודי הקרקע מייעודים "אזור לתכנון בעתיד" ו"אזור תעסוקה" לייעוד "מגורים ומשרדים", עירוני מעורב", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח פרטי פתוח", "דרך קיימת/מוצעת" ועוד.

כמו כן, התכנית קובעת זכויות בנייה לשימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, הוראות בנייה ובכללים קווי בניין ומספר הקומות המותר, הוראות למימוש במגרש, הוראות למתן היתרי בנייה וקביעת יחידות דיור בהישג יד.

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0634923 - ארלוזורוב

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תוכנית מפורטת מס' 507-0634923 לאורך רחוב ארלוזורוב בשתי הדפנות בין דרך נמיר לרחוב הירקון ובמגרשים ספציפיים ברחובות עורפיים בתחום שבין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול.

מטרת התכנית הינה בין היתר, יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית כחלק ממערך הרחובות הראשיים במרכז העיר וממרחב מוטה הסעת המונים, זאת תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב.

התכנית קובעת, בין היתר, קווי בניין והוראות בינוי לבניה חדשה, שינוי יעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים תעסוקה ומסחר הכולל חזית מסחרית, הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקדמיים, קביעת מתחמי שימוש לבנייה חדשה ליצירת מבנים הכוללים על פי רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף והוראות לנפחי בינוי לבנייה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רחוב ארלוזורוב. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המוגדר בתכנית ועוד.

בנוסף, התכנית קובעת בתחום רובע 4 :

1. במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת הקרקע).
2. במגרשים עורפיים, לאורך שבילי הקישוריות, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).

התכנית קובעת בתחום רובע 3 :

1. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון-אליעזר פרי) - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
2. מחוץ לאזור ההכרזה (בצידו הצפוני של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון-אליעזר פרי) - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).

תל אביב - הודעה בדבר אישור תוכנית מפורטת מס' 507-0414540 - מתחם דבורה הנביאה ב'

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה אושרה תוכנית מפורטת מס' 507-0414540 - ברחובות בית אל והצנחנים.

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' (התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38), מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה, יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה לאורך רחוב הצנחנים והרחבת רחובות הצנחנים ובית אל.

התכנית קובעת, בין היתר, ייעודי קרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח, קביעת זכויות בניה למגורים ומסחר סה"כ- 29,544 מ"ר, זכויות הבנייה עבור מרפסות זיזיות, זכויות בנייה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות, מספר יחידות הדירור ב-4 בניינים חדשים, סך הכול 258 יחידות דיור והוראות לאיחוד וחלוקה ועוד.

כפר סבא - הודעה בדבר הפקדת תוכנית מפורטת מס' 405-0844001 - התחדשות עירונית שדרות ששת הימים

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה הופקדה תוכנית מפורטת מס' 405-0844001 בין שדרות ששת הימים מצפון והרחובות גאולה ממזרח, זאב גלר ממערב והפרדס מדרום.

מטרת התכנית הינה הקמת שלושה מתחמי התחדשות עירונית הכוללים הריסת מבנים קיימים והקמת מבני מגורים מעורב תעסוקה ומבנה ציבור משולב מסחר.

התכנית קובעת בין היתר ייעודי קרקע ומגרשים כמפורט - מייעוד מגורים ג' ודרכים מאושרות לשטח בייעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, הוראות ותנאים להריסה ופינוי מבני מגורים קיימים, קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה וקביעת מגבלות בנייה הכוללות גובה ונסיגות מחייבות, שטחי בניה מותרים והוראות איחוד וחלוקה בעתיד.

עדכוני פסיקה

האשם התורם - אחריות הרשות לעיכוב בהוצאת היתר עקב טעות רישומית של זכויות במגרש

מספר ההליך: ע"א 6944/19 **שרביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, יי עמית, ד' ברק-ארז וי' אלרון. **פרטי המקרקעין:** גוש 11196, חלקה 104, חיפה. **תאריך מתן פסק הדין:** 26.07.21. **ב"כ המערער:** עוה"ד יהושע חורד, אורית יולס-דבי אביתר אזולאי ועירא הרדי.

הערעור שלפנינו נסב על דחיית תביעתה של המערערת לפיצוי כספי בגין נזקים שנגרמו לה, לטענתה, בשל אי מתן היתר בנייה במועד לפרויקט מגורים שהוקם על ידה בשכונת רמת אלון בחיפה.

בשנת 1974, הפקיעה עיריית חיפה חטיבת קרקע של כ-400 דונם להקמת שיכונים ציבוריים, בשנת 1976 חתמה העירייה על הסכם עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש"), שבמסגרתו הוסכם כי הבעלות על השטח המופקע תועבר למדינת ישראל ומשב"ש יהיה אחראי לקידום הפרויקט שייבנה. בעקבות פרצלציה שנרשמה באזור נוצרה חלקה 104, בה עסקינן, אולם עקב טעות לא נרשמה ההפקעה על שם המדינה וכל החלקה, כולל השטח המופקע, נרשם על שם חברת שיכון עובדים.

בשנת 2000, נכרת חוזה בין משב"ש לבין המערערת, במסגרתו התחייבה המערערת לסיים בנייה תוך 36 חודשים מיום אישור העסקה, אולם רק קיבלה את כל ההיתרים לבניית הבניינים בפרויקט. בתביעה שהגישה המערערת כנגד רמ"י ומשב"ש, נטען כי העיכוב בקבלת היתרי הבנייה נובע מכך שבניגוד לאמור במסמכי המכרז ובהסכם הפיתוח, המגרש לא היה רשום על שם המדינה בלבד ולא נזכר במסמכי המכרז ובהסכם הפיתוח כי המגרש הופקע בעבר. בית משפט קמא דחה את התביעה ועל כך הוגש הערעור דנא.

בית המשפט קיבל את הערעור וציין בין היתר, כי **נקודת המוצא היא שהמדינה טעתה במכרז ובהסכמים שנכרתו בעקבותיו, מאחר והחלקה לא הייתה רשומה על שם המדינה. הטעות רובצת לפתחה של המדינה, והכלל שעל הקונה להיזהר ולבחון הדברים בעצמו מאחר שהאחריות מוטלת לפתחו, אינו חל עוד ואינו פוטר את המוכר מחובותיו שלו, במיוחד כשעל גוף ציבורי כרמ"י מוטלת חובת הגינות וחובת זהירות מוגברת. יחד עם זאת, יש לקחת בחשבון את התרשלותה של המערערת בבדיקה במסגרת האשם התורם בהינתן שמדובר בחברה קבלנית מנוסה, אשר הצהירה בחוזה הפיתוח כי ראתה את המגרש ובדקה את מצבו הפיזי והמשפטי.**

מבחינת נסיבות העניין נמצא, כי הטעות ברישום גרמה לתסבוכת שהמערערת לא הצליחה לצאת ממנה ובגינה חל עיכוב בהנפקת היתר הבניה. המערערת הניחה כי עד שהמגרש לא ירשם על שם המדינה היא לא תוכל לקבל היתר בניה ולמכור דירות.

מנגד, נקבע כי העירייה הייתה שותפה להנחה מאחר וסירבה לפתוח תיק בניה ולהנפיק את ההיתר בניה כל עוד הרישום לא תוקן ולכן בית המשפט קבע, כי במקרה זה לכל הצדדים הייתה מידה של אשמה ולכן יש לחלק את האחריות ביניהם, על בסיס השיקולים הבאים:

הטעות במסמכי המכרז ובהסכם הפיתוח ביצירת מצג כי המגרש נקי מכל זכות צד שלישי; כי המדינה היא הבעלים הבלעדי של המקרקעין, כשבמסמכים אלה לא נזכר כי שיוכן עובדים רשומה בחלקה 104 ולא נזכרת ההפקעה; רשלנות המערערת באי בדיקת נסח הרישום; סירוב העירייה לפתוח תיק בנייה וליתן היתר בנייה עד להסדרת נושא הפרצלציה; רשלנות המערערת בכך שהפנתה את עיקר חיציה אל רמ"י, אך לא נקטה הליך משפטי בגין סירוב העירייה להנפיק את היתר הבנייה ועוד.

בהינתן כל אלו, נקבע כי המערערת תישא באשם תורם של 50% העירייה ב- 30% ורמ"י ב- 20%.

הערת מערכת:

הפסיקה הכירה באחריות נזיקית של רשויות התכנון ובנייה בשל עיכוב בטיפול בתוכניות או בבקשה להיתר וכן באחריות המוכר ולא רק בחובת הקונה לבצע בדיקות ולהיות אחראי על כך שגילה ומצא את כל המידע הנכון והמדויק לשם ביצוע העסקה.

המערכת סבורה כי היה נכון וראוי לקבוע בחקיקה כבר סנקציות כספיות שיוטלו על רשויות שיעכבו ולא יעמדו במועדים שקבע המחוקק בהליכי רישוי ותכנון.

איקאה אשתאול

מספר ההליך: עת"מ 10090-06-20 מדינת ישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, אלכסנדר רון. פרטי המקרקעין: המלאכה 7, אזור תעשייה הר טוב, סניף איקאה אשתאול. תאריך מתן פסק הדין: 8.7.2021 ב"כ העותרת: עו"ד דור ובראון.

עסקינן בעתירה מנהלית שהוגשה על ידי המדינה כנגד החלטת ועדת הערר להותיר בעינה תוכנית בסמכות מקומית והיתר בניה, שאושרו שניהם על ידי הוועדה המקומית במטרה להסדיר בנייה חריגה שבוצעה בסניף איקאה אשתאול, מעבר להיקף הזכויות המותר בתוכניות הקודמות.

עסקינן בסניף "איקאה" באזור תעשייה טוביה, ליד ירושלים ובשטח ועדה מקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה. אין מחלוקת כי התבצע שם בינוי בשטח החורג מעבר להיקף הזכויות המירבי אשר היה מותר בהתאם לתוכנית החלה. על כן, הוכנה תוכנית בסמכות ועדה מקומית אשר הסדירה חלק מבינוי זה, וניתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו לחלק מהבנייה החורגת.

המדינה סברה, כי התוכנית וההיתר ניתנו שלא כדין, ובסתירה ל-תמ"מ 30/1, שהינה תוכנית מחוזית, ועל כן הגישה ערר בגין כך, אותו דחתה ועדת הערר אשר הותירה אותו בעינין.

בית המשפט בחן את הוראות התמ"מ, והגיע למסקנה כי התוכנית הנקודתית סותרת את התמ"מ ועל כן אינה בסמכות הוועדה המקומית רק מסיבה זו.

בנוסף, ציין בית המשפט שעל אף ששגתה הוועדה המחוזית, עת בחנה את הוראות התוכנית מכוח סמכותו של השר הממונה לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, וקבעה שהתוכנית אכן בסמכות מקומית, הרי שמכיוון שזו עדכנה את הוועדה המקומית בטעות, **בטרם** זו אישרה את התוכנית, היה על הוועדה המקומית להתייחס לכך, דבר שלא נעשה.

בית המשפט הוסיף שההליך התכנוני התייחס לבינוי שכבר היה קיים ופעיל, ונבנה ללא כל היתר, הרי שגם לכך יש לתת משקל. ונביא דברים בשם אומרם:

"בניה לתכלית מסחרית בהיקף חורג, על חשבון ייעוד תעשייתי; אישור תכנית מקומית בניגוד לעמדת יו"ר הוועדה המחוזית, בידענו, שגם אם יצאו תקלות תחת ידו, ויצאו, מקומו בהליך מעוגן בשלושה רבדים שונים, ללמדך על חשיבותו לצורך שמירת האינטרס הציבורי; והעובדה, שהמהלך התכנוני, שמיצויו אמור היה להקדים את הבניה, רדף אחר בניה שהקדימה, ושלא כחוק, רובה ככולה, את אישור התכניות. אין, אפוא, על הפרק, תכנית מקומית, שניתן לברך עליה בצורתה הנכחית, וממילא תשליך מסקנה זו במישרין גם על מעמד היתרי הבניה שהוצאו מכוחה".

לאור כל האמור, ומנימוקים נוספים, ביטל בית המשפט את התוכנית ואת היתרי הבניין מכוחה, וקבע כי היתרי הבניה יבוטלו החל מ-90 יום לאחר מתן ההחלטה.

[הערת מערכת:](#)

מדובר במקרה לא שכיח, בו הוועדה המקומית וועדת הערר יחדיו עמדו כנגד עמדת המדינה, באמצעות הפרקליטות וחוות דעת מטעם המשנה ליועמ"ש, עו"ד ארז קמיניץ.

בענייננו, מדובר במקרה בו ההליך התכנוני "הלך" אחרי המצב בשטח, וניסה להסדיר בינוי שנעשה שלא בהיתר.

על אף שמדובר בנסיבות הקורות במקרים רבים מדי בישראל, הרי שהוועדה המקומית וועדת הערר סברו כי יש לבכר הסדרה בדיעבד, ככל שהתוצאה התכנונית סבירה, ואילו המדינה סברה כי ההליכים שננקטו אינם סבירים, ואין להתירם, מסיבות שונות.

[על הפקעה והפחתה](#)

מספר ההליך: ה"פ 42920-03-16 פסגות ירושלים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' [ערכאה:](#) בית המשפט המחוזי ירושלים, בפני כב' השופט, עודד שחם. [פרטי המקרקעין:](#) גוש 30282, חלקה 44 וחלקה 45 באזור גבעת המטוס, ירושלים. [תאריך מתן פסק הדין:](#) 12.7.2021. [ב"כ המשיבים:](#) עוה"ד א' שפירא וכ' פרוסט.

עסקינן בתובענה לפיצויי הפקעה. המבקשת רכשה את זכויות הבעלות במקרקעין בשנת 95. עובר לרכישת המקרקעין על ידי המבקשת, פורסמה למתן תוקף תוכנית 3488, במסגרתה הוגדר חלק מהמקרקעין כשטח לבניין ציבורי. חלקם האחר (כיום, חלקה 45) סווג ליעודים שונים: אזור מגורים, אזור מסחרי, דרכים ושצ"פ.

בין השנים 1995-1999 פרסמה הוועדה המקומית ביחס למקרקעין, הודעות על הפקעה מכוח סעיפים 189-190 לחוק התכנון והבניה. בהתאם להודעת הפקעה מיום 12.2.95 הופקע שטח של 14,327 מ"ר (חלקה 44 היום, במלואה) לשימוש כבנייני ציבור, ובהתאם להודעות מיום 1.2.98 ו-24.6.99 הופקעו שטחים נוספים (מתוך חלקה 45 היום), לשימוש כדרך.

סוגייה מרכזית שנידונה בפסק הדין היא האם בנסיבות העניין יש לחייב את המשיבות בפיצוי מלא בגין ההפקעה על אף הוראות ההפחתה, בתשלום פיצויי סבל. בית המשפט קבע כי יישומן של קביעות פסק הדין ע"א 6407/14 מסרי, מוביל למסקנה כי יש לדחות את טענת המבקשת כי היא זכאית לפיצוי בגין מלוא השטח המופקע. ראשית, בעניין מסרי נפסק כי ההלכה שנקבעה לעניין תשלום פיצויי סבל אינה בעלת תוקף רטרואקטיבי ותחול רק על הפקעות שהודעה בעניינן ניתנה לאחר מתן פסק הדין, שלא כמו במקרה דנן בו מדובר בהודעות הפקעה משנות ה-90. שנית,

מכיוון שלא נערכה פנייה מקדימה לשר הפנים בבקשה להפעלת סמכותו. מכל האמור בית המשפט קבע כי המשיבות פטורות מלפצות את המבקשת בגין 40% הראשונים שהופקעו.

באשר לטענת "הגנת היתרה", לפיה לא יופקע חלק ממגרש בתשלום או ללא תשלום אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש, נדחתה על ידי בית המשפט מפני שהחלק שנותר בידי הבעלים אכן ניתן לניצול ולשימוש סביר.

באשר לטענות המבקשת להפרת הבטחה מנהלית, זאת, לאור טענת המבקשת שהובטח לה שינתן לה פיצוי בגין ההפקעה בדרך של הענקת זכויות בניה בתוכנית חדשה, קבע בית המשפט כי טענות אלה דינן להידחות. ראשית, כעניין מעשי נוכח הסכמת הצדדים על מיקוד הדיון בסוגיות ספציפיות וכי הטענה בדבר הפרת הבטחה שלטונית לא התבררה באופן ממצה ולא די בחומר שהוצג בכדי להביא למסקנה כי התגבשה בענייננו הבטחה מנהלית אשר עומדת במלוא התנאים המצטברים שנקבעו בדיון לשם גיבושה. שנית, ככל שסברה המבקשת כי אכן התגבשה הבטחה כאמור, עליה היה לנקוט בהליך מתאים לפיצוי בגין הפרתה. שלישית, גם בהנחה שאכן התגבשה הבטחה שעניינה מתן זכויות בנייה למבקשה, אשר הופרה, לא הובהר כיצד הדבר מביא למסקנה כי אין ליישם בענייננו את הוראות ההפחתה הקבועות בדיון.

לאור האמור, בית המשפט קבע כי על המשיבות לשלם למבקשת פיצויי הפקעה בגין השטח העודף שהופקע מעבר ל- 40% משטח חלקה 6, והמשיבות יישאו בהוצאות משפט של המבקשת בשיעור האגרה ששולמה וחלקה בשכר טרחת המומחה ובשכר טרחת עורך דין של המבקשת בסך של 30,000 ₪ ללא מע"מ.

[הערת מערכת:](#)

אמנם פסק דין מסרי המוזכר לעיל קבע, כי אינו חל רטרואקטיבית, אולם גם טרם פסק-הדין היו אמורים להפעיל שיקול דעת ולהתחשב בכל הנתונים בעת בקשה לשלם פיצוי מהמטר הראשון המופקע, אלא שבמקרה דנא לא בוצעה כלל פניה לשר המוסמך על פי סמכותו, ולכן התוצאה הייתה דחייה.

[שווי המכירה בעסקה מושפע ונקבע בהתאם לזכויות בנייה קיימות או צפויות במקרקעין](#)

מספר ההליך: ו"ע 19-10-35231 [פז שמואל גליקמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ערכאה](#): ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי חיפה, בפני כב' השופטת, אורית וינשטיין. [פרטי המקרקעין](#): דירת מגורים צמודת קרקע בשטח של 82 מ"ר העומדת על קרקע בשטח 688 מ"ר בגוש 10882 חלקה 141 ברחוב חניתה 45 בחיפה. [תאריך מתן פסק הדין](#): 18.07.2021 [ב"כ המשיב](#): עו"ד אופיר סורולוביץ.

העוררים חתמו על הסכם תמ"א 38/2 אשר לא מומש בסופו של יום. לימים, ובמסגרת הליך פשיטת רגל אליו נקלע העורר, נמכרו המקרקעין תמורת 4,000,000 ₪. בדיווח לרשויות המס, דיווחו העוררים כי לא קיימות זכויות בנייה נוספות במקרקעין וזאת בניגוד לתוכנית מכוח תמ"א 38/2 הקיימת על המקרקעין. אין חולק כי זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38/2 היו ידועות לעוררים בעת הדיווח.

עמדת העוררים הינה כי יש לייחס את מלוא שווי המכירה לדירת המגורים **בלבד** ולמסות את מלוא שווי המכירה לפי חישוב ליניארי מוטב; וכי יש להתיר להם לנכות מן השבח שכר-טרחה רעיוני ודמי תיווך ששילמו וכי היה על המשיב להנפיק להם אישורי מיסים ולאפשר להם את פריסת חוב המס וקיצוץ ההפסדים מן השבח.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, עוסק במצב בו שווי המכירה הושפע מזכויות בניה קיימות או צפויות, והוא מאפשר פיצול רעיוני בין התמורה ששולמה עבור דירת המגורים ובין

התמורה ששולמה עבור זכויות הבנייה. הפטור מתשלום מס שבח ניתן לדירת מגורים בלבד, וכל יתר הזכויות אשר קיימות במקרקעין מושא המכירה – חייבות במס.

מנהל מיסוי מקרקעין נדרש להוכיח קיומן של זכויות בניה נוספות במקרקעין שלטעמו השפיעו על התמורה ששולמה במכירת דירת המגורים, אך נטל הראיה הוא על העוררים, מתחילתו ועד סופו, להוכיח כי שווי המכירה לא הושפע מקיומן של זכויות בנייה נוספות, וכי מלוא שווי המכירה שולם בגין דירת המגורים. אין בסיס לטענה לפיה הפיצול הרעיוני של שווי המכירה לפי סעיף 49' וקביעת שווי דירת המגורים לעומת שווי יתרת הזכויות הקיימות בנכס, ייעשה כ"בעיניים קשורות", בלא בחינה כוללת של נסיבות עריכת הסכם המכר, בלא התייחסות לזכויות בניה נוספות.

בית המשפט הדגיש, כי במקרה זה אין ספק שהעוררים היו מודעים לקיומן של זכויות בניה נוספות ובלתי מנוצלות במקרקעין. שווי המכירה בעסקה הושפעה מזכויות בנייה קיימות מכוח תמ"א 38/2.

באשר לניכוי ההוצאות מן השבח, פעולותיו של עורך הדין בעריכת הסכם המכר, מהוות פעולות הקשורות במכירת הזכות במקרקעין ולא בהשבת המקרקעין. יתר על כן, לא ניתן להתיר הוצאה "רעיונית" של שכר טרחת עורך דין. דמי התיווך לא הוכחו ועל כן אין להתירם בניכוי. לא הובאה ראיה כי הוגשה למשיב בקשה בעניין פריסת תשלומי המס.

כאמור, הערר נדחה.

הערת מערכת:

מדובר בפסק דין חשוב המחדד את הוראות חוק מיסוי מקרקעין, לפיהן שווי המכירה בעסקה מושפע ונקבע בהתאם לזכויות בנייה קיימות או צפויות במקרקעין.

לא יתכן כי הפיצול הרעיוני של שווי המכירה לפי סעיף 49' לחוק מיסוי מקרקעין וקביעת שווי דירת המגורים לעומת שווי יתרת הזכויות הקיימות בנכס, ייעשה בלא בחינה כוללת של נסיבות עריכת הסכם המכר, בלא התייחסות לזכויות בניה נוספות, קיימות או צפויות.

נקודה נוספת אותה מחדד פסק הדין היא כי פעולותיו של עוה"ד בעריכת הסכם המכר, מהוות פעולות הקשורות במכירת הזכות במקרקעין ולא בהשבת המקרקעין לפיכך הן לא הוצאות הניתנות לניכוי מהשבח.

השכרה לטווח ארוך מהווה מגבלה שיש לקחת בחשבון

מספר ההליך: ערר 85085/17 **חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיוור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד שרון טל. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין עליהם חלה תוכנית תא/מק/4323. **תאריך מתן ההחלטה:** 29.6.21. **ב"כ העוררת:** עו"ד סיוון אטיאס ואח'.

עניינו של הערר בשומת השבחה מכוח תוכנית תא/מק/4323 אשר אחת ממטרותיה הינה ליצור מהלך של התחדשות ע"י הוספת יחידות דיור. השומה נערכה לעת מימוש זכויות בדרך של מכר מקרקעין.

טרם אישורה של התוכנית הנדונה התקבלה החלטת ממשלה אשר קבעה כי המקרקעין בתחום התוכנית ישווקו לשם שכירות ארוכת טווח. מגבלה זו מצאה ביטוי הן בהחלטת הוועדה המקומית בעת דיון בהפקדת התוכנית, הן בהסכם המכר והן בהחלטת רשות מקרקעי ישראל לאישור הסכם הפיתוח בינה לבין העוררת.

לאחר דיון שהתקיים בוועדת ערר בנוגע לטענות העקרוניות שעניינן היה גובה חיוב היטל ההשבחה, ועדת ערר קבעה כי נדרשת חוות דעת שמאי מייעץ בטרם תינתן הכרעה סופית בערר. זאת, כיוון שיש לקחת בחשבון את מגבלת השכירות ארוכת הטווח, לעת הערכת ערכם של המקרקעין במצב התכנוני שמכוח התוכנית.

וועדת הערר נסמכה בהחלטתה על פסיקות והחלטות קודמות אשר קבעו כי בעת עריכת שומת השבחה יש לקחת בחשבון מגבלות שהוטלו על שיווק המקרקעין.

כך קבעה ועדת הערר בהחלטתה:

“...על המקרקעין נושא הערר קיימת מגבלת שכירות לתקופה של 20 שנה. מגבלה זאת, שמקורה בהחלטת הממשלה, מצאה ביטוי מפורש בהחלטת הוועדה המקומית להפקיד את התכנית, בהחלטת ועדת הפטור של רשות מקרקעי ישראל, ואין חולק כי מחיר העסקה גילם מגבלה זאת. אף הוראת התכנית בדבר השכרת יחידות לטובת מימון האחזקה מלמדת על מגבלה זאת. אכן, כטענת הוועדה המקומית, סעיפים כגון אלה עשויים להמצא גם בתכניות שאינן מייעדות את המקרקעין להשכרה, ואולם יש לזכור כי סעיף זה איננו סעיף שגרתי בתכניות ואף אותו יש לקרוא יחד עם החלטת הממשלה, החלטת הוועדה המקומית, ונוכח הקביעה כי המקרקעין יועדו להשכרה. מגבלה זאת שזורה, אפוא, כחוט השני הן בהליכי התכנון ומסמכי התכנית והן במהלכים נוספים שהתקיימו במקביל להם... סיכומו של דבר, יש להביא בחשבון קיומה של מגבלת השכרה לתקופה של 20 שנה, החלה על המקרקעין במצבם התכנוני שלפי תכנית תא/מק/4323...”

לאור האמור, הוועדה קבעה כי ימונה שמאי מייעץ אשר יבחן את שומות הצדדים וטענותיהם בהתאם לקביעותיה בהחלטה זו.

[הערת מערכת:](#)

אכן בצדק קבעה ועדת הערר כי השכרה לטווח ארוך מהווה מגבלה שיש לקחת בחשבון, מאחר שברור שקונה סביר בשוק משוכלל ייתן ביטוי לנטל זה בשווי המקרקעין. החלטה זו מצטרפת להחלטה שהתקבלה לאחרונה בוועדת הערר בעניין אמריקה ישראל (ערר 8034/20), שם נקבע כי יש לקחת את המגבלות של “מחיר למשתכן” ולדמות אותם לשווי מקרקעין בשוק החופשי, אף אם תנאי “מחיר למשתכן” הם פועל יוצא של מדיניות דיור ממשלתית.

[על נימוקים ואנשים](#)

[מספר ההליך:](#) ערר תא/85357/17 [פישפלד יהודה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. ערכאה:](#) ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד גילת אייל. [פרטי המקרקעין:](#) רח' עמיחי יהודה 6, תל אביב. [תאריך מתן ההחלטה:](#) 20.6.2021 [ב"כ העוררים:](#) עוה"ד מיכאל רוזן ו/או שמואל שטר.

עסקינן בערר על החלטת שמאי מכריע שדחה את עמדותיהן השמאיות, המוסכמות, של הצדדים בחלק מהנושאים, ונקט בגישה שמאית אחרת, אשר הביאה להגדלת חוב היטל השבחה בגין מרכיבים אשר הצדדים לא סברו כי חייבים בהיטל השבחה בנסיבות העניין - בענייננו הקלות לתוספת קומות ויחידות דיור.

על כך הגישו בעלי הזכויות ערר.

ראשית, קבעה ועדת הערר כי שמאי מכריע אינו מוגבל בקביעת גובה ההשבחה והיטל ההשבחה - לשומת הוועדה המקומית. גם הסכמתו של הנישום לשומת הוועדה המקומית, בנקודה זו או אחרת - אינה מחייבת את השמאי המכריע או מגבילה את שיקול דעתו, והוא מצופה לקבוע את ההשבחה על פי מיטב הידע ושיקול הדעת המקצועי שלו, בכל מקרה ומקרה.

עם זאת, ועדת הערר קבעה שכאשר שנישום נמצא בסיכון להגדלת חובתו, זכות הטיעון שלו גדלה בהתאם, וכאשר השמאי המכריע סבור שקיימים טעמים שלפיהם אין לקבל גישה שמאית או פרמטרים שמאיים המוסכמים על הצדדים - עליו לוודא כי ניתנה לצדדים הזדמנות מהותית לטעון בעניין, טרם שהוא דוחה אותם, שהינה זכות רחבה מזכות הטיעון.

כלומר, השמאי המכריע בוודאי לא מחויב לאמץ את עמדת הצדדים, אך הוא כן מחויב להעמיד את הצדדים בדבר הספקות או הפרכות שהוא רואה בעמדה המוסכמת, ולאפשר להם להידרש אליהן על מנת לספק להם זכות טיעון מהותית.

בנסיבות העניין, קבעה ועדת הערר כי השמאי המכריע לא נימק את סטיותו מעמדות הצדדים, ולא ניתנה הזדמנות מספקת לצדדים להביע עמדת בעניין זה. לאור האמור, ומשהשמאי המכריע פרש, מונה שמאי מיעץ שיבחן את טענות הצדדים בעניינים אלו.

בשולי דבריה, ביקרה ועדת הערר את הוועדה המקומית על שזנחה את עמדתה השמאית המקצועית, לאחר שקבע השמאי המכריע קביעה שמאית המביאה להגדלת החובה בהיטל השבחה של הנישום, ונביא דברים בשם אומרם:

"אנו סבורים כי קיים הבדל של ממש בין אימוץ התוצאה שאליה הגיע השמאי המכריע ע"י הוועדה המקומית, גם אם תוצאה זו מבוססת על עמדה שמאית שונה מעמדתה היא, לבין הגנה בלהט על העמדה בשומה המכרעת, הגם שהיא סותרת את עמדת הוועדה המקומית. העובדה שהשומה המכרעת גבוהה משומת הוועדה המקומית, יש בה אולי מן הפיתוי להגן על האמור בה, אך העשרת הקופה הציבורית אינה חזות הכל, ואמון הציבור בגופי השלטון הינו בעל חשיבות לא פחותה (וזאת למצער), ובמיוחד בימים אלה"

[הערת מערכת:](#)

מדובר בקביעה חשובה שכן מתן החלטה לא מנומקת של גוף מעין שיפוטי, כגון שמאי מכריע, אינו מאפשר לצדדים להבין את נימוקיו להגעה להכרעותיו. כתוצאה מכך, מתן החלטה לא מנומקת מונעת מהצדדים להליך להבין את נימוקי החלטותיו, וגם אינו מאפשר לערכאת הערעור לרדת לסוף דעתו של גוף זה, על מנת לבחון את סבירות החלטתו עת זו תיתקף.

צבי שוב משרד עורכי דין
Tzvi Shoob Law Office



**שנדבק רק בחיובים
שנפיץ רק אור וטוב
שנעלה את
עקומת השמחה
שנתמלא בנחת
שנפזר אהבה
ושתהיה לנו**

שנה טובה

