

עו"ד ספיר זילבר



**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 

## מאמר

### סטייה בררנית?

#### תכניות איחוד וחלוקה בהתחדשות עירונית נעשות מורכבות

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

בית המשפט המחוזי קבע לאחרונה, כי אין לתת זכויות עודפות בתכנית איחוד וחלוקה **לחלק** מבעלי נכסים על חשבון בעלים אחרים בתכנית, רק כדי שהפרויקט יהיה רווחי ויצליח. נקבע, כי סטייה מתקן 15 באופן בררני ללא נימוק כלשהו רק על מנת להעלות את שווי היחסי של נכסים מסוימים לעומת נכסים אחרים, ללא הצדקה מלבד הרצון למנוע מהם ירידת ערך ולעודד אותם לקדם את התכנית ולממשה, פסולה.

תכניות איחוד וחלוקה מטרתן הסדרת הזכויות הקנייניות ביחידות תכנוניות שנוצרו מכוח התכנית ובכך, לאפשר את פיתוח השטח וניצולו המקסימלי לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור. אחד מייעודיו העיקריים של הסדר איחוד וחלוקה הוא חלוקה צודקת של הנזק וההשבחה בין כל בעלי המקרקעין בתחומה של התכנית.

בתכניות אלו, הסדרת הכללים להקצאת הזכויות נעשית לפי תקנות וכן לפי תקן 15 שפורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין, וקובע את הפירוט המזערי שנדרש בטבלאות הקצאה ואיזון. תקן זה מרכז הנחיות מקצועיות באשר להקצאת זכויות ולעריכת שומות של שווי הזכויות. יצוין, כי התקן אינו בגדר חקיקה, אולם כבר נקבע כי יש בו כדי להוות הנחיה מקצועית כבדת משקל.

תכנית "מתחם בית הפועלים" ברחובות, תכנית פינוי בינוי החלה על 55 בעלי זכויות, כוללת שלושה מגרשים ל-246 יחידות דיור. הועדה המקומית טענה בהליך, כי ככל שתפעל בהתאם לתקן 15, הדבר יגרום לכך שחלק מבעלי הזכויות "יכנסו" לתכנית כשהם בעלי זכויות בדירת מגורים, אך "יצאו" ממנה כשבידיהם שווי נמוך משווי דירת המגורים שהייתה ברשותם.

נסביר, תקן 15 קובע כי, כאשר השמאי מגיע להקצות זכויות, עליו להעריך את שווי הקרקע **כפנויה**, גם אם יש עליה מחוברים, כאשר הפיצוי בגין המחברים יינתן בדרך של הקצאת זכויות נוספות ששווין זהה לתרומתו של המבנה לשווי הקרקע כשהיא נישומה כפנויה. בגין תרומה זו, יוקצו, זכויות נוספות במגרשים החדשים בשווי של תרומת המחברים.

בית המשפט קבע: "סטייה בררנית מתקן 15....לגבי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, לא רק שאיננה משקפת את כלל השוויון היחסי בין בעלי הזכויות במקרקעין אלא שהיא עושה בדיוק ההיפך. כך, סטייה בררנית מתקן 15 היא הכרה במלוא תרומת המחברים לנכסים מסוימים בלבד. **הכרה זו תביא להעלאה משמעותית של השווי היחסי של אותם נכסים על חשבון אותם נכסים שלגביהם לא הוכרה תרומת המחברים. באופן זה מתערער לחלוטין עקרון השוויון היחסי הקבוע בחוק התכנון והבניה והעומד בבסיס תכנית איחוד וחלוקה.**"

בית המשפט הדגיש, כי הפתרון להיעדר כלכליות של תכניות לצד מסוים, כטענת הועדה המקומית, לא יכול להיות באמצעות פגיעה בזכויות של צד אחר, שהרי פתרון זה מחטיא את המטרה השוויונית העומדת בבסיס תכניות ואיחוד וחלוקה. כמו-כן, צוין, כי עולה חשש שסטייה זו נעשתה מטעמי פיצוי לאותם בעלי נכסים שהגישו תביעת פיצויים. לאור האמור, עתירת הועדה המקומית נדחתה.

נראה, כי פסיקה זו מעלה סוגיה מורכבת שמביאה איתה ההתחדשות העירונית לאחרונה. ישנם מצבים רבים שאנו נתקלים שהתכנית לא בהכרח כלכלית ולא רווחית לכל בעלי הזכויות, ולכן לאור מחלוקות בין בעלי זכויות, בין היתר גם בגין התחשבות במבנים קיימים, יעלו טענות שיעכבו את התכנית שנים רבות, ולכן גם בניה לא תצא לפועל, כאשר התוצאה הקריטית היא הקפאה תכנונית, מצב בו הביקוש למגורים בשיא כל הזמנים ואיתו גם עליית מחירי הדיור.

עולה התהייה האם צריך להיות שוויון בכל מחיר? לא תמיד ניתן להגיע לפתרון צודק, שהרי עסקינן בהתחדשות עירונית, ישנן סוגיות רבות שלא עולות כאשר מדובר בקרקע ריקה, וישנן גישות שונות המסתכלות שונות להתחשבות במחברים, ומשם צריך לבדוק איך מייצרים זכויות חדשות. בעיה נוספת היא כאשר מדובר בקרקע הכוללת מבנים עם זכויות גדולות או בנייה בלתי חוקית, כאשר הולכים לפי התקן והפסיקה אז ייתכן ולא ניתן יהיה להציע לבעלי הזכויות תמורה מספקת בתוספת הוצאות גבוהות ליישום התכנית, ולכן תכנית כזו לא תוכל להתקדם.

ייתכן, כי קביעת מתחמים נפרדים בתחום התכנית הייתה יכולה לסייע בפתרון מורכבות שכזו.