

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 

[החזר הוצאות ושכר ראוי בגין ייזום תכנית](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון

[עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים](#)

- הגליל המרכזי וחבל אשר - הודעה בדבר העברת תוכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת (תמ"א 31/א/9-1 - דרך מהירה מס' 6 ומסילת ברזל) להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור.
- פרסום הודעות על ידי רשויות מקומיות על כוונה לקביעת אזורים בתחומן בנוגע לשיעורי היטל ההשבחה בתכניות פינוי בינוי.
- רמת השרון - הודעה בדבר הכנת תכנית מס' 553-1006972 - מתחם בלפור.
- ראשון לציון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 413-0865725 - מתחם ה-1000.
- לוד - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 406-0849133 - מרכז פרדס שניר.
- נהריה, חבל אשר - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מפורטת מס' 210-0554063 - משולש בן עמי.

עדכוני פסיקה

• חוזים - מתנה

ת"א 132-01-21 מלכה מנחם נ' עמותת יד שרה, ע"ר ואח'
מתנה לא סופית.

• תכנון ובניה

עת"מ 11978-06-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ואח'
על 'פרקטיקה' ודין.

• תביעות 197

עמ"נ 72377-10-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נ' דוד לב ואח'
קטן לא מכה גדול.

• הלכת השיתוף במקרקעין

ה"פ 53997-07-19 חיים גולדפרב נ' שלמה יהודה ברך ז"ל ואח'
חזקת השיתוף וסתירתה.

• היטל השבחה

עמ"נ 25463-08-21 הוועדה מקומית לתכנון ובניה לוד נ' רכבת ישראל בע"מ
גשר של ברזל.

עמ"מ 5928/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה נ' ברוריה עוז ואח'
חובת תשלום.

מאמר

החזר הוצאות ושכר ראוי בגין ייזום תכנית

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון

במאמרנו זה נסקור בקצרה את נושא החזר הוצאות התכנון והשכר הראוי שלו עשויים להיות זכאים יזמים בגין תכנית (תב"ע) שקודמה על ידם, את התייחסות הוראות החוק והתקנות לעניין, ואת גישות בתי המשפט לסוגייה.

כידוע, הליכי התכנון במדינת ישראל הינם הליכים מורכבים שקידומם אורך על פי רוב שנים לא מעטות, אשר במהלכן נדרש גוף היזום תכנית, להעסיק יועצים רבים ושונים לצורך עריכת מסמכי התכנית, כגון – אדריכלים, מהנדסים, שמאי מקרקעין, מודדים, יועץ תנועה וחניה, יועצים סביבתיים שונים, עורכי דין ועוד. כאשר מטבע הדברים, ככל שהתכנית חלה על שטח גדול יותר, ומורכבת יותר, גדלות בהתאמה גם העלויות הנדרשות מהיזום לשם עריכתה וקידומה.

בהתאם לחוק התכנון והבניה, ישנם גופים שונים המוסמכים לקדם תכנית סטטוטורית (תב"ע), בהתקיימם של תנאים שונים, ביניהם מוסדות תכנון, רשויות מדינה, גופים ציבוריים שונים. בנוסף, מאפשר החוק ליזמים פרטיים שהינם בעלי זכויות במקרקעין, ליזום ולהגיש גם כן תכנית.

בעוד גורמים שלטוניים מוסדות תכנון ורשויות מקומיות אמונים על פי דין בין היתר על נושא תכנון ופיתוח המקרקעין בתחומן הינן בדרך כלל גם בעלות אמצעים למימון יוזמות תכנוניות, ואף זכאים לעתים לקבל תשלומים שונים, כגון היטל השבחה בגין אישורן של תכניות משביחות המאושרות בתחומן, באופן היוצר להן תמריץ נוסף ליזום הליכי תכנון, הרי שבכל הנוגע ליזמים פרטיים, התמונה כמובן מורכבת יותר.

ראשית, מטבע הדברים, בעלי קרקע פרטיים לרוב אינם בעלי המשאבים הכלכליים הנדרשים ליזום קידום הליכי תכנון בעצמם. **שנית**, אף אם יזם פרטי החליט ליטול יוזמה ולקדם הליך תכנוני בקרקע שבה יש לו זכויות ולשאת בעלויות הכרוכות בכך, לא אחת הוא נתקל לא בחוסר שיתוף פעולה או אף התנגדות ממש מצד מוסדות התכנון והרשות המקומית, או מצד בעלי קרקע או גורמים אחרים, שלא תמיד רואה איתו עין בעין את התכנון המוצע, כך יוצא שפעמים רבות הליכי תכנון כאלה כלל אינם מגיעים לאישור ונגנזים בשלבים שונים של התהליך כשהעבודה הרבה שהושקעה לעתים לאורך שנים יורדת לטמיון, זאת מבלי שהיזם שמימן את ההליכים מקבל תמורה כלשהי עבור העבודה וההוצאות העצומות שהוצאו על ידו.

העלויות העצומות, משך הזמן הארוך של הליכי התכנון והסיכון העצום לכישלון, בצירוף העובדה שיוזמים פרטיים אינם נהנים בסופו של יום מתשלומים כגון היטל השבחה, יוצרת תמריץ שלילי לנקיטת יוזמות תכנוניות על ידי בעלי קרקע פרטיים, אשר במרבית המקרים יעדיפו להימנע מראש מלהיכנס להרפתקה של ייזום הליכי תכנון, אלא יעדיפו להמתין בישיבה על הגדר, בתקווה שגורם אחר יוציא עבורם את הערמונים מהאש, וייזום תכנון בקרקע.

התוצאה הישירה של מצב דברים זה היא, כי חטיבות קרקע רבות ברחבי הארץ, בעיקר כאלה המצויות מסיבות שונות בתחתית סדר העדיפויות התכנוני של מוסדות התכנון, עומדות כאבן שאין לה הופכין במשך שנים ארוכות, באופן הפוגע גם בבעלי הזכויות בקרקע וגם באינטרס הציבורי הכללי של קידום התכנון ובפרט של הגדלת מלאי הדירות בשוק.

אך מה באשר למקרים החריגים שבהם כבר נמצא יזם אמיץ שהחליט לקפוץ למים וליטול על עצמו את הסיכון וליזום בעצמו הליכי תכנון בקרקע, ואף מצליח בכך, ומביא לאישורה של תכנית משביחה? כמוכן שדרך המלך היא הסדרה חוזית של היחסים בין אותו יזם ובין בעלי הזכויות האחרים להשבת הוצאותיו, אולם הניסיון מלמד כי בעלי זכויות רבים לא ימהרו לחתום על התחייבויות שכאלה אם הם יכולים להימנע מכך, ולכן עולה השאלה - האם יהיה אותו יזם זכאי לתגמול כלשהו על מאמציו ועל הסיכון הרב שנטל על עצמו, מצד מי ש"ישב על הגדר" ונהנה מפירות מאמציהם והשקעתם לאורך שנים ארוכות?

ובכן, ההסדר הקיים בהוראות הדין בהקשר זה, הינו כללי ועמום למדי, ונתון לפרשנויות שונות. ס' 69(12) לחוק התכנון והבניה קובע לעניין זה, כי ככלל, ניתן לכלול בתכנית מפורטת בין היתר הוראות לעניין "הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה". בנוסף, קובעות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), את הפרוצדורה, לפיה מי שקובעת את הוצאות עריכת התכנית בתכניות הכוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה, בהתאם לסכומים שהוצאו בפועל, היא הועדה המקומית שאמורה לחלק את הוצאות התכנית בין כל בעלי המקרקעין שבכלולים במתחם האיחוד והחלוקה, לפי שווים היחסי של מגרשיהם ביחס לשווי הכולל של התכנית, כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון באותה תכנית.

עם זאת, אף אם הצליח יזם לשכנע את מוסד התכנון לכלול סעיף כזה בהוראות התכנית, עלול להתברר במקרים רבים כחסר למדי, ולמנוע דה פקטו מיזם התכנית להחזיר לעצמו את מלוא ההוצאות וההשקעה האמיתית שהושקעה על ידו, זאת על אף שגורמים נוספים נהנו והתעשרו מהתכנית, וזאת מכמה סיבות.

ראשית, מבחינה טכנית, מאחר שהגוף האמון על קביעת גובה ההוצאות ביחס לתכניות הכוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה, היא כאמור הועדה המקומית, כך שיזם נדרש להשיג שיתוף פעולה אקטיבי מצד הועדה המקומית הן בקביעת גובה ההוצאות שהוצאו, והן בדבר אופן חלוקתן של הוצאות אלה בין בעלי הזכויות בתכנית, ובעיקר, הן בגביית ההוצאות מאותם בעלי זכויות. פעמים רבות שיתוף פעולה כזה אינו בר השגה, וכך עולה בין היתר השאלה האם יזם יכול לדרוש בעצמו את התשלום מאותם בעלי זכויות, ובאיזה אופן.

בנוסף, עולה שאלה מהי דרך הפעולה הרלוונטית כאשר מדובר על תכנית משביחה שאינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, מצב פחות נפוץ, אך בהחלט אפשרי.

גם מבחינה מהותית, הוראת החוק הקובעת כי "הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה", מנוסחת כאמור באופן כללי ועמום מאוד, ואינה קובעת באופן מפורש מה בדיוק כלול ומה לא כלול במסגרת אותן "הוצאות עריכת תכנית", ועל כן נתונה לפרשנויות שונות.

בהקשר זה, עשויה לעלות השאלה האם הוצאות שהוציא היזם לטובת ליווי משפטי של הליכי התכנון, דבר שהינו הכרחי בהליכי תכנון ובפרט בתכניות מורכבות ייחשב כחלק מן ההוצאות שהוציא היזם, אם לאו. בנוסף, עולה לא אחת השאלה האם אותו "החזר הוצאות" כולל זכות לתשלום עבור "דמי יזום" או "שכר ראוי" בגין קידום הליכי התכנון, אם לאו.

סוגיית זכות היזם לקבלת "שכר ראוי", הגיעה לפתחם של בתי המשפט בהזדמנויות שונות, אולם עד כה העניין לא הוכרע באופן עקרוני על ידי בית המשפט העליון, וטרם נקבעה הלכה מחייבת בעניין. מאידך, בפסיקת בתי המשפט המחוזיים ניתן למצוא מגמות שונות ביחס לשאלה האם מי שפעל לקידום תכניות מתאר או תכניות מפורטות המעלות את שווי המקרקעין זכאי לשכר ראוי מבעלי המקרקעין (עמם לא התקשר בחוזה) שערך מקרקעיהם עלה כתוצאה מאישור התכנית.

כך, בעוד במקרים שונים, כגון בעניין ת"א 884/92 אילנה אורן נ' עזבון האדמו"ר בונם אלטר ז"ל ואח', וכן ת"א 6826-01-14 אסבן ואח' נ' אפשטיין ובמקרים נוספים, קבעו בתי המשפט המחוזיים חובת תשלום שכר ראוי למי שפעל וקידם את התכנית מצד בעלי זכויות שהתעשרו מפעולותיו היזמיות, אף מבלי שהדבר עוגן בהסכם מחייב בין הצדדים, הרי שבמקרים אחרים, כגון בעניין ת.א. 4433-01-11 בן סירא ואח' נ' ברנהיים ואח' קבעו בתי המשפט כי אין עקרונית זכות שכזו מכח חוק עשיית עושר ולא במשפט.

עם זאת, גם במסגרת פסקי הדין שכן הכירו באפשרות העקרונית לחייב בעל זכויות שלא התקשר בהסכם עם יזם, לשלם שכר ראוי עבור פעולות יזמיות שננקטו, הרי שנראה כי חיוב דה פקטו בתשלום שכר ראוי, יהיה תלוי רבות בנסיבות המקרה הקונקרטי, כאשר ההכרעה בשאלה עשויה להיגזר בין היתר, משאלת חלקו של היזם בקרקע בהשוואה ליתר הבעלים, למוזענותו של בעל הזכויות לפעולות הנעשות בזמן אמת, לשאלה האם אותו בעל זכויות הביע התנגדות לאותן פעולות אם לאו, כמו גם האם נכללה הוראה לפי ס' 69(12) לחוק בהוראות התכנית, ומהו בדיוק תוכנה של אותה הוראה ועוד.

לסיכומם של דברים: מומלץ לכל יזם המתחיל בקידום תכנון בחטיבת קרקע מסוימת, להתייעץ ולבחון מראש את אופן הפעולה וההתנהלות הנכונים עבורו, זאת על מנת שיוכל בסוף הדרך לקבל במידת הניתן שיפוי והחזר ראויים עבור פעולותיו והשקעותיו בקידום התכנון, וכן מומלץ לבעלי זכויות לשתף פעולה בתחילת הדרך על מנת למנוע מחלוקות עתידיות ועל מנת לשמור על זכויותיהם, כך שלא יגלו כי בסופו של יום קופחו או נפגעו בדרך אחרת.

נציין כי לעמדתנו ראוי היה שהמחוקק יקבע הוראות ברורות למנגנון המסדיר סוגיה מורכבת זו אשר מהווה גורם נכבד בעיכוב פיתוח מתחמי בנייה מרובי בעלים, וזאת בדומה לפתרון שהיה נדרש בפרויקטים של התחדשות עירונית והסדרת נושא כתבי השיפוי.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

הגליל המרכזי וחבל אשר - הודעה בדבר העברת תוכנית מתאר ארצית חלקית (תמ"א 1/9/א/31 - דרך מהירה מס' 6 ומסילת ברזל) ברמה מפורטת להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 52 לחוק התכנון והבניה, המועצה הארצית לתכנון ובניה בישיבתה מיום 10.8.2021 החליטה על העברת תמ"א 1/9/א/31 להערות הוועדות המחוזיות ולהשגות הציבור.

תיאור המיקום של התכנית הינו מערבית לכביש 70 הקיים, בין כביש 85, דרך מחלף בית העמק עד מושב נתוב השיירה.

בין מטרות התכנית, יצירת מסגרת תכנונית להתוויית דרך מהירה מס' 6 צפונית למחלף מכר עד מחלף בית העמק וקביעת הוראות מפורטות לשם הקמתה וסלילתה. בנוסף, יצירת מסגרת תכנונית להתוויית מסילת ברזל שתחייב הכנת תכנית מפורטת אחרת לשם הקמתה.

פרסום הודעות על ידי רשויות מקומיות על כוונה לקביעת אזורים בתחומן בנוגע

לשיעורי היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי

הרינו לעדכן כי בהתאם להוראות חוק ההסדרים ובהתאם לתיקון 133 לחוק התכנון והבניה, פורסמו הודעות על ידי רשויות מקומיות על כוונה לקביעת אזורים בתחומן בנוגע לשיעורי היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי (לדוגמא: עיריית תל אביב-יפו, רמת גן, נס ציונה, גבעת שמואל, רמת השרון, אשדוד ועוד).

ההודעות פורסמו בהתאם לסעיף 3א(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, עוסקות בדבר חלוקת השטחים שבתחום הרשויות המקומיות לאזורים, וקובעות לכל אזור שיעור היטל השבחה שיחול על מקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי.

במסגרת ההחלטות, הודיעו הרשויות המקומיות כי יקבלו החלטה בדבר שיעור היטל ההשבחה שיחול בכל אחד מהאזורים, בשיעור מחצית ההשבחה ו/או רבע ההשבחה ו/או לאזורים בהם יינתן פטור מלא מחבות היטל השבחה. הוועדות ישקלו בקביעת גובה היטל ההשבחה בכל אחד מהאזורים בין היתר, שיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימות ולצפיפות יחידות הדיור הצפויות, ולצורכי הפיתוח בכל אחד מהאזורים.

[רמת השרון - הודעה בדבר הכנת תכנית מס' 553-1006972 - מתחם בלפור](#)

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה, נמסרה הודעה בדבר הכנת תוכנית מפורטת מספר 553-1006972 והגבלת הוצאת היתרי בנייה בשטח התכנית.

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, התחדשות עירונית במתחם בו קיימים מבני מגורים בבנייה רוויה, וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים. התכנית תכלול הנחיות להתחדשות מבני המגורים על ידי איחוד וחלוקה והפרשות לצורכי ציבור.

התכנית קובעת, בין היתר, תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק כדלקמן:

א. לא יוצאו היתרי בנייה מכוח תכניות מאושרות בתחום התכנית למעט במקרים הבאים:

1) היתרים עבור בטיחות, הנגשה והיתרים הנדרשים להמשך תפקוד עסק קיים.

2) במגרשים בהם קיימת החלטה תקפה למתן היתר.

ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שימושים חורגים הקיימים בלבד לעת הודעת פרסום זו, ובתנאי שלא יפגעו בקידום התכנית.

[ראשון לציון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 413-0865725 - מתחם ה-1000](#)

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מספר 413-0865725 במתחם א' במתחם ה-1000 במערב ראשון לציון, מדרום לשדרות רחבעם זאבי וממזרח לשדרות מרילנד.

מטרת התכנית הינה שינוי ייעודי קרקע, ותוספת 500 יחידות דיור.

התכנית קובעת, בין היתר, ייעודי קרקע, תוספת זכויות בנייה וביטול רצעת תשתיות, תוספת יחידות דיור, ותנאים למתן היתר בנייה.

[לוד - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 406-0849133 - מרכז פרדס שניר](#)

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מתאר מפורטת מספר 406-0849133 במרכז פרדס שניר בלוד.

מטרת התכנית הינה, יצירת מסגרת תכנונית מפורטת והוראות להקמת שכונת מגורים בת כ-2,214 יחידות דיור בשכונת פרדס שניר.

התכנית קובעת, בין היתר, הגדלת מספר יחידות הדיור מספר הקומות וגובה הבניינים בתחום התוכנית, הוראות להכנת תוכניות לאיחוד וחלוקה, הוראות להריסת מבנים, הוראות בינוי ופיתוח מגרשים והנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה.

כמו כן, התכנית קובעת, הוראות לעניין הריסת מבנים, זכות מעבר ולעניין הפקעות קרקע נדרשת לצרכי ציבור, קביעת מגרשים ומתן הוראות בדבר הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה, קביעת מספר קומות וגובהם של בניינים בתחום התכנית, שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין וקביעת תנאים למתן היתר.

בנוסף, התכנית קובעת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בתחום רשות עירונית, הוספת שטחי שירות בתת הקרקע, הגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, הוספת שימושים למשרדים או מסחר בחזית בניין המיועד למגורים ושינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים.

[נהריה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מפורטת מס' 210-0554063 - משולש בן עמי](#)

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תוכנית מתאר מפורטת מס' 210-0554063 במזרח נהריה.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, קביעת מסגרת תכנונית לתוספת שימושים עירוניים במבואה המזרחית לעיר נהריה מכיוון כביש 6, וקביעת מסגרת תכנונית וסטטוטורית להסדרת בנייה ולפיתוח המרכז הרפואי גליל מערבי.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי ייעודי קרקע, הרחבת המרכז הרפואי לגליל, יצירת אזור תעסוקה חדש הכולל שטחים לתעסוקה, מסחר ומלונאות, לרבות מגרשים עם עירוב שימושים, תוספת 1,770 יחידות דיור והוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

עדכוני פסיקה

מתנה לא סופית

מספר ההליך: ת"א 132-01-21 **מלכה מנחם נ' עמותת "יד שרה" ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בפני כב' השופטת הבכירה רחל ברקאי. **פרטי המקרקעין:** חלקה 114 בגוש 7242, רח' חיים בר לב 176 תל אביב יפו. **תאריך מתן פסק הדין:** 17.1.2022. **ב"כ התובעת:** עו"ד אילנית בן עזרא.

התובעת הינה קשישה, כבת 90 ערירית ללא ילדים, אשר העבירה בהעברה ללא תמורה את זכויותיה בדירת מגורים לידי עמותת יד שרה (להלן: "**הנתבעת**").

לאחר כשנה, התחרטה וביקשה את בטלות המתנה והשבת זכויותיה בדירתה כפי שיפורט בהמשך.

באוגוסט 2019 התובעת והנתבעת חתמו על הסכם מתנה להעברת זכויות התובעת לנתבעת ללא תמורה, בהתאם להסכם הועברו הזכויות ונרשמה הערת אזהרה על שם התובעת המבטיחה לה זכות חזקה בדירה במשך כל ימי חייה. בסמוך לחתימת הסכם המתנה ניתנה לתובעת חוות דעת רפואית, לפיה, הינה צלולה בדעתה וכשירה לחתום על מסמכים משפטיים כולל צוואה אך עם זאת קיימת בעיית זיכרון לטווח קצר וירידה קוגניטיבית.

לאחר גילוי דבר המתנה על ידי אחותה של התובעת, ערכה התובעת מסמך בכתב יד במסגרתו ביקשה לבטל את הצוואה שערכה לרבות הסכם המתנה עבור יד שרה - אשר תבטלה. יצוין כי בעבר חתמה התובעת על צוואת שונות וביטלה אותן, וחשבה שגם במקרה זה תוכל לבטל את ההסכם.

התובעת טענה כי לא הבינה את ההסכם וסברה כי תוכל לחזור בה ממתן הדירה כפי שעשתה בעבר בכל עת במסגרת ביטול צוואות, וכי חוות הדעת הרפואית שניתנה לה, לא בחנה באופן ספציפי היכולת לערוך את ההסכם ולכן זה כשלעצמו היה צריך להדליק נורות אזהרה אצל הנתבעים באשר למידת הבנתה את הדברים.

הנתבעים טענו כי ההסכם נחתם מרצונה החופשי של התובעת ותוך הבנה מלאה את משמעותו כאשר הביעה רצונה להעניק הדירה במתנה וגמרה בדעתה, וכי השלמת העסקה נעשתה רק לאחר שהתקבלה חוות דעת רפואית, שקבעה כי התובעת צלולה בדעתה וכשירה לחתום על מסמכים משפטיים. העובדה שבעבר ערכה התובעת צוואות וביטלה אותן, דבר אשר היה ידוע להם בעת עריכת ההסכם, מלמדת גם היא על כשירותה והבנתה של התובעת את משמעות הדברים. ובנוסף, הם דאגו לזכויותיה של התובעת כאשר עיגנו בהסכם את זכותה להמשיך ולהתגורר בדירה כל חייה, בהינתן העובדה כי נרשמה בעניין זה הערת אזהרה לטובתה.

בית המשפט קבע כי נוכח גילה של התובעת, העדר ייצוגה בהליך על ידי עורך דין, חוות הדעת הרפואית שהצביעה על ירידה ביכולת הקוגניטיבית ובהעדר התייחסות להבנת משמעות עסקת המתנה ונוכח העובדה שהתובעת ביטלה בעבר צוואות, דבר שהיה ידוע לנתבעים, אין בהם כשלעצמם כדי להביע את רצונה הכללי ליתן דירתה כדי ללמוד על הבנתה המלאה של וגמירות דעתה לבצע עסקת מתנה בלתי הפיכה, ועל כן הורם הנטל להוכיח כי לתובעת לא הייתה את גמירות הדעת הדרושה למתן מתנה, כשהתובעת סברה כל העת כי ההסכם עליו חתמה דומה לצוואה הניתנת לביטול בכל עת שתחפוץ.

לאור האמור, התביעה התקבלה וההסכם המתנה בוטל.

[הערת מערכת:](#)

ראינו כי למרות ועל אף שהנתבעים פעלו על פניו לפי הדין, היה עליהם לדאוג כי התובעת תהא מיוצגת על ידי עורך דין מטעמה. כמו כן היה צורך לבחון את חוות הדעת הרפואית לעומקה ולהבין את משמעותה המלאה, ולא די היה בחוות דעת המאשרת כי התובעת צלולה ומבינה את משמעות הדברים. מהמקרה יש ללמוד כי בכל פעולה הדורשת החתמת אדם מבוגר, יש לדרוש חוות דעת רחבה ומקיפה המגדירה באופן ספציפי ומדויק על מה מסוגל הוא לחתום ועל מה לא, וזאת בכדי למנוע סיבוכים משפטיים עתידיים.

[על 'פרקטיקה' ודין](#)

מספר ההליך: עת"מ 11978-06-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, צבי דותן. **פרטי המקרקעין:** מגרשי בניה למגורים בעיר יהוד. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.1.2022. **ב"כ העותרת:** עוה"ד אלי וילצ'יק ואופיר כהן.

עסקינן בעתירה כנגד החלטתה של ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז אשר הורתה על מתן היתרי בניה במקרקעין, בניגוד להחלטת הוועדה המקומית.

במוקד הדיון עומדות החלטות הוועדה המקומית לסרב לבקשות להיתר שהוגשו מכוחה של תכנית יד/מק/6156/ב', מחמת העדר תאימות לשימושים שנקבעו בתכנית, ובין השאר בשל כך שהתכנון המוצע בבקשות הסתמך בין היתר על שטח שצ"פ כחלק ממגרש הבניה, כך שבשטח הציבורי ייעשו שימושים פרטיים שונים ולא ציבוריים.

ועדת הערר החליטה להתערב בהחלטות הוועדה המקומית ולבטלן, וקבעה כי הבקשות שנדונו תואמות לתכנון התקף, ולפיכך יש לאשרן בכפוף לתיקונים שנקבעו בהחלטה.

לטענת הוועדה המקומית בעתירתה, בתמצית, לא היה מקום לאשר בניה בשטחים שאינם בבעלות מגישי הבקשות אשר נועדו לשרת את הציבור תוך כפיית שימוש פרטי במקרקעין ציבוריים שאינו תואם תכנית, מחמת העדר תימוכין קנייניים, כשהמשיבים טענו כי קיימת פרקטיקה ונוהג מקובל לאשר בקשות היתר הכוללות שימוש מתחת לשטח השצ"פ.

בית המשפט מיקד את השאלות שבמחלוקת למספר נושאים: נושא תכנון פרטי בשטח ציבורי שאינו בבעלות המבקשים; נושא התקנת חניה פרטית מתחת לשצ"פ; נושא התקנת רחבת כיבוי בשטח השצ"פ; נושא התרת התקנת שביל גישה בתחום השצ"פ.

בית המשפט קבע כי רק בעל זכות במקרקעין ראשי להגיש בקשה להיתר בניה בהם, במובחן ממקרים שהפנו אליהם המשיבים בהם אושרה בניה בשטחי שצ"פ שבבעלות עירייה, בהם ניתנה הסכמה לכך. בענייננו, לא ניתנה הסכמת העירייה לבקשות. לפיכך נקבע כי במקרה הנדון אין מחלוקת בדבר העדר תימוכין קנייניים ולכן היה על ועדת הערר לדחות את הבקשות להיתר ככל שהן נוגעות לבניה בשצ"פ.

לנושא בניית חניון תחת השצ"פ, קבע בית המשפט כי זכויות הבניה לשצ"פ לא הוסדרו בדרך שנקבעה בחוק. לפיכך, בהתאם לסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה, לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנון התקף, ולא ניתן לאפשר בניה במגרש שאין בו זכויות בניה על סמך זכויות הקיימות במגרש המגורים, ודחה את הטענה לכך שקיימת פרקטיקה ולאשר בקשות היתר הכוללות שימוש מתחת שטחי שצ"פ.

בנושא השימוש בשצ"פ לצורך רחבת כיבוי, נקבע כי שימוש זה אינו כלול ברשימת השימושים המותרים שנקבעו ביחס לשצ"פ בתכנית התקפה ולכן אין להתירו.

אשר לנושא שביל הגישה להולכי רגל, סבר בית המשפט כי לא היה מקום לקבל פרשנות כה מצומצמת כפי שהציעה הוועדה המקומית לפיה אין לעשות כל שימוש בשביל הגישה בשצ"פ לצורך גישה למגרש הפרטי הסמוך. בכך אימץ בית המשפט את קביעת ועדת הערר ולפיה יש לפרש את התכנית בעניין זה פירוש תכליתי המאפשר את הקמת בנייני המגורים, ולא פירוש שיש בו כדי לסכן באופן ממשי את הוצאת הפרוייקט לפועל תוך יצירת מגרש "כלוא" נטול כל דרך גישה.

לאור האמור לעיל, העתירה התקבלה למעט לעניין שביל הגישה להולכי רגל בתחום השצ"פ.

הערת מערכת:

בית המשפט החזיר עֲטָרָה לְיִשְׁנָה והזכיר ש"על התכנית להתיר במפורש שימוש מסוים כדי שזה יהיה מותר. כל שאינו מותר מפורשות – אסור..." (ע"א 1216/98).

בכך, דחה בית המשפט את ניסיונם של המשיבים להסתמך על מקרים שלגבי חלקם נוצר לכל הפחות ספק לגבי טיב הפרקטיקה שנקטה בהליך הרישוי, והבהיר כי "פרקטיקה מקובלת" או "נוהג" אין בכוחם להתקיים בניגוד לדין", כך קבע בית המשפט כי למרות קיום הצדקה לכאורה שימוש בפתרונות "יצירתיים" על מנת לאפשר מימוש זכויות בניה, יש לעשות שימוש בפתרונות כאמור רק במקרים חריגים בהם קיימת לכך אחיזה בדין.

לכאורה, יש באמור כדי להאריך דרכם של יזמים להיתר הבניה המיוחל, אלא שלדעתנו יש להעדיף מנגנון תכנוני סדור ושוויוני שניתן להסתמך עליו ללא צורך בהסתמכות על נוהג ערטילאי כזה או אחר שחוקיותו ותוקפו מוטלים בספק.

האמור נכון ביתר שאת בראי המקרה הנדון, שכן בסופו של יום מובן לכל העוסקים בדבר כי הדרך לקבלת היתרי הבניה התארכה בשל ההתדיינות המשפטית.

קטן לא מכה גדול

מספר הליך: עמ"נ 72377-10-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נ' דוד לב ואח' ערכאה:** בית משפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' סגן הנשיא, השופט אברהם אליקים. **פרטי המקרקעין:** גוש 10005 חלקות 72 ו - 75, חדרה. **תאריך מתן פסק הדין:** 14.1.22. **ב"כ המערערות:** עו"ד הלל גלקופ ממשרד עוה"ד כהן-וילצ'יק.

השאלה שעמדה לדיון בפסק דין זה הינה האם אישורה של תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6 ("תמ"מ 6") מצדיק פיצוי לבעלי המקרקעין שבתחומה, בשל פגיעה לכאורה ב"אופק תכנוני" שנקבע בתכנית מתאר ארצית תמ"מ 13? המשיבים הגישו נגד המערערות תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בין היתר בשל פגיעתה לכאורה של תמ"מ 6 במקרקעין שבבעלותם. המערערות דחתה את התביעה. ועדת הערר מחוז חיפה (ערר 9016/15, 9017/15), בהחלטתה מיום 25.8.21, החליטה לחייב את המערער בפיצויים בגין פגיעת תמ"מ 6 ומכאן הערעור.

בית המשפט החליט לקבל את טענת המערערות וקבע כי ועדת הערר התעלמה לחלוטין מההיררכיה בין התכניות, באופן שתכנית מתאר מחוזית לא יכולה לפגוע בתכנית מתאר ארצית הגבוהה ממנה בהיררכיה, שעה שאין הוראה מפורשת לכך בתכנית המתאר הארצית. וככל שיש סתירה בין התכניות, גוברות הוראות תכנית המתאר הארצית על הוראות תכנית המתאר המחוזית.

עוד קבע בית המשפט כי ועדת הערר התעלמה בהחלטתה מהלכת "דלי דליה" (בר"ם 10212/16, בר"ם 89/17, בר"ם 322/17 ובר"ם 2666/17), לפיה פגיעה תחשב "במקרים שבהם צפוי שינוי בתכונות ובשימושי המקרקעין, אשר הסיכויים להתרחשותו הם קרובים וממשיים.. התכנית שכן התקבלה היא זו שלמעשה סתמה את הגולל על אותו שינוי תכנוני צפוי".

בעניינינו, קבע בית המשפט כי בשל אישורה של תמ"מ 6 לא עומד בפתח שינוי קרוב וממשי ובוודאי שלא ברמת הסתברות של 'קרוב לוודאי' ולכן "אין די בכך שהמקרקעין שעל פי הנטען נפגעו מצויים במיקום מסוים, שקיימות הערכות לפיתוחו בעתיד הרחוק או הקרוב" (מתוך הלכת דלי דליה), כדי להוות פגיעה במקרקעין.

הערת מערכת:

בית המשפט קובע בפסק דינו 2 קביעות חשובות ועקרוניות שיש לשים אליהם לב - **האחת:** חשיבות המדרג התכנוני והיחס שבין תכניות, וה**הכרח** כי תכנית נחותה במידרג לא יכולה לפגוע בתכנית גבוהה ממנה, כשאין הוראה מפורשת המאפשרת פגיעה כזו **השנייה:** אופן היישום של הלכת 'דלי דליה', והצורך להוכיח כי השינוי התכנוני שנגרם (ככל ונגרם) הינו 'קרוב וממשי'.

חזקת השיתוף וסתירתה

שם ומספר הליך: ה"פ 53997-07-19 **חיים גולדפרב נ' שלמה יהודה ברך ז"ל ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, בפני כב' השופטת חנה פלינר. **פרטי המקרקעין:** דירת מגורים בחלקה 907 בגוש 6190, בני ברק. **תאריך מתן פסק הדין:** 05.01.2022. **ב"כ הנתבעים:** עו"ד צמח גרין.

עניינה של התביעה דנו, במתן סעד הצהרתי לבקשת נושה לרישום מחצית זכויות בדירה הרשומות במלואן על שם אשת הנתבע על שמו, וזאת על מנת שלשכת ההוצאה לפועל תוכל למנות כונס נכסים שיגבה את חובו של הנתבע (הבעל) בסך של כ- 2,000,000 ₪ ממחצית הזכויות שלו בדירה. יצוין כי במהלכו של ההליך הלך הנתבע לבית עולמו.

ליבת המחלוקת בין הצדדים האם יש לנושה זכות, לתבוע בת זוג של חייב, ולטעון שיש לפעול לרישום זכויות בעלה (הנתבע) בנכס מכוח הלכת השיתוף בזכויות או מכוח מקור משפטי אחר. ככל והתשובה לשאלה הינה חיובית אזי נדרש לברר האם בנידון דידן הוכח שיש לנתבע זכויות בדירה, וכפועל יוצא להביא למימוש זכויות אלו לטובת התובע הנושה בו.

הפסיקה הכריעה בשאלה זו כי נושה זכאי לתבוע בת זוג של חייב מכוח הלכת השיתוף, ובהתאם לסעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל לרשום את הזכויות בנכס על שם החייב לצורך עיקול הנכס, זאת בכדי למנוע אפשרות הברחת נכסים לצדדים שלישיים, ולא זו אף זו, תכלית זו הורחבה בפסיקה גם למצבים בהם נושה מבקש להגיע לנכסים שלא הוכחה לגביהם כוונה קונקרטית להברחת נכסים, אלא מספיק שיוכח שיש לחייב זכויות בהם.

בית המשפט קבע כי במקרה הנידון הלכת השיתוף חלה ולנוכח פטירת החייב ישנה חזקה לפיה הרכוש שנצבר במהלך חיי הנישואים של הנתבעים מצוי בבעלותם המשותפת, גם אם אותם נכסים רשומים על שם בן הזוג האחד או נמצאים בחזקתו הבלעדית, ואולם חזקה הזו ניתנת לסתירה, ועל הנתבעת להוכיח שבמקרה הנדון לא הייתה כוונה לכלול את הדירה נשוא התובענה כחלק מהרכוש המשותף של בני הזוג.

הלכה למעשה דחה בית המשפט את התביעה, וקבע כי הנתבעת הצליחה לסתור את חזקת השיתוף והוכיחה כי רישום הדירה על שמה בלבד בוצע במטרה מוצהרת להוציא את דירת המגורים שהוריה רכשו עבורה מן הרכוש המשותף בכדי להגן על הדירה מפני חובות עסקיים (אפשריים) של בן הזוג אחר צאתו לעסקים.

בשולי הגיליון דחה בית המשפט את טענת הנושה כי אין לתת כל עדיפות לבן הזוג מקום בו נותר עומד בפני שוקת שבורה ומבלי יכולת לפרוע את חובו, שכן ככלל אדם הנותן הלוואה לחייב הינו בבחינת נושי חוזי, ועליו מוטלת החובה לבצע בדיקות מעמיקות בקשר עם יכולת החייב לפרוע את חובו ואף לדרוש בטחונות לצורך פריעת החוב כגון רישום הערת אזהרה, רישום משכון וכדומה, ומפאת שלא נערכו פעולות לשם הבטחת הלוואה עובר לפירעון החוב, אשר היו מובילות לייטור המחלוקת בין בת הזוג לנושה, אין לתת כל עדיפות לבעל החוב על פני בת הזוג.

הערת מערכת:

מפסק הדין אנו לומדים שוב על החשיבות היתרה שעל צד להסכם לפעול לקבלת ביטחונות ראויים במהלך העסקים, והצורך בחתימת הסכם וקבלת בטחונות מתאימים לצורך הבטחת פירעון עתידי של הלוואתו /או השקעתו, וככל ופעולות אלו לא מתבצעות הרי שנושה עלול להיתקל בקושי כבד עד כדי חוסר אפשרות לגבות את חובו מנכסים חיצוניים שבעלותו בן/בת הזוג, שכן אלו, ללא רישום הערה /או משכון /או התחייבות מפורשת של בן הזוג לא יכללו במצבת הנכסים שניתן להיפרע מהם.

גשר של ברזל

מספר ההליך: עמ"נ 25463-08-21 **ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד נ' רכבת ישראל בע"מ. ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט צבי דותן. **פרטי המקרקעין:** חלקה 43 בגוש 4027, לוד. **תאריך מתן פסק הדין:** 27.1.2022. **ב"כ המשיבה:** טלי ענבר גולן.

עסקינן בערעור מנהלי שהוגש על החלטת ועדת ערר, בא דנו בעבר (עלון נובמבר 2021).

השאלה שבמחלוקת היא עצם החיוב, ולחילופין המועד שנקבע כמועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה שהוציאה הועדה המקומית בגין אישור ומימוש זכויות חלקי בדרך של היתרי בנייה, להקמת שני בנייני משרדים על גבי מרכז תחבורה קיים, ע"פ תוכנית בינוי שאושרה ביום 8.9.2014.

התוכנית המאושרת קבעה את ייעוד המקרקעין ל"מרכז תחבורה", וקבעה כי קווי הבניין יהיו "בהתאם לתוכנית בינוי", ונקבע כי מימוש הזכויות מותנה באישור תוכנית בינוי. בהתאם לכך, אושרה תוכנית בינוי שהוגשה ע"י הרכבת שלא במסגרת תוכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה ועל בסיס תוכניות הבינוי הוצאו היתרי הבנייה.

בשנת 2014, אישרה הוועדה המחוזית תוכנית בינוי להקמת מתח"מ משרדים ועסקים שיוקם בשני שלבים והוציאה שני היתרים בהתאם לה, אחד מהם מהווה את הבסיס להליכים שהתנהלו בוועדת ערר ובבית המשפט.

הוועדה המקומית טענה, כי יישומן של הלכת 'אליק רון' (רע"א 3002/12) ודוקטרינת החיוב הדו שלבי מאפשר לה לדרוש היטל השבחה בנסיבות העניין, זאת על אף שבמועד אישור התוכנית, המשיבה לא הייתה הבעלים של המקרקעין.

לעמדת הוועדה המקומית, מדובר בזכויות מותנות, במסגרתו נדרש קבלת החלטת מוסד תכנון, החלטה הכרוכה בהפעלת שיקול דעת מהותי, ועל כן מועד הפעלת שיקול הדעת הוא המועד הקובע להשלמת החבות בהיטל השבחה. לכן, לעמדת הוועדה המקומית, גם אם הלכת אליק רון התייחסה לשיקול דעת של הוועדה המקומית ואילו בהליך דן נדרש אישור של הוועדה המחוזית, הרצינונל חל מקל וחומר.

על כן, על אף שתוכנית הבינוי אינה אירוע מס נפרד, היא מהווה אירוע מימוש בהתאם להלכת אליק רון.

מנגד, העוררת טענה, כי לא ניתן לראות באישור תוכנית הבינוי התניה של הזכויות, אלא כפרוצדורה לבחינת אופן מימוש הזכויות המוקנות בתוכנית.

ועדת הערר קבעה, כי **עמדת הוועדה המקומית עומדת בסתירה למתווה שנקבע בעניין אליק רון שכן המבחן הנכון הוא האם הזכויות שנתנו במסגרת לד/1000 הינן מוקנות, ומה היחס בינה לבין תוכנית הבינוי.**

לשם כך, בחנה ועדת הערר האם אכן הזכויות שהוקנו בתוכנית לד/1000 אכן היו זכויות "מרחפות" ולא קונקרטיות עד אישור תוכנית הבינוי, וקבעה כי היעדר קונקרטיות ביחס למקרקעין מסוימים והיקף שיקול הדעת המוקנה לוועדה המקומית בעת הוצאת היתר בנייה, הם המאפיינים שנלקחו בחשבון לצורך הקביעה כי קיים חוסר וודאות ממשי איזה נכס יושבח כתוצאה מהתוכנית שיצדיק המתנה למתן ההיתר הספציפי.

לגופו של עניין, קבעה ועדת הערר כי תוכנית הבינוי היא אכן תנאי מתלה להוצאת התוכנית אל הפועל ואולם לא ניתן להחיל במקרה דנן את ההלכה בעניין אליק רון, שכן תוכנית הבינוי לא הוסיפה זכויות מעבר לאלה שניתנו במסגרת זכויות הבנייה כבר בשנת 1979, ועל כן לא ניתן להחיל את הלכת אליק רון במקרה הנדון.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע כי **העובדה שמוטל על הנישומה, טרם הגשת בקשה להיתר בניה, להגיש תכנית בינוי, אין בה כדי לשנות ואינה משום אירוע משביח, שכן תכנית בינוי נדרשת לעיתים בתב"ע, כשלב מקדים, שלב של הכנה לקראת בקשה להיתר בניה, וכחלק ממנו, ואין לוועדה המקומית שיקול דעת במניעת מימוש זכויות אלו, ועל כן קיים "גשר של ברזל" בין התוכנית לבין מימוש הזכויות, שכן, אין היתכנות שהצורך לאשר תכנית בינוי יטרפד את הבקשה ואת האפשרות לממש את זכויות הבניה.**

הערת מערכת:

בשנים האחרונות אנו עדים למגמה של הרחבת חובת היטל השבחה, למקרים ואירועים שלא נצפו על ידי המחוקק עת זה אישר את התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

סוג מקרים אלו, מאלצים את פרשני הדין לפרש את הוראות החוק "תכליתיות" הנובעות מעמדות עקרוניות בנוגע למטרת היטל השבחה, שלא עלו בדעת המחוקק.

במקרים רבים, רשויות מקומיות עושות שימוש בפרשנות "יצירתית" לדין, במטרה להגדיל את החבות בהיטל השבחה - דבר הנידון בפני ערכאות במקרים רבים. במקרה זה, הן בית המשפט והן ועדת הערר קבעו כי לא ניתן לקרוא לתוך הדין חבות בהיטל השבחה בגין תוכנית שבמועד בה אושרה הנישום כלל לא היה בעל המקרקעין, ואנו

מברכים על תוצאת פסק הדין, שכן תוצאה אחרת הייתה מגדילה ויוצרת אי וודאות כלפי בעלי מקרקעין רבים אשר היו עלולים למצוא עצמם מחויבים בהיטל השבחה בגין תוכניות שלא ניתן היה לצפות שיחויבו בגין.

חובת תשלום

מספר ההליך: עע"מ 5928/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה נ' ברוריה עוז ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כב' הרכב השופטים, ע' פוגלמן, ע' גרוסקופף וא' שטיין. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין הנמצאים בתחום שטחי המועצה המקומית גן יבנה. **תאריך מתן פסק הדין:** 1.2.2022. **ב"כ המערער:** עוה"ד אמיר בירנבוים ומתן מונק.

עסקינן בערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים מרכז- לוד, במסגרתו בית המשפט הורה למערער ("הוועדה/ הוועדה המקומית") שלא להתנות את מתן האישור לרישום זכויות בנכס בתשלום מלוא החיוב בגין היטל השבחה. יובהר כי לוועדה המקומית הסמכות להתנות מתן אישור לרישום זכויות בנכס בתשלום היטל השבחה, זאת בהתאם לסעיף 10 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

במקרה דנא, המשיבים קנו את הנכס מצד ג' ("המוכר"), ובטרם שולם החוב בגין היטל השבחה החל על הנכס, ולפני שהעסקה הושלמה ברישום בלשכת המקרקעין, המוכר נכנס להליך פשיטת רגל, כך שלא שילם את החוב. בהתאם, הוועדה המקומית סירבה לבקשת המשיבים לרשום את זכויותיהם בנכס עקב אי תשלום החוב המוטל על הנכס.

השאלה אשר ניצבה במוקד הערעור שבפנינו הינה: האם התנהלותה של הוועדה המקומית בהליכי גביית החוב בגין היטל השבחה מובילה למסקנה כי יש לחייבה להנפיק אישור העברת זכויות- גם מבלי ששולם החוב האמור.

הוועדה המקומית תמכה את טענתה בסירוב מתן אישור לרישום זכויות בנכס עקב אי תשלום החוב בהתאם להלכת אלעזרי' (ע"א 4260/15) אשר קובעת כי הוועדה רשאית לסרב להנפיק אישור כל עוד לא שולם היטל השבחה אף אם מבקש האישור אינו החייב בתשלום. לחלופין טענה שאף אם קיימות נסיבות לחרוג מהלכה זו, נסיבות המקרה הנידון אינן מבססות הצדקה לכך.

המשיבים טענו בין היתר, כי היה על הוועדה המקומית לרשום את זכויותיהם בנכס עקב התנהלותה הרשלנית בגביית החוב האמור. בכלל זאת, ציינו המשיבים את העובדה שהוועדה לא עקבה בזמן אמת אחר עסקאות המכר שהתבצעו בנכס ולא פעלה לאכיפת הסכמי פשרה שנחתמו בינה לבין גורמים אחרים בנוגע לתשלום החוב. בנוסף, המשיבים טענו להתיישנות החוב.

בית המשפט קיבל את הערעור ופסק כי הוועדה רשאית לסרב ליתן למשיבים אישור לרישום זכויותיהם כל עוד רובצים על הנכס חובות בגין היטל השבחה, זאת בהתאם לסמכותה לפי סעיף 10 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

בית המשפט קבע כי למשיבים הייתה נתונה אפשרות לערוך בדיקות על הנכס, בדיקות שהיו מגלות כי קיים חוב בגין התכניות המשביחות. בנוסף, במכירת הנכס היה בידי המשיבים אף לשלם את החוב, ולתבוע אותו מהמוכר. זאת ועוד, המשיבים לא פנו לוועדה בסמוך לרכישת הנכס בהודעה על מכירתו, ואילו הוועדה הייתה מיודעת על העברת הזכויות בנכס בסמוך לרכישתו, הייתה יכולה לפעול למול המוכר עוד קודם להליך פשיטת הרגל שלו.

עובדות אלה הובילו את בית המשפט למסקנה כי בידו של רוכש הנכס (המשיבים) למנוע מלכתחילה היקלעות לתאונה משפטית על ידי שימוש באמצעים חוזיים ועל ידי פעולה מתאימה בנקודת הזמן הראויה, והוא מונע הנזק היעיל והזול.

הערת מערכת:

עסקינן במקרה לא פשוט, בו היה על בית המשפט לאזן בין שני שיקולים כבדי משקל - הקופה הציבורית מחד לעומת זכות רוכש לרשום את זכויותיו, כאשר לא הוא החייב בהיטל מאידך.

במקרה זה, ביקר בית המשפט את הקופה הציבורית ממספר טעמים, ביניהם יכולת הקונים למנוע את הכשל שהביא לכך שלא ניתן בשלב זה לגבות את החוב מהמוכר.

על כן, על מנת להימנע מלהגיע לתרחישים כגון זה שהתרחש כאן, טוב יעשו רוכשי מקרקעין באם יעזרו בגורמי מקצוע, בעלי ידע בתחום היטל השבחה, על מנת שיוודאו בטרם כל עסקה במקרקעין האם יש חוב היטל השבחה הרובץ על הנכס, ויוודאו שככל שיש כזה, כי לא תסתיים העסקה בלא שהאינטרסים שלהם יהיו מוגנים.