



מאי 2023

מעו"דכן תכנון ובניה

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה של בתי המשפט וועדות ערר שפורסמו לאחרונה.

תשומת לבכם להחלטת ועדת הערר חיפה אשר ביטלה שומת היטל השבחה שהוצאה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, עבור חברת החשמל על סך של כ-600 מיליון ₪, בשל היעדר תימוכין וחוות דעת מקצועיות המבססות את השומה.

כמו כן, נעדכן כי מנהל התכנון הפיץ לאחרונה נוהל בדבר [תכנון דיוריות](#) [בתכניות חדשות](#). הדיורית היא חדר או מערכת חדרים, המהווים חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד הכולל מקלחת, שירותים ומטבח. על פי הנוהל, על הדיורית לעמוד במספר תנאים מחייבים כגון: שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר, שיגזרו מתוך סך השטחים המותרים לבנייה למגורים באותו תא שטח; הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור (מיגון, חניה, מים, ביוב וחשמל); הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין (טאבו) בנפרד מיחידת הדיור; תכנון הדיורית יכלול אפשרות לפיצולה ואיחודה עם היחידה העיקרית וללא צורך בפעולת רישוי נוספת.

הנוהל קובע בין היתר הוראות בדבר אופן ההתייחסות לדיורית בתכנית והנחיות בדבר אופן רישום הדיוריות בטבלה 5.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה וחזרה נעימה לשגרה.

ביטול שומת הועדה המקומית המבוססת על תחזיות עתידיות שאינן מעוגנות בחוות דעת מקצועיות

*

סמכות הועדה המחוזית לתוספת זכויות מכח התוספת השישית לטובת דיור בהישג יד

*

מהי הדרך המתאימה לתקוף הליך אישור ורישום תכנית לצרכי רישום?

*

חוק התכנון והבניה צופה מצב של אי התאמה בין מגרש לבין חלקה, וקובע כי יחידת ההתייחסות הרלוונטית הינה מגרש, גם מקום בו טרם בוצע רישום קנייני

*

סמכות ועדת הערר להפחית את ריבית הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בגין תקופת ניהול ההליך בפניה וכן בגין כל תקופה אחרת

*

שאלת קיומה של הסכמת בעלי הזכויות תיבחן בעת הדיון בבקשה להיתר ולא תידחה לשלב הוצאת ההיתר עצמו

*

כאשר הועדה המקומית יצרה מצג מסוים עליו היו רשאים העוררים להסתמך, הועדה המקומית מושתקת מלטעון אחרת

*

לא ניתן להטיל על מבקש היתר ביצוע של מטלות ציבוריות, ללא הסמכה בדיון

*

פניה לשמאי המכריע אינה עוצרת את מניין הימים הקבועים בדיון להגשת ערר, ואף אינה יכולה להוות טעם מיוחד לקבלת ארכה להגשת ערר

*

אין להפחית תשלומי איזון ששולמו עבור הצמדת רכוש משותף, אשר אין בהם כדי להשפיע על שווי השוק

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



ביטול שומת הועדה המקומית המבוססת על תחזיות עתידיות שאינן מעוגנות בחוות דעת מקצועיות

ערר (ח"י) 82022-10-21 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה

בוועדת הערר המחוזית לפיצויים היטל השבחה מחוז חיפה בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 1 במאי 2023.

עסקינן בערר כנגד שומת היטל השבחה שנערכה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה (להלן: "הועדה המקומית") בעקבות אישור בקשה להיתר להקמת יחידות ייצור חשמל במקרקעין.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם תוכנית מתאר ארצית, שמאפשרת הקמת יחידות ייצור חשמל הפועלות במחזור משולב (טורבינות גז ויחידות קיטוריות) במתחם תחנת כוח קיימת, עשויה להיחשב כתוכנית משביחה לצורך החיוב בהיטל השבחה מכוח התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק").

חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חברת החשמל") טענה, בין היתר, כי שומת הוועדה המקומית אינה מרימה את הנטל הבסיסי המוטל על הוועדה המקומית להוכחת השבחה במקרקעין כתוצאה מאישור התוכנית ודינה להתבטל.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי התוכנית הינה תוכנית משביחה, וכי לא נפל כל פגם במתודולוגיה השמאית העומדת בבסיס שומת הוועדה המקומית, כך ששמאי הוועדה המקומית הניח הנחות זהירות ביותר ביחס לפרמטרים שלפיהם נקבע הרווח העתידי של התחנות לאחר מכירתן. בנוסף, נטען כי לשומת הוועדה המקומית צורפו כל המסמכים הרלוונטיים העומדים בבסיס השומה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי שומת הוועדה המקומית מושתתת על תחשיבים מורכבים. תחשיבים אלו מבוססים בתורם על יסוד הערכות כלליות והנחות לא מבוססות, זולת הערכות והנחות של שמאי המקרקעין של הוועדה המקומית.

סעיף 4 לתוספת השלישית לחוק קובע, כי ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין. מכאן, שעריכת שומת היטל השבחה על ידי שמאי מקרקעין היא תנאי בלעדיו אין לחיוב בהיטל השבחה. אולם, אין משמעות הדבר, כי ניתן לבסס את השומה כולה על הערכות והנחות מרחיקות לכת, שאינן בתחום מומחיותו של שמאי מקרקעין, מבלי לתמכן בחוות דעת של מומחה מתאים. אשר על כן, היה על הוועדה המקומית, לכל הפחות, לתמוך את ההנחות וההערכות הרבות שעמדו בבסיס כל אחד משלושת התחשיבים שנכללו בשומתה, בחוות דעת חתומה של מומחה בהיבטים הכלכליים של משק החשמל בישראל. ביסוס שומת היטל השבחה על הנחות והערכות כלליות, שיכולות להתממש ויכולות גם לא להתממש, חוטאת לעקרון המונח ביסוד היטל השבחה, והוא העיקרון של גביית מס אמת. לפי עקרון זה, היטל השבחה ייגבה רק כאשר הוכחה התעשרות ממשית של בעל המקרקעין מאישור התוכנית.

עוד נקבע, כי שומת היטל השבחה המבוססת על היוון הכנסות עתידיות צפויות נושאת עמה מורכבות מיוחדת, שמצריכה גם זהירות מיוחדת. המעט שנדרש הוא לתמוך שומה זו כדבעי בחוות דעת של מומחה לעניין ההיבטים הכלכליים של פעילות משק החשמל בישראל.

הנטל המוטל על מוסד תכנון בעת עריכת שומת היטל השבחה בוודאי אינו נופל מזה המוטל על אדם פרטי המגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך מקרקעין בעקבות אישור תוכנית. ביחס לתביעות כאמור עמדו ועדות הערר על הצורך בצירוף חוות דעת מומחים בתחומים הרלוונטיים להוכחת טענות שבמומחיות כבר לכתב התביעה. בנוסף נקבע, כי אמנם סדרי הדין הרגילים החלים בהליכים אזרחיים אינם חלים בהכרח גם בעררים מכוח התוספת השלישית לחוק. אולם, אין משמעות הדבר חופש פעולה רחב יותר בעררים לפי התוספת השלישית לחוק. על כן נקבע, כי אין לאפשר לוועדה המקומית להשלים הגשה של חוות דעת כלכלית מטעמה, לא בעת הדיון בערר ולא לאחריו.

סמכות הועדה המחוזית לתוספת זכויות מכח התוספת השישית לטובת דיור בהישג יד

ערר (מטה) 65/22 ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה נ' הועדה המחוזית מחוז מרכז

בוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בפני יו"ר הועדה עו"ד יצחק ברט, ניתן ביום 30 במרץ 2023.

עסקינן בערר כנגד החלטת ועדת המשנה להתנגדויות (להלן: "ועדת המשנה להתנגדויות") לאשר בתנאים תוכנית, שמטרתה חלוקת מגרש המיועד לדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, לשלושה תאי שטח שישמשו בהתאמה לדיור להשכרה ומסחר, מסחר ותעסוקה ודיור מיוחד לסטודנטים (להלן: "התוכנית").

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון (להלן: "הועדה המקומית") טענה, כי לתוספת 200 יחידות דיור להשכרה יש השלכה ציבורית משמעותית. על כן, ביקשה הוועדה המקומית להקצות מחצית מיחידות הדיור לבני המקום, ובכך "לפצות" את תושבי המקום על ההשקעה הנדרשת מהם בשל התוכנית. בנוסף, נוכח חוות דעתו של היועץ המשפטי לוועדה המחוזית, הציעה הוועדה המקומית להגדיר את התוכנית כתוכנית הנערכת על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן בהתאמה: "התוספת השישית", "החוק"), וכך ניתן יהיה לאפשר הקצאת יחידות דיור לבני המקום.

הוועדה המחוזית מחוז מרכז (להלן: "הוועדה המחוזית") והיזם מצידם טענו, כי החלת התוספת השישית על התוכנית מעוררת קושי, שכן סעיף 2א62(א1) לחוק קובע שהוועדה רשאית להחיל את התוספת השישית רק אם מדובר בתוספת שטח שהוא "מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שהוועדה המחוזית הייתה מאשרת בתוכנית". תנאי זה לא נבחן, ועל פי הדברים נראה שהוא אינו מתקיים (שכן התוכנית לא הוסיפה שטחים למגורים). ועדת המשנה לעררים קיבלה את הערר בחלקו וקבעה, כי יש לדחות את הערר ביחס לבקשת הוועדה המקומית לייחד חלק מיחידות הדיור להשכרה לבני המקום.

סעיף 2א62 לחוק קובע את התנאים לסמכות הוועדה המחוזית לקבוע בתוכנית שבסמכותה "שטח מוגדל" שיחולו עליו הוראות התוספת השישית. המונח "שטח מוגדל" מוגדר בסעיף זה כשטח שהוא "מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שהוועדה המחוזית הייתה מאשרת בתוכנית אילו לא חלו על שטח כאמור הוראות התוספת השישית", ומחייב את הוועדה המחוזית לנמק בהחלטת ההפקדה ובהחלטת האישור את קביעתה בדבר השטח הכולל למגורים שהיה מאושר אלמלא החלת התוספת השישית לחוק.

הרציונל שבבסיס הסעיף הוא הענקת תמריץ ליזם בדמות תוספת זכויות לבניית דיור בהישג יד, מבלי לפגוע בתמריצים הקיימים. בהתאם לחוק, הוועדה המחוזית תחיל אפוא את התוספת השישית לחוק על שטחים שלולא כן לא היו מיועדים למגורים. בכך נוצר איזון בין האינטרסים הכלכליים של היזם לבין הצורך בדיור בהישג יד.

בענייננו, קבעה ועדת המשנה לעררים, כי תנאים אלו אינם מתקיימים. עוד נקבע, כי הוועדה המחוזית אישרה את התוכנית מבלי להחיל עליה את התוספת השישית, וקשה מאוד לטעון שהתוכנית כוללת "שטח מוגדל" שלא היה אמור להיות מיועד למגורים. גם מבחינה מהותית התוכנית אינה כוללת תוספת אינטנסיבית של זכויות בנייה, שמצדיקה את החלת התוספת השישית לחוק, אלא רק מחליפה ייעוד של מעונות לסטודנטים בייעוד של דירות להשכרה.

מהי הדרך המתאימה לתקוף הליך אישור ורישום תכנית לצרכי רישום?

ע"א 1251/21 חוסין אחמד עבידאת נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופט י' עמית, כבוד השופט נ' סולברג וכבוד השופט י' כשר, ניתן ביום 4 באפריל 2023.

עסקינן בערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בירושלים (להלן: "בית המשפט המחוזי"), אשר בגדרו נדחתה תביעת המערער על הסף, מחמת חוסר סמכות עניינית. התביעה לבית המשפט המחוזי הוגשה בעקבות הליך פרצלציה, לרישום תוכנית איחוד וחלוקה. בתביעה עתר המערער לסעד הצהרתי שיורה על ביטול רישום הפרצלציה בספרי המקרקעין; ביטול רישום תצ"ר, שהוכנה על ידי יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ועל בסיסה נרשמה הפרצלציה (להלן: "תצ"ר"); וכן השבת הרישום בספרי המקרקעין. בית המשפט המחוזי בהחלטתו קבע, כי היה על המערער לתקוף את ההליך התכנוני שבו אושרה הפרצלציה הלא רצונית במקרקעין שנים רבות קודם לכן, בגדרי הליך תכנוני-מינהלי, ולא במסגרת תובענה אזרחית.

על החלטת בית המשפט המחוזי, הוגש הערעור דנא.

המערער טען, כי שגה בית המשפט המחוזי, בכך שייחס לו ניסיון לתקוף את התוכניות החלות על המקרקעין, אף שתביעתו לא נועדה למטרה זו. לטענתו נפל פגם בהליך רישום החלוקה על פי התצ"ר, ולא בתוכניות החלות המקרקעין.

הוועדה המקומית והמשיבים מצידם טענו, כי טענת המערער שקולה לתקיפת התוכניות הסטטוטוריות החלות על המקרקעין, שעל בסיסן הוכנה התצ"ר, שכן ביטול רישום החלוקה מחייב את בטלותה של התוכנית. משכך, היה על המערער להעלות את טענותיו זמן רב קודם, בהשגה למוסדות התכנון, ובהמשך במידת הצורך, גם לפני הערכאה המינהלית המתאימה.

בית המשפט העליון דחה את הערעור וקבע, כי דרכו של המערער לתקוף את התצ"ר, ואת הליך רישום החלוקה במרשם המקרקעין, לא הייתה צריכה להיעשות בדרך של השגת תביעה אזרחית. לפיכך, בשאלת הסמכות העניינית, הדין עם המשיבים. זאת, אף מבלי להידרש ליתר טענותיהם, כי התביעה הוגשה בשיהוי, בחלוף 7 שנים ממועד רישום התצ"ר, ומבלי להידרש למשמעויות הנובעות מכך, ולנזקים שיגרמו לבעלי החלקות החדשות, לחליפיהם, לבעלי הערות אזהרה, ולבעלי השעבודים שנוספו עם השנים.

בנוסף, בית המשפט העליון דן בשאלה מהי הדרך המתאימה לתקוף אישור הליך ורישום תוכנית לצרכי רישום. וקבע, כי התשובה לכך תלויה במרכיב הדומיננטי שכלפיו מכוון התובע את חיצו. כאשר הטענות נוגעות למרכיב שאופיו הדומיננטי הוא תכנוני, למשל פעולותיו או החלטותיו של יו"ר המוסד התכנוני בכל הנוגע להכנת התצ"ר, האכסניה המתאימה היא ביהמ"ש לעניינים מינהליים.

לעומת זאת, כאשר ההשגה נוגעת בעיקרה לפגם שנפל במרכיב הרישומי, ומתמקדת בפעולות הרישום שהתבצעו על ידי רשם המקרקעין, יש לפעול על פי המתווה שקבע המחוקק, קרי, השגה לממונה על המרשם, וערעור לבית המשפט המחוזי.

בענייננו קבע בית המשפט העליון, כי הטענות המרכזיות שהעלה המערער אינן נוגעות לפעולות הרישום הטכניות שביצע רשם המקרקעין, אלא עוסקות בעניינים תכנוניים באופיים - שאלת ההתאמה בין התצ"ר לבין התוכנית החלה על המקרקעין. לפיכך, היה על המערער להגיש עתירה מינהלית לבית המשפט לעניינים מינהליים נגד גורמי התכנון, שהכינו וקידמו את התצ"ר, ולא ללכת בדרך עקלקלה, של הגשת תביעה אזרחית למתן סעד הצהרתי, בחלוף כ- 7 שנים ממועד אישור התצ"ר.

חוק התכנון והבניה צופה מצב של אי התאמה בין מגרש לבין חלקה, וקובע כי יחידת ההתייחסות הרלוונטית הינה מגרש, גם מקום בו טרם בוצע רישום קנייני

ערר (ח"י) 1096-07-22 אילן ודליה דוד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד מיכל הברשטס דגני, ניתן ביום 1 בפברואר 2023.

עסקינן בשני עררים שאוחדו, אשר הוגשו על ידי המתנגדים מחד ועל ידי מבקשי ההיתר מנגד, וזאת כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (להלן: "הועדה המקומית") לאשר בקשה להיתר בתנאים.

מדובר בבית משותף במגרש המורכב משני מבנים, מבנה עורפי ובו שלוש יחידות דיור ומבנה קדמי ובו שתי יחידות דיור. במסגרת הבקשה להיתר, התבקשה הריסתו של המבנה הקדמי הקיים על מקרקעין והקמת מבנה חדש בן יחידת דיור אחת מכוח התוכניות החלות.

העוררים המתנגדים, אשר מתגוררים במבנה העורפי טענו, בין היתר כי למבקשי ההיתר אין תימוכין קנייניים להגשת הבקשה. זאת שכן הם לא נתנו את הסכמתם להריסת הבניינים הקיימים כמתחייב מהסכם הבית המשותף. עוד טענו, כי הבקשה להיתר מונעת אפשרות בנייה עתידית שלהם, לרבות אפשרות גישה לכלי רכב לבניין העורפי, שכן הבניה המבוקשת בהיתר הבניה מבטלת את המעבר הקיים לבניין העורפי.

העוררים מבקשי ההיתר, אשר מתגוררים במבנה הקדמי טענו, כי לא הייתה סיבה לדרישת הוועדה המקומית לקבל לידיה הסכמת השכנים ברוב הדרוש על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") או פסק דין מהערכאה השיפוטית המוסמכת כתנאי להוצאת ההיתר. עוד טענו, כי דרישות מחלקת התחבורה להסדרת גישת רכבים למבנה העורפי במסגרת הבקשה להיתר דנו, מנוגדות לזכויות מבקשי ההיתר ומהוות פגיעה חמורה בקניינם הפרטי.

הועדה המקומית מצידה טענה, כי מדובר בבית משותף והבנייה המבוקשת היא רק על החלק הצמוד של מבקשי ההיתר בהתאם לזכויות הבניה על פי חלקם היחסי בהתאם לצו הבית המשותף. אשר על כן, נקודת המוצא לדיון בוועדה המקומית הייתה כי למבקשי ההיתר עומדים התימוכין הקנייניים הנדרשים לצורך קידום בקשתם להיתר, תוך שהוועדה המקומית שמה לנגד עיניה הבטחה עתידית בפן התכנוני של הותרת גישת רכבים לחלק העורפי במגרש ללא התערבות במסכת הקניינית בין הצדדים שצריכה להיפתר בפני הערכאה המוסמכת.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים ואישרה את הבקשה להיתר בתנאים. ועדת הערר קבעה, כי היא איננה דנה בהסכמה קניינית, אולם לא ניתן לשלול את האפשרות לפיה הבניה המבוקשת כעת עשויה למנוע בעתיד מעבר לבניין העורפי במגרש, במידה וזה ירצה לממש בניה בחלקו. לפיכך, הוצאת היתר הבניה כפופה לקבלת הסכמת השכנים השותפים לנכס ברוב הנדרש לפי חוק המקרקעין או לחילופין פסק דין מאת הערכאה השיפוטית המוסמכת.

בנוסף נקבע, כי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), והתקנות שהותקנו מכוחו, עוסקים כולם ביחידות תכנוניות, ולא ביחידות קנייניות. החוק צופה מצב של אי התאמה בין מגרש לבין חלקה, וקובע מפורשות כי יחידת ההתייחסות הרלוונטית הינה מגרש, גם מקום בו טרם נרשם האחרון לחלקה קניינית.

במקרה דנו, הבטחת תכנון עתידי למגרש העורפי ראוי שתעשה על ידי הכנת "תוכנית צל" לעניין תנועה במגרש כולו. תוכנית זו תתאר אפשרות תכנונית ישימה למעבר כלי רכב לעורף המגרש, ככל שמעבר כזה יידרש בעתיד. התכנון המבוקש בהיתר כבר היום יהיה כזה אשר יבטיח אפשרות גישת כלי רכב לעורף המגרש. בנוסף, נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה קבלת הרוב הנדרש לפי חוק המקרקעין או פסק דין של ערכה מוסמכת.

סמכות ועדת הערר להפחית את ריבית הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בגין תקופת ניהול ההליך בפניה וכן בגין כל תקופה אחרת

ערר (ח"י) 8519-08-20 בוגונביליה אחזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד מיכל הלברשטם דגני, ניתן ביום 19 במרץ 2023.

עסקינן בערר שהוגש כנגד דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (להלן: "הוועדה המקומית") לחייב את העוררת בהפרשי הצמדה וריבית בגין חוב היטל השבחה ביחס לתקופה בה התנהל ערר שהגישה העוררת לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה.

ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה, כי בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ממועד מימוש הזכויות, כהגדרתו בחוק, ועד למועד התשלום בפועל, מתווספים לחוב היטל ההשבחה הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980 (להלן: "חוק ההצמדה"). מדובר בריבית בשיעור גבוה ביותר שנועדה להוות מעין קנס על הפיגור בתשלום החוב לוועדה המקומית. עוד נקבע, כי מאחר וישנם מקרים בהם ההיטל לא משולם עד לסיום המחלוקת בוועדת הערר או בבית המשפט, עשוי ההיטל לצבור סכומי כסף גבוהים רק בשל התמשכות ההליך, ולוועדת הערר סמכות להפחית את ריבית הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה בגין תקופת ניהול ההליך בפניה. כמו כן, לוועדת הערר סמכות להפחית את ריבית הפיגורים גם בגין כל תקופה אחרת, אולם זאת רק מנימוקים מיוחדים שירשמו.

בענייננו, ועדת הערר קבעה כי תשלום ריבית הפיגורים בעניין דרישת היטל ההשבחה מחייבת התייחסות למספר תקופות, כך שבתקופה הראשונה, שבה מדובר במימוש זכויות בדרך של מכר, תחויב העוררת במלוא סכום ריבית הפיגורים וזאת משום שריבית הפיגורים המתווספת אל היטל ההשבחה ממועד המימוש מהווה תמריץ משמעותי לדווח לוועדה המקומית כי נחתם הסכם מכר כאמור.

שאלת קיומה של הסכמת בעלי הזכויות תיבחן בעת הדיון בבקשה להיתר ולא תידחה לשלב הוצאת ההיתר עצמו

ערר (מרכז) 1057-11-22 שרונית חכימיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 29 במרץ 2023.

עסקינן בערר על החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל (להלן: "הוועדה המקומית") לאשר בתנאים בקשות להיתרים להרחבת מרפסות בשני בניינים רבי קומות בגבעת שמואל.

המחלוקת העיקרית נגעה לשאלה, האם מבקשי ההיתר הציגו את התימוכין הקניינים הנדרשים להוצאת ההיתר.

העוררים, מבקשי ההיתר, טענו, כי הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בבניין אינה צריכה להיות תנאי לדיון בבקשה להיתר אלא תנאי להוצאת ההיתר בפועל. על כן, ניתן להשלים את החתימות על הבקשה להיתר לאחר החלטה חיובית בבקשה להיתר.

הועדה המקומית מצידה טענה, כי על מנת להשלים קורה במרפסת של דירה שבעל הזכויות בה לא נמנה על 75% מהחתימים על הבקשה להיתר, יש צורך בהסכמה פוזיטיבית של בעל אותה דירה, שלא הושגה במקרה דנן.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי את אין לדחות לשלב הוצאת ההיתר עצמו את הצגת ההסכמות של 75% מבעלי הזכויות לבקשה להיתר. בהתאם לפסיקה, על מנת למנוע הליכי סרק בבקשות להיתרים שחסרות את התימוכין הקניינים הנדרשים, מסורה למוסד תכנון רשות לעכב את הכרעתו התכנונית במקרה שבו קיימת מחלוקת קניינית מהותית שבה נדרשת הכרעה.

ועדת הערר הוסיפה, כי לעניין מהותה של ההסכמה הקניינית, הרחבת מרפסות הבניין שבהן לא קיימת קורה מלאה תשפיע על חזות הבניין, ומחייבת ביצוע עבודות בקירות החיצוניים של הבניין. בהיעדר הסכמה קניינית אחרת, הקירות החיצוניים הם חלק מהרכוש המשותף של הבניין.

אשר על כן נקבע, כי כאשר מדובר בשינוי מהותי בחזות הבניין, שהינה חלק מהרכוש המשותף, אין מקום לדיון של מוסד תכנון בבקשה להיתר, בהעדר תימוכין קניינים המתבטאים בחתימות פוזיטיביות על הבקשה להיתר. כמו כן, בעת הדיון בבקשה להיתר על הוועדה המקומית לבחון כי אכן ניתנה הסכמה קניינית למבוקש בבקשה להיתר של בעלי 75% מהזכויות בבניין, ללא קשר למיקום דירותיהם. כאשר יש מחלוקת קניינית מהותית בנושא זה, רשאית הוועדה המקומית לעכב את הדיון התכנוני עד להכרעה הקניינית.

כאשר הוועדה המקומית יצרה מצג מסוים עליו היו רשאים העוררים להסתמך, הוועדה המקומית מושתקת מלטעון אחרת

ערר (י-ם) 8036-03-20 פוברסקי אליהו ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד בנימין זלמנוביץ, ניתן ביום 21 בפברואר 2023.

עסקינן בהחלטה שנייה בערר שהוגש כנגד דרישת היטל השבחה בגין מימוש בהיתר בנייה מכוח התוכנית החלה על המקרקעין ותמ"א 38, לצורך קבלת פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

העוררים טענו, כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") נתנה בעבר פטור מהיטל השבחה לבניינים כגון הבניין נשוא הערר גם במצב בו לא הייתה תוכנית חדשה, ולכן הפטור חל גם בעניינם.

ועדת הערר דנה, בין היתר, בסוגיית ההסתמכות שהעלו העוררים, וציינה, כי על אף שלא נדרשה התייחסותה בעניין, נדמה שעומדת לעוררים טענת ההסתמכות, זאת שכן הוועדה המקומית יצרה מצג מסוים עליו היו רשאים העוררים להסתמך ומשכך הוועדה המקומית מושתקת מלטעון אחרת.

עוד קבעה ועדת הערר, כי את אינטרס ההסתמכות יש לאזן מול זכותה וחובתה של הרשות לשנות את עמדתה, ודאי כאשר פעלה שלא בהתאם לחוק.

ואולם, עסקינן בהליך לפי תמ"א 38 המערב דני נפשות. בנוסף, פלוני שניגש להליך הממושך של הוצאת היתר הבניה לוקח סיכונים רבים, ודאי כאשר עסקינן בהיקפי בניה גדולים. לכן, מחובתה של הרשות הציבורית ליצור ודאות ובטחון בכספו המונח על קרן הצבי.

משכך, הערר התקבל ובהתאם נקבע כי העוררים יהיו זכאים לפטור בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.

לא ניתן להטיל על מבקש היתר ביצוע של מטלות ציבוריות, ללא הסמכה בדין

ערר (צפון) 21-1091 עוז אמיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מבוא העמקים

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז צפון בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד נילי בן משה ידגר, ניתן ביום 29 בינואר 2023.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים (להלן: "הוועדה המקומית") להתנות אישור "טופס 4", בהפקדת ערבות בנקאית שמטרתה הבטחת ביצוע עבודות פיתוח לחניות ציבוריות ומדרכה בתחום זיקת הנאה, הגובלת בתחום דרך קיימת בחזית מקרקעי העורר.

המחלוקת העיקרית נגעה לשאלה, על מי חלה חבות ביצוע פיתוח החניות הציבוריות והמדרכה, לרבות עלויות ביצוע עבודות הבניה והפיתוח, המצויים בתחום זיקת הנאה שהוגדרה במגרש שבבעלות העורר.

העורר טען, כי מדובר בהפקעה "בהסוואה", זאת שכן חזקת העורר בתחום זיקת הנאה נשללת ממנו לצמיתות. בנוסף, התוכנית אינה מטילה חבות לביצוע החניות הציבוריות והמדרכה על בעל הקרקע, ולראיה בתנאים שנקבעו בהיתר הבניה לא צוין כי פיתוח החניות הציבוריות והמדרכה בתחום זיקת הנאה מוטל על בעל הקרקע. עוד נטען, כי הוועדה המקומית לא הייתה מוסמכת לקבוע במסגרת זיקת הנאה שימוש לחניות ציבוריות באופן המנתק את זיקת בעל הקרקע מתחום זיקת הנאה לצמיתות. לבסוף טען העורר, כי המבנה שנבנה נמצא תואם להיתר הבניה, למעט פיתוח זיקת הנאה שלדידו צריך להתבצע על ידי המועצה, ולכן על הוועדה המקומית להנפיק לו "טופס 4".

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי זיקת הנאה הוגדרה עוד בתוכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין, ובמסגרתן נקבע כי תסומן זיקת הנאה בתחום המגרש לצורך הכשרת שני מקומות חניה ציבוריים. העורר רכש את המגרש לאחר אישורן של התוכניות החלות וחזקה כי הכיר את המצב התכנוני התקף, לרבות זיקת הנאה. כמו כן נטען, כי העורר כלל במסגרת הבקשה להיתר בניה את תחום זיקת הנאה, והחניות הציבוריות אף סומנו בבקשתו, והן מהוות חלק מהבקשה להיתר בניה. מדובר בחלק בלתי נפרד ממגרש העורר ובעלותו ועל מנת לאשר מתן "טופס 4" על העורר להשלים את עבודות הבניה ולבצע בהתאם להיתר הבניה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי התוכניות שמכוחן הוגדרה זיקת הנאה, אושרו זה מכבר ולכן הינן בבחינת דין. עוד נקבע, כי פיתוח החניות הציבוריות והמדרכה, אינם נדרשים באופן נקודתי לצורך אכלוס בית העורר, שכן אין כל זיקה בין הבניה שאושרה לצרכי מגורי העורר לבין פיתוח עבודות הבניה לרווחת הציבור. לכן, עצם הצורך בעבודות הבניה כתנאי לקבלת "טופס 4" לבית מגורי העורר, אינו מתקיים.

עוד נקבע, התקנת מקומות החניה לציבור וסלילת המדרכה, משמעותה רחבה יותר והיא כוללת העתקת תשתיות מהשטח, שינוי רדיוסים, יצירת גישה לחניות, הריסת אבן השפה הקיימת וסלילת מדרכה לציבור, כאשר מגרש העורר מנותק לחלוטין מתחום זיקת הנאה באמצעות חומת בטון בקצה זיקת הנאה. מכאן, שלמעשה מדובר במטלות ציבוריות המוטלות על העורר. על כן, אין זה סביר ומידתי כי נטל שכזה יוטל על העורר שהינו אדם פרטי שרכש את המגרש מבעלי המגרש דאז, שיזם את התוכנית ושכתוצאה מאישורה נוספו החניות הציבוריות בתחום זיקת הנאה. בהתאם לפסיקה, לא ניתן להטיל על מבקש היתר ביצוע של מטלות ציבוריות, שכן המשמעות הינה הטלה בפועל של "היטל פיתוח" ללא הסמכה בדין, כאשר הנטל לביצוע עבודות פיתוח לטובת הציבור הוא בגדר תפקיד של הרשות המקומית. בהיעדר נורמה מסמיכה אין השלטון יכול להטיל מטלות מעין אלו על האזרח.

לאור האמור, ועדת הערר קבעה כי הבקשה להיתר בניה תתוקן כך שתחום זיקת הנאה יסומן כ"לא כלול בבקשה", והוועדה המקומית תיתן "טופס 4" לעורר. כאשר תחפוץ המועצה המקומית בביצוען של עבודות הפיתוח, תוכל לעשות זאת בהתאם לדין.

פניה לשמאי המכריע אינה עוצרת את מניין הימים הקבועים בדין להגשת ערר, ואף אינה יכולה להוות טעם מיוחד לקבלת ארכה להגשת ערר

ערר (ת"א) 81004-02-23 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' בעלי הזכויות בגוש 7223, חלקה 62
בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד שרון טל, ניתן ביום 20 במרץ 2023.
עסקינן בבקשתה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הועדה המקומית") לקבל ארכה להגשת ערר
על הכרעת שמאי מכריע בעניין היטל השבחה.
הוועדה המקומית טענה, כי מקום שהייתה פנייה לשמאי מכריע לתיקון שומתו, מנין הימים להגשת הערר מתחיל
ממועד קבלת תשובת השמאי המכריע לבקשת התיקון.

המשיבה לעומתה טענה, כי היא עצמה הגישה ערר במועד, על אף שגם היא פנתה לשמאי המכריע בבקשה לתיקון
שומתו. זאת ועוד, הועדה המקומית אף לא פנתה לוועדת הערר בבקשה מתאימה בתוך המועד הקבוע בדין להגשת
ערר, ולו "למען הזהירות".

ועדת הערר דחתה את הבקשה וקבעה, כי דין טענת הוועדה המקומית להידחות. פניה לשמאי המכריע אינה עוצרת
את מניין הימים הקבועים בדין להגשת ערר, ואף אינה יכולה להוות טעם מיוחד לקבלת ארכה להגשת ערר. בנוסף
נקבע, כי כפי שצוין בערר (בל"מ) (ת"א) 81015-02-21 חברת בית בדרך פתח תקווה 80 בע"מ נ' הועדה המקומית
לתכנון ולבניה תל אביב "פניה למשיבה אינה דוחה את מועדי הגשת הערר שנקבעו, כאמור, בדין". כך בעניין פניה
לוועדה המקומית, וכך בעניין פניה לשמאי המכריע.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי קבלת בקשה לארכה שכזאת, מנומקת בנימוק שפורט, יהיה בה כדי לפרוץ את מסגרת
המועדים הקבועים בדין, שלא בהתאם לו.

אין להפחית תשלומי איזון ששולמו עבור הצמדת רכוש משותף, אשר אין בהם כדי להשפיע על שווי השוק

ערר (י-ם) 493/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' זידיה מקנוז ואחר'
בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד בנימין זלמנוביץ, ניתן ביום 6 במרץ
2023.

עסקינן בערר על שומה מכרעת שנערכה ביחס למקרקעין.

השאלה שעמדה במרכז הערר היא, האם יש לקחת בחשבון תשלומי איזון בעת קביעת שווי לצורך היטל השבחה,
כאשר השאלה צריכה להיבחן בהתאם לרציונל שבבסיס היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

ועדת הערר קבעה, כי יש לקחת בחשבון את תשלומי האיזון העתידיים ככל שיש בהם כדי להשפיע על שווי שוק. עוד
נקבע, כי השימוש במונח "תשלומי איזון" יש בו אולי כדי להטעות, שכן אין הכוונה לתשלום בפועל של תשלומי
האיזון העתידיים אלא על הצפי (שיכול ויתבטא בשווי השוק), של אפשרות שישולמו תשלומי איזון שישפיעו על שווי
השוק במועד הקובע. במובן זה נקבע, כי אולי נכון יותר להשתמש במונח "הפחתה" משווים המלא של המקרקעין
כזמינים לבניה בשל העובדה שקיימת מורכבות במימושם.

כמו כן נקבע, כי אין לשנות את שווי השוק בשל תשלומי האיזון, לטוב ולמוטב. לכן, ככל שישנה השפעה לכך שהזכויות משותפות יש לקחת זאת בחשבון בשומה. מוטלת על השמאי חובה לפרט ולהתייחס לכך שמדובר בזכויות משותפות ולהשפעתם על שווי המקרקעין, בין אם בשל מורכבות קבלת הסכמה ובין אם בשל צפי לתשלום תשלומי איזון.

בענייננו, מעבר לכך שלא הוכח ששולמו תשלומי איזון ומעבר לכך שלא הוכח כי עסקאות ההשוואה לא מגלמות תשלומי איזון, התוכנית עצמה משקפת תוספת זכויות בנייה לדיירים רבים בבניין.

לאור האמור, ועדת הערר קבעה כי ההפחתה בגין תשלומי האיזון תבוטל.

**מחלקת תכנון ובניה
פישר (FBC & Co.)**

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון

הכולל באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.).
להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com