



יוני 2023

מעו"דכן תכנון ובניה

יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן \*

לא ניתן להעביר את הבעלות במחסנים המסווגים כרמל"ה (רכוש משותף לא הכרחי) לצד ג', שאינו בעל דירה בבניין \*

חיוב העיריה לעמוד בהתחייבות שלטונית ביחס לפטור מהיטל השבחה בפרויקט פינני בינוי \*

מתני קיימת הצדקה תכנונית לחריגה מנספח בינוי \*

נטל כלכלי משמעותי אשר לו השפעה ישירה על הקופה הציבורית מהווה אחד השיקולים הרלוונטיים בעת בחינת חלופות תכנוניות \*

דחיית עתירה לביטול פרסום של תוכנית ברשומות, בשל מעשה עשוי \*

אין בהסכם בין צדדים כדי לכבול את שיקול דעת גופי התכנון בהליך התכנון של המקרקעין \*

הפחתת ריבית הפיגורים בגין התקופה בה נוהלו הליכים משפטיים \*

בהיעדר הסמכה בחוק, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לקבוע הוראות בתוכנית שיחייבו הקצאת דירות לדיוור ציבורי \*

מוזמנים לבקר אותנו:

[www.fbclawyers.com](http://www.fbclawyers.com)

ולעקוב אחרינו:



לקוחות נכבדים,

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

בחודש האחרון אושרו ונכנסו לתוקף חוקי ההסדרים בתחום התכנון והבניה במסגרת שני חוקים:

ביום 31.05.2023 פורסם ברשומות [חוק ההתייעלות הכלכלית](#) (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024).

חוק זה מתייחס בעיקר להסדרים מיסויים בין היתר ביחס למיסוי מקרקעין לרבות מיסוי דירות מגורים, והתחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38) לרבות בענין מע"מ בפינוי בינוי, הטבות מס לקשיש ועוד.

ביום 6.6.23 פורסם ברשומות [חוק התוכנית הכלכלית](#) (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג - 2023.

חוק זה מתייחס לשינויים בחוק התכנון והבניה, חוק רכבת תחתית (מטרו), וחוקים שונים בדבר התחדשות עירונית - חוק פינוי בינוי, חוק המקרקעין חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה ועוד.

מדובר בשורה של שינויים בעלי חשיבות גדולה כגון צמצום שיעור בעלי הזכויות שרשאים להגיש תכנית ל 66% במקום 75%; העברת סמכות העיריה להוצאת היתרי בניה בתכנית של 80 יח"ד ומעלה כאשר העיריה מתמהמהת במתן היתרי הבניה, לרשות רישוי ארצית שתוקם לענין זה; ערר על החלטת ועדה מקומית עצמאית לגבי תכנית, מטעם מגיש תכנית או מתנגד יוגש רק ברשות יו"ר ועדת הערר המחוזית; אין צורך באישור עירייה לשם רישום משכנתא; הגדלת סמכויותיה של הועדה המקומית באישור תכניות בסמכותה ועוד ועוד.

שינויים אלו הם שינויים מרחיקי לכת בתחום התכנון והבניה.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

## יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן

עמך (ת"א) 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

בבית משפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט גלעד הס, ניתן ביום 16 במאי 2023.

עסקינן בשאלה עקרונית אשר עלתה במסגרת ערעורים שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (להלן: "הוועדה המקומית") והיא, האם בעת חישוב היטל ההשבחה בגין אקט תכנוני יש מקום להביא בחשבון את מגבלת תוכנית "מחיר למשתכן" החלה על המקרקעין?

על פי תוכנית "מחיר למשתכן", רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מוציאה קרקע מתוכננת בבעלות המדינה למכרז פומבי. ערך המקרקעין נקבע מראש וזאת כהנחה משומת שמאי רמ"י למקרקעין, כאשר המציעים מתחרים על המחיר הנמוך ביותר.

המשיבות, אשר זכו במכרז רמ"י לשיווק המקרקעין, הגישו בקשות להיתרי בניה, אשר כללו גם בקשות להקלות שונות. הוועדה המקומית הוציאה להן שומות היטל ההשבחה שנערכו לפי שווי המקרקעין ללא התחשבות במגבלה של מכירת הדירות במחירי המחיר למשתכן שנקבעו במכרז. המשיבות הגישו שומות נגדיות, כאשר במסגרתן חושבה ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין תחת מגבלת תוכנית מחיר למשתכן. בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית"), מונה שמאי מכריע אשר קבע את ההשבחה הנובעת מההקלות שבוקשו.

בגין השומות המכריעות הוגשו עררים לוועדת הערר לפיצויים ולהיטלי השבחה (להלן: "ועדת הערר"), אשר קבעה, כי יש להביא בחשבון במסגרת קביעת גובה היטל ההשבחה את העובדה כי המקרקעין חוסים תחת מגבלות תוכנית מחיר למשתכן. על החלטה זו של ועדת הערר הוגשו הערעורים דנן.

הוועדה המקומית, טענה שיש לחשב את היטל ההשבחה בהתעלם ממגבלות תוכנית מחיר למשתכן.

המשיבות מצידן טענו, כי במסגרת תחשיב היטל ההשבחה, יש להביא בחשבון את המגבלות שמטילה תוכנית מחיר למשתכן.

בית המשפט דחה את הערעורים וקבע, כי לאור עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה, יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן.

בית המשפט קבע, כי כאשר מבקשים לצקת תוכן להוראות התוספת השלישית בכלל, ולתיבה "כאילו נמכרו בשוק חופשי" בפרט, הרי שתוכן זה אמור להיגזר מעקרונות היסוד העומדים בבסיס היטל ההשבחה, ובפרט עקרון ההתעשרות.

מכאן, כאשר האקט התכנוני אינו מגלה התעשרות למשיבות, יש מקום לפרש את התיבה "כאילו נמכרו בשוק חופשי", כמשקפת את שווי המקרקעין בשוק הדירות שנמכרות במחיר למשתכן, ולא בשוק הדירות הכללי, או לחלופין, כמשקפת את שווי המקרקעין כאילו נמכרו הדירות בשוק החופשי תחת מגבלת המחיר למשתכן.

בית המשפט קבע, כי תוכנית "מחיר למשתכן", שהינה תוכנית שיזמה ממשלת ישראל, ואשר מיועדת לחול על כלל שטח מדינת ישראל, אינה תוכנית נקודתית, לא מבחינת זמן, כאשר זו מופעלת במתכונת כזו או אחרת למעלה מעשור, ולא מבחינת מיקום, כאשר מקרקעין בכל רחבי המדינה שווקו בהתאם לתוכנית זו.

לפיכך, קבע בית המשפט, כי אף לפי החלוקה המסורתית לצורך קביעת שווי המקרקעין לפי תנאים פנימיים וחיצוניים החלים על המקרקעין, יש לראות בחובה למכור במחירי מחיר למשתכן, כחובה פנימית, הנובעת גם ממגבלות התכנון עצמו, ומכאן יש להביאה בחשבון בקביעת שווי המקרקעין לצרכי קביעת היטל השבחה.

לפיכך, דחה בית המשפט את הערעורים של הועדה המקומית והותיר על כנה את החלטת ועדת הערר, לפיה יש מקום להביא בחשבון את מגבלות תוכנית מחיר למשתכן בעת קביעת היטל השבחה.

## **לא ניתן להעביר את הבעלות במחסנים המסווגים כרמל"ה (רכוש משותף לא הכרחי) לצד ג', שאינו בעל דירה בבניין**

ע"א 6421/21 יעקב וידר נ' סא"ל משכונות הארץ בע"מ

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופטת ע' ברון, כבוד השופט ע' גרוסקופף וכבוד השופטת ר' רונן, ניתן ביום 9 במאי 2023.

עסקינן בערעור על פסק דין של בית המשפט המחוזי במסגרתו נדחתה תביעתו של המערער לסעד הצהרתי שיקבע כי הוא בעל זכויות במחסנים שרכש.

המשיבה הקימה בניין מגורים כאשר מחסנים שהוקמו כחלק מהבניין והמצויים בקומת הקרקע הוקמו לשימוש בעלי הדירות בבניין. בפועל, נמכרו מרבית הדירות ללא מחסנים, ולכן נותרו בבעלותה של המשיבה, ובהמשך נמכרו לצדדים נוספים לרבות למערער.

השאלה המרכזית שעלתה בערעור היא מה משמעותה הקניינית של עסקה להעברת זכויות במחסנים שנבנו בבניין מגורים למי שאיננו בעל דירה באותו בניין.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע, כי יש צורך לסווג את המחסן. אם מדובר במחסן שהינו חלק מדירה, לא ניתן להעביר את הבעלות בו אלא כחלק מהעברת הבעלות בדירה; אם מדובר ב"דירה" העומדת בפני עצמה, אין מניעה להעבירו גם לבעלותו של מי שאיננו בעל דירה בבית המשותף; אם מדובר במחסן שהוא רמל"ה (רכוש משותף לא הכרחי), ברירת המחדל היא שהוא חלק מהרכוש המשותף, אולם, ניתן להעבירו לאחד מבעלי הדירות בבניין על דרך של הצמדה.

בית המשפט העליון קבע, כי במקרה דנן המחסנים לא מהווים חלק אינטגרלי מאף אחת מהדירות בבניין, ואף לא ניתן לראות בהם "דירה" נפרדת. לפיכך, המחסנים מסווגים כרמל"ה ולא ניתן לרשום אותם אלא כחלק מהרכוש המשותף של הבניין או כהצמדות לטובת אחד מבעלי דירות המגורים בבניין. על כן, לא ניתן להעביר את הבעלות במחסנים המסווגים כרמל"ה לצד ג', שאינו בעל דירה בבניין.

נקבע כי הסכם המחסנים הוא אינו הסכם פיקטיבי, ואין לשלול את האפשרות כי המערער יצליח לבסס זכויות וסעדים ביחס למחסנים במסגרת הליך עתידי, וזאת ככל שישכיל ליצור את הבסיס העובדתי והמשפטי הנדרש לכך.

## חיוב העירייה לעמוד בהתחייבות שלטונית ביחס לפטור מהיטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי

עת"מ 35622-09-22 אאורה השקעות בע"מ נ' עיריית רמת השרון ואח'

בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת ירדנה סרוסי, ניתן ביום 18 באפריל 2023.

עסקינן בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת מועצת העיר רמת השרון (להלן: "המועצה"), לחייב את העותרת בתשלום היטל השבחה מלא בגין פרויקט פינוי-בינוי שהעותרת מבצעת.

השאלה המרכזית שעלתה בעתירה היא האם המועצה רשאית הייתה לחזור בה מהחלטתה הקודמת לפטור את העותרת מתשלום היטל השבחה בגין הפרויקט. יצוין, כי הפרויקט מתבצע בשני שלבים: שלב א' ביחס לבניינים מסוימים ושלב ב' ביחס לשאר הבניינים.

המשיבה 1, עיריית רמת השרון (להלן: "העירייה"), פרסמה מכרז לביצוע פרויקט פינוי בינוי בשכונת מורשה ברמת השרון. לאחר זכיית העותרת במכרז, החליטה המועצה ביום 6.4.2014 להעניק לעותרת פטור מלא מתשלום היטל השבחה בגין הפרויקט (להלן: "החלטת הפטור").

העותרת טענה, כי הסתמכה על מצגי העירייה במכרז, לפיהם יינתן פטור מלא מתשלום היטל השבחה בכפוף לאישור מועצת העיר, וכן הסתמכה על החלטת הפטור.

עיריית רמת השרון, מועצת העיר והועדה המקומית רמת השרון, מצידן טענו, כי הדין לעניין השתחררות רשות ציבורית מחוזה שלטוני או שינוי תניית התקשרות חוזית בחוזה עם רשות ציבורית, מאפשר להן להשתחרר במקרה דנן מההבטחה השלטונית - חוזית. עוד נטען, כי הן היו רשאיות להעריך מחדש את הנסיבות הקיימות וזאת אף חרף קיומה של הסתמכות, שמהווה אינטרס בעל משקל נמוך יחסית בתחום התכנון והבניה, בו ישנה חשיבות רבה להותרת שיקול דעת רחב לרשות המינהלית, בלא שתהיה קשורה יתר על המידה בהחלטותיה הקודמות.

בית המשפט קיבל את העתירה ביחס לשלב א' של הפרויקט אשר בגינו שולם כבר היטל השבחה וקבע, כי מדובר בהתחייבות של העירייה כחלק ממכרז, שאושרה בהחלטת הפטור ושהעותרת פעלה על פיה. כמו כן, מבחינה מעשית תוכנית הפרויקט אושרה בוועדה המחוזית תוך הפחתת מספר יחידות הדיור בהתבסס על כך שהעותרת לא תחויב בתשלום היטל השבחה. בנוסף, העירייה אף קיבלה תמורה עבור מתן הפטור בדמות מימון או ביצוע מטלות ציבוריות. משכך, מדובר בהבטחה שלטונית שהשתכללה לכדי תניה חוזית מחייבת, שהמשיבות כרשות ציבוריות רשאיות להשתחרר ממנה רק בהתאם להלכת ההשתחררות.

בית המשפט קבע, כי במקרה דנן המשיבות לא הצביעו על אינטרס ציבורי כבד משקל או שינוי נסיבות מהותי וחרג שיצדיק את הפרת התניה החוזית המוסכמת. יש להבחין בין חוזה שהרשות לא יכולה לעמוד בו, או שעמידה בו תגרום נזק לתושבים, ובין חוזה שהרשות לא השיאה את הרווח ממנו, כאשר בענייננו מדובר באי השאת הרווח הצפוי, והבנה בדיעבד כי ההבטחה שניתנה לפטור הייתה נדיבה מידי ולא שוות ערך לתמורה שניתנה בעדה.

בהקשר זה נקבע, כי על אף החשיבות בפיתוח ובדאגה לרווחת התושבים, לא בכל פעם שמדובר ברווחי היזם אל מול השאת רווחת התושבים, השאת רווחת התושבים תגבר באופן אוטומטי. בית המשפט ציין כי אינטרס הציבורי אינו מצומצם רק לאינטרסים של התושבים אלא גם לעמידה בחוזה כאינטרס ציבורי.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי במקרה דנן, העותרות התחייבו לשלם 15 מיליון שקלים עבור מטלות ציבוריות כך שהפגיעה בציבור מצומצמת עוד יותר, כאשר התחייבות זו מהווה למעשה מעין היטל השבחה מוסכם שמגביר את הוודאות בפרויקט פינוי-בינוי שמהווה נדבך חשוב ביותר ליזם, עוד בתחילת התהליך וטרם יציאה לפרויקט.

לאור האמור לעיל נקבע, כי מדובר בהבטחה מינהלית שהשתכללה לכדי תניה חוזית מחייבת ומדובר במצב קיצוני אשר מחייב התערבות בהחלטת הרשות. לכן, ביחס לשלב א' של הפרויקט, המועצה תמליץ לרשות להתחדשות על מתן פטור בהתאם להתחייבותה, ואילו ביחס לשלב ב' של הפרויקט, יחול היטל השבחה מלא.

## **מתי קיימת הצדקה תכנונית לחריגה מנספח בינוי**

ערר (מרכז) 1053-10-22 נטעלי שרף נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 19 במרץ 2023. עסקינן בערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (להלן: "הוועדה המקומית"), לאשר בקשה להיתר הכוללת גישה לכלי רכב והולכי רגל דרך חלקת העוררים, שלטענת העוררים נוגדת את הסדרי התנועה והחניה בנספח הבינוי של התוכנית החלה על המקרקעין.

השאלה שעמדה במרכז הדיון היא, מתי קיימת הצדקה תכנונית אשר נדרשת לחריגה מנספח הבינוי.

העוררים טענו, כי הבקשה להיתר הוגשה ללא תימוכין קניינים, שכן למשיב אין זכויות בחלקת העוררים. בהקשר זה נטען, כי בעלי החלקות חתמו על הסכמי שיתוף, שבהם נקבע מפורשות שלא תותר כניסה משביל הגישה אל המגרשים הקדמיים.

לטענתם ההקלה המבוקשת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית הקובעות שזכות המעבר תינתן לחלקת העוררים בלבד. לחילופין נטען, כי מדובר בהחלטה בלתי סבירה באופן קיצוני, בשל העדר הצדקה תכנונית לגיטימית להקלה ובשל פגיעה קשה בעוררים.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי קיימת "הצדקה תכנונית" לשימוש במקרקעין של אחרים, כמו גם לסטייה מהוראות התוכנית, שאף אינה עולה כדי הקלה לטענתה.

המשיב, מבקש ההיתר, טען, כי השביל נועד למעבר לכלי רכב הולכי רגל לבעלים ובני ביתם בכל היחידות הגובלות בשביל וכי תוכנית הבינוי הינה תוכנית מנחה בלבד.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי אין מחלוקת על זכותם הקניינית של העוררים במקטע הצפוני של שביל הגישה ואין עיגון לזכות מעבר בחלק זה. ראוי היה, כי בשל כך בלבד תידחה הבקשה להיתר, אשר חסרה תימוכין קנייניים בסיסיים.

עוד נקבע, כי בתי המשפט וועדות הערר אשר נדרשו למקרים של סטייה מנספחי בינוי מנחים ייחסו משקל לעצמות הסטייה ולקיומה של הצדקה תכנונית לה. גם אם התוכנית קובעת כי נספח הבינוי אינו מחייב, או כי הוא מחייב רק לעניינים מסוימים, הרי שאין מדובר ב"הצעה לתכנון" בלבד. אומנם, במקרה כזה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר היתרי בנייה אשר חורגים מאותו נספח ללא צורך באישור הקלה, ואולם גם אז חייבת להיות הצדקה תכנונית על מנת לחרוג מנספח הבינוי. דהיינו, כי במהלך ביצוע התכנון הפרטני של הבניינים מתברר כי יש צורך, או שיהיה נכון יותר מבחינה תכנונית, לחרוג מנספח הבינוי, שאם לא כן אין כל משמעות לנספח בינוי שאינו מחייב.

מבחינת מעמדו ותוקפו של נספח הבינוי המנחה, נקבע, כי נספח הבינוי אושר יחד עם התוכנית, ועולה, לכאורה, בקנה אחד עם הסכמי השיתוף שנחתמו בין הצדדים. נספח הבינוי נועד להסדיר ניצול מיטבי של הקרקע במתחם, תוך הבטחת הגישה ברגל וברכב למגרשים העורפיים, ומבלי להתפשר על בטיחות התנועה.

עוד נקבע, כי בנסיבות העניין, נדרש פרסום הקלה, והיה צורך לדון בבקשה לאישורה בהתחשב בעצימותה, קיומה של הצדקה תכנונית לה, מועד התכנון המאושר והפגיעה בצדדים שלישיים.

לבסוף נקבע, כי לא היה מקום לאשר את הבקשה להיתר הכוללת שינוי מנספח הבינוי המנחה בנושא הסדרי התנועה וסימון מקומות החנייה, גם לו היו למשיב זכויות בשביל הגישה לכל אורכו.

## **נטל כלכלי משמעותי אשר לו השפעה ישירה על הקופה הציבורית מהווה אחד השיקולים הרלוונטיים בעת בחינת חלופות תכנוניות**

ערר (מטה) 67/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

בוועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בפני יו"ר ועדת המשנה עו"ד מורן בראון, ניתן ביום 1 במאי 2023.

עסקינן בערר כנגד החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מחוז ירושלים (להלן: "הוועדה המחוזית") לאשר תוכנית (להלן: "התוכנית המוצעת") בישוב הממוקם מדרום לדרך אזורית 375 (להלן: "כביש 375"). הערר עוסק, בין היתר, בשאלת מעמדה של התוכנית הכוללת והשפעתה על קידום התוכנית המוצעת.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה (להלן: "הוועדה המקומית") טענה, בין היתר, כי החלטת הוועדה המחוזית סותרת את "העיקרון המרכזי" שנקבע בתוכנית הכוללת ביחס ליצירת חיבור עילי בין שני חלקי הישוב מעל כביש 375. עוד נטען, כי במהלך הליכי התכנון של התוכנית המוצעת דרשה הוועדה המקומית לבחון החלופות לשיקוע וקירוי קטע כביש 375 לטובת חיבור במפלס הקרקע, אך חלופה זאת לא נבחנה כראוי, וכי שיקול דעתה של הוועדה המחוזית הוטח בשל העלות הכלכלית הגבוהה של חלופה זו.

הוועדה המחוזית מצידה טענה, כי החלטתה בדבר אישור התוכנית המוצעת היא החלטה תכנונית ראויה. לעמדת הוועדה המחוזית התוכנית המוצעת קודמה בהליך תכנוני מקיף לרבות מספר ימי דיונים במליאת הוועדה וכן בוועדת המשנה להתנגדויות תוך ליווי של היועצים המקצועיים של הוועדה. עוד נטען, כי בניגוד לטענת הוועדה המקומית לפיה התוכנית הכוללת קבעה כחלופה תכנונית עיקרית מומלצת את השיקוע והקירוי של כביש 375, הרי שאפשרות השיקוע והקירוי נקבעה בתוכנית הכוללת כחלופה אפשרית, תוך הבהרה כי הנושא ייבחן בתוכנית מפורטת. בעניין זה העיקרון המהותי שהוועדה המחוזית רואה בו חשיבות הוא יצירת חיבור מיטבי בין חלקו הקיים של הישוב מדרום לכביש 375, וחלקו העתידי המוצע מצפון לו, לשם הבטחת רציפות עירונית.

ועדת המשנה לעררים דחתה את הערר וקבעה, כי הוראות התוכנית הכוללת לא מחייבות את שיקועו של כביש 375 ואף בחינת החלטות הוועדה המחוזית לאישור התוכנית הכוללת ותכליתה לא מביאות למסקנה חד משמעית כי הדרך לבינוי חלקו הצפוני של הישוב באופן מיטבי היא באמצעות שיקועו של כביש 375 באזור היישוב הקיים. הדבר הוצג כאפשרות לאמצעי להשגת המטרה של קישוריות מיטבית בין שני חלקי היישוב. בחינת אמצעי זה לצורך השגת המטרה נקבע לשלב התכנון המפורט.

עוד נקבע, כי ההכרעה המקצועית-תכנונית שקיבלה הוועדה המחוזית בכל הנוגע לדרך הטובה ביותר האפשרית לחיבור היישוב היא הנכונה ביותר במכלול הנסיבות. חלופת השיקוע בהינתן המורכבות ההנדסית שלה היא יקרה מאד, יוצרת שורה של אילוצים הנדסיים, לא צפויה להביא לשיפור המצב האקוסטי בצדי כביש 375 ולמעשה לא תייצר קישוריות טובה יותר בין חלקי היישוב.

לעניין טענת הוועדה המקומית, לפיה שיקול דעתה של הוועדה הוטה בשל העלות הכלכלית הגבוהה של חלופת שיקוע או קירוי. נקבע, כי שיקול זה הוא במערך השיקולים הלגיטימיים שעל מוסד התכנון לשקול. וכבר נפסק כי "נטל כלכלי משמעותי אשר לו השפעה ישירה על הקופה הציבורית הינו מסוג השיקולים הרלוונטיים והענייניים בעת בחינת חלופות תכנוניות שונות" (עע"מ 5454-21 כפר אז"ר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' ועדת המשנה למסמכים לפני ביצוע (פורסם בנבו, 17.05.2022)).

על כן, נקבע כי אין מקום להתערב בהכרעות ועדת המשנה להתנגדויות והוועדה המחוזית בכל הנוגע למסקנתם התכנונית באשר לחיבור בין היישוב הקיים וזה המתוכנן באמצעות שלושה מעברים בממשק עם דרך 375, וכי יש לדחות את העררים ככל שהם מכוונים לשינוי התוכנית המוצעת או השבתה לדיון לצורך בחינת שיקועו או קירוי של כביש 375 בתוואי העובר ביישוב.

### **דחיית עתירה לביטול פרסום של תוכנית ברשומות, בשל מעשה עשוי**

עת"מ (מרכז) 30163-05-22 עדנה שטי נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת עמית זהבה בוסתן, ניתן ביום 30 באפריל 2023.

עסקינן בעתירה שבמסגרתה התבקש בית המשפט להעניק סעד המורה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן: "הועדה המחוזית") לבטל את הפרסום ברשומות ביחס לאישור התוכנית ביחס ליער ראש העין.

העותרים טענו, כי פרסום התוכנית היה מטעה, קודם בניגוד לדין, נעשה בחוסר תום לב, בחיפזון בלתי מוסבר, תוך ניסיון לשיבוש הליכים בעתירה קודמת שמתנהלת לביטולה של התוכנית, במסגרתה עתרו העותרים לבית המשפט על מנת שיורה לוועדה המחוזית לבטל את ההחלטה על אישור התוכנית, לחלופין להתיר להם לערור על דחיית ההתנגדות לתוכנית בפני המועצה הארצית וזאת לטענתן, לאור הטעויות שנפלו בהחלטה לאשר את התוכנית. יוער כבר עתה, כי בית המשפט קבע כי דין עתירה זו להידחות (להלן: "העתירה הראשונה").

המשיבים מצידם טענו, כי יש לדחות את העתירה דנן מטעמי סף ולגופה: מטעמי סף - בשל שיהוי, מעשה עשוי, ואי צירוף צדדים ראויים. לגופה - מהטעם שאין בה ממש והיא למעשה מהווה מקצה שיפורים לעתירה הראשונה.

בית המשפט המחוזי דחה את העתירה דנן וקבע, כי על אף קיומו של שיהוי סובייקטיבי ובהתחשב בעובדה כי טענת שיהוי היא ענין שבשיקול דעת ואינה קשיחה כמו טענת התיישנות, אין לדחות את העתירה על הסף מחמת שיהוי.

עם זאת, משנכנסה התוכנית לתוקף עסקינן ב"מעשה עשוי". תוכנית מתאר מקומית הינה "חיקוק" ופרסומה ברשומות הוא פרסום מחייב, כאשר בהתאם לסעיף 34 א לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א – 1971 "חזקה שנעשה כראוי...", ולכן הטוען נגד תוכנה של תוכנית רובץ עליו הנטל להוכיח כי נפל שיבוש בפרסום. זאת ועוד, הכלל בדבר "המעשה העשוי" קובע כי במקרים מסוימים בהם מדובר במעשה שביצעו נגמר בשלמותו אין מנוס אלא לדחות השגה ערעורית נגדו אף אם יש בה ממש. הרציונל העומד מאחורי כלל "המעשה העשוי" הינו כי אין ליתן סעד שיפוטי בעניין שאינו ניתן לשינוי או שקיים קושי מהותי לשנותו.

במקרה דנן, לאחר שהתנגדות העותרים לתוכנית נדחתה והתוכנית אושרה היה צפוי כי התכנית תפורסם. למרות האמור לא ניסו העותרים לעכב את הפרסום. זאת ועוד, תוכנית כמוה כדין וביטולה כמוהו כביטול דין. טענות העותרים הן טענות לליקויים טכניים וגם אם כן הם פני הדברים אין בכך כדי להצדיק את ביטול הפרסום.

## **אין בהסכם בין צדדים כדי לכבול את שיקול דעת גופי התכנון בהליך התכנון של המקרקעין**

ערר 9004/21 האפוטרופוס הכללי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, בפני יו"ר הועדה עו"ד עמית אופק, ניתן ביום 18 באפריל 2023.

עסקינן בערר על אי מתן החלטה בתביעה לירידת ערך מקרקעין בירושלים מכוח תוכנית אשר שינתה את יעוד חלק מהמקרקעין מייעוד "אזור ללא תכנון" ל- "דרך מוצעת", כאשר בשומת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הועדה המקומית") נקבעו שתי חלופות. חלופה הראשונה - במצב הקודם היה ייעוד המקרקעין לצרכי ציבור וחסר פוטנציאל תכנוני ולכן, לא חלה ירידת ערך. חלופה שנייה - בחלקה לא חל תכנון תקף וירידת הערך הינה בסך של 197,400 ש"ח. החלופה הראשונה מבוססת על הסכם חלוקה שקיבל תוקף של פסק דין ובו נקבע לגבי החלקה מושא הערר כי אם החלקה לא תופקע לצרכי ציבור היא תצורף לחלקות הסמוכות.

המחלוקת העיקרית נגעה לשאלה, האם הורם הנטל הראשוני להוכחת ירידת ערך לצורך העברת הערר לבחינתו של שמאי מייעץ. כלומר, האם החלופה הראשונה שבשומת הועדה המקומית היא החלופה שיש לאמץ וכפועל יוצא לדחות את הערר מפני שלא חל כל שינוי בשווי המקרקעין שיועדו במצב הקודם לצרכי ציבור והתוכנית רק מימשה ייעוד זה.

הועדה המקומית טענה, כי הסכמת הצדדים שקיבלה תוקף של פסק דין מבססת את זכותו של העורר במצב הקודם כזכות למקרקעין בייעוד ציבורי ועל כן לא חל שינוי בייעוד המקרקעין, וממילא לא נפגע שוויים. כמו כן טענה, כי אמנם הסכמת הצדדים אינה יוצרת מצב תכנוני אך היא מטילה הגבלה על היקף זכויות העורר.

ועדת הערר קבעה, כי הבסיס לבחינת קיומה של ירידת ערך הוא שווי המקרקעין בהתאם לתכנון שהיה בתוקף לפני כניסתה לתוקף של התוכנית הפוגעת ולאחריה. עוד נקבע, כי ההסכם בין הצדדים אינו יוצר מצב תכנוני וכי אין בסמכות הצדדים או בסמכות בית המשפט שקיבל את הסכמת הצדדים, לכבול את שיקול דעת מוסדות התכנון בקביעת ייעוד כל אחת מהחלקות או בקביעת היקף הפרשה לציבור שתידרש. הסכם החלוקה יצר עננה על המקרקעין, אשר הקונה הסביר היה מביא בחשבון בקביעת שוויים. עם זאת, מידת ההשפעה של אותה עננה על שווי המקרקעין היא שאלה שמאית מובהקת והיא צריכה להיבחן על ידי שמאי מייעץ. על כן, ועדת הערר מצאה לנכון להעביר את הערר לבחינת שמאי מייעץ וקביעת שיעור הפגיעה, אשר ייבחן במסגרת שומתו גם את השפעת הסכם החלוקה על שווי המקרקעין.

## **הפחתת ריבית הפיגורים בגין התקופה בה נוהלו הליכים משפטיים**

ערר (ת"א) 85050/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' מגדל דניאל מלון דירות בע"מ

בוועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 28 במרץ 2023.

עסקינן בערר שהגישה הוועדה המקומית בגין שומה מכרעת. הצדדים הגיעו להסכמה בנוגע לסכום היטל השבחה והשאלה שנותרה במחלוקת היא מהו שיעור הריבית, אם בכלל, שיש להוסיף להפרשי ההצמדה עד למועד החלטת ועדת הערר.



המשיבה טענה, כי בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), רשאית ועדת הערר להפחית את תשלומי הפיגורים בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפנייה וכן מטעמים מיוחדים שיירשמו גם בגין תקופות נוספות. כמו כן נטען, כי בהתאם לסעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980 (להלן: "חוק הרשויות המקומיות") והתוספת השלישית לחוק, מרוץ תשלום הריבית מתחיל 30 יום לאחר קבלת דרישת תשלום לפי קביעה סופית בסיום ההליכים. עוד נטען, כי אין להטיל ריבית פיגורים מקום בו לא קיים רציונל לתמרץ את החייב לשלם את החוב. המשיבה אינה אחראית על הימשכות ההליכים והתנהלותה בתום לב מהווה שיקול המצדיק הפחתת ריבית.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי אין מקום להמעט באחריות המשיבה להימשכות ההליכים או בהתנהלותה חסרת תום הלב בכבישת טענותיה בהליך הרישוי והעלאתן לראשונה במסגרת הליך שומת ההשבתה. לחילופין נטען, כי יש לחייב את המשיבה בריבית פיגורים עד למועד החלטת ועדת הערר במסגרת הערר הקודם, והחל ממועד זה ועד למועד התשלום בפועל לחייבה בריבית משפטית. עוד נטען, כי בהתאם לסעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות, תחילת מרוץ הריבית חלה מיום קבלת דרישת התשלום ולא 30 יום לאחר קבלת דרישת התשלום לפי קביעה סופית בסיום ההליכים. יתרה מזאת נטען, כי המשיבה לא הצביעה על טעם מיוחד המצדיק הפחתת הריבית בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק.

ועדת הערר קיבלה את הערר באופן חלקי וקבעה, כי החוק מבחין בין שתי תקופות: התקופה הראשונה היא התקופה שבין מועד קרות אירוע המס למועד המימוש, אשר לגביה משולמים הפרשי הצמדה בלבד, וחלה הוראת סעיף 9 לתוספת השלישית לחוק. תקופה זו אינה רלוונטית למחלוקת. התקופה השנייה, היא התקופה שבין מועד המימוש לבין מועד התשלום. מאחר שמועד המימוש מקים את החובה בתשלום ההיטל, בגין תקופה זו קבע המחוקק בסעיף 15 לתוספת השלישית לחוק, כי על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות. החלת חוק זה, יש בה כדי לתמרץ את האזרח לשלם את ההיטל בהקדם וזאת, על מנת שלא יחויב בריבית פיגורים. סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק מסמיך את ועדת הערר להפחית את תשלומי ריבית הפיגורים מנימוקים מיוחדים. רישת הסעיף, עניינה בהפחתת שיעור ריבית בגין תקופות ניהול ההליך ואינה מחייבת נימוקים מיוחדים. בענייננו, נקבע כי יש להפחית את ריבית הפיגורים מכוח סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק לכדי ריבית משפטית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961.

לאור האמור, נקבע שלא לחייב את המשיבה בריבית פיגורים, וסכום ההיטל המוסכם יישא הפרשי הצמדה וריבית.

## **בהיעדר הסמכה בחוק, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לקבוע הוראות בתוכנית שיחייבו הקצאת דירות לדיור ציבורי**

ערר (ת"א) 1037-03-22 שולה קשת נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב- יפו

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד אפרת דון- יחיא סטולמן, ניתן ביום 30 באפריל 2023.

עסקינן בעררים שהוגשו על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו (להלן: "הוועדה המקומית") שאישרה תוכנית להעצמת זכויות בניה.

העוררות טענו, בין היתר, כי נפל פגם בתוכנית, משום שהיא איננה כוללת הוראות לעניין תכנון דירות לדיור ציבורי ולעניין רכישות דירות בידי העירייה לשם השכרתן למעוטי יכולת.

המשיבות מצידן טענו, כי לא קיים מקור סמכות המתיר לוועדה המקומית לקבוע הוראות בתוכנית הנוגעות לדיור ציבורי או לקבוע הוראות שיחייבו יזם תוכנית למכור דירות דווקא לעירייה וגם זאת במחיר עלות. לכן, בהיעדר הסמכה בחוק, הוועדה המקומית איננה רשאית לעשות כן.

וועדת הערר דחתה את העררים וקבעה, כי אין בהוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הוראות שמכוחן ניתן להורות על תכנון דירות שימשו לדיור ציבורי כמשמעו בחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), תשנ"ט-1998. על כן נקבע, כי בהיעדר הסמכה בחוק, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לקבוע הוראות בתוכנית שיחייבו הקצאת דירות לדיור ציבורי.

ביחס לטענת העוררות לפיה בסמכות העירייה לפעול להשכרת דירות למעוטי יכולת, הבהירה וועדת הערר כי אין לה סמכות להביע עמדתה או לבחון בחירתה של העירייה אם להפעיל סמכותה בנושא זה במקרה הנדון.

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

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

03-5266962

[esharon@fbclawyers.com](mailto:esharon@fbclawyers.com)

עו"ד אפרת שרון

.....  
הכלול 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](mailto:news@fbclawyers.com)