



יולי 2023

מעו"דכן תכנון ובניה

תכנית השימור של תל אביב לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין עליה היא חלה

\*

נדחו תביעות לפי סעיף 197 בגין אישורה של תכנית השימור של תל אביב

\*

כיצד יש לחשב השבחה הנובעת מתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38

\*

דחיית תביעות בגין הוראות חוזי החכירה מול עיריית תל אביב

\*

למרות החלטת הועדה המקומית שלא להפקיד תכנית, ועדת הערר הורתה על הפקדתה

\*

לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין התקופה אשר קדמה ליום אישור הבקשה לשימוש חורג

\*

ליו"ר רשות תכנון יש סמכות לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה תכנונית, גם אם היא אינה משקפת בצורה מלאה את התוכנית החלה על המקרקעין

\*

לרשות מקרקעי ישראל אין סמכות במסגרת חידוש חוזה חכירה פרטני, ליצוק לחוזה תנאים נוספים או מבהירים, כאשר בחוזה נקבע שחידושו יהיה לפי תנאי החוזה הקיים

לקוחות נכבדים,

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

לפני שבועות ספורים התקבלו שתי החלטות משמעותיות בוועדת הערר תל אביב בגין תכנית השימור של תל אביב - תא/2650.

אחת ההחלטות התייחסה לחיובי היטל השבחה ועררים על שומות של שמאים מכריעים בגין היטלי השבחה שהוטלו בעקבות אישור התכנית ואילו השניה התייחסה לתביעות ועררים בגין החלטות הועדה המקומית ביחס לתביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בתמצית, ועדת הערר קבעה כי תכנית 2650' אינה תכנית משביחה וכן כי התכנית לא גרמה לירידת ערך למקרקעין וכי אין בסיס לתביעות על פי סעיף 197 בגינה.

שתי ההחלטות ארוכות ומפורטות ומתייחסות למאות נכסים והליכים בגין תכנית השימור, אשר אושרה לפני כ- 15 שנים.

נראה כי לא מדובר בסוף פסוק וכי הדיון בתכנית השימור יגיע לבתי המשפט. שני פסקי דין מעניינים נוספים הם פסק הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב בדבר הנוסחה לחישוב ההשבחה והיטל השבחה בגין תכנית על פי סעיף 23 לתמ"א 38 וכן פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב בגין הוראות חוזי החכירה של עיריית תל אביב.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו:

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

ולעקוב אחרינו:



## **תכנית השימור של תל אביב, ב/2650, לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין עליה היא חלה**

**הנישומים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב: חיוב בהיטל השבחה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**

בוועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד בנימין זלמנוביץ', ניתן ביום 27 ביוני 2023.

עסקינן בעררים רבים כנגד דרישת היטל השבחה בגין אישור תוכנית השימור של העיר תל אביב, תוכנית תא/2650/ב (להלן: **"תכנית 2650/ב"**). השאלה שעמדה במרכז הדיון היא, האם תכנית 2650/ב הביאה לעליית שוים של המקרקעין עליהם היא חלה. החלטה זו ניתנה במקביל להחלטת ועדת הערר בעררים שעניינים חיוב בפיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית 2650/ב.

הוועדה המקומית טענה, כי תכנית 2650/ב העלתה את ערך המבנים לשימור אשר נכללים בתחומה, לא רק באמצעות הענקת זכויות בניה, אלא מעצם סימונם של המבנים לשימור והכללתם ברשימה קטלוגית של מבנים נדירים, בעלי ודאות תכנונית, תוך יצירת מנוף לשיווקם. קיטלוג זה ממתג כל מבנה מעצם הכללתו בתכנית 2650/ב, ולפיכך מהווה "השבחה בדרך אחרת" המפורטת בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 אשר ניתן לגבות בגינה היטל השבחה (להלן: **"טענת המיתוג"**).

הדיונים במאות העררים נמשכו שנים רבות. בסופו של דבר, **ועדת הערר קיבלה את העררים וקבעה, כי במועד אישורה, תכנית 2650/ב לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין**. ולפיכך, החיובים בהיטל השבחה בגין תכנית 2650/ב בטלים, בין אם מדובר בעררים שהגישו נישומים כנגד חיוב של הוועדה המקומית ובין אם מדובר בעררים של נישומים או של הוועדה המקומית, כנגד שומות מכריעות.

בהתאם לעמדת המשפט הישראלי, ההצדקה לגבית היטל השבחה נובעת מתפיסה לפיה בעצם אישור תכנית משביחה, הציבור העניק לבעל המקרקעין "דבר מה" ועל בעל המקרקעין לחלוק את המתנה שקיבל מהציבור, עם הציבור. במקרה דנן נקבע, כי לא ניתנה לבעל המקרקעין מתנה כלשהי - שלא היתה לו לפני אישור התכנית. כך שמבחינה שמאית הוועדה המקומית לא הוכיחה עליית ערך הנובעת מעצם הכללת הבנינים בתכנית 2650/ב.

עוד נקבע, כי היטל השבחה נגבה עקב עליית ערך הקרקע ולא עליית ערך הבית הבנוי על המקרקעין שלא היה לו עובר לאישור התכנית. כך שההשבחה אותה דורשת הוועדה המקומית היא השבחה למחויבים בלבד ולא למרכיב הקרקע, שכן רכיב הקרקע לא השתנה. למעשה, "מיתוג" איננה תכונה מתכונות המקרקעין ועל כן יש להתעלם מהחיוב בגין מיתוג הן בשומות הוועדה המקומית והן בשומות המכריעות שאימצו רכיב זה.

עוד נקבע, כי טענת הוועדה המקומית לפיה עצם "המיתוג" יוצר השבחה גם ללא תוספת זכויות הבניה - יש בה כדי להביא לכפל מס ועשיית עושר ולא במשפט, שכן זכויות הבניה שחויבו בעבר או שהיו צריכות להיות מחויבות בעבר בהיטל השבחה (בגין תכניות קודמות), מחויבות כעת פעם נוספת בשל הכללת המקרקעין בתכנית 2650/ב.

לבסוף נקבע כי תכנית השימור אמנם מאפשרת נידוד זכויות הנובעות מכוחה (זכויות קיימות שלא ניתן לנצל וזכויות הנובעות מתמריצי השימור) כדי להתגבר על הפגיעה במבנים לשימור, אולם לשם כך נדרש אישור תכנית נוספת לנייד אותן זכויות למגרשים חלופיים. על כן, הזכויות שניתנות באמצעות נידוד מכוח תכנית 2650/ב מתגבשות במועד אישורה של תכנית הנייד שהרי קונה מרצון יודע במועד הקובע שמנגנון הנייד יביא אותו לנקודת האיזון. במובן זה קשה לראות במועד הקובע עליית ערך כלשהי.

## **נדחו תביעות לפי סעיף 197 בגין אישורה של תכנית השימור של תל אביב תא 2650/ב**

**התובעים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב לפי סעיף 197 לחוק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**

בוועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הועדה עו"ד בנימין זלמנוביץ', ניתן ביום 27 ביוני 2023.

עסקינן בעשרות ומאות עררים שהוגשו במסגרת תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), בגין אישורה של תכנית השימור של העיר תל אביב, תכנית תא 2650/ב (להלן: "תכנית 2650/ב"). החלטה זו ניתנה במקביל להחלטת ועדת הערר בעררים שעניינים חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית 2650/ב לפיה לא הוכחה עליית שווים של המקרקעין עליה היא חלה.

השאלה שעמדה במרכז הדיון היא, האם העוררים הרימו את נטל הראיה הנדרש על מנת להוכיח ירידת ערך, בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק, כתוצאה מאישורה של תכנית 2650/ב.

העוררים טענו, כי תכנית 2650/ב פוגעת בציפייתם הסבירה של בעלי הנכסים להשבחת המקרקעין בכך שהתכנית אוסרת את הריסת הבניין ומונעת תוספת בניה עתידית, מעבר לתוספות הבניה שאושרו במסגרתה. עוד טענו העוררים, כי תכנית 2650/ב פגעה פגיעה ישירה בנכסיהם, ראשית בשל האיסור להרוס את הבניין לשימור ושנית, מכיוון שתכנית 2650/ב אינה פוגעת בתכניות קודמות, כך שהיא למעשה מוסיפה עליהן תניות המקשות על מימושן של זכויות שטרם נוצלו, במצב הקודם לתכנית.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי אין לבעל קרקע זכאות לזכויות שטרם באו לעולם וכי תכנית 2650/ב משביחה את ערך המקרקעין. עוד נטען, כי סעיף 200 לחוק שעניינו פטור מפיצוי חל במקרה דנן, וכי בהתאם להוראותיו, גם לו תוכח פגיעה כלשהי, הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין.

ועדת הערר קבעה, כי אין מקום לבחינת ירידת ערך כתוצאה מאישור תכנית 2650/ב באמצעות שמאי מכריע, וכי הפגיעה הנטענת, ככל שהיא קיימת, אינה חוסה תחת סעיף 197 לחוק ואינה עולה כדי פגיעה במקרקעין. על פי ההלכה הפסוקה, כלל אובדן הפוטנציאל התכנוני, לא חוסה תחת סעיף 197 לחוק, אף אם תוכח ירידת ערך עקב אישור התכנית, וזאת בשל העדר "פגיעה" בתכונות המקרקעין. החריגים שהוכרו בפסיקה בעניין זה, לא מתקיימים בעררים דנן, ולפיכך דין התביעות בהקשר אובדן ציפייה ופוטנציאל, להידחות. עוד נקבע, כי לעניין טענת העוררים בדבר פגיעה באפשרות הריסת המבנים ובנייתם מחדש, על מנת לבסס פגיעה כאמור, נדרש היה להוכיח ישימותה מבחינה כלכלית וזו לא הוכחה.

בנוסף נקבע, כי במידה ויוכרע כי תוכנית 2650/ב אכן מהווה "פגיעה במקרקעין", הרי העוררים לא הרימו את נטל הראיה להוכחת תביעתם. יתרה מזאת, הוועדה קבעה, כי גם אם ישנה פגיעה כלשהי, אזי מדובר בפגיעה אשר נופלת תחת הוראות סעיף 200 לחוק.

### **כיצד יש לחשב השבחה הנובעת מתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38**

עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית הרצליה

בבית המשפט המחוזי תל אביב – יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט גלעד הס, ניתן ביום 21 ביוני 2023.

עסקינן בשני ערעורים על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה (להלן: "ועדת הערר"), אשר עוסקים באופן חישוב היטל השבחה בגין קומה נוספת שאושרה מכוח תוכנית הר/2213 שהיא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (להלן: "הר/2213"), ואשר אינה כלולה בפטור שניתן לזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38.

הוועדה המקומית טענה, כי יש לערוך תחשיב היטל השבחה נפרד ומובחן לגבי מלוא שטח הקומה הנוספת, שהינה מכוח תכנית הר/ 2213, וזאת בהתעלם מההשבחה או העדר ההשבחה, של יתר חלקי המבנה.

המערערות מצידן טענו, כי יש לשום את המקרקעין בשני מצבי התכנון, לפני ואחרי היתר הבניה. לטענת המערערות, בשני הערעורים, תחשיב זה מוביל למסקנה כי שווי הבניין במצב הישן גבוה משוויו במצב החדש, ומכאן שאין השבחה ואין חיוב בהיטל השבחה.

השמאי המכריע הציג גישה שונה הן מגישת העוררים והן מגישת הוועדה המקומית לנושא. לטענתו יש לערוך הבחנה בין שאלת ההשבחה לבין שאלת הפטור.

ועדת הערר דחתה את דרך החישוב של שמאי הצדדים ושל השמאי המכריע וקבעה, כי על המערערות לשלם את היטל ההשבחה לפי הנמוך מבין השניים: "שווי ההשבחה הכולל" או "שווי ההשבחה בגין הקומה הנוספת".

בית המשפט קיבל את הערעורים בחלקם וקבע, כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, יש לערוך תחשיב בן שלושה שלבים: בשלב הראשון, יש לבחון את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, ובמקרה דן מהיתר בניה. בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, במקרה דן בהתאם לתוכנית הר/ 2213, לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 וכן השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט. בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שנמצאה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה השבחה שאינה פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50% היטל השבחה.

בית המשפט סיכם את עמדתו בדבר אופן החישוב, וקבע נוסחה לחישוב ההשבחה כדלקמן:

$$\frac{X}{Y + Z} \cdot Z = S$$

לעניין זה הוגדר, כי X מהווה את הזכויות שנוספו מכוח תכנון מפורט במ"ר; Y מהווה את הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר; Z מהווה את ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בשקלים; S מהווה את ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בשקלים.

## דחיית תביעות בגין הוראות חוזי החכירה מול עיריית תל אביב

תא (ת"א) 45328-05-20 נורית סעד נ' עיריית תל-אביב - יפו

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו בפני כבוד השופטת הדס עובדיה, ניתן ביום 11 ביוני 2023.

עסקינן בתביעות שהוגשו על - ידי חוכרים (להלן: "התובעים") כנגד עיריית תל-אביב - יפו (להלן: "העירייה"). המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב תנאי חידוש חוזה החכירה על מקרקעין שבבעלות העירייה, שהוכרו לתובעים ולחוכרים נוספים בחוזי חכירה למטרות תעשייה בלבד למשך 60 שנים, אשר הגיעו לסיומם בשנת 2010 (להלן: "החוזה המקורי") ואשר כללו אופציה לחידוש החכירה למשך 49 שנים.

לאור הזנחת מתחמי התעשייה והרצון לפתחם לכדי מרכז תעסוקה של העיר תל אביב, החליטה מועצת העירייה להעניק לחוכרים הטבות מוגבלות בזמן לחידוש החכירה לרבות הטבה בחישוב שווי דמי החכירה, אשר הובאו לידיעת החוכרים באמצעות "מדריך לחוכר" משנת 2001 שנשלח אליהם. במסגרת זו, חוכרים רבים בחרו לקבל את ההטבות ולחדש מוקדם את החכירה (להלן: "מבצע ההיוון בשנת 2001"). לאחר תום מבצע ההיוון משנת 2001, במספר דיונים שונים ובמועדים שונים, הוחלט ופורסם כי חידוש החכירה יעשה מעתה בתנאי היוון "רגילים" ובתנאי התשלום שנקבעו בחוזה המקורי או בתנאי תשלום חדשים שקבעה העירייה.

חוכר שפנה לעירייה בבקשה לממש את האופציה קיבל לידו חוזה חכירה חדש (להלן: "החוזה החדש") יחד עם "מדריך לחוכר", ביניהם התובעים. במסגרת הליכי גישור שנערכו בין הצדדים, נקבע הסדר גישור אשר מרבית החוכרים במתחם האמור שאינם התובעים, הצטרפו אליו. בנוסף, במסגרת הסדר ביניים, תוך שמירת טענות כל הצדדים, הוסדרו היחסים החוזיים בין חלק מהתובעים לעירייה על דרך של מימוש חלקי בחוזה חדש, שהינו כאמור גדר המחלוקת בין הצדדים.

התובעים טענו, כי מסלולי תשלום דמי החכירה שנקבעו ב"מדריך לחוכר" הינם בניגוד לקבוע בחוזה המקורי, מהווים חוזה אחיד מקפח, וכן כי שווי המגרש הנישום צריך להישאר מעת לעת ערך הקרקע בשנת 2010, השנה בה הסתיים החוזה המקורי. עוד נטען, כי מנגנון השמאות הקבוע ב"מדריך לחוכר" אשר מחייבם לבחור שני שמאים מבין רשימת שמאים שקבעה העירייה ואשר היא זו אשר מזמינה את עבודתם בשמה, ללא זכות ערעור וטיעון על השומה, אינו סביר ויש לבטלו לרבות את השומות שהוצאו על בסיס מנגנון זה. כמו כן נטען, כי את השומה יש לערוך לפי השימוש במקרקעין בפועל כפי שאושר על ידי העירייה ולקבוע את שווי המקרקעין לפי יעוד לתעשייה בלבד, על בסיס קרקע לא מפותחת ולפי קיבולת הבניה הקיימת בפועל. לעניין גובה דמי החכירה טענו התובעים, כי מהחוזה המקורי ניתן ללמוד על כוונת הצדדים לתשלום דמי חידוש חכירה מינימאליים ולאור כך שלא קיים בעירייה נוהג לעניין זה, יש להשלימו בהתאם לסעיף 26 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק החוזים") על דרך של החלת נוהג מקובל בשוק בדומה לנהוג ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). עוד נטען על ידי אחד מהתובעים, כי החל משנת 2011 ניסה לשלם סכומים שונים לעירייה על חשבון דמי החכירה והיא סירבה לקבלם.

העירייה מצידה טענה, כי דרישתה לתשלום דמי החכירה הינה כדין ובהתאם לחוזה המקורי. על כן נטען, כי תנאי חידוש החכירה הינם סבירים, ראויים ומוצדקים והליך חידוש החכירה לפי מבצע ההיוון בשנת 2001 דומה בעיקרו להליך הקבוע היום ב"מדריך לחוכר", שהתובעים בחרו לא לקבלו ואת הטבותיו אז וכיום. לעניין מנגנון השמאות נטען, כי לתובעים לא נשללה זכות הטיעון שכן, תפקיד השמאים אינו להכריע במחלוקות בין הצדדים, אלא מסתכם בלמסור חוות דעת על ערך המקרקעין. עוד נטען, כי את שווי המקרקעין יש לקבוע בהתאם ליעוד ולשימושים המותרים במוחכר כדין בהתאם לתב"ע התקפה לשנת 2010. באשר לקיבולת הבניה, הותירה העירייה אופציה למימוש חלקי של החכירה בהתאם לזכויות הבניה המותרות שהיו במועד חתימת החוזה המקורי. כמו כן נטען, כי לתובעים אין זכות לטובת הנאה בחידוש החכירה בסכומים מינימאליים שכן, מדובר בנכסים כלכליים שחירים שהתובעים על חשבון הציבור מפיקים מהם רווח רב ועל העירייה החובה לנהל את מקרקעיה ביעילות תוך שמירת האינטרס הציבורי. לטענתה, מדיניות רמ"י בנושא חידושי חכירה אינה חלה על העירייה המקיימת נוהג חידוש חכירה אחיד במקרקעיה. באשר לטענת אחד התובעים לפיה הפקיד כספים בקופת העירייה המהווים דמי חכירה נטען, כי פעולה זו הינה בניגוד להסכמת העירייה ומהווה ניסיון פסול לכפות חוזה חכירה על העירייה.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע, בחינת טענות הצדדים תיעשה לאור יחסיהם המשפטיים כבעלת מקרקעין וחוכריהם ובהתאם לתנאים שנקבעו ביניהם בחוזה החכירה המקורי, שכן העירייה היא הבעלים הרשום של המקרקעין מושא המחלוקת. עוד נקבע, כי חוזה החכירה יסווג כ"חוזה רשות עסקי", שלשונו משקל רב ופירושו ייעשה תוך שימת לב לעיקרון הדואליות הנורמטיבית וחובת הרשות לפעול בהגינות ובתום לב, בהתחשב בתכלית הציבורית שנועד חוזה החכירה להגשים ותוך התייחסות לכך כי מדובר בחוזה ביחס לקניינו של הציבור.

לעניין זכות חידוש החכירה שנקבעה בחוזה המקורי קבע בית המשפט, כי לשונו הברורה של החוזה המקורי נקט במבט צופה פני עתיד וקבע כי החידוש יעשה בתנאים שבהם העירייה נוהגת להחכיר בחוזים את מקרקעיה בעת חידוש החוזה, תוך שהוא מממש תכלית ציבורית המבטיחה את חופש העירייה לפעול בעתיד במקרקעיה לטובת תושביה ופיתוח העיר.

לעניין מדיניות העירייה לתשלום דמי החכירה במימוש האופציה לחידוש החכירה קבע בית המשפט, כי מדיניות העירייה לאורך השנים נבחנה מעת לעת ונמצאה אחידה. לכן נקבע, כי הזכות לחידוש החכירה תהיה על בסיס מדיניות דמי החכירה בהם נוהגת העירייה ואין צורך להשלים פרטים בחוזה המקורי לפי סעיף 26 לחוק החוזים כאשר הוא קובע מתווה כללי לעניין זה.

עוד קבע בית המשפט, כי לאור זכותה וחובתה של העירייה לפעול במקרקעיה לטובת פיתוח העיר, אין להחיל הסדרים החלים בהחכרת מקרקעין של מחכירים ציבוריים אחרים. בית המשפט ציין, כי ההתקשרויות שביצעה העירייה עם חוכרים במסגרת מבצעים שהעניקו הטבות מוגבלות בזמן בדמי החכירה לחידוש תקופת החכירה, וזאת במטרה לעודד בפיתוח מתחמי התעשייה בעיר, וכן הסכם הגישור שהתובעים בחרו שלא להצטרך אליו אלא להמשיך בהתדיינות המשפטית, אינם עולים לכדי אפליה.

לעניין מנגנון השמאות ומסלולי תשלום דמי החכירה הן מבחינת אפשרות התשלום והן מבחינת קביעת שווי המגרש הנישום כפי שנקבעו במדריך לחוכר ובחוזה החדש, קבע בית המשפט, כי לפרשנות התובעים אין עיגון בלשון החוזה המקורי. בהתאם ללשונו המפורשת של החוזה המקורי ובהתאם לפקודת העיריות [נוסח חדש], העירייה היא זו שקובעת את דמי החכירה של מקרקעיה, כך שמנגנונים אחרים הנוהגים על ידי גורמים אחרים אינם רלוונטיים בענייננו. בהקשר זה ציין בית המשפט כי לתובעים לא נשללה זכות הטיעון במסגרת מנגנון השמאות שנקבע ב"מדריך לחוכר", שכן תפקיד השמאים אינו להכריע במחלוקת בין הצדדים אלא לערוך חוות דעת על שווי המקרקעין. עוד נקבע לעניין זה, כי ב"מדריך לחוכר" כל שעשתה העירייה הוא להוסיף מסלול אפשרי נוסף לתשלום דמי החכירה מלבד זה הקבוע בחוזה המקורי. לפיכך נקבע, כי ההסדרים והמנגנונים שקבעה העירייה לצורך התקשרותה בחוזה חדש הינם סבירים והוגנים וכמו כן, כי אין בחוזה החדש תניות מקפחות.

לעניין יעוד המקרקעין בחוזה החדש קבע בית המשפט, כי קביעת שווי המגרש בהתאם ליעוד ולשימושים המותרים במוחכר על פי תב"ע תקפה הינה כדין ומתיישבת עם לשון החוזה המקורי ועם תכלית פיתוח מקרקעי ציבור.

לעניין הפרקטיקה לפיה נהג אחד מהתובעים להעביר לעירייה סכומים שלשיטתו הם דמי חכירה נקבע, כי אין בהם כדי להוות תשלום דמי חכירה בהתאם למסלולים שקבעה העירייה בצורה אחידה ושוויונית לכלל החוכרים במתחם.

לאור כל האמור נקבע, כי התנהלות העירייה לחידוש ההתקשרויות בחוזה חדש לא חרגה מהוראות החוזה המקורי ואף לא מחובתה המוגברת כגוף ציבורי לנהוג בתום לב ובהגינות. על כן, אין לבטל הוראות מסעיפי החוזה החדש או להתעלם מהסדרים שנקבעו בחוזה החדש וב"מדריך לחוכר".

## **למרות החלטת הועדה המקומית שלא להפקיד תכנית, ועדת הערר הורתה על הפקדתה**

ערר (חיפה) 1549-08-22 בן הירשזון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הועדה עו"ד הדר מנצורי דוד, ניתן ביום 18 במאי 2023.

עסקינן בערר על החלטת הועדה המקומית לדחות תכנית לתוספת יח"ד, תוספת קומות ותוספת שטח.

בתחילה החליטה הועדה המקומית להפקיד את התוכנית, אך בשלב מאוחר יותר חזרה בה, והחליטה לדחותה, זאת בניגוד להמלצת הצוות המקצועי. נימוקי הועדה המקומית לדחיית התכנית התמקדו בין היתר בכך שהתכנון צריך להיעשות בראיה כוללת ורחבה ובהתחשב בתכניות דומות נוספות בשכונה, כפי שכבר החלה הועדה המקומית לעשות במסגרת תכניות רובעיות, וכן כי התכנית תיצור שינוי מהותי בצביון השכונה ללא פתרונות כלשהם מבחינת תשתיות וצרכי ציבור. עוד נימקה הועדה המקומית, כי על אף החלטת הצוות המקצועי להפקיד את התכנית, הועדה המקומית סבורה כי מדובר בשאלה של מדיניות שכונתית ועירונית, אשר ראוי שתקבע בידי נבחר הציבור.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי גורמי המקצוע של הוועדה המקומית מצאו שהתכנית תואמת ומשתלבת בסביבה ועומדת בהנחיות המפורטות בתכנית הכוללנית. לפיכך, ההחלטה לדחות את התכנית לאור דרישה לתכנון כולל של השכונה, אינה סבירה.

ועדת הערר קבעה, כי התכנית מציעה פיתוח מצומצם ומוגבל, התואם לאופי הסביבה ומתיישב עם המדיניות והקריטריונים שנקבעו בתכנית הכוללנית. אכן, בעולם התכנון קיימת עדיפות ברורה לתכנון של מתחם שלם על פני תכנון נקודתי של מגרש בודד. אלא שבמקרה זה התכנית אמנם עוסקת בחלקה אחת, אך היא פועל יוצא של תכנון שנעשה בראיה כוללת במסגרת תכנית המתאר הכוללנית של העיר. על כן נקבע, כי יש לקדם את התכנית ולהורות על הפקדתה.

### **לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין התקופה אשר קדמה ליום אישור הבקשה לשימוש חורג**

עמ"נ (ת"א) 18996-10-21 אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

בבית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט גלעד הס, ניתן ביום 24 במאי 2023.

עסקינן בערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר, אשר קבעה כי ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית, שאושר באופן רטרואקטיבי.

המערערות טענו, כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תקופה אשר קדמה ליום אישור הבקשה לשימוש חורג.

המשיבה מצידה טענה, כי ניתן לחייב בהיטל השבחה, גם על התקופה שקדמה להחלטה המתירה שימוש חורג, וזאת בהתאם לדיני היטל השבחה. עוד טענה, כי היה על המערערות לערר על הליכי הרישוי.

בית המשפט קיבל את הערעור וקבע, כי כאשר קיימת התעשרות כתוצאה מאקט תכנוני ניתן להטיל היטל השבחה וחישוב גובה היטל השבחה מתבסס על הערכת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני.

בענייננו, התעשרות המערערות אינה תוצאה של האקט התכנוני שכן, האקט התכנוני יכול להוביל לעליית ערך המקרקעין רק מיום אישור האקט התכנוני ואילך ואינו יכול להשפיע על ערך המקרקעין בעבר. העיקרון הבסיסי לקביעת היטל השבחה הינו כי האקט התכנוני המשביח פועל מהיום שאושר וצופה פני עתיד. על כן, בהיעדר קשר סיבתי בין ההתעשרות לבין האקט התכנוני, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה על פעולות שנעשו לפני האקט התכנוני.

בית המשפט ציין, כי בפסיקה נקבעו מקרים בהם נשקלים שיקולים נורמטיביים בעת הטלת היטל השבחה. אולם בענייננו, אין הצדקה לסטות מהעיקרון הבסיסי לפיו נדרש קשר סיבתי בין האקט התכנוני לבין ההתעשרות. בנוסף נקבע, כי אי תקיפת החלטת הוועדה המקומית לאשר שימוש חורג לתקופת העבר בהליכי הרישוי, אינה יוצרת בענייננו מניעות מלטעון כנגד החיוב בהיטל השבחה.

לאור האמור נקבע, כי חיוב המערערות בהיטל השבחה בגין התקופה שקדמה לאישור השימוש החורג בטל.

## **ליו"ר רשות תכנון יש סמכות לבקש מרשם המקרקעין לרשום הערה תכנונית, גם אם היא אינה משקפת בצורה מלאה את התכנית החלה על המקרקעין**

עת"מ 24994-04-23 ברנס ר.ש. אירוח ויזמות בע"מ נ' עיריית אילת

בבית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע בפני כבוד השופטת גאולה לוי, ניתן ביום 23 במאי 2023.

עסקינן בעתירה מנהלית בבקשה להורות לעיריית אילת, לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת (להלן: "הוועדה המקומית") וליו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת (להלן: "יו"ר הוועדה המקומית") (להלן כולם ביחד: "המשיבים"), לאחר שאלה סירבו, לרשום הערת אזהרה תכנונית על יעוד המקרקעין והשימוש בהם בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011 (להלן: "תקנות המקרקעין"), על מקרקעין בהם העותרים מפעילים מלון, וזאת לצרכי קבלת מענק מטעם משרד התיירות להרחבת המלון אשר מותנה ברישום ההערה בנוסח הנדרש על ידם.

העותרים טענו, כי הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים ועל כן אי קבלת כספי המענק, עליהם הסתמכו, אשר תיגרם בשל אי רישום ההערה, עשויה לפגוע בפרויקט כולו.

המשיבים מצידם טענו, כי החלטה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין אינה מהווה "עניין" לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") או לפי שאר החיקוקים בתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס - 2000 (להלן: "התוספת הראשונה"), ולכן יש לדחות את העתירה על הסף לאור היעדר סמכות עניינית. עוד נטען, כי נוהל משרד התיירות לא יכול לחייב את המשיבים לפעול, וכמו כן הסמכות לרשום את ההערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין הינה רשות ולא חובה אשר ליו"ר הוועדה המקומית שיקול דעת בהפעלתה. בענייננו, נטען כי אין מדובר בהחלטה תכנונית ואין טעם משפטי או אחר לרישומה, שכן היא עומדת בסתירה לתכנית החלה על המקרקעין או מצמצמת את הוראותיה ולא ניתן להגביל את הזכות להגיש תכנית או לבקש שימוש חורג, זכויות אשר קבועות בדין.

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע, כי יו"ר הוועדה המקומית אשר ממלא תפקיד ציבורי כדין הינו בגדר "רשות". כמו כן נקבע, כי למרות שביצוע רישום ההערה מוסדר בתקנות המקרקעין, מבחינה מהותית רישום זה ענייניו בהיבטים תכנוניים מובהקים של המקרקעין המבוססים על החוק, כמו גם הסמכות להורות על רישומו בידי "רשות" שקיומה ותפקודה מוסדר בחוק. לפיכך, נקבע כי לבית המשפט הסמכות העניינית לדון בעתירה נגד החלטה של רשות, לרבות יו"ר הוועדה המקומית בעניין המנוי בתוספת הראשונה. עוד נקבע, כי אין לקבל פרשנות מצמצמת לתקנה 27 לתקנות המקרקעין. על כן, נקבע כי בקשה לרישום ההערה אשר מצויה בסמכות יו"ר הוועדה המקומית, עניינה בכל הערה בעלת אופי תכנוני גם אם היא אינה משקפת בצורה מלאה את התוכנית החלה על המקרקעין וגם אם היא מטילה מגבלה מעבר למגבלות הסטטוטוריות של התוכנית או מעבר להיתר, לאור הסכמה בין בעל הזכויות במקרקעין לבין צד שלישי (בענייננו, משרד התיירות), ובלבד שהרישום אינו חורג מגדרי התכנון הקיים במקרקעין. לפיכך, ניתן לרשום את ההערה אשר מתנה את מימוש אחד השימושים בהתאם לתוכנית בקבלת הסכמת הצד השלישי.

יתר על כן נקבע, כי בהפעלת סמכותו להורות לרשם על רישום ההערה בנוסח המופיע בנוהל משרד התיירות, מסור ליו"ר הוועדה המקומית שיקול דעת ועליו לתת דעתו למכלול האינטרסים הרלוונטיים, בהם האינטרס התכנוני והציבורי, האינטרס של בעל הזכויות במקרקעין ושל צדדים שלישיים רלוונטיים, אשר יביאו להחלטה סבירה המאזנת כראוי בין האינטרסים השונים. בענייננו, החלטת יו"ר הוועדה המקומית לסרב לרישום ההערה לא התייחסה לאינטרסים הרלוונטיים. לאור האמור נקבע, כי על יו"ר הוועדה המקומית לבקש מרשם המקרקעין לרשום את ההערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין בנוסח שנקבע ע"י משרד התיירות.



## **לרשות מקרקעי ישראל אין סמכות במסגרת חידוש חוזה חכירה פרטני, ליצוק לחוזה תנאים נוספים או מבהירים, כאשר בחוזה נקבע שחידושו יהיה לפי תנאי החוזה הקיים**

תא (ת"א) 61072-02-22 ב.ו.ב מדף 35 בע"מ נ' מדינת ישראל- רשות מקרקעי ישראל

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו בפני כבוד השופטת טל לוי - מיכאלי, ניתן ביום 6 ביוני 2023.

עסקינן בתביעה במסגרתה התבקש בית המשפט לתת סעד הצהרתי לפיו חוזה החכירה בין התובעת לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הוארך לתקופה של 99 שנים. לחילופין, התבקש בית המשפט לתת צו עשה המורה לרמ"י להאריך את חוזה החכירה לתקופה של 99 שנים.

השאלה המרכזית שנדונה היתה האם במסגרת חידוש חוזה חכירה פרטני, יש לרמ"י סמכות ליצוק לחוזה החכירה תנאים נוספים או מבהירים, כאשר בחוזה החכירה נקבע כי חידושו יעשה לפי תנאי חוזה החכירה הקיים.

התנאים החדשים אשר מבקשת רמ"י להוסיף קובעים, כי חוכר בחוזה חכירה פרטני המבקש למצות זכויותיו בהתאם לחוזה החכירה לא יוכל ליהנות מהחלטות מיטיבות שיתקבלו לאחד מועד החכירה.

לטענת התובעת, שינוי תנאי חוזה החכירה המקורי על ידי רמ"י עומדים בניגוד להתחייבות החוזית. על כן, רמ"י אינה רשאית לשנות את החוזה באופן חד-צדדי בהיותה צד לחוזה תקף ומחייב.

רמ"י טענה מצידה, כי הסעיפים החדשים אינם בגדר שינוי בחוזה החכירה בין הצדדים, אלא הם מהווים הבהרה המתחייבת בחוזה וזאת בהתאם להחלטות רמ"י ובהתאם לחובת רמ"י כרשות ציבורית. לחילופין נטען, שככל שהסעיפים החדשים הינם בגדר שינוי, מדובר בשינוי מתחייב הממחיש מדיניות קרקעית אחידה ושוויונית בהתאם לקובץ החלטות מועצת רמ"י.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע, כי בהתאם לסעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 ולפסיקה, כאשר אומד דעת הצדדים משתקף מפורשות מלשון החוזה, יש לפרשו לפי לשונו. בענייננו, לשון חוזה החכירה המקורי משקף את אומד דעת הצדדים ולפיו רמ"י מחויבת בחידוש החוזה לפי תנאי החוזה המקורי.

עוד נקבע, כי כאשר לשון החוזה ברורה אין מקום והצדקה להוסיף לו הבהרות. על כן נקבע, כי אין מקום להוסיף תנאים המהווים פרשנות או הבהרה וכל ניסיון ליצוק להסכם תנאים נוספים הינו שינוי בניגוד להסכמות החוזיות בין הצדדים אשר יכול להגיע לכדי הפרת החוזה המקורי ולכן אינו אפשרי.

כמו כן נקבע, כי לאור מעמדן של החלטות מועצת רמ"י הן חלות על חוזה החכירה ומשכך לא נדרשת הבהרה להנחת המבוקש. עוד נקבע, כי מדובר בחוזה חכירה פרטני ומעצם היותו פרטני לא ניתן לקבוע כי התובעת אינה רשאית בהכרח ליהנות מכוחו מזכויות היתר, ככל שאלו קיימות, וליהנות מהחלטות מאוחרות מיטיבות של מועצת רמ"י. לפיכך בענייננו, קידום הוודאות והאחידות בחוזה חכירה פרטני נעשה על ידי שמירת תנאי החוזה המקורי מבלי ליצוק לתוכו סעיפים חדשים.

**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