



יוני 2024

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.

בימים אלו פורסם תיקון [לתקנות התכנון והבניה \(סדרי הדין בוועדות ערר\) \(תיקון\) התשפ"ד – 2024](#).

התיקון לתקנות מתייחס למספר נושאים, בהם ערר של רשות רישוי על החלטת מורשה להיתר, אם רשות רישוי מצאה שלא מתקיימים בהיתר הוראות פרק ה'4 לחוק; בקשת רשות לערור על החלטת ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת בקשר לתכנית, זאת בעקבות תיקון סעיף 112 לחוק לפיו הגשת ערר על ידי מגיש התכנית, מי שהתנגדותו נדחתה או מי שהשמיע טענות לפי סעיף 106(ב) לחוק, לא תהיה בזכות אלא ברשות יו"ר ועדת הערר; אפשרות להגשת ערר מקוון, כאשר אם בחר העורר להגיש את הערר באמצעות טופס מקוון כמפורט בתקנות, יידרש ממנו להגיש רק שני עותקים בצירוף עותקים נוספים כמספר המשיבים.

אנו מאחלים קריאה מהנה ומייחלים לימים שקטים ולשובם של כל החטופים לביתם.

לאחר תיקון 133 לחוק התכנון והבניה, בהיעדר נסיבות מיוחדות, השרים אינם רשאים להורות על הארכת פטור מהיטל השבחה אשר ניתן על-ידם בעבר, במטרה לעודד קידום פרויקטים של פינוי בינוי

\* במקרים מסוימים, תוכנית מפורטת יכולה לגבור על תוכנית מתאר מאוחרת

\* לא ניתן לשלול פרשנות לפיה הדיבור "המדינה פטורה" ממחצית האגרה בפרויקט מחיר למשתכן, חל גם על מי שפועל מטעמה או מיוזמתה של המדינה

\* משהוגש ערר יש לראות בוועדה המקומית כמי ש"קמה מכסאה" ואין בידיה את הסמכות לערוך דיון מחדש בהחלטתה

\* אין בעובדה שבהליך הרישוי לא נתקפת החובה לפרסם הקלה, כדי למנוע העלאת הטענה במישור השמאי בהליך היטל השבחה

\* טעמים מיוחדים להארכת מועד להגשת ערר על שומה מכרעת הם בעלי אופי של היעדר שליטה או תקלה שאינה רגילה או צפויה

\* כאשר מדובר במחלוקת פרשנית ולא בסוגיה תכנונית-מקצועית, הכלל הידוע לפיו בית המשפט אינו שם עצמו בנעליהן של רשויות התכנון, נסוג במידה מסוימת לאחור

\* ביטול החלטה למתן היתר בניה משלא התמלא התנאי הקבוע בתוכנית בדבר אישור תוכנית בינוי ופיתוח

\* לשם הגשת תשריט חלוקה די בחתימת אחד הבעלים הרשומים ואילו לצורך רישומו בפקס המקרקעין נדרשות חתימותיהם של כל הבעלים

מוזמנים לבקר אותנו:

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

ולעקוב אחרינו:



## לאחר תיקון 133 לחוק התכנון והבניה, בהיעדר נסיבות מיוחדות, השרים אינם רשאים להורות על הארכת פטור מהיטל השבחה אשר ניתן על-ידם בעבר, במטרה לעודד קידום פרויקטים של פינוי בינוי

בג"ץ 5989/22 ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (הגיבורים) בע"מ נ' שר הבינוי והשיכון

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק בפני כבוד השופט י' עמית, כבוד השופטת י' וילנר וכבוד השופט ח' כבוב, ניתן ביום 26 במאי 2024.

עסקינן בעתירות כנגד אי הארכה וחידוש של צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה מס' 10), התשע"ח-2018 (להלן: "צו הפטור") ביחס לפרויקט מתחם התחדשות עירונית המקודם על ידי החברות העותרות בבת ים (להלן: "הפרויקט")

לאחר פרסומה של התוכנית החלה על המקרקעין (להלן: "התוכנית") למתן תוקף, משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים בהסכמת עיריית בת ים, הכריזו בצו על מתן פטור מהיטל השבחה לפרויקט שתוקפו נקבע עד ליום 8.9.2022, אותו מועד בו נכון לאותה עת, עמדה ההכרזה על המתחם בתוקף. ביום 4.8.2021 החליטה מועצת העיר בת ים (להלן: "המועצה") להאריך את תוקף ההכרזה לחמש שנים נוספות וכן נתנה הסכמתה להאריך את תוקף צו הפטור מהיטל השבחה עד לאותו מועד. בהתאם להחלטת המועצה, פנה ראש עיריית בת ים (להלן: "ראש העיר") למשרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים בבקשה להורות על הארכת ההכרזה ועל הארכת תוקף צו הפטור. אולם, משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים סירבו להארכת תוקפו של צו הפטור היות וישנו צו בתוקף עד ספטמבר 2022. ביום 10.2.2022 פנה בשנית ראש העיר אל משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים בבקשה להאריך את תוקף הצו הפטור. בהמשך, ערכה המועצה ישיבה בנושא קביעת מדיניות לעניין גביית היטל השבחה בהתאם לחוק ההסדרים ובה אושר כי ביחס לאזורים שנקבעו במדיניות יחול ויגבה היטל השבחה מלא בשיעור של 50% בפרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי. ביחס לפרויקט בעניינו נקבע, כי ככל שמשרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים לא יאריכו את צו הפטור הפרויקט יכנס למסלול שהחוק קובע. לבסוף, משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים סירבו להיתר לבקשה להאריך את תוקף הצו ועל החלטה זו הוגשה העתירה דנן.

העותרות טענו, כי תוקף צו הפטור נקבע מלכתחילה בהתאם לתוקף ההכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי ולפיכך היה על השרים לעשות שימוש בסמכותם ולהורות על הארכת תוקף צו הפטור בהתאמה לכך שהוארך תוקף ההכרזה.

משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים מצידם טענו, כי במסגרת תיקון 133 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") נקבע הסדר לפיו הסמכות לפטור מהיטל השבחה למתחמי פינוי בינוי הועברה אל הרשות המקומית ובהתאם, סמכותם של משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים שנקבעה בסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק להעניק פטור מהיטל השבחה במתחמי פינוי בינוי אינה קיימת עוד.

בית המשפט העליון דחה את העתירות וקבע, כי תוקף צו הפטור מלכתחילה היה תחום עד ליום 8.9.2022. משמעות הדבר היא, כי הדבר משקף תפיסה לפיה יש לשוב ולבחון מעת לעת את הצדקה לקיומו של פטור מהיטל השבחה בהתאם לנסיבות. בעניינו, פרשנות העותרות לפיה יש להחיל את צו הפטור ללא מגבלת זמן וללא בחינה מחדש מעת לעת בדבר קיומה של הצדקה, חותרת תחת התפיסה האמורה. עוד נקבע, כי ככל שהעותרות טוענות ביחס לפטור מהיטל השבחה בשונה מחובת משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים להאריך את צו הפטור, עליהן לפנות בסוגיה זו לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה. בנוסף נקבע, כי על אף שסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק בנוסחו לאחר תיקון 133 מעניק למשיבים את הסמכות להכריז בצו על פטור מהיטל השבחה, על משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים להחליט זאת על סמך שיקולים רלוונטיים לתכלית החקיקה ותוך בחינת התשתית העובדתית הרלוונטית.

בהקשר זה נקבע, כי להסדר שנקבע בתיקון 133 לחוק יש השפעה על השיקולים שאותם מוסמכים משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים לשקול בבואם להורות על צו הפטור כאשר השיקול בעניין קידום פרויקטים של פינוי בינוי הועבר מהשרים לרשות המקומית. לפיכך נקבע, כי בהיעדר נסיבות מיוחדות, משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים אינם רשאים להורות על הארכת צו הפטור שניתן על ידם בעבר לשם עידוד קידום פרויקטים של פינוי בינוי.

לאור הקביעה כי משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים אינם מוסמכים להביא במניין השיקולים את העובדה שענייננו במתחם פינוי בינוי ולאור כך שהעותרות לא הציגו נסיבות ייחודיות חדשות המצדיקות חריגה משיעור היטל ההשבחה שנקבע על ידי הרשות המקומית, לא קיימת עילה להתערבות שיפוטית בהחלטת משרד השיכון והבינוי ומשרד הפנים לפיה אין הם רשאים להאריך את תוקפו של צו הפטור.

### **במקרים מסוימים, תוכנית מפורטת יכולה לגבור על תוכנית מתאר מאוחרת בזמן**

עע"מ 22-6806 שחר העיר בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים בפני כבוד השופט י' עמית, כבוד השופטת י' יולנר וכבוד השופט י' כשר, ניתן ביום 2 במאי 2024.

עסקינן בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים (להלן: "בית המשפט המחוזי") אשר דחה עתירה שהגישה המערערת בעניין ייעוד המקרקעין עליהם מבקשת המערערת להקים מבנה מכוח תמ"א 38.

המערערת הגישה בקשה להיתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38 בהנחה כי המקרקעין בייעוד "אזור מגורים ג". הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להיתר, דחתה את ההתנגדויות אשר הוגשו על ידי השכנים וקבעה כי המקרקעין בייעוד "אזור מגורים ג".

על החלטה זו, הגישו המתנגדים ערר במסגרתו קבעה ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "ועדת הערר"), כי בין התכניות החלות על המקרקעין, תוכנית מפורטת 93א אשר קובעת שהמקרקעין בייעוד "אזור מגורים א", ידה על העליונה ביחס לתוכנית המתאר 105ב המאוחרת לה.

בית המשפט המחוזי דחה את עתירת המערערת על החלטת ועדת הערר וקבע כי החלטת ועדת הערר הינה מפורטת ומנומקת ואין בה כל פגם מהותי המצדיק את התערבותו. בנוסף, בית המשפט המחוזי קבע, כי תוכנית 93א הקובעת את ייעוד המקרקעין כ"אזור מגורים א" היא המכריעה לעניין הייעוד.

המחלוקת בין הצדדים בפני בית המשפט העליון נסובה סביב השאלה האם המקרקעין בייעוד "אזור מגורים א" או בייעוד "אזור מגורים ג" כאשר במקרה זה במקרקעין המוגדרים בייעוד "אזור מגורים א" ניתן לבנות מבנה בן שתי קומות ובו שתי דירות, בעוד במקרקעין המוגדרים בייעוד "אזור מגורים ג" ניתן לבנות מבנה בן שלוש קומות מעל קומת עמודים בצפיפות של 18 דירות לדונם.

במסגרת הדיון שהתקיים בבית המשפט העליון, המערערת טענה, כי המקרקעין מוגדרים בייעוד "אזור מגורים ג" שכן תוכנית 93א בהתאם לסעיף המטרות שלה עוסקת בהרחבת דרכים ואין היא משנה את ייעוד המקרקעין שנקבע בתוכנית 105א ("אזור מגורים ג"). עוד נטען כי התוכנית המאוחרת לה, תוכנית 105ב, סימנה את המקרקעין בייעוד "אזור מגורים א" לאור טעות נגררת מהתוכנית הקודמת, תוכנית 93א.

ועדת הערר מצידה טענה, כי אין עילה להתערבות בהחלטתה ובפסק דינו של בית המשפט המחוזי. עוד נטען, כי כפי שנקבע בהחלטתה, תוכנית 93א היא הקובעת לעניין ייעוד הקרקע.

בית המשפט העליון דחה את הערעור וקבע, כי בהתאם לפסיקה יש לפרש כל תוכנית בהתאם ללשונה תכליתה ונסיבותיה. בענייננו, בהתאם למטרות הרבות שנקבעו בתוכנית 93א היא אינה עוסקת רק בהרחבת דרכים אלא היא

גם קובעת אזורי מגורים לחלקות שונות.

לפיכך נקבע, כי לייעודי המקרקעין המצוינים יש תוקף מחייב בתשריט בלבד. כמו כן נקבע, כי תוכנית מפורטת יכולה לגבור על תוכנית מתאר מאוחרת בזמן המשתרעת על שטחים נרחבים שכן, תוכנית מתאר היא זו הקובעת את העקרונות והקווים המנחים לעניין אופי האזור, חלוקתו, הדרכים העיקריות בו וכיו"ב. בהתאם, תוכנית מפורטת תהיה כפופה למסגרת שנוצרה על ידי העקרונות והכללים שנקבעו בתוכנית המתאר. בענייננו, תוכנית מתאר 105ב, המאוחרת לתוכנית המפורטת 93א לא משנה את ייעוד הקרקע שנקבע בתוכנית 93א וזאת, לאור בחינת התקנון והתשריט של תוכנית 105ב לפיהם מטרת התוכנית היא לתקן חלק מהוראות הבנייה הקבועות בתוכנית 105א. לאור האמור נקבע, כי בנסיבות המקרה דנן, פירוש התוכניות מעלה כי תוכנית 93א היא הקובעת לעניין ייעוד המקרקעין ולפיה ייעוד המקרקעין הוא "אזור מגורים א".

## **לא ניתן לשלול פרשנות לפיה הדיבור "המדינה פטורה" ממחצית האגרה בפרויקט מחיר למשתכן, חל גם על מי שפועל מטעמה או מיוזמתה של המדינה**

ע"א (י-ם) 51431-01-24 אופק - שלי בניה ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש

בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופט אלכסנדר רון, ניתן ביום 1 במאי 2024.

עסקינן בערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בירושלים, אשר דחה את תביעת המערערת להשבת מחצית אגרות הבנייה ששולמו בזיקה ליחידות דיור שנבנו על ידה במסגרת מכרז במסלול "מחיר למשתכן" (להלן: "המכרז").

המערערת טענה, כי תקנה 1.00.19 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן: "התקנה"), חלה על בנייה שהתבצעה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן. קרי, המדינה פטורה מתשלום מחצית האגרה בעד היתר בנייה המבוצעת בידיה, מטעמה או ביוזמתה והמיועדת למטרות המנויות בתקנה.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש (להלן: "הוועדה המקומית") טענה, כי המערערת לא בנתה את הפרויקט עבור המדינה והפרויקט לא נבנה מטעם המדינה או ביוזמתה. לעמדת הוועדה המקומית, קבלת הערעור תהווה שיפור בדיעבד של תנאי המכרז בו זכתה המערערת. עוד טענה הוועדה המקומית, כי לא די בכך שפרויקט מוקם במסגרת תוכנית מחיר למשתכן ושלמדינה יש אינטרס לקדמו, כדי לקבוע שמדובר בפרויקט מטעם המדינה או ביוזמתה, אלא יש צורך במעורבות של ממש של המדינה בפרויקט. מעורבות המדינה בפרויקט המערערת היא בשיווקו בלבד, המדינה אינה מפקחת על הבנייה, על מועד הבנייה ועל טיבה.

בית המשפט קיבל את הערעור וקבע, כי לא ניתן לשלול פרשנות של התקנה לפיה הדיבור "המדינה פטורה" חל גם על מי שפועל מטעמה או מיוזמתה של המדינה. התקנה לא מעלה שאלות פרשניות, היא ברורה ופשוטה. על הפרק שאלת יישומה ביחס לבנייה המבוצעת במסגרת פרויקט מחיר למשתכן.

בית המשפט ציין, כי הפטור מתשלום מחצית אגרות הבנייה מאפשר להוזיל בניה שהמדינה מקדמת למען עולים, מפונים וזוגות צעירים. תקנת הפטור נועדה להקל על המדינה בקידום ומימוש הבניה המוגדרת בתקנה, למען האוכלוסיות המנויות בה, ובעקיפין לקידום של אינטרסים חברתיים חשובים.

בית המשפט התייחס להלכת תשלו"ז [ע"א 2099/08 עיריית אשקלון ואח' נגד תשלו"ז? השקעות והחזקות בע"מ ואח' (נבו, 28.10.2010)] וציין כי מתן פטור למי שמבצע את הבניה בפועל ונושא בתשלומי האגרות בגינה, מגשים את תכלית התקנה. במצב בו המדינה אינה מבצעת את הבנייה, אלא גורמי ביצוע עימם היא מתקשרת בחוזה, פרשנות זו מחויבת המציאות. פירוש דווקני לפיו הפטור ניתן למדינה בלבד, ירוקן את הפטור מתוכן.

עוד נקבע, כי המדינה יזמה את פרויקט מחיר למשתכן ומעורבותה בפיקוח משתקפת בסעיפים רבים של המכרז,

הבניה לא נועדה לשוק החופשי, אלא לרוכשים פוטנציאליים שעברו סינון ומיון על ידי המדינה. כך גם חוברת המכרז בו זכתה המערערת מעידה על כך שלכל הפחות ניתן לראות בבניה כבניה מטעם המדינה.

בית המשפט הוסיף, כי טענת הוועדה המקומית לפיה קבלת הערעור תהווה שיפור בדיעבד של תנאי המכרז בו זכתה המערערת, אינה ברורה מתחילתה. תנאי המכרז לא עסקו בגובה האגרה שנדרשה לצורך קבלת היתר בנייה, מתוך הנחה שהדין הכללי יחול.

## **משהוגש ערר יש לראות בוועדה המקומית כמי ש"קמה מכסאה" ואין בידה את הסמכות לערוך דיון מחדש בהחלטתה**

ערר (ת"א) 11019-07-23 בעלי דירות במעפילים 21 בת ים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד הלל גלקופ, ניתן ביום 21 במרץ 2024.

עסקינן בשני עררים שהוגשו על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (להלן: "הוועדה המקומית") לאשר בקשה להיתר הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 (להלן: "הבקשה להיתר") תוך הפחתת מספר יח"ד המבוקשות ולדחות את ההתנגדויות שהוגשו. ערר אחד הוגש על ידי המתנגדים וערר נוסף הוגש על ידי מבקשת ההיתר.

עוד בטרם נדונו העררים דנן, החליטה הוועדה המקומית לקיים דיון חוזר בבקשה להיתר והחליטה לאשרו תוך הגדלת מספר יח"ד כמבוקש בבקשה להיתר ומבלי שנודע למתנגדים על דיון זה (להלן: "החלטת הוועדה המקומית בדיון החוזר").

ועדת הערר קבעה, כי החלטת הוועדה המקומית בדיון החוזר מנוגדת לעמדתה התכנונית בהחלטתה הקודמת לפיה אין הצדקה תכנונית להיקף יח"ד המבוקש. יתרה מזאת, בהתאם לסעיף 152(ב)1 ולסעיף 152(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, משהוגש ערר אין לתת היתר עד למתן החלטה בוועדת הערר וכן החלטת ועדת הערר היא זו שתבוא במקום החלטת הוועדה המקומית. לפיכך נקבע, כי מרגע שהוגש הערר סמכותה של הוועדה המקומית ליתן היתרי בניה מוקפאת ואין לוועדה המקומית סמכות לדון או לשנות את החלטתה. עוד הוסיפה ועדת הערר, כי מרגע שהובא הערר לוועדת הערר יש לראות בוועדה המקומית כמי ש"קמה מכסאה" ואין בידה את הסמכות לערוך דיון מחדש בהחלטתה. יחד עם זאת ציינה ועדת הערר, כי על אף שישנם מקרים המצדיקים את הדיון מחדש, בענייננו, שגתה הוועדה המקומית כאשר דנה בהחלטה מחדש שעה שהחלטה זו הובאה לבחינת ועדת הערר.

## **אין בעובדה שבהליך הרישוי לא נתקפת החובה לפרסם הקלה, כדי למנוע העלאת הטענה במישור השמאי בהליך היטל השבחה**

ערר 8031-06-20 סאדאב (1988) בניין והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חולון

בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד אייל אילוז, ניתן ביום 14 באפריל 2024.

עסקינן בערר על שומה מכרעת בגין היתר בניה לבניין משרדים, מסחר וחניון שבמסגרתו אושרו הקלות.

העוררת טענה, כי שגתה השמאית המכריעה ביחס לרכיב "הקלה במיקום חניה" שכן, שינוי מיקום הכניסה לחניה נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית בהתאם לתוכנית החלה על המקרקעין (להלן: "התוכנית") ומשכך, שינוי זה אינו מהווה הקלה. עוד נטען, כי עצם פרסום ההקלה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית לא הופך את השינוי להקלה.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי היקף ההתערבות בשומה המכרעת הינו מצומצם לאור היותה מנומקת ומבוססת על שיקול דעתה המקצועי של השמאית המכריעה. לטענתה, נספח התנועה של התוכנית הינו מחייב בהתאם להוראות

התוכנית ואין בהוראות סעיפים נוספים בתוכנית כדי לגבור על כך. עוד נטען, כי בחינה בדיעבד בדבר הצורך לפרסום הקלות צריכה להיעשות בצמצום ובזהירות במסגרת ערר היטל השבחה.

ועדת הערר קבעה, כי בהתאם לתוכנית ולהוראותיה, על אף היותו של נספח התנועה מחייב, בהוראות התוכנית נקבע כי "במידה וימצא פתרון גישה למגרשים שלא בהתאם לנספח התנועה, ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות והיציאות למגרשים באישור הוועדה המקומית". משכך, אישורה של הוועדה המקומית לשינוי מיקום הכניסה לחניה אינו מהווה סטייה מהוראות התוכנית שכן, עניין זה כלול בתוכנית. לעניין הטענה כי העוררת לא העלתה טענותיה בנושא זה במסגרת ערר הרישוי נקבע, כי לעיתים, לאור שיקולים כלכליים ונוספים אשר נוגעים לעיכוב בתחילת הבניה, מבקשי ההיתר אינם מעוניינים לתקוף את החלטת הוועדה המקומית לפרסום הקלה. אולם, ועדת הערר ציינה, כי מבלי לקבוע מסמרות, אין בכך בהכרח כדי לוותר על הטענה בהיבט השמאי על אף שלשיהוי בהעלאת הטענה יש משמעות. יחד עם זאת ציינה ועדת הערר, כי בדומה לענייננו, קיימים מקרים בהם היעדר הצורך בהקלה כל כך מובהק שהתעלמות מכך תפגע בעקרון של הטלת מס אמת. לפיכך נקבע, כי בענייננו אין העוררת מושתקת מלטעון בעניין זה בגלל שלא התנגדה לפרסום ההקלה האמורה. עוד נקבע, כי העוררת עמדה בנטל ההוכחה המוגבר המוטל עליה והוכיחה כי עניין זה מצדיק את התערבותה של ועדת הערר במסגרת ערר היטל השבחה.

עוד נקבע, כי בהתאם לפסיקה, לצורך חיוב בהיטל השבחה יש להוכיח קשר סיבתי ישיר בין אישור ההקלה לבין עליית השווי שנגרמה כתוצאה מכך ובענייננו, פרסום ההקלה נעשה שלא לצורך ולפיכך, לא מתקיים קשר סיבתי ישיר כאמור.

לאור האמור נקבע, כי שגתה השמאית המכריעה בקביעתה כי מיקום הכניסה לחניה מהווה הקלה ויש לבטל קביעת ההשבחה ביחס לרכיב זה.

## **טעמים מיוחדים להארכת מועד להגשת ערר על שומה מכרעת הם בעלי אופי של היעדר שליטה או תקלה שאינה רגילה או צפויה**

עמ"נ (מינהליים י-ם) 31486-01-24 מאיר שועה נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים (נבו 04.04.2024)

בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט א' דראל, סגן נשיא, ניתן ביום 4 באפריל 2024.

עסקינן בערעור מנהלי על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים (להלן: "ועדת הערר"), אשר קיבלה את בקשת המשיבה והאריכה את המועד להגשת ערר על שומה מכרעת.

בין המערער לבין המשיבה מתנהלים הליכים בנוגע לחיוב המערער בהיטל השבחה. לצורך הכרעה, מונה שמאי מכריע שלפי חוות דעתו, המימוש אינו חייב בהיטל השבחה. המשיבה פנתה אל ועדת הערר בבקשה להאריך את המועד להגשת ערר על השומה לאחר חלוף המועד האחרון להגשה.

המערער טען כי, ההחלטה על הארכת המועד להגשת ערר על השומה המכרעת ניתנה בניגוד להוראות הדין ולעמדת הפסיקה. הסמכות להאריך את המועד נתונה ליו"ר ועדת הערר מטעמים מיוחדים שיירשמו. לעמדת המערער, אין לראות טעם מיוחד אלא בנסיבות חיצוניות שאינן בשליטת בעל הדין או בא כוחו ואינן בתחום צפייתם מראש. המערער הוסיף, כי מדובר באיחור של 112 ימים ולכן על אחת כמה וכמה יש להציג טעם מיוחד למתן ארכה.

המשיבה מצידה טענה, כי מתנהלים הליכים שונים במקביל באותה שאלה וממתינים להכרעת בית המשפט לעניינים מנהליים. המשיבה הוסיפה, כי הערר לא הוגש במועד בשל טעות שנפלה במחלקה המשפטית. לעמדת המשיבה, על בית המשפט להימנע מהתערבות בהחלטת ועדת הערר, שהיא החלטה סבירה שלא נגועה בפגם קיצוני. עוד הוסיפה

המשיבה, כי משמעות קבלת הערר היא ויתור על כספי ציבור שיש לגבותם כדין.

בית המשפט קיבל את הערר וקבע, כי יש לבטל את החלטת יו"ר ועדת הערר אשר האריכה את המועד להגשת ערר על השומה המכרעת. בית המשפט קבע, כי בסמכות יושב ראש ועדת הערר להאריך את מועד הגשת הערר מטעמים מיוחדים שירשמו.

ואולם, לא קמה הצדקה להארכת מועד בהינתן הטעמים בענייננו. בית המשפט הוסיף, כי ביסוד הדרישה לטעמים מיוחדים להארכת מועד שנקבעו בחיקוק, מצויים החשיבות של שמירה על סדרי דין, עיקרון סופיות הדיו והסתמכות הצד שכנגד. לכן, טעות משרדית, תקלה בהשגת מסמכים, עומס עבודה או טעות הנובעת משגרת עבודה לא תיחשב לטעם מיוחד. בית המשפט הוסיף וקבע, כי טעם מיוחד הוא בעל אופי של היעדר שליטה או תקלה שאינה רגילה או צפויה.

עוד קבע בית המשפט, כי בחינת הטעמים המיוחדים תיעשה תוך שימת לב לפרק הזמן בו איחר הצד המבקש בהארכת מועד. ככל שהעיכוב ממושך יותר, כך גדל נטל השכנוע של המבקש. זאת מפני שככל שחולף זמן ארוך יותר, כך גוברת הסתמכות הצד השני על מצג הדברים. בית המשפט הוסיף, כי קיומם של עררים נוספים שהוגשו לוועדת הערר וממתינים להכרעה אינם טעם מיוחד המצדיק כשלעצמו הארכת מועד. כך גם, קיומם של פסקי דין סותרים באותו עניין אינו מלמד בהכרח על סיכוי טוב לערר ואינו מהווה טעם מיוחד, אלא שיקול נוסף להארכת המועד, כאשר הוצגו טעמים מיוחדים.

בית המשפט דחה את טענת המשיבה לפיה יש לדחות את הערר כי קבלתו תפגע בכספי ציבור וקבע, כי פגיעה אפשרית בכספי ציבור אינה יכולה לשמש לבדה טעם מיוחד המצדיק הארכת מועד וכי יש לאזן בין השיקולים השונים. בית המשפט קיבל את טענת המערער, לפיה אם היה די בקיומה של תקלה משרדית כדי להקים טעם מיוחד, הרי שאין עוד ערך לחבות בעל דין לעמוד במועדים שנקבעו.

## **כאשר מדובר במחלוקת פרשנית ולא בסוגיה תכנונית-מקצועית, הכלל הידוע לפיו בית המשפט אינו שם עצמו בנעליהן של רשויות התכנון, נסוג במידה מסוימת לאחור**

עמ"נ (מרכז) 57663-02-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא נ' אמ.ג.י.י. די.אס השקעות ומסחר בע"מ

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט עבאס עאסי, ניתן ביום 7 באפריל 2024.

עסקינן בערעורים הדדיים שהדיון בהם אוחד, אשר עניינם בהחלטות ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מרכז (להלן: "ועדת הערר"). על המקרקעין אושרה תוכנית ששינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי ליעודים שונים (להלן: "תוכנית א") וכן פורסמה למתן תוקף תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים (להלן: "תוכנית ג"). בגין תוכניות אלו, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא (להלן: "הוועדה המקומית") הוציאה שומת היטל השבחה לבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים").

הבעלים הגישו עררים כנגד דרישת התשלום ושומות ההשבחה, הן לעצם החיוב והן ביחס לשיעורו. ועדת הערר דחתה את טענותיהם לעצם החיוב ומינתה שמאית מייעצת, אשר הגיעה למסקנה לפיה תוכנית א' הינה תוכנית משביחה ואילו תוכנית ג' אינה משביחה. על שומת השמאית המייעצת הצדדים הגישו השגות. ועדת הערר דנה בהשגותיהם ולבסוף אימצה את שומת השמאית המייעצת במלואה.

בדיון שהתקיים בפני בית המשפט טענו הבעלים לעצם החבות בהשבחה, כי לא חלה עליהם חובת תשלום היטל השבחה מאחר שבתקופה בה נכנסה לתוקף תוכנית א', בין רכישת הזכויות במקרקעין לבין מועד ההכרה בזכויות, לא היה להם כל סממן של בעלות. לחילופין טענו, כי חל ההסדר הקבוע בס' 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה,

התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") כנוסחו במועד אישורה של תוכנית א', לפיו בנסיבות בהן שונה ייעוד קרקע שהוכרה לשימוש חקלאי, והאפשרות לנצל את הקרקע בייעודה החדש כפופה לתיקון חוזה החכירה המקורי או חתימה על חוזה חכירה חדש, לא תקום חובת תשלום היטל השבחה.

ועדות הערר טענו, כי הבעלים קיבלו הטבה במסגרת הסכם פשרה לפיה יוכלו לחכור את המקרקעין בייעוד החדש כנגד היוון מופחת. כנגד הטבה זו, היה עליהם לשלם את היטל השבחה, במקום החלת ההסדר הקבוע בסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק.

בית המשפט המחוזי קבע, כי החלטות ועדות הערר לעניין החבות בהיטל השבחה סבירות וצודקות ואינן מצדיקות התערבות ערכאת ערעור. הבעלים, שזכו להנות מזכויות מכוח ההכרה בהם כבעלים ונהנו מזכויות חכירה בייעוד החדש כנגד הנחה משמעותית, ביקשו לפטור עצמם מחובותיהם, אף שאלו מעוגנות בחוזה.

לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, הוועדה המקומית טענה, כי הסכמי המכר בין הבעלים לבין כונס נכסים ממנו נרכשו המקרקעין, הובאו לידיעתה מספר שנים לאחר שנערכו וכדי לקבל אישורי זכויות למקרקעין. בתגובה לפניית הכונס, הוועדה המקומית דרשה ממנו להסדיר את חובותיו, לרבות תשלום היטל השבחה. הוועדה המקומית הוסיפה, כי בשל התחייבות מפורשת של הבעלים לשאת בתשלום היטל השבחה, ונוכח אי הדיווח בזמן אמת על העסקה, לא התאפשר לגבות את ההיטל מקופת הכינוס. לעמדת הוועדה המקומית, הבעלים נהנו מהשבחה והכרה בזכויותיהם, ולפיכך עליהם לשאת בחובות, לרבות תשלום היטל השבחה.

הבעלים טענו, כי יש לדחות את טענות הוועדה המקומית בשל מניעות, חוסר ניקיון כפיים וחוסר תום לב, וזאת מאחר שכשנתנה האישורים להיעדר חובות בגין העסקה עם הכונס, פטרה אותם מחיוב בהיטל השבחה. לעמדתם, לא ניתן לחייב רוכש מכונס נכסים בהיטל השבחה שמקורו בתוכנית וחוב השבחה שקדם למכירה.

בית המשפט המחוזי קבע, כי הסכמי המכר שנכרתו בין הכונס לבין הבעלים כוללים סעיף מפורש, לפיו היטל השבחה יחול במלואו על הקונה. לפיכך, היטל השבחה גולם בתמורת המכר. ניסיונם של הבעלים להימנע מהתשלום הוא ניסיון להתעשר על חשבון הקופה הציבורית. בית המשפט הוסיף, כי אישור רישום העסקה המופק על ידי הוועדה המקומית אינו מקים את עצם החבות בהיטל השבחה או פוטר ממנה, אלא הוא אמצעי אכיפה פסיבי העומד לרשות הוועדה המקומית לצורך הבטחת תשלום היטל השבחה.

לעניין סוגיית שיעור השבחה וגובה היטל השבחה, הוועדה המקומית טענה, כי לא היה מקום למנות את השמאית המייעצת כשמאית מייעצת בכל החלקות, שכן, מדובר בשטח עצום המשתרע על פני מספר גושים ועשרות חלקות. עוד טענה הוועדה המקומית, כי הגורם המוסמך לפרש תוכנית הינו בית המשפט, וטעתה השמאית המייעצת כאשר פירשה את תוכניות א' ו-ג'.

הבעלים טענו, כי תוכנית א' מאפשרת לקבוע הוראות איחוד וחלוקה, אך אינה מחייבת לאשר תוכנית איחוד וחלוקה. עוד טענו, כי שמה של תוכנית ג', "תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג סימן ז לחוק", אינו הגורם המכריע בשאלה האם מדובר בתוכנית משביחה, אלא מהותה והוראותיה. הבעלים הוסיפו, כי תוכנית ג' לא שינתה דבר במקרקעין, היא אינה תוכנית איחוד וחלוקה ואינה כוללת טבלת איזון והקצאה. לעמדתם, אין בסיס לטענות הוועדה המקומית לפיה היה צריך למנות שמאים מייעצים שונים.

בית המשפט המחוזי קבע, כי אין להתערב בהחלטת ועדת הערר בשאלת זהות והליך מינוי השמאית המייעצת ובמתודה השמאית בה השתמשה. ואולם, יש מקום להתערבות בסוגיית עצם השבחה. בית המשפט דחה את ערעורי הבעלים לעניין עצם חיובם בהיטל השבחה, דחה את ערעור הוועדה ביחס למתודת החישוב של השמאית וקיבל את ערעורי הוועדה המקומית לעניין סוגיית השבחה של המקרקעין על ידי תוכנית ג'.



עוד קבע בית המשפט המחוזי, כי בית המשפט הוא המוסמך לפרש תוכניות. יש לתת משקל לפרשנות הוועדה המקומית, אך אין להקנות לפרשנותה משקל מכריע. כאשר מדובר במחלוקת פרשנית ולא בסוגיה טכנונית – הכלל הידוע לפיו בית המשפט אינו שם עצמו בנעליהן של רשויות התכנון, נסוג במידה מסוימת לאחור.

בית המשפט אינו מחליף את שיקול הדעת המקצועי של ועדת הערר בשיקול דעתו שלו, הוא אך בוחן את אופן הפעלת שיקול הדעת והאם החלטתה מצויה במתחם הסבירות. בית המשפט יתערב בהחלטת ועדת ערר רק אם נפל בה פגם בתחום המשפט המנהלי, כמו חוסר סמכות או חוסר סבירות קיצוני.

תפקיד שמאי מכריע או מייעץ הוא לדון בסוגיות שמאיות של הערכת סכום ההשבחה ולא לדון בשאלות משפטיות פרשניות אחרות. סוגיית עצם ההשבחה עקב תוכנית מסוימת נוגעת לפרשנות משפטית של הוראות התוכנית, שמעמדה היא כשל חיקוק. לפיכך, פרשנותה נתונה לבית המשפט. בית המשפט קבע, כי מסקנתה של השמאית המייעצת התבססה על פרשנות משפטית של חוק התכנון והבניה ושל תוכניות א' ו-ג'.

## **ביטול החלטה למתן היתר בניה משלא התמלא התנאי הקבוע בתוכנית בדבר אישור תוכנית בינוי ופיתוח**

ערר (חי') 12010-01-23 מחמוד מסארווה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה עירון

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד יקירה גבאי, ניתן ביום 30 באפריל 2024.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר אישרה בקשה להיתר להקמת מבנה מגורים חד-משפחתי בשתי קומות עם עליית גג.

העורר טען, כי הוא בעל זכות קניינית בחלקה מושא הבקשה להיתר (להלן: "המקרקעין") וכי מגישת הבקשה לא הייתה רשאית להגיש את הבקשה להיתר מאחר שהמגרש ביחס אליו ביקשה את ההיתר אינו רשום כמגרש נפרד בלשכת רישום המקרקעין וכן היא אינה רשומה כבעליו. העורר הוסיף וטען, כי במסגרת התוכנית החלה על המקרקעין (להלן: "התוכנית"), הופקעו מהמקרקעין שלו שטחים לצרכי ציבור, בעוד שלא בוצעה כל הפקעה משטחי מגישת הבקשה. כמו כן, הוא קיבל מגרשים שאינם ניתנים למימוש מאחר שהם מצויים בחלקות של בעלים אחרים. לעמדת העורר, יש לתקן את מפת המדידה שצורפה לבקשה להיתר מכיוון שלא ברור מהבקשה האם מגישת הבקשה תנצל את אחוזי הבנייה שלו כבעל זכויות במקרקעין. העורר הוסיף, כי לא ניתן לאשר את בקשתה של מגישת הבקשה להיתר מאחר שלא אושרה תוכנית בינוי ופיתוח וגם לא תשריט חלוקה, ובניגוד להוראות התוכנית.

הוועדה המקומית, טענה, כי המקרקעין שייכים לה במסגרת התוכנית שחילקה בעלויות ואפשרה הוצאת היתרי בנייה בהתאם. עוד טענה, כי ההפקעה ביחס לזכויות העורר עמדה על 10%, בעוד ששיעור ההפקעה ביחס לזכויות מגישת הבקשה עמד על 32%. לעמדת הוועדה המקומית, אין בבקשה להיתר כדי לפגוע בעורר וזכויותיו במגרשים ששייכו לו נשמרות במלואן. הוועדה המקומית הוסיפה, כי חובת הכנת תשריט חלוקה נקבעה בתוכנית רק ביחס לתאי שטח ששטחם מעל 6 דונם וכי תוכנית בינוי אינה תנאי להוצאת היתרים.

ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו.

ועדת הערר דחתה את טענת העורר בדבר החובה להכנת תשריט חלוקה, שכן התנאי האמור נקבע ביחס למגרשים ששטחם גדול מ-6 דונם, ואילו שטח המקרקעין הינו 621 מ"ר בלבד.

ביחס לתנאי הקבוע בהוראות התוכנית בדבר אישור תוכנית בינוי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית, התקבלה טענת העורר. תוכנית בינוי יוצקת תוכן משלים לתוכנית סטטוטורית באופן המאפשר הוצאת היתר בנייה, והיא מהווה חוליה המחברת בין התוכנית לבין בנייה בפועל לפיה.

ועדת הערר קבעה, כי לא מולא התנאי המקדים שנקבע בתוכנית בדבר אישור תוכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתר

בניה. משלא מולא התנאי, יש לקבל את הערר, להורות על ביטול ההחלטה ולקבוע כי הבקשה להיתר תובא מחדש בפני הוועדה המקומית עם התנאי האמור, וזו תבחן האם לאשרה או לדחותה, לפי שיקול דעתה.

## **לשם הגשת תשריט חלוקה די בחתימת אחד הבעלים הרשומים ואילו לצורך רישומו בפנקס המקרקעין נדרשות חתימותיהם של כל הבעלים**

ערר (צפון) 1054-07-23 סופיאן שבלי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי

בוועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז צפון בפני יו"ר הוועדה עו"ד חגית המאירי-פרלרוט, ניתן ביום 11 בפברואר 2024. עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר אישרה בתנאים תשריט חלוקה. בין היתר, בתנאי קבלת "הסכמת כל בעלי הקרקע ע"ג תשריט החלוקה". העורר טען, כי תשריט החלוקה הוגש מכוח סעיף 137 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לגביו נקבע כי די בחתימת העורר, כאחד מבעלי הזכויות במקרקעין, לצורך הגשתו וניתן להסתפק ביידוע יתר בעלי הזכויות שלא התקבלה הסכמתם להגשתו בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן: "התקנה"). לעמדת העורר, הוראות התקנה חלות גם על הגשת תשריט חלוקה.

הוועדה המקומית טענה, כי הפסיקה אליה הפנה העורר נכונה לשלב הגשת תשריט חלוקה בלבד, בשונה משלב אישור התשריט. כלומר הוועדה המקומית הסכימה כי די בחתימת אחד הבעלים על תשריט החלוקה לצורך הגשתו, ואולם נדרשת הסכמת כלל הבעלים בשלב רישום תשריט החלוקה בפנקסי המקרקעין. לעמדת הוועדה המקומית, עליה להימנע מאישור תשריט חלוקה שלא תהיה אפשרות לרשום אותו בפועל ולפיכך הציבה את הדרישה להסכמת כל הבעלים כתנאי לאישור התשריט.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי בטל התנאי בדבר הסכמת כל הבעלים אותו הציבה הוועדה המקומית כחלק מתנאיה לאישור תשריט החלוקה. אישור תשריט חלוקה בידי מוסד תכנון אינו מייצר זכויות קנייניות במקרקעין, מטרתו היא להעיד כי לא קיימת מניעה לחלוקת הקרקע למגרשים בהתאם לדיני התכנון הציבורי. ועדת הערר הבחינה בין הליך אישורו של תשריט המצוי במישור התכנוני לבין הליך רישומו של תשריט המצוי במישור הקנייני. לפיכך נקבע, כי די בחתימת אחד הבעלים הרשומים על גבי תשריט החלוקה לצורך הגשתו, ואילו נדרשות חתימותיהם של כל הבעלים על גבי תשריט החלוקה לצורך רישומו בפנקסי המקרקעין. ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי החלטת הוועדה המקומית לדרוש את הסכמת כל בעלי הזכויות לצורך אישור התשריט השליכה מההליך הקנייני להליך התכנוני וכי משמעות החלטתה היא מתן זכות וטו לבעלי הזכויות במקרקעין המאפשרת להם לחסום ולמנוע את אישור התשריט באופן חד צדדי, ובניגוד לעמדת המחוקק.

**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)