



לקוחות נכבדים,

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

בתחילת החודש פורסמה עמדתה של כרמית יוליס, המשנה ליועמ"ש לממשלה, בדבר [חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר והתייחסות לשווי הנובע מחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה](#).

הדיון נערך ביחס לדרישות לתשלום היטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר על השבחה שנובעת מתוכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38. בין היתר נדונה כמובן גם השאלה האם יש להביא את השווי הנובע מעצם תחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת ההשבחה (לאו דווקא ביחס לתוכניות מכח סעיף 23).

התשובה לשאלה האם אישור תוכנית לפי סעיף 23 הוא "אירוע מס" המאפשר לגבות היטל השבחה בעת העברת זכויות במקרקעין תלויה במאפיינה של כל תוכנית, בהוראותיה, במידת הקונקרטיזציה לגבי מקרקעין מסוימים שבתחומה, בהיקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית במסגרת הדיון בבקשה להיתר ובחובת פרסום הבקשה להיתר בדומה להקלה. חוות הדעת התייחסה למספר אפשרויות בהקשר זה.

באשר לשאלת השפעת תמ"א 38 על המצב הקודם קובעת חוות הדעת כי יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על שוויה של הקרקע בחישוב שווי המצב הקודם, אולם אין לנטרל שווי שמקורו בעליית ערך הקרקע, גם אם אישורה של תמ"א 38 וההתייחסות של השוק אליה תרמו במשהו לעלייה זו, לדוג' - עליית ערכי קרקע שנובעת ממגמות ההתחדשות והבניה בשכונה, מאז אישורה של תמ"א 38. עוד הובהר כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א. לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם.

מדובר כמובן בעמדה בעלת חשיבות גדולה ביותר בחישוב היטל השבחה בגין תמ"א 38 ובעלת השלכות רחבות ביותר, אולם בתי המשפט טרם הכריעו בנושא זה.

נושא מעניין נוסף שאנו מביאים לתשומת לבכם הוא [תדריך תמהיל יחידות דיור](#) שפורסם על ידי מנהל התכנון. התדריך מתייחס לתוכניות מפורטות המציעות תוספת יח"ד בהיקף של 100 יח"ד ומעלה ומציעה כלי עזר לקביעת תמהיל הדיור, גודל יחידות הדיור, ושיעור היחידות בכל אחד מהגדלים המפורטים, לרבות התייחסות ליחידות דיור מיוחדות כגון דיוריות, דיור מוגן ועוד.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה ושנה אזרחית טובה.

ספק רב אם אי הגשת בקשת רשות לערור למועצה הארצית, עולה כדי אי מיצוי הליכים, העשוי להקים מחסום מפני הגשתה של עתירה מנהלית

ביהמ"ש העליון פסל הסכמים בין בעלי זכויות במקרקעין ובין הרשות המקומית ביחס לגביית היטל השבחה ותמיכה בתוכנית

שיקולים במתן הקלה לתוספת יח"ד בפרויקט מחיר למשתכן

זכות כלכלית כמו משכנתא אינה מעניקה זכות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק

האם לאחר אישורה של תוכנית כוללת ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית מפורטת שקדמה לה?

גם מי שאינו אדריכל רישוי רשאי להגיש תוכניות, כל עוד נספח הבינוי שלהן נחתם על ידי אדריכל רישוי

החלטה על הארכת תוקפה של תוכנית או דחיית בקשה כזו אינה מהווה החלטה על אישור או דחיית תוכנית שזכות ערר בצידה

מתי ניתן הפטור הריג ממס שבה ל"דירת מגורים מזכה" למרות השימוש למגורים לא היה כדין

לא ניתן לומר שקרקע ללא פוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי להשבחה, הינה קרקע חסרת ערך בהקשר של פיצויים לפי סעיף 197

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



ספק רב אם אי הגשת בקשת רשות לערור למועצה הארצית, עולה כדי אי מיצוי הליכים, העשוי להקים מחסום מפני הגשתה של עתירה מנהלית

עת"מ (ירושלים) 24369-04-22 האני האשם ח'ליל עיסא חמד ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט עודד שחם, ניתן ביום 07 בנובמבר 2022.

עסקינן בשתי עתירות מנהליות כנגד החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים (להלן: "הועדה המחוזית") להפקיד תוכנית מתאר מקומית הידועה בשם "שוק הכבשים" (להלן: "התוכנית"). מטרת התוכנית היא הקמת טיילת תיירותית סביב חומות העיר העתיקה בירושלים והיא מייעדת את המקרקעין לגן לאומי.

העותרים שהם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "העותרים"), טענו טענות שונות כנגד הוראות ההפקדה, מטרת התוכנית, נחיצות הפרויקט, חוקיות הוראות ההפקדה, ופגיעה בכבוד המתים הקבורים במקום.

רשות הטבע והגנים הלאומיים (להלן: "רשט"ג") מצידה טענה, שהעותרים לא מיצו את ההליכים על פי הדין, משום שלא הגישו על החלטת הועדה המחוזית בקשת רשות ערר למועצה הארצית לתכנון ולבניה לפי סעיף 110(א)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

בית המשפט דחה את העתירות וקבע, כי ההליך דן הוא הליך של ביקורת שיפוטית על החלטתה של רשות תכנון. מדובר ברשות מקצועית במובהק, לה נתון שיקול דעת במילוי תפקידה. בית המשפט העליון חזר ופסק בכל הנוגע לאופן שבו מופעלת ביקורת שיפוטית על החלטות מסוג זה, כי בית המשפט איננו מוסד תכנון נוסף או מוסד "תכנון על" והוא לא יתערב בפעילותם של גופי התכנון אלא במקרה של פעולה שלא כחוק, בחוסר סמכות, שלא בתום לב או שלא בסבירות ראויה.

בנוסף נדחתה טענת רשט"ג לאי מיצוי הליכים ונקבע, כי לעותרים לא הייתה נתונה זכות לערור, כי אם אפשרות לבקש רשות לכך. רשות כאמור אינה ניתנה כעניין שבשגרה. על פי פסיקת בית המשפט העליון, "נדרש שהעניין יהיה חשוב עד כדי הצדקה לערב את המועצה אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, אם בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת ואם בשל היותו נתון למחלוקת ציבורית קשה". משכך נקבע, כי ספק רב אם אי הגשת בקשה כאמור עולה כדי אי מיצוי הליכים, העשוי להקים מחסום מפני הגשתה של עתירה מנהלית.

ביהמ"ש העליון פסל הסכמים בין בעלי זכויות במקרקעין ובין הרשות המקומית ביחס לגביית היטל השבחה ותמיכה בתוכנית

ע"א 4183/20 דינה יציב ו-99 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "גני תקוה"

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כבוד השופט י' אלרון, כבוד השופט א' שטיין וכבוד השופט י' כשר, ניתן ביום 16 בנובמבר 2022.

עסקינן בערעורים שבהם מבוקש ביטול פסק דין אשר בגדרו נקבע, כי הסכמים שערכה הרשות המקומית ביחס לגביית היטלי השבחה נגועים באי חוקיות ולא ניתן לאכוף אותם אף בהתחשב בנסיבות של הסתמכות, שיהוי וחוסר תום לב מצד הרשות המקומית.

מקרה זה עסק בהסכמים שנחתמו בין בעלי הזכויות הקודמים במקרקעין לבין המועצה המקומית גני תקווה והועדה המקומית לתכנון ובניה גני תקווה (להלן בהתאמה: "המועצה המקומית", "הועדה המקומית"), במסגרתם נקבע הסדר לתשלומי החובה בקשר למקרקעין לפיו, בעלי הזכויות ישלמו מקדמות על חשבון תשלומי אגרות והיטלי פיתוח בגין יחידות דיור הצפויות להיכלל בתחום התוכנית שבעלי הזכויות קידמו ובנוסף נקבעה שומה מוסכמת להיטל השבחה ומועדי תשלום. בהסכמים אלו, המועצה מצידה התחייבה לסייע בקידום התוכנית (להלן: "ההסכמים").

לאחר חתימת ההסכמים, המערערים רכשו את הזכויות במקרקעין בכפוף להתחייבות לקיום ההסכמים.

בעקבות חוות דעת מטעם היועמ"ש של הועדה המקומית שקבעה, כי ההסכם אינו חוקי, הוחלט לבטל את ההסכמים ולחייב את המערערים בהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

משכך, הגישו המערערים תביעות לבית משפט קמא בגדרן ביקשו להורות על אכיפת ההסכמים. בית המשפט קמא דחה את התביעות וקבע, כי מדובר בהסכמים בלתי חוקיים כמשמעותם בחוק החוזים וזאת בהתאם להלכה שנקבעה בע"א 7368/06 **דירות יוקרה בע"מ ואח' נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-ארי** (פורסם נבו, 18/12/19), במסגרתה נפסק, כי העירייה הפרה את עיקרון חוקיות המינהל בכך שכרתה עם היזמים הסכם הגובה מהם היטל השבחה למרות שהם אינם בעלי המקרקעין, בסכום שונה מזה הקבוע בחוק ובטרם התגבשה החבות בהיטל (להלן: "הלכת דירות יוקרה").

על החלטת בית משפט קמא, הוגשו הערעורים דנא.

המערערים טענו, כי יש להורות על אכיפת ההסכמים כך שיהיו זכאים לשלם היטלי השבחה בשיעור שנקבע בהסכמים. כמו כן נטען, כי בעת עריכת ההסכמים לא הייתה כל מניעה לערוך הסכמים אשר יקבעו מראש את שיעור היטל השבחה בהתאם להסכמות הצדדים וכי חוקיות הסכמים מעין אלו אושרה בפסיקת בית המשפט שקדמה להלכת דירות יוקרה ולכן, אין להחיל את הלכת דירות יוקרה על עניינם. עוד נטען, כי מקרה זה, שונה באופן מהותי מהמקרה שנדון בעניין דירות יוקרה שכן, ההסכמים אינם סוטים מהדין בנוגע להיטל השבחה מלבד לעניין קביעת גובה היטל השבחה בהסכם, פרקטיקה שהייתה ידועה בעת עריכת ההסכמים. לחילופין המערערים טענו, כי אין להחיל את הלכת דירות יוקרה על עניינם באופן רטרואקטיבי וזאת, בשים לב להסתמכותם בתום לב על הדין הקודם ולשינוי מצבם לרעה בעקבות כך.

הועדה המקומית והמועצה המקומית מצידן טענו, כי לא יכולה להיות מחלוקת על כך שעל פי הדין הקיים במועד החבות, ההסכמים מושא הערעורים הם בלתי חוקיים. לחילופין, נטען, כי מאחר שההסכמים כוללים הוראות סותרות, כלומר, מחד גיסא, בהסכם נקבע שיעור מוסכם להיטל השבחה שייגבה ומאידך גיסא, נקבע, כי היטל השבחה ישולם על פי דין ולכן לטענתן, יש להעדיף את הפירוש אשר מרפא את אי-חוקיות ומשרת את האינטרס הציבורי בגביית ההיטלים על פי דין. עוד נטען, כי צדק בית משפט קמא בקבעו כי בענייננו לא חלה דוקטרינת הבטלות היחסית, אשר מאפשרת את אכיפת ההסכמים וכי בית המשפט נתן משקל ראוי להסתמכות הצדדים ולאנטרס הציבורי כאחד.

בית המשפט העליון דחה את הערעורים, וקבע כי הלכת דירות יוקרה נועדה לחול על חוזים שנערכו לפני קביעתה. צוין, כי הסתמכות המערערים על ההקלה שניתנה להם בתשלומי החובה, שלא על פי הדין, אינה יכולה לקבל משקל משמעותי בוודאי לא באופן שמצדיק סטייה מהכלל המנחה שנקבע בפסיקה לפיו, הלכה חדשה חלה הן פרוספקטיבית והן רטרוספקטיבית.

בנוסף נקבע, כי ההסכמים בלתי חוקיים, ובטלים בשלמותם, בשל הפסול החמור שנפל בהם, וכי אין מקום להורות על קיום החיוב בדבר היטל ההשבחה. כמו כן נקבע, כי ההסכמים אינם שונים מאלו שנדונו בהלכת דירות יוקרה זאת ועוד נקבע, כי ההתחייבויות הכלולות בהסכמים אסורות בדין, שכן הן חורגות מהוראות הדין בדבר גביית תשלומי חובה. אי-חוקיות ההסכמים באה לביטוי הן ביחס לדרישה להקדמת תשלומי היטלי הפיתוח, ללא כל בסיס חוקי לכך בחוקי העזר המקומיים או בכל מקור סמכות אחר, והן ביחס לקיבוע הסכום של היטל ההשבחה בטרם אישור התוכנית משביחת המקרקעין בניגוד לחוק. אי-מודעות הצדדים לכך שהפעילות החוזית שלהם אינה חוקית אין בה כדי לרפא את אי-החוקיות שדבקה בחוזה.

עם זאת, התיר בית המשפט העליון למערערים להגיש תביעות כספיות ותביעות נזיקין והשבה.

שיקולים במתן הקלה לתוספת יח"ד בפרויקט מחיר למשתכן

ערר (מרכז) 1029-06-22 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים בועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 16 בנובמבר 2022.

עסקינן בבקשה להיתר בניה במסגרתה התבקשה הקלה לתוספת יחידת דיור אחת בכל אחד מ- 14 מגרשים במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן".

העוררת זכתה במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל להקמת יחידות דיור במסלול "מחיר למשתכן" ומשכך, הגישה 14 בקשות להיתרי בניה עבור 14 מגרשים כאשר כל בקשה להיתר כללה הקלה לצורך תוספת יחידת דיור, לצד הקלות בקווי בניין וניוד שטחי שירות.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (להלן: "הוועדה המקומית") סירבה לתוספת יחידות הדיור בהסתמך על עמדת המועצה המקומית אבן יהודה (להלן: "המועצה המקומית") לפיה, התשתיות הקיימות בסביבה אינן תומכות בתוספת יחידות הדיור שהתבקשה במסגרת הבקשות להיתר (להלן: "החלטת הוועדה המקומית").

על החלטת הוועדה המקומית הוגש הערר דנא.

לטענת העוררת, אישור ההקלה יאפשר למצות את זכויות הבניה מכוח התוכנית, כמו גם את הקטנת שטח הדירות, כמתבקש במיוחד כאשר מדובר בפרויקט "מחיר למשתכן". בנוסף נטען, כי תוספת יחידת דיור אחת בכל מגרש הינה תוספת מידתית העומדת בתנאי תקנות סטיה ניכרת. זאת ועוד נטען, כי הבקשות להיתר אינן מהוות מימוש של יותר מ- 50% מהזכויות מכוח התוכנית ולכן, לא צפויה מגבלה מבחינת התשתיות. עוד נטען, כי הוועדה המקומית אינה רשאית להשתית את עמדתה אך ורק על עמדת המועצה המקומית ועליה להתבסס על נתונים מקצועיים ולהפעיל שיקול דעת עצמאי. כמו כן נטען, כי עמדת המועצה המקומית והחלטת הוועדה המקומית לא נתמכות בחוות דעת מקצועית עדכנית, ואינן יכולות לסתור עמדה תכנונית מבוססת שהוצגה על ידי הוועדה המחוזית והמועצה הארצית במסגרת הדיונים לקראת אישור התוכנית.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי החלטתה נשענת על עמדת המועצה המקומית שהינה הגוף המנהל של היישוב ותשתיותיו והיא זו שערה לכושר הנשיאה של תשתיות היישוב. עוד נטען, כי ההקלה המבוקשת אינה זכות מוקנית, והעוררת אינה מצביעה על הצדקה תכנונית כבדת משקל לאשר אותה ביחוד כאשר מדובר בהקלה בעצימות גבוהה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי הגדלת היצע יחידות הדיור בארץ הינה בגדר יעד לאומי וכי היא לא מצאה שיש באישור הסטייה מהוראות התוכנית כדי לפגוע בעקרונות התכנון הראוי והטוב. ראשית, ההקלה אינה בגדר סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות סטייה ניכרת. שנית, בהחלטות ועדות הערר ופסיקת בתי המשפט הותוו קווים מנחים לבחינת בקשה להקלה מהוראות התוכנית שאינה בגדר סטייה ניכרת, ובהם: קיומה של הצדקה תכנונית לאישור ההקלה המבוקשת, מועד התכנון המאושר, היקף ועצימות הסטייה מהוראות התוכנית והפגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים. בענייננו, ההצדקה התכנונית לתוספת יחידות דיור גלומה באפשרות למצות את זכויות הבניה מכוח התוכנית, ובגיוון תמהיל יחידות הדיור, תוך הצעת יחידות דיור בגדלים סבירים בנוסף לדירות גדולות במיוחד. בהקשר זה נקבע, כי מיצוי זכויות בניה מכוח התוכנית ומתן אפשרות להקמת דירות בגדלים סבירים תואמים את מדיניות הציפוף בישראל ומתיישבים עם העקרונות שבבסיס פרויקטים כמו "מחיר למשתכן". זאת ועוד נקבע, כי עצימות הסטייה מהוראות התוכנית אינה גבוהה בנסיבות העניין. מדובר במגרשים שמיועדים לבניה רוויה, הכוללים 11 יחידות דיור בכל מגרש. תוספת יחידת דיור בודדת בכל אחד מ-14 המגרשים אינה מהווה סטייה משמעותית מהוראות התוכנית. באשר לפגיעה בסביבה או בצדדים שלישיים נקבע, כי אלו נטענו על ידי הועדה המקומית בכלליות רבה אך לא פורטו או הוכחו בהליך ולכן נקבע, כי לאישור ההקלות המבוקשות לא תהיה השפעה על הסביבה או על צדדים שלישיים המצדיקים סירוב לבקשתן. באשר למועד התכנון המאושר נקבע, כי התוכנית אמנם חדשה, דבר המהווה בדרך כלל "שיקול נגד" בעת דיון בבקשה לאישור הקלה. אולם, אין מדובר בשיקול בלעדי, ובשים לב למכלול השיקולים שצוינו לעיל, אין מקום לתת לו משקל מכריע.

זכות כלכלית כמו משכנתא אינה מעניקה זכות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

עמ"נ (מרכז) 9328-12-21 המטה לביצוע הסדר הקיבוצים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת העמיתה זהבה בוסתן, ניתן ביום 06 נובמבר 2022.

עסקינן בערעור על החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז (להלן: "ועדת הערר"), אשר דחתה שלושה עררים שהוגשו בעקבות דחיית תביעות לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק"). בערעור מבוקש לבטל את החלטת ועדת הערר ולקבוע, כי הבנקים (להלן: "המערערים") שהינם בעלי זכות משכנתא במקרקעין שבתחום התוכנית הפוגעת, נמנים על מי שזכאים להגיש תביעה לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק, וכן מבוקש להורות על החזרת הדיון לוועדת הערר על מנת שתורה על מינוי שמאי מייעץ.

לטענת המערערים, הזכות לתבוע פיצויים מכח סעיף 197 לחוק מוקנית גם לבעל זכות חוזית שיש לו אינטרס כלכלי במקרקעין מכח מערך ההסכמים. לטענתם, להבטחת זכויותיהם במקרקעין, נרשמו לטובתם הערות אזהרה בדבר הימנעות מעשית עסקה, ומכאן זכותם. עוד נטען, כי ניתן ללמוד על זכותם במקרקעין מהעובדה שזכותם במקרקעין עדיפה על זכותו של גורם ממשכן. זאת שכן, בעוד שזכותו של גורם ממשכן קמה רק עם כישלון החזר מצד הלווה, על פי ההסכמים הוגדרו הבנקים מראש כמי שזכאים לקבל חלק מתמורת המכר ללא צורך בהליכים נוספים.

הועדות המקומיות לתכנון ובניה רמלה, גזר וחבל ומודיעין מצידן טענו, כי המערערים הם בעלי זכות חוזית מותנית ועתידיית. אין המדובר בזכות במקרקעין אלא בזכות חוזית אובליגטורית לקבל חלק מהתמורה העתידיית שאינה כלולה בזכות התביעה לפי סעיף 197 לחוק.

עוד נטען, כי המערערים לא העלו כל עילה המצדיקה התערבות בהחלטת ועדת הערר וכי מדובר בהחלטה מנומקת ומפורטת. כמו כן נטען, כי היקף התערבותו של בית המשפט לעניינים מנהליים בהחלטות של ועדת הערר מצומצם ואין זה מתפקידו להיכנס בנעלי הועדות התכנוניות.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע, כי הרחבת הזכות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק נעשתה רק כלפי מי שהחזיק בפועל במקרקעין או שהייתה לו זכות קניינית בהם וכי בשום מקרה לא הוכרה זכות כלכלית ללא זכות כלשהי במקרקעין עצמם.

כמו כן נקבע ביחס לטענת המערערים לפיה, זכותם במקרקעין עדיפה על זכותו של גורם ממשכן, כי העדיפות בקבלת התמורה אינה יוצרת זכות במקרקעין. כשקיימת משכנתא קיימת וודאות שהחוב יוחזר תוך פרק זמן נקוב מראש בין אם על ידי הלווה שיפרע את סכום המשכנתא ובין אם על ידי מימוש הבטוחה (הקרקע), על ידי בעל המשכנתא באותם מקרים שהלווה לא פורע את הלוואה. אולם אין לראות בהערת האזהרה כמעניקה זכות קניינית כלשהי לבעלים.

האם לאחר אישורה של תוכנית כוללנית ניתן עוד להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית מפורטת שקדמה לה ?

ערר (ח"י) 1527-04-22 רשות מקרקעי ישראל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד הדר מנצורי דוד, ניתן ביום 14 בספטמבר 2022.

עסקינן בבקשת רשות להגשת ערר אשר הוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") כנגד בקשה להיתר להקמת בית מלון אשר אושרה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות (להלן בהתאמה: "הבקשה"), "הועדה המקומית". לטענת רמ"י, הבקשה מנוגדת לתוכנית המתאר הכוללנית המאושרת לקריית ים הקובעת, כי תנאי לבניה במתחם הוא אישור תוכנית מפורטת למתחם כולו שתאושר על ידי הולחו"ף (להלן: "התוכנית הכוללנית"). עוד נטען, כי ההיתר הוצא מכוחה של תוכנית ק/142, שאושרה לפני התוכנית הכוללנית ואינה קובעת היקף זכויות לבניה, וזאת בניגוד לתוכנית הכוללנית המתנה כל היתר בניה בהכנת תוכנית מפורטת (להלן: "התוכנית המפורטת"). בנוסף נטען, כי הבקשה מנצלת שטחי בניה מתוך סל הזכויות שנקבע בתוכנית הכוללנית עבור המתחם כולו, תוך פגיעה לכאורה בזכויות המגיעות לרמ"י. לאור האמור, רמ"י ביקשה להתיר לה להגיש ערר על החלטה בחלוף 10 חודשים ממועד מתן ההחלטה.

הועדה המקומית ומבקשת ההיתר מצידן טענו, כי אין הצדקה למתן ארכה בשיהוי שהוא בלתי סביר. הועדה המקומית הדגישה שרמ"י ידעה על החלטה בזמן אמת ונציגה בוועדה המקומית נכח בדיון. עוד נטען, כי התוכנית הכוללנית קובעת שהיא אינה פוגעת בתוכניות תקפות, והבקשה הוגשה מכוחה של תוכנית מפורטת שאושרה לפני התוכנית הכוללנית.

ועדת הערר קבעה, כי החלטת הועדה המקומית מעוררת שאלות עקרוניות ולכן, החליטה לקבל את הבקשה ולערוך דיון בין היתר, בשאלה שעוסקת ביחס שבין התוכנית הכוללנית לתוכנית המפורטת, כלומר האם לאחר אישורה של התוכנית הכוללנית ניתן עוד להוציא היתרי בניה מכוחה של התוכנית המפורטת ברצועת חוף הים.

לגופו של עניין, ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה באשר לטענת רמ"י לפיה, לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התוכנית המפורטת, כי הטענה עומדת בסתירה להוראות התוכנית הכוללת, אשר קובעות את היחס בינה ובין תוכניות מפורטות שהיו בתוקף לפני תחילתה, ואינה מתיישבת עם מהותה ותפקידה של תוכנית כוללת ועם מקומה במדרג ההיררכי-תכנוני כפי שנקבע בחוק התכנון והבניה. כלומר, לפי הוראות התוכנית הכוללת, התוכנית המפורטת עומדת בתוקפה וככל שהוראותיה עומדות בסתירה להוראות התוכנית הכוללת, הוראות התוכנית המפורטת גוברות אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתוכנית הכוללת. משמעות הדבר היא שניתן להמשיך להוציא היתרים מכוחה של התוכנית המפורטת.

עוד נקבע, כי מסקנה זו מתיישבת עם תפקידה ומהותה של תוכנית כוללת, כתוכנית הקובעת את מדיניות התכנון ביישוב שבו היא חלה, שעל פיה ניתן לקדם ולאשר תוכניות חדשות ומכאן מתבקשת המסקנה שאין מניעה להמשיך ולהוציא היתרים מכוחה של התוכנית המפורטת ובהתאם להוראותיה.

גם מי שאינו אדריכל רישוי רשאי להגיש תוכניות, כל עוד נספח הבינוי שלהן נחתם על ידי אדריכל רישוי

עע"מ 1645/20 התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל נ' מחמד קיימרי

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת ע' ברון, כבוד השופט ד' מינץ וכבוד השופטת ר' רונן, ניתן ביום 22 בנובמבר 2022.

עסקינן בשתי עתירות מנהליות אשר עוסקות בשאלה מיהו הגורם המקצועי המוסמך לערוך תוכנית למוסד תכנון ולחתום עליה. בהקשר זה התעוררו בין הצדדים מחלוקות אודות היקף הסמכויות של "אדריכל רישוי" בהכנת תוכניות שונות מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") ואודות סמכויותיהם של מי שאינם "אדריכלי רישוי" ובכלל אלו מתכנני ערים.

העתירה הראשונה עסקה בהחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הועדה המחוזית") שלא לקדם תוכניות מתאר מקומיות הכוללות הוראות מפורטות, שהוגשו על ידי מהנדס ומתכנן ערים שאינו אדריכל רישוי, המציעות בינוי חדש או תוספת בינוי וזאת משום שתוכניות אלה כללו נספח בינוי שלא נערך ונחתם על ידי אדריכל רישוי (להלן: "העתירה הראשונה").

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע, כי תוכנית מתאר מקומית אינה על פי מהותה תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית, ולכן הדין אינו מונע את הגשתה של תוכנית כזו באמצעות מי שאינו אדריכל רישוי. עוד נקבע, כי נספח בינוי אינו מהווה רכיב הכרחי בתוכנית כזו והוא מתבקש רק בשל ההיבט הפרקטי. לכן נקבע, כי הועדה המחוזית חרגה מסמכותה כאשר מנעה מהעותר, מהנדס ומתכנן ערים שאינו אדריכל רישוי, להגיש תוכניות מתאר מקומיות שנערכו על ידיו (להלן: "החלטת בית המשפט").

העתירה השנייה עסקה בהנחית מנהל התכנון לפיה, מי שאינו אדריכל רישוי מוסמך להגיש תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות, אולם הוא אינו רשאי לערוך את נספח הבינוי לתוכנית כזו. זאת גם אם הנספח אינו ב"מעמד מחייב" (להלן: "העתירה השנייה").

הערעור על החלטת בית המשפט וכן העתירה השנייה נדונו במאוחד בפני בית המשפט העליון.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור שהוגש על החלטת בית המשפט בעתירה הראשונה, דחה את העתירה השנייה וקבע, כי מאחר שמדובר בהכרעה הכרוכה באיזון אינטרסים רבים ושונים תוך שקילת סיכונים שעלולים לנבוע ממתן אחריות לאדם כזה או אחר בעריכת תוכניות אל מול ההגבלה על חופש העיסוק, הרי שיש להותיר את ההכרעה למחוקק המשנה, אשר יבחן שוב את השאלה ויגבש את עמדתו לא רק בדרך של הנחיה אלא בדרך של חקיקת משנה ברורה שתקנה ודאות לעוסקים בדבר.

כל עוד מחוקק המשנה לא קבע חקיקת משנה, בית המשפט העליון לא יתערב בעמדתו של מנהל התכנון, שהוא הגורם המקצועי הרלוונטי, לפיה מי שאינו אדריכל רישוי מוסמך אומנם להגיש תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות, אולם הוא אינו רשאי לערוך את נספח הבינוי לתוכנית כזו.

החלטה על הארכת תוקפה של תוכנית או דחיית בקשה כזו אינה מהווה החלטה על אישור או דחיית תוכנית שזכות ערר בצידה

ערר (מטה) 44/22 המועצה האזורית שדות נגב נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום

בוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד מורן בראון, ניתן ביום 30 באוקטובר 2022.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום (להלן: "הוועדה המחוזית"), לדחות את הבקשה להארכת תוקף תוכנית 7/ מפ/ 1033 "מתקן פוטו-וולטאי מושב בית הגדי" (להלן: "התוכנית").

במרכז הדיון עמדה השאלה האם החלטת הוועדה המחוזית בדבר דחיית הבקשה להארכת תוקף התוכנית היא החלטה בדבר דחיית התוכנית כמשמעות תיבה זו בסעיף 110 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), אשר מקנה סמכות לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן: "ועדת המשנה") לדון בערר על ההחלטה.

בין הוראות התוכנית נקבע, כי "התוכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה", כי "התוכנית תחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן מכוחה בתום 3 שנים מיום אישורה" וכן כי "מוסד תכנון שאישר את התוכנית רשאי להאריך את פרק הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסם הודעה על כך".

לטענת המועצה האזורית ומושב בית הגדי, החלטת הוועדה המחוזית בדבר דחיית הבקשה להארכת תוקף התוכנית היא החלטה בדבר דחיית התוכנית כמשמעות תיבה זו בסעיף 110 לחוק.

הוועדה המחוזית לעומתן טענה, כי מושב בית הגדי אינו זכאי להגיש ערר בזכות, אלא בקשת רשות ערר ליו"ר הוועדה המחוזית. עוד נטען, כי מושב בית הגדי אינו יכול להיתלות בזכותה של המועצה האזורית להגשת ערר בכדי לעקוף את ההליך הקבוע בסעיף 110 לחוק.

ועדת המשנה דחתה את הערר על הסף וקבעה, כי סמכויותיה הוקנו לה על ידי המחוקק ביחס לעררים המוגשים לפי סעיף 110 לחוק כלומר, על החלטות הוועדה המחוזית בדבר אישורה או דחייתה של תוכנית אשר נדונה בהתאם להליך התכנוני הרגיל, היינו, הליכי הפקדה ודיון בהתנגדויות. מאחר שהחלטת הוועדה המחוזית אינה החלטה שכזו, הרי שלא קיימת זכות ערר בדין וממילא לא נפגעה זכות הגישה של המועצה האזורית ומושב בית הגדי לוועדת המשנה. עוד נקבע, כי לשון החוק אינה יכולה לשאת את הפירוש אותו מבקשות המועצה האזורית ומושב בית הגדי לפיה, החלטה על הארכת תוקפה של תוכנית או דחיית בקשה מעין זו מהווה החלטה על אישור או דחיית תוכנית.

מתי ינתן הפטור החריג ממס שבח ל"דירת מגורים מזכה" למרות שהשימוש למגורים לא היה כדין

ע"א 1073/20 מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב נ' שינל שטיין ואח'

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד המשנה לנשיאה ע' פולגמן, כבוד השופט נ' סולברג וכבוד השופט י' כשר, ניתן ביום 14 בנובמבר 2022.

עסקינן בערעור על החלטת ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") שבמרכזו השאלה מה דינו, לעניין הפטור המוענק בחוק ל"דירת מגורים מזכה", של נכס, שיש בו את המתקנים הנדרשים לשימוש לדירת מגורים והמשמש בפועל למגורים, אולם השימוש בו למגורים אינו מותר לפי ייעודו של הנכס על פי דיני התכנון והבניה.

על פי היתר הבניה ייעודו של הנכס הוא "מחסן, גרז' ושטח פתוח בין עמודים" או "גרז', הסקה ומחסן" אך הותקנו בו המתקנים הנחוצים לדירת מגורים ואין חולק כי במשך שנים הנכס שימש בפועל למגורים. זאת ועוד, בעלי הנכס הקודמים (להלן: "המשיבים") סיווגו את הנכס לצרכי חישוב מס רכישה כ"דירת מגורים" ושילמו מס רכישה בהתאם. לימים, המשיבים התקשרו עם צד שלישי למכירת הנכס ובדיווח שהגישו למנהל מיסוי מקרקעין ביקשו כי החיוב במס שבח ייערך בהתאם לסעיף 48א(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין, ועל דרך ההכרה בנכס כ"דירת מגורים מזכה". מנהל מיסוי מקרקעין סירב להכיר בנכס כ"דירת מגורים מזכה", ומשכך, הגישו המשיבים ערר לועדת הערר.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי היבט השימוש בדירה, למגורים, שלא על פי דיני התכנון והבניה, אמור לקבל את ביטויו בעת יישום הוראות החוק בכל מקרה ומקרה, לפי נסיבותיו, ובהתאם לכלל "שלא יהא חוטא נשכר". בענייננו נקבע, כי חומרת הפרת דיני התכנון והבניה מצדיקה את ההכרה בדירת המגורים כ"דירת מגורים מזכה". (להלן: "החלטת ועדת הערר").

מנהל מיסוי מקרקעין מיאן להשלים עם החלטת ועדת הערר והגיש את הערעור דנא.

לטענת מנהל מיסוי מקרקעין, הותרת השאלה של יישום המבחן "אין חוטא יוצא נשכר" לשיקול דעת בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה, לרבות הבחינה הסובייקטיבית של הנישום בו עסקינן ותום ליבו, יציב קושי רב לפעילותו ואף למידה בלתי מבוטלת של שרירותיות שעה שכל אחד מעובדיו יידרש להחליט באיזה אור הוא רואה את התנהלותו של הנישום שבפניו.

המשיבים מצידם טענו, כי יש לקבל את החלטת ועדת הערר. כמו כן נטען, כי הדירה נרכשה, בתום לב, באמונה שמדובר בדירת מגורים, שולמה בגינה ארנונה לכל אורך השנים לפי סיווג דירה למגורים, ולא ננקט צעד כלשהו, על ידי הרשויות, על בסיס השקפה לפיה השימוש בדירה אינו כדין.

בית המשפט העליון דחה את הערעור וקבע, כי נוסח הוראת חוק מיסוי מקרקעין מאפשר, על פניו, גם שימוש למגורים שאינו תואם את ייעודו של הנכס על פי דין ויכול למלא את דרישת הדין לעניין הגדרת הנכס כ"דירת מגורים". עם זאת נקבע, כי יש לפרש את ההגדרה כמתייחסת לשימוש למגורים כדין כלומר, לשימוש התואם את ייעוד הנכס כפי שהוא לפי דיני התכנון והבניה ולרבות הקבוע בהיתר.

חרף האמור, בית המשפט העליון בחן האם ניתן לראות בנסיבות המקרה חריג המצדיק בכל זאת הכרה בנכס כ"דירת מגורים" לצורך מתן הפטור ממס שבח. בית המשפט קבע, כי יש הצדקה ליתן את הפטור ממס שבח שכן, הנכס ממוקם באזור מגורים מובהק ומצוי בבניין המשמש למגורים, הנכס שימש למגורים בפועל במשך כ-70 שנה מבלי שהועלתה טענה כנגד השימוש, בנוסף לכך, הנכס נרכש בתום לב על ידי המשיבים כנכס למגורים ושולם מס רכישה כמתחייב ברכישת "דירת מגורים". לכן נקבע, כי בנסיבות אלו יש כדי לגבש את אותו חריג שלגישת בית המשפט אמור להיות נדיר, של הצדקה למתן פטור ל"דירת מגורים מזכה" למרות שהשימוש למגורים לא היה כדין.

לא ניתן לומר שקרקע ללא פוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי להשבחה, הינה קרקע חסרת ערך בהקשר של פיצויים לפי סעיף 197

ערר (מרכז) 9011-07-21 מאיר קנטור נ' הועדה המרחבית לתכנון ולבניה שרונים

בועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז, בפני יו"ר הועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 13 בנובמבר 2022.

עסקינן בערר על החלטת הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים (להלן: "הועדה") לדחות תביעות פיצויים שהגישו העוררים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

במרכז הערר עמדה השאלה האם שווי של קרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד הינו כשווי דרך ציבורית או שמא מדובר בקרקע שיש לה שווי משמעותי.

לטענת העוררים, אין בסיס לקביעת שמאי הועדה כי שווי קרקע חקלאית הינו כשווי דרך ציבורית. בנוסף נטען, כי גם לקרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד יש שווי משמעותי, בפרט כאשר מדובר במקרקעין במרכז הארץ, במרקם עירוני, בצמוד לשטחי מגורים.

הועדה הפנתה לקביעות השמאי מטעמה וטענה, כי שווי קרקע חקלאית הינו כשווי דרך.

ועדת הערר קבעה, כי אין מחלוקת כי במצב הקודם המקרקעין יועדו לחקלאות ובמצב החדש חלק מהמקרקעין סומן בייעוד דרך מוצעת. בכל הנוגע לשטח ששינה ייעודו לדרך לא נקבע בפסיקה, כי קרקע ללא פוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי להשבחה הינה קרקע חסרת ערך. ערכה של קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי להשבחה נגזר מן התוכניות שחלות עליה.

**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

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