



לקוחות נכבדים,

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

בין היתר, נפנה את תשומת לבכם לפסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים בשאלת הפטור מהיטל השבחה בגין מכר בניגוד לפטור בעת הוצאת היתר בניה, מכוח תמ"א 38 ותכניות מכוחה.

בנוסף, נציין כי התקבל תיקון 150 לחוק התכנון והבניה המוסיף את סעיף 266' בדבר פטור לענין עבודות או שימושים לצורך הקמת מתחם מגורים בעבור מי שפוננו מביתם. מדובר בהוראת שעה, הקובעת פטור מהיתר או פטור מתכנית לעבודות או שימושים הנדרשים להקמת המתחם.

אנו מאחלים ששנת 2024 תהיה שנת בשורות טובות ומייחלים לשובם של החטופים לביתם.

נדחתה בקשה לדיון נוסף בהלכת הפטור מהיטל השבחה למוסדות ציבור

*

בניגוד להליך הוצאת היתר בניה מכח תמ"א 38, אין פטור מהיטל השבחה בעת מכר, אולם בבחינת היטל השבחה בגין תוכנית רובע 3, במימוש במכר יש להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם

*

אושר עיכוב הליכים בערעור היטל השבחה בגין תכנית השימור בתל אביב

*

אי אימוץ עמדת הוועדה המקומית על ידי שמאית מייעצת לא מהווה פגם או דופי חמור הדורש התערבות ועדת הערר

*

לא ניתן לקבוע תנאים לתעודת גמר, אשר אינם תואמים את תקנות התכנון והבניה בדבר רישוי בניה

*

עתירה שמטרתה להורות למועצה מקומית לבצע עבודות פיתוח שנועדו לאפשר בניה במקרקעין נדחתה בשל היותה מוקדמת

*

היטל השבחה הולך בעקבות ההליך התכנוני ואין הוא שדה המתאים לנהל לראשונה מחלוקות ביחס לנפקותם של הליכי התכנון והרישוי

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



נדחתה בקשה לדיון נוסף בהלכת הפטור מהיטל השבחה למוסדות ציבור

דנ"מ 7035/23 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה נ' הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית בירושלים ובמזרח התיכון

בבית המשפט העליון בפני כבוד ממלא מקום הנשיא ע' פוגלמן, ניתן ביום 18 בדצמבר 2023.

עסקינן בבקשה לקיום דיון נוסף בפסק דינו של בית המשפט העליון (להלן: "פסק הדין") שעניינו בפרשנות הוראת הפטור מחיוב בהיטל השבחה שקבועה בסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית") אשר קבע כי סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית מעגן תנאים חלופיים למתן הפטור.

הועדה המקומית טענה, כי פסק הדין קובע הלכה חדשה וקשה אשר יוצרת אפליה בין צורות שונות של מימוש זכויות במקרקעין מושבחים, מימוש על דרך של היתר בניה אשר יחויב בהיטל השבחה לעומת מימוש על דרך של מכר אשר ייחנה מפטור מחיוב בהיטל השבחה. כמו כן נטען, כי פסק הדין סותר הלכות קודמות ולכל הפחות היה על בית המשפט לקבוע הוראות מחמירות ביותר לעמידה בשאר תנאי הפטור מהיטל השבחה. עוד נטען, כי ההלכה שנקבעה תוביל לשימוש בכספי התמורה ממכירת המקרקעין המושבחים מחוץ לתחומי הרשות המקומית שבה הם מצויים, דבר אשר אינו עולה בקנה אחד עם תכלית החיוב בהיטל השבחה. על כן נטען, כי יש לקבל את הבקשה לדיון נוסף. לחילופין נטען, כי יש לקבוע תקופת מעבר עד לכניסת ההלכה לתוקף.

בית המשפט העליון דחה את הבקשה וקבע, כי הליך הדיון הנוסף הינו נדיר וחריג המיועד למקרים יוצאי דופן בהם נקבעה הלכה חדשה שעומדת בסתירה מהותית להלכות קודמות או שמפאת חשיבותה, קשיותה או חידושה יש מקום לקיים בה דיון נוסף. בענייננו, בית המשפט העליון בפסק הדין נשוא בקשה זו הגיע למסקנות מבוססות על בחינת סעיף החוק הרלוונטי ותכליותיו, בהתאם לכללי הפרשנות המקובלים ותוך בחינה מקיפה של מלוא השיקולים הרלוונטיים לעניין. באשר לטענה כי ההלכה שנקבעה בפסק הדין סותרת הלכות קודמות נקבע, כי הלכות קודמות זכו להתייחסות בפסק הדין ובו נקבע כי הבכורה ניתנת לפרשנות המרחיבה לסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית כפי שזו נקבעה בפסק הדין. באשר לטענה כי ההלכה שנקבעה בפסק הדין תהיינה השפעות כלכליות משמעותיות, נקבע, כי בהתאם לפסיקה העובדה שפסק דין מסוים כרוך בהשלכות רוחב אינה מצדיקה כשלעצמה קיום דיון נוסף בו ובענייננו אף לא צורפו נתונים לתמיכה בהשלכות כאמור. עוד נקבע, כי באשר ליתר טענות המבקשת ובמסגרת זו הטענות לקושי שנובע ממועד בחינת הזכאות לפטור מהיטל השבחה, מדובר בטענות ערעוריות באופיין שאינן מצדיקות קיום דיון נוסף. כמו כן נקבע, כי העובדה שפסק הדין ניתן פה אחד תומכת בדחיית הבקשה לדיון נוסף. לאור האמור, נקבע כי דין הבקשה להידחות.

בניגוד להליך הוצאת היתר בניה מכח תמ"א 38, אין פטור מהיטל השבחה בעת מכר, אולם בבחינת היטל השבחה בגין תוכנית רובע 3, במימוש במכר יש להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם

עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב- יפו בפני כבוד השופט יעקב שקד, ניתן ביום 8 בינואר 2024.

עסקינן בערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה תל אביב בעררים שהוגשו על שומת הוועדה המקומית בעניין תכנית תא/3616א (להלן: "תכנית רובע 3") לפיה הוחלט בין היתר כי אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם בתחשיב ההשבחה.

בית המשפט דן בשאלה האם חלות הוראות הפטור מהיטל השבחה בגין היתר לבניית או הרחבת דירת מגורים מכח תמ"א 38 או תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, גם בעת מכר. מסקנת בית המשפט באופן חד משמעי היתה כי הוראות הפטור אינן חלות בעת מכר אלא רק בעת קבלת היתר בניה בלבד.

לאחר מכן דן בית המשפט בשאלה האם יש להביא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין עליית ערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38? האם ציפיית השוק של "קונה מרצון" לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינה נתון שעל שמאי מייעץ לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין?

בית המשפט קבע, כי בהתאם לפסיקה, ציפייה כללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. כאשר קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם", וכאשר קיימת ציפייה ולא מתקיים קשר סיבתי ישיר כאמור, רשאי השמאי להביאה בחשבון כאשר המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה היא ריאלית.

על כן בית המשפט קבע, כי גם בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין יש להביא בחשבון את התכניות החלות על המקרקעין. בענייננו, תמ"א 38 אינה חלק מ"הליכי תכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3 (כלשון ביהמ"ש העליון בענין לוסטרניק, ולפיכך אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם". כמו כן נקבע, כי לא ניתן לקבוע קטגורית שהסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 קלוש ורחוק, שכן מדובר בעניין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בעניין, כאשר השמאי צריך לבחון את הסיכוי לקבלת ההיתר כאמור, תוך לקיחה בחשבון של פרמטרים שונים הנוגעים לסיכוי זה, הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין וזאת בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור, הנוהג לפיו נוהגת הוועדה המקומית לתכנון ובניה באזור המקרקעין בבקשות מכוח תמ"א 38 וכיו"ב. כמו כן נקבע, כי השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38 וזאת לאור חוסר הוודאות להוצאת היתר הבניה.

לאור האמור קבע בית המשפט, כי אין לשלול באופן קטגורי התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי המקרקעין לאור תחולת תמ"א 38 בעת קביעת "המצב הקודם" וההתחשבות האמורה תלויה בבחינה השמאית שתיערך בשים לב לציפיות הסבירות של השוק ותוך בחינת הפרמטרים הצריכים לעניין כאמור לעיל.

אושר עיכוב הליכים בערעור היטל השבחה בגין תכנית השימור בתל אביב

עמ"נ (ת"א) 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' בלו מרבל בע"מ ו- 532 אח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים תל אביב- יפו בפני כבוד השופט קובי ורדי, ניתן ביום 14 בדצמבר 2023.

עסקינן בבקשה לעיכוב ביצוע על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") בעררי השבחה על תכנית, שמשמעותה בין היתר השבת היטלי השבחה בהיקף של 110 מיליון ₪.

במקביל לבקשה לעיכוב ביצוע, הוגש כתב ערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר.

הוועדה המקומית טענה, כי בשל היקף ההשבה, מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובתה. לטענת הוועדה המקומית, אם יתקבל הערעור עשויים להיווצר קשיי גבייה מעשיים לאור כמות המשיבים וזמינותם, איתנותם הכלכלית וכן לאור שיעור ההשבה הגבוה. זאת בעוד שהוועדה המקומית הינה רשות ציבורית שאין חשש כי לא תקיים את פסק הדין הסופי ותעמוד בחובת ההשבה, ככל שזו תחול בתום ההליכים. עוד נטען, כי סיכויי הערעור להתקבל גבוהים מאד מכיוון שבהחלטת ועדת הערר נפלו פגמים מנהליים ודיוניים משמעותיים. כמו כן נטען, כי בהתאם לפסיקה, השבה של גביית יתר תבצע רק כאשר ישנה החלטה חלוטה לפיה מדובר בגביית יתר.

המשיבים מצידם טענו, כי אין ראיה לקושי בהשבה לו יתקבל הערעור. בהקשר זה נטען, כי קבוצת המשיבים ביחס אליהם ייתכן קושי בגבייה מהווה חלק קטן מקבוצת המשיבים אשר אין בה כדי להעיד על קושי בגבייה עקרוני מכלל המשיבים (תושבי חוץ וכד'). עוד נטען, כי מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק למשיבים ובהתאם להלכה, רק בנסיבות חריגות ניתן לעכב ביצוע כספי כאשר בענייננו הוועדה המקומית לא הראתה כל נזק אופרטיבי שיגרם לה (בין היתר בהיותה ועדה איתנה כלכלית) בעוד הפגיעה במשיבים היא רבה.

כמו כן נטען, כי סיכויי הערעור אפסיים ובכל אופן אין בהגשת הערעור כשלעצמו כדי לעכב את ביצוע החלטה. בית המשפט קיבל את הבקשה לעיכוב ביצוע וקבע, כי בהתאם לפסיקה, ככלל, עיכוב ביצוע של סעד כספי מהווה חריג וכפוף להתקיימותן של נסיבות יוצאות דופן והצגת תשתית ראייתית הולמת כאשר את עיכוב הביצוע בוחנים בהתאם ל"מקבילית הכוחות" שבין סיכויי ההצלחה של הערעור לבין מאזן הנוחות של הצדדים. עוד נקבע בפסיקה, כי אבן הבוחן המרכזית להכרעה בבקשה היא שיקול "מאזן הנוחות". בענייננו, הועדה המקומית עודנה נתקלת בקשיי המצאה מול רבים מהמשיבים ועל כן הדבר מרמז על קושי לא מבוטל בגבייה עתידית לו יתקבל הערעור ומטה את מאזן הנוחות באופן מובהק לטובתה. בהקשר זה, הפסיקה קבעה כי חשש מהשבה פרטנית לכמות גדולה של משיבים מהווה אחד החריגים לכלל לפיו אין לעכב סעד כספי. בענייננו נקבע, כי סכומי ההשבה זעומים באופן יחסי להיקף ההשבה הכולל ולכן הימנעות מעיכוב ביצוע פסק הדין תוביל למצב בו תידרש השקעה ניכרת להשבת הגלגל לאחור. עוד נקבע, כי ככל שיידחה הערעור, חברי הקבוצה אינם צפויים להיתקל בקושי לגבות את הכספים האמורים ביתר שאת לאור איתנות הועדה המקומית. לאור האמור נקבע, יש לעכב את ביצוע החלטת ועדת הערר עד להכרעה בערעור.

אי אימוץ עמדת הוועדה המקומית על ידי שמאית מייעצת לא מהווה פגם או דופי חמור הדורש התערבות ועדת הערר

ערר (ת"א) 86036-07-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' ווי בוקס השקעות בע"מ

בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הועדה עו"ד הלל קלגופ, ניתן ביום 4 בדצמבר 2023.

עסקין בערר שעניינו השגה כנגד שומה מייעצת שנערכה ע"י שמאית מייעצת (להלן: "השומה").

השומה נערכה לאחר שניתנה החלטה של ועדת הערר בהרכבה הקודם לפיה לא ניתן לקבל את קביעותיו של השמאי המכריע שפרש זה מכבר (להלן: "השמאי הקודם") ביחס למגרש מושא הערר. על כן, הורתה ועדת הערר בהרכבה הקודם על תיקון השומה תוך עריכת חישובים נפרדים ע"י השמאית המכרעת, וככל שהשומה המתוקנת סוטה מהכרעותיו של השמאי הקודם, על השמאית המכרעת לנמק מדוע מסקנתה שונה. משכך, ערכה השמאית המייעצת שומה חדשה מטעמה (להלן: "השומה המייעצת").

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן: "הוועדה המקומית"), הגישה השגה כנגד השומה המייעצת.

הוועדה המקומית טענה במסגרת מסמך שמאי שצורף להשגתה, טיעונים שרובם שמאיים במהותם ועוסקים בין היתר באופן קביעת השווי, בגובה מקדמי ההתאמה, ובחינת אינדיקציות שמאיות שקבעה השמאית המייעצת.

וועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי בהתאם לפסיקה היקף התערבות ועדת הערר מוגבל למצב בו נפל פגם או דופי חמור בשומה. בענייננו, השמאית המייעצת לא התעלמה מהחלטת ועדת הערר בהרכבה הקודם ומהעלויות והתחשיבים הנדרשים נוכח החלטה, וזאת על אף שהשמאית המייעצת אינה מסכימה עם המצב התכנוני כפי שנקבע על ידי ועדת הערר בהרכבה הקודם ועל אף שלא אימצה את עמדתה. בנוסף קבעה ועדת הערר, כי חרף העובדה שניתן היה לערוך את השומה המייעצת באופן ברור, מנומק ומפורט יותר, הרי שאף אם נפלו בה פגמים, הם אינם עולים לכדי "טעות מהותית" או "דופי חמור" המצדיקים את התערבות ועדת הערר. כמו כן ועדת הערר ציינה, כי השמאית המייעצת הסתמכה בשומתה על שומות חלוטות שניתנו בעיר בת ים, כך שהוועדה המקומית טוענת כנגד הכרעות שנקבעו בשומות חלוטות. לבסוף קבעה ועדת הערר, כי השמאית המייעצת אינה מחויבת לשומת הוועדה המקומית ולחישובי שמאי הוועדה ומשכך אי אימוץ עמדת הוועדה המקומית אינו מהווה פגם או דופי חמור המצדיק את התערבות ועדת הערר. ועדת הערר הבהירה, כי במקרים מעין אלו כל מקרה ייבחן לגופו בהתאם לנסיבות ולהיקף הפירוט הנדרש נוכח השומה מושא כל ערר.

לא ניתן לקבוע תנאים לתעודת גמר, אשר אינם תואמים את תקנות התכנון והבניה בדבר רישוי בניה

ערר (חיפה) 1038-05-23 רכבת ישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף כרמל

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד הדר מנצורי דוד, ניתן ביום 18 בדצמבר 2023. עסקינן בעררים שהוגשו בהתאם לסעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), לאור אי מתן החלטה בשלוש בקשות להיתר שהוגשו על ידי רכבת ישראל (להלן: "העוררת") בעניין מנחת מטוסים "הבוניים" אשר מהווה מנחת פעיל ומשמש למטרות פנאי ונופש, למטרות ביטחוניות ולמצבי חירום (להלן: "המנחת").

תת"ל 18 שאושרה בשנת 2014 קובעת תנאים לחשמול מערך המסילות הארצי לשם הסבת המסילות למערכת חשמלית בכדי לייעל את השימוש ברכבות ובכדי לצמצם את זיהום האוויר. לשם חשמול מערך המסילות בקטע המסילה העובר ממערב למנחת, נדרש להעתיק את מסלול המנחת לכיוון מזרח ולשם כך אושרו שתי תכניות שיאפשרו את העתקת מסלול המנחת כאמור. העוררת הגישה מכוח התוכנית שלוש בקשות להיתרים.

הוועדה המקומית החליטה להנפיק לעוררת את היתרים מס' 1 ו-3 וקבעה כי תנאי למתן תעודת גמר יהיה הוצאת היתר הבניה לבקשה מס' 2.

העוררת מצידה טענה, כי אין מקור נורמטיבי לפיו ניתן להתנות את תעודת הגמר בהוצאת היתר לבקשה מס' 2, וזאת בהתאם לתקנה 56(ד) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות התכנון והבניה") לפיה רשאית רשות הרישוי להוסיף בהיתר בניה תנאים למתן תעודת גמר "אשר נועדו להבטיח שהבנייה והעבודות בוצעו בהתאם להיתר ועל פי כל דין". על כן נטען, כי דרישת רשות הרישוי להוציא את היתר מס' 2 אינה מסוג התנאים המוסדרים בתקנות התכנון והבניה. עוד טענה העוררת, כי התכניות קובעות שלבי ביצוע ובהתאם לשלבים הקבועים היתר מס' 1 הינו היתר עצמאי ואין להתנות את העבודות המבוצעות מכוחו בהיתר מס' 2 בייחוד בענייננו כאשר מדובר בפרויקט בעל חשיבות לאומית אשר יש לבצעו בדחיפות.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי הדרישה להוציא את היתר מס' 2 אינה עולה בקנה אחד עם התנאים לתעודת גמר שוועדה מקומית מוסמכת להתנות בהיתר כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה. עוד נקבע, כי התכניות קובעות במפורש את שלבי הביצוע ואכן כפי שטענה העוררת ניתן היה להוציא את היתר מס' 1 כהיתר עצמאי ללא תלות בהיתר מס' 2. על כן קבעה ועדת הערר, כי אין להתנות את תעודת הגמר בהנפקת היתר מס' 2 ותנאי זה מבוטל. באשר לשאר התנאים והדרישות שקבעה הוועדה המקומית בהיתר מס' 1 כתנאי למתן תעודת גמר נקבע, כי הם בטלים בהעדר כל מקור חוקי לקביעתם ובהתאם לסעיף 145(ב)(1).

עתירה שמטרתה להורות למועצה מקומית לבצע עבודות פיתוח שנועדו לאפשר בניה במקרקעין נדחתה בשל היותה מוקדמת

עת"מ 23641-05-23 אלקטרה השקעות (1998) בע"מ נ' מועצה מקומית זכרון יעקב

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת תמר נאות פרי, ניתן ביום 3 בדצמבר 2023.

עסקינן בעתירה שבמסגרתה התבקש בית המשפט להורות למשיבים לפעול בדרכים שונות לשם קידום התוכנית לפיתוח המקרקעין בכדי שהעותרות אשר זכו במכרז לביצוע עבודות בניה במקרקעין, יוכלו לממש את זכיינתן.

העותרות טענו, בין היתר, כי המועצה המקומית זכרון יעקב (להלן: "המועצה המקומית") התנהלה בחוסר תום לב ובניגוד לחובות המוטלות עליה על פי דין בהיותה רשות ציבורית מנהלית.

עוד נטען, כי על רשות מקומית באופן כללי מוטלת חובה לפעול לפיתוח מקרקעין שבתחומה בהקדם ובמהירות הראויה, ולכל הפחות להמשיך בהכנת תוכניות לפיתוח מפורט של המקרקעין. התנערותה של המועצה המקומית מהאחריות המוטלת עליה ואי יכולתה לנקוב בצפי המתוכנן להכנת תוכנית מפורטת, עולה כדי פגיעה בזכות הקניין של העותרות. נוכח האמור העותרות טענו, כי יש להורות למועצה המקומית לפעול ללא דיחוי ליישומה של התוכנית. ולחילופין טענו, כי יש להורות לממונה למנות גורם שיכנס בנעלי המועצה המקומית ויפעל לקידום התוכנית.

המועצה המקומית טענה, כי סעיף 7.2 לתקנון התוכנית קובע כי "מימוש התוכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה", ולכן לא היה כל מקום להגשת העתירה כשנה וחצי בלבד לאחר שאושרה התוכנית.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה וקבע, כי המועצה המקומית אינה יכולה להתנער מחובתה לפעול בהתאם לתוכנית ועליה לבצע את הפיתוח ואת תכנונו, אך אי ביצוע האמור כבר עתה, בחלוף פרק זמן לא ממושך ממועד אישור התוכנית, אינו עולה להתערבות. בנסיבות העניין, העתירה הוגשה "מוקדם מדי".

בנוסף בית המשפט קבע, כי יש משקל של ממש לכך שעל פי סעיף 7.2 לתקנות התוכנית מימוש התוכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה. בית המשפט קבע, כי מאחר ומדובר בעניינינו בתוכנית להקמת שכונת ענק הכוללת מספר רב של יחידות דיור, אשר לצורך פיתוחה תידרש, בין היתר, גם הקמתם של מבני ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים ופתוחים, מצאו לנכון מוסדות התכנון לכלול בתקנון התוכנית את הוראת המימוש האמורה ולקחו בחשבון כי מדובר בתכנון רחב היקף הדורש זמן רב והתקשרות עם גורמים רבים. מסיבה זו קיים קושי לקבל את טענת העותרות כי יש להורות למועצה המקומית לפעול ללא דיחוי ליישומה של התוכנית.

היטל השבחה הולך בעקבות ההליך התכנוני ואין הוא שדה המתאים לנהל לראשונה מחלוקות ביחס לנפקותם של הליכי התכנון והרישוי

ערר תא 8139/1220 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' משה סלעי ו- 20 אח'

בוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד נורית טביב מזרחי, ניתן ביום 12 בדצמבר 2023.

עסקינן בערר שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית") כנגד שומה מכרעת בנוגע להיטל השבחה בגין תוכנית שעיקרה איחוד חלקות.

השאלה המרכזית שעלתה בערר היא האם שגה השמאי המכריע בקביעתו כי אין לגבות היטל השבחה בגין איחוד חלקות, משום שניתן היה תיאורטית לאחדן בתשריט איחוד וחלוקה בר חיוב.

הוועדה המקומית טענה, כי השמאי המכריע קבע קביעות החורגות מסמכותו המשפטית התכנונית של אפשרות איחוד המגרשים בתשריט, ובעניין אי ייחוס ההשבחה בגין הזכויות הנוספות והשיפור התכנוני שנבעו מאיחוד המגרשים.

המשיבים מצידן טענו, כי צדק השמאי המכריע כאשר החליט שניתן היה לאחד את המגרשים באמצעות תשריט איחוד במצב קודם, כך שאיחוד זה מניב זכויות נוספות ואינו נושא חיוב בהיטל השבחה. עוד נטענו, כי השמאי המכריע לא רק שהינו בעל סמכות לדון בשאלות בעלות זווית משפטית אלא הוא חייב לעשות כן. לטענתם, כאשר שמאי מכריע נדרש לבדוק מצב קודם ומצב חדש, עליו לבחון את כלל התוכניות, המדיניות וכל אשר משליך על המצב התכנוני.

ועדת הערר קיבלה את הערר, וקבעה כי לא היה מקום לקביעת השמאי המכריע לפיה הייתה אפשרות לאיחוד המגרשים בתשריט, ועל כן אין לייחס השבחה בגין הזכויות הנוספות והשיפור התכנוני שנבעו מאיחוד המגרשים. עוד נקבע, כי המשיבים הם אלה שהגישו את התוכנית לאיחוד החלקות וממילא לא התנגדו לה.

מושכלות יסוד הן כי היטל ההשבחה הולך בעקבות ההליך התכנוני ואין הוא שדה המתאים לנהל לראשונה מחלוקות ביחס לנפקותם של הליכי התכנון והרישוי. כך שלא מדובר בעניין פרוצדורלי, אלא מהותי. כמו כן, נקבע כי גם אם איחוד החלקות היה נעשה בתשריט איחוד, היה כפוף הוא לשיקול דעת הוועדה המקומית לאחר הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות מכוח סעיף 149 לחוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965.

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