



פברואר 2023

מעו"דכן תכנון ובניה

האם חבות בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות מושפעת ממערכת ההסכמים בין הצדדים?

פרשנות תוכנית - האם מותר להקים מגרש חניה בתחום שצ"פ

ועדת הערר מוסמכת לפרש תכניות, גם אם ניתנה לגבי התוכנית חוות דעת מטעם המשנה ליועמ"ש

תוכנית בנינו כללית יכולה להתייחס לבניין אחד בלבד ויכולה לקבל ביטוי באמצעות מסמכי הבקשה להיתר ולא במסמך נפרד

מהם המבחנים המצדיקים עיון מחדש בהחלטת ועדת הערר

העובדה שהרשות כשלה בגביית היטל השבחה אין פירושה כי החוב אוין

אין בטענה לפיה הפרויקט לא יהיה כלכלי ללא חריגה מהמדיניות, כדי להצדיק חריגה ממדיניות תמ"א 38 שנקבעה על ידי הוועדה המקומית

דחיית בקשה לסעד זמני בשל שיקולי מאזן הנוחות.

כאשר דורשת הוועדה המקומית מבעל מקרקעין להפריש ממקרקעיו זיקת הנאה לטובת הציבור, חישוב שטחי הבניה ייעשה כשהוא כולל את שטח זיקת ההנאה

מתי ניתן לאפשר את תקיפתו של החיוב בהיטל השבחה בטענה כי לא נדרשה כלל הקלה מהוראות התוכנית?

יש לראות את המועדים שבתקנה 46 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) כמועדים מנחים ולא מחייבים

פסיקת פיצויים מאת חברת נדל"ן והוועדה המקומית, לנפגעים מעבודות בניה מכח היתר בלתי חוקי

במועד אישור התוכנית, הייתה הרוכשת המקורית חוכרת של המקרקעין והיא החייבת בתשלום היטל השבחה.

לקוחות נכבדים,

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

נפנה את תשומת לבכם לפסיקת בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין סעיף 46 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 בדבר הארכת תוקפה של החלטה למתן היתר בניה.

בית המשפט קבע, כי תכלית הוראת תקנה 46, כעולה גם מדברי ההסבר להצעת החוק, האינטרס הציבורי והצורך שלא לפגוע באופן משמעותי בתכלית התקנה ומהותה מובילים למסקנה שמדובר בהוראה מנחה ומדריכה בלבד ולא מחייבת, כשהבחינה המהותית ו"קו פרשת המים" הינו החסם העליון של מחסום השלוש שנים הקבוע בתקנה 46 שלא חרגו ממנו במקרה הנדון.

יש לראות את המועדים שבתקנה 46 כמועדים מנחים ולא מחייבים ולשון תקנה 46 לא שוללת את הסמכות להאריך את המועד ולא ממצה את הארכת המועדים ולא מהווה הסדר שלילי להארכה גם במקרה שהבקשה הוגשה לאחר חלוף ה-15 ימים ואף לאחר חלוף השנתיים מההחלטה למתן היתר. פרשנות זו עולה בקנה אחד עם תכלית תקנה 46 שמטרתה הייתה להקל על מגישי הבקשה להיתר ולאפשר הארכת תוקף שלא תעלה על החסם העליון המקסימלי של התקופה של 3 שנים.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו :

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

ולעקוב אחרינו :



## האם חבות בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות מושפעת ממערכת ההסכמים בין הצדדים?

תא (רח"י) 18-06-34457 קלוד נחמיאס חברה לבניין בע"מ נ' בועז ארדה

בבית משפט השלום ברחובות בפני כבוד השופט ישראל פת, ניתן ביום 15 בדצמבר 2022.

עסקינן בתביעה כנגד החלטתה של ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "ועדת הערר") לפיה היטל השבחה המשלים הוטל כדין, אולם החיוב בגינו הוטל על הקונה (להלן: "התובעת"). מכאן תביעתה של התובעת, להשית את החיוב בהיטל השבחה על המוכרים (להלן: "הנתבעים").

השאלה שעמדה במרכז הדיון היא, מה דינה של תוספת היטל השבחה ביחס לעסקה שבמסגרתה אושרו זכויות מותנות, שהצדדים לעסקה היו מודעים להם מלכתחילה, אולם הבקשה להיתר ביחס לזכויות עצמן הוגשה לוועדה המקומית רק לאחר השלמת העסקה? על מי מוטל לשלם את התוספת להיטל השבחה, על המוכר או על הקונה?

הקושי בהכרעה נבע מהעובדה, כי הנתבעים מכרו את המקרקעין לתובעים בין שלב אישור התוכניות הכוללות זכויות מותנות לבין מועד אישור הזכויות בפועל. התובעת טענה, כי יש לקבוע שתשלום היטל השבחה המשלים יוטל על הנתבעים. זאת, בשל העובדה שמקורו של היטל השבחה המשלים הוא בתוכניות שאושרו וקיבלו מתן תוקף לפני החתימה על הסכם המכר ובשים לב לעובדה שהסכם המכר מורה מפורשות כי היטלי השבחה שמקורם בתוכניות שאושרו קודם לחתימה על הסכם המכר ישולמו על ידי המוכרים. הנתבעים מצידם טוענים, כי שאלת מהות תוספת התשלום שנדרשה, חוקיות הדרישה והגורם שצריך לשאת בה נדונה בפני ועדת הערר, במסגרת דיון שהתובעת הייתה צד לו, והוכרעה בהחלטה חלוטה. באותו דיון, וועדת הערר קבעה מפורשות כי הדרישה להיטל השבחה המשלים, נובעת ממימוש של זכויות מותנות ושעל רוכשת המקרקעין לשאת בתשלומי המלא. עוד קבעה ועדת הערר, כי מדובר בזכויות שלא נכללו בטבלת הזכויות שבתוכניות ולא הייתה כל וודאות במועד אישור התוכניות, אם אלה אכן תאושרנה בפועל על ידי הוועדה המקומית ובאיזה היקף.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע, כי בבחינת מערכת היחסים החוזית, הן בהיבט של לשון הסכם המכר והן בהיבט של הנסיבות החיצוניות להסכם, לא נמצא כי הצדדים הסכימו שהחיוב בגין היטל השבחה שיוטל עקב מימוש זכויות מותנות מכוח אישור היתר בניה, יושת על הנתבעים. זאת גם ביחס לתוכניות שאושרו למתן תוקף קודם לחתימה על הסכם המכר. נמצא, כי המונח "תוכנית" אשר נזכר בסעיף 19 להסכם המכר, מכוון לזכויות מוקנות שאושרו בתב"ע החלה ולא לזכויות מותנות, שלגביהן לא הייתה כל ודאות שאכן תאושרנה. העובדה כי שלושה שמאים מכריעים נמצאו כי בעת האישור המותנה בתב"ע החלה לא היו לזכויות כל ערך כלכלי רק מחזקות מסקנה זו.

עוד נקבע, כי אין בהסכם המכר הוראה כלשהי הסותרת את קביעת ועדת הערר המחוזית וחלוקת הנטל כפי שנקבעה על ידה אף תואמת את כוונת הצדדים להסכם המכר. מימושן של הזכויות המותנות נובע באופן ישיר מהבקשה להיתר בניה שהגישה התובעת, היא זו הנהנית מזכויות נוספות אלו ועל פי הוראות הדין והפסיקה עליה לשאת בהיטל השבחה הנובע מהן.

## פרשנות תוכנית בשאלה האם מותר להקים מגרש חניה בתחום השצ"פ

ערר (צפון) 22-1018 בן שטרית אדם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז צפון בפני יו"ר הוועדה עו"ד נילי בן משה ידגר, ניתן ביום 8 בדצמבר 2022.

עסקינן בערר כנגד החלטת הוועדה המרחבית לדחות בקשה להיתר בניה לבניית מגרש חניה בשטח ציבורי פתוח (להלן: "שצ"פ").

הוועדה המרחבית טענה, כי השימוש ל"חניות" בתחום השצ"פ נועד למשתמשי השצ"פ, כלומר, השימוש לחניות הוא משני, הטפל שנועד לשרת את השימושים העיקריים בשצ"פ.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי שצ"פ נועד ומיועד לשרת את הציבור הרחב כשטח ציבורי פתוח. בענייננו יש לבחון האם עבודות הבניה המוצעות למשטח בטון בהיקף של כשליש משטחו של השצ"פ והשימוש העתידי בשצ"פ למגרש חניה, מתאימים לתכליות המותרות בשצ"פ, שיש אינטרס ציבורי לשמור עליו לרווחת כלל הציבור.

בהתאם להוראות התוכנית החלה על המקרקעין, השימושים אשר הותרו בשטח ציבורי פתוח הם: מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל, מדריכות, חניות, נטיעות. אכן, מבחינת לשון התוכנית מתאפשר השימוש לחניות בתחום השצ"פ, אך זאת לצורך השימושים המפורטים בתוכנית בשטח שצ"פ ולא כשימוש עיקרי נפרד ועצמאי. מאחר שתוכנית הינה דין יש להמשיך ולבחון האם לפי רוחה ותכליתה של התוכנית, ובפרט תכליתו של השצ"פ ניתן לאפשר חניה שכזה. בהתאם להוראות התוכנית החלה, הותרו בין היתר, בשטח לבנייני ציבור, גם השימושים למגרשי חניה. ללמדך, כי מקום בה הייתה כוונה למתקין ששימוש לחניה ישמש כשימוש עיקרי במגרש, התוכנית ציינה זאת במפורש. עוד נקבע, כי הקמת חניות בחלק לא מבוטל מהשצ"פ, מעבר לביצוע העבודות על פני השצ"פ, משנה לא רק את צורתו של השצ"פ, אלא בעיקר את השימוש בו. ולכן, בנסיבות הללו, המדובר בשימוש חורג.

### **ועדת הערר מוסמכת לפרש תוכניות, גם אם ניתנה לגבי התכנית חוות דעת מטעם המשנה ליועמ"ש**

ערר (י-ם) 1013/22 איריס ויהודה זנזורי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד שרית אריאלי בן שמחון, ניתן ביום 8 באוגוסט 2022.

עסקינן בערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הועדה המקומית") לאשר בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות שונות (להלן: "הבקשה להיתר").

לבקשה להיתר הוגשו התנגדויות אשר נדחו על ידי הועדה המקומית תוך שהיא נסמכת על חוות דעת משפטית שניתנה מטעם מחלקת ייעוץ וחקיקה במשרד המשפטים, לפיה התוכנית מכוחה התבקש ההיתר, היא תוכנית תקפה שלא פקעה, ולפיכך אין מניעה להוצאת היתר הבניה (להלן: "התוכנית", "חוות הדעת").

העוררים טענו, כי התוכנית אושרה ביום 18.07.2009, ובהוראותיה נקבע, כי "תוקפה של תוכנית זו הוא עשר שנים מיום אישורה. לאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה התוכנית, יבוטלו כל הזכויות שלא מוצו בפועל". אשר על כן, טענו העוררים, כי תוקף התוכנית הוגבל לעשר שנים, כאשר במועד בו הוגשה הבקשה להיתר, חלפו 13 שנים מיום אישורה, ולכן התוכנית איננה בתוקף. הועדה המקומית מצידה טענה, כי הבינוי המוצע בבקשה להיתר תואם את הוראות התוכנית וכי היא נסמכת על חוות הדעת.

ועדת הערר קיבלה את הערר באופן חלקי וקבעה, כי מחוות הדעת, הכוללת פרשנויות אפשריות שונות להוראות התוכנית, עולה המסקנה לפיה ניתן למצות את יתרת זכויות הבניה מכוח התוכנית, גם בחלוף עשר שנים ממועד אישורה.

עוד קבעה ועדת הערר, כי במקביל הוחל בקידום תוכנית חדשה אשר נועדה להאריך את תוקפה של התוכנית. קידום התוכנית הופסק בשל חוות הדעת אשר קבעה כי התייתר הצורך בקידומה. במובן זה, שוכנעה ועדת הערר כי, כך או אחרת, תוקפה של התוכנית צפוי היה להיות מוארך, הן בשל חוות הדעת, לחלופין באמצעות התוכנית שקודמה.

עוד נקבע, כי ועדת הערר אכן מוסמכת לפרש בעצמה את הוראות התוכנית ואין בחוות הדעת שניתנה כדי לפגוע או לאיין סמכות זו. בענייננו, הועדה המקומית בחנה את הסוגייה המשפטית ובהחלטתה בחרה להסתמך ולפעול בהתאם לעמדתו ופרשנותו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה דאז. כמו כן נקבע, כי אין בהתנהלות זו של הועדה המקומית פגם. לאור האמור נקבע, כי לא נפל פגם מהותי או חוסר סבירות בהחלטה הועדה המקומית המחייבת את ועדת הערר להיכנס בנעליה ולהחליף את שיקול דעתה.

## **תוכנית בינוי כללית יכולה להתייחס לבניין אחד בלבד ויכולה לקבל ביטוי באמצעות מסמכי הבקשה להיתר ולא במסמך נפרד**

ערר (ת"א) 1012-02-22 תמי אליעז נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב יפו

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד אפרת דון - יחיא סטולמן, ניתן ביום 22 באוקטובר 2022.

עסקינן בערר על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (להלן: "הוועדה המקומית"), לאשר בקשה להיתר לשינויים ללא תוספת שטח בדירת מגורים, אשר במסגרתו עלתה מחלוקת בנוגע להתאמת היתר הבניה לתוכנית החלה.

העוררת מצידה טענה, כי לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר המצויה בתחום "השמורה הארכיטקטונית" כהגדרתה בתוכנית החלה, ללא אישורה של תוכנית בינוי כללית, המהווה תנאי להוצאת היתר בהתאם להוראות התוכנית החלה על המקרקעין.

הוועדה המקומית ומגישת הבקשה להיתר מצידן טענו, כי הבקשה תואמת את התוכנית החלה ואינה כוללת הקלות או שימושים חורגים. לפיכך, אין זכות ערר על החלטת הוועדה המקומית.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי הפרשנות של הוועדה המקומית להוראות התוכנית, בהתבסס על הפסיקה, היא סבירה וראויה. בנוסף, ועדת הערר קיבלה את עמדתה של הוועדה המקומית בגדרה תוכנית בינוי כללית יכולה להתייחס לבניין אחד בלבד ואת העמדה לפיה הפרקטיקה של תוכנית הבינוי הכללית מקבלת ביטוי באמצעות מסמכי הבקשה להיתר ולא במסמך נפרד. ועדת הערר סבורה שהנוהל הקיים בוועדה המקומית להליכי הבחינה והאישור של הבקשה להיתר, הכוללים בין השאר תיאום מוקדם בטרם הגשתו, מול מחלקות השימור, והוועדה המייעצת - מהווה יישום ראוי של הוראות תוכנית.

## **מהם המבחנים המצדיקים עיון מחדש בהחלטת ועדת הערר**

ערר (חיפה) 1033-03-22 האן אביהו ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז חיפה

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה, בפני יו"ר הוועדה עו"ד מיכל הלברשטם דגני, ניתן ביום 19 בדצמבר 2022.

עסקינן בבקשה לעיון חוזר בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר במסגרתה אושרה בקשה להיתר להריסת בניין קיים ולהקמתו מחדש מכוח התוכניות החלות ובתוספת תמריצי תמ"א 38.

במסגרת הבקשה לעיון חוזר, חזר המבקש על שורה ארוכה של טיעונים אשר נטענו על ידו במסגרת הערר שהוגש, נדונו והוכרעו על ידי ועדת הערר.

ועדת הערר המחוזית דחתה את הבקשה, וקבעה כי אין מחלוקת על כך שועדת הערר הינה מוסד תכנון, ובתור שכזו היא רשאית לעיין מחדש בהחלטותיה. עם זאת, נדרשים לשם כך טעמים של ממש.

עוד נקבע, כי קיימים שני מבחנים המצדיקים עיון מחדש בהחלטת ועדת הערר: הראשון, שינוי נסיבות מאז קבלת ההחלטה הראשונה. השני, הערכה חדשה של הנסיבות הקיימות מטעמים חשובים הנעוצים בטובת הציבור.

ועדת הערר קבעה, כי הבקשה לעיון חוזר במקרה דנן, הינה למעשה "כתב ערר" על החלטת ועדת הערר. הבקשה חזרה פעם נוספת על כל טיעוני הערר שכבר הוכרעו על ידה וחולקת על הכרעותיה בסוגיות השונות, מבלי לטעון טענות חדשות שטרם נטענו, ואשר לפיהם יש להעריך מחדש את הנסיבות שהיו קיימות במועד מתן ההחלטה. לכן נקבע, כי האינטרס הציבורי לסופיות הדיון וודאותו גובר על הצורך לשוב ולדון פעם נוספת בהחלטת ועדת הערר כולה.

### **העובדה שהרשות כשלה בגבית היטל השבחה אין פירושה כי החוב אוין**

ערר (ת"א) 8138-05-18 רזנבוים אהרון יהודה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני יו"ר הוועדה עו"ד סילביה רביד, ניתן ביום 23 בנובמבר 2022.

עסקינן בערר כנגד דרישת היטל השבחה בגין מימוש במכר של דירות מגורים בבית משותף על ידי כל הבעלים של הנכס, בחוזי מכר נפרדים, אשר נחתמו באותו מועד.

העוררים טענו, כי עסקת המכר דווחה במועד לוועדה המקומית והיא נתנה להם אישור ללשכת רישום המקרקעין על היעדר חובות בהיטל השבחה. אישורים אלה מעידים כי כל חובותיהם של העוררים בהיטל השבחה שולמו, וכן מעידים על העדר חבות או לחילופין מעידים על ויתורה של הוועדה המקומית על היטל השבחה. כמו כן נטען, כי הם הסתמכו בתום לב על האישור וכלכלו את צעדיהם בהתאם לו.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי בפסיקה נקבע, כי אישור ללשכת רישום המקרקעין שהנפיקה הוועדה המקומית אינו מונע ממנה לדרוש את החיוב במועד מאוחר יותר. עוד נטען, כי העוררים לא הסתמכו על אישורים אלו בעת חתימת הסכמי המכר, מדובר באישורים שהם מאוחרים לחתימת ההסכמים, כמו כן, התמורה החוזית בהסכמי המכר נקבעה לפני קבלת האישורים והסכמי המכר קבעו באופן מפורש כי היטל השבחה יחול על העוררים. בנוסף נטען, כי יש להורות על חיוב העוררים בהיטל השבחה מכוח עיקרון השוויון בין הנישומים, העוררים מכרו את זכויותיהם בנכס בעסקה כוללת ביחד עם כל שאר הבעלים ולפיכך אין מקום לפטור אותם מתשלום היטל השבחה רק משום שניתן להם בעבר אישור מוטעה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי העובדה שהרשות כשלה בגביה אין פירושה כי החוב אוין, שכן, מטרת היטל השבחה הינו שיתוף הציבור בהתעשרות הפרט. בנוסף לכך, באישורים מצוין מפורשות, כי "אישור זה אינו משחרר את בעל הנכס ו/או המחזיקים בו מתשלום חוב, שהיה רובץ על הנכס בזמן מתן האישור ואשר מסיבה כלשהיא לא היה ידוע או לא נדרש ולא שולם זמן האישור". ועדת הערר קיבלה את טענת הוועדה המקומית לפיה העוררים מכרו את זכויותיהם בנכס בעסקה כוללת ביחד עם כל שאר הבעלים ולפיכך אין מקום לפטור אותם מתשלום היטל השבחה ולגרום לחוסר שוויון בינם לבין הבעלים האחרים בנכס שחויבו בהיטל השבחה בגין אותה עסקה.

### **אין בטענה לפיה הפרויקט לא יהיה כלכלי ללא חריגה מהמדיניות, כדי להצדיק חריגה ממדיניות**

#### **תמ"א 38 שנקבעה על ידי הוועדה המקומית**

ערר (ת"א) 1017-02-22 טניה אברבנל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד אפרת דון-יחיא סטולמן

עסקינן בערר על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית") שאישרה בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 (להלן: "הבקשה להיתר").

העוררים, אשר התנגדו לבקשה להיתר, טוענים במסגרת הערר, כי הבקשה להיתר שאושרה עומדת בסתירה למדיניות הוועדה המקומית ביחס למספר הקומות, קווי הבניין, ומספר הדירות. עוד נטען, כי חריגה זו תביא לפגיעה קשה באיכות החיים, ובאופי הסביבה, ותגרום לעומסי תנועה ולמפגעי תחבורה.

הוועדה המקומית טוענת, כי הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה המקומית לעניין צפיפות שטחים משותפים, יח"ד קטנות ושימור עצים. עוד נטען, כי מספר הקומות שאושרו בבניין אכן חורג ממסמך מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 (להלן: "המדיניות"). עם זאת, טוענת הוועדה המקומית, כי יש מקום לאשר חריגה מהמדיניות, על-ידי מתן הקלה להשלמת קומה חלקית, וכן תוספת קומה נוספת בהקלה, לצורך מיצוי זכויות הבניה לפי תמ"א 38, ותכנון מיטבי. בנוסף, לאור מאפייני המגרש קיימת מגבלה משמעותית בניצול זכויות בניה מכוח תמ"א 38, וכי ללא תוספת קומות, ועל אף שמדובר בזכויות מותנות, לא ניתן יהא לממש זכויות בהיקף של מעל 1,000 מ"ר במגרש.

ועדת הערר קיבלה את הערר וביטלה את החלטת הוועדה המקומית. ועדת הערר קבעה, כי אין בנימוק שעניינו העדר יכולת לנצל זכויות תמ"א 38 כדי להצדיק סטייה מהמדיניות. בבקשות להיתר מכוח תמ"א 38 ממילא מעוגנות חריגה משמעותית מהתוכניות החלות. לפיכך, על מנת להצדיק חריגה ממדיניות זו, יש להראות על נסיבות ייחודיות או נתונים יוצאי דופן של המגרש מושא הערר. במקרה זה, לא קיימות ביחס למקרקעין נשוא הבקשה להיתר נסיבות ייחודיות המצדיקות חריגה מהמדיניות שקבעה הוועדה המקומית ולא די בטענה לחוסר כלכליות.

## **דחיית בקשה לסעד זמני בשל שיקולי מאזן הנוחות. הנזק בדבר פגיעה ביכולת הוועדה המחוזית להפעיל שק"ד עצמאי בבואה לבחון התנגדויות לתוכנית, הוא איננו נזק של ממש, לא כל שכן נזק בלתי הפיך**

עע"מ 5176/22 המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת ר' רונן, ניתן ביום 27 בדצמבר 2022.

עסקינן בבקשה למתן סעד זמני בערעור לפיו, יש למנוע מועדת המשנה לעניינים תכנוניים עקרוניים (להלן: "הולנת"ע") מלקבל החלטות בהתנגדויות שהוגשו ביחס לתמ"מ 6 - תיקון מס' 16 (להלן: "התמ"מ"), וזאת עד לסיום הליך ההתנגדויות בתוכנית המתאר הכוללנית של המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה (להלן בהתאמה: "התוכנית כוללנית", "המועצה המקומית") או עד להכרעה בערעור שהגישה המועצה המקומית על פסק דינו של בית המשפט המחוזי (להלן: "הבקשה לסעד זמני").

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה (להלן: "הוועדה המחוזית") הורתה על הפקדת התוכנית הכוללנית בכפוף למספר תנאים וביניהם, שינוי נקודתי לתמ"מ 6 ביחס ליישוב בנימינה גבעת עדה שיתבסס על עקרונות התוכנית הכוללנית. לכן, הועברו לבחינתה של הולנת"ע התוכנית הכוללנית והתמ"מ, וזו קבעה כי יש לאשר את התוכנית הכוללנית בכפוף למספר תנאים, ובנוסף הורתה על הפקדת התמ"מ (להלן - "החלטת הולנת"ע").

במסגרת הבקשה לסעד זמני טענה המועצה המקומית, כי מאחר שהתמ"מ נועדה לשרת את התוכנית הכוללנית ומבוססת על הוראותיה, הרי שסדר הדברים הנכון הוא שקודם תדון הוועדה המחוזית ותכריע בהתנגדויות לתוכנית הכוללנית ורק לאחר מכן תכריע הולנת"ע בהתנגדויות לתמ"מ. שאחרת, התוצאה תהיה כבילת שיקול הדעת של הוועדה המחוזית בבואה לדון בהתנגדויות לתוכנית הכוללנית, ולמעשה ריקון מתוכן של הליך ההתנגדויות. לשיטתה, הוועדה המחוזית צריכה לגבש עמדה עצמאית ביחס להתנגדויות לתוכנית הכוללנית, במנותק מעמדת הולנת"ע, והדבר לא יתאפשר אם קודם לכן הולנת"ע תכריע בהתנגדויות לתמ"מ.

כן טוענת המועצה המקומית, כי הליך ההתנגדויות לתוכנית הכוללנית צפוי להשפיע ואולי אף ליתר את הליך ההתנגדויות לתמ"מ, שכן האחרונה נועדה לשרת את הראשונה וצריכה להיות מותאמת להוראותיה.

הולנת"ע והמועצה הארצית מציין טענו, כי דין הבקשה להידחות שכן, מדובר בניסיון נוסף של המועצה המקומית להביא להקפאה ולעיכוב של הליכי התכנון בטענה כוזבת לקיומו של נזק בלתי הפיך. לגופו של עניין, נטען כי התמ"מ היא תוכנית נפרדת מהתוכנית הכוללנית בה עוסק הערעור, וגבוהה ממנה בהיררכיית התכנון. לעניין זה, הודגש כי תפקידה של התמ"מ הוא לקבוע את "גבולות הגזרה". בהתאם, שיקול הדעת בשאלה האם לאשר תיקון לתמ"מ מסור לולנת"ע ומושפע משיקולים תכנוניים רחבים.

בית המשפט העליון חזר על ההלכה הידועה לפיה על המבקש סעד זמני בתקופת הערעור להוכיח כי סיכויי הערעור להתקבל גבוהים, וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתו, כלומר שדחיית הבקשה תגרום לו נזק בלתי הפיך או שלא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו במקרה שהערעור יתקבל. בין שני שיקולים אלה מתקיים יחס של "מקבילית כוחות", כאשר מקובל לראות במאזן הנוחות כבעל מעמד בכורה. כמו כן, כאשר מדובר בהליך מנהלי, יידרש בית המשפט במסגרת בחינת מאזן הנוחות גם לשיקול של הפגיעה באינטרס הציבורי. לאור האמור נקבע, כי גם לו בית המשפט היה מניח, כי סיכויי הערעור להתקבל אינם מבוטלים, עדיין, בחינת שיקולי מאזן הנוחות מובילה למסקנה כי יש לדחות את הבקשה לסעד זמני שכן, למעשה, הנזק היחיד לו טוענת המועצה המקומית הוא פגיעה ביכולתה של הוועדה המחוזית להפעיל שיקול דעת עצמאי בבואה לבחון את ההתנגדויות לתוכנית הכוללנית.

בנסיבות המתוארות, בית המשפט העליון דחה את הבקשה לסעד זמני וקבע, כי ראשית, התוכנית הכוללנית ממילא כפופה לתמ"מ וצריכה להיות מותאמת להוראותיה. בהתאם, והואיל והתוכנית הכוללנית חורגת מהוראות התמ"מ כנוסחה כיום, הרי שממילא לא תוכל הוועדה המחוזית לאשרה מבלי שהולנת"ע תאשר קודם לכן את תיקון התמ"מ. שנית, ככל שמדובר בהוראות תכנוניות שהסמכות לאשרן נתונה לוועדה המחוזית, הרי שלא ברור מדוע המועצה המקומית מניחה שהוועדה המחוזית תימנע מלהפעיל שיקול דעת עצמאי לגביהן. שלישית, ככל שהמועצה המקומית תהיה סבורה בתום הליכי התכנון כי בתוכנית הכוללנית נפל פגם בשיקול הדעת שהפעילה הוועדה המחוזית בהחלטתה בהתנגדויות, תהיה פתוחה בפניה הדרך לנקוט בהליך משפטי מתאים בפני הערכאה המוסמכת, ולהעלות את טענותיה.

## **כאשר דורשת הוועדה המקומית מבעל מקרקעין להפריש ממקרקעיו זיקת הנאה לטובת הציבור, חישוב שטחי הבניה ייעשה כשהוא כולל את שטח זיקת הנאה**

ערר (חי') 1085-05-22 חנא שוקייר ועוד 7 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד מיכל הלברשטם דגני, ניתן ביום 06 בנובמבר 2022.

עסקינן בערר אשר הוגש על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (להלן: "הוועדה המקומית") במסגרתה הוחלט לאשר בקשה להיתר לבניית בית פרטי במקרקעין המצויים במושע, אשר חולקו לשני מגרשים, כאשר במגרש העליון בנוי בית מגורים ובמגרש התחתון ישנו שטח פנוי לבניה, לגביו אושרה הבקשה להיתר.

העוררים שהם בעלי הזכויות בבית המגורים הבנוי, הגישו התנגדות לבקשה להיתר בניה אשר נדחתה ולכן, החליטו להגיש את הערר דנא.

המחלוקת העיקרית נגעה לשאלה, האם יש לכלול בשטח לחישוב הזכויות של מבקשי ההיתר את זכויותיהם לזיקת הנאה למעבר בחלקת המשנה בהתאם להסכם השיתוף.

לטענת העוררים, למבקשי ההיתר זכות מעבר בלבד, אולם חלקת המשנה נותרה בבעלותם ומשכך, לא ניתן לחשב את שטחה במסגרת חישוב זכויות הבניה. כמו כן, במסגרת הסכם השיתוף נקבע, כי אין למבקשי ההיתר זכות בניה בתת החלקה וכי היא אינה חלק מהשטח בבעלותם.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי אין בזכות המעבר למבקשי ההיתר בחלקת המשנה כדי לגרוע אותה משטח השייך לעוררים. לא ניתן לכלול את שטח זיקת ההנאה אשר על פי הסכם השיתוף נותרה בבעלות העוררים, בשטח לחישוב זכויות הבניה השייכות למבקשי ההיתר. עוד נקבע, כי ועדת ערר קבעה לא פעם, כי כאשר דורשת הועדה המקומית מבעל מקרקעין להפריש ממקרקעיו זיקת הנאה לטובת הציבור, חישוב שטחי הבניה ייעשה כשהוא כולל את שטח זיקת ההנאה. שכן, שטח זה לא מופקע אלא נותר חלק מן החלקה לצורך חישוב השטחים. בדומה, בענייננו, שטח המעבר מוגדר כשטח בבעלותם של העוררים ועל כן, העובדה שלמבקש ההיתר ניתנה בו זיקת הנאה ומעבר אינה מצדיקה את הכללתו בשטח לחישוב זכויות הבניה עבור מבקשי ההיתר ואת גריעתו משטח העוררים.

## **מתי ניתן לאפשר את תקיפתו של החיוב בהיטל השבחה בטענה כי לא נדרשה כלל הקלה מהוראות התוכנית?**

ערר (מרכז) 8061-07-22 שפונדר ריטוב בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 26 בדצמבר 2022.

עסקינן בערר על שומת היטל השבחה שנערכה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (להלן: "הועדה המקומית") בעקבות אישור בקשה להיתר בניה במקרקעין להקמת 8 יחידות דיור צמודות קרקע בארבעה מבנים דו משפחתיים.

העוררת רכשה את המקרקעין מכוח הסכם מכר שבגיננו שולם היטל השבחה על ידי המוכרות.

מסמכי התוכנית החלה על המקרקעין כוללים נספח בינוי מנחה לפיו, הומחשה אפשרות הבניה במקרקעין באמצעה צמדים של יחידות דיור (להלן: "נספח הבינוי המקורי"). לאחר מכן, החליטה מליאת הועדה המקומית לאשר נספח בינוי חדש לתוכנית לפיו, הומחשה אפשרות הבניה במקרקעין כשני צמדים של רביעיית קוטגים טוריים (להלן: "נספח הבינוי החדש").

במסגרת הבקשה להיתר פורסמה הקלה לשינוי מבינוי אשר אושרה ובעקבות זאת, נערכה מטעם הועדה המקומית שומת היטל השבחה.

העוררת תקפה את עצם החיוב בהיטל השבחה וטענה, כי מלכתחילה לא נדרש אישור הקלה במקרקעין שכן הבקשה להיתר תואמת את הוראות התוכנית ואת נספח הבינוי המקורי.

הועדה המקומית מצידה טענה, כי ההקלה שאושרה היא הקלה מתוכנית בינוי שאושרה כדין בוועדה המרחבית. מהות ההשבחה הינה באפשרות שכלל יחידות הדיור ייבנו עם שלושה כיווני אוויר וקיר משותף אחד, במקום הקמת חלק מיחידות הדיור עם שני קירות משותפים ושני כיווני אוויר בלבד. כמו כן נטען, כי לו סברה העוררת שאין צורך בהקלה היה עליה להגיש ערר על החלטת הועדה המרחבית במסגרת הליכי רישוי להפנותה להליך של הקלה ולכן, כעת היא מושתקת מהעלאת טענה זו.

זאת ועוד נטען, כי אילו הייתה העוררת מבקשת לשנות את תצורת הבינויים מקוטגים טוריים לדו-משפחתיים בתוכנית בינוי חדשה מטעמה, זו הייתה ככל הנראה מאושרת ולא הייתה נוצרת השבחה. אולם מאחר שהעוררת לא עשתה כן, ובחרה בדרך של הקלה, חל עליה חיוב בהיטל השבחה.



ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי המקרה שלפנינו הוא אחד מן המקרים החריגים שבהם ניתן לאפשר את תקיפתו של החיוב בהיטל השבחה בטענה כי לא נדרשה כלל הקלה מהוראות התוכנית, וזאת מן הטעמים הבאים: ראשית, הצורך, לכאורה, בנקיטת הליך של הקלה מהוראות התוכנית לא נולד אלא מחמת התנהלות של הועדה המקומית עצמה, אשר למעלה מעשור שנים לאחר אישור התוכנית ונספח הבינוי המקורי החליטה על אישור נספח בינוי חדש ופוגע, שלא פורסם מעולם להתנגדויות הציבור. שנית, גם לשיטת הועדה המקומית, העוררת יכולה הייתה בנקל להימנע מנקיטה בהליך של הקלה, באמצעות הגשת נספח בינוי נוסף מטעמה, המשנה את נספח הבינוי החדש. למרות זאת, הורו נציגי הועדה המקומית לעוררת להגיש בקשה להקלה דווקא בהתעלם מהמשמעויות הכלכליות הגלומות בכך עבור העוררת. על כן, ועדת הערר מצאה לנכון לבחון במסגרת הערר את השאלה אם אכן מדובר בהקלה המהווה סטייה מהוראות התוכנית וקבעה, כי אין מדובר בסטייה, ולכן אין מקום לחיוב בהיטל השבחה.

## **יש לראות את המועדים שבתקנה 46 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) כמועדים מנחים ולא מחייבים**

עת"מ 2601-11-22 אברהם עבדי ואח' נ' עיריית תל אביב יפו ואח'

בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט עמית קובי ורדי.

עסקינן בעתירה בה מבקשים העותרים מבית המשפט להצהיר על בטלות החלטת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "המהנדס") להאריך את תוקף ההחלטה בבקשה להיתר בניה.

הבקשה להיתר בניה אושרה בתנאים אשר מולאו למעט תשלומי אגרות והיטלים (להלן: "ההחלטה"). בנסיבות אלו נשלחה תזכורת מטעם עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") לפיה, תוקף ההחלטה פג ולכן יש לשלוח פנייה מקוונת לפתיחת בקשה להארכת תוקף מנומקת לפי תקנה 46 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנה 46"), על מנת לאפשר למבקשי ההיתר לסיים את תשלומי האגרות וההיטלים. בעקבות זאת, הגישו היזמים בקשה להארכת תוקף ההחלטה למתן היתר הבניה אשר אושרה בהתאם לתקנה 46 כך שתוקף ההחלטה למתן היתר הוא בסך הכל שלוש שנים.

לטענת העותרים, אין סמכות להאריך את תוקף ההחלטה למתן היתר לאחר חלוף שנתיים ממועד ההחלטה ובלא שקיים התנאי והסייג שבתקנה 46 לפיו, יש להגיש את הבקשה להארכת מועד תוקף ההחלטה לא יאוחר מ- 15 ימים לפני פקיעת תוקפה ובוודאי שאין סמכות לאשרה לאחר חלוף שנתיים מההחלטה, שכן תוקף ההחלטה המקורית פקע ולא ניתן "להחיותו" בדיעבד. לטענתם, מדובר בהוראה מנדטורית מחייבת שבתקנה 46 שאין סמכות לסטות ממנה ואין סמכות להארכת מועד הקבוע בחיקוק בצורה מדויקת.

היזמים מצידם טענו, כי המחוקק, בתקנו את תקנה 46 ניסה למנוע מצב בו מבקש ההיתר יפתח בהליכי רישוי מחדשים שיכולים לקחת זמן רב ומהווים עול עבור מבקשי ההיתר ועבור הרשות וכי ההוראה שיש להגיש את הבקשה להארכת תוקף ההחלטה בפרק זמן של 15 ימים טרם פקיעת תוקף ההחלטה היא הוראה טכנית במהותה שנועדה לייעל את ההליך וליצור רצף של רישוי במערכת הרישוי המקוונת. עוד נטען, כי מטרת תקנה 46 היא למנוע פסיביות מצד מבקש ההיתר, כאשר במקרה זה, היזמים פעלו באופן אקטיבי והגיעו לישורת האחרונה ולכן, יש לתת פרשנות מקלה לגביהם.

כמו כן נטען, כי המחוקק פעל לפשט את הליכי התכנון והבניה ולבוא לקראת מבקשי היתרי הבניה והכל במסגרת ה"חכם העליון" כלומר, התקופה המקסימלית הקבועה בתקנה 46 לתוקפה של ההחלטה לאשר בקשה להיתר, שעומדת על שלוש שנים מיום ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר, מועד שלא חרגו ממנו במקרה זה.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי תכלית הוראת תקנה 46 כעולה מדברי ההסבר להצעת החוק, מהאינטרס הציבורי ומהצורך שלא לפגוע באופן משמעותי בתכלית התקנה ומהותה, מובילים למסקנה שמדובר בהוראה מנחה, מדריכה בלבד ולא מחייבת וכי הבחינה המהותית היא "החסם העליון" של מחסום שלוש השנים הקבוע בתקנה 46 שלא חרגו ממנו בענייננו. עוד נקבע, כי לשון תקנה 46 לא שולל את הסמכות להאריך את המועד, לא ממצה את הארכת המועדים ולא מהווה הסדר שלילי להארכת תוקף ההחלטה גם במקרה שהבקשה הוגשה לאחר חלוף 15 ימים ואף לאחר חלוף שנתיים מההחלטה למתן היתר בניה.

## **פסיקת פיצויים מאת חברת נדל"ן והוועדה המקומית, לנפגעים מעבודות בניה מכח היתר בלתי חוקי**

תא (נצ'י) 53224-03-18 **שמעון מזרחי נ' י.ר בטאן החזקות בע"מ**

בבית המשפט השלום בנצרת בפני כבוד השופטת הבכירה שאדן נאשף אבו אחמד, ניתן ביום 03 בינואר 2023.

עסקינן בתביעה אשר הוגשה בין היתר לתשלום פיצויים בגין נזקים ועוגמת נפש שנגרמו עקב עבודות בניה ושימושים שבוצעו במקרקעין מכוח היתר בניה לא חוקי.

התובעים הם בעלי זכויות במקרקעין הגובלים במקרקעין הרשומים בבעלות הנתבעים, המשמשים יחד עם חלקות אחרות כתחנה המרכזית בטבריה.

הנתבעים קיבלו מהוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה (להלן: "**הוועדה המקומית**") היתר בניה לפיתוח, יישור השטח בניית גדרות, קירות תמך וחנייה (להלן - "**ההיתר**"), כנגדו הגישו התובעים ערר בטענה כי ההיתר ניתן בניגוד לדין ולתוכניות החלות על המקרקעין, ללא הליך של הקלה או שימוש חורג כמתחייב בדין. הערר התקבל ונקבע, כי ההיתר בטל.

למרות החלטת ועדת הערר, גילו התובעים כי הנתבעים המשיכו בביצוע העבודות במקרקעין ולכן, התובעים הגישו את התביעה דנא ובין היתר, ביקשו סעד כספי בגין נזקים ועוגמת נפש שנגמרו להם עקבות העבודות הבלתי חוקיות. לטענתם, העבודות שבוצעו עד למועד החלטת ועדת הערר ואף לאחריה הן עבודות ללא היתר. משכך, הן מהוות הפרת חובה חקוקה בניגוד לסעיף 63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**") וכן הפרת הוראות סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"). כמו כן נטען, כי הן מהוות עוולת מטרד ליחיד כלפי התובעים, לפי סעיף 44 לפקודה, משיש בעבודות אלה הפרעה של ממש לשימוש סביר של התובעים במקרקעין או להנאה הסבירה מהם.

הנתבעים מצידם טענו, כי בהתאם לעמדת הוועדה המקומית שהובאה בגדר הליכי הערר, היתר הבניה הוצא כדין ותואם תוכנית ואין כל צורך בהגשת הליך הקלה. כמו כן, נסמכו הנתבעים על החלטת ועדת הערר, שחרף ביטול ההיתר, היא הותירה להם פתח לתיקון היתר הבניה שבוטל. משכך נטען, כי אין בעצם ביטול ההיתר כדי להקים לתובעים עילת תביעה נזיקית נגד הנתבעים. בנוסף נטען, כי לאחר מכן הבקשה להיתר אושרה בדרך של שימוש חורג והקלה.

זאת ועוד נטען, כי להגנתם עומד "עקרון אינטרס ההסתמכות", שעה שהם הסתמכו באופן מוחלט על החלטת הוועדה המקומית, פעלו בהתאם להיתר בניה בתוקף שניתן להם ע"י רשות מוסמכת, וביצעו את העבודות בתום לב, השקיעו משאבים ואף סיימו את העבודות בטרם בוטל ההיתר, ומשכך הסתמכותם על המצב העובדתי והמשפטי הינה הסתמכות לגיטימית וסבירה.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע, כי התקיימו היסודות הדרושים להתקיימות עוולת הפרת חובה חקוקה הקבועה בסעיף 145 לחוק שכן, לפי הדעה הרווחת ובהסתמך על הפסיקה, מתן היתר בניה המנוגד לתוכנית תקפה יכול לעלות כדי הפרת חובה חקוקה. נקבע כי בענייננו, ביצוע פעולות על פי היתר בניה שאינו עומד בדרישה הבסיסית בדבר התאמתו לתוכנית קיימת, מהווה נזק מאותו הסוג אותו נתכוון המחוקק למנוע בסעיף 145 לחוק, שכן הדבר מתווה את המסלול שעל פיו יש לפעול להגנה על זכויותיהם של בעלי החלקות הגובלות בפרסום התוכנית ופתיחת האפשרות להגשת התנגדויות, שבמסגרתן הם יעלו את השגותיהם וטענותיהם בפני מוסדות התכנון ובמסלול התכנוני המתאים. עוד נקבע, כי הדברים מקבלים משנה תוקף, שעה שעסקינן בנתבעים העוסקים בתחום הנדל"ן, וחזקה עליהם כי הם בקיאים בהליכי התכנון.

באשר לעוולת מטרד ליחיד נקבע, כי ההלכה הפסוקה היא שמי שנפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר או על פי היתר שאינו חוקי, זכאי לסעד, ובכלל זה של צו הריסה או צו מניעה, אף אם הפגיעה אינה מגיעה כדי מטרד ודי לו שיראה, שנגרמה לו 'אי נוחות'. עם זאת, מאחר ונקבע, כי הנתבעים אחראים כלפי התובעים מכוח עוולת הפרת חובה חקוקה, ושעה שהם עתרו למעשה לסעדים חופפים מכוח שתי העוולות, הפיצוי ייפסק מכוח עוולת הפרת חובה חקוקה.

לאור האמור, בית המשפט פסק כי ישולם לתובעים פיצוי בגין הנזק הלא ממוני שנגרם להם עקב הגשת בקשה להיתר שאינה תואמת תוכנית קיימת, במסלול של בקשה להיתר התואמת תוכנית ותוך הפרת חובה חקוקה הבאים לידי ביטוי בטרחה, אי נוחות, אובדן זמן והוצאות.

יוער, כי בית המשפט החליט להטיל על הועדה המקומית לשלם 60% מסך הפיצוי בו חויבו הנתבעים, בשל אשמה מוגברת בגין הענקת היתר בלתי חוקי לנתבעים.

## **במועד אישור התוכנית, הייתה הרוכשת המקורית חוכרת של המקרקעין והיא החייבת בתשלום היטל השבחה. המערערים לא רכשו זכויות במקרקעין עצמם ובמועד הקובע הם לא היו שותפים בזכויות.**

עמ"נ (ח"י) 73751-10-21 יעקב צבי חסיד ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות הכרמל

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט רון סוקול, ניתן ביום 08 בינואר 2023.

עסקינן בערעור מנהלי אשר הוגש כנגד דרישת תשלום היטל השבחה שהונפקה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל (להלן: "הועדה המקומית") בשל אישור תוכנית משביחה במקרקעין.

חברה יזמית רכשה זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") במספר מגרשים המיועדים לבניית בנייני מגורים ולאחר מכן, התקשרה עם המערערים בהסכמים שונים שכללו מכירת זכויות בחלקים שונים של המקרקעין.

לצורך הקמת בנייני המגורים במקרקעין, אושרה תוכנית מפורטת המגדילה את מספר יחידות המגורים אותן ניתן לבנות במגרשים. אישור התוכנית השביח את שווי המקרקעין ולכן, דרשה הועדה המקומית תשלום היטל השבחה.

בין הועדה המקומית לבין המערערים התגלעו מחלוקות בנוגע לדרישת תשלום היטל השבחה לעניין זהות החייבים בתשלום ההיטל, כאשר הועדה המקומית סברה, כי החברה היזמית התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם המערערים ולכן, דרשה ממנה לשלם את מלוא היטל השבחה.

לעומת זאת, החברה היזמית והמערערים טענו, כי ההסכמים שנכרתו בינם לבין החברה היזמית מלמדים כי הזכויות במקרקעין נרכשו על ידם כחברי קבוצת רכישה ולכן, יש לפצל את חוב היטל ההשבחה בין המערערים על פי חלקם היחסי במקרקעין כך שיאפשר להם לבקש פטור מתשלום היטל השבחה כקבוע בסעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית"), כלומר, פטור הניתן לבעל זכויות במקרקעין המקיים עליהם דירת מגורים.

בשל המחלוקת בין הצדדים, מונה שמאי מכריע, אשר דן בעליית שווי של כל אחד מהמגרשים בעקבות אישור התוכנית המשביחה ולא פיצל את השומה ליחידות הדיור השונות. בעקבות השומה המכרעת הוגש ערר לועדת הערר אשר קבעה, כי לא הוכח בפניה, כי המערערים הם קבוצת רכישה שרכשה את המקרקעין. הועדה מצאה כי רוכשת המקרקעין היא החברה שפעלה כחברה קבלנית יזמית ומכרה למערערים זכויות לדירות ועל כן, היא החייבת בהיטל ההשבחה.

על החלטת ועדת הערר הוגש הערעור דנא.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע, כי המערערים התקשרו קודם למועד אישור התוכנית בהסכמי מכר עם החברה היזמית וכן, חתמו על הסכם שיתוף וכי בהתאם לפסיקה באירוע משביח שאירע לאחר רכישת זכויות במקרקעין או בטרם הושלמה העסקה, יש לראות ברוכש כ"בעלים שביושר" ולחייבו בתשלום היטל השבחה. לפיכך נקבע, כי אין בעובדה שהמערערים לא נרשמו כחוכרי המקרקעין במועד ההשבחה כדי לשלול את טענתם להיותם שותפים במקרקעין לצורך התשלום.

לכן, בית המשפט בחן מה היו זכויותיהם במקרקעין במועד ההשבחה והאם הם נהנו מהשבחת המקרקעין.

כמענה לשאלות אלו נקבע, כי החברה היזמית היא היחידה שרשומה כחוכרת של המקרקעין. במועד אישורה של התוכנית המשביחה לא היו המערערים רשומים כבעלי זכויות חכירה ולכן שווי זכויותיהם לא השתנה. זכויותיהם היו רק לקבלת דירה, אם תאושר התוכנית ויבנו המבנים או פיצוי כספי. על כן, לא ניתן לייחס למערערים את ההנאה מעליית שווי המקרקעין.

לאור האמור נקבע, כי במועד אישור התוכנית, הייתה החברה היזמית חוכרת של המקרקעין ובהתאם לתוספת השלישית היא החייבת בתשלום היטל השבחה.

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

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

03-5266962

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

עו"ד אפרת שרון

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.) להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: [news@fbclawyers.com](mailto:news@fbclawyers.com)