



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 התקבל פסק הדין של בית המשפט העליון בשאלת הפטור מהיטל השבחה למוסדות ציבור בענין הכנסיה האוונגלית האפיסקופלית.

בית המשפט קבע, בניגוד לעמדת היועצת המשפטית לממשלה, כי סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינו דורש התקיימות של תנאי כפול ומצטבר. כלומר די בכך שתקיים אחת משתי חלופות לצורך תחולת הפטור: האחת – שהמקרקעין עצמם משמשים או מיועדים לשמש לאחת המטרות הציבוריות המנויות בסעיף. השניה – שהתמורה המתקבלת בעד המקרקעין, כאשר מדובר במימוש על ידי מכר, משמשת או מיועדת לשמש לאחת המטרות.

בכך שם בית המשפט העליון קץ לדיונים רבים שהתקיימו בסוגיה זו ודחה את עמדת הוועדות המקומיות שסברו כי מדובר בתנאים מצטברים ולא חלופיים.

זאת ועוד. תשומת לבכם לכך, כי בימים אלו עלו לאתר מנהל התכנון מסמכי תוכנית תא/5500 (1123876-507), תוכנית העדכון לתוכנית המתאר של תל אביב תא/5000.

התוכנית עברה את שלב בדיקת תנאי הסף אולם טרם הופקדה להתנגדויות. ניתן כבר כיום לבחון את הוראות התוכנית ואת השינויים הן הכלליים (כגון שינוי אופן חישוב זכויות הבניה וכו') והן הספציפיים ביחס למתחמים השונים (בטבלת הוראות מיוחדות למרחבי התכנון).

אנו סמוכים ובטוחים כי עוד ידובר בתוכנית זו לרוב.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

על מנת שיינתן פטור מהיטל השבחה למוסד ציבורי, די בכך שתקיים אחת משתי חלופות לצורך תחולת הפטור ולא מדובר בתנאי כפול ומצטבר *

על הבעלות בזכויות הבניה בבית משותף והתנאים לויתור עליהן *

לאחר אישורה של תוכנית יימנע ביהמ"ש מלהתערב בתוכניות בנות תוקף, אלא במקרים חריגים בהם נפל בהן פגם היורד לשורש העניין *

אין לחייב את הוועדה המקומית לקבוע מדיניות אשר תגדיר מראש באיזה נסיבות תבחר להצטרף להגשת תוכנית *

הסמכות לדון בשאלת פרשנות הסכם בין הרשות המקומית ובין בעלי הקרקע בדבר השבת ערבות בנקאית היא של בתי המשפט האזרחיים *

תכליתו העיקרית של סעיף 12)69 לחוק, עוסקת בהוצאות תכנוניות באופיין ולא ביצוע עבודות פיתוח *

משנבחר מסלול השמאי המכריע, יש להעלות בפניו את כל הטענות כנגד שומת הוועדה המקומית ולא ניתן "לשמור" חלק מן הטענות לשלב הערר.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



על מנת שיינתן פטור מהיטל השבחה למוסד ציבורי, די בכך שתתקיים אחת משתי חלופות לצורך תחולת הפטור ולא מדובר בתנאי כפול ומצטבר

בר"מ 9231/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה נ' הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית בירושלים

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופטת ד' ברק ארז, כבוד השופטת י' וילנר וכבוד השופטת ג' כנפי-שטייניץ, ניתן ביום 13 באוגוסט 2023.

עסקינן בבקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז- לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים אשר דחה ערעור שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה (להלן: "הוועדה המקומית") על החלטתה של ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה (מחוז מרכז).

ההליך נסב על סוגיית חיובה של המשיבה בהיטל השבחה, בגין מכירת זכויותיה במקרקעין אשר שוחררו לידיה על ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים. על המקרקעין חלה תכנית מפורטת לפיה שונה ייעוד המקרקעין משטח לבנייני ציבור ומגרשים מיוחדים לשטח לדיוור מוגן/ בית אבות.

השאלה שעמדה במרכז הדיון היא, כיצד יש לפרש את התנאים לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה הניתן למוסדות הפועלים לקידום מטרות ציבוריות- האם יש להגביל את מתן הפטור רק למקרים שבהם המקרקעין שהושבחו משמשים או מיועדים לשמש למטרות ציבוריות הקבועות בחוק, או שמא די בכך שהתמורה ממכירת אותם מקרקעין תשמש את המוסד הפועל למטרות ציבוריות לקידום מטרותיו אלה.

הוועדה המקומית טענה, כי המשיבה לא הוכיחה שעיסוקה אינו נעשה לצורכי רווחי אלא פעילותה כוללת גוון עסקי- מסחרי ועל כן די בכך שחלק מפעילות המשיבה מיועד להפקת רווחים, כדי לשלול את תחולת הפטור. עוד טענה, כי התנאי שבסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן: "התוספת השלישית") שעניינו "אותם מקרקעין או התמורה בעדם, משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות" הינו תנאי **כפול ומצטבר**, לפיכך, על המבקש לקבל פטור להראות כי אותם מקרקעין גם משמשים או מיועדים לשמש למטרות הציבוריות הקבועות בסעיף וגם כי התמורה בעד מכירתם תשמש למטרות שכאלה.

המשיבה מצידה טענה, כי עיסוקה אינו לשם קבלת רווחים וכמו כן כי המבחן המתאים לבחינת זכאותה לפטור אינו קיומו של רווח מפעילותה, אלא מהי המטרה שלשמה המוסד פועל, שכן העודפים מהכנסותיה משמשים לקידום מטרותיה הדתיות והחברתיות ולכך גם ישמשו הכספים ממכירת המקרקעין. עוד טענה המשיבה, כי פרשנות הוועדה המקומית את סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית אינה מתיישבת עם לשון ותכלית הסעיף, ההיסטוריה החקיקתית והפרשנות המקובלת בפסיקת בתי המשפט וועדות הערר, שכן די בכך שהתמורה משמשת לקידום המטרות המנויות, כדי שתהא זכאית לקבלת הפטור ואין צורך כי גם המקרקעין ייועדו למטרות אלו. כמו כן נטען, כי נקודה זו לא הייתה שנויה במחלוקת בטענות הוועדה המקומית בשלבים מוקדמים של ההליך בפני ועדת הערר ועל כן קם השתק שיפוטי כנגד הוועדה המקומית.

היועצת המשפטית לממשלה הגישה את עמדתה בסוגיה לפיה יש לפרש את הסיפא של סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית ככולל שני תנאים **מצטברים**, כך שהפטור יחול רק אם מוכח כי המקרקעין משמשים או מיועדים לשמש למטרות המפורטות בסעיף ובנוסף לכך, מוכח כי כל תמורה המתקבלת בעד מכירתם תשמש לאותן המטרות.

בית המשפט דחה את הערעור (ובה בעת את עמדת היועצת המשפטית לממשלה) וקבע, כי בהתאם לנוסחו העדכני של החוק, יש לפרש את התנאי שבסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית כך שדי בכך שתקיים אחת מבין שתי חלופות לצורך תחולת הפטור- החלופה הראשונה היא כי המקרקעין עצמם משמשים או מיועדים לשמש לאחת המטרות המנויות בסעיף, החלופה השנייה היא שהתמורה המתקבלת בעד המקרקעין, כאשר מדובר במימוש על ידי מכר, משמשת או מיועדת לשמש לאותן מטרות.

בית המשפט קבע שפרשנות זו עולה מלשון החוק שכן השימוש הרגיל במילה "או" נועד לבטא בשגרה הבחנה בין מספר תנאים או אפשרויות חלופיות ועל כן הסיפא לסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית נועד לעגן שתי חלופות עצמאיות לצורך תחולת הפטור. כמו כן, פרשנות זו עולה בקנה אחד עם תכלית הסעיף שכן מטרתו המרכזית של הפטור היא עידוד פעילות ציבורית המופנית לקידומן של אותן מטרות שנתפסות על ידי המחוקק ככאלה התורמות לציבור בכללותו. עמדת בית המשפט היא כי מול עמדת הועדה המקומית המתייחסת ליתרונות המקומיים של פשרנות סעיף הפטור, ניצבים גם יתרונות כלל ארציים הנוטים דווקא לגישת המשיבה לפרשנות הסעיף, זאת ביחד עם לשון בחוק הנוטה בברור לטובת גישת המשיבה, מביאים למסקנה כי יש להותיר על כנה את פרשנות בית המשפט המחוזי. בית המשפט התריע פעם נוספת על כך כי החקיקה הקיימת בתחום היטל ההשבחה לוקה בחסרים רבים, ניסוחים לא ברורים, חוסר עדכניות להתפתחויות בתחום התכנון והבניה ועוד והביע תקווה כי הדברים יזכו לתשומת הלב החקיקתית הראויה.

על הבעלות בזכויות הבניה בבית משותף והתנאים לויתור עליהן

ע"א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כבוד השופטת ד' ברק-ארז, כבוד השופט ע' גרוסקופף וכבוד השופט ח' כבוב, ניתן ביום 11 ביולי 2023.

עסקינן בערעור כנגד פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: **בית המשפט המחוזי**) אשר דחה את התביעה וקבע, כי זכויות בניה בבית משותף הן "נכס משותף" שיכול להיות מושא להסכמות חוזיות, לרבות הסכמות לויתור עליהן או להעברתן, וכן כי החוזים וצווי הרישום בין הצדדים מלמדים בברור כי כוונתם של בעלי היחידות בבניין הייתה להעניק את כלל זכויות הבניה על הגג לבעלי הזכויות שבקומה העליונה לבניין (להלן: **המשיבות**).

המערערים טענו, כי בית המשפט המחוזי שגה בכך שפירש את החוזים בין הצדדים ככאלו המקנים את כל זכויות הבניה על הגג למשיבות. זאת, בהדגישם כי ויתור על נכס משותף או העברתו לאחר צריכים להיעשות באופן מפורש וחד-משמעי, ואילו החוזים ביחס לזכויות בגג הבניין במקרה דנן אינם מבטאים כוונה מפורשת וברורה דיה באשר לנכונות בעלי הזכויות בבניין להעביר זכויותיהם לחברות.

מנגד, טענו המשיבות, כי הן סומכות את ידיהן על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. עוד נטען, כי הן רכשו כדין את זכויות הבניה בגג, לרבות זכויות היתרה, בתמורה כספית מלאה מבעלי היחידות בבניין.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור וקבע, כי בעלי הזכויות בבניין לא התכוונו להעביר את זכויות הבניה שניתנו במסגרת התוכנית למשיבות בבלעדיות, והחוזים בין הצדדים אינם חלים על זכויות אלו, זכויות בניה יכולות להיות מושא להסכמות חוזיות, אך נדרשת לכך הסכמה ברורה של כלל בעלי הדירות בבית המשותף.

עוד נקבע כי העקרון הוא שהצמדת גג ליחידה בבית משותף אינה מלמדת כשלעצמה, על העברת זכויות הבניה שהוקנו לבית המשותף לבעלים של אותה יחידה, אפילו כאשר הגג הוא המקום היחיד שבו ניתן לממש בפועל זכויות אלו. בנוסף, הסכמה להצמדת גג אין משמעותה עדיין גם הצמדתו של הגג הנוסף, אם לא נאמר מפורשות אחרת, והסכמה להצמדה אין משמעותה האוטומטית הסכמה לבנות. על כן בית המשפט העליון קבע, כי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה, מצויות בבעלות כלל בעלי הזכויות בבניין, וחלוקת זכויות הבניה בין בעלי הזכויות תיעשה לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

לאחר אישורה של תוכנית יימנע ביהמ"ש מלהתערב בתוכניות בנות תוקף, אלא במקרים חריגים בהם נפל בהן פגם היורד לשורש העניין

עת"מ (חי') 21649-01-21 סאלח דיאב נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור

בבית משפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד הנשיא רון שפירא, ניתן ביום 09 ביולי 2023.

עסקינן בעתירה נגד החלטת הוועדה הארצית לתכנון ובניה של המתחמים המועדפים לדיור (להלן: "הוועדה") לפיה נדחתה התנגדות העותר שהוגשה לתוכנית תמ"ל 1101 - תוכנית מפורטת לפיתוח צמוד דופן של השטחים שקודמה במסגרת החוק לקידום הבניה במתחמי מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, (להלן: "החוק") והיא המשך ותולדה של תוכניות קודמות שנעשו ביוזמת משרד הבינוי והשיכון (להלן: "תמ"ל 1101" או "התוכנית").

העותר טען, כי התוכנית הופקדה תוך הצגת מצגי שווא וללא הקפדה על הוראות החוק ולכן יש לבטלה או למצער להחזיר את הדין בהפקדתה ואישורה לוועדה.

הוועדה והמשיבים מצידם טענו, כי אין בטענות העותר כדי להביא לביטול או שינוי התוכנית שפורסמה, וכי העותר מעלה טענות כנגד החלטות תכנוניות מבוססות שהתקבלו על ידי מוסדות התכנון לאחר ששמעו את טענות העותר ובחנו אותן לעומק. עוד נטען, כי מדובר בתוכנית שכל שינוי בה משליך על צדדים אחרים.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי החלטת הוועדה התבססה על שיקולים מקצועיים רלוונטיים ולא נפל בה פגם המצדיק את התערבותו. כמו כן נקבע, כי לאחר אישורה של תוכנית יימנע בית המשפט מלהתערב בתוכניות בנות תוקף, אלא במקרים חריגים בהם נפל בתוכניות פגם היורד לשורש העניין. משאשרה התוכנית מדובר במעשה עשוי, ופתיחת השער עלולה להביא לפגיעה באחרים שהינם בעלי מקרקעין בתחום התוכנית.

כמו כן נקבע, כי אין להעלות במסגרת עתירה מנהלית נימוק שלא עלה בהתנגדות, זאת שכן עתירה מנהלית אינה מקום למקצה שיפורים והעלאת נימוקים חדשים שלא עלו בהתנגדות לתוכנית. עוד נקבע, כי בהתאם לפסיקה, ככלל, יש לתחום את הדיונים בעניינים תכנוניים בפני בית המשפט לעניינים מינהליים רק לסוגיות שעלו בפני מוסדות התכנון.

לבסוף, בית המשפט קבע, כי יש לקבל טענות המשיבים כי לא נפל פגם בהליך התכנוני, וכי מדובר בתוכנית בעלת מטרות רבות חשובות שהינה המשך לתוכנית קודמת ואין הצדקה כיום לפתוח אותה ולגלגל לאחור את ההליך, תוך פגיעה באינטרסים רבים ובעלי קרקעות אחרים שמסתמכים על התוכנית.

אין לחייב את הוועדה המקומית לקבוע מדיניות אשר תגדיר מראש באיזה נסיבות תבחר להצטרף להגשת תוכנית

עת"מ (ת"א) 20506-07-22 גלילה אגם נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב

בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו, בפני כבוד השופטת לימור ביבי, ניתן ביום 21 ביוני 2023. עסקינן בעתירה כנגד החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר"), אשר במסגרתה נדחה ערר שהגישו העותרים דכאן כנגד אישור תוכנית לניוד זכויות, בהתבסס על הוראות תוכנית השימור העירונית (להלן: "התוכנית").

העותרים טענו, בין היתר, כי היה על הוועדה המקומית לקבוע מדיניות אשר במסגרתה תפרט מראש באיזה נסיבות היא תחליט להצטרף לתוכנית.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי שיקול הדעת הנדרש ממנה בהחלטתה בדבר הצטרפות לתוכנית, זהה לשיקול הדעת אשר עליה להפעיל מקום בו היא נדרשת לאשר תוכנית, תוך קביעה אם היא ראויה לאישור.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי אין לקבל את טענות העותרים ולפיהן היה על הוועדה המקומית לקבוע מדיניות אשר במסגרתה תפרט הוועדה המקומית מראש באיזה נסיבות תחליט היא להצטרף לתוכנית והדבר נתון לשיקול דעתה.

עוד נקבע, כי כשם שלא מצא המחוקק להגביל את שיקול דעתה של הוועדה המקומית ולחייבה בקביעת מדיניות מוקדמת, מלבד התאמה למגבלות תכנון בחוק והנובעות ממדרג תוכניות ומוסדות תכנון, כך בית המשפט סבור שאין לחייב את הוועדה המקומית לקבוע מדיניות אשר תגדיר מראש באיזה נסיבות תבחר הוועדה המקומית להצטרף לתוכנית. בבחינת למעלה מן הצורך, בית המשפט קבע כי הוא סבור שמקרה דנן, פירטה הוועדה המקומית את טעמיה להצטרף לתוכנית ולא מצא את נימוקי הוועדה המקומית כבלתי סבירים באופן המצדיק התערבותו.

הסמכות לדון בשאלת פרשנות הסכם בין הרשות המקומית ובין בעלי הקרקע בדבר השבת ערבות בנקאית היא של בתי המשפט האזרחיים

עת"מ 57127-07-22 אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המרחבית לתכנון ובניה יישובי הברון

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט רון סוקול, סגן נשיא, ניתן ביום 29 ביוני 2023.

עסקינן בעתירה מנהלית אשר במסגרתה ביקשה העותרת להורות לוועדה המקומית להשיב לה ערבות בנקאית שהפקידה להבטחת תשלום יתרת החיוב בהיטל השבחה.

השאלה שעמדה במרכז הדיון היא, האם בית המשפט המנהלי מוסמך לדון בסירוב ועדה מקומית להשיב ערבות בנקאית שהופקדה לצורך הבטחת תשלום היטל השבחה.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי סוגיית השבת הערבות הבנקאית, אינה בסמכותו של בית משפט זה בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים.

סמכותם של בתי המשפט המחוזיים, בשבתם כבתי משפט לעניינים מינהליים, קבועה בחוק בתי המשפט לעניינים מינהליים, תש"ס-2000 ובתוספות לו (להלן בהתאם: "החוק", "התוספת הראשונה").

בית המשפט קבע, כי בהתאם לסעיף 15(1) לחוק, לצורך קביעת סמכותו העניינית של בית משפט לעניינים מנהליים בעתירה מנהלית, יש לבחון מיהו הגורם שנתן את החלטתה - האם מדובר בהחלטה של רשות או של גוף המנוי בתוספת הראשונה לחוק, ואת מהות העניין - האם מדובר בעניין המנוי בתוספת הראשונה.

לעניין השאלה הראשונה, בית המשפט קבע, כי רשות מוגדרת בסעיף 2 לחוק כ"רשות מרשויות המדינה, רשות מקומית, וכן גופים ואנשים אחרים הממלאים תפקידים ציבוריים על פי דין". על כן, הגדרתה של הוועדה המקומית כרשות אינה מעוררת כל קושי.

לעניין השאלה השנייה בית המשפט קבע, כי יש לבחון, את מהות העניין, קרי האם מדובר בעניין המנוי בתוספת הראשונה לחוק. בית המשפט קבע, כי העתירה הנוכחית לא עוסקת בעניין תכנוני ישיר, ואף לא בחבות בהיטל ההשבחה עצמו. כלומר, דרישת הוועדה המקומית, או הסכמתה לאפשר לעותרת להפקיד ערובה לצורך קבלת היתר, לא מהווה שימוש בסמכות שבחוק התכנון והבניה, ועל כן אינה נכללת בגדר הפרט העשירי או כל פרט אחר לתוספת הראשונה לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים.

לבסוף בית המשפט קבע, כי מבלי להתייחס לשאלה האם מדובר בהסכם שהועדה המקומית רשאית הייתה לחתום עליו, העתירה נושא העניין אינה נטועה במישור המינהלי, אלא עוסקת בפרשנות ההסכם שנחתם בין הצדדים.

לכן, לעניין השאלה האם ההסכם קובע שהוועדה תהא רשאית להחזיק בערבות הבנקאית עד לתום ערעור שיוגש על החלטת ועדת הערר, או רק עד למתן החלטה כאמור, מקומה להתברר בבית המשפט אזרחי ולא בבית המשפט לעניינים מנהליים.

תכליתו העיקרית של סעיף 12)69(לחוק, עוסקת בהוצאות תכנוניות באופיין ולא ביצוע עבודות פיתוח

ת"א 68367-12-19 מ.בר-און חברה לבנין בע"מ נ' עיריית רחובות

בבית משפט השלום בראשון לציון, בפני כבוד השופט אבי סתיו, ניתן ביום 5 ביולי 2023.

עסקינן בתביעה אזרחית שהגישה בעלת מגרש כנגד עיריית רחובות (להלן: "העירייה") בעניין דרישת תשלום בהיקף של כ- 930,000 ₪ בגין הוצאות התוכנית המפורטת שהוכנה על המגרש שבבעלותה, מכוח סעיף 12)69(לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

סעיף 12)69(לחוק מסמיך את הרשות התכנונית לקבוע בתוכנית הוראות בעניינים שונים, בהם, הוצאות התוכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.

השאלה שעלתה במרכז הדיון היא מהו היקף ההסמכה מכח סעיף זה, ובפרט האם ניתן לקבוע מכוח הוראות בנוגע לנשיאה בהוצאות הקשורות בביצוע התוכנית בשטח, היינו בביצוע הפיזי של עבודות הפיתוח אשר התוכנית מתייחסת אליהן, או שמא סמכות זו מוגבלת להוצאות הקשורות בתכנון.

הוועדה המקומית טענה, כי יש לפטור אותה מהשבת התשלום שבוצע, בהתאם לסעיף 2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979, וזאת מן הטעם שהיא פעלה בתום לב ובסבירות, ונוכח הפגיעה הצפויה בתקציבה ככל שהיא תחויב בהשבה.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע, כי החיוב שהוטל על התובעת אינו כדין, הן בשל כך שהיא לא הייתה בעלת זכויות במועד אישור התוכנית והן בשל כך שלא ניתן לכלול את עבודות הקמת השצ"פ במסגרת הוצאות התוכנית.

בית המשפט קבע, כי תכליתו העיקרית של סעיף 69(12) לחוק, היא לאפשר את פיזור ההוצאות הכרוכות בהכנת התוכנית בקרב אלו שהתוכנית חלה עליהם והם צפויים ליהנות ממנה. תכלית זו מוגשמת היטב על ידי הפרשנות המצמצמת, אשר לפיה הסעיף עוסק בהוצאות תכנוניות באופיין.

ככל שבית המשפט יאמץ את הפרשנות המרחיבה, המשמעות תהיה שנוצר ערוץ המאפשר לרשות המקומית לעקוף באמצעות תוכנית בניה את המגבלות החלות עליה בכל הנוגע לגביית אגרות, היטלים, דמי השתתפות וכדומה במסגרת חוקי העזר, ספק אם זו הייתה כוונת המחוקק.

בנוסף בית המשפט קבע, כי גם אם יאמץ את הפרשנות המרחיבה לסעיף 69(12) לחוק לפיה ניתן להטיל מכוח חיוב לשאת בהוצאות הכרוכות בביצוע העבודות הפיזיות בשטח, הרי שהחיוב אמור להיות מוגבל לעבודות המפורטות בתוכנית. אין לראות בתוכנית בניה משום מקור סמכות המעניק לרשות המקומית "יד חופשית" לבצע איזה פרויקט שתוצאה בתחומי התוכנית ולהטיל את העלויות על בעלי הזכויות. כך שהרשות המקומית אמורה לממן את העבודות הציבוריות מהאגרות, היטל ההשבחה, היטלי הפיתוח וכדומה, אשר אותם היא גובה בהתאם לחוק.

בית המשפט הורה לוועדה המקומית להחזיר לתובעת את סכום דרישת התשלום בתוספת הפרשי ריבית והצמדה.

משנבחר מסלול השמאי המכריע, יש להעלות בפניו את כל הטענות כנגד שומת הוועדה המקומית ולא ניתן "לשמור" חלק מן הטענות לשלב הערר.

ערר (מרכז) 8024-03-22 יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ ו-88 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון

בוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה, בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, ניתן ביום 16 ביולי 2023.

עסקינן בערר על שומה מכרעת, שעניינה קביעת ההשבחה שנוצרה במקרקעין בעקבות אישורן של שתי תוכניות.

העוררים טענו, בין היתר, כנגד אי מתן משקל בשומה המכרעת לעשרות עסקאות רלבנטיות; כנגד אי מתן משקל לאפשרות לאשר תשריט חלוקה במקרקעין המאפשר הקמת יחידת דיור נוספת; וכנגד אי חישוב פטור לממ"דים בבניה חדשה בשומת טרום מימוש.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי קביעות השמאי המכריע הן קביעות שמאיות מובהקות אשר אין להתערב בהן.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי יש להבחין בין היקף התערבות ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בעניינים מקצועיים שמאיים, לבין היקף התערבותה בסוגיות משפטיות שעלו בשומה המכרעת.

עוד נקבע, כי משנבחר מסלול השומה המכרעת יהיה קשה מאוד להעלות טענות כנגד עצם החבות בערר שיוגש בהמשך על השומה המכרעת. זכות הערר על שומה מכרעת אין משמעה זכות לקיים הליך בירור של שומת היטל השבחה מחדש בפני ועדת הערר. נישום שבפיו טענות כנגד גובה החיוב בלבד רשאי לבחור אם לבקש מינוי שמאי מכריע או להגיש ערר לוועדת הערר. אולם, משנבחר מסלול השמאי המכריע, יש להעלות בפניו את כל הטענות כנגד שומת הוועדה המקומית, ולא ניתן "לשמור" חלק מן הטענות לשלב הערר.

זאת ועוד, ועדת ערר הדנה בערר על שומה מכרעת בוחנת את סבירות החלטתו של השמאי המכריע, ולא דנה בערר כערכאה ראשונה, כפי שהיא עושה בערר המוגש ישירות אליה על שומת הוועדה המקומית. מסיבה זו, גם אין לוועדת הערר סמכות למנות שמאי מייעץ בערר על שומה מכרעת.

לאור האמור, ועדת הערר קבעה, כי די היה בכך על מנת לדחות את טענתם החדשה של העוררים, שלפיה בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם צריך היה להתחשב באפשרות לפצל את החלקה לשני מגרשים בתשריט חלוקה, ולהקים שתי יחידות דיור בחלקה במקום יחידת דיור אחת.

עוד נקבע, כי החלת הפטור גם על מימוש בדרך של מכר עלולה להביא לכך, שהפטור ניתן, היטל השבחה משולם בחסר, אך המקרקעין נותרים ריקים וממ"ד לא מוקם בפועל במשך שנים ארוכות. על כן, יש הצדקה להעניק את הפטור רק בעת שמתבקש בפועל היתר בניה במקרקעין.

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