



אוקטובר 2024

מעו"דכן תכנון ובניה

אין פסול בריכוז מלוא הזכויות הנגזרות מהרח"ק בחלק אחד של מגרש תכנוני אשר חולק למספר תאי שטח *

החלפת דירה בפרויקט פינוי בינוי לא תיחשב להסכם חדש ותחסה תחת צו פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית *

לצורך ביטול התליית היתר בנייה בעקבות הגשת ערר מכוח סעיף 152(ב) לחוק התכנון והבניה די להציג "טעמים" ואין צורך ב"טעמים מיוחדים" *

מהי "פגיעה" אשר בהתקיימה קיימת מניעה להגשת תוכנית לפינוי ובינוי בבית משותף אף בהתקיים הרוב הדרוש להגשתה? *

מתנגד להיתר בנייה אשר לא העלה כל טענה ביחס להקלה שהתבקשה בהיתר אינו זכאי להגיש ערר מכוח סעיף 152(א)(1) לחוק התכנון והבניה עקב דחיית התנגדותו *

ועדת הערר אינה מחויבת להיכנס בנעליה של ועדה מקומית שנמנעה מלהחליט במועד בבקשה להיתר *

העובדה כי קרקע היא בבעלות משותפת אינה מחייבת כשלעצמה קביעת 'מקדם מושע' בעת חישוב שווי המצב החדש בשומת השבחה *

ועדה מקומית מחויבת לעמדה השמאית בעניין היטל השבחה המוצגת לנישום בעת רכישת הקרקע

לקוחות נכבדים,
אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה מהעת האחרונה.

לאחרונה התפרסם תזכיר תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) (תיקון מספר 6), התשפ"ד-2024, המציע לאפשר הצבת "מיגונית" מכוח תמ"א/40/ד (תוכנית מתאר ארצית למיגונית) בפטור מהיתר, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנות המוצעות שעיקרן הצבת המיגונית על יד המדינה או רשות מקומית בתחומה, בהסכמת בעל זכות במקרקעין ואישור הרשות המוסמכת (פיקוד העורף).

תזכיר נוסף שפורסם הינו תזכיר תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 3), התשפ"ד-2024, המתייחס להצללת בריכות שחייה, ובמסגרתו מוצע לתקן את תקנה 21.1.6.3 ולהשמיט את הדרישה לאמצעי הצללה קבועים, על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהצללת בריכות שחייה.

בפתחה של השנה החדשה נאחל לכם קריאה מהנה, שנה טובה ומועדים לשמחה, בתקווה לימים שקטים ולשובם של כל החטופים לביתם.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



אין פסול בריכוז מלוא הזכויות הנגזרות מהרח"ק בחלק אחד של מגרש תכנוני אשר חולק למספר תאי שטח

ערר (ת"א) 1087/0723 ישראל מינץ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (22.9.2024, טרם פורסם)

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד מיכל דגני הברשטס, ניתן ביום 22 בספטמבר 2024.

עסקינן בערר שעניינו החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה המקומית"), אשר קיבלה חלקית התנגדויות שהגישו העוררים ואישרה בשינויים את תוכנית מס' 507-0629621 תא/מק/4290 "מתחם האטד" (להלן: "התוכנית"), שהיא תוכנית להריסת מבנים קיימים והקמת מגדל בן 40 קומות במתחם שבין הרחובות אילת, פינס והאטד, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

העוררים, תושבי שכונת נווה צדק, טענו מספר טענות לעניין אישור התוכנית, ובכלל זה הם טענו כי התוכנית מבקשת לתת את הרח"ק המקסימאלי בגין שני מגרשים נפרדים - מגרש A100 בו עתידה להיות מרוכזת בניית המגדל ומגרש B100 הכולל ארבעה מבנים לשימור בהם לא תותר תוספת בניה - תוך ניווד מלוא שטחי הבניה בגין שני המגרשים למגרש A100 בלבד. זאת, לטענתם, בניגוד להוראות התוכנית הכוללת תא/5000 שאינה מתירה ניווד רח"ק ממגרש למגרש אלא במקרים של מתחם להתחדשות עירונית, דבר שאינו מתקיים בתוכנית.

הוועדה המקומית טענה, כי הרח"ק לחישוב שטח המגדל המוצע חושב ממגרש תכנוני אחד שהוגדר במצב היוצא בטבלאות ההקצאה והאיזון, הוא מגרש 100, המורכב משלושה תאי שטח: תאי שטח A100 ו-B100 המיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה ותא שטח C100 המיועד לשפ"פ (כאשר בפועל הרח"ק חושב רק משטח תאי-שטח A100 ו-B100, ולא משטח תא-שטח C100). הוועדה המקומית הוסיפה וטענה כי חלוקת המגרש התכנוני לתאי-שטח נפרדים נובעת מהוראות בינוי שונות הנדרשות מעל הקרקע כדי לאפשר את שימור המבנים שנקבעו בתוכנית, וכי אין מניעה לקיומם של כמה יעודים שמוגדרים בכמה תאי שטח בתוך מגרש תכנוני אחד בהתאם לנוהל מבא"ת. העוררים טענו במענה לכך, כי האיחוד של תאי שטח A100, B100 ו-C100 למגרש תכנוני אחד הינו מלאכותי, שכן מדובר מבחינה מהותית בשלושה מגרשים נפרדים לחלוטין שאף מופרדים באמצעות דרך קיימת.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה לעניין הרח"ק, כי אין מדובר בניוד זכויות בין מגרשים או בפעולה אסורה, וכי קביעת שלושה תאי שטח כחלק ממגרש אחד נעשתה מתוך שיקולים תכנוניים רלוונטיים ובהתאם לדין. עוד נקבע, כי איזון בין הצורך בשימור המבנים הקיימים לתכנון המרתף המשותף ולמגדל המתוכנן, הצדיקו במקרה זה חלוקה לתאי שטח, וכי אין במקרה זה פסול בריכוז זכויות הבנייה הנגזרות מהרח"ק בחלק אחד ולא בחלק אחר של אותו מגרש.

החלפת דירה בפרויקט פיננסי בינוי לא תיחשב להסכם חדש ותחסה תחת צו פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

ערר (ת"א) 82084-05-22 פילו קטרינה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון (נבו, 15.9.2014)

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") בפני יו"ר הוועדה עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, ניתן ביום 15 בספטמבר 2024.

עסקינן בערר שעניינו בפרויקט פיננסי בינוי רחב היקף לגביו ניתן לבעלי דירות (להלן: "העוררים") צו פטור מהיטל השבחה על פי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

במועד מאוחר יותר, בעקבות החלפת דירת התמורה המקורית בדירה אחרת שאינה בבניין המקורי שנהרס, קבעה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון (להלן: "הוועדה המקומית") כי מדובר במימוש זכויות במכר (חליפין) שאינו חוסה תחת כנפי הפטור, ולכן הוציאה דרישת תשלום היטל השבחה לכל אחד מהעוררים. השאלה שעומדת במרכז ערר זה היא מהו מעמדה של תוספת להסכם – שתכליתה להחליף את דירת התמורה המקורית באחרת – ובפרט האם היא מהווה "מימוש זכויות" המקיים חבות בהיטל השבחה או שמא היא חוסה תחת כנפי צו הפטור?

הוועדה המקומית טענה כי מדובר ב"הסכם חדש עם שינויים מהותיים" המהווה מימוש בדרך של מכר כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה שבגיננו קמה חבות בהיטל השבחה. לטענת הוועדה המקומית, תוספת להסכם שעניינה החלפת דירת תמורה מקורית באחרת אינה חוסה תחת כנפי הפטור, הואיל וצו הפטור קובע במפורש כי הוא יינתן בשל בניה או הרחבה של דירת המגורים במבנה בו מצויה דירת המגורים המקורית.

העוררים טענו מנגד, כי טענת הוועדה המקומית לפיה מדובר במימוש מכר (חליפין) שאינו חוסה תחת כנפי צו הפטור היא טענה תמוהה, שכן כל עסקת פינוי בינוי היא עסקת "מכר חליפין" במסגרתה מוכר הדייר ליזם את זכויותיו בדירה הקיימת ובמקומה מקבל דירה חדשה. העובדה שדירת התמורה של העוררים נכללה באחד הבניינים שבנייתם כבר הושלמה במתחם אינה מעלה או מורידה מכך שמדובר בעסקת פינוי בינוי.

ועדת הערר קבעה כי דינם של העררים להתקבל, והורתה על ביטול דרישות תשלום היטל השבחה מושא העררים שהוצאו לכל אחד מהעוררים. ועדת הערר קבעה כי הסכם הפינוי בינוי המקורי ממשיך לחול, והשינוי העיקרי הוא בהקדמת קבלת הדירות ומיקומן (קרי החלפת דירה אחת באחרת). העובדה שדירת התמורה ניתנה בבניין אחר שנבנה בפרויקט באותו מתחם ולא בבניין המקורי, אינה המדד לשאלה האם יש בכך כדי לייצר "אירוע מס" המהווה מימוש זכויות נוסף המקיים חבות בהיטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לצורך ביטול התליית היתר בניה בעקבות הגשת ערר מכוח סעיף 152(ב) לחוק התכנון והבניה די להציג "טעמים" ואין צורך ב"טעמים מיוחדים"

ערר (י-ם) 1091/24 פוקס שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים (נבו, 29.8.2024)

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים (להלן: "ועדת הערר") בפני יו"ר הוועדה עו"ד שרית אריאל בן שמחון, ניתן ביום 29 באוגוסט 2024.

עסקינן בעררים שהוגשו על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית") לאשר שימוש חורג ממגורים עבור גן ילדים לתקופה של שנה. במסגרת העררים, הוגשה על-ידי המבקשים (המשיבים לעררים) בקשה להורות לוועדה המקומית לעשות שימוש בסמכותה מכוח סעיף 152(ב)(2) לחוק התכנון והבניה, ולהורות שלא לעכב את ההליכים בוועדה המקומית למתן ההיתר לשימוש חורג עד להכרעה בעררים (להלן: "הבקשה").

המבקשים טענו, בין היתר, כי אם לא תאושר בקשתם, גן הילדים לא ייפתח בתחילת שנת הלימודים תשפ"ב וילידים לא ימצא מענה לשנת הלימודים הקרובה. העוררים (המשיבים לבקשה) טענו מנגד, בין היתר, כי אישור הבקשה יהווה "דילוג" על ההליך הראוי מבחינה פרוצדוראלית שהוא דיון בעררים ובחינת הטענות בטרם מתן החלטה; וכי מאזן הנוחות נוטה דווקא לטובתם, בהינתן מטרדים הנגרמים להם לטענתם כתוצאה מהפעלת גן הילדים, ובפרט מטרדי הרעש.

ועדת הערר קיבלה את הבקשה וקבעה כי בשלב זה התליית ההיתר ועיכובו - תופסק. ועדת הערר פתחה בהפניה להוראת סעיף 152(ב)(1) לחוק התכנון והבניה שקובע כלל לפיו היתר בנייה לא יינתן עד למתן החלטה בערר. עם זאת, הדגישה הוועדה כי במסגרת תיקונים 139 ו-143 לחוק תוקן סעיף זה, ונקבע כי לוועדת הערר יש סמכות להחליט, מטעמים שיירשמו, כי בנסיבות העניין אין הצדקה לעכב את מתן ההיתר, כולו או חלקו, בשים לב להיקף ההשפעה של נושא הערר על ההיתר ולאפשרות השבת המצב לקדמותו ככל שיתקבל הערר. הוועדה הוסיפה כי לצורך ביטול התליית היתר די להציג "טעמים", קרי אין צורך ב"טעמים מיוחדים" הבאים לידי ביטוי רק בפעמים נדירות. הטעמים אשר יש להביא בחשבון רבים, אינם מהווים "רשימה סגורה" ורלוונטיים לכל מקרה בפני עצמו. עם זאת, ישנם שני טעמים שיש לתת את הדעת עליהם בעת מתן החלטה בבקשה מכוח סעיף זה: (1) היקף ההשפעה של נושא הערר על ההיתר; (2) אפשרות השבת המצב לקדמותו. בנוסף יש לבחון את "מאזן הנוחות", בין מבקש הבקשה והמשיבים.

בנסיבות העניין, ועדת הערר אישרה את הבקשה והורתה על ביטול התליית ההיתר, וזאת בקובעה, בין היתר, כי אין בהיתר שום תוספת בינוי אלא התרת שימוש חורג בלבד, קרי ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו בנקל אם הבקשה תתקבל ולאחר מכן יתקבלו העררים. מנגד, יתכן מצב בו דווקא אי אפשר הבקשה ימנע את פתיחת גן הילדים בתחילת שנת הלימודים, הילדים יעברו למסגרות אחרות וכתוצאה מכך גן הילדים לא יפעל כלל בשנת הלימודים תשפ"ה, ובהיבט זה לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו. עוד נקבע, כי גם מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקשים.

מהי "פגיעה" אשר בהתקיימה קיימת מניעה להגיש תוכנית לפינוי ובינוי בבית משותף אף בהתקיים הרוב הדרוש להגשתה?

ערר (ת"א) 1004-02-24 גריידינגר חיים עוזר וציפורה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני-ברק (נבו, 25.8.2024)

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") בפני יו"ר הוועדה עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, ניתן ביום 25 באוגוסט 2024.

עסקינן בערר שעניינו החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בני ברק (להלן: "ועדת המשנה") לאשר תוכנית פינוי ובינוי ברח' מהוליבר 3, 5 ו-7 בבני ברק (להלן: "התוכנית"). העוררים הם בעלי זכויות באחד הבניינים עליהם חלה התוכנית, התנגדותם לתוכנית נדחתה על-ידי ועדת המשנה, ובגין החלטה זו הוגש הערר.

העוררים טענו, בין יתר טענותיהם, כי בהוראות התוכנית צוין שמדובר בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, על אף שהם מעולם לא נתנו את הסכמתם לאיחוד וחלוקה ומכאן שחתימתם זויפה; כי אין לתוכנית את הרוב הדרוש שנקבע בסעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"); וכי הרוב הדרוש להגשת תוכנית פינוי-בינוי בבית משותף הקבוע בתקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית"), אינו חל היות שקיימת "פגיעה" כהגדרתה בתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית, כיוון שבמסגרת התוכנית מוצעת הפקעה של שטחים מסוימים לטובת צורכי ציבור.

ועדת המשנה טענה כי טענות העוררים בעניין זיוף חתימות דינן להידחות שכן, הן נטענו בעלמא, וממילא אין לוועדת הערר או לוועדה המקומית סמכות להכריע בטענות מסוג זה. היזם (משיב 2) טען כי הוא התקשר עם הרוב המוחלט של בעלי הדירות בשלושת הבניינים.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי התוכנית נחשבת לתוכנית פינוי ובינוי כהגדרתה בתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית, ולכן יש לבחון את ההסכמות הדרושות לפי תקנה 2(ג) לתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית. בנסיבות העניין, הושגו ההסכמות הדרושות מכוח תקנה 2(ג) לתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית (60% מבעלי הדירות במתחם עליו חלה התוכנית, ו-50% מהדירות בכל בית משותף המצוי במתחם). עוד נקבע, כי העובדה כי התוכנית מציעה הפקעה של שטח מסוים מהקרקע לטובת צורכי ציבור אינה "פגיעה" המונעת הגשת תוכנית פינוי-בינוי בבית משותף בהתאם לתקנה 2(ג) לתקנות בעל דירה הרשאי להגיש תוכנית. התקנות לא נועדו להגביל תוכניות פינוי בינוי בכך שלא יכללו בהן שטחים המיועדים להפקעה בשום מצב, להיפך, חלק מיתרונות תוכניות להתחדשות עירונית באמצעות הריסה ובנייה הוא מתן מענה טוב יותר לצרכי הציבור הנדרשים, בין היתר לאור הגידול במספר יחידות הדיור. "פגיעה" תיווצר אם לאחר אישורה של תוכנית הכוללת איחוד וחלוקה, בעל דירה יוותר במצב בו הקרקע המוקצית לו אינה ביעוד למגורים אלא ביעוד לצורכי ציבור, וזה אינו המצב.

ועדת הערר דחתה אף את הדרישה לעכב את התוכנית עד להשגת הסכמות נוספות ו/או בדבר זיוף חתימות, בציינה כי איחוד המגרשים בתוכנית מתאפשר גם ללא הסכמת כל בעלי הזכויות, שכן הסמכות לאשר איחוד מגרשים בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים בתוכנית מתאר מקומית ובתוכנית מפורטת נקבע בסעיף 121(1) לחוק התכנון והבניה. נוכח העובדה שהתוכנית תוארה כתוכנית איחוד וחלוקה על אף שבפועל מדובר בתוכנית הקובעת הוראות בדבר איחוד חלקות בלבד, הורתה ועדת הערר על תיקון מסמכי התוכנית בהתאם.

מתנגד להיתר בניה אשר לא העלה כל טענה ביחס להקלה שהתבקשה בהיתר אינו זכאי להגיש ערר מכוח סעיף 152(א)1(1) לחוק התכנון והבניה עקב דחיית התנגדותו

ערר (ת"א) 1024-07-24 יוסי עמיאל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (נבו, 20.8.2024)

בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") בפני יו"ר הוועדה עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, ניתן ביום 20 באוגוסט 2024.

עסקינן בערר שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (להלן: "הוועדה המקומית"), לאשר בקשה להיתר לתוספת שטח לדירה לרבות מרפסת זיזית, וכן לאשר הקלה אחת שעניינה בניית חדר יציאה לגג בשטח הגג המשותף.

המבקשים (המשיבים לערר) הגישו בקשה לסילוק על הסף של הערר, במסגרתו טענו כי זכות הערר על החלטת הוועדה המקומית היא בנושאים של הקלה או שימוש חורג או סטייה מתוכנית, אך טענות מסוג זה לא הועלו לא בערר ולא בהתנגדות. כמו כן, נטען כי התנגדותו ועררו של העורר כלל לא מתייחסים להקלה המבוקשת, אלא לאלמנטים שתואמים את התוכניות התקפות והתקנות לעניין תוספת גזוזטרה.

העורר טען כי יש בידו זכות ערר כדין היות ומדובר בבקשה הכוללת הקלה ועל כך אין חולק, וכי הבקשה לדחייה על הסף היא בקשת סרק.

ועדת הערר קבעה כי אין לעורר זכות ערר וקיבלה את הבקשה לדחיית הערר על הסף. נקבע, כי לעורר אמנם הייתה קיימת זכות להגשת התנגדות לבקשה להיתר מכוח תקנות 36(ב) ו-37 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן: "תקנות רישוי בניה"), בהיותו בעל זכויות במבנה, וכן זכות להגשת התנגדות להקלה שהתבקשה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה. אולם, הזכות להגשת ערר על החלטת ועדה מקומית לדחות התנגדות מכוח סעיף 152(א)1(1) לחוק מוגבלת רק לדחיית התנגדות שהוגשה לפי סעיף 149(א) לחוק, וסעיף זה פורש בהחלטות קודמות כמתיר הגשת התנגדות להקלה בעניין ההקלה ובעניינה בלבד.

כמו כן, נקבע זה מכבר כי דחיית התנגדות שהוגשה לפי סעיף 36(ב) לתקנות רישוי בניה אינה מקנה זכות ערר לוועדת הערר.

בנסיבות העניין, טענותיו התכנוניות של העורר הן בהתנגדות והן בערר נוגעות לפגיעה כתוצאה מהקמת מרפסת זיזית, אשר הקמתה תואמת לתוכניות התקפות, והעורר לא העלה כל טענה ביחס להקלה המבוקשת. לפיכך נקבע, כי לא ניתן לראות בעורר כמי שנדחתה התנגדותו לפי סעיף 149(א), ולכן אין לעורר זכות ערר לפי סעיף 152(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

ועדת הערר אינה מחויבת להיכנס בנעליה של ועדה מקומית שנמנעה מלהחליט במועד בבקשה להיתר

ערר (מרכז) 1027-06-24 חב' סלבין לבניין והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (נבו, 12.9.2024) בוועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד יוני שורץ, ניתן ביום 12 בספטמבר 2024.

עסקינן בערר לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, אשר הוגש עקב הימנעותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות מלקיים דיון במסגרת המועדים הקבועים בדיון ולתת החלטה בבקשה להיתר.

ועדת הערר קבעה, כי בהתאם לפסיקה שפירשה את סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, ועדת ערר לא מחויבת להיכנס בנעליה של ועדה מקומית, גם במקרה בו ועדה מקומית לא החליטה במועד בבקשה להיתר שהוגשה לה. בסמכות ועדת ערר לאפשר להחזיר את הדיון אל ועדה מקומית על מנת שימוצה בפניה ההליך התכנוני, ובמקרים מסוימים, אף יש לכך עדיפות.

העובדה כי קרקע היא בבעלות משותפת אינה מחייבת כשלעצמה קביעת 'מקדם מושע' בעת חישוב שווי המצב החדש בשומת השבחה

ערר (חיפה) 8501-01-23 יניב בל אחזקות יזמות ובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (נבו, 1.7.2024) בוועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה בפני יו"ר הוועדה עו"ד הדר מנצורי דוד, ניתן ביום 1 ביולי 2024.

עסקינן בערר על שומה מכרעת, שנערכה להיטל השבחה החל בעקבות הוצאת היתר להריסת מבנה מסחר ומבנה מגורים ולהקמת מבנה אחד בן 19 קומות בפרויקט התחדשות עירונית בחדרה, הכולל איחוד וחלוקה בהסכמה.

העוררת טענה, בין היתר, כי השמאי המכריע שגה בכך שהחליט שלא לתת הפחתה בגין מרכיב המושע בחישוב שווי המצב החדש, בשל העובדה שבמועד הקובע היה הסכם בין בעלי הזכויות ליזם, אשר הסדיר את היחסים שבין הצדדים ופתר את המורכבות הקניינית לצורך מימוש הפרויקט. לטענת העוררת, לא ניתן להשוות בין קרקע ריקה בבעלות פרטית יחידה לבין קרקע בבעלות משותפת עם שותפים, גם כאשר נחתם ביניהם הסכם שיתוף, ובנסיבות העניין יש לתת הפחתה בגין רכיב המושע במקדם של 0.9 בשל העבודה שמדובר בפרויקט בבעלות משותפת.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (להלן: "הוועדה המקומית") תמכה בהחלטת השמאי המכריע בסוגיה זו, וטענה, כי נערכה עסקה בין היזם לדיירים ולכן לא מתקיימת המורכבות הקניינית הכרוכה במצב של ריבוי בעלים המצדיקה הפחתה בגין מרכיב המושע.

לעמדת הוועדה המקומית, אין סיבה להניח באופן קטגורי דחייה למימוש הזכויות רק מפני שיש מספר בעלים בקרקע.

הוועדה המקומית הוסיפה וטענה, כי יש להבחין בין המצב שבפנינו, בו התוכנית הוגשה בהסכמת כל הבעלים ונחתמו הסכמים מפורטים בין הדיירים ליזם, לבין הסכם שיתוף / חלוקה קלאסי שהתגבש בין כמה בעלים של חלקה. בעניין הנדון, קיימת הסדרה מוחלטת של מורכבות הבעלות, אשר מאפשרת ליזם לממש את התוכנית ללא עיכובים, ולפיכך מבטלת כליל את אלמנט המושע.

ועדת הערר אימצה את קביעת השמאי המכריע לפיה אין לתת הפחתה למרכיב המושע, וקבעה, כי העובדה שהקרע היא בבעלות של מספר שותפים אינה צפויה כשלעצמה לגרום לדחייה המצדיקה הפחתה מהשווי. זאת מכיוון שהתוכנית המשביחה הוגשה ואושרה בהסכמת כל הבעלים וכוללת טבלאות הקצאה מוסכמות; וכן מכיוון שבמועד הקובע נערכו הסכמי פינוי-בינוי עם כל בעלי הזכויות, שהסדירו ברמת פירוט גבוהה מאוד את היחסים הקנייניים שבין כל הבעלים ואת הפעולות שינקטו במשותף לצורך מימוש הפרויקט. לפיכך, התקבלה טענת הוועדה המקומית לפיה המורכבות הקניינית הוסרה וכי מקרה זה אינו דומה למקרים "הרגילים" בהם קיימים הסכמי שיתוף קלאסיים בין בעלים בקרקע. עוד ציינה ועדת הערר, כי ההחלטה שלא לתת מקדם דחיה בגין מרכיב המושע אף הוכיחה את עצמה במבחן המציאות, שכן מימוש התוכנית אכן נעשה באופן מהיר, ללא דחיות ועיכובים.

ועדה מקומית מחויבת לעמדה השמאית בעניין היטל השבחה המוצגת לנישום בעת רכישת הקרקע

ערר (תל אביב-יפו) 8194-11-21 תורג'מן מאיר ובניו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו, 10.9.2024)

בוועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר הוועדה עו"ד אייל אילוז, ניתן ביום 10 בספטמבר 2024.

עסקינן בערר על שומת השבחה שהוצאה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (להלן: "הוועדה המקומית"), בנוגע למימוש זכויות עקב החלטה למתן היתר בניה להקמת בניין משרדים במגרש בחולון מכוח תוכנית ח/152/3 החלה על המקרקעין (להלן: "התוכנית") וכן בגין אישור מספר הקלות.

המקרקעין הוחכרו לעוררת מכוח הסכם חכירה מהוון משנת 2018 שנחתם בינה לבין רשות מקרקעי ישראל. העוררת טענה, כי לא חלה עליה חבות בהיטל השבחה בגין אישור תוספת זכויות מכוח התוכנית במסגרת הבקשה להיתר, שכן, זכויות הבניה הנוספות הינן זכויות מוקנות וודאיות מכוח התוכנית שאושרה בשנת 2012, ולכן היה על הוועדה המקומית לגבות "חלף היטל השבחה" מרשות מקרקעי ישראל בעקבות המימוש במכר. עוד טענה העוררת, כי היתרי בניה שניתנו במגרשים סמוכים בסמוך לחתימתה על חוזה החכירה, מעידים על וודאות ביחס לתוספת זכויות הבניה; וכך גם שומות מכרעיות שניתנו ביחס למגרשים סמוכים.

הוועדה המקומית טענה, כי הזכויות הנוספות אינן "זכויות מוקנות" אלא מותנות בשיקול דעת ולכן הן מתגבשות רק לעת קבלת היתר הבניה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי אין לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות על פי התוכנית, שכן תוספת זכויות הבניה מהווה זכות מוקנית על פי התוכנית והיא אינה תלויה בשיקול דעתה של הוועדה המקומית, אלא בעמידה בתנאים הקבועים בתוכנית. ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי בעת רכישת הזכויות על ידי העוררת, עמדת הוועדה המקומית הייתה כי זכויות הבניה הן זכויות מוקנות. הוועדה המקומית מחויבת לעמדה השמאית שהציגה בעת רכישת הזכויות על ידי העוררת, וזאת כל עוד עמדה זו לא שונתה בהחלטת שמאי מכריע, ועדת הערר או בית המשפט. אומנם קיים עקרון משפטי לפיו אין מקום להנציח טעות בהמשכה של אותה טעות, אך לעיתים עקרון זה נסוג מפני עקרונות משפטיים אחרים כגון השתק והסתמכות.

עוד קבעה ועדת הערר, כי מקובלת עליה עמדת העוררת לפיה הוועדה המקומית אינה יכולה לסטות בדיעבד מעמדתה העקרונית שהוצגה במסגרת עסקאות שנעשו בין בעלים פרטיים במסגרת אותה תוכנית, בטח ובטח ללא נימוק משמעותי וראוי לכך.

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

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

03-6944190

ygorelik@fbclawyers.com

עו"ד יניב גורליק

.....
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