

יפעת בן אריה



עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)

Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)

טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180

www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייצוג משפטי ו/או תחליף לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

גרסאות הדפסה

מאמר

בית המשפט העליון קבע: "אין תוקף לדרישת כתבי שיפוי, זוהי פרקטיקה לא חוקית",

אך נראה כי "עוד לא נאמרה המילה האחרונה"

תהיות והשלכות לאור הלכת בית המשפט בעניין ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה – ראשון לציון

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

- הודעה בדבר אישור תכנית כוללנית בסמכות הועדה המחוזית – תל אביב, מס' תא/5000 – "תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו".
- התקבלה החלטה על אישור תכנית המתאר הכוללנית של העיר חיפה – חפ/2000.
- רעננה – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 416-0447284, רע/מק/1010א – תכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
- תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) (תיקון), התשע"ז-2016.
- תקנות המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (שכרו של שמאי פינוי ובינוי), התשע"ז-2016.

- הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2017.
- תוספת בניה שינוי יעוד, ניצול ופיצול מגרש- תשלום דמי היתר.
- הצמדת מפת אזורי העדיפות למגורים לזו של משרד הבינוי והשיכון.
- הוראות מעבר להחלת החלטה 1370 שבוטלה, בנושא הקניית בעלות בקרקע.
- מתן הנחות בקרקע לחיילי מילואים שמשמעותה הרחבת מעגל הזכאים.
- דיור בהישג יד – מחיר למשתכן - הקצאה לבני מקום באזורי עדיפות לאומית.
- כללים בהקצאת קרקע למען מעונות סטודנטים.
- העברת זכויות במקרקעין לבנייה נמוכה שהוקצתה לבעלי מאפיינים מיוחדים.
- הסכמי פדיון ראשונים של קרקע חקלאית בהתאם לחוק הותמ"ל ל-3,400 יחידות דיור בגוש דן- באור יהודה וקרית אונו.
- הותמ"ל השלים את אישורן של 38,000 יחידות דיור בשנת 2016.
- שירות מקוון חדש באגף רישום והסדר מקרקעין.
- שינוי במועדי הצהרה על רכישה או מכירת זכות במקרקעין/פעולה באיגוד מקרקעין.
- ראשון לציון – הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' רצ/מק/1/1000/2, 413-0458406.
- יבנה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית, מס' 404-0237081 -"מע"ר יבנה".

עדכוני פסיקה

● בתי משותפים

ע"א 7260/12 עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ ואח' נ' חברת "וזוב נכסים בע"מ" – מה יחשב כרכוש משותף?

ה"פ 21193-07-15 יצחק אלוש ואח' נ' עו"ד גבריאל דויטש ואח' - האם ניתן לבצע עסקה בדירה בנפרד מהזכויות אשר הוצמדו אליה?

● תמ"א 38

ת"א 49895-04-13 לאנורד פרנקל ואח' נ' שלום גרשוני ואח' - דחיית תביעה לאכיפת הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38.

● דייר מוגן

ת"א 5434-10-14 שולמית זמיר נ' זרחיה לביא ואח' – האם מתפללים בבית כנסת מהווים אישיות משפטית נפרדת לצורך חוק הגנת הדייר ומתי ניתן לפנות דייר מוגן.

● היטל השבחה

ערר 8108/12 חברת הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה - הקלה שפורסמה ואושרה בהעדר חובה לעשות כן על פי דין, אינה מהווה אירוע מס לצורך חיוב בהיטל השבחה.

ערר 85263/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ – החלטת ועדה מחוזית לשינוי שלביות לא מהווה אירוע משביח.

ערר 20/16 סבניר שלמה נ' הוועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים – מהו "מועד המימוש" כאשר מתבצע שימוש תואם תכנית ללא קבלת היתר?

ערר 8159/11 משכנות ראשונים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נס ציונה – האם שימוש חורג מהיתר מהווה אירוע מס היוצר חיוב בהיטל השבחה?

● תכנון ובנייה

ערר 6101/16 מירי ויאיר גן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן ואח' – יחסי הכוחות שבין בניין בעל חשיבות היסטורית ואדריכלית שלא הוכר כבניין שימור בתוכנית לבין הוראות תמ"א 38-הריסה.

מאמר

בית המשפט העליון קבע "אין תוקף לדרישת כתבי שיפוי, זוהי פרקטיקה לא חוקית",

אך נראה כי "עוד לא נאמרה המילה האחרונה"

תהיות והשלכות לאור הלכת בית המשפט בעניין ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה

המקומית לתכנון ולבניה – ראשון לציון

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה

העוסקים בתחום הנדל"ן וודאי נתקלו בשבועיים האחרונים בפרסומים שונים על פסק דינו של בית המשפט העליון המהווה "רעידת אדמה" של ממש ביחס לדרישות כתבי שיפוי שדורשות רשויות מקומיות מיזמים בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. האם מהומה על לא מאומה?

כידוע, פסק הדין בעניין "פראי ביקל" שניתן על ידי כב' הש' יורם דניציגר אליו הצטרפו כב' הש' ענת ברון וניל הנדל, קובע כי כתבי שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הינה פרקטיקה לא חוקית. וכלשון בית המשפט:

"סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע את זכותו של בעל זכות במקרקעין לפיצוי מאת הוועדה המקומית בגין פגיעה במקרקעין עקב תכנית; ואל מול זכותו של בעל המקרקעין ניצבת חובתה של הוועדה. ... בהיעדר מקור נורמטיבי המסמך את הוועדה לעשות כן ומתוקף עקרון חוקיות המינהל, הוועדה המקומית אינה רשאית לחייב את יזם התוכנית בתשלום פיצוי תחתיה. פשיטא, שגם אין זה בסמכותה של הוועדה לדרוש מאת היזם להפקיד בידיה כתב שיפוי ובכך להעביר אליו את נטל הפיצוי"

אלא, שזאת אינה הפעם הראשונה שבית המשפט העליון קובע בהלכה תקדימית בהקשר לתביעות לפי סעיף 197 לחוק כי אין עיגון חוקי למה שלא מופיע בחוק. כך למשל בהלכת "חממי" (ע"א 474/83 הועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים ראשון לציון נ' עזרא חממי ואח') אשר מלבד שאלת הפיצוי ה"דו שלבי", נדרש בית המשפט לשאלת החוקיות בדבר ניכוי 40% מהפיצוי לפי סעיף 197 לחוק ובית המשפט קבע, כי מאחר והחוק לא קבע שניתן להפחית עד 40% הרי שכל ניסיון של רשויות לעשות כן גובל באי חוקיות.

אכן, לא ברור מה קורה במקרה שבו סעיף בתכנית מטיל חיוב ו/או דרישה, האם העובדה שתכנית סטטוטורית מהווה "חיקוק" [כך נקבע למשל בע"מ 6198/06 חיים גולדשטיין נ' מעש כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ ואח']. הוראות הנכללות בתוכה הופכות למחייבות גם מקום שאין לאותן הוראות מקור נורמטיבי? שאלה לא פשוטה וכך גם התשובה.

למשל, מקום בו תכנית קובעת כי "היטל השבחה ייגבה כדין", האם יש בכך לשלול את האפשרות לגבות היטל השבחה מקום בו תכנית לא מציינת זאת, הגם שזו חובה חוקית? נראה שלא, שכן נוכח העובדה שבבית היטל השבחה הינה הוראה הקיימת בדיון, הוראה בתכנית בהקשר לגבייתה או העדרה לא תוכל להעלות או להוריד לעניין זה. זאת ניתן ללמוד אף מקביעה לפיה, האיסור על מתן הקלות בתכנית הינו איסור גורף, ולכן הוא בטל, נוכח ההלכה שנפסקה בעניין ע"א 6291/95 בן יקר נגד חברה להנדסה נ. הועדה המיוחדת מודיעין, לפיה, הוראות התקנות אינן יכולות לבטל סמכות שניתנה בחקיקה ראשית לתת הקלות.

מכאן מתחדדת השאלה מה קורה בסיטואציה הפוכה, האם הוראה שאין לה עיגון בחוק יכולה להיכלל בהוראות תכנית ובתוך כך להפכה להוראה מחייבת?

דילמה זאת עולה ממש בימים אלה בהיבט של "התחדשות העירונית". שכן, ידוע כי לפני שבועיים פורסם תיקון 3 א' לתמ"א 38, הכולל הוראות בעניין שיפוי (סעיף 30) ומפנה לנספח 3 "כתב התחייבות לשיפוי" המתיר לוועדה מקומית לבקש כתב שיפוי. תיקון זה פורסם ברשומות יומיים לפני פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין "פרחי ביקל". בעניין זה מתעוררת השאלה האם הדרישה לכתב שיפוי במסגרת אישור היתר בניה להריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות תמ"א 38/א הינה חוקית? מחד, יש מי שיטען כי עצם הטמעת ההוראה בתכנית שמהווה חיקוק היא שהופכת אותה לחוקית ועל כן ניתן לפעול על פיה. מנגד, יש מי שיטען, כי יוזמי התיקון לתמ"א לא צפו את פסיקת בית המשפט הנ"ל וכי הוראה זו דינה "אות מתה" שכן אינה עומדת ברף הפסיקה החדשה, וכדי ש"תקום לתחייה", קיימת חובה לעגן האמור בחקיקה ראשית. נציין בשולי הדברים, כי מהלך זה של העדר כתבי שיפוי מאת יזמים כנראה יוביל לאחד הנימוקים הנוספים שבבסיסם מוקפאים קידומי הליכים בפרויקטים לפי תמ"א 38.

במאמר מוסגר ראוי להזכיר, את החלטות ועדות הערר שנתנו לאחרונה במסגרתן הורו על ביטול דרישות של ועדת מקומיות לכתבי שיפוי בבקשות לפי תמ"א 38. ר' למשל, קביעותיה של ועדת ערר חיפה על ידי כב' היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל ערר 070/14 שטרית תומר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, (נבו); ערר 030/14 ריבק נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, (נבו); ערר 109/14 090/14 רות גבריאל מיניך נ' הו"מ לתכנון ולבניה. החלטות ועדת הערר אושרו בנקודה זו בעת"מ 42884-02-14 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה חיפה, שם אימץ בית המשפט המחוזי בחיפה את החלטת ועדת הערר ולפיה אין מקום לדרוש ככלל כתב שיפוי כתנאי למתן היתר לפי תמ"א 38. כך שנושא של כתבי שיפוי הינו סוגיה לה נדרשים בתי משפט וועדות הערר חדשות לבקרים.

כך או כך, לא ניתן להתעלם מהעובדה שלתוצאות פסק הדין בעניין "פרחי ביקל" חשיבות גדולה, שכן קידומי תכנון לרוב מתבצעים בתמיכת הרשויות המקומיות אחר שיש ברשותן כתבי שיפוי המהווים מעין "בטוחה" ביום פקודה, במידה ותביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק תתקבלנה. ומה יהיה עכשיו?

יש לזכור כי חבות תשלום לפי סעיף 197 לחוק מוטלת על הועדה המקומית, והעובדה שהמחוקק לא קבע סעיף שיפוי כנראה אינה מקרית. שכן, מקום שבו נקבעה חובת שיפוי (בהפקעת דרך על ידי המדינה סעיף 119 (ד) המחוקק עשה כן.

לצד האמור, יש לא מעט היגיון בפסיקת בית המשפט בעניין "פרחי ביקל" שכן מקום שהחוק לא עיגן דבר, הוא אינו חוקי, נקודה. אולם בכל מקרה נראה כי הדבר תלוי בסוג התכנית ומי נהנה הימנה, כאשר יש לזכור כי גם כך היום ממעטים לתת פיצוי על פגיעה "עקיפה" והרשות מקבלת היטל השבחה בין היתר לצורך הפיצוי. כך, שעל פניו ניתן לומר שטמון גם היגיון בכך, שבעלים משלם מס גבוה ו-50% היטל השבחה, ואם יידרש שלם פיצויים לעיתים לא ישתלם לא לקדם תכנון.

מכל מקום, נראה כי הכרעתו של בית המשפט מכאן ואילך תוביל לזעזוע גדול בשוק, ודבר אחד נראה די ברור והוא שההשפעה המידית לא תהא לטובה, בייחוד לא ברור מה בנוגע לתחולה הרטרואקטיבית של פסק הדין האם יחול גם על כתבי שיפוי שנתנו

עובר למתן פסק הדין או שמא רק מכאן ואילך? סברה הגיונית היא שעד שהדברים לא יתבהרו ההנחה היא שרשויות מקומיות תקפאנה תכנון במקום בו הן תסבורנה שהוא עלול להעמידן בסיכון, ולא בכדי שכן הנטל על הקופה התקציבית הוא גדול. מנגד, כיצד אמורים לנהוג יזמים? הרי בית משפט קבע באופן שאינו משתמע לשני פנים כי חתימה על כתבי שיפוי הינה אקט לא חוקי.

השאלה היא אם התוצאה של קביעה זאת שבהחלט הגיונה המשפטית בצידה, מתיישבת עם הצורך החיוני לקדם תכנון לשם הגדלת היצע הדירות שאין מחלוקת שכיום במדינת ישראל הוא צורך הכרחי שעה שרשויות שונות תמנענה מלקדם תכנון במקום בו הן תחששנה כי תהיינה חשופות לתביעות ולא יהיה מי שיספה אותן.

נקודה מעניינת נוספת בהיבט אחר הינה בהקשר לפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין רע"א 147/144 **צבי אברמוביץ נ' הו"מ לתו"ב תל-אביב-יפו** שעסק בעיקרו בשאלה האם היה מקום לקזז משומת היטל ההשכחה את הסכומים שעתידים היו הנישומים באותו מקרה לשלם בגין כתב השיפוי שעליו חתמו כלפי הוועדה המקומית, בגדרו התחייבו לשפותה בגין תביעות לפי סעיף 197 בשל אישורה של התכנית? מסקנת בית המשפט העליון, באותו עניין, הייתה כי אין לקזז את משמעות כתב השיפוי מההשכחה. כך שבעוד שבעניין אברמוביץ נקבע כי לא ניתן לקזז פיצויים לפי 197 מהיטל השכחה, הרי שבפסק דין "פרחי ביקל" הלכו כביכול ל"קיצוניות" השנייה לפיה, אין מקום שהרשויות תדרושנה כתבי שיפוי בשל העדר עיגון חוקי לכך.

קיים סיכוי, כי תוצאת החקיקה שנולדה מכוח פרשת "דירות יוקרה" (ע"א 7368/06 **דירות יוקרה בע"מ נ' עיריית יבנה**), היא שכל הנראה תתווה את סלילת הדרך לסוגיית כתב שיפוי ב-197, ונסביר במה דברים אמורים.

בקצרה נזכיר כי, בהלכת "דירות יוקרה" נידונה סוגיית התקשרות חוזית בין יזם לרשות מקומית, המשחררת את היזם מחובתו לשלם לרשות המקומית היטלי פיתוח כנגד התחייבותו לבצע ללא תמורה עבודות פיתוח שהחובה לבצען מוטלת על פי דין על הרשות המקומית. נקבע למעשה כי, מדובר בהתקשרות פסולה אשר סותרת את הוראות החוק, כך שמוטלת על הרשות החובה לגבות את היטלי הפיתוח מהנישומים בהתאם להוראות הדין. עוד נקבע באותו עניין כי, חובתה של הרשות המקומית לבצע את עבודות הפיתוח בהתאם לכללי המנהל התקין, ובכלל זה עמידה בחובות הקבועות בחוק חובת מכרזים לעניין ביצוע העבודות באמצעות אחר. הלכת "דירות יוקרה" היוותה מהפכה של ממש בתחום השלטון המקומי ופסלה את קיומם של ההסכמים, שהיו מקובלים בזמנו העומדים בניגוד לדין. לאחר זמן מה באו פסיקותיהם של בתי משפט מחוזיים אשר קבעו קביעות שונות (כל מקרה לגופו) באשר לתחולה הרטרואקטיבית של פסק הדין, כאשר בכל מקרה נבחנו מספר קריטריונים כדוגמת שינוי מצב לרעה, אינטרס ההסתמכות וכו'. אשר לימים הובילו לחקיקה מסודרת בעניין, וכפי הידוע, לאחרונה תוקן חוק ההסדרים בנקודה זאת של הסכמי פיתוח וכן בפקודת העיריות.

בדומה, פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין "פרחי ביקל", לא דן בשאלת הרטרואקטיביות, ולאור זאת, סביר להניח שיגיעו מקרים שונים לפתחם של בתי המשפט המחוזיים לדין בשאלת התחולה, האם יש להחיל את האיסור רטרואקטיבית בהיותו לא חוקי או שמא לאור השלב המתקדם (נניח במקום בו כבר יזם שיפה את הוועדה המקומית אולם טרם שילם) אין מקום להורות על ביטול ההוראה, על אף העדר חוקיותה.

שאלה נוספת היא למשל במצב בו היזם כבר שיפה בפועל את הוועדה המקומית, האם קביעת בית המשפט כאמור מצמיחה לו עילת תביעת השבה נוכח העדר החוקיות של כתבי השיפוי (ואולי היא void מעיקרא) או שמא במקום בו שיזם שיפה דה פקטו רשות מקומית ניתן לראות זאת בגדר "מעשה עשוי"?

נראה כי תשובות לכל דילמות/תהיות שהוצפו לעיל, ראוי כי ימצאו ביטוי בחקיקה מסודרת באמצעות קביעת מנגנונים ברורים, מתי וכיצד ובאיזה אופן יינתנו כתבי שיפוי, שכן, נראה לא אחת כי "תועלתם בצידם".

מכל מקום, ועד לעיגון חקיקה מסודר, הרי שלאור חשיבותה של ההלכה כמו גם ובעיקר השלכותיה בשוק הנדל"ן קרוב לוודאי כי תוגש בקשה לקיים דיון נוסף ומאחר ויש לכך השפעה על רשויות מקומיות, לא מן הנמנע כי פורום ה-15 יבקש להצטרף כצד לדיון וכן גם היועץ המשפטי לממשלה, כאשר נכון לעכשיו נראה כי עוד לא נאמרה המילה האחרונה.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

"תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו"

הרינו לעדכן כי ביום 22/12/2016 פורסמה ברשומות (י.פ. 7407) הודעה לפי סעיף 117 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, בדבר אישור התכנית תא/5000, החלה על כל מרחב התכנון של העיר תל אביב-יפו.

מטרות התכנית, הינן בין היתר שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל, פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ושיפור איכות החיים של תושבי העיר; יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה; קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, קידום מערכת תחבורה רב אמצעית היוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, הליכה רגלית ורכיבה על אופניים; קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הוועדה המקומית, ומתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

בין יתר עיקרי הוראות התכנית: קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות; קביעת אזורי הייעוד והגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד; קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה עירונית ולבנייה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בנייה נמוכה ובנייה עירונית נמוכה בלבד; קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי ומתן עידוד לבנייה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים למתע"ן, ועוד.

התקבלה החלטה על אישור תכנית המתאר הכוללת של העיר חיפה – חפ/2000

הרינו לעדכן כי ביום 27.9.16 החליטה הוועדה להשלמת תכנית, לאשר את תכנית המתאר הכוללת של העיר חיפה, וזאת לאחר ששמעה את המלצות החוקר שמונה לתכנית, אדר' דודי גלור, אשר נדרש לכ-1200 התנגדויות אשר הוגשו לתכנית.

תכנית המתאר הכוללת של העיר חיפה, באה במקומה של תכנית מתאר מנדטורית משנת 1934 וקודמה לאור תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, שעיקרו בהעברת סמכויות משמעותיות לוועדות המקומיות בלא צורך להיזקק לאישורן של הוועדות המחוזיות, כשהמטרה היא ברורה – קיצור וייעול הליכי התכנון מול הוועדות המקומיות ומבלי להידרש לוועדה המחוזית.

בכך מצטרפת חיפה, לוועדות מקומיות נוספות (כגון רעננה וראש"צ), אשר הוסמכו כוועדות עצמאיות (שר האוצר מצא כי הן מתפקדות ביעילות ובמקצועיות ולפיכך ניתן להן סמכויות רבות יותר מאשר לוועדה מקומית רגילה), ושדרגו מעמדן לוועדות עצמאיות מיוחדות והמשמעות של הדבר, היא שהן השוו את סמכותן לזו של הוועדה המחוזית (טרם תיקון 101) ובכפוף להוראות התכנית הכוללת.

מעמד זה, יעניק לוועדה המקומית בחיפה (בכפוף לתנאים הקבועים בחוק), סמכויות כגון, אפשרות לאשר תכנית לפינוי בינוי במתחם פינוי בינוי (שהוכרז בהתאם לסעיף 33 לחוק), לאשר תכנית במתחם להתחדשות עירונית, להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית; להוסיף שטחי בניה לדירור להשכרה ארוכת טווח; להוסיף, למבני ציבור שבבעלות הרשות המקומית/מקרקעי ישראל, שימושים סחירים ולהגדיל את שטח הבניה הכולל המותר לצורך שימושים אלה ועוד.

*יועץ כי ככל הידוע הרי שהתכנית טרם פורסמה למתן תוקף.

הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית רעננה מס' 416-0447284, רע/מק/1010-א-

תכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38

הרינו לעדכן על מסירת הודעה לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 כי במשרדי וועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה והוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז הופקדה תכנית מתאר רצ/מק/1010-א, 416-0447284, תכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

עיקרי התוכנית הינם, קביעת הוראות למימוש זכויות בנייה על פי תכניות מאושרות לרבות תוספת קומות, תוספת יחידות דיור, תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, הרחבת דירות קיימות, שינוי קווי בניין וכו'.

כעולה מהאמור, הרי שעיריית רעננה כמו ערים רבות נוספות כדוגמת רמת גן ואח', פועלת לאישורה של תכנית מתאר מכוח סעיף 23 לתמ"א במסגרתה יקבעו מהן הזכויות שהרשות מקנה בכל אזור לבניה בפרויקטים על פי תמ"א 38. מגמה זו של קידוב תוכניות מתאר כאמור הוותותה לאחרונה גם במסגרת חוק הרשות להתחדשות עירונית.

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) (תיקון), התשע"ז-2016

ביום 6.12.2016 נכנס לתוקף תיקון בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) שעיקריו:

ביצוע התאמה בתקנה 1 בהגדרת נכה ע"פ הביטוח הלאומי כמו כן בוצעה התאמה של הסעיף/פרק המתאימים בחוק הביטוח הלאומי.

הוספה החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה לרשימת הגופים המשכנים הזכאים לחיוב במס רכישה לפי 0.5% ע"פ תקנה 6.

בתקנה 11 נוספה זכאות ל"עיוור" וזאת כפי שקיים בפקודה בסעיף 9(5).

ברכישה של דירת מגורים יחידה ע"י נכה/עיוור/נפגע/בן משפחה של חייל שנספה עד לשווי של 2,500,000 ₪ נקבע כי יחולו המדרגות הבאות:

- עד לתקרת הפטור של דירה יחידה יחול פטור.
 - מהמדרגה של הפטור ועד שווי המכירה יחול מס בשיעור 0.5%.
- יודגש כי ברכישה בשווי של מעל 2,500,000 ₪ יחול מס רכישה רגיל של 0.5% על כל השווי.
- נקבע כי מדרגות מס רכישה לפי תקנה 16א(א) – "שווי נקי" במשק חקלאי יעודכנו אחת לשנה.

תקנות המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (שכרו של שמאי פינוי ובינוי),

התשע"ז-2016

ביום 5.12.2016 הותקנו תקנות המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (שכרו של שמאי פינוי ובינוי) התשע"ז 2016.

במסגרת התקנות נקבע, בין היתר, כי שכרו של שמאי פינוי ובינוי שהתמנה על ידי המפקח לשם מתן חוות דעת הנוגעת לכלל הדירות בבית המשותף בסוגיות שמאיות, בעניין עבודת חיזוק בבית, יקבע באופן הדרגתי למספר הדירות בבית המשותף נושא התביעה ערב פירוק השיתוף, כמפורט בתוספת הראשונה, ובלבד שלא יפחת מ 8,640 ₪ ויעודכן בתחילת כל שנה בהתאם לשינוי במדד.

המפקח רשאי להורות על הגדלת השכר, בנסיבות מיוחדות, ולאחר שאפשר לשמאי ולמי שנושא בתשלום להשמיע טענותיו בעניין.

נקבע כי בסמכות המפקח לקבוע גם מי יישא בשכר המפקח ובאיזה חלק ממנו, כמו גם רשאי הוא להורות על בעל דירה שהגיש התביעה ולחילופין על בעל תביעה המתנגד, כי יפקיד סכום כסף או ישלם ישירות לשמאי, כאשר בגמר הדיון בתיק יחליט מי יישא בשכר זה.

השכר הנקבע על פי תקנות אלו בצירוף מע"מ, יהווה את מלוא שכר השמאי למעט תשלום בעד המצאת מידע.

הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016

עניינה של הצעת החוק לקצר את התקופה שבה יתאפשר לרוכש לשלם את השומה העצמית כנגד הנפקת אישור מס רכישה מ-

90 יום ל-60 יום, כאשר לגבי חברה קיימת הוראה מקלה המאפשרת לה לקבל את האישור באופן מיידי בתנאים מסוימים.

הצעת החוק כוללת בנוסף התייחסות למקרה בו דירה של חברה הועמדה לשימוש של בעל מניות בחברה או קרובו. במקרה זה, מוצע כי יראו בהעמדת הדירה לרשות בעל המניות כהכנסה של בעל המניות, עליה יהיה חייב במס הכנסה. מוצע להחיל תיקון זה גם אם הדירה שימשה את בעל המניות בפועל וגם אם שימשה אותו כבטוחה להלוואה שנטל.

תוספת בניה שינוי יעוד, ניצול ופיצול מגרש- תשלום דמי היתר

בהחלטה 1500 מיום 9.11.2016 החליטה מועצת מקרקעי ישראל על תיקון החלטת מועצה מספר 1450, על פי החלטה 1450 (אשר בוטלה) הרשות תגבה דמי היתר בחוזי חכירה למטרות תעסוקה עבור תוספת בניה לתעסוקה בשיעור של 31% משווי תוספת הבניה, בהחלטה 1500 דנא נקבע כי בחכירה לא מהוונת שיעור דמי ההיתר יהיה 25% משווי תוספת הבניה, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם לתוספת הבניה (ראה סעיף 3.4 להחלטה).

כמו כן, בהחלטה 1450 נקבע כי עד לקבלת החלטה זו עבור בקשות לתוספת שימוש להנפקת גז לבעלי חוזה חכירה למטרת תחנת דלק אשר יתקבלו ברשות מיום כניסתה לתוקף של החלטה זו ועד לתאריך 31.12.20, ינתן פטור מתשלום דמי היתר וכי סעיף זה לא יחול על תחנות דלק פנימיות במשבצות חקלאיות ולא על תחנות דלק במפעלי תעשייה, הרי שבהחלטה דנא נקבע כי הסעיף לא יחול על תחנות דלק פנימיות במשבצות חקלאיות בלבד (ראה סעיף 5.4 להחלטה).

עוד נקבע כי החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1450.

הצמדת מפת אזורי העדיפות למגורים לזו של משרד הבינוי והשיכון

מועצת מקרקעי ישראל אישרה ביום 9.11.16 את יוזמת שר האוצר כחלון להצמיד את מפת אזורי העדיפות למגורים לזו של משרד הבינוי והשיכון בשינויים קלים.

לאחר אישור הממשלה את מפת אזורי העדיפות בתחום הסבסוד בהוצאות הפיתוח, עדכנה מועצת מקרקעי ישראל את מפת אזורי העדיפות למגורים למתן הנחות בקרקע, והצמידה אותה לקריטריונים ולדירוג העדיפות של משב"ש בשינויים קלים המפורטים בהחלטה.

כתוצאה מהשינוי, השתנה מעמדם של מס' ישובים כאשר ישובים שנפגעו כתוצאה מהשינוי במעמדם יוכלו להמשיך וליהנות ממעמדם כיום עד לסוף שנת 2016.

הוראות מעבר להחלת החלטה 1370 שבוטלה, בנושא הקניית בעלות בקרקע

במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 9.11.16 נקבעו הוראות מעבר לפיהן חוכרים שעומדים בקריטריונים שנקבעו בהחלטה – יחולו עליהם כללי החלטה 1370, הנוגעת להקניית בעלות על הנכס שלהם, אשר בוטלה בישיבה קודמת של המועצה.

בישיבתה מיום 5.9.16 החליטה מועצת מקרקעי ישראל על ביטול החלטה 1370 והקפאתה, עד לקבלת החלטה חדשה בנושא.

בדיון הנוכחי אישרה המועצה כמועד קובע את ה- 29.8.16. בהתאם לכך, חוכרים העומדים בקריטריונים שנקבעו עד למועד זה – יחולו עליהם כללי החלטת 1370. בין היתר מדובר על חוכרים שהסדירו תשלום להקניית בעלות לפני מועד זה, או הגישו בקשה להקניית בעלות כולל כל המסמכים הנדרשים, או אשר נשלחה להם הודעה בה הוצע להם לרכוש בעלות ללא תמורה – כל זאת לפני המועד הקובע.

מתן הנחות בקרקע לחיילי מילואים שמשמעותה הרחבת מעגל הזכאים

בהחלטת מועצה מיום 9.11.16, הוחלט כי בעקבות בירור מול אגף כוח אדם במילואים תוקנו ההגדרות לגבי הזכאים לקבל הנחות בקרקע והאישורים שעליהם להמציא לרשות מקרקעי ישראל מצה"ל.

תוקנה החלטת המועצה העוסקת בנושא, עקב אי בהירות בפרשנות ההחלטה ובישומה, במטרה להרחיב את היקף הזכאים לקבלת הנחות.

דיוור בהישג יד – מחיר למשתכן – הקצאה לבני מקום באזורי עדיפות לאומית

בהחלטת מועצה 1465 הוחלט לאפשר הקצאה לבני מקום באזורי עדיפות לאומית, בשיעור גדול מהקבוע לאזורים שאינם נכללים במפת אזורי עדיפות לאומית וזאת מתוך רצון לתמרץ בנייה רוויה במסגרת מחיר למשתכן באזורים אלו.

כללים בהקצאת קרקע למען מעונות סטודנטים

לעניין הקצאת קרקע למען מעונות סטודנטים ובהתאם להחלטת ממשלה, הוטל על דירה להשכיר, בשותפות עם מל"ג/ות"ת ובתיאום עם ראש מטה הדיור ואגף תקציבים במשרד האוצר, לקדם יעד תכנוני של 20,000 מיטות תוספתיות עד שנת 2020.

על מנת לעודד יישום הקמתם של מעונות סטודנטים ולסייע בהיתכנות הכלכלית של פרויקטים אלה, אישרה מועצת מקרקעי ישראל כי הפיקוח והבקרה לביצוע החלטה זו, לרבות פיקוח על דרך הקמת הבניין להשכרה לסטודנטים ומחירי השכירות לסטודנטים, יבוצע על ידי דירה להשכיר החברה הממשלתית – לדיור והשכרה בע"מ. המועצה קבעה כללים על מנת להגביר את הכדאיות הכלכלית בפרויקטים.

העברת זכויות במקרקעין לבנייה נמוכה שהוקצתה לבעלי מאפיינים מיוחדים

במסגרת ישיבה שהתקיימה ביום 9.11.16, המועצה אישרה כללים אחידים לגבי העברת זכויות בבניה נמוכה שהוקצתה בפטור ממכרז או בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים.

העברת זכויות במגרשים שהוקצו בתנאים מיוחדים תתאפשר רק מתום 5 שנים מסיום הבניה, זאת על מנת למנוע "ספסור" במגרשים אלו.

במקרים בהם יבקשו להעביר זכויות קודם למועד זה, תתאפשר העברת הזכויות בתוספת תשלום כמפורט בהצעה.

הקצאת מגרש לבעל זכויות בתנאים מיוחדים תתאפשר רק פעם אחת למעט מקרים חריגים שיבואו לאישור הנהלת הרשות.

הסכמי פדיון ראשונים של קרקע חקלאית בהתאם לחוק הותמ"ל ל-3,400 יחידות דיור בגוש דן-

באור יהודה וקריית אונו

הרינו לעדכן כי ביום 21.11.16 רשות מקרקעי ישראל חתמה על הסכמי פדיון ראשונים עם כ- 50 חוכרים חקלאיים, בהתאם לחוק מתחמים מועדפים לדיור. הסכמים אלו יאפשרו שיווק 3,400 יחידות דיור וכ- 350,000 מ"ר תעסוקה באור יהודה וקריית אונו. הסכמים חדשים בדרך צפויים להניב עשרות אלפי יחידות דיור למשק.

מדובר על מימוש תכניות תמ"ל 1005 (פרדס בחסכון באור יהודה) ותכנית קא/300/2 (צומת סביון בקריית אונו). הסכמים אלו יאפשרו את שיווק הקרקע בשיטת מחיר למשתכן ודיור להשכרה במהלך החודשים הקרובים. במסגרת ההסכם ישולמו לחוכרים פיצויים בהיקף כ- 30 מלש"ח וכן יקבלו החוכרים זכות לרכוש מגרשים לייזום. כל החוכרים שחתמו על ההסכמים ייהנו מהתמריצים שהחוק מקנה להם. חוכרים בודדים אשר טרם חתמו על הסכמי השבה לא יהיו זכאים לתמריץ המיוחד.

תכנית תמ"ל 1005 אושרה בותמ"ל בינואר 2016. תכנית קריית אונו נפתחה בהתאם לסעיף בחוק המתיר לרשות לפדות גם תכניות שלא אושרו בותמ"ל תוך מתן התמריץ המיוחד ובלבד שהיקף יחידות הדיור בהם עולה על 750 יח"ד.

הותמ"ל השלים את אישורן של 38,000 יחידות דיור בשנת 2016

הוועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) שבמנהל התכנון, המיועדת לאשר תכניות בנייה בהליך מזורז, החליטה ביום 11.09.16, על אישור של כ-10,000 יחידות דיור בשלוש תכניות, באשקלון, באר שבע ואופקים.

בסך הכל, הושלמו אישורים לתוכניות עבור 38 אלף יחידות דיור ב-2016.

תכנית המגורים שאושרה באשקלון כוללת כ-5,000 יחידות דיור ומצויה בדרום-מזרח העיר בין שכונות קיימות. תכנית המגורים בבאר שבע כוללת כ-4,150 יחידות דיור וממוקמת בשכונת הרקפות, צפונית לנחל כובשים ומערבית לרחוב רגר. תכנית המגורים שאושרה באופקים ממוקמת בצפון-מזרח הישוב, בסמיכות לתחנת הרכבת ולדרך שדה תימן. היא מציעה הקמה של כ-1,000 יחידות דיור, מתוכן כ-20% יחידות דיור קטנות, בתמהיל בנייה מגוון.

שירות מקוון חדש באגף רישום והסדר מקרקעין

לאחרונה הושק שירות חדש באגף רישום והסדר מקרקעין (הטאבו) לפיו מגישי תיקים המעוניינים לבצע פעולות בלשכות רישום המקרקעין, יחלו לקבל עדכונים בזמן אמת, באמצעות הודעות טקסט ודוא"ל, על סטטוס הטיפול בבקשותיהם, לרבות עדכון על השלמת הטיפול בתיק עם קישור להוצאת נסחים, וככל שימצאו ליקויים יפורט הדרוש תיקון תוך שיתאפשר למגיש הבקשה להגיע ללשכה תוך 7 ימים לצורך קבלת התיק או תיקון הליקויים.

השירות החדש מבורך ועשוי לחסוך זמן יקר לכל העוסקים במלאכה.

שינוי במועדי הצהרה על רכישה או מכירת זכות במקרקעין/פעולה באיגוד מקרקעין

במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2016, תוקן סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין הקובע בין היתר את מועד חובת הגשת הצהרה למנהל מיסוי מקרקעין.

התיקון קובע כי המועד להגשת הצהרה ע"י המוכר והרוכש יעמוד על 30 יום ממועד המכירה/רכישה (במקום 40 יום).

תיקון זה מהווה שלב ראשון במהלך שירותי שתכליתו קיצור לוחות הזמנים לקבלת אישורי מסים לרישום העסקה ברשם המקרקעין (טאבו).

התיקון יחול על עסקאות שיבוצעו החל מיום 1.1.17 ואילך.

ראשון לציון – הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' רצ/מק/1/2000, 413-0458406

הרינו לעדכן על מסירת הודעה לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 כי במשרדי וועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ והוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז הופקדה תוכנית מתאר רצ/מק/1/2000, 413-0458406, הכפופה ומשנה את תוכנית רצ/1/1000, 413-0128595.

עיקרי התוכנית: איחוד וחלוקה מחדש כולל טבלאות הקצאה ואיזון; הרחבת דרכים; קביעת קווי בניין; שינוי הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי; הוספת שימושי חניה בשטחים הציבוריים הפתוחים; קביעת שלבם לפיתוח; והגדרת תוואי למערכת הסעת המונים כחלק מרצועת הדרך והשטחים הציבוריים הפתוחים.

יבנה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 404-0237081 – "מע"ר יבנה"

הרינו לעדכן כי ביום 23/11/2016, פורסמה ברשומות (י.פ. 7385) הודעה לפי סעיף 117 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965,

בדבר אישור התכנית הנ"ל, המהווה שינוי לתכניות שונות, ולרבות תכנית מס' יב/11/129.א.

מטרת התכנית, המתייחסת למרכז העסקים ההיסטורי של העיר יבנה, הינה יצירת מסגרת תכנונית למרכז עסקים ראשי לעיר, בשילוב מבני מגורים, מסחר ומבני ציבור, לרבות קביעת הוראות לשימור קבר רבן גמליאל ולשימור העצים בגן הסנהדרין.

עדכוני פסיקה

מה יחשב כרכוש משותף?

שם ומספר הליך: ע"א 7260/12 **עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ ואח' נ' חברת "זוזב נכסים בע"מ"**

ערכאה: בבית המשפט העליון בשבתו כבית המשפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הנשיאה מ' נאור, נ' סולברג וע' פוגלמן.

תאריך מתן פסק הדין: 20.11.16

ב"כ המערערות: עוה"ד צבי בר-נתן, מרב ברוך, יובל כהן.

פרטי הנכס: בניין מגורים הכולל שטח מסחרי הבנוי ע"ג חלקות 1040 ו-1043 בגוש 6850 ברחוב אחוזה 94-96 ברעננה.

עניינו של הערעור הוא בשאלת מעמדם של חלקים בבניין שטרם נרשמו כבית משותף: מעברים, לובי, גגות, שטח פריקה וטעינה וחדר אשפה, וכן של מבנים שנבנו על חלקים אלה ושל זכויות הבנייה, האם הם נחשבים לרכוש משותף של כלל הדיירים?

בית המשפט קבע כי מוכר (כהגדרתו בסעיף 1 **לחוק המכר (דירות)**, **תשל"ג-1973** אשר הינו מי שמוכר דירה שבנה או שעתידי לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה) יכול להשאיר בבעלותו חלקים בבית משותף, אם הם מסווגים כדירות או כרכוש משותף. אולם, הטכניקה שעליו לנקוט כדי לעשות כן משתנה בהתאם לסיווג השטח. ככל שמדובר בשטח הנחשב לדירה, המוכר אינו נדרש לבצע פעולה מסוימת פרט לאי-מכירתו. בנוגע לשטחים שהם חלק מהרכוש המשותף, ישנם שטחים אשר נאסר על-פי הדין להוציאם מהרכוש המשותף (ראה **סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין** תשכ"ט-1969), וישנם שטחים אשר אין איסור על הוצאתם מכלל הרכוש המשותף, במקרה זה המוכר נדרש ליידע מראש את כל הרוכשים, במסמך נפרד מהסכם המכר או המפרט (ראה **סעיף 6(א) בחוק המכר (דירות)** ולאחר שעשה כן, יוכל להצמיד חלקים אלה לדירה מסוימת. המבחן הינו דו-שלבי: בשלב הראשון, יש לסווג את השטח שבו מדובר: כרכוש משותף או כדירות. אם השטח סווג כרכוש משותף עוברים לשלב השני, ובוחנים אם הוא נגרע ממנו כדיון.

בעניין דנא ביהמ"ש קבע כי כל השטחים, הכוללים לובי, מעברים, גגות, שטח פריקה וטעינה וחדר האשפה, נופלים תחת הגדרה שיוטית של רכוש משותף. בשלב השני בחן בימ"ש האם חלקים אלה נגרעו כדיון מהרכוש המשותף וקבע, כי הגריעה של החלקים מהרכוש המשותף בעניין דנא לא נעשתה באופן ברור וחד-משמעי ולכן התנאי לא מתקיים.

בנוגע לזכויות הבניה בית המשפט קבע, כי במסגרתו של הסכם המכר נקבע כי זכויות הבניה שהיו קיימות במועד החתימה על ההסכם נותרו בבעלותם של הבעלים המקוריים. בהסכם המכר לא נכללו הסכמות חוזיות באשר לזכויות בניה עתידיות. משכך, ככל שישנן זכויות שנוצרו לאחר החתימה על ההסכם הן בבעלות משותפת של כלל הדיירים.

לגבי המבנים שנבנו על השטחים שנקבע כי הם רכוש משותף, בית המשפט קבע, כי לכאורה יש לקבוע כי מה שנבנה על רכוש משותף נותר במעמד של "רכוש משותף". אולם, בהסכם המכר נכללו הסכמות גם בעניין היכולת לבנות על גבי הרכוש המשותף. היכולת להגיע להסכמות חוזיות בעניין אופן השימוש בזכויות הבניה, לרבות ביחס ליכולת לבנות על הרכוש המשותף הוכרה בפסיקה כאפשרית. לפיכך, קבע בית המשפט כי המשיבה רשאית לבנות על חלקים של הרכוש המשותף שאין מניעה לגרוע אותם לפי **החוק** ובהם הגגות, ובלבד שאין בבניה ניצול של זכויות בניה עתידיות, כשהיא רשאית להצמיד חלקים אלה ליחידות אחרות. המשיבה אינה רשאית לבנות בשטחים משותפים שלא ניתן להצמידם על פי הדין כגון הלובי ומבנים אלה יחשבו כחלק מהרכוש המשותף.

הערת מערכת:

נראה כי הגיעה העת להגדיר בחקיקה את כל נושא זכויות הבניה, מדובר בחלק בלתי נפרד ממקרקעין, וראוי כי חוק המקרקעין יתייחס בצורה ברורה ומפורשת גם לזכויות אלו, כולל נושא מקום ודרך רישומן וכדו'.

האם ניתן לבצע עסקה בדירה בנפרד מהזכויות אשר הוצמדו אליה?

שם ומספר הליך: ה"פ 21193-07-15 יצחק אלוש ואח' נ' עו"ד גבריאל דויטש ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה, בפני כב' השופט חננאל שרעבי.

תאריך מתן פסק הדין: 31.10.16

ב"כ הנתבעים: לא צוין.

פרטי הנכס: בית משותף הבנוי בחלקה 28/5 בגוש 18171 ברחוב סוקולוב 15, נהריה.

הסכסוך בין הצדדים נשוא תובענה זו, עוסק בזכויות נטענות של התובע בגג בית המשותף. לטענת התובע, הוא היה הבעלים של דירה אותה מכר ללא הגג שהיה צמוד לדירה, שאת הזכויות בו שמר לעצמו. השאלה שבמחלוקת בתובענה זו היא, מי הבעלים של הזכויות בגג, התובע אשר מכר את הדירה או מי שרשום כיום כבעליה.

בית המשפט בדק האם ניתן חוקית להפריד את הצמדת הגג לדירה, ואם כן באיזה תנאים? בהתאם להוראות **סעיף 55 לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969** נקבע, כי לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף של אותו בית משותף, כאשר עסקה שנעשת בדירה היא תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, ואין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה. כן נקבע, כי בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שחלק מסוים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה מסוימת ובמקרה כזה לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד.

מסעיף 55(ב) לחוק המקרקעין עולה, כי אין תוקף לעסקה בדירה ללא חלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, וכל עסקה כזו אין לה תוקף. יחד עם זאת, אין בכך בכדי להוביל לתוצאה, לפיה העברה של החלק המוצמד מדייר לדייר על פי הסכם שיערך ביניהם היא חסרת תוקף משפטי. העברה כזו של חלק מהרכוש המשותף המוצמד, מדירה אחת לדירה אחרת או מדירה פלונית בחזרה לרכוש המשותף הכללי, היא אפשרית, אך טעונה תיקון צו רישום הבית המשותף (ראה **סעיף 62(א1) לחוק המקרקעין** ו- **סעיף 145 לחוק המקרקעין**), אולם לא ניתן לבצע על פי **החוק**, הפרדת חלק מסוים מהרכוש המסוים שהוצמד לדירה פלונית, ללא העברתו לדירה אחרת או החזרתו לרכוש המשותף הכללי, וכל עסקה כזו היא חסרת תוקף (**סעיף 55(ב) לחוק**).

בעניין דנא התביעה נדחתה, באשר בית המשפט קבע כי התובעים לא הוכיחו כי ניתן להפריד את הזכויות בגג מהדירה, לא על פי החוק ולא על פי תקנון הבית המשותף.

הערת מערכת:

בשוק הנדל"ן של היום בעת מצוקת חניות גוברת והולכת, אנו נתקלים יותר ויותר בעסקאות המתייחסות למכר והעברת חניות בין בעלי זכויות, עם זאת המחוקק אינו מאפשר לבצע עסקאות בהצמדות בלבד, לבעלי זכויות מחוץ למעגל בעלי הנכסים, ייתכן ולאור האמור מן הראוי לבחון אפשרות זו, במגבלות מתאימות.

דחיית תביעה לאכיפת הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38

שם ומספר הליך: ת"א 49895-04-13 לאנורד פרנקל ואח' נ' שלום גרשוני ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, בפני כב' השופטת צילה צפת.

תאריך מתן פסק הדין: 8.11.16

ב"כ הנתבעים: לא צוין.

פרטי הנכס: בניין מגורים, המצוי ברחוב פנקס 13-11 בתל אביב והידוע כגוש 6212 חלקה 1260.

ענייננו בתובענה לסעד הצהרתי שיחייב את הנתבעים, בעלי דירות בבניין בתל אביב, לשתף פעולה, להתקשר ולחתום על הסכם עם התובעים בעניין ביצוע פרויקט לחיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38.

התובעים, שאחד מהם הינו דייר בבניין, טענו כי פעלו במשך מספר שנים בתיאום עם דיירי הבניין, לשם קידומו של פרויקט תמ"א 38, ביצעו לשם כך פעולות שונות, הוציאו הוצאות רבות, כי הנתבעים אף חתמו על בקשה לקבלת היתר בניה, וכי התובעים

ניהלו עם הנתבעים מו"מ מתקדם לכריתת הסכם, ואף העבירו לעו"ד מטעמם נוסח הסכם פורמאלי. התובעים טענו כי בנסיבות אלה, הצדדים גמרו בדעתם על קשר משפטי מחייב ביניהם, ולפיכך – כי התובעים הזכאים לבצע את פרויקט החיזוק כיזמים ולהוציאו אל הפועל.

בנוגע לסוגיית כריתת החוזה, קבע בית המשפט כי לא ניתן לייחס לצדדים גמירות דעת ומסוימות ביחס לנקודת ה"אל-חזור" שלה טענו התובעים – חתימת הנתבעים על הבקשה להיתר, וכי לא ניתן להתייחס לחוזה שלא נחתם על ידי הצדדים כחוזה מחייב, כאשר חסרים בו פרטים מהותיים כגון זהות הזם, ערבויות ובטחונות, התמורה לבעלי הדירות, ולוחות הזמנים.

בית המשפט אף בחן האם ראוי וצודק היה לאכוף על הנתבעים את ה"הסכם הפורמאלי", אילו היה נכרת, בהתאם להוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, וקבע כי בענייננו, מתקיימים כל הסייגים הקבועים בסעיף 3 לחוק התרופות.

ראשית, קובע בית המשפט, כי החוזה הפורמאלי אינו בר ביצוע, לאור השינויים המשמעותיים והמהותיים שנערכו בשנים האחרונות בכל הנוגע לתחום ההתחדשות העירונית, והעובדה כי שינויים אלה יצריכו השלמות ושינויים בהסכם על ידי בית המשפט, על מנת להורות על אכיפתו.

נקבע, גם "סייג השירות האישי" חל בענייננו, שכן אין חולק כי אכיפת ההסכם פורמאלי תצריך שיתוף פעולה הדוק בין הצדדים, שעה שפרטים רבים טרם הושלמו והוסכמו ביניהם, וכי מדובר בהליך בניה מורכב שניתן לשער כי יימשך מספר רב של חודשים ולצורך ביצועו נדרשים יחסי אמון בין הצדדים, אמון שאינו קיים.

בית המשפט קובע כי גם "סייג הפיקוח" חל בענייננו. סייג זה עניינו במצב בו ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי סבירה של פיקוח מצד בית המשפט, זאת לאור מורכבות ההסכם שאכיפתו מתבקשת, משך הזמן הצפוי לביצוע צו האכיפה ומידת שיתוף הפעולה הנדרש בין הצדדים.

לבסוף, קובע בית המשפט כי גם "סייג הצדק", המושפע ממכלול הנסיבות והתנהלות הצדדים, מתקיים בענייננו. בהקשר זה קובע בית המשפט בין היתר כך: **"קשה להלום אכיפה של הסכם (שתוקפו כאמור מוטל בספק) המאפשר לתובע לכפות מכוחו על בעלי דירות את כניסתו לדירותיהם, לבצע עבודות בדירות ולערוך בהן שינויים (שטרם סוכמו בין הצדדים) ובעל כורחם במשך זמן לא מבוטל, הכל כדי שיוכל הוא לממש את ציפיותיו לגריפת רווחים מתוספת הבניה (גג+ מרתפים) בהתאם להיתרי בניה שניתנו להם. הנזקים שייגרמו לנתבעים, בעלי הזכות הקניינית בדירות, כתוצאה מאכיפת ההסכם בניגוד לרצונם עולים לאין שיעור על העוול שייגרם לכאורה לתובע אם תדחה דרישתו לאכיפה. מדובר בנזקים שייגרמו לנתבעים שאינם רק כלכליים גרידא, זאת בניגוד לנזקיו של התובע הניתנים לאומדן כספי".**

לאור האמור, דחה בית המשפט את התביעה, תוך חיוב בשכר טרחת עו"ד בסך של 150,000 ₪.

הערת מערכת:

אמנם לאחרונה העלה בית המשפט העליון על נס את תמ"א 38 וקבע כי מדובר בתכנית שהינה הכרח ואמנם יש ליתן משקל יתו לאישור בקשות, אולם נראה כי בכל זאת לא ניתן לאכוף על חלק נכבד מבעלי זכויות להתקשר בעסקה כאמור, בית המשפט ראה משימה זו ככמעט בלתי אפשרית, ואכיפת ביצוע הסכם זה כלא סביר.

האם מתפללים בבית כנסת מהווים אישיות משפטית נפרדת לצורך חוק הגנת הדייר ומתי ניתן לפנות דייר מוגן

שם ומספר הליך: ת"א 5434-10-14 שולמית זמיר נ' זרחיה לביא ואח'

ערכאה: בית משפט השלום בתל אביב יפו, בפני כב' השופטת כרמלה האפט.

תאריך מתן פסק הדין: 21.11.16

ב"כ הנתבעים: לא צוין.

פרטי הנכס: דירה המצויה בחלקה 14/18 בגוש 6912 ברחוב טשרניחובסקי 6, תל אביב.

בשנת 1977 השכיר "זמיר הסב", בשכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן - "**החוק**"), דירה בת

3 חדרים הנמצאת בקומה הראשונה בבניין שברחוב טשרניחובסקי 6, תל אביב, הידועה כחלקה 14/18, בגוש 6912 (להלן – **"הדירה"** ו"**הבניין**" בהתאמה), אשר הייתה בבעלותו, לידי "בית כנסת עולי לוב ע"ש נתן הנביא", כאשר בשמו של בית הכנסת חתמו ה"ה "לביא ז"ל" ו"מימון ז"ל", ובית הכנסת ממשיך ופועל אף בימנו אנו. ברבות הימים נפטר "זמיר הסב" והוריש את הדירה לבנו "זמיר הבן", אשר אשתו, הגב' שולמית זמיר היא שתובעת את פינוי הנכס לאור מספר טענות, אשר בהן דן בית משפט השלום כדלהלן.

תחילה פנה בית המשפט הנכבד לבחינת זכאותם של "בית כנסת" או "קבוצת מתפללים" להוות אישיות משפטית נפרדת הנדרשת אשר על פי החוק יכולה להיחשב כדייר מוגן, וקבע, כי בהתאם לפסיקה, בית כנסת או קבוצת מתפללים אינם מהווים אישיות משפטית נפרדת מחבריה העומדים בתנאי החוק ואינם יכולים להוות דייר מוגן.

לאחר מכן פונה בית המשפט הנכבד ובוחן האם הנתבעים 1-2 זכאים להיחשב כדיירים מוגנים נגזרים, בהיותם בניהם של "לביא ז"ל" ו"מימון ז"ל" שבעניינם לא הייתה מחלוקת כי הם היו דיירים מוגנים. בית המשפט, מתייחס לבית כנסת כ"עסק" בהתאם לפרשנות הפסיקה, וקובע כי על פי נסיבות המקרה, הנתבעים 1-2 עמדו בנטל להוכיח, כי הם מנהלים את העסק בעצמם או על ידי אחר מטעמם מיום פטירת אבותיהם ולכן זכאים להיחשב כדיירים מוגנים נגזרים.

שנית, פונה בית המשפט לבחון את טענה התובעת, כי הנתבעים הפרו את ההסכם שעה שסגרו מרפסת לא בהיתר ותלו שלט בניגוד להסכם. בית המשפט מצוין, כי על מנת להראות שאכן הופר ההסכם וכי ההפרה מהווה עילת פינוי, יש להראות כי היה קיים תנאי בהסכם אשר הופר, וכי ההסכם אכן קבע בהפרת אותו התנאי זכאי המשכיר לדרוש את פינוי הנכס.

כך לאור העובדות, קבע בית המשפט שסגירת המרפסת ותליית השלט נערכו כבר בשנת 1977 ואושרו על ידי "זמיר הסב" הגם שהיו בניגוד להוראות ההסכם ומשכך הנתבעים 1-2 לא הפרו את ההסכם ולא קמה לתובעת עילת פינוי.

שלישית טענה התובעת, כי באיחור בין שנתיים ימים בתשלום שכ"ד, הפרו הנתבעים את ההסכם והפרה זו מהווה עילת פינוי. בהקשר זה צוין בית המשפט, כי לא די באי תשלום שכ"ד כדי להוות עילת פינוי אלא שיש להראות שהפסקת התשלום הפכה לעניין של קבע. בהתאם קבע בית המשפט הנכבד, כי הנסיבות מעידות על כך שנוצר עיכוב בתשלום אשר נבע מאי הבנות ואי סדרים ואשר אינו מהווה אי תשלום כעניין של קבע, לא כל שכן כאשר התשלום הוסדר במלואו, ועל כן אינו מהווה עילה לפינוי הנתבעים 1-2.

לאור האמור דחה בית המשפט את התביעה והטיל על התובעת את הוצאות הנתבעים בשווי 20,000 ₪.

הערת מערכת:

למרות חלוף עשרות רבות של שנים מעת חקיקת הדיירות המוגנת, נראה כי זו עדיין חיה ובוטטת ונדרשים לזכויות אלו מדי פעם, ייתכן כי הגיעה העת ליצור פתרון של קבע למערכת יחסים לא בריאה זו שיוצרת חיכוכים בין בעלי זכויות מסוגים שונים, לא מאפשרת שימוש סביר הן לבעלי הנכס והן לדייר, כמו תקופה בה יעודדו מכירה הדדית וכדו'.

הקלה שפורסמה ואושרה בהעדר חובה לעשות כן על פי דין, אינה מהווה אירוע מס לצורך חיוב בהיטל השבחה

שם ומספר הליך: ערר 8108/12 חברת הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה

ערכאה: ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז, בפני כב' יו"ר הוועדה, עו"ד רונית אלפר.

תאריך מתן ההחלטה: 13.10.16

ב"כ העוררת: עוה"ד דפנה תמיר, אלי גולדשטיין מריבוע הכחול, עו"ד קאופמן ראדו.

פרטי הנכס: מקרקעין המצויים ברחוב ויצמן 8 ברעננה, הידועים כגוש 7657 חלקה 4 מגרש 4/1.

מבקש היתר ביקש לשנות מאופן הבינוי הקבוע בנספח בינוי במעמד מנחה, המהווה חלק ממסמכי התכנית הסטטוטורית החלה על המקרקעין, כך שבמקום שני מבנים בני 15 קומות כ"א, יוקם על גבי המגרש שברשותו מבנה אחד בן 20 קומות. לשם כך, נדרש מבקש ההיתר על ידי הוועדה המקומית, לפרסם הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. ואולם, במסגרת ההחלטה

על אישור הבקשה להיתר הכוללת את שינוי הבינוי, לא צוין ב"רחל בתך הקטנה" כי רכיב השינוי המבוקש מהווה הקלה. אי לכך עלתה השאלה האם אישור השינוי מנספח הבינוי מהווה אירוע מחולל השבחה?

זוהי הסוגיה העיקרית שנדונה בהליך שבפנינו – שהינו ערר על הכרעתה של שמאית מכריעה, במסגרתה נקבע כי אישור שינוי הבינוי היווה אירוע משביח, המקים חבות בהיטל השבחה.

לעניין הצורך בהקלה לשם סטייה מנספח בינוי מנחה, ציינה ועדת הערר בהחלטתה, כי אף שטרם נקבעה הלכה מחייבת בעניין, העמדה המקובלת היא שככלל, סטייה מהוראות מנחות בתכנית, ובכלל זה, מנספח בינוי מנחה, אינה מצריכה פרסום הקלה בהתאם לחוק. יחד עם זאת, לוועדה המקומית שיקול דעת (העשוי במקרים מסוימים לעלות לכדי חובה של ממש) אם לפרסם את דבר הסטייה מההוראות המנחות, וזאת בשים לב לאופי ההוראות המנחות, רמת הפירוט שלהן בתכנית ומידת הסטייה המבוקשת מהן.

ועדת הערר ציינה כי בענייננו, השאלה אם בנסיבות העניין אכן היה מקום לדרוש מהעוררת לפרסם את השינוי שביקשה בבינוי המנחה, היא שאלה החורגת מגדר סמכותה של ועדת הערר כוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, וכי ועדת ערר זו אינה נוטה ככלל להתערב בשאלת חוקיות הליך הרישוי, אלא מקום בו בולטת על פני הדברים אי-חוקיות בהליך הרישוי.

מכל מקום, ועדת הערר ציינה כי בענייננו, החלטת הוועדה המקומית על אישור הבקשה להיתר, כלל לא התייחסה ברחל בתך הקטנה לשינוי הבינוי כהקלה (על אף הפרסום שנערך ביחס לשינוי בינוי זה). בעניין זה, ציינה ועדת הערר כי פרסום ההקלה אינו, אלא שלב ראשון לצורך אישורה של הקלה, אולם אין הוא כשלעצמו אירוע מחולל השבחה, וועדת הערר קבעה בנוסף כי די בכך לקבוע כי לא נוצר בענייננו אירוע מס, וממילא – כי לא נוצרה בענייננו חבות בהיטל השבחה.

יתירה מכך, קבעה ועדת הערר, כי הקלה שפורסמה ואושרה בהעדר חובה לעשות כן על פי דין, אינה מהווה אירוע מס לצורך חיוב בהיטל השבחה וזאת אף אם יש בה כדי להעלות את שווי המקרקעין, ועל כן, נוכח העובדה שהעמדה השולטת היא כי סטייה מהוראות מנחות בתכנית אינה מחייבת פרסום הקלה לפי סעיף 149, הרי שאין בעצם קבלת ההחלטה על ידי הוועדה המקומית כדי להוות ראיה לקיומו של אירוע מחולל השבחה כהגדרתו בתוספת השלישית.

על בסיס האמור, ביטלה ועדת הערר את קביעת השמאית המכריעה בעניין קיומה של השבחה בגין אישור החריגה מנספח הבינוי, וקבעה כי בנסיבות העניין, לא קמה לעוררת חבות בהיטל השבחה בגין אישור שינוי הבינוי.

הערת מערכת:

במקרים בהם בינוי הינו מנחה בלבד ואולם מבקשים ליצור שינוי משמעותי בבינוי זה, הרי שנראה כי גם אם אין מדובר בהקלה מתכנית, הרי ששינוי מהותי עלול לפגוע משמעותית, ועל כן הפסיקה וההלכות קבעו כי עדיין מנחה אין פירושו התעלמות אלא עדיין יש לילך בכיוון הנחיה זו, בהעדר סיבה לחרוג, לאור וודאות, יש לשקול לפיכך להתנגד להיות בינוי מנחה עוד בשלב תכנית ולבקש כי יוגדר כמחייב.

החלטת ועדה מחוזית לשינוי שלביות לא מהווה אירוע משביח

שם ומספר הליך: ערר 85263/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון **נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ**

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובנייה, פיצויים והיטלי השבחה, בפני כב' יו"ר הוועדה, עו"ד גילת אייל.

תאריך מתן ההחלטה: 21.9.16

ב"כ המשיבה: עו"ד עפר טויסטר.

פרטי הנכס: מתחם רב מכר גלילות, הסינמה סיטי, ברמת השרון.

האם החלטת הועדה המחוזית לשינוי שלביות שנקבעה בתכנית, מהווה אירוע השבחה המחייב לחשב נכון למועד ההחלטה את מלוא ההשבחה שנוצרה עקב אישור התכנית? זו השאלה שעמדה בפני ועדת הערר.

בנסיבות המקרה, אושרה על המקרקעין תכנית רש/616/א/3, אשר בין היתר העניקה למקרקעין תוספת זכויות ניכרת לתעסוקה. עם זאת, אותה תכנית קבעה כי תנאי למתן היתרי בניה בתחומה יהיה אישור תכנית (לא במובנו של חוק התכנון והבניה כפי שהדגישה ועדת הערר בהחלטתה) לביצוע מחלף שתאושר ע"י משרד התחבורה והבטחת התחלת ביצוע של המחלף והשלמת הביצוע של הפתרונות התחבורתיים הנוספים שאושרו לאותו שלב.

למרות התנאי האמור, לאחר המלצת הועדה המקומית, קיבלה הועדה המחוזית החלטה המאפשרת מימוש של 4,500 מ"ר לשטחים עיקריים לתעסוקה בשטחה של העוררת באופן מידי ובלי תלות בתנאים התחבורתיים שנקבעו לשם כך במקור בתוכנית. בעקבות זאת, קיבלה העוררת היתרי בניה ושומת היטל השבחה מהוועדה המקומית.

בהליך שהתנהל בפני השמאי המכריע, טענה הועדה המקומית כי מדובר בהקלה המקימה את החבות. אלא שהשמאי המכריע קבע כי לא הוכחה שניתנה הקלה וממילא התכנית היא שיצרה את ההשבחה, גם אם לא אפשרה מימוש מידי של הזכויות עקב הצורך בהסדרת פתרון תחבורתי.

בערר שהוגש, שינתה הועדה המקומית עמדתה וטענה כי דווקא אישור הועדה המחוזית לשינוי השלבויות בתכנית הוא האירוע המשביח. ועדת הערר ציינה כי די בכך כדי לדחות את עררה, שכן קשה לקבל טענה של פגם בשומה מכרעת, לגבי טענות שלא עלו בפני אותו שמאי מכריע. מכל מקום, וועדת הערר קבעה שהיא דוחה עמדה זו גם לגופה.

ועדת הערר סקרה את פסיקת בית המשפט העליון בהלכות "אופל קרדן" (בר"מ 505/15), "גוזלן" (בר"מ 2866/14) ו"אליק רון" (רע"א 3002/12) והסבירה על ההבדל שבין סיטואציה שבה מדובר בזכויות "מוקנות" בתכנית מתאר מקומית וקונקרטית כבענייננו (ואין שאלה של האם התקבלו, אלא שאלה של זמינות – הח"מ), לבין סיטואציה שבה לא מדובר בתכנית קונקרטית ו/או זכויות מותנות ו/או הקלה, שאז קיימת עננה ואי וודאות באשר לעצם קבלתן.

ועדת הערר הדגישה, שהעובדה שעל מנת לממש את התכנית יש לעמוד בתנאים למתן היתר שנקבעו בה אינה הופכת את הזכויות מכוחה לזכויות מותנות במובנו של פסק הדין בעניין "אליק רון" והפסיקה הנ"ל. יתרה מזו, ועדת הערר הדגישה שלו היו נמכרים המקרקעין לפני החלטת הועדה המחוזית, הייתה הועדה המקומית דורשת תשלום היטל השבחה עבור התכנית בגין מימוש זה, בפרט כאשר השומה המכרעת קבעה כי גם בהינתן דחיה למימוש הזכויות בשש וחצי שנים בשל אותם הסדרים תחבורתיים נדרשים, השביחה זו את המקרקעין בכעשרה מיליון ₪.

בסוף החלטתה, ועדת הערר ציינה, כי לנוכח הלכת "אליק רון", היא נוטה לסבור שככלל, יש מקום לגבות היטל השבחה "משלים" עם קבלת החלטה על ביטול תנאים למתן היתר כאמור – החלטה שעיקרה בהקדמת זמינותן של הזכויות. עם זאת, ועדת הערר ציינה שהיא לא מצאה לקבוע בכך בעניין זה, משום שיהיה בכך הרבה מעבר לגמישות שנוהגת בוועדת הערר לגבי אפשרות להוספת טענות מעבר לאלו שהועלו בכתב הטענות המקורי.

הערת מערכת:

סעיף 145(ג1) לחוק התכנון והבניה, שהתווסף במסגרת תיקון 101, קובע כדלקמן: "נקבעו על תכנית החלה בקרקע או על בניין תנאים הנוגעים לביצועה, לעניין התניית ביצועה בסלילת דרכים או בהקמת תשתיות, לא תתן רשות רישוי מקומית היתר לעבודה או לשימוש, אם לא מולאו התנאים האמורים, אלא אם כן אישר זאת מוסד התכנון המוסמך, ובלבד ששוכנע כי ניתן להשיג את המטרות שבשלהן נקבעו התנאים האמורים גם ללא מילוי אותם תנאים; לעניין זה, "מוסד התכנון המוסמך" – מוסד התכנון שאישר את התכנית, למעט ועדה מקומית".

לפיכך, ניתן לפעול לביטול תנאים שנקבעו למתן היתר באמצעות קבלת החלטה של מוסד התכנון מכוח הוראת החוק הנ"ל.

האם יש בקבלת אישור מוסד התכנון בנוגע לביטול תנאים למתן היתר מכוח הסעיף הנ"ל, משום אירוע מחולל השבחה? האם הוראת חוק, שאינה ממן האירועים המשביחים שנקבעו בחוק יכולה ליצור אירוע משביח נוסף?

האם הפתרון של גביית היטל "משלים" ופסק הדין בעניין "אליק רון" אשר צוינו בהחלטת ועדת הערר, ביטלו למעשה את הלכת "סמפלסט" (רע"א 8538/99), במסגרתה נקבע שהחלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות מכוח תקנות חישוב שטחים שינתה את התכנית המקומית, ובתוך כך יצרה השבחה (שכן במקרה זה מדובר בהחלטה מכוח החוק המשנה הוראות של תכנית מקומית)?

ועדת הערר אמנם לא יכלה להתייחס לכל התהיות מעלה, אולם לנו נראה שזה רק עניין של זמן עד שיגיעו לפתחה.

מהו "מועד המימוש" כאשר מתבצע שימוש תואם תכנית ללא קבלת היתר?

שם ומספר הליך: ערר 20/16 סבניר שלמה נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, בפני כב' יו"ר הוועדה, עו"ד אליעד וינשל.

תאריך מתן ההחלטה: 20.11.16

ב"כ העורר: עו"ד חן לבנת.

פרטי הנכס: דירת מגורים המצויה ברחוב מודיעין 24, בשכונת מקור ברוך, ירושלים.

סוגיה עיקרית ראשונה שנדונה בערר זה היא, מהו "מועד המימוש" במקרה בו מדובר על בנייה ושימוש לצרכי מגורים טרם אישור תכנית המאפשרת שימוש למגורים. האם מועד המימוש נמנה ממועד אישור התכנית או ממועד הוצאת היתר הבניה?

ועדת הערר מציינת כי כבר בהחלטה קודמת, 035/14 **בתיה הנוניאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, היא קבעה כי אין לראות בהמשך מגורים בבנייה לא חוקית, לאחר אישור תכנית המאפשרת את הכשרת הבנייה, כמועד מימוש בדרך של התחלת שימוש בפועל. ועדת הערר קבעה שם, שהיא אינה סבורה כי ניתן לראות בנוסח החוק הקיים כמאפשר את הפרשנות המוצעת על ידי המשיבה, הקובע מועד מימוש למועד אישור התכנית. בנוסף מציינת ועדת הערר כי "דרך המלך" לטיפול בהתחמקות עברייני בנייה מהיטל השבחה היא באמצעות הליכי האכיפה הקובעים סנקציות כספיות על העבריינים.

עוד קבעה ועדת הערר כי, כאשר מבקש זכאי לקבל פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, אין למנוע זאת ממנו מטעמים של הרתעת עברייני בנייה וככל שהמחוקק היה מבקש להסדיר נושא זה בחקיקה, לרבות הוראות המעבר הנדרשות, הרי הדבר היה נעשה.

סוגיה שניה בה דנה ועדת הערר, למעלה מן הצורך, היא התיישנות ושיהיו במועד גביית היטל השבחה. ועדת הערר קבעה כי, אין ועדה מקומית רשאית לשלוח הודעת חיוב לאחר חלוף למעלה משבע שנים ממועד מימוש. תקופת ההתיישנות של שבע שנים הקבועה בחוק ההתיישנות מהווה רף עליון ונורמה מכוונת שנקלטה גם במסגרת המשפט המנהלי. אין להסתפק בכך שהנישום לא העלה טענת התיישנות, שהרי הדבר עלול לעודד רשויות מקומיות לפעול ב"שיטת מצליח".

עוד מציינת הוועדה כי, כאשר חלפה תקופה משמעותית, אך קצרה משבע שנים, רשאי הנישום להעלות טענת שיהוי. באשר לכלל אצבע לעניין "הרף התחתון" להעלאת טענת שיהוי, נכון לפעול בהתאם להלכה הפסוקה הקובעת שעל רשות מנהלית לפעול לחיוב הנישום בהקדם האפשרי וככלל אין להשתוות מעל תקופה של שלוש שנים. לאחר חלוף תקופה זו נכון יהיה לשקול, תוך בחינת מכלול הנסיבות, ביטול חיוב עקב שיהוי. לעומת זאת, טענת שיהוי שתטען עקב חלוף תקופה קצרה מכך תחייב את הנישום להעלות טעמים מיוחדים המצדיקים את קבלתה.

הערר התקבל.

הערת מערכת:

פסיקת בתי המשפט וועדות הערר לכאורה סותרת את תחושת הצדק הטבעי שלפיה הנהנה לא משלם על חטאו ואף מרוויח וחוסך היטל השבחה, אולם בצדק נקבע כי עניין זה הינו למחוקק, על בנייה ללא היתר יש הליכים שונים וכלי היטל השבחה לא הוא שנבחר על מנת להתייחס לנקודה זו, ויש להפריד בין המיסים וההיטלים השונים לבין הקנסות וההליכים הפליליים.

האם שימוש חורג מהיתר מהווה אירוע מס היוצר חיוב בהיטל השבחה ?

שם ומספר הליך: ערר 8159/11 משכנות ראשונים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה

ערכאה: ועדת ערר מחוזית, בפני כב' יו"ר הערר, עו"ד יריב אבן חיים.

תאריך מתן ההחלטה: 30.10.16

ב"כ העוררת: עוה"ד אייל מאמו, יגאל יוסף.

פרטי הנכס: בניין המצוי ברחוב הבנים 5 בנס ציונה, הידוע כחלקות 479-480 בגוש 3637.

עניין לנו במקרה בו העוררת, בעלת בניין מגורים ברח' הבנים 5 בנס ציונה (גוש 3637 חלקות 479-480), ביקשה היתר למסחר ומסעדות.

התוכנית החלה על המגרשים (נס/1) מאפשרת את כל השימושים האמורים, ואולם לאור העובדה שההיתר שניתן למגרש, הינו לשימוש למגורים, הוועדה המקומית העניקה היתר לשימוש חורג מהיתר (ממגורים למסחר) וחייבה את העורר בהיטל השבחה.

הערר בענייננו הוגש הן ביחס לעצם החיוב והן ביחס לגובה החיוב.

ועדת הערר דנה תחילה בשאלת העצם החיוב, ואימצה את קביעת וועדת הערר המחוזית תל אביב בערר (ת"א) 85241/11 **נכסי יד חרוצים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב** (ע"י כב' היו"ר גילת אייל), כשקבעה, כי התכליות המונחות בבסיס החיוב בהיטלי השבחה לא מאפשרות לראות בהיתר לשימוש חורג מהיתר של אחד השימושים שהותרו בתכנית, כאירוע תכנוני משביח.

לשם הבחנה בין מצב של יצירת חיוב למצב של מימוש קבעה הוועדה המחוזית, כי יש לבחון האם ההשבחה נוצרה עקב "פעילות נורמטיבית של רשויות התכנון" או "עקב" הליך רישוי בלבד.

כך קבעה, כי יש להבדיל בין "אישור תכנית שהינו בוודאי מקרה של עיצוב הנורמה התכנונית, כך גם מתן היתר הכולל הקלה או שימוש חורג מתכנית, שכן מוסד התכנון הנותן את ההיתר מקבל החלטה לגבי אפשרות באותו מקרה לסטות מהנורמה התכנונית (בתחום שמאפשר לכך הדין), ולמעשה עוסק בעיצוב גבולותיה של הנורמה באשר לשימוש או לבינוי שיותר בנסיבות כל מקרה", לבין מתן היתר לשימוש חריג מהיתר תואם תכנית, הליך אשר דומה במהותו למתן היתר במסלול הרגיל, שאינו נתפס כאירוע משביח אלא אירוע של מימוש בלבד.

ועדת הערר ביצעה השוואה בין מצב בו מבוקש היתר לשימוש חורג מהיתר, אשר תואם את התוכנית, לבין מצב בו היו הורסים את הנכס הקיים במקרקעין ומבקשים תחתיו היתר בניה לנכס חלופי אשר תואם את התוכנית לרבות השימוש החריג. הואיל ושני המצבים היו מביאים לאותה התוצאה ביחס לשימוש החורג, והואיל ובמקרה בו היה מבוקש היתר בניה מלא, לא היה חולק על כך שמדובר באירוע של מימוש, קבעה ועדת הערר כי אין מקום לבצע איפה ואיפה בין שני המצבים וכי נכון לראות אף במתן היתר לשימוש חורג מהיתר, התואם תכנית, כאירוע מימוש.

לאור האמור קבעה ועדת הערר כי שעה שהוצאת היתר לשימוש חורג מהיתר, התואם תכנית, הינו אך מועד מימוש ולא אירוע מס והואיל והעוררת רכשה את זכותיה בנכס לאחר אישור תכנית נס/1, כך ששולם היטל השבחה בגין התוכנית (וכלל השימושים שהיא מכילה) במועד רכישת הנכס (אשר היווה מועד מימוש), אין מקום לחייב את העוררת בהיטל השבחה פעם נוספת.

בהתאם, ועדת הערר לא דרשה בשאלת גובה השומה, וקבעה כי המשיבה תישא בהוצאות העוררת בסך של ₪ 25,000, בתוספת מע"מ כחוק.

הערת מערכת:

הן הפסיקה והן הצעות חוק שונות שמקודמות בנושא, מובילות לתוצאה כי הליך של שימוש חורג מהיתר הולך ומתאייד, בפועל מדובר למעשה בהוצאת היתר חדש, ונראה כי כלי זה לא יהא עימנו עוד זמן רב.

יחסי הכוחות שבין בניין בעל חשיבות היסטורית ואדריכלית שלא הוכר כבניין שימור בתוכנית

שם ומספר הליך: ערר 6101/16 **מירי ויאיר גן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן ואח'**

ערכאה: ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה, מחוז תל אביב, בפני כב' יו"ר הוועדה, עו"ד תמר עיני ורדון.

תאריך מתן ההחלטה: 27.10.16

ב"כ הצדדים: לא צוין.

פרטי הנכס: מבנה המצוי ברחוב רוקח 17 רמת גן, גוש 6205 חלקה 148.

בפנינו ערר על החלטת ועדת משנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, לאשר בתנאים בקשה להיתר מכוח הוראות תמ"א 38, להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש תחתיו, ברחוב רוקח 17 רמת גן הידוע כגוש 6205 חלקה 148 (להלן – **"המבנה"**).

העוררים הגישו התנגדותם לבקשה להיתר, ובין היתר טענו כי מדובר במבנה היסטורי בעל ערך לשימור. הוועדה המחוזית קיבלה את טענת העוררים, כי מדובר במבנה בעל ערך היסטורי ואדריכלי, אך הואיל והמבנה לא נכלל בסקר השימור שנערך בעיר רמת גן ולא נכלל במסגרת המבנים לשימור בתכנית השימור שבהכנה, קבעה שניתן לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאי שיוכן תיק תיעוד מקדים לאישור אדריכלית העיר, וכן בתנאי שיוצב שילוט היסטורי באתר.

על החלטה זו הוגש הערר.

ראשית קבעה הועדה המחוזית, כי שעה שהעוררים מתגוררים בבניין הגובל למבנה והיו בעלי זכות להגיש התנגדות לבקשה להיתר בניה, נפתחה בפניהם הדלת להגיש התנגדות בכל טענה, לרבות בעניין מבנה לשימור, שכן הם בעלי אינטרס ישיר וממשי בבקשה והם מושפעים באופן ישיר מההריסה והבניה המבוקשת.

לגופם של דברים קבעה ועדת ערר, כי הוראות תמ"א 38 מבחינות בין "מבנה לשימור" על פי תכנית (להלן – **"מבנים לשימור"**), לבין מבנה שאינו לשימור על פי תכנית אך בעל ערך היסטורי או אדריכלי (להלן – **"מבנים שאינם לשימור"**), וקובעות הוראות שונות המגבילות את תחולת תמ"א 38, ביחס לשני סוגי המבנים.

בבקשה לתוספת בניה, תחולת תמ"א 38 מותנית בהוראות התוכנית לשימור (המאושרת, המופקדת או זו שפורסמו לגביה הגבלות מכוח **סעיף 78 לחוק**), אך כשמדובר במבנים שאינם לשימור, החלת הוראות תמ"א 38 נתונה לשיקול דעתה של הועדה המקומית, לאחר שמיעת חוות הדעת של מהנדס הועדה. כאשר הכלל הוא שלא יותרו תוספות בניה, והחריג הוא אישור התוספות.

לעומת זאת, כאשר מדובר בבקשה לתוספת זכויות בניה בדרך של הריסה ובניה, לשון תמ"א 38 אינה מבחינה בין מבנה לשימור לבין מבנה שאינו לשימור וקובעת כי לא תוחלנה הוראותיה של תמ"א 38 לעניין הריסה ובניה מחדש, על מבנים כגון אלו.

עוד הוסיפה בהקשר זה ועדת הערר, כי סעיף 14א(ו) בתמ"א 38, לפיו הוראות התמ"א לעניין הריסה ובניה מחדש, לא תחולנה במקרים של מבנים לשימור ומבנים שאינם לשימור, לא מציג תנאים מצטברים ביחס למבנים שאינם לשימור, אלא חלופיים, כך שדי בכך שמדובר במבנה בעל ערך אדריכלי (שאינו לו ערך היסטורי), או במבנה בעל ערך היסטורי (שאינו לו ערך אדריכלי), על מנת שהסעיף יחול.

עוד קבעה ועדת הערר כי אין לראות בתמ"א 38 כתכנית ששקלה את היבטי השימור וכי אלו צריכים להיבחן בהתאם להוראות התמ"א, כאשר לא כל ערך היסטורי שולי או ערך אדריכלי שולי ימנעו את תחולת סעיף 14א לתמ"א, או יצדיקו מניעת תוספות בניה מכוח התמ"א והטלת מגבלות תתאפשר רק בתנאי שמדובר במבנה בעל ערך היסטורי או אדריכלי מיוחד.

בהקשר זה קבעה ועדת הערר כי לא כל "ראשית ראייה" או טענה בעלמא לערך היסטורי או אדריכלי של מבנה, מטילה חיוב על הועדה המקומית, לאחר ששמעה את עמדת מהנדסת הועדה, לקבל גם חוות דעת מהגורם הרלוונטי לבחינת קיומו או העדרו של ערך אדריכלי או היסטורי במבנה שאינו לשימור, אך כאשר קיימת וודאות בעניין קיומו של ערך כאמור, או ראיות ממשיות לקיומו של ערך כאמור, כפי שהיה בענייננו, חובה על הרשות להיוועץ ולקבל את עמדת הגוף הרלוונטי לבחינת נושאי השימור, ובענייננו- ועדת השימור המקומית של עיריית רמת גן, וזאת הגם שהמבנה לא נכלל בתוכנית לשימור.

לאור האמור, מבחינת אופרטיביות, קבעה הוועדה המחוזית כי טרם שיוחלט על הריסת המבנה יש להכין תיק תיעוד ולהעלות את הבקשה לוועדת השימור המקומית, והשיבה את התיק לוועדה המקומית לבחינת עמדת ועדת השימור המקומית בעניין המבנה ביחס להחלת הוראות תמ"א 38 עליו וקבלת החלטה מושכלת בעניין.

התיק נסגר ללא צו להוצאות.

הערות מערכת:

קיימת התנגשות תמידית בין הרצון לחדש ולבנות לבין הדרישה לשמר, תכנית השימור של ת"א לדוגמא מוציאה את האפשרות לנצל הוראות תמ"א 38, הבעייתיות המשמעותית הינה בהתייחס לשלבים השונים של התכנון, האם די ברשימה של הרשות כדי לפגוע בזכויות קניין ולמנוע התחדשות, שימוש יתר במניעת בנייה ללא כל אפשרות לפיצוי הינה בעייתית ולכן קיימת חשיבות רבה להחלטת ועדת הערר.

המערכת מברכת את כל נמעניה בברכת חג אורים שמח!