

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



מאמר

השפעת מס ריבוי דירות על התקשרות בעסקאות קומבינציה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קרן זוקין

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

- הודעה בדבר הפקדת תכנית כוללנית לבני ברק – בב/2035.
- הודעה מתוקנת בדבר קביעת תנאים לפי סעיף 78, תכנית מס' 501-0339507, קביעת כללים למימוש תמ"א 38 בבני ברק.
- הודעה בדבר הפקדת תכנית כוללנית ליבנה מס' 404-0273557.
- הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 507-0141317, נווה עופר החדשה (נס לגויים), תל אביב.
- הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 604-0414979, מתחם המתנחלים אשקלון.
- הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתר בתקופת ביניים מס' תת"ל 79- מסילת פלשת – עוקף לוד.
- קריית אונו – רמת גן – הודעות בדבר הפקדת תכניות מועדפת לדיור מס' תמל/1001/א' ותמל/1001/ב' – איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- קריית אונו – הודעה בדבר הארכת תוקף תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' קא/413 – התחדשות עירונית קריית אונו.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית הרחבת מרכז עזריאלי – תא/4348.
- צו התכנון והבניה לקביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתכנית, התשע"ו-2017.

עדכוני פסיקה

- חוזים

ע"א 7259/15 רפאל לביא נ' אורקי בניה שירותים והשקעות בע"מ – שערור התמורה בהסכמי מכר כאשר לא נקבע מנגנון שערור.

- אזרחי

ה"פ 44467-12-13 עמליה הירש ואח' נ' שלום קאופמן ואח' - אישור משפט אזרחי חוזר -אימתי?

- היטל השבחה

עמ"נ 19461-07-16 אסמעיל עבד אלרחמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - האם העברת נכס בהתאם לחוק נכסי נפקדים נחשבת ל"העברה מכח הדין" לעניין הגדרת "מימוש" בתוספת השלישית לחוק התו"ב?

עמ"נ 36090-04-15 גרשון מאיר ברגמן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – רכישת זכויות בניה עתידיות לעניין החיוב בהיטל השבחה.

- הפקעות

עת"מ 17665-05-16 דוד לוגסי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח' - התנאים הנדרשים לשחזור זכויות.

ה"פ 39012-11-15 עדי אלמליח נ' שר התחבורה ואח' - פיצויי סבל – הפקעה

- פירוק שיתוף

ת"א 25129-07-11 מנחם מישל גולדמונץ נ' עופר סגל ואח' – פירוק שיתוף הנדרש לצורך מימוש תכנית איחוד וחלוקה.

- רשות מקרקעי ישראל

ה"פ 53268-06-13 ס. אלון חברה להשקעות ובנין בע"מ נ' מדינת ישראל – חוקיות דרישת רמ"י לקבלת תשלום עבור עודפי עפר שנוצרו אגב חפירה.

- תכנון ובנייה

ערר רה/95049/13 תלמה רון ויפה הופמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון – המועד הקובע לעריכת שומת ירידת הערך בגין תמ"א 38 הינו מועד ההיתר.

מאמר

השפעת מס ריבוי דירות על התקשרות בעסקאות קומביניציה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קרן זוקין

במקרים רבים בעלי קרקעות מתחבטים בשאלה איזו עסקה לבצע בקרקע שבבעלותם באופן שיממשו את הפוטנציאל הכלכלי הגלום

בקרקה. אחת העסקאות הנפוצות הינה עסקת קומבינציה, אשר במסגרתה מוכר בעל הקרקע חלק מזכויותיו במקרקעין לקבלן, ובתמורה מקבל שירותי בניה על החלק שנותר על המקרקעין. מקובל בעסקאות קומבינציה, כי בעל הקרקע משלם מס שבח בגין חלק הקרקע שנמכר לקבלן, היטל השבחה החל על מלוא הנכס, היטל פיתוח על מרכיב הקרקע ומע"מ על שירותי הבניה שהוא מקבל מהקבלן והקבלן מהצד השני, משלם מס רכישה על החלק הנמכר לו ונותן לבעל המקרקעין שירותי בניה על החלק הנותר.

לעסקת קומבינציה יש שני שלבים הדורשים בחינה ותכנון, בעיקר בהיבט המיסוי, האחד – ההתקשרות בעסקה עם הקבלן ומכירת חלק מהקרקע (התלוי באחוזי הקומבינציה) לקבלן, והשני – קבלת החלטה מה לעשות עם הדירות שהתקבלו בסיום הבניה. נסקור להלן את ההשפעה של שינויי החקיקה מהעת האחרונה על השלבים השונים של העסקה.

החלק הראשון של העסקה מכירת חלק מהקרקע לקבלן - הוראת השעה למיסוי מקרקעין (הוראת שעה) כפי שפורסמה בחוק ההתייעלות כלכלית תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב לשנות 2015 ו- 2016 התשע"ו (להלן: "הוראת השעה"), קובעת תמריץ להתקשרות בעסקת הקומבינציה בתקופה הקרובה ועד לסוף 2018. הוראת השעה קובעת מתן הקלה בשיעור מס השבח החל במכירת זכות במקרקעין בידי יחיד לקבלן, אשר תיעשה בין התאריכים 01/01/2016 לבין 31/12/2018, על השבח הריאלי מיום הרכישה ועד ליום 06.11.2001, כך שגובה המס שבח יופחת לשיעור של 25%.

הוראת השעה קובעת מספר תנאים לקבלת שיעור מס השבח המופחת וביניהם כי המכירה היא של זכות במקרקעין שתכנית הבניה שחלה לגביה מתירה בניה של 8 דירות לפחות, המיועדות לשמש למגורים או מכירת חלק מזכות במקרקעין, אשר תמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין (דהיינו: עסקת קומבינציה) ושכנייתן של לפחות 8 מתוך הדירות הנבנות תסתיים בתוך 42 חודשים. יצוין כי האמור אינו חל במכירה ללא תמורה או בין קרובים או על מכירה שחל לגביה פטור ממס או שיעור מס מופחת.

החיסרון העיקרי בהוראת השעה הוא לוח הזמנים הצפוף הקבוע בה. נקבע, כי יש לסיים את הבניה בתוך 42 חודשים (!!!) מהמועד בו נחתם ההסכם עם הקבלן ועד סיום הבניה, במהלכם נדרש הקבלן לבצע תכנון לפרויקט, להוציא היתר בניה, לבנות את הבניין, לסיים הבניה ולקבל טופס 4, לפחות לשמונה יחידות. ניתן לנסות להתגבר על לוח הזמנים באמצעות פתרונות משפטיים יצירתיים, אך הם דורשים יעוץ משפטי ונטילת סיכון מסוים לגבי הוודאות בקיום העסקה על ידי שני הצדדים. **יש לשים לב כי ההטבה נקבעה לזמן מוגבל (עד לסוף 2018) ומאחר ומדובר בהטבה משמעותית כדאי להזדרז ולבצע את העסקה בהקדם.**

החלק השני של העסקה, הדירות הנותרות בידי בעלי הקרקע בתום הבניה – דורש אף הוא תכנון, מחשבה והערכות מראש, במיוחד לאור השפעת חוק מס ריבוי דירות (**חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז-2016**), אשר פורסם לאחרונה (ביום 30.12.2016) (להלן: "**חוק ההסדרים**" או "**מס ריבוי דירות**"). כשבעל הקרקע צריך לשקול אם ברצונו למכור הדירות, ליתן חלק מהן כמתנה לילדיו או להשכיר אותן.

ככל שברצונו להישאר עם הדירות, הרי שחוק ריבוי דירות מטיל מס ריבוי דירות על מחזיקי שלוש דירות או יותר ושסך חלקי הבעלות בהן יחד הינו 249% ומעלה. חוק ריבוי דירות קובע, כי הנישום יהיה רשאי לבחור שתי דירות עליהן לא יחול המס, אולם למעט דירות אלו, המס הינו שנתי בגין כל דירה שבבעלות הנישום, סכום המס לכל דירה חייבת הוא בשיעור של 1% מהסכום הקובע המחושב ע"פ נוסחה שבחוק, כשהוא מוכפל בחלק שבבעלות החייב ובחלק היחסי מהשנה בה היה הבעלים של הדירה. החיוב הינו שנתי למעט מכירות או רכישות שבוצעו במהלך השנה, לגביהן נלקחת בחשבון התקופה היחסית מהמכירה או הרכישה, עד לתקרה של 18,000 ₪ לדירה.

לאור האמור, פתרון אפשרי הוא השכרת הדירות במסגרת חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט – 1959 (להלן "חוק עידוד"), הקובע הטבות מיסוי גדולות לחברות ויחידים המייעדים חלק מהבניין, שנבנה עבורם או שבנו בעצמם, למטרת השכרה. מטרת חוק עידוד הינה לנסות ולפתור את בעיית הדיור בישראל ועל כן ניתנות בו הטבות מיסוי גדולות, הכוללות שיעורי מס מופחתים על הכנסות הנובעות מהשכרה וממכירה של דירות "בבנין חדש להשכרה". שיעור המס על הכנסה חייבת או שבח ריאלי ממכירה או מהשכרה עבור חברה יהיה 11% ועבור יחיד יהיה 20%, פחת מואץ, כששיעור הפחת על דירה שהייתה מושכרת למגורים פי ארבע מהרגיל ובלבד שלא יותר ניכוי של יותר מ-20% לשנה (פחת מואץ משמעו הקטנת הרווח בזמן קצר, מאחר ושווי הנכס ירד ובכך מקטינים את תשלומי המס על רווחי ההון. במאמר מוסגר יצוין, כי לגבי חישוב מס השבח היחס לפחת הוא הפוך, באשר הפחת מגדיל את השבח בכך שהוא מקטין את שווי הרכישה של הנכס ומס השבח גדל) וכן פטור ממס ערך מוסף על הכנסות מהשכרה למגורים, במידה שהדירות היו מושכרות במשך חמש שנים (אמנם לא ניתן לנכות את מס התשומות בגין מרכיב זה, אולם לצורך תביעת הטבת המס, נדרש כי יתקיים תנאי דמי השכירות המקסימאלי במהלך חמש שנות ההשכרה).

כדי לקבל את ההטבה על פי חוק העידוד, יש לעמוד בכמה תנאים במצטבר ובניהם: לפחות מחצית מהדירות בבנין מיועדת להשכרה למגורים, הדירות להשכרה מושכרות לפחות במשך 5 שנים מתוך 7 השנים הראשונות, עמידה במגבלות דמי השכירות של נוהל השכרה למגורים מיום 22/04/2013, המגדיר את גובה דמי השכירות שעליו יינתנו ההטבות, העומד על 6,200 ₪ בממוצע חודשי, המחושב לפי סך דמי השכירות של כל הדירות בבנין, כולל אלה שלא מקבלות הטבה. דירות שדמי השכירות בהן הם בין 6,201 ₪ ל-8,000 ₪ תינתן

ההטבה על סך של 6,200 ₪ בלבד, לגבי דירות שבהן גובה דמי השכירות הוא יותר מ-8,000 ₪ לא תינתן הטבת מס. יאמר כי מגבלות אלו בנושא דמי השכירות אינן חלות על אזור פיתוח א'.

חלופה נוספת מבחינת מס השבח החל במכירת הדירות, כאשר לא פועלים במסגרת מפעל מאושר, הינה מכירת הדירות תוך ניצול "מס מוטב", שהוא חישוב מס השבח באופן לינארי. שיטת החישוב האמור נקבעה בתיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 אשר פורסם בחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (להלן: "תיקון 76"). משמעות החישוב הלינארי, הינו חלוקת השבח על פני שנות האחזקה בדירה הנמכרת, בגין השנים שמיום הרכישה ועד 1/1/2014 ניתן פטור מחיוב על השבח הראלי שנצבר ומיום 02.01.2014 ועד מועד המכירה של הזכות, חיוב בשיעור מס של 25% על השבח הראלי וכן ניתן פטור על הסכום האינפלציוני החייב.

יחד עם זאת, בתיקון 76 נקבעו מספר מגבלות על מכירת דירות בתקופת המעבר, החלה עד לסוף 2017, ובניהן נקבע כי ניתן למכור בתקופת המעבר שתי דירות בלבד בחישוב לינארי. לאור האמור, בבחירת המסלול הזה יש לשקול המתנה עם מכירת הדירות עד לשנת 2018, שאז יוסרו המגבלות וניתן ליהנות מהמס המוטב בכל מכירה. תשומת הלב, כי יש לבחון כל מקרה לגופו וקיימים מקרים בהם בעלי קרקע שבבעלותם מספר דירות מוסו במכירת דירות אלו במסגרת מס הכנסה ולא במס שבח וזאת לאור העובדה שראו בהם כעוסקים או במכירות כעסקאות אקראי בעלות אופי מסחרי.

ככל שנשקלת העברת חלק מהדירות לילדים במתנה, יש לשים לב כי בגין העסקה יחול שליש מס רכישה, על מקבלי המתנה יחולו תקופות צינון במסגרתן לא יוכלו לקבל הטבות מס ופטורים שונים בתקופת הצינון. לפיכך, יש לשקול ולהתחשב בגילם ובמצבם האישי כשעושים עסקה כאמור, כדי שלא לגרום למקבל המתנה פגיעה מיסויית בעתיד.

מי שעשה עסקת קומבינציה וצפוי לקבל את הדירות בתקופה הקרובה ולמכרן עד ליום 01.10.2017, אזי חוק מס ריבוי דירות נותן תמריץ לבעלי הדירות למכור דירות, וקובע כי בגין כל מכירת דירה יינתן למוכר דירה מענק. התנאים למתן התמריץ נקבעו בתקנות ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018) (מענק לחייב במס ריבוי דירות בעד מכירת דירה), התשע"ז-2017, גובה המענק הוא בגובה מס השבח בו הוא חייב עד לסכום של 85,000 ₪ או שאם בבעלות הנישום שלוש דירות מגורים ומעלה אך הוא פטור ממס ריבוי דירות מאחר והדירות שבבעלותו הן עד שווי של 1,150,000 ₪, הרי שאז המענק שיקבל בגין מכירת הדירה יהיה בגובה מחצית ממס השבח עד לסכום של 15,000 ₪. יצוין, כי על מנת לקבל את המענק יש לקיים מספר תנאים מצטברים, בין השאר, כי המוכר היה חייב במס ממועד החוק ועד למועד המכירה, המכירה דווחה לרשות המיסים לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, המכירה לא נעשתה ללא תמורה ולא לקרוב משפחה וכן שאין מדובר במכירה שהיא שינוי ייעוד לפי סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין. יודגש כי מענק זה מוגבל לשלוש מכירות.

כפי שהצגנו, בקצירת האומר, נראה אפוא כי שינויי החקיקה יוצרים מחד, הזדמנויות לעריכת עסקאות קומבינציה עתה, ואולם כל מקרה דורש בחינת העובדות הייחודיות לגופן ובחינה של כל השיקולים הנדרשים לעניין על מנת לקבל החלטה מיטבית עבור אותו הנכס ועבור אותו הבעלים בהתאם לנתונים הספציפיים.

*** אין באמור במאמר זה כדי להחליף יעוץ משפטי, ועל מנת לבצע עסקאות קומבינציה באופן המיטבי נדרש יעוץ משפטי ותכנון מראש**

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

הודעה בדבר הפקדת תכנית כוללנית לבני ברק – בב/2035.

הרינו לעדכן על מסירת הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה כי במשרדי הועדה המחוזית הופקדה תכנית כוללנית לעיר בני ברק.

מטרת התכנית הינה ביסוס וחיזוק מעמדה של העיר בני ברק כעיר החרדית המרכזית בישראל, תוך שיפור איכות חייהם של התושבים, ע"י פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, ותוך יצירת מרחבי ציבור ירוקים נגישים ואיכותיים וכן מתן אפשרות מגוונת למגורים, תעסוקה, מסחר, ומבני ציבור, תוך פיתוח מערכת הדרכים והתנועה, וכן עידוד להתחדשות העיר ע"י הריסה ובניה מחדש של בניינים בדרך של פינוי בינוי ותמ"א 38.

בין עיקרי הוראות התכנית עולה כי התכנית מבקשת לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה;

עוד עולה מהודעת ההפקדה כי התכנית קובעת אזורי ייעוד, הגדרת שימושים, הוראות בינוי ונפחי בניה מרביים, אותן ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת בכל אזור ייעוד. בנוסף, התכנית כוללת הגדרת אזורי ייעוד שונים למגורים והגדרת הזיקות ויחסי הגומלין שבין השימושים באזורי המגורים. כמו כן התכנית מגדירה מערכי תנועה מקומיים תוך קישור למערכת התנועה הארצית במסוף הרכבת הכבדה, הרכבת הקלה ומסופי אוטובוסים, וכן קובעת הוראות להקמת מוסדות מציבור כמענה לחוסר המשמעותי הקיים בשטחי קרקע למוסדות ציבור. כמו כן, קיימות הנחיות וכללים להכנת תכניות מפורטות, תכנית שימור עירונית ותכנית אסטרטגית לחינוך ותכנית לשימור טבע עירוני.

הודעה מתוקנת בדבר קביעת תנאים לפי סעיף 78, תכנית מס' 501-0339507,

קביעת כללים למימוש תמ"א 38 בבני ברק

הרינו לעדכן על מסירת הודעה מתוקנת בדבר קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. תחום התכנית הינו כל מרחב התכנון המקומי בני ברק הכולל את כל המגרשים ביעוד מגורים (לרבות מגורים ומסחר), למעט בתחום התכנית בב/מק/3010. בין היתר מוצע, לקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה, כך שבכל אזורי המגורים תחושב תוספת השטחים ויח"ד המותרות עפ"י תמ"א 38 תיקון 3/א. תוספת שטחי התמ"א תתאפשר רק לאחר ניצול זכויות הבניה המאושרות וההקלות הנדרשות עבור ניצול הזכויות הללו, ככל שיאושרו ההקלות ע"י הוועדה המקומית. כמו כן, ניצול שטחי התמ"א יתאפשר באמצעות תוספת קומה טיפוסית אחת בלבד ויח"ד המשייכות לה בבנין החדש. הוראות אלה יחולו על בקשות להיתר שלא ניתנו לגביהן החלטה לתת היתרי בנייה, עד למועד החלטה זו. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום הפרסום הראשון 19.10.15 ועד ליום 19.10.18 או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

הודעה בדבר הפקדת תכנית כוללנית ליבנה מס' 404-0273557

הרינו לעדכן, כי נמסרה הודעה, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר הפקדת תכנית מתאר כוללנית ליבנה (מס' 404-0273557). השטחים הכלולים בתכנית הינם כל תחום העיר יבנה, וחלק מתחום מועצה אזורית חבל יבנה ומועצה אזורית גן רווה בהתאם לפירוט הגושים והחלקות כמפורט בהודעה. מטרת התכנית הינה, בין היתר, מתן מענה תכנוני כולל לעיר יבנה, בהיקף של 105,000 תושבים לשנת היעד של התכנית 2035.

הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 507-0141317, נווה עופר החדשה (נס לגויים), תל אביב

הרינו לעדכן על מסירת הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 507-0141317. השטחים הכלולים בתכנית הינם בין הרחובות בן צבי בצפון ונס לגויים בדרום, גרינבוים במזרח והיינריך היינה (ציר שלבים) במערב- תל אביב. מטרת התכנית הינה בין היתר, הקמת שכונת מגורים חדשה, בהמשך לשכונת נווה עופר, לצד יצירת מוקד חדש לתעסוקה ומלונאות. התכנית קובעת מס' יחידות דיור, כ-1,600 יח"ד בתמהיל מגוון, במבנים של עד 12 קומות.

הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 604-0414979, מתחם המתנחלים אשקלון

הרינו לעדכן על מסירת הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר אישור תכנית מפורטת (מס' 604-0414979). מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים ושטחים למבני ציבור כלל עירוניים בין רחוב יצחק רבין ורחוב בן צבי. התכנית משנה ייעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים ג' ומאזור מגורים ג' לשטח למוסדות ומבני ציבור. כן קובעת התכנית, הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 500 יח"ד מתוכן 30% בשטח של עד 80 מ"ר לדירה.

הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתר בתקופת ביניים

מס' תת"ל 79- מסילת פלשת- עוקף לוד

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיפים 76ג(1) ו-77 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובתוקף סמכותה לפי סעיף 78 לחוק האמור, הודיעה הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות כי בישיבתה מס' 15/206 מיום 26.9.2016, החליטה על הכנת תכנית

לתשתיות לאומיות מס' 79- מסילת פלשת- עוקף לוד וכן החליטה בדבר תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית. מטרת התכנית הינן, בין היתר, לאפשר חיבור מסילתי ישיר לרכבות משא בין הנמלים חיפה ואשדוד, ומהם למסופי מטען בקרבה למוקדי ביקוש במרכז הארץ ללא מעבר בסמיכות לישובים צפופי אוכלוסין במרכז הארץ. כמו כן, יצירת חיבור של רכבות מהירות עבור נוסעים בין 4 המטרופולינים של מדינת ישראל.

קריית אונו – רמת גן – הודעות בדבר הפקדת תכנית מועדפות לדיור מס' תמל/1001/א' ותמל/1001/ב'

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

הרינו לעדכן על מסירת הודעות, בהתאם לסעיף 15 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראות שעה) התשע"ד-2014 ובהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כי הופקדו תכנית מועדפות לדיור מס' תמל/1001/א' ותמל/1001/ב'. השטחים הכלולים בתכנית הינם קרית אונו, חלק מתחום מחנה תל השומר וגובלים ברמת גן, גושים וחלקות כמפורט בהודעות. מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.

קריית אונו – הודעה בדבר הארכת תוקף תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' קא/413 –

התחדשות עירונית קריית אונו

הרינו לעדכן כי פורסמה ברשומות הודעה בדבר הארכת תוקפה של התכנית הנ"ל, אשר פורסמה לתוקף ביום 30/1/2012, לתקופה של חמש שנים נוספות ועד לתאריך 30/1/2022, וזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 26/12/2016 אשר אישרה את הארכת התוקף הנ"ל.

מדובר בתכנית בחלק מתחום קרית אונו כמפורט בהודעה שמטרתיה הן, בין היתר, עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38, תוך התאמתם לצרכים התכנוניים של קרית אונו, לפי סעיף 23 לתמ"א 38, וכן התחדשות עירונית ע"י מתן אפשרות לעיבוי מבני מגורים בבנייה רוויה אשר הוצא היתר לבנייתם לפי ה-1/1/1980, ע"י קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד.

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית הרחבת מרכז עזריאלי – תא/4348

הרינו לעדכן על מסירת הודעה לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 כי במשרדי המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ובמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב הופקדה תכנית מתאר מקומית 507-0242644, בשם "הרחבת מרכז עזריאלי- תא/4348".

מטרת התוכנית, בין היתר, תוספת זכויות בניה ושימושים למצב המאושר, כולל בניית מגדל לשימושים מעורבים, בן כ-90 קומות, אשר יתחבר לקניון הקיים בקומות התחתונות וקומת המרתף.

עיקרי התוכנית: בניית מגדל בן כ-90 קומות, לשימושים מעורבים, הכוללים מסחר, תעסוקה, מגורים, דיור מוגן ומלונאות, בגובה של 350 מ' מעל פני הים, בשטח 143,235 מ"ר מעל פני הים ו-53,731 מ"ר תת קרקעי; קביעת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של עד 4,205 מ"ר, אשר יאפשרו את הביסוס לקירוי העתידי של נתיבי איילון; הגדלת המדרכות והמעברים הציבוריים וקביעת הוראות לפיתוח ועיצוב המרחב הציבורי; שינוי קווי בנין וקביעת זיקות הנאה לצרכי ציבור; קביעת שינויים בכניסות וביציאות מהמתחם וביטול מבנה חניה עילי; קביעת גשרים להולכי רגל והסדרת מעברי הולכי רגל בין אמצעי התחבורה השונים; קביעת שביל עירוני לאורך נתיבי אילון ואיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית.

צו התכנון והבניה לקביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתכנית, התשע"ו-2017

הרינו לעדכן כי ביום 24.1.17 פורסם בק"ת 7768, צו של שר האוצר, שלפיו, נקבע כי הגוף הציבורי והמקצועי מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל, נקבע כבעל עניין ציבורי הרשאי להגיש התנגדות לתכנית מתאר מחוזית או מקומית או תכנית מפורטת שהופקדו, כאמור בסעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה.

עדכוני פסיקה

שערוך התמורה בהסכמי מכר כאשר לא נקבע מנגנון שערוך

שם ומספר הליך: ע"א 7259/15 רפאל לביא נ' אורקי בניה שירותים והשקעות בע"מ

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' השופטים א' חיות, ע' פוגלמן, ע' ברון.

תאריך מתן פסק הדין: 17.1.2017 **ב"כ המערער:** עוה"ד משה אליה ואבי ארגואטי.

פרטי הנכס: חלקה 109 בגוש 8252, נתניה.

במקרה שלפנינו, הכריע בית המשפט במחלוקת בין הצדדים, כי מדובר בהסכם למכירת דירת גג, אשר ככל שישתנה בה מספר הקומות, מחייב את המערער לשלם בגינה תוספת תשלום, ולא בהסכם לרכישת דירה בקומה 7 עם אופציה לרכישת דירת גג כפי שטענה המערער.

משכך, הואיל ובמועד פסק הדין 30% מהתמורה טרם שולמה למשיבה על ידי המערער, נדרש בית המשפט לשאלת שערוך התמורה ובחן, אימתי נכון לשערך תמורה ומתי נכון להשאירה בערכה הנומינלי?

ראשית קובע בית המשפט, כי יש מספר מקורות לסמכות בית המשפט להורות על שערוך במקרה שלא נקבע מנגנון שערוך בהסכם: (1) סיפא **סעיף 4** לחוק התרופות, הקובע: "בית המשפט רשאי להתנות את אכיפת החוזה... בתנאים אחרים המתחייבים מן החוזה לפי נסיבות הענין";

(2) ניתן לקרוא את **סעיף 3(4)** לחוק התרופות, המקנה לבית המשפט את הסמכות לשלול אכיפה של החוזה מטעמי צדק, כמקנה ממילא גם סמכות להתנות אכיפה בתנאים, לרבות שערוך התמורה;

(3) בהתאם לסעיף 39 **לחוק החוזים**, שכן דרישת צד לחוזה לאכוף חיוב על הצד השני כנגד תמורה שאינה מתאימה עוד לערך העדכני של החיוב, נוגדת את עקרון תום הלב.

לאור האמור, מציין בית המשפט את השיקולים שישקלו בעת קבלת החלטה האם להורות על שערוך:

(1) התנהגות הצדדים לחוזה ושאלת האשם; (2) האפשרות לצפות מראש את הסיבות שגרמו לשינוי בשווי הנכס; (3) הנזקים שנגרמו לנפגע עקב הפרת החוזה; (4) מניעת התעשרות מופרזת של צד לחוזה; (5) שיקולי צדק; (6) שיקולי מדיניות הנובעים מן הרצון לשמר את ההרתעה מפני הפרת חוזים.

בית המשפט גורס, כי מנגנון השערוך מהווה דרך ביניים בין ביטול ההסכם לאכיפתו בצורה שאינה הוגנת, למשל במקרים בהם אכיפתו תוביל להתעשרות מופרזת של צד אחד על חשבון האחר.

לאור האמור קובע בית המשפט, כי המערער יקבל את דירת הגג בבניין, וכי התמורה שנתרה למערער לשלם תשוערך כמפורט בפסק הדין.

ניתן צו לחיוב המשיבה לשלם שכר טרחת עורך דין והוצאות בסך 35,000 ₪.

הערת מערכת:

אמנם בעשור האחרון מדד המחירים אינו משתנה בצורה דרמטית לעומת עשורים קודמים, בהם חלו שינויים ניכרים בעלי השפעה מהותית, אולם בתחומים שונים, כגון תשומות הבנייה וכדו', עדיין קיימת משמעות ניכרת למידוד והתאמת סכומים לחלוף תקופה ולשינויים החלים

נושא המידוד אקוטי גם לענייני מיסוי שונים, ואף לעיתים בכספי פיצוי המגיעים לאזרח, שכידוע הליכים בגינם מתנהלים משך שנים רבות ועל כן קיימת חשיבות גדולה לשאלת ההצמדה והמידוד.

במקרים רבים, סוגיות ההצמדה והמידוד מהוות חלק נכבד מהמחלוקות הדורשות הכרעה, ניתן היה לשקול להרחיב את דברי החקיקה לחוק מסודר העוסק בסוגיה זו על כל סוגי התשלומים והתקבולים לפי תחומם.

אישור משפט אזרחי חוזר – אימתי?

שם ומספר הליך: ה"פ 44467-12-13 עמליה הירש ואח' נ' שלום קאופמן ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בפני כב' השופטת רות לבהר שרון.

תאריך מתן פסק הדין: 12.1.17 **ב"כ המבקשים:** עוה"ד רפאל יולזרי ועופר דהן.

פרטי הנכס: חלקה 183 בגוש 6712, פתח תקווה.

המחלוקת נסובה על שאלת הבעלות בחלק מחלקה 183 בגוש 6712 שבפתח תקווה.

בית המשפט המחוזי קבע שהחלקה בבעלות המבקשים ואילו בערעור לבית המשפט העליון, הפך בית המשפט העליון את ההכרעה וקבע כי הבעלות היא של המשיבים.

לאחר מספר שנים ממועד ההכרעה, נמצאו מסמכים על ידי המבקשים, אשר העלו חשש ממשי למרמה מצד המבקשים, באופן בו הם זייפו מסמכים, אשר הובילו להכרעת בית המשפט העליון לטובתם.

לאור האמור, ביקשו המבקשים, כי הכרעת בית המשפט העליון תבוטל ואילו הכרעת בית המשפט המחוזי תושב על כנה.

בית המשפט קבע, כי מהרגע שהוצגו ראיות חדשות, לפיהן נטען כי מסמכים מהותיים הם מזויפים ועשויים לשנות את הכרעתו של בית המשפט העליון – הדרך היחידה האפשרית היא להורות כי יבוטל פסק הדין של ערכאת הערעור בשל הראיות החדשות, וכי תינתן הרשות לקיום משפט חוזר.

עוד קבע בית המשפט, כי אין הבדל בין ערכאת ערעור המשנה את החלטת בית משפט קמא או תומכת בה, שכן ערכאת הערעור אינה שומעת ראיות וככל שביהמ"ש סבור כי יש בראיות החדשות כדי לשנות ההכרעה – אין מנוס מקיומו של משפט חוזר.

בבחינת הפן הנורמטיבי קובע בית המשפט, כי הסמכות להורות על ביטולו של פסק דין חלוט ועל עריכתו של "משפט חוזר" בעניין אזרחי אינה מעוגנת בחקיקה, אך הוכרה בפסיקה במסגרת סמכותו הטבועה של בית המשפט "בהתקיים נסיבות שבהן שיקולים של צדק עדיפים על פני שיקולים של מעשה-בית-דין". לעניין זה, מציין בית המשפט כי על פי הפסיקה, על אף שהרשימה אינה סגורה, ישנן שתי קבוצות עיקריות של מקרים בהן יתאפשר משפט חוזר: האחת, מקרים בהם פסק הדין הושג במרמה; השנייה, מקרים בהם התגלו ראיות חדשות שיש בהן כדי לשנות את ההכרעה, ולא ניתן היה להשיגן קודם לכן בשקידה סבירה.

בית המשפט בחן את התנאים המצטברים לקיומו של משפט חוזר, כדלקמן: (1) אמינות לכאורה או משקל ממשי של הראיות המבססות לכאורה את טענת המרמה; (2) חיוניות הראיה – דהיינו, האם עשויה טענת המרמה להביא לתוצאה שונה מזו שנקבעה בפסק הדין אותו מבקשים לבטל במסגרת משפט חוזר שייערך; (3) כאשר מדובר בראיות חדשות שלא ניתן היה להשיגן בשקדנות סבירה לפני מתן פסק הדין.

כאשר ביחס לתנאי השלישי, הרי שמקום שמתקיימים התנאים הראשון והשני, משקלו פחות, ויש להעניק לו פרשנות מקלה.

בנסיבות המקרה, קיבל בית המשפט את טענת המבקשים, בהינתן כי המסמכים החדשים שהוצגו העלו חשש סביר לזיוף מסמכים מצד המשיבים וכי אותו זיוף הוביל להכרעת בית המשפט העליון, באופן בו אלמלא היו המסמכים הללו מוצגים לבית המשפט העליון הכרעתו הייתה משתנה, וקבע כי, ניתן הסבר סביר ומניח את הדעת לכך שהמסמכים המעידים על זיוף לא הוצגו בהליכים הקודמים ובכל מקרה לאור העובדה כי שני התנאים הראשונים מתקיימים הרי שיש להעניק פרשנות רחבה ומקלה לתנאי זה.

לאור האמור קבע בית המשפט, כי פסק הדין של בית המשפט העליון מבוטל והדין חוזר לבית המשפט המחוזי לדיון חוזר.

ניתן צו לחיוב המשיב בשכר טרחת עורך דין והוצאות בסך 30,000 ₪.

הערת מערכת:

מדובר במקרה חריג בו מבטל בית המשפט המחוזי פסק-דין של ערכאה גבוהה הימנו, וככל הנראה יש להסיק כי הראיות שהוצגו לפניו היו כה מהותיות שמאפשרות ביטול פס"ד ועריכת משפט חוזר, כמו מקרים של זיוף שבשלו נגרם עיוות דין חמור, לא בנקל יפעל כך בית משפט.

האם העברת נכס בהתאם לחוק נכסי נפקדים נחשבת ל"העברה מכח הדין"

לעניין הגדרת "מימוש" בתוספת השלישית לחוק התו"ב?

שם ומספר הליך: עמ"נ 19461-07-16 **אסמעיל עבד אלרחמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה**

ערכאה: בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט עודד שחם.

תאריך מתן פסק הדין: 30.1.17 **ב"כ המשיבה:** עו"ד י' חביליו.

פרטי הנכס: מקרקעין הידועים כחלקה 16 גוש 29533 בכפר אבו גוש.

השאלה שהתעוררה בענייננו היא, האם יש לראות את העברת המקרקעין מרשות הפיתוח למנוח, ללא תמורה, בהתאם לחוק נכסי נפקדים, כ"העברה מכוח הדין"? בית המשפט השיב לשאלה זו בחיוב.

נקבע כי, העברת הנכס למנוח הייתה שחרור נכס שהוקנה בעבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים. מכיוון שמקור זה קבוע בדין, לא ניתן לראותו כמימוש זכויות, המקיים חבות בתשלום לפי התוספת השלישית.

עוד הוסיף בית המשפט וקבע כי, גם מן הבחינה התכליתית, קיים קושי מהותי לראות בשחרור כאמור של נכס משום "מימוש זכויות" על ידי רשות הפיתוח. שחרור הנכס, והשבתו למנוח, ללא תמורה, לא הקנו התעשרות כלשהי, בין לרשות הפיתוח ובין לאפוטרופוס לנכסי נפקדים. ההתעשרות כתוצאה מן התכנית המשביחה צמחה, כל כולה, למנוח, ולמי שבאים מכוחו. במצב זה, נימוקים של צדק חלוקתי, העומדים בבסיס ההסדר שבתוספת השלישית מובילים אף הם למסקנה, כי אין לראות בשחרור המקרקעין לידי המנוח משום "מימוש זכויות", המטיל את החבות לשלם היטל השבחה על רשות הפיתוח, ובה בעת מוציא את המנוח ומי שבאים מכוחו פטורים מכל תשלום.

עוד ציין בית המשפט כי, גם תחת ההנחה כי בנקודת הזמן בה התקבלה התכנית המשביחה החבות בהיטל השבחה הייתה של הבעלים הרשומים במקרקעין (היינו, רשות הפיתוח), הרי שמששחררו המקרקעין על ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים, והועברו לידי המערער, ללא כל תמורה, והלה זכה בטובת ההנאה הנובעת מן התכנית המשביחה, עליו לשאת, בדומה למצב בעת הפקעה, גם בחבויות הנובעות מכך. בנסיבות אלה, כל תוצאה אחרת, אשר אינה הטלת היטל השבחה על המערער, פירושה הבלתי נמנע הוא עשיית עושר ולא במשפט מצד המערער ולתוצאה זו אין מקום.

הערעור נדחה, ניתן צו לשכ"ט עורך דין המשיבה בסך של 15,000 ₪.

הערת מערכת:

אין מדובר בביטול הדרישה, אלא בדחייה, שכן נקבע כי לא חל מימוש. בכל מקרה, פסק-הדין מכונן לרציונאל לפיו יש לשלם היטל אך ורק בעת התעשרות ומפגש עם הכסף, במקרה זה, לא הייתה עדיין התעשרות וכן לא התקיים כל מפגש עם הכסף.

רכישת זכויות בניה עתידיות לעניין החיוב בהיטל השבחה

שם ומספר הליך: עמ"נ 36090-04-15 **גרשון מאיר ברגמן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**

ערכאה: בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל. **תאריך מתן פסק הדין:** 17.1.17

פרטי הנכס: מקרקעין ידועים כחלקה 115 בגוש 30101, ברחוב שמואל 6, ירושלים. **ב"כ המשיבה:** לשכת היועץ המשפטי של עיריית ירושלים.

השאלה העיקרית שהתעוררה הינה, **האם יש לראות במי שרכש את הזכויות בגג של מבנה וכן את זכויות הבנייה העתידיות טרם מועד השבחת המקרקעין – כגורם החייב בתשלום היטל השבחה וכפועל יוצא מכך גם כגורם הזכאי ליהנות מהפטורים הקבועים בחוק?**

המערערים 2-6 רכשו מהמערער 1 וכן מבעלי זכויות אחרים את הזכויות בגג הבניין וכן את זכויות הבנייה העתידיות. עסקה זו התבצעה לאחר מועד הפקדת התכנית המשביחה להתנגדויות ומספר חודשים טרם פרסומה למתן תוקף. המערערים טענו, כי יש לראות בבעלי הזכויות בגג כבעלי המקרקעין לעניין הגורם החב בהיטל השבחה (וממילא כזכאים לפטור בהמשך לכך).

ראשית, בחן בית המשפט האם הזכויות בגג עולות כדי בעלות במקרקעין לצורך היטל השבחה?

בית המשפט קבע כי, מהבחינה הקניינית, קיים קושי בראיית הזכויות בגג כזכויות קנייניות נפרדות ואין לראות את הזכויות בחלק מהרכוש המשותף ללא בעלות באחת מהיחידות בבניין, כבעלות במקרקעין. מעבר לכך הוסיף בית המשפט כי גם מבחינת מהות הזכויות שהועברו למערערים 2-6 אין הצדקה לראות, בנסיבות העניין, בזכויות בגג כשלעצמן כבעלות במקרקעין לצורך היטל השבחה. כפי שעולה מההסכמים בין המערערים לבין בעלי הזכויות במקרקעין, הזכויות בגג הן נלוות לזכויות הבנייה העתידיות, ונועדו לאפשר מימושן. במצב זה, אין מדובר לצורך החיוב בהיטל השבחה בבעלות במקרקעין במצב ששרר טרם מועד אישור התכנית המשביחה.

בית המשפט המשיך ובחן את שאלת מעמד בעל זכויות בנייה עתידיות לעניין היטל השבחה וקבע כי, בעת פרשנות דיני היטל השבחה יש לחתור לכך שמי שישא בהיטל הוא זה שהתעשר מההשבחה מבחינה כלכלית. כאשר עסקין במכירת זכויות בניה עתידיות, מבחינה כלכלית עסקה זו מניחה סיכוי להיווצרותן של זכויות בניה נוספות בעתיד ומבצעת הקדמה של העברת זכויות אלו, תוך התחשבות בסיכוי היווצרותן בקביעת התמורה בין הצדדים. בנסיבות אלו, ניתן להניח שבעת המכירה היו המוכרים, בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין, יכולים למכור את הזכויות בעבור תמורה משקפת, לכל הפחות, את מרבית ערכה של ההשבחה הצפויה. לאור האמור קבע בית המשפט כי, יש לראות את המוכרים כמי שהתעשרו כתוצאה מההשבחה הצפויה והתממשותה ולא את רוכשי הזכויות העתידיות אשר, על פניו, אינם מתעשרים מההשבחה.

לסיום מציין בית המשפט, כי הכרה במי שרכש זכויות עתידיות זמן קצר טרם ההשבחה כחייב בהיטל השבחה, תאפשר לבעלי המקרקעין למכור זכויות עתידיות למספר רב של רוכשים בסמוך למועד האישור הצפוי, מתוך מטרה להגדיל באופן ניכר את מספר הפטורים מתשלום ההיטל. דבר זה יפגע בקופה הציבורית, ויחתור תחת מטרת היטל השבחה.

הערעור נדחה, ניתן צו להוצאות ושכ"ט המשיבה בסך כולל של 20,000 ₪.

הערת מערכת:

שוב רואים כי 21 תקנות של התוספת השלישית מותירים את עיקר המחלוקות בעניין להכרעת ויציר פסיקה. מרבית הסוגיות הנדונות אינן מופיעות בצורה ברורה בחוק, ולכן עד שיבוא המחוקק ויסדיר החוק בצורה ברורה ומסודרת, העוסקים בתחום ימשיכו להלך בערפל וכל מקרה כמעט יאלץ להתברר לגופו.

התנאים הנדרשים לשחזור זכויות

שם ומספר הליך: עת"מ 16-05-17665 דוד לוגסי ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי חיפה, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת עפרה ורבנר.

תאריך מתן פסק הדין: 6.2.17 **פרטי הנכס:** לא צוין.

ב"כ המשיבים: עוה"ד אלעד חן, נעמה דרוקמן, אורן מילר, אביגדור מינס, רפיק ג'בארין, רובין, יואל פרץ, ש. בירן, אליעזר פדורובסקי.

עסקין בעתירות שהוגשו כנגד החלטת הועדה המחוזית חיפה, שדחתה התנגדויות לתכנית חד/1085 – "דרך השלום", בחדרה. אחת העתירות התמקדה, בין היתר, בטענות באשר לכך שהוועדה המחוזית התעלמה מהפקעות עבר שבוצעו בחלקות העותרים, ולא פעלה לשחזר זכויות במסגרת התכנית.

בית המשפט סקר בפסק דינו את התפתחות פרקטיקת שחזור הזכויות, ואת פסקי הדין שניתנו לאחרונה על ידי בית המשפט העליון בסוגיה, כגון, בג"צ 6942/15, ע"מ 1182/16 בן משה ואח' נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות ואח' (20.11.16), בו קבע בית המשפט העליון, כי הגישה העקרונית הננקטת כיום בידי מוסדות התכנון והייעוץ המשפטי לממשלה המנחה את מוסדות התכנון, שוללת שימוש במכשיר האיחוד והחלוקה לשם פיצוי בעלי קרקע גובלת שאינה דרושה לתכנון חטיבת הקרקע מושא התכנית אך ורק לצרכי פיצוי בעלי הזכויות בקרקע.

לאור האמור, קבע בית המשפט בענייננו, כי על מנת לבצע שחזור זכויות יש צורך בזיקה תכנונית משמעותית בין התוכנית הראשונה ששינתה יעוד ושגרמה להפקעת חלק מהמקרקעין, לבין התוכנית השנייה שבמסגרתה מבוצע הליך של איחוד וחלוקה, וכן צריכה להיות התייחסות בתוכנית הראשונה לזכאות לשחזור זכויות.

לאור האמור קובע בית המשפט, כי בנסיבות ענייננו, העתירה אמנם מצביעה על פגיעה קניינית בעותרים, אולם לא מציבה תשתית להצדקה תכנונית לשחזור זכויות ועל כן קובע בית המשפט כי דין העתירה, בכל הקשור לשחזור זכויות, להידחות, ניתן צו להוצאות.

הערת מערכת

סוגיית שחזור הזכויות שבה לעת האחרונה מדי פעם לשולחן הפסיקה ונראה כי המגמה המסתמנת, מוציאה את השחזור ככלי לפיצוי. עם זאת, העובדה כי אחד זוכה למלוא פירות הבשלת התכנון בעוד משנהו תורם את שטחי הציבור, אינה נקייה מתחושות רעות ומקונן ספק בכדאיות גישה זו כתואמת לתכנון. שאלה משמעותית נוספת הינה החלת פסיקות אלו על מקרים קודמים ותכניות רבות מסוגים שונים שבגינן קיימות התחייבות או בגוף התכניות או מחוץ להן, לשחזור זכויות בעת התכנון.

פיצויי סבל – הפקעה

שם ומספר הליך: ה"פ 39012-11-15 עדי אלמליח נ' שר התחבורה ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בפני כב' סגן הנשיא, השופט יעקב שפסר.

תאריך מתן ההחלטה: 1.2.17 **פרטי הנכס:** מקרקעין בראשון לציון, הידועים כחלקה 2 בגוש 3633.

ב"כ המבקש: עו"ד משה קמר.

ענייננו בתובענה במסגרתה התבקש בית המשפט להורות על ביטול החלטתו של שר התחבורה, אשר דחה את בקשת המבקש לקבלת "פיצויי סבל" בגין הפקעת הרבע הראשון משטח מקרקעין המצוי בבעלותו.

בעקבות הפקעת חלקים מחלקתו של המבקש, הודיעה המשיבה 2 למבקש כי הינו זכאי לפיצויי הפקעה שלא כללו תמורה בעבור רבע משטח החלקה, וזאת בהתבסס על סעיף 7 לפקודת הדרכים. פנייתו של המבקש לשר התחבורה להורות על תשלום פיצויי סבל, נענתה בשלילה מן הטעם שתפיסת החלקה נעשתה בשנת 2001, עובר למועד שנקבע בסעיף 5 לקריטריונים שגובשו לשם החלטה על מתן פיצויי סבל – 7 שנים עובר להלכת רוטמן, דהיינו, למקרקעין אשר נתפסו על ידי הרשות המפקיעה החל מיום 14.5.2005 ואילך.

בפסק הדין החלקי, קבע בית המשפט כי על פי הלכת רוטמן, שיקול הדעת המסור לשר בהחלטה על הענקת פיצויי סבל קיים אך מקום בו חלה השבחה בחלק הנוטר בידי הבעלים, ולפיכך, כל אימת שחלק זה לא הושבח כתוצאה מן ההפקעה, שיקול דעת השר בהענקת פיצויי הסבל מתאיין והופך **לחובת תשלום פיצוי גם עבור הרבע הראשון.**

עוד קבע בית המשפט, כי הפקעות המבוצעות על פי פקודת הדרכים, מעצם טיבן, אינן יוצרות השבחה לחלק הנוטר לאחר ההפקעה, וזאת נוכח היותן בגדר הפקעות לשימושים שאינם קהילתיים.

בית המשפט קבע, בניגוד לעמדת שר התחבורה ונת"י, כי יש להחיל את הלכת ארידור (והוראות המעבר שנקבעו במסגרתה) אשר עסקה בפקודת הקרקעות גם על תובענה זו, הגם שבמקרה זה עסקין בהפקעה מכח פקודת הדרכים.

לעניין סמכותו של השר להגביל את תחולתה הרטרואפקטיבית של הלכת רוטמן, במסגרת סעיף 5 לקריטריונים, קבע בית המשפט כי ככל שבית המשפט, לא קבע את גדר תחולת הלכת רוטמן, במפורש או במשתמע, ומשעה שאין בידי השר כדי להצביע על מקור נורמטיבי לקביעתו בעניין זה, הרי שנקודת המוצא הינה כי הגבלת תחולתה הרטרואפקטיבית של הלכת רוטמן במסגרת סעיף 5 לקריטריונים, עולה כדי חריגה מסמכותו של השר.

לסיכום, קבע בית המשפט כי סמכות השר להורות על תשלומים של פיצויי סבל למבקש הינה בגדר חובה, ודחיית השר בהחלטתו את בקשת המבקש לפיצויים אלו, נעשתה בחוסר סמכות. בית המשפט הוסיף כי אף אינטרס ההסתמכות הנטען על ידי המשיבים, לא נמצא כסביר וכמשמעותי דיו בענייננו, ואיננו מהווה צידוק להגבלת תחולת העבר של הלכת רוטמן במסגרת סעיף 5 לקריטריונים.

לאור האמור, קיבל בית המשפט את התובענה ביחס לשאלת פיצויי הסבל וחייב את המשיבים בהוצאות ושכ"ט עו"ד בסך של 36,000 ₪.

הערת מערכת:

בעניין רוטמן, צומצם שיקול הדעת של סמכות השר ואולם הסמכות על פניו נותרה בידי עם זכות ביקורת על ידי בית המשפט של הפקעות. המערכת העלתה פעמים רבות את ההיגררות המיותרת למסלול בו אין למעשה שיקול דעת לגורם המחליט ונוצר כפל בערכאות, בעוד שניתן היה ליצור מנגנון בו נקבע שרק במקום בו קיימת השבחה ליתרת השטח, יעביר בית המשפט את ההכרעה לשר.

פירוק שיתוף הנדרש לצורך מימוש תכנית איחוד וחלוקה

שם ומספר הליך: ת"א 25129-07-11 **מנחם מישל גולדמונץ ואח' נ' עופר סגל ואח'**

ערכאה: בית משפט השלום בקריות בפני כב' סגן הנשיא, השופט נווה ערן.

תאריך מתן ההחלטה: 9.1.17 **פרטי הנכס:** 15 מגרשים בקריית אתא אשר מהווים חלק מתוכנית כ"256 ("גבעת אלונים"). **ב"כ הצדדים:** לא צוין.

התביעה עוסקת במגרשים הכלולים בתכנית כ"256 ("גבעת אלונים"), ואליה צורפה טבלת איזון והקצאה בין בעלי הקרקע.

המגרשים נשוא התובענה, הוקצו לבעלי זכויות שונים, כאשר במסגרת ההליך, 90% הגיעו להסכמה באשר למתווה השיבוץ מחדש במגרשים, ואולם בעלת זכויות אחרת (להלן: "**שרביב**") המחזיקה בכ-10% מהמגרשים, התנגדה למתווה.

לאור המחלוקת בין הצדדים ולאחר שהמו"מ ביניהם לא צלח, מינה בית המשפט שמאי מומחה מטעמו (להלן: "**המומחה**"), אשר נדרש לחלק את זכויות הצדדים כך שמירב הזכויות במגרשים תחולקנה לפי קבוצות האינטרסים לעיל, תוך שכל צד ישמור על השווי היחסי של זכויותיו.

במסגרת חוות הדעת, הציע המומחה כי זכויות שרביב ירוכזו בשני מגרשים ובעלותה בהם תהיה בלעדית, ובהתאמה יתר בעלי הזכויות ירוכזו במגרשים הנוספים.

שרביב התנגדה להצעת המומחה, ועל כן בית המשפט נדרש לשאלה האם חרף התנגדות אחד מבעלי הדין, יכול בית המשפט להורות על שיבוץ בעלי הדין במגרשים שונים מאלו שנקבעו בלוח ההקצאות של התכנית וזאת על דרך של הליך פירוק שיתוף?

בפתח הכרעתו, קבע בית המשפט, בין היתר, כי לתכנית שאושרה מכוח חוק תכנון ובניה מעמד של חקיקת משנה, ומגרש שנוצר מכוח תכנית זו מקנה לבעלי הזכויות במגרש זכות להירשם כאמור כבעלים של המגרש במרשם המקרקעין. לפיכך, זכותם של בעלי הדין במגרשים האמורים כזכות קניינית לכל דבר ועניין ומאפשרת את פירוק השיתוף.

בהמשך לכך, ציין בית המשפט, כי למרות שקבע שהתנגדותה של שרביב הינה בעייתית, הרי שמאחר שעל פי לוח ההקצאות בתכנית כ"256, לשרביב זכויות בכל אותם מגרשים, אין בית המשפט יכול להורות, בהיעדר הסכמתה, על ריכוז זכויותיה בשני מגרשים וזאת מאחר שעל פי ההלכה, הגנה על זכות הבעלות במקרקעין אינה עולה לכדי התנהגות שבחוסר תום לב במידה המצדיקה התערבות בהיבט זה.

עם זאת, בית המשפט קבע, כי אין באמור בכדי להביא לדחיית התובענה, וזאת מאחר שבידי בית המשפט מצויה הסמכות להורות על **תיקון לוח ההקצאות שאומץ בתוכנית מחמת המצב העובדתי שנוצר בשטח וזאת בדרך של פרשנות התכנית והחלטה על המצב העובדתי הנתון.**

בית המשפט קבע, כי מאחר שמדובר במאות יח"ד אשר לא נבנות מחמת היעדר יכולת הצדדים להגיע להסכמות, ובפרט נוכח סירובה של שרביב לכל שינוי בזכויות, לוח ההקצאות יוצר מצב עובדתי שאינו מאפשר את הגשמת מטרת התכנית והיא: "פיתוח שכונת מגורים חדשה".

בית המשפט קבע, כי הוא אינו קובע מחדש את תחומי המגרשים/כמות יח"ד שניתן לבנות בכל מגרש, והוא אינו פוגע בזכויות מי מהצדדים. יתרה מזו, עמדתו נסמכה על חוות דעת מומחה שמינה, אשר לו הידע והכלים להעריך את שווי זכויות הצדדים ולשבצם מחדש במגרשים תוך שמירת זכויותיהם והשמתם על פי קבוצות האינטרסים עליהם הם נמנים.

לאור האמור, בית המשפט קבע כי אין כל עדיפות ללוח ההקצאות שנקבע על ידי השמאי של מוסד התכנון, ויש להעדיף את חוות דעת המומחה מטעמו, מאחר שזה נהנה מחלוף הזמן שעבר והשינויים שנוצרו בשטח וממקד את כל תשומת לבו המקצועית, בצרכי הצדדים שבפני בית המשפט, ויכול להגיע בכך לתוצאה שהינה מדויקת ויעילה יותר.

בסופו של יום, בית המשפט קיבל את התביעה והורה לצדדים לפעול על פי האמור בחוות דעת מומחה בית המשפט.

הערת מערכת:

שאלת סמכות בית המשפט המתאים לפירוק שיתוף והדין החל במקרקעין לא רשומים, טרם הוכרעה על ידי בית המשפט העליון וקיימות הכרעות סותרות.

גם בפסה"ד הנ"ל אנו רואים פתרונות יצירתיים, כי על פניו, בית משפט קנייני מתערב בזכויות ובהחלטות תכנוניות שיצרו מגרשים. לכאורה, הליכים מנהליים או תכנוניים הם אלו שהיו אמורים לשנות מגרשים והקצאות ואילו פירוק השיתוף אמור לפרק שיתוף זכויות השותפים שהוקצו להם מגרשים אלו.

חוקיות דרישת רמ"י לקבלת תשלום עבור עודפי עפר שנוצרו אגב חפירה

שם ומספר הליך: ה"פ 53268-06-13 ס. אלון חברה להשקעות ובנין בע"מ נ' מדינת ישראל

ערכאה: בית משפט השלום בתל אביב-יפו בפני כב' השופטת יסכה רוטנברג

תאריך מתן ההחלטה: 9.1.17 **ב"כ המבקשת:** לא צוין. **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כחלקה 455 בגוש 6161, גבעתיים.

עסקין בבקשה לסעד הצהרתי לפיו התבקש בית המשפט לקבוע כי רשות מקרקעי ישראל איננה מוסמכת לדרוש מהמבקשת, שהינה חוכרת, תשלום בגין עודפי עפר שנוצרו אגב ביצוע עבודות החפירה לבניית מרתפים במוחקר.

בית המשפט סקר את החלטות מנהל מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל ואת החלטות האגף ומצא כי לא קיימת החלטה מכוחה רשאית המשיבה לדרוש תשלום עבור עודפי העפר.

באשר להחלטת האגף העוסקת ב"עודפי עפר", קבע בית המשפט כי, היא אינה מתייחסת לנסיבות בהן נוצרו עודפי עפר עקב חפירת מרתפים אגב בניית בנייני מגורים בקרקע עירונית, אלא רק לנסיבות של עודפי עפר שנוצרו בקרקע חקלאית או עקב ביצוע עבודות תשתית.

לאחר שבחן את טענת המשיבה, לפיה היא רשאית לגבות התשלום לנוכח הוראות הסכם החכירה הקובעות שהחול המצוי בקרקע הינו חלק מאוצרות הטבע המהווים רכוש של המחכיר וכי אסור לחוכר למכור חומרים שהוציא מהמגרש, קבע בית המשפט כי היות ובענייננו לא מכרה המבקשת את תחולת עודפי העפר, אין בכך שפינתה את עודפי העפר כדי לחייב את המבקשת לשלם בגינם.

בהינתן כל האמור, התקבלה הבקשה לסעד הצהרתי, דרישת התשלום בוטלה והמשיבה נשאה בהוצאות המבקשת בסך של 30,000 ₪.

הערת מערכת:

בית המשפט שב וחוזר על העיקרון שאין מס ואין היטל אלא על פי חוק. בית המשפט מצטרף לשורת פסיקות שנועדו לאיין ניסיונות יצירתיים של רשות ליצור אגרות והיטלים שונים ומשונים על מנת למלא את הקופה ציבורית, ולעקוף בכך את המחוקק.

שם ומספר הליך: ערר רה/95049/13 **תלמה רון ויפה הופמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון**

ערכאה: ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה – מחוז תל אביב, בפני כב' יו"ר הוועדה, עו"ד גילת אייל.

תאריך מתן ההחלטה: 8.1.17 **פרטי הנכס:** שדרות ביאליק 22, רמת השרון.

ב"כ העוררים: עו"ד רון צין.

מדובר בעוררות שהינן בעלות זכויות בשתי דירות דופלקס בשדרות ביאליק 24-רשב"ם 7 ברמת השרון. התביעה הוגשה בעקבות פגיעה נטענת (חסימת נוף, הצללה, חסימת אוויר, פגיעה בפרטיות) בעקבות היתר בניה שניתן לבניין בשדרות ביאליק 22, לחיזוק המבנה ולתוספות לו בהתאם לתמ"א 38.

הסוגיה המרכזית שנדונה בערר דנן, ובה בחרנו להתמקד בתקציר זה, הינה **שאלת המועד הקובע להגשת תביעה לפי סעי' 197 לחוק, בגין פגיעה שנגרמה כתוצאה מתמ"א 38.**

ועדת הערר פתחה וציינה, את ההלכה שניתנה בבר"מ 1560/13 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ**, שלפיה, כאשר מדובר בתכנית מתאר ארצית שאינה קונקרטית, הרי שכל עוד לא ניתן היתר מכוחה, היא נותרת כ"עננה" מעל שטח המדינה כולו, ונעדרת את הקונקרטיזציה הנדרשת לגיבוש עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

עוד קבעה ועדת הערר, כי שומת המקרקעין בתביעות לפי **סעיף 197** בוחנת את ערכם ערב הפגיעה ולאחריה. עריכת שומה למועד שונה מהמועד בו התגבשה הפגיעה חותרת תחת תכלית עריכת השומה. את מסקנתה זו, ביקשה לתמוך בהלכה נוספת של בית המשפט העליון, הלכת "אופל קרדן" (בר"מ 505/15) במסגרתה, עסק בית המשפט העליון בשאלה מהו המועד הקובע לעריכת שומת היטל השבחה, אשר ניתן בעקבות תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק – האם מועד אישורה של התכנית או מועד מתן ההיתר? בעניין זה, בית המשפט העליון קבע כי, כאשר מדובר בתכנית מתאר ארצית הקובעת עקרונות כלליים בלבד, אין מקום לחישובי הסתברויות והערכות הקלוטות מהאוויר, ויש להמתין ל"קונקרטיזציה" של ההשבחה או של הפגיעה במקרקעין.

לאור האמור, ועדת הערר קבעה, כי **המועד הקובע לעריכת שומת ירידת הערך בגין תמ"א 38, הינו מועד ההיתר** ובהתאם קבעה, כי התכניות שיש להביא בחשבון ב"מצב הקודם", הן כל אותן תכניות שאושרו עד מועד זה.

ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים בנקודה זו, ומינתה שמאי מייעץ שיבחן חלק מהפגיעה שנטענה.

הערת מערכת:

הלכות "מגן" ו"אופל קרדן" נעוצות בקרקע הגיון, אולם, על פניו לא מעוגנות בהוראות ברורות של המחוקק, כמו גם הלכת אליק רון, ראויות כולן לעיגון חקיקתי ולהסרת הערפל, שכן אין ספק שמועד ההיתר על פניו הינו מימוש זכויות ולא מועד יצירתן.