/od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה

עו"ד על נדל"ן
עדכון On-Line
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 כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

גרסאת הדפסה

על רשות לקיים התחייבותה לתמוך בתכנית להשבחת זכויות

מאת עו"ד צבי שוב וגב' ספיר זילבר, מתמחה

שם ומספר הליך: ת"א 26011-08-16 **מאיר אפרת אחזקות בע"מ ואח' נ' מועצה מקומית זכרון יעקב**

ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה, בפני כב' השופטת עפרה אטיאס **תאריך פסק הדין:** 11.05.17 **ב"כ התובעים:** עו"ד ישי בן און .

עניינו בתביעה לאכיפת הסכם בין המועצה המקומית זכרון יעקב (להלן: "**המועצה**"), לבין חברת מאיר אפרת אחזקת בע"מ (להלן: "**התובעת**"). ההסכם קובע, בין היתר, כי המועצה תתמוך בתכנית להשבחת מקרקעי התובעת, אשר כוללת שינוי ייעוד של המקרקעין ממלונאות למגורים, באופן שתותר בין היתר בנייה של 144 יחידות דיור למגורים.

במסגרת ההסכם התחייבה התובעת, לפעול לאישור התכנית והמועצה התחייבה לתמוך בתכנית "בכפוף להחלטות רשויות התכנון המוסמכות ולהוראות כל דין", ולאחר הליכים רבים, התכנית אושרה בתנאים.

בחלוף הזמן, התפטר ראש המועצה, ראש המועצה החדש הגיש התנגדות אישית לתכנית, טרם מינויו כראש המועצה, ובנוסף, המועצה הגישה ערר למועצה הארצית, יחד עם בקשה להסיר את שמה של המועצה כיזמת ומגישת התכנית.

לאור הנסיבות המתוארות, הגישה התובעת תביעה לאכיפת ההסכם, וכן בקשה לסעד זמני האוסר על המועצה לפעול בניגוד להסכם.

בית המשפט דן בטענות הצדדים וקבע לעניין טענת המועצה כי קיים אינטרס ציבורי חשוב שיש בו להטות את הכף לעבר השתחררות מן החוזה עליו חתמה, כי בנסיבות העניין האינטרס הציבורי בשינוי היעוד למגורים עולה על האינטרס הציבורי שבהותרת המצב על כנו וזאת עוד מבלי שמביאים בחשבון את עקרון קיום החוזים, עיקרון ההגינות ואת אינטרס ההסתמכות של התובעת על ההסכם.

עוד מציין בית המשפט בעניין זה, כי החלטת המועצה להתנגד לתוכנית התקבלה בחיפזון, ללא דיון מעמיק, ומבלי שנערך מסמך מדיניות חדש ומגובש המתבסס על הנתונים החדשים הנטענים, והיעדים לעתיד, מתוך ראייה רחבה של צרכי התיירות. המועצה לא עמדה בנטל המונח לפתחה להוכיח כי התועלת הציבורית שתצמח מהשתחררות מן התמיכה בשינוי היעוד עולה על הרווח שיצמח לתושבים בשל שינוי היעוד למגורים.

עוד הרחיב בית המשפט וציין כי השינויים הפוליטיים והעובדה שהתוכנית אינה נושאת חן בעיני ראש המועצה והרכב המועצה הנוכחי, לא די בהם, כדי לבסס "שינוי נסיבות" או "אינטרס ציבורי" המצדיק השתחררות מן החוזה. תוצאה הפוכה אינה מתקבלת על הדעת, ותוביל לתוצאה לפיה נבחרי ציבור וראשי מועצה יקדמו רק עניינים אשר ניתנים ליישום בתקופת הקדנציה הנוכחית שלהם, ולא יפעלו לקידום תכניות לתועלת התושבים שפועלן לטווח ארוך.

המועצה טענה כי יש לפרש את ההסכם באופן שאינו שולל את שיקול דעתה בניגוד לעקרונות המשפט המנהלי. בית המשפט קבע בעניין זה כי, מקום בו ניתן החוזה לשתי פרשנויות, עדיפה הפרשנות שאינה כובלת את שיקול דעתה של המועצה על פני זו הכובלת את שיקול דעתה.

לאור האמור, קבע בית המשפט כי אין מקום לשלול מן המועצה את הזכות להתנגד בפני רשויות מוסדות התכנון, לתנאים חדשים בהם הותנתה התוכנית ע"י הוועדה המחוזית, שלא נקבעו בתוכנית מלכתחילה. אין לפרש את הסכמת המועצה לתמוך בתוכנית, בכפוף להחלטות רשויות התכנון המוסמכות ולהוראות כל דין, ככאלו הכובלות את המועצה מלתקוף את התנאים שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במסגרת זכות הערר המוקנית לה עפ"י הדין והאינטרס הציבורי בתיקון פגמים בתכנית, ככל שישנם, עולה על העיקרון של קיום חוזים ואף על אינטרס הסתמכות של התובעת והמועצה רשאית להשמיע את טעמיה בעניין הפגמים התכנוניים בפני רשויות התכנון המוסמכות שהינן הגוף המקצועי להכריע בהם.

לסיכום קבע בית המשפט כי, אין באפשרות המועצה לחזור בה מהסכמתה להיות יזמת התוכנית, ההסכם יאכף כך שהמועצה מחוייבת לתמוך בשינוי היעוד בתוכנית ממלונאות למגורים. בנסיבות העניין לא ניתן צו להוצאות.