



אוגוסט 2014

מעו"ד תכנון ובנייה

עו"ד אפרת שרון

לקוחות נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם את גיליון אוגוסט לשנת 2014.

כמו בגיליונות קודמים גם בגיליון זה פסקי דין מעניינים העוסקים בנושאים שונים בתחום התכנון והבנייה.

בנוסף, תקופה זו משופעת בשינויי חקיקה חשובים בתחום התכנון והבנייה.

ראשית כמובן תיקון 101 לחוק התכנון ובנייה אשר יכנס לתוקף ביום 1.8.2014.

בהקשר זה, פורסמו בימים אלו תקנות התכנון והבנייה ([עבודות ומבנים הפטורים מהיתר](#)), התשע"ד-2014 הקובעות אלו מבנים יהיו פטורים מהיתר בנייה והתנאים לקבלת הפטור האמור.

בנוסף, אושר בימים אלו חוק הוועדות למתחמי דיור מועדפים (ותמ"ל) סקריאה שנייה ושלישית בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת. לפי ההצעה, יוקם מוסד תכנוני חדש שיאשר תכניות בנייה גדולות בנות 750 יחידות ויותר בהליך מואץ.

מצ"ב לעיונכם [הצעת החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור](#) וכן נוסח ההצעה [שאושר בכנסת](#).

אנו מאחלים לכם פגרת קיץ מרעננת וקריאה מהנה.

קביעת היטל השבחה
בגין זכויות מותנות

*

מוסד תכנון יכול לאשר
תכנית גם אם יוזם
התכנית ביקש לבטלה

*

קביעת היטל השבחה
על פי השימוש המיטבי

*

תמ"א 36 - ניתן לתבוע
מכוח סעיף 197 לחוק
התכנון והבנייה רק עם
הוצאת היתר בנייה ולא
עם פרסום התוכנית

*

בתביעת פיצויים על פי
סעיף 197 יש לבחון את
ערכה הכלכלי של
הזכות הנפגעת

*

מרוץ ההתיישנות
בהיטל השבחה מתחיל
בעת דיווח העסקה
לרשות המקומית

*

לא ניתן לגבות כופר
חניה כאשר לא
מתמלאים תנאי תקנות
התכנון והבנייה
(התקנות מקומות חניה)
אולם גם לא ניתן
להוציא היתר בנייה
במקרה זה

בקרר באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

קביעת היטל השבחה בגין זכויות מותנות

רעא 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון

בבית המשפט העליון, על ידי כב' הש' א' רובינשטיין, ע' פוגלמן, י' עמית. ניתן ביום 15.7.2014.

מדובר ביזם שזכה במכרז שפרסם מינהל מקרקעי ישראל לרכישת מקרקעין בגבעתיים. במועד רכישת המקרקעין על ידי היזם חלו על המקרקעין מספר תכניות תקפות, אשר התנו במשולב עם יתר הזכויות שבתוכנית, זכויות כגון ניווד שטחי בנייה בין קומות, הוספת שטחי בנייה עיקריים בגין תוספת קומות וכיוצא בזה, באישור נוסף של הוועדה המקומית.

חודשים אחדים לאחר הזכייה במכרז, במסגרת בקשה למתן היתר בנייה, ביקש היזם כי הוועדה המקומית תפעיל את סמכותה ותאשר את כלל הזכויות המותנות שנקבעו בתכניות. הוועדה אישרה את מתן הזכויות המותנות בהיקף שהביא להגדלת ניצול הבנייה במקרקעין בכ-60%. כאשר ניתן היתר הבנייה, המציאה הוועדה המקומית שומת היטל השבחה ליזם בגין אישורן של הזכויות המותנות. היזם הגיש השגה על המצאת השומה וטען כי אין הוא חייב כלל בהיטל השבחה.

היזם טען כי אירוע המס של ההשבחה בגין הזכויות המותנות התרחש בעת אישור התכניות ולא בעת אישור הזכויות המותנות על ידי הוועדה. במועד אישור התכניות היה המנהל הבעלים של המקרקעין ולכן ההשבחה בגין הזכויות המותנות שולמה על ידי המנהל בעת מכירת המקרקעין. עוד טען היזם, כי אישור הזכויות המותנות על ידי הוועדה המקומית אינו בא בגדר אחד מהאירועים שבגינם מאפשר החוק לגבות היטל השבחה, שכן אין מדובר באישור תכנית נוספת או בהקלה כמשמעותה בחוק. הפטור מהליך של פרסום הקלה הביא לדבריו מלכתחילה לעליית שווי המקרקעין, עלייה אשר גולמה בתמורה ששילם היזם למנהל בעד רכישתם ולכן, חיוב בהיטל השבחה נוסף במועד אישורן הסופי של הזכויות המותנות מהווה כפל מס.

הוועדה המקומית טענה כי אישור הזכויות המותנות הוא שמהווה את אירוע המס אשר על פיו יש לחשב את ההשבחה שנוצרה בגין זכויות אלו. לטענתה, במועד אישור התכניות היו הזכויות המותנות בגדר ציפייה בלבד ולא הייתה ליזם כל ערובה לכך שהזכויות יאושרו בסופו של דבר ועל כן ההליך התכנוני בקשר לזכויות אלו טרם הושלם. אישורן הסופי של הזכויות המותנות הוא שהביא להוצאת ההשבחה מהכוח אל הפועל ולכן מועד אישורן של הזכויות המותנות הוא שמהווה את מועד ההשבחה לצורך חישוב ההיטל בגינן.

ביהמ"ש העלה שלוש שאלות הדורשות מענה טרם קבלת הכרעה בסוגיה:

א. האם הכללת הזכויות המותנות והטמעתן בתכנית הן אירוע המס היחיד של "השבחה" או

שאישור הזכויות המותנות בפועל, מהווה אירוע מס נוסף של "השבחה" כהגדרתה בחוק?

ב. כיצד יש לחשב את ההשבחה בגין אישור הזכויות המותנות - האם יש להתחשב בעליית שווי

המקרקעין בעקבות הכללתן של הזכויות המותנות בתכנית ולנכות עלייה זו מהיטל ההשבחה

בגין אישורן של הזכויות, או שיש לחשב את היטל ההשבחה בהתעלם מהעובדה שהזכויות

נכללו במסגרת התכנית? ככל שתתקבל האפשרות הראשונה, יש לענות על השאלה הבאה.

ג. מהו התאריך הקובע לפיו יש לחשב את ההשבחה בגין אישור הזכויות המותנות?

לאחר סקירה ארוכה וממצה של מושגי יסוד ועקרונות היטל השבחה, קבע בית המשפט כי עמדתו היא כדלקמן: **קיים אירוע מס אחד של השבחה בעת אישור התכנית; "המועד הקובע" לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית; ושני שלבי מימוש - האחד בעת המכירה והשני בעת אישור הזכויות בפועל לצורך קבלת היתר הבנייה.** עמדה זו מקורה בהבחנה בין "אירוע ההשבחה" ובין "מימוש ההשבחה".

בנוסף, קבע ביהמ"ש כי הזכויות שהוטמעו בתכנית אינן בגדר הקלה ויש לראותן כזכויות מעין-מוקנות. לכן, מועד ההשבחה, מועד אירוע המס, הוא בעת אישור התכנית ולא במועד אישור הזכויות בפועל.

לדברי בית המשפט, אישורן הסופי של הזכויות המותנות, להבדיל מהיותן מוטמעות בתכנית, מביא לעליית שווי המקרקעין. בימ"ש ציין כי לכאורה הדבר עולה בהגדרת "השבחה" לפי הדין ולכן יש לגבות מהיזם היטל בגין אישור הזכויות המותנות. עם זאת קבע בית המשפט כי יש לראות באישור הזכויות המותנות שהוטמעו בתכנית כזכויות מעין-מוקנות ולכן מועד ההשבחה, מועד אירוע המס, הוא בעת אישור התכנית, ולא במועד אישור הזכויות בפועל.

ביהמ"ש הבחין בין אירוע המס ובין מועד החיוב במס. בימ"ש קבע כי אירוע ההשבחה, אירוע המס, הוא אחד (אישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות), והמועד הקובע לחישובה הוא יום תחילת התכנית אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה). ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה. במקרה שבו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אפשר לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול שניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.

בית המשפט אף התייחס לעניין תמ"א 38 אשר חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה ויוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ. בית המשפט ציין כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמו כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה, אלא התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה. ועל כן, אין מקום להקיש מההוראות הנוגעות לתמ"א 38 לגבי הזכויות המותנות, ואין גם להסיק ממסקנת בית המשפט כאמור לעיל, בנוגע לזכויות המותנות לגביה.

בית המשפט ניתח באופן מפורט, סדור וראוי להערכה את מהותו של החיוב בהיטל השבחה ואת העקרונות העומדים מאחוריו, כמו גם את הגישות השונות בפסיקה בדבר חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות. גישתו של בית המשפט אינה חפה מקשיים כפי שאף צוין בפסק הדין עצמו. כמו כן חישוב ההשבחה הכללית בעת מכירת הנכס ככוללת את הזכויות המותנות, אולם בשווין המלא, שכן בשלב זה עדיין אין וודאות בדבר מימושו – אינה פשוטה. עם זאת פסק הדין מתווה את ההליך לחישוב ההשבחה במקרה של זכויות מותנות ומסיר את אי הוודאות אשר שררה ביחס לכך עד כה.

מוסד תכנון יכול לאשר תכנית גם אם יוזם התכנית ביקש לבטלה

עת"מ 38365-10-13 תמרי ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ת"א ואח'

בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו, על ידי כב' הש' רות רונן. ניתן ביום 15.6.2014.

עניינה של העתירה בבקשת העותרים כי בית-המשפט יבטל את החלטת הוועדה המחוזית הנוגעת לתכנית רג/1423/א – מתחם ארלוזורוב-המתמיד ברמת גן. מדובר בתכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית אשר חלה על שטח של כ-5.6 דונם, בין הרחובות ארלוזורוב מדרום והמתמיד מצפון, בעיר רמת-גן. במסגרת החלטת הוועדה המחוזית נדחו חלק מההתנגדויות ובכלל זה התנגדותם של העותרים.

העותרים הגישו יחד עם מתנגדים נוספים בקשת רשות ערר על ההחלטה, בקשה אשר נדחתה על ידי יו"ר הוועדה המחוזית.

בית המשפט דחה את העתירה. לדבריו, הוועדה המחוזית לא הייתה חייבת לאמץ את עמדתה של הוועדה המקומית לאחר שזו חזרה בה והחליטה למשוך את התוכנית. מרגע שהוגשה תכנית למוסד תכנון, התוכנית אינה עוד בשליטתו של המגיש והיוזם, ומוסד התכנון יכול לדון בה ולאשר אותה גם אם יוזם התוכנית ביקש למשכה. הוועדה המחוזית היא גוף תכנוני בעל מעמד גבוה יותר בהיררכיה מזה של הוועדה המקומית והיא רשאית להמשיך בעצמה בהליך שהוועדה המקומית לא המשיכה בו.

יש לשים לב להחלטה זו. כאשר הגיש יזם תכנית למוסד תכנון, הוא מאבד את השליטה בתכנית. כמובן שיוכל לבקש למשוך את התכנית אולם ההחלטה כעת היא בידי מוסד התכנון הרלוונטי ואינה עוד בידי היזם – על כל ההשלכות הנובעות מכך, לרבות תשלום היטל השבחה בגין אישור התכנית וכמובן הסכמים שונים בין היזם ובין הרשות המקומית.

קביעת היטל השבחה על פי השימוש המיטבי, הלכת חניוני מאיה

רעא 1529/14 חניוני מאיה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

בבית המשפט העליון על ידי כב' הש' ד' ברק-ארז. ניתן ביום 26.6.2014.

המבקשת היא חברה להפעלת חניונים אשר שכרה שלושה מגרשים ריקים בתל אביב-יפו. על-פי תכניות המתאר הרלוונטיות המגרשים מיועדים למגורים ולמסחר. המבקשת הגישה בקשה לשימוש חורג במגרשים כחניונים לתקופה מוגבלת, עד להשלמת הפעולות הנדרשות לשם בנייה עליהם, ובכלל זאת קבלת ההיתרים הדרושים לכך. הוועדה המקומית נתנה למבקשת היתרים לשימוש חורג ובעקבות כך דרשה מהמבקשת לשלם היטל השבחה בגין "מימוש זכויות".

המבקשת שילמה את היטל השבחה בסכום שקבע השמאי המכריע. עם זאת, היא ערערה לבית משפט השלום על חיובה בהיטל השבחה. בית משפט השלום קיבל את הערעור לאחר שקבע, כגישת המבקשת, כי ההיתר לא הביא להשבחת המגרשים, בשים לב לכך שהשימוש החורג שהתאפשר במסגרת ההיתר – הפעלת חניון – הוא שימוש "נחות" ביחס ליעוד המקורי של המקרקעין.

בית משפט השלום התבסס על הלכת רוטמן אשר בה הותווה העיקרון לפיו פגיעה במקרקעין בגין תכנית מתאר לפי סעיף 197 לחוק נבחנת לפי מבחן אובייקטיבי הנסב על פגיעה בתכונותיהם של המקרקעין, להבדיל מפגיעה כלכלית באדם המחזיק באותו זמן במקרקעין והשימושים שהוא עושה במקרקעין. בית משפט השלום קבע, בהסתמך על עיקרון זה, כי במקרה דנן ההיתר לא הביא להשבחת המקרקעין עצמם אלא רק היטיב מבחינה כלכלית עם המבקשת עצמה, ולכן אין מקום לחייב בגינו בהיטל השבחה.

על פסק דינו של בית משפט השלום ערערה המשיבה לבית המשפט המחוזי, אשר קיבל את הערעור. בית המשפט המחוזי דחה את קביעתו של בית משפט השלום כי ההיתר לא הביא להשבחת המקרקעין וקבע כי כדי להכריע בשאלה האם אירעה השבחה של המקרקעין כתוצאה ממתן היתר לשימוש חורג במקרים מסוג זה, יש להשוות בין השימוש במקרקעין במסגרת ההיתר במהלך תקופת הביניים לשימוש שניתן היה לעשות במקרקעין ללא היתר בתקופת הביניים. בית המשפט המחוזי הבהיר כי לשיטתו עניין רוטמן כלל אינו משליך על הסוגיה הנדונה. בית המשפט המחוזי סבר כי גם בהתאם למבחן האובייקטיבי שנקבע בעניין רוטמן חלה השבחה, בשים לב לכך שערכם של המגרשים לאחר מתן ההיתר בתקופת הביניים גבוה מערכם של המגרשים אלמלא היה ניתן ההיתר בתקופה זו.

ביהמ"ש העליון דחה את בקשת רשות הערעור. לדבריו, פסק דינו של בית המשפט המחוזי אינו עומד בניגוד לעיקרון לפיו לצורך הקביעה האם נגרמה פגיעה במקרקעין יש להשתמש במבחן אובייקטיבי. בית המשפט העליון קבע כי יש בהיתר שניתן כדי לשנות את התכונות של המגרשים כמקרקעין, ומכאן שעסקינן בהשבחה אובייקטיבית שיש בה כדי להצדיק חיוב בהיטל השבחה. טענות המבקשת באשר לקביעות ביהמ"ש המחוזי אינן אלא השגות על אופן יישומו של המבחן האובייקטיבי ואינן מצדיקות מתן רשות ערעור בגלגול שלישי.

ביהמ"ש העליון קבע, כי התוצאה בפסק דינו של המחוזי עולה בקנה אחד עם התכליות העומדות ביסוד גבייתו של היטל השבחה. על כן, יש לדחות את טענת המבקשת לפיה המגרשים לא הושבחו כיוון ששווי המקרקעין לא השתנה כתוצאה מהשימוש החורג, בשים לב לכך ששווים נקבע לפי השימוש המיטבי בהם בהתאם לתוכניות התקפות החלות במקום. טענת המבקשת אינה מביאה בחשבון את האפשרות ששווי המקרקעין מושפע גם מהעיכוב שחל באפשרות לממש את הבנייה עליהם, כך שלפחות לגבי תקופת ביניים זו ערך המקרקעין מושבח כאשר ניתן לעשות בהם שימוש חורג בהתאם להיתר שניתן לצורך כך.

תמ"א 36 - ניתן לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה רק עם הוצאת היתר בנייה ולא עם פרסום התוכנית

בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ ואח' בבית המשפט העליון על ידי כב' הש' א' רובינשטיין, נ' הנדל, ד' ברק-ארז. ניתן ביום 22.7.2014.

המשיבות הגישו לוועדה המקומית תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בטענה שפרסומה למתן תוקף של תמ"א 36 העצים את הפגיעה במקרקעיה. התביעה נדחתה על הסף. ערר המשיבות לוועדת הערר המחוזית נדחה, תוך שהוועדה ציינה כי תביעה לפי תמ"א 36 מתגבשת אך במועד הוצאת היתר בנייה להקמת מתקן שידור.

ערעור שהגישה המשיבה התקבל על ידי בימ"ש קמא, אשר קבע כי הזכאות לפיצוי מבוססת על פגיעה הנובעת מהתכנית, אף אם טרם הוצא היתר בנייה מכוחה.

בית המשפט העליון דן כאן בשאלה מהו המועד להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין פגיעה על-ידי תכנית מתאר ארצית שמתווה עקרונות לגבי הצבת מתקני שידור סלולאריים ברחבי המדינה, אך אינה מגדירה מראש מיקומים להצבת מתקנים אלה. האם המועד המתאים לכך הוא זמן הוצאת התוכנית או רק כאשר ניתן היתר בנייה מכוחה.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור. לדבריו, הגדרת המונח "תכנית" לצורך תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 כוללת גם תכנית מתאר ארצית, אולם כדי שיהיה ניתן לתבוע על פי תכנית מתאר ארצית יש צורך במסוימות של הפגיעה. לדידו, גדר הספקות בעניין הנדון נובע מכך שהתכנית אינה קובעת ייעודים למתקני שידור, אלא רק אמות מידה וכללים שעל פיהם ניתן יהיה להתיר את הקמתם, ובלא שכללים אלו יספקו אינדיקציה קונקרטית לגבי מקרקעין שבהם יוקמו מתקני שידור. לפיכך, רק לאחר שהוצאו היתרים מכוח התכנית, ניתן לדעת היכן יוקמו מתקני שידור ואלו מקרקעין עשויים להיפגע.

אופייה הייחודי של התכנית אף הוביל להחלטת שר הפנים לאפשר את הגשת התביעה גם לאחר חלוף 3 שנים מפרסומה: עד לשנה מיום מתן ההיתר או חצי שנה מיום הקמת המתקן, לפי המאוחר, עת מתברר כי בפועל ניתן מכוחה היתר בנייה או הוקם מכוחה מתקן שידור במקום מסוים.

עם זאת קבע העליון כי כאשר תכנית כללית כדוגמת תמ"א 36 עשויה לפגוע פגיעה ישירה בערכם של מקרקעין במובן של איסור או הגבלה על הקמת מתקנים הנובעים מהתכנית עצמה, ניתן להגיש תביעה לפי סעיף 197 כבר עם פרסומה. ניתן יהיה לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 מכוח תכנית מתאר ארצית אם ניתן להוכיח פגיעה קונקרטית מכוח התכנית, עוד בטרם ניתן היתר בנייה מכוחה.

תמ"א 36 איננה קובעת מיקומים ספציפיים להתרת שימושים שיש בהם כדי להוות פגיעה, פגיעה הנובעת ממנה תתגבש רק במקרה שבו ניתן היתר בנייה המביא ליישום התכנית על מקרקעין. על דרך האנלוגיה ניתן לומר שתמ"א 36 קובעת נורמה מופשטת, ורק ההחלטה ליתן היתר למתקן ספציפי מיישמת את הנורמה ומעניקה לה קונקרטיזציה המוציאה אותה אל הפועל.

על כן - ניתן לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה רק בעת הוצאת היתר בנייה ולא בעת פרסום התכנית.

ביהמ"ש הוסיף כי קביעה זו הולכת יד ביד עם החלטתו של שר הפנים לדחות את המועד להגשת התביעה. במבט רחב יותר, תוצאה זו עולה בקנה אחד עם עקרונות היסוד המעצבים את דיני הפיצויים בגין פגיעה על ידי תכנית: שיקולי הגינות המצדיקים הענקת פיצוי במצבים של פגיעה "ממוקדת" להבדיל מפגיעה "מפוזרת" והחשש מפני הרתעת יתר של רשויות מתכנון המקדם את רווחת הכלל.

בתביעת פיצויים על פי סעיף 197 יש לבחון את ערכה הכלכלי של הזכות הנפגעת

בר"מ 2348/10 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שורקות נ' גבעת השבילים בע"מ ואח'

בבית המשפט העליון על ידי כב' הש' חנן מלצר. ניתן ביום 3.7.2014.

המשיבה 1 הייתה הבעלים הרשום של חלקת מקרקעין בקרבת היישובים גבעת ברנר וקבוצת שילר. המשיבה 2 רכשה מקרקעין מתוך אותה חלקה. לאחר מכן מכרה המשיבה 2 את המקרקעין. לפני המועד שנקבע בהסכם למסירת החזקה במקרקעין לקונים, נרשמה המשיבה 2 כבעלת המקרקעין ובאותו היום נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונים. בעוד המשיבה 2 רשומה עדיין כבעלת הקרקע אושרה תכנית אשר נגעה למקרקעין, לטענת המשיבות אישור זה פגע במקרקעין. בשלב מאוחר יותר נרשמו הקונים כבעלים של המקרקעין.

בעקבות פרסום התכנית, הגישה כל אחת מן המשיבות תביעת פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין שלה שנבעה מאישור התכנית. הוועדה המקומית דחתה את התביעות. על החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר לוועדת ערר מחוז מרכז אשר נדחה. לטענת ועדת הערר, במועד אישור התכנית ה"בעלים הכלכליים" של המקרקעין לא הייתה עוד המשיבה 2, אלא הקונים, שכן האחרונים הם הנפגעים אם ערך המקרקעין ירד כתוצאה מהתכנית. הקונים לא הגישו תביעת פיצויים בגין הנזק ולכן לא עומדת למשיבה 2 זכות תביעה לפי סעיף 197(א) לחוק. המשיבות הגישו ערעור על החלטת ועדת הערר לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל-אביב-יפו אשר התקבל. לדברי בית המשפט לעניינים מנהליים, מלשון סעיף 197(א) לחוק עולה בבירור, כי זכות התביעה ניתנת לבעל המקרקעין ובנוסף גם לבעל "זכות במקרקעין". משאין חולק על כך שביום אישור התכנית, הייתה המשיבה 2 עדיין, רישומית, בעלת המקרקעין עומדת לה זכות תביעה, ובמיוחד מקום שבו לא הגישו "בעלי הזכות" האחרים, דהיינו, הקונים, תביעה דומה מצדם. התיק הוחזר לוועדת הערר להמשך בירור.

מכאן בקשת רשות הערעור. בית המשפט העליון דחה את הבקשה. ראשית מאחר והבקשה אינה מעלה שאלה בעלת חשיבות עקרונית, ושנית מאחר ופסק הדין של ביהמ"ש לעניינים מנהליים אינו מהווה למעשה "סוף פסוק" בהתדיינות בין הצדדים, שכן התיק הוחזר לוועדת הערר לדיון לגופו של עניין.

עם זאת, בית המשפט העליון העיר כי מכוחו של סעיף 197 (א) לחוק זכאים לתבוע מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם. בגדרי המונח "בעל זכות בהם" נכללים גם בעלי "זכות כלכלית" במקרקעין, אולם הרחבתה של זכות התביעה אין משמעותה בהכרח ביטול יכולתו של הבעלים לתבוע. מסקנה זו יתכן ותקבל משמעות, במקום שבו במסגרת עסקה למכירת מקרקעין, שנעשית עובר לאישורה של תכנית, יוכח כי ירידת הערך הצפויה של המקרקעין כבר גולמה במסגרת המחיר ששולם. הסיבה לכך היא, כי במקרה שכזה, ממילא הנפגע העיקרי מאישור התכנית הוא מוכר המקרקעין, אשר כאמור נשאר כבעלים הרשום ביום אישור התכנית, ובלבד שיוכח שהתמורה שקיבל בגין הנכס הייתה נמוכה מזו שהיה מקבל לולא התכנית.

עוד הוסיף בית המשפט העליון, כי לאו דווקא בהכרח "טוהר" קנייניות הזכות הוא הקובע לעניין הפיזי, אלא ערכה הכלכלי אשר נפגע עקב התכנית. סעיף 197 לחוק נועד אמנם לפצות כל בעל זכות במקרקעין, אולם זאת כל עוד יש לו אינטרס כלכלי בהם. זכות הבעלות עשויה להיות כפופה לזכויות אחרות שיש לגבי אותם מקרקעין. כך למשל במקרה שבו הבעלים מחכירים את הקרקע לתקופה ארוכה.

במצב הדברים האמור, הזכות העיקרית במקרקעין מבחינת השווי הכלכלי תהיה דווקא החכירה ולא הבעלות, ולכן החוכר יהיה הניזוק העיקרי במקרה שהמקרקעין נפגעו על ידי תכנית. במקרה שכזה, הזכות הקניינית נותרת אמנם בידי הבעלים הרשום של המקרקעין, ואולם מדובר בזכות "נגוסה",

כאשר "ריקון הזכויות" עלול להשפיע על שוויה, כך שהוא יהיה מזערי ביותר.

מרוץ ההתיישנות בהיטל השבחה מתחיל בעת דיווח העסקה לרשות המקומית

עמ"נ 13-11-36445 מחמוד טבעוני נ' ועדת תכנון ובנייה נצרת ואח'

בבית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, על ידי כב' הש' בנימין ארבל. ניתן ביום 26.6.2014.

המשיב 2 (להלן: "המוכר") היה בעל זכויות במקרקעין מסוימים. בשנת 1988 אושרה תכנית בניין עיר המשביחה אותם. בשנת 1992, הוא מכר זכויות במקרקעין לעורר (להלן: "הרוכש"). העסקה לא דווחה במועד לוועדה המקומית לתכנון ובניה, ובהתאם, לא נקבע היטל השבחה. בשנת 1994, הגיש הרוכש בקשה להיתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה. לבקשתו צירף אסמכתאות על כך שרכש זכויות במקרקעין נשוא העסקה.

השאלה נשוא הערעור היא, האם בהעדר כל הודעה מפורטת לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התיישנה זכותה של הוועדה לגבות היטל השבחה?

בית המשפט דחה את הערעור בקבעו, כי על בעלי עסקה מוטלת החובה לדווח לוועדה על מימוש הזכויות כדי שזו תוכל להפעיל את מנגנון קביעת היטל השבחה. במקרה דנן, בהעדר דיווח מפורש לוועדה על העסקה, לא נולדה "עילת התביעה" שאפשרה להציג דרישה להיטל השבחה ולכן החוב לא התיישן.

לדברי בית המשפט הנימוק העיקרי והחשוב לכך הוא שאין הרשות חייבת להתחקות אחר האזרח ואינה חייבת לערוך בדיקות לגבי דיווחים.

למעשה קבע בית המשפט, כי העובדה שאין חובת דיווח לרשויות בדבר עריכת עסקת מקרקעין אשר בעקבותיה יקום חיוב בהיטל השבחה – אין בה כדי להביא להתיישנות החוב בהיטל השבחה.

ביהמ"ש מציין במפורש, כי לרשות פקידים שונים, העוסקים בעיסוקים שונים, איש איש בעיסוקו. לא ניתן לומר שפנייתו של האזרח לפקיד העוסק בעניין א', חגרום לכך שגם פקיד העוסק בתחום הרשות בעניין ב', יהיה מודע לקיום העסקה, רק מחמת העובדה שהדבר נודע לפקיד א'.

יש לייחס לוועדה המקומית מידע אשר נמסר למי מפקידיה לצורך מסוים. עצם העובדה כי פקיד א', העוסק בענייני רישוי ומתן היתרי בנייה, קיבל בקשה להיתר בניה אשר בה צוין שמו של המבקש, אין בה כדי להביא את טענתו באשר לקיום הזכויות גם לידיעתו של פקיד ב' העוסק בענייני גביית היטלי השבחה.

לדידנו, קביעה שכזו בעייתית ביותר. בתי המשפט הביעו לא אחת אי שביעות רצון מכך שיד ימין ברשות המקומית אינה יודעת מה מעשיה של יד שמאל וציפו כי יהיה סינכרון בין אגפיה השונים של הרשות.

לא ניתן לגבות כופר חניה כאשר לא מתמלאים תנאי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) אולם גם לא ניתן להוציא היתר בנייה במקרה זה

ערר 5009/14 אמנון הלפר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב

ועדת הערר לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב. ניתן ביום 21.5.2014.

העורר הגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב בקשה להיתר לשימוש חורג ממחסנים למשרדים המצויים במפלס המרתף בבניין. הוועדה המקומית החליטה לאשר את הבקשה בתנאי שישולם כופר לקרן חניה. הערר הוגש על תנאי זה.

לטענת העורר, לא קיים חניון העונה על דרישות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג – 1983 (להלן: התקנות), הן לעניין מרחק החניון הציבורי שלמימונו הוקמה קרן החניה מהנכס הרלוונטי, הן לעניין קיומה של היתכנות להקמת אותו חניון בתוך 10 שנים. לפיכך טען העורר, כי הוועדה המקומית לא הייתה יכולה לדרוש תשלום לקרן חנייה.

ועדת הערר קבעה, שאכן עולה כי כלל לא קיים חניון שאליו ניתן להפנות את כספי התשלום לקרן חניה. על כן, צודק העורר בטענתו כי הוועדה המקומית לא הייתה יכולה לדרוש ביצוע תשלום לקרן חנייה.

קבלת טענתו של העורר וביטול החיוב בתשלום לקרן חנייה מהווים למעשה ביטול הבקשה להיתר לשימוש חורג וכל עוד לא יוסדר נושא החנייה לא ניתן יהיה לאשר את הבקשה להיתר לשימוש חורג.

בקשת העורר הייתה למעשה חרב פיפיות. אמנם נקבע כי לנוכח תקנות התקנות מקומות חניה לא ניתן לחייב בתשלום לקרן חניה – אולם התוצאה המעשית היא שגם לא ניתן לאשר את היתר הבניה.

נשמח להשיב על כל שאלה שתתעורר.

ב ב ר כ ה

מחלקת נדל"ן, תכנון ובנייה

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

למידע בתחום דיני התכנון והבנייה ניתן לפנות אל :

03-6941388

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'.

להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה - <mailto:newsletter@fbclawyers.com>