מעו"ד כן תכנון ובנייה

מרס 2015

עו"ד אפרת שרון

לקוחות נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם את גיליון מרץ לשנת 2015.

כתמיד, בגיליון פסיקה מגוונת בנושאי תכנון ובנייה אשר ניתנו בערכאות השונות.

נעדכן, כי המועצה הארצית לתכנון ובנייה החליטה ביום ג' 10.2.15 להאריך את תוקפה של תמ"א 38 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בחמש שנים נוספות וכן החליטה על מתן הוראה להכנת עדכון נוסף לתמ"א. במטרה לעודד חיזוק מבנים החליטה המועצה הארצית להורות על עריכת תיקון מספר 4 "חיזוק מיגון והתחדשות", אשר יכלול הרחבת התמ"א לתחומים נוספים ובהם: עידוד חיזוק **מבנים שאינם למגורים**, תוספת **שימושים ציבוריים ומסחריים** במבני מגורים המיועדים לחיזוק, עידוד תוספת ממ"ד **במבנים קיימים בין השנים 1980 - 1992** , עידוד **שימוש בתת הקרקע** ועידוד בנייה למגורים **בהישג יד להשכרה**.

גורמים המצויים בשוק הנדל"ן מודעים לכך כי לפחות באזור המרכז, אישור פרויקטים על פי תמ"א 38 אינו הליך פשוט וכי הוועדות המקומיות נוטות להערים קשיים במתן אישורי בנייה על פי תמ"א 38.

כולנו תקווה כי המצב ישתנה וכי תיקון מספר 4 יביא לייעול ההליכים להוצאת היתרי בנייה ולאישור תכניות על פי תמ"א 38.

כתמיד, אנו מאחלים לכם קריאה מהנה .

שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות איזון אינן מחייבות את הנישום בהליך היטל השבחה

*

ביטול כתב שיפוי על פי סעיף 197 לחוק, בשל כפייה בחתימתו

*

פסיקת פיצוי נזיקי בגין עוגמת נפש, עקב בניית מגדלים סמוכים

*

אין להפחית עלויות הקמת מבני ציבור מדמי היתר המשולמים למנהל

*

רכיב המע"מ בשומות היטל השבחה

*

מעמדו של בעל זכות עתידית לזכויות בנייה במקרקעין לעניין חיוב בהיטל השבחה

*

הוועדה המקומית רשאית לדרוש ערובה על הסכום השנוי במחלוקת עד להכרעה בערר היטל השבחה

*

הפחתת שוויין של יחידות דיור "צפות" מהיטל השבחה

בקרו באתר שלנו
http://www.fbclawyers.com

<u>שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות איזון אינן מחייבות את הנישום בהליך היטל השבחה</u>

עמ"נ (חי') 41505-10-13 **עמוס אשרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שומרון**

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהלים, בפני כבוד השופט רון סוקול. ניתן ביום 28 ינואר 2015.

המדובר בערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר המחוזית, אשר אימצה את חוות דעתו של השמאי המייעץ שמונה על ידה, וקבעה כי על המערערים לשלם היטל השבחה וזאת בעקבות אישורה של תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.

וועדת הערר דחתה את טענת המערערים, כי בעקבות התכנית נפגע ערך המקרקעין שבבעלותם ועל כן דחתה את ערר שהגישו על כך שתביעתם לפיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "**החוק**") נדחתה.

השאלה שנדונה היא שאלת היחס בין השומות שנערכו לצורך תשלומי איזון על-פי תכניות איחוד וחלוקה ובין השומות שנערכו לצורך קביעת הפגיעה או ההשבחה של המקרקעין.

בית המשפט קבע כי, אין חולק שתכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה של מקרקעין המאושרת כאמור בסעיף 122 לחוק, היא תכנית אשר בעקבותיה רשאי מי שערך זכויותיו במקרקעין נפגע, להגיש תביעת פיצויים, ומי שזכויותיו הושבחו מחויב בתשלום היטל השבחה.

שווים של מקרקעין, הן לצורך עריכת טבלאות האיזון והן לצורך קביעת השבחת המקרקעין או בתביעה לפיצוי בגין פגיעה בערכם - אמור להיות זהה. עם זאת, אין זהות באשר למועדי עריכת השומות הללו. בעוד ששומת ההשבחה או הפגיעה נעשית לפי יום פרסום התכנית, הרי שקיימת מחלוקת לגבי מועד עריכת השומה לצורך טבלאות האיזון. הבדלי המועדים עשויים להשפיע על הערכות השווי, שכן בין שני המועדים עשוי לחלוף זמן רב שבו ישתנו ערכי המקרקעין, הצרכים והיחס בין שווים של יעודים שונים. לא זו בלבד אלא שככל שטבלאות האיזון יחייבו את הצדדים גם ביחס להיטל השבחה – יהיה בכך עקיפת הליכי הערר על שומת היטל ההשבחה ופגיעה בזכויות הנישומים.

לפיכך, **אין לקבל את העמדה לפיה הצדדים כפופים לטבלאות האיזון ואינם רשאים לסטות מהערכים שנקבעו בהן במסגרת שומות הפגיעה או ההשבחה**. קביעה כזו עלולה לגרום לדיונים רבים והתנגדויות כבר בשלב אישורה של התכנית רק כדי להימנע מהשפעת הטבלאות על שומות הפגיעה וההשבחה.

לאחר הקביעה האמורה, ביהמ"ש המשיך ובחן את הטענה כי משקיבלה הוועדה החלטה לאשר את טבלאות האיזון, המבוססות על הערכת שווי המקרקעין, היא מנועה מלשנות את החלטתה ולקבוע שווי אחר לצורך הליך נפרד. מסקנת בית המשפט היא כי רשות המבקשת לשנות החלטתה, לרבות סטייה משומה שנקבעה במסגרת דומה, צריכה לשקול את השיקולים הרלוונטיים, לאזן בין אינטרסים שונים, להבהיר ולנמק מדוע יש מקום לסטייה. כמו כן, רשות לא תוכל לשנות החלטתה אם הדבר יפגע בהסתמכות הציבור על החלטתה או יביא לשינוי לרעה במצבו של מי שכפוף לאותה החלטה.

ביטול כתב שיפוי על פי סעיף 197 לחוק, בשל כפייה בחתימתו

ת"א (נצ') 38/10 **צלילי ירדן אחזקות בע"מ נ' מע"צ מח' עבודות ציבוריות משרד התחבורה**.

בבית המשפט המחוזי בנצרת, בפני כבוד השופטת נחמה מוניץ. ניתן ביום 8 פברואר 2015.

התובעת, פעלה לקבלת היתר, לבניית תחנת דלק באתר שבו על פי תכנית מופקדת, מתכוונת חברת נתיבי ישראל לערוך שינויי תנועה. בין יתר דרישותיה דרשה נתיבי ישראל כתנאי לשינוי התכנון, כי התובעת תחתום על כתב התחייבות שלא לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 (להלן – **"החוק"**) בגין פגיעתה של התכנית.

עניינה של התובענה אשר הוגשה בפני בית המשפט היא בבקשת התובעת להצהיר על בטלותו של כתב התחייבות שעליו חתמה ולפיו היא מוותרת על זכותה להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

בית המשפט קבע, כי הסיפא של סעיף 119ד(א) לחוק מאפשר לצדדים להגיע להסכמות ביניהם בשאלת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. לפיכך, חתימת התובעת על כתב ההתחייבות נעשתה בסמכות.

ואולם, בחינת הראיות ושמיעת העדויות מראה כי כתב הוויתור שעליו חתמה התובעת הושג באמצעות הפעלת לחץ בלתי הוגן. חברת נתיבי ישראל העלתה את דרישתה לכתב ההתחייבות בחלוף למעלה משנה מיום בקשת התובעת לשנות את התכנית. התובעת חששה, ובצדק, כי התנגדותה לדרישת נתיבי ישראל לחתום על כתב ויתור תביא לכך שהחברה לא תגיש את התכנית המתוקנת ובשל כך תיוותר התובעת במצב שבו היא אינה יכולה לממש הסכם שעליו חתמה עם דור אנרגיה. במסגרת האמור נקבע כי תחנת תדלוק תתוכנן רק לאחר השגת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים לכך. במצב כזה, דור אנרגיה תהא רשאית לבטל ההסכם, בהתאם להוראות ההסכם ביניהן.

אשר על כן בית המשפט קבע כי בנסיבות העניין **הוכח כי יש קשר סיבתי מובהק בין הדרישה הנכפית לחתום על כתב הוויתור לבין החתימה עליו בפועל והסכמת התובעת שלא להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.**

לפיכך, בהתקיים יסודות עילת הכפייה הקבועים בסעיף 17 לחוק החוזים, כתב הוויתור מהווה התחייבות נכפית, ולפיכך בטל.

במקרה זה בית המשפט בדק היטב את נסיבות החתימה על כתב השיפוי וביסס את מסקנתו על הממצאים. עם זאת, מפסק דין זה אפשר גם אפשר להסיק מסקנה כללית המשליכה על כתבי שיפוי אחרים ומאפשרת ליזמים רבים להעלות טענות בדבר כפיית החתימה על כתבי השיפוי כתנאי לאישור תכניות בניין עיר.

פסיקת פיצוי נזיקי בגין עוגמת נפש, עקב בניית מגדלים סמוכים

תא (חי') 23655-02-10 **צבי מלמד נ' אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנייה בע"מ**.

בבית המשפט השלום בחיפה, בפני כבוד השופטת בדימוס חנה לפין הראל. ניתן ביום 24 פברואר 2015.

התובעים הגישו **תביעה נזיקית** בגין נזקי מטרד, חסימת אוויר ואור השמש ועוגמת נפש אשר נגרמו להם עקב בניית שני מגדלי מגורים בני 15 קומות, על ידי הנתבעת במקרקעין הסמוכים לביתם.

בית המשפט קבע, כי יש לקבל את עמדת התובעים באשר למידת ההפרעה לאור השמש על ידי הקמת

הבניינים לעומת המצב הקודם טרם הקמתם. כמו כן, נקבע כי הניסיון של הנתבעת להסיר מעצמה כל אחריות בטענה כי פעלה על פי היתר בנייה כדין, עולה כדי היתממות ועצימת עיניים.

במקרה כזה, מצופה מחברת הבנייה, אף שקיבלה היתר בנייה כדין, לבצע את הבנייה כך שימזער את ההפרעה לשימוש ולהנאה במקרקעין של הדיירים המתגוררים במקרקעין הסמוכים. עצם קבלת היתר בנייה אין משמעה שחברת הבנייה יכולה לנהוג כראות עיניה, מבלי להתחשב בזכויות ובאינטרסים של אותם דיירים.

עם זאת, יש לקבל את עמדת הנתבעת כי התובעים "ישנו על זכויותיהם", כאשר לא הגישו תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן – "**החוק**") במהלך שלוש שנים מיום אישור התכנית, ועל כן תביעה זו התיישנה.

בית המשפט קבע, כי נכון לקבוע שלתובעים מגיע פיצוי בראש נזק של עגמת נפש ולאו דווקא באותם ראשי נזק אשר בגינם תבעו. מכיוון שהמטרד אשר תבעו לפיו, כלול בסעיף 197 לחוק, ועל כן תביעה כזו יש להגיש בפני הוועדה לתכנון ובנייה ולא בבית המשפט.

המקרה דנן הוא מקרה טיפוסי לתביעת נזק בגין עגמת נפש. אין ספק, כי התובעים סבלו ויסבלו כל חייהם מחסימת אור השמש ואוויר, מטרד אשר יש בו לפגוע פגיעה של ממש באיכות חייהם.

בית המשפט הכיר למעשה בכך כי בנוסף לתביעות פיצויים על פי סעיף 197, ניתן להגיש גם תביעות נזיקין בגין רכיב עגמת הנפש שאינו בר פיצוי בתביעות על פי סעיף 197. לפיכך נפסק פיצוי בסך של 15,000 ₪ לכל משפחה.

<u>אין להפחית עלויות הקמת מבני ציבור מדמי היתר המשולמים למנהל</u>

ת"א 09-1578 **אמקור בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל – תל אביב.**

בבית המשפט המחוזי תל-אביב – יפו, בפני כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן. ניתן ביום 27 ינואר 2015.

לפתחו של בית המשפט הגיעה תביעה להשבת חלק מדמי היתר אשר שילמה אמקור לרשות מקרקעי ישראל, כתנאי לאישור תכנית בניין עיר, שיזמה ביחס למקרקעין המצויים בידי הרשות ובידי עיריית תל-אביב. לטענת אמקור, דמי ההיתר ששילמה, חושבו מבלי שהופחתו משווי המקרקעין עלויות הבנייה של מבני הציבור אשר נדרשה לבנות על חשבונה בעבור עיריית תל-אביב, **ובהתאם להוראות התכנית**.

בית המשפט קבע כי בהתאם לפסיקה הקיימת בעניין עוגן, אין להתחשב בעלויות פיתוח, כדוגמת הקמת מבני ציבור, לצורך קביעת דמי ההיתר, **וזאת כאשר אלה נקבעו בהסכם אשר נגוע לכאורה באי חוקיות**, בגדרו מחויב היזם בתשלום כסף ביתר, מעבר לאגרות וההיטלים שהיזם חייב לשאת בהם על פי דין.

בית המשפט קבע עוד כי גם במקרה שבו מעוגנות חובות הקמת מבני הציבור בהוראות התכנית ולא רק בהסכם (הנגוע באי חוקיות), אין מקום להפחתת עלויות בניית מבני ציבור לצורך חישוב דמי ההיתר, שכן הפחתה זו תטיל באופן בלתי ראוי ובלתי צודק, את העלויות האמורות על קופת המדינה ועל הציבור הרחב וזאת על אף שמדובר בהוצאות שמקורן בהסכם בלתי חוקי ובפרויקט הנוגע לעיריית תל-אביב, ולה בלבד.

עוד הובהר במהלך הדיון בבית המשפט, כי הוצאות הקמת מבני הציבור הופחתו במלואן משווי המקרקעין לצורך חישוב היטל ההשבחה בגין אישור התכנית. יתר על כן עלויות אלה הופחתו מדמי החכירה המהוונים ששילמה החברה לעירייה. לפיכך קבע בית המשפט כי אמנם מבני הציבור נבנו בידי היזם ועל חשבונו היזם אולם כנגדם קיבלה החברה טובות הנאה בין אם בדמות זכויות מוגדלות, בין אם בהפחתת דמי החכירה שהיה עליה לשלם לעירייה ובין אם בדמות הפחתה בדמי היטל ההשבחה. לאור זאת, אין מקום להפחית משווי המקרקעין את עלויות הבנייה של מבני הציבור הללו גם לצורך חישוב דמי ההיתר.

<u>רכיב המע"מ בשומות היטל השבחה</u>

עררים 140/14, 126/14 **עו"ד דוד זעירא נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.**

בוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני יו"ר הוועדה, עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 22 לינואר, 2015.

ערר זה עוסק בחבות בהיטל השבחה, אשר נוצרה בעת הוצאת היתר בנייה עקב אישורה של תכנית משביחה. לטענת העורר בשומת היטל ההשבחה חלה טעות ויש להפחית את רכיב המע"מ משווי המקרקעין.

השאלה שעמדה בפני ועדת הערר היא האם יש לכלול את רכיב המע"מ בשווי מקרקעין לצורך חישוב היטל השבחה.

ועדת הערר ציינה, כי סוגיית הערכת שווי הקרקע "בשוק החופשי" ככולל את רכיב המע"מ, נדונה והוכרעה בע"א (ת"א) 2409/99 **הקופה לתגמולים ופנסיה של הסוכנות לא"י בע"מ נ' הוועדה המקומית רמת השרון** (להלן – "**הלכת קופת התגמולים**"), שם נקבע, כי יש לכלול את רכיב המע"מ בשווי המקרקעין.

ועדת הערר קבעה כי הגם שמדובר בהלכה מנחה שניתנה על ידי בית המשפט המחוזי, הרי שיש לראות בהלכת קופת התגמולים כהלכה מושרשת ולנהוג בזהירות בסטייה מהלכה זו.

באשר לטענת העורר לפיה יש מקום לשינוי עמדה זו נוכח האמור בתקן 11א לתקינת מועצת שמאי המקרקעין, המבטא את העמדה המקצועית השמאית הרווחת, נקבע כי אין בתקן זה כדי לגבור על הלכה פסוקה. כמו כן, גם תקן שמאי חדש, אשר יכול להצדיק בחינה מחודשת של הלכה משפטית, אין בו כדי לחייב את שינוי ההלכה.

לסיכום קבעה ועדת הערר, כי כל עוד לא תשונה הלכת קופת התגמולים, הכלל הברור הוא כי יש להביא את המע"מ בחשבון בערך המקרקעין, גם בשוק מעורב וגם בשוק מעורב לבנייה רוויה. שוק מעורב הוא שוק של "עוסקים" וגורמים פרטיים. המצב היחיד שבו ניתן שלא להביא את המע"מ בחשבון בשווי המקרקעין הוא קביעה שמאית מנומקת, שלפיה אין מדובר בשוק מעורב אלא בשוק של עוסקים בלבד. המבחן בהקשר זה אינו זהות החייב בהיטל השבחה, אלא השאלה האם יש ביכולתם של גורמים שאינם עוסקים (ובהם, קבוצת רכישה) לבצע פרויקט ובכך להשפיע על שווי השוק של המקרקעין.

<u>מעמדו של בעל זכות עתידית לזכויות בנייה במקרקעין לעניין חיוב בהיטל השבחה</u>

ערר (י-ם) 165/14 **נוסבוים עזריאל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים**

בוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, בפני יו"ר עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 1 פברואר 2015.

המחלוקת אליה נדרשה ועדת הערר היא, **האם רוכש זכות בנייה "עתידית" במקרקעין, ללא רכישת זכות אחרת במקרקעין וכאשר לא קיימות זכויות בנייה זמינות, הוא בגדר "בעל מקרקעין" לעניין חיוב בהיטל השבחה**.

המדובר בעוררת, חברת נופי הצפון, שהיא בעלת זכויות בחלק מתתי חלקות במקרקעין. העוררת רכשה את כלל זכויות הבנייה במקרקעין והצמידה אותן לתתי החלקות. ערב אישורה של תכנית משביחה, החלה העוררת למכור זכויות עתידיות לרוכשים, מכוח התכנית המשביחה. עם אישור התכנית המשביחה, הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה על-ידי העוררת בקשה להיתר בנייה, בגינה הוציאה הוועדה לעוררת שומת היטל השבחה.

מכאן הערר.

ועדת הערר קבעה, כי עקרון בסיסי בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, הוא כי החייב הוא מי שהיה בעליה של קרקע במועד ההשבחה. המשמעות היא, כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר, כי היטל ההשבחה יחול על מוכר המקרקעין.

עוד נקבע, כי פרשנות נכונה של התוספת השלישית מביאה לתוצאה לפיה רכישת זכויות בנייה עתידיות וערטילאיות אינה בבחינת זכות שניתנה להעברה. מכאן, **שאין לראות במי שאין לו כל זכות במקרקעין, זולת אותה זכות עתידית, כ"בעלים" של המקרקעין**.

הכרה בהעברת בעלות של זכויות עתידיות בלבד אינה תואמת את העקרונות המצויים בתוספת השלישית לחוק, כגון העיקרון לפיו מוכר הזכויות במקרקעין הוא החב בהיטל השבחה, וכי הזכות לפטור נבחנת בהתאם לזהות הבעלים במועד אישור התכנית.

ועדת הערר קבעה, כי נדמה שעסקאות מכר בזכויות עתידיות מבקשות לעקוף את הוראות התוספת השלישית ולהטיל על רוכשי דירות את חובת תשלום היטל ההשבחה ובמשתמע גם את הזכות לקבל פטור.

הדבר אינו מתיישב עם ההסדרים והעקרונות המצויים בתוספת השלישית לחוק, ועל כן גם מטעם זה אין להכיר בהסכמי מכר של זכויות עתידיות כהעברת בעלות לעניין התוספת השלישית לחוק.

לסיכום, ועדת הערר קבעה, כי אין לראות במי שרכש זכות בנייה עתידית במקרקעין, ללא רכישת זכות אחרת במקרקעין וכאשר לא קיימות זכויות בנייה זמינות, כבעל המקרקעין לעניין תשלום היטל השבחה.

התוצאה אפוא היא, שהעוררת לא העבירה בעלות לעניין התוספת השלישית ולכן היא החייבת במלוא היטל ההשבחה.

בהקשר זה נזכיר את פסיקת בית המשפט לאחרונה בעניין ע"א 3260/11 רחל ברכה, משרד עורכי דין נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בו נקבע (אמנם לצרכי התיישנות) כי בנסיבות מסוימות, "זכויות בנייה" עשויות להיחשב: "זכות או טובת הנאה בקרקע", לעניין הגדרת "מקרקעין" בחוק ההתיישנות. לעניין זה נקבע, כי כאשר לאדם יש זכות לבנות במקרקעין, מכוח דין, או הסכם ומכוח היתר שיתקבל כדין, כי אז תביעתו "לנהוג מנהג בעלים" ב"זכויות הבנייה" המשויכות למקרקעין – עשויה להיחשב כתביעה במקרקעין. מאידך, כאשר לתובע הזכות ב"זכויות הבנייה" – אין זכות לבנות במקרקעין, כי אז תביעתו לנהוג באותן זכויות מנהג בעלים – היא תביעה "בשאינו מקרקעין".

<u>הוועדה המקומית רשאית לדרוש ערובה על הסכום השנוי במחלוקת עד להכרעה בערר היטל השבחה</u>

עמנ (מרכז) 8613-10-13 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון נ' דורון ששון**

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת זהבה בוסתן. ניתן ביום 2 פברואר 2015.

השאלה אליה נדרש בית המשפט הייתה **האם רשאית ועדה מקומית, אשר הגישה ערר על קביעתו של שמאי מכריע, להתנות מתן אישור לרשם המקרקעין, לפי סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, בחיוב הנישום להפקיד ערבות בנקאית על הסכום השנוי במחלוקת, מעבר לקבוע בשומת השמאי המכריע.**

בית המשפט קבע, כי התכלית העומדת בבסיס הוראת סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, המתנה את מתן האישור לרשם המקרקעין בתשלום היטל השבחה או מתן ערובה לשלמו, בהתאם לשומת הוועדה המקומית, שרירה וקיימת גם שעה שהוועדה המקומית חולקת על קביעת השמאי המכריע ומגישה ערר לוועדת הערר. מאזן הנוחות דורש כי נישום יפקיד ערובה להבטחת תשלום ההיטל בהתאם לדרישת הוועדה המקומית אם הערר יתקבל. אם יתקבל הערר ולא תהיה בידי הוועדה ערובה לשלמו, יכולה הוועדה לעמוד בפני שוקת שבורה מבלי יכולת לגבות את ההיטל המגיע לה. מאידך, אם ידחה הערר, ועל אף שפעמים רבות מדובר בסכום לא מבוטל, תוחזר הערבות והנישום יוכל לזכות בהוצאות ובשכ"ט עו"ד בהליכים בפני ועדת הערר.

כמו כן נקבע, כי שתיקת המחוקק, שלא נתן סמכות לוועדת הערר ליתן סעד ביניים לחייב את הנישום בהפקדת ערבות על הסכום השנוי במחלוקת, מצביעה אף היא, כי לא סבר המחוקק שיש מצב שבו הוועדה המקומית תהיה חשופה ללא ערבות.

הפחתת שוויין של יחידות דיור "צפות" מהיטל השבחה

ערר (י-ם) 6045/14 **יחד בונים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד**.

הועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני יו"ר הוועדה, עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 6 פברואר 2015.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד נהגה עד שנת 2005, ליצור מערכת חוזית-הסכמית עם יזמים, אשר מטרתה פיצוי בעלי זכויות על פגיעה תכנונית שנגרמה להם בדרך של הקניית זכויות ל"יחידות דיור צפות" שהיזמים יוכלו לנצל בעתיד. במקרים אלו על מקבל ההטבה היה ליזום תכניות אליהן ישויכו הזכויות ובגין תוספת הזכויות החדשות לא נגבה היטל השבחה. במהלך השנים החלו יזמים לסחור באותן זכויות צפות, וכך הגיעו לידיה של העוררת, חברת "יחד בונים", יחידות דיור צפות אלו.

הרקע לערר נעוץ בשומת שמאי מכריע, אשר חייבה את העוררת בהיטל השבחה, מבלי שגובה היחידות הצפות הופחת מגובה השומה, כחלק "מהמצב הקודם". לטענת השמאי המכריע, אין בידיו את הכלים המקצועיים והמידע הנדרש לצורך הכרעה בסוגיה זו, ולכן קיומן או אי קיומן של זכויות ליחידות הצפות לא יובא בחשבון.

ועדת הערר דחתה את הערר שהגישה העוררת על שומת השמאי המכריע.

ועדת הערר קבעה, כי לנוכח ריבוי הסכמים בין ועדות מקומיות ליזמים, נדרש המחוקק להבהיר את הדברים, ועשה כן במסגרת תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, אשר נכנס לתוקף בשנת 2009, ולפיו מובהר בסעיף 13א לתוספת השלישית, כי לוועדה המקומית אין סמכות לבטל חיוב בהיטל השבחה או להפחית את גובה החיוב.

באשר להסכמים על הפחתת סכום היטל השבחה, הקודמים לתיקון 84 לחוק, נקבע, כי הוועדה המקומית מנועה מלהפחית את גובה היטל ההשבחה עקב הסכמים קודמים ולפיכך מנועה גם ועדת הערר לעשות כן.

עוד נקבע, כי אין מדובר בהסכמים קונקרטיים לעניין גובה היטל השבחה, אלא בהתחייבויות חוזיות ערטילאיות מהעבר אשר עברו, כמטבע עובר לסוחר בשוק החופשי, והכל טרם מועד המימוש בהתאם להוראות התוספת השלישית.

ועדת הערר קבעה בהקשר זה, כי הפתרון למקרים אלו אינו בביטול שומת היטל ההשבחה בניגוד להוראות התוספת השלישית, אלא בהכרה כי לצד גביית היטל ההשבחה, יכול ותקום חובת פיצוי לטובת משלם היטל ההשבחה כתוצאה ממקור אחר.

בנסיבות אלו, קבעה ועדת הערר, כי אין בסמכות הוועדה המקומית להפחית את היטל ההשבחה בעניינה של העוררת ומכאן, שבצדק לא נדרש השמאי המכריע לסוגיה זו וגם ועדת הערר נעדרת סמכות עניינית לדון בה. עם זאת, ועדת הערר קבעה, כי אין באמור כדי למנוע מהעוררת לתבוע בהליך המתאים את הפיצוי, אשר היא סבורה שהיא זכאית לו.

<u>ניתן לאשר בנייה גם כאשר לא ממוצות כל הזכויות במקרקעין</u>

עררים 211/14, 210/14 **פ.א.ד.א יזום ובנייה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה קריית אתא.**

בוועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה, בפני יו"ר הוועדה, עו"ד דקלה מוסרי טל, ניתן ביום 18 בנובמבר, 2014.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אתא אישרה איחוד מגרשים המותנה בהצגת תכנית בינוי המראה מיצוי של כל זכויות הבנייה במגרש.

ועדת הערר קבעה כי בעל מקרקעין אינו חייב למצות את מלוא זכויות הבנייה בקרקע, וכל עוד הבינוי המבוקש על ידו תואם את הוראות התכנית החלה, גם אם אינו ממצא את מלא הזכויות, ניתן לאשר את הבנייה המבוקשת.

לפיכך קבעה ועדת הערר כי על העוררת להגיש תכנית בינוי התואמת את הוראות התכנית החלה ביחס למספר המבנים בחלקה, מבלי שחלה עליה חובה להראות את מיצוי מלוא הזכויות הקיימות על החלקות המאוחדות.

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:

עו"ד אפרת שרון **esharon@fbclawyers.com** 03-6941388

.....

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