מעו"דכן תכנון ובנייה

מאי 2015

עו"ד אפרת שרון

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובנייה ובו פסיקת בתי המשפט וועדות הערר של חודש אפריל 2015

בגיליון זה פסיקה בנושאים שונים ומגוונים כגון סמכות הוועדה המקומית לאשר תכנית הקובעת הצרחת שטחים, עתירה לביטול הסכם פיתוח בטענה של כפיה ועושק וכן שני פסקי דין שלכאורה סותרים האחד את השני בנושא הריבית החלה על השבת היטל השבחה שנגבה ביתר על ידי הוועדה המקומית.

תשומת לבכם גם להחלטת ועדת הערר בירושלים לפיה מיזוג חברות מהווה מימוש זכויות לצורך היטל השבחה. ועדת הערר אמנם לא דחתה על הסף את טענת החברה הנישומה אולם קבעה כי נוסח החוק אינו מאפשר פרשנות אחרת אלא זו הקובעת מיזוג החברות אכן מהווה מימוש על פי התוספת השלישית.

בנוסף, בימים אלו פורסמו תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה) התשע"ה 2015. תקנות אלו חוקקו בעקבות החוק להאצת הבנייה למגורים אשר ממנו נולדו התכניות לדיור לאומי וועדות הדיור הלאומי. התקנות קובעות בין היתר, את אופן חלוקת יחידות הדיור להשכרה, תקופת העמדתן לשכירות בהישג יד, דמי השכירות המופחתים והשימוש ביחידות. התקנות יחולו על תכניות לדיור לאומי שיאושרו לאחר פרסומן.

קריאה מהנה וחג שבועות שמח.

ניתן לבצע "הצרחת" שטחים בתכנית בסמכות הוועדה המקומית ובלבד שיש קשר תכנוני בין המגרשים

*

נדחתה עתירה לביטול הסכם פיתוח מחמת כפיה ועושק

*

מיזוג חברות מהווה מימוש זכויות לצורך היטל השבחה

*

פירוק שיתוף במגרש שנוצר בהליך איחוד וחלוקה אשר טרם נרשם בטאבו

*

אין לכל אדם זכות לדרוש שהרשות תסלול דרכי גישה למקרקעיו

*

פירוק בינוי שנבנה ללא היתר בשל חומרת הסטייה

*

חיוב ואי חיוב הוועדה המקומית חויבה בתשלום ריבית פיגורים על השבת כספי היטל השבחה שנגבו ביתר

*

ביטול החלטות של רשות הרישוי שניתנו בחוסר סמכות ובניגוד לעמדת הוועדה המקומית

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

ניתן לבצע "הצרחת" שטחים בתכנית בסמכות הוועדה המקומית ובלבד שיש קשר תכנוני בין המגרשים

ערר 277+278+280+306/14 **מיכל קריגר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות**

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז מרכז. בפני יו"ר הוועדה עו"ד שרון מונטיפיורי-גילן. ניתן ביום 19 באפריל 2015.

עניינו של ערר זה בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לדחות את התנגדויות העוררים ולתת תוקף לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. על פי ההחלטה ישונה ייעודו של מגרש המיועד לשב"צ למגרש שייעודו למגורים, שפ"פ ושטח שב"צ שעליו עומד מבנה לשימור. כמו כן, ישונה מגרש המיועד למגורים למגרש שייעודו שב"צ. המרחק בין המגרשים ה"מוצרחים" לעיל הוא כ-600 מטרים.

השאלה שעמדה בפני ועדת הערר, הייתה מהי סמכותה של הוועדה המקומית לדון בתכנית מכוח סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.

סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה קובע סוגי תכניות הנמצאות בסמכות הוועדה המקומית, וביניהן, "תכנית איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותה בסימן ז'.... והכל ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט האמור בפסקאות (2) ו-(3)".

לאחר סקירת הפסיקה הרלוונטית בדבר האפשרות לאשר תכנית הכוללת "הצרחת שטחים" כתכנית בסמכות הוועדה המקומית, קבעה ועדת הערר, כי **תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית, יכולה להיעשות גם בין חלקות שאינן גובלות האחת בשנייה, אך צריך שיהא <u>קשר תכנוני כלשהו</u> בין חלקות אלה, בין אם מדובר באותו מתחם שכונתי ובין אם מדובר בקונספציה תכנונית רציפה**.

ואולם, בפני ועדת הערר לא הוצג כל קשר תכנוני בין החלקות נשוא התכנית. כמו כן טענה הוועדה כי יכולה הייתה ההצרחה להתבצע עם כל מגרש אחר בעיר באזור שבו קיים חוסר בשטחי ציבור.

לפיכך קבעה ועדת הערר כי הוועדה המקומית כרכה במקרה זה שני שטחים בשני אזורים שאין ביניהם שום קשר תכנוני. מן הראוי לבחון את הצורך בשינוי הייעוד של מגרש המגורים לשב"צ באופן נפרד כשלעצמו ומבלי לכרוך אותו באופן מלאכותי בשינוי יעוד של מגרש אחר, כריכה שכל מטרתה היא להיכנס בגדרו של סעיף 62א(א)(1) לחוק.

לאור כך קבעה ועדת הערר, כי התכנית נשוא הערר אינה בסמכות הוועדה המקומית והחלטת הוועדה המקומית ליתן תוקף לתכנית - בטלה.

נדחתה עתירה לביטול הסכם פיתוח מחמת כפיה ועושק

ע"א 973/13 **רמת נילי בע"מ נ' מועצה מקומית זכרון יעקב**

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחים, בפני כבוד השופטים י' דנציגר, י' עמית, נ' סולברג. ניתן ביום 1 באפריל 2015.

המערערת רכשה מקרקעין והגישה בקשה לשינוי תב"ע שחלה על האזור. התב"ע אושרה על ידי הוועדה המקומית ופורסמה למתן תוקף. לאחר משא ומתן שנמשך למעלה משנה, נחתם בין הצדדים הסכם פיתוח, בגדרו קיבלה המערערת על עצמה לבצע עבודות פיתוח שונות בשטחים הציבורים בשטח הפרויקט ולשאת בהוצאות שונות.

לאחר שהפרויקט נבנה ועמד על תילו, הגישה המערערת תביעה לבית המשפט המחוזי כנגד הוועדה המקומית בטענה שהסכם הפיתוח שעליו חתמה אינו חוקי ונחתם בכפיה ובעושק, ועל כן היא זכאית להשבת הסכומים שהושקעו על ידה.

בית המשפט המחוזי דחה את טענות הכפייה הכלכלית והעושק שהועלו על-ידי המערערת, וקבע כי אפילו אם עמדו למערערת עילות אלה, הרי שביטול הסכם הפיתוח צריך היה להיעשות תוך זמן סביר ולא רק בעת הגשת התביעה. על החלטה זו של בית המשפט המחוזי הוגש הערעור דנא.

בית המשפט העליון קבע כי יש ממש בטענת המערערת לפיה מרוץ ההתיישנות כנגד המועצה המקומית החל ביום חתימת הסכם הפיתוח, כך שהתביעה כנגד המועצה המקומית הוגשה 11 יום לפני תום שבע השנים. זאת מאחר שעילות התביעה של כפיה, עושק ואי חוקיות נולדו עם חתימת הסכם הפיתוח וכוח התביעה החל מאותו שלב, גם אם קדם להסכם הפיתוח משא ומתן בין הצדדים.

ואולם, יש ממש גם בטענת ההתיישנות שהעלתה הוועדה המקומית מאחר שעילת התביעה כנגדה נסבה על החלטתה להתנות את הפקדת התכנית בחתימת המועצה, כשמונה שנים לפני הגשת התביעה. יתרה מכך, המערערת אף לא הראתה עילת תביעה של ממש כנגד הוועדה המקומית.

באשר לטענת כפייה כלכלית, קבע בית המשפט העליון, כי על פי כל הפרמטרים שנקבעו בפסיקה הטענה אינה יכולה לעמוד. הסכם הפיתוח נחתם מתוך שיקול כלכלי מובהק של המערערת, אשר ביקשה לשנות את התב"ע במהירות האפשרית. המערערת לוותה כל העת על ידי יעוץ משפטי, שקלה את שיקוליה העסקיים וחששה לסרב לדרישת המועצה שמא יהא בכך לעכב את תכנית הבנייה שלה.

נמצא כי המערערת ביקשה ליהנות מכל העולמות: הן לבנות שכונת מגורים שאמורה להשיא לה רווחים במקרקעין במועד הנחוץ לה, והן לאחר אכלוס כל היחידות, 8 שנים לאחר מכן, לטעון בדיעבד לפיצוי מהמועצה שהשיתה עליה דרישות לפיתוח הסביבה.

ומכאן שלא נמצאה כפייה כלכלית לא בהיבט של עצמת הלחץ ולא בהיבט של איכות הלחץ.

באשר לטענת העושק נקבע כי המערערת לא הוכיחה כי תנאי החוזה היו גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל, כך שלא נתמלא יסוד זה של עילת העושק, כמו גם יסוד החולשה או חוסר הניסיון שקשה עד מאוד ליחסם למערערת שהיא יזמית נדל"ן שהייתה מלווה ביעוץ משפטי צמוד.

לאור האמור לעיל, קבע בית המשפט העליון, כי החלטתה של המערערת להיענות לתנאי המועצה היא החלטה מושכלת, כך שהתקיים מפגש רצונות ואינטרסים של שני הצדדים, שהוא מבחינתה של המערערת "על הדבש ועל העוקץ". עוד ציין בית המשפט העליון, כי הפסיקה אינה רואה בעין יפה העלאת טענות של כפייה ועושק לאחר שהצד שמבקש את ביטול החוזה מיצה את טובות ההנאה שצמחו לו מהחוזה. לפיכך נדחה הערעור.

<u>מיזוג חברות מהווה מימוש זכויות לצורך היטל השבחה</u>

ערר (י-ם) 6093/14 **אלייד מפעלי מתכת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר טוביה**

בוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני יו"ר הוועדה עו"ד אליעד וינשל.

ניתן ביום 16 במרץ 2015.

עניינו של ערר זה בטענת העוררים, כי העברת זכות הבעלות במקרקעין ללא תמורה, בהליך מיזוג חברות, אינה בגדר מימוש זכויות ומכאן שאינה מהווה אירוע המחייב תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

ועדת הערר קבעה, כי בחינת התכלית העומדת בבסיס הוראות התוספת השלישית, כמו גם תכלית ההוראות העוסקות בהבחנה בין מועד יצירת החיוב ובין מועד תשלום ההיטל, אכן תומכת בטענת העוררת, לפיה לא ראוי מבחינת תכלית החקיקה, לראות בהעברת מקרקעין תוך כדי מיזוג חברות מלא כמימוש זכויות. במקרה זה, נכון היה ליצור חריג על פיו החיוב בהיטל יושת על החברה שקלטה את הנכס במסגרת המיזוג וזאת בעת מימוש הזכויות שלאחר מכן.

עם זאת, אין בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, עוגן לשוני כלשהו לפרשנות המוצעת על ידי העוררת. זאת ועוד, ובניגוד לטענת העוררת, אין מדובר בלקונה או בהסדרה מפורשת השוללת את הפרשנות המוצעת על ידי העוררת.

המחוקק התייחס במפורש להגדרת מימוש בדרך של העברת זכויות וקבע כי זו תתקיים בכל מקרה שבו מבוצעת העברת זכויות הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה. מכאן, כי העברת הזכויות במקרה הנדון, אף שהיא מתבצעת במסגרת מיזוג וללא תמורה, היא בגדר מימוש.

לפיכך דחתה ועדת הערר את טענת העוררת לפיה יש לבטל את החיוב בהיטל השבחה.

<u>פירוק שיתוף במגרש שנוצר בהליך איחוד וחלוקה אשר טרם נרשם בטאבו</u>

תא (ת"א) 54109-02-14 **נורלי שרה ואח' נ' שמואלי שלמה**

בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, בפני כבוד השופט יהושע גייפמן. ניתן ביום 26 באפריל 2015.

עניינו בתביעה לפירוק שיתוף במגרש בדרך של מכירה.

התובעים והנתבעים הם בעלי זכויות במגרש, אשר נוצר כתוצאה מתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לחוק התכנון והבנייה. התובעים מבקשים להורות על פירוק שיתוף בדרך של מכירת המגרש. לעומת זאת, טוענים הנתבעים, כי לא ניתן לפרק שיתוף בזכויות שנוצרו מכוח חוק התכנון והבנייה בשלב הביניים, שבין האישור הסופי של תכנית איחוד וחלוקה, לפי חוק התכנון והבנייה, ובין רישום החלקה החדשה במרשם המקרקעין. כמו כן, טוענים הנתבעים, כי הסמכות העניינית לדון בתובענה זו נתונה לבית משפט השלום ולא לבית המשפט המחוזי.

בית המשפט קבע כי תכנית שאושרה מכוח חוק התכנון והבנייה דינה כדין חיקוק, ומגרש שנוצר מכוח תכנית, מקנה לבעלי הזכויות במגרש זכות להירשם כבעלים של המגרש במרשם המקרקעין. <u>לפיכך, אין מניעה להורות על פירוק שיתוף במגרש שנוצר בהתאם לתכנית שאושרה סופית לפי חוק התכנון והבנייה אך הוא טרם נרשם כחלקה חדשה במרשם המקרקעין</u>.

בנוסף, קבע בית המשפט כי הליכי רישום חלקה חדשה שנוצרה מכוח התכנית נמשכים, למרבה הצער, שנים רבות מעבר ללוח הזמנים הקבוע בחוק. אין הצדקה למנוע פירוק שיתוף שמגמתו לממש בניית 64 יחידות דיור מהטעם שהרישום של החלקה החדשה טרם בוצע.

מגמת הפסיקה היא לעודד מסחר, ניצול ופיתוח של מקרקעין. גישה אחרת עלולה לפגוע ברכושו של האזרח, ליצור שיתוף כפוי במשך שנים רבות עד להשלמת הרישום במרשם המקרקעין, ולגרום לצמצום ההיצע של יחידות בדיור בשוק הדיור הישראלי.

באשר לשאלת הסמכות, נקבע, כי הסמכות לדון בתביעה נגזרת משווי הזכויות ומשהוסכם כי שווי המגרש עולה על 2.5 מיליון ₪ הרי שהסמכות מצויה בידי בית המשפט המחוזי.

אין לכל אדם זכות לדרוש שהרשות תסלול דרכי גישה למקרקעיו

עתמ (חי') 50598-07-12 **א. אברהים זובידאת נ' מועצה מקומית בסמת טבעון**

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהלים, בפני כבוד השופט רון סוקול ניתן ביום 19 מרץ 2015.

העותרים, בעלי זכויות בחלקות מקרקעין חקלאיות, עותרים לאכוף על המועצה המקומית לפעול לסלילת דרך בהתאם לתכנית מתאר תקפה, שתאפשר גישה לחלקות המקרקעין שבבעלותם. העתירה התבססה על עיקרון לפיו משאושרה תכנית מתאר אל לה לרשות להתעכב במימושה. העיכוב במימוש התכנית, כך נטען, מצדיק התערבות שיפוטית.

בית המשפט קבע, כי המועצה המקומית החליטה ליזום תכנית מתאר חדשה, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה וכן מערכת חדשה של כבישים. לכן, עתירה למימוש תכנית לאחר שהוחלט לשנותה, מבלי להתייחס לשינוי הנסיבות ובלי לתקוף את החלטת השינוי, אינה יכולה להועיל.

כמו כן נקבע, כי אין לבעל מקרקעין באשר הוא זכות קנויה כי הרשות תסלול דרכי גישה למקרקעיו. קביעת סדרי עדיפויות במימוש תכניות וביצוע פרויקטים מסורה בידי הרשות המקומית ובית המשפט יתערב בקביעת סדרי עדיפויות שכאלו בנסיבות חריגות בלבד. לעתים, לאחר אישורה של תכנית, לא כל שכן, לאחר שחלף זמן רב, משתנים הצרכים, משתנים היעודים ונדרשת חשיבה מחודשת. במצבים אלו חובה על הרשות לשקול מחדש צעדיה ולבדוק אם יש צורך במימוש התכניות או שמא יש מקום לשנותן, לשנות החלטה קודמת וליזום תכניות אחרות ההולמות את שינויי העתים.

במקרה שלפנינו לא השכילו העותרים להצביע על צרכים מיוחדים המצדיקים הטלת חובה על הרשות לפעול להסדרת דרכי גישה לשטחים חקלאים שבחזקתם. מדובר בשטחים חקלאים שייעודם לא שונה באף אחת מהתכניות הקיימות. כמו כן, לשטחים אלו ישנה גישה באמצעות דרכים חקלאיות ואף כי יש בכך הכבדה על הגישה, אין ראיה לכך כי העדר כביש סלול מונע מהעותרים לעבד את השטחים החקלאיים.

פירוק בינוי שנבנה ללא היתר בשל חומרת הסטייה

ערר (י-ם) 297/14 **המועצה לארץ ישראל יפה ע"ר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים, בפני יו"ר ועדת הערר עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 29 במרץ 2015.

המדובר בערר שהוגש בקשר עם תכנונה של כיכר עירונית המצויה בין בית המשפט העליון ובניין מבקר המדינה.

העוררת טענה כנגד חוקיותו של היתר הבנייה שקיבל היזם ואשר הונפק לפני כשנתיים כאשר הבינוי על פיו הסתיים מכבר. בהקשר זה יצוין, כי במסגרת היתר שינויים שהוצא לבקשת היזם, הותר לו לקרות את הכיכר. כמו כן, אושרו לו שינויים בבינוי בגגות לשם הקמת מיזם על הגג.

לטענת העוררת, היתר שינויים זה ניתן בניגוד להוראות התכנית החלה ויש בו משום הפקעת שטח ציבורי לטובת היזם ולטובת "יצירת קניון פרטי" במקום כיכר ציבורית.

ועדת הערר קבעה, כי באשר לקירוי הכיכר העירונית ובינוי הגגות, יש לקבל את טענת העוררת כי היתר הבנייה המאפשר זאת, הוצא בניגוד להוראות התכניות החלות ומכאן גם בניגוד לדין.

קביעה זו מתחייבת כתוצאה מאובדן אופייה הציבורי של הכיכר, הבינוי בגגות, הגבלת הגישה לציבור, העדר גינון בניגוד להוראות תכנית ובניית הקירוי לכיכר ללא תמיכה כלשהי בהוראות התכנית. קביעה זו נדרשת ביתר שאת נוכח השתלבות הטענות יחד.

עם זאת יש לשקול את העובדה כי הוועדה המקומית סברה שאפשר לאשר את בקשת ההיתר כתואמת תכנית ובהתאם לכך פעלה לאישור הבקשה להוצאת היתר הבנייה. הוועדה פעלה בהתאם להבנתה את הדין ועל אף טעויות מהותיות וברורות שנפלו בפעולותיה, יש ליתן לכך משקל.

ואולם, הבנייה בפועל בוצעה טרם הוצאת היתר הבנייה ומכאן כי עיקר אינטרס ההסתמכות לא נבע עקב הוצאת היתר הבנייה, אלא כתוצאה מעמדת הוועדה המקומית בהחלטתה לאשר את ההיתר (טרם הוצאתו).

זאת ועוד, הבקשה הוגשה בסמוך לאישור תכנית נקודתית. פעולה מעין זו של היזם, הפועל לאישור תכנית מפורטת ומיד בסמוך לכך פועל לביצועה באופן שונה בתכלית משהוצג בפני מוסדות התכנון, היא לכשעצמה מעוררת קושי.

בנסיבות המיוחדות אשר בהן הבנייה הושלמה והמתחם פועל, ועל אף שבפועל הבנייה בוצעה טרם קבלת ההיתר, סברה ועדת הערר, כי אין להתעלם כליל מהשקעת היזם. לפיכך, נקבע כי אין לבטל את ההיתר באופן מידי.

עם זאת, ונוכח חומרת הסטייה מהוראות התכנית, ובעיקר נוכח המשמעות הציבורית והתכנונית של סטייה זו, יש ליישם את דוקטרינת "הבטלות היחסית" ולקבוע, כי בהיעדר היתר בנייה אחר שיתקבל כדין, על הבינוי להיות מפורק בתוך שנה.

<u>הוועדה המקומית חויבה בתשלום ריבית פיגורים על השבת כספי היטל השבחה שנגבו ביתר</u>

תאק (חד') 13240-12-14 **חזי חכם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פרדס חנה כרכור**

בבית המשפט השלום בחדרה, בפני כב' השופטת אסיף, ניתן ביום 15 באפריל 2015.

המדובר בתביעה שהוגשה על ידי התובע, כונס נכסים, אשר מונה בתיק הוצאה לפועל למימוש משכנתה ובמסגרתה התבקש בית המשפט לחייב את הנתבעת להשיב לו סכום ששולם על ידו בגין היטל השבחה **בתוספת הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור של 0.5% לחודש**. לטענתו, הוועדה המקומית דרשה את תשלום היטל ההשבחה כתנאי למתן אישור להעברת זכויות במקרקעין, וזאת, אף שלא הייתה זכאית להתנות מתן אישור בתשלום היטל.

הצדדים אינם חלוקים על כך שהנתבעת חייבת להשיב את סכום היטל ההשבחה ששולם על ידי התובע. המחלוקת בין הצדדים היא באשר לגובה הריבית שיש להחיל על קרן החוב. לטענת התובע, בהתאם לסעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, חל חוק ההצמדה על תשלום היטל השבחה. סעיף 6 לחוק ההצמדה קובע מנגנון להשבת תשלום חובה ששולם אף שהמשלם לא חב בו, ולפיו על הנתבעת להשיב את הסכום בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת ריבית צמודה בשיעור של 0.5% לחודש מהיום שבו שולם התשלום ועד ליום חזרתו.

ואולם, לטענת הנתבעת, סעיף 17 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה מחריג במפורש את תחולתו של סעיף 6 לחוק ההצמדה, ומכאן, שאין מקום לפסוק הפרשים על פי סעיף 6 לחוק ההצמדה.

בית המשפט קבע כי אכן, סעיף 17 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה מחריג באופן מפורש את סעיף 6 לחוק ההצמדה, אלא שהוא מתייחס למקרים שבהם ההחלטה על הפחתת החיוב בהיטל או ההחלטה על ביטולו ניתנה בהליכים שהיו לפי התוספת, ולמיטב הבנתו הכוונה להליכים שהיו בפני ועדת הערר או בפני שמאי מכריע כאמור בתוספת.

אך אין זהו המקרה הנדון. כאן טוען התובע כי אין מקום לחייב אותו בתשלום ההיטל, אלא שעל הנתבעת לתבוע את חוב ההיטל בתביעת חוב שתוגש למפרק, ואין היא זכאית לדרוש אותו ממנו ולהתנות את מתן האישור בתשלום ההיטל.

בית המשפט קבע, כי מעת שנקבע כי הנתבעת לא הייתה רשאית לגבות את ההיטל מהתובע, ממילא יש לחייבה להשיב לו את ההיטל בתוספת הפרשי ריבית והצמדה בשיעור של 0.5% לחודש, ממועד התשלום בפועל.

<u>הוועדה המקומית חויבה בהפרשי הצמדה וריבית בלבד, ללא תשלומי פיגורים, על השבת כספי היטל השבחה שנגבה ביתר</u>

ע"א (מרכז) **44846-10-12 מינודורכת יעקב זאדה נ' עיריית רחובות**

בבית המשפט המחוזי מרכז, בפני כב' השופט שינמן. ניתן ביום 12 באפריל 2015.

עניינו של ערעור זה, בתובענה שהגישה המערערת לתשלומי ריבית בגין השבת חלק מהיטל השבחה שנגבה על ידי הוועדה המקומית ביתר, וזאת, בהתבסס על האמור בסעיף 17 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. בית משפט קמא פסק כי אין בסיס לחייב את הוועדה המקומית בתשלומי פיגורים, כאמור בסעיף 17, אלא בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בלבד. על החלטה זו הוגש הערעור שבנדון.

השאלה המרכזית שנדונה בפני בית המשפט היא מהי הריבית הנכונה אשר על הוועדה המקומית לשלם, במקום שבו עליה להשיב סכום היטל השבחה שנגבה ביתר.

סעיף 17 לתוספת השלישית קובע: "**<u>הוחלט בהליכים לפי תוספת זו</u> על הפחתת החיוב בהיטל או ביטולו, יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול**".

בית המשפט קבע, כי מלשון הסעיף עולה שהסעיף מתייחס אך ורק לחיוב בריבית החל מהמועד שבו "**הוחלט בהליכים לפי תוספת זו**", ולא על תקופות מוקדמות יותר, שכן הסיטואציה היחידה הכלולה בתוספת שבה מוחלט על "הפחתת החיוב" היא רק בעת שהשמאי המכריע פסק כי יש להפחית את שומת הוועדה המוטעית.

לפיכך קבע בית המשפט כי בדין פסק בית משפט קמא כי ריבית פיגורים תחול אך ורק על תשלומים שלא שולמו מעבר לשלושים יום מאז "הוחלט בהליכים לפי תוספת זו", כלומר, מאז השומה המכרעת.

עוד קבע בית המשפט, כי החרגת סעיף 6 כאמור בסעיף 17, אין משמעה בשום פנים ואופן תשלום ריבית פיגורים במקרה של צורך בהחזר. סעיף 17 קובע, כי תשלומי פיגורים יהיו "כמשמעותם בחוק ההצמדה". סעיף 2(א) קובע כי המועד הנכון לחיוב בתשלומי פיגורים הוא בתוך שלושים יום מאז חלה החבות להחזר, וחבות שכזו בעניין שבנדון חלה אך ורק מהיום שפסק השמאי המכריע את פסיקתו.

לבסוף קבע בית המשפט, כי הוועדה החזיקה כדין בסכום עד למועד השבתו, ואינה חייבת בכל תוספת מעבר לזו ששולמה בתחילה בתוספת הפרשי הצמדה, ולאחר מכן בתוספת ריבית לפי חוק פסיקת ריבית ממועד הגביה ועד למועד ההשבה, ובתנאי שהיא נעשית עד לתום 30 יום ממועד פסיקת השמאי המכריע.

ביטול החלטות של רשות הרישוי שניתנו בחוסר סמכות ובניגוד לעמדת הוועדה המקומית

עתמ (ת"א) 32686-03-14 **גד צוקרמן נ' עיריית תל-אביב-יפו**

בבית המשפט המחוזי תל אביב בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהלים, בפני כבוד השופטת אביגיל כהן. ניתן ביום 29 במרץ 2015.

בפני בית המשפט הוגשה עתירה מנהלית ובמסגרתה ביקשו העותרים להצהיר כי היתר בנייה שניתן לעירייה **על ידי רשות הרישוי**, מבוטל. כמו כן נתבקש בית המשפט להצהיר, כי להחלטות שנתקבלו על ידי רשות הרישוי אין תוקף חוקי מאחר שהן ניתנו בחוסר סמכות.

על המגרש נשוא העתירה חלה, בין היתר, תכנית אשר קובעת הוראות לעניין הקמת בריכות שחייה בחצרות בתים. בתכנית נקבע, כי היתרי בנייה לבריכות שחיה יוצאו לאחר שתימסר על ידי המבקש הודעה לבעלים או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

באשר למגרש הוגשה בקשה להקלה בקווי בניין צדדים ואחוריים, והקלה להקמת בריכת שחייה וחדר מכונות. בקשת ההקלה נדחתה על ידי ועדת המשנה לאחר התרשמותה כי בריכת השחייה תהווה הפרעה ופגיעה במתנגדים.

ואולם, דווקא רשות הרישוי אשר אינה ערכאת ערעור על החלטת הוועדה המקומית, מצאה לנכון לשים עצמה כערכאת ערעור על החלטת הוועדה המקומית, ולהגיע לקביעה מקצועית הפוכה מזו שאליה הגיעה רשות תכנונית, המצויה מעליה בהיררכיה התכנונית.

לפיכך, השאלה שעמדה בפני בית המשפט היא האם החלטת ועדת הרישוי חורגת ממתחם הסבירות באופן המצדיק את התערבות בית המשפט, וזאת בהנחה שניתן להגיש בקשה חדשה להיתר לאחר שבקשה קודמת נדחתה ומבלי שיש שינוי בנסיבות.

בית המשפט קבע, כי בנסיבות המקרה רשות הרישוי הייתה חייבת להעביר את הדיון בבקשה להיתר לוועדה המקומית בהתאם לסמכותה על פי הוראת סעיף 145(ב) לחוק התכנון והבנייה. אין אפשרות להתייחס לבקשה להיתר אשר הוגשה לוועדת הרישוי במנותק מהליכים שהתנהלו קודם לכן ביחס לבריכה.

אשר על כן, כאשר טענות העותרים התקבלו על בסיס אותן נסיבות על ידי הוועדה המקומית, המצויה גבוה יותר בסולם ההיררכיה התכנונית מאשר רשות הרישוי, היה צריך להקפיד הקפדה יתרה בשמירה על זכויותיהם של העותרים.

אי משלוח הודעה לעותרים על הגשת הבקשה החדשה ומשלוח ההודעה רק לאחר שכבר ניתנה החלטה ראשונית ולמעשה, התגבשה כבר דעתם של חברי הוועדה בעניין, מחייב את העברת הבקשה החדשה להיתר, שהוגשה על ידי המשיבה, לטיפול הוועדה המקומית.

באשר להחלטת רשות הרישוי, אשר אינה מתייחסת לבריכה ולחדר המכונות, קבע בית המשפט כי אין הצדקה לבטל את ההיתר אשר ניתן.

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