



מרץ 2016

מעו"דכון ובנייה

עו"ד אפרת שרון

חיוב בהיטל השבחה בגין תשריט איחוד וחלוקה - יישום הלכת אליק רון

*

היטל השבחה - החובה להוכיח כי הנישום הוא החייב הנכון, מוטלת על הוועדה המקומית אשר היא בגדר 'המוציא מחברו'

*

אין לאדם זכות קנויה להיכלל בהליך תכנוני

*

אישור תכנית כוללת בנהריה הכוללת מגבלות על מתן היתרי בנייה על פי תמ"א 38

*

ביטול היתר בנייה להקמת בית ספר בשל פגם בהליך

*

היטל השבחה - ריבית פיגורים בגין אי עמידה בתנאי פטור לעניין דירת מגורים תחושב מהיום שבו לא עומדים בתנאי הפטור

*

בחינת זהות החייב בהיטל השבחה בהתאם למועד פרסום התכנית

*

חיוב רשות מקומית לפעול בהתאם לתכנית

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכון ובנייה ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות הערר שפורסמו בחודש האחרון.

נפנה את תשומת לבכם להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב אשר דן בנושא **חיוב בהיטל השבחה בגין תשריט איחוד וחלוקה**.

השופט דר' מיכל אגמון גונן בחנה את שאלת החיוב בהיטל השבחה בגין תשריט איחוד וחלוקה, לאורה של הלכת אליק רון (אשר התקבלה במהלך ההליכים שנוהלו בתיק זה).

הקביעה העקרונית היא כי אישור תשריט איחוד וחלוקה אינו מהווה אירוע מימוש על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ועל כן לא ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה.

עם זאת, בית המשפט ביקש לבחון את האפשרות כי התכנית אשר קבעה כי זכויות הבנייה במגרשים בתחומה הן בהתאם לגודל המגרש, יצרה בעצם זכויות בנייה מותנות. זכויות אלו מומשו כביכול בעת אישור תשריט האיחוד והחלוקה.

נראה כי הלכת אליק רון הולכת ומתרחבת ומוחלת על הליכים אשר לא זו בלבד שלא נדונו בעניין אליק רון עצמו, אלא שספק אם בית המשפט בכלל חשב על האפשרות, כי ההלכה ביחס לזכויות בנייה מותנות תחול לגביהם.

קביעה לפיה תכנית בנין עיר היא המאפשרת הליך של תשריט לאיחוד חלקות (אשר קבוע בחוק) היא בעלת משמעויות מרחיקות לכת. ניתן לשער כי ההליכים לא יסתיימו בפסק הדין הנוכחי וכי יתקיימו הליכים נוספים במסגרת ערעור על פסק הדין או בעקבות החלטת השמאי המכריע.

אנו מאחלים לכולם קריאה מהנה.

בקרו באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

חיוב בהיטל השבחה בגין תשריט איחוד וחלוקה - יישום הלכת אליק רון

עמנ (ת"א) 20204-10-12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט ד"ר מיכל אגמון-גונן. ניתן ביום 11 בפברואר 2016.

הוועדה המקומית הגישה ערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, שעניינה בשאלה האם אישור תשריט לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה מהווה אירוע מימוש, שמכוחו ניתן להטיל היטל השבחה. ועדת הערר קיבלה את טענות המשיבה והורתה על ביטול הדרישה להיטל השבחה. על החלטה זו הוגש הערעור.

בית המשפט קיבל את הערעור.

על המקרקעין נשוא הערעור חלה תכנית מקומית הר/1900. בהתאם לתכנית זכויות הבנייה הן 160% למגרש עד 5 דונם, 180% למגרש שגודלו בין 5 ל-10 דונם, ו-200% למגרש שגודלו מעל 10 דונם.

אקרו רכשה מסמלית את הזכויות בשתי חלקות ושילמה היטל השבחה בגין התכנית ובגין זכויות הבנייה בשיעור של 160%. לאחר הרכישה ערכה אקרו **תשריט** איחוד וחלוקה אשר אושר על ידי הוועדה המקומית. לאחר מכן, בהתאם להוראות התכנית, ביקשה אקרו היתר בנייה למגרש המאוחד שגודלו למעלה מ-5 דונם בשיעור של 180% ובקשתה אושרה.

בשלב הבא שלחה הוועדה המקומית לאקרו דרישה להיטל השבחה עקב אישור תשריט איחוד וחלוקה בסטייה מתכנית הר/1900, כאשר המועד הקובע הוא יום מועד אישור התשריט.

ועדת הערר אליה פנתה אקרו קבעה, כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תשריט איחוד וחלוקה שכן החוק מאפשר לחייב רק בגין אישור תכנית, מתן הקלה, או התרת שימוש חורג. זאת, למרות התוצאה הלא רצויה לפיה אכן קיימת התעשרות והשבחה, אך לא ניתן לחייב בגינה בהיטל.

עוד צוין, כי הצעת החוק לתיקון חוק התכנון והבניה בנושאים אלו מתקנת את המצב ומאפשרת לחייב בהיטל השבחה גם בגין אישור תשריט איחוד וחלוקה. הצעת החוק טרם אושרה.

לאחר החלטת ועדת הערר ובמהלך הדיון בערעור בבית המשפט לעניינים מנהליים התקבל פסק הדין בענין אליק רון שדן בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות.

כמושכלה ראשונה קבעה השופטת אגמון גונן, כי אכן, על פי חוק התכנון והבניה, לא ניתן לחייב את אקרו בהיטל השבחה בעקבות אישור תשריט האיחוד והחלוקה.

עם זאת, כפי שנקבע בעניין אליק רון, על אף שהמועד הקובע הוא מועד אישור התכנית (הר/1900), הרי שאת ההיטל ניתן לגבות בשני שלבים, השלב הראשון בגינו שולם היטל השבחה ע"י הבעלים הקודמים, בגין 160 אחוזי בנייה, והשני עם אישור תשריט האיחוד (בגין 20% הנוספים).

נקבע כי למעשה, האפשרות לניצול זכויות בניה בשיעור של 180% היתה קיימת כבר במועד אישור תכנית הר/1900 אולם כדי לנצל את הזכויות היה על אקרו לבקש אישור תשריט איחוד וחלוקה.

לדעת בית המשפט, קיימת אפשרות כי ההשבחה נובעת מתכנית הר/1900 שאיפשרה הן את מתן הזכויות המוגדלות במגרשים גדולים והן את הליך אישור תשריט האיחוד והחלוקה.

עם זאת, השאלה האם אכן היתה השבחה במועד אישור תכנית הר/1900 הנובעת מהאפשרות הפוטנציאלית לאיחוד חלקות - היא קביעה שמאית.

לפיכך בית המשפט החליט כי יש למנות שמאי מכריע אשר ידון בנושא ויקבע אם היתה עליה בערך המקרקעין הנובעת מאפשרות איחוד החלקות מכח תכנית הר/1900.

השמאי המכריע יתבסס על הקביעות הבאות: מועד אישור התכנית הר/1900 הוא אירוע המס. המועד הקובע הוא מועד אישור התכנית. ההשבחה בכללותה תחושב נכון למועד תחילת התוכנית. ככל שיקבע השמאי כי הייתה השבחה במועד התכנית כתוצאה מאפשרות האיחוד הפוטנציאלי, יחוה דעתו באשר לשיעור ההיטל הראוי. היטל השבחה ייגבה בשני מועדי מימוש שונים או למעשה, יגבה במועד מימוש נוסף בגין 20% הנוספים (שהרי עם אישור התכנית שולם היטל השבחה בגין 160 אחוזי בניה).

בסופו של דבר, על אף העובדה כי לא ניתן לגבול היטל השבחה על פי החוק בגין תשריט איחוד וחלוקה, הרי שככל שהאפשרות לביצוע האיחוד (כמו גם הזכויות בשיעור של 180%) נובעת מתכנית הר/1900, הרי שיש להחיל את הלכת אליק רון ולבחון את המשמעות השמאית של ההליך.

היטל השבחה - החובה להוכיח כי הנישום הוא החייב הנכון, מוטלת על הוועדה המקומית אשר היא בגדר 'המוציא מחברו'

ערר 8032/15 נשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה מורדות הכרמל

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה, בפני יו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 11 לינואר 2016.

ענייננו בערר בגין דרישת חיוב בהיטל השבחה. העוררת טענה כי אינה בעלת זכות במקרקעין ועל כן יש לבטל את שומת היטל השבחה שהוצאה לה.

הוועדה קיבלה את הערר.

הוועדה המקומית מצאה לנכון לחייב את העוררת בהיטל השבחה על 3 חלקות אשר על פי הרישום בלשכת רישום המקרקעין הן בבעלות מדינת ישראל.

הוועדה המקומית טענה כי מאחר שהעוררת מחזיקה בפועל במקרקעין במשך שנים, הרי שהיא ברת רשות ובהתאם לפסק דין של בית המשפט העליון בעניין בלוד (רע"א 725/05), יש לראות בה כחוכרת לדורות. לפיכך מטעם זה, סברה הוועדה המקומית כי העוררת חייבת בתשלום היטל השבחה.

ועדת הערר קבעה כי הוועדה המקומית לא הציגה כל מסמך התומך בטענתה כי לעוררת הסכם כלשהו עם רשות מקרקעי ישראל אשר מעניק לה זכויות במקרקעין. לעומת זאת, העוררת הציגה שני מסמכים מאת רשות מקרקעי ישראל מהם עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי היא אינה בעלת זכות כלשהי באותן חלקות.

בנסיבות האמורות ובהתאם להוראות התוספת השלישית, קבעה ועדת הערר כי אין הוועדה המקומית יכולה לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין אותן חלקות ועליה לתקן את לוח השומה בהתאם.

ועדת הערר ראתה נכון להזכיר ולציין כי החובה להוכיח כי נישום הוא החייב הנכון, מוטלת על הוועדה המקומית, אשר היא בגדר 'המוציא מחברו'. בעניינו, כאשר עולה ממרשם המקרקעין כי אין לנישום זכויות כלשהן במקרקעין, הנטל הוא על הוועדה המקומית להראות אחרת, והיות שהצליחה להרים נטל זה אין היא רשאית להעביר חובה זו לפתחו של הנישום ולדרוש ממנו שיוכיח כי אינו בעל זכויות במקרקעין.

אין לאדם זכות קנויה להיכלל בהליך תכנוני

עתמ (מרכז) 3892-09-14 דליה אנקשטיין נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט יעקב שינמן. ניתן ביום 8 בפברואר 2016.

עניינו בעתירה של בעלי מקרקעין ברעננה נגד החלטת הוועדה להשלמת תכניות מחוז מרכז. במסגרת עתירה זו נדחתה התנגדות כנגד ההחלטה שלא לכלול את כל חלקתם של בעלי המקרקעין בתכנית כדי שבמועד עריכת תכנית איחוד וחלוקה בתחום אותה תכנית הם יהיו חלק ממנה. בעתירה ביקשו העותרים להגיע לתוצאה לפיה התוכנית תתוקן באופן שגבולה הדרומי – הקו הכחול שלה – יוסט כך שיתרת החלקה שבבעלות העותרים תיכלל בתוכנית. זאת לעומת הצפי כי ככל שהמקרקעים המצויים בבעלותם לא ייכללו בתחום אותה תכנית, הם יופקעו על פי תכנית עתידית לטובת כביש 4.

בית המשפט דחה את העתירה.

בית המשפט קבע כי ההחלטה הנתקפת בעתירה זו היא החלטה תכנונית שהתקבלה באופן סביר ומקצועי.

הביקורת השיפוטית על פעולות הרשות התכנונית נתחמת לעילות ההתערבות של המשפט המנהלי, כפי שנתגבשו בפסיקת בית המשפט העליון, כגון העדר סמכות, הפלייה פסולה, שיקולים זרים וחריגה ממתחם הסבירות.

בית המשפט קבע כי היה על העותרים להראות טעם תכנוני, מדוע הם היו צריכים להיכלל בתכנית ולא מדוע הם לא נכללו בתכנית. בית המשפט המשיך וקבע, כי אין לאיש זכות קנויה להיכלל בתכנית, לעניין זה ראה לנכון בית המשפט לצטט את דברי בית המשפט העליון בפסק הדין בבג"ץ 9402/03 בוכניק נ' המועצה הארצית לתו"ב.

לבסוף קבע בית המשפט כי שיקולים כלכליים צרים של העותרת, אינם מהווים עילה להתערבות בהחלטה תכנונית מקצועית של גופי התכנון שהתקבלה כדין.

אישור תכנית כוללנית בנהריה הכוללת מגבלות על מתן היתרי בנייה על פי תמ"א 38

עת"מ (חי') 53602-05-15 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון

בבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו בית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט רון סוקול. ניתן ביום 8 בפברואר 2016.

עתירה כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה להפקיד תכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר נהריה, בגדרה נקבעו מגבלות על מתן היתרי בנייה על פי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים,

וכנגד החלטתה להורות לוועדה המקומית להכין תכנית מפורטת לחיזוק מבנים ולקבוע מגבלות עד לאישורה.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה.

בית המשפט קבע כי התכנית הכוללנית היא תכנית מקומית ואין בכוחה לגבור על תכנית במדרג גבוה יותר, או להתנות תנאים למימוש זכויות על פיה, אלא ככל שהוענקה לה הסמכות בתכנית שמעליה במדרג.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי הואיל והתוכנית הכוללנית מצויה בשלב ההפקדה, על העותרות למצות את ההליך התכנוני לפני פנייה לבית המשפט וזאת בהתאם להלכה.

עוד נקבע, כי לוועדה המקומית שיקול דעת לסרב ליתן היתר לפי תכנית החיזוק בשל שיקולים תכנוניים ואדריכליים, לכן אין לכאורה כל מניעה כי הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית יתוו כללים להפעלת שיקול דעת זה. התקנת תכנית כוללנית חייבת להיכלל בין שיקולי הוועדה המקומית כאשר היא דנה בבקשה להיתר על פי תכנית החיזוק.

בית המשפט קבע כי משמצאה הוועדה המחוזית כי ראוי להתקין תכנית מפורטת לחיזוק מבנים, היא הייתה מוסמכת להורות לוועדה מקומית להכין תכנית במרחב תכנון מקומי ולקבוע תנאים למתן היתרים בתקופת הביניים.

ביטול היתר בנייה להקמת בית ספר בשל פגם בהליך

עתמ (ת"א) 30836-10-15 דב רטון נ' ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב

בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת גיליה רביד. ניתן ביום 2 בפברואר 2016.

עתירה כנגד אישור בקשה להיתר בנייה להקמת בית ספר הגובל בדירות העותרים וכנגד החלטת וועדת הערר שמחקה על הסף את ערר העותרים.

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את העתירה וכפועל יוצא מכך ביטל את היתר הבנייה.

בית המשפט קבע כי לנוכח הפגמים המנהליים שהתגלו בהליך אישור הבקשה להיתר וטיבם, אין מנוס מביטול ההיתר.

עוד קבע בית המשפט כי יש לפרש את התכנית החלה על השטח כך שאם על פי השימוש המבוקש בהיתר קיים, על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית, פוטנציאל סביר לקיומו של מטרד, עליה להורות על פרסום בקשה לצורך הגשת התנגדויות.

בית המשפט המשיך וקבע כי על הוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת פרטני לגבי המקרקעין המסוימים והשימוש המסוים המבוקש ואין על הוועדה להיזקק למבחנים או לקריטריונים כלליים. על הוועדה המקומית לתת דעתה לשאלה האם השימוש המבוקש עלול באופן סביר להוות מטרד בנסיבות המקרה המסוים ובהתייחס למקרקעין המדוברים. כמו כן, היה על הוועדה המקומית ליתן החלטה מפורשת ומנומקת שעה שהחליטה שאין הצדקה לפרסום, כדי להתחקות אחר שיקוליה. בהינתן העובדה שבית הספר עתיד להיבנות בצמוד לביתם של העותרים וכי במסגרת הבינוי המבוקש נכללים שימושים בעלי פוטנציאל מובהק להוות למטרד, סביר השימוש המבוקש עלול להוות מטרד.

היטל השבחה - ריבית פיגורים בגין אי עמידה בתנאי פטור לעניין דירת מגורים **תחושב מהיום שבו לא עומדים בתנאי הפטור**

ערר (י-ם) 275/15 ישראל מאיר קניג ואח' נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
 בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני יו"ר הוועדה עו"ד אליעד וינשל.
 ניתן ביום 9 בפברואר 2016.

העוררים הגישו ערר כנגד חיוב בהיטל השבחה בשל הרחבת דירת מגורים. הערר מופנה נגד רכיב ריבית הפיגורים שבו חויבו העוררים בהתאם לסעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. ועדת הערר נדרשה לסוגיית המועד אשר ממנו יש לגבות את ריבית הפיגורים במקרה שבו מבוקש פטור מהיטל השבחה להרחבת דירת מגורים לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית ובנסיבות שבהן המבקש התגורר בדירה במשך פרק זמן לאחר הרחבתה, ואולם טרם חלוף התקופה המזכה בפטור (ארבע שנים), מכר את הדירה או השכירה לאחרים.

ועדת הערר קיבלה את הערר.

ועדת הערר ציינה כי בהתאם להוראות סעיף 19(ג) קיימות שתי הוראות לגבי הרחבת דירת מגורים: האחת, דחיית מימוש המוסדרת בסעיף 19(ג)(1); השנייה, פטור מלא שמועד תחולתו לאחר ארבע שנות מגורים המוסדרת בסעיף 19(ג)(2).

ועדת הערר קבעה כי לפי הפרשנות הראויה לסעיף 19(ג)(1) מועד המימוש נדחה ליום שבו יחדלו מבקשי ההיתר להתגורר בדירה בהתאם לתנאי הפטור ולהתחייבותם. זו הפרשנות הראויה לסעיף 19(ג)(1) ופרשנות זו מתיישבת היטב גם עם תכלית הוראת הפטור בסעיף 19(ג)(2): חלפו ארבע שנים ממועד הרחבת הדירה בחלופה זו, יזכה המתגורר בדירה לפטור מלא; לא חלפו ארבע שנים - יחויב בתשלום היטל השבחה במועד שבו הופסק השימוש בדירה למגורי מבקש ההיתר או קרובו. פרשנות זו מתיישבת אפוא היטב עם ההיגיון הפרשני המשותף להוראות סעיף 19(ג) כולו.

עוד קבעה וועדת הערר כי רכיב הריבית הקבוע בסעיף 15 לתוספת השלישית, הוא רכיב ריבית גבוה שיש בו חשיבות מבחינת תמריץ כלכלי לדיווח אמת ולתשלום במועד. לאור תכלית זו הוסיף המחוקק וקבע כי לוועדה המקומית אין סמכות להפחית את שיעור הריבית. כמו כן סמכות ועדת הערר להפחית את שיעור הריבית מוגבלת למקרים שבהם יש נימוקים מיוחדים המצדיקים זאת.

בענייננו קבעה ועדת הערר כי מתקיימים טעמים מיוחדים המצדיקים הפחתה מסוימת ברכיב הריבית, ולפיכך קיבלה את הערר.

בחינת זהות החייב בהיטל השבחה בהתאם למועד פרסום התכנית

ערר 280/15 יוסף פליישמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
 בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני יו"ר עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום
 21 בפברואר 2016.

ענייננו בעררים על החלטת הוועדה המקומית בירושלים אשר דחתה בקשות לפטור מהיטל השבחה שהגישו העוררים לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1965.

המקרקעין נשוא השומה הוא מגרש בירושלים. אין מחלוקת בין הצדדים כי המקרקעין הושבחו בעת כניסתה לתוקף של תכנית 134684, שפורסמה ברשומות למתן תוקף ביום 2.6.2014 והפרסום האחרון בעיתונות בעניינה הופיע ביום 14.9.2014. בתווך בין פרסום התכנית למתן תוקף ברשומות ובין פרסומה האחרון בעיתונות, נמכרו זכויות החכירה בקומת גג הרעפים על ידי העורר לשניים אחרים.

ועדת הערר קיבלה את הערר וביטלה את שומת היטל ההשבחה.

ועדת הערר ציינה כי יום "אירוע המס" לעניין היווצרות החבות בהיטל השבחה נקבע במפורש בהוראות התוספת השלישית לחוק כ- "יום תחילת התכנית". לעניין זה קובע סעיף 119 לחוק, כי יום תחילת התכנית הוא "בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה", והכל לפי פרסום ההודעה המאוחרת. לפיכך, המשמעות הברורה היא כי זהות החייב נקבעת בהתאם למארג הזכויות במקרקעין ביום תחילתה של התכנית.

ועדת הערר קבעה כי ככל שהעורר לא מכר זכויות במקרקעין, הרי שהוא עדיין אינו החייב, שהרי במקרה זה לא ניתן לראות בו גם כמי שרכש את הזכויות במקרקעין.

ועדת הערר קבעה כי זהו מקרה מובהק למצב שבו אין זה מן הצדק להעניק פטור מחובת תשלום היטל השבחה, הואיל ועסקת המכר התבצעה לאחר אישורה הסופי של התכנית ואף לאחר ביצוע הפרסום ברשומות למתן תוקף. במצב זה אין, לדעת ועדת הערר, הצדקה למתן הפטור ולהעדפת העוררים על פני מי שהיה רוכש את הזכויות ימים מספר לאחר מכן.

ועדת הערר העירה, כי מדובר בשיטה שהתפתחה בירושלים ובמסגרתה דירות מוצעות למכירה יום לפני אישור תכנית משביחה ולא יום לאחריה. הטעם לשיטה ברור והמענה לכך נתון לפתחו של המחוקק. אך בעת הזו על הוועדה לפעול בהתאם להלכה.

חיוב רשות מקומית לפעול בהתאם לתכנית

עת"מ (מרכז) 53726-12-14 ופא פדילה נ' עיריית טירה

בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת הבכירה נגה אהד. ניתן ביום 18 בפברואר 2016.

המדובר בעתירה להורות לעיריית טירה (להלן – "העירייה") ולוועדה המקומית לתכנון ובנייה טירה (להלן – "הוועדה המקומית"), לפעול לסילוק מבנים ומכשולים שהוקמו בניגוד לתכנית בניין העיר. העירייה והוועדה המקומית, מצדן טענו, כי הן מנועות לעשות כן נוכח התנגדות המשיבים המתגוררים בסמיכות לעותרים ובנו מבנים על תוואי הדרך המתוכננת.

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את העתירה.

מדובר בתכנית תקפה שעברה את כל שלבי התכנון לרבות הגשת התנגדויות. מיום שאישרו גורמי התכנון והבנייה המוסמכים את התכנית, וחזקה עליהם שעשו כן במקצועיות וללא משוא פנים, אין עוד מקום להתנגד לתכנית. מכאן, קבע בית המשפט, כי אין מקום להימנעות של העירייה ושל הוועדה המקומית מליישם את התכנית, תוך דין ודברים עם המחזיקים השונים במקרקעין לאורך השנים והבטחות להסדרים שונים עם כל אחד מהם.

בית המשפט המשיך וקבע, כי תוצאת מחדל זה של העירייה ושל הוועדה המקומית היא מציאות לפיה במקרקעין הנדונים אין דין ואין דין, איש כטוב בעיניו יעשה.

בית המשפט ביקר קשות את התנהלות העירייה והוועדה המקומית וקבע כי התנהלותן מעלה חשש כבד למשוא פנים, לאפליה ולהעדפת אינטרסים של תושב אחד על פני תושב אחד, או לפחות, פוגעת קשות בנראות החוק ובשוויון בפני החוק.

עוד קבע בית המשפט כי אין לתת יד למצב דברים בו אינטרסים פרטיים של כל אחד מתושבי הרחוב יגברו על האינטרס הציבורי של שלטון החוק ביישום התכנית, בטיחות התושבים בדרכים, זכותם ליהנות מקניין אשר נבנה כדין וזכותם לתשתיות תברואתיות נאותות, כל זאת בעוד למשיבים אין זכות חוקית או קנויה לדרוש מהעירייה או מהוועדה המקומית לסלול את הדרכים בתוואי שונה מזה שקבעה התכנית.

בית המשפט קבע, כי על משיבות 1-2 לפנות את תוואי הדרך הקבועה בתכנית התקפה ותסלולנה את הדרכים.

נשמח להשיב על כל שאלה שתתעורר.

ב ב ר כ ה

מחלקת 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>