



פברואר 2016

מעו"ד תכנון ובנייה

עו"ד אפרת שרון

מועד המימוש לצורך היטל השבחה הוא מועד כריתת ההסכם בעסקת קומבינציה או בעסקה שבה יש תנאי מתלה ולא מועד קיום התנאי *

חוות דעת שמאי מייעץ בתיק אחד, אף אם נסיבותיו דומות, לא יכולה להוות משום מעשה בית-דין לתיק ערר אחר *

בחוות דעת שמאית אין לתת ביטוי לפרמטרים העומדים בניגוד לחוק, אף אם יש להם משקל בקביעת שווי שוק *

בפניה לשמאי מכריע יש הכרה בעצם החיוב בהיטל השבחה *

היטל השבחה - התחשבות במבנה שנבנה על פי היתר בנייה שבוטל *

מועד "מימוש זכויות" לצורך החיוב בהיטל השבחה חל ביום רכישת הקרקע ולא ביום בו נסתיימו ההליכים בעניין ביטול צו קיום צוואה *

טענות לפגמים בהליך אישור תכנית בת תוקף הן בסמכות בית המשפט לעניינים מנהליים ולא ועדת הערר *

אין לערוך דיון חוזר בעררים שכבר הוכרעו בשל שינויי עמדות של ועדות הערר ושל היועמ"ש ביחס לפרשנות תמ"א 38

לקוחות נכבדים,

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

נפנה את תשומת לבכם להחלטתו של הממונה, השופט בדימוס שאול מנהיים במסגרת דיונים על פי חוק התובענות הייצוגיות אשר התייחס לשאלת מועד המימוש לצורכי היטל השבחה של עסקאות קומבינציה או עסקאות אשר יש בהן תנאי מתלה.

על פי החלטת הממונה, מועד המימוש בעסקאות אלו הוא דווקא מועד כריתתן ומועד חתימת ההסכמים ולא מועד מימוש התנאי.

להחלטה זו עשויות להיות השלכות רחבות היקף, בין היתר ביחס לשאלת מועד המימוש בהסכמי אופציה לרכישת קרקע.

ועדת הערר במחוז ירושלים דנה בנושא מועד המימוש ביחס להסכמי אופציה במסגרת ערר 377/14 [סריגים ליאון ריל אסטייט](#)

[LLC נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה](#) אולם לא הגיעה למסקנה חד משמעית לנוכח נסיבות הסכם האופציה אשר נדון בערר והתנאים למימוש האופציה. בסופו של דבר, הקביעה אם חתימת הסכם אופציה מהווה מימוש לצורכי היטל השבחה תלויה במידה רבה בהוראות הסכם האופציה עצמו.

אנו מאחלים לכולם קריאה מהנה.

בקרו באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

מועד המימוש לצורך היטל השבחה הוא מועד כריתת ההסכם בעסקת קומבינציה או בעסקה שבה יש תנאי מתלה ולא מועד קיום התנאי

שולמית לוינסון, בשם "הקבוצה" כהגדרתה ב-ת"צ 17616-09-10 (ע"י עוה"ד נמרוד אסיף ו/או עדית זמר) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (ע"י עו"ד עפר צילקר)

במשכן לבוררות ופתרון סכסוכים, בפני הממונה שאול מנהיים, שופט בדימוס. ניתן ביום 11 בינואר 2016.

ענייננו בתובענה ייצוגית שהוגשה בעניין היטל השבחה כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון. במסגרת ההליך מונה "ממונה" כמשמעותו בחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006. לצורך הכרעה בשאלה האם מועד המימוש לעניין היטל השבחה בהסכם מכר (ובכלל זה מרכיב המכר בהסכמי קומבינציה) הכולל תנאי מתלה, הוא מועד כריתת החוזה או מועד מימוש התנאי.

הממונה קבע כי בניגוד לעמדה העולה מטענות הקבוצה, חוזה הכולל תנאי מתלה הוא חוזה תקף מרגע כריתתו, לרבות בתקופה שבה התנאי המתלה טרם התקיים. התנאי המתלה אינו מעכב את עצם תוקפו של הקשר החוזי, אלא רק את מימוש החוזה וביצועו.

לעניין זה הממונה הפנה לסעיף 29 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") אשר נוקט בלשון "מתבטל החוזה", שכן אם המחוקק היה גורס כי החוזה כלל אינו נכנס לתוקף עד שהתקיים התנאי המתלה, הוא לא היה משתמש במילים כאמור.

הממונה הוסיף והפנה לסעיף 27 לחוק החוזים המאפשר קבלת סעדים למניעת הפרה עתידית של החוזה עוד בטרם התממש התנאי המתלה. זאת ועוד, הממונה ציין, כי הוא סבור שניתן לרשום הערת אזהרה מרגע כריתת החוזה, גם כאשר יש בו תנאי מתלה שטרם התממש. לסיכום עניין זה, הממונה קבע, כי תנאי מתלה אינו מעכב את כניסתו לתוקף של החוזה, אלא רק את הוצאתם לפועל של החיובים הקבועים בו.

באשר לשאלת מועד המימוש בחוזה כאמור, הממונה בדק כיצד רואים דיני מס השבח מקרקעין סיטואציה זו והפנה לפסק הדין ע"א 489/89 אלדר שרון נ' המנהל לעניין חוק מס שבח מקרקעין, פ"ד מו (3) 366 (21/5/92) אשר קבע, כי חוזה שיש בו תנאי מתלה הוא חוזה שלם מרגע כריתתו וכי כאשר החוזה מתבטל מחמת אי קיום תנאי המתלה במועדו מתבטל החוזה בדיעבד, אך אין בכך כדי להשליך על חיותו ושלמותו עד לאותו מועד.

באשר לשאלה האם נכון יהיה להחיל את אותו דין שנקבע במישור מס שבח על חוזה הכולל תנאי מתלה גם על מישור היטל השבחה הממונה ענה בחיוב.

על פי הממונה "מועד כריתת ההסכם" הוא מועד כריתת ההסכם גם כאשר ההסכם כולל תנאי מתלה שטרם התממש.

באשר לטענת הקבוצה כי אין לומר שהתעשרותו של המוכר יצאה "מהכח על הפועל" משום שהחוזה כולל תנאי מתלה שיכול ולא יתקיים ובעקבות זאת עשוי החוזה כולו שלא לצאת לפועל, הממונה הפנה להלכת נוה גד בנין שעל פיה התעשרות של המוכר יוצאת "מהכח אל הפועל" לא בעת קבלת התמורה, אלא בעת תחילת תוקפו המשפטי המחייב של חוזה המכר.

הממונה המשיך וקבע כי בהסכם מכר, בין שהוא הסכם קומבינציה ובין שלא, הכולל תנאי מתלה אשר לא התקיים ובשל כך ההסכם התבטל, על הוועדה להשיב במלואו את כל הסכום שגבתה בהקשר של היטל השבחה (קרן היטל השבחה, הפרשי ההצמדה, והריבית ככל שנגבתה) בגין המימוש של אותו הסכם.

חוות דעת שמאי מייצע בתיק אחד, אף אם נסיבותיו דומות, לא יכולה להוות משום מעשה בית-דין לתיק ערר אחר

ערר (דרום) 6070/14 אתגל אשדוד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז דרום, בפני יו"ר עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 21 באוקטובר 2015.

ועדת הערר נדרשה לטענת הסף של העוררת ולפיה על הערכים השמאים להיגזר מהכרעת השמאי המייצע בתיק אחר, ואילו לטענת העוררת מדובר ב"מעשה בית-דין".

ועדת הערר דחתה את טענת העוררת.

ועדת הערר קבעה, כי אין ממש בטענה שלפיה חוות דעת שמאי מייצע בתיק אחר אף אם נסיבותיו דומות, יכולה להוות משום מעשה בית-דין לתיק ערר אחר. עמדתו המקצועית של השמאי המייצע בתיק אחד אינה כובלת את שיקול דעתו של שמאי בתיק אחר. בהקשר זה טבעו של הליך השמאות, אשר מעוגן בהוראות התוספת השלישית, מחייב כי שמאים מכריעים ושמאים מייעצים יגבשו את עמדתם בהתחשב במכלול הנסיבות ובהתאם לעמדתם המקצועית. ועדת הערר הוסיפה בהקשר זה וקבעה, כי לכל נכס יש מאפיינים ייחודיים ופרטניים, וזאת גם במקרה שבו קיים דמיון בין הנכסים.

ועדת הערר המשיכה וקבעה, כי אכן, מן הראוי כי שמאי מכריע או שמאי מייצע יהיה מודע לשמאות מכרעת או מייעצת בנושאים דומים ואף יתייחס לכך בשומתו. עם זאת, עמדתו המקצועית של השמאי המייצע בתיק אחד אינה כובלת את שיקול דעתו של שמאי בתיק אחר. בנוסף אין בעצם העובדה כי לשומה המייעצת בערר אחר ניתן תוקף של החלטה בהעדר השגות, כדי לכבול את עמדתו המקצועית של השמאי המייצע בתיק זה.

בחוות דעת שמאית אין לתת ביטוי לפרמטרים העומדים בניגוד לחוק, אף אם יש להם משקל בקביעת שווי שוק

ערר (ת"א) 85167/12 ועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון נ' חג'ג

ועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה, בפני יו"ר עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 5 בינואר 2016.

ועדת הערר נדרשה לשאלה שהתעוררה בבדיון בעררים אחרים: מה ההשלכה של נוהג קיים, ככל שהיה כזה, בוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון, טרם אישור תיקון 7 לתכנית המתאר לחולון (ח/1), לפיו ניתנו היתרי בנייה למרפסות מעבר לזכויות הבנייה שהותרו בתכניות התקפות שחלו על המקרקעין - על החיוב בהיטל השבחה.

וכך קבעה ועדת הערר :

בית המשפט העליון קבע בשנת 1979, כעשור לפני אישורו של התיקון, כי יש למנות את שטחן של המרפסות במניין שטחי הבנייה. באותו עניין נקבע, כי גם קיומו של נוהג פסול שלא למנות שטחים אלה, אינו מקנה לעותרת זכות להקמת מבנה בלתי חוקי החורג מהמותר על פי תכנית המתאר.

על רקע קביעת בית המשפט העליון, כאמור לעיל, קבעה ועדת הערר, כי אין היא יכולה לקבל טענה לפיה ערב אישורה של התכנית ניתן היה להסתמך על קיומו של נוהג למתן היתרי בנייה למרפסות מבלי למנות שטחים אלה במניין שטחי הבנייה המותרים. ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי היא אינה יכולה לקבל טענה כי ערב אישורו של התיקון שיקף ערכם של המקרקעין נוהג למתן היתרי בנייה כאמור.

על האפשרות שלא ליתן ביטוי בחוות דעת שמאית לפרמטרים אשר יש להם משקל בקביעת שווי שוק, מאחר שהם עומדים בניגוד לתכלית החוק, ציטטה ועדת הערר את עמדת בית המשפט העליון בעניין ע"א 3015/06 מ"י נ' **פינקלשטיין** [פורסם בנבו (9.12.08)] שם נקבע כי בית המשפט העליון כבר קבע בעבר, **כי פרמטרים מסוימים שלהם יש משקל בחישוב שווי שוק של קרקע על-פי עקרונות כלכליים-שמאיים לא יקבלו ביטוי במסגרת חוות דעת שמאית מאחר והם עומדים בניגוד לתכלית החוק.**

ועדת הערר המשיכה וקבעה, כי ההשבחה מכוחו של התיקון צריכה להיות מחושבת אפוא כדלקמן: במצב הקודם – יש לשום את שווי הנכס מבלי להביא בחשבון את הנוהג שלפיו ניתנו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות התקפות. במצב החדש – יש לשום את שווי הנכס הכולל תוספת של 30% מהשטח העיקרי, אשר מקנה התיקון, לצורך בניית מרפסות.

בפניה לשמאי מכריע יש הכרה בעצם החיוב בהיטל השבחה

ערר (ת"א) 85109/12 **קרן תורה ועבודה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה אור יהודה אזור**

בוועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה, בפני יו"ר עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 13 בדצמבר 2015.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הגישה בקשה לדחייה על הסף של הערר בשל איחור בהגשתו. הערר שהוגש כולל טענה כנגד עצם החיוב – בשל קיומו של פטור בהתאם לסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. בקשת הפטור דן הוגשה לוועדה המקומית באיחור משמעותי של שנה וחודשיים לאחר שהוצאה שומת הוועדה המקומית, ללא כל בקשה למתן ארכה להגשתו.

ועדת הערר דחתה את הערר על הסף.

ועדת הערר קבעה כי הדין אינו מאפשר לעוררת לנהוג כפי שנהגה כאן, בהגשת בקשה למינוי שמאי מכריע וניהול ההליך בפניו, והגשת ערר לוועדת הערר, **בטענה אחרת**, שעניינה בעצם החיוב, רק לאחר סיום ההליך בפני השמאי המכריע. אין כל הוראה בתוספת השלישית המאפשרת לחייב להגיש ערר על עצם החיוב רק לאחר סיום ההליך בפני השמאי המכריע ובעניינים שלא עלו כלל בפני השמאי המכריע.

יתר על כן, בחירת הנתיב של שמאי מכריע יש בה הלכה למעשה הכרה בעצם החיוב, לעניין זה הוועדה ראתה לנכון לצטט את עת"מ 36735-05-13 **אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה** (פורסם בנבו [29.8.13]) שם נקבע, בין היתר, כי הפניה לשמאי מכריע מלמדת על הכרה בדבר עצם החיוב בהיטל השבחה.

היטל השבחה - התחשבות במבנה שנבנה על פי היתר בנייה שבוטל

ערר (חי') 8031/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה נ' מיקי משה קורין

בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה, בפני יו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 17 בדצמבר 2015.

העוררת הגישה ערר על שומה מכרעת לעניין השבחה נטענת בשווי נכס עקב אישור תכנית. העוררת טענה, בין השאר, כי השמאי המכריע שגה כאשר העריך את הנכס כבנוי, בעוד שלמבנים הקיימים על המקרקעין אין היתר ואף קיימות בהן חריגות בנייה.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה, כי היא אמנם רשאית להתערב בהחלטותיו של שמאי מכריע, אך זאת במקרים שבהם נפלה בהחלטה טעות משפטית, טעות שמאית ברורה, או דופי חמור הנובע מטעמים מנהליים. ואכן, מקום שבו נוקט שמאי מכריע בשיטה שמאית מקובלת, וכאשר לא נפלה טעות מהותית ביישומה, ועדת הערר תיטה שלא להתערב.

לגופו של עניין, ועדת הערר קבעה כי ככלל אין להתחשב במבנה או בחלק ממבנה שנבנה שלא כדין, בקביעת שווי מקרקעין לצורך היטל השבחה. עם זאת, ועדת הערר קבעה, כי המצב במקרה זה הוא חריג. במקרה זה, הבנייה נעשתה מכוח היתר בנייה שלאחר מכן בוטל מן הטעם שההמחאות ששולמו לטובת אגרות הפיתוח וההיטלים לא כובדו. העובדה שבשלב מאוחר ההיתר בוטל מן הטעמים הנקובים, אינה הופכת את הבנייה שבוצעה לבלתי חוקית.

בנסיבות אלו, קבעה ועדת הערר כי צדק השמאי המכריע כשקבע כי השבחה מכוח התכנית תהיה רק בדחייה, לאחר תום חייו הכלכליים של המבנה.

מועד "מימוש זכויות" לצורך החיוב בהיטל השבחה חל ביום רכישת הקרקע ולא

ביום בו נסתיימו ההליכים בעניין ביטול צו קיום צוואה

עמ"נ 24713-06-15 ברגות ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נצרת

בית המשפט המחוזי בנצרת, בפני כב' הנשיא ד"ר אברהם אברהם. ניתן ביום 24 דצמבר 2015.

המערער רכש קרקע מיורשות. בהמשך הוגשה בקשה לביטול צו קיום צוואה ולאחר שנים נפסק, כי צו קיום הצוואה יותר על כנו. ועדת הערר קבעה, כי מועד "מימוש הזכויות" לצורך החיוב בהיטל השבחה חל ביום רכישת הקרקע ולא ביום שבו נסתיימו ההליכים בעניין ביטול צו קיום הצוואה. על החלטה זו הוגש הערעור דנא.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את הערעור.

בית המשפט קבע כי החובה לשלם היטל השבחה ("אירוע המסי") באה אל העולם עם השבחתם של המקרקעין, עת מתרחש אחד מן האירועים שבהגדרת "השבחה" (אישור תכנית, מתן הקלה, אישור שימוש חורג). עם זאת, החובה לשלם את ההיטל אינה חלה אלא בהתרחש אחד מן האירועים שבהגדרת "מימוש זכויות". המחוקק רואה את מועד כריתתו של חוזה המכר כמועד שבו התממשה ההתעשרות. לתוכנו של החוזה או לאירועים שאירעו לאחר כריתתו אין השלכה על מועד "מימוש הזכויות" ולא הם המגשימים את ההתעשרות.

בנסיבות אלו קבע בית המשפט, כי מועד המימוש חל בעת מכירת המקרקעין למערער ובמועד זה חל תשלום היטל השבחה, ולא בכל מועד עתידי, כגון המועד שבו נסתיימו ההליכים בבקשה לביטול צו קיום הצוואה.

העברת קניין בנכס מקרקעין של נעדר המנוהל על ידי האפוטרופוס הכללי, לבעלות המדינה, אינה מהווה "מימוש" לצורך היטל השבחה

ערר (ח"י) 8014/14 רשות מקרקעי ישראל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה קרית אתא

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה, בפני עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 29 בנובמבר 2015.

רשות מקרקעי ישראל הגישה ערר בגין דרישה לתשלום היטל השבחה, עקב אישור תכנית. ועדת הערר נדרשה לשאלה: האם העברת קניין בנכס מקרקעין של נעדר המנוהל על ידי האפוטרופוס הכללי לבעלות המדינה, מכוח צו של בית משפט בהתאם לחוק האפוטרופוס הכללי, מהווה "מימוש" לצורך גביית היטל השבחה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וביטלה את דרישת התשלום.

ועדת הערר קבעה כי בהתאם להוראות התוספת השלישית, עצם החיוב בהיטל השבחה נוצר בעת אישורה של תכנית משביחה ואילו מועד התשלום יהא בדרך כלל במועד "מימוש הזכויות". בהקשר זה נקבע כי "העברה מכוח דין" לא תיחשב כמימוש זכויות.

אין בהוראות התוספת השלישית או בחוק הגדרה של המונח "העברה מכוח דין". הוועדה לעניין זה ציטטה את דברי בית המשפט העליון אשר נדרש לסוגיה זו, במסגרת ע"א 6126/98 **חברת חלקה 510 במגרש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חולון (פ"ד נה(4) 769)** וקבע, כדלקמן: "העברה לשמו של הנעבר, שמתהווה ונוצרת מכוח הוראה מפורשת בדין, ולא מכוח פעולה משפטית וולונטרית ואוטונומית של מעביר ונעבר".

במקרה זה קבעה ועדת הערר כי הקניית הבעלות לידי המדינה נעשתה ללא תמורה ומכוח חוק האפוטרופוס אשר בהוראותיו נקבע, כי האפוטרופוס אינו רשאי לנהל את המקרקעין תקופה בלתי מוגבלת ובעת שברור כי לא ניתן לאתר את הנעדר, או במועד הקבוע בסעיף, הוא נדרש להעביר את הקניין במקרקעין לידי המדינה. בנוסף, האפוטרופוס או הנעדר, כבעלי הזכויות במקרקעין במועד אישור התכנית, אינם מתעשרים מהעברת הזכויות למדינה.

מדובר בהעברה כפויה של נכס מקרקעין, אשר נוהל לתקופה על ידי זרוע של המדינה ולבסוף מועבר לבעלותה.

במקרה זה, כך קבעה ועדת הערר, לא התגבשה במועד העברת הבעלות למדינה "העברה רצונית" המביאה לכדי "הוצאת ההתעשרות מן הכוח אל הפועל", ומשכך לא ניתן לראות בהעברה מימוש.

טענות לפגמים בהליך אישור תכנית בת תוקף הן בסמכות בית המשפט לעניינים מנהליים ולא ועדת הערר

(דרום) 20025/15 ישרוטל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אילת

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום, בפני עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 10 בינואר 2016.

המדובר בבקשה להארכת מועד לצורך הגשת ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אילת מיום 6.9.15. לאשר תכנית בסמכות מקומית. הבקשה להארכת מועד הוגשה ביום 10.12.15. בתגובת המשיבות נטען כי לוועדת הערר אין סמכות לדון בערר, מאחר שהתכנית פורסמה ברשומות ביום 19.11.15 ומכאן כי במועד הגשת הבקשה התכנית תקפה.

ועדת הערר ציינה, כי מן הבחינה המהותית, טענת המבקשת היא כי בנסיבות המקרה היה על המשיבות להודיע למבקשת במישרין על הפקדת התכנית ולא להסתפק בפרסום לציבור. לפיכך טוענת המבקשת כי נשללה זכותה להתנגדות לתכנית, ומכאן שיש מקום לבטל את אישור התכנית ולדון בהתנגדותה לתכנית.

ועדת הערר קבעה, כי בהתאם לפסיקת ועדות הערר, טענות מעין אלה לפגם המצדיק מתן אפשרות להתנגד לאחר כניסתה לתוקף של תכנית, אינן מצויות בגדר סמכותה של ועדת הערר. לעניין זה הוועדה מצאה לנכון לצטט את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בעת"מ 33219-11-09 אורי ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח', שקבע כי אין זה בסמכותה של ועדת הערר לאשר בקשה להגשת התנגדות לתכנית שפורסמה ברשומות ואשר קיבלה תוקף של חיקוק, שכן משמעות קבלתה של הבקשה היא ביטול חיקוק שאושר ופורסם כדין.

ועדת הערר קבעה כי טענה לפגמים בהפקדת תכנית ובפרסומה היא טענה משפטית בבסיסה. כמו כן סברה הוועדה כי כאשר מועלית טענה מעין זו באשר לתכנית בתוקף, בית המשפט לעניינים מנהליים הוא הגורם הנכון לדון בסוגיה.

אין לערוך דיון חוזר בעררים שכבר הוכרעו בשל שינויי עמדות של ועדות הערר ושל

היועמ"ש ביחס לפרשנות תמ"א 38

ערר 5108/14 יורם סילבר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - רמת-גן, אפריקה 38 בע"מ (דניה סיבוס בע"מ)

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב, בפני יו"ר עו"ד תמר עיני ורדון. ניתן ביום 15 דצמבר 2015.

המדובר בבקשה לערוך דיון חוזר בהחלטת ועדת הערר, אשר במסגרתה נדחה ערר שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן, לדחות את התנגדות המבקשים ולאשר בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38/2.

ועדת הערר דחתה את הבקשה לדיון חוזר.

ועדת הערר ציינה כי עקרון סופיות הדיון אכן אינו חל ביחס להחלטות ועדת הערר. למוסד התכנון הסמכות לערוך דיון חוזר בעניינים שהוכרעו על ידו, אך אין הוא מחויב לעשות כן בכל עת שצד לערר מבקש זאת. כאשר מוסד תכנון שוקל האם לקיים דיון חוזר בעניין שהוכרע על ידו, עליו לשקול היטב את הנסיבות הקיימות, לרבות את השלב שבו מצוי ההליך התכנוני ואת הפגיעה במי שהסתמך על ההחלטה.

ועדת הערר קבעה, כי נסיבות המקרה דנן אינן מצדיקות דיון חוזר, זאת מכיוון שהמבקשים הגישו את הבקשה לדיון חוזר כשנה לאחר שוועדת הערר הכריעה בערר שהגישו. ככל שהשלב התכנוני מתקדם, כך מתגבש לאדם אינטרס הסתמכות לגיטימי, שיש ליתן לו משקל מתאים.

לכאורה, עמדת המבקשים היא כי נוכח העובדה שוועדות הערר שינו את עמדתן ביחס לפרשנות הוראות התמ"א, ולנוכח העובדה שהיועץ המשפטי לממשלה הביע עמדתו כי הוא מצדד בפרשנות המצמצמת, יש לקיים דיונים חוזרים בכלל העררים שהוכרעו בהתאם לפרשנות המרחיבה ובמסגרת הדיונים כאמור לדון בשאלת תוקפם של היתרים שניתנו בהסתמך על ההכרעות בעררים הללו. **ועדת הערר קבעה כי בעמדה זו של המבקשים, יש כדי לפגוע פגיעה ממשית בכל מי שקיבל לידי היתר בנייה אשר קם לו אינטרס הסתמכות לגיטימי.**

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>