



יוני 2017

מעו"דכן - התחדשות עירונית

לקוחות וידידים נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו פסיקות של בתי המשפט שפורסמו בעת האחרונה.

עת"מ (מינהליים חי') 47899-07-16 אירנה לויט נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה (פורסם בנבו, 08.05.2017).

ברחוב מרגלית בחיפה הוקם בית משותף המורכב משלושה מבנים נפרדים הבנויים על מגרש אחד. מבנה א' כולל שתי קומות וארבע יחידות דיור ואילו מבנים ב' ו-ג' כוללים כל אחד שתי יחידות דיור.

בעלי הדירות במבנה א' (להלן: "המשיבים") פנו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחיפה בבקשה להרוס את המבנה שבבעלותם ולהקים תחתיו מבנה חדש בן חמש קומות, תשע יחידות דיור וחניה תת קרקעית בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (להלן: "הפרויקט" ו-"תמ"א 38" בהתאמה).

לצורך ביצוע הפרויקט המשיבים הגישו לוועדה המקומית בקשה למתן היתר בנייה וזו החליטה לדחות את הבקשה משום שלא ניתן להבטיח כי שלושת הבניינים יוכלו ליישם את זכותם לבנות על פי תמ"א 38 תוך שמירה על איכות המגורים, לרבות שמירה על המרווחים שבין הבניינים. בעקבות דחיית הבקשה הוגש על ידי בעלי הדירות במבנה א' ערר לוועדת הערר לתכנון ובנייה במחוז חיפה. ועדת הערר קבעה כי אין מניעה לקדם את הפרויקט ולכן הורתה לוועדה המקומית להיענות לבקשה ולהוציא היתר לבקשת המשיבים.

בעלי הדירות במבנים ב' ו-ג' התנגדו לביצוע הפרויקט והגישו התנגדויות לוועדת הערר למתן ההיתר. הסיבות להתנגדות היו בין היתר העובדה שהבניין החדש אינו משתלב בסביבה הקרובה שמעבר לגבולות הבית המשותף והעובדה שהבקשה גורמת לציפוף ניכר של הבינוי הגובל בשטח המגרש. ההתנגדויות לא התקבלו ומשכך הגישו עתירה מנהלית בניסיון לבטל את החלטת ועדת הערר.

סגן נשיא בית המשפט המחוזי בחיפה, השופט אברהם אליקים, התייחס לעתירה ואמר כי בית המשפט איננו מוסד תכנוני ולכן אין הצדקה להתערבותו בהחלטות תכנוניות, וועדת הערר היא מוסד תכנוני המוסמך לדון בכל עניין שמוסמכת לדון בו הוועדה המקומית. עוד הוסיף כי לתמ"א 38 יש חשיבות עליונה, היא עדיפה על כל נורמה מקומית או מחוזית ולכן יש לקדם את יישומה.

בעקבות דברים אלו נדחתה העתירה ונימוקו של השופט אליקים היה: "החלטת ועדת הערר מיום

מוזמנים לבקר אותנו :
www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו :



13.6.2016 הינה החלטה תכנונית-מקצועית שאינה חורגת ממתחם הסבירות ולא בה פגם כל שהוא המצדיק את ביטולה והיא תומכת במדיניות הממשלה של חיזוק מבנים מפני

רעידות אדמה, פרויקט לאומי שיש לעודדו".

עש"א (מחוזי מרכז) 48491-12-16 יפה שמעוני 1061 אחרים נ' יוחנן קלינגר (פורסם בנבו,

14.03.2017).

המערערים הם בעלי דירות בבית המשותף ברחוב כלנית בקרית אונו. הם מעוניינים לקדם פרויקט התחדשות עירונית הנוגע לבית המשותף אשר לגביו נחתם הסכם ביניהם ובין יזם לביצוע הפרויקט. המשיבים מסרבים לחתום על ההסכם עם היזם בטענה כי ההסכם מקפח אותם ופוגע בזכויותיהם. בעקבות כך המערערים הגישו תביעה למפקחת על המקרקעין בתל אביב כדי שתאשר את ביצוע הפרויקט מכח סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ח - 2008 (להלן: "חוק החיזוק").

המשיבים טענו כי הפרויקט אינו פרויקט בנייה במסגרת תמ"א 38 אלא מדובר בפרויקט פינוי-בינוי הנכנס לגדר חוק פינוי בינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינוי בינוי"), אשר הוראות חוק החיזוק לא חלות עליו ומשכך לא נמצא במסגרת סמכותה של המפקחת על המקרקעין. המפקחת קיבלה את טענת המשיבים וקבעה כי הסמכות לדון בתביעה נתונה לבית משפט השלום בתל אביב. מכאן הערעור.

במסגרת הערעור בית המשפט קבע כי תמ"א 38 נועדה לעודד בעלי זכויות במקרקעין לחזק מבנים שבשליטתם מפני רעידות אדמה, וזאת בין היתר מתוך אינטרס ציבורי שעיקרו להגן על הציבור שעלול להיפגע מקריסת הבניין במקרה של רעידת אדמה, ומתוך רצון לשמור על הקופה הציבורית שתצטרך לשאת בעלויות הנזקים שיגרמו כתוצאה מרעידת אדמה. בית המשפט קבע כי על פי חוק החיזוק בסמכותה של המפקחת על המקרקעין ליישם את מטרת החוק.

עוד הוסיף בית המשפט כי סמכות המפקחת משתרעת גם על סכסוך בין בעלי זכויות הנוגע לפרויקט בנייה, אף אם היתר הבנייה או ההחלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים אינם על פי תמ"א 38 ואפשר שיהיו תואמים אף לתוכניות תקפות או מופקדות אחרות, כל עוד הן משרתות את האינטרס הציבורי כאמור לעיל.

בסופו של יום, בית המשפט קיבל את הערעור וקבע כי התביעה תדון בפני המפקחת.

עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016).

עיקרו של פסק הדין עוסק בהתנגשות שבין סמכויותיה של הוועדה לתכנון ולבנייה ובין יישום ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "תמ"א 38").

בשנת 2011 הגיש יזם הפרויקט לוועדה מקומית לתכנון ובנייה בקשה למתן היתר בנייה בהתאם לתמ"א 38, ובו ביקש תוספת של 3 יחידות דיור לבניין הקיים על ידי תוספת 2.5 קומות, תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית וחניה. לאחר שהוועדה דנה בהתנגדויות למתן ההיתר נקבע כי יאושרו רק עבודות חיזוק והוספת ממדים בהתאם להוראות תמ"א 38, ללא תוספת דירות וקומות חדשות.

בעקבות החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדה המקומית"), הגישו המערערים ערר לוועדת הערר (להלן: "ועדת ערר"). הוועדה קיבלה את הערעור בנימוק כי הוועדה המקומית

לא התייחסה למטרות תמ"א 38 ומנעה קבלת תמריצים הניתנים בגינה, ולכן יש לאפשר את ביצוע העבודות ותוספת הבנייה. על החלטה זו הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה. בית המשפט השאיר את החלטת ועדת הערר על כנה כי אין לאשר תוספת בנייה כחלק מביצוע העבודות. על פסק דין זה הוגש ערעור לבית המשפט העליון.

בית המשפט העליון הזכיר כי תמ"א 38 נועדה לעודד חיזוק של מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, בין היתר על ידי הענקת תמריצים כלכליים ותכנוניים. מחד גיסא במציאות הקיימת במדינת ישראל יש חשיבות עצומה להוצאה לפועל של פרויקטים מכח תמ"א 38 וזאת בכדי להתמודד עם הסיכון לרעידת אדמה וכדי לתרום להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור. הוא ממשיך ואומר כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות כדי להשביח את דירותיהם, אלא מדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. מאידך גיסא לוועדה המקומית נתונה סמכות שלא לאשר בקשה להיתר בנייה הכרוכה בתוספת זכויות בנייה עקב שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וכדומה.

בית המשפט אומר כי אם מדובר בחריגה תכנונית, אדריכלית או נופית בלבד אין די בכך כדי שהוועדה המקומית תסרב לתת היתר בנייה הכרוך בתוספת זכויות בנייה. כדי שחריגה תצדיק סירוב למתן היתר בנייה היא צריכה להיות בעלת עוצמה ניכרת ולגרום לפגיעה בלתי סבירה ובלתי מידתית באינטרסים לגיטימיים אחרים ורק אז תהיה הצדקה למנוע את מימושו של המטרות הקבועות בתמ"א 38.

בית המשפט קבע עוד כי על מוסדות התכנון לבצע איזון בין הצורך הציבורי והתכנוני בחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה תוך יישום המטרות שנקבעו בתמ"א 38, ובין הפגיעה האפשרית לבעלי העניין אשר להם עומדת הזכות להתנגד לבקשה להיתר. בפסק הדין נאמר שכאשר בית המשפט יידרש לבצע איזון ככלל תהיה תמ"א 38 על העליונה, אלא אם הפגיעה הנגרמת לבעלי העניין היא בלתי סבירה ובלתי מידתית. יש להתייחס לפגיעה האפשרית בזכויות המתנגדים למתן היתר בכובד ראש ולבחון חלופות פוגעניות פחות אשר באמצעותן אפשר יהיה להשיג את החיזוק הנדרש לפי העקרונות שנקבעו בתמ"א 38.

לבסוף, בית המשפט העליון החליט להחזיר את הדין לוועדת הערר אשר תדון בבקשה בהתאם לאמות המידה שנקבעו בפסק הדין.

ב ב ר כ ה,

**מחלקת נדל"ן
פישר בכר חן וול אוריון ושות'**

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

oyanco@fbclawyers.com

עו"ד אורי ינקו

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: news@fbclawyers.com