



יולי 2017

מעו"דכן תכנון ובנייה

לקוחות נכבדים,

פטור מהיטל השבחה לבונה או למרזב דירת מגורים המשמשת למגוריו יכול להינתן לכל מחזיק במשותף בקרקע הממלא אחר תנאי הפטור

*

נדחתה בקשה להקמת מקומות חנייה עודפים על בסיס תכנון עתידיות לניוד זכויות

*

מעמד תמ"א 38 ביחס לתוכנית מתאר כוללת וביחס למסמך מדיניות

*

המועד הקובע לבחינת פטור מהיטל השבחה הוא המועד בו נכנסה לתוקף התוכנית המשביחה

*

דחיית תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 שכן מחיר הרכישה כבר שיקף את ירידת הערך

*

לבימ"ש שלום אין סמכות לתקן תוכנית איחוד וחלוקה

*

דיון בועדה המקומית בתביעה לפי סעיף 197 צריך להתקיים במעמד כל הצדדים לתביעה

*

השבת היטל השבחה לאחר פקיעת היתר בנייה שלא מומש ופקע

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובנייה ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה.

בית המשפט העליון פסק לאחרונה בסוגיית הפטור מהיטל השבחה על פי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק, המאפשר ליתן פטור מהיטל השבחה בגין בנייה או הרחבה של דירת מגורים בהתקיים תנאים אחדים לרבות דרישה כי הדירה תשמש למגורי המחזיק בקרקע או קרובו וכי שטחה הכולל לאחר הבנייה או ההרחבה לא יעלה על 140 מ"ר.

השאלה שנדונה הייתה האם כל אחד מהמחזיקים במשותף בקרקע יוכל לקבל פטור בעבור דירתו, או שמא אפשר להעניק פטור אחד לכל היותר לכל המחזיקים בחלקה.

בית המשפט העליון הכריע בנושא וקבע כי סעיף הפטור מאפשר ליתן **פטור לכל אחד מהמחזיקים במשותף בקרקע העומד בתנאיו**, והוא אינו קובע מגבלה שלפיה אפשר יהיה להקנות פטור אחד לכל היותר בגין חלקת מקרקעין אחת.

לצד זאת, אם המחזיקים במשותף בקרקע הם קרובי משפחה תחול הלכת צרי, המאפשרת להם לקבל פטור אחד בלבד בגין החלקה.

להכרעת בית המשפט יכולות להיות השלכות ברורות בסוגיית קבוצות הרכישה המאפשרת להגדיר את חבריה כמחזיקים במשותף בקרקע ולכל אחד מהם מגיע פטור מהיטל השבחה בגין בניית דירה בגודל של עד 140 מ"ר.

בית המשפט היה ער לנושא שעלה גם בחוות דעתנו של היועץ המשפטי לממשלה אשר הוגשה במסגרת התיק, אולם קבע כי מאחר שהתשתית הנחוצה להכרעה בנושא זה וכל הצדדים שעשויים להיות רלוונטיים לדיון אינם מצויים בפניו ומאחר שבית המשפט אינו נוהג להכריע בעניינים תיאורטיים שאינם נחוצים להכרעה, הוא אינו אומר את דברו בעניין זה. השאלה כיצד יש לפרש את סעיף הפטור במקרה שבו חברים בקבוצת רכישה מחזיקים במשותף, נותרה לא הוכרעה.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



בנוסף, פורסמו לאחרונה [תקנות התכנון והבנייה \(הליך רישוי בדרך מקוצרת\), התשע"ז-2017](#).

תקנות אלו מחליפות את תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) וקובעות באילו מקרים אפשר יהיה לקיים הליך רישוי מקוצר. התקנות אינן חלות על בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה או שימוש חורג, מבנים שמיועדים לשימור, בקשה המתייחסת לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, תוספת יחידות דיור ועוד.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

פטור מהיטל השבחה לבונה או למרחיב דירת מגורים המשמשת למגוריו יכול להינתן לכל מחזיק במשותף בקרקע הממלא אחר תנאי הפטור

דנ"א 6298/15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקוה נ' שלום ירושלים דיבון ואח'

בית המשפט העליון, בפני כבוד השופט מרים נאור. ניתן ביום 29 ביוני 2017.

השאלה הנדונה בפני בית המשפט העליון הייתה האם הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 יכול להינתן לכל מחזיק במשותף בקרקע הממלא אחר תנאיו, או שמא יש להעניק פטור אחד בלבד אשר יתחלק בין כל המחזיקים הזכאים.

בית המשפט העליון קבע כי התכלית הסוציאלית של הפטור שהיא: שיפור תנאי הדיור, מתקיימת בכל אחד ואחד מהמחזיקים במשותף בקרקע העומד בתנאי הסעיף. מתן הפטור יקל על כל אחד מהם לשפר את תנאי הדיור שלו או של קרובו. מכאן שמבחינת תכלית זו, קיימת הצדקה ליתן את הפטור לכל מחזיק הזכאי לכך ולא להסתפק בפטור אחד משותף לחלקה.

בית המשפט העליון הוסיף כי בחירה בפרשנות זו מתיישבת גם עם התכלית של פיתוח המקרקעין. יתר על כן מתן פטורים אחדים לדירות המצויות על חלקת מקרקעין המוחזקת בידי שותפים עשוי להגדיל את הסיכויים לפיתוח הקרקע, על התועלת האישית והחברתית הגלומה מכך.

לפיכך, קבע בית המשפט העליון כי סעיף הפטור מאפשר ליתן פטור לכל אחד מהמחזיקים במשותף בקרקע העומד בתנאיו, והוא אינו קובע מגבלה שלפיה אפשר יהיה להקנות פטור אחד לכל היותר בגין חלקת מקרקעין אחת.

עם זאת, קבע בית המשפט העליון כי במקרה שהמחזיקים במשותף בקרקע הם קרובי משפחה, תחול ההלכה שנקבעה בע"א 7417/01 צרי נ' הוועדה המקומית גבעתיים, פ"ד נז(4) 879 (2003), המאפשרת להם לקבל פטור אחד בלבד בגין החלקה.

נדחתה בקשה להקמת מקומות חנייה עודפים על בסיס תכניות עתידיות לניוד זכויות

ערר 083/17 אבי לוי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא ואח'

ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז מרכז, בפני כבוד יו"ר עו"ד שרון מונטיפיורי-גילן. ניתן ביום 6 ביוני 2017.

המדובר בערר שהוגש על החלטת ועדה מקומית לאשר בקשה להיתר להקמת חניון תת-קרקעי בן 3,000 מקומות חנייה, וזאת כשלב ראשון למבנה המסחר והתעסוקה שעתידי להיבנות בהמשך.

מבקשי ההיתר ביקשו לבנות על המגרש מבנה מסחר ותעסוקה בן כ- 70,000 מ"ר וזאת בשעה שהזכויות הקיימות במגרש הן לבניית 39,000 מ"ר בלבד. לפיכך, ביקשו מבקשי ההיתר, כשלב ראשון, היתר לבניית חניון בלבד, וציינו כי בסיום בנייתו ברצונם לפעול לניוד זכויות נוספות ממגרשים סמוכים. לנוכח כך, ביקשו מבקשי ההיתר לבנות חניון ובו כ- 3,000 מקומות חנייה, בהתאם לתקן החנייה בעבור 70,000 מ"ר (וזאת במקום 1,700 מקומות חנייה שהוא תקן החנייה המותר במגרש לפי הזכויות הקיימות כיום).

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אישרה את הבקשה להיתר, ומכאן הערר, אשר הוגש על ידי תושבי השכונה.

ועדת הערר קיבלה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי מדובר במגרשים אשר מהם מבקשי ההיתר מבקשים לנייד זכויות הם מגרשים שטרם הוגשה כל בקשה לגביהם ואין להם כל קשר תכנוני עם המגרש נשוא הבקשה להיתר. מגרש הוא יחידה תכנונית נפרדת. זכויות הבנייה הקבועות בתוכנית או במארג של תכניות, מתייחסות לכל מגרש בנפרד כולל מענה לחניות בתחום המגרש, אלא אם התכניות קובעות אחרת.

ועדת הערר הוסיפה כי העובדה שקיים קשר קנייני בלבד בין מגרשים אינה יכולה להצדיק מהלך שכזה, משום שבעלות יכולה להשתנות וכך גם הכוונות התכנוניות. כמו כן אין כל ערובה לכך שהזכויות ימומשו במלואן במגרשים אחרים.

יתרה מכך, היתר בנייה למגרש נשוא הבקשה אינו יכול לקבוע הוראות ביחס למגרשים הסמוכים ומבלי שיש לכך כל עיגון בתכניות החלות; לפיכך מתן היתר מכוח הבקשה נשוא הערר משמעותה "גזילת" זכויות הבנייה לחניות במגרשים הסמוכים ללא כל עיגון ובמסגרת הליך רישוי בלבד.

מעמד תמ"א 38 ביחס לתוכנית מתאר כוללנית וביחס למסמך מדיניות

עת"מ 2211-07-16 פרופ' שי מנור ואח' נ' ועדת ערר מחוזית מחוז חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט אברהם אליקים. ניתן ביום 14 במאי 2017.

במסגרת העתירה נדונה שאלת מעמדה של תמ"א 38 ביחס לתוכנית מתאר כוללנית בחיפה ואל מול מסמך מדיניות הוועדה המקומית לבחינת בקשות על פי תמ"א 38.

בית המשפט דחה את העתירה.

בית המשפט הפנה בהחלטתו לעע"ם 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עווד (פורסם בנבו, 30.10.2016), שם נקבע כי יש אינטרס לאומי לקדם ככל האפשר את יישומה של תמ"א 38. מדובר בחיקוק פרי החלטות ממשלה, חיקוק שתחולתו ארצית ובמדרג התוכניות השונות, תמ"א 38 נמצאת תוכנית זו בראש הפירמידה והיא עדיפה על כל תוכנית או נורמה מקומית או מחוזית.

בית המשפט קיבל את עמדת ועדת הערר, אשר קבעה בהתייחס לתמ"א 38, כי תוכנית המתאר הכללנית לחיפה (להלן: "התוכנית") אינה פוגעת בזכויות הניתנות מכוח תמ"א 38. כמו כן, כפי שנקבע במפורש בהוראות התוכנית לא ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה והיא לא נועדה לפגוע בזכויות מכוח תוכניות מאושרות קודמות. הבחינה הנוכחית היא באשר להיתר בנייה לפי תמ"א 38, ובתחום זה אין לומר כי יש ליתן לתוכנית עדיפות על תמ"א 38.

בית המשפט הוסיף כי למסמך מדיניות אין כל מעמד מחייב ככל שהבקשה עומדת בפרק הוראות המעבר במסמך המדיניות. יתר על כן, שינוי מדיניות אמור לחול מעתה והלאה ולהיות צופה פני עתיד ולא פני עבר, ככל שאומץ במסמך המדיניות עצמו.

המועד הקובע לבחינת פטור מהיטל השבחה הוא המועד בו נכנסה לתוקף התוכנית המשביחה

עת"מ (חי') 16-08-4534 עיריית חיפה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "מורדות הכרמל" בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים. בפני כבוד השופט ד"ר רון שפירא. ניתן ביום 8 ביוני 2017.

הסוגיה הנדונה בעתירה היא המועד הקובע לבחינת קבלת פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 - האם המועד הוא מועד שבו ניתן תוקף לתוכנית או מועד מכירת המקרקעין.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע כי המועד הקובע הוא מועד אישור התוכנית ולא מועד המימוש.

בית המשפט קבע כי המועד הנכון לצורך בחינת הענקת פטור הוא מועד כניסתה לתוקף של התוכנית המשביחה, שכן כפי שנקבע בעבר בע"מ 1321/02 נווה בניין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה מחוז המרכז, פ"ד נ"ז(4) 119 (2003), אירוע מס המקיים חבות בהיטל השבחה הוא מעשה ההשבחה, המתרחש עם אישורה של התוכנית שהשבחה את המקרקעין והעלתה את שוויים, אולם ייחודו של היטל השבחה הוא בכך שמועד התשלום אינו מתקיים בו זמנית עם המועד שבו קמה החבות בהיטל והוא חל רק בעת מימוש הזכויות במקרקעין.

בית המשפט הוסיף כי עניין זה נדון בעבר בערר 306/14 הקדש ע"ש שמואל שטראוס והרמן ליהמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו 10.03.2015), שם נקבע כי המועד הנכון לצורך הענקת הפטור הוא מועד כניסתה לתוקף של התוכנית המשביחה, שכן זכאות לפטור יש לבחון במועד אירוע המס.

דחיית תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 שכן מחיר הרכישה כבר שיקף את ירידת הערך

ערר (ת"א) 95094/12 אהרון פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני כבוד יו"ר עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 17 במאי 2017.

במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ועדת הערר נדרשה לשאלת זכאותו של העורר לפיצויים, מאחר שמחיר הרכישה ששילם העורר שיקף כבר את ירידת הערך שנבעה מהתוכנית.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי בנסיבות המקרה שבו מחיר הרכישה של הנכס על ידי העורר מגלם כבר את ירידת הערך מן התוכנית, הוא אינו עומד בקנה אחד עם עקרונות שעניינם צדק חלוקתי והשבת המצב לקדמותו. משרכש העורר את המקרקעין בסמוך לפני פרסומה של התוכנית לתוקף ולאחר שהתקבלה כבר ההחלטה לאישורה, ובמחיר אשר כבר גילם את הפגיעה מהתוכנית, נמצא שלא נגרם לעורר נזק בגין אישורה של התוכנית, ומשכך אין בסיס לפסיקת פיצוי במקרה שכזה.

ועדת הערר הוסיפה כי ירידת ערך כתוצאה מפגיעה שנגרמה מתוכנית, נמדדת בבחינת מחיר הנכס ערב אישורה של התוכנית הפוגעת לעומת מחיר הנכס מייד לאחר אישור התוכנית. למעשה במבחן שווי השוק לא קיימת ירידת ערך כזו. שהרי ערך המקרקעין לא ירד לאחר אישורה של התוכנית לעומת ערב אישורה. לא זו אף זו, נטרול ירידת הערך יביא לתוצאה בלתי צודקת, שכן הוא יביא לפיצוי העורר הגם שהעורר נהנה הלכה למעשה מירידת הערך טרם אישורה של התוכנית, ולמצער לא נפגע מירידת ערך המקרקעין כתוצאה מהתוכנית.

לבימ"ש שלום אין סמכות לתקן תוכנית איחוד וחלוקה

ע"א 20621-02-17 שרביב בע"מ נ' מנחם מישל גולדמונץ ואח'

בית המשפט המחוזי בחיפה כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כבוד השופט יגאל גריל. ניתן ביום 18 ביוני 2017.

המדובר בערעור על החלטתו של בית המשפט השלום אשר במסגרתו נקבע כי יוחלף לוח ההקצאות המצורף לתוכנית המתאר המקומית החלה על בעלות משותפת של הצדדים.

לטענת המערערת כאשר מדובר בתוכנית איחוד וחלוקה, הסמכות לאישורה ולביצועה נתונה לרשויות התכנון, ולכך קיים מנגנון מוגדר בחוק שבו אפשר להעלות השגות כנגד התוכנית.

בית המשפט קיבל את הערעור.

בית המשפט קבע כי מעיון בסעיפים 108-100 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עולה כי בעל מקרקעין המשיג כנגד תוכנית איחוד וחלוקה, יכול להביע את התנגדותו והסתייגותו מהתוכנית.

כמו כן, הגורמים המוסמכים לדון בהשגות כלפי תוכנית המתאר הם רשויות התכנון, ובמקרה של פגמים מנהליים, אלה יידונו בבית משפט לעניינים מנהליים, כאשר ממילא סמכות כזו לא הוענקה לבית המשפט השלום על פי סעיף 51 לחוק בתי המשפט (נוסח משולב), התשמ"ד-1984.

בית המשפט הוסיף וקבע כי סעיף 122 לחוק אינו מקנה סמכות לדון בתוכנית חלוקה או בתיקון תוכנית חלוקה לגורם כלשהו זולת ועדות התכנון והבנייה, משכך לא ניתן ללמוד מן האמור מהסעיף לחוק כאילו עשויה להיות סמכות לבית המשפט לדון בבקשה לתיקון תוכנית חלוקה.

דיון בוועדה המקומית בתביעה לפי סעיף 197 צריך להתקיים במעמד כל הצדדים לתביעה

ערר (ת"א) 95020/13 פולק חיים ואדית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני כבוד יו"ר עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 23 במאי 2017.

במסגרת הערר נדונה בפני ועדת הערר טענה כנגד אופן ניהול הדיון בתביעה בוועדה המקומית. לדיון זומנו המשיבות ואילו העוררים עצמם לא הורשו להשתתף בדיון, חרף בקשתם המפורשת. בנוסף, עמדת המשיבות באשר לתביעה נמסרה לעוררים רק לאחר שנתקבלה ההחלטה הוועדה המקומית לדחיית התביעה.

ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים, ודחתה את טענת הוועדה המקומית לפיה עליה ליתן למשפטים הזדמנות להישמע בפניה טרם הכרעתה בתביעה, בהתאם לסעיף 198 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), זאת מן הטעם שסעיף 198 לחוק אינו מפחית מהחובה המוטלת על הוועדה המקומית להעניק הזדמנות ראויה ושווה לתובעים להשמיע טיעוניהם בפניה.

ועדת הערר הוסיפה כי אין כל הצדקה לאפשר לחלק מבעלי הדין להשמיע את טענותיהם בעוד שטענותיו של בעל עניין אחר מובאות בכתובים בלבד. בשל כך נקבע כי הופרו כללי הצדק הטבעי בדבר זכות הטיעון כלפי העוררים.

השבת היטל השבחה לאחר פקיעת היתר בנייה שלא מומש ופקע

ת"א (ראשל"צ) 31931-11-15 גולן טלקום בע"מ נ' עיריית ראשון לציון ואח'

בית המשפט השלום בראשון לציון, בפני כבוד השופטת כרמית בן אליעזר. ניתן ביום 21 במאי 2017.

הסוגיה המשפטית שנדונה היא, האם זכאי נישום, אשר שילם היטל השבחה בגין קבלת היתר בנייה, להשבת הסכומים ששולמו, שעה שהיתר הבנייה לא מומש ואף פקע.

בית המשפט קיבל את התביעה.

בית המשפט קבע כי "התוכנית המשביחה" אשר הסדירה את עצם האפשרות להקים מתקן תקשורת באתר זה או אחר היא תמ"א 36/א. מדובר בתוכנית מתאר ארצית, בעלת תחולה כללית על כל שטחי מדינת ישראל. עם זאת, באופן שאינו שגרתי לתוכניות מתאר ארציות, ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה למתקני תקשורת ללא צורך באישור תוכנית מתאר מפורטת.

מכל מקום, הגם שמדובר בתוכנית העשויה להביא לעליית שוויים של המקרקעין בשל האפשרות להקים עליהם מתקני תקשורת, הרי שלא ניתן להגדירה כתוכנית משביחה בעבור כל שטח התוכנית עליו היא חלה, שכן האפשרות המעשית לגזור מתוכה אירוע "משביח" תקרום עור וגידים רק לעת הגשת בקשה להיתר בנייה באתר הקונקרטי.

בנסיבות המקרה אמנם התוכנית המשביחה (תמ"א 36/א) אינה מוגבלת בזמן, אולם על פי פסיקתו של בית המשפט העליון בע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים ואח' (פורסם בנבו 27.8.2012), "האירוע המשביח" אינו עצם אישור התוכנית, אלא הוצאת היתר הבנייה, שהוא שמגבש את ההתעשרות מכוחה. לפיכך, משאין חולק כי היתר הבנייה ניתן לזמן מוגבל והוא פוקע אם לא מומש בתוך פרק הזמן שנקבע, הרי שעם פקיעתו מבלי שנוצל אפשר לומר שבטלה גם ההתעשרות או ההשבחה, באופן המצדיק השבת ההיטל, ועמו החזרת כתבי הערבות שהופקדו בידי הנתבעות.

מחלקת תכנון ובנייה פישר בכר חן וול אוריון ושות'

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

03-5266962

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 : news@fbclawyers.com