

FBC & Co

Where Clients Make Partners



אוקטובר 2017

מעו"דכן תכנון ובנייה

תוכנית המשביחה במידה הפחותה מהציפייה הכללית בשוק אינה מקימה זכות לפיצוי לפי סעיף 197 *

העובדה ששולם היטל השבחה בגין שינוי התוכנית בשל הרחבת ייעוד הקרקע אף למסחר, אין בה כשלעצמה משום מתן היתר לשימוש חורג *

ניתן להעניק פיצוי בגין מטלות ציבוריות והפקעות במסגרת הליך שחזור זכויות רק במקום שבו הוכחה זיקה מובהקת בין התוכנית ובין הפגיעה בבעלי הזכויות *

תשלום היטל פיתוח לא יהווה תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בנייה *

ניתן לבקש היתר בניה במקרקעין המוקצים מכוח תוכנית איחוד וחלוקה *

העברת מקרקעין אגב הסכם גירושין הוא מימוש זכויות המחייב תשלום היטל השבחה *

באזור הכרזת אונסק"ו בתל אביב לא ניתן להרחיב מרפסות קיימות בחזית הקדמית *

קיבוץ מתחדש אינו זכאי לפטור לפי סעיף 197(ג) לתוספת השלישית *

אי חיוב בהיטל השבחה בגין מרפסות שאפשר היה להתירן לפי תקנות חישוב שטחים

לקוחות נכבדים,

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

בגיליון זה תוכלו להתעדכן בהחלטות בנושאים כגון תביעות לפי סעיף 197 בגין תוכנית המשביחה במידה פחותה מהצפוי, נושאים שונים בתחום היטל השבחה ועוד.

עם תום החגים אנו מאחלים לכם חזרה נעימה לשגרה וקריאה מהנה.

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



תוכנית המשביחה במידה פחותה מהציפייה הכללית בשוק אינה מקימה זכות לפיצוי לפי סעיף 197

ערר (ח"י) 9070/16 אלי קלוסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז חיפה, בפני יו"ר עו"ד איל תיאדור שרון. ניתן ביום 14 לספטמבר 2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם יש להכיר בעילת תביעת מכוחו של סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – "החוק"), מקום שבו אושרה תוכנית המרחיבה את אפשרויות השימוש והניצול במקרקעין, אולם פחות מהציפייה הכללית של השוק. ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי לא די בהוכחת פוטנציאל עמום לשינוי תכנוני משביח, או בספקולציות ותקוות כלליות המתבטאות בתנודות ערכי השוק לפני התוכנית ולאחריה, כדי לבסס את הפגיעה ואת הזכות לפיצויים. רק פגיעה בציפייה סבירה המבוססת על תוכנית קונקרטית שהגיעה לשלב סטטוטורי מתקדם (כגון שלב הפקדה או החלטת אישור), יכולה לבסס זכות לפיצוי.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי בהיעדר תכנון ממשי המצוי בשלב מתקדם, ובהתבסס על "מחשבות" ו"רעיונות לקדם בינוי" בלבד, לא תקום עילת תביעה מכוחו של סעיף 197 (א) לחוק.

העובדה ששולם היטל השבחה בגין שינוי התוכנית בשל הרחבת ייעוד הקרקע אף למסחר, אין בה כשלעצמה משום מתן היתר לשימוש חורג

תו"ב (ראשל"צ) 44261-11-15 מדינת ישראל נ' עוף והודו ברקת-חנות המפעל בע"מ ואח'

בית משפט לעניינים מקומיים בראשון לציון, בפני כבוד סגן הנשיאה שמעון שטיין. ניתן ביום 31 לאוגוסט 2017.

בהתאם להיתר הבנייה שניתן למקרקעין, הותר להשתמש בהם למטרת תעשייה בלבד. אולם בביקורת שנערכה במקרקעין התגלה, כי נעשה בהם שימוש למטרה מסחרית - סופרמרקט - שימוש הטעון היתר.

בנסיבות המקרה נדרש בית המשפט לעניינים מקומיים לשאלה האם ראוי שהעירייה תגיש כתב אישום בגין שימוש חורג למסחר, בעוד שהוועדה המקומית גבתה היטל השבחה בגין תוכנית אשר שינתה את ייעוד המקרקעין ל"תעשייה משולב", המתיר שימוש מסחרי במקרקעין.

בית המשפט לעניינים מקומיים השיב על שאלה זו בחיוב וקבע כי העובדה ששולם היטל השבחה בגין שינוי התוכנית בשל הרחבת ייעוד הקרקע אף למסחר, אין בה כשלעצמה משום מתן היתר לשימוש חורג.

על המבקש לעשות שימוש בניגוד להיתר בנייה קיים לקבל היתר שימוש חורג.

בענייננו התבקשו בעלי המקרקעין להסדיר את השימוש החורג, ואולם משלא עמדו, כך כטענת העירייה, בתנאים שנדרשו למתן היתר, הרי שהמשך השימוש בנכס מקים את הבסיס לעבירה, ומשכך היה מקום להגשת כתב אישום.

ניתן להעניק פיצוי בגין מטלות ציבוריות והפקעות במסגרת הליך שחזור זכויות, רק במקום שבו הוכחה זיקה מובהקת בין התוכנית לבין הפגיעה בבעלי הזכויות

עתמ (מרכז) 35827-09-16 ירון טיקוצינסקי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז- ועדת משנה

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד סגנית הנשיא ורדה מרוז. ניתן ביום 30 לאפריל 2017.

במסגרת העתירה נדרש בית המשפט לשאלה באשר לאופן השימוש בהליך שחזור זכויות לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה.

בית המשפט דחה את העתירה.

בית המשפט לעניינים מנהליים קבע כי אין להשתמש בהליך שחזור זכויות במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה, אלא אם הוכח קיומו של קשר תכנוני מובהק בין התוכנית המפקיעה לתוכנית המשביחה. דרך המלך היא להימנע מיישום הליך שחזור זכויות, אלא אם הוכחה זיקה מובהקת בין התוכנית ובין הפגיעה בבעלי הזכויות במקרקעין.

בית המשפט הוסיף וקבע כי פיצויי ההפקעה מבוססים על צדק חלוקתי, קרי, את הפיצוי ישלם כלל הציבור הנהנה מהגשמת התוכנית לצרכיו באמצעות דרכים, מוסדות ציבור, גינות ציבוריות וכיוצא באלה או במילים אחרות: מהקופה הציבורית. מנגנון שחזור זכויות, על פניו, אינו מקיים את התכליות המתוארות. להיפך: לפיו יישא בנטל הפיצוי ציבור מצומצם יחסית הכולל את יתר בעלי החלקות בתחום התוכנית הראשית, אשר ממילא נושא בהפרשות שונות לצרכי ציבור (ביטוי לכך בטבלת ההקצאה והאיזון) תחת חלוקתו על פני הציבור הרחב.

תשלום היטל פיתוח לא יהווה תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בנייה

עתמ 5540-03-17 תמ"א בונים איכות נ' מועצה מקומית בית דגן

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט צבי דותן. ניתן ביום 27 ליולי 2017.

בית המשפט לעניינים מנהליים נדרש לשאלה האם ועדה מקומית מוסמכת להתנות פתיחת תיק בקשה להיתר בנייה בתשלום היטלי פיתוח.

בית המשפט קיבל את העתירה וקבע כי דרישת התשלום תימסר עם הגשת הבקשה למתן היתר בנייה ולא טרם הגשת הבקשה. המועד שבו מוסמכת הוועדה המקומית להנפיק דרישה לתשלום היטל תיעול או דרישה להיטל סלילת הרחובות הוא עם הגשת בקשה למתן היתר בנייה בנכס.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי אין די בעצם הגשת הבקשה פיזית במשרדי רשות הרישוי המקומית, שהרי קיימים תנאים מוקדמים לקליטת בקשה להיתר, ורק אם עמדה הבקשה בתנאים אלה - רק אז היא "נקלטת" כפי שנקבע בסעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. בקשה שלא עמדה בתנאים המוקדמים לקליטתה ולא נקלטה, אין לראותה כבקשה ש"הוגשה". רק לאחר "קליטת" הבקשה להיתר, ופתיחת תיק בקשה להיתר, רק אז מתחיל מניין 45 הימים, שבמהלכם חייבת רשות הרישוי המקומית לתת את החלטתה ביחס לבקשה.

ניתן לבקש היתר בניה במקרקעין המוקצים מכוח תוכנית איחוד וחלוקה

ת"א 10-12-44478-10 דיב חסן ואח' נ' אבו חלף

בית משפט השלום בירושלים, בפני כבוד השופטת מוריה צ'רקה. ניתן ביום 29 לאוגוסט 2017.
 בית משפט נדרש לשאלה, האם אפשר לסלק את ידו של אדם מכוח תוכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה בפנקסי המקרקעין, והאם אפשר לעשות זאת מכוחה של תוכנית, אשר על פי התקנון שלה אינה תוכנית איחוד וחלוקה, אבל יש בה מאפיינים של תוכנית כזו, כגון טבלת הקצאות. כמו כן נדרש בית המשפט לשאלה, מי זכאי להחזיק ולבנות במגרשים שיצרה התוכנית שלא נרשמה: הבעלים/המחזיק המקורי, או מי שקיבל את הזכות במגרש על פי טבלת הקצאות.
 בית המשפט קיבל את התביעה.

באשר לשאלה הראשונה קבע בית המשפט כי אף שהבעלות בחלקה נשמרת עד שתוכנית האיחוד והחלוקה תירשם בפנקסי המקרקעין, מוגבלת זכותו של הבעלים לפעול בחלקה במישור התכנוני, כגון על ידי הגשת התנגדויות לבקשות שהוגשו במגרשים גובלים. לעומת זאת, לתוכנית איחוד וחלוקה יש משמעות קניינית לאחר שנרשמה, ובכוחה להעביר את זכויות הבעלים במקרקעין.

ואולם, בטרם נרשמה התוכנית, כוחה מסויג. התוכנית מקנה למי שהמקרקעין אמורים להימסר לו במסגרתה את הכוח לפעול במישור התכנוני, ומצמצמת את זכות הבעלים לפעול בהם. עם זאת תוכנית שלא נרשמה אינה שוללת את הבעלות הרשומה, ועל כן סירבו הערכאות הדיוניות לסלק מכוחה את ידם של הבעלים הרשומים.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי גם מי שזכותו במקרקעין אינה רשומה בפנקסים זכאי לבקש היתר על פי התוכנית, ובלבד שימציא נסח עדכני מלוח התביעות או מלוח הזכויות המוכיח את זיקתו להם.

כאשר הנסח מלוח הזכויות המוכיח זיקה לחלקה, מצטרף לתב"ע שמעניקה לו זכות לקבל מגרש תכנוני המצוי בשטח המקורי של חלקה אחרת, יש בכך זיקה מספקת למגרש התכנוני שנוצר על ידי אותה תב"ע, המאפשרת קבלת היתר בנייה על פיה.

באשר לשאלה השנייה קבע בית המשפט כי מכיוון שעסקינן במקרקעין שאינם מוסדרים ואינם רשומים, ומאחר שלפני אישורה של התוכנית לא היה רישום של זכויות קנייניות לגביהם, אי אפשר על סמך התוכנית בלבד לרשום את זהות בעלי המגרשים שנוצרו בה.

תוכנית איחוד וחלוקה יכולה לנייד זכויות קנייניות בין מגרשים, רק למי שלכתחילה היו לו זכויות כאלה בתחומה של אותה תוכנית. כאשר התוכנית נוגעת במקרקעין אשר אין בהם זכויות רשומות לאף אחד מבעלי המגרשים שנוצרו בה, היא אינה יכולה ליצור זכויות כאלה יש מאין ולהביא לרישומן בפנקסי המקרקעין.

העברת מקרקעין אגב הסכם גירושין הוא מימוש זכויות המחייב בתשלום היטל השבחה

ערר (מרכז) 55/17 משיח נעמי ודן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שורקות

ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז מרכז, בפני כבוד יו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 13 לספטמבר 2017.
 ועדת הערר נדרשה לשאלה האם העברת מקרקעין אגב הסכם גירושין מהווה מימוש זכויות המחייב בתשלום היטל השבחה.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי "העברה מכוח דין", לעניין התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – "התוספת השלישית"), היא העברה הנוצרת במישרין מכוח חוק, להבדיל ממצב שבו החוק מסדיר העברה אשר הורתה בפעולה רצונית של המעביר, נותן לה תוקף ואף מחייבה. לפיכך, לא כל העברה אשר החוק נותן לה "שיניים" ואוכף אותה היא העברה מכוח דין.

לענייננו, ועדת הערר קבעה, כי חוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973 (להלן – "חוק יחסי ממון"), אינו קובע את אופן חלוקת הרכוש בין בני הזוג המבקשים להתגרש, אלא את עקרונות חלוקתו בלבד. משכך, העובדה שהסכם הגירושין תואם את חוק יחסי ממון וקיבל תוקף של פסק דין איננה הופכת את חלוקת הרכוש לפעולה הנעשית "מכוח הדין", אלא לכל היותר נותנת גושפנקא להיותה פעולה הנעשית "לפי דין".

משכך, העברה זו תחשב כמימוש זכויות, המקימ את החבות בתשלום היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית.

באזור הכרזה אונסק"ו בתל אביב לא ניתן להרחיב מרפסות קיימות בחזית הקדמית

ערר (ת"א) 5113/15 התחדשות אורבנית בנייה ופיתוח בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב, בפני כבוד יו"ר עו"ד הילה סירוטה ליבנה. ניתן ביום 4 לספטמבר 2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם הסייג שנקבע לעניין אזור העיר הלבנה אשר הוכרזה על ידי אונסק"ו (להלן: "אזור ההכרזה"), לפיו לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית, אינו שולל הרחבת מרפסות בהתאם להסדר שנקבע על ידי החוקרת אשר מונתה על ידי הוועדה המחוזית לבחון את ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית רובע 3.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי הרחבת מרפסות קיימות כמוה כתוספת מרפסות, שכן תוספת מרפסות על ידי הרחבתן והארכתן, גם היא משנה את החזית המקורית של הבניין ועל כן, אין מקום להתיר הרחבה או הארכה של המרפסות הקיימות.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי ישנה חשיבות רבה בשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים למתחם אזור ההכרזה, וכי שינוי במרפסות הקיימות בחזית יחתור תחת המטרה העומדת בבסיס תוכנית רובע 3 שהיא לשמור על מאפייני הבינוי הייחודיים של אזור ההכרזה המצריכים התייחסות מיוחדת ומצדיקים הגבלות בנושאים כגון מרווחים בין בניינים, שפה אדריכלית, שימור אופי ובינוי.

קיבוץ מתחדש אינו זכאי לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית

ערר (מרכז) 242/15 קיבוץ גזר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גזר ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז מרכז, בפני כבוד יו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 3 לספטמבר 2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם הפטור הקבוע בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – "התוספת השלישית") המקנה פטור מתשלום היטל השבחה במקרה של בנייה או הרחבה של דירת מגורים של מחזיק במקרקעין או קרובו (בכפוף לתנאים), יחול גם על

קיבוץ מתחדש שהגיש בקשה להיתר בשם אחד מחבריו.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), תשנ"ו-1995, כי בקיבוץ מתחדש הדירות מוצאות מקניין הקיבוץ ומועברת לידיים הפרטיות של חבריו, ההופכים להיות בעלי הדירות. זאת בשונה מהקיבוץ השיתופי, שבו זכויות הבעלות בדירות הן של הקיבוץ ולא של חבריו, ולפיכך קיימת בו זהות בין החייב (שהוא הקיבוץ) למחזיק (שגם הוא הקיבוץ).

ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי מאחר שהקיבוץ טען שהוא קיבוץ מתחדש וכי ניצול הפטור מיועד לשמש את חברת הקיבוץ, הרי שבטענה זאת שומט הקיבוץ את הקרקע תחת האפשרות להעניק לו את הפטור מכוח סעיף 19(א)(1) לתוספת השלישית, וזאת לאור העדר הזיקה שהוא עצמו מבסס בין החייב בהיטל השבחה לבין המחזיק בדירת המגורים.

אי חיוב בהיטל השבחה בגין מרפסות שניתן היה להתירן לפי תקנות חישוב שטחים

ערר (מרכזה) 8165/14 ח.מ.ד.ש (2010) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב רחובות

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז. בפני כבוד יו"ר עו"ד יריב אבן חיים, ניתן ביום 24 לאוגוסט 2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם יש מקום לחייב בהיטל השבחה כאשר התכניות החלות טרם התקנת תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן – "תקנות חישוב שטחים"), קבעו את זכויות הבנייה למקרקעין בלא התייחסות לאופן חישוב שטחי המרפסות.

ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו.

הוועדה קבעה כי כאשר התכניות החלות טרם התקנת תקנות חישוב שטחים קבעו את זכויות הבנייה למקרקעין בלא התייחסות לאופן חישוב שטחי המרפסת, אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות אשר אושרו לאחר התקנת התקנות ושכללו הוראות לבניית מרפסת בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד, זאת משום ששטחים אלה כבר הוקנו במשתמע בתכניות הקודמות.

ועדת הערר הוסיפה שתיקון לתקנת חישוב שטחים משנת 2011 הבהיר, כי ועדה מקומית רשאית לאשר בתוכנית הוראות בעניין שטחי המרפסות כפי שנקבע בתקנות חישוב שטחים.

כמו כן קבעה הוועדה כי הוראה זאת מתיקון 2011 היא ביטוי לתפיסה שהתוכנית בסמכות הוועדה המקומית אינה מקנה לראשונה את שטחי הבנייה למרפסת, ואלה הוקנו בתכניות שקדמו לתקנות חישוב שטחים, ואילו התקנות רק הבהירו את אופן חישוב שטחים אלה.

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