



אין לעשות שימוש במנגנון איחוד וחלוקה למטרות פיצוי גרידא שאינן נובעות מצרכי התכנון של אותו מתחם קרקע *

נדחו תביעות ירידת הערך בגין תמ"מ 21/3 - רק פגיעה ממשית בציפייה כי תאושר תכנית שתעלה את ערך המקרקעין תחשב כפגיעה במקרקעין *

זכות הטיעון לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה נועדה למתנגדים פוטנציאליים ולא למתנגדים המבקשים לערוך על החלטה קודמת של ועדה מחוזית *

אופן חישוב פיצוי הפקעה בגין קרקע בייעוד חקלאי אשר נעשה בה שימוש אחר *

אין לשלול בקשה להיתר בניה רק בשל העובדה כי הבניה כבר בוצעה באופן בלתי חוקי *

תשלום היטל השבחה על ידי חוכר יהיה בגין מלוא ההשבחה ולא לפי מגבלות המימוש *

סכומים ששולמו במסגרת הסכמי פשרה להסרת התנגדויות להליך התכנוני לא יובאו בחשבון לצורך היטלי השבחה *

כריתת עצים ואובדן הכנסות עתידי אינם מסוג הנזקים הנכללים במסגרת סעיף 197 לחוק

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם את הגיליון הראשון של מעו"דכן תכנון ובניה לשנת 2018 ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה.

בחדש האחרון פורסמו מספר דברי חקיקה ועדכונים בתחום התכנון והבניה:

- **תיקון 119 לחוק התכנון והבניה**, אשר בין יתר הדברים מסמיך את הוועדה המקומית לבצע שינוי ייעוד של קרקע המיועדת למסחר, משרדים, אחסנה או מלאכה, לקרקע המיועדת למלונאות או הוספת שימושי מלונאות ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לא ישתנה וכי מדובר בבניין שבנייתו הסתיימה.
- עוד מתייחס הדיון לאופן העברת הטיפול בתכנית אשר מוסד תכנון החל לדון בה ובטרם השלים את הדיון, עברה הסמכות לגבי אותה תכנית למוסד תכנון אחר.
- **תזכיר לתיקון חוק המקרקעין** אשר יאפשר רישום תלת מימדי בחלקות מקרקעין. תזכיר החוק נועד לאפשר הפרדת הבעלות בקרקע ליחידות מרחביות (חלקות תלת מימדיות) שיהוו נושא נפרד לעסקאות ולזכויות, ולאפשר רישום עסקאות רצוניות ואף הפקעות ביחידות אלו, המתבססות על תכניות מאושרות, ברבדים שונים של הקרקע – תת הקרקע ומרחב הרום. זאת, במטרה לאפשר ניצול יעיל יותר ומיטבי של הקרקע, רב שכבתי.
- פורסמה ברשומות ביום 9.1.18 **תכנית הרבעים לרובע 3** (תא/3616א) המטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים מפי רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בעקבות אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ברובע 3, לאחר תקופה ארוכה של הקפאת הבניה באזור זה.
- בהקשר זה נציין, כי הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 הוא בגין הוצאת היתרי בניה בלבד ולא בגין מכר. כלומר, לאחר כניסתה של התכנית לתוקף, יתכן שהוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בעת מכר דירות (גם דירות יד שניה) בשל ההשבחה הנובעת מתכנית הרבעים. הנושא פורט גם במעודכן התחדשות עירונית שהופץ לאחרונה על ידי משרדנו.
- הוועדה המקומית תל אביב פרסמה **הנחיות מרחביות לאזורים היסטוריים ביפו**. על פי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, ניתן להגיש ערר בגין ההנחיות המרחביות לועדת הערר בתוך 30 ימים ממועד פרסומן.

אנו מאחלים לכולם קריאה מהנה

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



אין לעשות שימוש במנגנון איחוד וחלוקה למטרות פיצוי גרידא שאינן נובעות מצרכי התכנון של אותו מתחם קרקע

עתמ (ת"א) 34561-04-17 ניסן אברהם וסופיה סימן טוב נ' דלית זילבר, יו"ר הוועדה המחוזית

בית המשפט המחוזי תל-אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד סגן הנשיא חגי ברנר. ניתן ביום 22 לדצמבר 2017.

בית המשפט נדרש לשאלה מהו הדין החל בקשר לתכניות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, לרבות בקשר לטבלת האיזון וההקצאה, בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה, התשכה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), ומהו הדין בקשר לשימוש במנגנון של שחזור זכויות.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירות.

בית המשפט לעניינים מנהליים קבע, כי כאשר מדובר באיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, עקרון הבסיס הוא שמירת השווי היחסי של כל מגרש ומגרש ביחס למגרשים האחרים, הן לפני התכנית והן לאחריה. המועד הקובע לבדיקת שוויה של כל חלקה הינו ערב תכנית האיחוד והחלוקה. משמע, אין לייחס ערך למקרקעין שלא לפי ייעודם ערב התכנית. לעניין זה יש להביא בחשבון את כל תכונות הקרקע ואת מחובריה, וכן את מצבה המשפטי, לרבות ייעודה.

לאור האמור לעיל, נפסק כי אין לעשות שימוש במנגנון איחוד וחלוקה למטרות פיצוי גרידא שאינן נובעות מצרכי התכנון של אותו מתחם קרקע.

עוד פסק בית המשפט, כי ספק אם פרקטיקת שחזור הזכויות, אשר משמשת למטרות פיצוי, עולה בקנה אחד עם הדין הקיים בעניין תכניות איחוד וחלוקה ולפיכך יש לאמץ מדיניות מצמצמת ודווקנית בהפעלת שיטה זו, כפי שאכן נוהגות הוועדות המחוזיות בשנים האחרונות. רק בדרך זו ניתן למצוא הצדקה מסוימת, ולו גם בדוחק, ליישומה של שיטה זו וודאי שאין להפוך את החריג לכלל.

נדחו תביעות ירידת הערך בגין תמ"מ 21/3 - רק פגיעה ממשית בציפייה כי תאושר תכנית שתעלה את ערך המקרקעין תחשב כפגיעה במקרקעין

עמנ (מרכז) 55176-12-13 נגור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים"

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת זהבה בוסתן. ניתן ביום 14 לדצמבר 2017.

בית המשפט נדרש לשאלה מהי פגיעה בפוטנציאל התכנוני של המקרקעין המזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בית המשפט דחה את התביעות.

בית המשפט פסק, כי הלכה היא שלא כל פגיעה בפוטנציאל לשינוי ייעוד מהווה "פגיעה" במובן שבסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אלא רק פגיעה בפוטנציאל תכנוני ממשי.

בית המשפט הדגיש כי רק פגיעה ממשית בציפייה כי תאושר תכנית שתעלה את ערך המקרקעין תחשב

כפגיעה במקרקעין, בעוד פגיעה בציפייה ערטילאית שאינה מבוססת על אפשרות סבירה למימוש השינוי, לא תזכה את בעל הזכות במקרקעין בפיצוי.

עוד קבע בית המשפט, כי ציפייה סבירה לשינוי הייעוד על ידי תכנית נוצרת רק כאשר מדובר בשלב ברור לקראת אישור תכנית, כמו למשל החלטה של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, אשר מהווה שלב שממנו ראוי לבחון אם התכנית הגיעה לרמה שתחייב את הקופה הציבורית לשלם פיצויים, שכן בשלב זה אין המדובר רק בתקוות שנכזבו, אלא בתקוות שהיה להם בסיס של ממש.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי הצורך בוודאות הוא פן נוסף של האינטרס הציבורי שלא להרחיב יתר על המידה את היקף הזכאים לפיצוי, שכן נוסף על כך שיש להימנע מהיקף פיצויים אשר ירתיע את רשויות התכנון מביצוע תכניות, יש חשיבות רבה לכך שהגוף התכנוני יהיה מודע לעלויות הצפויות לו בפעילותו כדי שיוכל להיערך ולכלכל את צעדיו מבעוד מועד.

זכות הטיעון לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה נועדה למתנגדים פוטנציאלים ולא למתנגדים המבקשים לערור על החלטה קודמת של ועדה מחוזית

ועדת משנה להתנגדויות/התחדשות עירונית הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, בפני מ"מ יו"ר הודעה המחוזית חן פרנקל. ניתן ביום 4 לדצמבר 2017.

במסגרת דיון אודות תכנית אשר חלק מההתנגדויות לה התקבלו והיא תוקנה בהתאם, ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית נדרשה לאופן יישום זכות ההתנגדות בפרסום תכנית פעם נוספת לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה.

ועדת המשנה להתנגדויות קבעה, כי שמיעת התנגדויות במסגרת פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה לא נתונה למתנגדים המבקשים להגיש ערר בגלגול שני על החלטתה של הועדה המחוזית, אשר התנגדותם נידונה והוכרעה בהחלטה קודמת של הועדה המחוזית, אלא זכות ההתנגדות לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה נועדה לתת זכות שימוע למי שעלול להיפגע מקבלת התנגדויות לתכנית.

אופן חישוב פיצוי הפקעה בגין קרקע בייעוד חקלאי אשר נעשה בה שימוש אחר

תא (נצ' 24950-12-15 עזבון המנוח חיים בן ישראל מצליח ז"ל נ' מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

בית המשפט המחוזי בנצרת, בפני כבוד השופטת עירית הוד. ניתן ביום 30 לנובמבר 2017.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה האם יש לחשב את פיצויי ההפקעה לפי ייעוד חקלאי וזאת לאור הייעוד התכנוני במועד הקובע להפקעה, או לפי השימוש שנעשה בקרקע במועד הקובע, לאחר שהמדינה בנתה על הקרקע שיכונים ציבוריים שנים לפני המועד הקובע, בטרם שינתה את ייעוד הקרקע.

בית המשפט המחוזי קיבל את התביעה.

בית המשפט המחוזי קבע, כי בעת שומת שווי הקרקע יש לבחון את שווי הקרקע במועד הקובע – המועד בו פורסמה הודעת ההפקעה. לעניין זה אין להביא בחשבון השבחה או עבודות שנעשו או יעשו בעקבות ההפקעה או שינוי ייעוד אשר למענו מבוצעת ההפקעה.

עם זאת, יש לייחס משקל לפוטנציאל עתידי של הקרקע אם הוא וודאי או צפוי למימוש בעתיד הנראה לעין,

שכן שווי השוק של הקרקע מושפע אף מפרוטנציאל עתידי.

במקרה הנדון, במשך שנים טרם פרסום הודעה בדבר ההפקעה עשתה המדינה שימוש בקרקע לבניית מבני מגורים שלא בהתאם לייעוד הקרקע, כך שבמועד ההפקעה הקרקע הייתה בנויה ברובה, בנייה שאינה בלתי חוקית אלא כזו אשר נעשתה על ידי המדינה לצורך שיכון עולים שנים לפני מועד ההפקעה. בנסיבות אלו, היה בכך בכדי להשפיע על שווי השוק של הקרקע וכפועל יוצא מכך, על פיצויי ההפקעה.

בית המשפט הוסיף וקבע, כי השימוש למגורים נעשה ללא קשר להפקעה וכי שינוי הייעוד אשר אמור היה להיעשות טרם הבנייה היה צפוי אף הוא ללא קשר להפקעה. במקרה הנדון, השימוש אשר נעשה בקרקע טרם ההפקעה וללא קשר אליה השפיע על שווי השוק של הקרקע ושינוי הייעוד היה צפוי לאור השימוש שנעשה בקרקע שנים לפני המועד הקובע.

בית המשפט הבהיר כי המדינה אינה אמורה להרוויח מכך שלא פעלה כנדרש לשינוי ייעוד הקרקע טרם הבנייה, ולפיכך נפסק כי פיצויי ההפקעה יחושבו על פי מצבה הפיזי של הקרקע במועד הקובע, כך שהחלק הבנוי במועד הקובע יחושב לפי ייעוד מגורים ויתרת החלקה תחושב לפי ייעוד חקלאי סמוך לאזור מגורים.

אין לשלול בקשה להיתר בניה רק בשל העובדה כי הבניה כבר בוצעה באופן בלתי חוקי

ערר (צפון) 2012/17 אטי גולן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון, בפני כבוד היו"ר עו"ד איל תיאודור שרון. ניתן ביום 30 לנובמבר 2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם עקב כך שבוצעה בנייה בלתי חוקית טרם הגשת הבקשה יש בכדי לשלול את הבקשה על בסיס שיקול זה בלבד.

ועדת הערר קיבלה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי אין בכך שבוצעה בנייה בלתי חוקית טרם אישור הבקשה, כדי לשלול את אישורה בדיעבד מניה וביה, ויש להיזהר שמא הליך הרישוי יחרוג מתכליתו וישמש אמצעי נוסף להענשת מבקשי היתר בנייה.

ועדת הערר ציינה כי יש לבחון כל מקרה לגופו, בהתחשב בשיקולים כגון חומרת עבירות הבניה ואינטרסים של צדדים שלישיים, אולם גם לאור שיקולים תכנוניים אחרים, ומשהסתיים ההליך הפלילי ומוצה חובם של העוררים כלפי החברה וכלפי שלטון החוק, הם זכאים לכך שבקשתם להיתר בנייה תיבחן לאור מכלול השיקולים התכנוניים, מלבד "הולדתה" של הבנייה בחטא.

בעת בחינת בקשה להיתר, מוסדות התכנון רשאים לבחון את הכוונה העומדת מאחורי התכנון המוצהר, וכאשר קיים חשד מבוסס כי הבקשה להיתר תנוצל לרעה, ניתן לסרב לה אף שזו תואמת מבחינה פיזית את הוראות התכנית.

בענייננו, לא הוכח כי הבקשה להיתר שהגישו העוררים היא רק מסווה לצורך הסתרת שימוש מנוגד לדין ולאור ההצדקות התכנוניות, יש לאשר את הבקשה להיתר בנייה בנסיבות העניין.

תשלום היטל השבחה על ידי חוכר יהיה בגין מלוא ההשבחה ולא לפי מגבלות המימוש

ערר (צפון) 8153/16 בן פורת שלמה ושרה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה גליל תחתון

ועדת ערר מחוזית להיטל השבחה ופיצויים מחוז צפון, בפני כבוד היו"ר עו"ד איל תיאדור שרון. ניתן ביום 26 לנובמבר 2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם יכול בעל זכות חכירה בנחלה להתחייב בהיטל השבחה מלא, בגין שימושים וזכויות אותן התירו תכניות משביחות, אף שהוא עצמו מוגבל באפשרות מימושם נוכח טיב הסכמותיו עם רשות מקרקע ישראל.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה כי הכלל הקבוע בסעיף 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית") מורה, כי כאשר הוחכרו מקרקעין לדורות, החייב בהיטל השבחה בגין מלוא השבחתה של תכנית הוא החוכר, וזאת בהתעלם ממגבלות מימוש, ככל שהן קיימות בהתאם להסכם החכירה עליו חתום החוכר.

ועדת הערר ציינה, כי חריג לכלל שלעיל קבוע בתוספת השלישית, לפיו במקרקעי ישראל המוכרים לדורות, ישנם שלושה תנאים אשר בהתקיימם לא תחול חבות בהיטל השבחה: (1) הקרקע הוחכרה לחוכר לדורות לשימוש חקלאי בלבד; (2) הקרקע שינתה ייעודה מייעוד חקלאי לייעוד אחר; (3) החוכר לדורות אינו רשאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם יתוקן חוזה החכירה המקורי או יחתם חוזה חדש.

סכומים ששולמו במסגרת הסכמי פשרה להסרת התנגדויות להליך התכנוני לא יובאו בחשבון לצורך היטלי השבחה

ערר (מרכז) 79/17 א. סביונים יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

ועדת ערר מחוזית להיטל השבחה ופיצויים מחוז מרכז, בפני כבוד היו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 30 לנובמבר 2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם ראוי לקזז משומת היטל השבחה סכומים ששולמו במסגרת פשרה לצורך הסרת התנגדויות להליך תכנוני.

ועדת הערר דחתה את הערר.

ועדת הערר קבעה, כי הכרה בהוצאות במסגרת שומת השבחה תיעשה רק כאשר מדובר בהוצאה המתחייבת לשם מימוש הזכויות ואשר יש בה כדי להשפיע על שווי המקרקעין.

ועדת הערר הבחינה בין חיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, לבין הוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית, ופסקה כי לעניין קיזוז משומת היטל השבחה יש להתחשב רק בהוצאות המתחייבות לשם מימוש הזכויות ושיש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין.

משכך, סכומי כסף ששולמו במסגרת פשרה לצורך הסרת התנגדויות אינן ניתנות לקיזוז משומת היטל

ההשבחה, שכן הן אינן תוצאה של התכנון שאושר ואין בהן כדי לשנות את שווי השוק של המקרקעין. ועדת הערר הוסיפה, כי המשמעות האופרטיבית של קיזוז סכומים המשולמים במסגרת פשרה לשם הסרת התנגדות להליך תכנוני, היא כי הקופה הציבורית נושאת, הלכה למעשה, בעלות פתרון מחלוקות בין צדדים פרטיים ואף עלולה לעודד תופעות בלתי רצויות של חתימה על הסכמים מעין אלו.

כריתת עצים ואובדן הכנסות עתידי אינם מסוג הנזקים הנכללים במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

תאמ (עכו) 32148-06-16 ג'מאל ח'לאילה נ' עיריית עראבה

בית משפט השלום בעכו, בפני כבוד הרשם הבכיר ראמי נאסר. ניתן ביום 15 לאוקטובר 2017.

בית המשפט נדרש לשאלה האם כריתת עצים ואובדן הכנסות עתידי הם מסוג הנזקים המזכים בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "סעיף 197").

בית המשפט דחה את הבקשה לסילוק התביעה על הסף.

בית המשפט קבע כי הפגיעה הנטענת בגדר התביעה, בדבר כריתת עצים ואובדן הכנסה עתידי, אינה בגדר פגיעה "על ידי תכנית", כאמור בסעיף 197, אלא פגיעה על ידי ביצוע התכנית, ותביעה מסוג זה ראויה להתברר במסלול הרגיל של תביעות בגין עילות נזיקיות ולא במסלול הקבוע בסעיף 197, המורה על הגשת תביעות מכוחו לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

לפיכך, נקבע כי לבית המשפט יש סמכות עניינית לדון בתביעה דנא וכי יש להמשיך בבירורה.

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