



פברואר 2018

מעו"דכן תכנון ובנייה

הקמת מבנה ציבורי על קרקע פרטית

חובת הרשות לדרוש תשלום היטל השבחה, לצורך תחילת מרוץ ההתיישנות, תצמח מהיום שבו הצדדים לעסקה דיווחו לרשות בדיווח ישיר, מפורש ומסוים, על עסקה אמיתית שהשתכללה ונכנסה לתוקף

פירוק שיתוף בזכויות מכוח איחוד וחלוקה, שטרם נרשמו

לא ניתן להתנות מתן היתר בנייה בהתחייבויותיהם בכתב של מבקשי היתר לשאת בגין היתר זה בהיטל השבחה מכוח תכנית עתידית

פטור מהיטל השבחה בהקמת ממ"ד יחול הן בהוספתו לדירה קיימת והן בבניית דירה חדשה

לא ניתן להתנות אישור חיבור לתשתיות בתנאים שלא היו בהיתר

במסגרת הליך של פירוק שיתוף, ניתן לשייך זכויות בנייה בבית משותף לחלק מהיחידות או לאחת מהן

מוזמנים לבקר אותנו: www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



לקוחות נכבדים,

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

כמו כן נעדכן כי [התקבל תיקון 120 של חוק התכנון והבנייה](#). התיקון מתייחס לנושא דיור בהישג יד וקובע הוראות המסמיכות את הוועדות המקומית לקבוע הוראות בדבר הקמת יחידות דיור שישמשו לדיור בהישג יד. כן מתייחס התיקון גם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה בדבר דיור בהישג יד ומעדכן את הוראותיה.

בנוסף הוגשו הצעות חוק אחדות בתחום התכנון והבנייה.

אחת מהן היא הצעה לתיקון חוק התכנון והבנייה בנושא [פטור למוסדות מהיטל השבחה](#). ההצעה הונחה על שולחן הכנסת ביום 5.2.2018 ומתייחסת להוראות סעיף 19 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. הצעת החוק מבקשת לשנות את התנאים למתן פטור מהיטל השבחה למוסדות למטרות ציבוריות ויש בה כדי לשנות באופן ניכר את הזכאות לפטור זה.

הצעת חוק משמעותית נוספת היא [הצעת חוק הממשלה – הצעת חוק התכנית הכלכלית](#) (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2019) הכוללת [פרק רחב בנושא תכנון ובנייה](#).

הצעת החוק מתייחסת לאפשרות להקנות לרשות המקומית שטח בנוי שישמש לצרכי ציבור, בתוך מבנה המשמש גם למטרות וייעודים אחרים.

ההצעה מסדירה אפשרות לתוספת ייעוד ציבורי במגרש הכולל ייעודים שונים שאינם ציבוריים, באופן שיתאפשר שימוש מעורב במבנה, אשר יכלול גם שטחים בנויים ציבוריים.

הצעת החוק מעגנת למעשה בדין את ההליכים אשר נקבעו בתכניות כוללניות שונות וכמובן בתכנית תא/5000, לגבי הקצאות לצורכי ציבור ותועלות ציבוריות המהוות תנאי לתוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי.

כך למשל, במסגרת הצעת החוק מוצע כי רשות מקומית שהוקנה לה חלק במבנה, תשלם לבעלים שבונה את המבנה או מסב את השימוש לצורכי ציבור, את עלויות הבנייה של החלק הציבורי. לשם כך מוצע הליך שמאי אשר יקבע את עלויות הבנייה וכך תוכל הרשות המקומית לשלם לבעלים את שווי עלויות הבנייה גם בדרך של קיזוזם מהיטל השבחה שהבעלים חב בו.

הצעת החוק קובעת תנאים והנחיות בדבר הקניית השטחים הציבוריים לרשות המקומית, השימושים שניתן לעשות בהם, שיעור השטח הציבורי שניתן להקנות לרשות המקומית, חובת תשלום עלויות הבנייה על ידי הרשות ואופן קביעת עלויות הבנייה, מועד הקניית הבעלות בשטחים הציבוריים ועוד.

מדובר בתיקון משמעותי מאוד בהליכי התכנון הבנייה ובאופן שבו ישולבו מעתה צורכי הציבור בשטחים ציבוריים בעידן שבו השטחים הזמינים לבנייה הולכים ומצטמצמים ולא ניתן לבצע הקצאות של מגרשים שלמים לצורכי ציבור.

כך למשל בתל אביב, לאחר אישור תכנית תא/5000 מתקיימים הליכים הנוגעים לתועלות הציבוריות הנדרשות על מנת להגיע לרח"ק העולה על הרח"ק הבסיסי. בין היתר מדובר בשטחים ציבוריים כגון אלו אשר הקמתם מוסדרת בהצעת החוק.

נושאים נוספים שנכללים בתיקון לחוק הם האפשרות לפנות לרשות הרישוי המחוזית במקרים שבהם ועדת הערר מקבלת ערר בדבר החלטת רשות רישוי לסרב לתת היתר; קביעה כי רשות הרישוי של הוועדה לתשתיות לאומיות תהיה מוסמכת לדון בהוצאת היתרים מכוח תכנית מתאר ארצית מפורטת לתשתיות לאומיות ומכל תכנית שאושרה בוועדה למתחמים מועדפים לדיור (וד"ל); מוצע להרחיב את הפטורים מהיתר בנייה גם לעבודת להנחת רשת כבלים אופטית על גבי רשת חשמל עילית ולאפשר עריכת שינויים בפסי התדרים שהוקצו לחברות הסלולר בישראל.

בהצעת חוק התכנית הכלכלית קיים גם פרק בדבר עבודות פיתוח בתכנית למגורים.

על פי הצעת החוק אמונה רמ"י על שיווק מקרקעין לטובת הקמת יחידות דיור למגורים. לשם שיווק המקרקעין נדרש ביצוע עבודת פיתוח בתחום המקרקעין המשווקים. הסמכות לביצוע עבודות הפיתוח היא בידי הרשויות המקומיות הגובות לשם כך היטלי פיתוח לפי חוקי העזר.

בשל העובדה שלעתים קרובות עבודות הפיתוח מתעכבות תקופות ארוכות ולעתים אינן מבוצעות כלל באופן שגורם עיכובים משמעותיים בשיווק הדירות למגורים, מוצע להסמיך את רשות מקרקעי ישראל ואת משרד הבינוי והשיכון לבצע את עבודות הפיתוח בעצמם במקום העיריות. העברת הסמכות הזו תהיה ביחס למקרקעין הקשורים למהלכי השיווק הננקטים על ידי רשות מקרקעי ישראל וכן בתכניות שחלק הארי מזכויות הבנייה שלהם יועד למגורים (60% לפחות).

אנו מאחלים לכולכם קריאה מהנה

הקמת מבנה ציבורי על קרקע פרטית

עתמ (י-ם) 13222-09-15 עמותת עיר עמים נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט משה סובל. ניתן ביום 7 לינואר 2018.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה האם ניתן להקים על קרקע פרטית מבנה ציבורי שינוהל על ידי עמותה פרטית לטובת הציבור.

בית המשפט פסק כי תכניות מתאר מקומיות או מפורטות קובעות בעיקר את השימושים המותרים בקרקע ואת נפח הבנייה וצורתה על הקרקע, אך אינן קובעות את זהות הבעלים של המבנה או את זהות הגוף שניהל או יפעיל את המבנה.

בית המשפט הדגיש כי הסמכות הניתנת למוסד התכנון לייעד את הקרקע לשימושים מוגדרים, אינה כוללת הסמכה להגביל במסגרת תכנית המתאר את זהות בעל הנכס שבו מתבצע השימוש המותר, ואף לא את זהות הגורם המבצע את השימוש האמור. כך, הסביר בית המשפט כי אף בשלב הרישוי, הפרמטרים למתן היתר בנייה הם העבודה והשימוש בלבד, ולא זהותו של מבקש ההיתר.

כפועל יוצא מקביעות אלו קבע בית המשפט שניתן להקים על קרקע פרטית מבנה ציבורי שינוהל על ידי עמותה פרטית לטובת כלל הציבור ואין בכך שהתכנית לא מטילה הגבלות על זהות בעל הקרקע והמבנה הציבורי עילה להתערבות בית המשפט באישור התכנית.

חובת הרשות לדרוש תשלום היטל השבחה, לצורך תחילת מרוץ ההתיישנות, תצמח מהיום שבו הצדדים לעסקה דיווחו לרשות בדיווח ישיר, מפורש ומסוים, על עסקה אמתית שהשתכללה ונכנסה לתוקף

עמנ (נצ') 24238-12-16 מוטלק ביאטרה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה מבוא העמקים בית המשפט המחוזי נצרת בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופט עאטף עיילבוני. ניתן ביום 31 לדצמבר 2017.

בית המשפט לעניינים מנהליים נדרש לשאלה מתי מתחיל מרוץ התיישנות לגביית היטל השבחה בגין מימוש זכויות במקרקעין.

במקרה הנדון נכרת הסכם מכר בשנת 1994 אשר לא דווח באופן גלוי, מפורש ובזמן אמת לוועדה המקומית כמימוש זכויות, ורק בשנת 2015 נתבקש אישור היעדר חוב היטל השבחה לצורך קבלת היתר בנייה.

בית המשפט המחוזי פסק כי כדי שאפשר יהיה להעמיד את הרשות בחזקת ידיעה, הדיווח בנוגע לעסקת מכר חייב להיות ספציפי ומפורש ולא כבדרך אגב בבקשה לקבלת היתר בנייה.

בית המשפט המחוזי הוסיף כי חובת הרשות לדרוש את תשלום היטל השבחה, לצורך תחילת מרוץ ההתיישנות, תצמח מהיום שבו הצדדים לעסקה דיווחו לרשות, בדיווח ישיר, מפורש ומסוים, על עסקה אמתית שהשתכללה ונכנסה לתוקף, ורק ממועד זה תחזק הרשות כמי שהיה עליה לדרוש תשלום היטל השבחה בגין "מימוש זכויות".

בית המשפט הדגיש כי הדבר עולה בקנה אחד עם שורת ההיגיון ועם המדיניות השיפוטית הרצויה, בשל כך שעסקה בין שני צדדים למקרקעין, גם כזו המדווחת לרשות אגב אורחא במסגרת בקשה להיתר בנייה, אינה משתכללת בהכרח לכדי עסקה מחייבת ולכן אין להטיל על הוועדה המקומית חובה לבחון ולבדוק אם מדובר בעסקה סופית ואם שולם בגינה היטל השבחה.

לפיכך קבע בית המשפט כי בענייננו לא חלה התיישנות על הדרישה לתשלום היטל השבחה.

פירוק שיתוף בזכויות מכוח איחוד וחלוקה, שטרם נרשמו

תא (ת"א) 70847-09-16 לורן קעניג ואח' נ' מרגו – חברה להשקעות ובנין בעמ ואח'

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בפני כבוד השופטת לימור ביבי. ניתן ביום 11 לינואר 2018.

ענייננו בתביעה לפירוק שיתוף במגרש אשר נוצר במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שזכויות הצדדים בו, אשר מקורן בטבלת איחוד וחלוקה, טרם הוסדרו ברישום בפנקס רישום המקרקעין

לצורך קביעת סמכות עניינית נדרש בית המשפט המחוזי לשאלה אם זכויות המוקנות לבעלים מכוח טבלת הקצאות המהווה חלק מתכנית איחוד וחלוקה מהוות "זכויות במקרקעין", שאז הסמכות העניינית להורות על פירוקן מסורה לבית משפט השלום, או אם מדובר בזכויות אובליגטוריות אשר הסמכות העניינית לפירוקן נקבעת על פי שווין ובמקרה שהשווי עולה על 2.5 מיליון ₪ הסמכות העניינית היא בידי בית המשפט המחוזי.

בית המשפט המחוזי סקר תכונות המהוות אינדיקציה לכך שזכות מכוח טבלת הקצאות במסגרת הליך איחוד וחלוקה היא זכות קניינית במקרקעין ולכן היא "זכות במקרקעין", המקנה את הסמכות לדון בה לבית משפט השלום.

על בסיס הסקירה של התכונות השונות המאפיינות זכות קניינית, ובהן עדיפות כלפי כולי עלמא, תכונת הייחודיות שאינה מאפשרת שליטה בזכות בשיעור של יותר מ-100% וזכות גישה מיידית ועצמאית לנכס מושא הזכות, קבע בית המשפט המחוזי כי כלל תכונותיה של הזכות מכוח איחוד וחלוקה מלמדות באופן מובהק כי אכן מדובר בזכות קניינית במקרקעין ולא בזכות אובליגטורית.

לפיכך פסק בית המשפט המחוזי כי הסמכות לדון בפירוק שיתוף בין בעלי זכויות במגרש אשר נוצר מכוח תכנית איחוד וחלוקה נתונה בידי בית משפט השלום.

לא ניתן להתנות מתן היתר בנייה בהתחייבויותיהם בכתב של מבקשי ההיתר לשאת בגין היתר זה בהיטל השבחה מכוח תכנית עתידית

ערר (מרכז) 186/16 אלבר ציי רכב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז, בפני כבוד היו"ר עו"ד יריב אבן חיים. ניתן ביום 19 לדצמבר 2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם אפשר להתנות מתן היתר בנייה בחתימה על התחייבות בכתב של מבקשי ההיתר לשאת בהיטל השבחה בגין ההיתר מכוח תכנית עתידית.

ועדת הערר קבעה כי היטל השבחה הוא ככל מס אחר ונגבה אך ורק מכוח חוק. ועדת הערר הוסיפה וציינה כי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") הגביל את המצבים שבהם אפילו הסכמה מפורשת וברורה של נישום לעצם החבות ולגובה החבות בהיטל השבחה תחייב אותו, וזאת ככל שהדין אינו מקים חבות כזו.

לאור האמור לעיל, ועדת הערר פסקה כי אין נפקות לחתימת העוררים על כתב התחייבות לשלם היטל השבחה בגין תכנית עתידית ולכן קיבלה את העררים וביטלה את ההשבחה של הוועדה המקומית.

פטור מהיטל השבחה בהקמת ממ"ד יחול הן בהוספתו לדירה קיימת והן בבניית דירה חדשה

ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה פתח-תקווה

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז מרכז, בפני כבוד היו"ר עו"ד יריב אבן חיים. ניתן ביום 26 לאוקטובר 2017.

ועדת הערר נדרשה להכריע האם הפטור מהיטל השבחה בבניית ממ"ד, הקבוע בסעיף 19(ב)9 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה, ניתן רק בעבור הוספת ממ"ד לדירות קיימות שנבנו טרם הוחלה חובת בניית ממ"דים, או שגם לבניית דירות חדשות המחויבות בכל מקרה בבניית ממ"ד.

ועדת הערר פסקה כי לשון התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה עוסקת באופן ברור ומובהק בבניית ממ"ד ואינה יוצרת הבחנה בין תוספת בנייה לבנייה חדשה. ועדת הערר הדגישה כי מלשון החוק עולה שהחוק פוטר מהיטל השבחה על בניית ממ"ד באופן כללי ולא רק בשל תוספת ממ"ד.

ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי תכלית הפטור מהיטל השבחה לבניית הממ"דים היא להקל על עלויות בנייתם, ואין מדובר בהוראה שנועדה לעודד הוספת ממ"ד לבנייה קיימת בלבד. הרציונל העומד בבסיס הפטור מהיטל השבחה הוא כי בניית ממ"ד נכפית על הציבור גם בבנייה חדשה הדבר גורר אילוצי תכנון ועלויות גבוהות יותר מעלויות של בנייה רגילה. בנוסף שטח הממ"ד אינו ניתן לניצול יעיל כשטח מגורים רגיל ונחשב כשטח מגורים נחות יותר. לפיכך, יש ליתן פטור מהיטל השבחה בכל בנייה של ממ"ד, הן בהוספה לדירה קיימת והן בעת בניית דירה חדשה.

לא ניתן להתנות אישור חיבור לתשתיות בתנאים שלא היו בהיתר

ערר (צפון) 2015/17 חנא מתא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גליל מזרחי

ועדת ערר לתכנון ולבנייה מחוז צפון, בפני כבוד היו"ר עו"ד איל תיאודור שרון. ניתן ביום 21 לדצמבר 2017.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם במסגרת בקשה לקבלת אישור לחיבור מבנה לתשתיות חשמל, יכולה הרשות המאשרת לבחון את חוקיותו, את תנאיו ואת התאמתו של היתר הבנייה למצב הסטוטורי האקטואלי, ובמקרה הצורך אף לשנות את האמור בהיתר ולהוסיף תנאים לצורך קבלת האישור.

ועדת הערר קבעה, כי מטרתו של סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, העוסק באיסור אספקת שירותי חשמל, מים וטלפון ללא אישור "הרשות המאשרת" בוועדה המקומית, היא לשמש כלי נוסף בידי רשויות התכנון להגברת האכיפה כנגד עבודות בנייה המתבצעות בלא היתר או בסטייה מהיתר. עם זאת, סעיף 157א לא נועד להוות אכסניה לתקיפה עקיפה של היתרי בנייה אשר ניתנו בעבר על ידי הוועדה המקומית.

בהחלטתה הבהירה ועדת הערר כי ככלל, כל תפקידה של "הרשות המאשרת" לפי סעיף 157א הוא לבחון אם הבנייה נעשתה בהתאם להיתר הבנייה, ואם אכן כך הדבר, להעניק למבקש "טופס 4", כדי שיוכל להתחבר לתשתיות הנדרשות. עם זאת קיימים חריגים לכלל שלעיל במקרים שבהם יש מניעה ברורה לאכלוס המבנה, כגון סכנה בטיחותית. במקרים אלו, אפשר לעכב את מתן האישור עד לבדיקה מעמיקה של הוועדה המקומית וקבלת החלטה מנומקת בנושא.

ועדת הערר הסכימה עם טענת הוועדה המקומית, לפיה נכון וצריך להגיש בקשה לחיבור מבנה לתשתיות בסמוך לסיום הבנייה, אך לא די בחלוף השנים בלבד כדי להצדיק את דחיית הבקשה או להתנות את אישורה בתנאים חדשים.

בעניין הנדון, נוכח החשש שהעלתה הרשות המאשרת כי המבנה שהוקם מהווה סכנה בטיחותית השוללת את אכלוסו, החליטה ועדת הערר להחזיר את הדיון לוועדה המקומית כדי שזו תכריע אם יש צורך בהוספת תנאים חדשים להיתר הבנייה.

במסגרת הליך של פירוק שיתוף, ניתן לשייך זכויות בנייה בבית משותף לחלק מהיחידות בבית המשותף או לאחת מהן

תא (הרצ'י) 20431-02-10 רונן אור נ' אליהוד יערי

בית משפט השלום בהרצליה, בפני כבוד השופט יעקב שקד. ניתן ביום 31 לדצמבר 2017.

בית משפט השלום נדרש לשאלה אם ניתן לבצע פירוק שיתוף בזכויות בנייה ולשייך אותן לחלק מהיחידות בבית המשותף או לאחת מהן.

במקרה הנדון התובע הגיש תביעה לפירוק שיתוף וטען שיש לבצע הצמדה של זכויות הבנייה לדירה המוגנת שנמצאת על גג הבניין ולבצע חלוקה של הדירות המוגנות ללא הותרת בעלות משותפת, ואילו הנתבע טען כי יש לחלק את זכויות הבנייה באופן יחסי בין הצדדים, כל אחד לפי חלקו.

בית משפט השלום קבע כי זכויות בנייה קשורות קשר הדוק לזכויות החלות על הקרקע. לכן אפשר להגיע להסכמה חוזית לפיה זכויות הבנייה ישויכו (אך לא יוצמדו) לחלק מהיחידות בבית המשותף או לאחת מהן בלבד, באמצעות רישום ההסכמה בתקנון הבית המשותף.

קביעה זאת של בית משפט השלום התבססה על פסק דינו של בית המשפט העליון בגדר ע"א 36/11 **חברת דואר ישראל בע"מ נ' חפציבה שיכון ופיתוח בע"מ** (פורסם בנבו, 3.9.2015), אשר קבע כי זכויות בנייה אינן נכס עצמאי המנותק מהקרקע שאליה הן מתייחסות, ולכן אינן יכולות לשמש נושא לבעלות נפרדת מאותה קרקע באופן המחייב כלפי כולי עלמא, אלא ביכולתן להיות מושא להסכמות חוזיות בלבד בדבר ניצולן, באופן היוצר התחייבות חוזית אובליגטורית כלפי הרוכש.

בית המשפט הדגיש כי החלטתו אינה קובעת שזכויות בנייה הן בגדר רכוש משותף ואין מדובר בהצמדה של זכויות הבנייה לאחת היחידות, אלא בשיוך זכויות הבנייה לאחת מהדירות בבניין במסגרת התקנון.

לפיכך, קבע בית המשפט כי מלוא זכויות הבנייה בבניין ישויכו לדירה שעל הגג, באמצעות הכללת הוראה זו בתקנון, כדי לממש את זכויות הבנייה באופן מיטבי בנסיבות העניין.

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