



מאי 2018

מעו"דכן תכנון ובנייה

לקוחות נכבדים,

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

נעדכנכם בשני נושאים מעניינים: האחד, ועדת השרים לחקיקה אישרה קידום הצעת חוק לדחיית מועד תשלום היטל השבחה בעקבות אישור של תוכנית מתאר כוללנית: [הצעת חוק התכנון והבנייה \(תיקון - מועד חיוב היטל השבחה באישור תכנית כוללנית\)](#), התשע"ח-2018.

על פי ההצעה, בעת מכירת דירה לא תכלול העירייה בחישוב היטל השבחה את ההשבחה שנוצרה לנכס בעקבות אישורה של תוכנית מתאר כוללנית. העירייה תוכל לגבות חיוב זה רק לאחר אישורה של תוכנית מפורטת, שמכוחה אפשר להוציא היתר בנייה. להצעת חוק זו השלכות רבות על עסקאות ועל הליכי תכנון בערים שבהן אושרו תכניות כוללניות ואין ספק כי הדברים עוד יידונו, טרם אישורה של הצעת החוק.

הנושא השני – עיריית תל אביב אישרה להפקדה תכנית (תא/מק/4676) לפיה חובה להקצות שטחי ציבור במקרים של תוספת שטחי בנייה ויחידות דיור על פי הקלות "כחלון" ו-"שבס" העולה על 15 יחידות דיור ובהיתרי בנייה על פי תמ"א 38 לבנייה המוסיפה מעל 50 יחידות דיור. התכנית לא תחול על תכניות הנוגעות לרבעים 3,4,5,6 ולא על מבנים המיועדים לשימור.

התכנית קובעת מפתח לתוספת אותם שטחי ציבור בהתאם להיקף הבנייה. אפשר יהיה להשתמש בשטחים אלה לכל השימושים המותרים בתכניות תקפות ולכל השימושים ציבוריים על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. השטחים הציבוריים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב, ללא תמורה.

מדובר בתכנית משמעותית ביותר הן ליזמים והן לבעלי זכויות במקרקעין אשר יאלצו לתכנן ולהקים שטחי ציבור במקרקעין פרטיים ולצרף למעשה את עיריית תל אביב כשותפה במקרקעין הללו. אין ספק שבפרויקטים של תמ"א 38 יש לתכנית הזו משמעות כלכלית מכריעה.

כתמיד, אנחנו מאחלים לכולם קריאה מהנה.

קיזוז כתב שיפוי, מרחבים מוגנים ונטרול ציפייה בהליך של היטל השבחה *

הוועדה המקומית אינה רשאית לשנות שומות היטל השבחה שהוצאו לפני שנים אחדות ואף שולמו על ידי הנישום - אלא לפי סעיף 14 ו' לתוספת השלישית *

היטל השבחה - טענות משפטיות אינן בסמכות שמאי מכריע *

כאשר לא בוצעה הפקעה בפועל בשטח מדרכה, יש לחשב זכויות בנייה מכל שטח המגרש *

היטל השבחה בהליכי פשיטת רגל *

תביעה להשבת כספים ששולמו לקרן חנייה *

חידוש או הארכת היתר בנייה בפעם השלישית

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



קיצוז כתב שיפוי, מרחבים מוגנים ונטרול ציפייה בהליך של היטל השבחה

עמנ (ת"א) 32868-12-16 אחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה

בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופטת ארנה לוי. ניתן ביום 9 לאפריל 2018.

בית המשפט לעניינים מנהליים נדרש לשלוש שאלות:

הראשונה, האם בקביעת גובה היטל השבחה יש להתחשב בכתב שיפוי אשר ניתן לוועדה המקומית, תוך הפחתת שווי הסיכון הטמון בו.

בית המשפט לעניינים מנהליים קבע כי ההלכה המנחה לעניין זה היא ההלכה שנקבעה בבית המשפט העליון ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014) (להלן: "עניין אברמוביץ"). הלכה זו עסקה בשאלה האם בעת עריכת שומת היטל השבחה של מקרקעין בעקבות תכנית משביחה יש להביא בחשבון, בדרך של קיצוז מסכום ההשבחה, סכומים שיידרשו בעלי המקרקעין לשלם מכוח כתב שיפוי שבו התחייבו לשאת בעלות פיצויים שייפסקו מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), בגין פגיעה שהיא פועל יוצא של התכנית המשביחה.

בית המשפט העליון פסק כי כדי לקבוע את גובה היטל השבחה יש לבחון את שווי המקרקעין בשוק החופשי, נתון שהוא אובייקטיבי ונשאב מהתכונות הקרקעיות ומהגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין.

לאור האמור לעיל, בית המשפט העליון פסק כי חתימה על כתב שיפוי שדבר קיומו אינו מופיע בהוראות התכנית באה בגדר הוצאה חיצונית ואין בה כדי להשליך על שווי המקרקעין.

לאור פסיקה זו פסק בית המשפט לעניינים מנהליים כי אין מקום להפחית את שווי הסיכון הטמון בחתימת כתב השיפוי על ידי יזם התכנית משומת היטל השבחה. בית המשפט לעניינים מנהליים הדגיש כי כל כתב שיפוי אשר אינו תוצר של התכנון המאושר ואינו חלק מהוראות התכנית לא ייחשב כגורם הפוגע בהשבחה של המקרקעין.

השאלה השנייה שבית המשפט לעניינים מנהליים נדרש אליה היא האופן שבו יש לפרש את סעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית")

בית המשפט פסק כי הוראות הפטור בתוספת השלישית, העוסקות במרחבים מוגנים, קובעות כי שטחי הממ"דים אינם מחויבים בהיטל השבחה ולכן יש להוציא שטחים אלו מתחשיב היטל השבחה.

בית המשפט קבע כי במקרה של מחלוקת בחישוב שטחי הממ"דים, על שמאי מכריע לקבוע מהו שטח הממ"דים הרלוונטי במצב שלפני התכנית המשביחה החדשה, ואם מתקיים שטח כזה יש להפחיתו במסגרת קביעת שווי המצב הקודם. כמו כן על השמאי המכריע להפחית את מלוא שטחי הממ"דים בעת קביעת שווי המצב החדש.

השאלה השלישית שבה דן בית המשפט נוגעת להבחנה בין ציפייה כללית לעליית שווי מקרקעין לבין ציפייה קונקרטית לעליית השווי הנובעת מהליך תכנוני.

בעוד שאין לנטרל ציפייה כללית לעליית שווי מקרקעין משווי המקרקעין קודם להשבחה, הרי שיש לנטרל משווי המצב הקודם ציפייה קונקרטיה הנובעת מהתכנית המשביחה.

אשר על כן קבע בית המשפט כי בעת בחינת ציפייה מעין זו, יש לבחון את המהלך התכנוני הכולל והרחב שהביא להשבחה ולא רק את התכנית המשביחה ואת הפעולות שנעשו מכוחה. כך, גם כאשר אקט תכנוני מתפרש על פני שנים ותכניות אחדות, יש לראותו כמכלול שהביא להשבחה ומשכך יש לנטרל את הציפייה לעליית שווי המקרקעין מהמצב הקודם, גם אם היא נבעה מתכניות קודמות לתכנית המשביחה הקשורות אליה בתהליך תכנוני רחב.

הוועדה המקומית אינה רשאית לשנות שומות היטל השבחה שהוצאו לפני שנים אחדות ואף שולמו על ידי הנישום, אלא לפי סעיף 14 ו' לתוספת השלישית

ערר (ת"א) 85132/16 אברהם יהושע גרסטנפלד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 14 לפברואר 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם בשל שינוי מדיניות רשאית הוועדה המקומית לשנות שומת היטל השבחה שהוצאה על ידה שנים מספר קודם לכן ואף שולמה על ידי הנישום.

ועדת הערר פסקה כי מרגע שהוצאה שומה על ידי הוועדה המקומית, אפשר לשנותה אך ורק בדרכים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית"). הסעיף המנחה בתוספת השלישית הוא סעיף 14(ו), הקובע שהוועדה המקומית יכולה לתקן שומה במקרים של טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין והזכויות שיש לחייב במקרקעין.

ועדת הערר קבעה שהרשימה בסעיף 14 (ו) לתוספת השלישית היא רשימה סגורה ועקב כך הוועדה המקומית אינה רשאית להוציא מספר שומות בגין אותו מימוש, אף לא כאשר חל שינוי במדיניותה, ולכן כל שינוי שהוועדה המקומית עורכת בין בדרך של עדכון, תוספת, גריעה, תיקון וכיוצא באלה צריכים לעמוד בתנאי התוספת השלישית.

לאור האמור לעיל קבעה ועדת הערר כי הוועדה המקומית לא הייתה מוסמכת לשנות את שומת היטל ההשבחה שהוצאה על ידה 4 שנים קודם לכן, בשל שינוי מדיניות.

היטל השבחה - טענות משפטיות אינן בסמכות שמאי מכריע

ערר (מטה) 1/18 הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש נ' מליבו בנייה בע"מ

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בפני כבוד היו"ר עו"ד שמרית גולן. ניתן ביום 15 לאפריל 2018.

ועדת המשנה לעררים נדרשה לשאלה האם קביעתו של שמאי מכריע לפיה בניית קומות נוספות מעל הכניסה הקובעת אינה מהווה הקלה והיא בגדר בסמכותו.

ועדת המשנה לעררים פסקה כי קביעתו של השמאי המכריע מבוססת על טענה שכלל לא היה ניתן להעלות בפניו עקב הוראת סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, הקובעת ששמאי מכריע נדרש להכריע אך ורק בעניין גובה החיוב ולא בעניין עצם החיוב עצמו.

הודגש, כי קביעתו של השמאי המכריע בנושא ההקלה היא קביעה משפטית ובמקרה הנדון הקביעה מבוססת על פרשנות שגויה של הוראות התכנית וכן כי מדובר בקביעה אשר עומדת בסתירה לכך שהמשיבה עצמה הגישה את הבקשות מתוך הנחה שמדובר בהקלה.

לאור האמור לעיל, ביטלה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה את החלטתו של השמאי המכריע לפיה תוספת הקומות המבוקשת אינה מהווה הקלה, וקבעה כי על השמאי המכריע לקבוע את שיעור ההשבחה בגין הקלה זו.

יש לחשב זכויות בנייה מכל שטח המגרש אם לא בוצעה הפקעה בפועל בשטח המדרכה

עתמ (ת"א) 5027-12-15 מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו

בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת יהודית שטופמן. ניתן ביום 15 למרץ 2018.

בית המשפט לעניינים מנהליים נדרש לשאלה אם מדרכה שלא הופקעה נכללת בחישוב זכויות הבנייה המוקנות לשטח המגרש שבו היא מצויה.

בית המשפט לעניינים מנהליים פסק כי בהתאם לזכות הקניין המוקנית מתוקף חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו והפסיקה הרבה בנושא של בית המשפט העליון בדבר חשיבות זכות הקניין, לפיה אין לפגוע בזכות הקניינית של בעלי הקרקע שלא כדין, על מנת להפחית את שטח המדרכה מזכויות הבנייה המוקנות לעותרת במגרש שבבעלותה, על עיריית תל אביב להפקיע את שטח המדרכה. בית המשפט הדגיש כי הדרך היחידה שבה ניתן להפחית משטח המגרש את החלקים שמיועדים לצורכי ציבור, היא באמצעות הפקעה.

לגישה זאת נמצא חיזוק נוסף מלשון תקנה 3(א) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, הקובעת כי כל עוד לא בוצעה הפקעה, יש לחשב את השטח שמיועד לצורכי ציבור כחלק מזכויות הבנייה המוקנות לתא השטח.

יחד עם זאת, נקבע כי יש לראות את עיריית תל אביב כבעלת זיקת הנאה מכוח שנים לטובת הציבור בשטח המדרכה.

היטל השבחה בהליכי פשיטת רגל

ע"א 4260/15 מאיר אלעזר נ' עיריית הוד השרון

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כב' השופטים יצחק עמית, ענת ברון ויוסף אלרון. ניתן ביום 11 לאפריל 2018.

בית המשפט העליון נדרש לשאלה האם רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן את האישור הנדרש על פי סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק לצורך השלמת רישום המקרקעין על שמו של הקונה, כל עוד לא שולם חוב היטל השבחה וזאת במקרה שבו המוכר אשר התחייב לשאת בתשלום זה, נקלע להליכי חדלות פרעון.

בית המשפט פסק כי כאשר מדובר במצב דברים רגיל שבו המוכר אינו מצוי בהליכי חדלות פרעון, הרי שככל שהוא אינו עומד בהתחייבותו לשלם את היטל ההשבחה, יכול הרוכש להשתמש בסעדים הקבועים על פי הסכם המכר ועל פי הדין. עם זאת יכול הרוכש גם לשלם את היטל ההשבחה בעצמו ולאחר מכן לתבוע את המוכר בגין הפרת הסכם המכר.

במקרה שבו המוכר נקלע להליכי פשיטת רגל, הרוכש הוא הצד אשר נדרש "לרדוף" אחר המוכר כדי שיעמוד בחובותיו לרשויות, וזאת כדי שאפשר יהיה להעביר את הזכויות על שמו.

עקב כך, הוועדה המקומית אינה נדרשת לנקוט הליכי גביה נגד מוכר שלא שילם היטל השבחה, והיא אינה חייבת להגיש תביעת חוב במקרה שבו המוכר נקלע להליכי חדלות פרעון.

לפיכך, אין הצדקה לערוך הבחנה בין המצב הרגיל ובין מצב שבו המוכר נקלע להליכי חדלות פרעון, שכן אין כל הצדקה כי הרוכש ישפר את מצבו בכך שיקבל את האישור הנדרש מהוועדה המקומית על תשלום היטל השבחה מבלי שהוא שולם על ידי אף אחד מהצדדים בפועל.

בית המשפט העליון נימק את החלטתו בכך שהרוכש הוא מונע הנזק היעיל והזול ביותר, בכך שהוא יכול להגן על עצמו מפני חדלות הפרעון של המוכר. הסיבה לכך היא שעומדת בפני הרוכש האפשרות לקבוע בהסכם כי הוא ישלם את היטל ההשבחה לוועדה המקומית ישירות במקום המוכר, ויקזז את הסכום ששילם מכספי התמורה, או יבצע הפקדה של חלק מכספי התמורה בנאמנות עד לתשלום היטל ההשבחה.

לאור האמור לעיל, נקבע כי אין לחייב את הוועדה המקומית להנפיק את האישור לצורך השלמת הרישום כל עוד היטל ההשבחה לא שולם על ידי אחד הצדדים לעסקה.

תביעה להשבת כספים ששולמו לקרן חנייה

תאמ (י-ם) 9546-01-17 לירן קלדרון נ' עיריית ירושלים

בית משפט השלום בירושלים בפני כב' השופט גד ארנברג. ניתן ביום 11 למרץ 2018.

בית משפט השלום נדרש לשאלה מתי על העירייה להחזיר כספים ששולמו לקרן חנייה מכוח תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג-1983 (להלן: "תקנות התקנות מקומות חנייה"), ולמי יש להחזיר את הכספים במקרה שבו בעל המקרקעין אשר שילם את תשלום קרן החנייה מכר את זכויותיו במקרקעין לאחר.

בית המשפט פסק כי על פי הוראות תקנות התקנת מקומות חנייה, המועד להקמת חניון הוא תוך 10 שנים ממועד ביצוע התשלום וקבלת ההיתר. במקרה שבו לא נבנה החניון תוך פרק זמן זה, זכאי משלם הכספים לקבל החזר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להוראות חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התש"ם-1980.

עם זאת, במקרה שבו המשלם מכר את הנכס לפני המועד שבו הייתה מחויבת הרשות המקומית להקים את החניון, עוברת הזכות לקבלת החזר למי שהפך להיות הבעלים החדש של המקרקעין, אשר "רכש" אף את הזכות שייבנה בעבורו חניון ציבורי.

חידוש / הארכת היתר בנייה בפעם השלישית

עתמ (י-ם) 18-02-3593 אור משה נ' הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתיות לאומיות

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופטת דנה כהן-לקח. ניתן ביום 15 למרץ 2018.

בית המשפט לעניינים מנהליים נדרש לשאלה באילו מקרים אפשר לתת הארכת היתר בנייה בפעם השלישית ומה הם התנאים לכך.

פסק הדין עסק בעתירתם של תושבי היישוב הר אדר כנגד הקמת מאגר מים בסמוך ליישובם והתנגדות להארכה בפעם השלישית של היתר בנייה להקמת מאגר המים.

בית המשפט לעניינים מנהליים קבע כי בפרויקטים רחבי היקף כמו במקרה הנדון ואשר יש אינטרסים ציבוריים משמעותיים בקידומים, חלים עיכובים שאינם נגרמים מתוך זלזול או רשלנות. עקב כך יש טעמים מיוחדים המצדיקים את חידוש היתר הבנייה בשלישית, וזאת אף בנסיבות שבהן תקופת הביצוע צפויה להימשך אל מעבר לתקופת הארכת התוקף האחרונה של ההיתר.

אחד השיקולים שוועדת הרישוי נדרשת לשקול במסגרת בקשה להארכת תוקף היתר בנייה, הוא אם חל שינוי במועד מתן היתר הבנייה המקורי, באופן המחייב היתר חדש תחת הארכתו של ההיתר הקיים.

בית המשפט הדגיש כי בעת מתן ההחלטה להארכה שלישית של היתר בנייה מטעמים מיוחדים, אין מקור חוקי המחייב את רשות הרישוי להזמין את המתנגדים להארכתו להגיש את טיעוניהם. הרציונל לכך הוא שכל עוד מדובר בהיתר התואם תכנית ללא חריגה ממנה, אין זכות מוקנית להגיש התנגדות.

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

