מעו"דכן התחדשות עירונית **אוקטובר 2018**

לקוחות ועמיתים נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו פסיקות של ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה.

כמו כן, נעדכן כי ביום 18.7.2018 פורסמה החלטת מיסוי 9093/18 בעניין הקמת קרן תחזוקה הונית במסגרת הסכם לפינוי בינוי (להלן: "**החלטה 9093/18**").

במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, בעלי הדירות מקבלים דירה חדשה וגדולה יותר חלף דירתם הישנה וכפועל יוצא מכך תחזוקת הבניין החדש ודירת התמורה יקרה יותר.

בסעיף 19(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 נקבע מנגנון המחייב את היזם לשלם בעבור בעלים, אשר דירתם בפרוייקט היא דירתם היחידה, הם מקבלים גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980 והגיעו לגיל פרישה, את עלויות תחזוקת הבניין החדש לתקופה של 5 שנים מיום קבלת החזקה בדירת התמורה.

לאור ההכרה בצורך לסיוע רחב יותר במימון פערים הנובעים מעלויות התחזוקה, מקדמות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בשיתוף עם משרד המשפטים, בסיס משפטי ליצירת מנגנון וולנטרי להקמת קרן תחזוקה רחבה יותר בפרויקטים של התחדשות עירונית שתסייע לבעלי דירות לממן את ההפרש בעלויות התחזוקה (להלן: "**קרן תחזוקה הונית**").

על פי מודל קרן התחזוקה ההונית, בטרם מסירת דירות התמורה לבעלים, יפקיד היזם מידי חודש סכום כספי אשר יוסכם בין הצדדים במסגרת הסכם הפינוי בינוי, בקרן מיוחדת אשר תנוהל על ידי נאמן שזהותו תיקבע בהסכמת היזם ונציגות בעלי הדירות למשך תקופה שתקבע על ידם או עד לניצול כל כספי הקרן, לפי המאוחר מביניהם. כספי הקרן שיצטברו ישמשו להשתתפות בתשלום הוצאות ועד הבית לצורך הבטחת תחזוקת הבניין והרכוש המשותף בעבור הבעלים המקוריים.

בהחלטה מס' 9093/18 נקבע בין היתר, כי כל תשלום שהיזם ישלם לבעלים במסגרת הסכם פינוי בינוי, בכסף או בשווה כסף, לרבות תשלום לקרן תחזוקה הונית, יהווה חלק משווי המכירה לצורך מס.

<u>ערר (חי') 2900/17 **עדה (הדסה) גולדברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה** (פורסם בנבו ביום 08.07.2018)</u>

עניינו של הערר בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בחדרה (להלן: "**המשיבה**") הדוחה תביעת פיצויים שהוגשה על ידי בעלות הזכויות במבנה המוכר כ"בית גולדנברג" הכולל קרקע מסחרית ומעליה שתי קומות מגורים (להלן: "**המבנה**"), ובנוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 405 בגוש 10037 (להלן: "**המקרקעין**" או "**העוררות**" בהתאמה).

ביום 11.05.2014 פורסמה למתן תוקף תכנית חד/2020 אשר מטרתה להסדיר נושאים כגון מגורים, שטחים

פתוחים וכדומה בחדרה, ובה הוגדר המבנה כמבנה לשימור עם אפשרות לתוספת בנייה חלקית (להלן: "**תכנית חד/2020**"). לנוכח הגדרה זו, העוררות סברו כי נסובה למבנה ירידת ערך בסך של 4,411,817 ₪ וזאת משום שהגדרת המבנה כמבנה לשימור מונעת את האפשרות שעמדה בפני העוררות להריסת המבנה ובנייתו מחדש בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "**תמ"א 38**") או מכוח כל תכנית אחרת המאפשרת לבצע במקרקעין הריסה ובנייה מחדש.

לטענת המשיבה, ערב אישורה של תכנית חד/2020, חלה על המקרקעין תכנית חד/987 (להלן: "**תכנית 987**") אשר הגדירה את המבנה כ"בניין קיים - מצב סופי". לפי הגדרה זו, לא תותר כל תוספת בנייה או תוספת יחידות דיור למבנה הקיים, ולכן, גם בטרם אושרה תוכנית חד/2020, לא הייתה אפשרות לקבל היתרי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש בהתאם להוראות תמ"א 38.

ועדת הערר סברה כי ככל שהיו מוצגות על ידי העוררות ראיות המעידות על כך שאפשר להחיל את תמ"א 38 על המבנה בטרם אישור תוכנית חד/2020, אזי הייתה מתקבלת טענתם כי נסובה למבנה ירידת ערך עקב אישורה.

לאור האמור לעיל ועדת הערר דחתה את הערר, והבהירה כי לא ניתן להכיר בתביעה לירידת ערך בגין פוטנציאל תכנוני שיצרה תמ"א 38 כעניין של מדיניות שיפוטית משום שלהשקפתה הדבר אפשרי בכפוף להצגת ראיות מטעם התובע לקיומה של הסתמכות ממשית על מצב תכנוני קודם.

<u>ערר (ת"א) 6134/17 **קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה** (פורסם בנבו ביום 02.07.2018)</u>

ערר על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בהרצליה (להלן: "**המשיבה**" ו- "**הוועדה המקומית**") בבקשה למתן היתר בנייה על פי הוראות תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "**תמ"א 38**") והוראות תכנית הר/2213 המתווה את המסגרת התכנונית ליישום תמ"א 38 בהרצליה (להלן: "**הבקשה**"). הבקשה הוגשה על ידי קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ לביצוע פרוייקט במסגרתו ייהרס בניין מגורים בן 3 קומות ובו 12 יחידות דיור, ובמקומו ייבנה בניין בן 8 קומות מעל קומת מרתף ובו 31 יחידת דיור, ברחוב אבטליון 4 בהרצליה (להלן: "**הבניין**" ו- "**המקרקעין**" ו- "**הרחוב**" בהתאמה).

הוועדה המקומית אישרה את הבקשה באופן חלקי כך שהבניין הקיים ייהרס ובמקומו ייבנה בניין חדש בן 7.5 קומות מעל קומת מרתף ובו 29 יחידות דיור (להלן: "**החלטת הוועדה המקומית**").

העותרת ערערה על החלטת הוועדה המקומית וטענה בין היתר כי התנאים שנקבעו בהחלטתה מאיינים את אפשרותה לבצע את הפרויקט משום שאינו רווחי.

ועדת הערר המחוזית דחתה את הערר וקבעה כי הטענה להיעדר כלכליות אינה מצדיקה תוספת של יחידות דיור וציינה כי שיקול כלכלי הוא שיקול לגיטימי אך אין הוא אלא אחד מני שיקולים רבים אשר יש לאזן ביניהם והוא אינו שיקול בלעדי.

בברכה,

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

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

עו"ד אורי ינקו oyanco@fbclawyers.com 03- 5266962

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