



יולי 2015

מעו"ד תכנון ובנייה

עו"ד אפרת שרון

אין להוציא היתר
בנייה בתקופה
שנקבעה בחוק לצורך
הגשת ערר

*

שומת היטל השבחה:
ריבית פיגורים
והתיישנות

*

לא ניתן לקזז מהיטל
ההשבחה תשלום
בגין כופר חנייה

*

שיהוי בהגשת ערר
ופרשנות תכנית בניין
עיר

*

הפקדת תכנית
כ"ציפייה סבירה"
לעניין פיצוי בגין
פוטנציאל תכנוני

*

"מעונות סטודנטים"
הם שימוש העומד
בפני עצמו ואינו נלווה
ל"מוסדות חינוך"

*

בהתקיים שומות
שונות ביחס לאותה
חלקה – יש לנמק את
חוסר העקביות

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"ד תכנון ובנייה ובו פסיקת בתי המשפט וועדות הערר של חודש יוני 2015.

בגיליון זה פסיקה בנושאים שונים ומגוונים בתחום התכנון והבנייה.

בחודש האחרון געש שוק הנדל"ן דווקא בשל שינוי בחקיקה אשר אינו בתחום התכנון והבנייה, כי אם בנושא מס הרכישה. [מדרגות מס הרכישה](#) בקניית דירה שנייה ומעלה הועלו ל-8% ו-10% ואנו מצרפים את הקישור לתיקון האמור.

העלאת המס היא חלק מתוכניות הדיור של שר האוצר משה כחלון והיא נועדה לצנן את הביקושים של משקיעי הנדל"ן כדי לפנות דירות לרוכשים.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

ב ב ר כ ה,

אפרת שרון, עו"ד

**מחלקת נדל"ן, תכנון ובנייה
פישר בכר חן וול אוריון ושות'**

בקרו באתר שלנו

<http://www.fbclawyers.com>

אין להוציא היתר בנייה בתקופה שנקבעה בחוק לצורך הגשת ערר

ערר (דרום) 6017/15 בני וקנין ושלמה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון בוועדת הערר המחוזית מחוז דרום, בפני יושב ראש הוועדה עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 28 מאי 2015.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון אישרה היתר בנייה להקמת מבנים מסחריים במתחם המרינה באשקלון. היתר הבנייה עצמו הונפק במהלך התקופה בת 15 ימים בהם ניתן היה להגיש ערר בהתאם לסעיף 152(א)(2) לחוק התכנון והבנייה. על כך הוגש ערר זה.

לטענת הוועדה המקומית, יש למחוק את הערר על הסף שכן מדובר במעשה עשוי, קרי היתר בנייה שכבר הוצא והבנייה בהתאם לו, מתבצעת. לעומת זאת, טוענים העוררים כי עצם הוצאת היתר הבנייה בתוך התקופה שבה הם זכאים להגיש ערר מהווה פגם בהליך הרישוי.

לאור האמור, נדרשה ועדת הערר בהחלטתה לשאלה המשפטית- **האם רשאית הוועדה המקומית להוציא היתר בנייה בתקופה שנקבעה בחוק לצורך הגשת ערר.**

ועדת הערר קבעה כי זכות הערר על החלטות הוועדות המקומיות נקבעה בסעיף 152 לחוק, אשר תכליתו הברורה היא לאפשר קיום הליכי ערר ולמנוע מצב שבו אלה ייפגעו עקב הוצאת היתר בנייה. תכלית זו מתחייבת דווקא נוכח הקושי, אשר נטען על ידי הוועדה המקומית, לבטל היתר בנייה שכבר ניתן.

בנסיבות העניין, נקבע כי יש לדחות את הטענה לפיה אין דרישה בחוק כי הוועדה המקומית תמתין 15 יום עד להוצאת היתר הבנייה, שכן דרישה זו נובעת מהוראת סעיף 152(ב) הקובע כי "משהוגש ערר כאמור, לא יינתן היתר בנייה עד למתן החלטה בוועדת הערר". קבלת טענתה של הוועדה המקומית תסכל לחלוטין את מטרת הסעיף ותאפשר לוועדות מקומיות לאשר היתרי בנייה בזריזות במקרים שבהם צפויה הגשת ערר וכמובן שלא לכך כיוון המחוקק.

לפיכך, על הוועדה המקומית להימנע מהוצאות היתרי בנייה בתקופה שבה ניתן להגיש ערר. עמדה זו מתחייבת הן לאור פרשנות סעיף 152(ב) והן מחובת הוועדה המקומית לפעול בסבירות ובהגינות.

שומת היטל השבחה: ריבית פיגורים והתיישנות

ערר (מרכז) 8076/12 טבע תעשיות פרמצבטיות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פ"ת בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז, בפני יושבת ראש הוועדה עו"ד כרמית פנטון. ניתן ביום 12 ינואר 2014

עניינו של ערר זה בשומת היטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר והסכום הנדרש הוא ברובו בגין ריבית פיגורים.

לטענת העוררים הסכם המכר נערך בשנת 1998, בעוד שומת היטל השבחה נערכה רק בשנת 2012. כיוון שמרוץ ההתיישנות מתחיל ממועד מימוש הזכויות, קרי כריתת החוזה, ומאז חלפו 7 שנים, התביעה התיישנה.

ועדת הערר קבעה כי החובה לדווח על הסכם המכר מוטלת על הצדדים להסכם. אין להטיל על הוועדה המקומית נטל של "חזקת ידיעה" על הסכמים כגון אלו. זהו נטל בלתי סביר שהוועדה המקומית אינה יכולה ואינה אמורה לשאת בו. לפיכך, **מרוץ ההתיישנות מתחיל רק במועד הגשת הבקשה לאישור לטאבו ולא במועד החתימה על הסכם המכר.**

בנסיבות העניין, סבורה ועדת הערר כי לא הונחה תשתית ראייתית עובדתית מספיקה אשר ממנה ניתן ללמוד כי הוועדה המקומית ידעה על הסכם המכר לפני מועד הגשת הבקשה לקבלת אישור לטאבו בשנת 2011. משלא הוכיחו העוררים כי דיווחו לוועדה על הסכם המכר, לא חלה התיישנות על דרישת התשלום בגין היטל ההשבחה.

עוד נקבע כי ריבית פיגורים נועדה לתמרץ את הנישום לשלם במועד את היטל ההשבחה והחובה לעצור את מרוץ ריבית הפיגורים מוטלת על הנישום. **משלא דיווחו העוררים על מימוש הזכויות, אין להפחית את ריבית הפיגורים ממועד חתימת ההסכם ועד הפנייה לוועדה בבקשה להוצאת השומה.**

נציין, כי בחיקון הפרק הכלכלי המתוכנן בחוק התכנון והבנייה, תומל על הנישום חובה להודיע לוועדה המקומית תוך 30 יום על עסקה, אחרת יתווספו הפרשי הצמדה וריבית פיגורים להיטל ההשבחה.

לא ניתן לקזז מהיטל ההשבחה תשלום בגין כופר חנייה

עמ"נ (ת"א) 50827-11-14 אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב.

בבית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים. ניתן ביום 8 יוני 2015.

המדובר בערעור שהוגש לבית המשפט לעניינים מנהליים על החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, שם נקבע כי אין להפחית תשלום לקרן חנייה מהיטל השבחה. לטענת הוועדה המקומית, מאחר ותשלום לקרן חנייה הוא תשלום שיש לשלמו בהתאם לדרישת החוק והתקנות, במסגרת האגרות, ההיטלים והתשלומים כחלק מהוצאות ההיתר, אין לקזזו מהיטל ההשבחה כשם שאי אפשר לקזז כל תשלום אחר הכרוך במתן ההיתר.

בית המשפט קבע, כי הדרישה לתשלום בעבור קרן חנייה בנסיבות המתאימות היא דרישה המותווית בדין והיא מופנית אל מבקש היתר הבנייה. אלא שכאן המערער מבקש מבית המשפט להורות כי התשלום בעבור קרן החנייה יקוזז מהיטל ההשבחה ויעבור לקופה הציבורית, שכן ניכוי תשלום קרן החנייה בעת עריכת חשבון היטל ההשבחה מביא לכך שמי שישא בתשלום בפועל הוא הציבור האמור ליהנות מההשבחה אך בפועל הוא אינו נהנה ממנה. מצב דברים זה חמור ומנוגד ללשון התקנות.

מעבר לכך, ניכוי קרן החנייה עלול להביא לכך שהמערער יזכה בהשבת התשלום אותו שילם בעבור קרן החנייה ככל שלא יוקם החניון הציבורי, כנדרש בתוספת לתקנות החנייה ומכאן שייצא המערער זכאי פעמיים. תוצאה זו אף היא פוגמת בעמדת המערער.

לפיכך נקבע כי **בהיעדר הוראת קיזוז בתוספת השלישית המתייחסת לאפשרות לקזז חיובים מכח הדין, אין מקום לקיזוז שכזה מהיטל ההשבחה.**

שיהוי בהגשת ערר ופרשנות תכנית בניין עיר

עע"מ 5726/12 אהרון אמסלם נ' לאה אלון

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים, על ידי כבוד השופטים מ' נאור, א' רובינשטיין, א' שהם. ניתן ביום 10 יוני 2015.

המדובר בבקשת המשיבות להיתר לבניית בית מגורים, אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית ובעקבותיה החלו המשיבות בבניית הבית. המערערים המתגוררים בסמוך למבנים שבנו המשיבות התנגדו לבניית המשיבות בגדרי המתחם, וערערו על מתן ההיתר לוועדת הערר. ועדת הערר הגיעה למסקנה כי דין ההיתרים שהוצאו, שלא בהתאם לתכניות החלות תוך חריגה מסמכות והפרת הוראות רבות, להיות בטלים.

כנגד החלטת ועדת הערר הגישו המשיבות עתירה מנהלית שבה נהפכה הקערה על פיה ונקבע כי כלל לא היה מקום להידרש לערר וכי היה על ועדת הערר לסלקו על הסף. כפי שקבע בית המשפט, על המערערים היה להגיש התנגדות לבקשה להיתר, אך הם לא עשו כן. כמו כן, נקבע כי אין חריגה מהוראות התכניות החלות **וזאת על פי הפרשנות המקלה שיש לתת להן בנסיבות העניין**, שכן כל הבתים במתחם נבנו באותה מתכונת וללא תכנית בינוי, ומשמעות החלטת ועדת הערר היא בטלותם של עשרת ההיתרים שניתנו בעבר במתחם. על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, הגישו המערערים את ערעורם הנוכחי.

בית המשפט העליון החליט להחזיר את הדיון לוועדה המחוזית אשר המליצה להכין תכנית מפורטת למתחם כולו, במבט צופה פני עתיד ועבר, במובן של התאמת הבנייה הקיימת לתכנון שייקבע בה ולעקרונותיו.

בית המשפט העליון קבע כי בית המשפט המחוזי צדק במסקנתו לפיה ועדת הערר לא הייתה צריכה להיזקק לערר במועד שבו הוגש. ובמערכת ביחסים שבין המערערים והמשיבות בחרו המערערים מטעמיהם, להניח לשלד הבניין להיבנות מול עיניהם בלא לנקוט צעדים משפטיים כלשהם. **המערערים צריכים היו לתקוף את החלטת מתן ההיתר תוך 30 יום משנודע להם על ההיתר ולא רק כאשר ראו את הבניין צומח מול עיניהם, כשברור שהדבר כרוך בהשקעות מרובות.** אולם, המערערים ניהלו התכתבויות בעילום שם עם רשויות האכיפה ולא עשו דבר מעבר לכך.

עוד קבע בית המשפט העליון כי בית המשפט המנהלי בהחלטתו דחה את קביעותיה של ועדת הערר בדבר חריגה מהתכניות ועמד על כך שמדובר "בפרשנות מקלה", **לנוכח נסיבות העניין.** ואולם, **פרשנות תכנית בניין עיר שהיא בגדר חיקוק, אינה יכולה להיות מותנית בנסיבות העניין.**

לאור האמור קבע בית המשפט כי אמנם על הרשויות למלא את חובותיהן, אך לא בדרך של קבלת הערר על היתר הבנייה שניתן במקרה זה ולפיכך יש לדחות את הערעור.

הפקדת תכנית כ"ציפייה סבירה" לעניין פיצוי בגין פוטנציאל תכנוני

ערר (י-ם) 169/14 חברת בית משכן הכנסת הישנה בע"מ נ' מדינת ישראל

בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני יושב ראש הוועדה עו"ד אליעד וינשל. ניתן ביום 21 מאי 2015.

עניינו של ערר זה בשומת שמאי מכריע שנערכה בעקבות הפקעת הבניין בו שכנה כנסת ישראל. הפקעה זו בוצעה מכוח חוק מוזיאון הכנסת, שנחקק בשנת 2010 ומטרתו "לשחזר ולשמר את מעטפת המשכן הקודם ואת שטח המוזיאון לרבות אולם המליאה". לשם כך נקבעה בסעיף 16 לחוק הוראת הפקעה ולפיה "מקרקעי המשכן הקודם, בהיותם בעלי חשיבות לאומית והיסטורית בתולדות העם והמדינה, יועמדו לקניין המדינה ביום פרסומו של חוק זה בהיותם נקיים מכל שעבוד או זכות אחרת...".

המחלוקת בין הצדדים עוסקת בגובה הפיצוי בגין ההפקעה ומתייחסת בעיקר לסוגיה המכונה "פיצוי בגין פוטנציאל תכנוני". כלומר, האם החלטה ראשונית של מוסד תכנון לאשר תכנית מסוימת מקימה "ציפייה סבירה בנסיבות העניין" לאישור התכנית, לעניין הזכאות לפיצוי בגין נזק תכנוני.

לשיטת היועץ המשפטי לממשלה, אין מקום להתחשב בפוטנציאל תכנוני בכלל. לחלופין קבע היועץ המשפטי, כי אפשר התחשב בציפייה שהגיעה למידת ודאות קרובה לתכנית מאושרת, בשלבי אישוריה הסופיים סמוך מאוד לנקודת האל חזור.

ועדת הערר הסכימה עם עמדת ועדת הערר מחוז תל אביב, אשר קבעה בהחלטתה כי "משהתקבלה החלטה בקשר לתכנית על ידי מוסד תכנון המוסמך לאשרה, אין הדבר אומר כי קם באופן אוטומטי פוטנציאל תכנוני למקרקעין, אשר הפגיעה בהם הינו בר פיצוי מכח סעיף 197. הדבר תלוי בתוכן ההחלטה, בתנאים שנקבעו להפקדת התכנית, בהליכים אותם יש לבצע ולעבור עד לאישור התכנית, בהערכת הסיכוי לאישור התכנית לאור ההתנגדויות שזו עלולה לעורר וכיוב'. משמע, לאחר קבלת החלטה ראשונית על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית כאמור, יש לבדוק אם החלטה זו מקימה ציפייה סבירה בנסיבות העניין לאישור התכנית".

לפיכך קבעה ועדת הערר כי "ככל שהליכי התכנון יתקדמו במעלה הדרך לאישורה הסופי, כך תהיה נטייה גדולה יותר לקבוע כי קיימים הליכים תכנוניים ממשיים לאישור תכנית אשר הסיכוי להתממשותם גדולה, וכי יש למקרקעין פוטנציאל תכנוני, שהפגיעה בו מחייבת תשלום פיצוי מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה".

"מעונות סטודנטים" הם שימוש העומד בפני עצמו ואינו נלווה ל"מוסדות חינוך"

תא/5491+5495+5514/14 טלי בן סימון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח'.

בוועדת הערר מחוז תל אביב, ע"י יושב ראש הוועדה, עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 17 מאי 2015.

עניינם של עררים אלו, כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר תכנית שעיקרה תוספת מבנים למעונות סטודנטים, במכללה האקדמית תל אביב יפו.

בתכנית המעונות נשוא ערר זה, נקבע כי השימושים במגרש שבו מבוקשת בניית המעונות, יהיו בהתאם לתכליות המותרות לפי התכנית הראשית ובהן "מכללות ומוסדות חינוך על תיכוניים ושימושים המשרתים תכליות אלו".

לעמדת הוועדה המקומית, מעונות סטודנטים הם בגדר שימוש אינטגרלי לייעוד של מוסד לימוד אקדמי, הם נועדו לשרת אותו ומשתלבים במטרות התכנית הראשית להניע את תהליך התחדשות האזור, לרבות השתלבות תפקודית ואורבנית בו ומשיכת אוכלוסייה חדשה.

ועדת הערר קבעה, כי השימוש למעונות סטודנטים הוא שימוש עיקרי היכול לעמוד בפני עצמו ואף מצריך התייחסות נפרדת מהשימוש העיקרי של מוסד לימוד. לפיכך, לא ניתן לראות במעונות סטודנטים משום שימוש שהתכנית הראשית ביקשה לאשר במסגרת "שימושים המשרתים" את התכליות של המכללות ומוסדות חינוך על תיכוניים.

שימושים המשרתים תכליות אלו אמורים להיות טפלים, נלווים ובאים לשרת את התכלית הראשית. כך למשל, קפיטריות ומזנונים בתחום המכללה, חנות ספרים או חנות לצורכי צילום, מרפאת עזרה ראשונה לסטודנטים ועוד.

לעומת זאת, מעונות סטודנטים שהם בבחינת שימוש מסיבי, היכול לעמוד לבדו, אינו מתחייב בתחום הקמפוס, והלכה למעשה הוא בעל מאפיינים של שימוש מגורים. לפיכך, אינו יכול להיחשב כשימוש טפל או נלווה.

אשר על כן מסקנת ועדת הערר היא כי שימוש למעונות סטודנטים אינו כלול בין השימושים שהותרו בתכנית הראשית, לא נבחן בגדרה ולא הוסדר בה בצורה כלשהי. על רקע זה ממילא לא ניתן להקים מעונות סטודנטים ללא תכנית המתירה שימוש זה וכוללת הוראות מתאימות המסדירות אותו, ודין העררים להתקבל.

בהתקיים שומות שונות ביחס לאותה חלקה – יש לנמק את חוסר העקביות

ערר 8100/14 סמי מישל מרג'יה, מאזן מישל מרג'יה נ' הוועדה המקומית לתו"ב מבוא עמקים.

בוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז צפון, על ידי יושב ראש הוועדה עו"ד חגית דרורי גרנות. ניתן ביום 22 מרץ 2015.

המדובר בחיוב בהיטל השבחה, בשל מכירת חלק מחלקה, וזאת בגין אישורן של מספר תכניות חדשות ובהן תכנית ג/1585. לטענת העורר, תכנית ג/1585 אינה תכנית משביחה כפי שנקבע בשומה מכרעת ביחס לחלק אחר באותה חלקה.

בהחלטת ועדת הערר נדרשה השמאית מטעם הוועדה המקומית לבחון אם יש מקום לתקן את השומה לאור טענות העורר, בקשר לשאלת קיומה של השבחה בתכנית ג/1585. זאת, בשים לב לכך שהחלטת ועדת הערר בערר 850/11, עליה הסתמכה השמאית מטעם הוועדה המקומית, מתייחסת לאזור אחר בתכנית.

ועדת הערר קבעה כי אמנם ממצאי שומה מכרעת הנערכת במסגרת הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר אולם כאשר מדובר באותה חלקה ממש, חובת ההגינות, שיקולי יעילות ועקרון השוויון מחייבים הנמקה לחוסר עקביות ביחס להכרעות שנתקבלו בשומה מכרעת קודמת בנוגע לאותה חלקה.

עוד נקבע כי החלטת ועדת הערר בערר 850/11, עליה הצביעה הוועדה המקומית, אינה מבססת הצדקה לשוני במסקנה, באשר היא עוסקת בחלקה אחרת במיקום שונה ובעלת נתוני תכנון שונים בתכלית. לפיכך, הערר התקבל, ונקבע כי תכנית ג/1585 לא משביחה ביחס למקרקעין נשוא הערר.

נשמח להשיב על כל שאלה שתתעורר.

ב ב ר כ ה

מחלקת נדל"ן, תכנון ובנייה
פישר בכר חן וול אוריון ושות'

למידע בתחום דיני התכנון והבנייה ניתן לפנות אל :

03-6941388

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 - <mailto:newsletter@fbclawyers.com>