מעו"דכן תכנון ובנייה **נובמבר 2018**

לקוחות נכבדים,

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

נפנה את תשומת לבכם לשני נושאים חשובים שעלו על הפרק לאחרונה.

האחד, חוות דעתו של המשנה ליועמ"ש, עו"ד ארז קמיניץ לגבי אופן חישוב היטל השבחה בגין תוכנית מפורטת אשר אושרה בהתאם לתוכנית כוללנית.

המשנה ליועמ"ש בחן שתי חלופות לחישוב היטל ההשבחה וקבע כי יש לחשב את ההיטל בדרך הקרויה "המקפצה המנטרלת".

בדרך זו התוכנית הכוללנית והתוכנית המפורטת שאחריה ייחשבו כתוכנית אחת לעניין היטל ההשבחה. "המצב הקודם" (כלומר לפני אישור התוכנית המפורטת) יהיה המצב שלפני אישור התוכנית הכוללנית (ולא לפני אישור התוכנית המופרטת) ומכאן המקפצה.

החישוב מנטרל למעשה את השפעת התוכנית הכוללנית על המקרקעין ומעביר את כל כובד ההשבחה אל מועד אישור התוכנית המפורטת. אומנם קיימת התעלמות מהליך אישור התוכנית הכוללנית אשר בלעדיו לא היה כל קיום לתוכנית המפורטת, אולם מבחינה שמאית נבחנת עליית השווי של המקרקעין מ"אפס" (כלומר המצב שקדם לתוכנית הכוללנית) ועד לתוצאה הסופית והמיסוי הוא בגין מלוא עליית השווי.

כמובן שגם לשיטה זו יש יתרונות וחסרונות בעיקר כאשר מדובר במצב שבו בין מועד אישור התוכנית הכוללנית ובין אישור התוכנית המפורטת נערכה עסקה במקרקעין והקונה שרכש את הקרקע לאחר התוכנית הכוללנית רכש אותה למעשה בשווי שוק גבוה המשקף את אישור התוכנית הכוללנית, אך הוא ימוסה על מלוא היטל ההשבחה (לאחר שתאושר התוכנית המפורטת).

בעיה נוספת היא כיצד יחושב "המצב הקודם" טרם אישור התוכנית הכוללנית. חוות הדעת מדברת על השוואה לקרקע זהה אשר לגבי האחת מהן אושרה תוכנת כוללנית אולם לגבי רעותה לא אושרה תוכנית כזו. עם זאת, קשה מאד עד בלתי אפשרי למצוא קרקע להשוואה שכן תוכנית כוללנית כשמה כן היא, חלה על כלל השטח העירוני.

אפשר לגבות היטל השבחה מכוח תוכנית מתאר ארצית משביחה הכוללת הוראות מפורטות

*

נדחתה תביעת עיריית בת-ים לפיה תוכנית תא/5000 תפגע בפוטנציאל הכלכלי של העירייה

*

בעת קידום תוכנית להתחדשות עירונית יש להפעיל שיקול דעת בהקפאת היתרי בנייה בתחום התוכנית

*

רשות מקרקעי ישראל אינה יכולה לשנות הוראות בהסכם חכירה שלא בהתאם להוראות ההסכם

*

ביטול התחייבות ראש מועצה לתמיכה בתוכנית מתאר אשר לא אושרה על ידי מועצה מקומית

*

מבנה שלא קיבל כלל היתר בנייה אינו בא בגדרה של תמ"א 38 עם תמריצים או בלעדיהם

*

בקביעת חיוב היטל השבחה הוועדה המקומית אינה יכולה להסתמך על הסכם בין צדדים

*

במקרה שבו כאשר קיימים שני מבנים על חלקה אחת אין מניעה לחזק כל מבנה בנפרד ובלבד שזכויותיו של הבניין הנוסף אינן נפגעות

מוזמנים לבקר אותנו:
www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

הנושא השני שברצוננו להדגיש עוסק בהצעת חוק "לרישום תלת מימדי" המהווה תיקון לחוק המקרקעין אשר אושר על ידי ועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת לקריאה שנייה ושלישית. החוק יאפשר הפרדה במקרקעין באופן תלת מימדי וכך יאפשר לבצע עסקאות ורישום זכויות של חלק מהמקרקעין בלבד (למשל מרתפים בלבד, או קומות נפרדות). החוק יאפשר לתת ביטוי להליכים תכנוניים כגון הפקעת מקרקעין באופן שההפקעה תבטא את זיהוי החלק המופקע בלבד למשל פני הקרקע בלבד, ללא תת הקרקע שתיוותר פרטית לשימושים שונים מבלי לפגוע בהליכי ההפקעה לטובת הציבור.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

אפשר לגבות היטל השבחה מכוח תוכנית מתאר ארצית משביחה הכוללת הוראות מפורטות

עע"מ 8600/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית אתא נ' פז גז בע"מ ואח'**

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים בפני כב' השופטים נ' סולברג, א' שהם וד' מינץ. ניתן ביום 1 לנובמבר 2018.

השאלה העיקרית שעמדה בפני בית המשפט העליון היא אם אפשר לחייב את חברות הגז בתשלום היטל השבחה וזאת בעקבות שינוי בתוכנית מתאר ארצית קיימת. האם אישורה של תוכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת מקימה חבות בהיטל השבחה?

על המקרקעין מושא הערעורים פורסמה למתן תוקף תמ"א 32 שייעדה אותם ל"אתר גפ"מ קיים לביטול" וקבעה בין היתר, מגבלות על המשך הפעלת חוות הגז במקרקעין. בהתאם לכך, הגישו חברות הגז תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן – **"החוק"**). לאחר כ-6 שנים, פורסמה למתן תוקף תמ"א 32/ג', (להלן: **"תוכנית השינוי"**) שביטלה את התוכנית הקודמת, אך אפשרה להותיר את חוות הגז במקומה ל"זמן מוגבל" שלא הוגדר בתוכנית. כשנתיים לאחר מכן הגישו חברות הגז לוועדה המקומית בקשה לקבלת היתרים להטמנת מיכלים, וזו הוציאה להם דרישת תשלום בגין היטל השבחה על סך כולל של כ-180 מיליון ₪.

בית המשפט העליון פירש את לשונו של החוק באופן תכליתי כאשר קבע כי אין מניעה לראות בהגדרת "תוכנית מפורטת" ככוללת גם תוכנית מתאר ארצית מפורטת, זאת ללא קשר למדרג הנורמטיבי של תוכנית המתאר. כמו כן, בסעיף 131 לחוק נקבע כי כוחה של תוכנית מתאר ארצית, יפה משל כל תוכנית אחרת, אם לא נאמר אחרת בתוכנית המתאר ארצית. משמע, כי תוכנית מתאר ארצית יכולה להעיד על עצמה כי היא מהווה גם תוכנית מפורטת המאפשרת להוציא מכוחה, באופן ישיר, היתרי בנייה.

בית המשפט העליון הדגיש כי התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסודה של חובת תשלום של היטל השבחה מובילה למסקנה כי לא סוג התוכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית שאותה מפיק בעל הקרקע ואשר אותה עליו לחלוק עם חברי הקהילה.

לפיכך, קיבל בית המשפט העליון את הערעור.

נדחתה תביעתה של עיריית בת-ים לפיה תוכנית תא/5000 תפגע בפוטנציאל הכלכלי של העירייה

עע"מ 7310/16 **עיריית בת ים נ' ועדת המשנה לעררים המועצה הארצית לתכנון ולבנייה; הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב; עיריית תל אביב-יפו והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו**

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים בפני כבוד הנשיאה א' חיות. ניתן ביום 23 לאוקטובר 2018.

במוקד הערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים ניצבת טענתה של עיריית בת-ים כי נפל פגם בהליך אישור תוכנית מתאר מחוזית כוללנית לעיר תל אביב-יפו (להלן: "**התוכנית הכוללנית**"), מאחר שלטענתה מוסדות התכנון לא לקחו בחשבון את השפעותיה השליליות של התוכנית הכוללנית על העיר ועל תושביה.

ברקע טענה העירייה כי התוכנית הכוללנית יוצרת עודף של שטחים מניבים שלא ממגורים בתל אביב-יפו, בעוד שבבת-ים קיים מחסור בהם. עיריית בת-ים אינה חולקת על כך ששיקולים מסוג זה נלקחו בחשבון בהליך אישורה של התוכנית הכוללנית, אך לטענתה התוכנית הנדונה אינה תואמת במהותה לתמ"מ 5, משום שהיא אינה מיישמת את עקרונותיה החברתיים והכלכליים של התוכנית וגורמת לפגיעה בעיר בת-ים ובתושביה.

הוועדה המקומית ועיריית תל אביב-יפו טענו מצדן כי אין מקום להתערב בהחלטת בית משפט קמא. לטענתן, אין להיעתר לבקשת עיריית בת-ים להגשת תסקיר כלכלי שכן משמעותו היפוך נטל הראיה, בעוד עיריית בת-ים מצידה לא הניחה תשתית ראיתית מספקת לטענותיה, והיא אינה חולקת על כך שהיקף התוספת של שטחי התעסוקה תואם את צורכי העיר תל אביב-יפו.

בית המשפט העליון דחה את הערעור בקובעו כי טענתה של עיריית בת-ים באשר לפגיעה הצפויה בה כתוצאה מאישור התוכנית לא נתמכה בתשתית עובדתית ראויה, היא נשענה על נתונים שאינם מדויקים או עדכניים והשערותיה בנוגע להשלכות התוכנית אינן מבוססות בצורה מספקת.

בית המשפט העליון הוסיף וקבע כי חוסנה של רשות מקומית אינו נגזר מעודף שטחי התעסוקה ומהפוטנציאל שלהם להניב הכנסות גבוהות לרשות המקומית על ידי היטל הארנונה בלבד ולכן אי אפשר לקבוע כי התוספת המוצעת לשטחי תעסוקה בעיר תל אביב-יפו תפגע בפוטנציאל הכלכלי של המערערת, וההיפך.

בעת קידום תוכנית להתחדשות עירונית, יש להפעיל שיקול דעת בהקפאת היתרי בנייה בתחום התוכנית.

ערר (ת"א) 27/18 **נירה ציפין ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, תל אביב**

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה, בפני כבוד היו"ר עו"ד שמרית גולן. ניתן ביום 4 לאוקטובר 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם במסגרת מרחב שיקול הדעת שיש לוועדה המחוזית מכוח סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "**החוק**"), מוסמכת הוועדה המחוזית להקפיא היתרי בנייה לתוספות בנייה מכח תוכניות להתחדשות עירונית.

הערר דנא הוגש בעקבות סירובה של הוועדה המחוזית ליתן היתרים לתוספות ולהרחבת הבנייה בדירות המצויות במקרקעין נשוא התוכנית.

העוררים טענו כי הסתמכו על מידע שניתן להם בטרם החליטה הוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תוכנית מתאר להתחדשות עירונית, ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק. עקב כך נפגעו העוררים מההחלטה לפרסם תנאים חדשים להיתר שלא פורסמו קודם לכן ואשר אינם מאפשרים להם להוציא היתרי בנייה.

עוד טענו העוררים כי בתוכנית המתאר האמורה אין סימנים מוחשיים להתקדמות המצדיקים את הקפאת היתרי הבנייה.

הוועדה המקומית טענה מצידה כי תכליתו של סעיף 78 לחוק היא לאפשר תכנון מיטבי מכוח התוכנית המקודמת, והיא מקבלת משנה תוקף כאשר מדובר ביצירת התחדשות עירונית במתחם מאוכלס. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה כי אם יינתנו היתרי בנייה בתחום המיועד לתכנון, ובניגוד לתכנון המתגבש, יהיה בכך כדי לצמצם את אפשרויות התכנון של המתחמים הכלולים בתחום התוכנית עד כדי איון האפשרות.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה כי יש להימנע ככל האפשר ממצב שבו השאיפה להתחדשות עירונית גורמת בפועל להקפאה במתן היתרי בנייה לתקופה ארוכה, ואינה מאפשרת את המשך ההתפתחות וההתחדשות האורגנית הרציפה של אזורים נרחבים בעיר.

לגופם של הדברים, ניכר כי לפחות באשר לחלק מהשטח הכלול בתחום שעליו הוחלו התנאים, לא נמצא תכנון קונקרטי דיו המצדיק הקפאה של היתרי בנייה לתוספות הבנייה המבוקשות על ידי העוררים. קיים אינטרס ציבורי מובהק בהתחדשות העירונית שאותה מבקשת הוועדה המחוזית לקדם בעיר וכן בצורך לאפשר את סיכויי התממשותה בעתיד אך עם זאת, יש לבחון אינטרס זה הן בראי התקדמות התכנון הממשי שנועד להוציאו אל הפועל, והן בראי הפגיעה הנגרמת לבעלי הזכויות בתקופת הכנת התוכנית כתוצאה מהטלת מגבלות על הוצאת היתרי בנייה.

בנסיבות אלו, ועדת הערר פסקה כי יש לקבל את העררים בעיקרם ובהתאם להערות האמורות, כך שהתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק לא יחולו על הבקשות להיתר מושא העררים וזאת מהטעמים שפורטו לעיל.

רשות מקרקעי ישראל אינה יכולה לשנות הוראות בהסכם חכירה שלא בהתאם להוראות ההסכם

ת"א 7726-03-16 **רשות מקרקעי ישראל נ' שמאי**

בבית המשפט השלום בתל אביב בפני כבוד השופט אביים ברקאי. ניתן ביום 2 לאוקטובר 2018.

עניינו של פסק הדין בתביעה לתשלום דמי חכירה שהוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") בהתאם לחוזה חכירה שנחתם בינה ובין הנתבעת.

חוזה החכירה שנחתם בין הצדדים קבע, כי החוכרת תשלם דמי חכירה שנתיים בסך של 256.73 ₪ לדונם סכום שאפשר יהיה להצמיד לבסיסים שונים ולהגדילו. לטענת הנתבעת רמ"י מצידה החליטה לשנות את דמי החכירה ולהעמידן על אחוז משווי הקרקע, וזאת מכח החלטתה האחרונה של מועצת מקרקעי ישראל בדבר דמי חכירה. לטענת הנתבעת אין מדובר בהגדלת דמי החכירה שנקבעו תוך הצמדתם לבסיס כלשהו, אלא בקביעת דמי חכירה חדשים אשר לטענת הנתבעת האמירו לאורך השנים בכמעט פי 20.

רמ"י הדגישה כי הנתבעת הסכימה להוראות חוזה החכירה ומכאן שהסכימה להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו. עוד טענה רמ"י, כי משהחליטה מועצת מקרקעי ישראל לשנות את דמי החכירה כך שיהיו בסך של אחוז משווי הקרקע – הרי הנתבעת מחויבת בשינוי זה.

בית המשפט דן בטענות הצדדים וקבע כי אין לקבל את עמדת רמ"י. אכן, הנתבעת הסכימה לכך שיכולת ההחלטה והבחירה תימסר למועצת מקרקעי ישראל, אולם החלטות מועצת מקרקעי ישראל הן ישימות אך ורק בתוך המסגרת ההסכמית ואין מקום לפרשנות לפיה מועצת מקרקעי ישראל רשאית לפגוע בצד להסכם.

ביטול התחייבות ראש המועצה לתמיכה בתוכנית מתאר אשר לא אושרה על ידי המועצה המקומית

ע"א 4872/17 **המועצה המקומית זכרון- יעקב נ' מאיר אפרת אחזקות בע"מ ואח'**

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כבוד השופטת דפנה ב' ארז. ניתן ביום 9 לאוקטובר 2018.

ראש המועצה המקומית זכרון יעקב וגזבר המועצה חתמו בשם המועצה על חוזה הכולל התחייבות כלפי חברה יזמית לתמוך בתוכנית מתאר שעניינה הקמת יחידות דיור במקרקעין הרשומים בבעלותה באזור שיועד מלכתחילה למלונאות. ואולם, ההתנגדות הציבורית להסכם הובילה להתפטרותו של ראש המועצה, ובבחירות שהתקיימו נבחר ראש מועצה אחר שנמנה עם המתנגדים לתוכנית. בהמשך הובאה הסוגיה לפתחה של מליאת המועצה וזו קיבלה ברוב קולות החלטה להגיש ערר בעניין התוכנית למועצה הארצית וביטול התמיכה בה.

בית המשפט העליון נדרש לשאלה אם אפשר לאכוף חוזה זה על המועצה המקומית ולחייב אותה לקיימו, כך שהיא תהיה מנועה מלהסיר את תמיכתה בתוכנית. במישור המשפט הציבורי טענה המועצה כי החוזה אינו תקף משום שהיה טעון אישור של מועצת הרשות, וזה לא ניתן. כן נטען כי אין לפרש את החוזה ככובל את שיקול דעתה של המועצה להתנגד לתוכנית. המועצה הוסיפה וטענה כי אומנם החוזה עמד בדרישות הפורמליות לחתימה על ידי ראש המועצה הקודם והגזבר, אולם לא ניתן להתעלם מכך שהחוזה כובל את המועצה לתמוך בתוכנית רבת משמעות עבורה, מבלי שהדבר הובא להצבעה בפניה. לבסוף, ולחילופין, נטען כי יש מקום לאפשר למועצה להשתחרר מן החוזה מטעמים של הגנה על האינטרס הציבורי שעניינו קידום התיירות בזכרון יעקב וזאת כדי לתת תוקף לחילופי השלטון שחלו במועצה המקומית ואשר ביטאו למעשה את ההתנגדות לחוזה.

מנגד, טענה החברה היזמית כי המועצה אינה רשאית לחזור בה מהתחייבותה החוזית לתמוך בתוכנית, וכי התנגדותה של המועצה החדשה לתוכנית נובעת משיקולים זרים ופוליטיים ואף נגועה בניגוד עניינים של ראש המועצה.

בית המשפט העליון דן בטענות הצדדים וקבע כי אכן, בהתאם לחקיקה הרלוונטית, ראש המועצה יכול להתחייב בשם המועצה בעניינים תקציביים וכספיים אולם, הוא אינו יכול להתחייב בשמה (כפי שנעשה בענייננו), התחייבות בעלת אופי מנהלי-ציבורי בעניין הנוגע לסמכות סטטוטורית של הרשות. הסמכות לנקוט עמדה בנושאים של תכנון ובנייה נתונה ברגיל לרשות המקומית, ועל כן ההחלטה בעניין הייתה צריכה להיות החלטתה של המועצה. מאידך, אין באמור לעיל לקבוע כי כל חוזה בעל היבטים של תכנון ובנייה נדרש לאישור המועצה. הדברים אמורים ביחס לחוזים שכוללים התחייבות באשר להפעלת סמכויות מהותיות שנתונות לרשות בכל הנוגע לתוכניות כגון הגשת תוכנית, הגשת התנגדות לתוכנית, הגשת ערר למועצה הארצית וכדומה וכן בנוגע לסמכויות בעלות השלכות ממשיות על הרשות ועל תושביה.

מבנה שלא קיבל כלל היתר בנייה, אינו בא בגדרה של תמ"א 38, עם תמריצים או בלעדיהם

עת"מ 44784-01-18 **דגש לוג'יסטיק בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון רמת השרון ואח'**

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית- משפט לעניינים מנהליים כב' השופט חגי ברנר, סגן נשיא. ניתן ביום 5 לאוקטובר 2018.

מדובר בעתירה שהוגשה כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה שלא ליתן היתר להריסת בניין ובנייתו מחדש, לפי שלא ניתן להעניק לבניין שנבנה ללא היתר תמריצים של תוספת זכויות בנייה מכוח תוכנית רש/3838 ותמ"א 38.

לטענת העותרת לבניין היתר בנייה דה- פקטו שכן בשנת 2000 החליטה הוועדה המקומית לאשרר בדיעבד את היתר הבנייה לבניין וזאת לצורך תוספות בנייה חדשות שנוספו על גג הבניין. כמו כן, מכח חזקת כשירות המעשה המנהלי, יש לקבוע כי הבניין נבנה כדין, שכן חזקה על הוועדה המקומית שלא הייתה מאשרת תוספת לבניין שנבנה שלא כדין.

הוועדה המקומית טענה מצידה כי הבניין אינו בא בגדרן של תמ"א 38 ותוכנית רש/3838 משום שהוא נבנה ללא היתר בנייה, ולמעשה עד עצם היום הזה אין לבניין היתר בנייה. אכן, בשנת 2000 הוחלט ליתן לבניין היתר בנייה, אלא שדיירי הבניין לא פעלו לשם הוצאת היתר בנייה בפועל, ומכל מקום, גם אם היה ניתן היתר בנייה בעקבות אותה החלטה עקרונית, עדיין לא מדובר בהיתר שניתן לפני שנת 1980 כנדרש לפי תמ"א 38 ותוכנית רש/3838.

בית המשפט דחה את העתירה ופסק כי מהוראות תמ"א 38 עולה כי מבנה שלא קיבל כלל היתר בנייה, אינו בא בגדרה של תמ"א 38, עם תמריצים או בלעדיהם. תוכנית מפורטת רש/3838, שהיא תוכנית לחיזוק מבנים שנערכה מכוח תמ"א 38, ואשר מכוחה ביקשה העותרת ליהנות מתמריצי הבנייה, קובעת הוראות דומות לאלו שבתמ"א 38. עוד הדגיש בית המשפט כי השאיפה לחזק מבנים מפני רעידות אדמה לא נועדה להכשיר עבריינות בנייה ולא נועדה "להלבין" בניינים שנבנו ללא היתר. לבניין הנדון אין ולא היה מעולם היתר בנייה, לכן לא ניתן להחיל עליו את הוראות תמ"א 38.

בקביעת חיוב היטל השבחה הוועדה המקומית אינה יכולה להסתמך על הסכם בין צדדים

ערר מס': 197/17/48 **עופר ואורית שוורץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא**

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני היו"ר עו"ד יריב אבן חיים. ניתן ביום 27 לאוגוסט 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלת זהות החייב בהיטל ההשבחה והמועד שבו יש לשלם את היטל ההשבחה כאשר נחתם הסכם מכר בין שני צדדים המתייחס לסוגייה באופן פרטני.

העוררים הגישו ערר על דרישת תשלום שהוציאה הוועדה המקומית לעוררים בגין תוכנית בעקבות אישור בקשתם להיתר בנייה. טענתם העיקרית של העוררים הייתה, שהחבות בהיטל ההשבחה חלה על מי שמכר להם את המקרקעין.

מנגד טענה הוועדה המקומית כי השומה נשלחה לעוררים בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בנייה. התוכנית המשביחה מאפשרת להוסיף בחלל הגג שטח עיקרי המתווסף לאחוזי הבנייה. שומת ההשבחה נערכה על שם העוררים משום שמדובר במועד המימוש הראשון הרלוונטי המאפשר גביית היטל השבחה. ועוד, קיימת הוראה מפורשת בהסכם המכר בין המוכר ובין העוררים לפיה, ככל שהמוכר יצמיד לדירות העליונות שטח גג, יחול היטל ההשבחה על הקונה בגין ההצמדות לדירתו.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה כי החייב בהיטל השבחה הוא הבעלים במועד אישור התוכנית המשביחה ואל לרשות להסתמך על הסכם בין הצדדים לעניין קביעת זהות החייב בהיטל. הבעלים בעת פרסום התוכנית המשביחה לתוקף היה הבעלים הקודם של המקרקעין ולא העוררים. לפיכך, אף שלא קיבל היתר בנייה למימוש הזכויות לבנייה בגג שהקנתה התוכנית, לפי החוק הוא החייב בהיטל ההשבחה בגין זכויות אלה ומועד התשלום יהיה לא יאוחר מהמועד שבו יממש את זכויותיו במקרקעין.

במקרה שבו מצויים שני מבנים על חלקה אחת, אין מניעה לחזק כל מבנה בנפרד ובלבד שלא נפגעות זכויותיו של הבניין הנוסף

ערר 046/16 **רחל להר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה ואח'**. ניתן ביום 13 לספטמבר 2018.

עניינו בבקשה להיתר בנייה לחיזוק בניין ובניית תוספות מכוח תמ"א 38, שאושרה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה, על מגרש בנייה אחד שבו ממוקם בסמוך לבניין המבוקש בניין נוסף.

בבקשה להיתר בנייה הציג היזם תוכנית המתייחסת לניצול זכויות הבנייה בבניין המבקש בלבד תוך התעלמות מיכולתו העתידית של הבניין הנוסף לנצל את זכויותיו באם ירצה בכך. המחלוקת נסבה בעיקר סביב התקנת מקומות חנייה לבניין המבקש שעל פני הדברים, תבוצע תוך ניצול כל שטח המגרש הפנוי שבו אפשר להתקין מקומות חנייה לטובת הבניין המבקש בלבד.

עיקר הטענות של המשיבים הוא כי חניות הן נושא קנייני ומשכך לוועדת הערר אין סמכות להתערב בו. לכתחילה, לדיירי הבניין המבקש עדיפות קניינית לקבל מקומות חנייה רבים יותר מכיוון שהם רכשו מקומות חנייה רבים יותר שהוצמדו להם ואין לשנות עדיפות זו על דרך בקשה להיתר. כמו כן, לבניין הנוסף נחיתות תכנונית וקניינית ביחס לבניין המבקש מבחינת מיקום ודרכי גישה ולא ניתן לפתור עניין זה במסגרת תכנונית.

העוררים מצדם טענו, כי אישור התוכנית כפי שהיא, תפגע ביכולתם לממש את זכויותיהם לבצע תוכנית דומה בעתיד בכל הקשור לצפיפות, מקומות חניה וכדומה.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה כי כאשר קיימים שני מבנים על חלקה אחת, אין מניעה לחזק כל מבנה בנפרד ובלבד שלא נפגעות זכויותיו של הבניין הנוסף, ובכלל זאת זכותו לחזק את המבנה מכוח תמ"א 38, ככל שזו קיימת.

עם זאת, במקרה דנן לא היה מקום לאשר את הבקשה ועל המשיבים היה להציג אופציה תכנונית לחיזוק ולהרחבה של בניין העוררים, וכן להתקנת מקומות חנייה במפתח דומה לזה שהם מבקשים לעצמם. ועדת הערר הדגישה כי אין מדובר בסוגיה קניינית כי אם תכנונית. יש להראות אפשרות לפתרון חיזוק למבנה הנוסף הקיים בחלקה על כל הכרוך ומשתמע מכך. ועדת הערר הבהירה כי אין באמור כדי להורות על שינוי קנייני בחניות הקיימות והצמודות, אלא רק על שינוי באופן ניצול השטחים הפנויים בחלקה אשר אינם צמודים קניינית לאיזה מן הבניינים או הדירות.

מחלקת תכנון ובנייה
פישר בכר חן וול אוריון ושות'

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

עו"ד אפרת שרון esharon@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