מעו"דכן התחדשות עירונית **דצמבר 2018**

לקוחות ועמיתים נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו עדכון ביחס לתקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), התשע"ט-2018 ופסיקות של בתי המשפט שפורסמו בעת האחרונה.

<u>תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), התשע"ט-2018</u>

ביום 5.12.2018 הותקנו תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), התשע"ט-2018 (להלן: "**התקנות**") במסגרתן הבעלים של דירת התמורה (להלן: "**המחזיק**"), יהיו זכאים להנחה בתשלומי ארנונה בעד השטח השווה להפרש שבין השטח החייב בארנונה בדירת התמורה ובין השטח שבעדו חויב המחזיק בארנונה בדירת המגורים הקודמת, לפני מכירת הזכויות בה, וזאת עד לתום חמש שנים מהמועד הראשון שבו ניתן לחייב בארנונה בגין דירת התמורה (להלן: "**המועד הקובע**").

המחזיק יהיה זכאי להנחה כאמור אם הוא בעל זכויות בדירת התמורה והיה בעל הזכויות והמחזיק בדירה הקודמת במשך שלוש שנים ברציפות לפחות לפני שנהרסה, וכן, שהכנסתו החודשית הממוצעת של המחזיק לא עולה על ההכנסה החודשית הממוצעת המפורטת בתוספת לתקנות.

ההנחה שתינתן תהא בשיעורים המפורטים להלן:

1. החל מהמועד הקובע ועד לתום שנתיים מהמועד הקובע תינתן הנחה של 100%.
2. בתקופה שמתום שנתיים מהמועד הקובע ועד תום 3 שנים מהמועד הקובע תינתן הנחה של 75%.
3. בתקופה שמתום 3 שנים מהמועד הקובע ועד תום 4 שנים מהמועד הקובע תינתן הנחה של 50%.
4. בתקופה שמתום 4 שנים מהמועד הקובע ועד תום 5 שנים מהמועד הקובע תינתן הנחה של 25%.

התקנות ייכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2019.

<u>עשא (ת"א) 48996-10-18 **מזל כלב נ' בן אורי (1973) חברה לעבודות ציבוריות ובניין בע"מ** (פורסם בנבו ביום 09.12.18)</u>

בפנינו ערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי (להלן: "**בית המשפט**") על פסק דינה של המפקחת הבכירה על רישום המקרקעין בחולון (להלן: "**המפקחת**"). המערערים הם 9 מבעלי הדירות בבניין ברחוב פייר קינג 11, חולון (להלן: "**המערערים**" ו- "**הבניין**" בהתאמה) והמשיבה היא הבעלים של מחסן בקומת הקרקע בבניין (להלן: "**היחידה**" ו- "**המשיבה**" בהתאמה).

בשנת 2015 נחתם בין אילנות חולון תמ"א פיתוח בע"מ למערערים הסכם לביצוע עבודות לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בהתאם לתכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "**תמ"א 38**", "**ההסכם**" ו- "**הפרויקט**" בהתאמה). המשיבה לא חתמה על ההסכם, ולכן המערערים הגישו תביעה למפקחת. בתביעה הבהירו המערערים כי לצורך ביצוע עבודות החיזוק יש להרוס את היחידה ולהעתיקה למיקום אחר בקומת הקרקע, שכן אחרת לא ניתן יהיה לבצע את הפרויקט.

המפקחת דחתה את תביעתם של המערערים וקבעה כי אין בידה סמכות לאשר את ביצוע הפרויקט משום שחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**") מקנה לה סמכות לדון במספר תביעות מוגדרות, ובכללן, תביעה לחיזוק הבניין, תביעה לחיזוק תוך תוספות בנייה, תביעה לחיזוק תוך תוספת דירות ותביעה להריסת הבניין ובנייתו מחדש. המפקחת הסבירה כי אינה מוסמכת לדון בתביעה משום שבסמכותה לדון בתביעות הנוגעות להריסת הבניין כולו ולא רק לחלק ממנו.

עוד קבעה המפקחת כי יש אי שיוויון בין בעלי הדירות בבניין וזאת משום שבמסגרת הפרויקט היחידה תיהרס ותועתק למיקום אחר מבלי שיתווספו לה ממ"ד ומרפסת, ואילו דירות המערערים יישארו במיקומן הנוכחי ולכל אחת מהן יתווספו ממ"ד ומרפסת.

לאור האמור לעיל, טענו המערערים כי המפקחת שגתה כאשר קבעה כי אין בסמכותה לאשר את הפרויקט. המערערים ציינו כי המפקחת פירשה את חוק החיזוק בפרשנות מצמצמת וזאת על אף פסיקת בית המשפט העליון אשר לפיה יש לפרש את סמכות המפקח על המקרקעין באופן נרחב עקב חשיבתו של חוק החיזוק.

עוד טענו המערערים כי שגתה המפקחת בקביעתה כי ישנו חוסר שיוויוניות בין בעלי הדירות בבניין וזאת משום שמבחינה תכנונית, לא ניתן להוסיף ממ"ד ומרפסת ליחידה המשמשת כמחסן. המערערים הסבירו שהריסת היחידה ובנייתה מחדש בשטח גדול יותר, תוך השבחתה, היא זו שיוצרת שיוויון בין כלל בעלי הדירות.

בית המשפט קיבל את טענותיהם של המערערים, ביטל את פסק דינה של המפקחת וקבע כי נקודת המוצא לעניין סמכותה של המפקחת על רישום המקרקעין מצויה בסעיף 27 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") לפיו סמכותה של המפקחת משתרעת באופן רחב על כל תביעה הנוגעת לזכויות או לחובות של בעלי דירות בבתים משותפים לפי חוק החיזוק. עוד קבע בית המשפט כי פרשנותה של המפקחת לסמכות המוקנית לה לפי חוק החיזוק היא פרשנות מצמצמת, שכן חוק החיזוק מקנה לה סמכות לדון בתביעה לביצוע עבודה הכוללת, בין היתר, הריסה ובנייה מחדש רק של יחידה אחת בבניין.

באשר לקביעת המפקחת בעניין חוסר השיוויוניות בין בעלי הדירות, בית המשפט ציין כי מדובר ביחידה המהווה מחסן קטן כנגד דירות שבהן חדרי שינה, חדרי שירותים, מטבח וכדומה. הקביעה לפיה יש להקנות לכל יחידה

באשר היא את אותה התוספת בדיוק, אינה עולה בקנה אחד עם עקרון השיוויון ואף נוגדת אותו. בנסיבות אלו, קבע בית המשפט כי יש לקיים את עקרון השיוויון בין בעלי הדירות באופן שניתן יהיה להרוס את היחידה ולבנותה מחדש כך שבסיום עבודות החיזוק תקבל המשיבה מחסן חדש בשטח גדול יותר.

<u>עתמ (ת"א) 44784-01-18 **דגש לוג'יסטיק בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון רמת השרון** (פורסם בנבו ביום 05.10.18)</u>

ביום 20.6.2017 הגישה חברת דגש לוג'יסטיק בע"מ (להלן: "**העותרת**") בקשה למתן היתר בנייה לביצוע פרויקט בהתאם לתכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "**תמ"א 38**") ותכנית רש/3838 הקובעת את דרך יישומה של תמ"א 38 ברמת השרון (להלן: "**תכנית רש/3838**"), במסגרתו יהרס בניין בן 3 קומות ובו 9 דירות המצוי ברחוב בראשית ברמת השרון (להלן: "**הבניין**") ותחתיו יבנה בניין חדש בן 6 קומות ובו 24 דירות (להלן: "**הבקשה**"). הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ברמת השרון (להלן: "**הוועדה המקומית**") וועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה במחוז תל אביב (להלן: "**ועדת הערר**") דחו את הבקשה בנימוק שהבניין נבנה ללא היתר בנייה ולכן לא ניתן לאשר תוספת זכויות בנייה מכח תמ"א 38 ותכנית רש/3838. משכך, הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי (להלן: "**בית המשפט**").

העותרת טענה כי יש להורות על ביטול החלטותיהן של הוועדה המקומית וועדת הערר (להלן: "**המשיבות**") ולהחיל את הוראות תמ"א 38 ותכנית רש/3838 על הבניין מכיוון שביום 5.7.2000 ניתנה על ידי הוועדה המקומית החלטה עקרונית לפיה יש לאשר בדיעבד את היתר הבנייה לבניין (להלן: "**ההחלטה העקרונית**").

מנגד טענו המשיבות, כי על אף ההחלטה העקרונית, דיירי הבניין לא פעלו לשם הוצאת היתר הבנייה בפועל, וגם אם דיירי הבניין היו פועלים להוצאת היתר בנייה כאמור, הרי שמדובר בהיתר שניתן לפני שנת 1980 ולכן הבניין לא עומד בתנאים הנדרשים בתמ"א 38 ותכנית רש/3838.

בית המשפט ציין כי אחד מהתנאים לקבלת תמריצים מכח תמ"א 38 ורש/3838 הוא שניתן לבניין היתר בנייה לפני יום 1.1.1980. עוד הסביר בית המשפט כי במקרה שבו מדובר בבניין שניתן לו היתר בנייה לאחר יום 1.1.1980, יחולו עליו הוראות תמ"א 38 אם הוא נבנה שלא לפי תקן ישראלי 413, אך במקרה זה לא יינתנו תמריצי בנייה מכח תמ"א 38.

לאור האמור לעיל, בית המשפט דחה את העתירה וקבע כי בפועל, למרות ההחלטה העקרונית, לא ניתן היתר בנייה לבניית הבניין ולכן הוראות תמ"א 38 ורש/3838 לא חלות עליו. כמו כן, הסביר בית המשפט כי תמ"א 38 תחול על הבניין אם דיירי הבניין יסדירו את קבלת היתר הבנייה בהתאם להחלטה העקרונית, אך במקרה זה העותרת לא תהא זכאית לתמריצים מכח תמ"א 38.

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