



מאי 2019

מעו"דכן תכנון ובנייה

השאלה מהו הרווח היזמי הנגזר מפרויקט, אינה שאלה שמוסדות התכנון נדרשים לשקול *

היטל השבחה בגין זכויות קיימות שלא ניתן לנצלן ללא הקלה, יהיה בשל אפשרות הניצול בלבד ולא מלוא שווי הזכויות *

מבנה המשמש לישיבה, אינו מבנה מגורים, כי אם מבנה ציבורי *

הוועדה המקומית רשאית להתנות היתר בנייה בהריסת בנייה שנעשתה ללא היתר ובלבד שקיים קשר פונקציונלי בינהן *

השבת תשלום היטל השבחה שנגבה ביתר *

רשות מקומית רשאית להתנות השבת מקרקעין שהפקעתם בוטלה, בהשבת פיצויי ההפקעה בצירוף תשלום בגין השבחת המקרקעין, אולם ללא ריבית על פיצויי ההפקעה

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 [להחלטתה של מליאת הוועדה המקומית ברמת גן](#) מיום 29.4.19 שבה החליטה הוועדה החלטה עקרונית לפיה "בקשה לתמ"א 1/38 ו- 2/38 נקודתית על חלקה אחת, תאושר באופן חריג ומנימוקים שירשמו, רק היכן שאינה פוגעת באפשרות לתכנון מתחמי קיים או עתידי, רק בהתאם למצב התשתיות הציבוריות בסביבה ותוך התחשבות במצבה הפיננסי והתקציבי של העיר בתקציב הרגיל והפיתוח. כמו כן ישקלו שיקולים הומניטריים ומספר אתרי הבנייה הפעילים בסביבה."

כלומר הוועדה המקומית ברמת גן החליטה כי תיתן עדיפות לקידום מתחמי התחדשות עירונית על פי תמ"א 38 על פני בניינים בודדים. מדובר בהחלטה בעלת משמעות רחבה ביותר בעיר וייתכן כי רמת גן היא סנונית ראשונה בעניין זה.

עוד נעדכן כי נחתם הסכם גישור בין עיריית תל-אביב ובין חוכרים שונים במתחמים בדרום העיר בדבר תנאי החידוש של הסכמי החכירה עם העירייה, לאחר הליכים משפטיים והליך גישור מורכב. מדובר בהליכים אשר משפיעים הן על חוכרים אשר לא היו צד להליך והן על הסכמי החכירה מול עיריית תל-אביב.

כתמיד נאחל קריאה מהנה!

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



השאלה מהו הרווח היזמי הנגזר מפרויקט, אינה שאלה שמוסדות התכנון נדרשים לשקול

ערר (חי') 1249-09-18 משפ' הכט נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 4 במרץ 2019. ועדת הערר נדרשה לשאלה אם יש מקום להקטנת היקפו של פרויקט, אשר נמצא ראוי תכנונית, מטעמי "כלכליות יתר".

ועדת הערר קבעה כי הבקשה להיתר בעניין הנדון, היא בקשה מאוזנת ונכונה לסביבתה ואינה פוגעת באופן בלתי מידתי או בלתי סביר בגובלים. משנקבע כי מבחינה תכנונית הפרויקט ראוי ומתאים ואפשר לאשרו, הרי שבכך הסתיימה בחינתו מן הפן התכנוני.

ועדת הערר הדגישה כי **השאלה מהו הרווח היזמי הנגזר מן הפרויקט, אינה שאלה שמוסדות התכנון נדרשים לשקול.**

ועדת הערר סיכמה דבריה בכך, שלו הייתה מגיעה כי הפרויקט אינו מתאים לסביבתו מבחינה תכנונית, הייתה מורה להפחית את התמריצים, גם זאת, ללא קשר לרווח היזמי – קיומו או היעדרו.

היטל השבחה בגין זכויות קיימות שלא ניתן לנצלן ללא הקלה, יהיה בשל עצם אפשרות הניצול בלבד ולא מלוא שווי הזכויות

ערר תא/ 85078/17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב נ' יצחק לב ואח'

בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה תל-אביב בפני כבוד היו"ר עו"ד גילת אייל. ניתן ביום 2 באפריל 2019. ועדת הערר נדרשה לסוגיית היטל השבחה על זכויות המוקנות מכוח תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים), תשנ"ב 1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים"), אשר היו קיימות טרם מתן ההקלה.

הערר שלפנינו התמקד בקביעתו של שמאי מכריע באשר להשבחה הנובעת מהקלה לצורך הבלטת מרפסות. השמאי המכריע קבע כי הזכות לבנית מרפסות היא זכות מוקנית מכוח תקנות חישוב שטחים, אשר הייתה נתונה במצב שקדם להקלה. לפיכך קבע, כי ההשבחה מכוח ההקלה היא בגין "שיפור תכנוני" המאפשר לבנות מרפסות בחריגה מקו הבניין לגבי זכויות שהיו נתונות גם במצב הקודם להקלה.

לטענת הוועדה המקומית, שגה השמאי המכריע, שכן היה עליו לקבוע השבחה בגין מלוא שטח המרפסות, ולא לייחס כל שווי לאפשרות בניית המרפסות במצב הקודם שבו לא התאפשר מימוש הזכויות.

יצוין, כי עמדתה של הוועדה המקומית בתיק זה, מתקשרת לעמדה כללית רחבה יותר שהציגה הוועדה המקומית במספר תיקים לאחרונה, ולפיה, בגין זכויות קיימות שלא ניתן לנצלן ללא הקלה, יש לחייב בהיטל השבחה במועד ההקלה בגין שווי מלא של השטח, כאשר במצב הקודם יש להתעלם מכל תרומה לשווי הנכס שבאה מזכויות אלה, ולנטרל שווי זה.

ועדת הערר, בפסיקה יוצאת דופן בהיקפה, סקרה את כלל ההחלטות האחרונות בעניין זה שניתנו בתיקים דומים דוגמת 8525/16 אמיר חצרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (פורסם בנבו, 11.11.2018) ו- 85026/17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב נ' ב. דייניש בע"מ (פורסם בנבו, 22.01.2019) (להלן בהתאמה: "עניין חצרוני"), "עניין דייניש". בהחלטות אלה נדונה סוגיית קביעת שווי המקרקעין במצב שקדם להקלה ובו היו מוקנות זכויות מכוח תכנית, אשר לא ניתן היה לממשן ללא ההקלה.

בעניינים אלו, קבעה ועדת הערר, כי קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם למתן ההקלה תהא קביעה אובייקטיבית של שווי המקרקעין האובייקטיבי וזאת בהתבסס על הגדרתה של "השבחה" בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965 והיא עליית ערך המקרקעין בשוק החופשי.

לעניין זה הפנתה ועדת הערר לרע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב נ' סוניה אברמוביץ' (פורסם בנבו, 31.12.2014) שם קבע בית המשפט העליון, כי יש להביא בחשבון הערכת שווי המקרקעין גם במצב הקודם את כל הרכיבים המשפיעים על שווי השוק של המקרקעין כולל מרכיבים התכנוניים גרידא.

ועדת הערר הדגישה, כי כאשר קיימות זכויות מוקנות מכוח התקנות, ההקלה שבאה לאחר מכן, אינה יוצרת מקור עצמאי יחיד למימוש הזכויות המוקנות, קרי, לאפשרות בניית הגוזזטרואות, היא אך מאפשרת מימוש.

ודוק, ועדת הערר קבעה, כי אין בסיס להבחנה בין הקלה המאפשרת מימוש בניית גוזזטרואות מכוח התקנות, ובין הקלה המאפשרת מימוש זכויות מוקנות קיימות בתכנית (כפי שנקבע בעניין חצרוני ובעניין דייניש).

לפיכך, ועדת הערר דחתה את טענות הוועדה המקומית וקבעה כי אין להתערב בעמדתו של השמאי המכריע, לפיה את ההקלה לקו בניין לשם בניית גוזזטרואות יש לאמוד כ"שיפור תכנון" שבזכותו מתאפשר מימושה של האפשרות לבנות גוזזטרואות.

מבנה המשמש לישיבה, אינו מבנה מגורים, כי אם מבנה ציבורי

עררים 018/15 ו-168/15 שולמית ערגון קרלין ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה ואח'.

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר הוועדה עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 25 במרץ 2019.

ועדת הערר נדרשה לשאלה, האם ניתן לאשר תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 למבנה המצוי ביעוד מגורים, אשר בפועל משמש כישבה, כאילו הוא בניין למגורים.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (להלן "הוועדה המקומית"), לאשר תשריט חלוקה והיתר בנייה לתוספת בנייה מכוח תמ"א 38 למבנה ההמיועד למגורים אולם משמש בפועל כמבנה לישיבה ללימוד תורה.

העוררים טענו כי שגתה הוועדה המקומית בהחלטתה לאשר את היתר הבנייה הכולל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 הניתנות למבנה מגורים, שכן המבנה נשוא הערר משמש בפועל כמבנה ציבורי.

מנגד, טענו מבקשי ההיתר, כי יש להבדיל בין מבנה הישיבה ובין מבנים ציבוריים אחרים, בין היתר מכיוון שתלמידי הישיבה לנים ושוהים בו שעות רבות, וכי המבנה על פי התכניות החלות עליו, מיועד למגורים ולכן אין סטייה מהוראות התכנית ואין מניעה לדרוש בבקשה להיתר תוספת בנייה העולה על קומה טיפוסית אחת בהתאם להוראות תמ"א 38 החלות ביחס למבני מגורים.

ועדת הערר קיבלה את טענות העוררים וקבעה, כי אין יסוד להבחנה בין מבנה הישיבה ובין מבנים ציבוריים אחרים. ועדת הערר ציינה, כי מדובר במבנה שנבנה לשימוש ציבורי בלבד ואין הוא שונה בעניין זה מכל מבנה ציבורי אחר שבו שוהים אנשים ואף לנים (כגון בית חולים, בית אבות וכדומה).

מאחר שגם מבנים אלה זכאים לתוספת של קומה טיפוסית אחת בלבד, וזאת על פי סעיף 14 להוראות תמ"א 38, אין מקום לקבוע כי דווקא מבנה הישיבה נשוא הערר יהיה זכאי לדין שונה.

הוועדה המקומית רשאית להתנות היתר בנייה בהריסת בנייה שנעשתה ללא היתר ובלבד שקיים קשר פונקציונלי ביניהן

עת"מ 41127-08-18 רונן אהרון ואח' נ' ועדת ערר מחוזית חיפה ואח'.

בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בחיפה בפני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל. ניתן ביום 18 במרץ 2019.

בית המשפט נדרש להכריע בשאלת נפקותה של התניית היתר בנייה לתוספת ממ"ד בהריסת בנייה ללא היתר.

העותרים הגישו עתירה מנהלית על החלטת ועדת הערר אשר דחתה את הערר שהגישו העותרים על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (להלן: "הוועדה המקומית"), שעניינה התניית היתר בנייה להוספת ממ"ד בהריסת בנייה שנבנתה ללא היתר.

בערר שהגישו כנגד החלטת הוועדה המקומית טענו העותרים, כי הוועדה המקומית חרגה מסמכותה בהציבה את הריסת הבנייה הבלתי חוקית כתנאי לקבלת ההיתר. עוד טענו העותרים, כי מדובר בתוספת שנבנתה לפני שנים רבות על ידי הבעלים הקודמים של הדירה והיא מהווה כיום, חלק בלתי נפרד מסלון הדירה. לכן, כך נטען, החלטת הוועדה המקומית לוקה בחוסר סבירות קיצוני, היא שרירותית, בלתי ראויה וניתנה בחריגה בוטה מסמכות.

ועדת הערר דנה בטענות העותרים וקבעה בהחלטה נשוא עתירה זו, כי על הוועדה המקומית לבחון בין היתר את הנכס ומצבו התכנוני, וככל שקיימות בו חריגות בנייה רשאית היא ואף חייבת לדרוש הסדרתן או הריסתן, כתנאי להיתר שהתבקש. כמו כן, התייחסה ועדת הערר למצבם של העותרים וציינה, כי היא מבינה את מצוקתם של העוררים, אשר רכשו את הדירה על חריגות הבנייה שבה, אך על זאת לא ניתן לדרוש מהוועדה המקומית להתעלם מחריגות בנייה אלה ובוודאי שאין מקום להורות לוועדה המקומית, לאשר בקשה תוך התעלמות מהן.

בגין החלטת ועדת הערר לעיל הוגשה העתירה.

בית המשפט קבע, כי סמכותה של הוועדה המקומית להתנות תנאים לקבלת היתר מצויה בתקנה 41(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 (להלן: "התקנות").

בית המשפט קבע, כי שאלת הסמכות תחתך על פי הפירוש הנכון של דרישת הקשר של התיבה: "ובלבד שקיים קשר בין החלק האמור ובין העבודה נושא ההיתר". קרי, ככל שנמצא שקיים "קשר" בין התוספת ולבין בניית הממ"ד, נאמר שיש לוועדה המקומית סמכות להתנות את ההיתר בהריסת התוספת. ככל שנמצא שאין קשר, נאמר שאין לוועדה המקומית סמכות כזו.

בית המשפט קבע, כי מחוקק המשנה דרש קיומו של קשר בין שני חלקי הבנייה - זו המוצעת וזו הקיימת. משכך, נכון יהיה לפרש את דרישת הקשר, כדרישה פונקציונלית שמשמעותה היא, כי כל בנייה קיימת המשרתת את המבנה לגביו מבוקשת תוספת הבנייה מושא ההיתר, תחשב כבנייה שיש לה 'קשר' עם הבנייה המוצעת (ללא קשר לשאלה על ידי מי נבנתה הבנייה) ובלבד, שהיא נמצאת בבעלותו של מבקש ההיתר.

עוד הוסיף בית המשפט, כי ייתכנו מקרים שבהם יתקיים גם קשר פיזי, אולם ייתכנו מקרים שבהם על אף שלא יתקיים קשר פיזי, יתקיים קשר פונקציונלי. כך, למשל, מחסן בחצר בית, המשרת את הבית, שבו מבוקש לבנות תוספת, ייחשב כקשור בבנייה המוצעת. מנגד, בנייה בלתי חוקית הקיימת בדירה אחת בבית משותף, לא תיחשב כקשורה לבקשה לתוספת בנייה, בדירה אחרת הנמצאת באותו בית משותף, זאת - גם אם שתי הדירות מצויות בבעלות מבקש ההיתר.

בנסיבות העניין, נפסק כי הוכח קשר כנדרש, ועל כן העתירה נדחתה.

השבת תשלום היטל השבחה שנגבה ביתר

ת"א 67498-01-17 וינברג ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל-אביב

בבית משפט השלום תל אביב יפו בפני כבוד השופט יגאל נמרודי. ניתן ביום 9 באפריל 2019.

בית משפט השלום נדרש להכריע בשאלה אם על ועדה מקומית לתכנון ולבנייה להשיב לנישום כספי היטל השבחה ששולמו ביתר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בלבד, או שעליה להשיב את הכספים בתוספת ריבית פיגורים.

התובעים הגישו כנגד הוועדה מקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית"), תביעה כספית, שעניינה השבת היטלי השבחה שגבתה הוועדה המקומית ביתר.

התובעים טענו, כי אין די בהשבת סכומי ההיטלים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 (להלן: "חוק פסיקת ריבית והצמדה") ממועד תשלום היטלי השבחה ועד למועד ההשבה בפועל, אלא יש להוסיף ריבית פיגורים מיום תשלום ההיטלים ועד להשבתם.

מנגד, טענה הוועדה המקומית כי אין בסיס משפטי לחיובה בתשלום ריבית פיגורים, שכן היא השיבה את הכספים שנגבו ביתר בתוך פרק זמן שהיה קצר מ-30 ימים ממועד החלטות המפחיתות.

עוד טענה הוועדה המקומית, כי אין בסיס לחיובה בתשלום ריבית פיגורים בגין תקופת ניהול הליכי ערר על שומות היטל השבחה.

בית המשפט הבהיר שסעיף 17 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965 (להלן בהתאמה: "הסעיף", "חוק התכנון והבנייה") קובע כי להחזר היטל ששולם ביתר יתווספו "תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה", וכי הפרשנות הראויה לסעיף היא כי הוועדה המקומית תחויב בתשלום ריבית פיגורים רק במקרה שבו לא הושב סכום היטל שנגבה ביתר בחלוף 30 ימים ממועד החלטה המורה לוועדה לעשות כן.

בית המשפט דחה את טענות התובעים וקבע, כי משהשיבה הוועדה המקומית את הכספים שנגבו ביתר תוך 30 יום ממועד החלטות המפחיתות, אין לחיובה בהצמדת ריבית פיגורים לסכום שנגבה ביתר, אלא בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק בלבד.

רשות מקומית רשאית להתנות השבת מקרקעין שהפקעתם בוטלה, בהשבת פיצויי ההפקעה בצירוף תשלום בגין השבחת המקרקעין, אולם ללא ריבית על פיצויי ההפקעה

עת"מ 21757-11-18 הכט ואח' נ' עיריית חולון

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד סגן הנשיא חגי ברנר. ניתן ביום 3 באפריל 2019.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה, אם רשות מקומית רשאית להתנות השבת מקרקעין שהפקעתם בוטלה, לא רק בהשבת פיצויי ההפקעה בצירוף תשלום בגין השבחת המקרקעין, אלא גם בתשלום ריבית על פיצויי ההפקעה.

העותרות טענו, כי דרישתה של הרשות המקומית חולון (להלן: "הרשות המקומית") לתשלום ריבית על פיצויי ההפקעה היא דרישה בלתי חוקית, העומדת בניגוד למנגנון הקבוע בסעיף 195(2) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965 (להלן: "החוק"), אין בה שום הגיון ואין לה כל מקור חוקי.

עוד טענו העותרות, כי יהיה זה בלתי צודק ובלתי הוגן לגבות ריבית מן העותרות, אשר נמצאות ניזוקות פעמיים עקב פעולות חד צדדיות שהעירייה כפתה עליהן.

הרשות המקומית מצידה טענה, כי מדובר במחלוקת פרשנית של סעיף 195(2) לחוק שעניינה כיצד יש לפרש את התיבה "במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו".

דהיינו, האם סכום הפיצויים שעל העותרות להשיב לרשות המקומית כנגד החזרת המקרקעין לידיהן, כולל תוספת הצמדה בלבד, כטענת העותרות, או שמא גם תוספת ריבית, בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן: "חוק פסיקת ריבית"), קרי, השבה ריאלית.

הרשות המקומית גרסה, כי השבת המקרקעין לעותרות כפופה להשבה ריאלית של סכום הפיצויים, ולא רק להשבה נומינלית. זאת מאחר שטעמו של סעיף 195(2) לחוק היא לתת זכות קדימה, הא ותו לא, לבעליו הקודמים של המגרש שהופקע, וזכות זו אינה כוללת הנחה ביחס לשווי השוק של החלקה ורכישתה במחיר נמוך משווי זה.

בית המשפט דן בטענות הצדדים וקבע כי המחוקק גילה את דעתו בלשון המפורשת והברורה של החוק, הקובעת, כי **במקרה של ביטול הפקעה, תוחזר הקרקע לבעליה, אם זה יהיה מוכן להשיב את פיצויי ההפקעה ששולמו לו, בצירוף שווי ההשבה של המקרקעין. הא ותו לא.** המחוקק לא סבר שעסקינן בחוב שחב בעל המקרקעין לרשות המפקיעה, ואשר בתור שכזה, הוא נושא ריבית. זו איפוא הסיבה שהמחוקק נמנע מלקבוע כי פיצויי ההפקעה יוחזרו בצירוף ריבית.

לפיכך, בית המשפט דחה את טענות הרשות המקומית, קיבל את העתירה וקבע, כי דרישתה של הרשות המקומית לתשלום ריבית ביחס לפיצויי ההפקעה – בטלה ומבוטלת.

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