מעו"דכן התחדשות עירונית **דצמבר 2019**

לקוחות ועמיתים נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו החלטות ופסיקות שפורסמו בעת האחרונה. במועדכן זה נסקור את החלטות הוועדה בנושאים תכנוניים עקרוניים בישיבה מס' 640. הוועדה האריכה את תוקפה של תמ"א 38 עד ליום 1.10.2022 בהתאם להוראות המעבר שנקבעו בה; טען ביניים שהוגש לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז בקשר לשימוש בייפוי כוח בלתי חוזר אשר ניתן לב"כ בעלי הזכויות לאחר שאחד מבעלי הזכויות טען כי בעת חתימתו על ייפוי הכח, לא הבין את משמעות חתימתו וכן ערעור שהוגש לבית המשפט העליון (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים) בקשר לתחולת תכנית שפורסמה מכח הוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה בקשר לבקשה להיתר בנייה מכח תמ"א 38.

<u>מסמך החלטות ועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים ישיבה מס' 640 - הארכת תוקפה של תמ"א 38</u>

ביום 22.10.19 קבעה הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים של המועצה הארצית (להלן: "**הוועדה**") כי אין מקום להאריך את תמ"א 38 לתקופה נוספת של 5 שנים, אלא להאריכה לתקופה קצרה יותר, עד ליום 1.10.2022. תקופה זו נדרשת לכל אותם ההליכים התכנוניים שכבר החלו את דרכם, ולשם סיום תמ"א 38 באופן זהיר ומדורג תוך קביעת חלופות תכנוניות טובות יותר.

הוועדה נימקה את החלטתה בכך שהמתכונת הנוכחית של תמ"א 38 לא משיגה באופן מספק את מטרתה בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה משום שהיא מיושמת בעיקר באזורים שבהם ערכי הקרקע גבוהים ובאזורי הסיכון שבהם עתידה להתרחש רעידת אדמה היא כמעט ואיננה מיושמת. בנוסף, נימקה הוועדה, כי לפי המומחים בתחום, קיים חשש לפיו חלק מהמבנים אשר בהם התבצע פרויקט של תמ"א 38 במסלול חיזוק, לא יהיו שמישים למגורים לאחר רעידת אדמה וזאת לצד קשיים נוספים כגון תוחלת החיים של המבנה, איכות התשתיות, היעדר פתרונות חניה ועוד. עוד ציינה הוועדה כי מתן היתר נקודתי מכח תמ"א 38 למבנה אקראי (במסלול חיזוק והריסה) ללא ראייה תכנונית מתחמית רחבה המאפשרת עירוב שימושים מסחריים או ציבוריים והרחבת דרכים ותשתיות, מסכלת את תרומתה של תמ"א 38 להתחדשות עירונית אמיתית וכפועל יוצא מעניקה מוצר תכנוני פגום ולקוי.

לאור האמור לעיל, הוועדה סבורה כי המתווה הנכון לקידום תחום ההתחדשות עירונית הוא באמצעות תכניות מפורטות אשר יכללו, במידת האפשר, מתחמים הכוללים מספר בניינים, וזאת לאחר שתגובש מסגרת תכנונית כוללת ותכנית מתאר כללית להתחדשות עירונית שתחול על מרחב תכנון מקומי.

<u>הוראות מעבר</u>: בתמצית נקבע כי על בקשות להיתר שהוגשו עד לתאריך 1.10.2022, יחולו הוראות תמ"א 38. נוסף על כך קבעה הוועדה כי עד לתאריך 18.5.2025, יחולו הוראות תמ"א 38 וזאת בתנאי שהוועדה המקומית הנוגעת בדבר תקבע כי עד לתאריך 18.5.2025 הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול בתחומה, וכן, שתערוך תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית בתחומה או תיערך תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38 אשר תוגש לצורך אישורה עד ליום 1.5.2022.

<u>הפ (מרכז) 38815-04-19 עו"ד עדו אורלנסקי נ' פזנת - בקר ש.ר (פורסם בנבו ביום 19.9.2019)</u>

עניינו בבקשה לטען ביניים אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בקשר לשאלת שימוש בייפוי כח בלתי חוזר שנתן הטוען, מר גבריאל עובדיה לעורך דינם של בעלי הזכויות במסגרת פרויקט לביצוע חיזוק הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38 ברח' הרקפת

בכפר סבא (להלן: "**הפרויקט**" ו- "**הבניין**" בהתאמה).

בשנת 2014 נחתם הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק בין חלק מבעלי הזכויות בבניין לחברה יזמית (להלן: "**ההסכם**"). באותו מועד, סירב מר עובדיה לחתום על ההסכם ואף הודיע כי הוא לא מסכים להיות מיוצג במסגרת המשא ומתן המתנהל על ההסכם על ידי עורך הדין המייצג את בעלי הזכויות. במסגרת ההסכם, חתמו בעלי הזכויות על ייפוי כח תכנוני בלתי חוזר ובמסגרתו הסמיכו, בין היתר, את עורך הדין מטעמם לפעול לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל.

בשנת 2016 הסכים מר עובדיה לביצוע הפרויקט והוסיף את חתימתו על ההסכם ועל ייפוי הכח, אלא שבשונה מיתר מבעלי הזכויות שחתמו על ההסכם, הוא חתם על ייפוי הכח בפני עורך הדין המייצג את היזם ולא מול עורך הדין המייצג את בעלי הזכויות.

בבוא העת, מר עובדיה פנה ליזם בטענה כי העבודות שנעשו בבניין במסגרת הפרויקט נעשו שלא בהתאם להיתר בנייה. היזם אישר כי אכן חלה טעות בין תכנית הבנייה שהוגשה ואושרה לבין הבניין שנבנה בפועל, ובהתאם לכך יחתמו בעלי הזכויות על תכנית שינויים אשר תוגש לאחר מכן לוועדה המקומית לצורך קבלת היתר שינויים. בעלי הזכויות חתמו על תכנית השינויים בעוד מר עובדיה סירב להוסיף את חתימתו ואף הנחה את עורך הדין מטעם בעלי הזכויות שלא לחתום בשמו באמצעות ייפוי הכח, בטענה שייפוי הכח ניתן לצורך חתימה על תכנית ההגשה לקבלת היתר בנייה ולא לגבי חתימה על תכנית השינויים.

לאור זאת, עורך הדין מטעם בעלי הזכויות הגיש בקשה לטען ביניים ובה ביקש מבית המשפט להנחות אותו בשאלת השימוש בייפוי הכח.

במסגרת ההליך, טען היזם כי בהתאם להוראות ההסכם, מחלוקות בין בעלי הזכויות יוכרעו על פי דעת רוב. משכך, מקום שבו כל בעלי הזכויות, מלבד מר עובדיה, מסכימים לתכנית השינויים, הרי שזו דעת הרוב ולכן היא הדעה הקובעת. עוד טען היזם, כי במסגרת ההסכם התחייבו בעלי הזכויות לאשר תכנית שינויים אשר תשקף את המצב כפי שיבוצע בפועל, גם אם זו תימסר להם בדיעבד לאחר שהסתיימה בניית הפרוייקט, ובהתאם לכך נוסח ייפוי הכח שעליו חתם מר עובדיה. עוד נטען כי, מר עובדיה חתם על ייפוי כח בלתי חוזר ולכן הוא לא יכול לחזור בו מחתימתו.

לטענת מר עובדיה, עורך הדין מטעם בעלי הזכויות מעולם לא ייצג אותו בקשר עם הפרויקט וכי לא הוסברה לו משמעות המסמכים שעליהם חתם, לרבות המשמעות והנפקות של חתימתו על ייפוי הכח. כמו כן, עלתה הטענה כי היזם הפר את ההסכם משום שבהתאם להוראותיו, היזם התחייב להציג בפני בעלי הזכויות כל תכנית אשר תשנה את התכנית הראשונית, ובמקרה שבפנינו תכנית השינויים הוצגה לבעלי הזכויות בדיעבד לאחר שכבר בוצעו עבודות בפרויקט.

בית המשפט המחוזי קבע כי על עורך הדין מטעם בעלי הזכויות לפעול בהתאם לייפוי הכח שניתן לו ממר עובדיה, או לחלופין, להעביר את ייפוי הכח ליזם לצורך חתימה בשמו על המסמכים הנדרשים בקשר עם הפרויקט. בית המשפט הסביר כי ייפוי כח מטיבו ומטבעו, מקים שליחות שבה רשאי השולח לבטל את השליחות באופן חד צדדי על ידי הודעה לשלוח. אולם, לא כך הדבר ביחס לייפוי כח הבא להבטיח את זכויותיו של צד שלישי, שאז השולח אינו רשאי לבטל את השליחות באופן חד צדדי - לצורך כך נחתם ייפוי כח בלתי חוזר. דברים אלו נכונים גם במקרים שבהם יתנגד לכך השולח.

עוד ציין בית המשפט כי הוראות ההסכם קובעות כי תכניות הבנייה נתונות לשינויים מעת לעת, ומשכך, קבע כי היזם לא הפר את הוראות ההסכם ואין לקבל את טענתו של מר עובדיה לעניין הפרת ההסכם.

לעניין הטענה כי מר עובדיה לא הבין את נפקות המסמכים שעליהם חתם, קבע בית המשפט כי בוצע אימות חתימה לייפוי הכח ומכאן כי משמעותו ונפקותו של המסמך הוסברו למבקש וכן שעורך הדין מטעם היזם שוכנע שמר עובדיה הבין אותם. כמו כן, מר עובדיה הוא אדם מבוגר, המבין קרוא וכתוב, ולכן, חזקה עליו כי ידע על מה הוא חותם לאחר שעיין במסמכים והבין את תוכנם.

<u>עעמ 5339/18 ועדת הערר לתכנון ובנייה-מחוז ת"א נ' גורי בנייה והנדסה בע"מ (פורסם ביום 6.10.2019)</u>

עניינו בערעור שהוגש לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל

אביב, שבו קיבל את עתירת המשיב והורה כי הבקשה שהגיש המשיב לצורך קבלת היתר בנייה תוחזר לדיון בפני ועדת הערר לתכנון ובנייה בתל אביב (להלן: "**ועדת הערר**").

במקרה שבפנינו, המשיב הגיש בקשה לקבלת היתר בנייה להריסת שני בניינים ובהם 12 יחידות דיור המצוים ברחוב בראשית 9 ו- 11 בגבעתיים ובמקומם ייבנה בניין ובו 40 יחידות דיור. בהתנגדויות שהוגשו לבקשה להיתר על ידי תושבי האזור, ואשר נידונו בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בגבעתיים, נקבע כי יש לדחותה מטעמים תכנוניים. על החלטה זו, הגיש המשיב ערר לועדת הערר, במסגרתו נקבע כי יש לדחותו מאותם שיקולים תכנוניים אשר בגינם ניתנה החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות (להלן: "**החלטת ועדת הערר**").

לאחר שהתקבלה החלטתה של ועדת הערר, פורסמה הודעה בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה בדבר הכנת תכנית שמטילה מגבלות על הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית אשר בה נכללים, בין היתר, המקרקעין (להלן: "**התכנית החדשה**"). כתוצאה מהתכנית החדשה, קבעה הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בתל אביב, כי המגבלות שנקבעו במסגרתה, לא יחולו על בקשות להיתר שאושרו עד למועד פרסומה.

לאחר פרסום התכנית החדשה, הגיש המשיב עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי נגד החלטת ועדת הערר. בית המשפט נעתר לבקשת המשיב, והורה כי הבקשה להיתר תוחזר לדיון בפני ועדת הערר. המשיב נמנע מלהתערב בשיקולים התכנוניים אשר מכוחם דחתה ועדת הערר את הבקשה להיתר, וזאת בכדי לאפשר למשיב לתקן את הבקשה להיתר ולהתאימה לתכנית החדשה חלף דחייתה. מכאן הערעור שבפנינו.

העותרת טענה כי בית המשפט המחוזי שגה בפרשנות שנתן להוראות המעבר, לפיה, המגבלות שנקבעו במסגרת התכנית החדשה יחולו על בקשות להיתר שהוגשו או נידונו עד למועד פרסומה. עוד טענה העותרת כי תכליתן של הוראות המעבר הן להגן על אינטרס ההסתמכות של מגיש הבקשה להיתר במקום שבו כבר אושרה הבקשה, ולעומת זאת, ספק אם מי שבקשתו הוגשה וטרם נידונה או נידונה ונדחתה לגופה מחזיק באינטרס ההסתמכות.

מנגד טען המשיב כי יש לפרש את הוראות המעבר באופן רחב נוכח אינטרס ההסתמכות והציפייה מצידו ובכדי למנוע אפליה בין מבקשי ההיתר.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור וביטל את פסק דינו של בית המשפט המחוזי. הנימוק אשר עמד בבסיס החלטתו היה כי בית המשפט יתערב רק אם מצא פגם בהחלטה או בשיקולים התכנוניים העומדים ביסודה. ובענייננו, בית המשפט המחוזי התערב בהחלטת ועדת הערר מבלי שמצא בה פגם, ואף קבע, כי יש לאפשר את תיקון הבקשה בהתאם להוראות התכנית החדשה או לדחותה בועדת הערר.

עוד ציין בית המשפט כי הוראות המעבר קובעות במפורש כי הן יחולו על כל הבקשות להיתר אשר אושרו עד למועד פרסום התכנית החדשה, אך לא על בקשות שהוגשו או נידונו עד למועד זה. בענייננו, הבקשה להיתר נדחתה לפני מועד פרסום התכנית החדשה, ומשכך, החזרת הבקשה המתוקנת לדיון בועדת הערר, כפי שהחליט בית המשפט המחוזי, אין בה כדי להועיל, שכן, גם אם הבקשה תתוקן בהתאם להוראות התכנית החדשה, לא ניתן יהיה לאשרה כיוון שהוראות המעבר לא חלות עליה.

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