



לקוחות נכבדים,

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

נעדכן שמשרד המשפטים פרסם לאחרונה תזכיר תיקון לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) המתייחס לנושאים שונים כגון שכר השמאי, חובת סודיות ועוד.

ביו היתר מציע התזכיר לעדכן את רשימת הפרטים המהווים את המינימום הנדרש לעריכת שומה ולהוסיף רכיבים כגון מצב רישוי הנכס ותחשיבים שהם מרכיב בסיסי ומהותי בשומה ולפיכך ראוי שיהוו חלק מהמינימום הנדרש. לגבי ביקור בנכס בעת עריכת חוות דעת לבית משפט, שבהן נדרשת זהירות יתר ראוי שהשמאי יערוך בעצמו את הביקור ולא ישלח שליח מטעמו.

כתמיד נאחל קריאה מהנה ובריאות.

היטל השבחה בגין היתר לשימוש חורג שמכשיר גם תקופות עבר, יוטל גם בגין תקופת השימוש הבלתי חוקי

\*

בנייה בחוף - באיזון שבין הפגיעה בעורר, ובין האינטרס הציבורי, ידו של האינטרס הציבורי על העליונה

\*

הפטור בגין מוסד ציבורי הוא עבור המוסד עצמו ולא לחברה אשר הבעלים שלה הוא מוסד ציבורי

\*

מתן רשות לערוך למועצה הארצית בסוגיה חדשה בעלת חשיבות לאומית של שימוש באנרגיות מתחדשות

\*

לא ניתן לראות בתכנית לאיחוד וחלוקה כתכנית המנותקת מהקשרה ומהשלב הבא בו יבוקש להקים עליה מבנה מכח תמ"א 38

\*

אין באי גביית היטל השבחה בהזדמנות הראשונה כדי למנוע את גבייתו העתידית במקום בו יש לגבותו על פי כל דין

\*

למרות החיוב לפרסם הקלה בגין עווננים, אין מדובר בהקלה, ואין השבחה בגין ההליך

\*

ניתן להגיש ערר בגין בקשה להיתר שלא נקלטה בניגוד לדין

מוזמנים לבקר אותנו :

[www.fbclawyers.com](http://www.fbclawyers.com)

ולעקוב אחרינו :



## **היטל השבחה בגין היתר לשימוש חורג שמכשיר גם תקופות עבר, יוטל גם בגין תקופת השימוש הבלתי חוקי**

ערר (ת"א) 85131/16 אפרירם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו

בוועדת הערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב. בפני כבוד יו"ר סילביה רביד. ניתן ביום 30 בדצמבר 2019.

המדובר בשני עררים, אשר עניינם בשומת היטל השבחה רטרואקטיבית שהוציאה הוועדה המקומית בגין אישור שימוש חורג להפעלת חניון.

בשנת 2015 הגישה השוכרת במקרקעין בקשה לשימוש חורג בהסכמת הבעלים, אשר אושרה על ידי ועדת המשנה. כעבור שנה, יזמה הוועדה המקומית דיון חוזר בבקשה לשימוש חורג, מאחר שהתברר, כי החלטת ועדת המשנה לא התייחסה לשימוש רטרואקטיבי. במסגרת הדיון החוזר הוחלט, כי יש לאשר את הבקשה לשימוש חורג להפעלת חניון החל מסוף שנת 2010 וזאת בשל הפעלתו באופן בלתי חוקי החל משנה זו, ובהתאם לכך לערוך שומת היטל השבחה.

העוררות, בעלות המקרקעין, הגישו ערר בגין החיוב בהיטל השבחה ובמסגרתו טענו, כי חיוב בגין שימוש חורג חל רק לאחר התרת השימוש החורג וזאת בהתבסס על פסק דין **גלמבוצקי** הקובע, כי עליית שווי כתוצאה משימוש חורג שנעשה ללא היתר אינה בבחינת השבחה ועל כן לא ניתן לחייב בהיטל השבחה לפני מועד התרת השימוש. עוד טענו העוררות, כי החל מסוף שנת 2010 במסגרת הליכי כינוס נכסים שחלו על המקרקעין הן לא נתנו את הסכמתן לשימוש החורג ולא הגישו בקשה לשימוש חורג (שכן זו הוגשה על ידי השוכרת מטעמן) ולכן אין מקום לחייבן באופן רטרואקטיבי.

הוועדה המקומית טענה מצידה, כי אין מדובר בחיוב רטרואקטיבי, אלא בהכשרה של השימוש החורג, שבוצע בפועל ואשר כתוצאה ממנו קמה החבות בהיטל השבחה, וזאת בדומה לבקשה להכשרת בנייה בלתי חוקית, בדיעבד.

ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה, כי אמנם במקרה שבו ניתן היתר לשימוש חורג בדיעבד, עליית השווי בפועל היא לאחר מתן ההיתר לשימוש החורג. ואולם, מאחר שמדובר בשימוש לא חוקי, יש לבחון את ההשבחה, בהתעלם מן השימוש הבלתי חוקי, דהיינו כאילו ניתן ההיתר מראש.

במקרה שבו ניתן היתר לשימוש חורג בדיעבד הקשר הסיבתי נוצר לאחר קבלת ההחלטה ואולם יש לראותו ככזה שמתייחס גם לתקופה שלפניה. פרשנות אשר לפיה החבות בהיטל השבחה קמה מיום מתן ההחלטה יש בה משום תמריץ ועידוד לשיהוי בהגשת בקשות מעין אלו, ומשום עידוד עבריינות בנייה.

בענייננו, העוררות הצליחו להרים את נטל הראיה בנוגע לסירוב להסכים לשימוש החורג בין השנים 2010 ועד 2013 ועל כן, ועדת הערר צמצמה את החיוב וקבעה, כי החבות בהיטל השבחה בגין שימוש חורג חלה משנת 2013.

## **בנייה בחוף - באיזון שבין הפגיעה בעורר, ובין האינטרס הציבורי, ידו של האינטרס הציבורי על העליונה**

ערר (מטה) 58/19 הרצל ציוני נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז צפון

במועצה הארצית לתכנון ובנייה, ועדת המשנה לעררים בפני כבוד היו"ר שמרית גולן. ניתן ביום 4 בפברואר 2020.

עסקינן בערר על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, לפרסם הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה-1965 (להלן: "החוק") בדבר הכנת תכנית מפורטת לחזית הים ולקבוע תנאים האוסרים על הוצאת היתרי בנייה בשטחה (להלן: "התנאים"). הערר הוגש מכוח סעיף 78(ב)(1) לחוק המקנה אפשרות לערור על החלטת הוועדה המחוזית למועצה הארצית.

הערר אשר הגיש בקשה להיתר להקמת כפר נופש הכולל 30 יחידות אירוח ושירותים נלווים מכוח תכנית ג/6005 המאפשרת בניית מתחם אכסון תיירותי בתוך 15 שנה מיום אישורה (כלומר, עד שנת 2007), טען, כי סמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 78 לחוק לקבוע תנאים אינה מוחלטת, וכי עליה לשקול את זכאות היסוד של הפרט לפתח את המקרקעין ולמקסם את השקעתו הכספית. עוד טען העורר, כי אף על פי שתוקף תכנית ג/6005 פקע לפני מספר שנים, הרי שעל פי הפסיקה, אם אין מדובר במועד מחייב בתכנית, מדובר במועד מנחה.

הוועדה המחוזית לעומתו טענה, כי האיזון הנדרש בשימוש בסעיף 78 לחוק משתנה לפי נסיבות כל תכנית. במקרה זה, כשמדובר בשטחים מגוונים שיש להם אינטרס ציבורי מובהק אשר קיים חשש, כי בשל תכנון מיושן ובלתי רלוונטי ייפגעו כתוצאה מהוצאת היתרים, השיקול הציבורי יכול להטות את הכף ולאפשר פגיעה מידתית בהיבט הקנייני.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי באיזון שבין הפגיעה בעורר ובין האינטרס הציבורי, ידו של האינטרס הציבורי על העליונה וזאת משום שמדיניות התכנון הנוכחית, מכירה יותר ויותר, באינטרס החשוב של שמירת הסביבה החופית, לטובת הציבור בכללותו וזאת לטובת הדורות הבאים.

אינטרס השמירה על הסביבה החופית הוכר לא רק ביחס לתכניות חדשות המקודמות בה לאחר חקיקת חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004, אלא גם ביחס לאפשרות לשנות תכניות תקפות שאושרו קודם לתחולתו, ובייחוד כאשר המהלך התכנוני נעשה באמצעות ייזום תכנית חדשה המבקשת לבטל ייעודים הפוגעים בסביבה החופית.

### **הפטור בגין מוסד ציבורי הוא עבור המוסד עצמו ולא לחברה אשר הבעלים שלה הוא מוסד ציבורי**

ערר (ת"א) 85074/15 חברת בית קריתי בכיכר הבימה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב-יפו בפני כבוד היו"ר גילת אייל. ניתן ביום 2 בפברואר 2020. המדובר בערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מתן היתר לשימוש חורג למסעדה לתקופה קצובה. העוררת היא חברה פרטית, אשר כל מניותיה מוחזקות על ידי קרן מרדכי קריתי (להלן: "הקרן") שהיא מוסד ציבור ללא כוונת רווח.

העוררת טענה, כי היא זכאית לפטור מכוח סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה-1965 (להלן: "החוק"), החל על מקרקעין של מוסד ממין המוסדות המנויים בסעיף, שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים.

הוועדה המקומית טענה, כי העוררת אינה זכאית לפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק, בשל היותה אישיות משפטית נפרדת מהקרן ובשל אי עמידתה בדרישות הסעיף.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי המחוקק הגביל את הפטור למצב שבו מדובר "במקרקעין של מוסד" ועל כן נדרש קשר שייכות בין המקרקעין ובין המוסד ואין די בכך שהמוסד ישתמש במקרקעין למטרות ציבוריות. בענייננו, העוררת אינה מהווה "מוסד" כהגדרתו בהוראת הפטור, אלא חברה פרטית הנמצאת בבעלות של מוסד ועל כן ממילא אינה עומדת בתנאי הפטור.

## **מתן רשות לערור למועצה הארצית בסוגיה חדשה בעלת חשיבות לאומית של שימוש באנרגיות מתחדשות**

עמ' 5232/18 חברת אנרג'קס אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז צפון

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפני כבוד השופט מזוז. ניתן ביום 23 בפברואר 2020.

ענייננו בעתירה מנהלית כנגד החלטת הוועדה המחוזית לדחות תכנית להקמת חוות טורבינות רוח ברמות מנשה (להלן: "התכנית") ונגד החלטת יו"ר הוועדה המחוזית לדחות את בקשתם של היזמים לרשות לערור על ההחלטה בפני המועצה הארצית.

הוועדה המחוזית טענה, כי אין מדובר בהחלטה המעלה שאלות עקרוניות המצדיקות מתן רשות לערור למועצה הארצית.

בית המשפט העליון קיבל את הערעור בכל הנוגע למתן רשות ערר למועצה הארצית ופסק, כי חוק התכנון והבנייה-1965 (להלן: "החוק") אינו קובע אמות מידה ואינו מפרט את השיקולים למתן רשות ערעור למועצה הארצית. אך מפסק דין ועד עין הכרם עולה, כי כדי שתיתן רשות ערעור למועצה הארצית, נדרש שהעניין יהיה בעל חשיבות המצדיקה לערב את המועצה אם בשל היותו בעל השלכה רחבה, אם בשל אופיו העקרוני, אם בשל היותו מלווה ברגישות ציבורית מיוחדת ואם בשל היותו נתון למחלוקת ציבורית קשה. בענייננו, מדובר בסוגיה חדשה בעלת חשיבות לאומית הנוגעת לשימוש באנרגיות מתחדשות, אשר ראוי כי המועצה הארצית תיתן דעתה ותתווה מדיניות אחידה באשר לשאלות שונות העולות בהקשר זה.

## **לא ניתן לראות בתכנית לאיחוד וחלוקה כתכנית המנותקת מהקשרה ומהשלב הבא שבו יבוקש להקים עליה מבנה מכח תמ"א 38**

עתמ' (ת"א) 10359-11-19 נן קבוצת בכר נדל"ן בע"מ נ' ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז ת"א

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת רחל ברקאי. ניתן ביום 2 בפברואר 2020.

המדובר בעתירה על החלטת ועדת הערר לדחות מטעמים תכנוניים ערר שהגישה העותרת כנגד החלטת הוועדה המקומית שלא לאשר תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. התכנית הוגשה על ידה במסגרת קידום פרויקט הריסה ובינוי של שני בניינים שאינם צמודים זה לזה והקמת בניין אחד תחתיהם מכוח הוראות תמ"א 38/2.

במסגרת קידום הפרויקט וכחלק מהליכי הרישוי נדרשה העותרת על ידי הוועדה המקומית להכין ולהגיש תוכנית לאיחודן של החלקות עליהן מצויים שני הבניינים, אשר תסדיר בין היתר את קווי הבניין וזאת במקביל להגשת הבקשה להיתר. העותרת הגישה תכנית כאמור, והוועדה המקומית החליטה להפקידה בתנאים. בין היתר קבעה הוועדה כי התכנית לא תיערך לפי סעיף 23 לתמ"א 38, אלא תכלול אך ורק הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, על אף שבבסיס התכנית הייתה כוונה לממש זכויות לפי תמ"א 38, וזאת מן הטעם, שהבקשה להיתר כפי שהוגשה במהותה למעשה מבקשת לתכנן בניין מגורים אחד על שתי החלקות במקום שני בניינים נפרדים שהיו קיימים קודם לכן על החלקות.

בתוך תקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתוכנית על ידי מתנגדים, אשר הבניין שבו הם מתגוררים ממוקם בדיוק מול המרווח הקיים כיום בין שני הבניינים. המתנגדים טענו כי איחוד החלקות, אשר יאפשר בנייה בחד במרכז החלקה, יביא בין היתר לחסימת אור ואוויר.

הוועדה המקומית קיבלה את טענות המתנגדים והחליטה לדחות את התכנית, בין היתר מאחר שלא הוכח כי לא ניתן לממש את תמ"א 38 ללא איחוד החלקות.

כנגד החלטה זו הגישו העותרות ערר, אשר נדון ונדחה בשל טעמים תכנוניים. בגין החלטת ועדת הערר הוגשה העתירה דין.

העותרת טענה, כי בשלב אישור תכנית איחוד וחלוקה היה על הוועדה המקומית לבחון אך ורק האם הבניין החדש שיוקם לא יפגע באופייה של הסביבה ולא לבחון את הפגיעה, ככל שישנה, במקרקעין מסוימים כלשהם. כלומר, לטענתה, הוועדה המקומית לא נדרשה לבחון את התכנית על רקע היתר בנייה עתידי מכוח תמ"א 38/2 שבכוונתה להגיש בד בבד עם אישור התכנית.

מנגד, הוועדה המקומית טענה, כי יש לדחות את העתירה וזאת משום שמדובר בעתירה הנוגעת בסבירות ההחלטה, אשר אין בית המשפט לעניינים מנהליים רשאי להמיר את שיקול דעתה של ועדת הערר בשיקול דעתו בכל הנוגע לנושאים תכנוניים, מאחר שלוועדת הערר ניתנה הסמכות על פי הדין.

בית המשפט דחה את העתירה ופסק, כי אין לראות בתכנית לאיחוד וחלוקה כתכנית המנותקת מהקשרה ומהשלב הבא שבו יבוקש להקים עליה מבנה, שכן במסגרת תכנית איחוד וחלוקה נדרשת הוועדה המקומית להתייחס לסביבת החלקות וכן לפגיעה שתיגרם מאיחוד החלקות על רקע היתר הבנייה שיוגש בהמשך.

## **אין באי גביית היטל השבחה בהזדמנות הראשונה כדי למנוע את גבייתו העתידית במקום שבו יש לגבותו על פי כל דין**

ערר (מרכז) 8044-07-19 פיה קמחי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חבל מודיעין

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר רונית אלפר. ניתן ביום 12 בדצמבר 2019.

המדובר בערר על חיוב בתשלום היטל השבחה שהוטל על העוררת על ידי הוועדה המקומית. העוררת מכרה בשנת 2009 את זכויותיה במקרקעין במושב בן שמן וקיבלה מהוועדה המקומית אישור בדבר היעדר חבות בהיטל השבחה, וזאת משום שמוסדות התכנון סברו בעת המכירה, כי העברת זכויות של בר רשות אינה מטילה חבות בהיטל השבחה.

לימים, בשנת 2014, בטרם הושלמה העברת המקרקעין, נקבעה בבית המשפט העליון **הלכת בלוך**, לפיה ניתן לראות בבר רשות כחוכר לדורות ומשכך חלה חבות בתשלום היטל השבחה בעת מימוש זכויות.

העוררת טענה, כי אין להחיל עליה את הלכת בלוך רטרואקטיבית וזאת לאור אישור הזכויות שהונפק לה בשנת 2009 על ידי המשיבה והסתמכותה עליו.

הוועדה המקומית טענה, כי אין מקום להורות על ביטול דרישת התשלום וזאת על בסיס החלטות רבות שהתקבלו מטעמה, אשר נקבע בהן כי **הלכת בלוך** חלה רטרואקטיבית ומחייבת גם כאשר נישום קיבל אישור בדבר היעדר חובות לרשם המקרקעין.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי אין באי גביית היטל השבחה בהזדמנות הראשונה כדי למנוע את גבייתו העתידית כאשר אפשר לגבותו על פי כל דין. כלומר, הלכת בלוח חלה רטרואקטיבית על העוררת וזאת על אף אישור הזכויות שהונפק לה בשנת 2009 ועל כן מוטלת עליה החבות בהיטל השבחה.

### **למרות החיוב לפרסם הקלה בגין עוגנים, אין מדובר בהקלה ואין השבחה בגין ההליך**

ערר (ת"א) 81019-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' א.א רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ

בוועדת הערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב-יפו בפני כבוד יו"ר שרון טל. ניתן ביום 9 בפברואר 2020.

המדובר בערר שהוגש על ידי הוועדה המקומית כנגד החלטת השמאית המכריעה, אשר קבעה, כי אין לחייב בהיטל השבחה בקשה להיתר חפירה ודיפון במגרש בגין החדרת עוגנים זמניים בתת הקרקע של חלקות גובלות למגרש.

ועדת הערר נדרשה לשאלה אם פרסום מעין הקלה לשם שימוש בעוגנים זמניים החודרים בתת הקרקע של חלקות גובלות למגרש מהווה אירוע מס החייב בהיטל השבחה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי למרות שהמשיבה חויבה לפרסם הקלה בעניין העוגנים, אין מדובר בהקלה, וגם אם היה מדובר בהקלה, לא הוכחה עלייה בערכם של המקרקעין בשל האפשרות להציב עוגנים זמניים ולכן לא ניתן לקבוע, כי הייתה התעשרות אשר בגינה יש להטיל חיוב בהיטל השבחה.

### **ניתן להגיש ערר בגין בקשה להיתר שלא נקלטה בניגוד לדין**

ערר (מרכז) 1052-06-19 תדיראן סוללות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שורקות

בוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר יריב אבן חיים. ניתן ביום 27 בינואר 2020.

ענייננו בערר על סירובה של הוועדה המקומית לדון ולאשר בקשה להיתר בנייה שהגישה העוררת להקמת מפעל חדש לייצור סוללות.

העוררת נדרשה על ידי הוועדה המקומית להגיש לאישורה תכנית בינוי חדשה, וזאת למרות שהוראות התכנית החלה על המקרקעין קובעת, כי תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת תכנית פיתוח בלבד כחלק מהבקשה להיתר. העוררת, בהתאם לבקשת הוועדה המקומית הגישה תכנית בינוי חדשה, אשר סורבה על ידי הוועדה המקומית ועל כן גם בקשתה להיתר בנייה לא נקלטה.

עיקר המחלוקת נסובה סביב, סמכות ועדת הערר לדון בערר על בקשה להיתר שהוועדה המקומית לא קלטה אותה, שלא כדין, ולראותה כבקשה להיתר שסורבה.

העוררת טענה, כי בשל סירוב הוועדה המקומית לדון בבקשה להיתר, בסמכות ועדת הערר לדון ולאשר את הבקשה להיתר מכוח סעיף 157 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") המקנה לה סמכות להיכנס בנעלי הוועדה המקומית אם הוועדה המקומית לא החליטה במועד הקבוע בחוק.

הוועדה המקומית טענה, כי אין לוועדת הערר סמכות לדון בהחלטה הנוגעת לתכנית הבינוי. העוררת טרם השלימה את התנאים הנדרשים להביא את הבקשה להיתר לדיון. על כן דין טענתה להידחות.

ועדת הערר קבעה, כי הטעם לסירוב לקלוט את הבקשה להיתר בהיעדר תכנית בינוי מאושרת אינו עומד, ויש לראות את הבקשה כנקלטת וזאת בהתאם לאמור במפורש בתקנה 38(ב) לתקנות הרישוי (רישוי בנייה), תשע"ו - 2016 ובסעיף 145(א3) לחוק המחייבים את מהנדס הוועדה לקלוט בקשות העומדות בתנאים מוקדמים. בענייננו, ניתן לראות בהחלטת הוועדה המקומית לדחות את תכנית הבינוי כסירוב לבקשה להיתר עצמה וזאת מבלי להזדקק לסמכות מכוח סעיף 157 לחוק ועל כן, ועדת הערר קבעה, כי היא מוסמכת לדון בבקשה להיתר.

**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](mailto: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](mailto:news@fbclawyers.com)