FBC&Co

Where Clients Make Partners

מעו"דכן תכנון ובניה **אפריל 2020**

לקוחות נכבדים,

אף על פי כן ולמרות הכל, אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה.

שני פסקי דין בעלי חשיבות גדולה ניתנו לאחרונה בבית המשפט העליון, אשר דנו בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

האחד, ענין רומן ברג אשר דן באפשרות קבלת פיצוי על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה גם בגין ירידת ערך שגרמו תכניות מתאר ארציות ומחוזיות קודמות לתכנית הפוגעת, אולם לא הקימו זכות לפיצוי מחמת כוללנותן. בית המשפט העליון קבע, כי אין לקחת בחשבון את ירידת הערך שנגרמה למקרקעין בעקבות תכניות שקדמו לתכנית הפוגעת ולא הקימו זכות לפיצוי וזאת משום שלא ניתן לראות את תכניות העבר והתכנית הפוגעת כתכנית אחת לעניין חישוב גובה הפיצוי.

פסק הדין השני בענין דלי דליה דן בשאלות אחרות ובחן האם יש להתחשב בציפייה בלתי ממומשת לשינוי ייעוד של מקרקעין במסגרת בחינת תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה?

עמדת בית המשפט העליון היא כי ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני לצורך הגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, וזאת רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד". לשם כך, נדרש תנאי סף מינימלי, שבלעדיו אין - תכנית המצויה בשלב הפקדה שגלום בה פוטנציאל משביח, ודבר מה נוסף שיתבטא את הציפייה בנסיבות העניין, קרי, היעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התכנית, באופן שמציב את התכנית כמעט בנקודת "אל חזור".

לשני פסקי הדין חשיבות גדולה ביותר והם נותנים מענה לשאלות אשר הפסיקה עסקה בהן משך שנים רבות. בין היתר בשל כך, אנו מעריכים כי יוגשו בגינם בקשות לדיון נוסף.

אנו מזכירים כי בתקופה זו תחום התכנון והבניה פועל בהתאם לתקנות שעת החירום ואנו נעדכן ככל שיהיו שינויים רלוונטיים.

כתמיד נאחל קריאה מהנה ובימים אלה, בריאות ושיבה מהירה לשגרה.

ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני בתביעה לפי סעיף 197 ובלבד שקיימת תכנית שהופקדה ביחס למקרקעין, ברמת וודאות מאד גבוהה כי תאושר

*

במסגרת הפיצוי לפי סעיף 197 אין לקחת בחשבון את ירידת הערך שנגרמה למקרקעין בעקבות תכניות מתאר שקדמו לתכנית הפוגעת ולא הקימו זכות לפיצוי

*

התחדשות עירונית אינה אחת ממטרות תמ"א 38, אלא תוצר נוסף בלבד לצורך הציבורי העיקרי של חיזוק מבנים

*

פרשנות סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק הינה שמקרקעין למגורים הינם מקרקעין בייעוד מגורים ולא מקרקעין בשימוש מגורים

*

תביעת פיצויים על פי סעיף 197 בגין תכנית המקפיאה אפשרות ניצול זכויות בניה במקרקעין

*

בהתחשב בשלב שבו השתנתה עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית, יש לתת לעמדתה החדשה משקל נמוך יותר

*

אין מקום להתערב בהחלטת שמאי מכריע לפיה השוק מעריך זכויות שניתנו בהקלה בשווי מופחת לעומת אלו המוקנות בתכנית

*

ניתן להתנות היתר בהריסת מבנים שלא בנויים כדין, אלא אם כן מבנים אלו אינם בבעלותו או בשליטתו של מבקש ההיתר

ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני בתביעה לפי סעיף 197 ובלבד שקיימת תכנית שהופקדה ביחס למקרקעין, ברמת וודאות מאד גבוהה כי תאושר

ברמ 10212/16 **דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה**

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופטת דפנה ברק ארז. ניתן ביום 1 באפריל 2020.

המדובר בארבע בקשות רשות ערעור, שהדיון בהן אוחד, שהוגשו בגין שלושה פסקי דין שונים המתמקדים בשאלת הפוטנציאל התכנוני בהקשר של שינוי ייעוד של קרקע חקלאית לשימושים שונים שאינם מתירים בניה.

בית המשפט העליון נדרש לשתי שאלות: האחת, האם יש להתחשב בציפייה בלתי ממומשת לשינוי ייעוד של מקרקעין במסגרת בחינת תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **"החוק"**)? השנייה, האם וכיצד, בהנחה שקיימת פגיעה נפרדת במקרקעין, יש מקום להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני בעת חישוב שווי הקרקע שנפגעה במצב הקודם, כלומר לפני אישור התכנית הפוגעת?

המבקשים טענו, כי יש להכיר בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק, כאשר הפוטנציאל מבוסס על הערכה שייעוד המקרקעין ישתנה בעתיד לייעוד משביח, וכי מחיר השוק של הקרקעות הוא שצריך לשמש כבסיס לפיצוי.

הוועדות המקומיות וחברת נתיבי ישראל לעומתם טענו, כי אין מקום להכיר בפוטנציאל תכנוני כפגיעה בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק. לטענתם, ניתן להכיר בפוטנציאל תכנוני כפגיעה לכל היותר כאשר מדובר בהליכי תכנון מתקדמים ביותר ובהתאם לאמת המידה שנקבעה **בעניין בירנבך** לפיה, נדרשת ציפייה סבירה, כי ייעוד הקרקע ישונה או כי תאושר תכנית משביחה אחרת. כמו כן, לטענתם, בעריכת שומה לפי סעיף 197 לחוק, אין להביא בחשבון את מחיר השוק ככל שזה אינו מבטא הליכים תכנוניים קונקרטיים הנוגעים לקרקעות הרלוונטיות.

בית המשפט העליון פסק, כי ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני לצורך הגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, וזאת רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד". לשם כך, נדרש תנאי סף מינימלי, שבלעדיו אין – הצבעה על תכנית המצויה בשלב הפקדה שגלום בה פוטנציאל משביח, ודבר מה נוסף שיתבטא את הציפייה בנסיבות העניין, קרי, היעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התכנית, באופן שמציב את התכנית כמעט בנקודת "אל חזור".

עוד הוסיף בית המשפט העליון, כי באשר לשאלת השווי, שעולה במקרים שבהם עלה בידי בעל המקרקעין להראות, כי מתקיימת פגיעה במקרקעין, אין להשתמש ב"שיטת ההשוואה" המכונה גם "שיטת שווי שוק" בה בוחן השמאי עסקאות סמוכות במקום ובמועד לעסקה הנבחנת, במקרקעין שנתוניהם דומים למקרקעין מושאי השומה. אלא, יש להתחשב ברכיב של פוטנציאל תכנוני תוך שרטוט גבולות ברורים לכך. כלומר, יש לוודא, כי הפיצויים לבעלי זכויות במקרקעין שנפגעו יהיו מבוססים על פעולות תכנוניות קונקרטיות, כך שהרשות התכנונית שנוקטת בפעולות אלה תוכל לתכנן את צעדיה ולשקול מראש את המשמעות הכלכלית של פעולתה. זאת שכן, סעיף 197 לחוק מגן על ציפיות שהיה להן ביטוי תכנוני, להבדיל מציפיות שהיה להן ביטוי שוקי.

במסגרת הפיצוי לפי סעיף 197 אין לקחת בחשבון את ירידת הערך שנגרמה למקרקעין בעקבות תכניות מתאר שקדמו לתכנית הפוגעת ולא הקימו זכות לפיצוי (הלכת רומן ברג)

ברמ 5898/16 **רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון**

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופט ע' פוגלמן. ניתן ביום 10 במרץ 2020.

בשנת 2000 אושרה למתן תוקף תכנית מתאר מחוזית ברמה מפורטת המניחה את התשתית לסלילת כביש 431 (להלן: **"התכנית הפוגעת"**). במרוצות השנים, טרם אישור התכנית הפוגעת הוחלו על המקרקעין תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שבהן סומן תוואי כביש 431, אולם לא קבעו וודאות למיקום הכביש (להלן: **"תכניות העבר"**). המערערים, בעלי חלקות מקרקעין לאורך תוואי כביש 431, הגישו בעקבות אישור התכנית הפוגעת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: **"החוק"**). התביעות נדחו על ידי הועדה המקומית והמערערים הגישו ערר לוועדת הערר.

ועדת הערר קבעה, כי התכנית הפוגעת הביאה לשינוי תכנוני וגיבשה באופן קונקרטי וממשי את שהיה מעורפל, באופן

המקנה זכאות לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק. ועדת הערר סברה, כי טרם אישור התכנית הפוגעת, תכניות העבר לא היו מספיק קונקרטיות וספציפיות ועל כן, נחשבו כעננה תכנונית בלבד שלא ניתן היה לתבוע מכוחן. לצורך הערכת היקף הפגיעה פנתה ועדת הערר לשמאית מכריעה, אשר קבעה, כי יש להגדיל את הפיצוי, אולם בשל העננה התכנונית שחלה בתכניות העבר יש להפחית עשרות אחוזים מהפיצויים.

המערערים ערערו על החלטת ועדת הערר לבית המשפט המחוזי, וזה דחה את ערעורם. בגין החלטת בית המשפט המחוזי הוגש ערעור ברשות לבית המשפט העליון.

בית המשפט העליון נדרש לשאלה, האם במקרה בו תכנית מתאר מפורטת פגעה במקרקעין והקימה זכות לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק, ניתן לפצות גם בגין ירידת ערך שגרמו תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שלא הקימו זכות לפיצוי מחמת כוללנותן? ובפרט, האם צריך להפחית מהפגיעה ומהפיצוי כיום בגין תכניות עבר שפגעו בקרקע במעין עננה, אולם לא ניתן היה להגיש תביעה בגינן מאחר והן לא היו קונקרטיות.

המערערים טענו, כי השמאית המכריעה לא הייתה רשאית להתחשב בהשפעת העננה התכנונית על שווי הקרקע במצב הקודם. לטענתם, תכניות העבר היו בלתי קונקרטיות, ולכן לא אפשרו לזהות בוודאות פגיעה כנדרש בסעיף 197 לחוק. על רקע זה, ובהתאם להלכה הפסוקה שלפיה לא ניתן לתבוע בגין פגיעתה של תכנית מתאר ארצית, לא היה בידם לתבוע בגין ירידת הערך שגרמו תכניות העבר במועד מוקדם למועד אישורה של התכנית הפוגעת.

הוועדה המקומית לעומתם טענה, כי הדין לא מנע הגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק בגין פגיעותיהן הנטענות של תכניות העבר, לרבות תכניות מתאר הארציות ולפיכך, המערערים לא זכאים עוד לפיצוי בגין ירידת ערך, ככל שנגרמה, בשל התיישנות.

לאור חשיבות הסוגיה, ביקש בית המשפט העליון את עמדת היועץ המשפטי לממשלה, אשר חווה דעתו, כי מדובר במהלך תכנוני כולל ורב שלבי שנמשך לאורך שנים, אשר התחיל בתכנון כוללני והסתיים בתכנון מפורט. לעמדתו, סעיף 197 לחוק מיועד להציב את בעלי המקרקעין במצב שהיו ערב המהלך התכנוני הכולל, ולא רק ערב אישור התכנית הפוגעת, שהייתה אחרונה בשרשרת.

בית המשפט העליון דחה את הערעורים, ופסק בניגוד לחוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה, כי במסגרת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק שיש לשלם למערערים בגין התכנית הפוגעת שפגעה במקרקעין שבבעלותם, **אין לקחת בחשבון את ירידת הערך שנגרמה למקרקעין בעקבות תכניות שקדמו לתכנית הפוגעת ולא הקימו זכות לפיצוי וזאת משום שלא ניתן לראות את תכניות העבר והתכנית הפוגעת כתכנית אחת לעניין חישוב גובה הפיצוי**.

אף על פי שישנן תכליות כבדות משקל התומכות בפיצוי בגין ירידת הערך שגרמו תכניות העבר, ובהן הגנה על קניינם של המערערים והגשמת תכלית של צדק חלוקתי, לא ניתן לפרש את הסעיף באופן המקים זכות לפיצוי כאמור. פרשנות זו מייתרת את דרישת ה"פגיעה" הקבועה בסעיף 197 לחוק, עוקפת את מגבלת ההתיישנות, ומפרה את האיזון הפנימי שקובע הסעיף בין השיקולים הנדרשים לעניין.

התחדשות עירונית אינה אחת ממטרות תמ"א 38, אלא תוצר נוסף בלבד לצורך הציבורי העיקרי של חיזוק מבנים

ערר (ת"א) 1064-06-19 **ניר סיבוני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון**

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר אפרת דון- יחייא, סטולמן. ניתן ביום 19 בינואר 2020.

המדובר בערר שהוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית, אשר אישרה בקשה להיתר להריסה של בניין בן קומה אחת ובנית בניין חדש תחתיו בן 3 קומות, וזאת מכוח תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: **"תמ"א 38"**).

העוררים טענו, כי לא ניתן להעניק בגין הבניין הקיים זכויות בניה מכוח תמ"א 38 וזאת משום שלא ניתן לבנות מכוח התכניות התקפות בהיקף כה גדול. עוד נטען, כי בהתאם לתקן לחיזוק מבנים 413 המבנה מושא הערר הוא מבנה נמוך, שאין חובה לחזקו ולפיכך תמ"א 38 איננה חלה עליו.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי קיימת הצדקה לאשר את הבקשה להיתר, שכן היא תואמת ומגשימה את המדיניות התכנונית של הוועדה המקומית כפי שהיא עולה מהתכנית הכוללנית המקודמת ומהתכנית להתחדשות עירונית,

המציעות שתיהן מבנים של 5 קומות באזור.

ועדת הערר דנה בטענות הצדדים וקבעה, כי לא קיימת הצדקה לתוספת הזכויות בהיקף המוצע בבקשה להיתר, וזאת לנוכח האינטרס המצומצם הקיים במקרה הנדון שעניינו תמ"א 38.

עוד הוסיפה ועדת הערר, כי אין להמעיט מהעובדה שתמ"א 38 תורמת להליכי החידוש העירוני ומהווה נדבך משמעותי ממנו. אולם, האיזונים שעל מוסד התכנון לבצע כשהוא שוקל את עקרונות התכנון וזכויותיהם של מתנגדים היא אל מול הצורך הציבורי שעניינו חיזוק מבנים, ולא התחדשות עירונית. החידוש העירוני אינו אחד ממטרות תמ"א 38, אלא תוצר נוסף בלבד.

פרשנות סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק הינה שמקרקעין למגורים הינם מקרקעין <u>בייעוד</u> מגורים ולא מקרקעין <u>בשימוש</u> מגורים

ערר (י-ם) 8178-11-18 **קדמת היובל טהון המתחדש מתחם 4 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני כבוד היו"ר בנימין זלמנוביץ. ניתן ביום 16 בינואר 2020.

עיקר המחלקות נסבה סביב הפרשנות הנכונה למונח "מקרקעין למגורים" המצויה בסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן בהתאמה: **"התוספת השלישית"**, **"החוק"**) המקנה פטור מהיטל השבחה.

ועדת הערר נדרשה לשאלה, האם כוונת הסעיף הינה מתן פטור לשימוש מגורים בלבד או גם לייעוד מגורים הכולל בתוכו שימושים נלווים למסחר.

על המקרקעין חלה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי אשר בהמלצת מועצת העיר ירושלים והחלטת שר הפנים ושר הבינוי והשיכון ניתן צו המעניק פטור מלא מהיטל השבחה. אף על פי כן, בעקבות הבקשה להיתר נדרשה העוררת לשלם היטל השבחה עבור שטחי המסחר בתחום התכנית.

הוועדה המקומית טענה, כי בהתאם לנוסח הצו שניתן מכוח סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק, הפטור ניתן לדירות מגורים בלבד, ולפיכך חייבת העוררת בתשלום היטל השבחה עבור השטחים שאינם פטורים, דהיינו שטחי המסחר בלבד.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי הפרשנות הנכונה של הפטור שבסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק מחייבת, כי **הפטור הינו פטור עבור הפרויקט כולו**, ללא הבחנה בין השימושים השונים. כלומר, כוונת הסעיף הינה מתן פטור לקרקע למגורים ולשימושים הנלווים למגורים. משום כך, יש לפרש את הסעיף כמקנה פטור למקרקעין בייעוד מגורים ולא למקרקעין בשימוש מגורים.

תביעת פיצויים על פי סעיף 197 בגין תכנית המקפיאה אפשרות ניצול זכויות בניה במקרקעין

ערר (מרכז) 262/15 **חברת חלקות 174,247,248,249, בגוש 8238 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה**

בוועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני כבוד היו"ר רונית אלפר. ניתן ביום 26 בינואר 2020.

המדובר בערר שעניינו תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: **"החוק"**) עקב שיהוי בהכנת תכנית מפורטת המאפשרת את ניצול הזכויות במגרש.

על המקרקעין חלו במהלך השנים תכניות שונות אשר לא ניתן היה להוציא היתרי בניה מכוחן. אחת התכניות היא תכנית נת/547 משנת 1988 שנועדה לקבוע מתחמים לאיחוד וחלוקה, בהסכמה או ללא הסכמת בעלים, בכפוף לתכניות מפורטות (להלן: **"תכנית 547"**). בשנת 2011 אושרה למתן תוקף תכנית נת/3/547 (להלן:**" תכנית 3/547"**) אשר רק מכוחה ניתן היה לנצל בפועל את הזכויות במקרקעין.

העוררים טענו, כי הפגיעה שנגרמה למקרקעיהם נובעת, משיהוי בהכנת תכנית מפורטת מכוח תכנית 547 המאפשר את ניצול הזכויות במגרש. לטענתם, ההקפאה ארוכת השנים בהכנת תכנית מפורטת גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין, ולפיכך מזכה אותם בפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק וזאת בהתבסס על חוות דעת שמאית שהעריכה, כי רק במועד כניסתה לתוקף של תכנית 3/547 ניתן היה לנצל את הזכויות במקרקעין.

הוועדה המקומית לעומתם טענה, כי כבר במצב התכנוני שקדם לתכנית 547 לא ניתן היה לנצל את הזכויות במגרש. תכנית 547 לא פגעה בשווי המקרקעין בהשוואה למצבם ערב אישורה ועל כן, לא קמה למערערים הזכות לתביעה מכוח סעיף 197 לחוק.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי התנאי הראשון לתביעה מכוח סעיף 197 לחוק הוא כי התכנית שבגינה מוגשת התביעה שינתה לרעה את תכונותיהם של המקרקעין. כאשר עסקינן בעילת תביעה של הקפאה, יש להוכיח, כי במצב התכנוני שקדם לתכנית שגרמה להקפאה הנטענת היו המקרקעין זמינים לבניה או לשימוש.

ככל שהקרקע לא הייתה זמינה לבניה באופן מידי עובר לתכנית שנטען שהביאה להקפאת הבניה, הרי שלא הוכח שחלה הרעה בתכונות המקרקעין.

בעניינו, קבעה ועדת הערר, כי טרם אישורה של תכנית 547 לא היו מקרקעי העוררים זמנים לבניה ומכאן, שתנאי היסוד הנדרש על מנת לזכות בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק בגין הקפאת המקרקעין שנבעה מאישורה של תכנית 547 אינו מתקיים ועל כן, אין העוררים זכאים לפיצוי.

בהתחשב בשלב שבו השתנתה עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית, יש לתת לעמדתה החדשה משקל נמוך יותר

ערר (מטה) 80/19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז תל אביב**

במועצה הארצית לתכנון ובניה, ועדת המשנה לעררים בפני כבוד היו"ר שמרית גולן. ניתן ביום 5 במרץ 2020

עסקינן בערר מטעם הועדה המקומית, על החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית, לאשר למתן תוקף, בכפוף למספר שינויים.

בשנת 2017 הוגשה על ידי הוועדה המקומית תכנית מתאר מקומית (להלן: **"התכנית"**), אשר אושרה להפקדה בתנאים על ידי הוועדה המחוזית. לתכנית הוגשו מספר התנגדויות ועל כן, בשנת 2019 התקיים דיון בהתנגדויות, אשר במסגרתו החליטה הוועדה המחוזית לערוך מספר שינויים בתכנית ולפרסמם לפי סעיף 106(ב) לחוק. אלא שמעת הגשת התכנית ועד לדיון בהתנגדויות, אימצה הוועדה המקומית מדיניות חדשה, אשר אינה מתיישבת עם התכנית שהוגשה על ידה בשנת 2017. אשר על כן, הועדה המקומית הגישה ערר על החלטת הועדה המחוזית אשר אישרה למתן תוקף את התכנית.

הוועדה המקומית טענה, כי מאז ההחלטה להפקיד את התכנית, התחלפה הנהלת העיר ונקבעה מדיניות חדשה, אשר לא ניתן לה משקל רב בהחלטת הוועדה המחוזית. לטענתה, על פי הפסיקה, עמדתה של הוועדה המקומית, ובפרט כמגישת התכנית, מהותית ביותר להחלטת מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית ולפיכך, היה על הוועדה המחוזית להעניק משקל רב יותר לעמדתה.

הוועדה המחוזית טענה לעומתה, כי יש להתחשב בשינוי עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית שהגישה, בהתאם לשלב שבו נמצאת התכנית. לטענתה, מרגע ההפקדה, התכנית יוצאת מידי המגישה וכפופה לשיקול דעתה של הוועדה המחוזית.

ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית דחתה את הערר וקבעה, כי בהתחשב בשלב שבו השתנתה עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית, יש לתת לעמדתה משקל נמוך יותר ועל כן, בחינת כלל השיקולים התכנונים שעליהם התבססה הוועדה המחוזית בהחלטתה, אינם מביאים לתוצאה שונה מזו שאליה הגיעה הוועדה המחוזית.

אין מקום להתערב בהחלטת שמאי מכריע לפיה השוק מעריך זכויות שניתנו בהקלה בשווי מופחת לעומת אלו המוקנות בתכנית

ערר (ת"א) 85184/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אילנה לביא**

בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל-אביב – יפו בפני כבוד היו"ר גילת אייל.

ניתן ביום 17 בפברואר 2020.

עניינו בערר שהוגש על ידי הוועדה המקומית על החלטת שמאי מכריע, אשר במסגרת חישוב היטל השבחה ייחס שווי מופחת לזכויות בניה שניתנו במסגרת הקלה משום היותן מתכלות.

ועדת הערר נדרשה לשאלה, האם נפלה טעות מהותית בהכרעת השמאי המכריע, אשר ייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו במסגרת ההקלה.

הוועדה המקומית טענה, כי אין לייחס שווי מופחת לזכויות מתכלות הניתנות בהקלה וזאת מפני שהועדה המקומית אינה מגבילה את משך הזמן של ההקלה ואף אינה יכולה לעשות כן, כך, למעשה ההקלה ניתנת לצמיתות.

המשיבה טענה, כי זכויות הניתנות בהקלה הן ארעיות מטיבן ותקפות רק למשך תוקפו של ההיתר ועל כן, יש לייחס להן ערך מופחת בעת חישוב היטל ההשבחה.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי זכויות בניה הניתנות במסגרת הקלה צמודות מבחינת אורך חייהן לאורך חייו של הנכס. עם הריסת המבנה ובקשת היתר בניה חדש הכולל הקלות – גם אם באותו היקף ממש, על הוועדה המקומית לשוב ולהפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם ליתן אותן הקלות על סמך הנסיבות החדשות ואף על סמך המדיניות שהיא נוהגת במועד הגשת הבקשה.

ועדת הערר הוסיפה, כי טענת הוועדה המקומית, שלפיה ההקלה המאושרת על ידה אינה מוגבלת לזמן ולפיכך היא כביכול ניתנת לצמיתות אינה ממין העניין. ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הוועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי שעליו אין חולק, כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה. ועל כן, אין מקום להתערב בהחלטת השמאי המכריע אשר סבר, כי השוק מעריך זכויות שניתנו בהקלה בשווי מופחת לעומת אלו המוקנות בתכנית.

ניתן להתנות היתר בהריסת מבנים שלא בנויים כדין, אלא אם כן מבנים אלו אינם בבעלותו או בשליטתו של מבקש ההיתר

ערר 1250-12-19 **פיבי מויאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות**

בוועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר מאיה אשכנזי. ניתן ביום 26 בפברואר 2020.

עסקינן, בבקשה להיתר להרחבת חנות קיימת אשר נדחתה בשל קיומם של מבנים ללא ההיתר המצויים בשטח פנוי שמאחורי החנות.

עיקר המחלוקת נסבה סביב השאלה, האם ניתן לדחות בקשה להיתר בשל קיומם של מבנים ללא היתר בחלקה משותפת שאינם בבעלות או בשליטת העוררת, או בשל אי סימונם של מבנים אלו בבקשה להיתר?

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי הוועדה המקומית רשאית לשקול במסגרת שיקוליה גם שיקולים של מניעת בניה בלתי חוקית, ולהתנות את מתן ההיתר באותו מבנה בהריסה של החלק שנבנה שלא כחוק, בייחוד כאשר המבנה הבלתי חוקי קשור קשר בל יינתק מהמבנה שבגינו מבוקש ההיתר. הווה אומר, מדובר במקרים שבהם נדרשה הריסת מבנה בלתי חוקי הנמצא בבעלותו או בשליטתו של מבקש ההיתר ובאותה חטיבת מקרקעין.

אלא שבמקרה הנדון, לא ניתן להתנות את אישור הבקשה להיתר בתנאי של הריסת מבנים קיימים שאינם בבעלות העוררת ואינם בשליטתה. עוד הוסיפה ועדת הערר, כי אין בעובדה שהמבנים הבלתי חוקיים בחלקה לא סומנו במלואם בבקשה להיתר כדי לחייב את דחייתה וזאת מפני שניתן לתקן את תכנית הבקשה להיתר בקלות יחסית.

מחלקת תכנון ובניה
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