



אין לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר *

מועד תשלום היטל השבחה בגין תוכנית כוללנית בתקופת המעבר *

תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה – התניית אישור בדבר היעדר חובות בתשלום ההיטל *

צירוף רוכש המקרקעין להליך שמאי מייעץ בעניין שומת היטל השבחה בגין תכנית כוללנית *

בעלי ענין בקרקע הרשאים להגיש תכנית *

על הוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת אם אפשר להפקיע מקרקעין גם כאשר ההפקעה אושרה במסגרת תכנית * לפני מתן היתר לחיזוק על פי תמ"א 38 על הוועדה המקומית לברר אם תוספת הבנייה מחייבת חיזוק המבנה כולו *

פגיעה בנגישות לתחנת דלק היא פגיעה בתכונות המקרקעין ומהווה עילת תביעה בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה

לקוחות נכבדים, אנחנו שמחים להציג בפניכם את הגיליון הראשון של מעו"דכן תכנון ובנייה לשנת 2019 ובו פסיקות של בתי המשפט ושל ועדות ערר שפורסמו בעת האחרונה.

בעקבות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה לפיו לא יחול היטל השבחה בגין תוכנית כוללנית אלא רק בגין תוכנית מפורטת שמכח התוכנית הכוללנית, התקבלו מספר החלטות בוועדות הערר לגבי מימוש הוראות תיקון 126 ובעיקר הוראות המעבר שנקבעו בתיקון. מקצתן של החלטות אלו מופיעות בגיליון זה.

החלטות ועדת הערר ביחס לאופן מימוש תיקון 126 מתייחסות למספר נושאים:

1. במקרה שנישום אינו מבקש לערוך את שומת ההשבחה לאחר אישורה של תכנית נוספת, כפי זכותו לפי הוראת המעבר הנ"ל, הוא מחויב לשלם את השומה שתיערך בשלב זה בגין התכנית הכוללנית, ואינו רשאי לדחות את המועד לתשלום עד לאחר המימוש של התכנית החייבת הנוספת בהיטל. (ערר 8020-03-18 אנגל רינת רינה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון).

2. אם עריכת השומה ותשלומה נדחו לבקשת המוכר לפי הוראות המעבר, לא יוטנו רישום זכויות במקרקעין ומתן היתר בנייה בתשלום ההיטל, אם מי שמבקש לממש את הזכויות אינו החייב בתשלום ההיטל. הדבר נועד לאפשר, בין היתר, את העברת המקרקעין על שם הרוכש על אף שיש חוב היטל השבחה הרובץ על הנכס בגין אישור התכנית הכוללנית. משמעותה של הזכות לחייב לדחות את תשלום היטל השבחה לעתיד, היא כי אותה שעה לא מגיעים לוועדה המקומית סכומים כהיטל השבחה ומכאן, שאין היא רשאית לסרב למתן התעודה לרשם המקרקעין (ערר 8111-09-18 מזרחי יואב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה).

3. התנאים לתחולת ההסדר המיוחד בדבר מימוש שחל לפני פרסום תיקון 126, קובעים כי יחולו במקרה שבו "לא שולם היטל לפי שומה סופית שנערכה בשל מימוש זכויות כאמור". המונח "שומה סופית" מוגדר בסעיף 1 לתוספת כ"שומה שאין עוד זכות לשומה חוזרת או לערעור עליה". המילה "סופית" מלמדת כי כל עוד תשלום ההיטל לא נעשה לפי שומה סופית, יחול ההסדר המיוחד. כלומר, תנאי ההסדר יחולו בין אם שולם ההיטל אך התשלום לא נעשה לפי שומה סופית, ובין אם ניתנה שומה סופית אך התשלום טרם הועבר. המקרה היחיד שבו לא יחולו תנאי ההסדר הוא כאשר שולם ההיטל לפי שומה סופית, אז סופיות השומה והתשלום מוחלטים (בכפוף לזכות השבה לפי כל דין) ואין הצדקה לדחות את עריכת השומה. (ערר 163/17 גדעון ביקל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה).

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:



החלטות אלו ואי הבהירות הקיימת בעקבות התיקון לחוק, מחדדות את הצורך להקדיש תשומת לב לסוגיית היטל ההשבחה בעקבות אישור תכניות כוללניות במסגרת הסכמים וכן להשלכות עתידיות אפשרויות של התיקון על היטל ההשבחה שיוטל על ידי הרשויות בעת אישור תכניות מפורטות שיאושרו מכוח תכניות כוללניות.

מאחר שהנושא הוא בעל משמעות רבה בהליכי היטל השבחה ביחס לתוכניות כוללניות, נראה שבנוסף ליבול הנוכחי, יהיו החלטות נוספות בנושא ואנחנו נעדכן. אנחנו מאחלים לכם קריאה מהנה ושנה אזרחית מוצלחת.

אין לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר

בר"ם 2283/18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ ואח'.

בבית המשפט העליון בפני כבוד השופטת ד' ברק-ארז. ניתן ביום 1 בינואר 2019.

בית המשפט העליון נדרש להכריע בשאלה שחזרה על עצמה במספר הליכים בעבר והיא: האם ועדה מקומית לתכנון ובנייה רשאית לגבות היטל השבחה בגין מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, וזאת במובחן ממתן היתר לשימוש חורג מתכנית.

מקורו של ההליך בחיובי תשלום היטל השבחה שהשיתה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו (להלן: "הוועדה המקומית") על בעלי נכסים שונים בעיר, במקרים שבהם ניתן להם היתר לשימוש חורג מהיתר. בעלי הנכסים הגישו עררים על חיובים אלה לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה. העררים כולם עסקו באותה שאלה והיא האם מתן היתר לשימוש חורג מהיתר מהווה "אירוע מס" המקיים חבות בהיטל השבחה בהתאם לסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

העררים התקבלו בערכאה הראשונה בוועדת הערר. ועדת הערר בחנה את אירועי המס המוגדרים כ"מחוללי השבחה" בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק, וקבעה כי אלה הם "אקטים נורמטיביים המשנים את אפשרויות הניצול של המקרקעין לעומת המצב הסטטוטורי ששרר ערב אישורם", ועל כן הטלת היטל השבחה בגינם מתיישבת היטב עם תכליותיו של ההיטל. ואולם, שימוש חורג מהיתר, המתיר שימוש שכבר הותר ברמה העקרונית בתכנית התקפה, שונה מאותם אירועים מחוללי השבחה שבסעיף 1, שכן הוא אינו משנה את המצב הסטטוטורי התכנוני, אלא מתיר במבנה קיים שימוש המותר ממילא במקרקעין מכוחה של תכנית מאושרת.

בערכאה השנייה בית המשפט המחוזי עמד אף הוא על תכליתו של מוסד היטל ההשבחה, וקבע על רקע זה כי כאשר אין הבעלים זוכה ל"התעשרות" בשל פעולות תכנון ופיתוח של הוועדות המקומיות, כגון במקרה של מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, אין לגבות ממנו היטל השבחה אף אם ערך המקרקעין עלה בשל פעולת רישוי או מסיבה אחרת. בית המשפט המחוזי הדגיש, כי הדברים אמורים ככל שמדובר בשימוש חורג מהיתר התואם את התכנית הקיימת, וציין כי עשויים להיות מקרים חריגים שבהם יידרשו פעולות תכנון ופיתוח ייחודיות המצדיקות הטלת היטל השבחה בעת מתן היתר לשימוש חורג מהיתר.

בערכאה זו אישר בית המשפט העליון את פסיקתו של בית המשפט המחוזי בקבעו כי מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, כאשר השימוש אינו חורג מהתוכנית הקיימת, היא פעולה מתחום הרישוי בלבד, אשר אינה משנה את המצב התכנוני של המקרקעין. הענקתו אינה כרוכה, על פי רוב, בעבודת תכנון מקיפה הדורשת השקעה מצד הוועדה המקומית.

מכל הטעמים הללו קבע בית המשפט העליון כי אין לראות במתן היתר לשימוש חורג מהיתר פעולה המצדיקה חיוב בהיטל השבחה. עוד ציין, כי קביעה זו אינה מבוססת באופן בלעדי על לשון החוק, שאינה מגדירה באופן מפורש כי המונח 'שימוש חורג' המופיע בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק נוגע אך לשימוש חורג מתכנית. עם זאת, כפי שהובהר הן בפסק דינו של בית המשפט המחוזי והן בעמדת היועץ המשפטי לממשלה, קביעה זו מבוססת על גישת הפרשנות התכליתית, הנוהגת בפסיקה בדיני המס בכלל ובנושא של היטל השבחה בפרט.

מועד תשלום היטל השבחה בגין תוכנית כוללנית בתקופת המעבר

ערר (מרכז) 163/17 **גדעון ביקל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה**

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה בפני כבוד היו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 17 בדצמבר 2018.

ועדת הערר התבקשה להכריע בעניין מועד תשלומה של שומת היטל השבחה שבה חויב העורר בגין אישור תכנית כוללנית רע/3000 בעקבות מימוש בדרך של מכר, של מחצית הזכויות במקרקעין נשוא ההליך.

ביום 18.7.18, נכנס לתוקף תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה (להלן: "התיקון") שביקש להסדיר את היבטי החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית כוללנית, במטרה לדחות את תשלום היטל השבחה בגין אישור תכנית כוללנית למועד אישור תכנית מפורטת אשר מכוחה אפשר להוציא היתרי בנייה.

בעקבות התיקון לחוק והוראות המעבר שנקבעו לו, פנה העורר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה (להלן: "הוועדה המקומית") וביקש לערוך את שומת השבחה בעניינו רק לאחר אישור התכנית המפורטת ולהשיב לו את היטל השבחה ששילם. פניות העורר לוועדה המקומית לא נענו ומכאן הערר.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני וועדת הערר טענה הוועדה המקומית, כי מאחר שבינתיים כבר פורסמה למתן תוקף תכנית מפורטת במקרקעין, הרי שגם אם חלות הוראות המעבר, ממילא הגיעה העת לערוך את שומת השבחה ומכאן שיש להמשיך בבירור הערר. לעומתה סבר העורר, כי הוראות החוק מחייבות את הוועדה המקומית לערוך את השומה מחדש במועד שבו תאושר התכנית המפורטת.

ועדת הערר המחוזית קיבלה את הערר וקבעה, כי התיקון לחוק חל על תכניות כוללניות שאושרו ביום פרסומו ואילך. באשר לתכניות כוללניות שאושרו לפני מועד התיקון לחוק, חלות הוראות המעבר, והללו עורכות אבחנה בין שני מצבים: האחד, אם לא חל מימוש במקרקעין עד מועד הפרסום, הוראות התיקון הן אלה שיחולו כך שאישור התכנית הכוללנית לא יהווה אירוע מס והחבות בהיטל השבחה (לרבות בגין התכנית הכוללנית) תוטל על מי שיהיה בעל המקרקעין במועד אישור התכנית המפורטת הבאה; והשני, אם כן חל מימוש במקרקעין עד מועד הפרסום, יחולו הוראות התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת"), כנוסחן ערב יום הפרסום.

ועדת הערר ציינה, כי זכות החייב לעריכת השומה מחדש עומדת לו אף אם קיימת כבר שומה של ועדה מקומית ואפילו שומה מכרעת. עם זאת, אין בזכות זו של החייב כדי לבטל את תחולת הוראות התוספת שחלו לפני תיקון 126 על המימוש שנעשה על ידו ואת חובתו לשאת בתשלום היטל השבחה בגין אישור התכנית הכוללנית (ככל שהשביחה את מקרקעין). כלומר, אירוע המס שבגיניו יחויב המוכר ימשיך להיות התכנית הכוללנית וככל שנדחה הוא מועד עריכת השומה בגינה. לפיכך, לעת "אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל" תוציא המשיבה שתי שומות לשני חייבים: אחת למוכר, בגין התכנית הכוללנית, והשנייה לרוכש, בגין התכנית הנוספת; דחיית השומה נועדה להקנות ודאות לכך שהחייב בגין אישור התכנית הכוללנית מוצדק, מתוך הבנה כי עשויים להיות מקרים שבהם על אף שהוקנו בתכנית הכוללנית זכויות שהוכפפו לאישור תכנית מפורטת, תכנית כזאת לא תאושר.

התוצאה אפוא היא שמאחר שבקשת העורר להחיל עליו את הוראות המעבר נעשתה עוד טרם פרסומה של התכנית המפורטת למתן תוקף, יש להורות על ביטול השומה המכרעת. הוועדה המקומית תהא רשאית לערוך מחדש את שומת היטל ההשבחה בגין אישור התכנית הכוללנית ולעורר תעמוד הזכות להשיג עליה בהתאם לתוספת, כנוסחן לפני התיקון.

זאת ועוד, ועדת הערר קבעה כי מכיוון שעל פי הוראות המעבר נדחה מועד התשלום של ההיטל למועד שבו ימומשו הזכויות במקרקעין לאחר אישור תכנית נוספת החייבת בהיטל, מועד אשר טרם הגיע, זכאי העורר כי יושבו לו כספי ההיטל.

תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה – התניית אישור בדבר היעדר חובות בתשלום ההיטל

ערר (מרכז) 8111-09-18 מזרחי יואב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה

וועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה בפני כבוד היו"ר עו"ד רונית אלפר. ניתן ביום 17 לדצמבר 2018.

וועדת הערר התבקשה להכריע בערר כנגד שומת היטל השבחה שהוציאה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה (להלן: "הוועדה המקומית") בעקבות מימוש בדרך מכר ובהתייחס לאישורה של התכנית הכוללנית של רעננה - תכנית רע/3000.

העורר הוא רוכש זכויות שנטל על עצמו, במסגרת הסכם המכר, לשאת בתשלום היטל ההשבחה. במסגרת הערר שהגיש, ביקש העורר להחיל עליו את הוראות המעבר של תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה, המאפשרות לחייב בהיטל לבקש כי השומה תיערך רק לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, אף אם הומצאה לו כבר השומה או שננטו לגביה הליכים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית") לפני יום הפרסום.

הוועדה המקומית הצהירה כי אין בכוונתה להנפיק לעורר אישור לרשם המקרקעין בגין עסקת המכר. לדבריה, על אף שעומדת לחייב בדין הזכות לפעול לפי הוראות המעבר של תיקון 126 ולבקש לדחות את עריכת השומה לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, הרי שאין בזכות זו כדי לבטל את עצם קיומו של החוב הרובץ על הנכס ולכן, לאור סעיף 10(א) לתוספת השלישית, לא ניתן להנפיק לרשם המקרקעין אישור בדבר העדר חובות בנכס.

ועדת הערר קיבלה את הערר. הוועדה פסקה כי מי שנטל על עצמו לשאת בתשלום היטל ההשבחה, על אף שהוא אינו החייב בדין, יכול להשיג על דרישת התשלום ולנהל את ההליכים הקבועים בחוק, בכפוף לכך שהצהיר כי נטל על עצמו את החיוב בהיטל. זכות ההשגה כפופה ומוגבלת לזכות ההשגה של החייב.

לפיכך, קבעה וועדת הערר כי העורר נדרש למסור תצהיר מאומת כדין ולהבהיר בו כי במסגרת היחסים החוזיים בינו למוכר המקרקעין הוא נטל על עצמו את החיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית רע/3000, ומתוקף כך הוא מבקש לפעול בהתאם להוראות המעבר של תיקון 126 לחוק ולדחות את עריכת שומת היטל ההשבחה בגין אישור תכנית זו למועד אישור תכנית נוספת החייבת בהיטל.

באשר לטענת הוועדה המקומית קבעה ועדת הערר כי המחוקק אכן נתן בידיה כלים יעילים כדי לגבות את תשלום היטל ההשבחה בסעיף 10(א) ו-10(ג) לתוספת השלישית. אף על פי כן, בסעיף 3(2)(ג) להוראות המעבר לתיקון 126 לחוק נקבע, כי מימוש זכויות לא יותנה בתשלום היטל בשל אישורה של תכנית כוללנית, אם מי שמבקש לממש את הזכויות אינו החייב בתשלום ההיטל. סעיף זה נועד לאפשר, בין היתר, את העברת המקרקעין על שם הרוכש על אף 'חוב' היטל השבחה הרובץ על הנכס בגין אישור התכנית הכוללנית.

ועדת הערר קבעה, כי פרשנות הוועדה המקומית לתיקון 126 אינה עולה בקנה אחד עם תכלית התיקון ואינה מתיישבת עם פרשנות הרמונית של הוראות אלו עם סעיף 10(א) לתוספת השלישית, שנועדו לשמש מנגנון אכיפה בידי הוועדה המקומית לתשלום הסכומים המגיעים 'אותה שעה' בגין הנכס. כוונת המחוקק בסיפא של סעיף 3(2)(ג) להוראות המעבר (לפיו "אם מי שמבקש לממש את הזכויות אינו החייב בתשלום ההיטל") נועדה לתת מענה למצבים שבהם יחול מימוש נוסף על ידי רוכש הזכויות לאחר אישור תכנית מפורטת. כלומר, אם לאחר אישור תכנית מפורטת, יחול מימוש נוסף במקרקעין על ידי רוכש הזכויות, הרי שלמרות סעיפים 10(א) ו-10(ג) לתוספת השלישית, ניתן יהיה להוציא לו היתר בנייה או לתת לו אישור לרשם המקרקעין ללא תלות בתשלום ההיטל בגין התכנית הכוללת על ידי המוכר.

צירוף רוכש המקרקעין להליך שמאי מייעץ בעניין שומת היטל השבחה בגין תכנית כוללת

ערר 8020/0318 אנגל רינת רינה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון

ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז בפני יו"ר הוועדה עו"ד יריב אבן חיים. ניתן ביום 22 לנובמבר 2018. הוועדה נדרשה לשאלה האם כאשר מתעוררת מחלוקת באשר לתוכנית כוללת, יוכל נישום, שבחר במסלול "השומה עתה", לטעון בפני שמאי מייעץ טרם הכרעתו במחלוקת בגובה השומה בגין תכנית כוללת.

תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), מסדיר את חבות היטל השבחה בגין "תכנית כוללת". הוראות המעבר מאפשרות למי שמכר מקרקעין לפני התיקון לחוק לבחור אם השומה בגין התכנית הכוללת תיערך כבר עתה או תידחה למועד אישור תכנית נוספת החייבת בהיטל.

ועדת הערר קבעה כי אם ימונה שמאי מייעץ גם למחלוקת בנושא התכנית הכוללת הרי שהוועדה המקומית תהא רשאית להודיע לרוכש הזכויות במקרקעין על החלטתה של ועדת ערר זו ועל האפשרות הניתנת לו להתייצב בהליך שיתקיים בפני השמאי המייעץ בכל הנוגע לתכנית הכוללת. במקרה כזה, השמאי המייעץ יאפשר לנישום זכות טיעון בהליך שלפניו ככל שיבקש זאת, ויהיה רשאי בהתאם לשיקול דעתו לחייב את הנישום להגיש שומה מטעמו.

בעלי ענין בקרקע הרשאים להגיש תכנית

עתמ (נצ' 52914-07-18 ג'אנית ג'דעון נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון

בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט אשר קולה. ניתן ביום 19 בנובמבר 2018.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה האם העותרים הם "בעל עניין בקרקע" הרשאים להגיש תכנית מתאר מקומית למוסדות התכנון בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 61א(ב1) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

בית המשפט דחה את העתירה ופסק כי משפורסם תיקון מס' 101 לחוק, המחוקק הביע עמדה מפורשת בשאלה שבמחלוקת באמצע את הגישה המצמצמת ובקבעו שני תנאים מצטברים המקנים מעמד של בעל עניין וזכות להגשת תכנית: התנאי הראשון – בעל העניין יהא בעל זכות בחלק מסוים מהקרקע בשיעור של 75% או יותר; התנאי השני – בתכנית אין "פגיעה" בחלק מסוים אחר של הקרקע הכלולה בתכנית, שהמגיש אינו בעל זכות בה.

בית המשפט קבע בעניין זה, כי משאין מחלוקת בדבר שיעור חלקם של העותרים בשטח התכנית (50%) ומאחר ואלה אינם עונים על הגדרת החוק ביחס לשני התנאים גם יחד, שכן אין לעותרים חלק מסוים בקרקע בשיעור 75% או יותר ותכניתם פוגעת קשות במקרקעי המשיב, באינטרס ההסתמכות שלו ובהיתר הבנייה שבידו בעוד שאין להם בחלקתו שום זכויות, הרי שאין להם מעמד של "בעל עניין" כאמור בסעיף 61א(ב1) לחוק, לצורך הגשת התכנית המוצעת נשוא העתירה, ובדין דחתה וועדת הערר את התכנית החדשה על הסף.

על הוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת אם אפשר להפקיע מקרקעין גם כאשר ההפקעה אושרה במסגרת תכנית

עתמ (ת"א) 34325-06-18 **צפורה נעה ברנד פרנק נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב**

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופטת גיליה רביד. ניתן ביום 26 בנובמבר 2018.

במקרה שלפנינו עתרו העותרים למתן צו המורה לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב (להלן: "**הוועדה המקומית**"), להפקיע את הבניין המצוי ברחוב יהודה הלוי 74 בתל אביב הידוע כגוש 7103 חלקות 88-89 (להלן: "**הנכס**") ולעשות בו את השימוש המיטבי, זאת כמתחייב לדעתם מהוראת סעיף 12.1 לתוכנית תא/2604 החלה עליו (להלן – "**התכנית**").

לטענת העותרים באזור שבו מצוי הנכס, קרי, בתפר שבין רובעים 5 ו-6, קיים מחסור גדול במבני ציבור ובכלל זה בתי ספר, גנים, מעונות יום, מרכזים קהילתיים וכדומה. ולפיכך, ההשלכות של מחדלי הרשויות לרבות השארת החזקה בנכס בידי יזם פרטי, מונעות מהעירייה לעשות בנכס שימוש מיטבי.

לגישת העותרים קיימת חובה על הוועדה המקומית לאכוף את סעיף 12.1. לתכנית ולהפקיע את הנכס, ואין בידה שיקול דעת שלא לעשות כן. יתרה מכך, מאחר שהתכנית עברה את כור ההיתוך התכנוני של הוועדה המחוזית, הרי שעל פי סעיף 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"), אישור הוועדה המחוזית אינו מותר לוועדה המקומית כל שיקול דעת בשאלה אם לקיים את סעיף הוראות התכנית.

לטענת הוועדה המקומית, הגם שהחוק והתכנית מסמיכים אותה להפקיע מקרקעין שיועדו בתכנית לצורכי ציבור, לא חלה עליה חובה לעשות כן. סמכות זו היא רשות ולא חובה, כפי שגם פורש בפסיקה. לפיכך, טענה הוועדה המקומית, יש לפרש את התכנית פרשנות תכליתית שתעלה בקנה אחד עם החוק ועם ההיגיון הסביר. עוד טענה הוועדה המקומית, כי ההפקעה פוגעת קשות ובאופן חמור בזכות הקניין של בעליה ולכן קמה החובה לעשות שימוש בסמכות ההפקעה בזהירות מרבית, תוך הפקדה על כללי המשפט המנהלי. כאשר אפשר לממש את המטרה הציבורית ללא שימוש באמצעי קיצוני זה כבענייננו, יש להימנע מלנקוט בצעד זה.

בית המשפט קיבל את עמדת הוועדה המקומית ודחה את העתירה.

בית המשפט פסק, כי על-פי לשונו הברורה של חוק התכנון והבנייה, קיימת הבחנה בין שלושה מצבים: הראשון, מצב שבו רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין, כפוף להסכמת הוועדה המחוזית; השני, מצב שבו חובה על הוועדה המקומית להפקיע את המקרקעין כשהוועדה המחוזית דורשת זאת ממנה; והשלישי, מצב שבו המקרקעין נועדו להפקעה בהתאם לתכנית, שאז הוועדה המקומית רשאית להפקיעם גם ללא קבלת הסכמת הוועדה המחוזית.

לעניין זה הפנה בית המשפט לפסיקת בית המשפט העליון, שבה נפסק בעבר כי גם במצב שבו ההפקעה אושרה במסגרת תכנית, עדיין נדרשת הוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת אם להפקיע את המקרקעין. אישור התכנית על-ידי הוועדה המחוזית מקנה לוועדה המקומית סמכות לבצע את ההפקעה (ללא קבלת הסכמה נוספת), ואולם מדובר בסמכות שהפעלתה מחייבת הפעלת שיקול דעת. במסגרת הפעלת שיקול הדעת על הוועדה המקומית לבחון האם השתנו הנסיבות כך שלאורן יש להעריך מחדש את הצורך בהפקעה. יש לבחון את הנסיבות העדכניות באשר לקיומו של האינטרס הציבורי, כמו גם לקיומן של חלופות פוגעניות פחות לביצוע ההפקעה. ככל שחלף זמן רב יותר ממועד אישור התכנית על-ידי הוועדה המחוזית, נדרשת הוועדה המקומית לבחינה מקיפה יותר של כל אלה.

בית המשפט הדגיש כי תפקידו הוא לבחון את החלטות הרשות בראי המשפט המנהלי, ואין הוא מעמיד את שיקול דעתו במקום שיקול דעת של הרשות. בהינתן שלא קיימת חובה על הרשות להפקיע את הנכס, הרי שמשמעותה של העתירה הלכה למעשה, היא דרישה מבית המשפט להכתיב לרשות כיצד להפעיל את שיקול הדעת המסור לה – דבר שאינו מתפקידו של בית המשפט. לפיכך קבע בית המשפט, כי משלא הוכח שדבק במעשי הרשות פגם מתחום המשפט המנהלי, ואף לא הוכח כי עמדת הרשות לוקה בחוסר סבירות קיצוני – הרי שאין מקום ועילה להתערבותו.

לפני מתן היתר לחיזוק על פי תמ"א 38 על הוועדה המקומית לברר אם תוספת הבנייה מחייבת חיזוק המבנה כולו

ערר (ח"י) 1172-06-18 לירי רוטברג נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה קריות

ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה בפני כבוד היו"ר עו"ד דקלה מוסרי טל. ניתן ביום 12 לנובמבר 2018.

עסקינן בערר שבו העוררים, דיירי הבית המשותף נשוא הערר, התנגדו למתן היתר לבניית קומה נוספת בדירתו של המבקש מכוח תמ"א 38, בין היתר על בסיס טענה כי הבניין ישן ומצריך במהלך כזה חיזוק היסודות כולם. לטענת העוררים, בהגיעה ליתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38, הוועדה המקומית נדרשת לבחון האם תוספות בנייה אלו מצריכות חיזוק הבניין כולו.

ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים בקובעה כי על הוועדה המקומית לבחון בכל מקרה של ביצוע תוספת בנייה על בניין קיים, שאינה "עצמאית מבחינה מבנית" כפי המצב בענייננו, אם תוספת הבנייה מחייבת חיזוק המבנה כולו בהתאם להוראות תקן 413 – עמידות בפני רעידות אדמה (להלן: "התקן").

אם לאו ואם כן, על הוועדה לדרוש כי יוצג לה אישור לפיו ביצוע תוספת הבנייה יהיה תואם את דרישות סעיף 108.3 לתקן. חוות הדעת צריך שתהיה בפני הוועדה המקומית עוד בשלב הגשת הבקשה ובוודאי בטרם תיתן החלטתה, וכן נדרש כי חוות הדעת תהיה נגישה לציבור הזכאי להתנגד לבקשה, כדי שיוכל לבחון אותה ובמידת הצורך להתייחס אליה במסגרת התנגדותו.

פגיעה בנגישות לתחנת דלק היא פגיעה בתכונות המקרקעין ומהווה עילת תביעה בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה

ערר 8124+8125/14 קדרים – אלון החזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גליל עליון ואח'

ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז צפון בפני כבוד היו"ר עו"ד איל תיאודור שרון. ניתן ביום 23 באוקטובר 2018.

ועדת הערר נדרשה לשאלה האם פגיעה בנגישות למקרקעין, ואף שלילתה המוחלטת, היא "תכונה במקרקעין" המקימה עילת תביעה מכוחו של סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

בנסיבות העניין, תכנית מתאר מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גליל עליון (להלן: "הוועדה המקומית") ביטלה דרך גישה שאורכה עשרות מטרים מכבישים 65 ו-1 אל תחנת דלק, ויצרה תחניה דרך גישה חדשה באורך קילומטרים ספורים הדורשת מעבר דרך שערים חשמליים אחדים העוברים בשטחו של בקיבוץ סמוך.

הוועדה המקומית טענה כי הפגיעה אינה חוסה תחת הגדרת "תכונות המקרקעין", אלא ב"גישה" אליהם, ועל כן מדובר בפגיעה שאינה חייבת בפיצוי ע"פ סעיף 197 לחוק.

ועדת הערר דחתה את טענות הוועדה המקומית וציינה כי בעבר כבר הוכרו בפסיקה תביעות פיצויים נוספות כגון בשל הגדלת רעש מטוסים לנוכח תכנית הקובעת מסגרת תכנונית להרחבת פעילות נמל תעופה או תביעות בשל חסימת אור, אוורור ונוף בעקבות כביש חדש. כך, על אותו המשקל, לא מצאה ועדת הערר סיבה שלא להכיר, בנסיבות המתאימות, בפגיעה הנובעת מביטול מוחלט או הרעה משמעותית באפשרות גישה למקרקעין בייעוד תחנת תדלוק.

ועדת הערר ציינה עוד כי הרעה שכזו עשויה בהחלט לפגוע בתכונות האובייקטיביות של הקרקע, ואין ספק כי בינה ובין התכנית הפוגעת מתקיימת זיקה ברורה, ממשית והדוקה.

ועדת הערר הוסיפה כי בעוד שכמות הלקוחות הפוטנציאליים החולפים ליד תחנת התדלוק אינה נמנית על 'תכונותיה הקרקעיות', הרי שלטעמה של וועדת הערר עצם אפשרות ההגעה אליה על-ידי אותו הציבור אשר תוכנן ליהנות משירותיה – בהחלט כן.

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