



יולי 2021

מעו"דכן תכנון ובניה

סמכות הוועדה המקומית  
לאשר תוכנית מכוח תוכנית  
מתארית לאזור תעסוקה  
מטרופוליני משני

\*

פטור מהיטל השבחה  
למוסד ציבורי - בעת מכר  
יש להוכיח כי התמורה  
תשמש למטרות הציבוריות

\*

אין מקום לבחון את  
תחולתה של תמ"א 38  
במסגרת בקשה להיתר  
שמוגשת על בסיס תוכנית  
נקודתית לפי סעיף 23  
לתמ"א 38

\*

הזכאות לפטור מהיטל  
השבחה בגין דירת מגורים  
מתייחסת למקרקעין בנויים  
ופנויים

\*

אופן חישוב היטל השבחה  
בגין אישורה של תוכנית  
פינוי-בינוי

\*

כל שותף נושא בהפקעה  
שהייתה במגרשו, באופן  
בלעדי

\*

סמכותו של מוסד התכנון  
לקבוע תנאים לפי סעיף 78  
נועדה להגן על התוכנית  
המוצעת מסיכולה קודם  
שתבוא לאוויר העולם.

מבחן הסיכול, הינו מבחן  
הסיכול של התכנון המיטבי  
של המתחם שמבוקש לתכנן

\*

לזכויות שמקורן בהקלה יש  
השפעה על שווי מקרקעין,  
לעומת שווי של מבנה בנוי

מוזמנים לבקר אותנו:

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

ולעקוב אחרינו:



לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן תכנון ובניה ובו עדכוני חקיקה ופסיקה של בתי המשפט וועדות ערר שפורסמו לאחרונה.

נציין כי בימים אלו פורסמה על ידי משרד האוצר טיוטת חוק ההסדרים לשנת 2021.

בין יתר הנושאים, מתייחס החוק לתוכנית להסבת משרדים למגורים, לנוכח עודף ההיצע המשמעותי הקיים בשוק המשרדים והצורך בהגדלת היצע הדירות למגורים ויעול השימוש בקרקע. ההצעה מתייחסת להסבה של עד 50% משטחי התעסוקה ההמוקמים בקרבת שכונות מגורים לדירות קטנות. נושא נוסף שנדון בהקשר זה הוא האצת עבודות פיתוח למגורים. כמו כן, ההצעה דנה בהסדרה חוקית של שילוב ייעודים ציבוריים במגרשים עם ייעודים סחירים, כולל הקניית החלק הציבורי לרשות המקומית.

עוד מתייחסת טיוטת חוק ההסדרים לרפורמה בנושא רישוי לבניה ייעול הליכי הוצאת היתרי בניה ויצירת אפשרות לרישוי עצמי בבניה, כמסלול מקביל להליכי הרישוי הקיימים כיום. בנוסף, מתייחסת הטיוטה לצורך בפיתוח שוק שכירות מוסדית ארוכת טווח.

נושא נוסף הרלוונטי לתחומנו הוא פרויקט המטרו בגוש דן ויצירת מסגרת חוקית ותקציבית לקידומו.

כמובן שיש לבחון את הוראות טיוטת החוק היטב, על יתרונות ההצעות המפורטות בה וחסרונותיהם.

בנוסף נציין כי מינהל התכנון פרסם התייחסות [לתוקפן של תוכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38](#) לאחר פקיעת התמ"א. מינהל התכנון מצייין כי לפי החלטת המועצה הארצית בדבר פקיעת תמ"א 38, פקיעת התמ"א לא גוררת אחריה באופן אוטומטי את פקיעתן של תוכניות שאושרו כוחה. מינהל התכנון בחן את התוכניות הרחוביות שאושרו מכח סעיף 23 לתמ"א ומתייחס אליהן באופן ספציפי ומצייין כי תידרש בדיקה פרטנית ביחס לתוכניות נקודתיות בסמכות מקומית ומחוזית. ביחס לתוכניות שטרם אושרו ופורסמו למתן תוקף, מוצע להבהיר במפורש בהוראות התוכנית את היחס בינה ובין תמ"א 38 ולהתייחס לנושא פקיעתה. החוזר אינו מתייחס לנושא היטל השבחה.

כתמיד, נאחל לכם קריאה מהנה.

## סמכות הוועדה המקומית לאשר תוכנית מכוח תוכנית מתארית לאזור תעסוקה מטרופוליני משני

עת"מ (מרכז) 39830-12-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז

בבית המשפט המחוזי מרכז לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט צבי דותן, ניתן ביום 13 ביוני 2021.

עסקינן בעתירה שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה (להלן: "הוועדה המקומית") נגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (להלן: "הוועדה המחוזית") כנגד החלטתה, כי תוכנית אפעל, תוכנית מפורטת המציעה תוספת זכויות בניה וקומות עבור הקמת מגדל משרדים במתחם אפעל בפתח תקווה (להלן: "תוכנית אפעל"), טעונה אישור השר (שר הפנים), לפי סעיף 109(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), (סמכות שהואצלה ליו"ר הוועדות המחוזיות). המשמעות היא, כי לא ניתן יהיה לתת תוקף לתוכנית, ללא אישור השר/יו"ר הוועדה המחוזית. לצד תוכנית אפעל עומדת תוכנית קרית אריה, המהווה תוכנית מתאר מקומית לאזור תעסוקה מטרופוליני משני (להלן בהתאמה: "אתמ"מ", "תוכנית קרית אריה"). תוכנית קרית אריה איננה תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה (מלבד בשטחים הציבוריים), ועל מנת להוציא היתרים, יש לאשר תוכניות מפורטות נקודתיות.

הדיון נסב סביב השאלה כיצד יש לראות את תוכנית קרית אריה - האם זוהי תוכנית מתארית אשר קובעת זכויות בניה מקסימליות ברמת המתחם, ואינה קובעת זכויות ברמת המגרש הבודד והאם ניתן לאשר תוכניות בסמכות הוועדה המקומית, מכוח תוכנית קרית אריה?

לטענת הוועדה המקומית, הזכויות בתוכנית אפעל הן מכוח תוכנית קרית אריה, והן תואמות לזכויות וליתר ההוראות של תוכנית קרית אריה. זכויות הבניה כבר הוקנו ב"סל זכויות" במסגרת תוכנית קרית אריה, וזהו מקור סמכותה של הוועדה המקומית. כל שקובעת הוועדה המקומית במסגרת תוכנית אפעל, הוא מימוש של הזכויות מתוך סל הזכויות שנקבע בתוכנית קרית אריה, בהתאם למגבלות שנקבעו בתוכנית זו לכל מגרש. כלומר, לטענת הוועדה המקומית, תוכנית אפעל היא מימוש הזכויות אשר נקבעו בתוכנית קרית אריה.

הוועדה המחוזית מצידה טענה, כי מסעיף 62א(א) לחוק עולה שתוספת זכויות בסמכות וועדה מקומית נגזרת מהיקף הזכויות שנקבע ואושר ע"י הוועדה המחוזית ברמת המגרש הבודד. באף אחד מהסעיפים לא קיימת אפשרות לוועדה המקומית לקבוע זכויות לראשונה, ברמת המגרש. מנגנון הסמכות של תוספת זכויות, בתוכנית בסמכות וועדה מקומית, נשען על כך שהוועדה המחוזית אישרה קודם לכן את היקף הזכויות ברמת המגרש. במקרה דנן תוכנית קרית אריה היא תוכנית מתארית ואינה תוכנית ברמת המגרש ועל כן אינה יכולה להיות מקור לסמכות הוועדה המקומית לאשר לראשונה זכויות ברמת המגרש.

בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים קיבל את העתירה וקבע, כי תוכנית קרית אריה אמנם קובעת תוספת זכויות בניה, לפי מתחמים ולפי רמות של עצימות בניה, אולם מדובר בתוכנית שקובעת גם זכויות ברמת המגרש הבודד. כלומר, תוכנית אפעל מהווה יישום ומימוש של הזכויות שכבר נקבעו קודם לכן, ע"י הוועדה המחוזית, במסגרת התוכנית המתארית, תוכנית קרית אריה. הוועדה המקומית לא מעניקה לבעלי המגרשים בתוכנית אפעל דבר מעבר לזכויות שכבר אושרו על ידי הוועדה המחוזית. אין כל היגיון בדרישה, כי תוכנית מפורטת מכח תוכנית קרית אריה, תידרש פעם נוספת לאישורה של הוועדה המחוזית.

בית המשפט קבע כי את הזכויות שנקבעו ואושרו על ידי הוועדה המחוזית בתוכנית המתארית, ברמת המתחם, מוסמכת הוועדה המקומית לקבוע במסגרת תוכנית מפורטת, לכל מגרש הכלול במתחם, בכפוף לסל הזכויות המתכלה. העובדה שתוכנית קרית אריה קבעה סל זכויות מתכלה, אינה מעידה על כך שלא מדובר בתוכנית המעניקה זכויות ברמת המגרש הבודד. כל זמן שסל הזכויות קיים, זכאי כל מגרש הכלול בתחום התוכנית לקבל את הזכויות מסל הזכויות וזאת בסמכות הוועדה המקומית.

ככל שיהיה בעל מגרש שירצה לנצל זכויות מכוח תוכנית קרית אריה, לאחר ש"סל הזכויות" כבר נוצל במלואו והתכלה, לא יוכל לעשות זאת במסגרת תוכנית בסמכות הוועדה המקומית ויהיה עליו ליזום תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית. ככל שתוכנית אפעל מקנה זכויות שאינן חורגות מן המקסימום שנקבע בתוכנית קרית אריה למתחם הזה ולמגרשים הכלולים בו, הרי שהיא בסמכות הוועדה המקומית.

### **פטור מהיטל השבחה למוסד ציבורי - בעת מכר יש להוכיח כי התמורה תשמש למטרות הציבוריות**

ערר (צפון) 8036-06-19 קרן לב"י האגודה למען החייל (ע"ר) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו

בוועדת ערר לפיציניים ולהיטל השבחה מחוז מרכז בפני יו"ר עו"ד שרון טל, ניתן ביום 27 במאי 2021.

ענייננו בערר שהגישו קרן לב"י האגודה למען החייל ונכסי חיל (נח) בע"מ (להלן: "העוררות") על שומת השבחה שנערכה לעת מימוש זכויות בדרך של מכר מקרקעין. הדיון נסב סביב השאלה, האם העוררת זכאית לפטור מתשלום היטל השבחה לפי הוראות סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן בהתאמה: "התוספת השלישית", "החוק").

לטענת העוררות, יש לפטור אותן מתשלום היטל השבחה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית, הקובע פטור מתשלום כאשר מדובר במוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד לבריאות או לספורט, או במקרקעין של הקדש ציבורי, כמשמעותו בחוק הנאמנות, התשל"ט - 1979, שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים, אם אותם מקרקעין או התמורה בעדם, משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי על מבקש הפטור להוכיח שמדובר ב"מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד לבריאות או לספורט". בעלת הזכויות הרשומה במקרקעין, שהעבירה זכויותיה בהן על פי הסכם המכר המהווה מימוש הזכויות בענייננו, היא נכסי חיל (נח) בע"מ. העוררת הגישה את הערר יחד עם נח, בטענה כי העוררות שזורות זו בזו. ועדת הערר קבעה, כי אין לקבל טענה זאת היות שמדובר בשני גופים בעלי אישיות משפטית נפרדת. עם זאת יש לקבל את הטענה, כי נח היא מוסד ציבורי שמטרותיו נופלות בגדרי סעיף הפטור בתוספת השלישית, שכן טענה זו הוכחה במסמכים שצורפו לערר. אך לא די בהיותה גוף ציבורי לשם קבלת הפטור והחוק מחייב קיומם של תנאים נוספים שעניינם במקרקעין בהם מומשו הזכויות. כאשר מוכר המוסד את המקרקעין, יינתן הפטור בתנאי שאותם מקרקעין או התמורה בעדם, משמשים או מיועדים לשמש למטרות המוסד. בענייננו, שעה שהעוררת מכרה את המקרקעין, היא איננה יכולה לטעון לשימוש בהם למטרות הציבוריות. עם זאת, יש לבחון את שאלת ייעודה של התמורה בעד המקרקעין. במקרה זה, העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח שהתמורה תשמש למטרות הציבוריות. משכך העוררת אינה עומדת בתנאי הפטור שכן לא זו בלבד שהמקרקעין אינם משמשים למטרות הציבוריות, אלא שגם לא הוכח שהתמורה משמשת למטרות אלו. משכך לא מתקיימים התנאים למתן הפטור מתשלום היטל השבחה.

### **אין מקום לבחון את תחולתה של תמ"א 38 במסגרת בקשה להיתר שמוגשת על בסיס תוכנית**

#### **נקודתית לפי סעיף 23 לתמ"א 38**

ערר רג/1104/0819 ז.צ.ש השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

בוועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב בפני יו"ר עו"ד הילה סירוטה ליבנה, ניתן ביום 28 ביוני 2021.

עסקינן בערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (להלן: "הוועדה המקומית") אשר דחתה בקשה להיתר בניה שעניינה הריסת 3 מבנים קיימים בקיר משותף המצויים ברחוב מיכאל ברמת גן (להלן בהתאמה: "הבקשה", "המקרקעין").

הבקשה להיתר הוגשה מכח תוכנית נקודתית שאישרה הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38, אולם לעת הגשת הבקשה טענה הוועדה המקומית כי המבנים במקרקעין לא זכאים להיכנס לגדרי תמ"א 38 ועל כן המקרקעין לא זכאים ליהנות מזכויות הבניה שניתן לקבל מכוח התמ"א. במסגרת הערר, התבקשה ועדת הערר לקבוע, כי המבנים הקיימים במקרקעין זכאים לזכויות מכוח תמ"א 38 ולהורות לוועדה המקומית לקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו לבקשה להורות על הוצאת היתר הבניה המבוקש. השאלה שעמדה במרכז הדיון היא האם לאחר שאושרה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 על ידי הוועדה המקומית רשאית הוועדה המקומית לבחון את תחולת תמ"א 38 גם בשלב הוצאת ההיתר.

לטענת העוררת, הוועדה המקומית קבעה בתוכנית 1676 (להלן: "התוכנית החלה"), כי זכויות הבניה נקבעות על פי תוכנית רג/340 בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38. משמעות הדבר היא, כי הוועדה המקומית נתנה דעתה וקבעה שהוראות התמ"א, לרבות התמריצים, חלות על המקרקעין. הוועדה המקומית מנועה מלקבל החלטה לפיה המקרקעין אינם זכאים לזכויות בניה מכוח תמ"א 38 לאחר שהתוכנית החלה אושרה כתוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א. עוד טענה העוררת, כי נוכח הוראות התוכנית החלה ותמ"א 38 יש לבחון את השינויים שחלו בהוראות תמ"א 38 ותקן 413 שהרי ביחס למגרשים עצמם לא חל שינוי תכנוני.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי התוכנית החלה אושרה בתקופה שונה מבחינת המצב המשפטי והתכנוני וכי בשל השינויים שחלו בנוסחה של התמ"א מעת שאושרה התוכנית הנקודתית וכן בשל שינויים מאוחרים בתקן 413, התמ"א על תמריצה לא חלה על המבנים הבנויים בשטח התוכנית ולא ניתן לאשר את הבניה בהיקף שביקשה העוררת. עוד טענה הוועדה המקומית מצידה, כי אם במסגרת הדיון בבקשה להיתר בניה מתברר כי תמ"א 38 איננה חלה על המבנה כי אז לא ניתן לאשר את הזכויות מכוחה של התוכנית. נטען, כי התוכנית החלה אינה מקנה לעוררת את הזכויות מכוח תמ"א 38 אלא בהתאם לתוכנית שקדמה לתוכנית זו, וכי על הוועדה המקומית לבחון את הבקשה להיתר בהתאם למצב התכנוני והמשפטי החל במועד הדיון בבקשה.

ועדת הערר קיבלה את הערר באופן חלקי, וקבעה, כי אין מקום במסגרת בקשה להיתר שמוגשת על בסיס תוכנית נקודתית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, שאושרה על ידי הוועדה המקומית, לבחון את תחולתה של תמ"א 38, מקום בו אין הוראה מפורשת באותה תוכנית הקובעת, כי הדבר מהווה תנאי להיתר. עוד קבעה ועדת הערר, כי אין מקום להותיר את בחינת עצם תחולתה של תמ"א 38 לשלב הוצאת ההיתר, שכן הותרת הבחינה לשלב זה, תביא לקיומו של הליך תכנוני ארוך ויקר במסגרתו תאושר תוכנית אשר בסופו של יום לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרים, קרי הליך תכנוני מיותר וחסר כל תכלית. יחד עם זאת קבעה ועדת הערר, כי במסגרת הדיון בבקשה להיתר על הוועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה בכל הנוגע להיקף התמריצים אותם ראוי להתיר.

## **הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין דירת מגורים מתייחסת למקרקעין בנויים ופנויים**

עמ"נ (י-ס) 21-02-4491 אהובה איצר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כבוד השופט עודד שחם, ניתן ביום 1 ביוני 2021.

עסקינן בערעורים המופנים כנגד החלטתה של ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, לדחות שני עררים שעניינם בחיובם של המערערים בהיטלי השבחה, בגין 4 דירות שאושרה בנייתן מכוח תוכנית משבחה. בגדרי החלטת ועדת הערר, נדחו טענות המערערים לתחולתו של סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן בהתאמה: "התוספת השלישית", "החוק") הקובע פטור מהיטל השבחה בגין בנייתה או הרחבתה של דירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר.

ועדת הערר התבססה על המסקנות המפורטות להלן, על פי הפסיקה, והחילה אותן על המערערים השונים בהתאם לנסיבות בכל אחד מהמקרים:

על מנת לעמוד בתנאי הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, על מבקש הפטור להחזיק בפועל במקרקעין בעת הגשת הבקשה; בעוד שההחזקה במקרקעין פנויים אינה מחייבת שימוש, החזקה במקרקעין בנויים (לגביהם מתבקשת הרחבה, הריסה ובניה מחדש, או בניית יחידות דיור נוספות לצד הקיימות), מחייבת שימוש של המחזיק או קרובו במקרקעין בעת הגשת הבקשה לפטור; מספר הפטורים שניתן לתת הוא כמספר המשתמשים כדין באותו נכס; פיצול בלתי חוקי של דירת מגורים אינו יכול להגדיל את היקף הפטור; מקום בו ישנה החזקה בפועל בחלק מדירה ומבקש הפטור עומד ביתר תנאי הפטור, יש לחשב את חלקו בפטור בהתאם לחלקו היחסי בשטח האקוויוולנטי של דירת המגורים.

בסופו של דבר דחתה ועדת הערר את העררים וקבעה, כי המערערים אינם זכאים לפטור מהיטל השבחה.

לטענת המערערים שגתה וועדת הערר בפרשנות תנאי הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, לפיה קבעה, כי הפטור לא יחול על מי שהוא בעלים של חלק מדירת מגורים או של חלקים אחרים בבית המשותף שאינם בגדר דירה. עוד טענו המערערים, כי שגתה ועדת הערר במסקנותיה לגבי בעלי הזכויות במקרקעין ומועדי רכישת הזכויות.

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים קיבל את הערעורים וקבע ביחס לשאלת האבחנה בין מקרקעין פנויים ובנויים, כי בלשון סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, בהיסטוריה החקיקתית שלו ובתכליתו, אין בסיס להטלת הגבלה נוספת על מימוש הפטור, בדמות דרישה ל"החזקה בפועל" במקרקעין.

בית המשפט קבע, כי אין הצדקה עניינית להבחנה בין תחולתו של הפטור הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית על מקרקעין פנויים, לבין תחולתו על מקרקעין בנויים. בכלל זה, אין מקום להבחין בין טיב ההחזקה הנדרש בכל הנוגע למקרקעין פנויים, לבין טיב ההחזקה הנדרש בנוגע למקרקעין בנויים. משכך יש לקבוע כי גם באשר למקרקעין בנויים, הזכאות לפטור קמה לכל בעל זכויות במקרקעין העומד בתנאי הסעיף כפי שהם עולים מהחוק ומפסיקת בית המשפט העליון.

עוד קבע בית המשפט כי הזכאות לפטור ניתנת לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, ובלבד שהם עומדים בתנאי הסעיף, שאינם כוללים דרישה לשימוש בפועל במקרקעין. בפסיקה הודגש כי הפטור לא ניתן ליחידת המקרקעין, אלא לכל אחד ואחד מבעלי הזכויות במקרקעין בפני עצמו. משכך, אין מקום לקשור את מתן הפטורים במספר הדירות הקיימות בנכס בשלב קביעת ההיטל, ואין בסיס לקביעתו של פטור "יחסי" הנגזר מהיקף זכויותיהם של אחרים בנכס.

### **אופן חישוב היטל השבחה בגין אישורה של תוכנית פינוי-בינוי**

ערר (י-8) 8012/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו

בוועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בפני יו"ר עו"ד בנימין זלמנוביץ, ניתן ביום 9 ביוני 2021.

עסקינן בארבעה עררים דומים שהוגשו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "הוועדה המקומית"), בעניין שומת היטל השבחה בגין תוכנית פינוי בינוי. מדובר בבעלי דירות במקרקעין שמכרו את דירתם בסמוך ועד כשלוש שנים לאחר אישורה של תוכנית הפינוי בינוי.

בכל אחד מהעררים, נמצא כי מחיר המכירה של הדירה בשוק החופשי היה נמוך במאות אלפי שקלים ביחס לשווי החדש שקבע שמאי הוועדה, כשהוא מחושב על פי החלק היחסי של המוכר בזכויות הבניה במצב חדש.

ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה, כי בהתאם לפסיקה, לשם קביעת ההשבחה יש לאמוד את שווי המקרקעין פעמיים - לפני האירוע המשביח (המצב הקודם) ופעם לאחריו (המצב החדש). שומת הוועדה המקומית נערכה כך שהשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות והשווי במצב החדש נקבע כשווי זכויות הבניה החדשות, הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת. בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים להם. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלים של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבלים בעלי הדירות דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מהדירה המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדת ועדת הערר כפי שהוצגה גם בעניין אשדר היא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינני בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות שהושבחו בתוכנית והפכו לחדשות. בקביעת ההשבחה על דירות אלו יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינני בינוי כמו גם לעסקה נשוא השומה.

### **כל שותף נושא בהפקעה שהייתה במגרשו, באופן בלעדי**

תא (קריית) 63491-10-17 **איריס לביא נ' יהודה מירון**

בבית משפט השלום קריות בפני כבוד השופט מוחמד עלי, ניתן ביום 25 במאי 2021.

ענייננו בתביעה לתשלום דמי איזון ודמי שימוש ראויים. התובעים והנתבע היו בעלים במשותף בחלקים שווים בחלקת מקרקעין וכל צד החזיק בחלק מוגדר של המקרקעין ועשה בו שימוש ייחודי ובלעדי. במרוץ השנים, הופקעו מהחלקה שטחים לצרכי ציבור, והחלק בו מחזיקים התובעים קטן לעומת החלק בו מחזיק הנתבע. על רקע מצב דברים זה, עותרים התובעים לקבלת פיצוי כספי מהנתבע, שמורכב בעיקר מתשלום דמי איזון ודמי שימוש ראויים.

השאלה העומדת במרכז הדיון היא, האם כל אחד מן השותפים צריך לשאת בתוצאות ההפקעה במגרשו שלו ללא קשר למגרשו של האחר, או שעל שני הצדדים לשאת בתוצאה יחדיו, באופן שיש לנכות משטח החלקה הכולל את השטח ההפקעה הכולל ולחלק את החלקה בין הצדדים מחדש כשיעור חלקם היחסי בחלקה.

בית משפט השלום דחה את התביעה וקבע, כי על אף ששני הצדדים שותפים בחלקה, כל אחד מן השותפים צריך לשאת בתוצאות ההפקעה במגרשו שלו ללא קשר למגרשו של האחר. כל שותף נושא בהפקעה שהייתה במגרשו באופן בלעדי. למסקנה זו ניתן להגיע במקרה דנן, על פי מספר אינדיקציות הקיימות ומלמדות על כך שהצדדים וקודמיהם בחלקה, התכוונו ליצור נתק מוחלט בין הצדדים באופן שמלמד על כך שכוונתם הייתה כי סיכוני ההפקעה העתידיים יחולקו בהתאמה להחזקתם בפועל בשטח החלקה ולא לפי זכויות הבעלות הרשומות.

### **סמכותו של מוסד התכנון לקבוע תנאים לפי סעיף 78 נועדה להגן על התוכנית המוצעת מסיכולה קודם שתבוא לאוויר העולם. מבחן הסיכול, הינו מבחן הסיכול של התכנון המיטבי של המתחם שמבוקש לתכנן**

ערר (ארצי) 2/21 **שר אל מיכאל חברה לבניה והשקעות 2015 בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז** בוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה בפני יו"ר עו"ד שמרית גולן, ניתן ביום 25 לפברואר 2021. ענייננו בערר שהגישה שר אל מיכאל חברה לבניה והשקעות 2015 בע"מ (להלן: "העוררת") על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז, להודיע על הכנת תוכנית במתחם השקמה - השקד שבראשון לציון (להלן: "המקרקעין") ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה בתקופת הכנתה, מכוח סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק").

לטענת העוררת, שהיא בעלת מגרש אחד בתחום התוכנית, היא נפגעת מההחלטה ויש להוציא את המגרש שלה מתחומי התוכנית שכן הוגשה לגביו בקשה להיתר בניה לפי תמ"א 38 וניתן לתכנן את שאר המתחם להתחדשות עירונית גם בלעדיו. עוד טענה העוררת, כי התוכנית שבהכנה אינה אלא רעיון ערטילאי שאינו מצדיק הטלת מגבלות שכן מדובר בתוכנית שכלל אינה מגובשת וכי מתן היתר הבניה במגרש לא יסכל את התכנון שכן מדובר במגרש בשוליו של המתחם כולו.

הוועדה המחוזית מצידה טענה, כי החלטתה להחיל את התנאים על המתחם בשלמותו, כולל המקרקעין, נסמכת על הנסיבות הבאות: התאמה של התוכנית העתידית לתוכנית המתאר העירונית (רצ/2030) ולמסמך המדיניות הרלוונטי; על תכלית סעיפים 77 ו-78 לחוק והאפשרות לסיכול התכנון העתידי; על הפקדת תוכנית המטרו וקידום תמ"א 70; וכן על החלטת המועצה הארצית מיום 5.11.2019 בדבר סיום תוקפה של תמ"א 38 אשר קבעה, כי תכנון נקודתי של תמ"א 38 אינו מאפשר השגת מטרות תכנוניות רחבות היקף וכי תכנון ברמת המגרש הבודד מפריע לתכנון ראוי ומושכל.

ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ולבניה דחתה את הערר וקבעה, כי המתחם המדובר מצוי באזור המיועד להתחדשות ביינוי עירוני אינטנסיבי לפי התוכנית העירונית הכוללת ובשים לב לתוכנית המטרו המקודמת באזור. המאפיינים של המתחם מחדדים את הצורך בראיה כוללת ובמתן אפשרות אמיתית לוועדה המחוזית לתכנן את המתחם כולו באופן מיטבי, התואם את חשיבותו ומרכזיותו.

הסמכות שנקבעה בחוק להגביל את הזכות לממש תוכנית תקפה, חורגת מהעיקרון לפיו מוסד תכנון אינו רשאי, ככלל, לסרב לבקשה להיתר בניה התואם את התוכנית התקפה. בבסיס הענקת הסמכות החריגה כאמור עומד הרצון לאפשר למוסד התכנון לגבש מתווה תכנוני סטטוטורי חדש מבלי ששינוי המצב הפיזי של הקרקע יכביד על הכנתה של התוכנית או יסכלה. מבחן הסיכול שנקבע בפסיקה, הינו מבחן הסיכול של התכנון המיטבי של המתחם שמבוקש לתכנן. מבחן זה מתקיים במלואו במקרה דנן והסמכות שהופעלה במקרה דנן על ידי הוועדה המחוזית הופעלה באופן ראוי, יסודי ומקצועי, ועל כן אין כל מקום להתערב בה.

## **לזכויות שמקורן בהקלה יש השפעה על שווי מקרקעין, לעומת שוויו של מבנה בנוי**

ערר (ת"א) 85246/13 נזרי בטי וג'וזף נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

בוועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בפני יו"ר עו"ד גילת אייל, ניתן ביום 25 במאי 2021.

עסקינן בערר שהוגש כנגד שומת השבחה בגין היתר שכלל הקלות, בנכס המצוי בהרצליה פיתוח (להלן: "המקרקעין"). הדיון נסב על שווי זכויות "מתכלות", כלומר, זכויות אשר ניתנות במסגרת הקלה, לתקופה קצובה, בשים לב למשך החיים הכלכליים של נכסים בסביבת הנכס הנדון.

לטענת העוררים, יש לייחס שווי מופחת לזכויות אשר אושרו במסגרת הקלה, שכן הן ניתנות לתקופה קצובה.

הוועדה המקומית מצידה טענה, כי זכויות הבניה שניתנו במסגרת הקלה ניתנות לניצול במסגרת הבקשה להיתר ואינן קיימות במנותק ממנו, אולם בהתחשב בכך שאורך החיים של בית מגורים הנבנה ברמה ממוצעת ומעלה הינו למשך שנים רבות, הערך הנוכחי של ניצול הזכויות שואף ל-100% ואין לנכון להפחית מערך הזכויות הללו.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי הזכויות שניתנו במסגרת הקלה, הינן זכויות צמודות להיתר ופוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר, וכי מבחינת דיני התכנון והבניה, אין המדובר בזכויות בעלות מעמד שווה לזכויות מכוחה של התוכנית. יש וודאות גדולה שזכויות הבניה שניתנו בהקלה יתבטלו ולא יבואו לידי ביטוי בבניה עתידית. כל זאת, על רקע שומות מכריעות שניתנו על ידי שמאים מכריעים שונים באזור המקרקעין בו מצוי

הנכס דגן, אשר חזרו על כך שככל שלמרכיב הקרקע מיוחס שווי גבוה יותר, כך תרומת המחברים לשווי הקרקע היא לתקופה קצרה יותר. בשל כך ומאחר שבאזור דגן שוויו של מרכיב הקרקע גבוה במיוחד, שוויון של זכויות הניתנות בהקלה הצמודות לחיי הנכס הבנוי, נמוך משוויון של זכויות שאינן קצובות. על כן קבעה וועדת הערר, כי משך החיים הפיזיים והכלכליים של המבנה הבנוי אינו מושפע משאלת מקור הזכויות. להבדיל, שווי המקרקעין, אשר אמור בכל רגע נתון לבטא את כלל התועלות העתידיות מהמקרקעין, עשוי בהחלט להיות מושפע מפקיעת תוקפן של זכויות, וממילא משאלת מקור הזכויות.

**מחלקת תכנון ובניה  
פישר (FBC & Co.)**

**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 (FBC & Co.) להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: [news@fbclawyers.com](mailto:news@fbclawyers.com)