



השמאלון

היכרות משפטית חוקדשי מטעם לשכת שמאי המקרקעין - מהחודש יוני

שמאות
חקיקה
הצעות חקיקה
פסיקה
<p>תכנון ובנייה- שמאי מכריע - התערבות ועדת הערר -ועדת הערר עמדה על הכללים להתערבותה בשומת שמאי מכריע ודחתה ערר על שומה מכרעת, שעניינה שומת היטל השבחה, תוך חיוב העוררת בהוצאות. הועדה לא מצאה פגם מקצועי במתודה השמאית שנקבעה וביישומה למציאת שווי למ"ר, קבעה כי המסקנה השמאית ראויה ולא מצאה בשומה כל סתירה - ערר (י-ם) 82/12 שמיר ז'הבה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</p> <p>החלטה בעניין ערר על שומת השמאית המכריעה שעניינה שומת היטל השבחה שנערכה למקרקעין עליהם היה בנוי מבנה ישן, שבמסגרת בקשה להיתר התבקשה הריסתו ובניית בניין בן 2 קומות במקומו. במצב הקודם חלו על הנכס תכנית המתאר 62 ותכניות שיכון ציבורי. במצב החדש חלות על הנכס תכנית 2483 שפורסמה למתן תוקף ביום 23.10.80; תכנית 2483 א' שפורסמה למתן תוקף ביום 7.6.84; תכנית 2483 ב' שפורסמה למתן תוקף ביום 21.1.93. לאור מימוש הזכויות שנערך במקרקעין הנפיקה המשיבה לעוררת שומת היטל השבחה. לאור הפער בין שומות הצדדים מונתה שמאית מכריעה שלעמדתה היטל השבחה הנו: תכנית 2483 32.48 – ש. תכנית 2483 – 'העדר השבחה. תכנית 2483 ב' 90, 000 – ש' (מימוש חלקי). הערר נסב על שומה מכרעת זו.</p> <p>ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה קבעה כי הועדה עמדה על היקף התערבות ועדת הערר בהכרעת השמאי המכריע, בציינה כי ככל שהנושא העומד לדיון נושא אופי שמאי מקצועי (כגון: קביעת שווי) כך היקף ההתערבות של ועדת הערר יהא קטן יותר, וככל שהנושא הינו בעל אופי משפטי או תכנוני, היקף ההתערבות יהיה גדול יותר.</p>



אשר לטענה כי השמאית המכרעת טעתה בכך שהסתמכה על ערכי שווי כלליים מביטאון "מקרקעין וערכם" ולא הסתמכה על עסקאות ספציפיות שהציג השמאי מטעם העוררת – תכנית 2483 אושרה למתן תוקף בשנת 1980. קביעת ערכי השווי 30 שנה לאחור הינה מלאכה שמאית מורכבת, אולם לאור הלכת פמיני על השמאי לפעול בשיטת "המדרגות". בכל מקרה, מדובר בנושא שמאי טהור. מדובר בקביעת שווי למ"ר, המהווה את לב העשייה השמאית ולכן ההתערבות בה תהא מצומצמת. בענייננו לא נמצא כל פגם בשומה המכרעת, שכן הן המתודה בה בפעלה השמאית המכרעת והן הכרעתה ראויות ונכונות. השמאית המכרעת לא התעלמה מעסקאות ההשוואה שהציג שמאי העוררת, אולם ציינה כי העדיפה להשתמש בנתונים הכלליים בהתחשב במרחק הזמן ומאחר שערכי השווי שנקבעו בביטאון "מקרקעין וערכם" נקבעו על ידי שמאים בסמוך למועד הקובע, הרי שניתן ליחס לנתונים אלה משקל גבוה כיום.

אשר לטענה כי השמאית המכרעת לא פעלה בהתאם לתקן מספר 2 של מועצת שמאי המקרקעין – במצב בו יש להעריך נכס ליום קובע לפני למעלה מ-30 שנה קשה ליישם כלשונו את תקן מספר 2 שמטרתו לקבוע תקינה להערכת שווי נכסים נכון להיום והוא אינו עוסק בהערכת שווי היסטורי של נכסים למועד קובע לפני 30 שנה. בכל מקרה, השמאית המכרעת פועלת בהתאם לאמור בתקן, ניתחה את העסקאות, כאשר היא מתייחסת רק לעסקאות השוואה לגביהם איתרה דמיון לנכס שוא הערר. לפיכך, אין כל פגם בשומה המכרעת המצדיק התערבות ועדת הערר. **הערר נדחה.**

תכנון ובנייה - שמאי מכריע - סמכותו - לצורך קביעת שיעור היטל השבחה, יש להעריך את הקרקע לפי השימוש החוקי שיניב את הערך הגבוה ביותר לקרקע. יש לשום את המקרקעין לפי התכונות והשימושים התכנוניים שיתנו להם את השווי הגבוה ביותר, ולא לפי שימושים פחותים שיורידו את שוויים. מבחן השימוש הטוב של הנכס קובע כי יש לבחון את מכלול השימושים האפשריים של הקרקע ולבחור את השימוש שייתן את ההנאה הכלכלית הגבוהה ביותר, שממילא ייתן גם את שווי השוק הגבוה ביותר לקרקע - עשא (ת"א) 22989-08-11 חניוני מאיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו

המערערת – חברה שמתמחה בהפעלת חניוני רכב, הגישה ערעור בעניין שומת היטל השבחה, לפי סעיף 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, על השומה המכרעת של השמאי המכריע. המערערת מבקשת מבית המשפט להורות לבטל את החיוב שהוטל עליה בגין היטל השבחה. המערערת טוענת, בין השאר, כי השומה המכרעת אינה מנומקת והיא רצופה שגיאות משפטיות וסתירות פנימיות.

בית המשפט פסק כי השמאי המכריע אינו ערכאת ערעור על החלטת הועדה המקומית. הייתה זו הועדה המקומית שאישרה בהחלטתה את הבקשה לשימוש חורג. גם אם לדעת המערערת הבקשה להיתר לשימוש החורג הוגשה בטעות ובהיסח דעת מומחי המערערים, עדיין הדיון בשאלת הצורך בהיתר כזה, הינה בפני הועדה המקומית ולאחר מכן- ערר לועדת ערר על פי החוק.

השמאי המכריע דן בנושא ההשבחה בתחום מומחיותו, דהיינו בשאלת עלית ערך המקרקעין בגין תוכניות משביחות או השימוש החורג שאושר. בשאלה העקרונית, המשפטית, לצורך בהקלה או בהיתר לשימוש חורג, לעניין השימושים המבוקשים, חסר השמאי המכריע כל סמכות הכרעה.

אין מעלים טענות חוסר סמכות עניינית לאחר שהערכאה הראשונה כבר דנה בנושא ופסקה את אשר פסקה. אין להעלות את טענת הסמכות רק בשלב הנוסף של הדיון המשפטי. טענת חוסר הסמכות העניינית מן הדין כי תישמע בערכאה הדיונית, ולא רק בערכאת הערעור. בנסיבות הוכח, כי היה צורך בהיתר לשימוש חורג, לצורך שימוש בחלקות כחניון.



יש לאמץ את הגישה המרחיבה את סמכות בית המשפט השלום בדונו בערעור, ולהכליל בו כל נושא, אשר אינו כרוך בקביעת ערכי השוק של המקרקעין, ובקביעת עובדות אחרות, שאינן מצריכות הסקת מסקנות, יישום דין או תפיסה מופשטת אחרת.

סמכות בית המשפט להתערב בהחלטות שיצאו תחת ידי שמאי מכריע מוגבלת. בית המשפט אינו רשאי להתערב בשיעור ההשבחה שקבע השמאי המכריע, אך בית המשפט, רשאי גם רשאי להתערב בעקרונות השומה. בנסיבות העניין, ולאור העובדה שקביעת השמאי המכריע אינה קוהרנטית, כאשר השמאי המכריע עצמו קובע, כי הכרעתו מנוגדת להלכה שיצאה מפי בימה"ש העליון, יש מקום לבחון קביעות השמאי המכריע.

זאת ועוד, הדיון בפני השמאי המכריע נושא אופי מעין שיפוטי ומכאן שעל ההליך שבפניו חולשים אף כללי הצדק הטבעי.

בנסיבות העניין, השמאי המכריע, אכן סבור, שהשימוש שנעשה בחלקות אינו השימוש המיטבי. השמאי המכריע מתייחס לתקופת ביניים, במהלכה החלקות פנויות ואינן מניבות הכנסה מלאה, כאשר לגישתו שימוש בחלקות כחניון מסחרי יניב הכנסות. ברם, השמאי המכריע אינו לוקח בחשבון את העובדה, שהיעוד המתאפשר על החלקות, הינו למגורים ומסחר.

אין ולא יכול להיות חולק, כי שימוש בחלקות לצורך הפעלת חניון, שווי החלקות נמוך יותר, לעומת שימוש בהתאם ליעוד החלקות למסחר ומגורים. העובדה שהבעלים של החלקות איננו מנצל את הפוטנציאל הטמון בחלקות וחלף זאת בוחר לעשות בחלקות שימוש נחות, לעומת השימוש המאושר והמיטבי, או שקיימת מניעות זמנית להוציא אל הפועל את התוכניות החלות על החלקות, אינה רלוונטית.

בהתאם לסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק", ליצירת אירוע מס בהיטל השבחה נדרשים שני אירועים ותנאי אחד: האירוע הראשון- עליית שוויים של המקרקעין; האירוע השני- אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. התנאי הוא כי האירוע הראשון הוא תוצאה של האירוע השני. אושרה תוכנית, ניתנה הקלה או הותר שימוש חורג, ושוויים של המקרקעין לא עלה, אזי לא חל כל אירוע מס כלל ועיקר. "במקרה דנן, מתקיים האירוע השני של מתן היתר לשימוש חורג. לעניין האירוע הראשון –עליית שווי המקרקעין, התוכניות החלות על החלקות מייעדות אותן למסחר ולמגורים. ההיתר לשימוש חורג ניתן לצורך חניון. יש לקבל את עמדת המערערת לפיה יעוד של חניון הינו בבחינת יעוד נחות לעומת יעוד למסחר ולמגורים. השימוש שנעשה בחלקות כחניון אינו השימוש המיטבי. מכל אלה, האירוע הראשון אינו מתקיים, היינו לא חלה השבחה במקרקעין ומכאן שאין לחייב את המערערת בתשלום היטל השבחה. **הערעור התקבל.**

שמאי מכריע –התערבות ועדת הערר- על רקע ההלכה בדבר ההתערבות המצומצמת בהכרעות שמאי מכריע בנושאים שמאיים וההלכה כי ככלל אין להתערב בחוות דעת שמאי מכריע בעניינים הנוגעים לתחום מקצועיותו ללא סיבה של ממש, נבחנה הכרעת שמאית מכריעה לגבי השבחה הנובעת מתכנית לעניין שטחי הממ"דים, ונדחתה- ערר (י-ם) 86121/11 חיים זקן בנין והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

ערר שעניינו הכרעת השמאית המכריעה לגבי השבחה הנובעת מתכנית 4/מק/2184. ועדת הערר דחתה את כלל טענות העוררת, למעט הטענה בדבר התחשבות בשטחי הממ"ד במצב הקודם. בהקשר זה השמאית המכריעה הבהירה כי בתכנית מצב קודם שטח הדירות היה 145 מ"ר ליחידת דיור. לעומת זאת בעסקאות ההשוואה שטח יחידת דיור נע בין 110-123 מ"ר כאשר חלק מהדירות הן דירות גן וחלק דירות גג. לפיכך קבעה השמאית המכריעה כי לאור תת ניצול בולט בעסקאות ההשוואה, אין מקום להוסיף ערך לשווי



יחידת דיור במצב קודם עקב שטחי ממ"ד נוספים. העוררת טענה כי לאור ההבהרה אין מחלוקת כי לרשות העוררת עמדו במצב הקודם גם שטחי ממ"ד בסך 996 מ"ר. העוררת ציינה כי השאלה היא האם יש לחשב את שווי המגרש לרבות הזכויות לממ"ד, או שמא במצב הקודם לא היה כלכלי לנצל גם את שטחי הממ"ד ודחתה את עמדת השמאית המכריעה כי כאשר זכויות הבניה הן 145 מ"ר שטח עיקרי לדירה אין ערך לשטחי ממ"ד נוספים ממספר טעמים שנדונו בהחלטה.

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה קבעה כי הלכה היא בדבר ההתערבות המצומצמת בהכרעות שמאי מכריע בנושאים שמאיים. הלכה היא שמאי מכריע, הינו כלי מקצועי אובייקטיבי, שמטרתו לבחון בצורה מקצועית, ניטראלית מהשפעות ונקייה מאינטרסים, את המחלוקות שבין הצדדים. ככלל, אין להתערב בחוות דעתו של השמאי המכריע בעניינים הנוגעים לתחום מקצועיותו ללא סיבה של ממש. סיבה טובה יכולה להיות משוא פנים או פגם או דופי חמור בשיקול דעתו של השמאי המכריע, או טעות קשה היורדת לשורש העניין.

על רקע ההלכות האמורות בחנה ועדת הערר את הכרעת והבהרת השמאית המכריעה לעניין שטחי הממ"דים. לא נמצאה כל שגיאה או פגם בשווי הקרקע ליחידת דיור אליו הגיעה השמאית המכריעה, שווי המתבסס על שורה של פרמטרים שמאים ראויים. **הערר נדחה.**

שמאי מכריע - היטל השבחה - קביעתו - על מנת להישאר נאמנים לעיקרון היסוד של היטל השבחה לפיו עליו לשקף את העלייה בשווי המקרקעין הנובעת מן הפעילות התכנונית המשביחה, יש להוציא מכלל הנתונים האובייקטיביים המשפיעים על שווי השוק של המקרקעין ערב אישורה של התכנית המשביחה את ציפיות השוק הקיימות כתוצאה מהליכי התכנון - [ערר \(י-ם\) 547/11 שפירא טובה נ'](#) [הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים](#)

ראה תמצית פסק הדין בעמ' 21 להלן.

תקנים

תכנון ובניה

חקיקה

[תקנות כלליות : 7130 \(19/06/12\)](#)

[תקנות התכנון והבניה \(פטור מהיתר לעבודה לצורך הקמת מיתקן שהייה למסתננים, ותנאים\) \(הוראת שעה\) \(תיקון\), התשע"ב-2012 – 1254](#)

[תקנות כלליות : 7130 \(19/06/12\)](#)

[תקנות התכנון והבניה \(פטור מהיתר לעבודה לצורך הקמת מיתקן שהייה למסתננים, ותנאים\) \(הוראת שעה\) \(תיקון\), התשע"ב-2012 – 1254](#)



תקנות כלליות : 7133 (25/06/12)

צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 15), התשע"ב-2012 – 1300
צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 16), התשע"ב-2012 – 1301
צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 17), התשע"ב-2012 – 1301
צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 18), התשע"ב-2012 – 1302
צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) (תיקון מס' 5), התשע"ב-2012 – 1302

ספר החוקים : 2364 (20/06/12)

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (תיקון מס' 2), התשע"ב-2012 – 458

הצעות חקיקה

הצעות חוק הכנסת : 471 (30/05/12)

הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 100) (חובת התקנת מערכת סולרית), התשע"ב-2012 – 210

הצעת חוק השכרת דירות לעולים נזקקים, התשע"ב-2012

הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – התקנת אמצעי מיגון בדירות מגורים), התשע"ב-2012

הצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (תיקון - פיצויים מזייר סרבן בהריסה ובינוי), התשע"ב-2012

הצעת חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום (כפר שלם), התשע"ב-2012

הצעת חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) (תיקון – ביטול תאריך התחילה), התשע"ב-2012

הצעת חוק הדיור הציבורי (זכות לדירה ציבורית), התשע"ב-2012

פסיקה

תכנון ובנייה - ענישה - מדיניות ענישה - עבירות התכנון והבניה אוצרות בחובן אלמנט של רווח כלכלי ומכאן ההיגיון בהטלת קנס יומי במקרים שבהם מדובר בעבירה נמשכת על מנת להרתיע את הציבור וכן על מנת ליטול את "עוקצו" של הרווח הכלכלי שממנו נהנה הנאשם על ידי פגיעה משמעותית בכיסו - עמא (רמ') **31164-02-10** מועצה מקומית שהם נ' רמי לוי שווק השקמה בע"מ

הנאשמים הודו בכתב האיטום המתוקן והורשעו בעבירה המפורטת. על פי עובדות כתב האיטום, המבקשים ביצעו שימוש חורג במקרקעין בכך שהפעילו סופרמרקט במקרקעין המיועדים לתעשייה. ב"כ המאשימה טענה כי הנאשמים הפעילו את העסק למטרה מסחרית מובהקת שלעשיית רווח כלכלי ולכן הקנס שיוטל עליהם צריך שיהיה קנס משמעותי שייתן ביטוי לפסול הטמון בהנאה מפירות העבירות שבוצעה.

בית המשפט קבע כי הכלל הוא שתחילה מקבלים היתר ורק לאחר מכן פועלים על פי ההיתר, וזאת בין אם מדובר בבניה על פני מקרקעין ובין אם מדובר בשימוש במקרקעין ליעוד כזה או אחר.

הנאשמים עשו דין לעצמם והחלו בפעילותם העסקית בטרם קבלת היתר כדין.

עבירות התכנון והבניה אוצרות בחובן אלמנט של רווח כלכלי ומכאן ההיגיון בהטלת קנס יומי במקרים



שבהם מדובר בעבירה נמשכת על מנת להרתיע את הציבור וכן על מנת ליטול את "עוקצו" של הרווח הכלכלי שממנו נהנה הנאשם על ידי פגיעה משמעותית בכיסו. במסגרת קביעת העונש הראוי יש לקחת בחשבון גם את טענות הנאשמים כי פעלו בדרכים המקובלות לנסות לקבל היתר לשימוש חורג וכן את השלבים המתקדמים שאליהם הגיעו. **הנאשמים הורשעו.**

תכנון ובנייה - ועדת ערר - עיון חוזר בהחלטותיה - הגם שועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מהווה "מוסד תכנון" ועקרונית ניתן לאפשר עיון חוזר בהחלטותיה, הרי עיון חוזר שכזה ייעשה רק במקרים נדירים וחריגים - ערר (י-ם) 8063/10 הוועדה מקומית לתכנון ובנייה שומרון נ' יעקב גולדשטיין

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הגישה בקשה לעיון חוזר בהחלטת ועדת הערר. לטענת הנישום אין כלל פרוצדורה של "עיון חוזר" בהחלטות ועדת הערר והחלטת ועדת הערר הינה סופית. ועדת הערר קבעה כי ככל שדנים בסמכות ועדת הערר לענייני תכנון ובנייה מכוח סעיף 12א' לחוק התכנון והבנייה, הרי ועדה שכזו, למרות שהיא מהווה גוף מעין שיפוטי, היא במפורש מהווה גם מוסד תכנון כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה. לפיכך, חלים על ועדת הערר לענייני תכנון ובנייה מכוח סעיף 12א' הכללים לעיון חוזר בהחלטה של מוסד תכנון כפי שמצאו ביטויים בפסיקה דלעיל. לעומת ועדת הערר לענייני תכנון ובנייה מכוח סעיף 12א' לחוק התכנון והבנייה, נושאת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מכוח סעיף 12ו' לחוק התכנון והבנייה אופי מעין שיפוטי מובהק יותר. ראוי לערוך הבחנה בין החלטות ועדת הערר לתכנון ולבנייה אשר הינן בעלות גוון מינהלי לבין החלטות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה אשר הינן בעלות אופי שיפוטי מבוהק. הבחנה זו מובילה למסקנה כי הגם שועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מהווה "מוסד תכנון" ועקרונית ניתן לאפשר עיון חוזר בהחלטותיה, הרי עיון חוזר שכזה ייעשה רק במקרים נדירים וחריגים. המקרה שבפנינו אינו המקרה הנדיר והחריג בו ראוי לאפשר עיון מחדש בהחלטת ועדת הערר. אל מול האפשרות הסבירה לקבל את טענות הוועדה המקומית לגופן יש לשקול גם את זכויותיו של האזרח, ובפרט את אינטרס סופיות הדיון ואינטרס ההסתמכות של האזרח. במקרה שלפנינו הנישום ניהל הליך ארוך אל מול הוועדה המקומית כאשר היטל השבחה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית שולם זה מכבר.

למרות שבאופן עקרוני יש ממש בטענת הוועדה המקומית בדבר הגבלת ניצול הזכויות לאחר תכנית ש/23א' לזכויות המוקנות מכוח תכנית ג/39, הרי לאור ההלכות של צמצום האפשרות להליך של "עיון חוזר" בהחלטות גופים מעין שיפוטיים ולאור מכלול הנסיבות בתיק זה והתנהלות הוועדה המקומית אין מקום לעיון מחדש בהחלטת ועדת הערר. **הבקשה נדחתה.**

ועדות התכנון והבנייה - סמכויותיהן - בקשת משיב 2 להיתר לשינויים ותוספות מכוח תמ"א 38 למקרקעין ראויה מבחינה תכנונית, כאשר בהקשר זה נקבע כי זכויות הבנייה טרם מוצו; משיב 2 הראה תימוכין קנייניים לביצוע הבניה בהיותו הבעלים הרשום של המקרקעין, מבלי להכריע במחלוקת הקניינית ומבלי לקבוע כי משיב 2 רשאי לבצע את הבניה מבחינה קניינית - ערר (י-ם) 143/12 רענן סיון נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים

ערר על החלטה משיבה 1 לאשר את בקשת המשיב 2 וליתן היתר לשינויים ותוספות מכוח תמ"א 38 לבניין בירושלים (להלן: המקרקעין) עליו בנויים שני מבנים. משיב 2 הנו הבעלים הרשום על כלל שטח המקרקעין. עוררים 1 עד 4 הם חוכרים לדורות בחכירה ל-999 שנה של יחידות דיור במקרקעין. העוררים



טוענים, במישור הקנייני, כי הוצגו למשיבה 1 חתימות שלא כדין, כי בהעדר הסכמות לא ניתן להתיר בניה מכוח תמ"א 38, וכי אי אפשר לכפות על דיירים חיזוק לפי תמ"א 38. במישור התכנוני נטען כי הבניין מיצה את מלוא זכויות הבניה וכי הבקשה להיתר מבקשת לנצל זכויות בניה שלא קיימות. בהקשר זה נטען כי דירת העוררת 2 נרשמה בבקשה להיתר בחסר. ועדת הערר לתכנון ולבנייה קבעה כי אשר למישור הקנייני, העקרון הוא כי מוסד תכנון לא ידון ולא יכריע במחלוקות קנייניות. לפיכך, כל אימת שעל פני הדברים יש למבקשי ההיתר זכות קניין, ואף אם קיימת מחלוקת לגבי זכות זו, מוסד התכנון יידון בבקשה להיתר, מבלי שיהיה בכך הכרעה קניינית. היות ומוסד התכנון לא ידון ולא יכריע בטענות הקניין, כיצד הוא יקבע האם יש מקום לדון בבקשה להיתר במקרה וקיימת מחלוקת קניינית? התשובה היא כי כאשר למבקש ההיתר אין "תימוכין קנייניים" אזי רשאי מוסד התכנון שלא לדון בבקשה להיתר, מבלי להכריע במחלוקת הקניינית. מהמילה "רשאי" עולה כי מוסד התכנון אינו חייב שלא לדון בבקשה להיתר. לפיכך, על מוסד התכנון לבחון האם למבקש ההיתר "תימוכין קנייניים", ובהעדר תימוכין כאלו רשאי מוסד התכנון (אך לא חייב) שלא לדון בבקשה להיתר. במונח "תימוכין קנייניים" הכוונה היא כי על מבקש ההיתר להראות כי על פני הדברים קיימת אפשרות קניינית סבירה כי יהיה באפשרותו לבצע את המבוקש בבקשה להיתר. כל עוד קיימת אפשרות קניינית סבירה, ואף שהיא שנויה במחלוקת, לא יכריע מוסד התכנון במחלוקת הקניינית וייראה במבקש ההיתר כבעל תימוכין קנייניים לביצוע המבוקש בהיתר הבניה. כאשר האפשרות הקניינית לבצע את המבוקש בהיתר הבניה אינה סבירה, ובוודאי קלושה, אזי יקבע כי אין תימוכין קנייניים לדון בבקשה להיתר. בכל מקרה, לא תהיה בהחלטת מוסד התכנון לדון או לא לדון בבקשה להיתר, משום הכרעה במחלוקת הקניינית לגופה. בעניינינו די בהיות המשיב 2 בעלים רשום של כלל המקרקעין על מנת להקנות לו תימוכין קנייניים, כך שיש לדון בבקשה להיתר לגופה מבחינה תכנונית, מבלי להכריע או לחוות דעה במחלוקת הקניינית. מדובר במחלוקת קניינית מורכבת שלמוסד תכנון אין כלים להכריע בה. **הערר נדחה.**

תכנון ובנייה - שימוש חורג - התרתו - בנסיבות מסוימות מתן היתר לשימוש חורג מהווה אף צורך ראוי ומתחייב כדי למנוע פגיעה בבעלי הקרקע. אין ספק כי דרך המלך היא הכנת תכנית הקובעת את השימוש כשימוש מותר אולם בנסיבות מסוימות ראוי ורצוי לאפשר שימוש חורג לתקופה זמנית, לצורך כך חוקק סעיף 146 לחוק התו"ב - עתמ (מרכז) 10-03-26953 שאמה שיווק ואחסון גידולים חקלאיים בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז

העותרת הגישה כנגד המשיבות עתירה המכוונת כנגד החלטת המשיבה 1 אשר סירבה לאשר את החלטת המשיבה 2 ולהתיר לעותרים "שימוש חורג" לגן ארועים. העותרת טוענת, כי בנסיבות המקרה הנדון וסוגית גני אירועים בכלל עמדת הועדה המחוזית המתעלמת ממצב הדברים ומהחסר התכנוני לוקה בחוסר סבירות קיצוני. התעלמותה של הועדה המחוזית מזכויות העותרת אינה עומדת בעקרון המידתיות, אינה מעניקה משקל ראוי לעמדת הועדה המקומית אשר אישרה את הבקשה ולוקה בשרירות ובהפליה פסולה. בית המשפט קבע כי שימוש שאינו תואם את התכנית החלה על המקרקעין או אינו תואם את ההיתר שניתן במקרקעין מהווה שימוש חורג. על אף היותו של השימוש חורג, רשאית הועדה המקומית, ובעניינו, בשל היות הקרקע חקלאית, הועדה המחוזית, להתיר שימוש חורג על פי שיקול דעתה במגבלות החוק.

מגבלות החוק מצויות בסעיף 148 לחוק התו"ב הקובע כי השימוש החורג יהיה לתקופה מוגבלת מראש, ובסעיף 151(א) לחוק התו"ב הקובע כי לא ניתן להתיר לשימוש חורג "אם יש בכך סטייה ניכרת מתכנית



החלה על הקרקע או הבנין."

החוק אינו מונה את השיקולים שעל הועדה לשקול שעה שהיא דנה בבקשה לשימוש חורג. הפסיקה קבעה כי שימוש חורג משקף חריגה מהתכנית החלה על הקרקע והאינטרסים התכנוניים העומדים מאחוריה ועל כן יש להשתמש באפשרות זו במשורה.

באשר לשיקולים אותם על מוסד תכנון לשקול בבואו לדון בבקשה לשימוש חורג ניתן למנות את השיקולים הבאים כשיקולים העיקריים: המטרה העומדת בבסיס השימוש המבוקש; עצימות השימוש המבוקש; היקף השימוש המבוקש; המצב התכנוני; עקרון ההפיכות. התערבותו של בית המשפט לענינים מנהליים, מצטמצמת לבחינת חוקיות החלטות מוסד התכנון על פי עילות המשפט המנהלי ולבחינת סבירות ההחלטה.

במקרה זה, יש בערובות שנקבעו על ידי הועדה המקומית כדי להבטיח את הפסקת השימוש החורג בבוא העת ומכל מקום יכולה היתה הועדה המחוזית להתנות את השימוש החורג בערובות גבוהות יותר ו/או נוספות. **העתירה נדחתה.**

ועדת ערר - סמכותה - בית המשפט לעניינים מנהליים אינו יושב כערכאת ערעור על החלטותיה השיפוטיות של ועדת ערר בשאלת הזכאות לפיצוי ואינו בא להחליף את שיקול הדעת המקצועי של חבריה בשיקול דעתו. בית המשפט בוחר את אופן הפעלת שיקול הדעת והאם ההחלטה שנתקבלה מצויה בגדר מתחם הסבירות - עתמ (ת"א) 183-09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' כנס הבפטיסטים בישראל בע"מ

העותרת הגישה ערעור על החלטת ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז הדוחה את בקשת המערערת להקפיא את הטיפול בערר נשוא הערעור עד להכרעה בהליכי ערר אחרים, שלטענתה קשורים בערר נשוא הערעור. בית המשפט נדרש לשאלה: האם החלטות ועדת הערר לדחות את בקשת המערערת ולא להקפיא את המשך בירור הערר שבפניה בפני שמאי מכריע, חרגה ממתחם הסבירות או לקתה בפגם מנהלי אחר המצדיק התערבות בית משפט זה בהחלטה.

בית המשפט קבע כי המערערת תוקפת את החלטות המאוחרות של ועדת הערר בדבר אי הקפאתם של ההליכים בפני השמאי המכריע, מתוך מטרה כי בסופו של יום תשתנינה ההנחיות שנתנה לו ועדת הערר. זאת, למעשה, תוך הרחבה מאוחרת של חזית הדיונים בערר, בניגוד להסכמה כי תינתן הכרעה בערר בהסתמך על הדין אותו ראו הצדדים נגד עיניהם, ומתוך תקווה לשינוי עתידי של הדין.

על המערערת לבסס יסוד שבדין להנחה שלה לפיה ההנחיות שניתנו לשמאי המכריע תשתנינה בעתיד, אף שנכון למועד זה אין בפני בית משפט זה, או בפני ועדת הערר הליך כלשהו שעניינו החלטת המינוי על ההנחיות שנכללו בה. באין בקשה להארכת מועד להשיג על החלטת המינוי, לא כל שכן החלטה המאריכה את המועד, די בכך כדי לדחות את הערעור שבפני.

ביהמ"ש לא יתערב בשיקול דעתן של הרשויות המוסמכות כאשר הן מפעילות סמכויותיהן תוך הפעלת שיקול דעת המסור להן, אלא אם נפלו בהחלטותיהן פגמים מתחום המשפט המנהלי כמו חוסר סמכות, חוסר סבירות, אפליה, הפעלת שיקולים זרים, חוסר תום לב וכדומה.

על-פי הלכה מושרשת, לא ישים בית המשפט את שיקול הדעת שלו במקום שיקול של הרשות המוסמכת. הוא לא יתערב בשיקול הדעת של הרשות המוסמכת, אלא אם נפל בו פגם משפטי, לפי ההלכות המקובלות בבית המשפט, לרבות פגם של שיקולים זרים או חוסר סבירות.

עצם החלטת ועדת הערר למנות שמאי מכריע אין בה כדי לסיים את תפקידה ואת הדיון בערר. בהתאם נקבע כי על החלטת ועדת ערר בדבר מינוי שמאי מכריע לא ניתן לערער לאור העובדה כי מינוי השמאי



המכריע אינו מסיים את הדיון, גם אם לאחר מתן החלטת השמאי המכריע הדיון אינו חוזר אל ועדת הערר אלא אם אחד הצדדים מחליט לערער על החלטה זו. מינוי שמאי מכריע הינה החלטה אחרת שאינה מסיימת את הדיון. רק על החלטתה הסופית של ועדת הערר בערר ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מנהליים.
אין ועדת הערר מסיימת את תפקידה בעצם העברת התיק לידי שמאי מכריע. והחלטתה הסופית של ועדת הערר בערר ניתנת לאחר שקיבלה את חוות דעת השמאי המכריע. **העתירה נדחתה.**

ועדות התכנון והבנייה-חברות בהן- אין חובה כי הנציגות בוועדה המקומית תשקף במדויק את יחסי הכוחות הסייעתיים במועצה- עתמ (ת"א) 51801-11-11 ראובן לדיאנסקי, עו"ד חבר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, חבר מועצת העיר נ' מר רון חולדאי יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה וראש עיריית תל-אביב יפו

העותרים הגישו עתירה כנגד החלטת משיב 1 שלא להביא למינויו של עותר מס' 1' כחבר בוועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א, ובקשה למנותו כחבר בוועדת המשנה כיו"ר הסיעה הגדולה במועצת העיר שאינה מיוצגת בוועדת ההנהלה. העותר טוען כי חובתם של משיבים 1 ו-2, עובר להחלטתם שלא להביא למינוי נציג מטעם העותרים, הינה ליתן ייצוג הולם לדעת המיעוט ולבחור נציגים מסייעות שאינן מיוצגות בוועדת ההנהלה, מתוך סיעות האופוזיציה.
בית המשפט קבע כי מספר הנציגים, אריתמטית, המגיע לסיעות שאינן חברות הנהלה מגיע ל- 3.54 ואין כל חובה לעגל מספר זה לארבעה נציגים, במיוחד כשמדובר בהרכבה של ועדה מכהנת מספר שנים.
השינוי שחל ביחסי הכוחות ביולי 2011 איננו משפיע באופן משמעותי על יחסי הכוחות הסייעתיים ועל כן אין חובה לשקול את החלפת הנציגים בוועדת המשנה. בנסיבות מסוימות עשוי להתעורר קושי אם בחרה מועצת העירייה את נציגיה לוועדה המקומית כדין ולאחר מכן השתנה ההרכב הסייעתי במועצה.
באופן כללי ניתן לומר, כי אם השינוי אינו משפיע באופן משמעותי על יחסי הכוחות הסייעתיים, אין המועצה חייבת לשקול החלפת נציגיה.
מובן שהחלוקה אינה יכולה להיות מדויקת מבחינה מתמטית. אילוצים אובייקטיביים הם המונעים אפשרות של חלוקה מדויקת. מקורם של האילוצים הוא כפול: ראשית, בדרך-כלל יש פער בין מספר המקומות בוועדה המקומית למספר נציגי הסיעות ברשות המקומית.
כיוון שאין אפשרות לחלק נציגים 'בשר ודם' לשברים, כנדרש על-פי חלוקה מתמטית, אין הייצוג היחסי עומד במבחנים מתמטיים מדויקים. בענייננו, השינוי אינו משפיע באופן משמעותי על יחסי הכוחות הסייעתיים, לא נוצר עיוות אשר יש בו "טעם רציני" הפוגע בייצוג ומשום כך אין מקום להיעתר לעתירה.
קבלת בקשת העותר תגרום להוצאת נציג סיעה אחרת מוועדת המשנה, סיעה שאינה מיוצגת בוועדת ההנהלה, ולא מצאתי כל נימוק או טעם להביא לתוצאה שכזו. בית המשפט המנהלי מעביר תחת ביקורתו את החלטת הרשות, ובמחלוקת דן ההחלטה היא סבירה ולא נפל בה כל פגם.
החלטת המשיבים היא סבירה ואין מקום להתערב בה. **העתירה נדחתה.**

עבירות -בנייה ללא היתר- נדחתה בקשת רשות ערעור שעניינה גזר דין בו הורשעה המבקשת בביצוע עבירות בניה ללא היתר. טענות המבקשת בדבר אי מתן אפשרות לחזרה מהודיה ופגיעה בזכותה לתרגום ההליכים נדונו והוכרעו בערכאות קמא, לא נפל בהם פגם ולא נגרם למבקשת עוול - רעפ 4233/12 לטיפה אבו מערוף נ' מדינת ישראל



המבקשת הורשעה ביום 8.2.09, בבימ"ש השלום, בכתב אישום מתוקן בשנית, במסגרת הסדר טיעון, בגין עבירות של בניה ושימוש במקרקעין ללא היתר. ביום 12.12.11 נערך הדיון בטיעונים לעונש. בימ"ש השלום לא איפשר למבקשת לחזור בה מהודייתה וגזר את עונשה. ערעור לבימ"ש המחוזי נדחה, ומכאן בקשת רשות הערעור בה נתבקש ביטול הכרעת הדין ועריכת דיון מחודש. לצד בקשה זו נתבקש צירוף ראיה, אשר לשיטת המבקשת תוכיח כי יש לה היתר בניה למבנה נשוא כתב האישום. בית המשפט העליון קבע כי המקרה דנן אינו נמנה על המקרים בהם יטה בימ"ש ליתן רשות ערעור בגלגול שלישי. עסקינן בניסיון לדחות את הקץ ולהמשיך בהפרת הבניה כתום כעשור בהגשת כתב האישום המקורי. בלב העניין מצויה הבקשה לחזרה מהודיה אליה מצטרפות טענות לפגמים בתרגום הדיון. טענות אלה נשמעו כדבעי בפני ערכאות קמא והוכרעו. אין בטיעוני המבקשת טעם המצדיק מתן רשות ערעור בגלגול שלישי ולא נגרם עוול. הבקשה להוספת ראיה בערעור לפיה בידי המערערת היתר בניה למבנה, נדחתה. מדובר בתיק המתנהל שנים ארוכות שבהן לא נתגלו המסמכים, עד עתה. בנסיבות אלה אין להיעתר לבקשה זו, במיוחד כאשר לאורך ההליך חזרה המבקשת וטענה כי יש בידה "הקלף המנצח", "אולם זה לא הוגש; האינטרס הציבורי בשמירה על שלטון החוק מחייב מלחמה עיקשת בתופעת עבריינות הבניה מצד בתי המשפט. המבקשת עשתה דין לעצמה לאורך כל תקופת ההליכים, והגיעה עת סיום. **בקשת רשות הערעור נדחתה.**

תכנון ובנייה - הפקעה - פיצויים - הכלל הקבוע בסעיף 197 בדבר חובת פיצוי על פגיעה במקרקעין עקב תכנית משתלב בהגנה החוקתית על הקניין ומתפרש בהרחבה. כנגדו, החריגים לכלל הפיצוי על פגיעה במקרקעין, המפורטים בסעיף 200 לחוק, מתפרשים בצמצום, מאחר שהם משקפים סטייה מחובת הפיצוי על פגיעה קניינית - עמנ (חי') 1977-02-12 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה עפולה נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

המערערת הגישה ערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה אשר חייבה את המערערת לשלם למשיבה פיצוי בגין הנזק שנגרם לקרקע שבה מחזיקה המשיבה ועליה מבנה המושכר על ידה כתוצאה מתוכנית להרחבת רחוב באותו מקום. המערערת טוענת, כי לבר רשות אין זכות לפיצויים מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. עוד טוענת המערערת, כי יש לפטור אותה מתשלום פיצויים בהסתמך על סעיף 200 לחוק התכנון והבניה. בית המשפט קבע כי הכלל הקבוע בסעיף 197 בדבר חובת פיצוי על פגיעה במקרקעין עקב תכנית משתלב בהגנה החוקתית על הקניין ומתפרש בהרחבה. כנגדו, החריגים לכלל הפיצוי על פגיעה במקרקעין, המפורטים בסעיף 200 לחוק, מתפרשים בצמצום, מאחר שהם משקפים סטייה מחובת הפיצוי על פגיעה קניינית. סעיף 197 לחוק נועד להרחיב את מעגל הנפגעים הזכאים לפיצוי, ולהיטיב את נזקו של בעל זכות "כלכלית" במקרקעין. ככלל, רק בעל זכות במקרקעין לפי חוק המקרקעין זכאי לפיצויים ועמד על כך שגם בעל זכות חוזית יכול להיות זכאי לפיצוי. בהתקיים שלושת התנאים הקבועים בסעיף 200 לחוק במצטבר, לא יראו את הקרקע כנפגעת. ועדת הערר בחנה תנאי אחד, האם הפגיעה "אינה עוברת את תחום הסביר" ומשהגיעה למסקנה כי הפגיעה עוברת את תחום הסביר וכזכור מדובר בתנאי הכרחי למתן פטור, קבעה כי על המערערת לשאת בפיצוי בהתאם להערכת השמאי. הזמן הרב שחלף ואי ביצוע פעולות כל שהן בקשר לתוכנית המוצעת מראים כי אין להצעת התוכנית



"שטרם נולדה" כל נפקות, כמובן שאם היתה מאושרת התכנית או היתה קרובה לכדי מימוש, היה מקום לבחון את השפעתה על הפגיעה. אינפורמציה תכנונית רלוואנטית מצויה גם בתכניות צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין. האינפורמציה התכנונית היחידה במקרה זה, היא על כוונה רחוקה של המערער להמליץ לועדה המחוזית לפעול לביטול חלק מהתוכנית הפוגעת, כוונה שנוגחה ולכן בצדק לא היתה צריכה ועדת הערר להנחות את השמאי להתייחס לאותה כוונה. **הערעור נדחה.**

תכנון ובנייה – הריסה – צו הריסה ללא הרשעה - בית המשפט המחוזי קיבל את טענות המערער המופנות כנגד החלטת בית משפט לעניינים מקומיים לאישור בקשת המשיבה למתן צו הריסה ללא הרשעה. נפסק, כי אין להקל ראש בכך שהגשת ערעור כארבע שנים לאחר מתן צו פוגעת פגיעה ניכרת בעקרון סופיות הדין. למרות זאת יש לבחון, האם אכן במקרה דנן הוכח לבית משפט קמא על סמך ראיות כלשהם, כי קיים עניין ציבורי חשוב בהריסת המבנה שנבנה ללא היתר והאם אכן ניתנה הזדמנות נאות למערער לשטוח את השיקולים להתנגדותו לצו - עפא (ת"א) 14071-04-12 מוחמד כולאב נ' מדינת ישראל

ערעור על החלטת הועדה המקומית שלא לחדש היתר בניה.

ועדת ערר לתכנון ולבניה ירושלים, קבעה כי ההוראות בדבר פקיעתו של היתר בניה וחידושו קבועות בתקנות הבקשה להיתר, הקובעות, בין היתר בתקנה 20א' כי (א) מוסד התכנון יחדש את תוקפו של היתר, לבקשת בעל ההיתר או בעל זכות בנכס, במקרים אלה: (1) הוחל בעבודה אך היא לא הושלמה בתוך תקופת תוקפו של היתר כאמור בתקנה 20ב); (2) ההיתר פקע לפי הוראות תקנה 20ג) או (ד); (ב) לא יחודש תוקפו של היתר אם קיימת מניעה בדין לחידושו; (ג) חידושו של היתר לפי תקנה זו יהיה לשנתיים ממועד פקיעתו, ואולם מוסד התכנון רשאי לחדשו לשנה נוספת, מטעמים מיוחדים שיירשמו; (ד) חל שינוי בזהות בעל היתר או בעל זכויות בנכס, רשאי מוסד התכנון, לבקשת בעל ההיתר או בעל הזכויות החדש בנכס, להוציא את ההיתר המחודש על שם הבעל החדש של ההיתר או של הזכויות בנכס. כלומר, הכלל הינו כי מוסד התכנון יחדש את תוקפו של ההיתר, כאשר החריג הינו כאשר קיימת מניעה בדין לחידושו. ההלכה כיום הינה שהיתר שניתן נהנה מחזקת כשרות המעשה המנהלי, כך שבדבר שבשגרה אין מקום לבצע בדיקה דקדקנית של ההיתר שניתן, והחזקה כי ההיתר שניתן הינו היתר חוקי. עם זאת, במקרים חריגים בהם קיים שינוי יסודי בנסיבות וכאשר מתעורר חשד לגבי חוקיות ההיתר המקורי, רשאית, ולעיתים אף תהא חייבת, הוועדה המקומית לבחון את חוקיות ההיתר המקורי בטרם חידושו.

במקרה דנן, קובעת הועדה, בין אם נלך לפי העמדה הנוקשה שהציב בית המשפט העליון בשנות ה-70 בפרשת טאנוס לחידוש היתר ובוודאי אם נלך לפי ההלכות המקלות יותר, קיים הכרח לבחון את חוקיותו של ההיתר המקורי, וזאת משני טעמים עיקריים: הטעם הראשון נובע מ"פרשת הולילנד" וכתב האישום החמור כנגד העוררת. כתב אישום כנגד מבקשת ההיתר, לגבי המקרקעין נשוא ההיתר שחידושו מבוקש, נכלל בגדר אותם המקרים שבית המשפט העליון בפרשת טאנוס מכנה כ"שינוי יסודי". הטעם השני נעוץ בבקשות אחרות להיתר בניה במתחם בהם נתברר כי חלק מהמטלות הציבוריות שהיוו תנאי להוצאת היתרי הבניה בתכנון הקיים לא בוצעו, כך, שגם נושא זה מעורר חשד לגבי חוקיות ההיתר שניתן, חשדות שמן הראוי לבחון.

חשוב להבהיר, קובעת הועדה, כי מטרת הבחינה אינה למצוא מן הגורן ומן היקב טעמים לאי חוקיות ההיתר, אלא לערוך בחינה אמיתית וכנה של הוראות התכניות אל מול ההיתר המקורי שהונפק ולבחון כי אכן מולאו הוראות התכניות ובפרט אותן הוראות הקובעות תנאים למתן היתר בניה. **הערעור נתקבל.**



הפסקת בנייה – צו הפסקה מינהלי - בעל הדין או הצד בהליך פלילי הוא "מדינת ישראל" והיועץ המשפטי לממשלה הוא המייצג של המדינה. העובדה שבסעיף 246 לחוק התכנון והבניה נאמר "היועץ המשפטי לממשלה או נציגו" כמי שרשאי להגיש את הבקשה איננה מעלה ואיננה מורידה לעניין מהות תפקידו של היועץ המשפטי לממשלה כמי שמייצג את המדינה, בהיותה היא בעל הדין, ולא הוא - **בבן** (רמ') **1500-01-12 מדינת ישראל - הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז נ' צלח מילאד**

המבקשת הגישה בקשה למתן צו הפסקת עבודה וצו זמני למניעת פעולות לפי סעיפים 239 ו-246 לחוק התכנון והבניה. המבקשים טוענים, בין השאר, כי סעיף 246 לחוק התכנון והבניה מסמיך את בית המשפט לתת צו זמני למניעת פעולות לפי בקשתם של אחד הגורמים שלהלן: יושב ראש ועדה מחוזית, יושב ראש ועדה מקומית, או בעיריה יושב ראש ועדת המשנה לתכנון ולבניה, וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו. אם כי המבקשת בבקשה שבפני איננה נמנית על הגורמים שפורטו לעיל.

בית המשפט קבע כי קיימים שני סוגי צווים, האחד צו הפסקה שיפוטי והשני צו זמני למניעת פעולות, אשר הינם דומים במהותם אך גם שונים. בצו הפסקה שיפוטי אין כל אזכור בסעיף 239 מי הגורם המוסמך לבקש את הצו. בצו זמני למניעת פעולות לפי סעיף 246 ישנה רשימה של ארבעה גורמים חלופיים שמוסמכים לבקש את הצו, ואין בלתם.

הרכיב בבקשה דנן שעניינו צו זמני למניעת פעולות הוגש על ידי הגורם המוסמך, ואשר מיוצג על ידי התובעת המוסמכת, וטענת הסף שהעלו המשיבים בענין זה נדחתה. הביטוי "משפט פלילי" איננו מצומצם להליכים שלאחר הגשת כתב אישום אלא שהוא כולל גם את כל ההליכים המינהליים שמבוצעים על ידי גורמי התביעה בטרם הגשת כתב האישום.

המשיבים לא הציגו אסמכתא משפטית לתמיכה בטענתם שאם הגורם "הממנה" סיים את תפקידו, אזי, האדם שמונה על ידו למילוי תפקיד מסויים מסיים גם הוא את תפקידו ומפסיק להיות עובד ציבור וזקוק למינוי חדש מטעם זה שבא בנעליו של הגורם הממנה. ברור שהדברים אינם כך. דוקטרינת הפסילה הפסיקתית איננה חלה על הליכים שקודמים להגשת כתב אישום. לפיכך, אין צורך לדון בטענות העובדתיות שהועלו על ידי המשיב 1 לגבי נסיבות גביית האמרה.

ההליך דנן (בקשה למתן צו הפסקה שיפוטי וצו זמני למניעת פעולות) איננו הליך עיקרי שבו בית המשפט אמור להכריע בשאלת אשמו או חפותו של מי שנטען כנגדו שביצע את העבירות נשוא העבודות שאליו מתייחסת הבקשה שבפני. מדובר בהליך מינהלי מקדמי שכל מטרתו למנוע את המשך ביצוע העבודות ומניעת קביעת עובדות בשטח. הא ותו לא. **הבקשה התקבלה.**

ועדת ערר - סמכותה - ועדת הערר המחוזית דחתה את עררה של העוררת על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשר במסגרתה ניתן למשיבים היתר להריסת מבנה. נקבע, כאשר מדובר במצב בו הדין מחייב את ביטול החלטה, אולם התוצאה המעשית של הביטול יהיה עיכוב של אותה החלטה למשך מספר שבועות, לאחריהן תתקבל אותה החלטה בדיוק, אין טעם לעכב את המשיבים במקרה שכזה - **ערר** (צפון) **105/12 המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חיפה**

העוררת – המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, הגישה ערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשר במסגרתה ניתן למשיבים היתר להריסת מבנה. העוררת שאינה מצביעה בעררה על סיבה מהותית למניעת הריסת המבנה, לא טענה כי הבניין הקיים הוא בעל ערכים המצדיקים את שימורו. היא סבורה כי ראוי לשמר את המתחם, וכי יש לבצע את הבנייה באופן המשמר את הצמחייה ואת צורת הסביבה.



ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כלהלן:

כל עוד לא נמצא בידי מבצע הפעולה מסמך המתיר את הבנייה, אין הוא יכול להסיק כי הוא זכאי לבצעה, על סמך החלטה של רשות רישוי, שכן זו עדיין יכולה להשתנות או להתבטל. היתר בנייה פירושו מסמך בכתב, שהוצא על-ידי ועדה מקומית, המתיר את הבנייה, וכל עוד מסמך כזה לא נמסר לידי מבקש ההיתר, הרי אין בידו היתר בנייה.

במועד בו החלו המשיבים בביצוע העבודות, ההיתר טרם נחתם, ובוודאי שטרם נמסר לידי המשיבים. על כן, הם לא היו זכאים לבצע את עבודות ההריסה, והחלטת ועדת הערר להתלות את ההיתר, על אף חוסר נחיצותה, בסך הכול מנעה מהם מלבצע עבירת בנייה.

תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), קובעת כי בסמכותה של הוועדה המקומית לתת היתר, לסרב לתתו, לתקנו, לשנותו, להתלותו או לבטלו לפי סעיף 216 לחוק, בין השאר, מסיבות המפורטות בסעיף. תקנה זו פורשה בהרחבה, ובלבד שהמדובר בנושאים טכניים הקשורים בביצוע הבנייה. הואיל ולוועדת הערר יש סמכות לכאורה לדון בערר, יש לה סמכות להיכנס בנעליה של הוועדה המקומית, ולקבל כל החלטה אשר בסמכותה של זו לקבל.

עקרון הבטלות היחסית הוא, בעיקרו, כלי של מדיניות שיפוטית שבידי בית-המשפט להפעילו, או להימנע מהפעלתו, תוך התחשבות בנסיבותיו של המקרה הנתון ובחינת השלכותיהן האפשריות של ההכרעות החלופיות הבאות בחשבון – הכול במטרה להגיע, במידת האפשר, לתוצאה מעשית העושה צדק יחסי עם כלל הגורמים העלולים להיות מושפעים מן ההכרעה, ובהם המתדיינים והרשות הנוגעת בדבר.

בנסיבות העניין, המדובר, במצב בו הדין מחייב את ביטול ההחלטה, אולם התוצאה המעשית של הביטול יהיה עיכוב של אותה החלטה למשך מספר שבועות, לאחריהן תתקבל אותה החלטה בדיוק. מה הטעם לעכב את המשיבים במקרה שכזה? דומה כי שיקולים מעשיים מצדיקים את קבלת עמדת המשיבים בעניין זה, לפיה אין הצדקה לביטול ההחלטה, על אף הפגם שנפל בה. זאת על אף שגם אנו לא שוכנענו כי הייתה הצדקה למחר ולהקדים את ההריסה של המבנה הקיים. מאידך, זוהי זכותו של היזם, והוא יכול לפעול בהתאם לזכותו. **הערר נדחה.**

ייעוד הקרקע - תחנת דלק- אין זה נכון משפטית, ואף אין זה ראוי תכנונית, לערב בין שאלת סמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר תכנית לתוספת ייעוד לבין שאלת שיקול הדעת לאשרה. שאלת הסמכות הינה שאלה שאמורה להיחתך לפי מבחן חד של הייעוד הקיים במצב הקודם - ערר (דרום) [6019/12 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע](#)

העוררת הגישה ערר על החלטת המשיבה 1 לאשר תכנית בסמכות הוועדה המקומית לתוספת ייעוד של תחנת דלק למגרש בייעוד מסחרי. העוררת טוענת, כי הוועדה המקומית הייתה מנועה מלדון לאור הימצאותה בניגוד עניינים; התכנית אינה בגדר סמכותה של הוועדה המקומית; התכנית החדשה פוגעת בתכנית הסמוכה עד כדי סיכולה; התכנית פוגעת במרקם האורבני; התכנית אינה עומדת בתנאי תמ"א 18; התכנית מהווה הכשרת עבירת בניה; יש לכלול חלקות נוספות בגדר הקו הכחול. ועדת הערר קבעה כי סעיף 62א.א(10) לחוק התכנון והבניה מעניק לוועדה המקומית סמכות לאשר תכנית חדשה המייעדת את מקרקעין גם לייעוד תחנת דלק וזאת כאשר המקרקעין היו מיועדים קודם לכן לאחד הייעודים הקבועים בסעיף. המקרקעין נשוא הערר מיועדים בהתאם לתכנית המפורטת למגרש מסחרי, ולכן לכאורה ניתן להוסיף לייעוד זה ייעוד לתחנת דלק מכוח הסעיף דנא. אין מחלוקת כי המגרש מיועד באופן מפורש למגרש מסחרי, ולכן עומד בתנאי סעיף 62א.א(10). אין זה נכון משפטית, ואף אין זה ראוי תכנונית, לערב בין שאלת הסמכות לאשר את התכנית לבין שאלת שיקול



הדעת לאשרה. שאלת הסמכות הינה שאלה שאמורה להיחתך לפי מבחן חד של הייעוד הקיים במצב הקודם, כך שהיה והייעוד תואם את האמור בסעיף 10 קיימת סמכות לוועדה המקומית והיה הייעוד אינו תואם הסמכות אינה קיימת.

במסגרת דיון בתכניות שמטרתן הכשרת עבירות בניה, יש להתייחס באופן רציני ומהותי לאינטרס של מניעת עבריינות בניה, והשיקול כי מדובר בבניה שכבר בוצעה ללא היתר יהווה שיקול מהותי שלא לאשר את התכנית. אלא שבמקרה שבפנינו אין מדובר בעברייני בניה ואין מדובר בהכשרת עבירת בניה. **העתירות התקבלו.**

היתר בנייה-ביטולו- נדחתה עתירה על החלטת משיבה 1 לפיה אין להוציא לעותרים היתר בניה על החלקה נשוא ההליך, כל עוד אין תכנית מפורטת המסדירה את זכויות הבניה במקום. העותרים בנו, ללא היתר, מבנה רחב ידיים, על קרקע ציבורית, שלא הוחכרה להם, בניגוד לתכנית החלה בפועל וללא קיום של תכנית מפורטת המתירה זאת- **עתמ (חי') 19627-06-09 דני דנקנר נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה, מחוז חיפה**

העותרים הם בעלי החזקה בבניין הנמצא בחלק מחלקה 1 בגוש 10538 (להלן: החלקה). החלקה הנה בשטח של מאות דונמים ומוחכרת לחברת המלח לישראל בע"מ (להלן: חברת המלח). על השטח נבנה לכל המאוחר בשנת 1962 מבנה בשטח של כ-80 מ"ר. העותרים הגישו למשיבה 4 (להלן: הועדה המקומית) בקשה לגליזציה לבית מגורים קיים בשטח עיקרי של 488.43 מ"ר ושטח שירות של 92.5 מ"ר, כולל הקלות. הבקשה אושרה בתנאים, ובהם אישור מתן תוקף לתכנית מפורטת ג/304 (תכנית שמעולם לא אושרה). ועדת הערר ביטלה את החלטת הועדה המקומית וקבעה כי אין להוציא לעותרים היתר בניה כל עוד אין תכנית מפורטת המסדירה את זכויות הבניה במקום. מכאן העתירה.

בית המשפט לעניינים מינהליים קבע כי ידי העותרים אינן נקיות ולו מטעם זה בלבד דין העתירה להידחות. העותרים הביעו זלזול מופגן בחוק כאשר בנו ללא היתר (ו/או הוסיפו בניה ללא היתר על בניה קיימת בממדים קטנים) בנין רחב ידיים על קרקע ציבורית שלא הוחכרה להם, אלא לחברת המלח למטרת ניהול מפעלי מלח ומגורי עובדיה, וכאשר אחד העותרים הנו דמות מרכזית במשק; הלכה היא כי בימ"ש איננו מוסד תכנון נוסף או מוסד תכנון-על והוא לא יתערב בפעילות גופי התכנון אלא במקרה של פעולה שלא כחוק, בחוסר סמכות, שלא בתום לב או שלא בסבירות ראויה. בענייננו לא נמצא כי ועדת הערר פעלה בנסיבות המצדיקות התערבות ואין צורך לבחון את טענת העותרים לפיה ניתן להוציא היתר בניה למבנה שהקימו לאור תכנית ג/555 החלה על השטח, כאשר לפי תכנית זו מיועד שטח זה ל"תעשייה זעירה" ולא למגורים, וכי תנאי לאישור בניה עליו הוא קיומה של תכנית מפורטת המתירה זאת, תכנית שאין בנמצא, ובמצב דברים זה לא ניתן ליתן היתר בניה; אין להתערב בקביעה עובדתית של ועדת הערר, באשר לסיווג השטח עליו נבנה המבנה כ"תעשייה זעירה".

עול ההוכחה על העותרים להוכיח קיומו של היתר בניה כלשהו ונטל זה לא ניתן להעביר למשיבות, שלא נתנו ולא נטען כי נתנו לעותרים בעבר, היתר לבניה כלשהי על השטח; טענת העותרים כי לא ניתן להם יומם בפני ועדת הערר ו/או כי הייתה פגיעה בכללי הצדק הטבעי, המצדיקה קבלת העתירה לא הוכחה; אף לא ניתן להכשיר את הבניה מכוח הקיים לפי סעיף ד' 1 לתקנון תכנית ג/555; אין מקום להעניק לעותרים סעד חילופי כאשר שמורה להם הזכות להגיש תכנית מפורטת בכל מועד שימצאו לנכון. **העתירה נדחתה.**

עבודות שאינן מצריכות היתר בניה- בית המשפט דחה את טענת המבקשים לפיה העבודה שהתבצעה על ידם איננה טעונה היתר בניה. נקבע, כי ב"מילוי המשנה את פני הקרקע, "שלפי חוק התכנון והבניה



טעון היתר בניה, נכללים, גם ריצופה של הקרקע או הנחתם על גביה של משטחים קבועים, מכל סוג שהוא. אין זה מעלה ואין זה מוריד אם אותם משטחים הם גבוהים או נמוכים, אם דקים הם או עבים-
בש (ת"א) 2307/12 אהוד קריגר נ' יושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

העותרים משיגים על צו הריסה מנהלי, אשר יצא תחת ידו של המשיב. ענינו בבמה מעץ – ובמלה השגורה: דק – שאין חולק כי המבקשים בנו בחצר האחורית של הבית. בית המשפט נדרש לשאלה האם הקמתו של "דק" מעץ היא בנייה הדורשת היתר לפי חוק?

בית המשפט קבע כי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה מגדיר "בנין" ככל מבנה או חלק של מבנה, וכל דבר המחובר אליו חיבור של קבע, מכל חומר שהוא. בסעיף 145 לחוק נאסר על הקמתו ללא היתר של "בנין", כולו או מקצתו, על הוספה לבנין קיים ועל כל תיקון בו, הנוגע לצד החיצוני של הבנין, משנה מחזיתו או ממראהו או פוגע ברכוש המשותף.

תקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), מוסיפות ומחייבות קבלתו של היתר ל"כל חציבה, חפירה, כרייה או מילוי המשנים את פני הקרקע". זאת, למעט כשהדבר נעשה בסייגים המפורטים בתקנות, ובכלל זה כשמדובר ב"עבודת גינון שאינה מצריכה קירות תומכים".

ב"מילוי המשנה את פני הקרקע" נכללים, גם ריצופה של הקרקע או הנחתם על גביה של משטחים קבועים, מכל סוג שהוא. אין זה מעלה ואין זה מוריד אם אותם משטחים הם גבוהים או נמוכים, אם דקים הם או עבים. אין, בדומה, כל נפקות לשאלה אם הם מונחים על גביה של קונסטרוקציה תומכת, או שמא קובעו ישירות אל הקרקע. די בכך שהם משנים את פני הקרקע, לרבות מבחינת המראה, ושהם מחוברים בחיבור של קבע. כך, בין היתר, הורשע בבנייה ללא היתר מי שריצף בריצוף של אבן ועץ חלקת קרקע ומבנה שברשותו.

אין אנו מצויים בגדרם של דיני העונשין. צו הריסה מנהלי, כשמו כן הוא – פעולה שלטונית הנשענת על אדניו של המשפט המנהלי, וכפופה לעקרונותיו. **הבקשה נדחתה.**

בקשה להיתר בנייה - בית המשפט דחה את עתירת העותרת על החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנין ובניה. נפסק, כי אין לקבוע, במסגרת ההליך הנוכחי, מסמרות ביחס לקיומה של זכות ערר במקרים שאינם מתייחסים להחלטה בדבר הקלה או שימוש חורג, וכאשר ההיתר הוא תואם תב"ע. זאת משום שהעותרת לא עמדה בנטל, ולא הוכיחה כי יש מקום לכך שבית המשפט יתערב בהחלטתה של ועדת הערר גם לגופה-עתמ (ת"א) 42731-06-11 מרגלית הרניק נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

עניינה של עתירה זו בסוכך ופרגולה שנבנו בחצר גן ילדים, מתחת לחלון דירתה של העותרת. עתירה זו מופנית כנגד החלטת ועדת הערר שדחתה את הערר שהגישה העותרת בעניין אותו גן שמפעילה המשיבה 3 בבנין בו מתגוררת העותרת.

בית המשפט פסק כי העותרת לא התייחסה לטענות לפיהן לא הייתה הוועדה המקומית מוסמכת לדון בהתנגדותה משום שההיתר הוא תואם תב"ע. בהעדר כל התייחסות של העותרת לטענות אלה, היה לכאורה מקום לקבלן. יש לקבל את טענת המשיבות לפיה מדובר בנושא מקצועי שנבחן על ידי ועדת הערר, ולא נמצא טעם להתערב בשיקול דעתה. זכות ערר קיימת בשני מקרים – למבקש היתר שבקשתו סורבה, או למי שהתנגדות שהגיש – נדחתה.

הזכות לערור קיימת רק למי שהגיש התנגדות שעניינה הוא בשימוש חורג או בהקלה. אין לכאורה זכות



לערור כאשר מדובר בהיתר בנייה התואם את תוכנית בניין העיר. במקרה כזה קיימת זכות מוגבלת לבעל זכויות בנכס להתנגד להיתר, זכות שלא קיימת לצידה זכות ערר.. תקנות ההיתר קובעות כי בבקשה להיתר דרושה חתימה של "כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף) "תקנה 2א(4)). תקנה 2ב קובעת כי כאשר לא כל בעלי הזכות חתמו, לא יינתן היתר, אלא לאחר שהומצא העתק הבקשה לאלה שלא חתמו. אף בהנחה שמלכתחילה נדרשה העירייה לקבל את חתימות כל בעלי הדירות, אין מדובר בתנאי שאין בלתו. לו היתה העותרת מתבקשת לחתום על ההיתר ומתנגדת, היה על העירייה להמציא לה את הבקשה להיתר. לעותרת היתה ניתנת זכות התנגדות להיתר, ולא ניתן היה לתת את ההיתר אלא לאחר שמוצתה זכותה להתנגד. התערבות בית המשפט בהחלטות של גופים מנהליים בכלל, ושל גופי תכנון בפרט, היא מצומצמת מאוד. אין מקום להתערב בהחלטותיהם של הגופים התכנוניים בהקשר זה. מדובר בטענות בתחום המקצועי, שהגופים התכנוניים אמונים עליו. **העתירה נדחתה.**

צו הריסה ללא הרשעה - במקרה הנדון נותר ספק ניכר האם כשנעשתה הבניה, היה זה תוך ביצוע עבירה. משהוטל נטל כבד על המשיבה להוכיח קיום כל תנאי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה, והספקות נותרו בעינם - דין הערעור להתקבל, כך שצו ההריסה יבוטל - עפא (ת"א) 6025-12-11 רוברט קוריאל נ' מדינת ישראל

ערעור על החלטת בימ"ש לעניינים מקומיים, ולפיה התקבלה בקשת המשיבה למתן צו הריסה ללא הרשעה לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבניה. הצו מתייחס לקיר בטון בגובה 1.5 מטר ומעליו גדר קלה בגובה מטר ובאורך של 30 מטר. הבנייה פולשת לשטח ציבורי הסמוך לשטחם של המערערים. לטענת המערערים, לא הוכיחה המשיבה כלל ועיקר כי נעברה עבירה. המערערים הם תמי לב, ומדובר בבנייה ישנה. נטל ההוכחה על המשיבה הוא נטל כבד, והיא לא הצליחה להרים אותו. ביהמ"ש המחוזי קבע כי עניינו של סעיף 212 הוא מתן סמכות בידי בימ"ש לעניינים מקומיים ליתן צו הריסה אף ללא הרשעה, אם נעברה עבירה לפי הפרק העשירי לחוק ובימ"ש היה רשאי לצוות כאמור בסעיף 205 אילו הורשע בגינה אדם וזאת בנסיבות שנכללו בסעיף 212. התכלית היא לאכוף את דיני התו"ב במטרה לשמור על הסדר הציבורי ולמנוע מטרד מהציבור בשל עצם קיומו של מבנה בלתי חוקי. בשים לב לעובדה שמדובר בפגיעה קשה בזכות יסוד, שעה שאין במקרה הספציפי הרשעה בפלילים, נפסק כי על הרשות להוכיח לצורך מתן צו הריסה מכוח סעיף 212, כי בנסיבות המקרה מתעורר עניין ציבורי חשוב בהריסת המבנה, ולמתנגד לצו ניתנת הזדמנות לשטוח את השיקולים להתנגדותו. על הרשות להוכיח כי מתקיימים התנאים המקנים סמכות להריסה וכן שהריסת המבנה מעוררת עניין ציבורי חשוב. אם האינטרס הציבורי גובר על השיקולים שהוצגו ע"י בעל המבנה, אזי ניתן צו הריסה. במקרה הנדון, דווקא משום שמדובר בבנייה ישנה, כאשר למערערים אין ידע אישי ביחס לבנייה נשוא הצו, ובימ"ש קמא קיבל עמדתם ולפיה הם תמי לב וקנו את הבית בשנת 2005, כפי שהוא, אזי יש להקפיד ולבדוק, אם המשיבה הרימה את הנטל הכבד המוטל עליה והוכיחה כי הבנייה נעשתה תוך ביצוע עבירה. מסיכום העדויות עולה, כי כיום הגדר נמצאת בשטח ציבורי, אך אין עדויות מהן עולה מעל לכל ספק כי במועד הבניה הגדר נבנתה ללא היתר / תוך כדי ביצוע עבירת בניה. **הערעור התקבל.**

תכניות - פיצויים - בית המשפט קיבל את טענת התובעים שלפיה העובדה שהמשפט הבינלאומי הפומבי



קובע כי חל הדין הירדני באזור הגיאוגרפי של יהודה ושומרון, אין בה בכדי לשלול את החלת הדין הישראלי, לרבות סעיף 197 לחוק תכנון והבניה. נקבע, כי התובעים הם אזרחים ותושבים במדינת ישראל המשלמים מיסים וארנונות, ובחרים את נציגיהם בבחירות כמו בישראל, לא יכלו לצפות שהדין הירדני יחול בעניינם, קביעת מקום ביצוע העוולה הוא עבורם בגדר הפתעה, בלשון המעטה - **תא (י-ס) 11-04-38872 ששון דוד נ' הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין**

התובעים – אזרחי מדינת ישראל, תושבי ובעלי מקרקעין בישוב הקהילתי לפיד המצוי בשטח הריבוני של מדינת ישראל הגישו בקשה לקביעת הדין החל בהליך זה, בו הם עותרים בגין פגיעה בערך המקרקעין שבעלותם, לפיכך בגין ירידת ערך המקרקעין שברשותם כתוצאה מבניית קיר התמך שנבנה בשטח מעבר לקו הירוק, הנתון לשליטה ישראלית. התובעים טוענים, כי העובדה שהמשפט הבינלאומי הפומבי קובע כי חל הדין הירדני באזור הגיאוגרפי של יהודה ושומרון, אין בה בכדי לשלול את החלת הדין הישראלי, לרבות סעיף 197 לחוק תכנון והבניה, וזאת לאור כללי ברירת הדין במשפט הבינלאומי הפרטי. בית המשפט קבע כי בכדי לקבוע את ברירת הדין המהותי, יש לברר מה הוא סיווגו של הנזק לכאורה, במקרה דנן. סעיף 197 לחוק התכנון והבניה שעניינו פגיעה המזכה בפיצויים, מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. הפיצוי עקב הפקעה אינו נזיקי או חיובי, אלא הוא מצוי בקטגוריה מיוחדת של תשלומים המתחייבים מפגיעות שלטוניות מותרות בקניין הפרט. מקור התשלום בחבות הפיצוי הינו הדין. כאשר המקום שבו בוצעה העוולה הוא נתון מקרי, הנעדר זיקה אמיתית למאורע. חשוב להדגיש כי מדובר בחריג, ובחריג בלבד. הכלל הוא כי יוחל דינו של מקום ביצוע העוולה. רק במקרים נדירים, שבהם מצויה מדינה אחרת אשר לה זיקה הדוקה יותר באופן משמעותי לעוולה, רק אז יהיה מקום להפעיל את החריג. חיזוי אובייקטיבי וסביר של הצדדים במקרה דנן הוא חסר. התובעים הם אזרחים ותושבים במדינת ישראל המשלמים מיסים וארנונות, ובחרים את נציגיהם בבחירות כמו בישראל, לא יכלו לצפות שהדין הירדני יחול בעניינם, קביעת מקום ביצוע העוולה הוא עבורם בגדר הפתעה, בלשון המעטה. **התביעה התקבלה.**

היטל השבחה - פטור - התכלית של סעיף 19 (ב) (1) בתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה היא לפטור מהיטל השבחה הרחבה של דירה קיימת, בין אם לרוחב ובין אם לגובה, בישוב או בחלק ממנו שהוכרז עליו כדין כשכונת שיקום. הפטור איננו אמור לחול על הקמת בתים חדשים, וככל שהמחוקק יהא סבור שראוי להחיל את הפטור גם על הקמת בתים חדשים, חייב הדבר להיאמר מפורשות בחקיקה - ער (מרכז) 8001/10 דהרי ודינה אפרת נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה

העוררים הגישו ערר כנגד החלטת המשיבה בעניין חיובם בהיטל השבחה. בכתבי הערר טענו העוררים בעניין פיצול החלקה למגרשים, כי אין מדובר במימוש. שכן, לדידם, פיצול איננו עסקה. כמו כן נטען, לחלות הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, וכי הפטור חל על כל מחזיק. המשיבה טוענת כי הפטור איננו חל. במועד אישור התכנית, במועד הפיצול ובמועד הגשת הבקשה להיתר היה קיים על החלקה בית מגורים של החוכרים. ועדת הערר קבעה כי הפטור שניתן במסגרת סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, נועד להקל על מצוקת הדיור ולעזור בשיקום השכונות שיוכרזו כשכונות שיקום ע"י הממשלה. ההטבה באה



להיטיב עם הרשות המקומית לצורך קבלת אמצעים כספיים לשיקום השכונות לצורך הטבה עם התושבים של אותן שכונות. זהו אותו איזון אותו הזכרנו לעיל.

משכך הם פני הדברים, יש לפרש את הסעיף בהתאם לתכליתו, פירוש דווקני ומצמצם ולא מרחיב, אשר קובע לאמור כי הפטור חל רק על הרחבת או שיפוץ בנייני או דירות מגורים קיימים, אך לא על בניית בנייני או דירות מגורים חדשים.

בנסיבות העניין יש לדחות את התיזה של העוררים, כי יש לקרוא לתוך לשון הסעיף "השבחה במקרקעין למגורים" את המילים: 'מקרקעין שישונה ייעודם בעתיד למגורים'.

לשון החוק דנה בהשבחה במקרקעין קיימים בעשותה שימוש במילים "השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב". השימוש במילה מצויים, בלשון הווה משמעותו אלה הקיימים כבר ולא מגורים לעתיד לבא.

ביחס לפרשנות סעיף 19(ג)(1), כאשר מדובר בבעלים אחד יש ליתן פטור אחד בלבד לו או לקרובו. אין נפקא מינה אם חלקתו פוצלה לכמה מגרשים או אם יש לו מקרקעין נוספים נפרדים באותו יישוב או ביישוב אחר. **העריים נדחו.**

היתר בניה - בניגוד לתכנית בניין עיר - הועדה המחוזית לתכנון ובניה דחתה את עררה של העוררת אשר בגדרו ביקשה לקבל היתר בניה עבור דירה שבנתה מבלי לקבל היתר בניה לגביה, זאת על אף שלפני כן קיבלה, שלא כדיון, היתרי בניה ביחס ל 19 –דירות אחרות. נקבע, כי אין להתיר את היחידה ה-20, שכן גם אם זו נמכרה, הרי שהדבר נעשה חרף העובדה כי לעוררת אין היתר בנייה - ערר (צפון) 409/11 חיים רוזנר בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה קרית אתא

העוררת –חברה יזמית הגישה ערר שבמסגרתו ביקשה כי הוועדה המחוזית תורה לוועדה המקומית להוציא היתר בנייה ביחס ליחידת דיור מס 20 'בפרייקט מגורים שהיא מקימה. העוררת שמבססת את טענותיה על דוקטרינת הבטלות היחסית טוענת, כי כל 20 הדירות נמכרו, ולכן ביטול החלטה להוציא היתר בנייה, תהווה פגיעה לא רק בה, אלא גם ברוכשי הדירות, אשר נמצא כי הם נפגעים בעל כורחם. המשיב מתנגד לבקשת העוררת וטוען, כי הבקשה למצב סופי אינה משקפת את המציאות, וכי בפועל הבנייה הקיימת אינה זהה למה שמופיע בבקשה.

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה קבעה כי בנסיבות העניין, לא ברור מי אשם ב"תקלה" שנגרמה כאן. כיצד ועדה מקומית ויזם מתנהלים על פי נוסח חסר כל תוקף של תכנית, כאשר התכנית המאושרת, אותה אישרה הוועדה המקומית עצמה(!) קובעת הוראות ברורות אשר אינן מתיישבות עם החלטותיה. מה שברור הוא שכיום, המדובר בבניין חורג, אשר אינו מתאים לסביבה, אינו יכול היה להתאשר במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית, ויש צורך בהכשרתו בוועדה המחוזית.

עקרון הבטלות היחסית מאפשר לבית-המשפט לדון, בנפרד, בתוצאותיה של החלטה בטלה. הכרזה על בטלות מעיקרה של החלטה שוב אינה חייבת להביא בכל מקרה וכפועל יוצא המתחייב מן ההכרזה – בחינת 'ייקוב הדין את ההר' – גם לבטלות תוצאותיה.

עקרון הבטלות היחסית הוא, בעיקרו, כלי של מדיניות שיפוטית שבידי בית-המשפט להפעילו, או להימנע מהפעלתו, תוך התחשבות בנסיבותיו של המקרה הנתון ובחינת השלכותיהן האפשריות של ההכרעות החלופיות הבאות בחשבון –הכול במטרה להגיע, במידת האפשר, לתוצאה מעשית העושה צדק יחסי עם כלל הגורמים העלולים להיות מושפעים מן ההכרעה, ובהם המתדיינים והרשות הנוגעת בדבר.

הנסיבות מצדיקות אכן הפעלת שיקול זהיר בעניין זה. היה ויוכח כי אכן נמכרו דירות לצדדים שלישיים,



ניתן יהיה לקבוע כי אין לבטל את ההיתר שהוצא לעוררת. במקרה ולא יוכח כי אכן נכרתו חוזים ל-19 יחידות הדיור שהותרו, עד למועד הגשת הערר הנוכחי, הרי שאז יהיה מקום לדרוש את אטימת מספר דירות הכוללות את השטחים העודפים מעבר למותר, לאחר שחישובי השטחים ייבדקו כיאות על ידי הוועדה המקומית.
בכל מקרה, אין להתיר את היחידה ה-20, שכן גם אם זו נמכרה, הרי שהדבר נעשה חרף העובדה כי לעוררת אין היתר בנייה. **הערר נדחה.**

תכנון ובנייה - ענישה - בנייה ושימוש ללא היתר - הבקשה איננה מצדיקה דיון בגלגול שלישי. מעבר לכך, דינה להדחות אף לגופה. המבקשים עשו שימוש באולם אירועים שנבנה ללא היתר ובניגוד לתוכנית שחלה על המקרקעין במשך שנים רבות. בנסיבות אלה לא ניתן לעכב את ביצוע צווי ההריסה מן הטעם שהוגשה תוכנית או כי נעשה ניסיון להשגת היתר. אין מדובר כאן בהתערבות ביהמ"ש בהחלטות מקצועיות של גורמי התכנון, אלא בהליך פלילי שבמסגרתו נאכף החוק במסגרת המצב הקיים בשטח. כן לא נמצא מקום להתערב בגובה הקנס – הגבוה – שהושת על המבקשים – [רעפ 1417/12 אחוזת הברון נ' מדינת ישראל](#)

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי מרכז, בגדרו נדחה ברובו, ערעור שהגישו המבקשים, על גזר דין שנגזר עליהם בעקבות הרשעתם בעבירות על חוק התכנון והבניה, שעניינם בנייה בהיקף נרחב בקרקע חקלאית ללא כל היתר והפעלת אולם אירועים ללא היתר ובניגוד לתוכנית החלה על הקרקע, במשך תקופה ארוכה עד ליום מתן גזר הדין.
ביהמ"ש העליון קבע כי ראשית, הבקשה אינה מעוררת כל שאלה משפטית עקרונית, אשר תצדיק דיון בגלגול שלישי, בהתאם למבחנים שנקבעו בהלכת חניון חיפה. יתרה מכך, הלכה היא כי טענות בנוגע לחומרת העונש כשלעצמה אינן מקימות עילה למתן רשות ערעור בפני בימ"ש זה, אלא בנסיבות של סטייה ניכרת ממדיניות הענישה. בנסיבות המקרה, לא נמצאה כל סטייה שכזו מנורמת הענישה המקובלת בעבירות אותן ביצעו המבקשים. מסיבות אלו בלבד, דין הבקשה להידחות.
מעבר לנדרש, אף לגופו של עניין, דין הבקשה להדחות. אין מקום להתערב במסקנתו של ביהמ"ש המחוזי, לפיה לא ניתן במקרה זה לעכב את ביצוע צווי ההריסה מן הטעם שהוגשה תוכנית או כי נעשה ניסיון להשגת היתר. המבקשים עשו שימוש באולם אירועים שנבנה ללא היתר ובניגוד לתוכנית שחלה על המקרקעין במשך שנים רבות. בנסיבות אלה אין מקום לתת יד לניסיונם לדחות את הקץ עד למועד שבו תוכשר, אם תוכשר, הבנייה הבלתי חוקית שבנו על הקרקע. אין מדובר כאן בהתערבות ביהמ"ש בהחלטות מקצועיות של גורמי התכנון, אלא בהליך פלילי שבמסגרתו נאכף החוק במסגרת המצב הקיים בשטח. המבקשים לא יכולים להיבנות מכך שהחל הליך תכנוני באשר לשטח, הליך אשר עשוי להימשך זמן רב, ולא ניתן לאפשר להם לקצור פירות מהנכס במשך זמן זה, כפי שעשו עד כה, באופן לא חוקי. כפי שנקבע בעניין אחר "אם יש ממש בטענתו [של המבקש] – ס' ג' [לפיה קיימת יוזמה להביא לאישור תכנית בנין עיר חדשה, היה עליו להמתין עד לאישורה של אותה תכנית ולהימנע מקביעתן של עובדות מוגמרות בשטח. משהמבקש לא נהג כך, אין לו אלא להלין על עצמו". באשר לגובה הקנס שהוטל על המבקשים, כפי שנכתב בעבר", המוטיבציה לביצוע עבירות אלו הינה כלכלית, ומשכך הדרך הראויה להילחם בתופעה ולהרתיע באופן אפקטיבי את העוברים עבירות אלו בפועל ובכוח, הינה על ידי השתתף של קנסות כבדים אשר יש בהם כדי לאיין את הרווח הטמון להם מהתנהגותם האסורה ולהבטיח תשלום קנסות אלו על ידי קביעת עונש מאסר מרתיע חלף הקנס. במקרה זה, אין להתערב במסקנת הערכאות קמא, כי יש להטיל עונש



הכולל רכיב של קנס גבוה. הבקשה נדחתה.

מיסים

חקיקה

הצעות חקיקה

פסיקה

מס שבח מקרקעין - השגה - בית המשפט דחה את עררה של העוררת - מוסד כמוגדר בחוק מיסוי מקרקעין, על החלטת המשיב אשר דחה את השגתה וקבע כי המגרש שנמכר על ידה לא שימש במישרין את העוררת ולכן אינה זכאית לפטור ממס שבח. נפסק, כי בנסיבות העניין לא התקיים התנאי בעניין קיומו של שימוש ישיר במקרקעין על ידי המוסד הציבורי, במסגרת פעולותיו לקידום מטרותיו כמוסד ציבורי- וע (י-ם) 6809-06-11 יד הרב הרצוג, איחוד מפעלים תורניים-ספרותיים-אמ"ת בירושלים נ' מנהל מיסוי מקרקעין בירושלים

העוררת - מוסד כמוגדר בחוק מיסוי מקרקעין, הגישה ערר על החלטת המשיב אשר דחה את השגת העוררת וקבע כי המגרש שנמכר לא שימש במישרין את העוררת ולכן אינה זכאית לפטור ממס שבח. העוררת טוענת כי המגרש, נשוא הערר, שימש את העובדים שלה לשם מנוחה, הפסקה, התרענונות מעבודתם, ודיון בנושאי מחקר בו עסקו כדי ששיחתם לא תפריע את החוקרים היושבים בחדר. בית המשפט קבע כי על מנת לזכות בפטור לפי סעיף 61 (ב)2 לחוק מיסוי מקרקעין על העוררת נטל הראייה להוכיח ראשית, כי עשתה במגרש שימוש במישרין במגרש. מהראיות עולה, כי השימוש נעשה על ידי עובדי העוררת שלא כחלק אינטגרלי מעבודתם אצל העוררת, אלא בכשירותם כאנשים פרטיים ובזמנם הפנוי גם אם הדבר נעשה בזמן עבודתם אצל העוררת ולא על ידי העוררת. לא הוכח כי נעשה שימוש במגרש, בהנחה שמדובר בשימוש במישרין, במשך 80% לפחות מתקופת החזקה של המגרש בידי העוררת. זאת ועוד, לא הוכח שהשימוש היה במישרין למטרות העוררת, שעל טיבן לא הובאו ראיות. הוראת החוק קובעת, כתנאי להענקת פטור מלא למכירת זכות במקרקעין, שני מבחנים ביחס למקרקעין שהזכות בהם נמכרת. המבחנים הם: משך החזקה של שנה לפחות במקרקעין וכן שימוש במישרין במקרקעין במשך תקופה של 80% לפחות מתקופת החזקה בזכות במקרקעין. נדרש קיומו של שימוש ישיר במקרקעין על ידי המוסד הציבורי, במסגרת פעולותיו לקידום מטרותיו כמוסד ציבורי. בעניינינו לא התקיימו שלושת התנאים. יש להבחין בין מקרה שבו השימוש משרת את המוסד בעקיפין לבין מקרה שבו השימוש משרת את המוסד במישרין. אין מניעה לשום כל עסקה בנפרד בהתאם לתוכן הכלכלי שלה והוראות החוק החלות על כל עסקה, ולקבוע את סכום המס בהתאם להוראות החוק.



אמנם בסעיף 85 לחוק נקב המחוקק בפרק זמן של ארבע שנים לתיקון השומה, אך אם הייתה למנהל סיבה מספקת ניתן להאריך את המועד. יחד עם זאת, בתי המשפט קבעו כי הארכת המועד לא תיעשה כעניין שבשגרה אלא במקרים יוצאי דופן. **בית המשפט דחה את הערר.**

היטל השבחה - הישובו - ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תמ"א 10/ד/10 הקובעת כללים להכנת תכניות למתקנים פוטו וולטאים וסולאריים ומאפשרת הוצאת היתרי בניה למתקנים כאלו בייעודים קיימים; מונה שמאי מייעץ שיתרגם את קביעות הועדה ביחס למצב הסטטוטורי הקודם והחדש לשווי המקרקעין בשני מצבי התכנון - ערר (י-ם) 86009/12 ביג מרכזי קניות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר

טוביה

העוררת – מוסד כמוגדר בחוק מיסוי מקרקעין, הגישה ערר על החלטת המשיב אשר דחה את השגת העוררת וקבע כי המגרש שנמכר לא שימש במישרין את העוררת ולכן אינה זכאית לפטור ממס שבח. העוררת טוענת כי המגרש, נשוא הערר, שימש את העובדים שלה לשם מנוחה, הפסקה, התרעננות מעבודתם, ודיון בנושאי מחקר בו עסקו כדי ששיחתם לא תפריע את החוקרים היושבים בחדר. בית המשפט קבע כי על מנת לזכות בפטור לפי סעיף 61 (ב)(2) לחוק מיסוי מקרקעין על העוררת נטל הראייה להוכיח ראשית, כי עשתה במגרש שימוש במישרין במגרש. מהראיות עולה, כי השימוש נעשה על ידי עובדי העוררת שלא כחלק אינטגרלי מעבודתם אצל העוררת, אלא בכשירותם כאנשים פרטיים ובזמנם הפנוי גם אם הדבר נעשה בזמן עבודתם אצל העוררת ולא על ידי העוררת. לא הוכח כי נעשה שימוש במגרש, בהנחה שמדובר בשימוש במישרין, במשך 80% לפחות מתקופת ההחזקה של המגרש בידי העוררת. זאת ועוד, לא הוכח שהשימוש היה במישרין למטרות העוררת, שעל טיבן לא הובאו ראיות. הוראת החוק קובעת, כתנאי להענקת פטור מלא למכירת זכות במקרקעין, שני מבחנים ביחס למקרקעין שהזכות בהם נמכרת. המבחנים הם: משך החזקה של שנה לפחות במקרקעין וכן שימוש במישרין במקרקעין במשך תקופה של 80% לפחות מתקופת החזקה בזכות במקרקעין. נדרש קיומו של שימוש ישיר במקרקעין על ידי המוסד הציבורי, במסגרת פעולותיו לקידום מטרותיו כמוסד ציבורי. בענייננו לא התקיימו שלושת התנאים. אפילו היה הגן פורח ומשמח לב אנוש, אין מדובר בשימוש במישרין על –ידי העוררת. מהשימוש בגן נהנו עובדי העוררת במישרין בפן האישי, שלא כחלק אינטגרלי מעבודתם אצל העוררת, בזמנם הפנוי, ואילו העוררת נהנתה מכך רק בעקיפין. אמנם בסעיף 85 לחוק נקב המחוקק בפרק זמן של ארבע שנים לתיקון השומה, אך אם הייתה למנהל סיבה מספקת ניתן להאריך את המועד. יחד עם זאת, בתי המשפט קבעו כי הארכת המועד לא תיעשה כעניין שבשגרה אלא במקרים יוצאי דופן. **הערר נדחה.**

היטל השבחה - קביעתו - על מנת להישאר נאמנים לעיקרון היסוד של היטל השבחה לפיו עליו לשקף את העלייה בשווי המקרקעין הנובעת מן הפעילות התכנונית המשביחה, יש להוציא מכלל הנתונים האובייקטיביים המשפיעים על שווי השוק של המקרקעין ערב אישורה של התכנית המשביחה את ציפיות השוק הקיימות כתוצאה מהליכי התכנון - ערר (י-ם) 547/11 שפירא טובה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

העוררת הגישה ערר על שומת השמאי המכריע. העוררת טוענת, בין השאר, כי שגה השמאי המכריע בכך שלא הפחית מהיטל השבחה סכום ששולם בעבר בגין הקלה שנתבקשה, אושרה ואף הוצא היתר בניה, כאשר ההיתר לא מומש בפועל; שגה השמאי המכריע בכך שלא הביא בחשבון במצב הקודם את הפוטנציאל שהיה גלום במקרקעין ובפרט את הצפיות להוספת זכויות וקומות; שגה השמאי המכריע בכך



שלא הביא בחשבון במצב החדש הפחתה בגין צפיפות גבוהה יותר במצב החדש. ועדת הערר קבעה כי התערבות של ועדת הערר בשיקול דעתו של השמאי המכריע בנושאים השמאיים תהיה מצומצמת ומוגבלת ביותר. ככל שמדובר בנושאים מקצועיים שמאיים ועדת הערר מצווה לרסן את היקף התערבותה. לפיכך, ככל שהנושא העומד לדיון נושא אופי שמאי מקצועי כך היקף ההתערבות תהיה קטנה יותר, לעומת זאת ככל שהנושא הינו בעל אופי משפטי או תכנוני, היקף ההתערבות של ועדת הערר יהיה גדול יותר.

מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינן הערכת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, המצב טרם התכנית המשביחה והמצב לאחר התכנית המשביחה, והכול למועד הקובע שהוא מועד אישור התכנית המשביחה. את שווי המקרקעין בשני המצבים בוחנים דרך משקפיו של קונה סביר אשר לו מידע מלא.

במקרה שבפנינו, ערב אישור התכנית המשביחה בשנת 2006, לא היה קיים היתר בניה הכולל הקלה כמותית, היתר זה על אף שניתן עשרים שנה קודם לכן, לא מומש ומכאן פקע לפני שנים רבות. בנסיבות העניין, בתחשיב המצב הקודם לא היה מקום להביא בחשבון את הזכויות שהוענקו במסגרת היתר הכולל הקלה שפקע, אלא רק את הזכויות הסטטוטוריות מכוח התכנון החל.

יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה. לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.

צפיות הנובעות מהתכנית ומההליך התכנוני לא יבואו בחשבון עת קביעת השווי במצב הקודם. ההליך התכנוני והתכנית הם אלו שגרמו את "העושר" לאזרח ולכן יש למסות בגינם באופן מלא. צפיות כלליות שאינן נובעות מההליך התכנוני ומהתכנית המשביחה, ואשר נוצרו לאור מיקומם המיוחד של המקרקעין וכדומה יש להביא בחשבון.

על השמאי המכריע היה להתעלם מהבקשה להיתר כפי שהוגשה ולבחון בקשה להיתר תיאורטית ומיטבית נכון ליום הקובע, ולהכריע האם לגבי בקשה להיתר זו יש מקום לבצע הפחתה בגין צפיפות. **הערר נדחה מלבד נקודת ציפיות לשינוי תכנוני בגין תכניות נקודתיות שאושרו טרם 2002, האם נכון ליום הקובע, ובהתעלם מהבקשה להיתר, יש מקום לבצע הפחתה משווי המקרקעין לאחר תכנית 8810 עקב הגדלת צפיפות?**

דמי היתר - בית משפט המחוזי קיבל את הערעור שהגיש מנהל מקרקעי ישראל אשר עניינו זכותו של המנהל לגבות דמי היתר מזוכה במכרז לרכישת זכויות במקרקעין וצד לחוזה פיתוח עם המינהל. נפסק, כי אין כל הצדקה משפטית או מוסרית שהמשיבה תזכה בתוספת האמורה (ללא תמורה), ואין כל זכות שבדין שיכולה להקנות לה זאת- **עא (חי') 34306-10-10 מדינת ישראל/מינהל מקרקעי ישראל נ'** [החברה הכלכלית לפיתוח קרית אתא](#)

המערערת הגישה ערעור שעניינו בסוגיה, אם רשאי המערער, מינהל מקרקעי ישראל לגבות דמי היתר מזוכה במכרז לרכישת זכויות במקרקעין וצד לחוזה פיתוח עם המינהל; זאת לאחר שערך המקרקעין, לטענת המינהל, עלה עקב שינוי תב"ע, הגדלה ניכרת של מספר יחידות הבינוי והגדלה של מספר הקומות, שניתן לבנות בהם.

בית המשפט קבע כי הונחה בבית משפט קמא תשתית ראייתית, שלא נסתרה, כי המינהל גובה, כתנאי לאישור תכניות בניה, תשלום בגין הפרשי ערך הקרקע. מהראיות עולה, כי המינהל התכוון לכך שההתחייבות כן תהווה מקור משפטי לחיוב בנוסף לזכותו לגבות בשל כך שתנאי ההסכם שונו, וכן סבר כי



עם החתימה אין מקום להמשיך ולדון בחבות של המשיבה לשלם אלא בגובה התשלום, שכאמור יוערך על ידי השמאי.

על מנת לחייב את המתקשר עם המינהל בדמי היתר יש להראות על מקור חוקי המתיר חיוב כזה. בהעדר חיקוק או דין המאפשר גביה נוספת לאחר החתימה על הסכם הפיתוח, יש להראות כי על פי דיני החוזים בהתקשרות הספציפית ניתן לגבות את דמי היתר.

בנסיבות העניין, הדרישה לתשלום ההפרשים לא היתה תנאי שרירותי לחתימה על תכנית הבניה מתוך מטרה להוציא כספים נוספים מהחברה הכלכלית. היא באה על רקע של ניתוח של מצב חדש, ששונה מחוזה הפיתוח המקורי מבחינת הזכויות עצמן, ומתוך ראייה שייתכן שיש לכך השפעה על מחיר הקרקע. ההתחייבות עצמה נוסחה כך, שהתשלום יתבקש רק וככל שהשמאי הממשלתי יקבע כי אכן קיימים הפרשים בערך הקרקע .

אין כל הצדקה משפטית או מוסרית שהמשיבה תזכה בתוספת האמורה (ללא תמורה), ואין כל זכות שבדין שיכולה להקנות לה זאת. **הערעור התקבל.**

מס שבח מקרקעין - חבות במס - עצם חידוש חוזה חכירה, הנובע ממימוש אופציית החכירה, אינו עולה כדי "מכירת זכות במקרקעין" ואינו מקים אירוע מס; עם זאת, בגין זכויות חדשות שהועברו לחוכרים במסגרת חוזה החכירה שחודשו, יש לראות משום "מכירת זכות במקרקעין" המקימה אירוע מס - [עא 151/10 מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב נ' עיריית תל אביב](#)

ערעורים וערעור שכנגד על פסק דין של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: החוק) שליד בימ"ש המחוזי בתל אביב, אשר במסגרתו נקבע כי לאור חידוש חוזה החכירה לחכירת מגרשים בין החוכרים לעיריית תל אביב (להלן: העירייה), יש למסות את החוכרים בגין הרחבת זכויות הניצול במקרקעין ובגין שינוי ייעודם, אך לא בגין מלוא תמורת חוזה החכירה החדשים. עיקר הדיון נסב אודות השאלה מהי הדרך בה יש למסות אופציה להארכת חכירה; האם מימוש האופציה מהווה משום "רכישת סכות במקרקעין" חדשה אשר יש לשלם בגינה מס; האם שינוי מטרת החכירה ותוספת זכויות בניה על פי חוזה החכירה המוארך מהווים אירוע מס. בימ"ש העליון פסק כי מימוש אופציה חכירה, כשלעצמה, אינו מהווה אירוע מס. נקבע כי חיוב העירייה במס מכירה אינו מהווה הפליה פסולה הפוגעת בזכות החוקתית לקניין ולשוויון; כן קבע כי עסקת החכירה אינה עסקת חכירה "תפעולית", אלא כי לפי מאפייניה היא עסקת חכירה "הונית", וככזו אין לומר כי היא נתונה לשומה לפי פקודת מס הכנסה. **הערעורים והערעור שכנגד נדחו.**

היטל השבחה - חישובי - שווי השוק "של מקרקעין - בכל הקשור לקביעת שיעור היטל השבחה - יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידו ומערכת צפיותו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה - [עמנ \(נצ'\) 26008-04-12 שאול שמעון חורב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה](#)

המערערים הגישו ערעור כנגד החלטתה של ועדת הערר מחוז הצפון אשר דחתה את טענת המערערים לפיה יש לחשב את היטל השבחה בו חוייבו לפי שווי החלקה עפ"י תכנית ג/551, ביחס לתוכנית המשביחה ג/851. המחלוקת בין הצדדים מתרכזת בשאלה מהי הדרך בה יש לבחון את התשריט, שאושר קודם לאישורה של התכנית ג/851 - המשביחה. בית המשפט קבע כי ביסוד היטל השבחה מונח רעיון של צדק חברתי. הרשות הציבורית השקיעה בתכנון



ובפיתוח. כתוצאה מכך עלה ערכם של המקרקעין. בעל המקרקעין מתעשר מכך. כשם שבעל מקרקעין זכאי לפיצוי מקום שתוכנית פגעה במקרקעין שבבעלותו, והציבור כולו חייב לשאת בנוק שנגרם לבעל מקרקעין כתוצאה מתוכנית מתאר, המביאה תועלת ורווחה לכלל הציבור. כן חויב בעל המקרקעין לשאת בהיטל השבחה אם תכנית השביחה את המקרקעין שבבעלותו. בעריכת השומה על השמאי לבחון ולקבוע שני אלה: ערכה של הקרקע ערב אישור התוכנית המשביחה, אל מול ערכה לאחר אישור התוכנית המשביחה. מכאן, שרק אם ערכה של הקרקע עלה בעקבות אישור התוכנית המשביחה, ובשלה בלבד, יוטל על המקרקעין היטל ההשבחה, שהרי "השבחה" מוגדרת כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חור. ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה. פירוש הדברים הוא, שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להיטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב-היטב במטרה לגלות אם הייתה התעשרות של בעל קרקע; ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם. הנוסחה אותה אימץ המחוקק להערכת שוויים של מקרקעין לצורך שומת היטל ההשבחה היא "שווי השוק", לאמור, המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. מבחן זה המבוסס על יסודות אובייקטיביים וערכי שוק חופשי, גלום בו איזון ראוי של אינטרסים, הן של הפרט והן של הרשות הציבורית, ונעשה בו שימוש בתחומי חקיקה שונים. לא ניתן להתעלם מתשריט החלוקה אשר משקף את המצב התכנוני עובר לאישור התכנית המשביחה, ולקבוע את שווי השוק עפ"י תכנית ג/551, שהינה תכנית "כתמים" שאין בה תכנון מפורט ואשר אינה מאפשרת לבצע את הפוטנציאל התכנוני של נכס המקרקעין מבלי לבצע תוכנית מפורטת או תוכנית חלוקה. פוטנציאל זה נמצא בתשריט החלוקה המאושר שנרשם במרשם המקרקעין והוא שמשקף את המצב התכנוני החל על המקרקעין. בנסיבות עולה, כי ערב אישור התוכנית המשביחה, ערך המקרקעין היה בהתאם לתשריט המאושר, על כן היטל ההשבחה הוא ההפרש בין שווי המקרקעין ערב אישור התוכנית ג/851 – המשביחה, לבין שוויים לאחר אישור התוכנית המשביחה. **הערעור נדחה.**

הוראות מקצועיות

תוספת מס' 2 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 9/2004 – העברת קרקע לאיגוד מקרקעין - תקופת השלמת הבנייה

נוסח ההוראות מצורף לגיליון זה.

מקרקעין ומינהל

חקיקה

ספר החוקים : 2361 (03/06/12)

חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 – 426

הצעות חקיקה



הצעות חוק פרטיות : (11/06/12) הצעת חוק בינוי ופינוי של אזור שיקום (כפר שלם), התשע"ב-2012

פסיקה

בר רשות - בעל מקרקעין אינו יכול להתנער מן הרשות שנתן אף אם רשות מכללא, באופן שרירותי וביטולה מסור לבית המשפט מטעמי צדק. רשות זו תוכר בנסיבות מיוחדות, לפיהן יתברר כי לבעל הזכות נוצרו ציפיות מהתנהגותו של בעל הזכות במקרקעין, בהסכמה מפורשת או בשתיקה, באשר לזכותו להחזיק ולהשתמש בנכס- תא (נצ') 712-07 שמואל פרדינד פרקש נ' כפר גדעון אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

בית המשפט נדרש לתביעה שכנגד של הנתבעת אשר בגדרה נתבקש להצהיר כי מלוא הזכויות במגרשים שייכים לתובעת שכנגד מכוח הסכם שכירות תלת שנתי שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין הנתבעת שכנגד – כפר גדעון. עוד נתבקש בית המשפט להורות על פינויים וסילוק ידם של הנתבעים מהמקרקעין, מהמבנים הבלתי חוקיים שהונחו על ידם על המקרקעין ללא קבלת אישורים או היתרים מהגורמים המוסמכים, לרבות הנטיות שנטעו במקרקעין. בנוסף, נתבקש בית השמפט לחייב את הנתבעים בתשלום דמי שימוש ופיצוי לאגודה.

בית המשפט פסק כי רישיון במקרקעין משמעו היתר שנתן בעל זכות במקרקעין לאחר להחזיק בנכס. רישיון כזה יכול להיות מעוגן בהסכם בין הצדדים, ממנו תצמח למקבל הרשות זכות חוזית כלפי בעל הזכות במקרקעין. רישיון יכול שיינתן על ידי בעל זכות במקרקעין כאקט של רצון טוב, או שילמד משתיקתו, או העדר התנגדותו של בעל המקרקעין לעושה השימוש. המסקנה כי האגודה זכאית לבטל באופן חד צדדי את הרשות שניתנה למנוח ולבני משפחתו להחזיק במקרקעין במשך שנים, איננה עולה בקנה אחד עם שיקולי צדק, שיקולים של הסתמכות אשר יוצרים מניעות של ממש ואינם מאפשרים לבטל רשות זו כלאחר יד. האגודה אינה רשאית לפנות את הנתבעים מן המקרקעין, ואלה רשאים להמשיך ולהחזיק במקרקעין כברי רשות בלתי הדירה. **התביעה שכנגד נדחתה.**

מקרקעין - רישום - תיקונו - לנוכח משמעותו של הרישום בפנקסים ישנה חשיבות גבוהה בהבטחת אמינותו ותקינותו, וברי כי יש לנקוט משנה זהירות בטרם מתן הוראה בדבר שינוי או הוספת נתונים למרשם. אך אין משמעות הדבר כי על המבקש להוסיף נתונים למרשם מוטל נטל הוכחה מוגבר. מדובר בנטל ההוכחה הרגיל במשפטים אזרחיים- הפ (י-ם) 44661-10-11 הדר הפודים בע"מ נ' רשם המקרקעין ירושלים

המקרקעין הנדונים רשומים בפנקס השטרות בבעלות מספר בעלים שונים. כעולה מהעתק הדפים הרלוונטיים מהנכס ההיסטורי, תחילת רישום הזכויות ביחס למקרקעין היה בשנת 1941, לאחר מותו של יוסף קוויטניסקי, אשר המקרקעין היו בבעלותו. לאחר פטירתו נרשמו כיורשיו רעייתו פשה ושמונת ילדיהם. לאחר פטירת פשה בשנת 1954 ירשו את זכויותיה במקרקעין ילדיה ונכדיה. בין הרשומים היום כבעלי המקרקעין מצויות גם המנוחות פייגה רחל לוי ז' ל' ורבקה טיקטין ז' ל' ("המנוחות", "בנותיו של יוסף קוויטניסקי. המבקשת התקשרה בהסכמים עם יורשי המנוחות לרכישת זכויות המנוחות במקרקעין. אולם כשביקשו הצדדים להשלים את העסקה ופנו לרשם המקרקעין בבקשה לרשום את המקרקעין על



שם יורשי המנוחות סירב הרשם, בהיעדר זיהוי וודאי בין המנוחות הרשומות בפנקס השטרות לבין צווי הירושה שהוצגו בפניו. הקושי בזיהוי נבע מכך שבצד שמות המנוחות בפנקס השטרות לא נרשמו מספרי תעודות זהות. בתובענה דנן עותרת המבקשת להוספת מספרי זהות בצד שמן של המנוחות, על מנת שניתן יהיה לרשום את צווי הירושה שניתנו בקשר לעזבונוותיהן.

ביהמ"ש המחוזי קבע כי לנוכח משמעותו של הרישום בפנקסים (אף כאשר מדובר במקרקעין לא מוסדרים) ישנה חשיבות גבוהה בהבטחת אמינותו ותקינותו של המרשם, וברי כי יש לנקוט משנה זהירות בטרם מתן הוראה בדבר שינוי או הוספת נתונים למרשם. אך אין משמעות הדבר כי על המבקש להוסיף נתונים למרשם מוטל נטל הוכחה מוגבר. מדובר בנטל ההוכחה הרגיל במשפטים אזרחיים (מאזן הסתברויות). במקרה הנדון, מכלול הנתונים שהמבקשת הביאה משקלם הוא משמעותי ביותר ומטה את מאזן ההסתברויות באופן ברור לטובת קבלת הבקשה. מעיון בפנקס השטרות ובנסח ההיסטורי של המקרקעין ניתן להסיק, כי המנוחות חייבות היו להיוולד לפני שנת 1941 (שהרי כבר בשנה זו נרשמו חלק מן המקרקעין על שמן) וכי שמות הוריהם של המנוחות הם יוסף ופשה. ממצאי הבדיקה שנערכה במרשם האוכלוסין מעלים, כי האנשים היחידים בעלי שם הדומה לשמות המופיעים בגרסאות שונות בפנקס השטרות, אשר שמות הוריהם יוסף ופשה ואשר נולדו לפני שנת 1941, הן המנוחות. **הבקשה נתקבלה.**

משפט מינהלי - התנהגות הרשות-חובת התנהגות ביושר ובהגינות- המינהל הוא שקבע והכתיב לתובעת את "כללי המשחק" בכל הנוגע לערעור על שומת המינהל. אך ברגע האמת, כשהתברר לו כי השומה מטעמו נדחתה ע"י מי שהוסמך להכריע בעניין – השמאי הממשלתי המחוזי - החליט להתכחש בריש גלי לנהלים ולכללים שהוא עצמו קבע. התנהלות כזו היא שרירותית וחסרת תוס לב בעליל- תאק (ת"א) 43816-09-11 מחצית היובל בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל תל אביב

ע"פ הנטען, התובעת התקשרה עם המינהל בחוזי פיתוח שעניינם מקרקעין בת"א. בין התובעת למינהל התגלעה מחלוקת באשר לשווי המקרקעין, ממנו אמור להיגזר גובה דמי החכירה שהתובעת תשלם למינהל. לנוכח המחלוקת האמורה, וע"פ דרישת המינהל בהתאם לנהליו, שילמה התובעת למינהל דמי שימוש על פי הסכומים שנגזרו משומת המינהל (שעמדה על 28, 248, 000 ₪) במקביל הגישה השגה על שומת המינהל וכן העמידה לרשות המינהל ערבות בנקאית לגבי יתרת הסכום שבמחלוקת. בהסכמת התובעת פנה המינהל אל השמאי הממשלתי המחוזי לצורך קבלת שומה מכרעת. בשומה זו נקבע כי שווי המקרקעין הינו 11, 722, 000 ₪ בלבד. בעקבות כך דרשה התובעת מהמינהל כי ישיב לה את הסכומים העודפים ששולמו לו. המינהל טען כי השומה המכרעת שגויה ולכן התובעת אינה זכאית להשבה כלשהי. מכאן התביעה בסדר דין מקוצר לתשלום סך של 14, 555, 005 ₪ ולהשבת הערבות הבנקאית. המינהל ביקש רשות להתגונן.

ביהמ"ש המחוזי קבע כי התובעת זכאית ליטול פסק דין כמבוקש בנוגע לסכום של 14, 555, 005 ₪, וכי ביחס לערבות הבנקאית ניתנת למינהל רשות להתגונן:
"הוראת אגף 345 ב"שפרסם המינהל קובעת את הנוהל להגשת ערעורים על שומות מקרקעין. סעיף 3 לנוהל דן בהשגה על שומה לביצוע עסקת הקצאה, היא השומה שנערכה בענייננו ע"י המינהל. סעיף 3.4 קובע כי ניתן לערער על שומה כלשהי פעם אחת בלבד. החלטת השמאי בערכאת הערעור הינה סופית. סעיף 5.12 (ב) קובע כי אם הסכום לתשלום ע"פ השומה המתוקנת נמוך מהסכום ששולם בפועל - יוחזר לזים ההפרש והמע"מ היחסי, תוך 30 יום. במפרט כספי שערך המינהל ואשר שלח לתובעת, כתב המינהל כי במידה והוחלט להשיג על השומה, הרי שהסכום הקובע לביצוע עסקה יהיה הסכום שיקבע ע"י השמאי



בין אם יעלה ובין אם יפחת. החלטת השמאי תהיה סופית ולא תהיה אפשרות להשיג עליה. אכן, אין להוציא מכלל אפשרות מקרים חריגים בהם ניתן יהיה לפנות לביהמ"ש על מנת לתקוף שומה מכרעת, חרף האמור במפרט ובנהלי המינהל בדבר סופיות השומה המכרעת. אלא שמדובר במקרים בהם יתברר כי השמאי הממשלתי המחוזי חרג מסמכותו, או פעל בניגוד לכללי הצדק הטבעי, וכיו"ב פגמים היוורדים לשורש התנהלותו. דא עקא, לא זה המקרה דנא, כאשר הטענות הן טענות שכל כולן מתייחסות לשיקול הדעת המקצועי של השמאי. על כן, אין עסקינן במניעת זכות הגישה לערכאות, כטענת המינהל, אלא במתן תוקף להתחייבויות שהמינהל קיבל על עצמו, וכעת הוא מבקש להתנער מהן בדרך לא דרך. לכל אלה יש להוסיף כי טענות המינהל בנוגע לטעויות כביכול שנפלו בשומה המכרעת הן טענות סתמיות, כלליות וחסרות פירוט מינימאלי, בניגוד לחובה המוטלת על מי שמבקש רשות להתגונן לפרט היטב את טענות הגנתו.

נקבע כי התובעת זכאית ליטול פסק דין כמבוקש בנוגע לסכום התביעה וביחס לערבות הבנקאית ניתנה למינהל רשות להתגונן.

מקרקעין - עסקאות נוגדות - שלילתן - בית המשפט קיבל את תביעתו של התובע והורה על מחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו על מקרקעין שרכש התובע. נפסק, כי בהעדר תחולה לסעיף 9 לחוק המקרקעין, שעניינו עסקאות נוגדות במקרקעין, ממילא גוברת זכותם של התובעים ודין הערת האזהרה שנרשמה לטובת הנתבע מס 2' - המונעת רישום התובעים כבעלים של חלק מהחלקה - להמחק-[תא \(חי'\) 631-07 מאמון עבדאללה ח'טיב נ' עומר יוסף דיאב](#)

התובעים הגישו תביעה למתן צו הצהרתי המצהיר כי הערת אזהרה שנרשמה לטובתם עדיפה על הערת אזהרה, מאוחרת בזמן, שנרשמה על החלקה לטובת הנתבע 2 ולהורות על מחיקת הערה זו לטובת הנתבע 2 על מנת לאפשר לתובעים להעביר את הבעלות בחלק מהחלקה על שמם בלשכת רישום המקרקעין. בית המשפט קבע כי סעיף 6 לחוק המקרקעין מגדיר "עסקה במקרקעין" כהקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה. בענייננו, במועד עריכת ההסכם בין שני הנתבעים לנתבע מס 1' לא היתה כל זכות במקרקעין.

בהעדר תחולה לסעיף 9 לחוק המקרקעין, שעניינו עסקאות נוגדות במקרקעין, ממילא גוברת זכותם של התובעים ודין הערת האזהרה שנרשמה לטובת הנתבע מס 2' - המונעת רישום התובעים כבעלים של דונם מהחלקה - להמחק. לא הוצגה כל ראיה לכך שהתובעים, ו/או מי מהם ידע כי הנתבע מס 2' רכש את זכויותיו של הנתבע מס 1' בחלקה - שרק אז יוכל הנתבע מס 2' לבסס טענתו כי התובעים היו נעדרי תום לב.

חרף העובדה שהנתבע מס 2' היה מודע להפרת ההסכם מצד הנתבע מס 1' הוא ישב בחיבוק ידיים ולא עשה מאומה למימוש זכויותיו ורק לאחר שהוגשה תביעה זו על ידי התובעים, התגונן בטענה כי העסקה שערך קודמת בזמן לזו של התובעים ולכן עדיפה. **התביעה התקבלה.**

עסקאות נוגדות - הפרות של דיני התכנון והבניה, על דרך של בנייה בלא היתר, או מכוח היתר שאינו חוקי, או בניגוד לתכנית המתאר, הוכרו בפסיקה ככאלו המהוות בסיס מתאים לעוולה של הפרת חובה חקוקה, במסגרת תביעתו של 'השכן' 'משמע - הבעלים או המחזיק של מקרקעין שכנים) כנגד הבונה-המפר- [תא \(י-ם\) 9403-07 הרב יצחק רלב"ג נ' מאזן דוויק](#)

התובעים עותרים, כי בית המשפט יורה לנתבעים להרוס את תוספות הבניה שנבנו על ידם בנכס



המקרקעין נשוא כתב התביעה, וכן להימנע מביצוען של עבודות בנייה ופיתוח כלשהן בנכס. המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסבה לשאלה האם התובעים הם אומנם הבעלים של הנכס כנטען על ידם, ובמיוחד לשאלה האם המקרקעין המתוארים בשטר ההקדש ובנסח הרישום העותומני כוללים בתוכם את הנכס בו מתגוררים הנתבעים.

בית המשפט קבע כי הטוען לבעלות, המסתמך על נסח רישום בטאבו, חייב להוכיח לבית המשפט כי השטח המתואר בנסח אכן כולל בתוכו את גבולותיו של המקרקעין הנדונים. פעמים רבות נוצר קושי ממשי לעשות כן, משום שפנקס הרישום העותומני אינו כולל מפה או קואורדינאטות, אלא מבוסס על תיאור מילולי של המקרקעין ושל הנכסים הגובלים. קשיים אלו נוכחים בבירור גם במקרה שלפנינו, שכן נסח הרישום הוא משנת 1882 וברי כי חלו שינויים רבים בשטח מאז אותה שנה ועד ימינו. מהראיות עולה, כי לא היו למוריש הנתבעים כל זכויות להוריש להם.

על הטוען, כי קרקע מסויימת רשומה בשם מורישו ועברה אליו בירושה, מוטלת החובה להוכיח את כל האלמנטים שבטעונו זה על ידי ראיה חוקית.

הנכס נמצא בתחום המקרקעין המתוארים בשטר ההקדש לא היתה ידועה לאפוטרופוס, על אף שנראה כי שקד לברר זאת, ורק בסמוך לפני שהתובעים מונו כנאמני ההקדש נודע לאפוטרופוס הכללי על כך. לפיכך, ברי, כי אין המדובר ב"חזקה נוגדת" ולא חלה התיישנות, כאמור.

במקרה דנן יש לקבוע, כי התקיים היסוד הראשון של חובה המוטלת על המזיק מכוח חובה חקוקה, היינו, החובה המוטלת על הנתבעים לבנייה, או לתוספת הבנייה הנטענת, הנדרשת להיתר על-פי סעיף 145(א) לחוק התכנון והבניה.

התובעים הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם במישור האזרחי, כי הנתבעים עוולו כלפיהם על-פי סעיף 63 לפקודת הנזיקין. **התביעה נדחתה.**

הפקעה - פיצויים - בבחירה של הרשות לפי איזה חוק להפקיע על הרשות הציבורית לנהוג בתום לב ובצורה שוויונית ותוך כוונה להשיג את התוצאה הטובה ביותר בהגשמת המטרה הציבורית, ולא כדי להשיג יתרון על בעלי המקרקעין או כדי לשלול מהם זכות כלשהי ובכלל זה כדי שלא לשלם או להפחית פיצויים - הפ (מרכז) 5064-03-08 "גרנד האוס" בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה זמורה

המבקש הגישה תביעה לקבלת פיצוי בגין שתי הפקעות שבוצעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ועל ידי מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ. לטענת המבקשת, הגם שמדובר בשתי הפקעות – האחת לצורכי סלילת כביש 7 והשנייה לצרכי תוכנית מגורים, הפקיעו המשיבות את השטח המופקע כולו בשלוש הפקעות נפרדות של חלקות שלמות בשטח כולל של 191.2 דונם (ההפקעה השלישית כ- 159 דונם ושתי ההפקעות הראשונות כ- 32 – דונם), המהווים כ- 56% ממקרקעי המבקשת, וזאת מבלי לשלם לה כל פיצוי.

בית המשפט קבע כי העיקרון הכללי הוא, שאין הפקעה ללא פיצויים, אלא אם כן ברור שהמחוקק התכוון לשלול את הזכות לפיצוי. מטרתה של הזכות לפיצויים להעניק לבעל הזכות במקרקעין את שוויה הכספי של הזכות שהופקעה ממנו, קרי להעמידו באותו מצב כספי שבו היה עומד אלמלא ההפקעה. נוכח הפגיעה הקשה שפוגעת פעולת ההפקעה בזכות הקניין, זכות אשר זכתה למעמד חוקתי במסגרת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, קובעים חוקי ההפקעות השונים הסדרים למתן פיצוי כנגד ההפקעה.

חלקה שהופקעה בשלמות ישולם פיצוי מלא בעד החלקה (ללא הפחתה של 25%) וכי במקרה שבו הופקע רק חלק והחלק הנותר הושבח עקב התוכנית בגינה הופקעה הקרקע, אזי במקרה כזה לא ישולם פיצוי,



ונוותרת השאלה מה קורה כאשר חלק מהחלקה הופקעה והיתרה שנוותרת בידי בעל הקרקע לא הושבחה עקב ההפקעה. **התביעה התקבלה.**

מקרקעי ישראל - חכירתם - המשיבה היא דיירת מוגנת בנכס של המערערת, ומפעילה בו עסק מזה שלושה עשורים. משחלו עיכובים ספורים בתשלום דמי השכירות, הגישה המערערת תביעת פינוי. אין להתערב בהחלטת בימ"ש קמא להעניק למשיבה סעד מן הצדק המותנה בפיצוי כספי. זאת משנמצא כי חומרת תוצאת הפינוי עולה בהרבה על חומרת המחדל מצד המשיבה - [עא \(ת"א\) 27006-12-10 מורשת אם בע"מ נ' אסתר שאשא](#)

המערערת היא בעלים של אולם, המשמש מזה שלושה עשורים את המשיבה ואחיה להפעלת עסק המוכר חלקי חילוף לרכב. המשיבה ואחיה הם דיירים מוגנים במושכר. לאחר שנים ארוכות בהן הועברו דמי השכירות כסדרם, נקלעו השניים למצוקה כלכלית, וחלו עיכובים ספורים בתשלומים. ע"פ סעיף 19 לחוזה השכירות בין הצדדים, אי תשלום דמי שכירות במועד מהווה עילה לביטול חוזה השכירות ומקנה למשכיר זכות לדרוש את פינוי המושכר. סעיף 131 לחוק הגנת הדייר קובע כי בעל הנכס זכאי לדרוש פינוי של הדייר אם לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי קיומו מעניק לבעל הבית את הזכות לתבוע פינוי. לנוכח הוראות החוק והחוזה, הגישה המערערת תביעת פינוי כנגד המשיבה ואחיה. בבימ"ש השלום ניתן פסק דין של פינוי, אולם הוענק למשיבה סעד מן הצדק, בכפוף לכך שהמשיבה תשלם למערערת סך של 52,000 ₪ בתוך 30 יום. הסכום האמור, ייזקף תחילה על חשבון חוב דמי השכירות, והיתרה תהווה פיצוי כספי. לא ישולם הסכום, יבוצע פסק הדין של הפינוי. בערעור זה עותרת המערערת לביטול הסעד מן הצדק, ולחילופין, להתנותו בתשלום פיצוי כספי גבוה יותר.

סעיף 132(ב) לחוק הגנת הדייר קובע כי בית משפט שלערעור רשאי לשקול מחדש, ובנפרד, האם נתקיימו הנסיבות למתן סעד מן הצדק, והוא איננו כבול לשיקול דעתה של הערכאה הדיונית. עם זאת, בית המשפט שלערעור ישתמש בסמכות זו רק בהתקיים נימוקים חזקים ומבוססים, המצביעים על פגם ניכר בשיקול הדעת.

לאור האמור, מסקנת בימ"ש קמא לפיה חומרת תוצאת הפינוי עולה בהרבה על חומרת המחדל מצד הדייר – סבירה היא. אשר לגובה הפיצוי. לא נמצא כי חלטת בימ"ש קמא להתנות את הסעד מן הצדק בכך שהמשיבה תשלם למערערת סך של 52,000 ₪, בתוך 30 ימים, נושאת עמה טעות בולטת. מדובר באיזון סביר הלוך בחשבון את חומרת הפרות, תוך מתן משקל למצבה הכלכלי של המשיבה, שלפחות באותה תקופה לא היה שפיר. למותר לציין כי פסיקת סכום פיצוי גבוה מדי, שלמערערת אין אפשרות ריאלית לעמוד בו, מעקרת מתוכן את הסעד מן הצדק ומאיננת את פסק הדין. עם זאת, לסכום האמור יתווספו חיובי ריבית והצמדה כדין בגין תשלומי השכירות שלא שולמו עד למועד פסק דינה של הערכאה הדיונית. **הערעור נדחה.**

מקרקעי ישראל – סילוק פולשים - קיומו של ספק או צורך בהוכחה באשר לעצם הפלישה או לגבי היקפה, מחייב להימנע מהפעלת הסמכות המנהלית להוצאת צו סילוק ומצדיק פנייה לערכאות המשפט לצורך הכרעה בעניין במסגרת תביעה רגילה. מקום שתנאי הוודאות אינו מתקיים, תבורר דרישת המדינה לסילוק יד בדרך הרגילה - [הפ \(י-ם\) 775-06 ישיבת התפוצות תורת ישראל נ' מינהל מקרקעי ישראל](#)

המבקשת – עמותת רשומה, הגישה תובענה על דרך המרצת פתיחה לביטול צו לסילוק יד ולפינוי לפי חוק



מקרקעי ציבור (פינוי קרקע). המבקשת טוענת, כי היא מחזיקה בחלקה מזה עשרות שנים בידעת ובהרשאת המשיב ומכוח הסכמי רכישה וחכירה, וכי הצו הוצא בניגוד לדרישות החוק ועל כן מבקשת בהמרצת פתיחה זו לבטלו. עוד מבוקש להצהיר שהחלקה הוחכרה למבקשת כדין. בית המשפט קבע כי צו הסילוק לפי חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע) הוא חריג לתפיסה המשפטית המקובלת לפיה ההגנה על החזקה בקרקע, מן הדין שתמומש באמצעות ערכאות המשפט. לכן, מיועד סעד זה למצבים בהם הפלישה לקרקע היא וודאית, ואילו למצבים של ספק באשר לפלישת התופס למקרקעין שלא כדין, נועד ההליך הרגיל של בירור משפטי בערכאות, שהיוזמה לפתיחתו מוטלת על התובע ונטל ההוכחה עליו להוכיח את זכותו לקרקע. נוכחותה של המבקשת במקרקעין לאורך השנים, מלמדת כי לא היה צורך במענה מיידית ודחוף אשר לא יכול היה להתברר בדרך הרגילה והמקובלת בערכאה שיפוטית, ומכאן שלא התקיים התנאי של שכנוע ברמת ודאות גבוהה לעצם הפלישה או להיקפה. **התביעה התקבלה.**

בתים משותפים - רכוש משותף - אכן, תוצאת פסק הדין נשוא העתירה מעוררת לכאורה קושי, בכך שעל המבקשת והמשיבה 44 לשאת, בפועל, בפיצוי מי שרכשו את דירותיהם מהמשיבות 42-43. אולם נראה כי תוצאה זו נובעת מנסיבותיו המיוחדות של המקרה; בפסק הדין צוין במפורש כי אין בענייננו סטייה מההלכה שנקבעה בפרשת חשאי והפסיקה שניתנה בעקבותיה. ודוק, גם אם פסק הדין מכיל חידוש או תוספת להלכה קודמת, אין בדברים אלה כשלעצמם בכדי להצדיק קיומו של דיון נוסף-דנא 3420/12 בלגד נכסים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב נורית 19 א' חיפה

עתירה לקיים דיון נוסף בפסק דינו של בימ"ש זה במסגרתו נדונו ערעורים על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי, שקיבל באופן חלקי תביעה של מקצת בעלי דירות בבית משותף לפיצויים בגין ליקויי בנייה. המבקשת טוענת כי מפסק הדין עולה שניתן לחייב מי שהוא "מוכר" ע"פ חוק המכר (דירות) בפיצוי רוכש בגין מלוא עלות תיקון הרכוש המשותף, ולא לפי חלקו היחסי של אותו רוכש ברכוש המשותף בלבד. כמו כן טוענת היא כי מפסק הדין עולה שניתן לחייב "מוכר" בפיצוי מי שלא רכש ממנו דירה ואשר אין למוכר כל יריבות עימו. לטענתה, קביעות אלה עומדות בסתירה להלכות קודמות של בימ"ש זה ובמיוחד להלכה שנקבעה בפרשת חשאי. כמו נטען כי פסק הדין מרחיב אחריותם של מוכרים לפי חוק המכר (דירות) באופן שירתיע מעריכת עסקאות בשוק הנדל"ן. על כן טוענת המבקשת כי יש להורות על קיומו של דיון נוסף. ביהמ"ש העליון דחה את העתירה בקובעו:

אכן, תוצאת פסק הדין מעוררת לכאורה קושי לא מבוטל, והכוונה בעיקר לכך שעל המבקשת והמשיבה 44 לשאת, בפועל, בפיצוי התובעים שרכשו את דירותיהם מהחברות הקבלניות. אולם נראה כי תוצאה זו נובעת מנסיבותיו המיוחדות של המקרה. מדובר במקרה בו עבודות תיקון הליקויים כבר בוצעו בפועל ע"י הדיירים.

ביהמ"ש ציין במפורש בפסק הדין, כי אין בענייננו סטייה מההלכה שנקבעה בפרשת חשאי ומהפסיקה שניתנה בעקבותיה. ודוק, גם אם כטענת המבקשת פסק הדין מכיל חידוש או תוספת להלכה קודמת, אין בדברים אלה כשלעצמם בכדי להצדיק קיומו של דיון נוסף. אכן, חלק גדול מהשאלות המובאות בפני בימ"ש זה הן חשובות או קשות; חלק מן ההלכות היוצאות מלפני בימ"ש זה הן בבחינת חידוש. ברי, כי לא בכל מקרה של חידוש או תוספת להלכה קודמת יש מקום לקיים דיון נוסף. אמנם, המבקשת טוענת כי לפסק הדין צפויות להיות השלכות רחב בלתי רצויות על שוק הנדל"ן. ברם, נוכח האמור לעיל נראה כי השפעת פסק הדין היא מוגבלת בהיקפה. שיקול נוסף שלא לקיים דיון נוסף הוא העובדה כי פסק הדין ניתן



פה אחד. העתירה נדחתה.

הגנת הדייר - פינוי - עילות פינוי - יש נסיבות בהן גם כשעסקינן בבית עסק יעשה בית המשפט שימוש בסמכותו למתן סעד מן הצדק לפי סעיף 132 של חוק הגנת הדייר-עא (חי') 5531-01-12 אלדור ערן נ' אליהו קריספל

המערערים הגישו ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום, לפיו נדחתה תביעת הפינוי שהגישו כנגד המשיבים 1, 2 – ולחילופין, שוכנע בית המשפט קמא, כי מן הראוי להעניק סעד מן הצדק למשיבים אלה. המערערים טועני, בין השאר, כי בית משפט קמא שגה בקביעותיו ובמסקנותיו בכל הנוגע לסוגיית הנטישה.

בית המשפט קבע כי אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב בקביעות עובדתיות ובממצאים שבמהימנות שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית לה הייתה ההזדמנות להתרשם התרשמות בלתי אמצעית מן העדים אשר הופיעו בפניה. אמנם קיימים חריגים בהם מוצדקת התערבותה של ערכאת הערעור, אך לא זה המקרה שבפנינו. קביעותיו העובדתיות של בית משפט קמא מקובלות ואין מקום להתערב בממצאים שנקבעו על יסוד התרשמותו של בית משפט קמא.

מתן אפשרות למשיבה מס 3 'להפעיל בחנות סניף של רשת "הגרה", כזכיינית של הרשת, היא הפרה ברורה של סעיף 6 (א) של חוזה השכירות המוגנת. בנסיבות העניין, היה מקום לחייב את המשיבה מס 3 'בתשלום שכר טרחת עו"ד למערערים שהרי תביעת המערערים כנגד המשיבה מס 3 'התקבלה, ולעניין זה יש לקבל את טענת המערערים.

יש נסיבות בהן גם כשעסקינן בבית עסק יעשה בית המשפט שימוש בסמכותו למתן סעד מן הצדק לפי סעיף 132 של חוק הגנת הדייר.

אין כל טעם מבורר מדוע לא יחויבו קריספל בתשלום פיצוי כספי למערערים, פיצוי שתשלומו ישמש תנאי להענקת סעד מן הצדק, שהרי קריספל הפרו את חוזה השכירות המוגנת. אם בדעת קריספל לחזור ולחסות בצל חוק הגנת הדייר, עליהם לשלם פיצוי מתאים לבעלים – המערערים. **הערעור התקבל בחלקו.**

מקרקעין - זכויות במקרקעין - הוכחתן - שתי עסקאות מקרקעין, האחת בין אביו המנוח של התובע לנכדו ביחס למגרש לגביו נחתם הסכם חליפין בין אביו המנוח של התובע לנתבעת 1, והשנייה העברת אותו מגרש בין נכדו של התובע לתובע, הוכחו כאמיתיות. לפיכך, בימ"ש הורה כי מאחר שהמגרש נתפס, ומאחר שהתובע נכנס בנעלי הנכד לגבי זכות התביעה, יש להקצות לתובע מגרש חליפי-תא (חי')-2313-12-08 דרויש מועאויה נ' קרן קיימת לישראל

ביום 29.8.85 נחתם הסכם חליפין בין אביו של התובע, עלי אחמד דרויש (להלן: המנוח) לבין חברת הימנותא בע"מ, חברת בת של הנתבעת 1 (להלן: הנתבעת) לפיו העבירה הימנותא למנוח שטח של 510 מ"ר בחלקה 8 בגוש 18388 מאדמות הכפר תרשיחא ובתמורה ויתר המנוח לטובת הימנותא על בית בכפר פקיעין. ביום 27.7.89 נחתם בין הצדדים הסכם המתקן את פרטי המקרקעין שהועברו למנוח, באופן שהקרקע הנעברת תהיה מגרש 62 המהווה חלק מחלקה 7 בגוש 18405 מאדמות תרשיחא (להלן: המגרש). בכתב התביעה נטען כי המנוח העביר את המגרש לנכדו עלי יזיד דרויש, ללא תמורה ביום 4.3.95. לטענת התובע, בסמוך לאחר מכן, ביצע התובע עסקת חליפין עם עלי יזיד דרויש באופן שעלי העביר לתובע את המגרש שקיבל מסבו, ואילו התובע העביר לו בתמורה בית בכפר פקיעין. לימים התחוויר כי המגרש



שהוקצה למנוח נמכר במועד מוקדם יותר לצדדי ג' שהקימו עליו בית מגורים ולכן לא ניתן היה להשלים את עסקת החליפין בין המנוח להימנותא. מכאן התביעה שעיקרה ליתן צו עשה כנגד הנתבעים המורה להם להקצות לתובע מגרש חלופי זהה למגרש נשוא הדיון.

אשר לסעד הכספי, התובע לא טען, לא כל שכן שלא הוכיח, כל נזק כספי ממשי שנגרם לו. אין די בטענות בעלמא על מנת לזכות את התובע בפיצוי בגין נזק לא ממוני עקב עגמת נפש, סבל וכיו"ב. זאת ועוד, ישיבתו בחוסר מעש משך תקופה ארוכה אינה מתיישבת עם הטענה כי נגרם לו סבל רב עקב מחדלי הנתבעת והימנעותה מקיום חיוביה. לסיכום, בימ"ש הורה כי הנתבעות יקצו לתובע קרקע חליפית במקום המגרש נשוא הדיון, היתה בשטחה ובשווייה למגרש 62 בחלקה 7 בגוש 18405. הקצאה זו כפופה לתשלום כל המסים, האגרות וההיטלים המתחייבים אשר תשלומם חל על התובע לפי דין. התביעה לסעד כספי, נדחתה. **התביעה נתקבלה בעיקרה.**

מקרקעין - זכויות במקרקעין - הוכחתן - בית המשפט דחה את תביעת התובעים למתן צו מניעה המורה לנתבעות לצאת מן המקרקעין שהוגדרו בכתב התביעה, זאת משנמצא, כי התובעים לא הוכיחו את זכויותיהם באותם מקרקעין. נפסק, כי הקביעה כי אין בעצם הגשת תזכיר תביעה לפקיד ההסדר כדי להוות ראיה בדבר בעלות מקבלת משנה תוקף, במקרה דנא, לאור קיומה של תביעה של אחרים, בפני פקיד ההסדר, על אותם מקרקעין - תא (ק"ג) 10-01-22842 חסין אבן ברני נ' הקרון הקיימת לישראל

התובע הגיש כנגד הנתבעים תובענה למתן צו מניעה המורה לנתבעות ולמי מטעמן לצאת מן המקרקעין שהוגדרו בכתב התביעה והאוסר עליהם לשוב ולהיכנס אליהם, כל עוד לא תתקבל החלטה שיפוטית או חוקית אחרת. כן נתבקש בית המשפט להורות לנתבעות להסיר כל תשתית שהוקמה על המקרקעין ולהשיב המצב לקדמותו – ערב הפלישה, כלשון כתב התביעה.

בית המשפט קבע כי עצם הגשת תזכיר תביעה, אינו מהווה הוכחה בדבר זכויות במקרקעין. בשלב הזה, זכותה של המדינה במקרקעין הוכחה, במאזן ההסתברויות, הרבה מעבר להוכחת זכותם של התובעים המבקשים את הסעדים בתובענה שבפניי. הקביעה כי אין בעצם הגשת תזכיר תביעה לפקיד ההסדר כדי להוות ראיה בדבר בעלות מקבלת משנה תוקף, במקרה דנא, לאור קיומה של תביעה של אחרים, בפני פקיד ההסדר, על אותם מקרקעין.

דין התביעה להידחות בשל העדר הוכחה של התובעים לקיום בעלות או זיקה שלהם במקרקעין נשוא התובענה לרבות אלו שלא הופקעו. אין מחלוקת על כך שהמקרקעין שלא הופקעו, לא נרשמו בספרי המקרקעין על שמה של המדינה.

בנסיבות העניין, יש לקבל את טענת הנתבעת, לצורך ההליך דנן, כי היא עשתה שימוש במקרקעין שלא הופקעו, בדרך של פיקוח על בסיס קבוע, בדרך של ייעור, וכן בקיום פעילות חקלאית לתקופת מה ופינוי פולשים בעת הצורך, במסגרת הליכים משפטיים. **התביעה נדחתה.**

מקרקעין - רישיון - ביטול - העובדה שעבר זמן רב מאז תפס האדם את הקרקע, ושמשך כל אותו זמן נמנע בעל הנכס מתגובה כלשהי למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד על הסכמתו, וליצור רישיון מכללא שלא היה קיים מלכתחילה - תאק (ת"א) 11-09-44723 האני בן טאג'י אבו זייד נ' הפטריארכיה הארמנית של ירושלים

המבקשים הגישו בקשה לביטול פסק דין שניתן נגדם בהיעדר הגנה. המבקשים טוענים, בין השאר, כי ביצוע המסירות לא היה כדין וכי נודע להם על קיומה של התובענה מפיו של אחיהם, הנתבע מס 5, אשר



התקשר אליו ומסר לו טלפונית כי הוגשה תביעה אך סירב למסור לו העתק ממנה. בית המשפט קבע כי הטוען לצדק צריך שינהג בדרכי הצדק – והטענה בדבר אי המצאה באופן מהותי אינה יכולה לעמוד בנדוננו. כשאין מחלוקת על ידיעתו של בעל דין באשר לפסק דין, יש להעדיף את כלל הידיעה על כלל ההמצאה, את המהות מול הפורמאליות.

מאחר ובפועל אין מחלוקת כי המבקשים אחזו בכתב התביעה כבר ביום 10.11.11 אין לדון כלל בדבר אופן ביצוע המסירה של כתב התביעה. כתב התביעה הומצא בדרך זו או אחרת לידי המבקשים ואין כל הסבר למחדל של אי הגשת כתב ההגנה במועד.

משקלו של המחדל בהגשת כתב ההגנה הוא קל כנוצה וניתן לריפוי בפסיקת הוצאות. עיקר כובד השיקולים הוא עילת ההגנה הנתונה בידי המבקשים. המועד להגשת בקשה לבטול פסק דין הוא 30 יום מיום שהובא לידיעת המבקשים קיומו של פסק הדין ולא ממועד מתן פסק הדין ורק אז נדרש טעם מיוחד להארכת מועד להגשת הבקשה.

טענתו של ב"כ המבקשים כי נכרת בין הצדדים הסכם שכירות חופשית נסתרת ונדחית על הסף בהעדר מסמך בכתב. טענתם הראשונה של המבקשים היא טענה של בר רשות ויש להחיל עליה את כל ההלכות והדינים הנוגעים לבר רשות. לגדרה של "רשות במקרקעין" יכנסו כל אותם מצבים שבהם מסר בעל המקרקעין את החזקה או השימוש בנכס ללא כוונת הקניה של זכות בנכס.

אין להתייחס אל מקבל ההתחייבות כאל מחזיק שלא כדין. החזקתו בנכס היא מכוח רשות שנתן לו בעל המקרקעין, ותידרש הכרעתו של בית המשפט לגבי הפתרון הראוי להביא לסיומה של הרשות בנסיבותיו של המקרה על פי הלכות הרישיון הכלליות.

תוכנה של הרשות, משך קיומה ותנאי סיומה ילמדו מן ההסכם שבין הצדדים ובהעדר הסכם כלשהוא כאשר הרשות נובעת משתיקתו של בעל המקרקעין אינה מעניקה לבעליה זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין והיא בגדר היתר של רצון טוב שנותנו רשאי לבטלו בכל רגע. כך או כך, גם כאשר הודיע בעל המקרקעין על ביטול הרשות אין די בהודעה להפוך את בר הרשות למסיג גבול, אלא ניתנת לו אורכה לפינוי לפי הנסיבות.

לשם יצירת רישיון של שימוש במקרקעין אין צורך בהסכם מפורש ומספיקה התנהגותם של בעלי המקרקעין שממנה ניתן להסיק שהסכימו בדיעבד והשלימו עם שימושו של אדם אחר ברכושם. העובדה שעבר זמן רב מאז תפס האדם את הקרקע, ושמשך כל אותו זמן נמנע בעל הנכס מתגובה כלשהי למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד על הסכמתו, וליצור רישיון מכללא שלא היה קיים מלכתחילה. **הבקשה נדחתה.**

זכויות במקרקעין - בר-רשות - טענת בר רשות - אינה מילת קסם שדי בהשמעתה כדי לאפשר למחזיק במקרקעין שלא כדין, להוסיף ולהחזיק בהם. על הטוען לקיומה של רשות - מפורשת או מכללא - להציג תשתית עובדתית המתיישבת עם טענת הרשות. ברור לכל, כי לא תיתכן רשות או רשות מכללא, כשבעל הזכויות במקרקעין אינו יודע כלל כי המקרקעין מוחזקים על ידי הטוען לרשות - **תאק (ת"א) - 46684-10 מוסדות לטפול בעולים נחשלים מלבן שירותי הגוינט בישראל נ' קרן יוסף**

התובעת –חברה לתועלת הציבור, הגישה כנגד הנתבעת תביעה לסילוק יד בסדר דין מקוצר. הנתבעת הגישה בקשת רשות להתגונן. התובעת טוענת, כי הנתבעת מחזיקה בדירה כפולשת ותוך ביצוע עוולה של הסגת גבול.

בית המשפט קבע כי בשלב הדיון בבקשת רשות להתגונן, לא שוקל בית המשפט את מהימנות המבקש, ועול



ההוכחה המוטל עליו בשלב זה – מועט. די בכך שהמבקש הראה הגנה דחוקה – על מנת שתינתן לו רשות להתגונן. יחד עם זאת, מקום בו נמצא כבר בשלב זה כי מדובר בהגנת בדים, וגרסת המבקש נסתרה מיניה וביה, כי אז תידחה בקשתו כבר בשלב זה של הדיון.

יש להבחין בין הגנת בדים – שעניינה גרסה שנסתרה בשלב מוקדם של הדיון, לבין גרסה שאינה בבחינת הגנת בדים, אלא שאין בה כדי להקים הגנה מפני התביעה. במקרים שכאלה, הסמך המחוקק את בית המשפט ליתן פסק דין או פסק דין חלקי כבר בפתח הדיון, גם כשמדובר בתביעה שאינה בסדר דין מקוצר. בענייננו הגנת הנתבעת אינה יכולה לעמוד בפני התביעה, הן מחמת שגרסתה היא הגנת בדים, והן מחמת שאין בגרסת הנתבעת כדי להוות הגנה מפני התביעה. סעיף 30 לפקודת הנוזיקין [נוסח חדש], קובע כי: "בתובענה שהוגשה על הסגת גבול במקרקעין – על הנתבע הראיה שהמעשה שעליו מתלוננים לא היה שלא כדין".

עילת התביעה הוכחה כל צרכה, כבר בשלב זה של הדיון, וכי עניין לנו במקרה בו מתהפך הנטל אל כתפי הנתבעת להוכיח כי היא מחזיק במקרקעין כדין וכי אין היא מסיגת גבול בדירה.

טענת בר רשות – אינה מילת קסם שדי בהשמעתה כדי לאפשר למחזיק במקרקעין שלא כדין, להוסיף ולהחזיק בהם. על הטוען לקיומה של רשות – מפורשת או מכללא – להציג תשתית עובדתית המתיישבת עם טענת הרשות.

הנתבעת מחזיקה בדירה, לפי גרסתה, משנת 2004. במחצית שנת 2011 פנתה אליה התובעת בדרישת פינוי. משמע, הנתבעת החזיקה בדירה כשבע שנים עד שנדרשה לפנותה. פרק זמן זה, אין די בו כדי להקים רשות מכללא.

על כל אלה יש להוסיף כי המקרקעין, הם מקרקעי ציבור. "מקרקעי ציבור" הוגדרו בחוק המקרקעין, בין היתר, כמקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל. מקרקעי ישראל, לפי סעיף 1 לחוק יסוד מקרקעי ישראל, הם, בין היתר, מקרקעין השייכים לקרן קיימת לישראל. הדירה בה אנו עוסקים שייכת לקק"ל, והוחכרה לתובעת על מנת לשמש לצרכי ציבור. רשות חינוך – לא כל שכן ברכוש הציבור – אינה יכולה ככלל להיות בלתי הדירה. **התביעה התקבלה.**

מקרקעין -מקרקעי ישראל -סילוק פולשים - בית המשפט קיבל, באופן חלקי, את תביעת התובעים כנגד מנהל מקרקעי ישראל בגין נזקים שנגרמו להם לאחר שהמינהל פרץ מכולה בה אוחסנו גרעיני חיטה שיועדו לקמח "מצה שמורה", ובכך נפסלו הגרעינים לייעודם זה. נפסק, כי פעולות הנתבעת לפריצת המכולה, והוצאת השקים מתוכה נעשו ברשלנות תוך הפרת חובת הזהירות בה הוא מחויב כלפי התובעים - תא (פ"ת) 3949-07 אליעזר דאובה נ' מינהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז

התובעים הגישו כנגד הנתבעת תביעה כספית לתשלום כספים בגין נזקים שנגרמו להם לאחר שהמינהל פרץ מכולה בה אוחסנו גרעיני חיטה שיועדו לקמח "מצה שמורה", ובכך נפסלו הגרעינים לייעודם זה. לטענת התובעים, המינהל שגה בזיהוי גבולות המגרש בו הונחה המכולה. לטענת המינהל, כל הפעולות שביצעו הפקחים במטרה להזיז את המכולה מהחלקה שבחזקתה, עולים בקנה אחד עם דרישות סעיף 18 לחוק המקרקעין להפעלת כוח סביר בנסיבות העניין.

בית המשפט קבע כי על-פי סעיף 18(ב) לחוק המקרקעין, רשאי מחזיק במקרקעין כדין להוציא אדם שתפס את המקרקעין שלא כדין, באמצעות שימוש בכוח במידה סבירה, בתנאי שהפעולה נעשית בתוך שלושים ימים מיום התפיסה. ההיתר לנקוט בדרך של עשיית דין עצמית לסילוק פולש לפי סעיף 18 הוגבל למי שהחזיק בפועל וכדין בקרקע ונושל מחזקתו. מי שזכאי להחזיק בקרקע אך לא החזיק בה בפועל, אינו



רשאי לעשות דין לעצמו בהתאם לסעיף זה, אלא עליו לפנות לערכאות משפטיות לקבלת סעד. בנוסף, הוגבל השימוש באמצעי זה למצב בו עובדת הפלישה היא ברמת וודאות גבוהה, והוא נועד לאפשר מענה ל"פלישה טרייה" בלבד, שהיא פלישה שארעה לכל היותר 30 ימים עובר לפעולה. היתר זה אף מוגבל לשימוש בכוח סביר בלבד.

פעולות הנתבע לפריצת המכולה, והוצאת השקים מתוכה נעשו ברשלנות תוך הפרת חובת הזהירות בה הוא מחויב כלפי התובעים. היה על הנתבע לצפות כי פריצת המכולה תגרום לבעליה נזק כפי שאכן קרה לבסוף. הפעלת הכוח בחוסר סבירות היא שגרמה לפסילת גרעיני החיטה ואלמלא פריצת המכולה לא היה נגרם לתובעים נזק זה בהתחשב באופי המגרשים והחלקות נשוא העניין, בהיותם שטחים פתוחים ונרחבים, מן הראוי היה כי התובעים יזמינו לשטח מודד, בטרם הצבת המכולה, על מנת לוודא כי המכולה לא תמוקם בטעות מעבר לגבולות החלקה של מר סורני. התובעים לא פעלו כך, ולא בדקו את השטח בטרם הניחו את המכולה על הקרקע. נסיבות אלה מעידות על רשלנות תורמת של התובעים לאירועים שהתרחשו בעקבות הצבת המכולה בחלקה על המקרקעין שבחזקת המינהל. **התביעה התקבלה בחלקה.**

מקרקעין - הסגת גבול - פינוי - צינור, שאינו רכוש משותף, העובר דרך יחידת המערערת, יוצא מחלונה החוצה ומתחבר לביוב כשהוא משרת רק את הדירה שבבעלות המשיב אשר מעל היחידה, מהווה הסגת גבול. על המשיב לחבר את צנרת הביוב של דירתו לביוב, שלא באמצעות מעבר בשטח שבבעלות המערערת - עשא (ת"א) 5668-07-10 אלום - סאן מוצרי אלומיניום בע"מ נ' רוזנברט צבי לוי

המערערת הנה בעלת 4 חנויות בקומת קרקע בנכס. המשיב הנו בעל 8 יחידות בנכס, כולל דירה הנמצאת מעל חלק מהחנויות של המערערת (להלן: הדירה). בשנת 1998 הגישה המערערת תביעה כספית ונזיקית לבימ"ש השלום נגד המשיב בגין פריצות בצינור הביוב והצפות ולתשלום דמי שימוש ראויים בגין העברת הצינור בשטחה. התביעה לדמי שימוש ראויים נדחתה. התביעה הנזיקית התקבלה בחלקה (להלן: פסק הדין הראשון). המערערת הגישה תביעה נגד המשיב למפקחת על המקרקעין לצו עשה-הסגת גבול, לחייב את המשיב לנתק את צנרת הביוב היוצאת מהדירה שבבעלותו וחודרת לחנותה. התביעה נדחתה מחמת מעשה בית דין עקב השתק עילה ולגופה מאחר שהתובעת לא הוכיחה שהצינור הותקן ב-1998 ולא נמצא הסבר להעדר פעולה משפטית מצד המערערת אלא בחלוף כעשר שנים. עוד נפסק שהתובעת לא הוכיחה את עילת התביעה ולא הוכיחה התקנת צנרת לתוך הנכס שלה. הערעור נסב על פסק הדין של המפקחת. בית המשפט המחוזי קבע כי פסק הדין הראשון לא יצר מעשה בית דין בפן של השתק עילה אלא אך בפן של השתק פלוגתא. לגבי השתק העילה, לא מדובר בעילות זהות ולכן לא היה צורך בבקשה להיתר לפיצול סעדים. בהליך הראשון התבקש סעד של דמי שימוש ראויים בגין השימוש בצינור הביוב ופיצוי בגין נזק שגרם צינור הביוב, כאשר מדובר בעילה מכוח עשיית עושר ולא במשפט ועילה נזיקית. לעומת זאת בהליך השני התבקש סעד של סילוק יד ופינוי הצינור וניתוקו מכוח הסגת גבול. העובדה שהמערערת בחרה שלא לתבוע סעד של סילוק יד בתביעה הראשונה בבימ"ש השלום מכוח הסגת הגבול, אלא רק דמי שימוש ראויים ופיצוי, לא מנעה ממנה להגיש תביעה מאוחרת יותר למפקחת בעילה של סילוק יד הצינור עקב הסגת גבול במקרקעין, ולא היה מקום לסילוק התביעה אצל המפקחת על הסף מחמת השתק עילה. לגבי השתק פלוגתא, קם השתק פלוגתא בנוגע למעבר הצינור ביחידה שבבעלות המערערת. פסק הדין הראשון קבע כממצא עובדתי, כי צינור הביוב שייך למשיב ולא מהווה רכוש משותף וכי צינור הביוב שעובר ביחידה ששייכת למערערת משרת רק את היחידה שבבעלות המשיב הנמצאת מעל היחידה של המערערת. קביעה זו מחייבת כהשתק פלוגתא לאחר שהוכחה על ידי המערערת בהליך הראשון ומדובר באותם צדדים, באותן



עובדות ואותה פלוגתא וטענה שצינור הביוב מסיג את גבול המערערות, שהתקיים לגביה דיון שהסתיים בהכרעה מפורשת בקביעת ממצא פוזיטיבי באותה פלוגתא. אשר לגוף העניין, מדובר בצינור שאינו רכוש משותף העובר דרך יחידת המערערות, נמצא בתקרה של הגלריה מעל לחנות ויוצא מחלון החנות החוצה ומשם מתחבר לביוב כשהוא משרת רק את הדירה שבבעלות המשיב שמעל לחנות. מדובר בהסגת גבול ברורה שיש להגן מפניה על זכותה הקניינית של המערערות. המערערות עמדה בנטל להוכיח עילת התביעה שלה להסגת גבול וסילוק הצינור מסיג הגבול. גם אם המשיב רכש את הנכס בשנת 1997, כפי שהיה, והמערערות לא תבעה אותו בעילת הסגת גבול מאז, עדיין אין זה גורע מזכותה לפעול כנגד הסגת הגבול הנמשכת והסדרת המטרד של צינור הביוב העובר בשטחה, מסיג את גבולה, וגרם לה לנזק בעבר (כשהצינור נפרץ) ויש חשש וסכנה שיגרם לה לנזקים נוספים בעתיד, מעבר למטרד שהדבר מהווה לכאורה. לאור האמור, על המשיב לנתק את צנת הביוב היוצאת מהדירה, ולדאוג לחיבורה לביוב שלא באמצעות מעבר צינור הביוב בשטח שבבעלות המערערות. **הערעור התקבל.**

זכויות במקרקעין - בר-רשות - בר רשות שהורשה להתגורר בנכס ללא תמורה והרשות בוטלה אינו זכאי, אפוא, לפיצויים מכוח הדין עבור ביטול הרשות; אולם, יכול שיהיה זכאי לפיצויים מכוח הסכם מפורש או משתמע בין בעל המקרקעין לבין בר הרשות. עם זאת, יש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו, תוך התחשבות בשיקולים של צדק - תאמ (ת"א) 29391-08 רשות שדות התעופה נ' כים - ניר שירותי תעופה בע"מ

התובעת הגישה תביעה לפינוי חברות הפועלות בשדה התעופה הרצליה. התובעת טוענת, כי הנתבעת מחזיקה בשטח השדה שלא כדין וללא זכות חוקית, ומסרבת לחתום על חוזה הרשאה אשר יסדיר את פעילותה בשדה תוך תשלום דמי שימוש ראויים וסבירים, ואף דחתה את בקשת התובעת לרכוש את המבנים במחיר שוק. הואיל ואין בידי הנתבעת הסכם הרשאה בתוקף, הרי שפעילותה בשדה מהווה הסגת גבול. התובעת טוענת, כי היא חליפתה של כימאוויר אשר פעלה בשדה עשרות שנים ובנתה בעצמה את המבנים המשמשים את הנתבעת.

בית המשפט קבע כי זכויותיה של התובעת בשדה נקבעו בדין. התובעת - רשות שדות התעופה - הוקמה על פי סעיף 2 לחוק רשות שדות התעופה. סעיף 5 לחוק קובע את תפקידי הרשות, וביניהם: "להחזיק, להפעיל, לפתח ולנהל את שדות התעופה המפורטים בתוספת, לבצע בהם פעולות תכנון ובניה ולתת בהם שירותים נלווים לכל הפעולות האלה.

סעיף 30(א) לחוק מסמיך את הרשות הרשות "לקבוע, באישור שר התחבורה, כללים להחזקת שדות התעופה של הרשות, ניהולם, הפעלתם והפיקוח עליהם ולביצועם היעיל של תפקידיה ושל סמכויותיה לפי חוק זה".

הוכח כי התובעת זכאית להחזיק במקרקעין, ועל כן היא זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממני שמחזיק בהם שלא כדין. על הנתבעת הנטל להוכיח זכות חוקית לשיבתה במקום. על הנתבעת הנטל להוכיח כי היא זכאית להוסיף ולהחזיק במקרקעין חרף דרישת הפינוי של התובעת, וכי החזקתה במקרקעין אינה שלא כדין.

הוכח, כי כימאוויר והנתבעת ידעו שתיהן, כי החתימה על הסכם הרכישה אינה כוללת בחובה העברה של רשות השימוש בשדה לנתבעת. הנתבעת היא בת רשות במקרקעין בזכות עצמה, והיא מחזיקה במקרקעין מכוח זכות זו, המוכרת בדין, כל עוד לא בוטלה הרשות. כפי שעולה מהתכתבות שצורפה לתצהירי



הצדדים, לאורך השנים התקיימו בין התובעת לנתבעת מגעים שנועדו להסדיר את המשך השימוש שעושה הנתבעת בשדה. מגעים אלה לא צלחו, ובכל זאת מעולם לא דרשה התובעת מהנתבעת לפנות את שדה התעופה עד להגשת התביעה. זכות הפינוי העומדת לבעלי קרקע כלפי בני הרשות עם סיום הרישיון אינה שלובה בזכות הפיצויים של בני הרשות, וכי האחרונים זכאים להגיש תביעה נפרדת לפיצויים בשל סיום הרישיון. **התביעה נתקבלה.**

מקרקעין - עסקאות נוגדות - תום-לב - למבקשת זכות קניין שביושר בדירה, מכוח הלכת השיתוף, והבנק היה מודע לקיומה של זו. ודוק, המבקשת עצמה הסכימה לשעבד את הדירה בתמורה לקבלת ההלוואה. בבחינת הזכויות הנוגדות – גוברת זכותו של הבנק, והוא רשאי לפעול למימוש המשכנתא, בהתייחס לכלל הזכויות בדירה; יש לקבל את טענת המבקשת ולפיה הסכם ההלוואה הוא מסוג "שפיצר", שכן הבנק בהתנהלותו גרם לה לסבור כך- הפ (ת"א) 15159-04-10 אסתר גמליאל נ' שרגא בודה-כונס נכסים

המרצת פתיחה למתן פס"ד הצהרתי ולפיו: א. המבקשת הינה הבעלים של מלוא הזכויות בדירת המגורים הנדונה, מחצית מכוח חזקת השיתוף והמחצית השנייה מכוח היותה יורשת יחידה של בעלה המנוח; ב. כי המשיב פתח בהליכי הוצל"פ לשם מימוש שטר משכנתא במסגרת תיק הוצל"פ שלא כדיון, מאחר והמבקשת אינה חתומה על שטר המשכנתא; ג. כי שטר המשכנתא נשוא תיק הוצל"פ, שנחתם ע"י המנוח בלבד, בטל ומבוטל לאחר שהמשיב הטעה את המבקשת והמנוח באי עריכת פוליסות ביטוח חיים להבטחת החזרי המשכנתא ככל שאחד מהלווים ילך לעולמו; ד. כי המבקשת הינה דיירת מוגנת בדירה; ה. כי המשיב מחויב להשיב למבקשת סך של 638,540 ₪ ששולמו על ידה ע"ח ההלוואה ונגבו ע"י המשיב ממנה שלא כדיון; ו. לחלופין, עתרה לקבוע כי תיק הוצל"פ בטל לנוכח תשלום יתרת החוב וסילוקו. בעקבות המבוקש, התבקש ביהמ"ש גם להורות על סגירת תיק הוצל"פ וביטול ההליכים שבוצעו בו, לרבות צו הפינוי שניתן במסגרתו כנגד המבקשת.

ביהמ"ש המחוזי קבע: בפרשת הורש הוסבר כי הלכת השיתוף מבוססת על הסכם בין בני הזוג. לעיתים ההסכם הוא מפורש, אך לרוב הוא משתמע. ע"פ הסכם זה, בני הזוג שותפים שווים בנכסי המשפחה. חזקה על בני זוג, המנהלים אורח חיים תקין ומאמץ משותף, כי הרכוש שנצבר מצוי בבעלותם המשותפת. זאת אף אם הנכסים רשומים על שם בן הזוג האחד, או נמצאים בחזקתו הבלעדית. הלכת השיתוף הוחלה על כלל הנכסים של בני זוג, אולם בראשם דירת המגורים של בני הזוג. השיתוף בנכסים משפחתיים מובהקים, ובראשם דירת המגורים, מתגבש במועד בו מתמלאים התנאים של ניהול אורח חיים תקין ומאמץ משותף.

לטענה המבקשת, המשיב נתן לה הלוואת "שפיצר", היינו כזו המחייבת השבה הן של הריבית אך הן של הקרן לאורך התקופה כולה, להבדיל מטענת הבנק ולפי מדובר בהלוואת "בוליט" היינו כזו המחייבת השבה חודשית של הריבית ובסופה מושבת הקרן. בחינת המסמכים מעלה כי המבקשת ובעלה הוחתמו על שני סוגי ההלוואות בו זמנית, היינו מסמך אחד מלמד כי ההלוואה הינה מסוג "שפיצר" ובמסמכים אחרים נלמד כי ההלוואה הינה מסוג "בוליט". כלומר, הבנק מציב את הלקוח למול מציאות בלתי אפשרית: מחד הינו מחתימו על הסכם הלוואה להלוואה מסוג שפיצר, מאידך הינו מצרף להסכם ההלוואה נספח ההופך את סוג ההלוואה על פיה תוך ציון כי במקרה של סתירה בין ההסכם לנספח, גובר הנספח. לא ברור מדוע במערכת יחסים הסכמית, שאינה קלה לעיכול ולהבנה ממלא לאזרח הפשוט, נוקט הבנק בשיטה שנועדה לסרב באופן ממשית את הבנת המוסכם באופן מובחן ומובהק. בנק, כמו כל גוף כלכלי



חזק, חייב לנקוט באמצעים שיביאו לכך שהלקוח יבין היטב על מה הינו חותם ולמה הינו מסכים במערכת היחסים הלא שוויונית שבין הצדדים. הבנק באופן התנהלותו גרם למבקשת לסבור כי ההלוואה הינה מסוג "שפיצר". יש לראות בפירוש המבקשת להסכם ההלוואה משום עמידה בציפיותיה הסבירות. מקום בו קיימת אי בהירות כגון דא בשאלה האם הלקוח הבין את סוג ההסכם עליו הינו חתום מחד ואילו הבנק מחתימו על שני הסכמים בעלי משמעות שונה, יש לכבד את ציפיותיו הסבירות של הלקוח. **טענות המבקשת נדחו מלבד הטענה בדבר הסכם "שפיצר"**

זכויות במקרקעין - בר-רשות - בית המשפט קיבל את בקשת המבקשות והורה על סילוק המרצת הפתיחה שהגיש המשיב כנגדן על הסף. נפסק, כי על מנת שפלוגי יוכרז כבר רשות, בין שהגדרה זו הינה מגן ובין שהגדרה זו הינה חרב, עליו 'להחזיק' במקרקעין נשוא המחלוקת. במקרה זה המשיב לא הוכיח כי הוא מחזיק - תא (ת"א) 49582-11-11 עיריית תל-אביב-יפו נ' יובל יעקב כהן

המבקשות עותרות להורות על סילוקה של התובענה, נגדן, על סף. המבקשות טוענות, כי בה "פ מעלה המשיב טענה בדבר קיומה של זכות לחנות בחניון וזאת מהטעם שהחניון סמוך למשרד בו, לטענתו, הוא מחזיק. המבקשות טוענות, כי טענה מעין זו גם אם תוכח אינה יכולה להשתכלל לזכות חזקה ולפיכך המשיב אינו בר רשות, שכן המדובר במנוח מתחום המקרקעין, ולמשיב אין כל זכות קניינית או מעין קניינית להמשיך ולהחנות את רכביו בחניון.

בית המשפט קבע כי החזקה של נכס מבטאת מצב עובדתי של קרבה לנכס במידה כזו ובנסיבות כאלה המתקבלות על ידי הסביבה כמספיקות כדי לבטא שליטה בנכס על ידי מניעתו מאחרים. ביהמ"ש לא יטה לסלק תובענה על סף, ככלל ובמיוחד אם ניתן לתקנה.

על מנת שפלוגי יוכרז כבר רשות, בין שהגדרה זו הינה מגן ובין שהגדרה זו הינה חרב, עליו 'להחזיק' במקרקעין נשוא המחלוקת. המבחן המרכזי לקביעה, האם נרכשה זכות להחזיק הינו מבחן השימוש הייחודי. ההבחנה בין חזקה לשימוש בלבד, תלויה בשאלה אם הזכות הנדונה היא תחומה במקום ובזמן, תוך סילוק שליטתם הנוגדת של זרים באותה עת. אם התשובה היא בחיוב, ניתן לומר שהוקנתה החזקה לזכאי. בנסיבות העניין גם אם נניח כי כל העובדות המפורטות על ידי המבקש בהמרצת הפתיחה נכונות, אין בהן, כדי להוביל למסקנה, שהמבקש בהמרצת הפתיחה, המשיב בענייננו, הינו בגדר "מחזיק".

המשיב בענייננו, כלל אינו טוען לשליטה מכל סוג שהוא בחניון, אלא עמדתו, נסמכת על העובדה כי לטענתו הינו מחזיק במבנה הסמוך, אותו מבנה שהוחרג מהסכם הפשרה, לפינויו עם המבקשת 1, ועל נחיצות כלי הרכב הכבדים לעבודתו, הזיקה שבין החניה לבין המשרד, ועוד טענה הנוגעת לחוסר תום הלב של המבקשות, אשר למרות שבמך 20 שנה, לטענת המשיב, הוא מחנה את כלי הרכב הכבדים בסמוך למשרדו, גדרו יום בהיר אתחד את החניון ומנעו כניסת כלי רכב לחניון מטעמו. לנוכח העובדות שפורטו על ידי המשיב בעצמו בהמרצת הפתיחה, המסקנה הבלתי נמנעת הינה כי אין המשיב בגדר מחזיק במקרקעין.

התנאים לקיומה של זיקת הנאה מכוח שנים קבועים בסעיף 94 לחוק המקרקעין, המציב שלושה תנאים שקיומם המצטבר מביא להשתכללותה של זיקת הנאה: הזכות נושא השימוש היא "זכות הראויה להוות זיקת הנאה"; "אופיו ותכונותיו של השימוש הם כאלה שמאפשרים לו להיכנס לגדר הוראותיו של סעיף 94 לחוק המקרקעין; תקופת השימוש היא בת שלושים שנים רצופות.

בענייננו, המשיב טוען בבקשתו לשימוש במשך 20 שנה, ומשכך, ברי כי אין בפנינו, אפשרת להוכיח קיומה של זיקת הנאה. **התובענה נדחתה.**

חזקה - זכות להחזיק - בית המשפט קיבל את ערעורו של המערער על פסק דינו של בית משפט השלום



אשר לפיו נקבע, כי המערער לא הוכיח זכות כלשהי להמשיך ולהחזיק באותו שטח. נפסק, כי אין זה ראוי להורות על פינויו של המערער משטח המריבה, כל עוד לא נקבעו גבולות סופיים, ושעה שיתכן מצב בו לאחר ביצוע חלוקה בפועל יתברר שלא היה מקום להורות על פינוי - **עא (נצ') 12-03-19756 מנחם כרסנטי נ' רוברט שלום**

המערער הגיש ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בנצרת, לפיו נתקבלה תביעת המשיבים לפינוי וסילוק ידו של המערער משטח המריבה. בית המשפט קמא קבע כי המערער לא הוכיח זכות כלשהי להמשיך ולהחזיק באותו שטח.

בית המשפט קבע כי אין כל ודאות ששטח המריבה ייכלל בסופו של יום, לאחר ביצוע הפרצלציה ורישום הזכויות בשטחים, בשטחים של המשיבים. גם אם נאמר שבעל החלקה-ממ"י, רשאי לערוך חלוקה של החלקה כולה שבבעלותו, על פי תרשים או מפת חלוקה שאיננה מסתיימת דווקא ברישום, הרי שאין זה המקרה שבפנינו ובוודאי שלא ניתן לעשות כן שעה שלחוזי חכירה אחרים לא צורפה כל מפה ולא הוגדר שטחים של המשיבים והחוכרים האחרים על ידי מפה מצבית, ביחס לכל החלקה.

לא הוצגה כל ראיה שבעלי החלקה כולה ערך מפת חלוקה מסודרת, על פיה תחם לכל אחד מן החוכרים את חלקו. על כן, לא יתכן לערוך מפה ותרשים רק לאחד מבין החוכרים ולקבוע גבולות מבלי לערוך רישום חלוקה מסודרת כחוק.

מטרתה של מפת חלוקה היא חלוקת הקרקע לחלקות ורישומן במרשם המקרקעין תוך קביעת גבולות מדויקים. הסדרת חלוקת הקרקע לחלקות רישום מאפיינת את הליך ההסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש].

הליך ההסדר, במהותו, אינו משרת יעדים תכנוניים ומטרתו המרכזית היא להציג תמונת ראי של מצב הזכויות באותו מועד. הכלל המקובל הוא שיש לדחות שיקולים תכנוניים מפני האינטרס של שיקוף הזכויות.

תכנית לחלוקה חדשה יוצרת זכויות מהותיות. אם יתעלם ממנה פקיד ההסדר ויערוך בירור של מצב הזכויות ערב התכנית, כי אז יחטא הוא למטרת ההסדר. הזכויות שהיו לצדדים ערב החלוקה החדשה פסו מן העולם, והזכויות על-פי טבלת ההקצאות הן הזכויות המהותיות שעל פקיד ההסדר להביאן לרישום בפנקסים החדשים.

העובדה לפיה המערער בנה את הסככה ללא היתר בניה כדון, אין בה כדי לשנות מן המסקנה לפיה המערער עשה שימוש בשטח המריבה בהתאם להסכמת המועצה. עוד יודגש, כי אין בעצם הגשת כתב אישום כנגד המערער, בגין בניית הסככה ללא היתר בניה, כדי ללמד על כי הוא מחזיק במקרקעין ללא הסכמה.

אין מקום לפנות את המערער משטח המריבה, עד אשר תבוצע חלוקה בחלקה וייקבעו גבולות סופיים, רק אז יהא מקום לקבוע את זכויות הצדדים, בנסיבות הקיימות בשטח בענייננו. **הערעור התקבל.**

מקרקעין - רישיון - מכללא - התנאי הבסיסי ליצירת רשות מכללא לשימוש במקרקעין היא שתיקת הבעלים לאורך זמן רב, על אף שהם מודעים לתפיסת הקרקע. במקרה הנדון, בהעדר ראיות בדבר ידיעת המערער על השימוש במקרקעין טרם שנת 2001, לא נוצרה למשיבים רשות מכללא לפני שנה זו, ועל כן לא היה מקום לשלול דמי שימוש בגין התקופה שקדמה לשנת 2001. שונה המצב לאחר שנת 2001, לתקופה של כשנתיים, שעה שהמערער ידעה על השהות של המשיבים במקרקעין אך שקטה על שמריה - עא (ב"ש) 11-10-32884 תעשיות רדמיקס ישראל בע"מ נ' סלומון אסור (אסור חומרי בניין)



תעשיות רדימיקס בע"מ הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין באזה"ת בדימונה. לטענתה, המשיבים פלשו למקרקעין והשתמשו בהם לצרכי עסק של חומרי בניין, וזאת ללא קבלת רשות או תשלום. בפסק דינו הראשון של בימ"ש קמא נקבע כי המשיבים אכן פלשו למקרקעין, החזיקו בהם ועשו בהם שימוש לאחסנה. המשיבים חויבו בדמי שימוש במקרקעין עבור השנים 1997-2003. ערעור שהוגש לבימ"ש זה התקבל, והוחלט להחזיר הדיון לבימ"ש קמא, על מנת שיתייחס לטענות המשיבים לפיהן נסיבות החזקתם במקרקעין, על רקע היעדר מעש ומחאה מצדה של רדימיקס, יצרו סיטואציה של מניעות והשתק, או אף מעמד של 'בר רשות'. בימ"ש קמא סרב לאפשר לילדי המשיב 1 (המשיבים 2-3) להגיש תצהירים בשאלת היריבות משקבע כי סוגיה זו אינה נוגעת לסיבה בשלה הוחזר אליו התיק. בפסק דינו המשלים קבע כי מאחר ורדימיקס ידעה על הפלישה כבר משנת 2001 אולם לא פנתה אל המשיבים עד לשנת 2003, הרי שבשתיקתה יצרה למשיבים מעמד של בר רשות מכללא במקרקעין. עם זאת, רשות זו הסתיימה כאשר פנתה רדימיקס למשיבים בדרישת פינוי באוגוסט 2003. על כן, פטר ביהמ"ש את המשיבים מתשלום דמי שימוש עבור התקופה שקדמה לאוגוסט 2003, ותחת זאת חייב אותם בתשלום דמי שימוש ראויים – ע"פ הערכת שמאי, שמונה מטעם בית המשפט, בסך - 18, 974 ₪ לשנה, וזאת עד ליום 1.3.05, המועד בו היה על המשיבים לפנות את המקרקעין לאור החלטת ביהמ"ש. על פסק דינו המשלים של בית המשפט ערערו שני הצדדים.

ביהמ"ש המחוזי קבע כי הפסיקה מכירה ברשות מכללא לשימוש במקרקעין. כפי שנפסק, לשם יצירת רישיון של שימוש במקרקעין אין צורך בהסכם מפורש, ומספיקה התנהגות של בעלי המקרקעין שממנה ניתן להסיק שהסכימו בדיעבד והשלימו עם שימושו של אדם אחר ברכושם. העובדה שעבר זמן רב מאז תפס האדם את הקרקע, ושבמשך כל אותו זמן נמנע בעל הנכס מתגובה כלשהי למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד על הסכמתו, וליצור רישיון מכללא שלא היה קיים מלכתחילה. רישיון מכללא שכזה הינו רישיון חנים גרידא לתקופה בלתי מוגדרת, אותו רשאי בעל המקרקעין לבטל בכל עת. כלומר, התנאי הבסיסי ליצירת רשות מכללא היא שתיקת הבעלים לאורך זמן רב, על אף שהם מודעים לתפיסת הקרקע. המשיבים מוסיפים וטוענים כנגד חיוב ילדי המשיב, הם המשיבים 2-3, בתשלום דמי שימוש, מאחר ולשיטתם לילדי המשיב אין בעלות בעסק והם אף אינם נהנים מפירותיו. הכלל הוא כי התובע נושא בנטל השכנוע לגבי כל היסודות העובדתיים של עילת התביעה שלו. עם זאת, כאשר מדובר בעובדה המצויה בתחום ידיעתו המיוחדת של הנתבע, הרי שהתובע יוכל להסתפק ברמת הוכחה נמוכה, ובמידה והנתבע לא יביא ראיות לסתור את אותה הוכחה מועטה – די בעדות התובע על מנת לבסס את טענתו. ראיותיה של רדימיקס בעניין זה מבוססות על תצהירו של מר פרידלר מטעמה. מעדותו עולה ראשית ראיה בלבד, ואף זאת רק ככל הנוגע למשיב 3. שאלת שותפות הבן בעסק הינה שאלה שבידיעתו המיוחדת. על כן, ניתן היה לצפות שבן המשיב יטרח ויצג בפני ביהמ"ש ראיות כלשהן בנוגע למעורבותו בעסק, אולם הוא בחר שלא להעיד ולא להציג ראיה כלשהי. על כן, בכל הנוגע למשיב 3, רדימיקס עמדה בנטל ההוכחה. שונה המצב בכל הנוגע למשיב 2. לא הובאה אף ראשית ראיה באשר להיותה שותפה בעסק, ועל כן אין די באי הבאת ראיות מטעמה על מנת לקבוע כי הייתה שותפה בעסק. **הערעור התקבל בחלקו.**

זכויות במקרקעין - היעדרן - הבקשה להצהיר כי המבקשים זכאים להירשם כחוכרים לדורות במקרקעין, נסמכת על סברות וסקולציות. לא די בהערכות, סברות וסקולציות כדי להקים זכויות במקרקעין. המבקשים לא הוכיחו זכות במקרקעין מכוח ההסכם לרכישת המפעל שעל המקרקעין; או מכוח דיני היושר והחזקה ארוכת השנים במקרקעין; או מכוח הבטחה שלטונית. ממילא הבקשה



התיישנה, וממילא אין להעניק למבקשים זכויות הסותרות את הוראות התב"ע, לפיהן ייעוד המקרקעין הוא ציבורי- הפ (מרכז) 55005-02-11 אריה זילברמן נ' מינהל מקרקעי ישראל

המרצת פתיחה בגדרה עותרים המבקשים ליתן צו המצהיר כי הינם זכאים להירשם כחוכרים לדורות במקרקעין המצויים בתל-מונד. בקשה זו נסמכת על שני ראשים עיקריים: א. החזקה והשימוש שעשו המבקשים לאורך קרוב ל-50 שנים במקרקעין, לאחר שרכשו בשנת 1963 ממר חקיה את מפעל הבלוקים שנבנה על המקרקעין ושילמו תמורה עבורו; ב. אי הבהירות שקיימת לטענתם בסוגיית ייעודם של המקרקעין, באם בשנים 1963 עד 1971 היו המקרקעין מיועדים לצרכי ציבור, או שמא לצרכי מסחר והשלכת מטרת הייעוד על יחסי המבקשים עם המועצה המקומית תל מונד והמינהל. ביהמ"ש המחוזי קבע כי הבקשה נסמכת על סברות וספקולציות. לא די בהערכות, סברות וספקולציות כדי להקים זכויות במקרקעין. החוק והפסיקה מקפידים בחובת רישום זכויות במקרקעין. לאורך 50 השנים בהן החזיקו המבקשים במקרקעין, הם נמנעו מלפנות ישירות למינהל כדי להסדיר את זכויותיהם הנטענות במקרקעין. תל מונד אף היא מעולם לא נקטה צעדים ביחס למימוש זכויותיה האפשריות במקרקעין. בנסיבות אלו, אין בתקופה הארוכה והממושכת בה מחזיקים המבקשים במקרקעין כדי להקנות להם זכויות.

המבקשים טענו כי הפצרותיה של תל-מונד במינהל על מנת שיחכיר למבקשים את המקרקעין עולות כדי הבטחה שלטונית, המחייבת את תל-מונד לקיימה. אולם, תל-מונד איננה בעלת זכויות במקרקעין ועל כן אין ולא היתה לה סמכות ליתן הבטחה ביחס אליהם.

הטענה כי ייעוד המקרקעין בשנים הרלבנטיות היה מסחרי, לא הוכחה. ובאשר למצב הקיים כיום, אין מחלוקת שייעודם של המקרקעין הוא ציבורי, כמו גם אין מחלוקת שהמבקשים עשו בהם שימוש מסחרי. משכך, לא ניתן להחכיר את מקרקעין בייעודם המוגדר כ"ציבורי" למבקשים. יוטעם כי אף אם בשנת 1963 ייעוד המקרקעין היה מסחרי והחכרתם למבקשים הייתה אפשרית – עובדות שלא הוכחו – הרי שאין לתקן עוול בעוול, קרי אין להעניק למבקשים זכויות הסותרות את הוראות התב"ע, לפיהן ייעוד המקרקעין הוא ציבורי. זאת ועוד, אף אם היו המבקשים זוכים בזכות החכירה המבוקשת במקרקעין, הרי שעם שינוי ייעודם למסחרי, ומכוח הוראת סעיף 196 לחוק התו"ב, שומה היה עליהם להשיבם לידי מינהל. עם השבתם למינהל קמה חובה מלפניו לשווקם באמצעות מכרז. כלומר כך או כך, לא תצמח למבקשים זכות קנויה על סמך בקשה זו. **הבקשה נדחתה.**

הודעות

רשויות מקומיות

חקיקה



הצעות חקיקה

פסיקה

ארנונה - הטלתה - מחזיק בנכס - על הרשות מוטלת חובה מוגברת של הגינות, והיא אינה יכולה לעצום עיניה ולהשתמש בכוח הרב הנתון לה לצורך גביה מנהלית, מקום וגם לגישתה עצמה עולה בעייתיות בזהות המחזיק בנכס. כך שמן הראוי כי במקרים בהם עולה מחלוקת ממשית באשר לזהות המחזיק בנכס כי הליכי גביית הארנונה יבוצעו בדרך של הגשת תביעה אזרחית רגילה, בה תינתן ההזדמנות לכל הצדדים להציג ראיותיהם וטענותיהם באופן בו ניתן יהיה להכריע במחלוקות העובדתיות והמשפטיות - עתמ (חי') 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ' עיריית נהריה

העותר הגיש כנגד המשיבים עתירה לאסור על המשיבה לנקוט בהליכי גבייה מנהלים נגד העותר, בגין חוב ארנונה ותשלומי חובה אחרים שהצטברו לחובת חנות שבבעלותו. העותר טוען, כי מדובר בהליך הנעשה באופן בלתי סביר, זאת בהימצאותה של מחלוקת משפטית של ממש באשר לזהות המחזיק בנכס; התיישנות חלק גדול מהחוב הנטען; חיוב העותר באופן רטרואקטיבי; קיים צו הפטר הפוטר העותר מחובות העבר.

בית המשפט קבע כי העיכוב בהגשת העתירה הוא עיכוב מוצדק, זאת כאשר נוהל על פני הדברים משא ומתן רציני וענייני לצורך סיום אמיתי למחלוקת בין הצדדים. על כן יש להורות על הארכת המועד להגשת העתירה. דרך המלך, במקרים בהם נישום טוען לחיוב שלא כדון, לנוכח אי החזקה בנכס בתקופה הרלוונטית, היא לפנות למנהל הארנונה, ובמידה ויסבור שהתוצאה אליה הגיע מנהל הארנונה היא מוטעית, יהיה עליו לפנות לוועדת ערר. ורק בהמשך, פתוחה בפניו הדרך להעלות טענותיו בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת על דרך של ערעור מנהלי ולא על דרך של עתירה מנהלית.

בא כוח העותר לא נתן טעם להמנעות מהגשת ההליך בדרך זו הפתוחה בפניו, אם כי ובהתחשב במגבלת הזמן המוטלת על הטוען כנגד שומת הארנונה, יש מקום להניח כי הדבר הינו כתוצאה מהשתהות בהגשה וחרגה ממסגרת 90 היום המוטלים על הטוען.

על הרשות מוטלת חובה מוגברת של הגינות, והיא אינה יכולה לעצום עיניה ולהשתמש בכוח הרב הנתון לה לצורך גביה מנהלית, מקום וגם לגישתה עצמה עולה בעייתיות בזהות המחזיק בנכס. כך שמן הראוי כי במקרים אלו, בהם עולה מחלוקת ממשית באשר לזהות המחזיק בנכס כי הליכי גביית הארנונה יבוצעו בדרך של הגשת תביעה אזרחית רגילה, בה תינתן ההזדמנות לכל הצדדים להציג ראיותיהם וטענותיהם באופן בו ניתן יהיה להכריע במחלוקות העובדתיות והמשפטיות..**העתירה התקבלה בעיקרה.**

סיווג נכס לצורך חיובו בארנונה - סיווג הנכס הנדון יחולק לשניים: החלק המשמש לתצוגה יסווג כ"עסקים אחרים", החלק המשמש למתפרה יסווג כ"בית מלאכה". כמו כן יש לראות במשיבים כמחזיקים בנכס המחויבים בתשלומי ארנונה. למנהל הארנונה יותר לחייב את המשיבים באופן רטרואקטיבי, עוד מתחילת החזקתם בנכס - עמנ (חי') 12197-06-11 מנהל הארנונה - עיריית חיפה נ' רו קופלמן

המשיבים הם רובינסטייל בע"מ, השוכרת נכס בו היא מפעילה בית מלאכה של תפירה וריפוד, בצידו מוצגת



תצוגה למוצרי טקסטיל, מיטות ומזרונים. רון קופלמן הוא המנהל של רובינסטייל (ביחד " המשיבים "). המשיבה 3 היא בעלת הנכס. עיקר המחלוקת נוגעת לסיווג הנכס האמור - האם יש לראות בו כבית מלאכה או כעסק. לטענת מנהל הארנונה, טענתה וועדת הערר עת סיווגה את כל הנכס כבית מלאכה, כאשר חלק גדול מהנכס משמש כתצוגה. לגישתו, יש לראות בחלק זה של הנכס כמשמש לצרכים עסקיים, וחיובי הארנונה צריכים להיות בהתאם. המשיבים מצידם תמכו בהחלטת וועדת הערר, לפיה יש לסווג הנכס "כבית מלאכה", שכן עיקר הפעילות הנעשית בנכס היא פעילות של ייצור. במסגרת הערעור שכנגד טענו כי בנסיבות העניין, יש לראות בבעלים (משיבה 3) כמי שאחראית בתשלום הארנונה. עוד טענו לחיוב רטרואקטיבי פסול.

בימ"ש לעניינים מנהליים קבע כי סיווג ראוי לנכס הוא סיווג הנעשה בהתאם לפעילות או השימוש הנעשים בו. כך ברור הוא כי סיווג פעילות מסחרית כבית מלאכה או להפך, במקרים בהם ניתן לחלק הנכס למספר חלקי פעולה בעלי סיווג שונה, הם סיווגים לא ראויים החוטאים לתכלית החוק. ככל שמדובר בנכס רב תכליתי המבוצעות בו פעילויות שונות ומגוונות, יש לעשות הסיווג בהתאם לשימוש של כל חלק וחלק. מצד שני, יש להיות ערים לכך כי חלוקה דווקנית לכל נכס ונכס בהתאם לפעילות הנעשית בכל חלק מחלקיו, יכולה להביא למצב אבסורדי של חלוקת נכסים לחלקים טפילים ושוליים, ללא שתהיה לכך הצדקה מהותית. המבחנים שאומצו בפסיקה מתייחסים בראש ובראשונה למתקן רב-תכליתי רחב מימדים, בעל שימושים מגוונים.

משנודע לעירייה כי ההחזקה בנכס הייתה בפועל בידי המשיבים, אין מניעה שהעירייה תפעל לחייב המשיבים (המחזיקים האמיתיים) בתשלום הארנונה עוד מתחילת החזקתם בנכס, על דרך של חיוב רטרואקטיבי. כל עוד החיוב הרטרואקטיבי מאזן נכונה בין האינטרסים המתנגשים, וכל עוד אין המדובר בתשלום כפול על אותו נכס ביחס לאותה תקופה. בבחינת סמכות העירייה לגבות ארנונה. על העירייה לחתור לגביית מס אמת ובאופן שוויוני. על כן, משסברה העירייה כי היעדר חיוב המשיבים מקורו בטעות, ומשמצאה שיש צורך בכך, הרי שיש לאפשר לעירייה לעשות כן, ויש לראות בכך כהחלטה סבירה. ככל שהדברים עניינם בהסתמכות המשיבים על היעדר חיובם, הרי שגם בעניין זה לא נמצא צידוק להסתמכות כזו או אחרת של המשיבים להיעדר חיובם, מקום והמשיבים מודעים לחובתם בתשלומי ארנונה. מנהל הארנונה יוכל לחייב את המשיבים באופן רטרואקטיבי הן ביחס לתקופה הקודמת והן ביחס לתעריף המתאים לפעילות שנעשתה בנכס, בכפוף לקיזוז התשלומים שכבר שולמו בגין חובות הארנונה שנצברו לחובת הנכס המוחזק על ידם. **הערעור התקבל בחלקו הערעור שכנגד נדחה.**

סיווג נכס לצורך חיובו בארנונה - בית המשפט קיבל את ערעור המערערת על החלטת ועדת הערר של המשיבה בעניין חובות ארנונה. נפסק, בין השאר, כי עמידה בלוחות הזמנים איננה הוראה פרוצדוראלית אלא הוראה מהותית שהרשות המנהלית מחויבת לעמוד בה. חזקה היא שהמחוקק לא השחית מילותיו לריק ואם הגדיר זמנים לרשות, הרי שעל האחרונה לעמוד בהם - עמנ (מרכז) 18026-01-11 קודאק איי אל בע"מ נ' עיריית פתח תקווה

המערערת הגישה ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר של המשיבה בעניין חובות ארנונה שנדרשה לשלם. המערערת ביקשה לערער, בין היתר, על נושאים אלה: האחד, עניינו דרישת המערערת כי הוועדה תקבל את השגותיה לשנת המס 2009, באשר המשיב הגיש את תשובתו באיחור; השני, עניינו מיסוי השטחים הפתוחים בקומה הראשונה של הנכס, אשר המערערת מבקשת כי יוכרו כגגות. בית המשפט קבע כי חוק הערר קובע ומגדיר לוחות זמנים מדויקים לשם הגשת השגות מצד מי שחויב



בארנונה כשמנגד תרום החוק את מתן המענה מצד מנהל הארנונה. עמידה בלוחות הזמנים איננה הוראה פרוצדוראלית אלא הוראה מהותית שהרשות המנהלית מחויבת לעמוד בה. חזקה היא שהמחוקק לא השחית מילותיו לריק ואם הגדיר זמנים לרשות, הרי שעל האחרונה לעמוד בהם. המחוקק קבע סנקציה ברורה להפרת לוח הזמנים ויש ליתן לה תוקף מלא, שכן אין מדובר בעניין פרוצדוראלי גרידא. חשוב לציין כי בית המשפט העליון הציע לעותרת עיריית פתח תקווה למשוך את הערעור שהוגש במקרה זה והיא עשתה כן. יש לראות באיחור במתן התשובה כאיחור מהותי, אשר על המשיב לשאת בתוצאותיו כפי שמורה החוק. ההשגה לשנת 2009, בשל האיחור בקבלת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה, דינה להתקבל. בנסיבות העניין יש לקבל את קביעת ועדת הערר אשר מיאנה לראות בנכס כמתאים להגדרת "קרקע תפוסה". בנמקה זאת בטעונו, כי השטח הבנוי בקומה העליונה של הבניין אינו "קרקע" על פי השכל הישר, כאשר זה מורה כי שטח המצוי בקומה הרביעית של בניין אינו קרקע. "קרקע תפוסה" משמעה קרקע שאינה תפוסה על ידי דבר שאינו בנין או מתקן קבע בנוי ואילו בענייננו מדובר בכל מקרה בבניין בין אם זה גג ובין אם זה מרפסת אך לא ב"קרקע תפוסה". **הערעור התקבל.**

ארנונה - הטלתה - בניגוד לחוק - רשות מקומית רשאית, במקרים מסוימים, לסטות מן הכללים הרגילים להטלת ארנונה, בכפוף לקבלת אישור כפול, הן משר הפנים, הן משר האוצר; ודוק: סטייה זו אינה קרויה דווקא 'הנחה', אולם כאשר דמי הארנונה הנגבים מגורם כלשהו מופחתים – הרי שתוצאתה המעשית זהה - עתמ (ת"א) 28086-02-10 יורם שולטהייס ואח'נ' עיריית קריית אונו

העותרים הגישו עתירה כנגד החלטת המשיבה לשינוי הגדרת האזור בו מתגוררים העותרים, כנגד סבירותם של חיובי ארנונה אשר הושתו בניגוד למגבלות שהתנה שר הפנים ובניגוד להבטחתה של המשיבה. בית המשפט קיבל את התביעה בחלקה ופסק כלהלן:
סעיף 203 (א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע כדלקמן: "חזוה, כתב התחייבות, הסדר פשרה המוגש לבית משפט או לבית דין על מנת לקבל תוקף של פסק דין או תעודה אחרת מסוג שקבע השר בתקנות ושיש בהם התחייבות כספית מטעם העיריה, לא יחייבוה אלא אם חתמו עליהם בשם העיריה, בצד חותמת העיריה, ראש העיריה והגזבר; לא היתה בהם התחייבות כספית כאמור, לא יחייבו את העיריה אלא אם חתמו עליהם בשם העיריה, בצד חותמת העיריה, ראש העיריה והמזכיר, ובאין מזכיר – עובד אחר של העיריה הממלא את תפקיד המזכיר לפי החלטת המועצה."
"ההבטחה" לה טוענים העותרים חתומה על ידי מנכ"ל החברה לפיתוח עיריית קריית אונו. הבטחה זו לא ניתנה על ידי הגורמים המוסמכים לחייב את העירייה ומשום כך לא ניתן לראות במכתבו של מנכ"ל החברה לפיתוח "הבטחה שלטונית". אי העלאת תעריפי ארנונה משמעותה הנחה ומשום כך אין מקום להבחנה זו אותה מציעים העותרים, במסגרת העתירה והנסיבות שבפנינו.
במקרה זה, על פי אישור השרים לא הייתה רשאית המשיבה לחייב את העותרים בארנונה על בסיס סיווג ב' אלא על פי סיווג ג' בלבד, כשלסכום זה רשאית הייתה להוסיף 5% מצטברים לכל לשנה בלבד. משחויבו העותרים בארנונה על בסיס סיווג ב', שלא כדיון, גבתה המשיבה סכומים ביתר והדבר עולה היטב גם מהודעת החדילה שניתנה במסגרת התובענה הייצוגית. ניסיונה של המשיבה לטעון כי אין בהתנהלותה בתובענה הייצוגית משום הודאה איננו יכול לעמוד.
גם אם סירבה המשיבה "להודות" במפורש בגביית יתר, אין חולק ואין ספק כי היא גבתה כספים ביתר, ובניגוד לאישור השרים.



על המשיבה היה לגבות ארנונה על בסיס סיווג ג, 'כשאליו נוספים 5% מצטברים כל שנה, ואילו המשיבה גבתה ארנונה על בסיס סיווג ב' ובכך גבתה כספים ביתר. **התביעה התקבלה בחלקה.**

גבייה - היטל פיתוח - ביהמ"ש העליון, ביטל את הלכת אל עמי (ע"א 889/01) אשר קבעה כי רשות מקומית מנועה מלגבות היטלי פיתוח שהוטלו, בחלוף זמן סביר ממועד ביצוע עבודות הבנייה שהיו עילה להטלת ההיטל הראשוני. פסה"ד ניתן מפי השופט פוגלמן, בהרכב מורחב של 5 שופטים. לגישת השופט מלצר, אין צורך להכריז על בטלותה של הלכת אל-עמי ודי ב"ריכוכה" - [עמס 2314/10 עיריית ראש העין נ' אשד נכסים בע"מ](#)

נדונה השאלה האם חיוב היטל פיתוח אינו תקף מהטעם שהוא הוצא בחלוף זמן סביר מתום עבודות פיתוח התשתיות שבגינן הוטל ההיטל, כפי שקבע ביהמ"ש קמא בהסתמך על ההלכה שנקבעה בע"א 889/01 עיריית ירושלים נ' אל עמי ייזום השקעות ובנייה בע"מ (להלן: הלכת אל עמי)? או שמא בנייה נוספת שבוצעה בחלוף מספר שנים מתום עבודות הפיתוח מקימה עילה לחיוב, כפי עמדת המערער (להלן: העירייה) והיועץ המשפטי לממשלה? זו השאלה העומדת להכרעה בערעור זה. רקע: בשנת 1992 חכרה המשיבה (להלן: אשד) מגרש בפארק אפק ונשאה בעלות התשתיות לחברת מבני תעשייה בע"מ (להלן: מבני תעשייה) על פי חלקה היחסי בסך של כ-1.12 מיליון ₪ וזאת על פי הסדר פיתוח שנערך בין אשד, המינהל, העירייה ומבני תעשייה. כאשר העירייה התחייבה כלפי מבני תעשייה כי לא תדרוש תשלום נוסף עבור אגרות פיתוח והיטלים בפארק. בסמוך לאחר זכייתה במכרז אשד מימשה את מלוא זכויות הבנייה במגרש. בשלהי שנות ה-90 – שנים מספר לאחר שהושלם פיתוח התשתיות בפארק – ביצעה אשד בנייה נוספת בנכס עד כדי הכפלת השטח הבנוי ויותר (17, 133 מ"ר). חלקה הגדול של בנייה זו בוצע ללא היתר. העירייה הגיבה לכך בשני מישורים: האחד, היא הגישה כתב אישום נגד אשד בגין עבירות הבנייה (הסתיים בהסדר טיעון לפיו האישומים הומרו בצו הריסה ללא הרשעה שכוון לחלק מהבנייה הנוספת). השני, העירייה פעלה לאישור תוכנית חדשה שמכוחה הוצא היתר בניה שהכשיר בדיעבד חלק אחר של הבנייה הנוספת (אולם לא את כולה). ביחס לחלק הנותר של הבנייה הנוספת (כ-3, 358 מ"ר), טרם הוצאו היתרי בניה. ביום 10.4.07 המציאה העירייה לאשד דרישת חיוב בהיטלי פיתוח בגין הבנייה הנוספת כולה בסך של כ-1.5 מיליון ₪. הדרישה התבססה על חוקי עזר עירוניים. ביהמ"ש קמא קבע כי יש בחלוף הזמן שבין מועד התקנת התשתיות לבין מועד הטלת החיוב, בהתבסס על הלכת אל עמי, כדי לשלול את סמכות העירייה להטיל חיוב בהיטלי פיתוח שעילתם בהוספת בניה בנכס. מכאן ערעור זה.

ביהמ"ש העליון, קבע כי בהלכת אל עמי נקבע כי רשות מקומית שלא גבתה היטל פיתוח תוך זמן סביר ממועד ביצוע עבודות התשתיות המקימות חבות בהיטל, תהיה מנועה מלעשות כן. אי-גביית היטל תוך פרק זמן כאמור, מנתקת את הזיקה הנדרשת בין העבודות לבין הנכס ומשמיטה את הבסיס לחיוב. לגישת השופט פוגלמן, הלכת אל עמי אינה יכולה להיוותר על כנה וראוי לשנות ממנה משלושה נימוקים עיקריים:

הראשון, משום שתוצאתה עומדת בניגוד לרציונל העומד בבסיס שיטת ההיטל. שיטת ההיטל מבוססת על תחשיב אומדני המביא בחשבון את זכויות הבנייה המנוצלות והבלתי-מנוצלות (לפי התוכנית הקיימת) גם יחד. היא מניחה מראש כי חלק מבעלי הנכסים יבנו בנכסם כעת וחלק בשלב מאוחר יותר; וכי חלק מהתשתיות כבר בנויות וחלקן יבנה בעתיד. לפיכך, השיטה מאפשרת חיוב בהיטל המבוסס על שתי עליות חיוב נפרדות: עלית חיוב ראשונית, המתגבשת עם היווצרה של זיקה של הנאה בין הנכס לבין התשתית



(ביצוע עבודות בנכס גובל), ולפיה גובה ההיטל מחושב כמכפלת תעריף ההיטל בשטח הבנוי בפועל; ועילת חיוב משלימה שקמה בגין כל תוספת בניה בנכס ומחושבת כמכפלת התוספת בתעריף ההיטל במועד גמר הבנייה. החיוב בתשלום בגין תוספת בניה, קרי, החיוב המשני, הוא חלק בלתי-נפרד מהיטל אחד שמועד החיוב בו אך פוצל לחיוב ראשוני ולחיובים עתידיים-נדחים. אי חיוב בגין תוספת בניה עפ"י הלכת אל עמי אינה עולה בקנה אחד עם הרציונל העומד בבסיס השיטה, ותוצאתה היא שעלות התשתיות לא תכוסה במלואה כפי שביקשה השיטה להשיג.

השני – הקשור בטבורו לקודמו – משום שהיא יוצרת לרשויות המקומיות מערך תמריצים לקוי באופן שעלול לפגוע ברווחה המצרפית. הלכת אל עמי יוצרת לרשויות המקומיות קושי משמעותי לנהל את תקציבו, שכן שאין ביכולתן לצפות את היקף הגירעון שייווצר. הרי לא ניתן לדעת מתי ינצל כל בעל נכס את זכויות הבניה שלו וכמה בעלי נכסים ינצלו את זכויותיהם במועד שבו כבר לא ניתן יהיה לחייבם בהיטל. לכן, הלכת אל עמי עלולה לתמרץ את הרשויות המקומיות לנקוט בשתי דרכים חלופיות שמטרתן להקחות את עוקצה במישור המימוני: האחת, לבצע באופן מלאכותי ובלא צורך של ממש עבודות שדרוג באזור הנכס, כדי ליצור, ולו באופן מאולץ, את אותה זיקת הנאה תכופה שהלכת אל עמי דורשת לצורך הקמת חבות בהיטל. השנייה, לתקן את חוקי העזר באופן שההיטל יוטל כתשלום חד-פעמי בגין כל פוטנציאל הבנייה בנכס, בהתאם לברירת המחדל שהייתה קבועה בסעיף 18(2) לחוק הביוב טרם ביטולו. ברי כי תוצאות אלו אינן רצויות. הראשונה מביניהן תגרום לבזבוז כספי ציבור בעטיין של עבודות שיבוצעו ללא צורך ממשי, והשנייה תכביד יתר על המידה על בעלי הנכסים אשר יידרשו לשלם את ההיטל עבור כל פוטנציאל הבנייה בנכסיהם מראש, ובלא קשר למועד שבו יבקשו לנצל בפועל. והשלישי, משום שהיא מחלקת את נטל מימון התשתיות העירוניות באופן בלתי שוויוני ובלתי הוגן. אין הצדקה שבעל נכס הבונה בסמוך לביצוע עבודות התשתית ישא בהיטל מלא, ואילו בעל נכס המנצל את זכויות הבניה בשלב מאוחר לביצוע עבודות התשתית או בונה ללא היתר בניה והדבר מתגלה בשלב מאוחר לביצוע עבודות התשתית, לא ישלם היטל כלל וייהנה מתשתיות שמומנו בידי יתר התושבים. ביישום לענייננו, דין קביעתו של ביהמ"ש קמא שלפיה העירייה הייתה מנועה מלגבות את ההיטלים משום חלוף הזמן מאז ביצוע עבודות התשתית, להתבטל. יחד עם זאת, הובהר, שהעירייה אינה מוסמכת לגבות היטל העולה על הסכום הקבוע בחוק העזר. כאשר בענייננו, יש לקזז מהסכום הקבוע בחוק העזר, את הסכום ששילמה אשכד למבני תעשייה בגין עבודות הפיתוח הראשוניות (1.2 מיליון ₪).
הערעור התקבל.

הטלחה - סיווג נכס לצורך חיובו בארנונה - יש לחייב נישום העושה בעיסקו פעילות שונה מיעוד העסק והקרקע, בהתאם לתעריף המותאם לאותה פעילות. בד בבד אין לחייב רשות לספק שירותים המותאמים לסוג פעילות מסוימת, מקום והפעילות הנעשית בעסק נעשית על דעת המחזיק וללא רישוי מתאים ושלא בהתאם ליעוד הקרקע והנכס-עתמ (ח"י) 12-02-18237 סולומון מלק נ' עיריית חדרה

העותרים הגישו עתירה, לפיה נתבקש בית המשפט לחייב את המשיבים לספק להם שירותים עירוניים, ולפטור אותם מתשלומי ארנונה כל עוד אותם שירותים אינם מסופקים. כמו כן לחייב המשיבה 1 לכלול הנכס הנמצא בחזקת העותרים, בתוכנית המתאר המקומית. בית המשפט קבע כי אין לבית המשפט לעניינים מנהליים סמכות לדון בעתירה שבאה לתקוף את החלטת תאגיד מים. תאגיד המים אינו מנוי בתוספת הראשונה לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים. בנסיבות העניין, לא נמצא כל פגם המצדיק את התערבות בית המשפט לעניינים מנהליים. תוכנית המתאר המדוברת,



והחלטתה כי יעוד המקרקעין יהיה חקלאי, התקבלה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, שאינה צד להליך.

העותרים הגישו התנגדויות לתכנית המתאר, התנגדות שאמורה להישמע בקרוב, כך שכל שהדבר נוגע לתכנית המתאר הנ"ל ההליך המנהלי לא מוצה על ידי העותרים. בהתאם, ולעניין זה, העתירה היא מוקדמת. מעבר לכך העותר לא הצביע על פגם המלמד על שיקול בלתי סביר או הימצאותם של מניעים זרים, להיעדר החלטת תוכנית המתאר על המקרקעין שברשותו. המדובר בהחלטה מנהלית תכנונית מובהקת, באמצעותה הרשות מסדירה את המקרקעין הנמצאים תחת רשותה ובהתאם לצרכים ואינטרסים ציבוריים שונים. המקרקעין של העותר, היו חקלאיים כשנקנו על ידי העותר, ואף לנכס נשוא העתירה ניתן היתר לביצוע פעילות חקלאית.

עצם גביית הארנונה במקרה זה שבאה בעקבות השימוש הלא חוקי הנעשה בנכס הוא חוקי וראוי. שכן בכך מושג השוויון בגבייה שונה לארנונה בנכסים שהשימוש בהם הוא שונה ואין העברייני יוצא נשכר מהשימוש הלא חוקי הנעשה בנכס. כך גם מוגשמת התכלית העומדת ביסוד גביית הארנונה שהינה העמדת מקור מימון לרשות המקומית.

יש לחייב נישום העושה בעיסקו פעילות שונה מיעוד העסק והקרקע, בהתאם לתעריף המותאם לאותה פעילות. בד בבד אין לחייב רשות לספק שירותים המותאמים לסוג פעילות מסוימת, מקום והפעילות הנעשית בעסק נעשית על דעת המחזיק וללא רישוי מתאים ושלא בהתאם ליעוד הקרקע והנכס. הטענה של העותר לפיה העירייה לא נותנת כל שירות למקרקעין היא טענה שלא נתמכה בתשתית ראיות מספיקה. במקרה דנן, יש לבחון את סבירות הספקת השירותים ביחס למקרקעין חקלאיים, הן בהתאם לסיווגם ולמקומם וביחס לשירות הניתן לשאר המקרקעין באזור, הדומים במאפייניהם למקרקעין של העותרים. במסגרת פקודת העיריות לא נקבעו סמכויות מיוחדות בדבר סילוק אשפה על ידי הרשות המקומית ולא ניתן להבין כי על העירייה לעשות הפעולות בעצמה, אלא כי על העירייה לדאוג להסרת המפגעים או האשפה וכך יכול שהביצוע יוטל על המחזיק בנכס. **העתירה נדחתה.**

ארנונה - פטור - הממונה מטעם משרד הפנים מוסמך להכיר ב"מוסד חינוך" אף באופן רטרואקטיבי לצורך מתן פטור מתשלום ארנונה, אך הוא רשאי לאמץ מדיניות השוללת הכרה כאמור; חרף הימנעות המערערת משיתוף פעולה עם הרשות ואיחור בפנייתה לממונה, בוטלה החלטת הממונה שלא להכיר במערערת כ"מוסד חינוך" נוכח מחדלי הרשות - עמ"מ 7217/10 אילנית מרכז לשיקום בע"מ נ' מדינת ישראל - הממונה על מחוז חיפה

המערערת הפעילה משנות ה-60 ועד תום שנת 2008 בית ספר לחינוך מיוחד ובית חולים לחולי נפש בשטח המועצה העירונית פרדס חנה-כרכור (להלן: המועצה). עד שנת 2006 חויבה המערערת בארנונה ביחס לשטח של 3, 333 מ"ר בסיווג "בית חולים ומוסדות חינוך". בסוף שנת 2006 דרשה המועצה מהמערערת ארנונה ביחס לשנים 2000-2006 בה הוסף שטח ש באותו סיווג. המועצה דרשה לקיים מדידות במקום עוד משנת 2000, אך המערערת לא שיתפה פעולה עד שנת 2006. בעקבות משא ומתן בין המועצה למערערת, שנסב גם על כך שהמערערת ראתה עצמה זכאית לכאורה לפטור מארנונה בשל פעילותה בתחום החינוך אך לא קיבלה עד אותו מועד הכרה כזו, משום שלא פנתה לממונה מטעם משרד הפנים (להלן: הממונה) הגיעו הצדדים לפשרה לפיה המערערת תפעל לקבלת הכרה מהממונה כ"מוסד חינוך" לפי סעיף 4א(IV) (לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן: הפקודה) בגין השטח הנוסף וכי אם יתקבל אישורו, יתחדש הדיון לגבי זכאות המערערת לפטור החל משנת 2000. אישור הממונה ניתן אך בוטל בטענה כי



המערערת אינה עוד מוסד חינוך פעיל החל משנת 2009 וכי לא ניתן לקבל פטור באופן רטרואקטיבי, לגבי תקופה שקודמת להגשת הבקשה. הערעור נסב על פסק הדין בעתירה נגד החלטת הממונה. בית המשפט העליון קבע כי במישור סמכות הממונה להכרה במוסד חינוך, אין מגבלה פורמאלית על הפעלת סמכות ההכרה במוסד כ"מוסד חינוך" באופן רטרואקטיבי. עם זאת, במישור שיקול הדעת רשאית הרשות לאמץ מדיניות מצמצמת ואף מצמצמת ביותר בכל הנוגע להכרה רטרואקטיבית במוסד כ"מוסד חינוך" מטעמים שעניינם ההשלכות האפשריות על התכנון התקציבי של רשויות ויציבותן הכלכלית והקושי המעשי לבחון את התקיימות התנאים להכרה במוסד כ"מוסד חינוך" במקרה של פנייה מאוחרת. ככלל, אף ראוי שתעשה כן. עם זאת, משהמסקנה היא שהגבלה על הענקת פטורים באופן רטרואקטיבי היא עניין של מדיניות וסבירות, העמדה בנושא זה לא יכולה להיות גורפת. גם אם תגובש מדיניות כללית בנושא, המדיניות צריכה להיות כפופה לחובתה הכללית של הרשות להפעיל שיקול דעת ולשקול מקרים חריגים.

החלטת הממונה על ביטול ההכרה במערערת כ"מוסד חינוך" ראויה להתבטל. ראשית, ההחלטה התבססה על הנחה לא נכונה כי הממונה לא היה מוסמך כלל להחליט על כך ביחס לשנות כספים קודמות ואף סתרה החלטות קודמות שלו. בנסיבות אלה, נותרת על כנה החלטתו המקורית של הממונה להכיר במערערת כ"מוסד חינוך". בהקשר זה אף אין מחלוקת של ממש כי המערערת אכן הפעילה "מוסד חינוך". שנית, המערערת התרשלה בפנייה לממונה במועד. רשלנות זו הפכה לרשלנות ברמה גבוהה החל בראשית שנת 2004 עת המועצה הפנתה תשומת ליבה לפסיקה לפיה קבלת הכרה מטעם הממונה היא תנאי לקבלת פטור מארנונה, ולכן החל ממועד זה ואילך המערערת אינה זכאית להתחשבות מיוחדת על דרך הכרה רטרואקטיבית במעמדה כ"מוסד חינוך". הממונה רשאי לשקול עובדה זו ויוכל לעדכן את החלטתו בנוגע להיקף ההכרה הרטרואקטיבית במערערת כמוסד חינוך. השאלה האם יש מקום להכיר בעיקרון של אשם תורם גם במערכת היחסים בין הפרט לבין הרשות במצבים שבהם הרשות נהגה שלא כהלכה, אך גם הפרט תרם בהתנהגותו למצב שאליו נקלע, הועלתה אך לא נדונה לגופה לאור התוצאה. **הערעור נתקבל.**

- תמצית הפסיקה רוכזה מהמאגרים המשפטיים הזמינים לרשות הלשכה, אינה ממצה ואינה מהווה

ייעוץ משפטי -

עו"ד גלינה טלנקר

יועצת משפטית ללשכה

landvalue@windowlive.com

03-5225969