

עו"ד על נדל"ן - עלון מס` 20 !



03/04/2011

לאתר המשרד - לחץ
כאן

לגרסת הדפסה של העלון - לחץ כאן



צבי שוב משרד עורכי דין
Tzvi Shoob Law Offices

רח' היצירה 3, רמת גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8) (S.A.P Building-84) 3 Ha-Yetzira St. Ramat-Gan 52521
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180
tzvi@shoob-law.co.il www.shoob-law.co.il

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין

עריכה מקצועית: יפעת בן אריה, עו"ד

יעוצב גרפי: רעות אורבך 0524689469

מאמר בנושא:

רפורמה ממשלתית להורדת מחירי הדירות

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים:

תכנון ובניה – אכיפה פלילית בעבירות חוק התכנון והבניה

הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – קדימות בביצוע צוים), התשע"א-2011

תכנון ובניה – היטל השבחה

חוק התכנון והבניה (תיקון מס` 96) (פטור מהיטל השבחה בשל חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) התשע"א 2011

מיסוי מקרקעין

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס` 70), התשע"א-2011

עדכוני פסיקה:**הפקעות**

ת"א 14969-01-10 ניסים דוויק ואח' נ' מע"צ
 חובת מע"צ בתשלום ו/או בהחזר ההוצאות הנלוות להפקעה שהוציאו הנפקעים

מקרקעין – זכויות במקרקעין ברשות

ע"א (ת"א) 2233/08 בזק החברה ישראלית לתקשורת בע"מ נ' ברכה מנשה

ברשות מכללא, רשותו ניתנת לביטול בכל רגע וזכאי לכל היותר לפיצוי בגובה השקעותיו, בהתחשב במשך החזקתו אינטרס ההסתמכות והציפייה וחוקיות הבנייה ככל שנעשתה

היטל השבחה

עא (מרכז) 34134-11-10 קופת חולים מאוחדת אגודה עותומנית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה
 רחובות

קופת חולים תהא זכאית לפטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19(ב) (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וזאת ככל שהשבחת המקרקעין משמשת את קופ"ח למתן שירותי בריאות, שכן אין רלוונטיות לשאלה אם השימוש מביא לקופ"ח רווחים ובלבד שהרווחים אינם מחולקים בין חברי קופ"ח

תכנון ובניה – בקשה להיתר

ערר 19/11 מידד בנדורי נ' הו"מ לתו"ב ראשל"צ ואח'

לא תינתן זכות ערר כאשר הבקשה להיתר לא הייתה כרוכה בהקלות

תכנון ובניה- חניות

ערר תא/5123/10+5122 איריס ואלכס אביב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

השיקולים להתקנת מתקני חניה בחצרות בנייני מגורים

מאמר

רפורמה ממשלתית להורדת מחירי הדירות/ עו"ד צבי שוב, עו"ד רן גור אריה

במאמר זה נחרוג הפעם ממנהגנו ונרחיב מעט ליריעה אחרת שאינה לאו דווקא ניתוח נושא משפטי זה או אחר אלא הפעם נתייחס ל"בוקה ומבולקה" המתרחשת בשוק הנדל"ן בשנים האחרונות.

בתקופה האחרונה אנו עדים לעליה במחירי הנדל"ן בישראל, בבחינת היחס בין מחירה של יחידת דיור ממוצעת לבין הכנסה חודשית ממוצעת נדרשות כיום, כאשר על פי הסטטיסטיקות, למעלה מ- 125 משכורות על מנת לרכוש דירה, לצורך ההשוואה, בשנת 1989 נדרשו 47 משכורות "בלבד" על מנת לרכוש את אותה דירה.

במסגרת מאמצי הממשלה לבלום את עליית המחירים ולמנוע התפתחות "בועת נדל"ן", יוצאות הממשלות בשנים האחרונות, בתדירות גבוהה ביותר, ביוזמות שונות ומשונות שמטרתן הגדלת היצע הדירות או הורדת המיסוי.

יוזמות אלו, ניתן לראות הן בתחום המיסוי הבא לידי ביטוי בעידוד יזמים לזרז מועד מסירת הדירות לרוכשים בנוסף לעידוד בעלי דירות להוציא למכירה את הנכסים שבאחזקתם, והן ביוזמות הבאות לקדם ולזרז הליכי תכנון ורישוי תוך קיצור הליכי הבירוקרטיה וקיצוץ הזמנים בהן מובאות תכניות לאישור בפני וועדות התכנון.

נדגיש כי המדובר בנושא המעסיק כמעט כל אדם בישראל, ותופס בשנים האחרונות כותרות נכבדות בבאמצעי התקשורת. לנו נראה, כי בשל הלחץ הרב בו נתונים גופי הממשלה השונים ובצורך ליתן מענה לציבור באשר לסוגיה הבווערת, יוצאים מקבלי החלטות בהכרזות ומקדמים רפורמות וזאת בטרם נעשתה על ידם בדיקה מעמיקה של המצב הקיים, בדרך בה אף אחד אינו רואה את התמונה כולה, אלא, הרפורמות הינן של כל גורם בנפרד, משרד האוצר, משרד השיכון ומשרד הפנים, כלומר נדמה כי אין יד מכוונת.

לשם המחשת האמור, סקירה קצרה של יוזמות מהתקופה האחרונה מעלה כי בחלקן המדובר ביוזמות שלא נבחנו כראוי, ובחלקן המדובר ביוזמות שניתן היה ליתן להן מענה גם ללא חקיקה חדשה תוך שימוש באמצעים העומדים כיום בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, (להלן: "החוק").

נזכיר כי רק ביום 16.02.2011, אישרה הממשלה את הצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה) (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א – 2011, (להלן בהתאמה: "הוראת שעה", "התיקון") שמטרתו עידוד מכירת דירות מגורים שנרכשו בשנים האחרונות ע"י משקיעים אשר גרמו לקיטון משמעותי בהיצע הדירות עבור זוגות הצעירים. ואולם- יעד נוסף שהוגדר במסגרת הרפורמה הינו הקטנת הכדאיות ברכישת דירות מגורים להשקעה.

התיקון מאפשר לדוגמא למכור שתי דירות מגורים בפטור מלא ממס שבח בתקופה שנקבעה ובתנאי שמחיר כל דירה לא יעלה על סך 2.2 מיליון ₪, כמו כן, הועלה לגובה של 1.35 מיליון ₪ הפטור המלא על דירת מגורים יחידה, ואולם במקביל הועלה גם הסכום לתשלום בגין מס רכישה עבור דירות נוספות שנרכשו כדירות להשקעה.

מן הראוי לציין, כי בעוד יד אחת מעודדת מכירה של דירות והוצאתן למכירה, היד השנייה מקטינה את הכדאיות ברכישת דירה, ולמעשה מצמצמת את יכולת הרכישה של רוכשים פוטנציאלים, אם במסגרת גזירות של בנק ישראל שמעלה את הריבית על המשכנתאות וקובעת תנאים המגדילים את ההון העצמי לו נדרש רוכש דירה לצורך לקיחת משכנתא, ואם על ידי אותם מהלכים המעודדים מכירה של דירות שנקנו להשקעה, אולם הופכים את רכישתן לצרכי השקעה ללא כדאית.

נזכיר כי לכאורה כל הורה שרוכש דירה על מנת להעבירה לילדיו בבגרותם מהווה על פי התיקון כאמור, רוכש ספקולטיבי לצרכי השקעה.

עוד נקבע בהוראת השעה תשלום מס שבח מופחת בגובה של 20% בגין מגרשים לבנייה רוויה, גם הפחתה זו באה לעודד את מכירת הקרקעות על ידי מחזיקים פרטיים לקבלנים לצורך הגדלת ההיצע של דירות חדשות בשוק, ואולם גם יוזמה זו מותנית בהשלמת בנייתן של 10 יחידות דיור או לחילופין סיום 80% מהדירות המיועדות למגורים (הגבוה מביניהם) תוך 36 חודשים ממועד מכירת המגרש לזום/קבלן.

גם ביוזמה זו קיימות מספר בעיות, הראשונה, קביעת מועד זה אינו ריאלי לרוב. כמו כן כזכור הפטור ניתן עבור קרקעות המיועדות לבנייה רוויה בלבד, אלא שיזמים מעטים יצליחו לעמוד בלוחות הזמנים הדוחקים. בהקשר זה נעיר כי לטעמנו, מקום בו חפצו יוזמי החוק להכניס יזמים למסגרת זמן, תוך המרצתם לסיים פרויקטים, היה עליהם לתחום מועדים ריאליים או לקבוע תוקף של חמש שנים לחוק, במסגרתן יינתנו הפטורים.

בעיה שנייה ביוזמה הנ"ל היא קשירת מוכר הקרקע והרוכש בעבותות עד לסיום הבניה וקבלת טופס 4. עקב התיקון, נוצר מצב בו מוכר הקרקע תלוי בקבלן ואינו מסיים את העסקה עם מסירת החזקה בקרקע, אלא, תלוי בהמשך התקדמות הבניה של היזם, על מנת ליהנות מהפטור ממס שבח וזאת תוך יצירת חוסר וודאות לגבי עלויות העסקה הסופיות.

בהמשך למסכת החלטות הממשלה החפוזות בנושא נחשפנו במהלך חודש מרץ 2011 ליוזמת

נתניהו להאצת הבניה למגורים והגדלת היצע הדירות, או בשמה התקשורת כפי שכונה זאת רוה"מ "הסופר-טאנקר לבירוקרטיה".

לב ליבה של תכנית נתניהו הוא יצירת מסלול עוקף בירוקרטיה שיאפשר אישור תכניות בניה גדולות בהליך מזורז, המטרה הינה מתן אישורי בניית חמישים אלף דירות תוך 18 חודשים, כאשר האמצעי להשגת האמור, הינה בדרך של הקמת ועדות לדיור לאומי שמטרתן לעקוף את ועדות התכנון ולאשר תכניות בניה בהליך מזורז.

נציין כי בשנה האחרונה התוודענו למספר הכרזות מסוג זה בניסיון לשנות את מגמות השוק ולהגדיל היצע הדירות בישראל, אחת מהן הייתה הקמת וועדה בין-משרדית להסרת חסמים בירוקרטיים ואחרים המעכבים כיום אישור תכניות קיימות "התקועות בצנרת" של מוסדות התכנון, תוך השלמת אישורן ותרגומן לכדי בניה בפועל. עם זאת, לימים התהליך התגלה כארוך ומורכב מהמצופה ונתן עד כה רק מענה חלקי אם בכלל לבעיה.

לדעתנו ניתן היה להשיג את אותה מטרה גם תוך שימוש בחוק הקיים אכיפתו ויישומו, סעיף 109 א' לחוק לדוג' עניינו מועדים לסיום הטיפול בתכנית, קיימים מועדים על פיהם על מוסד תכנון לאשר או לדחות תכנית, המועדים הינם 3 עד 10 חודשים, כאשר במקום בו לא החליטה הועדה המחוזית בתוך המועדים האמורים, על יו"ר הועדה למנות תוך 30 יום מתום המועדים ועדה להשלמת תכניות לכל תכנית "תקועה", ועדה זו אמורה ליהנות מהסמכויות המוקנות בחוק לוועדה המחוזית, לרבות שמיעת התנגדויות וההכרעה בהן, כמו כן, היא רשאית להמשיך בהליכים מקום בו נפסקו בוועדה המחוזית.

הנ"ל נכון גם לגבי תכניות המצויות בסמכות ועדה מקומית, מקום בו לא עמדה הועדה המקומית בזמנים המוקצים לה, תועבר התכנית לסמכות מחוזית וכן הלאה.

הננו סבורים כי לו הייתה המדינה אוכפת את החוק הקיים, תוך שימת דגש על מועדים להם מחויבות לעמוד ועדות התכנון, והקפדה על "זרימת" התכניות כאמור בחוק, תוך הטלת סנקציות ברורות, סביר כי תכניות לא היו "נתקעות" בוועדות במשך שנים, תופעה שמוכרת היטב לעוסקים במלאכה. מקום בו מוזרמים תקציבים חדשים לצורך הקמת הוועדות החדשות ראוי היה כי יבחנו תחילה את הקיים תוך תגבור מערך הוועדות להשלמת תכניות ואכיפת החקיקה הקיימת, טרם הקמת גופים נוספים.

קצרה היריעה מלהרחיב בעניין זה ודוגמאות קיימות לאינספור, הרפורמה בתכנון ובניה שהתיימרה לשנות את כל החוק נעלמה מהשטח, וזאת מאחר ולא נלמד הלקח הישן של "תפשת מרובה לא תפשת", גם הרפורמות המתייחסות למינהל מקרקעי ישראל אינן צוברות תאוצה.

אנו בכלל דעה, כי ניתן היה לפתור בעיות רבות אם כל העוסקים היו מכונסים בחדר אחד, ובוחנים את ההשלכות המיסויות, התכנוניות והאחרות בכל שינוי מטרה, שכן, לא ייתכן שמחד יבקשו להרחיב היצע דירות ומאידך יחסמו לגמרי את קבוצות הרכישה, כמו גם לא נראה כל היגיון בכך שמחד יקלו במס שבח ומנגד יגדילו את מס הרכישה, ויתעלמו מהעובדה ששטחי ענק שבבעלות המינהל המוחזקים על ידי הקיבוצים יוותרו בקיפאון כבר עשור מאז בג"ץ "שיח חדש" ששפך מים על ייזום וכדאיות.

כל הצעה ורפורמה, כל כותרת בעיתון, גורמת לאי וודאות ולעצירת עסקאות בהמתנה ולא להיפך, לקיחת פיקוד הייתה לטעמנו מבורכת.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

תכנון ובניה – אכיפה פלילית בעבירות חוק התכנון והבניה

הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – קדימות בביצוע צווים), התשע"א-2011

בפני הכנסת הונחה ביום 28.2.11 הצעת חוק של חברי הכנסת אורי אריאל וזבולון אורלב, הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – קדימות בביצוע צווים), התשע"א-2011, שעיקרה הצעה להוספת סעיפים לפרק י' לחוק התכנון והבניה העוסק בעבירות על חוק התו"ב, בחלופות שונות לעונשין והוראות מפורטות שעניינן אכיפה פלילית. עניינן של הוראות החוק שמוצע להוסיף הינו ניהול רישום בוועדות התכנון ועל ידן, של כל הצווים המנהליים והשיפוטיים שניתנו לגבי נכסי מקרקעין בגין הפרת חוקי התכנון והבניה על פי הוראות פרק י' לחוק. כמו כן, מוצע לקבוע סדרי קדימות

ועדיפות באכיפת הצווים, בהתחשב בהיקף ההפרות, מידת הפגיעה שהן גורמות ומשך הזמן שחלף מאז ניתנו הצווים. עוד מוצע שאת סדרי העדיפות תקבע וועדה מייעצת, אשר חבריה יהיו שופט מחוזי בדימוס (כיו"ר הועדה), המנהל הכללי של משרד הפנים או נציגו, ראש ראשות מקומית החבר במועצה הארצית לתו"ב. בדברי ההסבר להצעת החוק, הובהר כי הרקע להצעת החוק הינו העובדה כי הבניה הבלתי חוקית הפכה בשנים האחרונות ל"מכת מדינה" והיא פוגעת בתכליות התכנון, בהליך התכנוני ובביטחון הציבור. החוק מקנה לבתי המשפט ולוועדות המקומית כלים להתמודדות עם תופעה זו, ביניהם מגוון של צווים שיפוטיים ומינהלים. בתי המשפט והוועדות אמנם פועלים על פי סמכותם להוצאת צווים, אולם בשל קשיים בביצוע, הצווים אינם נאכפים כראות. על פי דברי ההסבר, בפועל קיימים עשרות ואולי אלפי צווים במרחבים התכנוניים שאינם מבוצעים, ולו מן הטעם שאיש אינו עוקב אחר דבר ביצועם, ולעיתים דבר קיומם אף אינו ידוע. העדר הביצוע והעדר המעקב מסכל את יכולת הפיקוח והאכיפה. מטרתו של התיקון המוצע הינו הגברת הפיקוח והאכיפה של הצווים, באמצעות ריכוז הנתונים אודותם ואודות אכיפתם, על ידי מוסדות התכנון וכן באמצעות קביעת סדרי עדיפות לביצוע האכיפה.

תכנון ובניה – היטל השבחה

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 96) (פטור מהיטל השבחה בשל חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) התשע"א 2011

במסגרת תיקון מס' 96 לחוק התכנון והבניה, בקשו לעגן כהוראה של קבע מתן פטור מתשלום היטל השבחה עפ"י חוק עקב השבחה בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכוח תמ"א 38 * או בשל תכנית מפורטת הוכנה עפ"י תמ"א 38 ושבין מטרתיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, כאשר במקרה זה הפטור יחול רק לגבי חלק השבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תמ"א 38.

הפטור שיינתן כאמור הינו פטור מלא ולא פטור חלקי כפי שנקבע בהוראת שעה משנת 2007, לפיה נקבע כי שיעור היטל השבחה במקרה כזה יהיה עשירית מהשיעור הקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "הוראת השעה"), תחילתו של החוק הינו ביום 30.11.10 שהוא מועד פקיעתו של הוראת השעה כאמור.

* תמ"א 38 – הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

מיסוי מקרקעין

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 70), התשע"א-2011

ביום 7.3.11 התקבל בכנסת תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 שיכנס לתוקפו ויחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה החל מיום 31.03.2011 ונביא עיקריו להלן:

תיקון לסעיף 73 לחוק העיקרי - מסלול הצהרה אחיד - נקבע מסלול הצהרה אחיד לפיו, תימסר הצהרה למנהל תוך 40 יום מיום המכירה, להבדיל מההסדר הקיים של הדיווח (הצהרה רגילה בתוך 30 יום או שומה עצמית בתוך 50 יום). בהצהרה יפורטו הזכות נשוא העסקה, יום ושווי מכירה, יום ושווי רכישה (בהצהרת המוכר), ניכויים ותוספות (בהצהרת המוכר), סכום המס ודרך חישובו, זכאות לפטור או הנחה ממס. ככל שלא פירט הנישום את כל הפרטים כנדרש, יראו אותו כאילו לא הגיש הצהרה, אלא אם המנהל שוכנע, כי הפרטים אינם מצויים בידיעתו.

תיקון לסעיף 94 א לחוק העיקרי- קנסות - נקבעו סכומים קצובים של קנסות בשל אי דיווח במועד, במקום אחוז מסכום המס שבו חב הנישום. המנהל רשאי לפטור את הנישום מתשלום הקנס או חלקו, אם הוכח לו כי האיחור היה מסיבות מוצדקות.

תיקון לסעיף 15 לחוק העיקרי- תשלום מס שבח ע"י הקונה - בהתאם להסדר הקיים חובת תשלום מס השבח חלה על המוכר. לפי התיקון, בכל עסקה שתמורתה נקבעה בכסף בלבד, בהגיע מועד תשלום המס יהיה על הקונה להעביר למנהל סך השווה ל-15% מהתמורה למנהל מיסוי מקרקעין על חשבון מס השבח של המוכר. במקרה שהמקרקעין הנמכרים נרכשו לאחר 7.11.01 יהיה על הקונה להעביר למנהל סך השווה ל-7.5% מהתמורה בלבד. עם העברת הסכומים כאמור

לעיל, הקונה יוכל לקבל אישורי מיסים לצורך השלמת רישום העסקה אף לפני שהחלו הליכי השומה. מנגנון זה מבטיח מבחינת הקונה השלמת העסקה ללא חשש מעמידת המוכר בחיובי המס.

*** תשומת ליבכם להוראת ביצוע מס הכנסה מס' 2/2010** – לצורך ייעול הטיפול ברכישות מקבלנים הוחלט כי בכל מקרה שקבלן מוכר זכות במקרקעין שיעור המקדמה יעמוד על 7.5% מהתמורה וכי במקרה של רכישת זכות מקבלן אשר קיבל מפקיד השומה אישור לפי סעיף 50 באחת מ-3 דרכים שנקבעו בהוראת הביצוע הני"ל, תופעל סמכות המנהל להקטין המקדמה והרוכש לא יהיה חייב בהעברתה. (תשלום המקדמה למנהל לא פוטר את הקבלן מלשלם ערובה לפקיד השומה בהתאם להוראות הביצוע).

תיקון לסעיפים 51 ו-52 לחוק העיקרי - דחיית תשלום המס - להבדיל מהסדר הקודם לפיו המועד לתשלום מס שבח ומס רכישה חל עם תשלום 50% מהתמורה, המועד לפי ההסדר החדש שבו חלה חובת תשלום המס פוצל בין תשלום מס שבח - עם תשלום 40% מן התמורה לבין מס הרכישה - המועד לתשלום הוא עם תשלום 50% מהתמורה.

תיקון לסעיף 78 לחוק העיקרי - מועדים – בתוך 20 ימים מיום הגשת ההצהרה ימסור המנהל לנישום הודעה על סכום המס שבו חייב המצהיר. המועד לתשלום המס בתוך 60 יום מיום המכירה, במקום 50 יום לפי ההסדר הקודם. התקופה העומדת למנהל לעשיית שומה סופית קוצרה ל-8 חודשים (במקום שנה).

תיקון לסעיף 47 לחוק העיקרי - הגדרת מדד – הגדרת "מדד" בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין תוקנה, באופן שהמדד לחישוב השבח הוא המדד שפורסם לפני היום בו מדובר – כלומר, המדד הידוע.

תיקון לסעיף 87 לחוק העיקרי - השגות - השגה תוגש תוך 30 יום מיום מסירת הודעת השומה, אלא אם הוכח למנהל כי המשיג היה מנוע מהגשת ההשגה במועד, משום שנעדר מהארץ או היה חולה או מכל סיבה סבירה אחרת. ההשגה לא תידחה ללא מתן זכות טיעון, להבדיל מההסדר הקיים היום. החלטה תינתן בתום שמונה חודשים מיום שנמסרה הודעת ההשגה או בתוך 30 יום ממתן אישור על המצאת המסמכים והפרטים שנדרש המשיג להמציא, לפי המאוחר. ניתן להאריך תקופה זו עד שנה, מטעמים מיוחדים.

תיקון לסעיף 89 לחוק העיקרי - הרחבת הסמכות לועדת ערר – הוספה לועדת הערר גם הסמכות להגדיל את השומה.

נציין כי אף בימים האחרונים, נתנה הוראה מקלה חדשה ע"י רשות המיסים לפיה רוכש זכות במקרקעין מקבלן יהיה פטור מניכוי במקור, על אף שאין בידי הקבלן אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, וזאת עד לתאריך 1.6.11, כאשר לאחר מועד זה יחויב הרוכש בהעברת מקדמה כחוק באם אין לקבלן אישור פקיד השומה. (יובהר כי הוראה זו באה ליתן פתרון לאחד הקשיים שעורר תיקון מס' 70 בקשר לחובת הרוכש לנכות מס שבח במקור, הנוגע למכירות ע"י קבלנים שבונים את הפרויקט בליווי סגור, ואשר טרם קיבלו טופס 50, אשר לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), הכספים אמורים להיות משולמים ע"י רוכשי הדירות ע"י שוברים ישירות לחשבון הפרויקט ולא קיימת אפשרות להעביר חלק מהם לרשויות המס).

לנוחותכם ולידיעתכם, רשות המיסים חנכה מוקד מידע טלפוני חדש, ניתן לפנות למוקד לקבלת תמיכה בימים א' - ה', בין השעות 8:15 - 16:00 באמצעות מספרי הטלפון: 4954 * (מסים), 1-02-5656400, או באמצעות דוא"ל: mokedreshut@shaam.gov.il.

עדכוני פסיקה

ת"א 10-01-14969 ניסים דוויק ואח' נ' מע"צ, ביהמ"ש המחוזי מחוז מרכז בפני כב' הש' מיכל נד"ב

[חובת מע"צ בתשלום ו/או בהחזר ההוצאות הנלוות להפקעה שהוציאו הנפקעים](#)

עניינה של התביעה במחלוקת בין הצדדים באשר לחובת מע"צ בתשלום ההוצאות הנלוות להפקעה

שביצעה ושבמסגרתה הפקיעה מע"צ מהתובעים את בית מגוריהם והמגרש עליו הוא עמד. התובעים היו בעלים של חלקה 107 בגוש 6447 (להלן: "החלקה") בכפר סבא, ששטחה הרשום-1214 מ"ר, שעליה נבנה בית מגוריהם (להלן: "הנכס").

ביום 15.3.93 פורסמה למתן תוקף תוכנית מח'45ב' שייעדה חלק מהחלקה לדרך, וביום 29.11.06 פורסם צו הפקעה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל שהוחל על הנכס, ולפיו הופקע מהחלקה שטח של 441 מ"ר.

לאחר שנשלחה לתובעים הודעה על תפיסת חזקה במקרקעין, הודיעו התובעים למע"צ כי הם מתנגדים לתפיסת החזקה. על כן הגישה מע"צ תביעת פינוי כנגד התובעים.

ביום 29.6.08 הגיעו הצדדים להסכם פשרה במסגרת תביעת הפינוי שקיבל תוקף של פס"ד (להלן: "הסכם הפשרה").

בהסכם הפשרה הוסכם בין היתר כי לתובעים נשמרת זכותם לתבוע פיצוי בגין הוצאות נוספות שנגרמו או ייגרמו להם, לטענתם, בגין ההפקעה, על פי שיקול דעתם. וביום 12.1.10 הוגשה התביעה דגן שבמסגרתה נתבעו ההוצאות הנלוות להפקעה.

במסגרת התביעה תבעו התובעים הוצאות העברה בסך 25,000 ש"ח, דמי שכירות בגין 24 חודשים בסך 336,000 ש"ח, שכר טרחת שמאי 150,000 ש"ח ושכר טרחת עורך דין בשיעור של 15% מהסכום שפסק השמאי המוסכם. בתצהיר העדות הראשית הוסיפו התובעים ותבעו גם החזר מס שבח ומס רכישה וכן הוצאות תכנון בית המגורים החדש. הוצאות אלה לא נתבעו בתביעה, ואולם לא נשמעה התנגדות של מע"צ לדיון בעניינים אלה ועל כן קבע ביהמ"ש כי החזית בעניין הוצאות אלה - הורחבה.

הצדדים נחלקו בדעותיהם באשר לשיעור סכום החזר ההוצאות המגיע לתובעים בגין שכר טרחת שמאי ושכר טרחת עו"ד. ובנוגע להוצאות האחרות חלוקים הצדדים גם בשאלת זכותם של התובעים להחזר ההוצאות.

ביהמ"ש ציין כי סעיף 12 בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 וסעיף 9 בפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 מפרטים את הכללים להערכת הפיצויים, שיש לפסוק בעד הפקעתן של כל זכות או טובת הנאה במקרקעין.

כן הוסיף ביהמ"ש וקבע, כי למרות העדר הוראה מפורשת לעניין ההוצאות הנלוות בפקודות הנ"ל, נקבע בפסיקה כי כללי השומה הקבועים בסעיף 12 הנ"ל ובסעיף 9 הנ"ל, אינם בגדר רשימה סגורה. על כן הוכרה זכאות בעל זכות במקרקעין, לקבל פיצוי בעד הוצאות שונות כגון: מס מכירה, מס רכישה, הוצאות רכישה – כמו דמי תיווך ושכ"ט עו"ד בגין המקרקעין החילופיים והוצאות העברה. בנוסף לכך צוין, כי קיימת הצדקה לחייב את הרשות המפקיעה לשלם לבעל הזכויות גם הוצאות אלה, שכן הן נובעות ממהות מטרתם של פיצויי ההפקעה. שכן לא סביר שבעל הזכויות יאלץ ליתן לחברה תרומה כפוייה נוספת, והפעם – תרומה כספית, בדרך של מימון ההוצאות הכרוכות בהמרת המקרקעין המופקעים במקרקעין החלופיים. ועל כן מן הדין, כי החברה תישא במימון הוצאות אלה, ובכך יוגשם העיקרון של העמדת בעל הזכויות באותו מצב כספי שבו עמד ערב ההפקעה.

כמו-כן נקבע כי מגמת בתי המשפט היא לפצות את מי שהופקעו ממנו מקרקעין בגין הוצאות סבירות הנובעות במישרין מן ההפקעה, זאת נוכח מטרתם של פיצויי ההפקעה שהיא העמדת בעל הזכויות במצב בו היה ערב ההפקעה.

לגופו של עניין, באשר לשכ"ט השמאי – התובעים עתרו כי ביהמ"ש יפסוק להם שכר טרחת שמאי בסכום של 378,952 ₪, המורכב מחשבונות לשמאי בסכום כולל של 254,474 ₪ ומחשבונות בגין שכר יועץ תנועה, מודד, יועץ אקוסטי ומהנדס בניין, בסכום כולל של 24,478 ₪. ביהמ"ש קבע כי מסכת העובדות והראיות שהובאה מעוררת שאלות ותמיהות רבות, וכי לא השתכנע במידת ההוכחה הדרושה במשפט האזרחי כי אמנם קבלות השמאי קשורות להפקעה נושא הדיון למרות הרישום שעל פניהן. למרות האמור, ביהמ"ש הניח כי השמאי ליווה את התובעים בהתנהלותם מול מע"צ ולכן פסק להם על פי אומדנו סכום של 80,000 ₪.

באשר לשכ"ט עו"ד – ביהמ"ש פסק לעורך הדין שכר טרחה בשיעור 15%, וזאת רק מהסכום שהיה שנוי במחלוקת.

באשר לדמי שכירות חודשיים – ביהמ"ש ציין כי הינו סבור שהתובעים שנאלצו לפנות את ביתם עקב הפקעת המקרקעין זכאים לדיון חלוף לתקופה סבירה עד שיימצא להם דיון קבע אחר או לחילופין עד שיבנו לעצמם דיון קבע אחר. עם זאת ביהמ"ש קיבל את טענות מע"צ כי התקופה שבה זכאים התובעים לדיון חלוף היא אך תקופה סבירה בלבד, ולא כל תקופה ללא הגבלה בזמן, וכי גם הדיון החלוף צריך להיות סביר. על כן הועמדו דמי השכירות החודשיים על סכום של 8,000 ₪.

ש בגין 24 חודשים.

בנוסף, ביהמ"ש פסק לתובעים הוצאות נוספות, שהוכחו שהוצאו על ידם ושהוכרו כהוצאות סבירות, ואלה הן: הוצאות העברה, החזר הוצאות השמאי המוסכם שהוציאו, דמי תווך בגין הנכס החילופי, שכ"ט עו"ד בגין הנכס החילופי והחזר בגין מס רכישה.

עם זאת יצוין, כי ביהמ"ש לא פסק לתובעים החזר הוצאות מס שבח, מעבר לזיכוי הניתן להם על פי דין, ואף לא הוצאות שהוציאו לתכנון בית המגורים החדש, על אף שלא הייתה מחלוקת כי הוצאות אלה הוצאו על ידם.

בסופו של דבר נפסק כי מע"צ תישא בהוצאות התובעים בגין תביעה זו, כפי שנפסק בפסה"ד, וכן בשכר טרחת עו"ד בשיעור 15% מסכום ההוצאות הנלוות שנפסקו.

הערת מערכת:

אנו סבורים כי החלטת ביהמ"ש הינה נכונה מאוד, באשר יש בה כדי לצעוד צעד נוסף להגשמת העיקרון והמטרה הבסיסיים העומדים מאחורי תשלום פיצויי הפקעה, ולפיהם יש להעמיד את בעלי הזכויות הנפקעים, באותו מצב כספי שבו עמדו ערב ההפקעה. פס"ד זה מצטרף לשורה של צעדים שנוקטים בהם בתי המשפט, בפסקי דין והנחיות, למזעור הנזקים הנגרמים לנפקעים בעקבות ההפקעות הנכפות עליהם, ללא רצונם ותוך פגיעה בזכויות הקניין שלהם, נוכח עיגון מעמדה של זכות הקניין כזכות חוקתית בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. יחד עם זאת ונוכח התנהלותם היומיומית של מע"צ או גופים מפקיעים אחרים, אשר מתנערים במקרים רבים מחובתם בתשלום פיצויי הפקעה כדין וההוצאות הנלוות להפקעה ו/או מעכבים את תשלומם, למרות שאין כל סיבה מוצדקת לכך ולמרות שהוצאו הוצאות ממשיות ע"י הנפקעים לשם כך, נראה כי הדרך עוד ארוכה היא עד שהגופים המפקיעים יפנימו ויבצעו את חובתם על מנת שבעלי הזכויות הנפקעים יועמדו באותו מצב כספי שבו עמדו ערב ההפקעה, ועד שבתי המשפט יכירו בכל ההוצאות הממשיות הכרוכות בהפקעה. שכן, לצערנו הפרקטיקה מלמדת כי בפועל מע"צ וגופים מפקיעים נוספים ממשיכים להתנער מחובתם בתשלום הוצאות/עלויות הכרוכות בהפקעה, בייחוד במקרים של הפקעת מקרקעין פנויים, שאין עליהם מבנה של מגורים/ עסק. כשגם במקרים אלה מתעלמים מקשיים/ עלויות נוספות הכרוכות בחיפוש אחר מבנה חליפי או בעליית שווי שוק בסביבת הנכס המופקע, וכיו"ב, שעל הנפקעים לספוג אותם. זאת על אף שהם נאצלים להיפרד מנכסם, בעל כורחם.

עם זאת מן הראוי לציין כי קיימת לקונה מסוימת שכן בחלק נכבד מהמקרים הפיצוי שהוצע על ידי הרשות אינו מספיק על מנת לקנות נכס חליפי ועל כן בבוא הנפקע לבית המשפט על מנת שזה יקבע את שיעור הפיצוי המגיע, עדיין לא נרכש בשל כך נכס חליפי, במקרים אלו עלול בית המשפט לדחות את הטענות בדבר השבת "הוצאות העברה" שכן טרם בוצעה רכישה, מן הראוי היה להגיע לפיתרון במקרים אלו בפסק דין הצהרתי על חובת הרשות לשאת בהוצאות כאפשרות השלמה או לקבוע את שיעור ההוצאות ולהתנות העברה זאת בהוכחת רכישה חליפית/העברה וכדו'.

ע"א (ת"א) 2233/08 בזק החברה ישראלית לתקשורת בע"מ נ' ברכה מנשה, ביהמ"ש המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני חבר ההרכב – אב"ד בש"י. שנלר, ד.רוזן, דר' ק.ורדי

ב"כ המערער בע"א 2233/08: עו"ד שידלובר, עו"ד ישטוב

ב"כ המשיבה 1: עו"ד עצמון יניב

ב"כ המשיבה 3: עו"ד עקיבא צילי

בר רשות מכללא, רשותו ניתנת לביטול בכל רגע וזכאי לכל היותר לפיצוי בגובה השקעותיו, בהתחשב במשך החזקתו אינטרס ההסתמכות והציפייה וחוקיות הבנייה ככל שנעשתה

המדובר בתביעה לפינוי וסילוק יד שהגישו בזק והמינהל (להלן: "התובעים") כנגד הנתבעים בגין פלישה למקרקעין, ביצוע עבודות בנייה ומגורים במקום. כן טענו התובעים כי הנתבעים אינם זכאים לקבלת כל פיצוי בגין השקעותיהם ומכל מקום יש לקזז את ההשקעות משווי השימוש. הנתבעים טענו כי הם מחזיקים בנכס למעלה משלושים שנה ועל כן אין מקום להורות על פינויים, לחילופין, טענו כי הם זכאים לקבל פיצוי בדרך של דמי פינוי שיש לגזורם משווי המקרקעין ולחילופין, כשווי ההשקעות במקרקעין. בית המשפט קמא קבע כי אין חולק שהנתבעים לא קיבלו

רשות לתפוס חזקה במקרקעין ונוכח שתיקת התובעים משך השנים, מעמדם של הנתבעים כברי-רשות מכללא, רשות הניתנת לביטול בכל רגע, ויש לראות בהגשת התביעה כביטול הרשות. לפיכך קבע בית משפט קמא כי על הנתבעים לפנות את המקרקעין. לעניין הפיצויים, קבע כי לנוכח השנים הארוכות בהן התובעים נקטו בגישה של "שב ואל תעשה" זכאים הנתבעים לפיצוי בשווי עלות ההשקעות. על כך חלקו בזק והמנהל ומכאן הערעור שהוגש על ידם.

טענותיהם המרכזיות של בזק והמנהל (להלן: "המערערים") היו כי יש לבטל את החיוב בפיצוי, ולחילופין יש להפחיתו לשיעור שוויים של המחוברים, אשר לאור היותם מיועדים להריסה, הינם חסרי כל ערך. עיקר טענת המשיבים הייתה כי טעה בית המשפט שלא קבע כי הינה בעלת רשות בלתי הדירה מכוח השתיקה רבת השנים של המערערים ולעניין הפיצוי היה על בית המשפט להביא בחשבון את כלל השקעותיהם ולכלל הפחות פיצוי שיאפשר דיור חלופי.

בית המשפט של ערעור פסק כי מעת שהמשיבים לא טענו לרשות מפורשת להשתמש בנכס, מעמדם הינו כברי-רשות מכללא, רשות הדירה עם הודעת הבעלים על ביטול הרשות. זכות הפינוי העומדת לבעלי קרקע כלפי בני הרשות עם סיום הרישיון אינה שלובה בזכות הפיצויים של בני הרשות. קיימת הבחנה בין רשות המעוגנת בחוזה אשר יכול ותצמיח למקבל הרשות זכות חוזית לפיצוי, לבין "רשות גרידא" אשר לא תצמיח זכות שכזו אלא לכל היותר החזר השקעות. הזכות לפיצוי נבחנת על פי שיקולי צדק. בין השיקולים אותם מנו בתי המשפט הינם משך השנים בהם קיימת החזקה, אינטרס ההסתמכות והציפייה וחוקיות הבנייה ככל שנעשתה. מול הזכות לפיצוי, הביאו בתי המשפט בחשבון גם את שווי השימוש הראוי שנעשה במקרקעין, ולכלל הפחות מעת שהרשות בוטלה. במקרה דנן קבע בית המשפט כי מדובר בכעין "פלישה טרייה" יחסית, מדובר במי שפלש למקרקעין ובעת שהחל בבנייה במקום, הותרה ואף הוגש כתב אישום כנגדו, ומשכך הצדק מחייב שלא ליתן לו או למי מטעמו פיצוי זה או אחר. לפיכך התקבל ערעור המינהל ובזק ונקבע כי על הנתבעים לפנות את המקרקעין ללא כל פיצוי.

הערת המערכת:

כידוע במקומות רבים בארץ לרבות באזורי ביקוש, בשכונות או מתחמים הצועדים לקראת פרויקט של חידוש עירוני או פינוי בינוי, בהם בדרך כלל היזם לקח על עצמו לפצות את הדיירים המקוריים, צצים לפתע מחזיקים רבים הטוענים לדיירות במקום מקדמת דנא. בעיקר מוכרת התופעה של חזרה מסיבית של ילדים ונכדים ובני משפחה לבית ההיסטורי כולל הרחבתו במבנים זמניים, סככות וכו' ודורשים את ליטרת הבשר שלהם והופכים את הפרויקט ללא כלכלי ובכך מכשילים פרויקטים רבים. המערכת מקווה כי פסק דין זה של בית המשפט יביא לקיטון בתופעה, של חוטא היוצא נשכר ובכך יוסרו החסמים להוצאתם לפועל של פרויקטים רבים כולל כאלו בעלי חשיבות לאומית.

עם זאת קיימת אבחנה ברורה בין מקרים של פולשים מסוג האמור לבין דיירים שישבו במקום עשרות רבות של שנים בדעת וברשות, גם אם עקיפה, של הרשויות והשקיעו על בסיס רשות זו, הסוגייה הינה מורכבת ומן הראוי היה ליתן התייחסות לה בחקיקה, לא מקלה על הנושא גם העובדה שמשך השנים ומסיבות שונות נחתמו ופוצו תושבים רבים על ידי הרשויות בסוגי פיצוי שונים, נקיטה בדרך שונה כלפי כל מקרה ומקרה עלולה להוות אפליה אסורה.

עא (מרכז) 10-11-34134 קופת חולים מאוחדת אגודה עותומנית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות

בפני ביהמ"ש המחוזי מחוז מרכז בפני כב' ההרכב סג"נ אב"ד ש' שילה, א. שטמר, מנד"ב

ב"כ המערערת בע"א 2233/08: עו"ד שידלובר, עו"ד ישטוב

ב"כ המשיבה 1: עו"ד עצמון יניב

ב"כ המשיבה 3: עו"ד עקיבא צילי

קופת חולים תהא זכאית לפטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19(ב) (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וזאת ככל שהשבחת המקרקעין משמשת את קופ"ח למתן שירותי בריאות,

**שכן אין רלוונטיות לשאלה אם השימוש מביא לקופ"ח רווחים
ובלבד שהרווחים אינם מחולקים בין חברי קופ"ח**

מדובר בערעור על פסק דינו של בית משפט השלום ברחובות (ע"ש 110/07) בו נדחה ערעור על החלטת הועדה המקומית (להלן: "המשיבה") שדחתה את טענת קופת חולים (להלן: "המערערת") לפטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית תוספת לבית אבות נווה עמית שהמערערת מפעילה ברחובות.

המערערת ביקשה לבנות תוספת לבית האבות האמור שבה תופעל מחלקה סיעודית שיקומית אשר תעניק למאושפזים שירותים, לרבות אלו שנמנו בסל הבריאות.

כמו כן לאור, הוראות סעיף 19 שבתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן בהתאמה: "החוק", "הוראת הפטור") ביקשה המערערת פטור מהיטל השבחה בגין התוספת שבקשה, אלא שהמשיבה סירבה ליתן את הפטור בטענה שלטעמה המערערת איננה ממלאת אחר התנאים הנדרשים בהוראת הפטור.

בית משפט קמא דחה את טענות המערערת בקובעו כי מטרת פעילות המערערת בתוספת המקרקעין המבוקשת היא גם עשיית רווח וקבלת רווח מאותה פעילות ועצם קבלת רווח למטרה אשר תהא, די בה להוציא את המערערת מהפטור, ומכאן הערעור שלפנינו.

תחילה סקר ביהמ"ש את תנאים להוראת הפטור:

"... (א) הזכאי לפטור הוא מוסד למטרות בריאות, סעד ושאר מטרות הנזכרות בהוראה.

(ב) אין עיסוקו של המוסד לשם קבלת רווחים.

(ג) המקרקעין נושא ההשבחה משמשים או מיועדים למטרות האמורות."

לאחר מכן, קבע כי האבחנה שהבחין בית משפט קמא בין "קבלת רווחים" לבין "עשיית רווחים" אינה מקובלת, שכן לדידו אמנם לשון החוק מדברת ב"קבלת רווחים", אך תכנם של צרוף מילים זה, לא יכול להוות בחינה של התקבולים מחד וההוצאות שהוציאה המערערת עבורם מאידך, אלא רק כי המוסד אינו עוסק בפעילות לשם רווח.

עוד נקבע במסגרת פס"ד, כי אין מחלוקת כי שהמערערת היא מוסד שמטרותיו בריאות וסעד וכי ברור כי אין עיסוקה של המערערת לשם קבלת רווחים, וככל שיש לה רווחים, אלו מושקעים לשם מימוש מטרותיה, שאם לא כן, לא היה שר הבריאות מכיר בה "קופת חולים". על יסוד האמור קבע ביהמ"ש כי מתקיים התנאי הקבוע בהוראת הפטור "שאינו עיסוקו לשם קבלת רווחים" ומכאן שערעורה של המערערת בדין הוגש ויש לקבלו.

בנוסף קבע ביהמ"ש, כי אין בעצם דרישת תשלום מהמאושפזים כדי להוכיח רווחים, באשר אשפוז חולה שיקומי הוא שירות רפואי שעל קופ"ח לתיתו למבוטחיה, כאמור בסעיף 23 בתוספת השנייה של **חוק ביטוח בריאות ממלכתי**. וזאת חרף טענתה של המשיבה כי עפ"י חוק לאחר 3 חדשים, גובה קופ"ח תשלום ממבוטחיה, אלא שהנושא לא הוכח בבית המשפט דלמטה.

נציין כי בית המשפט גם לא קיבל את פרשנות המשיבה לסיפא של הוראת הפטור: "אם אותם מקרקעין ... משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות" באופן שהמונח "המטרות האמורות" מצומצם רק למטרות של בריאות סעד וכיו"ב שאין בהן רווחים.

בהקשר לכך קבע ביהמ"ש כי, "המטרות האמורות" הן אלו המפורטות ברישא של הוראת הפטור, דהיינו "חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט". וכי ככל שהמקרקעין משמשים את המערערת - קופת החולים למטרות האלו, הרי שאין רלוונטיות לשאלה אם השימוש מביא לקופת החולים רווחים, ובלבד שהרווחים אינם מחולקים בין חברי קופת החולים. תוך שביהמ"ש

הפנה לע"א 5138/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה נ' נווה שלום חברת מוגבלת בערבות (לא פורסם, [פורסם בנבו], 30.8.2007) שם נקבע (מפי השופטת א' חיות), לגבי מבנה ציבור שהכנסותיו אמורות לשמש חברה מוגבלת בערבות שאינה למטרות רווח, כי הוא עונה על התנאים. וכן לע"ש (שלום י-ס) 10/04 הסתדרות מדיצינית הדסה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (לא פורסם, [פורסם בנבו], 15.2.2007) קבע בית המשפט (מפי סגן הנשיא השופט י' שמעוני) כי "ההסתדרות המדיצינית הדסה פטורה מהיטל השבחה על הקמת פארק ביוטכנולוגי בשטחה, שבמסגרתו אמורים לפעול מעבדות ביוטכנולוגיות ועיסוקים נוספים בזיקה לפעילות רפואית ומחקרית במרכז הרפואי, חלקם למטרות רווח.

בית המשפט הוסיף וקבע כי אף על פי שהנטל להוכיח את פרטי הפטור רובץ על המערערת, הרי משעה שהוכיחה כי זכתה למעמד של קופת חולים לפי סעיף 25 לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, קמה חזקה שעמדה בו. על כן, הנטל להוכיח להיפך, שהרווחים המופקים מבית האבות מחולקים לחברים רבץ על המשיבה שלא הצליחה להרים אותו.

הערת המערכת:

על פי הפסיקה נקבע כי מטרת היטל השבחה הינה חלוקת ההתעשרות הפרטית עם הציבור בגין

הליכי התכנון, מבחינת צדק חלוקתי, פרק היטל ההשבחה צפוי היה להשתנות ללא הכר במסגרת הרפורמה המתוכננת שעתידה כיום לוט בערפל וכן נושא הפטורים במסגרת זו, אנו סבורים כי את הפטור למוסד ציבורי ניתן וצריך לשוות לקריטריונים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין, או הפוך, על מנת ליצור מסגרת אחידה למקרים אלו ולקבל החלטה ברורה על עמדת המדינה במקרה כזה, אם קיים רצון לפטור ממס- נדרשת אחידות חקיקתית.

ערר 19/11 מידד בנדורי נ' הו"מ לתו"ב ראשל"צ ואח', בפני ועדת הערר מחוז מרכז, כב' יו"ר הועדה עו"ד מיכל גלקין גולן*

ב"כ העורר : עו"ד מידד בנדורי

ב"כ המשיבה 1 : עו"ד שרעבי

ב"כ המשיבה 2 : עו"ד צבי שוב ודקלה מוסרי טל

לא תינתן זכות ערר כאשר הבקשה להיתר לא הייתה כרוכה בהקלות

עניינו של הערר - בקשה להיתר בניה של שתי יחידות דיור צמודות קרקע, בקיר משותף (דו משפחתי) על מגרש מדרוני (להלן: "חלקת ההיתר"). הבקשה הוגשה ללא הקלות. בשל הטופוגרפיה של חלקת ההיתר נקבע גובה 00 של היחידה הצפונית ל- 51.10 מ' ואילו של היחידה הדרומית ל- 55.6 מ'. העוררים הנם בעלי החלקה הגובלת מדרום בחלקת ההיתר, ואשר גובהה כגובה החלק הדרומי של חלקת ההיתר. חלקת העוררים כפופה קניינית לזיקת הנאה של זכות מעבר כשהנהנית היא חלקת ההיתר. בגין זיקת הנאה מתנהל הליך, שיזמו העוררים, בבית המשפט, לביטול זיקת הנאה.

עיקרי טענותיהם של העוררים: 1. לא היה מקום להיסמכותה של הבקשה על דרך הגישה ליחידה הדרומית על חלקת ההיתר, דרך זיקת הנאה, שכן זו בוטלה על ידי התכנית החלה. 2. הבקשה סותרת את התכנית החלות על החלקה, שכן התכנית אוסרת ליתן היתר בניה טרם יסללו הכבישים הפנימיים במתחם וכבישים אלו, על אף שהחלה סלילתם, טרם נסללו. 3. הבקשה הוגשה בניגוד להוראות תקנות התכנון והבניה, שכן לא הומצאה חתימתם כבעלי זכות בחלקה הכפופה לזיקת הנאה. 4. הבקשה עומדת בניגוד להגדרת כניסה קובעת לבניין וסותרת את התכניות באשר קבעה שני מפלסי כניסה שונים לשתי יחידות על אותה חלקה.

המשיבים ביקשו, בין היתר, לדחות את הערר על הסף מן הטעם שהעוררים הגישו התנגדות לבקשה להיתר מכוח תקנות 2 ב' ו- ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (התנגדות בעל זכות בנכס) ולפיכך, לא עומדת להם זכות להגשת ערר. לחלופין השיבו גם לטענות גופן. ועדת הערר קיבלה את טענות המשיבים וקבעה כי המקור והבסיס החוקי לזכות הערר לועדת הערר, על החלטה של הועדה המקומית בנושא היתרי בניה, מצוי בסעיף 152 לחוק התו"ב, ולפיכך זכות הערר ניתנת אך ורק בנושאים שסעיף 149 לחוק דן בהם, דהיינו הקלה, שימוש חורג וחלוקה בסטייה מתכנית. ועדת הערר הפנתה גם להלכה שנפסקה בפרשת צומת אלופים (עת"מ 136/00), וקבעה כי תתגבש זכות ערר גם כל אימת שמוכחות סטיות מהמשטר התכנוני החל במקרקעין, אולם לא מקום בו הייתה סטייה מתקנות התכנון והבניה, שאז יש לפנות לבית המשפט. בערר דן לא מצאה הועדה כי היו סטיות מהתכניות החלות על המקרקעין ולפיכך, לא היה מקום לבקש הקלות במסגרת הבקשה להיתר, וכפועל יוצא קבעה הועדה כי על החלטה לאישור הבקשה אין זכות ערר.

בנוסף, קיבלה הועדה את עמדת המשיבים ודחתה את טענות העוררים בדבר סלילת הכבישים הפנימיים, תוך שהיא מעדיפה את פרשנות הועדה המקומית ביחס למהות הכבישים הפנימיים. עוד קבעה הועדה בעניין זה, כי מקום שהחלה סלילה וקיימת דרך מצעים כבושה, הרי שאף בהיעדר אספלט, ניתן לראות את הכביש כסלול, הגם שהועדה המקומית הוציאה כבר היתרים במתחם. עוד קבעה הועדה כי גובה מפלס כניסה קובעת שונה לבתים דו משפחתיים במגרשים מדרוניים הנו דבר שבשגרה ואין בכך כדי להוות סטייה מתכנית. לפיכך ולאור כל אלה, החליטה ועדת הערר לדחות את הערר.

הערת המערכת :

כפי שצינו כבר בחוזרים קודמים, הסוגיה של סמכות הגורם אליו יש לפנות אינה פשוטה ויוצרת

הליכים מיותרים לעיתים, במקרה דנן עלול ליהיות מצב בו הליכים בין שני שכנים יגררו הן לועדה המקומית, ועדת הערר, בית המשפט המנהלי ובמקביל למחלוקת קניינית בבית המשפט המחוזי, כל הנושא צריך להתברר תחת קורת גג אחת ופעם אחת, הפיצול אינו סביר ומטיל עול כבד, יחד עם זאת וכפי שציינו העובדה כי במסגרת הגשת ערר מתקבל למעשה צו מניעה/ביניים לעיכוב המשיב דה-פקטו וללא בטוחות הינה אף היא בעייתית, במקרה זה מתבקש לכל הפחות להטיל הוצאות ריאליות למי אשר התברר כי נקט בהליך פוגע ללא זכות ובכך יופחתו הנוקטים בהליכים אלו.

* למען הגילוי הנאות נציין כי עו"ד צבי שוב ועו"ד דקלה מוסרי טל ייצג את המשיבה 2.

ערר תא/5123/10+5122 איריס ואלכס אביב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב , בפני ועדת הערר מחוז ת"א בפני כב' יו"ר הועדה עו"ד מיכה גדרון

ב"כ העוררים בערר 5122/10 : עו"ד חיים צדוק

ב"כ העוררים בערר 5123/10 : עו"ד ארו שפירא

ב"כ המשיבה 1 : עו"ד רוני רכס

ב"כ המשיב 2 : עו"ד איתמר רוטמן

ב"כ המשיבים 4 : עו"ד יוסי שליטר

השיקולים להתקנת מתקני חניה בחצרות בנייני מגורים

העוררים הינם, בעלים של 11 דירות מגורים בבית משותף המצוי ברח' שרת בת"א וכן העוררת האחרונה הינה חברה יזמית אשר חתמה עם בעלי הדירות על הסכם לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38, תוך הוספת קומה נוספת אחת בלבד לבניין (להלן: "העוררים").

במסגרת הבקשה להיתר, אשר הוגשה לוועדה המקומית לצורך ביצוע עבודות הבנייה כאמור, ביקשו העוררים בין היתר להסדיר בחצר הבניין 18 מקומות חנייה.

הבקשה הנ"ל, הייתה כרוכה בפרסום הקלה ביחס לחניות אשר התבקשו באמצעות מתקני חנייה, כאשר לבקשה זו הוגשו התנגדויות רבות ע"י דיירי הרחוב.

לאחר דיון בהתנגדויות, החליטה הוועדה המקומית שלא לאשר את סידורי החנייה אשר ביקשו העוררים. על החלטה זו הוגש הערר דנא כאשר במקביל הוגש ערר ע"י דיירי קומת הקרקע בבניין אשר התייחס לאישור הוועדה המקומית להבלטת גזוזטראות בתחום 40% מקווי בניין קדמי ואחורי בכל הקומות פרט לקומת הקרקע.

בטרם הכריעה ועדת הערר בעררים דנן, פירטה בהרחבה מהם השיקולים התכנוניים הראויים בכל הקשור להתקנת מתקני חנייה במגרשים המשמשים למגורים שנפרטם כדלקמן:

ראשית, יש להעדיף מתקני חנייה תת קרקעיים על פני מתקני חניה על קרקעיים. מתקני חנייה על קרקעיים יאושרו רק אם מבחינה טכנית לא ניתן יהא להתקין תת קרקעיים. שנית, עדיף להתקין מתקני חנייה מתחת לקומה מפולשת על פני התקנתם בחצר הבניין. שלישית, ראוי להימנע מאישור מתקני חנייה מעבר לתקן החנייה הנדרש, וזאת בין היתר בשל שיקול העומס התחבורתי. רביעית, יש להמעיט מאישור התקנת מתקני חנייה בתוך מרווחי הבנייה.

ועדת הערר ציינה כי אישור נרחב של התקנת מתקני חניה בתוך מרווחי בתים ע"י הוודות המקומיות תפגע קשות בתכנון האורבאני ובאיכות החיים במרכזי ערים.

הנימוק התכנוני שהעלו העוררים במקרה הנדון בבקשה להתיר להם להתקין מתקני חנייה בתוך מרווחי הבניה (מתן תמריץ נוסף לחיזוק הבניין לפי תמ"א 38) אינו מצדיק העתרות לבקשתם, לפיכך בנקודה זו נדחה הערר, יחד עם זאת ועדת הערר קבעה כי יש להתיר הסדרת חנייה על קרקעית ללא מתקני חנייה.

הערת מערכת:

התקנת מתקני חנייה בחצרות בנייני המגורים הינה במקרים רבים פיתרון ראוי למצוקת החנייה במרכזי הערים. יחד עם זאת, צריך לזכור כי ישנם גם חסרונות הן בעומס התחבורתי שעלול להיווצר בכניסה לחניות הבניינים, הן ברעש שעלול להיווצר לשכנים עקב העלאת והורדת המתקן.

כמו כן, לא ברור האם ישנו גוף המפקח על מתקנים אלה באופן סדיר. במקרה הנדון, נראה כי ועדת הערר הנכבדה הביאה בחשבון את השיקולים הרבים לקולא ולחומרא בטרם דחתה את הערר. מן הראוי כי הנושא יותקן במסגרת התקנות, ולא יזדקק להגיונה של ועדת הערר, נראה כי הועדות והשאלות העולות במציאות הקיימת והצפיפות מקדימות את המחוקק כמה צעדים בנושאים מסוימים.

אין לראות באמור לעיל כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי.
כל הנכזות ישמורת למשרד טורכי דין צבי שוב. ואף לעשות באמור כל שימוש ללא מבלת רשום.

אתם מוזמנים לפנות אלינו לקבלת מידע נוסף ויצירת קשר ע"י מילוי טופס [בעמוד זה](#)
