

בג"ץ ביטל חוק המחויזי בלם את תוכנית אפולוניה: הפסיקות הנדל"ניות החשובות של 2017

האם חברות בקבוצות רכישה פטורין מהיטל השבחה? מתי הליכי תכנון נהפכים למזרדים מדי בעניין בית המשפט? האם כדאי לעתור נגד העירייה בגין התישראלות חוב ארנונה? ומדוע בית המשפט ביטל חוק של הכנסת והשיב אותו לדינום בוועדות? 2017 הייתה שנה שבה מערכת המשפט הכרעה בסוגיות מעניינות וחוויות בתחום הנדל"ן. אלה המרכזיות שבهن **אפרת נוימן**

דנא 6298/15

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נגד שלום ירושלים דיבון

- העלין קובע את גבולות הפטור מהיטל השבחה

בנסיבות המקרה, הולכה לא תחול ביחס אליו. החיבורות: עורך הדין תומר מג'ל ליאור לוי משרד מיתר ליקווניק גבע לשם טל ושות' מסבירים כי אף שרוכש שופטי הוכח הותירו את הנושא של קבוצות רכישה ללא הכרעה, הם הר' גישו כי אין ללמידה מפסק והדרן לגבי נסיבות שלא עמדו בפניו בית המשפט, כמו קבוצות רכישה, לכון, הם מציננים, נראה כי בית המשפט מתריע כי היחס לקבוצות רכישה יהיה שונה. לדבריהם, השופטنعم סולברג הילך צעד קרים והביע עמדת שליפה מקום שבו המה"זיקים במשותף מהווים "יחידה כלכלית אחת" (למשל, קבוצת רכישה או קבוצת דוכשים שוקנים יחד וכוויתם במרקען לצורך בניית דירות לחברי הקבוצה), הם יהיו זכאים לפטור אחד לכל הקבוצה, ולהפר – אם קרובים משפחתי אינם מהווים יחידה כלכלית אחת, הם יהיו זכאים לכמה פטורם. לכן, מציננים עורך הדין כי נשוא הפטור מהיטל השבחה יושיר להעיסק את בתיהם המשפט גם ב-2018, וכי על מארגני קבוצות רכישה להbbie עניין ההחשבון. גם עורך הדין עפרה כהן ולידון לוי לב משרד עמידת פולק מטלון סבורים כי מדובר בפסק דין חשוב שבו מגע בית המשפט העליון מהרשויות המקומיות לבטל מעשה את הפטור לזכאים רבים.



עיריית פתח תקווה צילום: ניר קידר

פסק דין זה עוסקת בסוגיה שמעסיקה את בתיהם המשפט רבות, וענינה הפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 91(ג)(1) לתוספת השליית לוחק תכנון והבנייה, המאפשר מתן פטור מהיטל השבחה בגין בנייה או הרחבה של דירות מגורים עד 140 מ"ר.

פסק הדין עסק בשני זוגות שכבותיהם חלק מהвойות במגרש שעליו נבנה בניין בן עשר דירות, שככל אחד מהזוגות קיבל זכויות בעלות נאות מהדירות והתגורר בדירותה. כל זוג ביקש פטור מהיטל השבחה לדירה שבכቤותיו מכוח סעיף הפטור, כשהדרין בפסק הדין נסוב סבב השאלה אם הפטור יכול להיותו לכל מחזיק במשותף בקרקע המלא אחר תנאיו, או שהוא ניתן להעניק פטור אחד בלבד לכל המחזיקים הוציאים, שיתחלק בינם.

בפסק דין קבע בית המשפט כי סעיף הפטור מאפשר לתת פטור אחד לכל אחד מהחזיקים במשותף בקרקע, והוא אינו קובע הגבלה שליפה יהיה ניתן להקנות פטור אחד לכל היותר בגין חלקת מקרקעין אחד. לבסוף הודגש כי החלטתו ולא תחול כשahi מחזיקם במשותף הם בני משפחה אחת והוחווים יחדה כלכלית אחת. הודגש כי בשלב זה, משלא נדרש בית המשפט לדון בקבוצות רכישה



אפולוניה. בית המשפט המ徇ז ביטל את אישור הבניה באזור צלום: מוטי מלוד

עו"ד דורו קומן, מוכ"ל כפרי האיחור החקלאי, שהפעיל את המאבק נגד חוק הוותם"ל, מצין: "כפי שAMD ביט המפט, תכנון היסטורי ורוני שאין בו מידע שלם לציבור פוגע באושיות הלכי התכנון, שעי' קרם מאן ומתמיד הוא איזונם ובלים של בעלי האינטרסים השונים. ריסון של הלוי כים אלה על ידי בית המשפט מעוד, שכן ישMON של תוכניות אלה במקרים רבים עלול להביא לסלב רב ולפגעה באיכות החיים של תושבים הגרים במסילות, בשל עומס תחבורה, היוצר תשתיות ופגעה בערכי טבע וגופו. יש חשיבות רבה לייצר פרטדורנות דירות, אך אסור שם יהיו על השבון ערכאים אחרים, שחשובים לא פחותThan אזרחות".

שפט רוחה עמדה זו ומבהיר כי זהו אחד מהנושאים שעל מוסדות החקנון להביא בחשבון חלק מההיליך התקני".
חשיבות נוספת נוגעת לכך שבית המ"ש שפט העיר מסר ברור שלפיו עם כל הר"ץ צון המבורך בחקוק הוותם"ל לקידום מוזרונו של הליכי תכנון, אין הדבר מצדקקידום היליכים בהיעדר נתונים עובדיתיים מלאים, לרבות במקרים העולמים לסוכן את בריאות הציבור. במלים אחרות, הצורך בהגדלת היציע הדינור איזנו עומד מעל הכל. הם מוסיפים כי פסק הדין עשוי להשליך על העתירות שהוגשו, בין היתר, על ידי עיריות רמת הש"ר רון והרצליה, נגד אישורה של תוכנית מש/1 – תש"ה השרון.

כרמל' ואח' נגד הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדירות ואח'

פס"ד אפולוניה: חוק הוותם"ל מרוסן בפסקיקה

צע, איבחנית ערכי הטעב וודע. שופט בית המשפט המחויז בטל איביב, אליהם בכיר, ביטל באוקטובר את אישור תורה כננית מתחם אפולוניה, והחזר אותה לוועדה הארץ לתוכננו ולבנייה של מתחמים מוערדים פנים לדיוור (הוותם!), מכיוון שאושרה לפני שהונחה בפני הוועדה סקר סיוכנים סביבתיים.

בבית המשפט ביקר קשות את החלטת הוותם לאלשר את התוכנית בעלי שערם בפניה סקר סוכנים. בין היתר, נקבע כי אין מודבר בנושא שנייתן לרוחת התהיהשות אליו לשלב שלאחר הפקדתה או אישורה של התוכנית. בנוסף, מודבר בתוכנית אחת שלמה המתיחסת לאזרורים החשודים בגיגאים בזיהום ואחרים החדרים פחתות, אך שלא ברור כיצד ניתן לאשר את התוכנית בעלי לדעתם באילו מחלקה עשו להיגרם עיכוב בبنיה כתוצאה מהזיהום, מה משך העיקוב הכספי, ואם ניתן לבנות בנינוי מגוריים ובמקביל לבצע פעילות של פינוי פסרו לת מוחמת בסמוך לאלהם בתמי מוגדים.

החשיבות: עורכי הרין תמר מגדל וליאור לוי מஸדר מיתר ליקורניך גנץ לשם טל ושות' מסברים כי גם אם אין זו הפעם הראוי שוניה שבה מבוטל הליך תכנוני משיקולים סכיבתיים, למיטב ידיעותם, זו הפעם ראשונה שאישור תוכנית נפסל מנימוקים של זיהום קרע וזיהום מים. "עד כה, עמדת מוסדות התכנון הייתה שהנוסה של זיהום קרע ומים יידחה לשלב מימוש התוכנית, אך בית המ'

תוכנית אפלוניה היא אחת התוכניות המשמעותיות, היוקרתיות והగורלוֹת בגוש דן. היא חלה על מתחם המשתרע ממערב לכיביש 2 בדרום ועד לחוף הים, לרבות בתחום הגן הלאומי אפלוניה במערב, וכן מצפון לשכונות נוף ים בהרצליה ודורומית לשטחי רשפון וגעש. התוכנית מציעה הקמת שכונה שבה יוקמו בין היתר 3,000 יחידות דיור, שמן 300 יחידות דיור מוגן, וכן מבני ציבור, בתים מלון ומתחם תעסוקה בשטח של 60 אלף מ"ר.

התוכנית אושרה במאرس 2013, לאחר שקידמה בהיליכי תכנון מוזר. הבעיה היתה שלפני 20 שנה פעל במקום מפעל תעשי, ועם השנים התקבר כי פעלויות זו ורמה שלזיהום נרחב של الكرקעומי והתהום.

כגンド אישור התוכנית הוגשו ארבע עתידי רמות מצד תושבי הרצליה, גופים יוצרים, עיריית הרצליה ובכלי קרקעות מאיסוף, שב淮南 טענות נגד אישורה של התוכנית בעלי שערם בפני הוועדה מלוא המידע בנושא זיהום הקrkע והמים, איבחרת פתרון תחבורתי מוי

רחוב לוי אשכול, תל אביב צילום: גובל סטודיו

שופטה במשרד עפר טויסטר, סבורה כי לפ███
הריין יש מסר חשוב לרשותות, שלפיו החלטת
אליך רון אינה מהויה פתרון סתום לכל מקרה
שבו לא נגבה הדיטל השבחה במצוועו. "ככלל,
ההחלטה אליך רון יקרה קושי רב בשוק
הנדול", מכיוון שביעת ביצוע עסקות מכיר, לא
ברור איך חלק מהטיפול השבחה יושת על המור
כר ואיזה חלק יידקה להזאת היתר בנייה על
ידי הקונה", מסבירה טויסטר רוננטל. "מצטצום
ההחלטה רק למקירם המובוקחים ביותר, כמו מק'
ריה אליך רון, הוא ראוי, שכן יש בו כדי להקטין
את האידיאות".

בבית המשפט הוסיף כי אין להלך אליך רון ולאפשר לפצל את היטל השבחה בגין תוכנית משבייה, בכל מקרה שבו לא מומשנה התוכנית הולכת למעשה במועד המכר. עוד כבע בית המשפט כי אם התקבל עמי דת הוועדה המקומית, תוצאת הדברים תהיה "שהועודה המקומית לא תבחן באופן עמוק מעמיק את שאלות השבחה במועד המכר, כי תמיד תישמר לה הוכחות לטען לאחד מכין כי היטל יוטל עם המימוש. הדבר יוצר אי-ידאות וחשש שההיטל לא יוטל על מי שאמור להיות מחביב לו".
החשיבות: עוז' מיטל טויסטר רונטנאל,

עמ"נ 15-09-22395
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נגד אמיר עזרא בקשר
צמצום הלאמת אליק רון



בשופטנות חיל אנתומונוגנוי אילתום: עוזר וקונין

ב-2014 נקבעה בבית המשפט העליון החלטת אליך רוז, שלפיה כתוכנית קובעת זכויות שהעניקה נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית ללא הליך תכנוני נוסף, פוצץ הדיל ההשבחה בין שני אירופי מימוש: הראשון, עם מכירות הנכס לאחר אישור התוכנית, שבמסגרתו ישולם היטל בגין עלית השווי שנבעה מעצם קביעות הזכויות בתוכנית, והשני יחול בעת הוצאה היתר בניה, ובמסגרתו ממומנות אותן זכויות, ובגינו ישולם היטל בגין ההשבחה הנובעת ממה מימוש.

ב-2009 רכשה משפטה בכספי ודריה בקומת ה

- העליתונה בבניין ברוחן לוי אשכול בתל אביב.
- במסגרת המכירה נקבע על ידי הוועדה המקומית תל אביב כי המכירה אינה חייכת בהיטל השבהה.
- תושב תל אביב שרכש דירה בקומת העליונה בגין-2009 ביקש להקים חדר יציאה לגג מכוח הזכויות שמעניקה תוכנית הגות של תל אביב מ-2007. הוועדה המקומית טענה כי יש להחיל את הלכת אליך רון, המאפשרת גביית היטל השבהה בשני שלבים, כשבמקרה דנן,
- מכיוון שב-2009 לא היה ניתן למשש את הד'
- כיוית מכוח תוכנית הגות, מלואו היטל השבהה
- ישלים בחלק השני, ככלומר עם הוצאות ההיות.



מושב יגל. הסוכנות בקישה פיצוי בגין אובדן זכויות צילום: Hidro

גע במאגר הרגיש ביתר של ייחסי מדינה, סוכנות ותמיישבים. לדבריו, פסק הדין הוא מסמר נוסף במפעדרה של הסוכנות משבצויות החקלאיות. "בית המשפט העליון הבהיר בזורה ברורה כי הסדר המשפטי שהאטם בשעתו למטרת ההתיישבות, אינו רלוונטי עוד היום", סיכם רודרמן.

המשלש אינה בגדר שכירויות, שכן שורר הוא מי שמשלים דמי שירותים תmorות החקלא. עורך נקבע שנלוכת הוכחות והוחבות שנקבעו בחוזה המ"ש שלישי, לא יותר מאשר בירידי הסוכנות זכות שירות. זיקת הסוכנות אל קרקע המשבצת תامة את התפקיד שאותו מילאה כ"מודס מישב" העוסק ביישוב בני אדם על קרקע המדינה ופועל להקמת יישובים כפריים. האינטנסיבי של הסוכנות בקרקע שהפקעה מתמצה בהשעות שהשקעה בה.

לכן, נדרחתה טענת הסוכנות כי זכויותיה הפקעה. עם זאת, נקבע כי יש להעמיד את שווי הזכויות של הסוכנות שהפקעו מן המשבצת, גם אם היו לה כללה, על 15%. עוד נפסק כי הסוכנות בעמדת השופט החקלא, נוגעת לשינוי יי'וד, ולכן אין מקום לבסס על כך איינה יכולה לדמי הסכמה מהאגודות במקורה של השופט החקלא, וכי השופט העליון נדרש לדון במשפט, כשהשופט החקלא מושבצ'ת, וגם אם היה בשיינוי יי'וד ובאייערים נוספים המשפיעים על זכויות הבעלות. בית המשפט העליון קבע בראשונה, בפסק דין מפורט, כי הזכות שהוקנתה לsocnettes בחוזה המשולש או

פסק הדין שנייתן באוקטובר 2016 נוגע לפחות לבו של המודル ליישוב האגודות השיתופיות בתחום משבצויות החקלא שמקורו על ידי המדינה. לפיה המודול, לסכנות היהודית ניתנה זכות שבי רשות מהמדינה (לימים מינהל מקרקעי ישראל), וכיוון רשות מקרקעי ישראל, והסוכנות נתנה שרה בהסכם עם האגודה ועם המומינה שבו נתנה לאgoroth השיתופית זכויות של רשות בקרקע (החווה המשולש). האgoroth העניקה למתיישבים זכויות של בני רשות, אישיש בנחלתו.

במקרים שבהם הופקעה החקלא, עלתה שא- לת מעדרה של הסוכנות. כך קרה שמשהופקעה קרקע למושב יגל, טענה הסוכנות לפיצוי בגין אובדן זכויותיה. בית המשפט העליון נדרש לדון במשפט השופט החקלא והזרות בתחום משבצאות החקלא, כשהשופט החקלא נוגעת לשינויים ריבים, ויש לה שמעוד גם באשר למעדרה של הסוכנות חינויי החקלא, וגם אם היה בשיינוי יי'וד ובאייערים נוספים המשפיעים על זכויות הבעלות. בית המשפט העליון קבע בראשונה, בפסק דין מפורט, כי הזכות שהוקנתה לsocnettes בחוזה המשולש או

בג"ץ 10042/16

בעניין מס ריבוי דירות (וערוערים נוספים באותו עניין שאוחדו) **חוק מס ריבוי דירות יבוטל בשל פגם בהליך החקירה**

שלוש דירות או יותר להודיע לרשות המסים שהחוק חל עליון, ולשלם מחצית מתשולם המס השני, ככלומר, עד 9,000 שקלים. ואולם, בג"ץ קבע שיש להודיע אותו לאור נסת לרינו מחרשת בנקודה שבנה נפל הפגם – הרינו בהינתנה של עצת החיק לקרייה שנייה ושלישית בזעירת הכספי. וזה היה רינו ליל הפו, שבו אושר החוק תחת לחץ, אלא מן לעין בתיקונים שהוכנסו בו, תוך עכורה מזורות על זוק ההסדרים – ותחת מהותן של חבירי האופוזיציה על העידר דין מהותי. החשיבות: ע"ד אריאן גולד ממשרד ברי נוע ושות' מצין כי החלטה על ביטול החוק יוצרת השפעה שירה על בעלי הדירות כי עלה על רות שחשגו נגד החוק, ביטל בג"ץ לראשונה חוק של הכנסת בגין הילicity החקירה. מס ריבוי דירות, שנכנס לתוקף ב-1 בי נואר, הוא מס שמוטל על יחיד או תא משפחתי שבבעלתו שלוש דירות או יותר, שך חלק הבעלות בהן יחד הוא 24% ומעלה. המס מוטל על כל הדירות שבבעלות החיב במשם, למעט שתי דירות לפחות. סכום המס לכל דירה חייבת הוא בשיעור של 1% מהסכום הקובע, המוחש על פי נוסחה שחבק, ומוכפל בחלוקת שבבעלות החיב ובחילוק היחסים מהשנה שבה החוק בדרכו. החוק קבע כי המס לא יעלה על 18 אלף שקל לדירה לשנה.

החוק, שזכה לביברות קשות מכל עבר, הונע להיליך שובל להקתו, אך בנוגע למהותו, היה אמר להיכנס לתוקף ב-31 בדצמבר 2017, ועוד למועד זה היה אמר כל מי שיש לו לספק פתרון בעבורם. ▶▶



טבריה. העליון קיבל עתירה של תושב העיר נגד שיעבוד שביצעה העירייה צילום: יובל גס

עומם 14/8968
צחק שטרית נגד עיריית טבריה

התישנות חוב גוברת על שיורי בתקופת החירות

תושב טבריה הגיע עתירה מינהלית לביטול שעובד סטטוטורי שהעירייה הטה לה ב-2012 על נדל"ן שבבעלתו בשל חוב ארכונה מ-2002. בעתירה הואטען כי חלה התישנות על החוב, ובשל כך מנעה העירייה מלנקוט את הליכי הגבייה המינימליים. בית המשפט דחה את העתירה על הסוף, בין היתר משום שהחומרה מחייבת שיחוי בהגשתה וחוסר נקיון כפויים. התושב עירער לבית המשפט העליון, שקיבל את השופט לאחר שקבע כי לאור נסוי בות המקהלה, גוברת טענת התישנות על פני טענת השיחוי של העירייה. אמן גובע בזאת, היה מהложен על נך שהוחזק השעריריה הוגשה בשוחוי, אך נאייזן בין הצדדים קבע בית המשפט שהועברה השעריריה "ישנה" על זכויותיה במסך כל התקופה, עד כדי התישנות החוב, מנטורלת את פגם בהתנהלותו של החיב.

בפסק דין שנייתן באוגוסט 2017 על ידי השופטים מרים נאור, אליקים רובינשטיין וסלימן ג'זוריין, בית המשפט מעמיד את חובתה של העירייה לנוהג בהגינות ובשווון כלפי ריבי יותר מוחתמו של עותר לנוהג כדין, וכך לא היה מקום לדוחות את העתירה בשל אי-yncirkion כפיו של העותר. בהתנגדות בין שתי מדיניות דינם, גוברים דיני ההתיישנות על פני דיני השיחוי בכל הנוגע למועד שבו יש להגיש עתירה.

החשיבות: ע"ד ירון נדם, העוסק במיסוי מוניציפלי, מסביר כי בעוד החוק קocab תקופה זמן מוגדרת גם להתיישנות וגם לשיחוי, ככל הנוגע לשיחוי בהגשת עתירה מנהלית יש שיקול דעת ומונדר רחב יותר להתир לתקופת החלטה מינימלית, גם בחולוף הזמן הקבוע בחוק.



דין בעליון בנושא מס הדירה השלישי צילום: אמל סלמן

