

14.6.17

עדכון שוטף בענייני רשויות מקומיות, תכנון ובניה, ארנונה, אגרות והיטלים, תובענות ייצוגיות, מכרזים, דיני עבודה ועוד.

פסיקרתא

תחום משפטי: תכנון ובניה – היטל השבחה

ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 4534-08-16 עיריית חיפה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מורדות הכרמל", ניתן ביום 8.6.17

בפני: כב' השופט ד"ר רון שפירא

רקע:

עתירה מנהלית שדנה בשאלה, מהו המועד הקובע למתן פטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – האם מועד מתן תוקף התכנית המשביחה או מועד מכירת המקרקעין (מועד המימוש)?

הכרעה:

בית המשפט דחה את העתירה וקבע כי המועד הקובע לקבלת (או אי קבלת) הפטור מכח סעיף 19(ב)(4) לחוק התכנון והבניה, הינו מועד אישור התכנית ולא מועד המימוש. כך ובהתאם לפסק דינו של בית המשפט, נקבע כי אפשרות דחיית תשלום ההיטל עד למימוש הזכויות אינה משנה את עצם החוב בהיטל השבחה שכבר נולד במועד כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה וכי זכאות לפטור יש לבחון במועד אירוע המס, מועד אישור התכנית המשביחה.

תחום משפטי: מקרקעין - הפקעות

ערכאה: בית משפט מחוזי תל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 16092-01-15 חברת האחים פדוביץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ניתן ביום 21.5.17

בפני: כב' השופטת רות רוני

רקע:

עתירה מנהלית במסגרתה התבקש בית המשפט להצהיר על בטלות הודעת הפקעה של שטח מחלקת העותרת. לחילופין עתרה העותרת כי בית המשפט יורה למשיבה לרכוש ממנה, כתנאי למימוש ההפקעה, את כל החלקה שבבעלותה תוך תשלום תמורה מלאה על יסוד סעיף 11 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. לחילופי חילופין עתרה העותרת לשלם לה פיצויי הפקעה מלאים בעד השטח המופקע, כמו גם פיצויים בעד הנזק לשאר המקרקעין עקב ההפקעה.

הכרעה:

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי העותרת השתתה בהגשת העתירה. קבלת עמדת העותרת וביטול ההפקעה, עלול לפגוע באפשרות לקיום מעבר השצ"פ. המשיבה כבר החלה בסלילת קטעים מהכביש, הסתמכה על התכנית, הסתמכה על הודעות ההפקעה וכן שינתה את מצבה לרעה כאשר הניחה שהיא רשאית להתקדם בביצוע התכנית. לעניין סעיף 11 לפקודת הקרקעות נקבע, כי אין להחיל את הסעיף כאשר מדובר בקרקע לא מבונה שהיא נפרדת ומנותקת מבית המגורים. בענייננו נקבע, כי שביל גישה אינו בדרך כלל "חלק" מהמבנה אליו הוא מוביל וודאי שהוא אינו חלק מהמבנה כשישנה אפשרות לשביל גישה אלטרנטיבי. כן נקבע, כי אין לקבל את בקשת העותרת לסעד של פיצויי הפקעה, שכן לבית המשפט לעניינים מנהליים אין סמכות לדון בנושא פיצויים.

*הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה יוצגה על ידי משרד עוה"ד הררי טויסטר ושות'

תכנון ובניה – היטל השבחה

מקרקעין - הפקעות

תחום משפטי: מקרקעין - הפקעות

ערכאה: בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 42933-04-16 ירון ישעיהו בע"מ נ' עיריית פתח תקווה, ניתן ביום 7.5.17

בפני: כב' השופטת ורדה מרוז

רקע:

עתירה שהוגשה כנגד עיריית פתח תקווה לחייבה לחתום על הסכם מכירה של קרקע. כך, בחלוף שנים מהפקעת מקרקעי העותרת ומששונה ייעודם של המקרקעין מייעוד ציבורי למגורים, הוצע לעותרת לרכוש את המקרקעין בחזרה. העותרת הסכימה, בין הצדדים נוהל מו"מ, אולם בהמשך חזרה בה העירייה מעמדתה.

הכרעה:

בית המשפט קיבל את העתירה ופסק, כי לבעל מקרקעין שהופקעו, קנויה זכות קדימה לרכשם בחזרה לידיו, מקום בו שונה ייעודם, זאת בכפוף לקיומם של שני תנאים: שינוי הייעוד נעשה באמצעות תכנית מכח חוק התכנון והבניה וכי הרשות גילתה דעתה בדבר כוונתה למכרם. החובה המוטלת על העירייה להעמיד את המקרקעין לבעלם המקורי, מגבילה את סמכות מועצת העיר להתערבות בתנאי מכירת המקרקעין, להבדיל מעצם ההחלטה בדבר המכירה.

בנסיבות דנן, אין בסיס חוקי לחזרתה של העירייה מעמדתה, לאחר שניהלה משא ומתן להסכם מחייב, עליו חתמה העותרת והמציאה אותו בחוזר לעירייה לקראת חתימתה. ייעוד המקרקעין נכון למועד זה הינו מגורים וההחלטה לשנות את הייעוד פעם נוספת לייעוד ציבורי, התקבלה בחופזה וללא עיגון שבתכנית. משכך נפסק, כי על העירייה לחתום על ההסכם, באופן שיאפשר את השבת הזכויות במקרקעין לעותרת בתמורה לתשלום על פי שומה סופית שנערכה בעירייה.

תחום משפטי: תכנון ובניה – היטל השבחה

ערכאה: ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז

ערר 8167/12 סיסון רון ושירלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, ניתן ביום 15.5.17

בפני: יו"ר ועדת הערר, עוה"ד רונית אלפר, חבר הוועדה מר יניב הרוש ונציגת מתכנתת המחוז, גב' מירה מוסקוביץ

רקע:

מחלוקת בנושא הוראת הפטור מתשלום היטל השבחה הקבועה בסעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לטענת הוועדה המקומית, משנוצל הפטור בעבר על ידי אחיה של העוררת 2 ומשמדובר באותם מקרקעין, אין עוד זכאות למתן פטור במקרקעין. לטענת העוררים, אין מדובר באותם מקרקעין שקיבלו פטור בעבר אלא מדובר בתאים משפחתיים נפרדים הזכאים כל אחד לפטור עצמאי.

הכרעה:

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה, כי הפסיקה אמנם ראתה בפטור לפי סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק, כפטור אשר תכליתו סוציאלית ועל כן צמצמה היקפו. אולם באותה נשימה, פרשנות מצמצמת זו לא נועדה לשלול מהזכאים לכך את ההטבות שנקבעו להם או ליצור הבחנה מפלה בין "בניה מלכתחילה" לבין "בניה מרחיבה", מבלי אחיזה לשונית לאבחנה זו בלשון הסעיף ומבלי הצדקה לכך מתוך תכלית הוראות הפטור.

ניסיון הוועדה המקומית להיאחז בעובדה שהעוררת 2 ובני משפחתה זכו להיכלל באותה תכנית משביחה ואף קיבלו הקצאה תחת אותו מגרש מקור, אינה עולה בקנה אחד עם לשון החוק ואף לא עם תכלית הפטור שנועדה להקנות לכל בעל קרקע זכות לבנות דירה לשימוש האישי.