



פסיקות בולטות מן השנה החולפת

רישוי בניה-

תוב (ת"א) 9757/11 מדינת ישראל נ' לוי זוזו יוספה (פורסם בנוב, 16.12.2013)

בית המשפט לעניינים מקומיים בת"א הרשיע את הנאשמת בביצוע עבירה של שימוש חורג מהיתר, לאחר שפיצלה את דירתה ל-2 יחידות דיור ועצמאיות שלא כדין. נפסק, כי קיומה של קירבה משפחתית בין דיירי היחידות היא נסיבה שיש לבחון כחלק ממכלול הנסיבות, אך אין בה לכשעצמה על מנת לספק הגנה-

"אכן מקום שמושכרת יחידה לאנשים הזרים זה לזה ותמורת השימוש גובים דמי שכירות, יש בכך ראייה נוספת לשימוש החורג מן ההיתר, אולם אין מדובר בדרישה שבלעדיה אין."

בבן (ב"ש) 43852-01-14 הועדה המקומית לתכנון ובנייה ערד נ' דוד שרגא פייבל זיסקינד (פורסם בנוב, 25.2.2014)

בית משפט השלום בבאר שבע פסק כי לצורך הצבת מכלי גז במקרקעין, בין נייחים ובין מיטלטלין, חייב אדם להגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר, ובה ייכתב היכן בדעתו לייחד את מיקום אחסנת מכלי הגז, כמו גם את רשת הצנרת המובילה למכלי הגז. חובה זו צומחת, לשיטתו של בית המשפט, מן האמור בתקנות 5(ב), 9(ג) ו-16(א)(8) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

ערר (מרכז) 148/13 מ.ח. ארז בניין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ (פורסם בנוב, 20.8.2013)

בהחלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה נקבע כי מדיניות של ועדה מקומית המספקת פרמטרים רלבנטיים אותם יש לשקול לפני מתן היתר- הינה דבר מבורך אותו יש לעודד. עם זאת, מדיניות שכזו יכולה להיות מכוונת רק כלפי תוספות המתבקשות במסגרת של הקלה ואינה יכולה לגרוע מזכויות מוקנות מכוח תכנית קיימת. מקום בו מבקשים לשנות מזכויות תקפות ומוקנות יש לנקוט בהליכי תכנון על פי חוק ואין להסתפק במדיניות מוצהרת.

תפ (ת"א) 5322/11 מדינת ישראל נ' שמעון זהבי (פורסם בנוב, 8.7.2013)

בית המשפט לעניינים מקומיים בת"א מבהיר מהם הפרמטרים הנוכחים אותם יש לבחון בעת הכרעה בשאלה האם פוצלה דירה-



"קיומם של כמה חדרי אמבטיה ושירותים בדירת מגורים אחת שוב אינו ענין חריג. שיפוץ, ובגדרו מוחלפים מרכיבים פנימיים בתוכנו של נכס מקרקעין, דבר שבשגרה הוא, וכשלעצמו אינו מצריך היתר. זה, כמו זה, אינם תנאים מספיקים להוכחתה של עבירת בנייה. מבין המרכיבים, שבהם דיברה כאן המאשימה נודעת, לפיכך, חשיבות לשלושה אשר יוכלו לספק אינדיקציה אפשרית לחלוקתו האסורה של נכס: קיומה של הפרדה פיזית בין חלקיו, המכשירה אותו לשימוש כשני נכסים נפרדים; קיומם, בדומה, של פתחים נפרדים לכניסה וליציאה – לפחות אחד בכל חלק של הנכס; וקיומם של שני מטבחים נפרדים, היות שדרך כלל אין היגיון בהפעלתם של שני מטבחים בדירת מגורים אחת."

סמכות הועדה המקומית-

עתמ (ת"א) 31621-07-12 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב (פורסם בנבו, 29.1.2014)

בית המשפט המחוזי פסק כי ועדה מקומית מוסמכת לערוך תכנית איחוד וחלוקה גם ביחס למקרקעין המצויים בבעלותו של אדם יחיד וכי אין באמור בלשון החוק או בתכליתו כדי לסתור זאת.

כמו כן, קבע בית המשפט כי הועדה המקומית מוסמכת לבצע גם "הצרכה" של שטחים בעלי ייעודים שונים במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה- כלומר, להזיז ייעודים שונים בתוך שטח התכנית ובלבד שהשטח הכולל של השטחים בכל ייעוד אינו משתנה.

היטלי השבחה-

עמ"נ 44727-08-13 הוניגמן ובניו בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון (פורסם בנבו, 17.12.2013)

בית המשפט המחוזי, מפיו של השופט גרוסקופף, מבקר את "הלכת קנית" הקובעת כי ברשות אינו חב בהיטל השבחה וקורא לבית המשפט העליון לשקול אותה מחדש. כמו כן, נפסק כי השאלה אם פלוני הוא "חוכר לדורות" או "ברשות" לעניין החבות בהיטל השבחה היא שאלה עובדתית-משפטית מורכבת, אשר יש להכריע בה בהתאם לנסיבות כל מקרה ומקרה, ולא על פי הרישום במרשם המקרקעין בלבד.

בג"צ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, 5.2.2014)

בית המשפט העליון פסק בדעת רוב כי רישום משכנתא היא אינה בגדר "מימוש זכות" לעניין סעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. על כן, לא קמה חובה לשלם היטל השבחה בד בבד עם רישום משכנתא ולא נדרשת בשלב הרישום תעודה מטעם הועדה המקומית המעידה על תשלום היטל ההשבחה הרובץ על הנכס. בית המשפט מבסס מסקנתו זו באמצעות בחינת תכליתו של ההסדר



בחוק אשר בה לעכב את גביית ההיטל עד אשר יועברו סכומי כסף נזילים לידי הנישום- דבר שאינו מתרחש בהכרח בעת רישום משכנתא.

עא (ת"א) 2338/09 צבי אברמוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו (פורסם בנבו, 5.12.2013)

בית המשפט המחוזי פסק כי בעת חישוב היטל ההשבחה ניתן לקזז פיצויים אותם יידרש יזם לשלם מכוח הסכם שיפוי על תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. לגישתו של בית המשפט, חובת השיפוי אינה שונה מכל גורם שלילי אחר המקטין את השבחה מכוח התכנית, שכן, הסיכון בתשלום פיצויים משפיע במישרין על שוויו של המגרש.

חופש מידע-

עתמ (מרכז) 56982-05-13 יחיא גיוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה טייבה (פורסם בנבו, 31.1.2014)

בית המשפט המחוזי פסק כי מתן זכות עיון ע"י ועדות מקומיות בתיקי בנין ובהיתרי בניה צריכה להיעשות בדרך של פניה מסודרת על פי חוק חופש המידע, וזאת לנוכח החשש מפגיעה בזכות הקניין ובפרטיות של מבקשי ההיתר או בעלי הנכס.

עונשין-

ת"פ 18398-07-12 מדינת ישראל נ' לוזון ואח' (פורסם בנבו, 30.1.2014)

בית משפט השלום בכפר סבא הטיל קנס חריג בגודלו, בסכום של 15 מיליון ₪, על שורה של נאשמים וזאת בגין עבירות בניה ללא היתר, שימוש בקרקע חקלאית שלא כדין, שימוש במבנה בסטייה מהיתר ומתכנית ואי קיום צווים. בקובעו את גובה הקנס, הסתמך בית המשפט על הוראת סעיף 63(א) לחוק העונשין המאפשרת הטלת קנס של פי ארבעה מטובת ההנאה שהושגה על ידי העבירה. בית המשפט אף ציין כי רמת הענישה שהייתה נהוגה עד היום אינה מספקת והוסיף כי אלמלא תקרת העונש שנקבעה בהסדר הטיעון- גובה הקנס המוטל היה גדול עשרת מונים.



הפקעות-

עא 3471/11 ניסים דוויק נ' מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (פורסם בנבו, 27.1.2014)

בית המשפט העליון מסכם את ההוצאות הנלוות בגין זכאי הנפקע לשיפוי, בנוסף לפיצוי לו הוא זכאי בגין ההפקעה גופא. כך, נקבע כי הוא זכאי לשיפוי עבור הוצאות העברה, שמאי, תיווך, ושכר טרחת עורך דין; לגבי עסק שהתנהל כחוק - הוצאות התאמה, אבדן מוניטין ואובדן רווחים; ולגבי דירת מגורים בפועל - מס רכישה עבור רכישת דיור חלופי. עוד נקבע כי על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות ולפעול כאדם סביר להפחתתן.

דנא 1595/06 עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה (פורסם נבו, 21.3.2013)

בית המשפט העליון פסק כי על תביעת פיצויים בגין הפקעה חלה תקופת התיישנות בת שבע שנים שמתחילה, לכל המאוחר, בעת מסירת החזקה בקרקע לידי הרשות המפקיעה. כמו כן, נקבעה הוראת מעבר לפיה ההלכה החדשה תוחל פרוספקטיבית ותיכנס לתוקפה רק בעוד שלוש שנים מיום מתן פסק הדין, כך, שבתביעות שתוגשנה עד מועד זה לא תתקבלנה טענות התיישנות. עם זאת, נקבע כי אין בכך כדי למנוע העלאת טענת שיהוי על ידי הנתבעים בתביעות אלה.

פרשנות תכניות מתאר-

עעמ 4487/12 אביחי סטולרו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון (פורסם בנבו, 9.10.2013)

בית המשפט העליון בוחר להעניק פרשנות מצמצמת למונח "שימוש לחקלאות ומבני משק" בתכניות מתאר וקובע כי בהיעדר אינדיקציה קונקרטית אחרת מבני משק הינם אחד משניים- שימוש חקלאי במישרין, או לחילופין, שימוש התומך בשימוש חקלאי ובלבד שמדובר במבנה שהיקף פעילותו וגודלו מוגבלים ונועד לתמוך בעיבוד תוצרת חקלאית המופקת בעיקר במשק המקומי. לאור זאת, נפסק כי מחסן למיון ביצים בעל היקף פעילות רחב שאינו קשור לתוצרת מקומית- הוא אינו בגדר "מבנה משק".

פיצויים לפי סעיף 197-

ברם 9701/11 אברהם ודורה גולדשטיין נ' יעקב ורצהייזר ואח' (פורסם בנבו, 20.6.2013)

מהו המועד שממנו יש להתחיל למנות את תקופת התיישנות בת שלוש השנים להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, האם ממועד פרסום התכנית ברשומות או שמא 15 יום לאחר מכן, ממועד כניסתה לתוקף? בית המשפט העליון נדרש לשאלה והכריע לטובת הפרשנות השנייה,



המרחיבה את יכולת התביעה לפיצויים, וזאת על מנת לצמצם את הסיכון לפגיעה בקניין ובזכות הגישה לערכאות.

ערר (ת"א) 81/08 צפיר גנני ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה (פורסם בנוב, 2.9.2013)

פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין פגיעה בפוטנציאל התכנוני במקרקעין לא יינתנו אלא לאחר שיוכח כי הצפי לשינוי הייעוד נבע מ- "ציפייה סבירה בנסיבות העניין". בעניין זה קבעה ועדת הערר כי "ציפייה סבירה" עשויה להתרחש רק במידה ובשעת כניסת התוכנית הפוגעת לתוקף התקיים הליך תכנוני ממשי לאישורה של תוכנית קונקרטית לשינוי ייעוד המקרקעין, קרי- התקבלה לכל הפחות החלטה של מוסד התכנון המוסמך המלמדת כי לטעמו ראוי ונכון לקדם את התוכנית ולאשר אותה. לרוב, מדובר יהיה בהחלטה להפקיד את התכנית. יתרה מכך, נקבע כי גם במצב בו הופקדה תכנית יכולות נסיבות המקרה להעיד כי אין מקום בפיצויים.

אכיפה-

עמ 2219/10 יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה אבו בסמה נ' עמותת רגבים (פורסם בנוב, 26.5.2013)

ערעור על פסק דין מחוזי בגדרו חויבה ועדה מקומית לנקוט בהליכים כנגד עברייני בניה מהפזורה בדואית שבנגב, לרבות ביצוע צווי הריסה ל-65 מבנים בתוך שנה. בית המשפט העליון ביטל את ההחלטה משום שסבר כי לנוכח משאביה המוגבלים של הועדה, ריבוי הפרות הבניה באזור ומורכבות הסוגיה יהיה זה לא ראוי להכתיב לוועדה המקומית את סדרי העדיפויות באכיפת חוקי הבניה.