

10 פסקי דין משמעותיים בתחום הנדל"ן בשנת 2016



דניאל גורן. "גם ככה העיריות לא ממהרות לצופף בנייה בערים"

העליון קובע שדרישה

לכתבי שיפוי אינה חוקית

פסק דין של בית המשפט העליון קבע כי דרישת כתבי שיפוי מיזמים וקבלנים על ידי רשויות מקומיות - אינה חוקית. **המשמעות:** מדובר בהחלטה שמטלטלת את הענף. הרשויות המקומיות עלולות לעצור אישור תוכניות, מחשש לשאת בנזקי התביעות לירידת ערך (שגולגלו עד כה אל היזמים באמצעות השיפוי). עו"ד עפר טויסטר אומר כי לאור פסק דין זה, ספק למשל אם ההוראה שהוספה בתיקון האחרון לתמ"א 38 (תיקון 3א'), לפיה ועדות מקומיות רשאיות לדרוש מיזמי תמ"א להפקיד כתבי שיפוי כתנאי למתן ההיתר, הינה הוראה חוקית. לדעתו של עו"ד דוד בסון, שותף במשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון ושות', המצב הקיים היום הוא שכמעט כל תב"ע מעוררת תביעות פיצויי פגיעה, "והנה



איור: Shutterstock / א.א.פ. קרייטיב

גם ככה, העיריות אינן ממהרות להשביח קרקעות למגורים, ובוודאי לא לצופף בנייה בערים, ומכאן שמדובר בעוד מכה קשה בניסיונות להאצת הבנייה. עתה העיריות בוודאי לא תיזמנה תב"עות ואף לא תתמוכנה בתב"עות של יזמים".

משרדי קופות החולים ימשיכו

לקבל הנחה בארנונה

בפקודת מיסי העירייה נקבע כי כל נכס המשמש את קופת החולים לצורך מתן שירותי הבריאות יזכה לשיעור ארנונה מופחתת ב-33%. עיריית גבעתיים סברה כי אין לתת למשרדי ההנהלה של קופ"ח מכבי את ההנחה שנקבעה בחוק, מאחר ולשיטתה נעשית בהם "פעילות רפואית". בית המשפט המחוזי בתל אביב קיבל את עמדת העירייה, אולם ערעור קופת החולים לביהמ"ש העליון התקבל. פסק הדין קבע כי גם נכסים המסייעים - באופן עקיף - למערך הבריאות של קופות החולים (כמו משרדי הנהלה) זכאים להנחה שנקבעה בחוק.



קופת חולים מכבי. המשרד מסייע למערך הבריאות



נתב"ג. הקרקעות הופקעו בלי לפצות את הסוכנות היהודית



רמת אביב. מכה ליזמים שחתומים על הסכמי פיתוח ישנים

המשמעות: עוה"ד אורי דויטש וארז ליבנה ממשרד פלג, כהן, דויטש שייצגו את קופת חולים מכבי בהליך, מציינים שמדובר בעוד דוגמא לניסיון של הרשויות המקומיות לבטל את ההנחות שנקבעו בזמנו בחוק בדרכים יצירתיות, ובכך להביא להכפלת חיובי הארנונה. הרשויות המקומיות, כמובן, מפסידות סכומי ניכרים כתוצאה מההחלטה כמו זו שהתקבלה בעליון. ג

(בר"מ 2970/15 קופת חולים מכבי נגד עיריית גבעתיים)

הסוכנות אינה זכאית לפיצויים

על הפקעת קרקעות האגודות

ביהמ"ש העליון נדרש לשאלת זכויותיה של הסוכנות היהודית בהיותה הגורם המיישב בקרקעות שנמסרו על ידה לאגודות, והאם קמה לה זכות לקבלת פיצויים על שטחי אגודות שהופקעו (במקרה זה לצורך הרחבת נתב"ג). המחוזי קיבל את טענות הסוכנות וקבע כי קיימת לסוכנות זכויות שכירות בקרקע ולכן היא זכאית לקבלת חלק מהפיצוי בגין הפקעת קרקעות המושבים, והעליון הפך את ההחלטה וקבע כי זיקתה של הסוכנות לקרקע הינה מכוח תפקידה כגורם המיישב ואין מקום לכך שתסתכל על רווח כלכלי.

המשמעות: עוה"ד גד שטילמן: התקדים האמור יש בו אמירה על היעדר זכויות קניין בקרקעות המדינה על כל המשתמע מכך, והיא צד לחוזה במאות יישובים בארץ. ג

ע"א 8378/11 יגל מושב עובדים ואח' נ' הסוכנות היהודית ואח'

התיישנות על הסכמים בלתי חוקיים

בשנת 2006 נחתם הסכם פיתוח בין חברת נכסי רמת אביב לבין עיריית ת"א, ובו הוסכם כי עיריית תל אביב תפעל לשינוי התב"ע ובתמורה "לתמיכתה" תשלם החברה לעירייה סכום השווה אז לכ-9.5 מיליון דולר בגין "מטלות ציבוריות". סכום זה הוסכם על אף שלצדדים היה ברור כי העירייה גובה סכומים אלו ללא הסמכה מפורשת בחוק. בשנת 2011 ניתן בעליון פס"ד תקדימי בעניין "דירות יוקרה", אשר קבע כי הסכמים בין היזם לרשות, המטילים על היזמים התחייבויות שאינן מעוגנות בחוק (כמו במקרה של נכסי רמת אביב), מהווים התקשרות פסולה שדינה בטלות. לאור זאת הגישה חברת נכסי רמת אביב תביעה לבית המשפט המחוזי בת"א להצהיר על בטלותם של ההסכמים שנחתמו בינה לבין עיריית תל אביב. המחוזי קיבל את תביעת החברה, ועל פסק דין זה ערערו שני הצדדים לבית המשפט העליון שהפך את פסק הדין, ותחם את המועד להגיש תביעות לבטלות הסכמי פיתוח בתקופת התיישנות של 7 שנים.

המשמעות: מדובר באובדן הכנסות לא מבוטל לקופת הרשויות. עוה"ד אורי דויטש וארז ליבנה סבורים כי מדובר במכה קשה גם לכל היזמים שחתמו על הסכמי הפיתוח הישנים, וכעת יאלצו להמשיך "לחיות" עם אותם הסכמים בלתי חוקיים שדרשו מהם (שלא כדיון) סכומי עתק. "עם זאת, לדעתנו, פס"ד לא סגר את הפתח להגשת תביעות השבה, אף אם ההסכם נחתם לפני למעלה מ-7 שנים."

ע"א 4752/14 נכסי רמת אביב נ' עיריית תל אביב

ועדת הערר לפיצויים: לנטרל כל

פוטנציאל לא מוכח למקרקעין



מתחם הבאסה בהרצליה. הפיצוי עלול להיות נמוך מהמס

עניינו בתביעה לתשלום פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בעקבות שינוי ייעוד מקרקעין באזור "מתחם הבאסה" בהרצליה מייעוד חקלאי א' לשצ"פ. שמאי מכריע שמינתה ועדת הערר קבע כי שווי המקרקעין במצב הקודם הוא 45 דולר למ"ר, כשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל. ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה קבעה כי הפוטנציאל שיוחס למקרקעין במצב הקודם, ככל שקיים, אינו פוטנציאל בר-פיצוי.

המשמעות: מכה קשה למוכרי פוטנציאל עתידי בקרקע. לדברי עו"ד עפר טויסטר, אי פיצוי בגין שווי הפוטנציאל עלול לגרום לעיוות מכיוון שבמקרים רבים הנפקע לא יקבל פיצוי שיאפשר לו לרכוש קרקע חליפית זרה, ולעתים הפיצוי עלול להיות נמוך מהמסים ששולמו בעסקה שבה קנה את המקרקעין. ג

הוועדה המקומית הרצליה נ' בכור איתן ואח'. ערר 95228/11

לא במסגרת התוכנית: חלוקת

ארנונה והיטל השבחה בין רשויות



שר הפנים דרעי. בדרך כלל אינו מתערב בחלוקת הכנסות

המקרה הנדון התייחס למתחם מסחרי קטן יחסית, תחנת דלק ושטחי מסחר בני כ-700 מ"ר, בתחום שיפוטה של עיריית אור עקיבא. העוררת - המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה, ביקשה לקבוע בתקנון התוכנית הוראות בדבר חלוקת הכנסות מהיטל השבחה וארנונה. שטח זה היו מבחינת המועצה המקומית בנימינה בבחינת "מבחן ראשון" לאמיתות כוונת אור עקיבא לקיים את ההסכמה שביניהן בעניין חלוקת הכנסות, אולם המועצה הארצית דחתה את הערר והפנתה את הרשות המקומית בנימינה להליך הקבוע בחוק שהינו בסמכות שר הפנים (שבדרך כלל אינו מפעיל את סמכותו בעניין).

המשמעות: עוה"ד גד שטילמן ונדב שטילמן: "לא ניתן

ליצור בתקנון תוכנית מתאר מנגנון שיסדיר את חלוקת הכנסות מהיטלי השבחה וארנונה בין שתי רשויות. לפיכך, מי שיקבל את הארנונה והיטלי השבחה זו הרשות שהתוכנית בתחום שיפוטה. נראה כי בכך לא מסתיימת החלוקת כי כל עוד קיימת חבות לחלוקת הכנסות, הרשות המפסידה לא תרים ידיים ותמשיך להערים קשיים בערכאות משפטיות.

ערר 27/15 ביהמ"ש העליון: נישום יכול

ליהנות מכפל פטורים מארנונה



מעון של משרד הרווחה. צילום: תמר מצפי

סעיף 3 לפקודת הפטורין מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פטורין), 1983 מעניק הנחה בתשלום הארנונה הכללית לנכסים המוחזקים על ידי המדינה. בנוסף, סעיף 5 לפקודת העיריות קובע רשימה של נכסים הזכאים לפטור מלא מארנונה, לנכסים שבהם נעשה שימוש חיוני כגון מעון יום, מקלט לנשים מוכות, מקווה וכיוב'. פסק הדין עסק בחיוב הארנונה של מעון בהרצליה המוחזק על ידי משרד הרווחה שבו מתחנכים נערים בסיכון. ב-2007 חייבה עיריית הרצליה את המעון בארנונה בשיעור ההנחה הקבועה לנכסי המדינה וזאת בלי שניתן הפטור המלא. לטענת העירייה, אין "כפל הנחות". לאחר שגישה זו התקבלה בוועדת הערר ובית המשפט המחוזי בתל אביב, הוגש ערעור לבית המשפט העליון אשר קיבל את עמדת משרד הרווחה, כלומר פטר את המבנה מתשלום ארנונה.

המשמעות: עוה"ד אורי דויטש וארז ליבנה מסבירים כי בעקבות פסק הדין יש לבחון את חיובי הארנונה של נכסי המדינה (הזכאים להנחה מארנונה) ולבחון האם הם זכאים לפטור או הנחה נוספת מכוח הדין. ג

בר"מ 3539/11 משרד הרווחה נ' מנהל הארנונה של הרצליה



משרדי המינהל. הארכת החכירה היא הליך פורמלי צילום: איל יצהר

האותיות הקטנות בחוזה חכירה

חברת 'ניר שיתופי' חכרה מפיק"א בשנת 1957 מגרש בשטח 500 מ"ר בהסכם חכירה ל-49 שנים. לימים נכנסה רמ"י בנעליה של פיק"א לניהול המקרקעין. החברה התחייבה לבנות על החלקה בניין לבית תרבות והחוזה כלל גם תקופת הארכה ל-35 שנים שעל התובעת היה לבקשה שלושה חודשים לפני סיום החוזה. עם סיום החוזה, במחצית 2006, לא ניצלה התובעת את זכותה להארכת החוזה לפני תום תקופת החוזה, אך ב-2010 כשנודע לתובעת על כוונת הוועדה המקומית שומרון והמועצה המקומית בנימינה להפקיע את הנכס פנתה התובעת למינהל לחידוש החוזה. התובעת טענה כי מעולם לא ויתרה על הנכס והארכת החכירה היא הליך פורמלי, שכן הוא שימש למטרה ראויה ושירת את סניף הנוער העובד. כשהגיע העניין לבית המשפט נקבע כי החוזה שנעשה עם המנהל הוא "חוזה רשות" ורמ"י נדרשת להתנהלות מוגברת של תום לב (פרשת אירומנטל). בית המשפט קבע כי למרות שהחוזה לא הוארך במועד ואף כי המינהל הבהיר כי לא יאריך את ההסכם עקב הפקעה, היתה לתובעת זכות חכירה בנכס והיא זכאית לפיצויי הפקעה מהנתבעת.

המשמעות: לדברי עו"ד דודו קוכמן, יותר מ-90% מהקרקעות בארץ מוחכרות לבעלי זכויות שונים, ו"מעמדו של חוכר נקבע על פי נוסח החוזה. לפיכך, יש חשיבות רבה לעמוד על טיבו של חוזה שעליו חותמים החוכרים כי מתברר שכל סעיף בו מקבל משמעות ברבות הימים".

ת"א 12-05-58421 ניר שיתופי נ' הוועדה המקומית שומרון



כביש 9. להגביל הסמכות לערער על שמאי מכריע צילום: חברת נתיבי ישראל

בקביעת השווי בפיצויי פגיעה

יתחשבו גם בפיצויי ההפקעה

תב"ע משנת 2005 ייעדה להפקעה קרקעות חקלאיות (בבעלות הנפקעים) בדרום חדרה, לבניית כביש 9. ביהמ"ש המחוזי קבע פיצויי הפקעה לפי שווי קרקע חקלאית מסוים (כ-140 אלף שקל לדונם) וכשהגיע העניין לפיצויי הפגיעה, נקבע שווי דומה. אך הרשויות בהליך פיצויי הפגיעה ערערו לוועדת הערר שהפחיתה השווי לכ-45 אלף שקל. לטענת ועדת הערר, השמאי טעה וכלל פוטנציאל בשווי הקרקע. ביהמ"ש המינהלי בחיפה קיבל את ערעור הנפקעים.

המשמעות: השופט סוקול קבע כי יש להגביל את הסמכות לערער על חו"ד שמאי מכריע/מייעץ. בנוסף נפסק כי יש ללמוד מהשווי בתביעת פיצויי ההפקעה,

שהרי לא ראוי ששני בתי משפט שונים יקבעו שווי שונה לאותה קרקע. לדברי עו"ד דוד בסון, שייצג חלק מהבעלים, "מי שתב"ע קבעה שקרקעותיו מיועדות לצורך ציבורי, צריך להתכונן למסלול חתחתי ארוך שמטרתו לגרום לנפקע האומלל לקבל כמה שפחות פיצויי הפקעה ופגיעה. במקרה זה נמשך ההליך 11 שנים, וטרם נסתיים".

בית משפט מחוזי חיפה בשבתו כבי"מ לעניינים מנהליים, עמ"נ 1215, 14040 - עמ"נ 16-01-29411, עמ"נ 15-12-25955

המחוזי פסק פיצויים לחברה יזמית

בגין עיכוב בקידום תוכנית

ביום 8.9.98 חתמו החברה היזמית סביוני יבנה ורמ"י על הסכם פיתוח לגבי מתחם נחל יבנה שבעיר יבנה, לבניית 350 דירות בשני מתחמים. בין הצדדים נתגלעו סכסוכים, בעיקר בנוגע לשאלת העתקת מתקן שאיבה בחלקו הצפוני של המתחם. כעבור 6 שנים נחתם הסדר פשרה בין הצדדים, אולם עד היום לא אושרה תכנית המע"ר. בגין כך הגישה החברה תביעה. המחוזי קבע כי רמ"י, עיריית יבנה והוועדה המקומית הפרו את התחייבויותיהן על פי הסכם הפשרה. בגין העיכוב באישור התכנית פסק בית המשפט לטובת התובעת פיצויים בסך כ-12 מיליון שקל וכן הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד.

המשמעות: לדברי עו"ד עפר טויסטר, "אנו מעריכים כי בעקבות פסק דין זה יוגשו תביעות רבות מכיוון שבמקרים רבים מוסדות התכנון אינם עומדים בהתחייבויותיהם לגבי לוחות זמנים לקידום הליכי תכנון והמועדים שנקבעו בדיון. אם ייווצר בעקבות פסק



הדין 'אפקט מרתיע' הרי שיהיה בכך כדי לטייב ולשפר את הליכי התכנון. אבל בסופו של יום מי שיישא בפיצויים הוא הציבור וישלם את המחיר של מחדלי העירייה והוועדה".

ת"א 12-10-36720 סביוני יבנה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יבנה, עיריית יבנה, רמ"י

בנייה ביבנה. "מעריכים כי יוגשו עוד תביעות" צילום: איל יצהר