



טיפים להקצאה נכונה בתכניות איחוד וחלוקה - איך תשמור על זכויותיך?

עו"ד צבי שוב

בעלים ומנהל משרד עורכי דין
צבי שוב





צבי שוב משרד עורכי דין

TZVI SHOOB LAW OFFICES

טיפים להקצאה נכונה בתכניות איחוד וחלוקה

איך תשמור על זכויותיך?

צבי שוב, עו"ד

רח' החילזון 5 רמת גן

טל': 03-5757170 ; פקס: 153-35757180

אתר: www.shoob-law.co.il



חפשו גם עו"ד על נדל"ן ב-



"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

- תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009

- תקן 15 למועצת שמאי המקרקעין

1. מטרת התקן

- 1.1 קביעת רמת פרוט מיזערית בטבלת הקצאה ואיזון.
- 1.2 קביעת הנחיות מקצועיות להקצאת זכויות ולשומת שווי הזכויות במצב הנכנס ובמצב היוצא בטבלת הקצאה ואיזון.



חלוקה למתחמים לפי ייעודים

עת"מ 29158-02-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' ועדת הערר מחוז מרכז ואח' בפני כב'
השופט, אורן שוורץ

- תכנית "מתחם בית הפועלים" ברחובות, תכנית פינוי בינוי החלה על 55 בעלי זכויות, כוללת שלושה מגרשים ל-246 יחידות דיור.
- הועדה המקומית טענה, כי ככל שתפעל בהתאם לתקן 15 (בעניין המחברים), הדבר יגרום לכך שחלק מבעלי הזכויות "יכנסו" לתכנית כשהם בעלי זכויות בדירת מגורים, אך "יצאו" ממנה כשבידיהם שווה נמוך משווי דירת המגורים שהייתה ברשותם. ולכן קבעה, כי יש לסטות מהתקן באותם המקרים ולחשב את שווי המצב הנכנס לפי השווי המלא של המקרקעין הבנויים.

בית המשפט המחוזי קבע:

- סטייה בדרגית מתקן 15 לגבי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, לא רק שאיננה משקפת את כלל השוויון היחסי בין בעלי הזכויות במקרקעין אלא שהיא עושה בדיוק ההיפך.
- סטייה זו היא הכרה במלוא תרומת המחזברים לנכסים מסוימים בלבד. הכרה זו תביא להעלאה משמעותית של השווי היחסי של אותם נכסים על חשבון אותם נכסים שלגביהם לא הוכרה תרומת המחזברים.
- נקבע, כי הפתרון להיעדר כלכליות של תכניות לצד מסוים, כטענת הועדה המקומית, לא יכול להיות באמצעות פגיעה בזכויות של צד אחר, שהרי פתרון זה מחטיא את המטרה השוויונית העומדת בבסיס תכניות ואיחוד וחלוקה.

חלוקה למתחמים לפי ייעודים

מסקנה: ייתכן, כי קביעת מתחמים נפרדים בתחום התכנית, כפי שקובע תקן 15, הייתה יכולה לסייע בפתרון מורכבות שכזו:

הסעיף הרלוונטי בתקן:

6. הוראות לשמאי אשר משתתף בצוות התכנון של תכנית איחוד וחלוקה מחדש

בתכנית איחוד וחלוקה מחדש שבתכנון משתתף שמאי מקרקעין, יפעל ויסייע השמאי בקביעת הוראות המאפשרות הקצאה ואיזון יעילים כדלקמן:

6.1 חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה

בתכנית שבשטחן אזורים המתאפיינים ברמות שווי שונות, יפעל השמאי להגדרתם של מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בעלי ערכי קרקע דומים במצב נכנס.

6.2 הפרדת מתחמים בנויים ושאינם בתחום האיחוד והחלוקה

בתכנית איחוד וחלוקה מחדש שבהן חלקות בנויות וחלקות שאינן בנויות אשר בהן תרומת המחוברים עלולה לגרום לעוות בהקצאות, יפעל השמאי ככל האפשר לקבוע מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים לחלקות הבנויות ולחלקות שאינן בנויות.

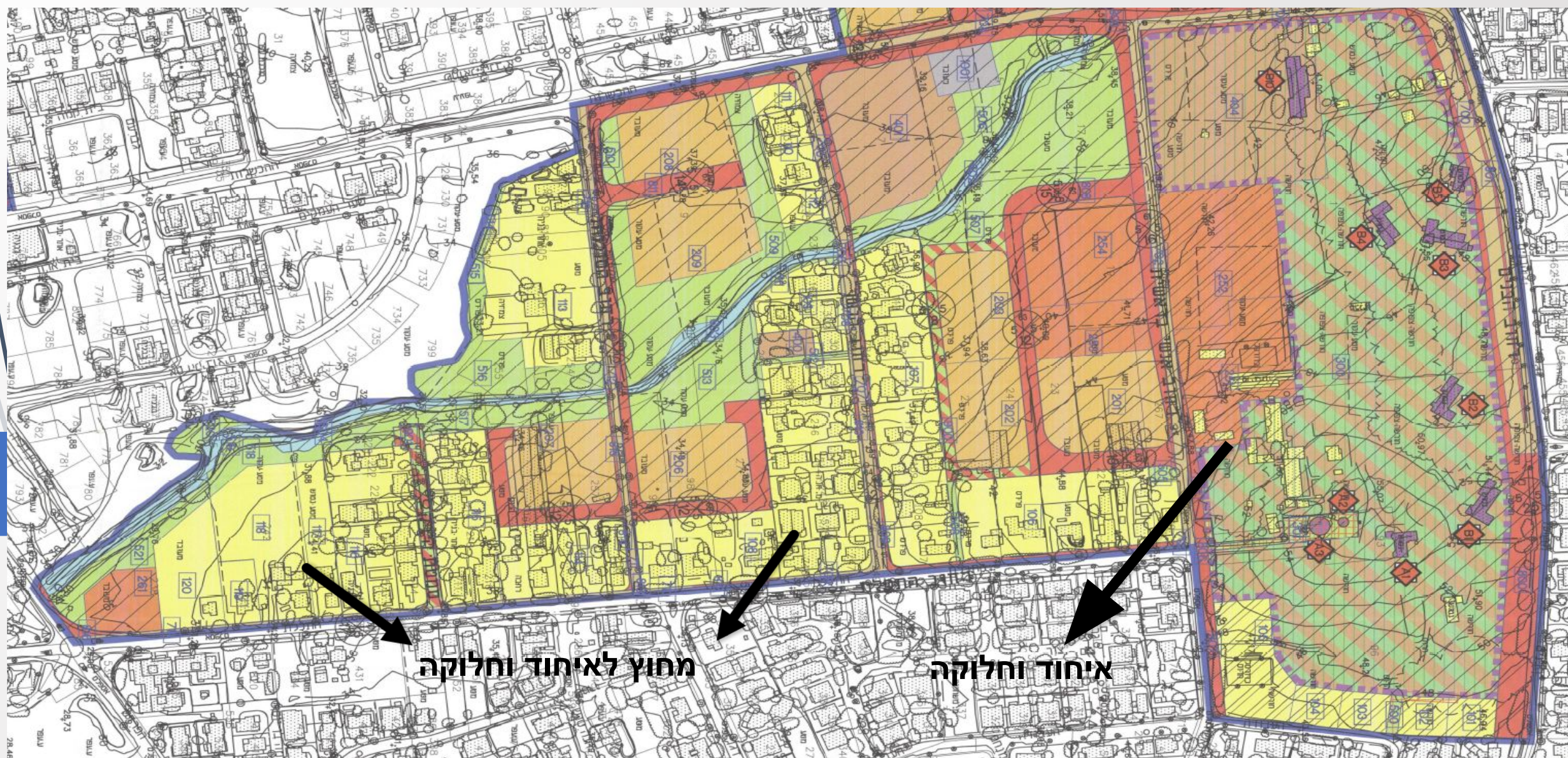
6.3 הוראות בתקנון התכנית אשר מייחדות זכויות לחלקות בנויות

השמאי יסייע בקביעת הוראות בתכנית שיאפשרו פתרון לקיומם של מבנים בחלקות שבמתחם או של מטלות מיוחדות החלות על החלקות שבמתחם, וזאת באופן שיאפשר לערוך את טבלת ההקצאה והאיזון בהתעלם מקיומם של מבנים או מטלות אלה.



חלוקה למתחמים לפי ייעודים

תשריט לדוגמה – תכנית הר/1310/א' (הוד השרון)



שחזור זכויות

ע"מ 9403/17 הועדה למתחמים מועדפים לדיור ואח' נ' אלון צבי כרמלי ואח'
ע"מ 7126/18 אביוב ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ואח', בפני בית המשפט העליון

- מקרקעין הנמצאים בסמוך לכביש 2 המיועדים להפקעה לצורך הקמת מחלף, כשטענת בעלי הקרקעות היא שיש לכלול את המקרקעין בתכנית בדרך של איחוד וחלוקה ולא להפקיע אותם.
- **נקבע, כי החלטה בדבר הכללת מקרקעין בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה, צריכה להתקבל על בסיס שיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית, ואין הרשות רשאית לעשות כן מטעמים של פיצוי.**
- **זאת, למרות העובדה כי המחלף עתיד לשרת את תושבי השכונה החדשה, הוא ישמש גם את נוסעי כביש 2 והוא יהווה חלק מהמארג התחבורתי הכולל של האזור.**
- **נקבע, כי מדובר במחלף לכביש ארצי, ואף שהקמתו נדרשת לצורך ביצוע התכנית, זיקתו התכנונית חורגת מגבולות התכנית.**

מנגד, ע"מ 1006-02-19 בולקינד – נקבע, כי בהתאם לנסיבות המקרה ולחריגים שהוכרו בפסיקה, יש להכיר בחריג לכלל הרחב המעוגן* בתקן 15 והמונע ככלל שחזור זכויות

תשריט תמ"ל/1004 א - אפולוניה



מחלק
אפולוניה
המוצע

שהזור זכויות

- מדובר בהמשך מגמה של מוסדות התכנון ושל בתי המשפט, **שלא לכלול תשתיות ארציות במתחמי איחוד וחלוקה** – מגמה שאושרה על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. עם זאת, ההבחנה בין תשתית מקומית לבין תשתית ארצית אפורה למדי.

- **לדוגמה**, עמדת היועמ"ש בעניין **תכניות המטרו** (התחנות, תוואי המסילה והדיור המסילתי) שאלו עשויים להיות בעלי אופי מקומי ולהיכלל בתכניות איחוד וחלוקה עתידיות לפי ייעודם הקודם, בכפוף להחלה תכנונית פרטנית של מוסד התכנון.

אולם, מי שנמצא באזור הדיפו לא יוכל להיכלל בתכניות איחוד וחלוקה וליהנות מכך מאחר שנקבע שהדיפו משרת את כלל הקו והוא אינו בעל אופי מקומי.

שחזור זכויות

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי), מר ארז קמיניץ, סיכם כדלקמן:

- א. מקובלת עמדת מינהל התכנון כי ביחס למערכת להסעת המונים במטרופולין תל אביב, קווי המטרו נמצאים במדרג שבין רכבת כבדה לרכבת הקלה, ואין להחיל על רכיבי המטרו באופן אוטומטי את הדין החל על הרק"ל.
- ב. בהתחשב בעמדתם המקצועית של צוות המטרו בות"ל ושל נת"ע, יש מקום לקבוע כי שלושת רכיבי המטרו: התחנות, תוואי המסילה והדיור המסילתי, עשויים להיות בעלי אופי מקומי ולהיכלל בתכנית איחוד וחלוקה, בכפוף להחלטה תכנונית פרטנית של מוסד התכנון בהתייחס לתוכנית מפורטת נבחנת.
- ג. עם זאת, דיור מסילתי בתחנות קצה של קו המטרו המשמש, כפי שהוצג במהלך הישיבה, בעיקר לחניית קרונות המטרו והדומה בתפקודו ל-depot – אינו יכול להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה מקומית, משום שרכיב זה משרת למעשה את הקו כולו ואינו בעל אופי מקומי.



מגרשי תמורה צמודים

בני משפחה: (עת"מ 60005-09-19 בדארנה)

נקבע, כי כל עוד לא התבקשו הועדה והשמאי להבטיח הקצאה משותפת לכל בעלי הזכויות בחלקה, לא הייתה להם אפשרות לדעת שזה רצונם של הבעלים, ואין השמאי והועדה יכולים לדעת על קשרי המשפחה בין הבעלים.

יתרה מכך, גם אם מדובר בבני משפחה אחת, לא ניתן להניח כי הם מעוניינים להמשיך בבעלות משותפת גם במגרשי התמורה.

אין ולא ראוי שתהיה חזקה כי בני משפחה אחת שהם בעלים משותפים במקרקעין רוצים ומבקשים לשמור על השיתוף גם בגדרה של תכנית איחוד וחלוקה.



מגרשי תמורה צמודים

בני זוג נשואים: עת"מ 1001/03 מרגליות

נקבע, כי **אין** להפחית משוויו של נכס המוחזק במושעא אם הבעלות המשותפת היא של בני זוג נשואים.

קרבת משפחה אחרת אינה שוקלת לעניין זה.

מושעא: (עת"מ 55976-12-20 סעדי)

אין לתת משקל לחלוקה פנימית מוסכמת בין בעלים במושעא בחלקה, כל עוד החלוקה לא נרשמה או אושרה כדין.

כשיש קרקע גדולה, ההמלצה היא לדאוג להסכמי שיתוף שיירשמו בטאבו, פנייה לשמאי**
הועדה המקומית, כך שיתחשב בחלוקה בטבלת ההקצאה ועוד



הפחתות

מושעא - ריבוי שותפים: (ערר 1006-02-19 בולקינד)

"לא שוכנענו כי בעלות של שני שותפים או 30 תצדיק הפחתה בשווי באופן אחיד לכל הבעלים במשותף לעומת בעלות במפרוז. כאמור, גם גישות אחרות אפשריות.....גם אם יתאפשרו מקרים בהם ניתן יהיה להראות שווי קרקע גבוה יותר לבעלות במפרוז לעומת מושע קטנה או גדולה שיקבלו מקדם אחיד, עדיין לא שוכנענו בכך בנסיבות."

נקבע שיש לייחס הפחתה מדורגת יותר שתתחשב במספר השותפים. הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.

**** מומלץ בהסכמי שיתוף לפרט ככל הניתן את רצון הצדדים ולהרחיב באשר לשימושים ולזכויות עתידיות וכמובן לרשום אותו בטאבו על מנת שיהיה תקף כלפי כולם.**



האם קרקע ציבורית תיכנס לטבלת ההקצאה

עת"מ 30440-12-17 הועדה המקומית רעננה נ' ועדת ערר לתכנון ובניה, בפני כב' השופט אורן שוורץ

נקבע, כי הכללת חלקת הועדה המקומית בתוך טבלת ההקצאה משמעה נטילה שלטונית נוספת, מעבר לנטילת הזכויות בתכנית וברור כי הכללת חלקה זו נוגסת בזכויות הבעלים הפרטיים, שעה שאלו כבר תרמו את חלקם כפי שנדרשו.

עוד צוין, כי הכללת מגרש בבעלות הרשות שבייעוד ציבורי "מעל הקו" בטבלת האיזון, תעמוד בניגוד לתכלית האובייקטיבית של דיני התכנון והבנייה, שעניינם נטילה שלטונית מכוח חוק התכנון והבניה.



האם קרקע ציבורית תיכנס לטבלת ההקצאה הרחבת השימושים הציבוריים - המשך

עת"מ 21054-10-20 מימון ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ואח', בפני כב' השופטת יעל בלכר

האם ניתן להקצות לעירייה מקרקעין למטרת דיור בהישג יד להשכרה ("דב"י"), שהוכר כמטרה ציבורית, בדרך של הפרשה לצרכי ציבור בתוכנית איחוד וחלוקה (כפי שנעשה) או שמא, ניתן לעשות כן באמצעות הפקעה בלבד?

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי ניתן להקצות לרשות המקומית מקרקעין לצרכי ציבור לצורך דב"י ציבורי בתוכנית איחוד וחלוקה.



האם על קרקע ציבורית להיכנס לטבלת ההקצאה הרחבת השימושים הציבוריים

**טוב יעשה המחוקק אם יפעל לתיקון החוק באופן שיביא להגבלת הקצאות
של שטחים סחירים "מתחת לקו".**



הזיקה בין חלקת המקור למגרש התמורה

מעמדה של טבלת הקצאות בטרם רישומן של הזכויות מכוח התכנית

ת"א 12530-06-17 ברימן ואח' נ' איצקוביץ, בפני כב' השופט טל חבקיין

התובעים טענו, כי חובת הפינוי במגרש התמורה שקיבלו מחייבת תשלומי איזון לטובתם, שכן חובה זו מטילה עליהם הוצאות רבות, כאשר מנגד החלקה הקודמת שלהם הייתה ריקה מחובות.

נקבע, כי **טבלת ההקצאה היא אפוא מעשה קנייני חלוט אשר מנתק כמעט לחלוטין את הזיקה הקניינית בין חלקות המקור לבעליהן הקודמים**. הטבלה קובעת את החלק היחסי שכל בעל זכויות יקבל במגרש היוצא, ולימים בחלקת רישום חדשה. כשטבלת ההקצאה נערכה, המצב המשפטי של החלקות, לרבות חובת הפינוי ומי שעמד בה עד לאותו שלב, הייתה ידועה היטב.



הזיקה בין חלקת המקור למגרש התמורה - המשך

מקרה זה ממחיש את החשיבות לטבלת ההקצאה והאיזון והשלכותיה, וכן שטבלה זו אינה מסתכמת רק בזכויות שמקבלים בעלי הקרקעות, אלא נדרשת בחינה נוספת מעמיקה לגבי נתונים נוספים העשויים להשפיע על שווי הזכויות ומטלות וחובות שעשויות לצוץ, שאלו עלולות להגיע לעלויות רבות ועיכוב רב במימוש הזכויות בקרקע.



תודה על ההקשבה

רח' החילזון 5 רמת גן
טל': 03-5757170 ; פקס: 153-35757180
אתר: www.shoob-law.co.il



-חפשו גם עו"ד על נדל"ן ב