

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עו"ד אור בוכריץ - עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 4768 29 בספטמבר 2024

גורם מארגן

ועדת הערר פירטה נסיבות בהן בעלי זכויות ייחשבו כקבוצת רכישה

ענייננו בעררים שהוגשו בעקבות "דחייה משתמעת, בהעדר תגובה, של בקשות העוררים להחלת פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה".

ועדת הערר דנה בשאלה אם בעלי הזכויות במקרקעין הם קבוצת רכישה, עליהם לא חל הפטור, או שמדובר בבעלי זכויות במושע.

ועדת הערר הפנתה להחלטה בעניין זוברמן* שם פורטה הפסיקה בנושא וכן צוינו התבחינים לסיווג בעלי זכויות כקבוצת רכישה.

נתייחס לחלק מהתבחינים אותם פירטה ועדת הערר: "הסכם שיתוף 2005 מסדירים את מערכת היחסים בין הגורמים שרכשו את הזכויות במקרקעין במטרה לשנות את ייעודם מחקלאי לקרקע לבנייה.

"הסכם שיתוף 2005 מחייב את הצדדים לו, ואת כל מי שיבוא בנעליהם או ירכוש מהם זכויות במקרקעין. כל העברת זכויות במקרקעין כפופה לחתימה על הסכם שיתוף 2005. להבטחת הוראות אלו מחייב הסכם שיתוף 2005 חתימה על יפויי כוח בלתי חוזרים, ואף נרשמה בגינו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

"מספרם הרב של בעלי הזכויות במקרקעין – כ- 200 בעלי זכויות לפי טבלת ההקצאה והאיזון של תוכנית 1302/א - אינו מאפשר שיתוף פעולה יעיל ללא קיומו של גורם מארגן".

לאור האמור ומטעמים נוספים, קבעה ועדת הערר כי בעלי הזכויות מהווים קבוצת רכישה שאינה זכאית לפטור מהיטל השבחה.

* ערר 8097-10-22 דניאל זוברמן ו-35 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (פורסם בנבו, 13.8.24).

ערר 8024-05-24 ואח' ניר נגר ואוראלי אייל-נגר (ע"י עו"ד ירון אלישע) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (ע"י עו"ד עזרא קוקיא). ניתן ביום 17.9.24 בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז. יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי. כתבה: אור בוכריץ, עו"ד.

- ❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
- ❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט
הוצאה לאור
בע"מ

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!