

דעה | עו"ד יוני שורץ

מתחם ירקונים: בית המשפט העליון דחה ערעור למתן היתר להפעלת גן אירועים

דעת המיעוט: דחיית הבקשה מותירה את המקום כ"שדה טרשים שלא ישמש לחקלאות"



צילום אילוסטרציה: תמר מצפי

■ **ההחלטה:** בית המשפט העליון דחה ברעת רוב את טענות החברה, וקבע כי לא נמצאה הצדקה תכנונית להע" ניק היתר לשימוש חורג להפעלת גן אירועים במקרקעין שייעודם חקלאי, וכי בשל היעדרו של היתר בנייה ולאור המדיניות שלפיה יש להימנע מעידוד עבירות בנייה והכשרתן במצעות היתר לשימוש חורג – אין להתערב בהחלטת הוועדה המחוזית. על אף קביעות אלו, סברה דעת המיעוט כי דחיית הבקשה לשימוש חורג מותירה את המקום כ"שדה טרשים" שלא ישמש לחקלאות, וכי הוראות התוכנית המחוזית מהוות "אופק תכנוני" לגן האירועים, כך שניתן לאשר את הבקשה. ציון עור, כי אף אם לא תאושר תוכנית מקומית בעתיד הקרוב, שתתיר את הפעלת גן האירועים – אין להניח כי החבר רה תמשיך ותממש את השימוש החורג בתום התקופה. ומשכך אין מדובר במצב בלתי הפיך שיש בו כדי לסכל תכנון עתידי.

חריף דעת המיעוט, דחה בית המשפט העליון את בקשת החברה לשימוש חורג, והותיר את הכרעת בית המשפט המחוזי על כנה.

עצמ 5981/19

הכותב מנהל מחלקת תכנון ובנייה במשרד יוני ספי ושות'

רת מהוראות התוכנית המקומית, המייעדת את הקרקע לשימוש חקלאי בלבד, וכי התוכנית המחוזית אינה משנה את ייעודי הקרקע, אלא נועדה לקבוע ייעודי קרקע עתידיים בלבד, במסגרת תוכנית מקומית שתאושר בעתיד, על כן, קבלת בקשת החבר רה עלולה להכתיב מציאות שתפגע בתכנון המיטבי של המתחם בעתיד.

שהוראות התוכנית המחוזית מת" רה שימושים חקלאיים "מיוחדים", הכוללים הפעלת גני אירועים. לכן, על אף שהתוכנית המחוזית מחייבת עריכת תוכנית מפורטת עתידית, יש לראותה כ"אופק תכנוני" להכשרת גן האירועים. מנגד טענה הוועדה המחוזית כי השימוש המבוקש מהווה סטייה ניכ"ר

גן אירועים. "סטייה ניכרת מהוראות התוכנית"

בשל כך הגישה החברה המפעי" לה לוועדה המקומית בקשה לשימוש חורג לתקופה בת חמש שנים, לצורך הפעלת גן האירועים. הוועדה המחוזית דחתה את הבקשה לשימוש חורג, וכך גם בית המשפט המחוזי לאחר שהחברה ערערה על כך. הערעור: משכך, ערערה החבר רה לבית המשפט העליון, בטענה

כלל יסודי ברניי התכנון והבי ניה קובע כי היתר בנייה נדרש להיות תואם להוראות תוכנית מאושרת. לצד זאת, ולאור הצורך להתאים את הוראות התכנון למציאות החיים המשתנה, נקבע בחוק מנגנונים "עוקפי תכנון", כרו" גמת "שימוש חורג" המאפשר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה להתיר שימוש בקרקע למטרה שלא הוגדרה בתוכנית, בכפוף למספר תנאים, הכוללים, בין היתר: הגבלה של השימוש החורג לתקופה קצובה, וכי היקף השימוש החורג לא יהווה "סטייה ניכרת" מהתוכנית.

עם זאת, לא נקבעו בחוק אמות מידה להפעלת שיקול הרעת לגבי בקשות למתן היתר לשימוש חורג. בתי המשפט קבעו לא אחת כי מתן אישור שכזה ייעשה במשורה, וכי אין זכות קנייה לאדם לדרוש שימוש חורג.

■ **נסיבות המקרה:** ענייננו בקרקע שבה פועל גן אירועים. על הקרקע חלות תוכנית מקומית המייעדת את הקרקע לשימוש חקלאי בלבד, וכן תוכנית מחוזית המסווגת את הקרקע כ"שטח חקלאי מיוחד", שבו ניתן יהיה לאשר גם שימוש להפעלת גני אירועים. בהוראות התוכנית המחוזית נקבע כי "השימושים והיעודים המדויקים ייקבעו בתוכנית מקומית שיאושרו בעתיד".

פסיקה | עו"ד חן דסטגור

האם חובה על מוכר דירה לדווח לרוכש על שמועות?

האם מוכרי נכס חבים חובת פיצוי בגין נזק שנגרם לקונים כתוצאה מהסתמכות על חוות דעת הנרסית שלא גולתה לקונים, ואשר התברר בדיעבד שאינה נכונה?

בית משפט השלום בקריות דן לאחרונה בתביעה של רוכשי דירה נגד המוכר ונגד המתווך בטענה שאלה הפרו את חובת תום הלב בעת שלא גילו לרוכשים על פגמים בדירה. הקונים טענו כי אחרי שכבר רכשו את הדירה וכאשר ביקרו בה שוב, התברר להם שבדירה אחת בקיר מה שמתחת לדירת הקונים הוסר קיר תמך. קונסטרוקטור אשר זומן מטעמם של בעלי הדירה שבה הוסר הקיר קבע כי הבניין הוא מבנה מסור כן המחייב עבודות שיקום דחופות בעלות של כרבע מיליון שקל. לטענת הקונים, המוכרים (הנתבעים) לא

התובעים טענו כי אחרי רכישת הדירה התברר להם שבקומה שמתחת הוסר קיר תמך. קונסטרוקטור שזומן מטעם בעלי הדירה שבה הוסר הקיר קבע כי המבנה מסוכן

מסרו מידע זה לקונים לפני חתימת חוזה המכר, אף שחוות דעת זו הייתה ככל הנראה בדיעבד. הקונים לא ביקשו לבטל את החור זה, אלא מכרו את הדירה לצד שלישי בשווי נמוך ממחיר רכישתה בעקבות הפגם (כ"22% פחות מהמחיר ששילמו עליה). במקביל הגישו הקונים תביעה נגד המוכרים וטענו כי אלה אחראים לנזק קיים בגין אי הגילוי, התרמית ומחיר הפגם שבו נאלצו למכור את הדירה. בית המשפט מינה מהנדס ושמואי מקרקעין אשר קבע כי הדירה במצב טוב מאוד וכי אין כל ליקויים קונס"ר

■ **פרשנות:** נראה כי אלמלא פעלו התובעים למכירת הדירה לצד שלישי בשווי נמוך, במקום להגיש קודם כול תביעה נגד המוכרים, המצב העובדתי לאשורו היה מתגלה טרם נגרם ההפסד הגדול לקונים, ועל כך יש להצד. חשוב לשים לב לאבחנה שערורך בית המשפט בין חוות דעת מקצור עית שניתנה לצד במקרקעין שמהווה לדעת ביהמ"ש הערכה שהיא הבעת דעה, ועל כן ספק אם קיימת בכלל חובת הצגתה לצד שכנגד, לבין מידע מדויק כדוגמת קביעת נכס כמסוכן על ידי מהנדס של הרשות המקומית. חוות הדעת של מהנדס הרשות המקומית תימצא ככל הנראה בתיק הרישוי של הנכס אצל הרשות והיא נגישה, וזו גם הסיבה שמומלץ ברכי" שה של נכס, להסתייע בגורם מקצועי מטעמכם שיבחן קיומם של ממצאים בתיק הנכס לפני הרכישה.

תיא 36889-12-19

הכותבת שותפה במחלקת הנדל"ן במשרד סלומון ליפשיץ