

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארון, עו"ד***
ענת סער, עו"ד ומגשרת*
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

חוזר משרד 34/08 - חתימת מינהל על גבי בקשה להיתר בניה

1. כדבר שבשגרה נהגו חוכרים רבים להחתים את מינהל מקרקעי ישראל על גבי בקשות להיתר בניה וזאת עפ"י דרישות הועדות המקומיות לתכנון ולבניה.
2. בשנים האחרונות ניתנו מספר פסקי דין ע"י "ועדות ערר" שהוקמו עפ"י חוק התכנון והבניה, אשר סייגו את "זכות הוטו" שהיה למינהל להסכים או להתנגד לבקשה להיתר.
3. בתקנה 2א' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ישנו פירוט של בעלי הזכויות בנכס אשר חתימתם נדרשת לצורך בקשה להיתר.
4. עפ"י תקנה 2 ב' ו-2 ג', במקרים בהם קיימים מספרי בעלי זכויות בנכס, ואחד מבעלי הזכויות אינו חותם על הבקשה להיתר, ניתן לשלוח הודעה לאותו בעל זכויות שלא חתם ובאם הוא לא התנגד – ניתן ליתן את היתר הבניה.
5. גם אם בעל הזכות התנגד – ההתנגדות יכולה להיות אך ורק מנימוקים תכנוניים.
6. לעומת התקנות הנ"ל קיימת תקנה 2א'(6) אשר קובעת שבנכסים שהינם "מקרקעי ישראל" מי שמוסמך לחתום על בקשות להיתר הוא מינהל מקרקעי ישראל.
7. השאלה שעלתה בפני ועדות הערר הינה, האם תקנות 2ב' ו-2ג' חלות גם במקרה שמדובר ב"מקרקעי ישראל" או שמא תקנה 2א'(6) הינה תקנה ספציפית שמעניקה זכות ייחודית למינהל מקרקעי ישראל בשונה מבעלים פרטיים אחרים.
8. כאמור לעיל, ועדות ערר קבעו כי תקנות 2ב' ו-2ג' חלות גם במקרה ש"בעלי הזכויות בנכס" הינם המינהל – כבעלים, וגוף פרטי כחוכר. דהיינו, החוכר אינו מחוייב להחתים את המינהל על הבקשה, אלא רק לשלוח לו הודעה לפיה רשאי המינהל להתנגד, וההתנגדות צריכה להיות מנימוקים תכנוניים בלבד.
9. הקביעה הנ"ל של ועדות הערר הפסיקה מצב שבו מינהל מקרקעי ישראל מתנה את חתימתו על בקשה להיתר משיקולים שאינם תכנוניים כדוגמת מחלוקת כספית שבין המינהל לחוכר, חוזה חכירה שאינו מוסדר, וכד'.
בעקבות עתירה מינהלית שהגיש המינהל כנגד ועדת הערר המחוזית שבמחוז מרכז, קבע בית המשפט המחוזי לפני מספר ימים (בפס"ד עתמ 1662/07 מנהל מקרקעי ישראל נ' ועדת הערר מחוז מרכז ואח') כי תקנות 2 ב' ו-2ג' אינן חלות על מינהל מקרקעי ישראל וכי **חתימת המינהל על בקשה להיתר בנכס שהינו "מקרקעי ישראל", נדרשת תמיד.**
10. בכך למעשה, ביטל בית המשפט את הפרשנות שניתנה ע"י ועדות הערר והעניק "זכות וטו" למינהל בחתימה על בקשות להיתר.
10. יוער, כי עפ"י קביעת בית המשפט, ועדות התכנון אינן רשאיות לדון בבקשה להיתר ללא חתימת המינהל, אך אין זה אומר כי המינהל רשאי לשקול שיקולים שאינם תכנוניים בבואו לאשר בקשה להיתר, על כן יש עדיין מקום להעמיד למבחן משפטי מקרה שבו המינהל יתנה את חתימתו על בקשה להיתר בהסדרת נושא קנייני שאיננו תכנוני.

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\3408hatimatminhal221208.doc