

מדינת ישראל

משרד המשפטים

מחלקת יעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

ירושלים

י"ח אב תשע"ט

19 אוגוסט 2019

משתתפי הישיבה:

מר ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי);
מר אריאל צבי, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
גב' מניה לייקין, היועצת המשפטית, רשות מקרקעי ישראל;
מר צחי דוד, מנהל מרחב עסקי תל-אביב, רשות מקרקעי ישראל;
גב' מירי רימון, שמאית רשות מקרקעי ישראל;
מר דקל כהן, חשב רשות מקרקעי ישראל;
מר ישי בן-אלי, סגן בכיר לחשב כללי, משרד האוצר;
מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי;
מר רמי מנוח, בא כוח היזמים;
מר שוקי חורש, בא כוח היזמים;
מר ערן בצלאל, בא כוח היזמים;
מר הרצל חבס, נציג היזמים;
מר תום פישר, מתמחה, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

הנדון: סיכום דיון בנושא עסקת הדולפינריום, מיום 6.8.19

רקע

עסקת הדולפינריום הינה עסקה משולשת בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), עיריית תל אביב ויזם פרטי, שמטרתה פינוי מתחם הדולפינריום ופתיחת רצועת החוף לציבור, כנגד קבלת מגרש עם היקף זכויות בניה רחב לטובת מימון הוצאות הפינוי ורווח יזמי. לאחר הליך משפטי שהתנהל בבית המשפט העליון, הועברה העסקה לאישור ועדת הפטור של מועצת מקרקעי ישראל. בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי), ובהתאם להחלטת בית המשפט, נדונה העסקה בהתאם לשומת 2016. עם זאת, במסגרת הדיון בוועדת הפטור, התגלה כי נפלה טעות מהותית בשומה של שנת 2016. ועדת הפטור העבירה את העסקה לדיון בהנהלת הרשות, וזו החליטה כי ינוהל מו"מ עם היזמים במטרה להגיע לפתרון מוסכם. לאור הערך הציבורי הגלום בקידום העסקה, ונוכח השאלות המשפטיות שהועלו אגב הדיון בוועדת הפטור, הוסכם כי הדיון עם היזמים ינוהל במשרד המשפטים במטרה לסייע בהשגת פתרון מוסכם.

מהלך הדיון:

1. במהלך הדיון, הציג השמאי הממשלתי הראשי את הטעויות שנפלו בשומת 2016. הטעות הבסיסית, היא כי שטחי הממ"דים, שעל פי דיני התכנון והבניה נחשבים כשטחי שירות, הוערכו גם במסגרת השומה בערכם של שטחי שירות ולא כחלק משטח הדירות הצפויות. לאור היקף הבנייה, מדובר בתוספת משמעותית של ערך הקרקע. השמאי הממשלתי הראשי הוסיף והעיר אף לעניין נוסף שבמחלוקת - גילום הדחייה בשומה. מר עיני ציין, כי על אף שלא ניתן היה ליישם את התכנית במועד האישור, משום שנדרש היה לאשר תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה – לא הובא נתון זה בחשבון לאור העובדה כי בהתאם להנחיה המשפטית, נשומה הקרקע כקרקע ריקה ופנויה, ולכן גם ההיבטים הכרוכים בדחייה לא הובאו בחשבון.

2. מנגד, באי כוח היזמים ציינו כי אין מקום לקבל בשלב זה טענה מצד רמ"י לטעות בשומה, מכיוון שזו נדונה בהנהלת הרשות ואף הוצגה לבית המשפט העליון. זאת נעשה לאחר שנים רבות של התדיינות ביחס לעלות הקרקע, ועריכת שומות רבות, שחלקן סותרות את השומה האחרונה שהועברה לזים ולמעשה אושרה בבית המשפט. עוד הוזכר כי במסגרת ההליך בבית המשפט, נאלצו היזמים לוותר על זכות ההשגה שלהם, אשר כללה רכיבים לא מעטים ביחס לשומה זו, וכך עשו. בהתאם לכך, בית המשפט העליון בפסק דינו בחר להתייחס באופן קונקרטי לשומה ולא התערב בה. לכן, לשיטת היזמים לא ניתן לבוא בשלב זה, לאחר פסק הדין, ולטעון טענות כלכליות אחרות.
3. השמאי מטעם היזמים הציג את עמדתו לפיה יש צורך בהעתקת תשתיות רבות וסבוכות כדי לממש את התוכנית ועל כן יש להתחשב באלמנט הדחייה, שלא נוגע אך לאי אישורה של תוכנית מפורטת. עוד ציין כי נוכח העובדה כי ייתכן שהשימוש המיטבי בנכס יכלול דווקא בניית ממ"קים (מרחב מוגן קומתי), ולא ממ"דים (מרחב מוגן דירתי). זאת בשל העלויות הגבוהות שיתכן כי קיימות לצורך בניית ממ"דים מעל חניון תת קרקעי. עוד טען כי לא נבדקו היתרי הבנייה שניתנו בעסקאות ההשוואה של השומה, כדי שניתן יהיה לבחון מה הוא השימוש המיטבי.
4. בנוסף, נדונה בישיבה שאלת קביעת סף מינימלי לתשלום היזם של 81% מסכום השומה (בין אם לפני ובין אם אחרי תיקונה), אשר ייקבע בהתאם לגובה היטל ההשבחה בו יחויב היזם בידי עיריית ת"א, וזאת לאחר סיום הליך ההשגה שהוגשה ע"י היזם נגד שומת היטל ההשבחה. היזם טען כי פרשנות זו של פסק הדין אינה נכונה, והיא למעשה מעקרת לחלוטין את הליך ההשגה ואת זכותו המשפטית לתקוף את שומת היטל ההשבחה.

סיכום

לאחר שמיעת עמדת היזמים, לאחר שמיעת עמדת גורמי המדינה השונים ולאחר קיום התדיינות פנים ממשלתית נוספת, הציג מר ארז קמיניץ את הצעתו לפשרה, וזאת מבלי שיהיה צורך להכריע במחלוקת השמאית. ההצעה מביאה בחשבון את כלל טענות הצדדים, את הנסיבות המורכבות, ואת הצורך הציבורי בקידום העסקה, כמפורט להלן-

- א. טענת היזמים להכרה בדחייה של מימוש התוכנית תתקבל בחלקה כך שתובא בחשבון דחייה של שנה אחת במקום שנתיים. זאת כפשרה בין הטענה כי יש לראות בעסקה כעסקת שינוי יעוד וניצול וההנחיה המשפטית כי אין להתחשב בדחייה, ובין העסקה בפועל המחייבת החלפת מגרשים, תוך העתקת תשתיות מאסיבית וחוסר הבהירות בשאלה לאיזו דחייה כיוונה ההנחיה המשפטית.
- ב. יובא בחשבון שווי הממ"דים שנגרעו משומת 2016 שכן טעות זו היא מובהקת על פני השומה.
- ג. אין מקום לקבוע סף מינימלי לסכום אותו ישלם היזם כתלות בהיטל ההשבחה בו תחייב אותו העיריה. כמקובל בעסקאות שינוי יעוד וניצול, על היזם לשלם 31% משווי הקרקע כפי שנקבעה בשומה, כאשר נלקחת בחשבון העובדה כי היזם יידרש לשלם גם היטל השבחה בשיעור 50%. לאחר התייעצות עם הפרקליט המטפל, הובהר כי פסה"ד אינה מחייב "קיבוע" של המחיר או האחוז המלא (סה"כ 81% משווי שומה סופית של רמ"י ללא קשר להשגה על היטל ההשבחה), אלא שביהמ"ש התייחס לסכומים כדי לקבל מושג כללי על הרווח היזמי. יש לקבל את טענותיו המשפטיות של היזם בעניין זה.
- ד. בהתאם לסעיפים 1 ו-2 לעיל יתווסף לסכום השומה סך של 100 מיליון ש"ח כך שהיזם ישלם 31 מיליון ש"ח נוספים על הסכום שנקבע לפי שומת 2016.

ה. לשומה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כמקובל במצבים דומים. ההסכמה המקורית אמנם לא התייחס להפרשי ריבית, אך בהתחשב בתקופה הארוכה שעברה מאז הסכמה זו, ובהתחשב בהנחיה המשפטית להיצמד לשומה מלפני 3 שנים, יש לנקוט בשיטה הקבועה בהחלטת המועצה המתייחסת לסיטואציות של עיכוב בהעברת שומות ע"י רמ"י.

לאחר העברת ההצעה ליזם, נתקבלה הודעה כי הוא מסכים לתנאים האמורים לעיל. עוד נערכה שיחה עם הגורמים הממונים בעריית תל אביב. לאחר דין ודברים הסכימה העירייה לוותר על טענותיה נגד שומת המדינה (בכל הנוגע לחלקה במגרש המיועד למלונאות). יש לברך על הסכמה זו, אשר תמנע התדיינות נוספת בין המדינה ליזם, תמנע עיכוב ארוך במימוש, ותקדם את התוכנית שלה אף ערך ציבורי משמעותי לרווחת תושבי תל אביב ושאר משתמשי הטיילת.

לאור האמור לעיל, מבקש עו"ד קמיניץ להודיע להנהלת רמ"י ולוועדת הפטור כי הוא ממליץ לקבל את הפשרה המתוארת לעיל. לאחר בחינת מכלול העובדות והטענות המשפטיות הנוגעות לעסקה סבוכה זו, עולה תמונה מורכבת, כאשר טענותיו המשפטיות של היזם נמצאו בעלות משקל משמעותי. תחת קיום הליכים ארוכים שסופם ותוצאתם מי ישורנה, כאשר אין בטחון שטענות המדינה יתקבלו, יש בהצעת הפשרה משום עמידה ראויה על זכויותיה של המדינה ופשרה נכונה בין מכלול הטענות המשפטיות הנוגעות לעסקה זו, הכל כמפורט לעיל.

רשם: תום פישר, מתמחה,
מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)