

האוניברסיטה העברית בירושלים

סילבוס

בין תכנון לקניין - איחוד או חלוקה? - 62858

תאריך עדכון אחרון 13-09-2021

נקודות זכות באוניברסיטה העברית: 2

תואר: בוגר

היחידה האקדמית שאחראית על הקורס: משפטים

השנה הראשונה בתואר בה ניתן ללמוד את הקורס: 0

סמסטר: סמסטר א'

שפת ההוראה: עברית

קמפוס: הר הצופים

מורה אחראי על הקורס (רכז): עו"ד ארז קמיניץ

דוא"ל של המורה האחראי על הקורס: Erez.Kaminitz@mail.huji.ac.il

שעות קבלה של רכז הקורס: יום ג' 17:00 - 18:00

מורי הקורס:

תאור כללי של הקורס:

התפיסות המסורתיות של דיני התכנון והבניה ושל דיני הקניין רואות בתכנון ובקניין עולמות נפרדים. אין פלא בדבר. הדיסציפלינה שביסוד דיני התכנון והבניה נשענת על אדנים מנהליים שביסוד המשפט הציבורי, ובעיקרה מסדירה את יחסי הגומלין שבין האינטרס הציבורי לאינטרס הפרטי, תוך קביעת רגולציה על שימושי קרקע, שנועדה לאפשר חיים מודרניים בעולם ההולך ומצטופף. בתורת שכזו הגורם הדומיננטי בעולם התכנון, לבד מהמחוקק כמובן, הוא הרשות המנהלית אשר משמשת כגורם הקובע, מאשר ומכווין את חלוקת העושר החברתית, ובלעדי אישורה לא תיתכן פעולה חוקית. דיני הקניין, לעומתם, מצויים במרכז של המשפט הפרטי, המסדיר את היחסים שבין פרטים - בינם לבין עצמם. המחוקק קובע נורמות כלליות - את כללי המשחק - בהתאם לתפישות העולם המאפיינות את החברה שבה הוא פועל, אך לרשות המנהלית אין כאן תפקיד מוגדר, בוודאי שלא תפקיד מכריע כמו בעולמות התכנון. הפרטיים הם אלה שקובעים את תוצאת השימוש בנורמות, וזאת בהתאם לאינטרסים הכלכליים שלהם שאותם הם מבקשים לממש.

האמנם תפיסה מסורתית זו אכן משקפת את המציאות בת ימנו? ויותר מכך - האם היא הכרחית? האם עולמות התכנון והקניין אכן צריכים לחיות זה לצד זה מבלי לשמש בערבוביה? האם עדיף בידול על עירוב? האם עדיפה חלוקה על איחוד?

מטרות הקורס:

בקורס זה נבקש לעמוד על הקשר בין דיני התכנון והבניה ובין דיני הקניין, תוך בחינה מעמיקה של שורת הסדרים תכנוניים, שיש להם תוצאות המשפיעות על זכות הקניין או מושפעים ממנה, ונבקש לסמן קו גבול נורמטיבי ראוי בין העולמות. אגב הבהרת הזיקה הקיימת בין מסגרות הדין הנבדלות ובצד זה חידוד ההבחנה הראויה ביניהן, נבחן בקורס שורה של שאלות "בוערות" המצויות כעת במרכז של השיח המשפטי בשוק הנדל"ן, שדומה כי הוא נע בין משבר אחד למשנהו. בין היתר נבקש לבחון לעומק שאלות בדיני איחוד וחלוקה, הפקעות ופיצויים, התחדשות עירונית ושימושים מעורבים, וכן סוגיות נוספות. השיח המורכב בסוגיות אלה יוכל לשפוך אור על התרומה שיכול השילוב המאוזן בין עולמות התכנון והקניין לתרום לקידום האינטרסים שביסודם של כל אחד מהדינים החלים על עולמות אלה. הקורס ילווה בדוגמאות רבות מחיי המעשה, מהפעילות הממשלתית בשוק הנדל"ן ויעסוק אף ברפורמות המתגבשות בעת הזו.

תוצרי למידה

בסיומו של קורס זה, סטודנטים יהיו מסוגלים:

בסיומו של קורס זה הסטודנטים -

- א. יזכו להכרה כללית של דיני התכנון והבניה והרציונאלים שבבסיסם כמו גם הכרת התיאוריות שביסוד דיני הקניין.
- ב. יכירו "מכשירים תכנוניים- משפטיים" שמחברים בין עולמות התכנון והקניין.
- ג. יכירו לעומק תוכניות איחוד וחלוקה, את האתגרים המשפטיים שהן מציבות ואת הדין החדש החל לגביהן.
- ד. ילמדו על חידושים בדיני מקרקעין ותוכ"ב, לרבות רישום תלת מימדי, שימושים מעורבים ותיקונים בהתחדשות עירונית, תוך הכרת הפרקטיקה בתחומים אלה.
- ה. יהיו מסוגלים לזהות את ההשפעות של דיני התכנון והבניה על דיני הקניין ולהפך, ולהציע מתי יש להפריד ומתי יש למזג ביניהם.

דרישות נוכחות (%) :
אין חובת נוכחות - מומלצת

שיטת ההוראה בקורס: הרצאה פרונטלית ודיון בהשתתפות הסטודנטים.

רשימת נושאים / תכנית הלימודים בקורס:
א. מבוא כללי- על דיני הקניין ודיני התכנון ומה שביניהם
ב. קניין לחוד, תכנון לחוד.
ג. תוצאות קנייניות להליך התכנוני- תוכניות איחוד וחלוקה
ד. הפקעות ופיצויים
ה. התחדשות עירונית- מטרות, עיקרים וחידושים.
ו. פני העתיד של תכנון וקניין- איחוד או חלוקה?

חומר חובה לקריאה:

נושא ראשון- מבוא כללי, על דיני התכנון וקניין הקניין
חוק התכנון והבניה, פרק ג', סימן א, סימן ב' סע' 55-57, סימן ג' סע' 61, 62, 100, 108, 129-132.
יהושע ויסמן, דיני קניין כרך א', (1993), 16-26
חנוך דגן, קניין על פרשת דרכים, (רמות, 2005), 37-64.
בג"ץ 16/50 איגרא רמא בע"מ נ' ועדת בנין עיר תל אביב, פ"ד ה-229.
עע"מ 8489/07 ריכטר נ' ועדת המשנה הנקודתית של והוועדה המחוזית לתכנון ובניה, (נבו 11.2009)
בג"צ 2920/94 אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית, פ"ד מ(3), 441 (1994)
עע"מ 2418/05 מילגרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו 24/11/2005).
עע"מ 1846/18 הועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיוור נ' החברה להגנת הטבע (פורסם בנבו 17/9/2018).
עע"מ 65/13 הוועדה המחוזית חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ (פורסם בנבו 7/7/2013).
בג"ץ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים, פ"ד נה(5) 673.
ע"א 1216/98 אבוטבול נ' ועדת הערר מחוז מרכז, פ"ד נה(5) 114 (2001).
עע"מ 1446/06 - הוועדה המחוזית מרכז נ' השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ (פורסם בנבו 21/9/2010)
בג"ץ 1027/04 פורום הערים המקצועיות נ' מועצת מקרקעי ישראל (פורסם בנבו 9/6/2011)
עע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע (פורסם בנבו 12/7/2006)

נושא שני - תכנון לחוד, קניין לחוד
חוק התכנון והבניה, סע' 61א, סע' 143
תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו- 2106, תקנה 35-36
עע"מ 2797/01 ועד עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו 27/1/2002)
עע"מ 129/00 ועד עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו 5/3/2001)

1578/90 איזן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (פורסם בנבו 24/10/1990)
דנ"מ 668/11 בני אליעזר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (פורסם בנבו 24/7/2011)
ע"א 402/80 אתגר בע"מ ואח' נ' מ.ב.א. החזקות נכסים בע"מ פ"ד ה(3), 309.
עת"מ 225-08-17 בן מנחם נ' עיריית הוד השרון (פורסם בנבו 27/5/2018)

נושא שלישי- תוכניות איחוד וחלוקה
חוק התכנון והבניה, סעיף 26, פרק ג', חלק ז'
דנה וזינגר, דיני תכנון ובניה, תשע"ה- 2015, כרך ב' עמ' 1111-1127
משה רז, "תוקפה הקנייני של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה", מקרקעין יא/4 (יולי 2012), עמ' 1.

ציון אילוז, "מעמדה המשפט של בעל מגרש והבעלים הרשום במגרש שנוצר בתכנית לחלוקה חדשה",
מקרקעין א/4 (יולי 2001) עמ' 98.
בג"ץ 4914/91 איראני נ' שר הפנים, פ"ד מו(4), 749 (1992).
בג"ץ 9402/03 יוסף בוכניק ואח' נ. המועצה הארצית לתכנון ולבניה (נבו, 18/03/2007)
עת"מ 2323/06 אגבא נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה
עע"מ 9403/17 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נ' כרמלי, עמ' 34-37 (פורסם בנבו 26/6/2019)
ע"מ 8354/04 האגודה לסיוע והגנה על זכויות הבדואים בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (פורסם בנבו, 16/8/2009)
עת"מ 17184-09-13 משה רוט נ' הוועדה לתכנון ובניה מחוז מרכז (פורסם בנבו 2/12/2015)
עע"מ 29/16 משעל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז, (פורסם בנבו 17/11/2016)
עת"מ 1761-03-16 פרטילי נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז מרכז (פורסם בנבו 25/12/2016)

נושא רביעי - הפקעות ופיצויים
פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) סעיפים 1-14, ד, 19
חוק התכנון והבניה, פרק ח'- ט'
דפנה לוינסון זמיר, פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון, 174-180, 197-204, 208-211 (1994)
בג"ץ 2390/96 קרסיק ואח' נ' מדינת ישראל ואח', פ"ד נה(2), 625
עע"מ 5839/06 אלפרד בראון נ' יו"ר הוועדה המחוזית, מחוז מרכז (פורסם בנבו 25/9/2008)
ע"א 474/83 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' חממי, פ"ד מא(3), 370 (1987)
ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט(1) 463 (1995)
דנ"א 1333/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה נ' הורוויץ, פ"ד נח(6) 289 (2004)
בר"מ 10212/06 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית חדרה, (פורסם בנבו 1/4/2020)
ע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (פורסם בנבו 14/5/2012)
ע"א 6407/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' מסרי, (פורסם בנבו 24/5/2018), פסקאות 12-113
עע"מ 839/14 חברה לשיכון עממי בע"מ נ' עריית ת"א- יפו (פורסם בנבו 9/11/2015)

נושא חמישי- התחדשות עירונית
חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו- 2006
חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח- 2008.
תקן 21 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כללית לתכנית פינוי-בינוי, דצמבר 2012. עמ' 12-1. (אתר משרד המשפטים - מועצת השמאים)
החלטת מועצת מקרקעי ישראל על קרקע משלימה
חונן דגן, קניין על פרשת דרכים (רמות, 2005), 371-387, 418-432

יהושע ויסמן, דיני קניין, כרך ב', 336-351
עופר גרוסקופף "שיקול דעת קנייני, אחריות חברתית ודאגה לזולת" משפט ועסקים, 317 (2009)
335-345
ע"א 44/76 אתא חברה לטכסטיל בע"מ נ' שוורץ, פ"ד ל(3), 785 (1976).
ע"א 3511/113 שוורצברגר נ' מרין (פורסם בנבו 24/7/2014)
(22) עת"מ 28736-06-19 התאחדות בוני הארץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג (פורסם בנבו
16/9/2019)
עת"מ 15694-06-20 שומרי הסף, התנועה להגנת ערכי שלטון החוק נ' עריית חיפה, (פורסם בנבו
רע"א 4138/2010 קלצוק ואח' נ' צבי ואח' (פורסם בנבו 5/7/2010)
נושא שישי - פני העתיד, תכנון וקנין - איחוד או חלוקה?
תזכיר חוק התכנון והבניה, תיקון מס' 128, סעיף 13 - סימן ד' 1 - תוכנית הכוללת הוראה המקנה
חלק ציבורי ודברי ההסבר לסעיף. את התזכירים הממשלתי
ניר מועלם "צעירים לנצח? אתגרי התחזוקה של מבנים גבוהים: לקראת מדיניות כוללת" המרכז לחקר
העיר והאזור, עמ' 18-28, 58-79.
הצוות להאצת הליכי רישום זכויות במקרקעין- "מתכנית לרישום", אתר משרד המשפטים, עמ' 11-21,
26-40.

חומר לקריאה נוספת:

מרכיבי הציון הסופי:

מידע נוסף / הערות:

ציון מיטיב עד 5% עבור השתתפות תורמת, בהתאם לשיקול דעת המרצה.