

24.78x36.16	1/3	12	עמוד	נדל"ן - גלובס	16/04/2018	63139205-9
כי דיוכך גבע איצקוביץ - משרד עורכי דיועו"ד רן עמיה - 17050						



הפסיקות הגדולות
שעיצבו במשך 7 עשורים
את הנדל"ן בישראל
שלומית צור, עמ' 12

משפט

נדל"ן

מידנית הלכה

ב־70 שנות מדינה עיצבו ושינו בתי המשפט גם את
ענף הנדל"ן הישראלי: סקירת הפסיקות המכוננות
בין תש"ה לתשע"ה / שלומית צור

"למשפט אין גבולות, מלוא כל הארץ משפט", אמר השופט בדימוס אהרון ברק בהרצאה שנשא בשנת 2001. משפט שאולי גם מסביר את חיבתם של הישראלים, לפנות לבתי משפט על מנת שאלה יכריעו במחלוקות בכל תחום קיים. גם מספר עורכי הדין החדשים שמוסמכים מדי שנה, ואפילו שטחי המשרדים החדשים שנבנים ומאויישים בעורכי דין, מעידים אולי על משפטיזציה היתר במדינת ישראל. תחום הנדל"ן מספק גם הוא תעסוקה רבה לבתי המשפט בישראל, וזאת ללא קשר למחלוקות שמתנהלות בהמוניהן בוועדות התכנון. יחד עם זאת, מעטות הפסיקות בתחום הנדל"ן ששינו את פני המדינה, ואת האופן שבו מתנהלים חיי היום יום. לחלק מהן אף מיוחסת לא פעם תרומה למצוקת הדיור ולמחירי הדירות הגואים, כמו בג"ץ הקשת המזרחית שניתן בשנת 2004, ולפגיעה בחירותו ועיסוקו של האדם, כמו בג"ץ דירות הנופש שניתן בשנת 2006. גם להחלטה מהק"ץ האחרון לבטל את חוק מס דירה שלישית (שהתייחסה לפגמים בהליכי אישור החוק, ולכן במהותה היא לא החלטה נדל"נית), ישנה כמוכז השפעה לא מבוטלת על הביקוש וההיצע בשוק הנדל"ן. "גלובס" מסכם 70 שנים של פסקי דין בתחום הנדל"ן שעיצבו את חיינו, לטוב ולרע, עד היום. ●

1971

לדיד מוגן יש זכויות

מעל הקרקע. העליון קבע כי אכן יש בכך משום הסגת גבול, אולם לא התעלם מכך שכל מטרת ההליך היה ניסיון לסכל את אחיזתו של הדייר המוגן בדירה. לרברי עו"ד משה פולאקביץ', ראש מחלקת תכנון ובנייה במשרד יוסי לוי ושות', "בנסיבות אלה, העליון יצק לראשונה תוכן להוראת סעיף 14 לחוק שכותרתו 'הגבלת זכויות', וקבע כי גם זכות הקניין, שנחשבה כזכות מעין אבסולוטית – היא זכות אשר יש להפעילה בכפוף לעקרונות תום הלב. בהמשך לכך נקבע כי הרישה להסרת החוט, כלומר הפעלת זכות הקניין, לא נעשתה בתום לב. פסק הדין, שנחזה להיות מצומצם, פרטני ונסיבתי, היווה אבן יסוד לפסיקות מאוחרות יותר בהן הוכרה למעשה דוקטרינת תום הלב, החלה, כמו הבעלות במקרקעין, גם בעומק הקרקע ואף בחלל הרום". ●

ב־1971 נתן העליון פסק דין במקרה פרטני ותלוי נסיבות, אולם הלכה זו תרמה רבות לא רק לעיצוב מערכת היחסים בין שוכרים למשכירים, אלא גם להגבלת זכויות בעלי נכסים. השאלה במקרה הייתה האם במקרה שבו שוכר דירה מותח חוט טלוויזיה מדירתו לבניין סמוך (שבו מתגוררת בעלת דירה שהוא עצמו משכיר) מהווה הרבר הפרת תנאי שכירות. ברקע הרברים הודתה בעלת הדירה, התובעת, כי "נתלתה" במעשה זה של השוכר, הדייר המוגן, במטרה להביא לכך שבתו לא תמשיך להתגורר בדירתה כריירת מוגנת. העליון הסכים לרון בשאלה: האם מתיחת חוט הטלוויזיה מהווה הסגת גבול, המזכה את בעלת הדירה בצו מניעה להסרת החוט. בעלת הדירה טענה כי החוט חולף מעל חצר ביתה, ועל פי חוק המקרקעין, הבעלות במקרקעין משתרעת גם ברום האוויר

1950

אדם פרטי לא יכול לעתור נגד היתר בנייה לא חוקי



עמית: עמית

משנת 2010, בה נקבע כי היתר בנייה שניתן בחריגה מתוכנית, ניתן לתקיפה בוועדת הערר, ולעניין זה קיימת זכות עמידה רחבה לכל אזרח. חרף זאת, שמור להלכת איגרא רמא מקום של כבוד, בהיותו אחר מאבני היסוד בהתנגדות לתוכניות ולהיתרים". ●

בעל קרקע, שגבלה בקרקע שעליה נבנה בניין בן 3 קומות ברחוב שינקין 1 בת"א, עתר לבית המשפט בטענה כי היתר הבנייה שניתן לשכנו אינו חוקי. מנגד טענו מקבל ההיתר והוועדה המקומית, כי הנושא אינו מעניינו של השכן המתנגד, אלא מצוי אך ורק בין הרשות לבין מבקש ההיתר. העליון קבע כי השכן אינו יכול לעתור לבג"ץ, אלא לכל היותר לפנות לבית משפט אזרחי ולבקש צו מניעה בטענה לנזק. "העליון קבע כי העובדה שנבנה ליד אדם פרטי בניין על סמך היתר לא חוקי, אינה מכשירה את פנייתו לבג"ץ, היות שמדובר בעניין שבין השלטון לבין מי שקיבל את ההיתר, ולא לבין צד ג' מתנגד", מסביר עו"ד תומר גור, שותף, שביט בראון גלאון צין ויתקון ושות'. "אילו הוגשה העתירה כיום, סביר להניח כי הייתה מופנית לוועדת ערר, לאור 'הלכת שפר'

1979

הפקעת אלפי דונמים עבור הקמת שכונות

למרות שבעת ההפקעה – וכך גם שלוש שנים מאוחר יותר, בעת שהתנהל הדין – כלל לא הייתה תוכנית מופקדת. פסק הדין שימש תקדים להפקעות מסיביות, במיוחד בירושלים שלאחר מלחמת ששת הימים. "בשני פסקי דין מאוחרים יותר הופקעו 4,400 דונם בצפון ירושלים. בעלי הקרקע ביקשו לבטל ההפקעה, אולם העתירה נדחתה וכך הוקמה שכונת פסגת זאב, על הקרקע המופקעת. במקרה השני הופקעו 'רק' 485 דונם לאיחוד ירושלים. "כיום לא מפקיעים קרקעות בהיקפים כאלה, אבל פסקי הדין הללו איפשרו לפתח את הארץ ואת ירושלים". ●

הפקעת קרקע לבניית שכונה? על פי החוק, שר האוצר (שקיבל את סמכות הנציב העליון) רשאי להפקיע קרקע לכל צורך ציבורי. בג"ץ קבע, שאם שר האוצר מחליט כי מדובר בצורך ציבורי, אז הרבר שלא ניתן לסתירה ולתקיפה. עו"ד אלי וילצ'יק מזכיר כי בעבר עשה השר שימוש נרחב בסמכות הזו. "אחד המקרים הידועים היה בשנות ה-70, כאשר הוחלט להפקיע 5,820 דונם פרטיים בהר כנען לצורך הרחבת צפת. השימוש בקרקעות לא נועד לשימוש ציבורי, אלא לצורך הגרלת האוכלוסיה מ-13 אלף תושבים ל-70 אלף. בג"ץ לא מצא פסול בהפקעה,

1966

רשות ציבורי חייבת במסירת מידע

לו במישרין, כשטענתן היחידה הייתה שאין חוק המחייב אותן לגלות לאזרח מסמכים". בית המשפט העליון קבע כי "כל 'הסודיות' הזו, המקימה מחיצה ופורשת מסך בין השלטון והאזרח, לא יכירנה מקומה במינהל תקין במשטר חפשי. יש ומן הסתם היא נובעת מגאווות השררה ויש והיא נותנת מקום לחשד שבאמת יש מה להסתיר". בין היתר קבע העליון כי אין מקום לשאול מהי האסמכתא המקנה לאזרח לעיין בחומר, אלא להיפך: השאלה צריכה להיות מהי האסמכתא השוללת מהאזרח את זכות העיון בחומר. פסק הדין צוטט בפסקי דין רבים, עד כי לימים נחקק חוק חופש המידע ב־1998. ●

פסק דין שניתן לפני 50 שנה ברוח ימים אלה, קבע למעשה לראשונה כי זכותנו לקבל מידע מרשות ציבורית. העותר, תושב חולון שיוצג על ידי עו"ד משה שוב ז"ל, הגיש לעירייה עררים על שומה שנעשתה על ידי ועדת השומה לעניין ארנונת רכוש. לשם ניסוס טענתו, הוא ביקש לעיין בפרוטוקולים של הוועדה, אך נתקל בסירוב. עו"ד נעמה שיף, שותפה במשרד שוב ושות' (ובתו של משה), מספרת: "בית המשפט העליון לא קיבל את טענת הוועדה והעירייה, וציין כי לא הועלתה טענה סבירה שיכולה להסביר ממה נובע סירוב לפתוח בפני העותר תיק שומה שנוגע

27.54x32.41	2/3	עמוד 13	גלובס - נדל"ן	16/04/2018	63139214-9
כי דינן גבע איצקוביץ - משרד עורכי דין עמ"א - 17050					

1991

הנדל"ן עובר לבתי המשפט לעניינים מנהליים



המשפט האזרחיים. לזה המחוקק כבר לא הסכים ומיד תיקן את החוק והקים את בתי המשפט המנהליים. עוד נקבע בחוק, שלמרות פס"ד סוקר, עתירות נגד החלטות של שר הפנים וענייני תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות ימשיכו לידון בבג"ץ. לתיקון החוק גלוו הבטחות שימונו שופטים שתחום התכנון והבנייה יהיה עיקר עיסוקם. זה לא קרה." ●

פסק הדין היה אחד המשפיעים על נושא התכנון והבנייה, והוא ניתן בכלל בנוגע לעתירה לבג"ץ בנושא מכרז לרכישת מגורונים לפתרון מצוקת הדיור לעולים החדשים. השופט אהרון ברק קבע שאין סיבה שבג"ץ ידון בענייני המכרזים, ומעתה ואילך תביעות במכרזים יהיו בסמכות בתי המשפט האזרחיים. "מדובר במהפכה חוקתית. בג"ץ, בפרשנות יצירתית, קובע כי מה שהיה נכון מהקמת המדינה, איננו נכון יותר, ודיני מכרזים יידונו בבתי משפט אזרחיים", מסביר עו"ד אלי וילצ'יק, ממושרד כהן וילצ'יק. "העברת הסמכויות שנקבעה בפסק דין פסטרנק חשפה את השלטון לביקורת בערכאות נמוכות. באופן מפתיע המהפכה עברה בשלום והמחוקק לא התנגד לה. ההשפעה הייתה כה מכרעת שכעבור שלוש שנים, בבג"ץ סוקר נגד הוועדות המיוחדות של אריאל שרון (הוול"לים), נקבע שגם דיני התכנון והבנייה יעברו לסמכות בתי



איור: ליאב צברי

1999

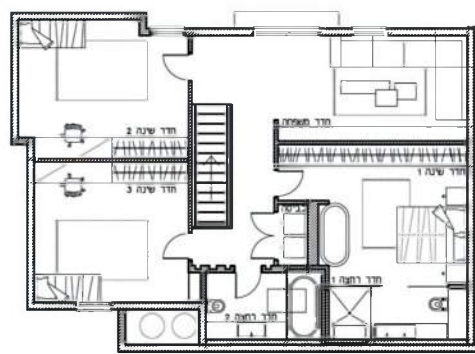
שניים רבים על אותה דירה

במקרה אחר, ארבע שנים מאוחר יותר, רוכש שקנה קרקע ושילם את מלוא התמורה, לא רשם הערת אזהרה על הקרקע במשך 17 שנה. בחלוף שנים אלו מכר המוכר שוב את הקרקע, הפעם לקיבוץ אפק, ששילם גם הוא תמורה בעד הקרקע ואף רשם הערת אזהרה. לפני שהקיבוץ השלים את הרישום כבעלים, גילה הקונה הקודם את דבר העסקה, וטען כי זכותו קודמת בזמן ועל כן היא גוברת על זכות הקיבוץ. טל: "במקרה זה, העליון העדיף את זכות הקיבוץ, כיוון שייחס לקונה הראשון (שבמשך 17 שנים לא רשם הערת אזהרה) חוסר תום לב כלפי צדדים שלישיים, ואת האשמה ב'תאונה המשפטית' שנוצרה עקב מחדל זה. הלכות אלה, הגם שניתנו לפני שנים, חלות גם היום, ומכתיבות במידה רבה את התנהלותם של צדדים לעסקאות מקרקעין". ●

שתי פסיקות של בית המשפט העליון מצוטטות עד היום במקרים של עסקאות מנוגרות. בשני המקרים בית המשפט נתן את דעתו להתנהלות הצדדים, כשקבע למי הזכות ליהנות מהעסקה. בשנת 1999 נבחנה שאלת העדיפות - גברת אהרונוב, שהייתה זכאית לדירה במסגרת הסכם גירושין, אך טרם הספיקה לרשום הערת אזהרה על שמה; או הבנק, שביקש להטיל עיקול על הדירה בשל חוב של הבעל הגרוש. בית המשפט העליון פסק כי לאישה זכות שבייחוד, אף שלא בוצע רישום בנכס, ולא נרשמה הערת אזהרה. לדברי עו"ד הדר טל, ראש מחלקת מקרקעין משרד ש. פרידמן, "בית המשפט קבע כי זכותה של האישה גוברת על זכותם של נושי המוכר, שהטילו עיקול על הדירה אחרי הסכם הגירושין".

1983

על קבלן חלה חובת תום לב מול הקונה



הגנה על רוכשי דירות, כאשר בשנת 2007 קבע בפרשת סמואל נגד הממי, כי הדירות שנמסרו לרוכשים קטנות בשטחן מאלה שהובטחו להם בפרסומים שונים אודות הפרויקט, וכי חובת הגילוי המלאה בעניין זה מוטלת על המוכרים". ●

כתחילת שנות ה-80 פרסמה חברת שיכון עובדים הצעה לרכישת דירות במחיר מופחת. בפועל, רוכשים לא נענו, מכיוון ששיכון עובדים לא עשתה סידורים נאותים לקבלת הכסף מאותם רוכשים ולרישום במועד, ובשל כך סירבה להעניק להם את ההפחתה והציעה להם לרכוש את הדירה בתנאים גרועים מאלה שפורסמו. הרוכשים, שיוצגו על ידי עו"ד חנן מלצר, היום שופט בית המשפט העליון, הגיעו עד לבית המשפט העליון, שקבע כי שיכון עובדים לא נהגה בתום לב בעת המו"מ לכריתת החוזה, ולכן הרוכשים זכאים להתקשר בחוזה במחיר המופחת. עו"ד שאול ברגרזון, המתמחה במקרקעין ובמשפט מסחרי: "העליון קבע כי אם הקבלן נהג במו"מ בחוסר תום לב ומנע את חתימת ההסכם, רואים את ההסכם כאילו נחתם ובוצע. בית המשפט העליון המשיך במגמה זו של

2000

איסור אפליה ברנישת קרקע

למבחן משפטי שורה של עקרונות ומוסכמות, אשר היוו בסיס מנחה לפועלה של התנועה הציונית מראשית ימיה ביישוב הארץ, לרבות בדרך של מדיניות מוצהרת לייחוד תבלי הארץ, כפרט במקומות בהם קיים רוב ערבי". בשנת 2000 ניתן פסק הדין שבו קיבל בג"ץ את העתירה, ברוב של ארבעה שופטים (מול דעת יחיד של השופט קדמי), וקבע כי המדינה מחויבת בהקצאה שוויונית של קרקעות המדינה. ב-2011 תוקנה פקודת האגודות השיתופיות ונקבעו קריטריונים לרתיחת מועמד, בין היתר על רקע 'חוסר התאמה למרקם חברתי-תרבותי של היישוב'. ●

בג"ץ קעדאן הוא אחד מפסקי הדין הסמליים שניתנו במדינת ישראל. בני הזוג קעדאן ובנותיהם, תושבי בקה אל גרבייה, ביקשו לגור ביישוב הקהילתי קציר שהוקם על ידי הסוכנות היהודית בוואדי ערה. הם סורבו על בסיס מדיניות מוצהרת, המאפשרת קבלה לאגודה ורכישת זכות למגורים ביישוב רק למי שהשלים שירות צבאי. קעדאן עתרו ב-1995 לבג"ץ באמצעות האגודה לזכויות האזרח, בטענה כי החייתם סותרת את עיקרון השוויון והפרת חובת הנאמנות של הרשויות כלפי אזרחי המדינה. לדברי עו"ד רן עמיאל, "הנשיא אהרון ברק, בראש הרכב מורחב, העמיד

1987

פיצוי דו-שלבי בגין תוכנית פוגע

העליון קבע את הפיצוי הדרוש - לירדע גם כהלכת חממי. לדברי עו"ד שמואל שוב, בנו של משה ז"ל ושותף במשרד שוב ושות', "בפסק הדין נקבע כי יש להפריד בין שלב ירידת הערך (בו ניתן פיצוי מלא על ירידת הערך בגין התוכנית הפוגעת), לבין שלב ההפקעה. עד אז, הרשויות היו עם יד קלה על ההדק, ובעת אישורי תוכנית הפחיתו 40% מהזכויות במגרש, כי סברו שלא יאלצו לפצות את הבעלים. במקרים כאלו הרשויות לא הפרידו עד אז בין פיצוי לפי סעיף 197 (פיצוי בגין תוכנית פוגעת) לבין פיצוי הפקעה". ●

בעלים פרטיים רכשו מגרש בראשון לציון, שייעודו שונה משטח לבנייה לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ), ולאחר מכן להפקעה מכוח תוכנית בניין עיר חדשה. משנדרחה התנגדותם לתוכנית, והרשויות ביקשו לפצותם ב-60% בלבד מערך המגרש, הם פנו לבית משפט. הטענה המרכזית של עו"ד משה שוב שייצג אותם הייתה שיש להפריד בין שני השלבים: בשלב הראשון אין להפחית 40% ויש לפצותם על ירידת הערך במלוא הסכום מקרקע למגורים לקרקע שייעודה שצ"פ, ורק בשלב השני בפיצוי ההפקעה, כשהיא כבר בייעוד ציבורי, ניתן להפחית 40%.

26.99x32.93	3/3	14	עמוד	נדל"ן	גלובס	16/04/2018	63139215-0
כי זיוכץ גבע איצקוביץ - משרד עורכי דיועו"ד רן עמיא - 17050							

2001

קרקע שהופקעה לחינם תושב לבעליה



צילום: לעמ

"היום יוצאת לפנינו הלכה חשובה", כך פתח השופט בדימוס אהרון ברק את הכרעתו בבג"ץ קרסיק שניתן בשנת 2001. בעלי הקרקע, 137 דונם בגבעת אולגה בחדרה, פנו לבית המשפט להשבת קרקע שהופקעה מהם בשנות ה-50 לצורך מטווה ושטחי אימונים של צה"ל, לאחר שבשנת 1993 הציעה המדינה (רשות מקרקעי ישראל) לצה"ל להעביר את המטווה למקום אחר, וקידמה פרויקט בנייה להקמה על הקרקע המפונה.

פסק הדין התקדימי ניתן פה אחד, בהרכב מורחב של תשעה שופטי בית המשפט העליון, וקבע כי "אם המטרה הציבורית אשר שימשה בסיס להפקעת מקרקעין חולה להתקיים, ההפקעה מתבטלת".

"פסק הדין היכה גלים", מוזכרים עורכי הדין דור שחם ותום וולפשוטין ממשרד המבורגר עברון ושות', אשר ייצג חלק מהעותרים. "לאחר פסק הדין, שכלל קריאה למחוקק להסדרת הנושא במסגרת חקיקה ראשית, ולאחר שהתקיימו אינספור דיונים בכנסת

והמלצות של ועדות בין-משרדיות, חוקקה הכנסת בפברואר 2010 את החוק לתיקון פקודת הקרקעות. התיקון לחוק עיגן את עקרונות הלכת קרסיק מחד וקבע כי ככלל בעל קרקע יהיה זכאי להשבת הקרקע שהופקעה ממנו, אשר הצורך הציבורי שלשמה הופקעה פקע. אך מאידך, החוק גם ריכך את ההלכה, כשנתן לשר האוצר את הסמכות לקבוע כי הקרקע המופקעת דרושה לצורך ציבורי אחר, גם אם שונה מזה שלשמו הופקעה מלכתחילה".

2006

דירות נופש יועמדו לרשות הציבור



צילום: אמיר מאיר

לאחר ייבוש הים והקמת המרינה בהרצליה, ואף שתוכניות המתאר יעדו את הקרקע ל"תיירות ונופש", בנו היוזמים בניינים בשטח האטרקטיבי ומכרו את "דירות הנופש" כדירות מגורים לכל דבר ועניין.

החברה להגנת הטבע, אליה הצטרפו ועדות התכנון, עתרה לבית המשפט ודרשה כי הדירות שיושבות ממש על הים יועמדו להשכרה לטובת הציבור הרחב. מנגד, טענו החברות היוזמות, כי הגדרת "דירות נופש" היא רחבה ואין לפגוע בזכויות הקניין. שופט בית המשפט לעניינים מנהליים אורי גורן קיבל את העתירה בשנת 1999, והחברות היוזמות - אזורים ועופר השקעות, הגישו ערעור על ההחלטה לבית המשפט העליון.

עו"ד עורד ישראלי: "המחלוקת בסוגיה זו הייתה 'התנגשות הטיטאנים' בעולם הנדל"ן והתכנון והבנייה. מחד, שימור אזור חוף הים והשימוש בו למטרות נופש ותיירות לטובת כלל הציבור. מאידך, שימור זכות הקניין של הפרט, שמבקש להשתמש ברכושו

ללא הגבלות". בית המשפט העליון קיבל את פרשנות החברה להגנת הטבע למונח דירות נופש, וקבע כי דירות שנמכרו לאחר החלטת השופט גורן מ-1999 יוגבלו במגורים ל-3 חודשים בשנה, וביתר חלקי השנה יועמדו להשכרה מלונאית. לדברי עו"ד נועה יאון מהחברה להגנת הטבע, "בעקבות פסק הדין נאסר על מגורים בדירות הנופש המלונאיות בכל חופי ישראל, וגם חלה האטה בבנייה המאסיבית על החופים".

2002

זכויות בן הזוג בדידה שאינה על שמו

לפני 45 שנה (1973) נחקק חוק יחסי ממון, שקבע כי נכסים, לרבות דירת מגורים, שהיו לאחר מבני הזוג טרם הנישואין, או שהתקבלו במתנה או בירושה במהלכם, אינם חלק מהרכוש המשותף. אלא שבשנת 2002 ניתן פסק דין מהפכני, שקובע כי למרות חוק יחסי הממון, דירת מגורים שהיתה שייכת לאחד מבני הזוג מלפני הנישואין, יכולה להיות מוכרת כחלק מהרכוש המשותף. תחילת הפרשה בשנות ה-90, אז עתרה אישה מוסלמית לקביעת שיתוף ספציפי בדירת מגורים שנבנתה לפני הנישואין, על קרקע שקיבל הבעל בירושה. בית המשפט לענייני משפחה דחה התביעה לאור הוראות חוק יחסי ממון. גם המחוזי דחה את הערעור, אך

בית המשפט העליון קיבל בשנת 2002 את בקשת רשות הערעור שלה, וקבע כי יש לאפשר שיתוף בדירת מגורים גם בניגוד לחוק יחסי ממון. "אמנם במקרה ספציפי זה לא הוכחו עובדות המצדיקות קביעת שיתוף, אבל פסק הדין הגדיר לראשונה את דירת המגורים כגולת הכותרת של הרכוש המשותף, ולכן בן הזוג שהתגורר בדידה שאינה רשומה על שמו, יוכל לתבוע זכויות בה מכוח דיני השיתוף הכלליים", מסבירה עו"ד רות דיין וולפנר. "פסק דין אבו רומי ממשיך להשפיע על חיי זוגות והוא צוטט מאז בלפחות 100 פסקי דין, בכל ערכאות השיפוט, ואיפשר לבתי המשפט לקבוע שיתוף ספציפי בדירת מגורים, בהתקיים תנאים המצביעים על כוונת שיתוף".

2010

רגישות סביבתית



צילום: חברת נתיבי ישראל

אחת לכמה שנים ניתן פסק דין מכונן בסוגיות סביבתיות. אחד מהם הוא בג"ץ כביש 9 שניתן ב-2010.

כביש 9 הוא כביש רוחב דרומית לעיר חדרה, שנועד לחבר את כביש החוף עם כביש 4 ועם כביש 6. ביולי 2005 אושרה התוכנית, אולם באוקטובר 2005 הגישה עמותת אדם טבע ודין עתירה שהביעה חשש מפני ההשלכות הסביבתיות, במיוחד בחלק המערבי שבין כביש החוף לכביש 4, שעובר בגן הלאומי פארק השרון והגן הלאומי נחל אלכסנדר. מאז שהוגשה העתירה, הוקפאה התוכנית ויוזמים רבים המתינו להכרעה בעניין.

בפסק הדין קבעה השופטת רורית בייניש כי נפלו פגמים בתסקיר השפעה על הסביבה שביצעה המדינה, שלא בחן

חלופות אפשריות לתוואי המוצע של הכביש, כמו שדרוג כבישי רוחב קיימים. בית המשפט קבע כי אי בחינת חלופות היא בלתי סבירה, נוכח מידת הרגישות הסביבתית של האזור. כתוצאה מכך, הכביש נסלל רק בקטע שבין כביש 4 לכביש 6 ולא בין כביש 4 לכביש החוף, למרות התוכנית המאושרת.

2004

צדק חלוקתי תחילה

עתירה שהגישה בשנת 2001 הקשת הדמוקרטית המזרחית הביאה לאחת הפסיקות המשמעותיות בתולדות המדינה, שהשלכותיה על שוק הנדל"ן ניכרות עד היום.

העתירה הוגשה נגד רמ"י, מועצת קרקעי ישראל והתנועה הקיבוצית נגד מה שכונה "הבואינגים", החלטות רמ"י (717, 727 ו-737) שנתנו הרשאה לקיבוצים ולמושבים לשנות ייעוד של קרקעות חקלאיות ולגרוף הון לעצמם. בעתירה נטען כי הקרקעות הוחכרו למטרת חקלאות, בעוד שינוי ייעוד ללא תמורה מתאימה רק מעצים את הפערים בחברה. בג"ץ קבע, כי ההחלטות נותנות הטבות מופלגות למגזר ההתיישבותי וביטל אותן, בשם עיקרון "הצדק החלוקתי".

"במבט לאחור", מציין עו"ד הגי שבתאי, "פסק הדין יצר תנועת משוטלת חזקה, לכיוון ביטול זכויות גורף ועצירת הפיתוח במגזר החקלאי. ההחלטה הביאה לביטול ההרחבות באזורים שאינם בגליל ובנגב (737). ההחלטה שאפשרה פיתוח אזורי תעסוקה (717) תקפה, אך בממדים מצומצמים בהרבה וללא הנחות. ההחלטה המרכזית (727), שהתייחסה לשינוי ייעוד למגורים ולתעסוקה בהיקפים גדולים בוטלה, והביאה לעצירה כמעט מוחלטת של תוכניות שקודמו ביוזמה מקומית. כיום, חלק מהתוכניות מועלות מהגונזכים, בנסיגנות לפתור את משבר הדיור, ומקודמות בהליכים מהירים - ויש שיאמרו היסטריים".

2012

היטלים ללא שירותים

במשך שנים נמנעו הרשויות המקומיות מגביית היטלי פיתוח המיועדים למימון תשתיות, אם חלפו שנים מביצוע העבודות. זאת בהתאם לפסיקה של העליון משנת 2002, שפטרה את חברת אל עמי שרכשה נכס בירושלים בשנת 1993 מתשלום היטל על סלילת כביש בשנות ה-80. "עד שנת 2012 הסתמכו יזמי נדל"ן על הלכת אל עמי, וטענו כי מאחר שהתשתיות - כבישים, מדרכות, מים וביוב - בוצעו לראשונה לפני שנים, הרשות המקומית אינה יכולה לגבות את ההיטלים כיום", מסביר עו"ד מוטי איצקוביץ, מומחה למיסוי מקרקעין ממשרד כץ גבע איצקוביץ (KGI). "אלא שבשנת 2012 ביטל העליון את הלכת אל עמי, וקבע כי רשויות

מקומיות רשאיות לגבות היטלי פיתוח בגין תוספות בנייה גם אם התשתיות הסמוכות הוקמו מזמן". פסק הדין ניתן בעקבות ערעור שהגישה עיריית ראש העין, שביקשה להטיל על חברת אשבר היטלי פיתוח בגין תוספות בנייה שביצעה במבנה תעשייתי בפארק אפק. בית המשפט העליון קיבל את הערעור, וקבע כי יש לשנות את הלכת אל עמי. איצקוביץ: "הלכת אשבר ניתקה את הקשר בין התשלום שמשלם בעל נכס לתשתיות אותן הוא מקבל, והיא הפכה למעשה את היטלי הפיתוח למעין מס, ולא אגרה או היטל". לאורך השנים שחלפו, שינוי ההלכה הביא להכנסות אדירות לרשויות המקומיות, "הנאמדות במיליארדי שקלים".