

לא ניתן לבסס תביעת פיצויים בגין אובדן פוטנציאל מכוח תמ"א 38

[/od-nadlan.co.il](http://od-nadlan.co.il) 

עו"ד ספיר זילבר



**מאחרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

לא ניתן לבסס תביעת פיצויים בגין אובדן פוטנציאל מכוח תמ"א 38

מאת עו"ד צבי שוב וגב' אור סקה, מתמחה

מספר ההליך: הר/9001/0418 **אברהם שטרית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ערכאה:** וועדת ערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד סילביה רביד. **פרטי המקרקעין:** גוש 6540 חלקה 28, בנימין מובשוביץ 4, הרצליה. **תאריך מתן החלטה:** 4.12.22. **ב"כ המשיבה:** עו"ד אילנה בראף שניר.

המחלוקת שבפנינו עניינה בשאלה האם ניתן לבסס תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק על אובדן האפשרות שהייתה קיימת לנכס להגיש בקשה להיתר בהתאם לתמ"א 38, כנוסחה לפי תיקון 3 שהתכנית שללה, והאם יש לראות בתכנית השוללת את האפשרות להגיש בקשה לפי תמ"א 38 כתכנית פוגעת לצרכי הסעיף?

הערר הוגש על ידי בעלי זכויות של בית מגורים צמוד קרקע בהרצליה כנגד החלטות הוועדה המקומית לדחות את תביעת הפיצויים, בגין אישור תכנית הר/2213, תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (להלן: "התכנית").

העוררים טענו, כי לפני אישורה של התכנית, יכול היה הנכס ליהנות מזכויות נוספות בהתאם לתמ"א 38 וכעת בתכנית נקבע כי היא אינה חלה על מבנה צמוד קרקע, ולכן הינה פוגעת מאחר שאינם עוד יכולים לבקש פרויקט של עיבוי וחיזוק או בניה והריסה מחדש הכולל את תמריצי התמ"א, שכן התכנית אינה חלה על הנכס המדובר מאחר שהינו מבנה צמוד קרקע כהגדרתו בתכנית כאמור.

ועדת הערר קבעה, כי דין הערר להידחות מאחר שאין לראות בתמ"א 38 כתכנית בת פיצוי במצב הקודם, באשר אין בה אותה קונקרטיזציה הדרושה לכך בהתאם להלכה הפסוקה.

ועדת הערר הזכירה, כי עילת תביעה על פי סעיף 197 לחוק למגרש גובל אינה צומחת עם אישור התמ"א או תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, אלא שניתן להגיש תביעה רק עם מתן היתר הבניה. דהיינו, **זכות התביעה לפי סעיף 197 לחוק, מתגבשת רק בעת מתן היתר בניה על פי התמ"א. לצרכי הגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק לא די בפוטנציאל כי ינתן היתר בניה על פי התמ"א, אלא צריך שזה ימומש בפועל על דרך מתן היתר בניה.** אכן, בענייננו אין עסקינן במגרש גובל אלא בשאלת הפוטנציאל של תמ"א 38 במצב הקודם, והאם אובדן פוטנציאל כזה מקים עילת תביעה ביחס למקרקעין בהם היא חלה.

ועדת הערר ציינה את הלכת דלי דליה, שם דובר על תביעת פיצויים בגין אובדן ציפיות תכנוניות המבוססות על קידום הליכי תכנון שטרם התגבשו לכדי תכנית סטטוטורית בת תוקף המקנה זכויות כאשר הועדה עשתה את ההשוואה לגבי תמ"א 38, שאמנם הינה תכנית תקפה, אך היא אינה מקנה כל ודאות לאישור הזכויות מכוחה בהליך רישוי לחיזוק בניין מסוים, והזכויות מכוחה נתונות לשיקול דעת רחב בהליך רישוי, לרבות שמיעת התנגדויות בעקבות הפרסום, ולכן **נקבע שבהעדר החלטה על מתן היתר על פי תמ"א 38, הכפופה לפרסום ולשמיעת התנגדויות, טרם קיימת אותה ודאות למתן היתר ביחס למגרש בו עסקינן, תמ"א 38 נותרה בגדר "תכנית צפה", אשר לא הגיעה לאותה נקודת "אל חזור", המצדיקה מתן פיצוי בגינה על פי הלכת דלי דליה.** תמ"א 38 טרם קיבלה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין הספציפיים. זאת, בהתאמה לאשר נקבע בעניין מגן אינטרנשיונל. על כן, אין לקחתה בחשבון במצב הקודם לצורך בחינת פגיעתה של התכנית.

לאור האמור, העררים נדחו.