



מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

- צבי שוב משרד עורכי דין -

אין לנטרל פוטנציאל הגלום בתכונות המקרקעין

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר*

מספר ההליך: עמ"נ 55960-02-23 **נתיבי ישראל-החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' עדנאן נואף מנסור ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת, בפני כב' השופט הבכיר יונתן אברהם. **תאריך מתן פסק הדין:** 1.1.24

בית המשפט המחוזי נדרש לאחרונה להכריע בשאלת יישום ההלכה שנקבעה בעניין **דלי דליה** (בר"מ 10212/16 דלי דליה) בתביעת פיצויים בגין ירידת ערך של קרקע חקלאית שחלה עליה תכנית שהפכה אותה לדרך.

נזכיר, כי בחודש אפריל 2020, אחרי שנות התדיינות ארוכות, נפל דבר בישראל. בית המשפט העליון, בפסה"ד בעניין **דלי דליה**, קבע, בדעת רוב שופטי ההרכב, כי לצורך הערכת פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לקרקע חקלאית שחלה עליה תכנית פוגעת, אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני שאינו מעוגן, לכל הפחות בתכנית מופקדת, שלה נוסף "דבר מה נוסף".

כלומר, על אף שבית המשפט לא שלל את האפשרות להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני בעת הערכת שווי הקרקע, ואף קבע כי ניתן לבסס טענה לפגיעה במקרקעין מכח תכנית רק על אובדן של פוטנציאל תכנוני – הוא קבע כי התחשבות בפוטנציאל תכנוני זה תעשה "רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת", ובנסיבות בהן עילת התביעה היא אובדן הפוטנציאל התכנוני בלבד, על התובע להצביע גם על "דבר מה נוסף" המציב את התכנית המופקדת בנקודת ה"אל חזור".

למן הינתן פסק הדין בעניין דלי דליה טענו הועדות המקומיות והגופים המשפיים, נתיבי ישראל, נת"ע וכדו', כי יישום נכון שלו מחייב לשום את הקרקע החקלאית כקרקע חקלאית טהורה בהתעלם משווי השוק שלה ומכל מאפיין שהוא העשוי להשפיע על ציפייה שלא הוכרה כברת פיצוי בפסק הדין. כלומר דין קרקע חקלאית בדרום הרחוק כדין קרקע חקלאית בלב הארץ.

בנסיבות שעמדו בפני בית המשפט המחוזי בעניין עדנאן נואף מנסור, עלתה שאלה האם השמאי המייעץ שמונה על ידי ועדת הערר (אריה אריאל) פעל בהתאם להלכת דלי דליה ואכן נטרל ציפיות לא ממומשות מעסקאות ההשוואה עליהן נסמך לצורך קביעת השווי החקלאי, אם לאו.

חברת נתיבי ישראל, שהגישה את הערעור לבית המשפט המחוזי טענה, כי השמאי המייעץ טעה טעות מהותית ביישום פס"ד דלי דליה עת נטרל מעסקאות ההשוואה רק את אותן עסקאות שמצא כי גלום בהן פוטנציאל תכנוני מסוים הנובע מהליך תכנוני שהיה ידוע לציבור, ולא נטרל עסקאות המשקפות פוטנציאל כללי.

לטענתה, הטעות של השמאי המייעץ נובעת מכך שהוא הביא בחשבון עסקאות הכוללות פוטנציאל כללי, בין היתר, בשל קרבה למקום ישוב, לכביש וכיוצ"ב ולא כאלו המשקפות שווי של קרקע חקלאית טהורה. בהקשר זה נטען גם, כי לפי הלכת דלי דליה אין להביא בחשבון שווי שוק אלא שווי אובייקטיבי שאינו מושפע מהערכה סובייקטיבית של רוכש ועל כן, העובדה שהשמאי המייעץ הסתמך על עסקאות השוואה בעלות מאפיינים דומים למקרקעין הנפגעים אינה מייתרת את הצורך לבחון קיומו של פוטנציאל כללי ולנטרל אותו.

לאחר שסקר את הקביעות בפס"ד דלי דליה, קבע בית המשפט המחוזי, כי הלכת דלי דליה "עניינה בנטרול שווי הנובע מציפיות סובייקטיביות לעליה עתידית במחיר הקרקע עקב תכנית משביחה שהופקדה (במקרים מושא פסק הדין הנ"ל, ציפיות שנבעה מתכניות עתידיות לשינוי ייעוד), ולאור דברי כב' השופט עמית, עניינה אינו בנטרול שווי הנובע מתכונות אינהרנטיות של המקרקעין ללא קשר או זיקה לשינוי הייעוד, כגון מיקומם הגאוגרפי, הגישה הנוחה אליהם, הנוף הנשקף מהם, איכות האדמה (באדמה חקלאית) וקלות עיבודה, וכיו"ב תכונות, המוסיפים לשווי המקרקעין בייעודם המקורי ללא קשר לשינוי תכנוני פוטנציאלי." (סעיף 70 לפסה"ד).

על רקע דברים אלו ולאחר שמצא, כי השמאי המייעץ בחן בקפידה את עסקאות ההשוואה ונטרל את אותן עסקאות המשקפות ציפייה סובייקטיבית לעליה עתידית במחיר הקרקע, ולא נטרל פוטנציאל כללי הנובע "מתכונות אינהרנטיות קבועות ולא משתנות של המקרקעין" דחה בית המשפט את טענות נתיבי ישראל וקבע, כי לא נפל כל פגם בשומה המייעצת.

אנו סבורים כי, הגם שבית המשפט המחוזי נשען על קביעותיו של בית המשפט העליון בעניין דלי דליה, נראה כי חשיבותו היא בכך שהוא הבהיר והדגיש, כי לא רק שאין כל מניעה לאמוד את שווי הקרקע החקלאית בהתבסס על עסקאות השוואה של קרקעות חקלאיות בעלות מאפיינים דומים, אלא שגם אין לנטרל פוטנציאל כללי הנועץ בתכונות המקרקעין, להבדיל מפוטנציאל הנובע מציפייה לשינוי ייעוד תכנוני.

ראוי לציין כי פרשנות הרשויות שהועלתה בפסק הדין ככל והייתה מתקבלת, הייתה גורמת לנטילה של קרקעות והפקעתן תוך מתן פיצוי שאין בינו לבין שווי המקרקעין דבר, ונזכיר כי אמנם תביעת פיצויים על פי סעי' 197 לחוק הינה על פי הפסיקה שלב ראשון לפני ההפקעה ששם ניתן יתר הפיצוי,

אבל הרציונל של הפיצוי הינו להביא את הנפגע/הנפקע למקום בו היה אלמלא ההפקעה, ועל עיקרון זה יש לשמור.

מן הראוי כי המחוקק יעשה סדר בסוגיה זו שכן בשנים האחרונות בהחלט נפגע קניינו של אדם, וזאת בניגוד לסעי' 3 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

* עו"ד רונית אלפר, מייסדת ובעלים של משרד עורכי דין רונית אלפר, לשעבר יו"ר ועדת ערר במחוז מרכז.