



עדכון On-Line

עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices
3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180
tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין
רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180
www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

תביעת ירידת ערך ב"מתחם הבאסה" בהרצליה  גרסאת הדפסה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קורל בלאיש

שם ומספר הליך: ערר מס' ה/95228/11, ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' בכור איתן ואח' ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה בפני יו"ר הועדה, עו"ד גילת אייל. פרטי נכס: "מתחם הבאסה", הרצליה.

תאריך החלטה: 1.3.16. **ב"כ העוררת:** עו"ד אילנה בראף-שניר. **ב"כ המשיבים:** עו"ד עווד ישראלי, גדעון אליאב, פרופ' אברהם ציון, בני אנג'ל, יהודית גרנית, משה בר.

הרינו לעדכן על החלטה חשובה שניתנה, הדנה בסוגיות מרכזיות בנוגע לתביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. המשיבים הגישו תביעה לפי סעיף זה עקב אישורה של תכנית ה/1890, אשר שינתה את ייעוד המקרקעין ב"מתחם הבאסה" בהרצליה, מייעוד חקלאי א' לייעוד של שטח ציבורי פתוח ודרכ.

בגין החלטת הוועדה המקומית לדחות את התביעות הוגשו עררים לוועדת הערר. ועדת הערר מינתה את השמאי מר יצחק סיון כשמאי מכריע לדון בעררים. על החלטת השמאי המכריעה הוגש ערר על-ידי הוועדה המקומית בהליך דנן.

ועדת הערר בחנה את הטענות השונות שהועלו על ידי הצדדים וקבעה:

בדבר השאלה **האם הוכחה הפגיעה**- מסקנתנו של השמאי המכריע בדבר קיומה של פגיעה שלובה בשתי קביעות. הראשונה, כי עצם שינוי היעוד לשצ"פ עוד טרם אקט ההפקעה, מעביר את המקרקעין למאגר הקרקעות הציבוריות המיועדות להפקעה לצורכי ציבור ואינן נסחרות יותר בשוק החופשי ומהווה הפקעת זכות השימוש הפרטי לטובת השימוש הציבורי. השנייה, כי שינוי היעוד לשצ"פ משפיע על הביקוש לקרקע בשוק החופשי.

ועדת הערר קבעה, כי אין חולק כי התכנית שינתה את הנורמה התכנונית, ואולם השמאי המכריע לא בחן כלל שינוי זה- האם הוא מהווה פגיעה במישור תכנוני המקרקעין אם לאו, אלא עבר מיד לדון בתגובת האדם הסביר לשינוי היעוד. **שלב ראשון בבחינת תביעה לפי סעיף**

197 הוא השלב בו נבחנת עצם קיומה של פגיעה. השאלה שצריכה להישאל היא מהו טיבו של השינוי בתכונות המקרקעין, כתוצאה מהשינוי בנורמה התכנונית. בנדון, נקבע, כי בחינת השינוי התכנוני מעלה כי אכן התכנית פגעה פגיעה ישירה במקרקעין- באפשרות הניצול שלהם.

בדבר **קביעת השווי במצב הקודם בשומה המכרעת**- הפיצוי הנפסק מכוח סעיף 197 מבוסס (לאחר שהוכחה הפגיעה), על בחינת ההפרש שבין ערכי המקרקעין לפני אישור התכנית הפוגעת ולאחריה. הערכאה השמאית מתמקדת בקביעת ערכי הקרקע בשני מצבי התכנון, משאלה נקבעו, הרי שחישוב ירידת הערך הוא חישוב אריתמטי פשוט של ההפרש בין שני המצבים שאין לו ערך עצמאי.

ולגופו של עניין- השמאי המכריע קבע את שווי הקרקע במצב הקודם בהתחשב בקיומו של פוטנציאל כללי, בעתיד שאינו נראה לעין, לשינוי יעוד. המסקנה אליה הגיעה וועדת הערר הנכבדה הינה, כי לא ניתן להותיר את קביעת השמאי המכריע בדבר שווי הקרקע במצב הקודם, באשר זו מגלמת בתוכה פוטנציאל כללי לשינוי יעוד, אשר אינו נתמך ולו בקצהו של הליך תכנוני שיכול היה לבסוס. באין ציפייה סבירה לשינוי יעוד, אין מקום להביא בחשבון בבחינת ערך הקרקע במצב הקודם, שווי שנבע מפוטנציאל תכנוני כללי או "תקוות", "עסקאות ספקולטיביות" ו"סממנים שונים שעליהם בנו תקוות".

ערר הוועדה המקומית התקבל באופן חלקי.

הערת המערכת: יש לציין כי עמדת המדינה שבאה לידי ביטוי בקביעות שונות לגבי אי פיצוי בגין פוטנציאל תכנוני למקרקעין, מחלחלת להחלטות שלדעת המערכת לא תמיד מתאימות לקביעות מסוג אלו, תוצאה בה קרקע מופקעת ולא ניתן פיצוי בשווי השוק של קרקע זו על אף שמדובר בתביעת הפקעה, לא נראית תואמת כוונת המחוקק.