

מגמה נמשכת? לשם קביעת פיצויי ירידת ערך לפי ס' 197, יש להתחשב במלוא ערך המקרקעין בשוק החופשי, גם אם זה מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות, אך בנטרול ציפיות ספקולטיביות גרידא.

/od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה



עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחינוכי 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 כייצוג משפטי ו/או תחליף לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

גרסאות הדפסה 

מגמה נמשכת? לשם קביעת פיצויי ירידת ערך לפי ס' 197, יש להתחשב במלוא ערך

המקרקעין בשוק החופשי,

גם אם זה מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות, אך בנטרול ציפיות ספקולטיביות גרידא

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אריאל פל

שם ומספר הליך: עמ"נ 2171-05-16 בכור ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה

ערכאה: בית המשפט המחוזי בת"א בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים – בפני כבוד השופט חגי ברנר.

תאריך ההחלטה: 20.2.17 ב"כ המערערים: עוה"ד עודד ישראלי, גדעון אליאב, פרופ' אברהם ציון, סיני גלבוץ, יהודית גרנית ומשה בר.

בניזולטר קודם שלנו בנושא, (להלן קישור: <http://www.od-nadlan.co.il/?p=4898>) סקרנו את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בעמ"נ 14040-12-15 מטעי לאה ויוסף בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, שם קיבל בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט רון סוקול) את הערעורים שהוגשו לו, ופסק, כי לצורך שומת המקרקעין ערב התכנית הפוגעת, אין להתעלם מהפוטנציאל הכללי של המקרקעין, גם אם שווי השוק מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות וזאת להבדיל מפעילות ספקולטיבית, אותה יש

והנה, בערעור המנהלי שבנדון, חזר בית המשפט המחוזי בתל אביב, על הפסיקה הנ"ל ונקווה שמתחילה להסתמן מגמה בעניין.

במקרה זה, קיבל בית המשפט המחוזי בתל אביב, ערעור שהוגש לו בגין החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז תל אביב, אשר קיבלה ערר שהגישה הועדה המקומית על שמאות מכרעת של השמאי המכריע יצחק סיון, שבמסגרתה קבע השמאי סיון את שוויה של הקרקע המצויה שהייתה בבעלות המערערים ב"מתחם הבאסה בהרצליה", ליום פרסומה של תכנית הר/1890 [ביום 28.4.1999 (להלן: "המצב הקודם") ואת שוויה לאחר אישור התכנית, במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

במסגרת השמאות המכרעת שנערכה, העריך השמאי סיון את שווי המקרקעין במועד הקובע בסכום של \$45 למ"ר למצב הקודם ובמצב החדש בסכום של \$10 למ"ר, כשהפרש הינו הפגיעה. ערר שהגישה הוועדה המקומית, התקבל ובמסגרתו דחתה ועדת הערר את ממצאיו של השמאי המכריע וקבעה שהלה שגה כאשר קבע את שווי המקרקעין במועד הקובע בהסתמך על פוטנציאל כללי לשינוי ייעוד בעתיד. לשיטת הועדה, קביעה זו אינה יכולה לעמוד מקום בו הפוטנציאל הכללי אינו נתמך ולו בקצהו של הליך תכנוני שיכול לבסס אותו. על החלטה זו הוגש הערעור דנן.

בקצרה נאמר, כי בית המשפט למעשה הפך את החלטת ועדת הערר, קיבל את ממצאיו של השמאי סיון וקבע כי קביעתה של ועדת הערר היא קביעה משפטית ועל כן בעניין זה אין יתרון לוועדת הערר על פני בית המשפט והוא מוסמך לדון בכך.

בטרם בחן את השאלה העקרונית, קבע בית המשפט כי הוועדה המקומית הייתה מנועה מלטעון בפני וועדת הערר לשווי מקרקעין הנמוך מ-\$45 למ"ר וזאת מחמת מעשה בית דין שנוצר לחובתה בהליך קודם בפני ועדת הערר.

לגופה של שאלה ולאחר שבחן את ממצאי השמאי המכריע סיון, קבע בית המשפט, בין היתר, שלא היה יסוד להתערב בממצאים שקבע, מאחר שהשמאי סיון לא היה אמור לנטרל משווי השוק של המקרקעין במתחם הבאסה את אותו פוטנציאל כללי הטמון מטבע הדברים במקרקעין המצויים בטבורה של עיר גדולה כמו הרצליה. בית המשפט הסביר, כי באזור מפותח, פוטנציאל, שיסודו באפשרות שבעתיד הרחוק ישונה ייעודם של המקרקעין באופן שיעלה את שוויים, הינו פוטנציאל המגולם במחירי העסקאות ואין להתעלם ממנו. מן העבר השני, בית המשפט קבע כי אכן, לא היה מקום לייחס משקל לעסקאות ספקולטיביות המבוססות בעליל על הנחות מרחיקות לכת בנוגע לשינוי הייעוד האפשרי, וצדק השמאי המכריע כשנטרל את אלה.

בית המשפט הדגיש, כי התעלמות משווי השוק של המקרקעין במועד הקובע, שיסודו גם בפוטנציאל הכללי של פיתוח בעתיד הבלתי נראה לעין, חוטא למלאכה השמאית, כמו גם לעיקרון העומד בבסיס סעיף 197 לחוק, ועיקרון השבת המצב לקדמותו. התעלמות כזו, מסביר בית המשפט, משמעה הקטנה מלאכותית של הפיצוי המתחייב מעיקרון השבת המצב לקדמותו, שכן אלמלא התכנית הפוגעת, ויכולים היו בעלי המקרקעין למכור את הקרקע בשווי השוק המגלם את אותו פוטנציאל כאמור.

בית המשפט הוסיף, שפסיקתו עולה בקנה אחד עם ההלכה הידועה של בית המשפט העליון בעניין "לוסטרניק" (רע"א 4487/01), לפיה, קיומו של פוטנציאל כלכלי למקרקעין, נובע מהציפייה הכללית של קרקע חקלאית המצויה בטבורה של עיר וכן עם פסיקתו של בית המשפט המחוזי בחיפה בעניין מטעי לאה ויוסף בע"מ.

לאור זאת, בית המשפט קיבל את הערעור, ביטל את החלטת ועדת הערר וקבע כי הפיצויים שיקבלו המערערים יחושבו בהתאם לערכים שנקבעו בשמאות המכרעת.

הערת מערכת:

בית המשפט המחוזי ביטל את החלטת ועדת הערר ואימץ את שומתו של שמאי המקרקעין מר יצחק סיון לגבי שיעור פיצויי הערך שיש לשלם בגין שטח מקרקעין שנלקח לפארק ולשטח ציבורי פתוח "בבאסה בהרצליה", בסמוך לקניון שבעת הכוכבים.

מדובר במתחם בו הפיצויים נידונים משך שנים רבות מאד ובמס' ערכאות. המחלוקת הגדולה, והנידונה בתיקים רבים בשנים האחרונות נוגעת לנושא הפוטנציאל של מיקום והאפשרות לשינוי ייעוד המקרקעין, סוגיה אשר עולה בין היתר בתיקי תמ"מ 3/21 המתבררים אצל כב' הש' בוסתן וכיוצ"ב.

בית המשפט קבע, כי הפיצוי צריך להשיב את המצב לקדמותו וצריך להיגזר מעסקאות ההשוואה בשוק לאותו מועד, ואין לנטרל משווי זה את המיקום והחלום שכן מדובר בקרקע בלב הארץ ובתוך הרצליה.

פסה"ד מצטרף לפס"ד נוסף של כב' השופט סוקול בנושא כפי שאזכר בית המשפט, אולם בניגוד לפס"ד של כב' השופטת אגמון בעניין עמ"ל (ת"א) 56297-12-13 דליה דלי ו-333 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, במסגרתו נדחתה תביעת פיצויים דומה באותו מתחם

ונקבע בין היתר כי הפוטנציאל התכנוני שבו יש להתחשב לעניין פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, הוא רק זה המבוסס על הליך תכנוני לאישור תכנית קונקרטיה לשינויי ייעוד המקרקעין נשוא התביעה. וכי עמדת ועדת הערר לפיה אין מקום להטיל על הקופה הציבורית תשלום פיצוי בגין אבדן ערך ספקולטיבי, בדין יסודה.

אין ספק כי מדובר בנושא משמעותי בו הרשויות בעשור האחרון עומדות על הרגליים האחוריות למנוע פיצוי על קרקעות חקלאיות, גם אם נלקחות בפועל לטובת הציבור, ואולם נראה כי עוד לא נאמרה המילה האחרונה.

המערכת מברכת את חברי לשכת שמאי המקרקעין בישראל על יום חגם, בחירות ללשכת שמאי המקרקעין שמתקיימות היום,

ומאחלת הצלחה רבה לכל המתמודדים