

עו"ד אמיר דרמר



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

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

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

תקיפת טבלאות איזון והקצאה תעשה במסגרת תקיפת תכנית

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר הליך: ת"א 2371/05 מיטשניק יצחק ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופט חיים טובי. פרטי הנכס: מקרקעין הידועים כגוש 3651, חלקות 32 ו-33

בדרום רחובות. תאריך מתן פסק הדין: 31.7.18

ב"כ הנתבעים: עוה"ד ש. פריש ו- ד. קמחי.

עסקינן בתביעה כספית בגין נזקים שמקורם בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, ובטבלאות האיזון וההקצאה שנערכו במסגרתה (להלן: "התכנית"). את התכנית יזמה עיריית רחובות ובהמשך הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות, ועם החלטה על הפקדת התכנית, הוגשו לה התנגדויות רבות ובכללם התנגדות התובעים.

בעקבות טענות התובעים כנגד טבלאות האיזון והקצאה, נערך משא ומתן מול הועדה המקומית ולבסוף שונה ייעוד מגרשם לייעוד תעשייה א'. בחלוף שנה וחצי ממועד אישור התכנית פנו התובעים לנתבעות בדרישה לפצותם בגין פגיעות בזכויותיהם. לאור סירוב הנתבעות, הוגשה התביעה דנא.

בית המשפט פתח והדגיש, כי טבלת איזון והקצאה היא חלק בלתי נפרד מהתכנית, ומשזו אושרה, ברי כי טבלת האיזון וההקצאה התאשרה גם היא, ומכך יוצא כי התובעים מנועים לתקוף את טבלת האיזון וההקצאה במתווה של תביעה כספית, שעה שנמנעו ממיצוי ההליכים המנהליים שהיו נתונים להם. על התובעים היה לתקוף את טבלת האיזון בזמן אמת, ולא ניתן לאפשר מצב בו תמו

ההליכים הקבועים בדין לדון בתכנית, כאשר בעל הדין נמנע מניצול הכלים המנהליים שעמדו לרשותו (התנגדות, ערר, עתירה מנהלית) וישב בחיבוק ידיים ולאחר שנה וחצי "נזכר" להגיש תביעה עקיפה.

זאת ועוד, נראה כי תביעה זו תוקפת חזיתית את התכנית ומבקשת לפתוח מחדש את הטבלה ולשנותה, וברי כי דבר כזה לא ניתן לנהל בבית משפט זה, ובלשון בית המשפט הנכבד: **"וביתר שאת בענייננו, כי התובעים חפצים, בתביעה דנא, לעקוף את מסלול התקיפה הישירה - שראוי היה לילך בו" ... כאשר האדרת האזרחית" בה עטו את תביעתם אינה "** ... אלא כסות לתביעה ישירה, שאין להביאה בפני בית המשפט האזרחי ...". ברי כי ככל שבית המשפט יאפשר תקיפה זו הרי שבעלי הקרקע האחרים שירצו להשיג על ההחלטה כזו יאריכו את ההליכים והכל יתנהל מחדש בחלוף שנה וחצי ממועד אישור התכנית, מה שלא ניתן לאפשר.

בית המשפט ציין, כי טבלת איזון נועדה לשמר את הערך היחסי של המגרשים על מנת שלא ייפגע היחס הפנימי שבינם לבין עצמם ואין מטרתה לקבוע את שוויים. ובכן, על מנת להוכיח פגיעה בזכויות התובעים היה עליהם להצביע על פערים בשווי היחסי של מגרשיהם ביחס לשווי היחסי של כל אחד ממגרשי התמורה שהוקצו לבעלי הזכויות האחרים. והנה, שמאית התובעים לא ערכה בדיקה כזו אלא הסתפקה בהערכת שוויים המוחלט של מגרשי התובעים בלבד, ולכן קיומו של הפרש בין הערך הנקוב בטבלת האיזון לשווי המוחלט של המגרש אינו מלמד כלל ועיקר על קיומה של פגיעה בשווי היחסי של המגרש, לעומת שוויים של כל אחד ממגרשי ההקצאה. לא זו אף זו שטענת התובעים כי זכאים הם לתשלומי איזון בדמות הפרש שבין הערך שנקבע למגרשם בטבלת האיזון לשוויים המוחלט, ללא עריכת בדיקה השוואתית לכלל המגרשים בתכנית - אינה יכולה לעמוד ותוביל לתוצאה אבסורדית.

טענה נוספת שנדחתה על ידי בית המשפט היא לעניין הפקעה העולה על 40% משטח החלקות ללא תשלום פיצוי. בית המשפט ציין, כי תכנית לאיחוד וחלוקה הינה דרך לגיטימית להפריש שטחים לצרכי ציבור, והפיצוי יכול להינתן גם בהשבחת שווי המקרקעין באמצעות התכנית (שמשנה ייעוד ומגדילה את שיעורי הבנייה) במקום פיצוי כספי, ופרשנות כזו מיטיבה עם בעלי הקרקע ועם הציבור, זאת בהתאם לפסיקה. כמו כן, נדחתה הטענה שהפרשת שטח ל"אזור ספורט מיוחד" נוגדת את החוק, שכן בהתאם לחוק הרי שאזור ספורט מיוחד נכלל כחלק מהגדרת "צורך ציבורי", וטענה כי אין צורך ציבורי לצרכי ספורט נטענה בעלמא ללא כל נימוק סביר, ויתרה מכך, הצורך הציבורי הנ"ל הוגדר בבירור בהוראות התכנית.

לאור האמור לעיל, בית המשפט דחה את התביעה הן על הסף והן לגופה. לא ניתן צו להוצאות.