

הפיצוי הדו שלבי - משמעות תביעת פיצויים בשלב ההפקעה בלבד

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר הליך: ה"פ 7775-06-15 הדרי אשקלון אגודה שיתופית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון

ובניה אשקלון. ערכאה: בית המשפט המחוזי בבאר שבע, בפני כב' השופט שלמה פרידלנדר.

פרטי המקרקעין: אזור תעשייה צפוני, אשקלון. תאריך מתן פסק הדין: 27.3.19

ב"כ המבקשת: עוה"ד מרים דונין-שוב וקרן קמחי נדולני.

עניינו בהמרצת פתיחה שבמסגרתה מבוקש להכריע במחלוקות בדבר שומת פיצוי בגין הפקעה. בעקבות תכנית 101/02/4 משנת 1974, הועדה המקומית אשקלון שינתה את ייעוד מקרקעי המבקשת (הדרי אשקלון אגודה שיתופית בע"מ) מייעוד חקלאי, לייעוד "אזור חקלאי, תעשייה ולדרך". בשנת 2003, הופקעו למבקשת 29,120 מ"ר לסלילת כביש 5 באזור תעשייה הצפוני של אשקלון.

המבקשת לא תבעה פיצויים בגין שינוי הייעוד מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, והשאלה העיקרית שעמדה במחלוקת הינה האם מגיע למבקשת פיצויים בגין ההפקעה?

הועדה המקומית טענה, כי לא מגיע למבקשת פיצויים בגין השטח שהופקע ממנה, מאחר ששינוי הייעוד לדרך, הפך כבר בעבר את המקרקעין לשווי אפס ובכל מקרה אין המבקשת זכאית לפיצויים כיוון שהיא הרוויחה מהדרכים המשוכללות שנסללו בסביבתה.

בית המשפט דחה טענת הועדה וקבע כי בזמן שהציבור זכה בשטחי העיבוד של המבקשת, מן הראוי הוא שהציבור ימלא את חסרונה. "פרשנות משפטית שלפיה הנפגע מפוצה על ידי מי שהתעשר על חשבוננו עדיפה על כזו שלפיה הוא יוצא וידיו על ראשו".

בית המשפט הדגיש, כי סעיף 197 נועד על מנת להעניק פיצוי גם למי שרכושו לא הופקע, אך סבל מירידת שווי בעקבות תכנית, וזאת בנוסף לפיצויי ההפקעה שמגיעים מכוח פקודת הקרקעות. כפי שנקבע בהלכת חממי, הפיצוי הינו דו שלבי, והנוק שנגרם משינוי הייעוד הינו מידי, ואין הבעלים חייב לחכות עד שהרשות תפקיע את הקרקע בפועל. פירוש השולל למפרע פיצוי בגין שינוי ייעוד שהתיישן, פוגע בהסתמכות הבעלים על האפשרות הנחזית לתבוע פיצוי בגין מכלול הפגיעה בקניינו בעת ההפקעה.

בית המשפט קבע, כי המבקשת זכאית לפיצוי בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי הראשי, שלפיהן שווי דרך הוא 10% מן השווי התעשייתי הנפוץ בסביבה, וכן לפי הערכים הנקובים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי' 969 לעניין מטעים. כמו כן, נקבע כי יש לפצות את המקרקעין מהמטר הראשון ואין לנכות 40% מן הפיצוי, מאחר שהמבקשת אינה בעלת המקרקעין, אלא חוכרת לצרכי עיבוד חקלאי, ולכן היא איננה עשויה ליהנות מהשבחת יתרת הקרקע. יחד עם זאת, נדחתה טענת המבקשת לפיצוי בגין המקרקעין הנותרים, שלא הופקעו. "פיצוי בגין הפקעה צריך להיות הוגן, אבל לא בהכרח מושלם. לעתים נדרש בעל מקרקעין לסבול פגיעה מסוימת בקניינו, עקב המיזם הציבורי ולשם קידומו, כחלק מאחריותו החברתית".

בהתאם לאמור, בית המשפט קיבל את התביעה ברובה, ופסק למבקשת פיצויים בסך של 2,314,374 ₪.

הערת מערכת:

נראה כי בית המשפט לא אהב, בלשון המעטה, את גישת הועדה המקומית כאשר טענה כי לא מגיע למבקשת פיצויים. בהלכת חממי נקבע הפיצוי הדו שלבי. תחילה, ניתן להגיש תביעה לפיצויים בגין ירידת הערך בגין שינוי הייעוד שנעשה בתכנית ולאחר מכן, בשלב השני, ניתן להגיש תביעת פיצויים כאשר הקרקע נלקחת פיזית מהבעלים. בית המשפט קבע, כי הפיצוי הדו שלבי הינו אופציה לנפגע, המאפשרת לו להקדים ולקבל פיצוי בגין ירידת הערך, בטרם הופקעה הקרקע בפועל, והוא לא נועד לשלול ממנו את עיקר הפיצוי במקרה של הפקעה שלא קדם לה פיצוי בגין שינוי הייעוד.

בית המשפט הדגיש כי התיישנות תביעה לפי סעיף 197, שהינה 3 שנים בלבד, נועדה למקרים בהם הפגיעה התכנונית ממצה את הנזק, שאז אין טעם וצידוק לכך שהנפגע "ישן על זכויותיו" לאחר שעברו 3 שנים. אולם, תחימת המועד לתביעה לפי סעיף 197 לא נועדה למקרים בהם שינוי הייעוד אינו אלא אמצעי לאפשר את התכלית העיקרית של ההפקעה, שרק היא מכוננת את הפגיעה בפועל בנכס, כפי שקרה כאן.

נציין, כי מדובר בהחלטה אמיצה של בית המשפט, עם זאת ולמרבה הצער, קיימות הכרעות שונות המחייבות פיצול דו שלבי וכפועל יוצא, התיישנות לשלב ירידת הערך, היות ובית המשפט קבע כי שווי הקרקע גם כדרך אינו נופל בנסיבות אלו משווי חקלאי, סביר שזו דרך המוצא כנגד ההכרעות הנ"ל.