

## איחור בהגשת תביעת פיצויי ירידת ערך יזכה בשיכון חלוף סביר בלבד

מאת עו"ד צבי שוב וגב' בר צדקה, מתמחה

**מספר ההליך:** ה"פ 59749-07-18 **תקוה ויליאם ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בחיפה בפני כב' השופט, סגן נשיא, יצחק כהן. **תאריך מתן פסק הדין:** 23.5.19 **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כחלקה 14, גוש 11008, ברחוב ביאליק פינת העצמאות, קריית אתא.

ענייננו בבית מגורים צמוד קרקע שייעוד למטרות ציבוריות במסגרת תכנית המתאר המקומית של קריית אתא, תכנית כ/222. בשנת 2001, פורסמה הודעת ההפקעה בהתאם לתכנית ובין היתר נקבע כי הקרקע דרושה באופן דחוף לצרכי ציבור. על אף זאת, הועדה המקומית לא פעלה לתפיסה ולפינוי החלקה והתובעים המשיכו להתגורר בביתם כ-18 שנים נוספות.

עניינה של התביעה הינה קביעת שיעור ותשלום פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר ושווה ערך עבור החלקה ובית המגורים וזאת בהתאם להוראת סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, המורה כדלקמן:

**"בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר."**

במסגרת התביעה, התובעים ביקשו לקבל פיצוי כספי עבור שיכון חלוף באופן שיאפשר להם לרכוש שיכון חלוף סביר ושווה ערך לבית המגורים המוחזק על ידם היום.

בית המשפט קבע כי מאחר שהתובעים פספסו לפני שנים רבות את המועד להגשת תביעת פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הם רשאים לקבל פיצוי בגין מרכיב הקרקע המופקעת לפי שוויה בייעודה החדש, הציבורי, בלבד.

בית המשפט הבהיר שהתובעים זכאים לפיצוי כספי שיאפשר להם לרכוש שיכון חלוף סביר, אך לא בהכרח שיכון חלוף סביר ושווה ערך. שכן, הסעיף לא נועד לאפשר לנפקע שהחמיץ את מועד הגשת תביעת ירידת הערך למצות את הפיצויים לאחר שחלף המועד בדרך עקיפה ולקבל פיצוי גם עבור שינוי הייעוד של המקרקעין.

לאור האמור לעיל, בית המשפט פסק פיצויים לתובעים עבור שיכון חלוף סביר בלבד וכן פיצויי הפקעה לפי שווי ייעוד ציבורי. החישוב של הפיצוי נערך למועד הקובע, הוא מועד מתן הודעה על הכוונה לקנות חזקה.

**הערת מערכת:**

תכלית סעיף 194 לחוק התכנון והבנייה היא סוציאלית ומבקשת להבטיח שנפקע שנאלץ לפנות את בית מגוריו, לא יושלך אל הרחוב. על פי החוק, מועד חישוב הפיצוי בגין ההפקעה הינו מועד פרסום הודעת ההפקעה, במקרה דנא שנת 2001. ולכן, מבחינה ריאלית סביר להניח שהפיצוי שנפסק לא ישפה את התובעים ולא יאפשר להם לרכוש נכס חליפי כיום לאור שחיקת מחירי הנדל"ן ב-18 השנים האחרונות. יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מפרק הזמן שלקח לתובעים לפנות לבית המשפט.

נזכיר כי הפגיעה העיקרית בשווי הקרקע נגרמת בדרך כלל כבר עם אישור תכנית המייעדת את הקרקע למטרה ציבורית. בשלב הראשון, על הנפגע להגיש תביעת ירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בשלב השני, ניתן לבקש פיצוי בגין הקרקע המופקעת לפי שוויה בייעודה החדש.

לפיכך, במקרה דומה למקרה דנא, קיימת סתירה בין הוראות סעיף 194 לבין הוראות החוק המתייחסות למועד פרסום ההודעה או מועד התכנית, והרציונל של פיצוי שמעמיד את בעל הזכויות במקום בו היה עומד אלמלא ההפקעה, עלול להיות אות מתה.

נזכיר כי בע"א 6539/09 הוועדה המקומית לתו"ב "לב הגליל" נ' כמאל מוחמד נסאה נקבע בהתייחס לסעיף 190 א' לחוק התכנון והבנייה, המורה כי לבעל קרקע שהפקיעו לו קרקע ויתרת החלקה נפגעה, עומדת זכות אישית לתבוע פיצויים בגין התכנית גם בשלב ההפקעה, ואף בחלופי תקופת ההתיישנות לתביעה מעין זו ובהתעלם מדרך הפיצוי הדו שלבית.

לפיכך, לעמדת המערכת, ייתכן והיה מקום לבחון לפי הרציונל של הלכה זו גם מקרה מעין זה בו מדובר בקורת גג, ולהקיש מהלכת "לב הגליל", ולהורות על פיצוי מלא בשלב ההפקעה כך שיאפשר רכישת נכס חלופי.