

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

**מאמרים, עדכוני הדין והחוקים ופסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[העליון קבע סופית - אין להתחשב בפוטנציאל לא ממומש לשינוי ייעוד בעת הערכת שווי
מקרקעין במסגרת תביעת פיצויים](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: דנ"מ 3201/20 ואח' דלי דליה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
ערכאה: בית המשפט העליון, בפני כב' הנשיאה א' חיות. **תאריך מתן פסק הדין:** 23.7.20.

שלוש בקשות לדיון נוסף בפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16. בפסק דין זה, נקבע בדעת רוב בהרכב של 5 שופטים, כי בעת הערכת שווי הקרקע במסגרת תביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אין להתחשב בציפייה כללית לשינוי ייעוד קרקע, אלא רק בפגיעה בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית לשינוי ייעוד מופקדת בתוספת דבר מה נוסף לתמיכה. מנגד, דעת המיעוט מפי כב' השופט גרוסקופף, סברה כי דרך החישוב צריכה להתבסס על ערכי השוק, ובהתחשב בכך שהפוטנציאל התכנוני של המקרקעין הוא אחד ממאפייני המקרקעין המשפיעים על ערך השוק שלהם. יתרה מכך, דעת המיעוט ציינה כי אין סיבה לאבחן בין היטל השבחה ופיצויי הפקעה ובין פיצויי ירידת הערך.

במסגרת בקשות אלו, העלו המבקשים שורה של טענות נגד פסק הדין וההלכה שנקבעה בו, אשר לשיטתם עולה לכדי הלכה קשה וחשובה אשר מוצדק לקיים בה דיון נוסף בהרכב מורחב יותר.

בית המשפט העליון קבע כעת, בהחלטה קצרה, כי דין הבקשה לדיון נוסף להידחות, אף מבלי לקבל את תגובת המשיבים. נקבע, כי לאור העובדה שהליכים אלו נדונו בתחילה על ידי מותב תלתא (3 שופטים), ובהמשך בסופו של יום הוכרעו על ידי הרכב מורחב של 5 שופטים, שבחן את טענות הצדדים והכריע בהן לא לפני ששמע את עמדת היועץ המשפטי לממשלה שהתייצב הליכים.

בית המשפט העליון הדגיש, ללא פירוט הסבר לכך, כי המקרה דנא אינו נמנה עם אותם מקרים חריגים שיצדיקו לקיים דיון נוסף למרות שניתן בהרכב מורחב.

הערת מערכת:

על אף שהח"מ לא ייצגו בתיק זה, עדיין מצער לראות שבעניין כה חשוב ומהותי המשליך על מקרים רבים, ופוגע אנושות בזכות קניין הפרט, בית המשפט החליט שלא לדון ולא להתערב, ללא נימוק לגופו, על אף שיכול היה לעשות זאת. אנו סבורים, כי הלכה זו נכנסת למקרה חריג שבחריג שהצדיק דיון נוסף לאור משקלה האדיר שישפיע על כל נושא פיצוי הנפקעים בשנים הבאות, והדבר יבוא לידי ביטוי ביתר שאת בין היתר לאור ריבוי התשתיות בשנים אלו.

ההלכה שנקבעה צפויה כאמור לפגוע פגיעה משמעותית בזכות הקניין של בעל זכויות בקרקע, שכן משמעותה היא הפחתה ניכרת בשיעור הפיצוי בו הנפגע יזכה במסגרת תביעת ירידת ערך, וממילא בפיצויי הפקעה, ללא כל הצדקה. בפועל, הרף שנקבע על ידי דעת הרוב בפסק הדין הינו רף גבוה שכמעט ולא ניתן לעמוד בו, אלא במקרים נדירים. על מנת להפקיד תכנית נדרשים הליכים רבים, הכרוכים בזמן רב והוצאת כספים ניכרים ובנוסף, כל העוסקים בתחום יודעים שהשאלה אם תכנית אכן תתאשר בסוף היא ספקולציה ופתח לאינספור מחלוקות.