

עו"ד ספיר זילבר



**עו"ד על נדל"ן**

**עדכון ON-LINE**

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

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

גרסת הדפסה 

### מחוז המרכז לא יפוצה בגין אובדן פוטנציאל תכנוני

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

**מספר ההליך:** בר"מ 245/18 ז'אן צ'רלס שוורץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה ואח' **ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כב' השופט פוגלמן. **תאריך מתן ההחלטה:** 16.11.20.

בקשות רבות לרשות לערער לבית המשפט העליון הוגשו על פסק-דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בנושא תביעות פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון ובניה, בעקבות אישור של תמ"מ 21/3 – תכנית המתאר למחוז המרכז, שינוי מספר 23. התכנית שינתה את ייעודי המקרקעין הרלוונטיים לתביעות, בעיקר מייעוד חקלאי או שטח פתוח לייעוד נופש מטרופוליני, נחל, שמורת טבע וגן לאומי ועוד.

הטענה המשותפת בהליכים הייתה כי אישור התכנית פגע בין היתר בפוטנציאל התכנוני לשינוי ייעוד שהיה גלום במקרקעין, וכי נפגעה ציפייתם של בעלי המקרקעין שהייעוד שלהם ישתנה לייעוד שערך השוק שלו גבוה יותר, כגון מגורים ותעשייה וכעת הפך להיות חלק מעתודות הקרקע לריאה ירוקה של מחוזי המרכז.

ביום 1.4.20 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין **דלי דליה** (בר"מ 10212/16), שם נקבע, בדעת רוב, כי ניתן להכיר באובדן פוטנציאל תכנוני כשלעצמו כפגיעה בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק

התכנון והבניה, ואולם נקבע כי טענה לפגיעה כאמור יכולה לקום רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען 'אבדי'. לשם כך, נדרשת לכל הפחות הצבעה על תכנית המצויה בשלב ההפקדה ו"דבר מה נוסף".

היועמ"ש הגיש עמדתו בהליך, וקבע כי לא הוכח בר קיומו של הליך תכנוני קונקרטי בשלבים מתקדמים כנדרש, וזאת בשים לב גם למגמות התכנון המתאריות אשר היו ידועות שנים רבים בטרם אישורה של התכנית.

בית המשפט העליון קיבל את עמדת היועמ"ש כאמור, וקבע כי מקרים אלו אינם מעלים עוד שאלה עקרונית בעלת חשיבות כללית, וכן אין עילה למתן רשות לערער ב"גלגול שלישי", לאור הקביעה בעניין דלי דליה.

לאור האמור, הבקשות נדחו בין היתר לאור העובדה שאינן מגיעות לרף הבסיסי של תכנית מופקדת, בהתאם להלכת דלי דליה.

#### הערת מערכת:

לקביעה זו בעלת השלכות כבדות משקל על בעלי הקרקעות, החלטה ששווה מיליארדי שקלים. פסק הדין פוגע משמעותית בזכות הקניין של הבעלים, שכן קיימת הפחתה דרסטית בשיעור הפיצויים במסגרת תביעת ירידת ערך שהגישו בעלי הקרקעות, ללא כל הצדקה.

המשמעות תהא קיצונית יותר במקרים בהם בסופו של יום יהא צורך להפקיע את הקרקע ולאור ההלכה בדבר הפיצוי הדו-שלבי עלול הפיצוי שישולם בגין ההפקעה להיות נמוך משמעותית משווי הקרקע וכך בעלים שקנו קרקע במיליונים, יעבירו אותם לרשויות בנזיד עדשים וזאת בניגוד להוראות חוקי ההפקעה שמטרתם להעמיד הנפקע במקום בו היה ערב ההפקעה.

נציין כי בית המשפט העליון בהחלטתו הנ"ל התעלם בכלל מכך שבעניין דלי דליה נקבע כי במקום בו שונה ייעוד הקרקע מיעוד פרטי ליעוד ציבורי יש בעצם שינוי ייעוד זה המאפשר הפקעה, פגיעה בתכונות המקרקעין שמחייבת בחינת שיעור הפיצוי המגיע, על כן סגרו דלת לאלפי בעלים לקבל פיצוי ולהוכיח את הפגיעה מעצם שינוי הייעוד.

התקווה שנתרה כעת הינה שהמחוקק יתקן את סעיף החוק, לכל הפחות ביחס למקרים בהם שינוי הייעוד הינו שלב לפני הפקעה ויחזיר את זכות הקניין, שעליונה היא, לידי הבעלים.

- גילוי נאות- משרד הח"מ מייצג בעלי זכויות בהליכי הפקעה ופיצויים, כולל בתחום התכנית הנ"ל.