

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

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

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

גרסת הדפסה 

באסה במתחם הבאסה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ע"א 7116/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח' נ' רפי יהודה ואח' **ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, א' חיות, ע' פוגלמן ונ' סולברג. **תאריך מתן פסק הדין:** 19.7.21. **ב"כ המערערות:** עוה"ד אילנה בראף שניר ויונתן הראל.

המערערות הפקיעו לפני כשני עשורים קרקעות של המשיבים לאחר שינוי ייעודם של המקרקעין במתחם הבאסה (הביצה- בערבית) בהרצליה. הצדדים ניהלו שנים רבות הליכים בעניין הפיצויים שהמשיבים זכאים להם לפי המנגנון הדו-שלבי להלן: פיצויים בגין שינוי ייעוד הקרקעות ופגיעה בערכן ופיצויים בשל הפקעתן. בערעור שלפנינו מתעוררות שאלות שונות בהתייחס לפיצויי ההפקעה, שלב ב'.

בית המשפט העליון דן בשאלת גובה פיצוי ההפקעה, כאשר החוק קובע כי סכום זה תלוי בערך המקרקעין בעת פרסום הודעת ההפקעה לפי ייעודם הציבורי. כדי לקבוע את ערכם הגישו הצדדים לבית המשפט המחוזי 5 חוות דעת. בית המשפט המחוזי קבע שיש להתחשב בשלוש מהן, ובסופו של

דבר ערך אומדנה על דרך של ממוצע הסכומים שהופיעו בהן, כאשר הפיצוי המקורי עמד על סך 53.8 דולר למ"ר.

בית המשפט העליון ציין, כי בדרך כלל יש עדיפות לקביעות עובדה של הערכאה הדיונית בעניין העדפת חוות דעת אחת על פני אחרת ולהחלטתה בעניין גובה הפיצויים, אולם נקבע כי בענייננו קיימים שני קשיים עיקריים בקביעות בית המשפט המחוזי בסוגיה זו שלא מאפשרים לקבלן. ראשית, בית המשפט המחוזי לא קבע ממצא כלשהו בנוגע לאיזו מחוות הדעת שהתחשב בהן: עד כמה אפשר להסתמך עליה, האם היא עונה על אמות המידה הנדרשות, וכיוצא באלה. שנית, לא הוסבר מדוע לשלוש חוות הדעת משקל שווה בקביעת ערך הקרקע ערב ההפקעה. קושי זה מתגבר משום שהקביעות של כל אחד מהשמאים רחוקות אחת מהשנייה.

בית המשפט העליון הגיע לתוצאה שיש לקבוע כי ערך הקרקעות במועד פרסום הודעת ההפקעה היה 10 דולר למ"ר לשצ"פ ו-5 דולר למ"ר לדרך. אלו הסכומים שנקבעו למשיבים כפיצויי הפקעה. מההכרעה בתביעה לפיצויים בשל שינוי ייעוד עולה כי ערך הקרקעות ערב שינוי הייעוד היה 28 דולר למ"ר, ואחריו – 10 דולר למ"ר לשצ"פ ו-5 דולר למ"ר לדרך. מכאן, שהמערערות נדרשו לשלם למשיבים 28 דולר למ"ר בסך הכול במנגנון הדו-שלבי. לפני שבית המשפט המחוזי נתן את פסק דינו, הן שילמו להם סכומים אלה בתור פיצוי שאינו שנוי במחלוקת. לכן, הדגיש בית המשפט העליון, כי לא היה מקום להטיל עליהן חובת תשלום נוסף של פיצויי הפקעה, ודאי לא בסכום שקבע בית המשפט המחוזי.

בנוסף, בית המשפט העליון קבע, כי המערערות לא קיימו במועד את חובתן לשלם את הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת. במקרה דנן פיצוי זה כולל, כאמור, את פיצויי הפקעה. פיצויים אלה יש לשלם תוך 90 ימים מפרסום ההודעה על ההפקעה.

באשר לכך, המשיבים קיבלו תשלומי ריבית והצמדה לפי חוק הרכישה לצד התשלום שאינו שנוי במחלוקת. עם זאת, הם תבעו וקיבלו בבית המשפט המחוזי דמי חכירה, כמו גם ריבית. במצב זה בית המשפט קבע כי אין לקבל כפול "תרופות" ועל המשיבים לבחור: להסתפק בתשלומים שקיבלו לפי חוק הרכישה; או להחזיר את תשלומי הריבית וההצמדה לפי חוק הרכישה ולקבל במקומם את אחד הסעדים האחרים שבית המשפט המחוזי פסק להם.

לאור האמור, הערעור התקבל בעיקרו.

הערת מערכת:

לעמדת המערכת, העובדה שנפקע, שניטלו מקרקעיו לטובת הציבור, "זוכה" לקבל סכומים זניחים לאחר עשרות שנים של ניהול אינספור הליכים בערכאות שונות, ונדרש להוציא מכיסו הוצאות אינספור, מובילה בהכרח לפגיעה באזרח ובקניינו. כמה בעלים יהיו מסוגלים לניהול הליכים כה ארוכים מזה עשרות שנים רק בגלל שהמדינה או העירייה שמה עין על נכסיהם?

נראה, כי חוק היסוד שאמור להגן על זכות הקניין לא מיושם בשנים אלו ויש צורך בשידוד מערכות כולל, לרבות שינוי פסיקה וחקיקה מיידית על מנת שלא יהיה קניין הפרט זול בעיני הרשות, והשלב המיידית הראשון הנדרש הינו מתן האפשרות לאזרח לנהל הליך אחד של תביעת ירידת ערך עם הליך ההפקעה, והוא יבחר באיזה הליך לנקוט.