

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

הרחבת הסיכון לוועדות מקומיות בתביעות 197 – חלק 2 – פיצוי בגין אובדן ציפייה לשינוי יעוד בקרקע חקלאית

עמנ (חי') 15-12-14040 מטעי לאה ויוסף בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה (10.12.16)
לעומת: עמנ (ת"א) 13-12-56297 דליה דלי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה (1.11.16)

שתי פסיקות סותרות ניתנו לאחרונה בסוגיית חובתן של ועדות מקומיות לפצות, במסגרת פיצויים בגין תכנית, בגין הירידה בערך קרקע חקלאית הנובעת מאובדן ציפייה כללית לשינוי יעודה.

פס"ד מטעי לאה – בפסיקה חדשנית, הסותרת את הפסיקה בעניין דלי (לעיל) ומנוגדת לעשרות פסיקות של ועדות הערר לפיצויים והשבחה, נדון הפיצוי עקב שינוי יעוד מחקלאי לדרך.

ביהמ"ש לעניינים מנהליים בחיפה (הש' רון סוקול) חזר על הלכת בירנבך (ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א) לפיה לא כל פגיעה בפוטנציאל לשינוי ייעוד מהווה "פגיעה" במובן סעיף 197 לחוק, אלא רק פגיעה בפוטנציאל תכנוני ממשי, דהיינו פגיעה ב"ציפייה סבירה" כי תאושר תכנית שתעלה את ערך המקרקעין. יחד עם זאת נקבע כי שאלה אחרת מהשאלה האם פגיעה בפוטנציאל מהווה פגיעה הינה השאלה האם יש להתחשב בפוטנציאל במסגרת הערכת שווי המקרקעין.

בהקשר זה, נקבע כי בעת עריכת שומה על פי גישת השוואה, יש להתחשב במלוא ערך המקרקעין בשוק החופשי גם אם שווי שוק זה מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות. אין להתחשב בציפיות מיוחדות הנוגעות לצדדים או בהשפעתם של אירועים שגרמו לשינוי זמני במחיר, אולם כאשר מחיר השוק מושפע מהנחה כללית, לפיה יעודם של קרקעות חקלאיות המצויות בקרבת אזורים מיושבים עשוי להשתנות, על השמאי לאמוד את שווי השוק מבלי להפחית מאום בשל צפייה שכזו. התעלמות ממחירי השוק משמעה הענקת פיצוי חלקי בלבד, שאין בו להשיב את המצב לקדמותו כנדרש.

פס"ד דליה דלי – כחודש מוקדם יותר, ניתנה פסיקה הפוכה ע"י ביהמ"ש לעניינים מנהליים בת"א (הש' ד"ר מיכל אגמון-גונן), אשר דנה בפיצוי עקב שינוי יעוד מחקלאי לשצ"פ (פארק עירוני).

ביהמ"ש סקר שם את יישומה של הלכת בירנבך בפסיקות ועדות הערר במחוזות השונים וסיכם כי על פי הפסיקות, לשם ביסוסה של "ציפייה סבירה" לשינוי ייעוד נדרש הליך תכנוני ממשי לאישורה של תכנית, דהיינו החלטה של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית אשר ממנה עולה כי ראוי לדעתו לקדמה. עוד נסקרה עמדת היועמ"ש לממשלה בשני עררים ולפיה אין מקום להתחשבות בפוטנציאל תכנוני בכלל, ולחלופין ניתן להתחשב רק בציפייה שהגיעה ל"מידת ודאות קרובה לתכנית מאושרת".

לפיכך נקבע, כי אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני המבוסס על הערכות, ציפיות, תקוות ומשאלות, או על מהלכי תכנון שלא הבשילו לכדי הליך תכנוני בעל אופק של ממש. הפוטנציאל התכנוני שבו יש להתחשב הוא זה המבוסס על הליך תכנוני לאישור תכנית קונקרטית לשינוי ייעוד. אכן, שווי השוק של מקרקעין עשוי להיות מושפע מאלמנטים לא רציונאליים היוצרים ערך ספקולטיבי. אולם, שאלת הזכות לפיצוי בגין אובדן פוטנציאל תכנוני מחייבת להתחקות אחר "ערכם הנורמטיבי" של מקרקעין, להבדיל משווי השוק שלהם. התחשבות בפוטנציאל תכנוני המבוסס על הערכות, ציפיות וכד', תביא לכך שהציבור יישא בתשלום פיצויים בגין תקוות שנכזבו, ותעניק לבעלי הקרקע מעין ביטוח על חשבון קופת הציבור. קופת הציבור לא תוכל לעמוד בהוצאה כזו, ומכל מקום, תוצאה זו מפרה את נקודת האיזון בין ההגנה על הפרט שמקרקעיו נפגעו לבין צרכי הציבור.

פסיקות סותרות

בבתי המשפט

לעניינים מנהליים

בשאלת החובה

לפצות בעלי קרקע

חקלאית ששונה

יעודה בגין אובדן

ציפייה כללית

לשינוי יעוד.

בפס"ד מטעי לאה

נקבע כי יש להתחשב

במלוא "שווי שוק"

גם אם מבוסס

בציפיות כלליות.

בפס"ד דליה דלי

נקבע כי אין

להתחשב בפוטנציאל

תכנוני המבוסס על

ציפיות גרידא.