



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת ברכה בר-זיו

המערער:

אלי קלוסקי  
ע"י עוה"ד תומר מירז

נגד

המשיבות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חדרה  
ע"י עוה"ד אלי וילצ'יק ואח'

### פסק דין

- 1
- 2
- 3 1. בפני ערעור מינהלי על החלטת ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז חיפה וצפון (להלן
- 4 "ועדת הערר") מיום 14.9.17. הערעור הוגש נגד ועדת הערר והועדה המקומית לתכנון ובניה
- 5 חדרה (להלן "הועדה המקומית"). בהמשך נמחקה ועדת הערר.
- 6
- 7 2. ביום 11.5.14 אושרה תכנית מתאר לחדרה, מס' חד/2020 (להלן "התכנית").
- 8
- 9 3. המערער הינו הבעלים של חלקות 14 ו-15 (להלן "החלקות"). החלקות כלולות בתחום
- 10 התכנית, ולטענת המערער, בהתאם לתכנית שונה ייעודן מ"ייעוד חקלאי" ל"ייעוד חקלאי
- 11 עם הנחיות מיוחדות" (כאשר בהוראות התכנית נקבע כי "בקרע חקלאית עם סימון
- 12 להנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה, לרבות הקמת מבנים חקלאיים").
- 13
- 14 4. המערער הגיש לוועדה המקומית תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך החלקות בעקבות אישור
- 15 התכנית.
- 16
- 17 המערער טען בתביעתו כי עקב שינוי סיווג החלקות – שונו תכונותיהם ויכולת השימוש בהם,
- 18 מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית נחותה, ונפגעו הן הפוטנציאל הכללי לשנות את ייעוד
- 19 החלקות, אך בעיקר היכולת המעשית של המערער, המעבד את החלקות עיבוד חקלאי,
- 20 לעשות שימוש חקלאי מיטיבי ללא מגבלות, כפי המצב היום, בחקלאות.
- 21
- 22 לתביעתו צרף המערער דו"ח שמאי.
- 23



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'**

תיק חיצוני:

- 1 גם מטעם הועדה המקומית נערך דוח שמאי, מר חיים גלנצר מיום 31.7.16
- 2
- 3 5. ביום 4.9.16 דחתה הועדה המקומית את תביעת המערער. הועדה המקומית קבעה כי לאחר
- 4 שבחנה את חוות דעת השמאי שצורפה לתביעה ואת חוות דעת השמאי מטעמה, היא סבורה
- 5 כי התכנית לא יצרה פגיעה בחלקות משני נימוקים:
- 6
- 7 א. "הועדה אינה מקבלת הטענה בדבר ירידת ערך הנובעת משינוי ייעוד החלקות
- 8 מחקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות. הועדה המקומית תטען כי על פי מצבן
- 9 התכנוני הקודם של החלקות לא ניתן היה לבנות מבנים חקלאיים ו/או בניה בכלל,
- 10 שכן על החלקות לא חלו תכניות מפורטות למעט הכרזה חקלאית ובענין זה לא חל
- 11 כל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין".
- 12 ב. עיסקאות ההשוואה של השמאי מטעם התובע לא רלבנטיות ומבדיקה שערכו
- 13 בחלקות בסביבה נמצא ששוויין עלה לאחר הפקדת התכנית.
- 14
- 15 6. המערער הגיש ערר על החלטת הועדה המקומית לועדת הערר. לערר צירף המערער גם תחשיב
- 16 נוסף בנושא הפוטנציאל, בעקבות פסיקה חדשה בענין.
- 17
- 18 7. בהחלטה מיום 14.9.17 דחתה ועדת הערר את הערר. ועדת הערר קבעה כי לא הוכחה, ולו
- 19 ברמה הלכאורית "פגיעה" בחלקות כדרישת הדין וכי "הפגיעה הנדרשת בתביעות מכוחו של
- 20 סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אינה מתמצה בהבדלי שווי בלבד, ירידה גרידא בערכה
- 21 הכספי של הקרקע, כי אם בשינוי לרעה של הנורמה התכנונית התקפה, קרי: פער שלילי
- 22 בין אפשרויות הבניה והשימוש במקרקעין לפני אישור התכנית הפוגעת, לבין אפשרויות
- 23 הבניה והשימוש במקרקעין לאחריו".
- 24
- 25 ועדת הערר קבעה כי הקביעה כי החלקות נכללו בקו הכחול של תכנית חד/1 אינה החלטה
- 26 שמאית.
- 27
- 28 ועדת הערר קבעה עוד כי נדרש שינוי לרעה בתכונות המקרקעין, דהיינו נדרש "שינוי
- 29 נורמטיבי פוגע" – שינוי שבעקבותיו פוחתות השימוש וההנאה מהמקרקעין.
- 30
- 31 ועדת הערר קבעה כי לפני אישור התכנית היו החלקות ללא ייעוד מאושר וכי "תכנית 2020
- 32 אך הוסיפה במקרקעין יעוד ושימוש פרטי לחקלאות אשר תיכנונית לא היו מאושרים קודם
- 33 לכן, ובכך, לטעמנו, אין לראות "פגיעה" כלשונו של סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה".
- 34



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ועדת הערר הוסיפה כי יתכן ושוויין של החלקות בשוק החופשי אכן פחת בעקבות אישור
- 2 התכנית, אך "משלא הוכחה כל פגיעה תכנונית במקרקעין דין הערר להידחות".
- 3 (להלן "ההחלטה").
- 4
- 5 8. החלטה זו היא נשוא הערעור. בערעור מבקש המערער לבטל את ההחלטה ולהמשיך בחליכים
- 6 ולחילופין מבקש למנות שמאי מומחה אשר יעריך את שווי הפגיעה בחלקות כתוצאה מאישור
- 7 התכנית.
- 8 המערער טען כי בהחלטת ועדת הערר נפלו טעויות כדלקמן:
- 9 א. בפרשנות לפיה קרקע ללא ייעוד מיתארי מקומי היא קרקע ללא תכונות, שלא ניתן
- 10 להשתמש בה.
- 11 ב. בפרשנות המרחיבה לראיות הנדרשות להצגת פגיעה במקרקעין, אפילו באופן
- 12 לכאורי.
- 13 ג. בנטל שהוטל על המערער להראות שהשתנה המצב התכנוני והוא בגדר פגיעה, והן
- 14 באשר להחלטה כי לא השתנה מצב החלקות, אלא לטובה.
- 15 ד. בהחלטה שהחלקות אינן נמצאות בגבולות התכנית הקודמת חד/1.
- 16 ה. בהעדפת החלטת הוועדה המקומית, שעמדה בסתירה לחוות דעת השמאי מטעמה,
- 17 לפיה במידה והחלקות היו כלולות בתחום תכנית חד/1 מדובר היה בחלקות ללא
- 18 מגבלות.
- 19 ו. בחוסר התייחסות לטענת המערער כי התכנית החדשה מטילה מגבלות על שימוש
- 20 החקלאות – מה שלא היה קיים כשהחלקות היו תחת הכרזה חקלאית מאז שנת
- 21 1968.
- 22 ז. בפרשנות מצמצמת לפסיקה מחוזית לפיה יש להכיר גם בשינוי לרעה בפרוטנציאל
- 23 תכנוני כפגיעה במקרקעין לצורך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965
- 24 (להלן: "החוק").
- 25
- 26 טענות המערער פורטו בהרחבה הן בהמשך הודעת הערעור והן בעיקרי הטיעון מטעמו.
- 27
- 28
- 29 9. הוועדה המקומית טענה בעיקרי הטיעון מטעמה כי התכנית לא פגעה בחלקות המערער.
- 30 לטענתה, עיקר טענתו של המערער הינה כי הפגיעה בחלקות מסתכמת בכך שעקב הוראות
- 31 התכנית לא ניתן לבנות בחלקות מבנים חקלאיים (דבר שניתן היה לעשות לפני אישור
- 32 התכנית) – כאשר טענת הוועדה המקומית היא כי לאור העדר תכנון כולל לעיר חדרה לפני
- 33 אישור התכנית החלקות של המערער (כמו גם חלקות וגושים אחרים בתחומי העיר חדרה)
- 34 "היו חסרי ייעוד תכנוני" – הן לא נכללו בתכנית מתאר קודמת ולא היה להן ייעוד כלל.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 הועדה המקומית טענה כי כפי שקבעה ועדת הערר, במסגרת התכנית החדשה הוגדר לראשונה
- 3 ייעוד החלקות של המערער. המדובר בחלקות המוקפות שטח חקלאי ונמצאות בחלק מרוחק
- 4 של דרום העיר, אינן צמודות דופן, ולכן נקבע ייעודן כ"חקלאי עם הנחיות מיוחדות".
- 5 משנקבע ייעודן של החלקות לראשונה, ממילא לא ניתן לראות כי נפגעו עקב התכניתה חדשה,
- 6 אלא להיפך- הותרו בהן שימושים נוספים.
- 7
- 8 הועדה המקומית הוסיפה וטענה כי לאחר הגשת הערר המערער הרחיב את חזית המחלוקת
- 9 והגיש תביעה מחודשת בה טען כי עקב אישור התכנית איבוד החלקות "פוטנציאל תכנוני"
- 10 שהיה בהן. לטענתה, יש לדחות שינוי חזית זה, וגם אם אין המדובר בשינוי חזית – הרי
- 11 שמדובר בתביעה חדשה שהסמכות לדון בה היא לוועדה המקומית ולא לוועדת הערר.
- 12
- 13 הועדה המקומית הוסיפה כי בכל מקרה לחלוקת לא היה כל פוטנציאל תכנוני, ואף אם היה
- 14 פוטנציאל – אין זה מסוג הפוטנציאל שיש לפצות בגינו במסגרת תביעה זו.
- 15
- 16 הועדה המקומית טענה בנוסף טענות סף לפיהן : 10.
- 17
- 18 א. אין מקום להתערבות בית המשפט בהחלטת ועדת הערר, שהינה בגדר מתחם
- 19 הסבירות ואין לאמר כי נפלה בה טעות.
- 20 ב. המערער לא הרים את נטל הראיה המוטל עליו ולא הוכיח כי במסגרת העדר ייעוד
- 21 תכנוני במצב התכנוני הקודם, ניתן היה להתיר בניית מבנים חקלאיים בחלקות.
- 22 ג. עיקר הערעור הינו שאלה תכנונית מובהקת בדבר הייעוד התכנוני הקודם של
- 23 החלקות – דהיינו – האם מדובר בחלקות ללא ייעוד או בחלקות חקלאיות, ,
- 24 ובמחלוקת מעין זו ההתערבות בשיקול הדעת התכנוני – מצומצמת.
- 25 ד. מדובר בקביעה עובדתית בענין זה הן של הועדה המקומית והן של ועדת הערר.
- 26
- 27 הועדה המקומית הרחיבה בעיקרי הטיעון בענין הקו הכחול A של התכנית הקודמת חד/ 1 11.
- 28 והעובדה שלטענתה החלקות לא נכללו במסגרתו. לחילופין טענה כי גם אם החלקות נכללו
- 29 בקו הכחול – הן לא סומנו בייעוד חקלאי וכי בקרקע שאין לה ייעוד תכנוני – לא ניתן להתיר
- 30 כל בניה אפילו במסגרת שימוש חורג.
- 31
- 32 באשר לטענת המערער כי מדובר בחלקות עליהן חלה "הכרזה בקרקע חקלאית" טענה הועדה
- 33 המקומית כי "הכרזה על קרקע חקלאית" לפי התוספת הראשונה לחוק – אינה משנה את
- 34 ייעוד החלקות אלא רק באה לקבוע תנאים בהם ניתן לאשר תכנית מפורטת על קרקע



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שהוכרזה כחקלאית. אין בכוחה של הכרזה להעניק זכויות בניה של מבנים חקלאיים בחלקה
- 2 , ובודאי שלא לשנות את ייעודה לחקלאי.
- 3
- 4 הועדה המקומית היפנתה לפסיקה בה נקבע כי "ההכרזה" אינה משנה את ייעוד הקרקע אלא
- 5 רק משמעותה היא "האפשרות הפוטנציאלית".
- 6
- 7 12. בדיון במעמד הצדדים טען ב"כ המערער כי הערעור הוא נגד ההחלטה של ועדת הערר שלא
- 8 איפשרה למערער לעבור את השלב הראשון, ובכך דחתה באופן סופי את תביעת המערער לפי
- 9 סעיף 197 לחוק, וכי ועדת הערר הרחיבה מידי את המונח "פגיעה לכאורית".
- 10
- 11 ב"כ המערער טען כי לפי תקנון תכנית חד/1 היא חלה על כל מרחב חדרה, וגם על חלקות
- 12 המערער. מפת התכנית מוקטנת וקשה לראות בדיוק את ייעוד החלקות, אך בכל מקרה, גם
- 13 אם אין לחלקות ייעוד מוגדר בתכנית חד/1 – מאחר והיא בתחום התכנית ניתן לתכנן
- 14 בחלקות את כל הייעודים הקודמים שלה – דהיינו מבני עזר לחקלאות.
- 15
- 16 ב"כ המערער טען כי גם על פי חוות דעת השמאי מטעם הועדה המקומית ניתן היה לחקים על
- 17 החלקות מבני אחסנה חקלאית, בעוד שעל פי המצב החדש המערער אינו יכול לעסוק
- 18 בחקלאות ללא מגבלות. כמו כן היפנה לתמונות המראות כי בסביבת החלקות היו בפועל בעבר
- 19 חממות. כמו כן טען כי בערעורים אחרים ועדת הערר עצמה קבעה כי יש פגיעה במקרקעין
- 20 והענין הועבר לשמאי מייעץ.
- 21
- 22 ב"כ המעררהודיע כי אינו טוען לפגיעה בפוטנציאל התכנוני – מאחר ונושא זה תלוי ועומד
- 23 בבית המשפט העליון.
- 24
- 25
- 26 13. ב"כ הועדה המקומית חזר על טענות הסף ואף לגופו של ענין חזר וטען כי החלקות לא היו
- 27 כלולות בתחומי הקו הכחול של תכנית חד/1 ובכל מקרה ועדת הערר קבעה באופן חד משמעי
- 28 כי הן לא סומנו מעולם בייעוד חקלאי כך שבפועל לא היה להן תכנון מפורט (כפי שקבעה גם
- 29 הועדה המחוזית).
- 30
- 31 באשר לתמונות שהציג המערער טען ב"כ הועדה המקומית כי המערער לא הציג היתרי בניה
- 32 לגבי המבנים ובנוסף, לא ברור באילו חלקות מדובר ומה היה ייעודן.
- 33



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חיצוני:

14. ב"כ המערער השיב לטענה אחרונה זו כי בשלב של הצגת פגיעה לכאורית הוא לא נדרש להציג  
היתרי בניה וכי זה בדיוק התפקיד של השמאי המייעץ, לבדוק את טענות הצדדים ולקבוע  
באם קיימות פגיעה, מה רמתה וממנה היא נובעת.
15. ב"כ המערער טען כי פרשנות הוראות התכנית מסורה להחלטת בית המשפט וגם אם ועדת  
הערר היא גוף מקצועי שהחליט כי החלקות היו ללא ייעוד – הפרשנות היא של בית המשפט.
- דיון**
15. השאלה שבמחלוקת הינה האם העותר הוכיח "פגיעה לכאורית" בחלקות, ועל פניו נראה כי  
ועדת הערר נתפסה לכלל טעות כאשר הכריעה מלכתחילה כי לא חלה פגיעה בחלקות, בניגוד  
למסמכים עליהם הסתמכה היא עצמה.
16. מטעם הועדה המקומית הוגשה חוות דעת השמאי חיים גלנצר. בחוות דעתו מתייחס השמאי  
לטענת העותר בדבר הפגיעה בחלקות והא כותב בסעיף 9 לחוות דעתו כי:
- "בהתאם להוראות התכנית, חלק הנכס בייעוד חקלאי שונה ל"קרקע חקלאית עם הנחיות  
מיוחדות" בשונה מהיעוד החקלאי במצב הקודם, במצב החדש לא ניתן לבנות מבנים  
חקלאיים ולא להקים פארק".**
- בהמשך הוא עושה סקירה השוואתית של עיסקאות בקרקע חקלאית עובר לתכנית ואחריה  
ומסקנתו היא כי התכנית לא גרמה לפגיעה בחלקות. קביעה אחרונה זו הינה בניגוד לקביעת  
השמאי מטעם העותר, שהיפנה לעיסקאות אחרות- ומסקנתו היא כי חלה פגיעה.
17. הנה כי כן, שני השמאים מסכימים כי הבחינה צריכה להיות על פי עיסקאות השוואה – כאשר  
העיסקאות שבחרו שונות. במצב דברים זה, וכאשר שמאי מטעם הועדה מסכים כי חל שינוי  
בייעוד החלקות ומדובר ב"מחלקות שמאית" באשר לעיסקאות השוואה שונות שנבחרו על  
ידי שני השמאים על פניו, הוכיח העותר **"פגיעה לכאורית"**.
18. אכן, קביעת ועדת הערר היא כי עובר לתכנית החלקות לא היו ביעוד לחקלאות, ואולם על  
פניו נראה כי נושא זה לא נבחן לעומקו, ולכאורה היה מקום להחזיר את הדיון לוועדת הערר  
לבחינת סוגיה זו בלבד. ואולם, מחלוקת זו לא נעלמה מעיני השמאי מטעם הועדה ובסעיף  
6.1. לחוות דעתו הוא קובע כי:





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'**

תיק חיצוני:

- 1 "תכנית חד/1...מתשריט התכנית לא ניתן לדעת בוודאות את מיקומן המדויק של
- 2 החלקות . נראה כי החלקות הנדונות אינם בתוך הקו הכחול של התכנית. במידה
- 3 והחלקות בתחום הקו הכחול, אזי ייעודן חקלאי. השימושים המותרים ב"אזור
- 4 חקלאי, הינן, בין היתר, בניינים המתוכננים לתכליות חקלאיות..."
- 5
- 6 לעומת זאת קבעה הועדה המקומית, בהסתמכה על חוות דעת השמאים מטעם שני הצדדים
- 7 כי:
- 8 "הועדה אינה מקבלת הטענה בדבר ירידת ערך הנובעת משינוי יעוד החלקות
- 9 מחקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות. הועדה המקומית תטען כי עפ"י מצבן
- 10 התכנוני הקודם של החלקות לא ניתן היה לבנות מבנים חקלאיים /או בניה בכלל
- 11 שכן החלקות לא חלו תכנית מפורטת למעט הכרזה חקלאית ובענין זה לא התרחש
- 12 כל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין".
- 13
- 14 ובהמשך ההחלטה מעדיפה הועדה המקומית את עיסקאות ההשוואה של השמאי מטעמה
- 15 ואינה מקבלת את אלו של השמאי מטעמה.
- 16
- 17 19. הועדה המקומית אינה מנמקת על סמך מה היא קובעת את מצבן התכנוני של החלקות,
- 18 כאשר, כאמור, בהתאם לאמור בהחלטה, החלטתה ניתנה בהסתמך על חוות הדעת השמאיות
- 19 ואפילו בחוות דעת השמאי מטעמה ההכרעה בסוגיה זו אינה חד משמעית והוא מתייחס,
- 20 כאמור, לחלקות כאילו היו בייעוד חקלאי.
- 21
- 22 20. ועדת הערר אימצה את קביעת הועדה המקומית וקבעה בסעיף 70 להחלטתה כי:
- 23
- 24 "בהדבק זה נקדים ונבהיר , כי אנו סבורים שצודקת הועדה המקומית בטענתה
- 25 לפיה המקרקעין לא יועדו בתכנית 1 לחקלאות, ולמעשה עובר לאישורה של תכנית
- 26 2020 לא נקבעו לגביהם הוראות כלשהן בתכנית מקומית. כך עולה להבנתו מעיון
- 27 בתשריט תכנית 1 אליו הפנו הצדדים, אף שתשריט זה אינו מצטיין בבהירות
- 28 יתרה".
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'**

תיק חיצוני:

- 1 הועדה מציינת כי זו היתה גם עמדת הועדה המקומית בהחלטתה, ובטיעוניה בפני ועדת הערר
- 2 וכי:
- 3
- 4 "לטעמנו, לו רצה העורר להוכיח אחרת ולהפריך את עמדת הועדה המקומית
- 5 בנושא, אזי במסגרת כתב הערר ולמזער (כך במקור!) עובר לדיון שהתקיים בפנינו,
- 6 היה עליו להגיש מפת מדידה או חוות דעת מקצועית אחרת המלמדת כי קביעה זו
- 7 אינה נכונה, וכי חלה שגיאה באיתור הקרקע על ידה".
- 8
- 9 ועדת הערר גם מציינת כי לא נעלמה מעיניה התייחסות השמאי מטעם הועדה המקומית
- 10 לנושא הזה, אך לקביעתה:
- 11
- 12 "איתורן המדויק של הקרקעות על תשריט התכנית אינו ענין שמאי, אלא ענין
- 13 המצוי באופן מובהק בליבת המומחיות של הועדה המקומית ונתון להכרעתה
- 14 המקצועית. משכך, ולאור עמדתה המנומקת של הועדה, וכאמור, כפי שעולה גם
- 15 להבנתנו ממכלול המסמכים והמידע הרלוונטי, העדפנו את ה ניתוח התכנוני
- 16 מטעמה".
- 17
- 18 ועוד הוסיפה ועדת הערר כי נושא זה נבחן גם על ידי הועדה המחוזית, אשר דנה ואישרה את
- 19 תכנית 2020 למתן תוקף, וקבעה ביום 27.11.12 כי:
- 20
- 21 "גם במצב הקודם לא חל כל יעוד קרקע ברמה מפורטת ולא היו בו זכויות בניה או
- 22 שימוש, ותכנית זו אף מוסיפה שימוש חקלאי שלא היה קיים במצב התכנוני
- 23 הקודם".
- 24
- 25 לאור האמור קובעת ועדת הערר כי:
- 26
- 27 "משאלו פני הדברים, איננו מקבלים את טענת העורר לפיה "התכנית החדשה
- 28 שינתה את תכונות הקרקע בבעלותי, מקרקע ביעוד חקלאי – קרקע חקלאית רגילה
- 29 לקרקע ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות".
- 30
- 31 21. אציין כי בניגוד לקביעת ועדת הערר, החלטת הועדה המקומית באשר ליעוד התכנוני הקודם
- 32 אינה מנומקת, ובניגוד לקביעתה, גם איני סבורה כי על העותר הנטל להוכיח מצב תכנוני של
- 33 מקרקעין בתחומה של רשות מקומית. מצב תכנוני נקבע בתכנית מתאר, הכוללת תקנון
- 34 ותשריט. בתקנון התכנית חד/1 נקבע במפורש כי היא חלה על כל שטח חדרה (בו נכללות גם





## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 החלקות), ולכאורה – לא צריכה להיות מחלוקת האם קרקע נכללת התחומי תכנית, שכן  
2 גבולות התכנית הם חד משמעיים והקו הכחול שלה אמור להיות ברור. ככל שיש ספק, ולא  
3 ברור היכן עובר הקו הכחול של התכנית בהתייחס לחלקות נשוא המחלוקת – הספק צריך  
4 לפעול לטובת העותר (כאשר, כאמור, לכאורה הקו הכחול צריך לכלול בתוכו את כל שטח  
5 השיפוט של העיר חדרה, בה נכללות החלקות).  
6
- 7 על כך יש להוסיף כי בבר"מ 89/17 (שאוחד עם בר"מ 2666/17 ובר"מ 322/17) ועניינו "אובדן  
8 פוטנציאל תכנוני" בהתייחס גם לוועדה המקומית חדרה, הוגשה חוות דעתו של היועץ  
9 המשפטי לממשלה, ובהתייחסו למצב הפרטני של תכנית 2020 לעומת תכנית חד/1, הוא קובע  
10 לענין המצב התכנוני הקודם בסעיף 80 לחוות הדעת כי:  
11
- 12 " המצב התכנוני הקודם- כעולה מחוות דעת השמאי אייל יצחקי והחלטת ועדת  
13 הערר הראשונה, על הקרקע לא חלה תכנית מפורטת או מתארית תקפה, אלא  
14 שמדובר בקרקע חקלאית מוכרזת שהשימושים בה כפופים להוראות התוספת  
15 הראשונה. ברקע הדברים, הופקדה בשנת 1982 תכנית מתארית שייעדה את  
16 המקרקעין לחקלאות (חד/450) אך היא לא אושרה למתן תוקף".  
17
- 18 אך בסעיף 82 דנה חוות הדעת בשאלה האם יש פגיעה במצב התכנוני החדש לעומת הישן  
19 וקובעת כי:  
20
- 21 "האם ישנה פגיעה? בכל הקשור למקרקעין שייעודם שונה ל"דרך", אין חולק כי  
22 נפגעו תכונות המקרקעין, גם בהתקיים הוראות מעבר המאפשרות המשך פעילות  
23 חקלאית בתקופת הביניים עד תפיסתה בפועל. ביחד לחלק המיועד לאזור מגבלות  
24 הבניה, נקבע על ידי השמאי המכריע כי קיימת פגיעה מסויימת ביכולת הניצול  
25 החקלאי, הגם ששימושים חקלאיים משמעותיים מותרים".  
26
- 27 הנה כי כן, היועץ המשפטי מסתמך על קביעת השמאי יצחקי באשר לגבולות התכנית, ובנוסף,  
28 שמאי זה עצמו קבע כי "קיימת פגיעה מסויימת".  
29
- 30 מאחר וועדת הערר בהחלטתה הסתמכה גם על חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה –  
31 ממילא נראה כי העותר "שכנע, ולו באופן ראשוני כי חלה פגיעה בת פיצוי במקרקעין"  
32 (כאמור בסעיף 42 להחלטת ועדת הערר) – ודי בכך כדי להצדיק מינוי שמאי מכריע על ידי  
33 ועדת הערר, קודם להחלטתה בערר לגופו. למותר לציין כי לכאורה על פי האמור לעיל – יש  
34 גם שינוי ב"נורמות התכנוניות" בנוסף למחלוקת בדבר הפגיעה בשווי החלקות.



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 56385-10-17 קלוסקי נ' ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז חיפה ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2
- 3 24. לפיכך, אני מקבלת את הערעור ומורה על החזרת הדין לועדת הערר, על מנת שתמנה שמאי
- 4 מכריע.
- 5
- 6 25. אני מחייבת את המשיבה לשלם למערער שכ"ט עו"ד בסך 9,000 ₪ ומוע"מ
- 7
- 8 26. המזכירות תחזיר למערער, באמצעות בא כוחו, את הערבות שהפקיד.
- 9
- 10 ניתן היום, כ"ד ניסן תשע"ח, 09 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.
- 11

ברכה בר-זיו, שופטת

- 12
- 13
- 14
- 15