

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3665 11 במרץ 2020

הלכת רומן ברג, הסוף?*

ביהמ"ש העליון – בחישוב פיצוי יש להתחשב בפגיעה קודמת של תוכניות קודמות כוללות

הסוגיה שעמדה לדיון היא אם בחישוב פיצוי פגיעתה של תוכנית (במקרה דנן תוכנית מתאר מחוזית ברמה מפורטת 6/3א' שעניינה תנאי לרכבת ודרך) ניתן לפצות גם בגין ירידת ערך שגרמו תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות קודמות שלא הקימו זכות לפיצוי מחמת כוללותן.

בית המשפט העליון השיב בשלילה (בדעת רוב ובניגוד לעמדת היועץ המשפטי לממשלה). עיקר פסק הדין ניתן על ידי השופט פוגלמן, ונביא מתוך "סיכומם של דברים" כפי שנכתבו על ידו:

"בחוות דעתי בחנתי את האפשרות לעגן פיצוי זה בהוראותיו של סעיף 197, הן על בסיס דוקטרינת ה"רצף התכנוני" שאומצה בעניין ה"ר, הן על בסיס העיקרון בדבר "מהלך תכנוני כולל" שהוצע על ידי היועץ המשפטי לממשלה. מצאתי כי הגם שישנן תכליות כבדות משקל התומכות בפיצוי בגין ירידת הערך שגרמו תכניות העבר – ובהן הגנה על קניינם של המערערים והגשמת תכלית של צדק חלוקתי – לא ניתן לפרש את הסעיף במתכונתו הנוכחית באופן המקים זכות לפיצוי כאמור. פרשנות זו מייטרת הלכה למעשה את דרישת ה"פגיעה" הקבועה בו, עוקפת את מגבלת ההתיישנות, ומפרה את האיזון הפנימי שקובע הסעיף בין השיקולים השונים הצריכים לעניין. עוד הצבעתי על כך כי אימוצה עלול לגרום השלכות תקציביות ניכרות המחייבות בחינה מערכתית. דעתי היא כי שינוי מהותי שכזה במערך האיזונים הטמון בסעיף 197 מחייב עיגון חקיקתי מתאים. לפיכך, ונוכח מסקנתי כי הדין הקיים אינו מאפשר לפצות את המערערים בגין ירידת הערך שגרמו תכניות העבר, לא מצאתי עילה להתערב בקביעת השמאית המכריעה להתחשב בעננה התכנונית לצורך קביעת ערכי הקרקע במצב הקודם לאישור תמ"מ 6/3א'."

*הערת המערכת – בהינתן שפסק הדין ניתן בדעת רוב (השופטים פוגלמן ומזוז כנגד דעת המיעוט של השופט אלרון) ובניגוד לעמדת היועץ המשפטי לממשלה, ולאור חשיבות הסוגיה, דיון נוסף בהרכב מורחב, ככל שיתבקש, איננו בלתי סביר.

בר"מ 5898/16 רומן ברג (ע"י עוה"ד צבי שוב ויפעת בן אריה) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (ע"י עוה"ד מיכל אגסי ואדוה זגון) ואח'. ניתן ביום 10.3.20 בבית המשפט העליון. שופטים: ע' פוגלמן, מ' מזוז, י' אלרון. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט
הוצאה לאור
בע"מ

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!