

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

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

יומון מס' 3157 4 בפברואר 2018

## עננה תכנונית

היועמ"ש - יש לכלול בפיצויים בגין ירידת ערך גם פיצויים בגין ירידת ערך עקב שלבים תכנוניים בטרם אלה התגבשו לכדי תכנית קונקרטית

אין זה ממנהגנו לכתוב יומונים בעניין של עמדת היועץ המשפטי לממשלה בתיק תלוי ועומד אלא שהפעם, בשל החשיבות שאנחנו מייחסים ומנכסים לחוות הדעת, נחרוג ממנהגנו ונדווח על חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה שניתנה לבית המשפט העליון בעניין הסוגיה אם יש להתחשב במסגרת תביעת ירידת ערך בפגיעה תכנונית קודמת עקב תכנית מתאר.

בעניין התלוי ועומד בפני בית המשפט העליון נדרש בית המשפט לשאלה אם בחישוב פגיעה מכביש שנקבע בתכנית מתאר מחוזית 6/3/א שהסדירה את סלילתו של כביש 431, יש להתחשב בכך שתוואי הכביש כבר מופיע בתכניות קודמות - תכנית המתאר הארצית (תמ"א 3) ובתכנית המתאר המחוזית (כעמדת הוועדה המקומית).

בית המשפט ביקש את עמדת היועץ המשפטי לממשלה ועמדתו הייתה כי "גם אם ערך המקרקעין ירד בעקבות תכניות כללית שטרם התגבשה, גם כאשר מדובר בתהליך רב שלבי שאורך שנים, הרי ששיעור הפיצוי לו זכאים הנפגעים צריך לתכלול את מלוא הנזק - וההשבחה - שנגרמו החל מהשלבים הראשונים בתהליך התכנוני, דהיינו התכניות הכלליות, ועד לתכנית הקונקרטית..."

"הפחתת שיעור הפיצוי בגין ירידת ערך שנבעה מ'עננה תכנונית' - שלבים תכנוניים שטרם התגבשו לכדי תכנית קונקרטית - באותם מקרים שבהם לפי המבחנים שנקבעו בפסיקה, לא ניתן היה להגיש תביעה או שלא ניתן היה לחייב הגשת תביעה באותה עת - יש בה כדי לפגום בעקרונות ובאינטרסים האמורים ולחתור תחת תכליתו של מנגנון הפיצויים הקבוע בסעיף 197 לחוק. חישוב ירידת הערך מתוך 'נקודת פתיחה' נמוכה כתוצאה מ'עננה תכנונית' שהמקרקעין היו שרויים בה, יש בו כדי לפצות את בעלי הזכויות בקרקע באופן חלקי בלבד, ולשלול מהם את הזכות, כי הפיצויים יעמידו אותם במקום בו היו טרם תחילת המהלכים התכנוניים הכוללים".

הערת המערכת: בעניין זה ראו גם ביומונים מס' 1747 מיום 16.4.12, 2054 מיום 22.7.13 ו-2774 מיום 10.7.16.

המערכת מודה למשרד עוה"ד צבי שוב על שהעביר לה עמדתו זו של היועץ המשפטי לממשלה.

עמדת היועץ המשפטי לממשלה, כפי שהוגשה במסגרת בר"מ 5898/16 ובר"ם 7019/16 רומן ברג ואח' (ע"י עוה"ד צבי שוב ויפעת בן אריה) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (ע"י עו"ד מיכל אגסי ואח') ואח'. הוגשה לבית המשפט העליון ביום 21.1.18. כתב: עו"ד עפר טויסטר.

- ❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
- ❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.
- ❖ ניתן להזמין את נשוא הכתבה כנגד דמי טיפול בסך 20 ₪+מע"מ. ניתן לקבל את החלטות ועדות הערר באתר האינטרנט של משרד הפנים ללא כל תמורה או במשרדי הוועדות.