

# בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב אין לכלול "ראש נזק" נוסף של עלות מיגון שהיא חיצונית לירידת ערך המקרקעין

/od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה



**עו"ד על נדל"ן**

**עדכון On-Line**

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין**  
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

**Tzvi Shoob Law Offices**  
3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)  
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180  
[tzvi@shoob-law.co.il](mailto:tzvi@shoob-law.co.il)

**צבי שוב משרד עורכי דין**  
רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)  
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180  
[www.shoob-law.co.il](http://www.shoob-law.co.il)

אין לראות באמור להלן כיועץ משפטי ו/או תחליף ליועץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב אין לכלול "ראש נזק" נוסף של עלות מיגון שהיא חיצונית לירידת ערך המקרקעין.

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה

**שם ומספר הליך:** בר"מ 6468/15 רשות שדות התעופה נ' צפריה מושב עובדים ואח'

**ערכאה:** בית המשפט העליון בפני כבוד הש' המשנה לנשיאה א' רובינשטיין, ע' פוגלמן ו-ד' ברק ארז.

**תאריך פסק הדין:** 28.09.16 **ב"כ רשות שדות התעופה ואח':** עוה"ד שלום זינגר וד"ר גדי רובין

בפני ביהמ"ש העליון נדונו שתי בקשות רשות ערעור על פסק הדין קמא (ובחרנו לדון באחת מהן לאור הסוגיה החשובה שעלתה במסגרתה), ולצדן חוות דעת היועץ המשפטי לממשלה. פסק הדין קמא אישר את החלטת ועדות הערר שהוסיפה לצפריה תשלום בעבור המיגון כנגד נזקי רעש, מעבר לירידת הערך בעקבות הארכת המסלול בנמל התעופה בן-גוריון. לשיטת היועץ המשפטי לממשלה, אין לברוא בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, "ראש נזק" נוסף של עלות מיגון שהיא חיצונית לירידת ערך המקרקעין. עוד נקבע כי במקום שבו עלות המיגון עולה על ירידת הערך אין מקום לפיצוי נוסף. הפיצוי כולו צריך להיות מגולם בירידת הערך לפי סעיף 197, וזאת על פי שמאות של מחיר אשר יינתן על-ידי קונה מרצון למוכר מרצון; הגבול העליון של הפיצוי לפי סעיף 197 הוא ירידת הערך. רשות שדות התעופה (להלן -"רש"ת") – שגישתה בבקשת רשות הערעור ממוקדת בנושא האמור – תומכת בעמדת היועץ המשפטי, ואילו צפריה מתנגדת לו, ובבקשת רשות ערעור מטעמה גם עותרת, בין השאר, להגדיל את שיעור הפחתת הערך שנקבעה לה.

לאחר דיון בבקשת רשות ערעור הובעה בפסק הדין עמדת ביהמ"ש במישור המשפטי ולפיה יש מקום לקבלת עמדתו של היועץ המשפטי לממשלה במובן זה **שירידת הערך לפי סעיף 197** **היא מכלול אחד**, האמור לשקף כל רכיב של ירידת ערך, לרבות בשל רעש במקרים המתאימים. ותקרתו היא שיעור ירידת הערך. דבר זה עולה בקנה אחד עם פסיקה רבת שנים (למשל בג"ץ 1188/92 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ברעלי** פ"ד מט(1) 463 (1995)). כפי שציין בית המשפט בפסק הדין, הכלל הגדול הוא: עסקינן לעניין **סעיף 197** בפגיעה בערך המקרקעין, והיא נבחנת במחיר של קונה מרצון למוכר מרצון לפני הפגיעה ואחריה, על פי שמאות; וככלל המחיר בשוק החופשי אמור לכלול "בכל מכל כל". מבחינה זו התקבלה הבר"ע של רש"ת.

לגופו של עניין בנושא חובת המיגון לאור הצהרת רש"ת שהיא תישא בעלות המיגון במלואה לפי חובתה על פי התכנית הסטטוטורית ובהתאם להוראותיה, נקבע כי המיגון יכוסה איפוא על ידי רש"ת בכלך מקרה לפי התכנית.