

בין "ציפייה ספקולטיבית" ל-"פוטנציאל עמום": לשם קביעת פיצויי ירידת ערך לפי ס' 197, יש להתחשב במלוא ערך המקרקעין בשוק החופשי, גם אם זה מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות, אך בנטרול ציפיות ספקולטיביות גרידא

/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

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

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

גרסאות הדפסה 

בין "ציפייה ספקולטיבית" ל-"פוטנציאל עמום":
לשם קביעת פיצויי ירידת ערך לפי ס' 197, יש להתחשב במלוא ערך המקרקעין בשוק החופשי, גם אם זה מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות, אך בנטרול ציפיות ספקולטיביות גרידא

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון

שם ומספר הליך: עמ"נ 14040-12-15 גיוין ואח' נ' ובניה חדרה ואח'; עמ"נ 29411-01-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון חדרה ואח';

עמ"נ 25955-12-15 רויכמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה ואח'.

ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט רון סוקול.

תאריך ההחלטה: 10.12.16. ב"כ העוררת: עו"ד יצחק מיוחס ושות'; עו"ד דוד בסון ואח'; עו"ד משה גלזר ויצחק גלזר.

האם יש להתחשב בפוטנציאל כללי ועמום לשינוי עתידי בייעודן של קרקעות חקלאיות בשל סמיכותן לאזורי פיתוח, ובשווי השוק הקיים לפוטנציאל עמום זה, לשם בחינת שווי מצב קודם, בתביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק? זוהי הסוגיה שבה בין היתר עסק ההליך הנדון.

עסקין במספר ערעורים שהוגשו על החלטות ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז חיפה, אשר התערבה בקביעותיו של השמאי מכריע – מר אייל יצחקי, אשר העריך את היקף הפגיעה במקרקעין עקב אישורה של תכנית פוגעת – תת"ל/3, 4/6, על פי ניתוח עסקאות השוואה שערך לצורך הערכת שווי מצב קודם.

ועדת הערר קבעה כי יש להפחית משמעותית את הסכומים שנקבעו בשומת השמאי המכריע, וקבעה כי אין להתחשב בשווי מצב קודם מציפיה ערטילאית לשינוי ייעוד, ומשום שלא חלה כל תכנית קונקרטית בשלב תכנון או הכנה כלשהם, הגיעה ועדת הערר למסקנה כי אין לכלול בקביעת שווי המקרקעין את "מרכיב הפיצוי בגין פוטנציאל כלשהו".

השאלה העיקרית שנדונה בערעורים על החלטות ועדת הערר הנ"ל, במסגרת ההליך בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, נגעה למידת ההתחשבות האפשרית בעת קביעת השווי במצב הקודם, בציפיות בלתי קונקרטיות ועמומות הקיימות, לשינוי ייעוד של מקרקעין בייעוד חקלאי, המצויים בסמיכות לאזורים המיועדים לפיתוח.

בית המשפט קיבל את הערעורים, הפך את החלטת ועדת הערר בעניין זה, וקבע כי שווי הקרקע במצב הקודם הינו כפי שהעריך השמאי המכריע, על בסיס ניתוח עסקאות ההשוואה.

בית המשפט סקר בפסק דינו את הרציונל העומד ביסוד דיני הפיצוי בגין ירידת ערך עקב אישור תכניות פוגעות, את תכליתו של סעיף 197 לחוק התכנון והבניה להעמיד את בעל המקרקעין "במצב שבו הוא היה לולא באה התכנית לעולם", את העיקרון לפיו "פגיעה במקרקעין" שהינה ברת פיצוי לפי סעיף 197, משמעה פגיעה בתכונותיהם של המקרקעין, ואת ההלכה לפיה לא כל פגיעה בפוטנציאל לשינוי ייעוד מהווה "פגיעה" במובן סעיף 197 לחוק, אלא רק פגיעה בפוטנציאל תכנוני ממשי, וכי רק פגיעה בציפיה סבירה כי תאושר תכנית שתעלה את ערך המקרקעין תחשב "פגיעה" המזכה בפיצויים, ואילו פגיעה בציפיה ערטילאית שאינה מבוססת על אפשרות סבירה למימוש השינוי, לא תזכה את בעל הזכות במקרקעין בפיצוי.

בית המשפט ציין, כי כאשר עוסקים במקרקעין בייעוד חקלאי, המצויים בקרבת אזורים מיושבים, קיימת ציפיה כללית לשינוי ייעודם, בין למגורים, ובין לתעשייה או למסחר. הציפיה הכללית כי ייעוד מקרקעין חקלאי ישונה בעתיד אינה מבוססת בהכרח על תכניות רלבנטיות אלא על הנחה כללית כי אזורים מיושבים צפויים להתרחב ועל-כן יהיה צורך בשינוי ייעודם של מקרקעין סמוכים. בית המשפט קבע כי האיזון בין השיקולים מחייב את המסקנה כי על המערך להתחשב בעת עריכת שומה על פי גישת השוואה, במלוא ערך המקרקעין בשוק החופשי גם אם שווי שוק זה מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות.

בית המשפט סייג מעט את קביעתו זו, כאשר ציין כי, כאשר מחיר השוק בעסקאות ההשוואה מושפע מציפיות ספקולטיביות גרידא, שאינן מבוססות על ידע כללי ועל מידע הנגיש לכל בעלי העניין, או כאשר ברור כי מחיר השוק הושפע מפעילות ספקולטיבית של מאן דהוא, יתעלם השמאי מציפיות שכאלו ויפחית ממחיר השוק את החלק אותו ניתן ליחס לציפיות ספקולטיביות שכאלו, ואולם שב והבהיר מיד כי, כאשר מחיר השוק מושפע מהנחה כללית, הנסמכת על התנהגות צפויה של הציבור ועל ההנחה הכללית לפיה ייעודם של קרקעות המצויות בקרבת אזורים מיושבים עשוי להשתנות, על השמאי לאמוד את שווי השוק מבלי להפחית מאום בשל צפייה שכזו.

בית המשפט ציין, כי בענייננו, השמאי המכריע בחן מפורשות האם ההפרש בין מחירי הקרקע בעסקאות ההשוואה לבין השווי שהיה מתקבל בשיטת היוון ההכנסות נובע מציפיה ספקולטיבית אם לא, והדגיש כי מדובר בציפיה כללית המוכרת גם באזורים אחרים בארץ, וכי [...] אותו "פוטנציאל עמום" מושפע ממדיניות התכנון הכללית במדינת ישראל ועתודות הקרקע הפתוחות המוגבלות, שעשויות להביא בטווח הרחוק לשינוי גם בקרקע המסווגת בתמ"א כאזור 'נוף כפרי פתוח'. בית המשפט ציין כי השמאי התייחס גם לעסקאות במגרשים קטנים, עסקאות שבוצעו במחירים גבוהים יותר המבטאים ציפיה ספקולטיבית יותר והתעלם מעסקאות אלו. לפיכך קבע בית המשפט, כי:

"דרכו של השמאי המכריע לאומדן שווי המקרקעין שבתחום התכנית הפוגעת תואמת את ההלכות כפי שפורטו לעיל. רק כך ניתן לקבוע את "מחיר השוק" של המקרקעין ולפצות את בעלי הזכויות במלוא הפיצוי המגיע בגין הפגיעה בזכויותיהם. התעלמות ממחיר השוק משמעה הענקת פיצוי חלקי בלבד שאין בו להשיב את המצב לקדמותו כנדרש בגדר דיני הפיצוי בגין פגיעה עקב אישורה של תכנית."

לאור האמור, קיבל בית המשפט את עיקר הערעורים, ביטל את החלטת ועדת הערר בכל הנוגע להערכת שווי המקרקעין במצב הקודם, והורה כי הפיצויים יהיו כפי שקבע השמאי המכריע.

לדעת המערכת מדובר בפסק-דין מתחייב, שבא לאחר שורת החלטות שונות שתוצאתן הייתה הפחתת הפיצוי ואי מתן שווי שוק של נכס למרות שדובר בהפקעה, ובניגוד לעקרון העל כי יש להעמיד את הנפגע והנפקע במקום בו היה ערב התכנית, ותוך הסתמכות על שיטת ההשוואה ועקרון מחירי השוק כברירת מחדל ראשונה.