

יפעת בן אריה



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 לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

גרסאות הדפסה

האם הגיע קץ ל"שחזור הזכויות"?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון

שם ומספר הליך: עת"מ (מרכז) 1761-03-16 פרשיד פרטיאלי נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז; עת"מ 30786-09-16 בר אור ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז.

ערכאה: בית המשפט המחוזי – מרכז, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט אורן שוורץ. **תאריך מתן פסק הדין:** 25.12.16

ב"כ המשיבים: עו"ד נורית טביב, עו"ד רותם אלקלעי; עו"ד מיכל אגסי; עו"ד דוד בסון, עו"ד אברהם בבג'נוב ואח'; עו"ד דפנה תמיר ואח'.

עניין של העתירות שנדונו בהליכים הנ"ל, הינו בהחלטות מוסדות התכנון המחוזיים, ועדת הערר והוועדה המחוזית – מרכז, מכוחן בוטלה הוראת "שחזור זכויות" שנכללה מלכתחילה על ידי הועדה המקומית בטבלת ההקצאות והאיזון שבתכנית איחוד וחלוקה בפתח תקווה.

העותרים הינם בעלי קרקע שהופקעה מכח תכנית, שמטרתה העיקרית הייתה שינוי ייעוד מאזור חקלאי לדרך חדשה – "דרך רבין". העותרים לא התנגדו לתכנית ולא תבעו פיצויי הפקעה, כיוון שהסתמכו על נוהג תכנוני של "שחזור זכויות" שנהג בפתח תקווה, לפיו השטחים שיופקעו מהם יכללו בתכנית עתידית, אשר תשביח את המקרקעין, לפי שווים המקורי. לימים פורסמה

תכנית נוספת, אשר שינתה ייעודם של מקרקעין הסמוכים לדרך רבין מחקלאות למגורים, ומכוחה קודמה תכנית איחוד וחלוקה נשוא העתירות. במסגרת טבלאות האיוון, נכללו על ידי שמאי התכנית, מר שאול לב, המקרקעין שהופקעו כמקרקעין בייעוד חקלאי, לפי הנוהג של "שחזור זכויות". בעלי הזכויות האחרים במתחם התכנית, הגישו התנגדות וטענו כי שחזור הזכויות גורע מן ההקצאה שהייתה אמורה להיות מוקצית להם. הועדה המקומית פ"ת דחתה את ההתנגדויות והותירה את שחזור הזכויות על כנו. ערר שהוגש בעניין זה לוועדת הערר – התקבל. חלק מן העותרים פנו לבית המשפט, וחלקם הגישו בקשה ועררו לוועדה המחוזית, אשר צידדה אף היא בהחלטת ועדת הערר ועל כך הוגשה עתירה נוספת. הדיון בשתי העתירות אוחד.

בית המשפט סקר בפסק דינו את נושא הליך האיחוד והחלוקה והקשר בינו לבין שחזור זכויות, וציין את הפרקטיקה שנהוגה הייתה בלא מעט מוסדות תכנון מקומיים לעשות שימוש בכלי זה. בית המשפט ציין עם זאת, כי שימוש בכלי של שחזור זכויות עלול לסטות מעקרונות היסוד של עקרונות תכנוניים והטיה אל עבר שימוש כמכשיר לפיצוי גרידא, וכן סקר את הקשיים הקיימים בעצם השימוש בשחזור הזכויות ככלי לפיצוי, בין היתר לאור פסיקת בית המשפט העליון בבג"ץ בן משה (6942/15), שם נקבע בין היתר כי הכללת חלקות בתחומי תכנית איחוד וחלוקה שלא משיקולי תכנון וקידום יעדי התכנית אלא למטרות פיצוי בלבד, לא רק שאינה מוצדקת מבחינה תכנונית ועלולה לפגוע ביעילות התכנון ובעקרונות של צדק חלוקתי, אלא היא עלולה לעלות גם כדי שיקול זר ופסול.

על רקע זה, בחן בית המשפט את נסיבות המקרה שבענייננו, וקבע כי הוא אינו נכנס לגדרי המקרים החריגים שבהם ניתן להכיר בשחזור זכויות, בין היתר לאור העובדה כי אין חפיפה מלאה בין שטחיהן של שתי התכניות (תכנית הדרך והתכנית הראשית שבאה לאחריה), כי תכנית הדרך אינה כוללת בחובה כל הוראה באשר לשחזור זכויות, וכי אין בענייננו קשר תכנוני הדוק וייחודי בין תכנית הדרך ותכנית האיחוד והחלוקה. בית המשפט אף דחה את טענת הסתמכות העותרים על הפרקטיקה שנהגה בפתח תקווה באשר לתכניות איחוד וחלוקה והוראת שחזור זכויות.

בסופו של יום, קבע בית המשפט כי אין תכלית תכנונית אמתית מאחורי שחזור הזכויות דן ועסקין אך במהלך שנועד לפצות את בעלי החלקות שהופקעו, מכוחה של תכנית הדרך, וכי בנסיבות אלה, קביעת הוראה של שחזור זכויות בתכנית האיחוד והחלוקה, תיחשב כשיקול זר ופסול, בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון.

לאור האמור, דחה בית המשפט את העתירות, וקבע כי תרופתם של העותרים לפיצויים בגין הפקעת חלקותיהם יכול ותימצא במסגרת תביעות שתוגשנה אל הוועדה המקומית, וכן הציע לוועדה המקומית לשקול בחיוב להאריך את המועד להגשת התביעות.