

הפגיעה, ההפקעה הנלווית ושתי העילות

לבעלים עומדות שתי עילות תביעה נפרדות: האחת - תביעה בעד הפגיעה במקרקעין ע"י התוכנית, והשנייה - תביעה על הפקעת המקרקעין במצבם החדש

עיד משה קמו

פגעו עליי תוכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או הגובלים בה, ובשלב מאוחר יותר הופקעו אתם מקרקעין - עומדות לבעלים או לבעל זכות אחד וזו בהם שתי עילות תביעה נפרדות: האחת - תביעה בעד הפגיעה במקרקעין עליי התוכנית, והשנייה - תביעה על הפקעת המקרקעין במצבם החדש.

זכות התביעה לפי העילה הראשונה קמה מכוח סעיף 197(א) לחוק התכנון הבנייה, הקר בע, שמקום שמקרקעין, הנמצאים בתחום תוכנית או גובלים בה, נפגעו עליי התוכנית, שלא בדרך הפקעה, מי שהיה ביום תחילתה של התוכנית בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לקבל פיצויים מהועדה המקומית לתכנון ולבנייה. זאת, בלבד שהפגיעה אינה מטוג הפגיעות המפורטות בסעיף 200 לחוק.

סעיף 197(ב) לחוק קובע, כי התביעה לפי צוים תוגש תוך שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית. עוד קובע הסעיף, כי שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שירשמו, אף אם עברה התקופה המועד הקובע לשומת הפיצויים הינו מועד תחילתה של התוכנית.

שיעור הפיצויים הינו כגובה ההפרש בשווי המקרקעין לפי מצבם ערב תחילתה של התוכנית, לעומת מצבם אחרי תחילתה של התוכנית. הפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר, בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין.

בקביעת שווי המקרקעין ערב תחילתה של התוכנית יש להתחשב בכל השימושים שניתן לעשות במקרקעין על-פי התוכנית הישנה

נשוא השינוי, תוך התעלמות מהגבלות השימוש שהוטלו על-פי חוק התכנון הבנייה בשלבי הבנת תוכנית השינוי (לפי סעיף 78 לחוק), או בשלבי הפקעתה (לפי סעיפים 97, 98 לחוק), וכן תוך התעלמות מירירת שווי המקרקעין בשוק עם היוודע הכוונה לשנות את ייעודם של המקרקעין או את אפשרויות ניצולם.

ניתן להביא בחשבון סיכוי סביר שהיה לשינוי ייעודם של המקרקעין אלמלא התוכנית הפוגעת. אין להעריך את מידת הפגיעה תוך התייחסות לשינוי הייעוד שיזול ביתר המקרקעין שנמסבה אחרי תחילתה של התוכנית החדשה ומכוחה מקרקעין שנועדו, למשל, לבנייה והפכו לבעלי ייעוד ציבורי אינם בעלי ערך גבוה יותר מאשר ערב התוכנית, גם אם יתר המקרקעין באותו אזור יהפכו לפי התוכנית למיועדים לבנייה צפופה ורכה יותר.

מקום ששינוי הייעוד בתוכנית שאושרה נעשה למטרת הפקעה עתידה, גם אז זכאי בעל הזכויות לקבל פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון הבנייה,

עם מתן התוקף לתוכנית, וללא קשר למועד ההפקעה בפועל, שכן, הנזק הנגרם על-ידי שינוי הייעוד הוא מידי. שאם לא תאמר כן, תר כל הועדה המקומית, הרוצה להפקיע מקרקעין תוך תשלום פיצויים בשיעור מוערי, ללכת בדרך פשוטה זו: קודם לשנות את ייעודם של המקרקעין להפקעה ואחר כך להפקיעם, שאז תהא פסורה, הן מחובת תשלום הפיצויים בגין שינוי הייעוד לפי חוק התכנון הבנייה, והן מעולו של החוק שמכוחו נעשתה ההפקעה, שכן, בעת ביצוע ההפקעה הממשית המקרקעין כבר יהיו כמעט חסרי ערך בעיניו של שינוי הייעוד.

אין להפחית מהפיצויים בעד שינוי הייעוד את השטח שניתן להפקיעו ללא תשלום פיצויים מכוח סעיף 190(א) לחוק התכנון הבנייה, אפילו נעשה שינוי הייעוד למטרת הפקעה עתידה. הטעם לכך הוא, שהבעלים זכאי לפיצוי מלא בעד הפגיעה בנכס, אלא אם כן קיימת בחוק הוראה מפורשת, השוללת או מקטינה את הפיצוי; בתבול מההוראה המפורשת הקיימת בנרון זה בסעיף 190(א) לחוק לגבי שלב ההפקעה, אין הוראה רומה בחוק לגבי שלב שינוי הייעוד. לפיכך, זכאי הבעלים לפיצוי מלא.

ייעודם של מקרקעין בתוכנית בנין עיר להפקעה מוכה את בעל הזכויות בפיצויים בעד אובדן זכות השימוש, בתקופה שבה נמנע בפר על השימוש ועד לתפיסת החזקה במקרקעין בעקבות נקיסת הליכי הפקעה.

זכות התביעה לפי העילה השנייה קמה בעקבות ההפקעה ומכוח החוק שבאמצעותו נעשה

תה ההפקעה. שיעור הפיצויים הינו שווי המקרקעין ביום הקובע לשומת הפיצויים, והיינו, שוויים הנמך

פגיעה מתוכנית

יותר עקב ייעודם החדש. הטעם לקביעת הפיצויים על-פי עילה זו לפי השווי הנמוך יותר של המקרקעין הוא, שאין בעל המקרקעין יכול ליהנות משני העולמות: מוד גיטא, לקבל פיצויים על-פי סעיף 197 לחוק עקב התוכנית, סמוך לאחור שינויה, ומאידך גיטא, לתבוע שבקביעת השווי במסגרת ההפקעה, הנעשית במועד מאוחר יותר, כששווי המקרקעין נמוך יותר, יתעלם בית המשפט משינוי זה, שאחרת יעלה סכום הפיצויים הכולל על שווי המקרקעין ערב שינוי הייעוד.

הכותב מתמחה בדיני הפקעת מקרקעין.