

# פטור מתשלום פיצויים: רק במקרים נדירים

חובתה של הוועדה המקומית לפצות בגין פגיעה שאינה חורגת מתחום הסביר אינה נגרעת כל עוד לא הוכחה שאין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים

ע"ד משה קמר

ציבורי חיוני שאינו מגולם בכספים הזורמים לקופת הרשות.

לעומת זאת, אם תוכנית שיש לציבור אינטרס מובהק בהתקנתה גורמת פגיעה במקרקעין של פלוני ומשכיחה את שוויים של מקרקעין אחרים שבתחום התוכנית, יהיה בעל הזכות הנפגעת זכאי לפיצויים חרף האינטרס הציבורי שבתוכנית, כיוון שלרשות מצוי מקור מימון בגביית היטל השבחה ממי שמקרקעיו הושבחו. באופן זה, במקרה שזום פרטי יזום תוכנית המשכיחה את מקרקעיו וגורמת פגיעה למקרקעין גובלים, יש מקום לחייב את הוועדה המקומית לשלם פיצויים לבעל המקרקעין הגובלים, גם כאשר שיעור הפגיעה הינו קטן. אין הצדקה שאדם אחד יתעשר על חשבוננו של האחר. קופת הציבור אינה נפגעת בתשלום הפיצויים, הן מכיוון שהוועדות המקומיות מקיפדות לקבל מיוזמים כתבי שיפוי, והן מכיוון שבסיטואציה האמורה גבתה הוועדה מהיזם היטל השבחה.

התנאי המצטבר השלישי לתחולתו של סעיף 200 לחוק הינו, כי אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים. התנאי האמור מספק ערובה להגבלת תחולתו של סעיף 200 למקרים נדירים ויוצאי דופן. כדי שתופטר מחובת הפיצוי אין הוועדה המקומית יוצאת ידי חובה בשכנוע, שפגיעת התוכנית בכותו של הפרט אינה חורגת מתחום הסבירות אלא עליה להוסיף ולשכנע, שכנסיות העניין אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים. תנאי זה הוא תנאי שלילי. התנאי אינו קובע, כי הוועדה המקומית תפצה את הנפגע בגין פגיעה שאינה חורגת מתחום הסביר אם יהיה זה מן הצדק שהנפגע יקבל פיצוי. התנאי קובע כי חובתה של הוועדה המקומית לפצות בגין פגיעה שאינה חורגת מתחום הסביר אינה נגרעת כל עוד לא הוכח, שאין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים (דנ"א 1333/02).

מאפשר לרשויות השלטון לפגוע בזכויות קנייניות כאקט חריצדדי, ללא צורך בהסכמת בעל הזכות הקניינית. אך יחד עם זאת, נקודת המוצא צריכה להיות שבצידה של פגיעה כזו ישולם פיצוי הולם (ע"א 210/88). רק במקרים נדירים ויוצאי דופן תופטר הוועדה המקומית מחובתה לפצות את בעל הזכות הנפגעת (דנ"א 1333/02).

על מנת שהוועדה המקומית תוכל להסתמך על הוראת סעיף 200, עליה להוכיח שלושה תנאים מצטברים: האחד – הפגיעה הנגרמת על ידי התוכנית נמנית עם אחד מ-11 סוגי המקרים הקבועים בסעיף 200; השני – הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין; השלישי – אין זה מן הצדק לשלם פיצויים לבעל הזכות הנפגעת (ע"א 210/88; ע"א 4390/90; דנ"א 1333/02).

כאמור, התנאי המצטבר השני לתחולתו של הפטור מפיצויים שבסעיף 200 הוא, שהפגיעה אינה עוברת

את תחום הסביר בנסיבות העניין. לצורך בחינתו של התנאי האמור יש לבחון שלושה שיקולים עיקריים (ע"א 3901/96; דנ"א 1333/02): השיקול הראשון הוא שיעור הירידה בערך המקרקעין הנפגעים. ככל ששיעור הירידה בערך המקרקעין גבוה יותר, כך גדל הסיכוי שהפגיעה תחשב כלא סבירה בנסיבות העניין. השיקול השני הוא זה של מידת פיזור הגוש. ככל שהפגיעה במקרקעין היא מסוג הפגיעות השכיחות, המתפזרות על חלק ניכר מהאוכ"ל לוסיה ושהן חלק מהסיכון של התכנון עצמו, כן ניתנת לראותה כמי שאינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין. השיקול השלישי נוגע לאינטרס הציבורי חיוני הגלום בתוכנית. ככל שאינטרס זה הוא חריף יותר, כך גדל הסיכוי כי הפגיעה בקניין תיחשב כסבירה בנסיבות העניין. ראוי להדגיש, כי המרוכב באינטרס

## פגיעה מחוכנית

סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה קובע, כי אם נפגעו על ידי תוכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עימה – מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית בכפוף לאמור בסעיף 200. סעיף 200 קובע, כי לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתוכנית הנמנית עם אחת מ-11 ההוראות המפורטות בהמשך הסעיף, ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים.

הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה, ויחד עימן יזמי תוכניות פוגעות שנתנו כתבי שיפוי לוועדות, מרבים להסתמך על הוראת סעיף 200 בניסיון לקבל פטור מתשלום פיצויים, מקום שבעל הזכות הוכיח פגיעה במקרקעיו עקב מתן

התוקף לתוכנית. במרבית המקרים טענתם המרכזית של הוועדות והיוזמים היא, ששיעור הפגיעה שהוכחה הינו קטן, ועל כן, לגרסתם, חלות הוראות סעיף 200. גישה זו הינה גישה פשטנית, שאינה ממלאת את הוראותיו של סעיף 200. המבחן הקבוע בסעיף אינו מבחן כמותי גרידא, אלא הוא מבחן משולב, המורכב מרכיבים שונים, שאת כולם יש לבחון ולשקול. על כן, ברוב המקרים של תביעות הפיצויים, דינן של טענות הפטור שבפי הוועדות המקומיות להידחות ובעל הזכות הנפגעת זכאי לפיצויים.

את הוראות סעיף 200 יש לפרש בצמצום, במיוחד לאור הכלל היסודי, לפיו בצידה של פגיעה בזכות קניינית של הפרט חייב להיות פיצוי ראוי. החוק אומנם רואה לנגד עיניו את האינטרס הציבורי, כעצם העובדה שהוא