

תא/0622/92009

בפני כב' הוועדה:

- יו"ר הוועדה **הגב' סילביה רביד, עו"ד**
- חבר הוועדה **מר אור לוי, שמאי מקרקעין**
- חברת הוועדה, נציגת מתכנן המחוז **גב' גל קארו**

בעניין שבין:

- העורר:** עו"ד אליהוד יערי
- ע"י ב"כ עו"ד משה קמר

-נגד-

- המשיבה 1:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
- ע"י עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב
- המשיבה 2:** נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים
- ע"י עו"ד דוד כחלון

החלטה

פתח דבר

בפנינו השגה מטעם העורר על השומה המייעצת שנערכה על ידי השמאית הגב' רמה מאור ביום 26.4.2024 (להלן: "השומה המייעצת") בקשר עם תביעת הפיצויים בגין הנכסים המצויים ברחוב בן יהודה 114 ת"א – יפו (תתי חלקות 1 ו-12 בחלקה 9 בגוש 7078) (להלן: "הנכסים")

זאת, עקב אישורה של תכנית תת"ל 70א' רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגולי" - מקטע מערבי (להלן: "התכנית").

השמאית המייעצת מונתה בהתאם להחלטת ועדה מיום 30.4.2023 (להלן: "החלטת הוועדה") לבחון את הפגיעה בגין אישורה של התכנית.

תת חלקה 1 היא יחידה מסחרית בקומת הקרקע ואילו תת חלקה 12 היא דירת דופלקס בקומות החמישית והשישית של הבניין. לשתי יחידות אלו צמוד מתקן חניה ובו 3 מקומות חניה.

הגם שהתכנית הביאה לחסימת שלוש החניות הללו נקבע בשומה המייעצת כי אין כל פגיעה בגין אישורה של התכנית.

עיקר טענות העורר נסבות על השומה המייעצת אם כי גם הועלתה על ידו טענה הנוגעת להחלטת הוועדה ולהנחיות שניתנו לשמאית המייעצת במסגרתה.

נפתח תחילה בטענות הנוגעות לשומה המייעצת ובהמשך נתייחס לטענה שנסבה על ההחלטה עצמה ולפיה לא היה מקום לקחת בחשבון את הגורמים המשביחים מן התכנית.

כפי שיפורט להלן, החלטנו להחזיר את הדיון לשמאית המייעצת לשם בחינה חוזרת של השומה המייעצת.

בסיפת החלטה זו נתייחס לטענת העורר בעניין ההחלטה. נציין כי אנו סבורים כי דינה של הטענה להידחות. למעלה מן הדרוש ועל מנת שהסוגיה הכלכלית תבחן בכלל היבטיה, ככל

1	שתהא בסוגיה הכרעה משפטית אחרת, אנו מנחים את השמאית המכריעה לערוך את
2	השומה המייעצת בחלופה נוספת.
3	
4	<u>לטענות בעניין אופן עריכת השומה המייעצת והנתונים הנכללים בה</u>
5	
6	<u>טענות העורר</u>
7	
8	במסגרת ההשגה מועלות טענות שמאיות רבות בהתייחס לשומה המייעצת, הן ביחס
9	לניתוח הגורמים המשביחים שהביאו לאיון ההשבחה, הן ביחס להשפעת תמ"א 4א23
10	כמצב קודם, הן ביחס לנתוני ההשוואה ועוד.
11	
12	העורר מציין כי בשומה המייעצת נקבע כי לא זו בלבד ששווי המקרקעין של העורר לא
13	נפגע אלא ששווי גדל בסכום של 435,413 ₪ למועד הקובע. מדובר בקביעה בלתי סבירה
14	בעליל על פיה, למרות שאין חולק שלדירתו ולחנותו של העורר נגרמה פגיעה קשה עקב
15	שלילת הגישה לשלוש החניות הצמודות הוא אינו זכאי לכל פיצוי.
16	
17	העורר טוען כי מסקנת השומה המייעצת לפיה חרף ביטול 3 חניות אין כל פגיעה מן
18	התכנית היא מסקנה בלתי סבירה בעליל.
19	
20	העורר טוען כי השומה המייעצת לוקה בהיבטים רבים.
21	
22	אין בשומה המייעצת ניתוח של הגורמים המשביחים שהביאו למסקנה כי הפגיעה מן
23	התכנית אוינה. היה על השמאית המייעצת לבחון את אחוז ההשבחה היחסי שיש לייחס
24	לכל רכיב ורכיב.
25	
26	עוד טוען העורר כי שגתה השמאית המייעצת בהפחתתה את מלוא ההשבחה על פי תמ"א
27	4/א/23. במצב הקודם לפי תמ"א 4/א/23 הייתה הסתברות של 33.3% שהרק"ל תוקם
28	במפלס הקרקע, מכאן שאין לייחס לעורר חבות מלאה של ההשבחה שנגרמה כנטען אלא
29	רק חבות הסתברותית של 66.6%.
30	
31	העורר מוסיף וטוען כי החל משנת 2011 היו אינדיקציות ברורות לכך כי מסילת הרכבת
32	הקלה תוקם במפלס הקרקע.
33	
34	העורר מוסיף וטוען כי ההנחה לפיה רק"ל על פני הקרקע עדיפה על פני רק"ל תת קרקעי
35	טעונה הוכחה. השמאית המייעצת לא נימקה הנחה זו כדבעי. כך למשל לעניין השימוש
36	בטכנולוגיה, הרי שהרכבת בתת הקרקע עדיפה על פני רכבת במפלס הקרקע, שכן זו כלל
37	אינה משפיעה בנושא הרעש. עוד הוא טוען כי השמאית המייעצת לא הביאה בחשבון את
38	המעבר לכלי רכב חשמליים שהם נטולי רעש וזיהום, ומוסיף כי נושאים אלה של רעש
39	וזיהום אינם בתחום מומחיותה.
40	
41	העורר טוען כי בקביעת שווי מגורים במצב הקודם בשומה המייעצת נפל פגם משמעותי.
42	
43	בחישוב שווי ממוצע של דירות ברחוב בן יהודה 8 ו-31 נלקחו כדירות השוואה עסקאות
44	המרוחקות כ-1,150 וכ-800 מטרים מהנכסים מושא הערר, תוך התעלמות מעסקאות
45	ונכסים סמוכים יותר. לעניין זה כוללת ההשגה טבלאות ובהן פירוט עסקאות. מהטבלאות
46	הללו עולה, לטענת העורר, כי שווי הדירות בקרבת דירת העורר גדול ב-9.4% משווי דירות
47	בגושים בהם כלולות דירות ההשוואה.
48	
49	העורר טוען כי לא ניתן להסיק מסקנות מהעסקאות שפורטו בשומה המייעצת באשר
50	להשבחה במקרקעין. עיון ב-9 העסקאות שהובאו בעמוד 86 לשומה המייעצת מעלה כי 8
51	עסקאות מתוכן מתייחסות לצד המערבי של רחוב בן יהודה ורק עסקה אחת מתייחסת
52	לצד המזרחי של הרחוב שבו מצוי הנכס של העורר ובצמוד אליו תעבור הרכבת הקלה.
53	
54	הבניינים המצויים בצד המזרחי של רחוב בן יהודה, ובכללם הבניין בו מצוי נכסו של
55	העורר נפגעו מתוואי הרק"ל.
56	

התכנית ביטלה את הגישה לחניות ומונעת תנועה ועצירה של כלי רכב בצד זה. מדובר	1
ברכבת שאמורה לנסוע בכל שעות היממה בתדירות של כל 4 דקות וצמידותה לבניינים	2
יוצרת גם מטריד ויזואלי. משכך, היה על השמאית המייעצת להסתמך רק על עסקה אחת	3
רלבנטית בלבד. אם בוחנים לפי עסקה זו הרי שתוספת השווי היא בשיעור של 4.8% בלבד	4
ולא כפי שנקבע בשומה המייעצת.	5
	6
9 העסקאות שהובאו על ידי השמאית המייעצת לא מפורט לגביהן האם הן מתייחסות	7
לדירות חזיתיות או עורפיות דבר שמהווה נתון רלבנטי.	8
	9
לגבי שתי עסקאות לא מתקיים התנאי לפיו מועד העסקאות לא ירחק משנתיים מהמועד	10
הקובע לשומה.	11
	12
העורר מוסיף וטוען כי גם בהערכת שווי מצב חדש של דירות העורר נפלו פגמים, שכן	13
דירות ההשוואה כוללות נתונים פיזיים שונים מאלו של דירות העורר. קביעת השמאית	14
המייעצת שנכסיו של העורר הושבחו אינה מבוססת.	15
	16
העורר טוען כי השמאית המייעצת קבעה בשגגה בעמוד 79 לשומה המייעצת כי מתן פיצוי	17
בגין רכיב החניות ובגין הפגיעה בשווי הדירה מהווה מתן פיצוי כפול.	18
	19
העורר טוען כי קיימת פגיעה נוספת בשווי הדירה והחנות עקב ביטול הגישה לחניות, שמאי	20
העורר הפנה למחקר דלפי בעניין זה והשמאית המייעצת לא התייחסה אליו.	21
	22
העורר טוען כי שגתה השמאית בשווי שקבעה לגבי מקום חניה, שכן היא הסיקה שווי חניה	23
במתקן משוויים של מתקנים השונים בתכלית מהמתקן מושא הדיון. בענייננו מדובר	24
במתקן שמשרת את חניות העורר בלבד, והיה עליה להביא בחשבון את מספר החניות	25
שמשמשות במעלית ואת משך וזמני ההמתנה.	26
	27
שגתה השמאית המייעצת עת הביאה בחשבון דמי שימוש בגין השכרת מקומות החניה עד	28
לחסימתן ושגתה בעניין מכירת שטח הקרקע והצמדתו ליחידת הדיון שבקומת הקרקע.	29
קביעה זו מבוססת על הנחה ספקולטיבית שאינה נתמכת בראיות.	30
	31
עוד מוסיף העורר וטוען כי השמאית המייעצת לא הביאה בחשבון את אובדן ההכנסות	32
בתקופת העבודות.	33
	34
תשובת המשיבות	35
	36
המשיבות טוענות כי דין הטענות כנגד השומה המייעצת להידחות באשר הן אינן מצביעות	37
על טעות מהותית בה. על כן יש לאמץ את השומה המייעצת ולדחות את התביעה.	38
	39
השומה המייעצת נערכה בהתאם להנחיות ועדת הערר והינה שומה מקצועית, יסודית,	40
בעלת מסד נתונים רחב ובעלת מסקנות סבירות ולא נפלה בה כל טעות מהותית.	41
	42
השמאית המייעצת הונחתה להתייחס אף למחלוקת השמאית בין הצדדים לגבי אופן	43
כימות הפגיעה לנכס בשל אובדן מקומות החניה לרבות השימוש הזמני בחניות המצדיק	44
את מתן הפיצוי, לצד האפשרות לעשות שימוש חלופי בשטחן. השמאית המייעצת קבעה	45
בהתאם את דמי השימוש לתקופה בת 5 שנים למקום חניה לצד ריבית שנתית, כמו גם את	46
השימוש החליפי שניתן לבצע במקום שטח החניה.	47
	48
השמאית המייעצת כללה עסקאות השוואה טרם ולאחר אישור התכנית וכפועל יוצא	49
קבעה כי קיימת השבחה בשיעור של 15.5%, בין היתר לאור צמצום עומס התנועה, הירידה	50
בזיהום האוויר ושיפור באקלים האקוסטי.	51
	52
אשר לטענות העורר ביחס לשומה המייעצת הנוגעות לאלמנטים המשביחים אשר הובאו	53
במסגרתה, הרי שהשומה המייעצת כוללת פרק שלם שעוסק בהשפעת התכנית על שווי תתי	54
חלקות מושא הערר, במסגרתו בחנה השמאית המייעצת את אופן הפגיעה באמצעות שווי	55

המקרקעין בשני מצבי התכנון וכן על בסיס עסקאות השוואה ועל יסודן הגיעה למסקנה כי קיימת עליית שווי של 15.5% בגין התכנית.

בכל הנוגע לטענות החדשות בעניין אינדיקציות לפיהן לכאורה מאז שנת 2011 היה צפוי כי הרק"ל תוקם במפלס הקרקע, הרי שעסקינן פעם נוספת בטענות ישירות כנגד החלטת ועדת הערר במסגרתה נקבע מפורשות כי במצב התכנוני מכח תכנית תמ"א 4/א/23 לא נקבע מפלס מעבר המתע"ן אשר יכול להיות גם עילי כפי שנקבע בסופו של דבר בתכנית.

יש לדחות את הטענות בעניין אובדן הכנסות לתקופת עבודות הרק"ל. בהתאם להלכה הפסוקה והמחייבת נזק זמני אינו מסוג הנזקים ו/או הפגיעות אשר ניתן לתבוע בגינם פיצויים על פי סעיף 197 לחוק. בהקשר זה מפנות המשיבות לרע"א 6483/15 **נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן** (נבו, 2.8.16) (להלן: "עניין קטן") שם נקבע כי מטרדים ארעיים אשר נגרמים בתקופת הוצאתה לפועל של תכנית אינם בני פיצוי מכח סעיף 197 לחוק וראו גם ערר 9-266-287-08 **אבו נייע ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים** וכן החלטת ועדת הערר ת"א 9018/0922 **אלי שיגריס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א - יפו** (נבו, 22.8.24) (להלן: "עניין שיגריס").

יש לדחות את הטענה כי לא נעשה ניתוח של הגורמים המשביחים. השומה המייעצת כוללת פרק שלם של השפעות התכנית על שווי תתי החלקות מושא ההחלטה (ראו סעיף 14.4 לשומה המייעצת) תוך שנקבע במסגרתה כי אופן בחינת הפגיעה הנטענת ייבחן על ידה במסגרת בחינת השווי בשני מצבי התכנון, על בסיס עסקאות השוואה המשקפות באופן אובייקטיבי את כלל הרכיבים במצב התכנוני הקודם ואת כלל הרכיבים במצב התכנוני החדש. השמאית המייעצת ערכה סקר מחירים ועסקאות מכר ברחוב דיזנגוף (בעמוד 85 לשומתה) ואמדה שווי מ"ר בנוי בסך של 39,243 ₪ למ"ר בנוי ובהתאמה לזמן – 44,226 ₪ למ"ר. אל מול נתונים אלו, השמאית המייעצת ערכה סקר עסקאות מכר ברח' בן יהודה המצויות בתחום קו המתע"ן הכוללות ממ"ד ומעלית שנערכו לאחר מועד פרסום התכנית לאישור ברשומות ולפיה ממוצע העסקאות משקף 49,399 ₪ למ"ר ובהתאמה לזמן 51,062 ₪ למ"ר. על כן, הגיעה השמאית המכריעה למסקנה חד משמעית לפיה קיימת עליית שווי של 15.5% בגין התכנית.

ההשוואה בין רחוב בן יהודה לרחוב דיזנגוף לא נעשתה בחלל ריק. השמאית המייעצת ציינה כי נתוני שווי לדירות מגורים המצויות בתוואי רחוב דיזנגוף "משקפות מאפייני בינוי דומים (שנת בניה, קומה ממוצע, מועד עסקאות ממוצע, דירות הכוללות ממ"ד, היעדר חניה ועוד)".

לטענת העורר, אין להתחשב בגורם הנגישות לצורך הקטנת סכום הפיצוי המגיע לעורר לפי סעיף 197 משני טעמים: האחד – נושא העברתו של קו הרכבת הקלה לא נולד לראשונה בתכנית אלא עוד בשנת 2010 בתמ"א 4/א/23 – טענה המנוגדת להחלטת ועדת הערר (עמ' 25 לפרוטוקול הדיון והחלטת ועדת הערר) והטעם השני – יצירת נגישות למקרקעין אינה עילה לגביית היטל השבחה.

אשר לטעם הראשון – התמ"א אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט – היא התכנית שבענייננו. לפיכך, על טענת העורר בעניין זה להידחות.

לעניין זה קבעה השמאית המייעצת בעמ' 75 כי:

"היות שתמ"א 4/א/23 אינה מפורטת ואינה קונקרטית ביחס למפלס המתע"ן ולמיקום הנתיב בו תעבור מסילת הרכבת הקלה וכן לסוג הטכנולוגיה אשר תשמש את קו המתע"ן, הרי שקיימת חוסר ודאות ביחס לפגיעה הנטענת, קרי לחסימת החניה בנתיב המזרחי של רחוב בן יהודה בכלל וחסימת החניה של תתי החלקות הנדונות בפרט. במסגרת המצב התכנוני הקודם לא ניתן לזהות פגיעה קונקרטית המיוחדת לחסימת החניות בתתי החלקות הנדונות המקימה עילה לתביעה."

השמאית המייעצת הפנתה להחלטת ועדת ערר נשוא ההליך דנן :	1
	2
"בשלב הקודמת המשתקף בתמ"א 4/א/23 אין לדעת היכן יעבור במדויק	3
תוואי הרכבת הקלה, האם בחלקו המזרחי או המערבי של הרחוב, ומה	4
מידת הפגיעה הקונקרטית שתהיה עם בכלל ביחס לכל מבנה לכל אורכו	5
של התוואי. פגיעה כאמור מתגבשת עם התכנון המפורט ועם המגבלות	6
שעניין בגישה לנכס בהליך על פי סעיף 149 לחוק אותו מאפשרת התכנית.	7
	8
על כן, לא שוכנענו כי כל הפגיעה הנטענת מקורה כבר בתמ"א 4/א/23	9
ועניין זה דרוש ליבון בפני השמאי המייעץ."	10
	11
אשר לטעם השני – ראשית יצוין כי ניתן לגבות היטל השבחה על נגישות שהביאה לעליית	12
שווים של המקרקעין (בר"ס 2647/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' גולדן	13
פוינט בע"מ). שנית, ההשבחה נובעת לא רק מהנגישות אלא גם בשל הפחתת רעש וזיהום	14
אוויר ביחס למצב התכנוני שקדם לאישורה של התכנית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר	15
וכיו"ב.	16
	17
לטענת העורר, שגתה השמאית המייעצת בכך שציינה כי שמאי העורר הביא בחשבון כפל	18
שווי חניה הן בדמות של תוספת 10% והן בדמות שווי מקומות חניה. לטענת העורר, לא	19
דומה שוויה של דירה עם חניה לשווי דירה שאין לה מקום חניה. השמאית המייעצת לא	20
קבעה שלמקום חניה אין שווי, אלא הביאה בחשבון שווי מקומות חניה בסך של 868,500	21
ש במצב הקודם. הכרעת השמאית המייעצת היא כי אין להביא בחשבון תוספת שווי של	22
10% בנוסף לתוספת שווי מקומות חניה בסך 868,500 ש, שכן הדבר יהווה כפל שווי.	23
	24
טענות העורר בעניין שווי מתקן החניה הינן טענות שמאיות מובהקות, שאינן מקימות	25
עילה להתערבות. השמאית המייעצת קבעה שווי למקום חניה במתקן חניה בסך של	26
367,000 ש.	27
	28
יודגש כי כל הטענות הועלו בפני השמאית המייעצת וניתן מענה לכך בחוות דעתה.	29
	30
הוא הדין ביחס לטענות לעניין דמי השימוש למקום חניה- טענות העורר כוללות טענות	31
שמאיות לעניין ערכי שווי דמי שכירות ושימוש ביניים, אשר הינן טענות שמאיות מובהקות	32
שהיקף התערבותה של ועדת ערר בהן הוא מצומצם ביותר. גם הטענה כי יש למנות את	33
התקופה מיום 25.11.2019 אינה נכונה, שכן יש לערוך את השומה ביחס למועד הקובע.	34
	35
השמאית המייעצת קבעה בחוות דעתה, כי קיימות שלוש אפשרויות תיאורטיות למיקום	36
המסילה במצב הקודם – מפלס הקרקע, מתחת למפלס הקרקע ומעל המפלס וכן שתי	37
אפשרויות למיקומה ברחוב עצמו ולפיכך הסיכון לחסימת החניה בגין אישורה של תמ"א	38
4/א/23 הינו בשיעור של 16.6% ולפיכך קבעה השמאית המייעצת הפחתה של 10%.	39
המדובר בהחלטה שמאית סבירה, המביאה בחשבון את כלל הנימוקים התכנוניים	40
והשמאים ולא נמצא מקום להתערב בהחלטה מקצועית זו.	41
	42
אשר לטענות בעניין מיקום הרק"ל בצד המזרחי של הרחוב- יש לדחות את טענת העורר	43
לפיה השמאית המייעצת לא התייחסה לטענותיו בדבר המפגעים והמטרדים, שכן	44
השמאית המייעצת התייחסה לכך ש"המטרדים והמגבלות" שציין שמאי העורר נקבעו	45
ללא תימוכין וכי עסקאות ההשוואה עליהן הוא הסתמך כבר מגלמות השפעה זו.	46
	47
טענת העורר לפיה "החידוש" היחיד שהביאה לעולם התכנית ביחס לתכניות הקודמות	48
הוא שהתוואי יהיה בצד המזרחי של רחוב בן יהודה שגויה, שכן תמ"א 4/א/23 אינה	49
מציינת את מיקום התחנות לאורך תוואי המסילה, בעוד שבתכנית נקבעה תחנת רק"ל	50
בסמוך לנכס נשוא הערר וכפועל יוצא ההשבחה הנובעת מהקרבה לתחנה.	51
	52
כמו כן, במסגרת התכנית מתוכננת הרחבת מדרכות רחוב בן יהודה, תוך שדרוג מרחב	53
הולכי הרגל, והתווית שבילי אופניים רציפים, צמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכבים	54
הממונעים לכדי נתיב אחד בלבד והתווית מסילה עבור "הקו הסגול" של הרכבת הקלה,	55

דבר המוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה ברמת זיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקודם וכפועל יוצא להשבתה.	1
	2
	3
יש לדחות את טענת העורר כנגד הקביעות בשומה המכרעת בעניין שווי מגורים במצב הקודם. ניתוח העסקאות שהציג העורר מבוסס על הנחה מוטעית לפיה תוואי הרק"ל עובר אך ורק בצד המזרחי של רחוב בן יהודה ולכן מסקנותיו שגויות.	4
	5
	6
	7
השמאית המייעצת הביאה בחשבון עסקאות השוואה רלבנטיות לאחר מועד פרסום התכנית ברשומות, לצד ביצוע מקדם התאמה לזמן ולשווי הנכס, כולל שווי מרכיב חניה ולפיכך, לא נמצא מקום להתערבות בחוות דעתה של השמאית המייעצת.	8
	9
	10
	11
השמאית המייעצת הציגה עסקאות מכר ברחוב בן יהודה המצויות בתחום התכנית (דהיינו, ללא קטע רחוב המצוי צפונית לרחוב ארלוזורוב), הכוללות ממ"ד ומעלית, שנערכו לאחר מועד פרסום התכנית לאישור ברשומות - 18.7.17. לשווי ממ"ד שהתקבל היא ביצעה מקדם התאמה לזמן ולשווי הנכס שהתקבל היא הוסיפה את שווי מרכיב החניה.	12
	13
	14
	15
	16
העורר מציג בהקשר זה נתונים שאינם רלבנטיים, כגון עסקאות שבוצעו טרם אישור התכנית, עסקאות בדירות שחלקן כוללות ממ"ד וחלקן לא, עסקאות בדירות שחלקן כוללות מעליות וכיו"ב.	17
	18
	19
	20
אשר לטענה כי השומה המייעצת לא הביאה בחשבון את השינויים במעבר לכלי רכב חשמליים, ובכל מקרה, אין הדבר בתחום מומחיותה לקבוע כי קיימת הפחתה ברמת הרעש וזיהום האוויר. בהקשר זה יצוין כי השמאית המייעצת הציגה עסקאות טרם ולאחר התכנית ומסקנתה הייתה כי קיימת השבחה בשיעור של כ-15.5%, המשקפת את האלמנטים המשביחים של התכנית, הכוללים בין היתר, צמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ושיפור אקוסטי. ויודגש, אין צורך במומחיות כדי לקבוע מסקנה מתבקשת מאליה במקרה זה וכל ניסיון לפגוע במומחיות השמאית המייעצת דינו להידחות על הסף.	21
	22
	23
	24
	25
	26
	27
	28
אשר על כן יש לאמץ את השומה המייעצת ולהורות על דחיית התביעה.	29
	30
	31
<u>דיון והכרעה</u>	32
	33
בטרם ניכנס לעובי הקורה נציין כי ועדה זו אינה שמה את שיקול דעתה תחת שיקול דעת השמאית המייעצת. עיקר טענות העורר בהשגה נסבות על אופן הפעלת שיקול דעתה השמאי של השמאית המייעצת בנושאים שונים, ובהם אופן בחינת מצב קודם והשפעתו על השווי וכיו"ב נושאים שמאיים.	34
	35
	36
	37
יחד עם זאת, אנו סבורים כי נפלה שגגה במתודה בה נערכה השומה המייעצת. על כן, לאחר ששקלנו את טענות הצדדים החלטנו להחזיר את הדיון לשמאית המייעצת לשם תיקון השומה המייעצת.	38
	39
	40
	41
עיון בשומה המייעצת מעלה כי השמאית בחנה את שווי היחידות (דירה ויחידה מסחרית) בהתבסס על נתוני שווי של דירות ללא חניות להם הוסיפה את שוויין של החניות במתקן בנפרד.	42
	43
	44
	45
וראו לעניין זה עמ' 78 ו- 84 לשומה המייעצת בהם צוין כי ראוי לבחון את שווי המצב הקודם בהתבסס על נתוני שווי לדירות מגורים ללא חניה.	46
	47
	48
השמאית המייעצת בחנה את שווי 3 החניות במתקן חניה והגיעה למסקנה ששוויין הוא 868,500 ₪ (ראו בעמ' 97 לשומה המייעצת).	49
	50
	51
בעמ' 94 - 93 לשומה המייעצת ניתחה השמאית המייעצת עסקאות השוואה לדירות מגורים עם חניה הכוללות ממ"ד בהשוואה לכאלו שאינן כוללות חניה והגיעה למסקנה שלחניה תרומה של 7.94 אחוז לשוויים וכי שווי למ"ד ביחס לדירת מגורים עם חנייה גבוה יותר משווי למ"ד בדירה ללא חניה. בהתאם מסקנתה הינה כי לרכיב החניה תרומה לשווי הדירה, אם כי להערכתה לרכיב החניה במתקן תרומה נמוכה יותר (ראו שם בעמ' 94	52
	53
	54
	55
	56

1	לשומה המייעצת). מסקנה זו עולה בקנה אחד עם שורת ההיגיון בהינתן מצוקת החנייה
2	בעיר ככלל ובחלק זה של העיר בפרט.
3	
4	כאמור, בבואה לקבוע את שווי המצב הקודם השמאית המייעצת הביאה בחשבון שווי
5	למ"ר ביחס לדירות ללא חניה, ובנפרד את שוויים של החניות במתקן. זאת, שלא בהתאמה
6	למסקנתה כי שווי למ"ר ביחס ליחידה עם חניה גבוה יותר מזה של ששווי למ"ר ביחס
7	ליחידה בלי חניה.
8	
9	במקרה שבפנינו אין עסקינן ביחידות ללא חניות, אלא ביחידות עם חניות ועל כן היה על
10	השמאית המייעצת לקחת בחשבון במצב קודם, שווי למ"ר הנותן ביטוי ולו באופן חלקי
11	לכך. דהיינו, לכך שלחניות תרומה שמשקפת לא רק בשווי החניות במתקן עצמן אלא גם
12	בתרומתן לשווי מ"ר דירה.
13	
14	מסקנה זו העולה מן השומה המייעצת כאמור לא יושמה על ידי השמאית בתחשיבה
15	וטעות זו מצריכה בחינה ותיקון.
16	
17	נציין כי שיעור של 7.94 אחוזים עולה בשיעור ניכר על שוויו של מתקן החניה.
18	
19	אין באמור כדי לקבוע מסמרות לעניין שיעור התוספת, אלא כדי להבהיר כי השאלה
20	באיזה אופן יש ליתן ביטוי לכך שמדובר ביחידה עם חניה בקביעת שוויה הוא עניין שמאי
21	שיש להידרש אליו והשמאית המייעצת מתבקשת להתייחס אליו.
22	
23	בהינתן הביקוש לחניות עקב המחסור בהן באזור זה של העיר לכך כי עסקינן ביחידות עם
24	חניה יכולה להיות השפעה לא רק על שווי מצב קודם בהיבט שווי למ"ר, אלא גם בהיבט
25	השפעת תמ"א 4א23 שהינה המצב הקודם, על היחידות הללו, שיכול שתהייה פחותה
26	מאשר על יחידות שלהן אין חניות. זאת, שכן, הנגישות מוסדרת אליהן ממילא באמצעות
27	רכב פרטי. השמאית המייעצת מתבקשת להידרש גם לעניין זה.
28	
29	לנוכח האמור, מסקנת השמאית המייעצת בעמ' 79 לשומה המייעצת כי הן "תוספת שווי
30	של שיעור תרומת החנייה לערך הדירה/ היחידה המסחרית והן תוספת בגין שווין של
31	מקומות החניה הצמודים לתתי החלקות משקפת תוספת שווי כפולה" אינה עומדת ואינה
32	עולה בקנה אחד עם הקביעות בעמ' 93-94 לשומה המייעצת עצמה. יש לשום את היחידות
33	(למגורים ולמסחר) תוך מתן ביטוי לכך כי הן בעלות חניות ולא כיחידות בלי חניה.
34	
35	על כן החלטנו להחזיר את הדיון לשמאית המייעצת לשם בחינה חוזרת של השומה
36	המייעצת.
37	
38	מאחר שכך, אנו מנחים את השמאית המייעצת לשקול את הנטען בהשגה ולבחון האם יש
39	בטענות שהועלו במסגרתה כדי לשנות מעמדתה השמאית. לשם כך, הצדדים יעבירו
40	לשמאית המייעצת את ההשגה ואת התגובות לה.
41	
42	אנו דוחים את טענת העורר כי יש לקחת בחשבון אובדן הכנסות בתקופת הקמת הרק"ל.
43	כפי שהבהרנו בעניין שיגריס , בהסתמך על ההלכה הפסוקה, סעיף 197 לחוק לא נועד
44	לפצות על פגיעות זמניות.
45	
46	אנו דוחים את טענת העורר המתיימרות לטעון כי השאלה אם תוואי הרק"ל יהיה עילי או
47	תחתית הייתה ידועה תכנונית בטרם אישור התכנית. תמ"א 4א23 הותירה את שאלת
48	מיקומו של התוואי לשלב התכנון המפורט בתכנית, כפי שצינו בהחלטה.
49	
50	נעיר כי המסקנה לפיה הפגיעה הישירה במקרקעין (בדרך של ביטולן של 3 חניות) מתקזזת
51	כתוצאה מרכיביה העקיפים המטיבים של התכנית היא מסקנה המחייבת בחינה זהירה.
52	
53	אין עסקינן בנכס שבו לצד הפגיעה הישירה (ביטול חניות) התווספו זכויות בניה המעלות
54	את שוויו בבירור, אלא בנכס שהפגיעה הישירה בו ברורה.
55	
56	על כן מוחזר הדיון לשמאית המייעצת כאמור.

לטענה כי יש לתקן את החלטת הוועדה ולקבוע כי אין מקום להתייחס לאלמנטים

המשיבים

טענות העורר

בהחלטה נקבע כי כאשר בוחנים את השפעתה של התכנית יש לקחת בחשבון הן את ההשפעות השליליות והן את אלו החיוביות. זאת, בהסתמך על בר"ם 11612/05 **מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר-סבא** (נבו, 16.1.2006) (להלן: **"עניין סלומונס"**) וע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה, פד"י מז(2) 402 (להלן: **"עניין גזעון וכרמלה"**).

העורר טוען כי הנחיה זו שניתנה בהחלטה הינה שגויה ותוצאתה שומה מייעצת שגויה. למרות שאין חולק שלדירתו ולחנותו של העורר נגרמה פגיעה קשה עקב שלילת הגישה לשלוש החניות הצמודות הוא אינו זכאי לכל פיצוי שבגינה, שכן יש להפחית מהנזקים שנגרמו את ההשבחה הנגרמת מהרכבת הקלה. במצב דברים זה יישא העורר לבדו בפגיעה שנגרמה לנכסיו ואילו כל שכניו שחניותיהם לא נחסמו לא יישאו בתשלום בגין השבחה שהושבחו עקב מתן תוקף לתכנית. תוצאה זו בלתי צודקת ובלתי מאוזנת ודינה להתבטל.

העורר טוען כי הפסיקה **בעניין סלומונס ובעניין גזעון וכרמלה** עוסקת במקרים שבהם הנכסים נמצאים בתוך תחומה של התכנית, ובמצב דברים זה נוצר איזון בין הפגיעות שנגרמו לאותם עסקים לבין ההוראות המיטיבות. לא כך הוא המצב בענייננו. הנכסים בהם מדובר אינם בתחומה של התכנית. במצב דברים זה, אין לבחון את הפגיעה אל מול הגורמים המשביחים ואין להפחית מן הפיצוי את ההשבחה הנטענת. העורר טוען כי כאשר מדובר בהטבה ממנה נהנה כלל הציבור, אשר אינו נדרש לשלם בגינה, אין הצדקה להפחית את הפיצויים בגין הטבה זו.

בהקשר זה מפנה העורר לפסק הדין בעניין 1188/92 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים נ' ברעלי** פד"י מט(1) 463 בעמודים 478-480 (להלן: **"עניין ברעלי"**). בעניין ברעלי נקבע, בהתייחס לכביש הסמוך לדירת מגורים, שאין להפחית את הפיצוי בגין הפגיעה שנגרמה לדירה בהתייחס לשיפור הנגישות זאת, הואיל והכביש משמש את כלל האוכלוסייה ואין כל הצדקה שדווקא בעל המקרקעין התובע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק יישא בעלויות הכרוכות בסלילת הכביש על דרך הפחתת הפיצוי. עוד מפנה העורר בהקשר זה לספרה של פרופ' דפנה לוינזון זמיר **פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון** (התשנ"ה) בעמודים 135-139 ובעמוד 358.

העורר מוסיף כי הוועדה המקומית אינה יכולה לדרוש היטל השבחה משלא נקטה במועד בהליכים לפי התוספת השלישית לחוק. סעיף 4(2) לתוספת השלישית לחוק מגביל לחצי שנה את הזכות לדרוש היטל השבחה בגין מקרקעין שאינם כלולים בתכנית, ומשלא נדרש היטל במשך תקופה זו פקעה סמכותה זו ואין ליצור מקור חבות אחר. אין לאפשר לוועדה המקומית להשתמש במסלול עוקף בדרך של טענת קיזוז ההשבחה הנטענת מהפיצויים המגיעים. בהקשר זה מפנה העורר להחלטת ועדת הערר (ים) 8119/18 **אלייד נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן: **"עניין אלייד"**) בה נקבע כי אין הצדקה לגביית היטל השבחה בגין תכנית הרכבת הקלה בירושלים מנכס הגובל בה.

אמנם העורר ער לכך שהוא יוצא כנגד ההחלטה שעל יסודה פעלה השמאית המייעצת, ואולם לטענתו ההחלטה היא בגדר החלטת ביניים אשר הוועדה מוסמכת לתקנה. זאת, בהסתמך על פסיקה שנוגעת לבתי משפט וסמכותם לערוך שינויים בהחלטות ביניים. העורר טוען כי הפסיקה האמורה חלה גם באשר לסמכותה של ועדת הערר לדון בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק מכוח סמכותה כגוף מנהלי מעין שיפוט. מסגרת הדיון בפני ועדת הערר אינה קשוחה באותה מידה כמו בבית המשפט ועל כן מבוקש לשנות את ההחלטה בעניינו.

תשובת המשיבות

המשיבות טוענות כי דין הטענה להידחות.

השומה המייעצת נערכה בהתאם להנחיית הוועדה בהחלטה.	1
	2
טענות העורר הינן הלכה למעשה טענות בעלות אופי ערעורי, אשר אין מקומן בהליך זה	3
אלא בהליך ערעור ביחס להחלטת ועדת הערר.	4
	5
בהתאם לסעיף 198(ו) לחוק זכות הטיעון נתונה ביחס לשומה המייעצת בלבד.	6
	7
בהתאם להלכה הפסוקה לא ניתן לערר על החלטת ביניים של ועדת הערר והמועד	8
לתקיפתה הוא בסיום ההליכים.	9
	10
כלל הפסיקות אליהן מפנה העורר עוסקות בהחלטות ביניים בהליכים משפטיים, אלא	11
שבענייננו מדובר בהחלטת ביניים בערר פיצויים, כאשר ההחלטה הינה מעין החלטה	12
סופית בכל הנוגע לבחינה הראשונית הנדרשת מוועדת הערר בעניין נטל השכנוע הראשוני	13
ובעניין העקרונות אשר על פיהם על השמאי המייעץ לערוך את השומה המייעצת.	14
	15
המשיבים טוענים כי טענת העורר לפיה אין להתחשב באלמנטים המשביחים בגין הוראות	16
התכנית, שכן אלו מטיבות עם כלל הציבור היא טענה חדשה המהווה הרחבת חזית	17
אסורה.	18
	19
בעל דין אינו רשאי להעלות טענות החורגות מגדר המחלוקת כפי שנקבעה בכתבי הטענות.	20
	21
העורר לא טען את טענותיו אלו בדיון שהתקיים בטרם מתן ההחלטה על מינוי השמאי	22
המייעץ.	23
	24
טענת העורר הייתה אחרת ולפיה האלמנטים המשביחים הנטענים להם טענו המשיבות היו	25
קיימים עוד קודם לאישורה של התכנית ומשכך אין להביאם בחשבון בבחינת ירידת הערך	26
הנטענת.	27
	28
על כן טענת העורר כעת אינה רק בבחינת הרחבת חזית אסורה אלא היא אף בגדר טענה	29
המנוגדת לטענה שנטענה על ידו בפני ועדת הערר ומשכך יש לדחותה על הסף.	30
	31
לחלופין ולמעלה מן הצורך טוענות המשיבות כי קביעות הוועדה בהחלטה לפיה יש לבחון	32
הן את האלמנטים המשביחים והן את אלו הפוגעים הינן קביעות נכונות העולות בקנה	33
אחד עם ההלכה הפסוקה והמחייבת. הלכה זו חלה ביחס לכל תכנית, בין אם הנכס מצוי	34
בתחומה ובין אם הוא מצוי מחוצה לו. בהקשר זה מפנות המשיבות בין היתר לע"א	35
6286/93 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר – סבא נ' דב חייט (להלן: "עניין חייט")	36
לעניין סלומונס ולהחלטות ועדות הערר שישמו הלכה זו.	37
	38
אשר לעניין ברעלי הרי שבו נקבע מפורשות כי יש לבחון את היסודות המצויים בתכנית	39
אשר משביחים, את שוויים של המקרקעין ביחס לתכנית הנטענת כפוגעת שם וכן נקבע כי	40
את הפגיעה יש לבחון לפי מבחן אובייקטיבי. בעניין ברעלי הייתה נגישות לנכס קודם	41
לגישה שהוסדרה מכביש 4 ולכן עצם הסדרת כניסה נוספת מכביש 4 אינה מביאה תועלת	42
מיוחדת לדירה, להבדיל מהתועלת שהיא מביאה לכלל התושבים בעיר. אין בכניסה זו כדי	43
להעלות את שוויה של הדירה ולפיכך אין להפחית מסכום הפיצויים את התועלת מהקרבה	44
לכביש. יוצא אפוא שאין בפסק הדין בעניין ברעלי כדי ללמד כי אין לקזז הטבה/השבחה	45
בשל תכנית לכלל הציבור אלא רק אם מדובר בהשבחה שהיא ספציפית לנכס המסוים	46
נשוא התביעה. על כן דין הטענה להידחות.	47
	48
עסקינן בערר פיצויים במסגרתו הנטל חל על התובע להוכיח פגיעה בתכונות המקרקעין	49
וכחלק מנטל זה עליו להביא בחשבון גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית	50
ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.	51
אכן, הוועדה המקומית אינה גובה היטלי השבחה בגין התכנית, ואולם, אין באמור כדי	52
לקבע כי חלקות הגובלות בקו הכחול של התכנית כבענייננו לא הושבחו או לא קיימים	53
לגביהם אלמנטים משביחים אשר משפיעים על שוויים. באלמנטים משביחים אלה יש	54
להתחשב, אגב בחינת הפגיעה על פי סעיף 197 לחוק.	55
	56

דיון והכרעה

- 1
2
3 לאחר ששקלנו את טענות הצדדים ונו סבורים כי דין הטענה להידחות.
4
5 הטענה שאין לקחת בחשבון אלמנטים משביחים הנובעים מן התכנית הינה טענה
6 שהועלתה לראשונה בהשגה ורק לאחר שהעורר קיבל את השומה המייעצת ולא השלים עם
7 מסקנותיה.
8
9 המשיבות הגישו כתבי תשובה ובהם טענו כי חוות דעת העורר לוקה בפגמים בין היתר בשל
10 כך שהיא אינה לוקחת בחשבון אלמנטים משביחים מן התכנית (ראו למשל בסעיף 25 וכן
11 בהרחבה בהתייחס לגורמים המשביחים שיש לקחתם בחשבון כמפורט בסעיפים 33-40
12 לתשובת המשיבה 1 על האסמכתאות המשפטיות המאוזכרות בהם, כן ראו בסעיפים 58-
13 66 לתשובת המשיבה 2).
14
15 במהלך הדיון שהתקיים עובר למתן ההחלטה, ביום 22.3.23, העורר לא טען את הטענה
16 המועלת עתה לפיה אין להביא בחשבון אלמנטים משביחים הנובעים מן התכנית בשל כך
17 שאינם מייחדים את נכסו של העורר אלא הם בבחינת אלמנטים המשביחים את כלל
18 הנכסים מסוגו.
19
20 טענתו של העורר הייתה אחרת ולפיה האלמנטים המשביחים הנטענים להם טענו
21 המשיבות היו קיימים עוד קודם לאישורה של התכנית ומשכך אין להביאם בחשבון
22 בבחינת ירידת הערך הנטענת.
23
24 על כן עובר למתן ההחלטה לא הייתה כלל מחלוקת בין הצדדים לגבי השאלה האם יש
25 לקחת בחשבון אלמנטים משביחים. המחלוקת בין הצדדים בהקשר זה התמקדה בשאלה
26 אם נותרו אלמנטים משביחים כאלו כאשר משווים בין המצב החדש למצב הקודם. שכן,
27 כאמור העורר טען כי כלל האלמנטים המשביחים כתוצאה מן הרק"ל כבר היו קיימים
28 במצב הקודם לפני אישורה של התכנית.
29
30 בהתאם וכקבוע בהלכה הפסוקה אחת מן ההנחיות שניתנו בהחלטה לשמאית המייעצת
31 נגעה לצורך בבחינת האלמנטים המשביחים כתוצאה מאישור התכנית.
32
33 הטענה כי אין לקחת בחשבון את כלל האלמנטים המשביחים הנובעים מן הרק"ל, אשר
34 אינם מייחדים את נכסו של העורר דווקא, הועלתה לראשונה בהשגה.
35
36 צודקות המשיבות בכך שהמדובר בהרחבת חזית אסורה, אשר לאור התנגדותן אין לשעות
37 לה.
38
39 נציין כי כלל הטיעונים לעניין ההנחיות לשמאית המייעצת נשמעו במהלך הדיון בטרם מתן
40 ההחלטה. ההחלטה הכריעה בסוגיות האמורות ואין מקום "לפתוח" את הנושא בשנית.
41
42 הדיון בשלב זה עניינו בהשגות על השומה המייעצת, בהתאם לסעיף 198(ו)(3) לחוק הקובע
43 כי "מונה שמאי מייעץ, תינתן ההחלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה
44 לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין
45 חוות הדעת."
46
47 גם אם נניח כי קיימת סמכות בידי ועדה זו לשוב ולתקן את החלטותיה הקודמות – וספק
48 אם זהו מצב הדברים המשפטי- הרי שאין המקרה שבפנינו מקרה מתאים לכך.
49
50 אין עניין לנו בשינוי נסיבות המצדיק הפעלת שיקול דעת שונה על ידי בית משפט האזרחי
51 בדונו בהליך של סעד זמני, אלא בהכרעה שהינה שלב ראשון שלאחריה נבחנת סוגיית
52 הפגיעה באמצעות חוות דעת השמאית המייעצת.
53
54 וראו לגישה מצמצמת ביותר לאור מהות ההליך ומהות ההחלטה המעין שיפוטית פסק
55 דינו של בית המשפט המחוזי נצרת (מפי כב' השופטת עינב גולומב) עמ"נ 48074-01-23
56 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית שמונה נ' ה.מ.ג.ל נדל"ן ואחרים (נבו, 29.5.25)

ומאידך לגישה נוגדת החלטת ועדת ערר (מרכז) 8045-08-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' חברת קומסקו בע"מ (הרכב בראשות עו"ד סגלוביץ).

אנו סבורים כי דינה של הטענה להידחות גם לגופה.

הקביעה בהחלטה לפיה הונחתה השמאית המייעצת להתחשב באלמנטים המשביחים נסמכה על הפסיקה בעניין סלומונס ובעניין גדעון וכרמלה. בפסקי דין אלו נקבע כי במסגרת בחינת פגיעה הנגרמת למקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, יש לבחון גם את ההשפעות החיוביות של התכנית על המקרקעין בשל אלמנטים משביחים ככל שישנם.

וכך נקבע על ידי בית המשפט העליון בעניין גדעון וכרמלה:

"כלל זה יפה גם ביחס לקביעת שיעור הפגיעה, לצורך העמדת העילה לפיצויים לפי סעיף 197, והמקרה שלפנינו איננו חריג לכלל זה. ודוק: במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין, אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שוויים. התוצאה המשוקללת מן ההתחשבות בכלל הגורמים היא המספקת תשובות לשאלות אם המקרקעין נפגעו ומהו שיעור פגיעתם.

מכאן, שמסקנת השופטת המלומדת, שבהקטנת השטח המיועד לבנייה (עליה הורתה התכנית החדשה) יש משום פגיעה בחלקה, היא, כשלעצמה, חסרת משמעות להכרעה. בפועל שיקפה מסקנתה זו את גישתה לחלק מרכיבי השפעתה של התכנית החדשה על שווי החלקה, בעוד שלמסקנה שהתכנית פגעה בחלקה יכולה הייתה להגיע רק על יסוד ההתחשבות בתוצאתם המצטברת והמשוקללת של כלל הגורמים הנובעים מן התכנית החדשה ושיש בהם כדי להשפיע על שווי החלקה, בהשוואה לשווייה ערב תחילת התכנית, אם לשבח ואם לגריעה."

וראו קביעות בית המשפט העליון בעניין סלומונס:

"ואמנם, כאשר בוחנים את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין לצורך תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מן הראוי לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שליליות" של התכנית על ערך המקרקעין והן את ההשפעות ה"חיוביות". כידוע, על מנת להעריך את גובה הפיצוי לו יהיה זכאי התובע לפי סעיף 197 לחוק התכנון ובניה יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור) ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, פ"ד נח(1) 550, 561; ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט, פ"ד נא(2) 286, 295. ברי, כי שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות בתכנית ועל כן יש לבחון את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבדוד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית. לפיכך, אין כל יסוד לטענת המבקשת לפיה השמאי המכריע שמונה על מנת לקבוע האם המבקשת זכאית לפיצוי כלשהו בגין התכנית הפוגעת לא היה מוסמך להתחשב אף בהשבת המקרקעין שנגרמה על ידי התכנית הפוגעת."

העיקרון שנקבע בפסקי הדין בעניין גדעון וכרמלה ובעניין סלומונס הוא כי יש לבחון את ההשפעות של התכנית באופן כולל ולהידרש הן להשפעותיה השליליות והן להשפעותיה החיוביות. אין בפסיקה האמורה רמז לאבחנה שמנסה לייצר העורר בין נכסים המצויים בתחומה של התכנית ובין כאלו שאינם מצויים בתחומה, ואין בה אבחנה ביחס לשאלה אם הגורמים המיטיבים שבתכנית מטיבים גם עם נכסים אחרים.

אין זאת אלא שמטרתו של סעיף 197 לחוק הוא לפצות בגין פגיעה שגרמה תכנית למקרקעין. כאשר לתכנית יש גם סממנים חיוביים הפגיעה קטנה או מתאימת ואין כל הצדקה להתעלם מכך ולפצות את הבעלים באותם המקרים שבהם נמצא כי לא נגרם נזק.

ואכן, על ההלכה הפסוקה בעניין כרמלה וגדעון ובעניין סלומונס מתבססות ועדות הערר כדבר שבשגרה. ראו למשל ההחלטות הבאות: ערר (מרכז) 9004-09-23 תחנת הדלק שיאונה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (פורסם בנבו, 24.2.2025), ערר (ת"א) 85008/17 מזרחי אלון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (פורסם בנבו, 26.8.2024), ערר (ת"א) 9001-01-22 ד"ר גליה פרידברג ואח' נ' הוועדה

1 **המקומית לתכנון ובנייה ת"א**, (פורסם בנבו, 23.6.2024), ערר (מרכז) 9001-02-24 **אלימלך**
2 **מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון**, (פורסם בנבו, 9.5.2024), וכן ראו
3 החלטת מותב זה בהרכב אחר בעניין ערר (תל אביב-יפו) 92007-02-23 **חן פרי נ' הוועדה**
4 **המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (פורסם בנבו, 3.4.2024). על ההחלטה בעניין חן פרי
5 תלוי ועומד ערעור מינהלי לבית המשפט המחוזי בת"א.
6

7 עיינו **בעניין ברעלי** ואנו סבורים כי אין בעניין **ברעלי** משום שינוי של ההלכה האמורה.
8 בפרק המסגרת הנורמטיבית הנוזכר בפסק הדין בעניין **ברעלי** מאוזכר **עניין כרמלה וגדעון**,
9 ללא כל סייג. בעת יישום ההלכה בהתייחס לנסיבות המקרה הספציפי הורה בית המשפט
10 מפי כב' השופט זמיר שלא להפחית מן הפיצוי שנפסק לעורר 20% משווי הדירה כפי שקבע
11 בית המשפט קמא (ראו בעמ' 479 לפסק הדין). בית המשפט קמא נימק את ההפחתה בכך
12 שהכביש מביא תועלות לתובע "כאחד מכלל תושבי ירושלים". לעניין זה קבע בית המשפט
13 מפי כב' השופט זמיר כי אין זה שיקול להפחתת הפיצוי. שכן "אם הכביש מביא יתרון
14 לכלל התושבים, מן הראוי שגם הנטל הכרוך בסלילת הכביש יתחלק בין כלל התושבים,
15 ואין הצדקה לכך שדווקא המשיב יישא בנטל כבד יותר מן האחרים, באמצעות הירידה
16 בערך דירתו...". בית המשפט מפי השופט זמיר ציטט בהסכמה את **עניין כרמלה וגדעון**
17 הקובע הלכה לפיה יש לבחון לא רק את האלמנטים הפוגעים מן התכנית אלא גם את
18 האלמנטים המשביחים ממנה. ואולם, קבע כי קביעות בית המשפט קמא בהקשר זה אינה
19 עומדת, שכן הקביעה לפיה צמחה תועלת מיוחדת לנכס התובע, נקבעה על ידי בית המשפט
20 קמא מתוך התייחסות לתובע הספציפי שעבד בהר הצופים ולא באופן אובייקטיבי,
21 והנגישות לנכס הנ"ל ממילא קיימת מדרך אחרת (ראו שם).
22

23 הפועל היוצא מן האמור כי בית המשפט העליון מפי כב' השופט זמיר הסתמך על עניין
24 **כרמלה וגדעון** ועל הכלל לפיו יש לבחון הן את האלמנטים הפוגעים והן את האלמנטים
25 המשביחים, ואולם התערבותו הייתה ביישומו של הכלל במקרה שבפניו. לפי קביעתו, יש
26 לבחון את האלמנטים המשביחים באופן אובייקטיבי ולהצביע על כך שלנכס צומחת
27 תועלת ספציפית מן התכנית המשביחה, תועלת שלא הייתה לו קודם לכן. דבר שלא הוכח
28 באותו המקרה.
29

30 אשר על כן אנו סבורים כי יש לדחות את טענת העורר בהקשר זה.
31

32 יחד עם זאת, למעלה מן הדרוש ועל מנת שהסוגיה הכלכלית תבחן בכלל היבטיה, ככל
33 שתהא בסוגיה הכרעה משפטית אחרת, אנו מנחים את השמאית המכריעה לערוך את
34 השומה המייעצת בחלופה נוספת. במסגרת החלופה הנוספת תבחן הפגיעה מן התכנית,
35 בהתעלם מן האלמנטים המשביחים ממנה.
36

37 סוף דבר

38
39 אשר על כן החלטנו לקבל את השגת העורר ולהחזיר את הדיון לשמאית המייעצת, אשר
40 תתקן את שומתה המייעצת בהתאם לאמור בהחלטה זו.
41

42 כאמור למעלה מן הדרוש אנו מנחים את השמאית המייעצת לערוך את השומה בחלופה
43 נוספת, במסגרתה תבחן הפגיעה מן התכנית בהתעלם מן האלמנטים המשביחים ממנה.
44

45 סוגיית הוצאות שלב זה של ההליך תבחן במסגרת החלטה כוללת על ההוצאות בערר.
46

47
48 **ההחלטה התקבלה פה אחד, וניתנה היום, י"ז תמוז, תשפ"ה, 13/07/2025, בהיעדר הצדדים.**
49

50
51
52
53 **סילביה רביד, עו"ד**
54 **יו"ר ועדת ערר**
55 **פיצויים והיטלי השבחה**
56 **מחוז תל אביב**
57

50
51
52
53 **אור דואני, עו"ד**
54 **מזכירת ועדת ערר**
55 **פיצויים והיטלי השבחה**
56 **מחוז תל אביב**
57