

שם הקורס: "גישות ועקרונות"

תקציר מסוכם בנושא תביעת פיצויים עקב אישור תוכנית לפי סעיף 197

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965)



פיצויים בגין ירידת ערך – עקב אישורה של תוכנית

סעיפים 197 – 202 – לחוק התכנון והבניה

סעיף 197: "(א) נפגעו על ידי תוכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום תוכנית, או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

בניגוד להיטל השבחה קיימת זכות לתבוע פיצויים גם בגין נזק שגרמה תוכנית מתאר מחוזית (ת.מ.מ) ותוכנית מתאר ארצית (ת.מ.א), למרות שהגוף המפצה הינו הועדה המקומית. נושא הפיצוי לתוכניות אחרות מגובה גם בפסיקה: פס"ד דיור לעולה – ע"א 167/87 ועדה מקומית קריית אתא נ. דיור לעולה (לא פורסם). ע"א 1937/90 ועדה מקומית חדרה נ. רוחאללה נהאי (לא פורסם). ע"א 842/90 בוכאלטר נ. ועדה מקומית, פדי מ"ו (5) 138.

זכאים להגיש תביעה: על פי חוק "בעל מקרקעין או בעל זכות בהם". עפ"י הפסיקה: גם דייר מוגן (ע"א 511/88 אריה מנדלבאום נ. הועדה ראשל"צ).

שים לב: סעיף 197 עוסק רק בפיצויים לפגיעה מתוכנית, ולא בפיצויים כתוצאה מפגיעה אחרת, למשל שינוי חוק, תקנה, היתר בניה, או כל דבר אחר שאינו תוכנית, לדוגמה הכרזת ולקחש"פ.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

סוגית "גובל"

על מדוכת הדיון השמאי והמשפטי ניצבה במשך שנים רבות סוגית הפרשנות ל"גובל".
עד חודש ספטמבר 2005 לא אמר בית המשפט העליון את דברו ולפיכך היה הנושא שנוי
במחלוקת.

המקלים עליהם נמנו רוב שמאי המקרקעין והמשפטנים היו מוכנים לקבל כ"גובל" גם את
מי שלא נוגע פיזית ב"קו הכחול" (גבול בתוכנית), אלא גם למי שהיה סמוך גיאוגרפית,
ומושפע ישירות מהתוכנית.

**פס"ד בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים שרגא ואיילה
ויטנר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (עע"מ 2775/01) ואחרים, מיום 4
בספטמבר 2005.**

לראשונה התייחס בית המשפט העליון לסוגיית "גובל" וקבע בתמצות כי ככלל מקרקעין
יחשבו לגובלים כאשר קיימת השקה פיזית ל"קו הכחול". יחד עם זאת כאשר ההשקה מופרעת
על ידי שטח פתוח צר או על ידי כביש פנים שכונתי צר, לא יהא בכך בכדי לשלול את מעמדם
של המקרקעין כ"מקרקעין גובלים" בתוכנית. אין לקבוע גבולות אחרים לתוכנית זולת הקו
הכחול.

יש לזכור כי גם אם נמנע מהנפגע להגיש תביעת לפי 197, עדין ניתן לתבוע תביעת נזיקין
אזרחית (קשה יותר להוכחה) או קניינית לפי סעיף 17 לחוק המקרקעין – תביעה למניעת
הפרעה.

התיישנות האפשרות להגיש תביעה

(ב) את התביעה יש להגיש תוך 3 שנים מתחילת תוקף התוכנית (פרסום + 15 יום). שר הפנים
רשאי להעריך את המועד.

הפיצוי הוא ל – 100% הנזק (שלא כמו היטל השבחה 50%)

היום הקובע: לחישוב הפיצויים, יום פרסום התוכנית (ולא יום הכניסה לתוקף) למתן תוקף
ברשומות (פרשנות עפ"י סעיף 119. ב').

פיצוי בגין תוכנית דרך: ועדה מקומית תקבל שיפוי של 70% מסכום הפיצויים ממגיש התוכנית
לדרך.

מהות הפגיעה

הפגיעה יכול שתהיה:

פגיעה ישירה: כגון ציון יעוד מקרקעין לצרכי ציבור (כלומר להפקעה) עבור חלק מהמקרקעין או/ו הפחתת זכויות בניה. במקרה כזה קיימת ירידת ערך, כמעט בוודאות.

פגיעה עקיפה: כגון: הגדלת צפיפות, פגיעה בפרטיות, רעש, הסתרת נוף, הצללה, פגיעה בנגישות, זיהום אוויר וכד'. במקרה כזה תתכן פגיעה אולם קיים קושי לשמאי המקרקעין להוכיחה, בד"כ משום שקשה למצוא מקרה דומה. בנוסף, הנזק יקרה בעתיד וכיום בעת הגשת התביעה קשה למצוא לנזק עקבות בשוק, בשל העובדה שהשוק אינו ער לפגיעה.

פתרון מוצע: הינו שימוש במודל הדחייה. המודל מתבסס על העובדה כי נכס שנפגע, יהיה זקוק לזמן חשיפה ארוך מהסביר בשוק. דחיית הנאה / מכר, פירושה הנאה פחותה מהזכות בנכס, לדוגמה הפסד ריבית אלטרנטיבית, בגין התקופה הנוספת. אם לא היה מתקיים הנזק, הייתי מוכר, ומקבל הכנסות מימון.

לדוגמה: דירה זקוקה לחצי שנה חשיפה. אם הנזק היא תימכר רק תוך שנה וחצי. הדחייה שנה. שיעור ההיוון ריבית אלט' + הוצאות ניהול 7%. שווי הדירה ללא הנזק \$ 100,000. הנזק (\$ 93,457 = \$ 100,000 / 1.07) – \$ 100,000). \$ 6,543.

פגיעה כלכלית: כגון: הגדלת כמות יחידות הדיור מגדילה את ההיצע. היצע גדל שווי הנכס שלי קטן. פגיעה בעסק חי, כגון - תחנת דלק. הכוונה לפגיעה שאינה נוגעת לתחנותיהם הקרקעיות של המקרקעין.

דוגמאות מתחנות תדלוק שנפגעו:

- בע"מ 10549/02 (מדינת ישראל מחלקת עבודות ציבוריות נ. יוסף כהן ואחרים והועדה חדרה) + בר"מ 10510/02 (הועדה חדרה נ. יוסף כהן ואחרים ומדינת ישראל משרד התשתיות).

המשיבים הינם בעלי זכויות במקרקעין הידועים בחלקה 39 בגוש 10025. על חלק מהמקרקעין מופעלת תחנת דלק ולצידה שירותים נוספים (להלן: המקרקעין). בחלק הצפוני צמודים המקרקעין לרחוב צה"ל בעיר חדרה, המכונה דרך 32. דרך 32 מתנהלת ממערב למזרח. הקצה המזרחי של דרך 32 שימש ככביש המחבר בין חדרה לבין כביש ארצי מספר 65, הוא כביש נחל עירון (ואדי ערה), המוכר גם ככביש עוקף חדרה צפון, בכיכר שליד תחנת הרכבת והיציאה המזרחית מן העיר לכיוון עפולה. בנקודה שממזרח לתחנת הדלק פנתה דרך 32 צפונה, והתחברה אל כביש 65 המקביל לה ומצוי מצפון לה. במצב זה מוקמה תחנת הדלק בדרכם של היוצאים מן

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

העיר חדרה לכיוון מזרח (תשריט "מצב ישן", מוצג מ/1 למוצגי המשיבים). בעקבות הליכים תכנוניים הועתקה נקודת החיבור שבין דרך 32 לכביש 65 מערבה, באופן שהפנייה צפונה בכביש 32 כדי להתחבר לכביש 65 נותקה, והחיבור לכביש 65 מתבצע ממערב לתחנת הדלק באמצעות כביש חדש. כתוצאה מהעתקת נקודת החיבור כאמור, המבקשים להגיע לכביש 65 ממערב, באזור זה, אינם נזקקים עוד לדרך 32 החולפת על פני תחנת הדלק (תשריט "מצב חדש", מוצג מ/2 למוצגי המשיבים).

נקבע כי נזק כלכלי שנגרם לתחנת דלק עקב שינוי דרכים אינו נוגע לתכנותיהם הקרקעיות של המקרקעין, לא נפגע השימוש המלא ולא נפגעה ההנאה המלאה, לכן אין זכות לקבלת פיצויים לפי סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

- פס"ד נוסף פס"ד קורן ע"א 650/83 (ועדה מקומית זבולון נ. קורן) – הוגשה תביעת 197 על ידי בעל זכות בתחנת דלק, שטען שכתוצאה מהשינוי בדרך המצויה במקרקעין גובלים כמות מכירת הדלקים בתחנה פחתה. בימ"ש קבע בפסק הדין, כי תביעה לפי סעיף 197 לא נועדה להגן על עסק כלכלי. סעיף 197 לא בה להבטיח קיומו של תזרים מזומנים. בימ"ש ביסס קביעתו בטרמינולוגיה של נזק כלכלי, ואין זה לדעתו של בית המשפט נזק במקרקעין. בנוסף נקבע שלא הוכח קשר סיבתי.

=====

סעיף 198 דגשים עיקריים: (תיקון 84 משנת 2008 לחוק התכנון והבניה). הופעל ביום 1 במאי 2009.

- (א) ועדה מקומית תודיע לכל מי שעלול לשאת בתשלום הפיצויים (הכוונה, בין היתר, למי שנתן כתב שיפוי לוועדה המקומית), ותיתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו.
- (ב) ועדה מקומית שקיבלה תביעת פיצויים תודיע תוך 90 יום למגיש על החלטה בדבר אי הפיצוי או הפיצוי ושיעורו.
- (ג) הוועדה המקומית תודיע לתובע ולמשיב, על החלטתה, ואם החליטה לפצות, בכמה, לרבות צרוף שומת המקרקעין, אם הייתה.
- (ד) על החלטת הוועדה ניתן לערר תוך 45 יום בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
- (ה) 1. החליטה ועדה מקומית שלא לקבל את התביעה במלואה וקיימת מחלוקת באשר לסכום הפיצוי, יפנו הוועדה, התובע והמשיב (כשיש כתב שיפוי) בהסכמה ליושב ראש מועצת השמאים, למנות שמאי מכריע.
- 2. יושב ראש מועצת השמאים יודיע לפונים תוך 15 יום על זהות השמאי המכריע.
- 3. השמאי המכריע יחליט בדבר סכום הפיצוי, ויפרסם החלטתו על פי הכללים שקבע שר המשפטים.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

4. א. על החלטת השמאי המכריע ניתן לערר (הוועדה, תובע ומשיב) תוך 45 יום לועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה.

- (ו) 1. בדיון בערר, רשאית ועדת הערר לקבל את הערר או לדחותו במלואו או בחלקו תוך נימוק.
2. בערר לועדת הפיצויים, על החלטת ועדה מקומית לדחות את התביעה, בשל דעתה לאי ירידת ערך, או בשל סעיף 200, רשאית ועדת הפיצויים לפנות ליושב ראש מועצת השמאים, בבקשה למנות לה שמאי מייצג, מרשימת השמאים המכריעים.
3. ועדת הפיצויים תקבל החלטתה לאחר קבלת עמדת השמאי המייצג, במקרה כזה, לאחר שניתנה לצדדים הזדמנות להשמיע טיעוניהם.
- (ז) על החלטת יושב ראש ועדת ערר (הארכת מועדים להגשת ערר) והחלטת ועדת הפיצויים, ניתן לערר לבית המשפט לעניינים מנהליים.
- (ח) שמאי שמונה לפי סעיף זה, רשאי לקבל מידע משלטונות מס שבח.

סעיף 200: פטור מתשלום פיצויים (פטור לועדה)

"לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתוכנית הנמנית עם ההוראות המפורטות להלן, ומלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים".

דהיינו כדי לקבל פיצויים צריך לענות על שלושה תנאים מצטברים:

- (1) לא להיכלל בהוראות המפורטות,
(2) שהפגיעה תהיה מעל הסביר.
(3) יהיה מן הצדק לפצות אותו (אינו קשור לעבודת השמאי).

דהיינו, מספיק שתנאי אחד לא יתקיים בכדי שהוועדה תהיה פטורה מתשלום פיצויים.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

להלן פירוט ופירוש כל אחד מהתנאים:

ההוראות המפורטות (בתמצות. להגדרות המלאות יש לעיין בחוק)

- (1) שינויי בתחום אזורים.
- (2) קביעת מרווחים.
- (3) הגבלת מס' בניינים.
- (4) הסדרת בינויי.
- (5) הגבלת בניה הטומנת בחובה סכנה.
- (6) איסור שימוש בקרקע או הגבלת בניה בעת סכנות שונות שפורטו.
- (7) הגבלת שימושים בבניינים.
- (8) קביעת קו בנין.
- (9) חיוב התקנת מקומות פריקה וטעינה בתעשייה.
- (10) חיוב התקנת מקומות חניה ומקלוט.
- (11) הגבלת בניה בשל פגיעה בבטיחות טיסה.

יש לציין כי על פי המגמה הרווחת כיום, כפי שאני מבין אותה, בבית המשפט העליון, בשל הבעייתיות הנובעת מפגיעה בקניינו של אדם, מול חוק יסוד כבוד האדם, המונע בין היתר פגיעה בקניין, סביר כי במקרים מסוימים, יתכן שבית המשפט יורא לוועדה לפצות, גם אם הפגיעה נכללת ברשימה המפורטת.

פגיעה מעל הסביר (להלן הרף):

בעניין האמור אין קביעה בחוק ולכן ההסתמכות הינה ע"ס הפסיקה בתחום: (פגיעה עד לתחום ה - % תחשב כסבירה). האחוז לברירת מחדל 20.0%. בפועל: אין קביעה ויש לבחון כל מקרה לגופו.

20% עפ"י פס"ד ברעלי ע"א 1188/92, ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. גלעד ברעלי והועדה המחוזית ירושלים כמשיבה פורמלית.

16% עפ"י פס"ד משה"ב ת.א (חי') 1514/80 משה"ב נ. ועדה מקומית טבעון, לא פורסם.

26% פס"ד פרי הארץ – ע"א 218/88 החברה להפצת פרי הארץ נ. ועדה מקומית כפר סבא, פד"י מ"ו (4) 627.

30% פס"ד אלישר – ע"א 4390/90 אלישר נ. ועדה מקומית מרכז, פד"י מ"ז (3) 872.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

10% ענת בירן יו"ר ועדת ערר ת"א לשעבר, במקרה מסוים.

3% - 2% או 11.8% - ע.א 3901/96 הועדה רעננה נ. יהודית הורוויץ: בפס"ד לא הייתה לפחות לדעתי הכרעה בעניין "הרף" השופט טירקל ציין כי 2% - 3% עוברים את תחום הסביר, אולם לא רק בשל כך נפסקו פיצויים. השופט ברק הצטרף לדעתו של זועבי (שופט III) וכך, למעשה תמך גם בשופט טירקל וטען כי יש לפצות, אולם לא בשל פגיעה מעל הסביר, אלא משום שהשופט ברק סבר שמן הצדק לפצות, ואף הוסיף וציין כי "איני שותף לעמדתו של חברי כי הפגיעה בה נפגעה המשיבה עוברת את תחום הסביר" (בפני השופטים הייתה מונחת קביעה כי הפגיעה הינה בשיעור 11.8%. לדעתו של טירקל הצטרף גם השופט זועבי, שטען לפגיעה מעל הסביר. לדעתי השופט זועבי התכוון בדבריו ל: 11.8% ולא ל: 3% - 2%. מכאן חשיבות פס"ד. לדעתי ביהמ"ש העליון קבע כי פגיעה מעל 11.8% הינה פגיעה מעל הסביר ואילו לפגיעות פחותות טרם נקבעה הלכה.

בפועל: אין קביעה ויש לבחון כל מקרה לגופו.

=====

סעיף 201:

הסעיף שלל אפשרות לתבוע תשלום פיצויים לכל דבר שנעשה בתחום תוכנית לאחר שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות. דהיינו, לא תוכל לדוגמה לבנות בנין בזמן שתוכנית פוגעת מופקדת ועוד לתבוע פיצויים לאחר מכן בגין ירידת ערך לדירות בבנין.

סעיף 202:

הסעיף שלל אפשרות לתבוע פיצויים למי שעשה שימוש חורג במקרקעין, תקופת השימוש נסתיימה ולא חודש ההיתר לשימוש חורג (פרט למקרים שמן הצדק לפצות בעבורם).

סעיף 202. א':

הסעיף שלל אפשרות לתבוע פיצויים בגין תוכנית שמטרתה העיקרית ייעוד מקרקעין למתקני גז או מערכת הולכה לגז.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

מאפיין השומה:

השומה הינה חלק מקבוצת ה"שומות הסטטוטוריות"
(שומת היטל השבחה, שומת פגיעה במקרקעין סעיף 197, טבלת איזון בגין תוכניות איחוד וחלוקה, שומות בגין ובעקבות הפקעות).

הטכניקה: שומת "Before and After Approach"

יש לערוך שתי תתי שומות:

שווי המקרקעין לפני

אישור התוכנית הפוגעת

-

שווי המקרקעין אחרי

אישור התוכנית הפוגעת

שיעור ירידת הערך / הפגיעה =

המועד הקובע לחישוב השומה: תאריך פרסום התוכנית ברשומות. את תשלומי הפיצויים יש למדד ליום התשלום.

זכאים להגיש תביעה: על פי חוק "בעל מקרקעין או בעל זכות בהם". עפ"י הפסיקה: גם דייר מוגן (ע"א 511/88 אריה מנדלבאום נ. הועדה ראש"צ).

=====

את שומת הנזק יש לערוך לתאריך קובע אחד, ומכאן הקושי לבחון ערכים לשני מצבים
תכנוניים שונים לאותו מועד (בד"כ בזמן עבר), ב"שני זוגות משקפיים".

=====

כתב שיפוי לועדה – כנגד תביעות פיצויים לפי סעיף 197

תוכנית דרך:

בהתאם לסעיף 119. ד' לחוק התכנון והבניה נקבע כי תוכנית דרך שהוגשה על ידי המדינה או מי מטעמה (בד"כ חברת נתיבי ישראל), שאינה רשות או ועדה מקומית, תשופה הועדה ב: 70% מסכום הפיצויים.
הגוף המשפה יצורף לדיונים בתביעה.

תוכניות אחרות:

ועדות מקומיות להחתיים יזמי תוכנית על כתב שיפוי, בדרך כלל מלא, כתנאי לאישורה של התוכנית. ההשקה בין הסכם שיפוי להיטל השבחה.
טענה, שעשויה להישמע לגיטימית, ואשר הועלתה ע"י חותמים על כתב שיפוי, הינה שיש להפחית את עלות הפיצויים מההשבחה, ככל מטלה אחרת, אותה יש להפחית "בדרך" להשבחה.
הבעייתיות: תביעות מוגשות תוך 3 שנים, והיטל השבחה משולם, לפעמים בסמיכות לאישור התוכנית, כך שטרם ידוע מה סכום הפיצויים לשיפוי. הערכה לסכום פיצויים, אם בכלל, יכולה להתברר בעתיד כלא נכונה.

מסלול פיצויים ע"פ סעיף 197 לעומת מסלול פיצויי הפקעה

שני מסלולי פיצויים שונים, המחושבים ומשולמים בנפרד.
אם התוכנית הפוגעת קבעה גם יעוד לצרכי ציבור (הפקעה): לדוגמה שונה יעודה של קרקע ממגורים לקרקע למבני ציבור המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית אזי קיימים לבעל המקרקעים הנפגע שני מסלולי פיצויים.

מסלול ראשון: השלב התכנוני - ירידת שווי הקרקע ממגורים (השווי הגבוה) לערך קרקע למבני ציבור (השווי הנמוך), לאחר שינויי יעודה של הקרקע. במסלול זה יפוצה הנפגע ב – 100% הנזק (שהוא הפרש השווים).

פס"ד פייצר נגד עיריית רמת גן: 377/79 פס"ד עם הלכה הידועה כיום כהלכה שגויה, בו נפסק כי ניתן לפצות רק 60% מהפגיעה, בשל קיזוז 40% עפ"י הפקעה מותרת ללא פיצוי. כאמור, כיום, ולאחר שנתקבלה הלכת חנה הולצמן נ. קרית אתא (ע"א 5546/97), ידוע שהלכה זו שגויה ויש לפצות ב – 100% הנזק (האמור, מובא לידיעה).

מסלול שני: השלב הקנייני - מסלול הפיצויים בגין הפקעה. רק לאחר הפקעת הקרקע יפוצה בעל הזכות בקרקע בגין החלק הגבוה מהמותר להפקעה ללא פיצוי (25%, 40%), בהפקעות חלקיות בלבד (פס"ד חנה הולצמן), עפ"י שווי קרקע לצרכי ציבור (השווי הנמוך).

**המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות**

גיבוי לאמור בפסיקה: פס"ד חממי – הועדה המקומית ראשל"צ נ. עזרא חממי (ע"א 474/83).

סיבה נוספת לחלוקה, בין המסלולים, היא שהנזק הנגרם מידי ואילו ההפקעה יכולה להיות רק כעבור שנים.

הכלל הקובע הוא: פיצויי ירידת הערך למלוא הנזק ופיצויי הפקעה על פי שווי מצב קודם או חדש, הנמוך מבין השנים X השטח שאסור להפקעה ללא פיצויים.

שים לב יתכן שישולמו פיצויי הפקעה בשלב שני, אך בשלב ראשון לא יינתן פיצויי, בשל העובדה שתוכנית "מצב חדש", המייעדת שטח להפקעה, השביחה / העלתה את שוויים של הזכויות במקרקעין. לדוגמה: (פס"ד מרקוביץ נגד עיריית ראשל"צ ע"א 402/85) קרקע חקלאית שיעודה שונה לקריית חינוך תוך ציון הפקעה. שווי חקלאי נמוך משווי לקריית חינוך לכן במקרה זה אין פיצויים בגין 197, אך ישולמו פיצויים לפי שווי חקלאי (השווי הנמוך).

סוג פיצויים	במקרה של עליית ערך ממצב קודם לחדש	במקרה של ירידת ערך ממצב קודם לחדש
197	לא ישולם	ישולם 100% הנזק
הפקעה פחות מהמותר	לא ישולם	לא ישולם
הפקעה מעל המותר	ישולם עפ"י שווי מצב קודם (הנמוך), עבור החלק שמעל המותר להפקעה. לדוגמה בהפקעה חלקית עפ"י חוק התכנון והבניה רק מעל 40%	ישולם עפ"י שווי מצב חדש (הנמוך) רק עבור החלק שמעל המותר. להפקעה. לדוגמה בהפקעה חלקית עפ"י חוק התכנון והבניה רק לחלק שמעל 40% הפקעה.

מסקנה: פיצויי ההפקעה תמיד עפ"י השווי הנמוך מבין השניים (בפסיקה: לעליית שווי: פס"ד מזרחי ואח' נ. עיריית ת"א, מרקוביץ ואח' נ. עיריית ראשל"צ, זילברמן ואח' נ. עיריית חיפה. לירידת שווי: הצלחת משה בע"מ נ. הועדה ת"א, ראשל"צ נ. חממי).

את מידת הפגיעה המוערכת אין להעריך על סמך התייחסות לשינויי יעוד שיכול ביתר המקרקעין שבסביבה. קרקע שיעודה הפך ממגורים לש.צ.פ אינה שוות ערך יותר מאשר חלקה ערב אישור התוכנית, גם אם יתר החלקות באותו גוש יהפכו לפי התוכנית למיועדות לבניה צפופה ורבה יותר. (פס"ד מרקוביץ נ. עיריית ראשל"צ ע"א 402/85 לא פורסם).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

פס"ד קהתי (עליון 4809/91), מיום 16 במרץ 1994:

פס"ד קבע שאם יש תוכנית פוגעת ולאחר מכן תוכנית משביחה (כעבור מספר שנים), וטרם שולמו פיצויים בגין התוכנית הפוגעת, לא ישולמו פיצויים בגין ירידת ערך (197). במקרה הפרטי שולמו פיצויים בגין אובדן שימוש לתקופה הפוגעת (ראה גם מקרקעין וערכם 115, עמודים 51 – 59).

מס שבח / מס הכנסה

פיצויים ששולמו כנגד פגיעה עפ"י סעיף 197 אינם כפופים למס שבח אלא, למס רווחי הון - מס הכנסה.

מקרקעין שייעודם צרכי ציבור (סעיף 188. ב', לחוק התכנון והבניה)

בשומות הנערכות לירידת ערך, נדרש שמאי המקרקעין, בשומות להערכת קרקעות המיועדות להפקעה (בד"כ "במצב חדש"), להעריך קרקע המיועדת להפקעה. במקרה כזה מתמודד שמאי המקרקעין עם נכסים שאינם סחירים (אין קונה מרצון ממוכר מרצון), כגון ש.צ.פ. ו.ש.צ.ב. לפיכך, מגדירים חלק מהשמאים את הסכום הכספי כ"ערך" (ערך ע"ס מדידת תרומתו לסביבה) ולא כ"שווי". כאמור, משום שנכסים אלו אינם סחירים – "אי סחירות". לנכסים האמורים אין מרחב ניווד בשוק החופשי.

השימוש במושג "ערך" מתאים גם להגדרת המחוקק בשל העובדה שבניגוד לתוספת השלישית לא מוזכר בסעיף 197 המושג "שווי".

מקובלות לערך ללא הסבר רציונאלי

אחוז משווי קרקע למגורים בבניה רוויה או תעשייה.
יש להשתדל ולהימנע מהשוואה לבניה צמודת קרקע או מסחר.
אין לגזור יחס מיעוד חקלאי.

דרך 10% (גם בפס"ד גוגל חיטין).
ש.צ.פ. 0% - 40% לפי מידת אינטנסיביות השימוש.
לש.צ.ב. עפ"י מידת הסחירות 50% - 90% ממגורים בניה רוויה בסביבה. לחילופין ע"ס עקרון האלטרנטיביות.

הערה: ישנם שני סוגי ש.צ.ב. א. מיועד להפקעה. ב. פרטי.

הנושא יורחב בהמשך הקורס בשיעור: ה"רב נושאי".

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

פגיעה עקב מטרד רעש העולה מכביש

אחת מתביעות ה-197 העקיפות השכיחות ביותר אינה תביעה בגין פגיעה מתוכנית או תוכנית דרך (סעיף 119 לחוק התכנון) המאפשרת סלילתה או הרחבתה של דרך או מסילת ברזל.

מחקר שנערך על ידי מחלקת המחקר באגף שומת מקרקעין, השמאי הממשלתי – משרד המשפטים / יעקב אודיש השמאי הממשלתי הראשי ודר' לריסה פליישמן (ממונה על תחום המחקר, אגף שומת מקרקעין) ואשר פורסם בשנת 2002, מצביע בין היתר על מסקנה כי "העלייה ברעש בדציבל אחד, הנגרמת מתחבורה בכבישים, מקטינה את ערך הדירות בבניה רוויה במוצע ב: 0.95% (מעבר ל: DB 46)" עמוד 48 במחקר.

1 בע"מ 41 סעיף 6.2.3: מוצגת נוסחה המכונה במחקר נוסחה 4:

$$P_v = (1 - 0.0095353)^{DB} \cdot 100\% = \text{עליית הפגועה}$$

יש לציין כי בעמוד 42 למחקר מצוין "לכן, על מנת לחשב באופן מדויק גובה הפיצוי בגין ירידת ערך הנכסים לפי סעיף 197 של חוק התכנון והבניה (פגיעה תכנונית) יש להיעזר בנוסחה (4)".

נוסחה אחרת, ותיקה, ופחות משוכללת הינה כדלקמן:

פגיעה ע"י כביש:

נוסחת קווים מנחים, על פי הנחיות השמאי הממשלתי משנת 1960:
סביר להניח כי נוסחה זו איבדה מן הרלוונטיות שלה.

$$X = 100 - (50 \cdot \text{מרחק חדש לכביש} / \text{מרחק קודם לכביש} \cdot \text{שורש}) + 50$$

Handwritten calculation of the formula for road noise impact:

$$100 - \left[50 \sqrt{\frac{n_2}{n_1}} + 50 \right] = X\%$$

1 - מרחק מקומי היכביש אל הבית
2 - מרחק היכביש אל הבית

$$100 - \left[50 \sqrt{\frac{3}{12}} + 50 \right] = 25\%$$

המשקל
שנן 75,000 ש"ח
שנן 1,000,000 ש"ח
שנן 100,000 ש"ח

שאלה לתרגול סעיף 197

בשולי עיר גדולה מצויה חטיבת קרקע בשטח של 10 דונם. יעוד הקרקע היה עד לאחרונה חקלאי מכוח תוכנית מנדטורית 6 / R. לאחרונה אושרה תוכנית ששינתה יעוד 8 דונם מתוך הקרקע עבור קריית חינוך עירונית, תוך ציון העובדה כי הקרקע תרשם ע"ש הרשות המקומית. הקרקע טרם הופקעה.

- א. בעל הקרקע פנה אליך שמאי המקרקעין להכין לו שומת פיצויים בגין ירידת ערך.
ב. בהנחה שהקרקע הופקעה בפועל לאחר שנה, ובעל הקרקע חזר אליך וביקש חוות דעת נוספת. כצד תערוך חוות דעתך, בהנחה שלפני שנה שולמו פיצויים בגין ירידת ערך.

מנתוני שוק שאספת עולה כי:

שווי דונם ברוטו קרקע חקלאית 100,000 ש"ח.

שווי דונם נטו למגורים בניה רוויה בסמוך 1,000,000 ש"ח.

שווי דונם נטו קרקע לתעסוקה 2,000,000 ש"ח.

מניתוח שוק שערכת עולה כי תרומת קרקע לחינוך הינה בערך של 60% ממגורים בניה רוויה.

- ג. כצד הייתה משתנת תשובתך אם יעוד מצב קודם היה קרקע לבניה צמודת קרקע לכ
– 60% מהשטח וכ – 40% קרקע לדרכים וצרכי ציבור שטרם הופקעה.

דוגמאות לשאלות סגורות:

1. בעת עריכת שומת פיצויים לחלקה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, יש להביא בחשבון ולהפחית שווי של:
 - א. 40% משטח החלקה.
 - ב. 25% משטח החלקה.
 - ג. שטח מקרקעי יעוד.
 - ד. אין להפחית משטח לחישוב הפיצוי.
2. קרקע שיעודה מגורים הוכרזה ע"י הולק"ח כקרקע חקלאית, בהסתמך על התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. לא חל שינויי בתוכנית החלה על הקרקע. כצד ניתן לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך:
 - א. המקרקעין נפגעו ניתן לתבוע פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
 - ב. המקרקעין נפגעו אך אין אפשרות לתבוע פיצויים בתביעה סטטוטורית.
 - ג. המקרקעין נפגעו וניתן לדרוש מהועדה המקומית לרכוש את המקרקעין עפ"י סעיף 196 לחוק התכנון והבניה.
 - ד. המקרקעין נפגעו אולם בשל העובדה שהפגיעה כלכלית לא ניתן לתבוע פיצויי 197.
3. בשולי עיר מרכזית מצויה שכונת מגורים מתפתחת. לאחרונה אושרה תוכנית חדשה לדרך העוברת בחלקות הגובלות בין היתר בחלקה עליה מבונה ביתה של יונית הבכיינית. התוכנית שינתה את ייעוד הקרקע מש.צ.פ לדרך הכוללת גם נת"צ. החלטה לגייס את הידע המקצועי שלך כשמאי ולנסות ולהגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197, כל זאת כדי להפסיק את בכייה של יונית.

בבדיקות שערכת מצאת כי ערב הפקדת התוכנית שווי דירתה של יונית היה 2,400,000 ₪, לאחר אישור התוכנית קונים פוטנציאליים הציעו לה 2,520,000 ש"ח. לעומת זאת מצאת כי במקומות סמוכים בשכונה שאינם גובלים בכביש עלה שווי של דירות מגורים דומות בכ- 10%. כצד תפסיק את בכייה של יונית, אם בכלל:

 - א. אין עילה לתביעת פיצויים היות ששווי הנכס לא עלה.
 - ב. אין עילה לתביעת פיצויים מכיוון שהתוכנית לא שינתה את ייעוד חלקה של יונית.
 - ג. בהתבסס על העסקה המתקמת בשוק, ניתן לבסס תביעת פיצויים בסדר גודל של 120,000 ש"ח (5.0%).
 - ד. בהתבסס על העסקה המתקמת בשוק, ניתן לבסס תביעת פיצויים בסדר גודל של כ- 240,000 ₪ (10.0%).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

4. חלקה 30 בגוש 6078, מיועדת עפ"י תוכנית המתאר ש / 18 למגורים א'. לאחרונה אושרה תוכנית מפורטת המייעדת את החלקה לבנייני ציבור. בעל החלקה יהיה זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לפי:

- א. השווי המלא של החלקה ביעוד החדש.
- ב. השווי המלא של החלקה ביעוד הקודם.
- ג. השווי המלא של החלקה בניכוי 40% המותרים להפקעה לצרכי ציבור ללא פיצויים.
- ד. השווי המלא של החלקה במצב קודם פחות השווי המלא של החלקה במצב חדש אם התוצאה חיובית.

5. בהמשך לשאלה הקודמת בהנחה שהתוכנית אושרה ע"י ועדה מחוזית כחלק מתוכנית מחוזית ובנוסף החלקה מבונה ובבית מתגורר דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר.

א. סכום הפיצויים יחולק בין הבעלים לדייר, מפני שלא סביר שהועדה תשלם פיצויים בסכום העולה על 100% השווי.

- ב. כל בעל הזכות יקבל פיצויים ללא תלות בפיצויי שיקבל האחר מהועדה המחוזית.
- ג. כל בעל הזכות יקבל פיצויים ללא תלות בפיצויי שיקבל האחר מהועדה המקומית.
- ד. בעל זכות דיירות מוגנת אינו בעל זכות במקרקעין ולכן אינו זכאי לפיצויים בגין סעיף 197.

6. ברובע משרדים הכלול כולו בתוכנית אחת, קיימים 30 מגרשים זהים, אשר שווי כל אחד מהם 5,000,000 ₪. עתה אושר שינויי לתוכנית הנ"ל, ולפיו הורחבו זכויות הבניה של 25 מגרשים, כך ששוויים עלה ל – 6,000,000 ש"ח, ואילו לגבי 5 מגרשים, הכלולים גם הם בתוכנית החדשה, לא חל שינויי בזכויות הבניה (מגרשים אלו גובלים ברובע מגורים ולכן הוחלט לא להרחיב את זכויות הבניה שלהם).

נתון כי לא מתקיימת כל פגיעה עקיפה בשל אישור התוכנית. בעל זכות הבעלות באחד מהמגרשים, שלא חל לגביהם שינויי, מבקש להכין תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מאחר והתוכנית קיפחה אותו ביחס לאחרים, וביקש מימך לחוות דעתך בעניין גובה הפיצויים המגיע, אם מגיע, בהתאם לפסיקה הקיימת, הפיצוי עפ"י סעיף 197 הינו:

- א. 0.
- ב. 500,000 ש"ח (לאחר קיזוז חוב היטל ההשבחה).
- ג. 1,000,000 ש"ח (המהווים 100% מההפרש).
- ד. 1,000,000 ש"ח בניכוי ירידת ערך בשל הגדלת היצע שטחים לשיווק בסביבה.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

8. בשכונת רמת אביב ד' שבצפון תל אביב אושר לאחרונה תיקון לתוכנית המתאר האוסר על בניית בנייני מגורים בגובה העולה על 27 מ'. האיסור הוטל לבקשת נציג שר התחבורה בועדה המחוזית (מתוקף סמכותו בסעיף 81 לחוק התכנון והבניה) בשל הסמיכות לשדה התעופה דב. בעלי זכות במגרשים בשכונה ביקשו מימך להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ושאלו אותך למי להפנותה.
- א. תגיש תביעת פיצויים לועדה המקומית.
- ב. תגיש תביעת פיצויים לועדה המחוזית (נציגה או זה שהגביל).
- ג. עפ"י חוק התכנון והבניה אינך יכול להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197.
- ד. מכיוון שהקרקע אינה בנויה ולא אוזכר בתוכנית צמצום זכויות בניה או יח"ד לא תוכל להצביע על ירידת ערך ולפיכך לא תוכל לפנות לאף ועדה.