

שמרית גיגי	ענת סער	חגי שבתאי
יאב אינגבר	לירון רז	אריה שפירא
משה עוזיאל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
סמדר גל	ענבל זוסמן	אלון וילנר
לירז גונן-אלוף	יוני אייזן	אופיר לוי
	כרמל מיכאלי	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורני דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

5 באפריל, 2020, יא' ניסן תש"פ

חוזר 21/20 (תכנון ובניה): קרקע חקלאית - בית המשפט העליון מגביל את הפיצוי בגין פגיעה ע"י תוכנית (ס' 197)

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע את הכלל לפיו - במידה ומקרקעין הנמצאים בתחום התכנית (או גובלים עמו), **נפגעו על ידי תכנית**, שלא בדרך הפקעה, אזי מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם **זכאי לפיצויים** מהועדה המקומית (בד"כ רובו של הפיצוי משולם על ידי יוזם התוכנית מכוח כתב שיפוי). דהיינו על הטוען לפגיעה יש להוכיח "פגיעה" וכן זכאות לפיצויים.

בעבר נקבע הפיצוי באופן שבו בעל הזכויות הנפגע "מוחזר" למצבו הקודם, ערב התוכנית, בכך שהוא מקבל פיצוי לפי שווי המקרקעין בשוק החופשי קודם לפגיעה.

במקומות "מוטי פיתוח" בהם קיים סיכוי לשינוי יעוד הקרקע, מגלם שווי השוק את הסיכוי הזה, ומכונה "פוטנציאל השבחה" או "פוטנציאל תכנוני", כך שקרקע חקלאית במרכז הארץ נסחרת לעיתים במיליוני ₪ לדונם, לעומת ערכים נמוכים מאוד בפריפריה.

פסק דין חדש, עקרוני וחשוב בסוגיה של בית המשפט העליון קובע תנאים חדשים לזכאות לקבלת פיצוי בגין "הפוטנציאל התכנוני" של קרקע חקלאית:

בנושא "הפגיעה" המקרקעין - נקבע רף כניסה לגדר קבלת הפיצוי, דהיינו שהיתה פגיעה במקרקעין בגין "אובדן פוטנציאל תכנוני" רק בהתקיים תנאי סף מינימלי, והוא **שקיימת תכנית המשביחה את המקרקעין והמצויה בשלב ההפקדה, ובנוסף** לו נדרש גם **"דבר מה נוסף"** - שיתבטא בעיקר בהיעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התכנית, באופן שמציב אותה כמעט בנקודת "אל-חזור";

לגבי שווי המקרקעין – לצורך מתן פיצוי, למי שעבר את הרף של פגיעה המקרקעין כאמור, נפסק כי שיטת "מחיר השוק" המבוססת על עסקאות השוואה **אינה מתאימה**. בעת הכנת השומה המעריכה את היקף הפגיעה נדרש יהיה לנטרל מ"שווי השוק" את שווי הציפייה לשינוי תכנוני משביח. ניתן יהיה להביא פרמטר של "שווי שוק" בחשבון רק כאשר מדובר **בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת**.

במקרים שנדונו בפסק הדין, שונה ייעודן של קרקעות מייעוד חקלאי לייעוד ציבורי (ולא לייעוד "סחיר", כפי שציפו וקיוו בעליהן, דבר שבא לידי ביטוי במחיר שוק גבוה). נקבע כי בעלי הקרקעות לא יפוצו לפי שווי השוק שלהן, אלא הפיצוי יקבע על ידי שמאים שידרשו לנטרל את המרכיב הספקולטיבי המשקף ציפייה להשבחה תכנונית, ככל והשבחה זו אינה עומדת במבחן המחמיר שנקבע (כי קיימת תכנית שינוי ייעוד מופקדת).

ועל כך שנו רבותינו "ישמחו השמאים" אשר צפויים לעבודה רבה אשר תפרנס גם אותנו, עורכי הדין.

נציין כי תביעות לפי סעי' 197 אינן נחלת בעלי קרקע חקלאית פרטית בלבד, והן מוגשות גם על ידי חוכרים לדורות בחוזים חקלאיים מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"). בין היתר מוגשות תביעות במקרים בהם החוכר זכאי להשתמש בקרקע החקלאית גם לאחר שינוי יעודה, ללא חובת השבה לרשות מקרקעי ישראל, כדוגמת חוכר אשר חלות עליו החלטות התעסוקה (פרק 8.12 לקובץ החלטות

מועצת מקרקעי ישראל) או, דוגמא נוספת, קיבוץ אשר תוכנית חדשה פוגעת באפשרות שלו לבנות עבור חבריו בשטח המוכר לו לדורות. יחד עם זאת, "הכסף הגדול" עליו משפיע פסק הדין הינו בעיקר לגבי קרקעות פרטיות בערים ושוליהן.

ברמ 16/10212 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה ואח', פורסם בנבו.

*נכתב ע"י עוה"ד חגי שבתאי ולירון רז. הכותבים מייצגים בעלים וחוכרים של קרקעות בתביעות לפי ס' 197.

*האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.