

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד ומגשרת*
מירית כהן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

מספרנו: 2854/8

תל אביב

20 ביולי, 2008

חוזר משרד 18/2008: פיצויים בשל פגיעה במקרקעין שגובלים בתכנית
החריג השני לכלל

1. סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 קובע, כי "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".
2. על פי סעיף זה, פגיעת תוכנית מתאר שאושרה במקרקעין, מקימה לבעל זכות במקרקעין, זכות לפיצוי, גם אם המקרקעין אינם בתחום התוכנית, אלא גובלים בה.
3. הכלל שנקבע על ידי בית המשפט העליון הוא כי על המקרקעין של התובע להשיק פיזית לגבול התכנית הפוגעת (ע"מ 2775/01 ויטנר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים ואח').
4. עם זאת, בהתאם לתכלית החקיקה, ועל מנת לאזן בין הצורך בודאות לבין הרצון להימנע משרירות, נקבעו שני חריגים לכלל אשר הותרו מקום לפרשנות של ועדות ערר ובתי המשפט בהתאם לנסיבות בכל מקרה ומקרה;
א. כאשר ההשקה בין התכנית לבין המקרקעין מופרעת על ידי שטח פתוח צר – בד"כ בן מטרים ספורים.
ב. כאשר בין התכנית לבין המקרקעין מצוי כביש שכונתי צר.
5. עוד נקבע כי "לגדר חריג זה לא יכנסו דרכים בין-עירוניות או כבישים עירוניים, המהווים עורקי תנועה ראשיים ורחבים".
6. פס"ד שניתן ביום 18.06.08, נסב סביב פגיעה במקרקעין שנוצרה עקב שינוי יעוד קרקע ממגורים לאזור ספורט, לצורך הקמת בריכת שחיה ציבורית, ועל החלטת שמאי שקבע כי המקרקעין גובלים לצורך פיצוי לפי סי' 197.

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

7. בית המשפט קבע שכביש דו סטרי ברוחב 10 מ' (כביש 31) המפריד בין התכנית לבין מקרקעי המשיבים, הינו- "כביש שכונתי צר כמשמעו של החרוג בפרשת "ויטנר".
8. כאמור לעיל, נמנע ביהמ"ש העליון מלקבוע מהו רוחבו המירבי של "כביש צר", אשר ייכלל בגדרו של החרוג. לפיכך, היה על השמאי המכריע לבחון את מהותו של הכביש, השלכותיו על ההפרדה בין המקרקעין הפוגעים לבין המקרקעין הגובלים, ולבחון האם יש בפגיעה כדי להיכנס לגדר חריג.
9. מפסק הדין עולה כי בית המשפט שמר לעצמו את האפשרות לבחון כל מקרה לגופו. כך, לדוגמא, בית המשפט יכול לקבוע במקרה מסוים כי כביש ברוחב 8 מ' אינו "כביש צר" ולכן הוא מהווה חיץ המונע תביעה לפיצוי, ובמקרה אחר, כגון המקרה שלפנינו, כביש ברוחב 10 מטר יחשב ככביש צר, ולפיכך לא יהווה חיץ, דהיינו, יתפרש כגובל ויאפשר תביעת של פיצוי.
10. בחינת מכלול הנסיבות, בהתאם להנחיית ביהמ"ש העליון, הובילה למסקנה במקרה זה כי אכן כביש מס' 31 הינו 'כביש שכונתי צר' כמשמעו בפרשת ויטנר ;
- צוין בין היתר, כי הכבישים בסכנין הם ברוחב של 10-12 מ' והם דו כיווניים. אם תתקבל טענת הועדה המקומית הרי כל הכבישים שבכל סכנין לא יהיה אף כביש שיחשב כ"כביש צר". תפישה שאינה משקפת את ההלכה המתוארת לעיל.
- כמו כן, כפי שנכתב בהחלטת ועדת הערר, מדובר בכביש שכלל לא נסלל, וככל הנראה מעולם לא יסלל, ומכאן, למעשה לא נוצר חיץ כלשהו בין מגרשי המשיבים לבין הקו הכחול של התכנית – לא פיזית ולא פונקציונאלית.
11. בנוסף סבר השופט, כי כל אדם סביר מבין שעצם הקמת מקום ריכוז לקהל, ובמיוחד שטח ספורט ובריכה, מהווה מקור ליצירת המולה ורעש, העולים על אלה הנובעים ממגרשי מגורים שקטים.
12. לבסוף יצוין, כי ביהמ"ש לא מתערב בחוות דעתו של השמאי המכריע בעניינים הנוגעים לתחום מקצועיותו, כל עוד אין פגם חמור בשיקול דעתו, כפי שנקבע לגבי המקרה זה. (עמ"נ (נצ) 1009/07 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב הגליל" נ' מוחמד סעיד אחמד אבו סאלח ז"ל).

עו"ד שלומית ארן הינה בעלת תואר שני בגיאוגרפיה, התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים. עבדה בעבר במינהל התכנון וכן שימשה כמנהלת פרויקטים וקידום תוכניות מתאר.