

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3946 11 במאי 2021

## פיצוי דו-שלבי

ביהמ"ש העליון - אין להשהות הליך השגות בגין פיצוי הפקעה עד קבלת הכרעה בתביעת 197

עסקינן בערעור מנהלי העוסק ביחס בין תביעה לפיצוי הפקעה מכוח פקודת הקרקעות לבין תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

נפרט בקצרה את עובדות המקרה. המקרקעין בענייננו יועדו להפקעה על פי תת"ל 2 שפורסמה למתן תוקף ביום 1.2.2014, וחודש לאחר מכן פורסמה הודעת הפקעה מכוח פקודת הקרקעות.

חברת נתיבי ישראל הציעה לבעלי המקרקעין פיצוי כולל - עבור ההפקעה ובגין ירידת הערך עקב אישור התוכנית. בעלי המקרקעין חלקו על הסכום שהוצע להם והגישו השגה לוועדת ההשגות\*. בהחלטת ביניים החליטה ועדת ההשגות כי "סמכותה תחומה ליישוב סכסוך הנוגע לפיצוי הפקעה מכוח פקודת הקרקעות ולא לפסיקת פיצוי בגין ירידת ערך מכוח חוק התכנון והבניה"; בסוף ההליך קבעה ועדת ההשגות את שיעור הפיצוי עבור ההפקעה בלבד.

על החלטתה של ועדת ההשגות הוגשה עתירה מנהלית ובה פסק בית המשפט כי "יש להחזיר את הדיון לוועדת ההשגות ולעכבו עד להכרעה סופית בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197", וכי "החלטת הוועדה שלא לעכב את ההליך שבפניה חורגת ממתחם הסבירות ומצדיקה התערבות".

בית המשפט העליון שדן בערעור שהוגש על פסק הדין סבר אחרת: "הזכות לפיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין מנותקת משאלת הפקעת המקרקעין, והיא קיימת גם אם השינוי התכנוני שנעשה לא ייעד את המקרקעין לצורך ציבורי, או אם השינוי התכנוני לצורך ציבורי אכן נעשה אך ההפקעה טרם בוצעה" ואילו "פקודת הקרקעות מעניקה זכות פיצויים לבעל זכות או 'טובת הנאה' בקרקע שהופקעה".

"השהיית ההליך בפני ועדת ההשגות עד להכרעה בתביעה לפי סעיף 197 תוביל לסטייה מלוחות הזמנים שנקבעו לצורך בירור הליך ההשגה, ותקפא את הדיון בהליכים המתנהלים בפני הוועדה לפרק זמן שאינו ידוע ויכול להימשך מספר שנים". כמו כן "המסקנה היא שעל דרך הכלל, אין בשיקול של הימנעות מהחלטות סותרות כדי לגבור על ההסדר הקבוע בחוק..."

"נוכח כל האמור, הערעור מתקבל במובן זה שאין מקום להשהות את ההליך דגן המתנהל בפני ועדת ההשגות עד להכרעה בתביעה לפי סעיף 197".

\* ועדת ההשגות לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

עע"מ 7834/19 ועדת ההשגות לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (ע"י עו"ד יונתן ברמן) נ' השקעות טאורו בע"מ ואח' (ע"י עוה"ד ישראל שוב ודני הוכהאזר) ואח'. ניתן ביום 27.4.21 בבית המשפט העליון. שופטים: י' עמית, ע' ברון, ד' מינץ. כתבה: אור בוכריץ, עו"ד.

❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.  
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט  
הוצאה לאור  
בע"מ

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105  
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224  
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!