

סכום הפיצוי לבעלי הקרקעות בפארק הבאסה: למעלה מ-120 מיליון שקלים

בית המשפט המחוזי קבע כי העירייה תפצה את בעלי הקרקעות בפארק הבאסה בהרצליה על ירידת הערך ואובדן הפוטנציאל של שינוי יעוד. העירייה: "לומדים את החלטת בית המשפט"

שרון יונתן



עו"ד עוֹדֵד יִשְׂרָאֵל. ייצג את התושבים צילום: אילן שיבר

סיכוב נוסף במאבק של בעלי הקרקעות בפארק הבאסה בהרצליה הסתיים השבוע בניצחון של בעלי הקרקע, לאחר שבית המשפט המחוזי קבע כי העירייה תפצה אותם על ירידת הערך ואובדן הפוטנציאל של שינוי יעוד. זאת, לאחר שהעירייה אישרה בעבר תוכנית לשינוי יעוד הקרקע מחקלאית לפארק עירוני. בנוסף, נקבע כי העירייה תשלם לבעלי הקרקעות 90,000 שקל הוצאות משפט.

מדובר בתוכנית להקמת פארק הרצליה, שאושרה על ידי העירייה כבר בשנת 1999, ואשר על בסיסה הוקם הפארק העירוני הסמוך לקניון שבעת הכוכבים. הפארק נבנה על קרקעות פרטיות של מאות בעלים. בשנת 2000 הגישו בעלי הקרקעות תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך, באמצעות עו"ד עוֹדֵד יִשְׂרָאֵל המייצג מאות מביניהם, וכן עו"ד גדעון אליאב, פרופ' אברהם ציון, יהודית גרנית, בני אנגל ומשה בר, שמייצגים בעלים נוספים.

בתשובתה לתביעה טענה העירייה כי אין לפצות את בעלי הקרקעות, שכן מדובר בקרקע חקלאית, ללא כל פוטנציאל של שינוי יעוד, ואכן הוועדה דחתה את התביעה. בעלי הקרקעות הגישו ערעור לוועדת הערר המחוזית בתל אביב, שמינתה את שמאי המקרקעין יצחק סיון, כשמאי מכריע, לקבוע מה גובה הפיצוי שעל העירייה לשלם לבעלי הקרקע. סיון קבע, כי לקרקע חקלאית שייעודה שונה לצרכי ציבור ולפארק היה פוטנציאל מסוים לשינוי יעוד בעתיד הרחוק, ושינוי הייעוד לפארק גרם לירידת ערך משמעותית של הקרקע, שיש לפצות את הבעלים בגינה.

סיון קבע, כי שווי כל דונם מתוך 717 הדונם שבפארק, הוא 45 אלף דולר (בנוסף לריבית והצמדה משנת 1999 – שכמעט מכפילות את סכום הפיצוי) וכי מרכיב

טעתה כאשר ביטלה את החלטת השמאי המכריע, מאחר שסברה שלקרקעות במתחם הפארק אין פוטנציאל תכנוני. בית המשפט קבע, כי השמאי המכריע קיים הליך מעמיק ומפורט, במסגרתו שמע את כל טענות הצדדים, ובסופו העריך נכון את הקרקע עם פוטנציאל מסוים לשינוי ייעוד עתידי, בהתאם לעסקאות מכירה וקניה שנעשו במקום. עסקאות אלה, לדברי השופט, משקפות את הערך הנכון של הקרקע.

בית המשפט קבע עוד כי מעשי העירייה עצמה הזינו את הציפיות לשינוי ייעוד השטח. המדובר הן בשינוי ייעוד קרקע שבבעלות העירייה לקניון שבעת הכוכבים ולבית מלון, והן במפות שפרסמה העירייה לפיהן חלק משטח הבאסה סומן כפארק עסקים בתכנון.

על כך אמר השופט: "מכאן שהאפשרות שבעתיד הרחוק ישונה ייעודן של קרקעות כאלה ואחרות במתחם הבאסה לבניה, לא הייתה קלוטה מהדמיון ולא היוותה ספקולציה נטולת כל בסיס הגיוני".

ע"פ הערכת עורכי הדין, הפיצוי שעל העירייה לשלם יעמוד על לפחות 45,000 דולר לדונם, בתוספת הצמדה וריבית מאז אישור התוכנית. בהתחשב בכך ששטח הפארק המיועד הינו 717 דונם, סכומי הפיצוי הכוללים יעמדו על כ-120 מיליון שקל בתוספת הצמדה וריבית.

לדברי עו"ד עוֹדֵד יִשְׂרָאֵל, שייצג את מרבית בעלי הקרקע בהליך: "בית המשפט קבע, בפסק הדין באופן עקרוני, כי יש לקחת בחשבון, בעת בחינת ירידת הערך עקב שינוי הייעוד לפארק, את מרכיב הפוטנציאל התכנוני של הקרקע, ואין מדובר ברכיב ספקולטיבי".

מהעירייה נמסר: "עיריית הרצליה לומדת את החלטת בית המשפט. פארק הרצליה הינו שטח ציבורי המהווה ריאה ירוקה ושמורת טבע יפיפה לרווחת התושבים".

השופט חגי ברנר: "האפשרות שבעתיד הרחוק ישונה ייעודן של קרקעות כאלה ואחרות במתחם הבאסה לבניה, לא הייתה קלוטה מהדמיון ולא היוותה ספקולציה נטולת כל בסיס הגיוני"

ירידת הערך אותו היה על העירייה לשלם מיידית לבעלי הקרקע, עומד על 35 אלף דולר לדונם.

העירייה לא השלימה עם קביעה זו והגישה ערעור לוועדת הערר המחוזית. ועדת הערר קיבלה את טענות העירייה וביטלה את החלטת השמאי המכריע מאחר שסברה, שלקרקע לא היה פוטנציאל תכנוני בר פיצוי. ואולם הבעלים ערערו לבית המשפט המחוזי בתל אביב על החלטת ועדת הערר, ובית המשפט כאמור קיבל את ערעורם.

השופט חגי ברנר קבע כי ועדת הערר