

# האם לפצות בעלי קרקע חקלאית על אובדן חלומות? לפי בית המשפט – כן ולא

בית המשפט המחוזי קבע כי על הוועדה המקומית הרצליה לפצות בעלי קרקעות חקלאיות על הפקעתן לטובת פארק, לפי שוויין המלא • הפסיקה מנוגדת להחלטה קודמת, שלפיה אין להתחשב בצפייה שהשטח יופשר לבנייה • לפי הערכות, שווי הפיצוי הוא 120 מיליון שקל



פארק הרצליה. כ-370 בעלי קרקעות הגישו תביעות פיצויים בגין ירידת הערך שנגרמה להם עקב אישור התוכנית צילום: עזרא לוי

## אריק מירובסקי

בנובמבר 2016 דחה בית המשפט המחוזי ערעור של מאות בעלי קרקעות במתחם פארק הרצליה על ההחלטה לא לשלם להם פיצויים, נוכח הפיכת הקרקעות לפארק ציבורי. בעלי הקרקעות טענו כי בחישוב הפיצויים יש לכלול את הציפיות שהיו בשוק הנר"ל, שלפיהן האזור יופשר לבנייה. הציפיות העלו את שווי הקרקעות, אבל מוסדות התכנון סירבו להתחשב בהן. ביום שני פסק אותו בית משפט כי בשאלת הפיצויים שחלים על קרקעות סמוכות – יש להתחשב במרכיב הציפיות. מכולכלים? כנראה שער שבת המשפט הע' ליון לא יפסוק, העניין יישאר לוט בערפל, אף ש-120 מיליון שקל עומדים על הכף.

הפארק משתרע על 718 דונם – בין שדרות שב' עד הכוכבים מדרום לרחוב הבריגדה היהודית מצפון, למסילת הרכבת ממערב ולרחוב ז'בוטינסקי ממזרח. התוכנית פורסמה ב-1999, וניתן לה תוקף ארבע שנים מאוחר יותר. היא שינתה את ייעודו של השטח מחק' לאות לשטח ציבורי פתוח, תוך הפקעתם של כל המ' קרקעין הפרטיים שבתחומה. בעקבות כך, כ-370 בעלי קרקעות הגישו תביעות פיצויים בגין ירידת הערך, שנגרמה להם עקב אישור התוכנית ובגין ההפקעה.

מרובר בשתי תביעות נפרדות, שבהן נשאלה שאלת מפתח אחת: אם יש לחשב את שווי הקרקעות כפי שהיה לפני אישור התוכנית כשווי שוק, או שיש לנכות משווי השוק את מה שמכונה רכיב הציפיה – כלומר הפיטג' ציאל שהיה גלום בשטח לפני התוכנית. בעלי הקרקעות טענו כי שווי השוק של השטח היה גבוה באופן ניכר משווי השוק של קרקעות חקלאיות רגילות, מפני שרי' בים בשוק הנר"ל צפו כי הן יופשרו לבנייה.

השופט מיכל אגמון-גונן פסקה בנובמבר 2016 כי מטרת סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, העוסק בוכאות של בעלי נכסים לתבוע פיצויים מהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה במקרה של פגיעה בערכם, היא להגן על זכות הפרט לפיצוי מצד אחר, ולהכתיח את האינ' טרס הציבורי בתכנון ופיתוח מצד שני. באשר לרכיב הציפיה שרוכשי קרקעות חקלאיות מטפחים, בתקווה לגרוף רווחים עתידיים אם הקרקעות ישנו ייעוד לב' נייה, כתבה השופטת כי הם לוקחים סיכון כי ייעוד הק' רקע לא ישתנה כלל, או כמו במקרה של פארק הרצליה, ישתנה לייעוד שאינו מאפשר בנייה.

אגמון-גונן הוסיפה כי קבלת טיעוני המערערים תעניק למשקיעים ספקולנטים מעין פוליסת ביטוח להתפוגגות ציפיותיהם על חשבון הציבור. מסקנתה היתה כי לא לכך נועד סעיף 197.

ריאליות להפשרת הקרקע, ביחס לזמנך, השופט בר' נר מציע למעשה דרך ביניים, שלפיה אם בעל הקרקע יוכל להוכיח כי הציפיות שלו להעלאת שווי השטח היו ריאליות ומבוססות על תהליכים שאירעו בסביבה – יאשרו לו פיצויים; בעוד אם לא יוכל להסביר באופן קונקרטי על סמך מה ציפה להעלאת שווי השטח שלו – לא יקבל פיצוי.

מי שהוסיפה להיגון שבכספים הציפיות לשינוי ייעוד הקרקע היתה עיריית הרצליה, ששינתה חלק מהשטח לקניון שבעת הכוכבים. היא אף הפיצה מידע, שלפיו בשטח הפארק יוקם פארק עסקים. ישראלי מע' ריך את שווי הפיצויים במקרה של פסיקת ברנר כ-120 מיליון שקל, כעת, יש פוטנציאל גדול באזור המרכז, להגשת תביעות דומות, אלא אם בית המשפט העליון יתמוך בגישה הממשלתית, שלפיה במקרים של תשי' לומי פיצויים יש להתעלם לחלוטין מרכיב הציפיות. מעיריית הרצליה נמסר בתגובה כי היא דומרת את פסק הדין, ושוקלת את המשך צעריה.

מקרקעין. אם מרובר בכויות בנייה קיימות – או מרובר בפגיעה ישירה; אם מרובר בפוטנציאל תכנוני לכויות בנייה – ייתכן כי ניתן לסווג זאת כפגיעה עקיפה בלבד, אך עדיין זו פגיעה בתכונותיהם של המקרקעין לכל דבר ועניין. פוטנציאל תכנוני הוא חלק מהתכונות של המקרקעין.

הגישה של אגמון-גונן מתאימה לגישת המדינה, שלפיה יש להפיר את רכיב הציפיות (הפוטנציאל), משווי הקרקע, ולא לפצות בגינו. לפי גישה זאת, מרובר בפגיעה בחלק הספקולטיבי של הקרקע, שה' רשויות אינן חייבת להביא בחשבון כשהן מחשבות את הפיצויים. השופט ברנר נצמד לנוסחה השמרנית יותר, המסתכלת על מחיר השוק של מקרקעין כעל מקשה כוללת שנובעת מתכונותיו. צפייה או פוטנ' ציאל, גורס ברנר, הם חלק בלתינפרד מהן.

עו"ד עודד ישראלי, שייצג את מרכיב בעלי הק' רקעות בתיק פארק הרצליה, מעריך כי ברנר אינו מתכוון לספקולציה פרועה, אלא מרבר על ציפיות

השבו ערן השופט חגי ברנר בתביעה שנייה על קרקעות סמוכות, באותה סוגיה ממש. השמאי המכריע שמונה לברוק את הנושא, יצחק סיון, קבע כי לקרקע החקלאית שהייעוד שלה השתנה לצורכי ציבור ולפאר' רק היה פוטנציאל מטוים לשינוי ייעוד בעתיד הרחוק, וכי שינוי הייעוד לפארק גרם לירידת ערך ניכרת של הקרקע. על כן, יש לפצות את הבעלים.

בשנים האחרונות נוהגים לחלק את הפיצוי בגין פגיעה תכנונית בכספים לשני רכיבים: פגיעה יש' רה – בשווי זכויות הבנייה במקום מטוים; ופגיעה עקיפה – הנובעת מירידת שווי עקב אישור תוכנית בקרקעות סמוכות. הוועדה המקומית הרצליה טענה כי ירידת השווי במקרה זה נובעת מפגיעה עקיפה, וכי לקרקע לא היה סיכוי ממשי להיות מופשרת לבנייה. לכן, לטענתה, ירידת השווי שנוצרה אינה מוכה את הנפגעים בפיצוי.

השופט ברנר קבע בפסק דינו כי "הפגיעה בו' כויות הבנייה היא פגיעה מובהקת בתכונותיהם של