



אוגוסט 2013

מעו"ד/דכן תכנון ובנייה

עו"ד אפרת שרון

לקוחות נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם את גיליון אוגוסט לשנת 2013.

בגיליון זה החלטת ועדת הערר במחוז מרכז ביחס לתביעות הפיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין תמ"מ 21/3. ועדת הערר בראשות עו"ד מיכה גדרון קבעה את אמות המידה לבחינת פוטנציאל תכנוני של קרקע אשר אובדנו מזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק. על פי החלטת ועדת הערר רק החלטה של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המעידה על כוונתו לקדם את התכנית ולאשרה יכולה להוות ראיה לקיומו של הפוטנציאל התכנוני. החלטה של מוסד תכנון הממליץ על אישורה או הפקדתה של תכנית אינו מצביע על קיומו של אותו פוטנציאל תכנוני.

אין ספק כי החלטה זו מכה גלים וכי בתי המשפט עוד ידונו בה ממושכות שכן היא בעלת משמעויות רבות ביחס לתביעות פיצויים וביחס להיטל השבחה.

בנוסף, ביום 31.7.13 אושרה בקריאה ראשונה הצעת החוק לתיקון חוק התכנון והבנייה שאליה התייחסנו בגיליון הקודם. על פי ההצעה תבוצע רפורמה מהותית בשני תחומים מרכזיים בחוק התכנון והבנייה – תחום התכנון ותחום הרישוי.

[הצעת חוק התכנון והבנייה \(תיקון 102\)](#)

בגיליון זה פסקי דין והחלטות נוספות, בין היתר, בנושא הגדרות המונחים "דרך" שצ"פ וטיילת בתכניות מתאר, עבריינות בנייה כשיקול באישור תכניות מתאר, משמעותה של הפקעה אשר בוצעה בדרך של מכר ללא תמורה, כאשר בפועל הייתה תמורה תכנונית בגינה ועוד.

אנו מאחלים לכם קריאה מהנה.

ביסוס קיומו של פוטנציאל תכנוני של מקרקעין בתביעות פיצויים על פי סעיף 197 לחוק
*
הגדרת המונחים "דרך", "שצ"פ" ו- "טיילת"
*
אי ביטול הפקעה בנסיבות שבהן העברת הקרקע הייתה מלווה בטובת הנאה גם לבעלים הפרטיים
*
עבריינות בנייה כשיקול בעת אישור תכניות
*
אין לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה

בקרו באתר שלנו
<http://www.fbclawyers.com>

ביסוס קיומו של פוטנציאל תכנוני של מקרקעין בתביעות פיצויים על פי סעיף 197

לחוק

ערר (מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון

בוועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב, יו"ר הועדה עו"ד מיכה גדרון, ניתן ביום 30.6.2013

ועדת הערר המחוזית דחתה עררים שהגישו העוררים על החלטת הוועדה המקומית לדחות את תביעותיהם מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין ירידת ערך של במקרקעים שבבעלותם, שנגרמה להם לפי הנטען בשל פגיעה על-ידי תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 21/3.

ועדת הערר קבעה, כי כאשר תכנית פוגעת בסיכוי לשינוי הייעוד של מקרקעין, או בסיכוי לאישור תכנית משביחה אחרת, וכתוצאה מכך שווים בשוק יורד, קמה לבעל המקרקעין עילת תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה נגד הוועדה המקומית, בשל אותה פגיעה ב"צפיות" לשינוי הייעוד שגרמה התוכנית, או בשל אובדן הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין. גם אם תכנית לא שינתה את אפשרויות הניצול של מקרקעין במובן זה שזכויות הבנייה, ייעודה, הוראות הבינוי בה וכדומה לא השתנו, עשויה לקום לבעל מקרקעין עילת תביעה מכוח סעיף 197, משום שהפוטנציאל התכנוני של המקרקעין נפגע, דבר שהביא לירידת ערכם. בדרך כלל מדובר בקרקע חקלאית, אשר מחיר השוק שלה גבוה בשיעור ניכר ממחיר קרקע חקלאית רגילה, נטולת "צפיות" לשינוי ייעודה, כאשר מחיר זה נובע מהעובדה כי קיימת בשוק ציפייה כי הקרקע תופשר לבנייה בעתיד הקרוב או הרחוק.

ועדת הערר קבעה, כי לא כל פגיעה בפוטנציאל התכנוני של מקרקעין היא ברת פיצוי מכוח סעיף 197, אלא רק מקרים שבהם קיימת "ציפייה סבירה בנסיבות העניין" כי ייעוד המקרקעין ישונה או כי תאושר תכנית משביחה אחרת.

עוד קבעה ועדת הערר, כי גם אם יוכח בעסקאות השוואה כי השווי של מקרקעין ירד כתוצאה מאישור תכנית, משום שהשוק מעריך כי לאחר אישור התכנית אין עוד סיכוי כי היעוד של המקרקעין ישונה או שתאושר לגביו תכנית משביחה אחרת, הרי שאם שווי השוק של המקרקעין ערב אישור התכנית שיקף ציפייה לשינוי הייעוד שהייתה בגדר משאלת לב, ספקולציה, או הערכה כללית כי ייעוד המקרקעין ישונה בשל מיקומו או מכל סיבה אחרת, לא קיימת עילת תביעה מכוח סעיף 197 לתשלום פיצוי בגין ירידת ערך זו.

לפיכך פסקה ועדת הערר, אין מקום לשלם פיצוי מהקופה הציבורית בגין פגיעה בשווי מקרקעין שנוצר על בסיס ספקולציה לעליית ערכם בעתיד. עצם מיקומם של מקרקעין אינו יכול לבסס "ציפייה סבירה בנסיבות העניין" לאישור תכנית אשר תשביח את המקרקעין. **את הציפייה לשינוי יעוד המקרקעין יש לבסס על תכניות צפויות במקום, ולא ניתן לבסס ציפייה סבירה לשינוי יעוד המקרקעין רק על מיקומם.**

בהקשר זה קבעה ועדת הערר, כי כדי לזכות בפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, יש להוכיח בין היתר, כי מחיר המקרקעין אחרי אישור התכנית הפוגעת נמוך משווים לפני אישור התוכנית, וכי קיים קשר נסיבתי בין אישור התכנית ובין ירידת שווי זו. הדרך להוכיח זאת היא על פי רוב באמצעות הצגת עסקאות השוואה מהאזור שבו נמצא הנכס נשוא התביעה. ואולם, אין בעצם הוכחה כי ירידת שווי המקרקעין כתוצאה מאישור התוכנית הפוגעת לכאורה, כדי לבסס עילת תביעה מכוח

סעיף 197 בגין פגיעה בפוטנציאל התכנוני של מקרקעין. **לא כל ירידה בשווי מקרקעין בשל פגיעה בפוטנציאל התכנוני שלה מבססת עילת תביעה מכוח סעיף 197.** לפיכך, גם אם יוכח באופן חד משמעי כי ערכם של מקרקעין באזור שבו מצויים המקרקעין נשוא התביעה מכוח סעיף 197 ירד כתוצאה מאישור תכנית, עדיין יש לבצע בדיקה, על מה ביסס השוק את מחיר המקרקעין ערב כניסת התכנית הפוגעת לכאורה לתוקף.

זאת ועוד, נקבע כי כדי שיהיה ניתן לטעון לקיומו של פוטנציאל תכנוני למקרקעין, הבא בעקבות הליכים תכנוניים לאישורה של תכנית צפויה, אשר הפגיעה בו על ידי תכנית מחייבת תשלום בגין ירידת ערך, חייב להתקיים **רף תכנוני מינימאלי – כי מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית הצפויה קיבל החלטה בקשר לאותה תכנית ממנה עולה, כי לדעת אותו מוסד תכנון התוכנית ראויה לקידום במעלה הדרך התכנונית.**

בהקשר זה נקבע כי לא ניתן לבסס טענה לקיומו של פוטנציאל תכנוני על החלטה של הועדה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד תכנית, או על המלצה של הועדה המחוזית למועצה הארצית לאשר תיקון לתכנית מתאר ארצית. המלצה של הועדה המקומית בפני הועדה המחוזית להפקיד תכנית אינה מלמדת דבר על הסיכוי של התכנית להיות מאושרת.

התוצאה אפוא היא שקודם להעברת התביעות של העוררים לשמאי מכריע, עליהם להוכיח כי קיימת פגיעה במקרקעין. ללא שהעוררים יוכיחו זאת, אין מקום להעביר את תביעתם לפי סעיף 197 לשמאי מכריע, גם אם חוות הדעת השמאית המצורפת לתביעתם תומכת בטענה כי שווי המקרקעין נשוא העררים ירד כתוצאה מאישור התוכנית הפוגעת לכאורה.

על העוררים, אשר טוענים כאמור לפגיעה בשווי מקרקעיהם בשל שלילת הפוטנציאל התכנוני שלהם, להוכיח את טענתם, ברמת ההוכחה הנדרשת. דהיינו, עליהם מוטל נטל הוכחה כי התקיימו נסיבות אשר היוו "ציפייה סבירה בנסיבות העניין" לשינוי ייעוד מקרקעיהם ערב כניסת התכנית נשוא העררים לתוקף.

עוד קבעה ועדת הערר כי **לא ניתן לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה שאותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה לשם קביעה, מתי ניתן לבסס תביעה על אבדן פוטנציאל תכנוני לעניין הגשת תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.**

ככלל, למרות שיש לכאורה הקבלה בין תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 ובין חיוב היטל השבחה, הרי שאין סימטריה בין שני אלה.

להחלטת ועדת הערר משמעות נרחבת ביותר. הוועדה קבעה למעשה את אמת המידה לבחינת ירידת ערך של מקרקעין בשל אובדן פוטנציאל תכנוני, המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק. אמת המידה שנקבעה, היא קבלת החלטה של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, כי לדעתו התכנית ראויה לקידום ולאישור. ועדת הערר אף הבהירה, כי אין די בכך שמוסד תכנון אחר המליץ לאשר את התכנית, כי אם אך ורק אותו מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית. אמת המידה הזו היא ברורה ואין בה מקום לפרשנות מרובה.

החלטת ועדת הערר מצמצמת באופן ניכר את היקף תביעות הפיצויים על פי סעיף 197 המתבססות על אבדן פוטנציאל תכנוני, לטובת קופת הציבור. על אף הניסיון להפריד בין הגדרת הפוטנציאל התכנוני ביחס להיטל השבחה וביחס לתביעות פיצויים, אין ספק כי השניים קשורים זה בזה וכי

להחלטת הוועדה תהיה השפעה גם על שומות היטל השבחה.

אין ספק, כי החלטת ועדת הערר תועמד לבחינת בתי המשפט ונותר להמתין ולראות האם תיוותר בעינה.

הגדרת המונחים "דרך", "שצ"פ" ו- "טיילת"

עת"מ (ב"ש) 35233-04-13 עמותת העצמאים באילת לשכת המסחר נ' ועדת הערר המחוז

בבית המשפט המחוזי בבאר-שבע, ניתן ביום 8.7.2013

בית המשפט לעניינים מנהליים בבאר-שבע, קיבל עתירה שהופנתה כנגד החלטת ועדת הערר, אשר קבעה כי בקשה להיתר בנייה שהגישה העירייה לחידוש שדרות התמרים בעיר אילת תואמת את התכנית החלה על המקרקעין.

העותרים, בעלי עסקים בשדרות התמרים באילת, טענו בפני ועדת הערר, כי הפיתוח שמבצעת עיריית אילת בגדה המערבית של שדרות התמרים אינו מהווה "מדרכה" או "דרך", כאמור בהיתר הבנייה שהוצא ובתכנית החלה, אלא הופך את ייעוד המקרקעין באזור זה לייעוד של "טיילת" או "שצ"פ". לפיכך, לעמדת העותרים, העירייה מבקשת למעשה להקים טיילת או לפתח שצ"פ במקרקעין המיועדים על פי התכנית ל"דרך", ומכאן שהבקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידה אינה תואמת תכנית ומחייבת הכנה ופרסום של תכנית בניין עיר חדשה.

ועדת הערר אשר דנה בטענת העותרים וקבעה, כי הבקשה להיתר בנייה היא בקשה לשיפור ושדרוג שדרת התמרים מבלי לשנות את ייעודה של השדרה. ייעודה של השדרה היה "דרך" וישאר כך גם לאחר העבודות. במצב הקודם היו בדרך כביש דו-סטרי ומדרכה, במצב החדש יהיו כביש דו-סטרי ומדרכה וכן אי תנועה בין שני הנתיבים. אמנם המדרכה הורחבה מעט והכביש צומצם מעט, אולם ייעוד המקרקעין לא שונה, שכן מדובר ב"דרך" כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, ולפיכך הבקשה להיתר בנייה תואמת לתכנית.

על החלטת ועדת הערר כאמור לעיל הוגשה העתירה.

בית המשפט דן בעתירה ופסק כי מדובר בפרשנות של המונח "דרך" בתכנית בניין עיר שהינה חיקוק, ועל כן עניין זה מסור לבתי המשפט ולא לוועדת הערר.

בהקשר זה טענה ועדת הערר, כי בהגדרות של התכניות החלות על המקרקעין אין הגדרה שונה מההגדרה שבחוק התכנון והבנייה למונח "דרך" ועל כן במסגרת ייעוד ה-"דרך" בתכניות התקפות, נכללות שתי אפשרויות: מעבר לכלי רכב ומעבר להולכי רגל (בעגה המקצועית הדרך לכלי הרכב מכונה "מיסעה" והדרך להולכי הדרך מכונה "מדרכה"). ועדת הערר טענה על כן, כי בהיתר המבוקש, השתנה רק התמהיל של המיסעה והמדרכה, וכי המדובר עדיין בייעוד של "דרך".

בית המשפט פסק, כי אין בידיו לקבל את פרשנותה של ועדת הערר כאמור לעיל, לפיה רק התמהיל של המיסעה והמדרכה השתנה. הרחבת המדרכה על פי ההיתר עד לכדי 18 מטר והצרת הכביש כתוצאה מכך לרוחב של 8 מטר, בלבד יצרה למעשה ייעוד שונה מ"דרך". היינו, אין מדובר עוד במדרכה אלא בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או "טיילת" המחייבים הכנת תכנית מפורטת.

נוכח האמור לעיל, קבע בית המשפט כי פרשנות ועדת הערר, למונח "דרך", היא פרשנות בלתי סבירה. עוד פסק בית המשפט, כי אין בידו לקבל גם את קביעת ועדת הערר לפיה הגדרת המונח "דרך" כוללת גם טיילת אף אם, הן במדרכה והן בטיילת, אין מעבר לכלי רכב. יש לפרש "מדרכה", שהיא חלק מהדרך, כמובנה בלשון בני אדם, היינו כמקום המשמש למעבר להולכי רגל, ואילו "טיילת" כפי שהיא מוגדרת גם בתכנית התקפה החלה, גם היא על קטע משדרות התמרים, משמשת לא רק למעבר הולכי רגל אלא לשימושים נוספים של גינון, ריצוף ונטיעות. תכנית זו הכירה במפורש בכך שיש צורך בהגדרת ייעוד נפרד ל"דרך" וייעוד נפרד ל"טיילת", בשל השימוש הייחודי והשונה שנעשה בזו האחרונה, והיא אינה יכולה להיות כלולה תחת הייעוד של "דרך" שניתן ליתרת הקרקע שבשדרות התמרים. בנסיבות האמורות, קבע בית המשפט, כי העותרים, שהינם כאמור בעלי עסקים המצויים בצדי הדרך הנידונה, ראו עצמם כנפגעים על ידי ההיתר ועל כן היה מקום להגיש תכנית מפורטת הכוללת בחובה חובת פרסום ובכך לאפשר למתנגדים לה להשמיע התנגדותם, שכן אין פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם בלא לשמוע אותו תחילה. בית המשפט קבע עוד, כי יש בסיס לטענה של פגיעה בעסקי העותרים בשל הצרת המעבר בדרך. בנוסף לכך קבע בית המשפט כי נפגע העיקרון של שיתוף הציבור בתכנון העירוני, ובפרט כאשר מדובר בדרך ראשית, במרכז העסקים הראשי של העיר אילת. בית המשפט קבע כי יש ממש בטענת העותרים כי הצרת המיסעה (הכביש) באופן משמעותי, יש בה כדי להשפיע על מערך התחבורה הכולל בעיר, באופן שמצדיק שיתוף הציבור וכל הרואים עצמם נפגעים מהבקשה להיתר.

פסק הדין מהווה נדבך נוסף במלחמת הסוחרים בטיילת אילת נגד שינוי המצב התכנוני במקום. בית המשפט במקרה זה דוחה את עמדת ועדת הערר וקובע, כי קיים הבדל בין הגדרת המונחים "דרך" ו"טיילת", במיוחד במסגרת התכנית הרלוונטית ופרשנותה. בין היתר, מתייחס בית המשפט להגדרות המונחים "דרך" ו- "שצ"פ – מונחים אשר משמעותם ופרשנותם אינה תמיד מובהקת ועולה מעת לעת בהליכים התכנוניים והמשפטיים. כך למשל נדונה בבית משפט השלום בקריית גת במסגרת תא (ק"ג) 1586-07 דינו רחמים נ' מנוחה - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית, השאלה מהו שצ"פ (בהקשר של הפרת חובה חקוקה). בית המשפט קבע, כי שצ"פ הוא שטח ציבורי פתוח וזהו מושג כללי ביותר, אשר אינו מגדיר שימושים ספציפיים כאלה או אחרים. גם התקנון או התכנית המפורטת אינם מגדירים מהו שצ"פ ולכן, לא יוכל התובע להיושע מכך. למעשה, לא קיימת כל הגדרה בחוק מהו שטח ציבורי פתוח, גם לא בחוק התכנון והבנייה. מעצם המונח, אין אפשרות לדעת מה הם המאפיינים של שטח כזה, ומה הן ההגבלות על השימוש בו הנובעות מסיווג כזה. בית המשפט הוסיף וקבע, שזהו ביטוי טכני הנפוץ בתוכנית מתאר, אך השימושים השונים של שצ"פ עשויים להשתנות מתכנית לתכנית על פי מאפייני השטח והצורך הציבורי שאותו נועד השטח לשרת. הגדרתו של שטח כשטח ציבורי פתוח, אינה מלמדת על השימושים הפרטניים, המותרים או האסורים. שימושים אלה צריך שיקבעו בתקנון התוכנית.

אי ביטול הפקעה בנסיבות שבהן העברת הקרקע הייתה מלווה בטובת הנאה גם לבעלים הפרטיים

עע"מ 3502/11 עליזה פריצנר ואח' נ' המועצה המקומית אבן יהודה ואח'

בבית המשפט העליון מפי כב' השופטים: ח' מלצר, י' עמית, ד' ברק-ארז, ניתן ביום 20.6.2013

בית המשפט העליון דחה ערעור שהוגש בגין דחיית עתירה, במסגרתה עתרו העותרים לביטול הפקעה עקב אי מימוש הייעוד הציבורי בשטח המופקע במשך כ- 35 שנים.

המערערים, בעלים של קרקע הסכימו להעביר חלק ממנה, שהיה מיועד להפקעה, לידי הרשות המקומית במתכונת של "מכר ללא תמורה". במקביל לכך, אושרה תכנית חדשה מכוחה הושבחה הקרקע הנוותרת שבידיהם – במובן זה שנפתחה בפניהם האפשרות לבנות עליה. דא עקא, שטח הקרקע שהועבר לידי הרשות טרם נוצל לצורכי ציבור (במשך כ-35 שנה). בנסיבות אלו, עתרו המערערים לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל-אביב – יפו בבקשה לבטל את ההפקעה ולהשיב להם את הקרקע. בית המשפט המחוזי דחה את העתירה, ומכאן הערעור.

בית המשפט העליון דחה את הערעור וקבע כי מכר ללא תמורה בנסיבות שבהן הקרקע יועדה להפקעה, ושנעשה ב"צלה" של כוונת ההפקעה, שקול כנגד הפקעה. ברם, פני הדברים שונים בנסיבות שבהן העברת הקרקע הייתה מלווה למעשה בטובת הנאה גם לבעלים הפרטיים, כחלק מן המהלך התכנוני הכללי.

אשר על כן קבע בית המשפט העליון כי בנסיבות שבהן הוכח שהמערערים זכו להטבה כלכלית משמעותית כתוצאה מאישור התוכנית - בהתחשב בכך שאלמלא זו אושרה הם לא היו יכולים לבנות על המקרקעין שבעלותם – ברי, כי המערערים לא עמדו בנטל להוכיח שהשטחים שבמחלוקת עברו ללא תמורה או כי בהעברה היו מעורבים אלמנטים של כפייה.

לפיכך לא נמצא מקום להתערב בקביעות עובדתיות אלה. ודי בכך כדי לדחות את הערעור.

ביהמ"ש קובע למעשה, כי לא בכל מקרה שבו הופקעה קרקע בדרך של מכר ללא תמורה, נותרת בידי הבעלים המקוריים של הקרקע זיקה אליה, בייחוד כאשר בפועל התקבלה תמורה בגין ההפקעה – בדרך של הליך תכנוני וחוספת זכויות בנייה .

עבריינות בנייה כשיקול בעת אישור תכניות

בג"ץ 9142/12 מיכאל הכהן נ' מועצת תכנון עליונה באזור יהודה ושומרון – ועדת משנה להתיישבות

בבית המשפט העליון מפי כבי' השופטים: ס' ג'ובראן, י' דנציגר, נ' הנדל, ניתן ביום 4.7.2013. בית המשפט העליון בשבתו כבית דין גבוה לצדק, דחה עתירה שעניינה בבקשת העותרים, תושבי היישוב הר אדר, לביטול תב"ע 214/10 במקום.

לטענת העותרים מטרתה של התב"ע לאשר חריגות בנייה רבות במועצה המקומית הר אדר, לרבות במגרש הצמוד לביתם. לטענתם, התב"ע התקבלה שלא כדין, תוך ניגוד עניינים, פגמים בפרסום, שקילת שיקולים זרים והתנהלות לקויה של וועדות התכנון. כן נטען, כי יישומה של התב"ע יוריד מערך בתייהם, ומנגד, יעלה את ערך המגרש הצמוד אליהם.

בית המשפט העליון קבע, כי לעניין זה כבר נפסק, שאין פסול א-פריורי בתב"ע שמטרתה להכשיר חריגות בנייה. בהקשר זה, טענתם של העותרים עצמם היא בגדר חרב פיפיות, שעה שאחד מהשיקולים שבבסיס החלטה מעין זו, היא שכיחותן של חריגות הבנייה. קרי, העובדה שמדובר בחריגת בנייה אופיינית ונפוצה עד מאד ביישוב הר אדר, היא בגדר שיקול לגיטימי שבגינו יש לבצע

תב"ע כדוגמת זו שעומדת לבחינה בהליך דנא; בהקשר זה חשוב לציין כי ועדות התכנון רשאיות שלא לאשר תב"ע לאור סיבה זו ממש (השיקול של מניעת עבריינות הבנייה).

זהו פסק דין נוסף בשורה של פסקי דין המתייחסים לנושא מניעת עבריינות הבנייה כשיקול אשר על ועדות התכנון לשקול בעת אישור תכניות בנין עיר. מחד אין פסול בעריכת תכנית להכשרת חריגות בנייה (בנוסבות מסוימות כמובן) ומאידך, יש בכך משום עידוד עבריינות הבנייה אך גם כאן, יש לשקול כל מקרה לנסיבותיו.

אין לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה

עת"מ 13681-12-12 מימון ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח'

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב – יפו, ניתן ביום 8.7.2013

בית המשפט המחוזי בתל-אביב – יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, דחה עתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לתת תוקף לתכנית מתאר משביחה שעל פי הנטען הוציאה מתחומה חלקות השייכות לעותרים, וכנגד החלטת יו"ר הוועדה המחוזית שלא לתת לעותרים רשות ערר על ההחלטה למועצה הארצית.

בית המשפט פסק, כי ככלל, התערבות בבית המשפט בהחלטות של רשויות התכנון נעשית במשורה, בעילות מובהקות המצדיקות התערבות במעשה מנהלי כגון: חריגה מסמכות, חוסר תום לב או חריגה קיצונית ממתחם הסבירות. בית המשפט אינו מוסד תכנון עליון העומד מעל למוסדות התכנון ואין הוא בא להחליף את שיקול הדעת המסור להם. במקרה זה נפסק, כי ההחלטות דנא אינן חורגות ממתחם הסבירות ולא נפל בהן פגם אחר המצדיק התערבות בית המשפט.

עוד נקבע, כי לעותרים לא קיימת זכות מוקנית להיכלל בתוכנית משביחה, שבעטיה קיימת חובה על הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו להכליל את חלקותיהם בתחומי התוכנית. להבדיל מהעותרים, שלמול עיניהם עומד האינטרס הצר שלהם, חובתה של ועדה המחוזית לראות את התמונה הכוללת, לשקול מגוון שיקולים ולשים למול עיניה גם אינטרסים של אנשים אחרים.

ביחס לטענת בעותרים בדבר אפליה לכאורה נקבע, כי על מנת שתקום טענת אפליה על העותרים להראות שהופלו לרעה יחסית לאנשים שמצבם ונתונותיהם זהים לשלהם. העותרים לא הניחו בסיס לטענת אפליה.

הטענה, כי יש לכלול מקרקעין מסוימים בתחומי תכנית, עולה מעת לעת. לא אחת מוצא עצמו אדם סמוך למתחם תכנון ואינו נכלל בו. בית המשפט הבהיר, כי הסמיכות למתחם התכנון אינה מחייבת להכליל את אותם המקרקעין בתחום התכנית וכי לא קיימת לכל אדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה. הראיה של ועדות התכנון היא ראייה רחבה יותר משל האדם הפרטי, אשר צר עולמו כעולם נמלה.

נשמח להשיב על כל שאלה שתתעורר.

ב ב ר כ ה

מחלקת נדל"ן, תכנון ובנייה
פישר בכר חן וול אוריון ושות'

למידע בתחום דיני התכנון והבנייה ניתן לפנות אל :

03-6941388

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו.
כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'.

להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה - <mailto:newsletter@fbclawyers.com>