

## בבית המשפט העליון

בר"ם 245/18

בר"ם 480/18

בר"ם 496/18

בר"ם 498/18

בר"ם 500/18

בר"ם 533/18

בר"ם 554/18

בר"ם 555/18

בר"ם 557/18

בר"ם 574/18

בר"ם 576/18

בר"ם 588/18

בר"ם 667/18

בר"ם 767/18

בר"ם 839/18

בר"ם 1197/18

בר"ם 1316/18

בר"ם 1583/18

בר"ם 1945/18

בר"ם 2282/18

בר"ם 2301/18

בר"ם 2318/18

בר"ם 2319/18

בר"ם 3902/18

לפני : כבוד השופט ע' פוגלמן

המבקשים בבר"ם 245/18 : 1. ז'אן צ'רלס שוורץ  
2. פרידה פאני קריספל

המבקשים בבר"ם 480/18 : 1. יששכר שלמה יהודה כהן  
2. לונה משה בנין כהן  
3. ציון משה בנין כהן

4. מאיר משה בנין כהן  
5. שלמה משה בנין כהן  
6. מיכאל סמואל  
7. ורדינה סימון
1. רינה חן : 496/18  
2. א. לוי השקעות ובנין בע"מ
- המבקשים בבר"ם 498/18 :  
כורש חושהנג ואח'
- המבקשת בבר"ם 500/18 :  
ברשר בע"מ
1. ברוך היימן ואח' : 533/18  
2. תמר אלוני ואח'  
3. גיטה בירגר ואח'  
4. קרקעות השרון בע"מ ואח'
1. ויליאם ייל מטסון : 554/18  
2. מוניק מטסון
1. יורשי המנוח ניסים שרבתי ז"ל : 555/18  
2. דוד שרבתי  
3. אברהם שרבתי  
4. סילי קבני
- המבקשים בבר"ם 557/18 :  
ישראל צפרוט ואח'
1. אברהם אגוז : 574/18  
2. החברה לפיתוח קרקעות בגוש 7696 ו7697  
בע"מ  
3. עבדול רחמן יעקובי ג'ידיד  
4. אורי שלם  
5. אבנר שלם
1. אלכסנדר פורמה : 576/18  
2. שלום מעטוף וקרץ רינה  
3. ציון טראבלסי ואח'  
4. יחזקאל אספרונס ואח'  
5. יוכבד טופרובר
- המבקשים בבר"ם 588/18 :  
אלדן אביגדור ואח'

- המבקשים בבר"ם 667/18 :  
 1. אייזיק מורדי  
 2. פטרישיה מורדי  
 3. אלכסנדר מורדי  
 4. סייד מורדי  
 5. לינדה מורדי  
 6. קטינה מורדי  
 7. אלברט מורדי  
 8. קרולין מורדי
- המבקשים בבר"ם 767/18 :  
 יחיאל טרכטנברג ואח'
- המבקשים בבר"ם 839/18 :  
 שלום שרבט ואח'
- המבקשים בבר"ם 1197/18 :  
 חנניה קכל ואח'
- המבקשים בבר"ם 1316/18 :  
 1. יחזקאל בנק  
 2. מרגלית בנק  
 3. חזי בנק קרמיקה בע"מ
- המבקשות בבר"ם 1583/18 :  
 1. חוילת ארמון פנינים בע"מ  
 2. שיכונים ברחוב החשמל בע"מ  
 3. חלקה 64 בגוש 3631 בע"מ
- המבקשים בבר"ם 1945/18 :  
 עודד גרוס ואח'
- המבקשים בבר"ם 2282/18 :  
 יעל פורטי ואח'
- המבקשים בבר"ם 2301/18 :  
 יבולים נכסי ש. שרון (1964) בע"מ ואח'
- המבקשים בבר"ם 2318/18 :  
 1. דוד וולף  
 2. מלכה נטוביץ
- המבקשים בבר"ם 2319/18 :  
 דרויש מראז ואח'
- המבקשים בבר"ם 3902/18 :  
 1. טובית סימון  
 2. ליאורה מוטרן  
 3. אהובה יעקובי  
 4. שלמה שטיק

נ ג ד

- המשיבים בבר"ם 245/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נס ציונה  
 2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 480/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ראשון ציון  
 2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – פתח תקווה  
 3. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 496/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ראשון לציון  
 2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון  
 3. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 498/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ראשון לציון  
 2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 500/18 :  
 היועץ המשפטי לממשלה ואח'
- המשיבים בבר"ם 533/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – פתח תקווה  
 2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נס ציונה  
 3. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון  
 4. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 554/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון  
 2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 555/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון  
 2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 557/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון  
 2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 574/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון  
 2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 576/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נס ציונה  
 2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 588/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ראשון לציון  
 2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 667/18 :  
 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון

## 2. היועץ המשפטי לממשלה

- המשיבים בבר"ם 767/18 : הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ראשון לציון ואח'
- המשיבים בבר"ם 839/18 : הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון ואח'
- המשיבים בבר"ם 1197/18 : 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ראשון לציון  
2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 1316/18 : 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – פתח תקווה  
2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נס ציונה  
3. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון  
4. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 1583/18 : 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ראשון לציון  
2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 1945/18 : 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נס ציונה  
2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 2282/18 : 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון  
2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 2301/18 : הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון ואח'
- המשיבים בבר"ם 2318/18 : 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ראשון לציון  
2. היועץ המשפטי לממשלה
- המשיבים בבר"ם 2319/18 : הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון ואח'
- המשיבים בבר"ם 3902/18 : 1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון  
2. היועץ המשפטי לממשלה

בקשת רשות לערער על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים מרכז-לוד (כבי' השופטת העמיתה ז' בוסתן) בעמ"נ [55176-12-13](#) [פורסם בנבו] מיום 14.12.2017

בשם המבקשים בבר"ם  
: 245/18

עו"ד רוברטו חייט

בשם המבקשים בבר"ם : 480/18	עו"ד אלון סמואל; עו"ד תומר אזרחי
בשם המבקשות בבר"ם : 496/18	עו"ד גיל וירניק
בשם המבקשים בבר"ם : 498/18	עו"ד יונה מושקוביץ
בשם המבקשת בבר"ם : 500/18	עו"ד דב שרון; עו"ד גלעד זרם
בשם המבקשים בבר"ם : 533/18	עו"ד צבי שוב; עו"ד גלעד שמעון
בשם המבקשים בבר"ם : 554/18 ובבר"ם 555/18	עו"ד רועי אמזל; עו"ד עופר לוי
בשם המבקשים בבר"ם : 557/18	עו"ד לאה בראון
בשם המבקשים בבר"ם : 574/18 ובבר"ם 576/18	עו"ד יהושע דיאמנט; עו"ד עומר דיאמנט
בשם המבקשים בבר"ם : 588/18	עו"ד דדי וינברג
בשם המבקשים בבר"ם : 667/18	עו"ד מיכאל שחור
בשם המבקשים בבר"ם : 767/18	עו"ד עודד כ. גבעון; עו"ד יובל יניב
בשם המבקשים בבר"ם : 839/18	עו"ד שולמית כבאז
בשם המבקשים בבר"ם : 1197/18	עו"ד אייל כהן

בשם המבקשים בבר"ם : 1316/18	עו"ד יוסי כהן
בשם המבקשים בבר"ם : 1583/18	עו"ד ישי ביינרט
בשם המבקשים בבר"ם : 1945/18	עו"ד איריס אוסטרובסקי שילה
בשם המבקשים בבר"ם : 2282/18	עו"ד אריאל בוני ; עו"ד דוד שוב
בשם המבקשים בבר"ם : 2301/18 ובבר"ם : 2318/18	עו"ד יצחק נטוביץ
בשם המבקשים בבר"ם : 2319/18	עו"ד אליהו חסטר
בשם המבקשים בבר"ם : 3902/18	עו"ד ברוך אדלר ; עו"ד אלון קופל
בשם הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נס ציונה :	עו"ד מירב קנזי-נאמן
בשם הוועדה המקומית לתכנון ובניה – ראשון לציון והוועדה המקומית לתכנון ובניה – פתח תקווה :	עו"ד מיכל אגסי ; עו"ד אדוה זגון
בשם הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף השרון :	עו"ד ישראל נשבן
בשם היועץ המשפטי לממשלה :	עו"ד יונתן ברמן

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197

פקודת סדרי הדין (התייצבות היועץ המשפטי לממשלה) [נוסח חדש]: סע' 1

מיני-רציו:

\* אותה שאלה עקרונית שהתעוררה בבקשות רשות הערעור דנן, הנוגעת להכרה בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, והיקפה של הכרה כאמור, הוכרעה ונדונה בצורה מקיפה בעניין דלי דליה. לפיכך, בקשות הרשות לערער דנן אינן מעוררות עוד שאלה עקרונית בעלת חשיבות כללית. אף יישומן של הקביעות העקרוניות שהונחו בפסק הדין על עניינם של המבקשים דנן לא מקים עילה למתן רשות לערער בגלגול שלישי.

\* תכנון ובנייה – פיצויים – פגיעה במקרקעין על-ידי תכנית

\* בתי-משפט – ערעור – רשות ערעור

לפני ביהמ"ש לעניינים מנהליים נדונו שורת ערעורים (כ-70) על החלטות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בנושא תביעות פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התו"ב שהוגשו לוועדות מקומיות שונות עקב אישור תכנית מתאר מחוזית. לפי התכנית, ייעוד המקרקעין הרלוונטיים שונה מייעוד חקלאי או שטח פתוח אחר לאחד הייעודים הבאים: חקלאי/נוף כפרי פתוח; נופש מטרופוליני; נחל וסביבותיו; שמורת טבע או שמורת נוף וגן לאומי. הטענה המשותפת בתביעות (ובהליכים שהוגשו עקב דחייתן) הייתה כי אישור התכנית פגע בפוטנציאל התכנוני לשינוי ייעוד שהיה גלום במקרקעין, וכי נפגעה ציפיית בעלי המקרקעין כי הייעוד שלהם ישתנה לייעוד שערך השוק שלו גבוה יותר, כגון מגורים ותעשייה. חלק מהעררים התקבלו, היתר נדחו על הסף. על החלטות ועדת הערר הוגשו עשרות ערעורים לביהמ"ש לעניינים מנהליים, שדן בהם במאוחד. מרבית הערעורים נדחו. על פסק הדין האמור הוגשו לבימ"ש זה כ-30 בקשות רשות לערער, שבלבן השגות על הקביעות העקרוניות של ביהמ"ש לעניינים מנהליים בשאלת ההכרה בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה בת פיצוי מכוח סעיף 197 ובקביעת גבולותיה.

ביהמ"ש העליון דחה את הבקשות בקבעו:

לאחר קבלת תשובת היועמ"ש, ובשל בירורן של שאלות זהות במהותן לשאלה העקרונית שעוררו הבקשות דנן בהליכים מקבילים שנקבעו לדיון לפני בימ"ש זה בעניין דלי דליה, הוחלט כי טרם יוחלט על המשך טיפול בבקשות הרשות לערער, יעדכן היועמ"ש בדבר תוצאות ההליכים האמורים.

ביום 1.4.2020 התקבל פסק דינו של בימ"ש זה בעניין דלי דליה. בפסק הדין נדרש הרכב מורחב לשאלת ההכרה בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה לפי סעיף 197 לחוק. נקבע (בדעת רוב) כי ניתן להכיר באובדן פוטנציאל תכנוני כשלעצמו כפגיעה בת פיצוי לפי סעיף 197, אולם טענה לפגיעה כאמור יכולה לקום רק במקרים בהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטיה וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שע"פ הנטען "אבד". לשם כך, נדרשת לכל הפחות הצבעה על תכנית המצויה בשלב ההפקדה וב"דבר מה נוסף". אותו "דבר מה נוסף" יתבטא בהיעדר מניעה נראית לעין לאישור התכנית, באופן שמעמיד את התכנית כמעט בנקודת "אל-חזור" אולם צוין כי בעניין זה אין לקבוע מסמרות וכל מקרה ייבחן לגופו לפי נסיבותיו. בקשות לקיום דיון נוסף בפסק הדין, נדחו.

אותה שאלה עקרונית שהתעוררה בבקשות דנן, הנוגעת להכרה בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה במקרקעין לפי סעיף 197, והיקפה של הכרה כאמור, הוכרעה ונדונה בצורה מקיפה בעניין דלי דליה. לפיכך, בקשות הרשות לערער דנן אינן מעוררות עוד שאלה עקרונית בעלת חשיבות כללית. הכרעותיו של ביהמ"ש לעניינים מנהליים בשאלה זו, עולות בקנה אחד עם אמות המידה שהותוו בעניין דלי דליה גם אם אין מדובר בזהות מוחלטת בין הקביעות. בהינתן האמור, אף יישומן של הקביעות העקרוניות שהונחו בפסק הדין על עניינם של המבקשים דנן לא מקים עילה למתן רשות לערער בגלגול שלישי.



בהקשר זה, בראי ממצאי ביהמ"ש לעניינים מנהליים וועדת הערר, לא נמצא כי יש בידי המבקשים להיבנות מהערת השופט עמית בעניין דלי דליה. באותה הערה ציין השופט כי די ברף של תכנית מופקדת ו"דבר מה נוסף" המעיד על התקדמות של ממש בהליכי התוכנית באופן המעיד על סיכוי טוב לאישורה, רף נמוך מעט מהרף הגבוה של כמעט נקודת "אל-חזור". הבקשות דנן אינן מגיעות לרף הבסיסי של תכנית מופקדת, וממילא החידוד הנדרש כפועל יוצא מההערה הנ"ל אינו נדרש בהליך זה.

גם השגות המבקשים על קביעות ביהמ"ש לעניינים מנהליים בשאלה אם התכנית הגבילה את השימוש במקרקעין שהיה מותר בו לפני אישורה אם לאו, הן טענות במישור יישום הדין, וקביעותיו של ביהמ"ש בעניין זה התבססו על ניתוח התשתית העובדתית שהונחה לפניו. קביעות אלו, הנטועות בדל"ת אמות המקרה אינן מצדיקות מתן רשות לערער בגלגול שלישי לפי אמות המידה שנקבעו לכך בפסיקה.

## החלטה

1. לפני בית המשפט לעניינים מינהליים מרכז-לוד (כב' השופטת ד' בוטמן) נדונו שורת ערעורים (כ-70) על החלטות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה של מחוז המרכז (להלן: ועדת הערר) בנושא תביעות פיצויים מכוח [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה או החוק) שהוגשו לוועדות מקומיות שונות בעקבות אישורה של תמ"מ 21/3 "תכנית מתאר מחוזית, מחוז המרכז תמ"מ 3/מ' שינוי מס' 21" (2003) (להלן: התכנית המחוזית או התכנית). לפי התכנית, ייעוד המקרקעין הרלוונטיים לתביעות שונה מייעוד חקלאי או שטח פתוח אחר לאחד הייעודים הבאים: חקלאי/נוף כפרי פתוח; נופש מטרופוליני; נחל וסביבותיו; שמורת טבע או שמורת נוף וגן לאומי. הטענה המשותפת בתביעות (ובהליכים שהוגשו בעקבות דחייתן) הייתה כי אישור התכנית פגע בפוטנציאל התכנוני לשינוי ייעוד שהיה גלום במקרקעין, וכי נפגעה ציפייתם של בעלי המקרקעין כי הייעוד שלהם ישתנה לייעוד שערך השוק שלו גבוה יותר, כגון: מגורים ותעשייה. נוכח מהות ההליכים, היקפם הכספי וההשלכות האפשריות של הקביעות בגדרם על אפשרויות התכנון המתארי במדינה, הודיע היועץ המשפטי לממשלה על התייצבותו בהליכים – הן לפני ועדת הערר, הן לפני בית המשפט לעניינים מינהליים, וזאת מכוח סמכותו [בסעיף 1 לפקודת סדרי הדין \(התייצבות היועץ המשפטי לממשלה\)](#) [נוסח חדש].

2. חלק מהעררים שהוגשו על דחיית התביעות לפיצויים התקבלו, ובעניינם קבעה ועדת הערר כי התקיימה פגיעה כתוצאה מאישור התכנית. אותם תיקים הועברו לדיון לפני שמאי מכריע ולא הועמדו לבחינתו של בית המשפט לעניינים מינהליים. יתר העררים נדחו על ידי ועדת הערר על הסף, בקבעה כי התכנית לא פגעה במקרקעין הרלוונטיים, נוכח ייעודם החקלאי לפני האישור (בעניין זה התקבלו כמה החלטות

בחלוקה המפורטת בפסק הדין, אולם בכל ההחלטות נקבעו עקרונות דומים בהתייחס לשאלה הכללית שעמדה על הפרק). ועדת הערר קבעה כי הפסיקה הכירה בזכות פיצוי מכוח [סעיף 197](#) במקרה שנפגע הפוטנציאל התכנוני שלהם, קרי: כאשר התכנית שינתה את הסיכוי לשנות את ייעוד המקרקעין או להשביח אותם מבחינה תכנונית בדרך אחרת, אולם זאת כאשר דובר בסיכוי ודאי שהוא לכל הפחות ציפייה סבירה בנסיבות העניין. נקבע כי "ציפייה סבירה" יכולה לקום כאשר קיים הליך תכנוני המתייחס לתכנית קונקרטית לשינוי יעוד שחלה על המקרקעין נושא התביעה או לשינוי יכולת ניצולם – וקיים סיכוי גבוה וממשי לאישורה של תכנית זו. נוכח כך קבעה הוועדה כי לא ניתן לבסס ציפייה סבירה כאמור בשל מיקום המקרקעין במרכז הארץ או בסמוך לאזורי בינוי או התבטאויות גורמים שונים על כוונה לפעול להפשרת אזור מסוים לבנייה ואף לא על המלצה של מוסד תכנוני להפקיד תכנית פלונית או לאשרה. לאחר שבחנה את העררים על פי אמות המידה האמורות, מצאה הוועדה – לאחר בחינה פרטנית ובכמה החלטות – כי יש לדחותם על הסף וכי אישור התכנית לא הוביל לפגיעה המקימה זכות לפיצוי לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

3. על החלטות ועדת הערר (המבוססות על יישום קביעות עקרוניות אלו בכל אחד מההליכים) הוגשו כאמור עשרות ערעורים לבית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב-יפו, שדן בהם במאוחד. בפסק הדין נדרש בית המשפט (כב' השופטת ז' בוטמן) לשאלה אם אישורה של תכנית הפוגעת בפוטנציאל תכנוני במקרקעין יכול להקים זכאות לפיצויים לפי [סעיף 197 לחוק](#) ובחן את אופיה של פגיעה מן הסוג האמור שיכולה להיות בת פיצוי מכוח אותה הוראה. בית המשפט מצא כי פגיעה בפוטנציאל התכנוני שבאה בגדרי "פגיעה" לפי [סעיף 197](#), תיכון כאשר מידת הוודאות לאישור תכנית לשינוי ייעוד משביח או להשבחה בדרך של תוספת זכויות, היא קרובה לוודאי. לפיכך לא נמצא להתערב בהכרעתה העקרונית של ועדת הערר לגבי המינימום הנדרש לבחינת קיומה של "ציפייה סבירה" לשינוי הייעוד, וצוין כי "רף נמוך מכך יכול להביא לתוצאה אבסורדית, לנטל שהציבור לא יוכל לעמוד בו, ולשיתוק עבודתן של מוסדות התכנון העוסקות בתכנון המתארי" (פסק הדין, בעמ' 53). בתוך כך נדחו בין היתר טענות שהועלו בערעורים שלפיהן ירידת ערך המקרקעין או מיקומם כשלעצמם מבססים עילת תביעה לפי [סעיף 197 לחוק](#) או טענות כי המלצת מוסד תכנון למוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית פלונית מקימה עילה כזו. עוד נמצא כי גם שינויי הייעוד שנעשו בגדרי התכנית לא הביאו לפגיעה בתכונות המקרקעין והשימוש המותר בהם נותר כשהיה לפני אישור התכנית (תוך שצוין כי בחלק מהמקרים אף נוספו

שימושים משביחים מובהקים; ראו שם, בעמ' 67-73). בהמשך לקביעות עקרוניות אלו, דחה בית המשפט את מרבית הערעורים על החלטות ועדת הערר (אשר לערעורים בהם נמצאה פגיעה פרטנית שהסבה התכנית לבעלי המקרקעין שם בשל סימון תוואי כביש בגדרה, ראו [בר"ם 1435/18](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נס ציונה נ' יעקב [פורסם בבנו] (21.5.2020)).

4. על פסק הדין האמור הוגשו לבית משפט זה כ-30 בקשות רשות לערער, שבלבן השגות על הקביעות העקרוניות של בית המשפט לעניינים מינהליים בשאלת ההכרה בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה בת פיצוי מכוח [סעיף 197](#) לחוק ובקביעת גבולותיה. המבקשים באותם הליכים טענו, בין היתר, כי התכנית המחוזית הביאה לירידה בשווי השוק של המקרקעין ופגעה בפוטנציאל התכנוני שלהם, בשל הציפייה כי אלה "יופשרו", במובן זה שייעודם ישונה בעתיד לייעוד שערך השוק שלו גבוה יותר. בהליכים אלה התבקשה תשובת המשיבים (ובהם היועץ המשפטי לממשלה). בצד האמור, בחלק מהבקשות נטען כי בניגוד למסקנותיו של בית המשפט לעניינים מינהליים, התכנית מגבילה את השימושים שהותרו במקרקעין לפני אישורה ולכן יש להכיר בפגיעה ישירה במקרקעין שבבעלותם. לאחר קבלת תשובת היועץ המשפטי לממשלה (שהוגשה בנוסח אחיד לכל אחת מהבקשות), ובשל בירורן של שאלות זהות במהותן לשאלה העקרונית שעוררו הבקשות דנן בהליכים מקבילים שנקבעו לדיון לפני בית משפט זה (בגדרי בר"ם 10212/16 והתיקים הקשורים בו), החלטתי ביום 18.11.2018 כי בטרם יוחלט על המשך טיפול בבקשות הרשות לערער, יעדכן בא כוח היועץ המשפטי לממשלה בדבר תוצאות ההליכים האמורים.

5. ביום 1.4.2020 התקבל פסק דינו של בית משפט זה [בר"ם 10212/16](#) דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה [פורסם בבנו] (להלן: עניין דלי דליה). בפסק הדין נדרש הרכב מורחב של בית משפט זה, לאחר שהונחה לפניו עמדת היועץ המשפטי לממשלה – בין היתר – לשאלת ההכרה בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה לפי [סעיף 197](#) לחוק (בלשון פסק הדין "השאלה הראשונה"). בפסק הדין נקבע (בדעת רוב) כי ניתן להכיר באובדן פוטנציאל תכנוני כשלעצמו כפגיעה בת פיצוי לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), ואולם טענה לפגיעה כאמור יכולה לקום רק "במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען 'אבד'. לשם כך, נדרשת לכל הפחות הצבעה על תכנית המצויה בשלב ההפקדה וב'דבר מה נוסף'" (שם, פסקה 109 לפסק הדין של

השופטת ד' ברק-ארז). אותו "דבר מה נוסף", כך נקבע, יתבטא בהיעדר מניעה נראית לעין לאישורה של התכנית, באופן שמעמיד את התכנית "כמעט בנקודת 'אל-חזור'" ואולם צוין כי בעניין זה אין לקבוע מסמרות וכל מקרה ייבחן לגופו לפי נסיבותיו (שם), פסקה 91; וראו הערתו של השופט י' עמית בעניין אחרון זה, פסקה 2 לפסק דינו). בהמשך לקביעות אלו נדרש פסק הדין לשאלת השווי, היא השאלה בדבר דרך החישוב של פיצוי בגין פגיעה תכנונית מקום שבו עלה בידי בעל המקרקעין להוכיח פגיעה במקרקעין מכוח [סעיף 197](#) לחוק. שאלה זו חורגת מגבולות דיונונו.

6. לאחר מתן פסק הדין בעניין דלי דליה, בהחלטה מיום 16.4.2020 הוריתי כי היועץ המשפטי לממשלה יגיש הודעת עדכון בדבר השפעת האמור בפסק הדין על ההליכים בנדון וכי יתר הצדדים יהיו רשאים להגיב להודעת היועץ, במועדים שפורטו. לאחר החלטה זו, הוגשו שלוש בקשות לקיום דיון נוסף בפסק הדין בעניין דלי דליה ועל כן, לאחר שהוגשה התייחסות היועץ בהתאם להחלטתי מיום 16.4.2020, הוריתי בהחלטה נוספת מיום 28.6.2020 כי בא כוח היועץ המשפטי לממשלה יגיש הודעת עדכון בהליכים שלפניי 5 ימים לאחר ההכרעה בבקשות לדיון נוסף. בהחלטת הנשיאה א' חיות מיום 23.7.2020 נדחו הבקשות לדיון נוסף. בהחלטה נקבע כי המקרה דנן אינו נופל בגדרי אותם מקרים "חריגים שבחריגים" המצדיקים קיום דיון נוסף בפסק דין שניתן בהרכב מורחב (([דנ"ם 3201/20](#) גיון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה, [פורסם בנבו] פסקה 3 (23.7.2020)).

7. לעמדת היועץ, פסק הדין בעניין דלי דליה אימץ את עמדתו החלופית, ויישמו על ההליכים שלפניי מוביל למסקנה כי אין מקום להתערבות בפסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים. בהקשר זה טוען היועץ כי באף אחד מן המקרים שנדונו על ידי בית המשפט לעניינים מינהליים בענייננו לא הוכח דבר קיומו של הליך תכנוני קונקרטי בשלבים מתקדמים כנדרש, וזאת בשים לב גם למגמות התכנון המתאריות אשר היו ידועות לדידו שנים רבות לפני אישורה של התכנית. מרבית המבקשים בהליכים דנן הגישו גם הם התייחסויות להשפעת פסק הדין בעניין דלי דליה על בירור בקשותיהם. בהתייחסויות אלו נטען, בעיקרם של דברים, כי לא נקבעה בעניין דלי דליה הלכה נוכח חילוקי דעות בין שופטי ההרכב בנוגע לשאלת ההכרה בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה המזכה בפיצויים לפי [סעיף 197](#) לחוק. בנוסף, נטען כי למצער בחלק מן התיקים דנן הגבילה התכנית מספר שימושים אשר התאפשרו במקרקעין עובר לאישורה, ועל כן נפלה שגיאה בקביעותיו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעניין

זה. לפיכך, המבקשים סבורים כי יש להמשיך ולברר את הבקשות מטעמם חרף הקביעות בפסק הדין בעניין דלי דליה.

8. עמדתי לעיל על השאלה העקרונית הכללית שהועמדה במוקד הבקשות דנן למתן רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים ועל הכרעתו של בית משפט זה בעניין דלי דליה לגופם של דברים. אני סבור, כפי שטען היועץ, כי אותה שאלה עקרונית שהתעוררה בבקשות שלפניי, הנוגעת להכרה בפגיעה בפוטנציאל תכנוני כפגיעה במקרקעין לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), והיקפה של הכרה כאמור, הוכרעה ונדונה בצורה מקיפה בעניין דלי דליה. לפיכך, בקשות הרשות לערער דנן אינן מעוררות עוד שאלה עקרונית בעלת חשיבות כללית. הכרעותיו של בית המשפט לעניינים מינהליים בשאלה זו, עולות בקנה אחד עם אמות המידה שהותוו בפסק הדין בעניין דלי דליה גם אם אין מדובר בזהות מוחלטת בין הקביעות. בהינתן האמור, אף יישומן של הקביעות העקרוניות שהונחו בפסק הדין על עניינם של המבקשים לפני לא מקים עילה למתן רשות לערער ב"גלגול שלישי". בהקשר זה, בראי הממצאים של בית המשפט לעניינים מינהליים וועדת הערר, איני סבור כי יש בידי המבקשים להיבנות מהערתו של השופט י' עמית בפסקה 2 לפסק דינו בעניין דלי דליה. באותה הערה ציין השופט י' עמית כי "די ברף של תוכנית מופקדת ו'דבר מה נוסף' המעיד על התקדמות של ממש בהליכי התוכנית באופן המעיד על סיכוי טוב לאישורה, רף נמוך מעט מהרף הגבוה של כמעט נקודת 'אל-חזור' שציינה חברתי". הבקשות שלפנינו אינן מגיעות לרף הבסיסי של תכנית מופקדת, וממילא החידוד הנדרש כפועל יוצא מההערה האמורה אינו נדרש בהליך זה. בהמשך לכך, גם השגות המבקשים על קביעותיו של בית המשפט לעניינים מינהליים בשאלה אם התכנית הגבילה את השימוש במקרקעין שהיה מותר בו לפני אישורה אם לאו, הן טענות במישור יישום הדין, וקביעותיו של בית המשפט בעניין זה התבססו על ניתוח התשתית העובדתית שהונחה לפניו (ואציין כי להבדיל מההליך הנדון בעניין דלי דליה, בפסק הדין נושא הבקשות שלפנינו נערך דיון מפורט בטענות אלו על ידי בית המשפט לעניינים מינהליים, כמתואר מעלה, והן נדחו לגופן, להבדיל מעמ"נ (מינהליים ת"א) 56297-12-13 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, [פורסם בנבו] סעיף 6(ט) (1.11.2016)). קביעות אלו, הנטועות בדל"ת אמותיו של המקרה אינן מצדיקות מתן רשות לערער ב"גלגול שלישי" לבית משפט זה לפי אמות המידה שנקבעו לכך בפסיקתנו (ראו למשל בר"ם 3704/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה – עיריית חדרה נ' קלוסקי, [פורסם בנבו] פסקה 5 (2.7.2018)).

הבקשות נדחות אפוא. בנסיבות העניין ובשים לב לכך שהבקשות נסבו בעיקרן על שאלה בעלת השלכות רוחב שנדונה על ידי הרכב מורחב של בית משפט זה, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ט בחשוון התשפ"א (16.11.2020).

ש פ ט

סס 18002450\_M21.docx

מרכז מידע, טל' 077-2703333 \*3852 ; אתר אינטרנט, <http://supreme.court.gov.il>

ע' פוגלמן 54678313-245/18  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)