

מדינת ישראל

מנהל התכנון – משרד הפנים
ועדת ערר לרישוי לפי חוק התכנון והבניה
מחוז תל אביב

תא 91009-07-21

בפני כב' הוועדה:

יו"ר:

הלל גלקופ, עו"ד

חברי ועדה:

מר אייל יצחקי, שמאי מקרקעין

הגב' נחמה מונסונגו, נציגת מתכנן המחוז

העורר:

1. רורברג קבלנות והשקעות בע"מ

2. א.ל.י.ט דובנוב בע"מ

3. באפי הצלחה בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד עפר טויסטר ו/או ניצן זימרון

-נגד-

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

ע"י ב"כ עו"ד אירית יומטוב ו/או הראל ויינטרוב

חקיקה שאזכרה:

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

חוק העתיקות, תשל"ח-1978

מיני-רציו:

* ועדת הערר לרישוי לפי חוק התכנון והבניה דחתה את ערר העוררים כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשר דחתה את תביעת העוררות לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. נקבע, כי במקרה זה, לא הוכח אף לא בדל של פוטנציאל תכנוני בר פיצוי לפי סעיף 197.

* תכנון ובניה – פיצויים – פגיעה במקרקעין על-ידי תכנית

* תכנון ובניה – פיצויים – פגיעה על ידי תכנית

העוררים הגישו ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשר דחתה את תביעת העוררות לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. טענתם העיקרית של העוררים היא, כי הלכת ברם 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו) אינה חלה בעניינה, שכן הלכה זו ופסקי דין נוספים בנושא עוסקים בקרקע חקלאית ולשיטת העוררת אין הדבר דומה לענייננו.

ועדת הערר לרישוי לפי חוק התכנון והבניה קבעה כלהלן:

על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על התובע לעבור שני שלבים: בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. בשלב השני ורק לאחר שתוכח פגיעה לכאורית על ידי מסמך שמאי וראיות ראיות וכן יוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מייצג, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון – המצב החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה – האם שינוי תכונות המקרקעין גרם גם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין. כן על השמאי המייצג לבחון גם אלמנטים משביחים.

במקרה זה, לא הוכח אף לא בדל של פוטנציאל תכנוני בר פיצוי לפי סעיף 197. היות ואין במקרה זה פוטנציאל תכנוני בר פיצוי ודין התביעה להידחות.

שעה שהליכי התכנון שקודמו אינם מיוחסים לחלקות התובעים, הרי שלא ניתן לייחס פוטנציאל תכנוני בר פגיעה וודאי שלא ציפייה.

לפי הלכת דלי דליה, לא יכולה להיות מחלוקת כי פוטנציאל תכנוני בר פיצוי לא התגבש בנסיבות העניין. זאת מהטעם שבהלכת דלי דליה נקבעו שני תנאים ומבחן אחד שתוצאתם היא ברורה, ודאית וחד משמעית ביחס לאופן גיבוש פוטנציאל תכנוני שסיכולו במסגרת תכנית נוספת עשוי להביא לפיצוי לפי סעיף 197. הלכת דלי דליה אינה עומדת כבסיס יחידי ביחס לסוגיית הפוטנציאל התכנוני, אלא שהיא מבוססת על הלכות קודמות של בית המשפט העליון.

טענות העוררות בעניין אי תחולת הלכת דלי דליה על המקרקעין מושא הערר - נדחות.

גם אם הכרזת אונסק"ו - אשר ודאי אינה בגדר "תכנית" או "תכנית עבר" - גרמה לנזק במועד הכרזתה בשנת 2003, אין להתחשב בנזק זה במועד הקובע של תכנית 5000. הבחינה תיעשה אך ורק ביחס למועד הקובע ולפוטנציאל התכנוני שהוכח, אם בכלל, במועד זה. זאת, אף אם תוצאה זו מותירה את העוררות ללא פיצוי, שכן הפגיעה נבחנת ביחס לכל תכנית ותכנית בנפרד, ו"נקודת המפנה" לגיבוש פגיעה לפי סעיף 197 חלה עם אישור התכנית הפוגעת ולא קודם לכן.

שעה שהכרזת אונסק"ו אינה בגדר תכנית, ברי כי אף אם השפיעה על שווי המקרקעין בעבר, הרי שאת הפגיעה, ככל והתגבשה, יש לבחון רק ביחס לתכנית 5000, שאינה פוגעת ואף אינה מייצרת פוטנציאל תכנוני בר פיצוי.

החלטה

רקע כללי

1. ערר זה הוגש כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 28.4.2021, אשר דחתה את תביעת העוררות לפיצויים מכוח [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). התביעה נוגעת לירידת ערך נטענת של מקרקעין הידועים כחלקה 782 בגוש 6111 ומצויים ברחוב דובנוב 3 פינת דניאל פריש 12 ו- 14 בעיר תל אביב (להלן: "המקרקעין"), עקב אישורה וכניסתה לתוקף של תכנית המתאר הכוללת תא/5000 (להלן: "תכנית 5000"). במסגרת תביעתה טענה העוררת לנזק בגין תכנית 5000 העומד על **76,000,000 ₪**.

2. לטענת העוררות, תכנית 5000 פגעה במקרקעין בכך שעיינה סטטוטורית את מגבלות הכרזת אונסק"ו על "העיר הלבנה", והגבילה את הבנייה במקרקעין ל-7 קומות בלבד, ובכך גדעה פוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי לבניית מגדל רב קומות (עד 40 קומות), שהיה קיים במקרקעין טרם אישור התכנית, נוכח קידומה של תכנית תא/3551 (להלן: "3551") אשר הופסק ובוטל בשנת 2011 טרם הפקדת התכנית.

רקע עובדתי נדרש

המצב התכנוני עובר לתא/5000

3. תכנית 2379 שאושרה בשנת 1995 קבעה זכויות בנייה של כ-250% (כ-6,705 מ"ר) למבנה מדורג בגובה של עד 10 קומות.

4. תכנית תא/3551 (שהייתה מצויה בהליכי תכנון אך לא הופקדה ולא אושרה): בין השנים 1999 ל-2011, קידמו הבעלים הקודמים תכנית לבניית מגדל בן 22 קומות. תכנית זו, שאישרה בסמכות הוועדה המחוזית, הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית בשנת 2004, תוך ציון הצורך להחרג את המגרש מתחום ההכרזה של אונסק"ו. כחלק משלבי קידום התכנית נחתמו כתב שיפוי וכתב התחייבות לפיתוח.

הליכים נוספים שאינם בגדר תכנית לפי חוק התכנון והבניה

5. הכרזת אונסק"ו (2003): המקרקעין נכללו באזור החיץ של "העיר הלבנה".

ההסכם לרכישת המקרקעין בשנת 2012

6. העוררות רכשו את המקרקעין ב-2012, לאחר שהבעלים הקודמים (חברת מבטחים) משכו את ידם מקידום תכנית תא/3551 וביטלו את כתבי השיפוי וההתחייבות (2011). במסגרת ההסכם בין הצדדים שנחתם כאמור בשנת 2012 הובהר על ידי המוכרות כי הן מושתקות מהעלאת כל טענה בעניין זה. להלן הקטעים הרלבנטיים לענייננו מהסכם המכר:

3.3. כי היא נקטה הליכים להשבת המקרקעין על דרך הגשת תכנית שמטרתה, בין היתר, הוספת ייעודים למקרקעין והגדלת זכויות הבנייה בהם (להלן: "התכנית") וכי אגב כך חתמה היא, על-פי דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו, על כתב התחייבות לשיפוי הוועדה המקומית בגין פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, אם ייפסקו עקב אישור התכנית, ועל כתב התחייבות להשתתפות במימון משימות פיתוח בגין התכנית, ואולם, הליכי תכנון אלה לא הבשילו ולא הושלמו ומצבם התכנוני של המקרקעין נותר בעינו ללא שינוי בעיניים והמוכרת הודיעה לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו על ביטול כתבי השיפוי וההתחייבות. העתקים של כתב השיפוי, כתב ההתחייבות וההודעה על ביטולם מצורפים בזה **כנספחים ג' - ג'** לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן יחדיו: "מסמכי התכנון").

7. וכן:

4.8. כי ידוע לו שהמוכרת נקטה הליכים להשבת המקרקעין על דרך הגשת תכנית שמטרתה, בין היתר, הוספת ייעודים למקרקעין והגדלת זכויות הבנייה בהם וכי אגב כך חתמה היא על כתב שיפוי וכתב התחייבות להשתתפות במימון משימות פיתוח (כנספחים ג' ו-ג' לחוזה זה) ואולם, הליכי תכנון אלה לא הבשילו ולא הושלמו ומצבם התכנוני של המקרקעין נותר בעינו ללא שינוי בעיניים והמוכרת הודיעה לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו על ביטולם של כתב השיפוי וכתב ההתחייבות כאמור (כנספח ג' לחוזה זה) וכי בחתימתו על חוזה זה הוא מוותר על כל טענה ו/או זכות ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת ו/או מי מטעמה בגין ו/או בקשר עם הליכי התכנון, לרבות כתב השיפוי, כתב ההתחייבות וכל מסמך אחר או נוסף בקשר לכך, באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר והוא מנוע ומושתק מלהעלות כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בכגון דא.

העתירה המנהלית שהוגשה על ידי העוררות

8. ביום 22.1.2017 ניתן פסק דין בעתירה שהוגשה על ידי העוררים בעתמ (ת"א) 39990-12-15 רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב (נבו) במסגרתו נדחתה עתירתם: "כנגד החלטת יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א (המשיבה 1) אשר דחתה את בקשת העותרות לרשות לערור בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה, על החלטתה של הוועדה המחוזית (המשיבה 2) לדחות את התנגדותן לתכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו (תא/5000)".

תכנית תא/5000 – 22.12.2016

9. תכנית המתאר הכוללנית ייעדה את המקרקעין ל"אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים" (ייעוד המאפשר בדרך כלל עד 40 קומות). אולם, בשל מיקומם באזור החיץ של אונסק"ו, סומנו המקרקעין כ"מרקם בנוי לשימור", והבנייה בהם הוגבלה ל-7 קומות בלבד.

טענות הצדדים

טענות העוררות

10. העוררת טוענת כי בענייננו אף שאין תכנית מאושרת או מופקדת במצב הקודם, הרי שהמצב התכנוני הקודם לתכנית 5000 משקף פוטנציאל תכנוני שנפגע.

11. לשיטת העוררות, מיקומה של החלקה במרכז העיר תל אביב בסביבה שבה נפוצה בניה גבוהה של מגדלים מהווה ראייה לפוטנציאל האמור. לשיטת העוררות מדובר במגרש בלב המעי"ר, שייעודו התקף והעתידי הוא תעסוקה מטרופולינית. הציפייה הייתה להעצמת זכויות, לא לשינוי ייעוד.
12. כמו"כ, מפנה העוררת למסכת ארוכה של מכתבים שונים וסיכומי דיון, אשר בעיניה משקפות את עמדת הוועדה המקומית ביחס לפוטנציאל הגלום במיקום החלקה.
13. לשיטתה, הלכת [ברמ 10212/16](#) **דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (נבו) (להלן: "דלי דליה") אינה חלה בעניינה, שכן הלכה זו ופסקי דין נוספים בנושא עוסקים בקרקע חקלאית ולשיטת העוררת אין הדבר דומה לענייננו.
14. העוררת גם נדרשה להשיב לשאלת ועדת הערר:
15. העוררת תתבקש העוררת להודיע האם [עמנ \(ת"א\) 56975-09-23](#) **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח' (נבו) (להלן: "בלו מרבל")** שניתן ביום 6.3.25 "במסגרתו יושמה הלכת דלי דליה גם על מבני השימור בעיר תל אביב", קרי לא רק על שטח חקלאי, משנה את עמדתה. בהתאם לאמור הודיעו העוררות כי: "העוררות עדיין סבורות שפסק הדין אינו מבטל את טיעונן המרכזי כי גם לפי דעת הרוב בהלכת דלי דליה, קיימים מקרים חריגים בהם "נפגע תכנית" זכאי לפיצוי לפי סעיף 197, גם אם במועד הקובע לא הייתה בידיו תכנית מופקדת ודבר מה נוסף, וכי המקרה דנן ונסיבותיו הייחודיות הוא מקרה מובהק של חריג מסוג זה. לפיכך העוררות מבקשות הכרעה בעניינן."
16. כמו כן טענה העוררת כי תכנית 5000 "עייגנה סטטוטורית" את הכרזת אונסק"ו ועל כן יש לפצותה בגין הפגיעה שנגרמה במסגרת זו.

טענות הוועדה המקומית

17. הוועדה המקומית סבורה כי לא ניתן לתבוע פיצויי ירידת ערך בגין תכנית 5000 עקב הוראת "היחס בין תכניות" הקבועה בה ומפנה להחלטות שונות של ועדת הערר (בהרכב אחר) אשר להבנתה של הוועדה המקומית קיבלו את עמדתה.
18. לגופו של עניין מפנה הוועדה המקומית לעניין דלי דליה.
19. עוד נטען כי אף אם קודמה תכנית כנטען, הרי שבישיבה מיום 30.11.2009 נקבע כי לא ניתן להמשיך בהליכי התכנון בשל שינוי מדיניות. כמו"כ מפנה היא להסכם המכר ולתנאים שנקבעו בו.

דיון והכרעה

אמות המידה להעברת התביעה לבחינת שמאי מייעץ

20. [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) קובע כך:

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביים תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."

21. ודוק, על מנת להיכנס בשערי זכות הפיצוי לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), בהתאם להלכות בית המשפט העליון, על התובע לעבור שני שלבים, כפי שכבר פורט [בערר 92005-07-20](#) **אסתר מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (נבו) ובערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) [9001-07-20](#) **מיכאל לאריש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (נבו).

22. בשלב הראשון על התובע להוכיח כי המקרקעין נפגעו על ידי תכנית. הווי אומר, אין די בטענות לירידת ערך המקרקעין, אלא יש צורך להראות כי ירידת ערך המקרקעין נוצרה עקב אישורה של התכנית. כך למשל במידה והתכנית אינה משנה את תכונות המקרקעין ומותירה את אפשרות ניצול הזכות התכנונית כפי שהיתה ערב אישור התכנית – אין מקום להמשיך ולדון בתביעה. ראשית ההוכחה האמורה היא בהצגת הערכה שמאית המגובה בראיות המבססות כי קיימת "פגיעה לכאורית" במקרקעין.

23. בשלב השני ורק לאחר שתוכח פגיעה לכאורית על ידי מסמך שמאי וראיות ראיות וכן יוכח כי תכונות המקרקעין נפגעו והאפשרות לנצל את הזכויות הקיימות נגרעה, רק אז, ניתן יהיה להעביר את בחינת התביעה לשמאי מייעץ, שיעריך, תוך השוואת שני מצבי התכנון – המצב החדש לאחר אישור התכנית אל מול המצב שקדם לאישורה – האם שינוי תכונות המקרקעין גרם גם לירידה בשווי, כאשר ברור גם, כי לא כל שינוי תכנוני יביא בהכרח לירידת ערך המקרקעין. כן על השמאי המייעץ לבחון גם אלמנטים משביחים.

24. בעניין זה נפנה להלכות הידועות בעניין הפגיעה בגינה ניתן מענה במסגרת [סעיף 197 לחוק התו"ב](#): [ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ברעלי](#) (נבו); [ע"א 683/13 רשות שדות התעופה נ' טויטו](#) (נבו); [ברמ 5898/16 רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון](#) (נבו); [ברמ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה](#) (נבו).

אין מקום לדון בטענת הסף ביחס לתכנית 5000

25. במסגרת תשובתה טענה הוועדה המקומית כי תכנית 5000 אינה תכנית פוגעת נוכח הוראת המעבר הקבועה בה לפיה היא אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה. הוועדה המקומית מפנה למספר החלטות אשר לשיטתה במסגרתן אומצה עמדה זו.

26. אנו סבורים כי אין צורך בהכרעה בשאלה זו בנסיבות הערר שלפנינו, שכן דחיית הערר עולה מהלכות בית המשפט העליון ונוכח דיון לגופן של טענות, כפי שנרחיב להלן.

27. עוד נציין, כי סוגיה זו דורשת דיון מעמיק ועצמאי והיא תידון בפנינו במקרים שיהיה בכך צורך. אך לא מצאנו מקום להאריך בה במסגרת זו, בה אין בכך צורך.

מבחני הפגיעה שנקבעו בהלכת דלי דליה

28. ראשית נבהיר כי ככל ונידרש למצב שלפנינו בהתאם להלכת דלי דליה, לא יכולה להיות מחלוקת כי פוטנציאל תכנוני בר פיצוי לא התגבש בנסיבות העניין. זאת מהטעם שבהלכת דלי דליה נקבעו שני תנאים ומבחן אחד שתוצאתם היא ברורה, ודאית וחד משמעית ביחס לאופן גיבוש פוטנציאל תכנוני שסיכולו במסגרת תכנית נוספת עשוי להביא לפיצוי לפי [סעיף 197](#). כך נקבע:

82. כפי שכבר צוין, המבחן שנקבע בעניין בירנבך נסב על "סיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בניה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (שם, בעמ' 233). על רקע זה, השאלה המתחדדת היא איזו פגיעה בפוטנציאל התכנוני תעלה כדי פגיעה במקרקעין לעניין סעיף 197 לחוק. לשיטתי, על פגיעה כזו לעמוד בשני תנאים מצטברים, כמפורט להלן.

83. התנאי הראשון הוא כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קונקרטית. בהקשר זה סבר היועץ כי פוטנציאל יחשב לקונקרטי כאשר "ביחס למקרקעין הספציפיים קיימים הליכי תכנון קונקרטיים שצפויים להביא להשבתם, בדרך כלל, בדרך של שינוי ייעוד לייעוד מניב, שבאים לידי ביטוי בתכנית קונקרטית הנמצאת 'בקנה', או הליכי תכנון שמטרתם תוספת זכויות בייעוד הקיים". הגדרה זו מקובלת עליי. משמעותה כי במקרים שבהם שווי השוק של מקרקעין מושפע ממגמות תכנון כלליות או הנחות ספקולטיביות לגבי מגמות אלה, כאשר אין ברקע הדברים הליך תכנוני קונקרטי ביחס למקרקעין ספציפיים, טענה לפגיעה בפוטנציאל התכנוני כשלעצמה לא תקים עילה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. בהקשר זה, יש צורך להצביע על תכנון שיחול באופן קונקרטי וישיר על המקרקעין הרלוונטיים.

84. התנאי השני הוא כי הפגיעה בפוטנציאל התכנוני תהא קרובה לוודאי. תנאי זה מכוון לשלב שבו מצויים הליכי התכנון המשביחים הקונקרטיים ביחס למקרקעין שעל פי הנתען נפגעו. דומה כי במידה רבה תנאי זה עומד במוקד המחלוקת בין הצדדים. כזכור, עמדתו של היועץ הייתה כי יש מקום לדרוש שהתכנית הצפויה תהיה "בשלבי אישור מתקדמים". על רקע זה, הוא נתן כדוגמה תכנית מופקדת, שלא הוגשו לה התנגדויות, והיא אינה פוגעת בערכי טבע או בעקרונות תכנון וחוק, ושלא נדרש לצורך אישורה אישור של מוסד תכנון גבוה יותר. לעומת זאת, העמדה שהובעה לפחות על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין היא כי אין צורך בהחלטה סטטוטורית של מוסד תכנון, וניתן להסתמך על "מגמות תכנון כלליות", על "מדיניות תכנון מסוימת" או על טענות נסיבתיות אחרות.

85. אכן, המציאות היא מורכבת, וקשה להלום עמידה על קוצו של יו"ד במובן זה שאף תכנית שאף כפסע בינה לבין אישור סופי תיחשב כ"לא נעשה דבר". מצד אחר, לא ניתן להלום גם מצב שבו כל פגיעה ראשונה בדרך תכנונית ארוכה ולא-ודאית תניח בסיס לתביעה. באיזון שבין קטבים אלה, לשיטתי, קיומו של התנאי השני האמור לעיל, שעניינו הוודאות הקרובה של הפוטנציאל התכנוני, כולל בחובו שני יסודות. ראשית, על בעל המקרקעין הטוען לפיצוי להצביע על תכנית מופקדת שגלום בה פוטנציאל משביח ביחס למקרקעין הרלוונטיים, ואשר קבלתה של התכנית הפוגעת סותמת את הגולל על אותו פוטנציאל צפוי. שנית, לצד ההצבעה על תכנית מופקדת אני סבורה כי יש לעמוד על קיומו של "דבר מה נוסף" שמבסס את הציפייה בנסיבות העניין, כמפורט להלן.

29. סיכום תנאים אלו מעלה כי בענייננו לא הוכח אף לא בדל של פוטנציאל תכנוני בר פיצוי לפי [סעיף 197](#). כך בהתאם לתנאי דלי דליה:

30. **מבחן ראשון** - הליך תכנון קונקרטי – הווי אומר: "**ביטוי בתכנית קונקרטית הנמצאת 'בקנה', או הליכי תכנון שמטרתם תוספת זכויות בייעוד הקיים**".... בהקשר זה, אין די בכך שהמקרקעין שעל פי הנטען נפגעו מצויים במיקום מסוים, שקיימות הערכות לפיתוחו בעתיד הרחוק או הקרוב. יש צורך להצביע על תכנון שיחול באופן קונקרטי וישיר על המקרקעין הרלוונטיים." – בחינה זו כשלעצמה מאיינת הטענות לפוטנציאל במקרה שלפנינו, שכן בענייננו אין חולק כי אין הליך תכנון קונקרטי המגבש פוטנציאל תכנוני.

31. נבהיר: ראשית, במהלך הדיון בפנינו לא היתה מחלוקת כי **במועד הקובע** לא היתה כל תכנית בקנה או הליכי תכנון שמטרתם תוספת זכויות בייעוד הקיים.

32. כך ברור כי התכנית שקודמה על ידי מבטחים (מוכרי הנכס לעוררות) **בוטלה** בשנת 2011, כ – 5 שנים טרם המועד הקובע לתכנית 5000. כך מבהירה מבטחים במכתב ששלחה לוועדה המקומית ביום 13.10.2011 (צורף כנספח להסכם המכר בין הצדדים שצורף לערר). נספח זה הוגדר בהסכם בין הצדדים "כחלק בלתי נפרד" מההסכם (סעיף 3.3 להסכם):

4. בנסיבות האמורות, בקשתני מרשתי להודיעכם, כי היא מושכת את התכנית וחוזרת בה מהליכי התכנון. כאמור, ובכלל זה מכל תכנית ו/או מסמך שנחתם ו/או נמסר על-ידה במסגרתם, לרבות כתב התחייבות לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכתב ההתחייבות להשתתפות במימון משימות פיתוח, באופן מלא וסופי, כאמור וכמפורט אף במכתבה של מרשתי שהעתקו מצורף בזה כחלק בלתי נפרד ממכתבי זה.

5. למעלה מן הצורך יובהר, כי נוכח האמור, רואה מרשתי את התכנית על כל מסמכיה, צרפותיה ונספחיה, לרבות כל מסמך שהוגש על-ידה ומטעמה במסגרתה, כבטלים ומבוטלים והיא איננה מחויבת על-פיהם באופן כלשהו.

33. הווי אומר, בשנת 2011 הבהירה בעלת המקרקעין ומקדמת התכנית דאז, כי **התכנית שקודמה ביחס למקרקעין בטלה ומבוטלת**.

34. העוררות הסכימו לקביעה זו במסגרת ההסכם שנחתם בין הצדדים ואף הצהירו כי הן מודעות לכך בהתאם להסכם המכר כמפורט בסקירת הרקע לעיל.

35. זאת ועוד, הישיבה האחרונה המתועדת במסגרת שומת התביעה והן בכתב הערר ביחס לקידומי הליך תכנון קונקרטיים למתחם זה, טרם הדיון בתכנית 5000, התקיימה בשנת 2009.

36. ואכן בשנת 2009 (3.12.2009) הבהירה הוועדה המקומית כי לבעלת הקרקע **דאז כי התכנית אותה ביקשה לקדם אינה ניתנת לקידום נוכח שינוי המדיניות והציעה למבטחים לנסות ולקדם תכנון המשלב מאפיינים אחרים מאלו שביקשה לקדם במסגרת תכנית 3551**, כך מסיכום הישיבה (צורף כנספח לשומת התביעה):

1. תכנית 3551 "מתחם דובנוב" נדונה בוועדה המקומית ביום 12.05.04.
2. נושא כתבי ההתחייבות בגין שיפוי ומשימות הפתוח לא הסתיים עד היום.
3. נציג מבטחים מבקש לקדם התכנית הנ"ל כפי שנדונה בוועדה המקומית.
4. אורלי אראל מסבירה כי מכיוון שהדיון בוועדה נערך בשנת 2004, יש צורך לחזור לדיון חוזר בוועדה ולהציג בפניה את הפרויקט. התכנית ממוקמת במע"ר של תל אביב, מדיניות הוועדה המקומית כיום לאזורי המע"ר שונה מהמדיניות שהיתה בעת הדיון בוועדה המקומית לעניין תמהיל השימושים, נפחי הבניה ותקני החניה.
5. הצעת צוות מרכז היא שהמתכננים יכינו הצעה פרוגרמטית והצעת בינוי עדכנית העונה למדיניות הוועדה.
37. כאמור, מאז לא הוצגה כל פגישה בין הצדדים ביחס לקידום תכנון המשקף את הפוטנציאל התכנוני מושא התביעה דנן.
38. העוררות מצטטות בשומתן מסכת של תכתובות הקודמת לסיכום האמור משנת 2009 וודאי שקודמות להודעת מבטחים על ביטול התכנית בשנת 2011.
39. נבהיר, כי מסכת תכתובות ופגישות אלו אשר נפסקה בשנת 2009 ובאה לידי סיום מוחלט עם ההודעה בדבר ביטול תכנית 3551 בשנת 2011, עומדת לרועץ לעוררת.
40. ברי כי את הפוטנציאל התכנוני יש לבחון במועד הקובע שהוא מועד כניסתה לתוקף של תכנית 5000 ומובן כי נכון למועד זה לא קוימו הליכי תכנון.
41. בהתאם לסקירה לעיל ולאמור בשומת העוררות, עולה כי משנת 2009 (ולכל המאוחר – שנת 2011) לא היתה כל פגישה, בין בעלי הקרקע לבין מוסדות התכנון באשר לקידום תכנית נוספת במקרקעין.
42. נציין כי תכנית 5000 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 5.12.2013. כלומר גם במועד הפקדתה לא היו כל הליכי קידום של תכנית ובמועד זה ברור היה לכולי עלמא כי תכנית 3551 – בטלה ומבוטלת.
43. הווי אומר, לא יכולה להיות מחלוקת כי במועד הקובע לאישור תכנית 5000 – 22.12.2016 ואף לא בסמוך למועד הפקדת תכנית זו 3 שנים קודם לכן – לא היתה כל פעילות המגבשת פוטנציאל תכנוני וכלשון בית המשפט העליון בעניין דלי דליה לא היתה כל: **"תכנית קונקרטיית הנמצאת 'בקנה', או הליכי תכנון שמטרתם תוספת זכויות בייעוד הקיים"**.
44. ועל כן לא נחצה הרף הראשון הקבוע בהלכת דלי דליה המגבש פוטנציאל תכנוני שניתן לפצות בגינו לפי [סעיף 197](#).
45. בהקשר זה טענו העוררות כי מיקום הנכס מייצר פוטנציאל עצמאי אף בלא שקיים הליך תכנון קונקרטי.
46. אלא שגם בעניין זה וכמפורט לעיל הלכת דליה שללה טענה זו וקבעה: "אין די בכך שהמקרקעין שעל פי הנטען נפגעו מצויים במיקום מסוים, שקיימות הערכות לפיתוחו בעתיד הרחוק או הקרוב". הווי אומר, מיקום אינו מקים פוטנציאל שעה שלא נלווים לו הליכי תכנון קונקרטיים.
47. נציין כי גם אילו היתה העוררת מוכיחה באופן דחוק, כי אכן קיימים הליכי תכנון "בקנה" או בדרך אחרת, או אז היתה נדרשת לתנאי השני הקבוע בעניין דלי דליה: **"קיומו של התנאי השני האמור"**

לעיל, שעניינו הוודאות הקרובה של הפוטנציאל התכנוני, כולל בחובו שני יסודות. ראשית, על בעל המקרקעין הטוען לפיצוי להצביע על תכנית מופקדת שגלום בה פוטנציאל משביח ביחס למקרקעין הרלוונטיים, ואשר קבלתה של התכנית הפוגעת סותרת את הגולל על אותו פוטנציאל צפוי. שנית, לצד ההצבעה על תכנית מופקדת אני סבורה כי יש לעמוד על קיומו של "דבר מה נוסף" שמבסס את הציפייה בנסיבות העניין, כמפורט להלן.

48. **מבחן שני** זה ודאי לא חל בנסיבות העניין שלפנינו, שכן אין בפנינו תכנית מופקדת שעשויה להעיד על פוטנציאל תכנוני בר פיצוי.

49. ועל כן כפי שפתחנו בחינה פשוטה של העניין בהתאם להלכת דלי דליה מביא אותנו למסקנה לפיה אין בענייננו פוטנציאל תכנוני בר פיצוי ודין התביעה להידחות.

ניתוח המקרה בהתאם להלכת בירנבך

50. בהקשר זה נציין כי בנסיבותיו הקונקרטיות של המקרה - לא היינו צריכים להפליג למחוזות הלכת דלי דליה, שכן הלכת דלי דליה מושתת על הלכה קודמת שנסיבותיה דומות ומוזכרות את נסיבות המקרה שלפנינו ובהתאם להלכה זו עולה כי דין התביעה להידחות. עסקין בהלכת [ע"א 483/86](#) **בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו** (נבו).

51. נסיבות הלכה זו מפורטות בה כך :

2. השאלה אשר עמדה לדיון בבית המשפט קמא, ואשר נתונה להכרעתנו עתה, עניינה שיטת החישוב שיש לנקוט לשם קביעת סכום הפיצויים אשר לו זכאי המערער, שהוא בעליהן של המקרקעין שנפגעו.

המערער הוא בעליו של הנכס, הידוע בשם "בית הפגודה", המצוי בפינת הרחובות נחמני ומונטיפיורי בתל אביב, הניצב על חלקה 79 בגוש 6938. על-פי "תוכנית מיתאר מס' 897א' שינוי מס' 1 לשנת 1977 של ת.ב.ע. מס' 44 (תיקון 1941) תוכנית מאוחדת לקביעת איזורים" (להלן - תכנית 897א'), אשר פורסמה למת תוקף ביום 6.5.81, נקבע בית הפגודה כ"אתר שמור", המיועד לשימור ולשיקום. כן נקבעו שינויים באופן הבינוי ובשימושים לגבי שאר החלקות המצויות בגבולות תוכנית 897א', תוך מתן אפשרות לניצול מירבי של הקרקע על-ידי בנייה של בניינים רבי קומות, המיועדים בעיקר למשרדים ולעסקים. מוסכם על הצדדים, כי התכנית הפוגעת לעניין סעיף 197 לחוק היא תכנית 897א'. עובר לתכנית 897א' חלה על המקרקעין נושא דיונו "ת.ב.ע. מס' 44 (תיקון 1941), תוכנית מאוחדת לקביעת איזורים" על תיקוניה (להלן תכנית 44). לפי תכנית 44 מותר היה לבנות על המקרקעין מבנה למגורים או למשרדים, תוך מתן אפשרות לאשר על דרך של שימוש חורג קיומן של חנויות בקומת הקרקע. תכנית 44 הייתה בתוקף עד לתחילתה של תכנית 897א', לפיה יועד בניין הפגודה להיות "אתר שמור".

עוד נזכיר קיומה של התכנית הצפויה, היא "תוכנית מס' 897 תוכנית בינוי - תיקון מס' 4 לשנת 1964 של ת.ב.ע. מס' 44 (תיקון 1941) תוכנית מאוחדת לקביעת איזורים" (להלן - תכנית 97). אין חולקין, כי תכנית 897 לא אושרה מעולם. תוכנית 897 פורסמה להפקדה ביום 17.12.64. על-פיה הוצע בינוי לחלקות 79-178 במאחד במגרש מוצע מס' א' באחוזי בנייה כוללים של 288% בבניין בן 7 קומות טיפוסיות למשרדים, קומת ביניים וקומת קרקע. כתוצאה מהתנגדויות שהוגשו לתכנית 897 המופקדת, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל-אביב-יפו, בישיבתה מיום 26.2.68, לקבל את ההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית 897 מתוקנת, כשחלקות 79-178 מוצאות

מגבולות התכנית. כל אלה, בכפוף לאישורו של שר הפנים. נביא להלן את החלטת הוועדה המחוזית האמורה:

52. בית המשפט בעניין בירנבך קובע כך:

לגופו של הערעור שלפנינו, דעתי היא, כי לא היה מקום להתחשב בתכנית 897 בחישוב הפיצויים, שלהם זכאי המערער על-פי סעיף 197 לחוק.

כאמור, מוסכם על בא-כוח בעלי הדין שלפנינו, כי תכנית 897 לא אושרה. במאמר מוסגר אעיר, כי לנוכח שמה של תכנית 897 ומהותה ברי, כי המדובר בתיקון תכנית (היא תוכנית 44), אשר עליו חל סעיף 134 לחוק, המתנה ביצוע תיקון או שינוי כאמור באישור שר הפנים (ראה גם [ר"ע 526/84](#) [2], בעמ' 166).

לפיכך, לא מקובלת עלי סברתו של בית המשפט קמא, כי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו, בהחלטתה מיום 26.2.68, הייתה מוסמכת לאשר את התכנית באופן סופי על-פי הסעיפים 109 ו-113 לחוק; אולם מכיוון שכאמור לעיל מוסכם, כי תכנית 897 היא אך בגדר תכנית צפויה, אין להרחיב עוד את הדיבור בעניין זה.

השאלה היא, אם כן, אם יש להתחשב בתכנית 897, במעמדה המשפטי כתכנית צפויה, בחישוב הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. באת הכוח המלומדת של הוועדה המחוזית, בטיעוניה לפנינו, מסכימה, כי "הפגיעה בפוטנציאל הפיתוח של המקרקעין היא פגיעה המקימה עילת תביעה לפי סעיף 197; אולם הפוטנציאל של הנכס נקבע בהתאם לתוכנית החלה עליו בטרם נפגע וסיכווי הצפויים על-פי המידע הקיים אז". סברה זו מקובלת עלי. הפוטנציאל התכנוני של נכס מקרקעין, אשר "נפגע" על-ידי תכנית, איננו מגולם אך ורק בתוכנית המיתאר, אשר חלה עליו עובר לכניסתה לתוקף של התכנית הפוגעת.

אינפורמציה תכנונית רלוואנטית מצויה גם בתכניות צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין. המדובר בסיכווי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכווי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין.

ואולם, סוגיה זו איננה צריכה במישרין לענייננו, שכן מוסכם, כי בשנת 1968 החליטה הוועדה המחוזית להוציא את החלקות 79-178, הן המקרקעין שבענייננו, מתחולת התכנית 897. הציפיות הסבירות שנוצרו אצל המערער בשנת 1964, עת הופקדה התכנית 897, תמו בשנת 1968, משהוחלט על הוצאת החלקות מתחולת התכנית הצפויה. משמעות הדברים היא, כי המערער אינו יכול לטעון ל"שותפות" בתנופת הפיתוח והבנייה, אשר הייתה מתוכננת לאזור על-פי התכנית הצפויה, שכן כבר ב-1968 - 11 שנים לפני אישורה של התכנית 897 היא התכנית הפוגע - הוא ידע, כי לא יוכל ליטול חלק בתכנון הצפוי. משום כך, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבבעלותו התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו בתכנית 44 המאושרת על תיקוניה. זאת ותו לאו.

53. הווי אומר, עניין בירנבך עסק במצב שבו תכנית מס' 897, החלה באזור מגורים מרכזי בעיר תל-אביב, הייתה צפויה לחול על מקרקעין מסוימים ולהיטיב את מצבם התכנוני.

54. עם זאת, המקרקעין מושא פסק הדין הוצאו מתחולת התכנית המיטיבה כ-11 שנים עובר לאישורה של התכנית הפוגעת שנדונה בעניין בירנבך. לפיכך, לא הייתה באותו עניין כל מחלוקת כי במועד שבו הוצאו המקרקעין מתחולת התכנית המיטיבה, ידע בעל הזכויות כי לא יוכל ליטול חלק בתכנון הצפוי. משכך, הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין שבבעלותו התמצה ביעדים ובשימושים שנקבעו בתכנית 44 המאושרת על תיקוניה – הא ותו לא.

55. הווי אומר, נסיבות הערר שלפנינו זהות במהותן לנסיבות שנדונו בהלכת בירנבך: שם נגרעו החלקות מתחולתה של תכנית מיטיבה, ואילו בענייננו חדל קידומה של תכנית מיטיבה ובסופו של יום

בוטלה. בשני המקרים, בשנים הסמוכות למועד הקובע, לא התקיימה כל ציפייה תכנונית לשינוי ייעוד, ולא היה בנמצא כל מסמך תכנוני המאשר שינוי כאמור. לפיכך, ובהינתן הדמיון המהותי בין ענייננו לבין הלכת בירנבך, אין כל צורך להיזקק להלכת דלי דליה, ודי בכך כדי להביא לדחיית התביעה.

56. אכן, בית המשפט בעניין בירנבך הוסיף התייחסות למקרים שבהם מתקיימים הליכי תכנון המקודמים בפועל ונגדעים עם אישורה של התכנית הפוגעת. ואולם, משעה שבעניין בירנבך החלקות לא חסו תחת התכנית הצפויה ואף לא תחת צ'לם של הליכי תכנון כאמור; וזאת נוכח גריעתן מן התכנון המקודם - בדיוק כבענייננו - לא נדרש בית המשפט כלל להכריע בסוגיית הציפייה התכנונית. דברים אלה נאמרו, אפוא, בבחינת למעלה מן הצורך. כך נקבע גם בהלכת דלי דליה, במסגרת פרשנותה להלכת בירנבך:

פסק הדין המרכזי שבו פותחה גישה זו הוא [ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו](#), פ"ד מב(3) 228 (1988) (להלן: עניין בירנבך). באותו מקרה עלתה השאלה האם בעת בירור תביעה לפי סעיף 197 לחוק יש מקום להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני הנובע מתכנית צפויה אחרת, אשר באותה עת הופקדה אך לא אושרה באופן סופי והייתה אמורה להוסיף לבעלי המקרקעין זכויות בנייה. הנשיא מ' שמגר קבע בהקשר זה כך:

.....

אכן, באותו מקרה הדברים נאמרו בבחינת למעלה מן הצורך, שכן הסוגיה לא הייתה נחוצה להכרעה. זאת, מאחר שנקבע כי המקרקעין הרלוונטיים ממילא הוצאו מתחולתה של התכנית המיטיבה הצפויה. אולם, לפסק דין זה הייתה השפעה לא מבוטלת על המשך דרכה של הפסיקה.

57. והדברים נכונים גם לענייננו. על מנת לקבוע מסמרות בעניין המקרה שלפנינו די לנו בעקרון שנקבע בהלכת בירנבך, לפיו שעה שהליכי התכנון שקודמו אינם מיוחסים לחלקות התובעים, הרי שלא ניתן לייחס פוטנציאל תכנוני בר פגיעה וודאי שלא ציפייה.

58. אכן, למעלה מן הצורך, דן בית המשפט גם במקרים אחרים להם נדרשת סוגיית "הציפייה". אך לא עשה זאת לשם דחיית התביעה שעמדה לפניו, במסגרתה החלקות נגרעו מהתכנון.

59. בענייננו כאמור אין חולק כי משנת 2009 פסקו המגעים בין הוועדה המקומית לבין בעלת המקרקעין תוך שהוועדה המקומית מבהירה כי נדרש תכנון שונה למקרקעין ובשנת 2011 הצהירה בעלת המקרקעין אף כי התכנית שקודמה בטלה ומבוטלת.

60. על כן, ונוכח הדמיון שבין ענייננו לבין הלכת בירנבך, כלל אין צורך להידרש להלכת דלי דליה ודי בכך כדי לדחות את התביעה.

קרקע חקלאית ומיקום החלקות

61. העוררות סוברות כי יש להחריגן מעניין דלי דליה.

62. טעמן העיקרי הוא כי הלכת דלי דליה עוסקת בקרקע חקלאית וכן כי נוכח מיקום החלקות מתהווה פוטנציאל תכנוני בר פיצוי.

63. כמפורט לעיל, אין צורך בהלכת דלי דליה כדי לדחות את התביעה דנן. הלכת בירנבך עסקה אף היא במרכזה של העיר תל אביב בייעוד מגורים ובמקום בו תוכננה באותה העת "בתנופת הפיתוח והבנייה", כלשון פסק הדין.

64. ועל כן, גם בלא שנידרש להלכת דלי דליה, אשר לטענת העוררות עוסקת דווקא בקרקע חקלאית, התביעה נדחת.

לגופה של טענה – טענת העוררות בדבר המיקום והייעוד החקלאי - נדחות

65. ראשית, לאחר עיון בהלכת דלי דליה, לא מצאנו כל קביעה עליה ניתן לבסס את טענת העוררות כי מדובר בהלכה העוסקת בקרקע חקלאית בלבד. ההפך הוא הנכון. בית המשפט בעניין דליה קובע מפורשות ומתבסס על הלכת בירנבך שעסקה כאמור במרכזה של העיר תל אביב. בית המשפט בעניין דליה לא ראה לנכון להזכיר כל אבחנה או לקבוע שוני בין הנסיבות שלפניו לבין עניין בירנבך הנוגעים לייעוד החלקות.

66. בית המשפט אף עושה שימוש בעניין בירנבך ומבהיר כי מטרתו הוא חידוד המבחן הקבוע בפסק הדין. כך למשל: "פסק הדין המרכזי שבו פותחה גישה זו הוא [ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו](#), פ"ד מב (1988) 228 (3) להלן: עניין בירנבך. באותו מקרה עלתה השאלה האם בעת בירור תביעה לפי סעיף 197 לחוק יש מקום להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני הנובע מתכנית צפויה אחרת, אשר באותה עת הופקדה אך לא אושרה באופן סופי והייתה אמורה להוסיף לבעלי המקרקעין זכויות בנייה". וכן: "אני סבורה שכך יש לפרש את העיקרון שנקבע בעניין בירנבך ופסקי הדין שניתנו בעקבותיו, גם אם לא בכולם התעוררה השאלה שבפנינו באותה העוצמה ובאותה רמת דיוק". וכן: "כפי שכבר צוין, המבחן שנקבע בעניין בירנבך נסב על "סיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בניה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (שם, בעמ' 233). על רקע זה, השאלה המתחדדת היא איזו פגיעה בפוטנציאל התכנוני תעלה כדי פגיעה במקרקעין לעניין סעיף 197 לחוק. לשיטתי, על פגיעה כזו לעמוד בשני תנאים מצטברים".

67. התייחסות לעניין בירנבך שזורה לאורך כל הלכת דלי דליה ולא אוזכרה כל אבחנה בנוגע להיותם של המקרקעין בייעוד מגורים במרכזה של עיר כפי שנקבע בעניין בירנבך או בייעוד תעשייה כפי שנדון בע"א [4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' קהתי](#) (נבו) שאף הוא אוזכר בהקשר זה בעניין דליה.

68. עניין דליה קבע מבחן סופי ונחרץ אשר מיוחס לבחינת כל פוטנציאל תכנוני באשר הוא.

69. אנו סבורים כי נוכח העובדה כי בפני בית המשפט העליון עמדו מקרים נוספים המיוחסים לייעוד מגורים, הרי שאילו היתה נדרשת אבחנה בין המקרים, הרי שהיא היתה נעשית על ידי בית המשפט העליון במפורש ולכל הפחות מכללא. אך לא מצאנו לא את זה ולא זו. אף העוררות לא הציגו בפנינו כל אסמכתא אחרת בעניין זה.

70. מהאמור עולה איפוא כי הלכת דלי דליה אינה עומדת כבסיס יחידי ביחס לסוגיית הפוטנציאל התכנוני, אלא שהיא מבוססת על הלכות קודמות של בית המשפט העליון.
71. נציין כי מסקנתנו מתחזקת נוכח אינדיקציות נוספות לקביעתנו ניתן למצוא בפסקי דין נוספים שעסקו בסוגיית "הפוטנציאל".
72. כך למשל בפסק הדין בעניין [עמנ \(מרכז\) 55176-12-13 נגור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" \(נבו\)](#), שערעור כנגדו נדחה על ידי בית המשפט העליון [בר"מ 245/18 ז'אן צ'רלס שוורץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – נס ציונה](#) (נבו) תוך הסתמכות על הלכת דלי דליה נקבע כי הוא חל גם ביחס למקרקעין אשר:
- "בתמ"א 31 מוגדרים רוב מקרקעי המערערים בתחום הוועדה המקומית פתח תקוה כאזור "נוף כפרי/פתוח"."**
73. כך גם עניין נגור התייחס למצב בו:
- "בתמ"א 31 היו המקרקעין מצויים בשטח המיועד ל"בינוי עירוני"."**
74. אם נקבל את עמדת העוררות כי הלכת דלי דליה עסקה רק בייעוד חקלאי, שמא היה על בית המשפט להבהיר ולעבור על כל ייעוד וייעוד בכל אחת מסוגי התכניות בהיררכיה התכנונית ולהבהיר כי הוא חוסה תחת העקרון שנקבע בו: דינו של "ייעוד לבינוי עירוני" כדין שטח חקלאי ודין זה כדין "נוף כפרי" וכן הלאה. ודאי שאין אלו פני הדברים כן וטענות העוררות מעלות קושי ואילו היו מתקבלות היו עשויות להביא להעדר יעילות דיונית במסגרת מתן החלטות.
75. בהקשר זה חשוב יהיה לציין גם [עמ"נ \(תל אביב-יפו\) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב](#) (נבו). בעניין זה נקבע:
- שמתי ליבי לכך שבעניין לוטרניק דובר בחלקה בעלת יעוד חקלאי בלב אזור מגורים. עם זאת, יש לתת את הדעת לקביעה העקרונית של בית המשפט העליון במקרה זה וכן לקביעה בעניין בירנבך, לפיה אם הציפיה של השוק מבוססת על סיכוי שאיננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין, כלשון בית המשפט בעניין בירנבך, הרי שניתן להביאה בחשבון בקביעת מצבם הקודם של המקרקעין. זאת, כל עוד אין מדובר בהשבחה הנובעת מההליכים הכרוכים בתכנית המשביחה, כלשון בית המשפט בעניין לוטרניק.**
76. עניין לויתן עסק בעיר תל אביב ובשאלת נטרול שווי הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם.
77. נציין כי ערעור שהוגש כנגד פסק הדין נדחה על ידי בית המשפט העליון [בבר"מ 25226-04-25 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ו-64 אח' \[נבו\]](#) ובבר"מ [1975/24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' לויתן](#) [נבו] (להלן: "הלכת לויתן"). בקשה לדיון נוסף עומדת להכרעה בפני בית המשפט העליון.
78. גם בית המשפט העליון בעניין לויתן, שכמו פסק הדין במחוזי עסק הוא הוא בבנייני מגורים בערים ירושלים ובתל אביב ובשאלת נטרול שווי הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם - בחן את הכלל הקבוע בהלכת לוטרניק ביחס ל"ציפייה" בלא כל אבחנה בדבר ייעוד המקרקעין. בחינת הדברים

נעשתה בהתאם לכלל המשפטי אך לא ערך כל אבחנה בין ייעודי הקרקע השונים, שכן אין צורך לציין כי הכלל מוחל על כל ייעוד, מלבד אם צויין אחרת. כך שגם מהלכת בית המשפט העליון בעניין לויטן לא מצאנו אבחנה בין מקרקעין בייעוד חקלאי לבין ייעודים אחרים.

79. נציין כי הפנינו את העוררות לקושי זה. וכך הן השיבו:

יו"ר:

תתייחס גם לפס"ד לויטן שמתייחס אמנם ללוסטרניק, אבל גם לגבי לוסטרניק נטען שהיא עוסקת בקרקע חקלאית, ולויטן אמר שזה גם בקרקע עירונית. אותו דבר בהקשר הזה.

עו"ד טויסטר:

השונה מהמאפיין את דלי דליה וגם מלוסטרניק, למרות שאנחנו בשני צידי משוואה ודלי דליה מבחין בין 197 להיטל השבחה, אני לא אטמון את ראשי בחול ולא אראה את זה, המאפיין את שניהם זה מאפיין של קרקע ביעוד לא רלוונטי שמשנה ייעודה. זה מאפיין אותה. אצלנו לעומת זאת יש קרקע ביעוד רלוונטי שיישאר רלוונטי. השאלה היא אחת. ויכול להיות שההלכה צריכה להיות מובהרת האם דלי דליה זו רשימה סגורה או יש מקרים חריגים ותכף אסביר למה המקרה שלנו חריג שבחריגים שבו ברור ברמת סבירות לכל קונה סביר שאם לא היו הליכי השימור, צריך לנטרל את כל הליכי השימור שתחילתם בשיחה הראשונה עם פרסקו וסופם בתכנית 5000 שפעם ראשונה סטטוטורית נותנת את..

80. אנו ודאי מודעים לעגמת הנפש שעשויה להיגרם נוכח המצב המשפטי. אך צד זאת, איננו סבורים כי טענות העוררות מעוררת קושי שלא נדון והוכרע.

81. נציין כי למסקנה זו ברוח זו בדבר תחולת לוסטרניק הגיעה גם ועדת הערר (בראשות כבוד היו"ר בן אריה שטיינברג) בערר (ת"א) 81100-11-20 קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו, סעיפים 86 – 99).

82. לסיומו של עניין זה - לאחר הדיון בפנינו, ניתן פסק הדין עמנ (ת"א) 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בלו מרבבל בע"מ ואח' (נבו) במסגרתו החיל בית המשפט את עניין דלי דליה גם על מקרקעין בליבה של העיר תל אביב. נציין כי למיטב ידיעתנו בקשת רשות ערעור תלויה ועומדת כנגד פסק הדין בבית המשפט העליון.

83. כאמור, הפננו את העוררות לקביעת בית המשפט, אך נתבקשנו להכריע בערר למרות האמור.

84. לשלמות התמונה נצטט מעניין בלו מרבבל:

לעניין נטרול צפיות כללי, הרי הנושא נדון בהרכב מורכב של בית המשפט העליון בעניין דלי דליה לעיל. בית המשפט העליון, ברוב דעות, פסק שאין להביא בחשבון צפיות לשינוי תכנוני לעניין קביעת שווי המצב הקודם בתביעה לפי סעיף 197, אלא במקרים מיוחדים, כאשר צפיות אלו מבוססות על תכנית מופקדת. אצטט מפסקה 109 לפסק דינה של כב' השופטת דפנה ברק-ארז: "אסכם בקצרה את עמדותי. לשיטתי, ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני לצורך הגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנתען "אבד". לשם כך, נדרשת לכל הפחות הצבעה על תכנית המצויה בשלב ההפקדה וב"דבר מה נוסף", כפי שהוסבר בהרחבה לעיל."

302. לטעמי, די בפסק הדין דלי דליה לעיל, על מנת לשלול את טענות המערערים בדבר הצורך להביא בחשבון פוטנציאל כללי להוספת זכויות, או לעיבוי המרקם העירוני, וזאת כאשר אין בשומות המערערים טענה בדבר פוטנציאל תכנוני וקונקרטי המתבסס על תכנית מופקדת, אלא רק טענה לפוטנציאל כללי, או זה הנובע מתמ"א 38.

בכל מקרה, אף אם התעורר ספק ביחס לתחולת הלכת דלי דליה על המקרה שלפניי, בעיקר לאור טענת המערערים לגבי פוטנציאל הנובע ממיקום הנכסים בליבה של העיר תל אביב, מיקום המצדיק צפי לפיתוח ולעיבוי, הרי בית המשפט העליון, בפסק דין שניתן לאחרונה, בעניין בר"מ 1790/24 נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' חוסין מוחמד סולימאן [פורסם במאגר נבו] (5.2.2025) (להלן: "עניין סולימאן") מבהיר את הלכת דלי דליה לעיל, וקובע כי לאור הלכה זו יש לנטרל צפיות הנובעת ממיקום המקרקעין.

.....

ומכאן, הדברים ברורים גם למקרים שלפניי - יש לנטרל משווי המצב הקודם את הפוטנציאל שקשור למיקום הנכסים בטבורה של העיר תל אביב, ומכאן יש לנטרל את הצפייה לתוספת זכויות הן בדרך של תכנית והן בדרך של הקלה.

303. למען הסר ספק אבהיר, כי לטעמי האמור בעניין דלי דליה וסולימאן לעיל, חל גם על צפייה הנובעת מהסיכוי לאישור הקלה מהתכנון החל, כאשר אין מדובר בצפייה העומדת ברף הגבוה שהציב בית המשפט בפסקי הדין הללו, שרק מעבר לו ניתן יהיה להתחשב בצפייה לצורך חישוב שווי הנכס במצב הקודם.

לפיכך, אף אם נפלה שגיאה בנימוק ועדת הערר (בסעיף 88 להחלטתה) לכך שאין מקום להתחשב בצפייה להקלה במצב הקודם, כפי שמציינים נכון המערערים, הרי התוצאה של החלטת ועדת הערר בנושא זה, כי אין מקום להתחשב בצפייה לאישור הקלה במצב הקודם, הינה ראויה ותואמת את ההלכה ואת הפסיקה, ובפרט את פסק הדין בעניין סולימאן לעיל.

304. לאור האמור לעיל, אני סבור, כי החלטת ועדת הערר בעניין נטרול צפיות במצב הקודם משקפת באופן ראוי את ההלכה בנושא, כך שלא היה מקום להביא בחשבון בהערכת שווי המצב הקודם פוטנציאל לתוספת זכויות, ככל שזה נובע מצפייה לאישור הקלה או לתכנון חדש, אלא במקרים בהם מדובר בפוטנציאל הנובע מתכנית מופקדת קונקרטית, אשר תכנית השימור גדעה את הסיכוי הסביר לאישורה.

85. במסגרת האמור דן בית המשפט בטענות העוררים גם ביחס לפוטנציאל הנוצר נוכח מיקום החלקות בטבורה של העיר תל אביב תוך שהוא מפנה ומסתמך על הלכת סולימאן אשר הבהירה את הלכת דליה.

86. על כן טענות העוררות בעניין אי תחולת הלכת דלי דליה על המקרקעין מושא הערר - נדחות.

הכרזת אונסק"ו

87. במסגרת הערר והדיון בפנינו נטען כי:

עו"ד טויסטר:

אנחנו סבורים שזה מקרה בוטה שאם לא היו פה הליכי שימור במאה אחוז או שואף למאה אחוז, היה פה מגדל. אני רוצה לקחת אותנו לסיטואציה שאין הליכי שימור, שתחילתם בשיחה עם אונסקו וסופם הסטטוטורי במסר שהוביל ל-5000 כתכנית כוללנית, זה מה שנתן את האפשרות להגיש.

88. כך נטען גם במסגרת הערר והתביעה כי תכנית 5000 "עייגנה סטטוטורית" את הכרזת אונסק"ו.

89. כאמור לעיל, הערר נדחה בהעדר פוטנציאל תכנוני.
90. אך גם טענת העוררת לפיה תכנית 5000 עיגנה את הכרזת אונסק"ו - שגויה.
91. למעשה השאלה האם תכנית 5000 עיגנה או לא עיגנה הכרזה זו, כלל אינה ממין העניין. השאלה אותה יש לבחון היא **האם ערב התכנית הנטענת כפוגעת ובסמוך למועד הקובע**, התהווה פוטנציאל תכנוני בר שניתן לפצות בגינו וכמפורט לעיל – פוטנציאל כאמור לא התקיים.
92. למעשה, בעצם הטענה האמורה מסתתרת סתירה מיניה וביה – ככל שאכן נדרש, כנטען על ידי העוררות, "עיגון סטטוטורי" להכרזה, הרי שברי כי השפעתה על שווי המקרקעין, ככל שהייתה פוגעת, נגרמה עוד קודם לאישור התכנית, ולא בעטיה. משכך, במועד הקובע לתכנית שווי המקרקעין כבר היה מושפע מהכרזה זו, אשר ממילא אינה מקנה זכות פיצוי עצמאית.
93. טענות העוררות ממחישה דה פקטו, כי הפגיעה הנטענת אינה בגין נזק שנגרם מתכנית, אלא בגין נזק אשר לשיטת העוררות נגרם מהכרזת אונסק"ו משנת 2003.
94. בהקשר זה יובהר כי אכן, לא מן הנמנע כי המקרקעין ייפגעו מעניינים שאינם "תכנית" כהגדרתה **בחוק התכנון והבניה**.
95. כך למשל מקרקעין עשויים להיפגע נוכח "הכרזה" עליהם כאתר עתיקות לפי **חוק העתיקות** התשל"ז - 1978. אך אין בהכרזה כאמור, כדי לזכות את בעל המקרקעין בפיצוי לפי **סעיף 197 לחוק התכנון והבניה**, זאת חרף העובדה שבבחינת השווי ביחס לתביעת פיצויים לפי **סעיף 197 לחוק התכנון והבניה** יילקח גם נתון זה בחשבון.
96. בדוגמה זו למשל, נקבע מנגנון פיצוי בהתאם **לחוק העתיקות** שהינו חיצוני כמובן להוראת **סעיף 197 לחוק התכנון והבניה**, שכן מובן כי פיצוי עקב אישור תכנית לפי **סעיף 197** - לא יינתן בנסיבות אלו. בכך מתחדדת ההבחנה, ולפיה פיצוי לפי **סעיף 197** יינתן אך בגין פגיעה עקב אישור תכנית, ולא בגין כל הכרזה אחרת. עצם קיומו של מנגנון פיצוי ייחודי בעניין של עתיקות למשל, ממחיש את העדר הפיצוי לפי **סעיף 197** בגין הכרזות שאינן בגדר תכנית או פוטנציאל תכנוני מוכח בהתאם להלכת דלי דליה.
97. ואכן, ביחס להכרזת אונסק"ו לא נקבע מנגנון פיצוי חיצוני דומה. ואולם, דווקא העדרו של מנגנון כזה הוא הטעם לכך שפגיעה הנטענת עקב הכרזה זו אינה חוסה תחת **סעיף 197 לחוק** - ולא להפך. היעדר מנגנון פיצוי חיצוני אינו מאפשר "עיגון" בדעבד של נזק שאינו תכנוני שנגרם שנים קודם לכן וזאת במסגרת תכנית שאושרה כ-13 שנים לאחר ההכרזה.
98. נציין כי גם אם נכונה היתה טענת העוררות כי ניתן היה להוכיח קשר בין הוראת תכנית 5000 לבין הכרזת אונסק"ו ולהציג מעין "רצף תכנוני", הרי שהדבר לא הוכח על ידן.
99. אך עיקר הדברים הוא, כי גם היה מוכח קשר מעין זה, הרי שאין באמור כדי לבסס "פוטנציאל תכנוני" בר פיצוי בהתאם להלכות בית המשפט העליון.

100. כאמור לא כל נזק, הוא בר פיצוי ולא כל נזק הנגרם בסמוך לאישורה של תכנית נכנס תחת גדריו של [סעיף 197](#) לחוק התו"ב ונחשב כנזק עקב אישור תכנית.
101. בהקשר זה ובאופן דומה קבע גם בית המשפט העליון בהלכת [רעא 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו- 56 אח' \(נבו\)](#), בקשה לדיון נוסף בעניינה נדחתה.
102. יתרה מכך, לעיתים אף נזק שנגרם בגין תכנית אינו מזכה בפיצוי לפי [סעיף 197](#).
103. כך הוא, למשל, ביחס לתכניות הכלולות ב"מצב הקודם" אשר אינן קונקרטיות, קרי, נעדרות מסוימות תכנונית ביחס למקרקעין, ולפיכך אינן מזכות בפיצוי, אף שהשפעתן על שווי המקרקעין נלקחת בחשבון לצורך קביעת שווי המצב הקודם.
104. עמד על כך בית המשפט העליון בעניין [ברמ 5898/16 רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון \(נבו\)](#) בקובעו בדיוק כך :

הנה כי כן, השפעתן של תכניות העבר על מקרקעי המערערים לא הגיעה לרף "הפגיעה" הנדרש לצורך גיבוש זכותם של המערערים לפיצוי לפי סעיף 197. אין חולק כי היה בהן כדי להשפיע על ערכי המקרקעין, וזאת כפועל יוצא מהשפעתן על ציפיות השוק ביחס אליהם. עם זאת, תכניות העבר התאפיינו במידה של אי ודאות, ולא היה בהן כדי לבשר למערערים על השינוי הקונקרטי הצפוי במקרקעיהם, גם אם בישרו על היתכנותו של שינוי כאמור. "נקודת המפנה" בהקשר זה, שגיבשה לראשונה "פגיעה" במקרקעי העותרים הגיעה עם אישורה של תמ"מ 6/3 א ולא לפני כן.

.....

משכך, איני סבור כי ניתן להורות על פיצוי המערערים גם בגין ירידת ערך שגרמו תכניות העבר בגדרו של הסעיף במתכונתו זו. ער אני לכך שתוצאה זו מותירה את המערערים ללא פיצוי בגין הפגיעה שגרמו תכניות העבר שהתבטאה בירידת ערכם. ואולם, פגיעה זו אינה חוסה תחת קורתו של סעיף 197. דרישת "הפגיעה" שנקבעה בו היא קו הגבול ששרטט המחוקק כדי להבחין בין פעולות שלטוניות תכנוניות המקימות זכות לפיצוי לבין כאלו שאינן, וכפי שהובהר, היא נבחנת ביחס לכל תכנית ותכנית בנפרד. כמוסבר לעיל, החריג שהוכר לעיקרון זה בעניין הר שעניינו "רצף תכנוני" אינו חל בענייננו (וכך גם סבור היועץ המשפטי לממשלה), ועל כן אין בו כדי לשנות מן התוצאה האמורה.

....

לפיכך, ונוכח מסקנתי כי הדין הקיים אינו מאפשר לפצות את המערערים בגין ירידת הערך שגרמו תכניות העבר, לא מצאתי עילה להתערב בקביעת השמאית המכריעה להתחשב בעננה התכנונית לצורך קביעת ערכי הקרקע במצב הקודם לאישור תמ"מ 6/3 א

105. כך נקבע גם בדנמ [2229/20 רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון \(נבו\)](#) :

יישום העקרונות המנחים שהותוו בפסיקה בענייננו, הולוכו את דעת הרוב לקבוע כי השפעתן של תכניות העבר על מקרקעי המבקשים לא חצתה את רף ה"פגיעה" הנדרש לצורך גיבוש זכותם לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק. אשר על כן נקבע כי אף שאין חולק שתכניות העבר השפיעו על ערך המקרקעין, "נקודת המפנה" שגיבשה לראשונה "פגיעה" במקרקעי המבקשים חלה רק עם אישור התכנית הפוגעת ולא לפני כן.

106. וכן :

המבקשים הוסיפו וטענו כי פסק הדין מוליך לתוצאה בלתי צודקת מבחינה חלוקתית וכי הוא עלול לגרום לתוצאה בעייתית של ריבוי תביעות בפני מוסדות התכנון ובתי המשפט. אכן, כפי שצוין

בפסק הדין, ההסדרים הקבועים **בחוק התכנון והבניה** לעניין זכויות לפיצויים בגין פגיעה עקב הליך תכנוני, כרוכים במלאכת איזון מורכבת שאינה תמיד מיטבית (פסקה 75 לפסק הדין). עם זאת מקובלת עלי עמדת בית המשפט כמפורט בפסק הדין, כי על מנת שניתן יהיה להכיר באפשרות לפיצוי רחב יותר בהתאם לדוקטרינת "ההליך התכנוני הכולל" שהציע היועץ, שיתפרש גם על מצבים שבהם נגרמה ירידת ערך מתמשכת כתוצאה ממהלך תכנוני רב שלבי, נדרש תיקון חקיקה מתאים. כפי שצויין בפסק הדין, אימוץ הפרשנות שהוצעה בהקשר זה על ידי המבקשים ועל ידי היועץ, בלא תיקון חקיקה, יש בו משום חידוש הלכה המשנה את נקודת האיזון שבסעיף 197 לחוק, והוא עלול להוביל לאי וודאות במערך התכנון ובחיוב הפיצויים הנוהג (פסקה 75 לפסק דינו של השופט פוגלמן; פסקאות 3-5 לחוות דעתו של השופט מזוז).

107. יפים הדברים מקל וחומר לענייננו: גם אם הכרזת אונסק"ו - אשר ודאי אינה בגדר "תכנית" או "תכנית עבר" - גרמה לנזק במועד הכרזתה בשנת 2003, אין להתחשב בנזק זה במועד הקובע של תכנית 5000. הבחינה תיעשה אך ורק ביחס למועד הקובע ולפוטנציאל התכנוני שהוכח, אם בכלל, במועד זה. זאת, אף אם תוצאה זו מותירה את העוררות ללא פיצוי, שכן הפגיעה נבחנת ביחס לכל תכנית ותכנית בנפרד, ו"נקודת המפנה" לגיבוש פגיעה לפי **סעיף 197** חלה עם אישור התכנית הפוגעת ולא קודם לכן. וכלשון בית המשפט בעניין ברג: **"אף שאין חולק שתכניות העבר השפיעו על ערך המקרקעין, נקודת המפנה שגיבשה לראשונה פגיעה" במקרקעי המבקשים חלה רק עם אישור התכנית הפוגעת ולא לפני כן.**"

108. ודאי שבנסיבות אלו, שעה שהכרזת אונסק"ו אינה בגדר תכנית, ברי כי אף אם השפיעה על שווי המקרקעין בעבר, הרי שאת הפגיעה, ככל והתגבשה, יש לבחון רק ביחס לתכנית 5000, שכפי שהובהר בהרחבה לעיל - אינה פוגעת ואף אינה מייצרת פוטנציאל תכנוני בר פיצוי.

109. בנסיבות אלו, גם מתייטר הצורך לדון בשאלות המיוחדות לרצף תכנוני והלכה שנדונה בעניין הר המיוחדות להליכי תכנון בלבד (**בר"ם 3781/04** הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' הר [פורסם בנבו] (7.8.2006) בקשה לדיון נוסף נדחתה: **דנ"ם 6808/06** הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' הר [פורסם בנבו] (21.10.2007) כפי שנדונו בעניין ברג.

110. העובדה שגם בהלכת הר נקבע כי רצף תכנוני הוא חריג לכלל, אך מחזקת את הקושי שבטענות העוררות המבקשות לייצר רצף וקשר בין הכרזת אונסק"ו, שאינה תכנית לפי **חוק התכנון והבניה**, לבין תכנית 5000. טענה זו לא הוכחה, וחסרה בסיס משפטי בהתאם להלכות הפסוקות.

111. ועל כן טענות העוררות נדחות גם במישור זה.

112. נציין כי דברים אלו נקבעו בשינויים המחוייבים גם ביחס לעניין היטל השבחה. כך שצדדי המטבע שווים בהקשר זה. כך למשל בעניין לוטרניק נקבע כי "נאום ראש העיר" שאינו חלק משלבי קידומה של תכנית מסויימת, יילקח בחשבון שווי השוק כפי שהוא משתקף בעיניו של קונה סביר. ייתכן כי נאום כאמור עשוי להביא להאמרת מחיר קרקע טרם אישור התכנית ובכך להפחתת ההשבחה. אך זהו שווי השוק ואין לנטרל זאת. וכלשון בית המשפט העליון בעניין לוטרניק: **"כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו"**. הווי אומר, "הכרזת" ראש העיר לעניין שינוי ייעוד במקרקעין מסויימים ייתכן ויביאו להפחתת היטל ההשבחה ואף על פי כן אין לנטרלן משווי המקרקעין במצב הקודם.

113. והדברים נכונים גם לענייננו – הכרזת אונסק"ו הינה חלק ממכלול הנתונים המשפיעים על שווי השוק במצב הקודם; וזאת, אף אם אין היא מזכה בפיצוי, ואף אילו היה מוכח כי תכנית 5000 "עניינה" הכרזה זו – דבר שלא הוכח. ראה בעניין זה גם [ע"ר \(ת"א\) 8153-08-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט \(2010\) בע"מ \(נבו\)](#) (נציין כי ערעור מנהלי תלוי ועומד כנגד החלטה זו).

על מנת שתנוח דעתנו

114. כאמור לעיל, במסגרת ההסכם הפנו המוכרות את העוררות לכך כי הן ויתרו על כל זכות מכוחה של תכנית 3551 אשר הצהירו כי היא בטלה ומבוטלת.

115. המוכרות יזמו וניהלו הליכים לאישור תכנית מספר 3551 משך שנים רבות משנת 1999 ועד להודעתן כי הן חוזרות בהן מקידום התכנית בשנת 2011. התכנית כאמור נועדה להגדיל משמעותית את זכויות הבניה ולהתיר בנייה של מגדל בגובה של 22 קומות בקרקע. יש להניח כי ויתור על הליך כה משמעותי בחיי נכס מניב ולאחר מאמץ לאורך תקופה כה ממושכת, לא נעשה בעלמא, אלא שסביר כי ההחלטה נעשתה בכובד ראש משיקולים ענייניים שקשורים בהערכת ההסתברות להמשך קידום התכנית במתכונתה.

116. בנסיבות אלו, ובהינתן אופיין של העוררות כגורמים מקצועיים ובעלי ניסיון בענף, ניתן להניח כי בעת רכישת הנכס הן היו מודעות להיסטוריה התכנונית של המקרקעין, לנסיבות הפסקת קידום התכנית לסיכויים ולמשמעותיות הכלכליות הנלוות לכך.

117. ועל כן, בין אם נתונים אלו נשקלו, במסגרת קביעת התמורה ששולמה בעבור הנכס במידה מרובה ובין אם במידה מועטה, הרי שסביר כי הן לא נעלמו מעיני העוררות שבחרה את המסלול הכלכלי בו צעדה במודע.

סוגיית ההוצאות

118. כאמור, עסקינן בתביעה על סך 76 מיליון ₪. הווי אומר מדובר בסכום גבוה ובעל משמעות ניכרת. אין אנו קובעים מסמרות בשאלה, האם יש לגזור את שיעור ההוצאות במישרין מגובה התביעה אם לאו. עם זאת, ובהתחשב בהיקף ההליך ובתוצאה אליה הגענו, כפי שפורטה לעיל, מצאנו לנכון להשית על העוררות, ביחד ולחוד, הוצאות בסך של 30,000 ₪. הסכום האמור ישולם בתוך 30 יום ולאחר מכן יישא ריבית והצמדה כדין.

סוף דבר

119. הערר נדחה מהטעמים המפורטים לעיל ועל כן גם תביעת העוררות נדחית. הוצאות – כמפורט לעיל.

120. ההחלטה ניתנה פה אחד.

ההחלטה ניתנה ביום שלישי, י"ז בטבת תשפ"ו, 06.01.2026

הלל גלקופ, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז תל אביב

שחר דדון, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל אביב

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