

מדינת ישראל
ועדת הערר המחוזית
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

בפני:

יו"ר הוועדה: עו"ד יוני שורץ
חברי הוועדה: נציגת מתכנתת המחוז - אדר' שרון שחף
אפי שבת, עו"ד

העורר:

בטש יוסף
ע"י ב"כ עו"ד ניצן מימון

- נגד -

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
ע"י ב"כ עו"ד גיל זילבר

החלטה

- ענייננו בערר אשר הוגש בגין דחיית תביעת פיצויים שהגיש העורר מכוח סעיף 197 ל-חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), בעקבות אישורה של תוכנית 414-0303420 - רח/2000/יח - תוספת שימושים וזכויות במבנים ומוסדות ציבור (פרסום ברשומות: 9.04.2018, מס' י.פ.: 7755) (להלן: "התוכנית").
- לאחר שהוגשו כתבי הטענות מטעם הצדדים, נערך דיון בערר, במסגרתו, החליטה ועדת הערר בהרכבה הקודם, על מינויו של שמאי מייצע (להלן: "החלטת המינוי").
- בעקבות החלטת המינוי, מונה שמאי המקרקעין - מר גיא צדיק כשמאי מייצע בערר (להלן: "השמאי המייצע"), וזה קבע כי התכנית גרמה לפגיעה במקרקעי העורר בשיעור של 3% בלבד.
- לאור קביעותיו של השמאי המייצע, הגישה הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות (להלן: "הועדה המקומית") בקשה למתן פטור מתשלום פיצויים לעורר, במסגרתה היא טענה כי בנסיבות העניין מתקיימים התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 200 לחוק, ובפרט כי הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר וכי אין זה מן הצדק לשלם פיצויים נוכח האינטרס הציבורי הגלום בתכנית. כמו כן ביקשה הועדה המקומית לחייב את העורר בהוצאות.
- מנגד, העורר הגיש את השגותיו לשומה המייעצת, בהן הוא השיג על אופן בחינת סבירות ניצול הזכויות על ידי השמאי המייצע. בד בבד, ביקש העורר פסיקת הוצאות לטובתו, בטענה כי הפגיעה שנקבעה על ידי השמאי המייצע, מצדיקה את חיוב הועדה המקומית בהוצאות ההליך.

6. החלטה זו תכריע אפוא ב-3 הסוגיות העומדות על הפרק :

6.1. השגות העורר על קביעותיו של השמאי המייעץ ;

6.2. בקשת הועדה המקומית למתן פטור מתשלום הפיצויים מכוח סעיף 200 לחוק ;

6.3. בקשות הצדדים לפסיקת הוצאות ושכר טרחה בגין ניהול הליך הערר.

7. להלן תפורט הכרעתנו :

א. הרקע העובדתי

8. במוקד הערר עומדת תביעת העורר לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, בגין פגיעה נטענת במקרקעין הידועים כגוש 5914, חלקה 114, המצויים ברחוב דרור 7 בעיר רחובות (להלן: "המקרקעין"), כתוצאה מאישורה של התכנית.

9. על המקרקעין בנוי בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע, והמקרקעין גובלים מצד מערב בחלקה 116 - היא החלקה הפוגעת שייעודה הוא ציבורי.

10. התכנית מושא הערר דנן, הינה תכנית מתאר מקומית (בסמכות מחוזית) החלה על כלל מרחב התכנון של העיר רחובות, ומטרותיה הן: הרחבת התכליות והשימושים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות, וכפי שפורט בחוות דעתו של השמאי המייעץ, התכנית אינה משנה את ייעוד החלקה הציבורית הפוגעת, וכן אינה משנה את ייעוד המקרקעין (החלקה הנפגעת), ועל כן "הבחינה תערך ביחס להשפעות שינוי הבינוי, היקפי הבינוי והאינטנסיביות הנגזרת מכך בחלקה ה"פוגעת" בלבד" (עמ' 26 לחוות דעת השמאי המייעץ).

11. לטענת העורר, העצמת זכויות הבניה בחלקה הציבורית הפוגעת, גורמת לירידת ערך של בית מגוריו בשיעור של 23%.

12. אולם, לאחר שהשמאי המייעץ בחן את השינוי באינטנסיביות הבינוי הצפויה בחלקה הציבורית הפוגעת, הוא קבע כי לאור העובדה שבמצב הקודם הותרה בנייה של 2 קומות בלבד, הרי שבמצב החדש שיעור ירידת הערך עומד על לא יותר מ-3% בלבד: "קיים שינוי של 2-3% בין בינוי של 2 קומות לבינוי של 3-4 קומות" (עמ' 32 לחוות דעת השמאי המייעץ).

13. על בסיס ניתוח זה, העריך השמאי המייעץ את ירידת הערך שנגרמה למקרקעין בגין אישורה של התכנית, בשיעור של 3% בלבד.

ב. דיון והכרעה

ב.1. הכרעה בהשגות העורר על קביעות השמאי המייעץ

14. כאמור לעיל, העורר הגיש את השגותיו על שומת השמאי המייעץ.

15. לטענת העורר, השומה שגויה בשל הסתמכותה על "סבירות" ניצול הזכויות במקום על הפוטנציאל התכנוני המלא. דהיינו, השמאי המייעץ בחן במצב החדש בינוי פוטנציאלי של 3 קומות בלבד, שעה שהיה עליו לבחון את מלוא הפוטנציאל התכנוני של 4 קומות כפי שמתירה התכנית.

16. לאחר שבחנו את חוות הדעת של השמאי המייעץ ואת טענות הצדדים בעניין זה, הגענו לכלל מסקנה כי יש לדחות את טענת העורר, מאחר וכאמור לעיל, השמאי המייעץ קבע מפורשות בחוות דעתו, כי גם בתרחיש של בניית 4 קומות, שיעור הפגיעה במקרקעין עומד על 3% בלבד.

17. קביעה זו של השמאי המייעץ, הינה קביעה שמאית מקצועית מובהקת, המצויה בליבת שיקול הדעת של השמאי המייעץ, ולא מצאנו כי נפלה בה טעות מהותית.

18. כידוע, בהתאם להלכה שקבע בית המשפט העליון ב-בר"מ (עליון) 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה

ואחי' (נבו 23.04.2014) (להלן: "הלכת גלר"), אמות המידה להתערבות בחוות דעת שמאית הינן מצומצמות, וככלל, תיטתה ועדת הערר לאמץ את חוות דעתו של השמאי, והתערבותה תוגבל למקרים בהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור, כדלהלן:

"שמאי מכריע (ובחלק מהחליטים גם "שמאי מיעצ") מאז חקיקתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008, ס"ח 632 (להלן: התיקון)) ממונה בהליכים לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה כמומחה הבוחן ירידת ערך של מקרקעין בצורה מקצועית, ניטראלית ואובייקטיבית (לסקירת המסגרת הנורמטיבית ראו בר"ם 1874/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' אנגיל, פסקה 7 (1.5.2012)).

ההנחה העומדת בבסיס מינויו של שמאי היא כי הלה ניחן בכישורים מקצועיים מובהקים יותר לחוות דעה בשאלות שמאיות שהונחו לפתחו ביחס לוועדת הערר. מנגד יש לזכור כי ועדת הערר היא טריבונל מינהלי שחבריו נהנים ממומחיות בתחום דיוני.

אומנם, אין הכרח שאחד מתברי הוועדה יהיה שמאי מקרקעין בהכשרתו, אולם כל חברה בעלי ניסיון ומומחיות בתחום התכנון והבניה, ובתור שכאלה הם אינם הדיוטות בכל שאמור בשיטות שמאיות מקובלות המשמשות להערכת פיצוי בגין פגיעה במקרקעין מתכנית (ראו סעיף 12' לחוק התכנון והבניה). אשר על כן, חברי ועדת הערר כשירים לבקר את חוות דעתו של שמאי מכריע במסגרת ערר.

אמת המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע שמונה לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה במסגרת ערר היא פועל יוצא של טעמים אלה. ועדת הערר תיטתה לאמץ את חוות דעתו של השמאי, וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור.... כך, למשל, ועדת הערר תיטתה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת (ראו, למשל, עניין קרית אתא, פסקה 3; בר"ם 9556/06 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' מיטרני, פסקאות 2-3 (4.1.2007)).

לעומת זאת, תיטתה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות הדעת לא הגיוניות, או שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשחוות הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה (ראו, למשל, בר"ם 8282/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון נ' גינוסר, פסקה 5 (20.8.2008) (להלן: עניין גינוסר)).

כמו כן, וכמובן מאליו, תקום עילה להתערב בחוות דעתו של שמאי מכריע אם נפל בה פגם היורד לשורש המעשה המינהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים, חוסר תום לב וכיוצא באלה (השוו: בר"ם 9093/07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה נ' קי.בי.ע – קבוצת בוני ערים בע"מ, פסקה 3 (14.5.2008)).

19. כן ר' את עמ"נ (מינהליים חי') 12534-06-24 מאיה חדד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא (נבו 29.11.2024), בו נבחנו אמות מידה אלו בנוגע לשומה מייעצת בתביעת פיצויי ירידת ערך: "צודקת ועדת הערר כי התערבותה במסקנותיו המקצועיות של שמאי מכריע או

מייצע שמורה למקרים חריגים שבהם נפלה טעות מהותית, דופי חמור כמו הסתמכות על מסד עובדתי ומשפטי חסר או שאינו הולם; או באם במסקנותיו נפל פגם היורד לשורש המעשה המנהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים או חוסר תום לב.

.....

לאור זאת, נוכח הסבריו המשכנעים של השמאי המייצע שנתן את דעתו לכלל הנתונים ומסקנותיו התבססו על מסד נתונים הולם ומשלא הצביעו המערערים על אף טעם שיצדיק התערבות, הרי ועדת הערר צדקה באימוץ עמדתו.

20. לפיכך, לאור אמות מידה אלו, לא מצאנו מקום להתערב במסקנותיו של השמאי המייצע, שכן הוא פעל במקצועיות, בחן את טענות הצדדים לעומק, ולא מצאנו בטיעוני העורר כל עילה לסטות מקביעותיו המקצועיות של השמאי המייצע, אשר נומקו באופן סביר.

21. אשר על כן, אנו דוחים את השגות העורר על השומה המייעצת ומאמצים את קביעת השמאי המייצע במלואה, לפיה, ירידת הערך שנגרמה למקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, עומדת על שיעור של 3% בלבד.

22. קביעה זו תהווה את הבסיס להמשך הכרעתנו בבקשת הפטור לפי סעיף 200 לחוק, ובשאלת ההוצאות.

ב.2. הכרעה בבקשה למתן פטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק

23. משאימצנו את קביעת השמאי המייצע, לפיה ירידת הערך שנגרמה למקרקעין עומדת על שיעור של 3% בלבד, עלינו להידרש כעת לבקשת הועדה המקומית למתן פטור מתשלום פיצויים מכוח סעיף 200 לחוק.

ב.2.א. המסגרת הנורמטיבית

24. סעיף 200 ל-חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, קובע חריג לכלל הפיזוי הקבוע בסעיף 197 לחוק, ומאפשר לוועדה המקומית להיפטר מתשלום פיצויים בהתקיים שלושת התנאים המצטברים הבאים:

24.1. הפגיעה נמנית עם אחד המקרים המפורטים בסעיף;

24.2. הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין;

24.3. אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים.

25. וזו לשונו של סעיף 200 לחוק:

"(א) לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם

אחת ההוראות המפורטות לחלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום

הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים :

(1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;

(2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;

(3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;

(4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או

מראם החיצוני;

(5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת

בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת

שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה

יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או

לשירותים ציבוריים אחרים;

(6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או

הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת

נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה ;

(7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים ;

(8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין ;

(9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה ;

(10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית ;

(11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

(ב) לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי תוכנית שמטרתה היחידה היא קביעת הוראות לבניית אחד או יותר מאלה : מרחב מוגן או חדר עם שיפורי מיגון, במבנה קיים, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, או שטח נוסף כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2).
(ג) הוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו לענין תוכנית כאמור באותו סעיף קטן....."

26. סעיף 200 לחוק, נועד לאזן בין זכות הקניין של הפרט, שאינה מוחלטת, לבין האינטרס הציבורי בקידום תכניות לרווחת הכלל, מבלי להטיל נטל כלכלי על הקופה הציבורית, כאשר ההצדקות להוראה זו - כפי שהובעו בפסיקה, הן כדלקמן :

26.1. חשש שרשויות התכנון יימנעו מביצוע תכנית למרות שתועלתה הציבורית עולה על הפגיעה בבעלי המקרקעין, שמא לא יהיו די משאבים לתשלום הפיצויים.

26.2. חשש מהצפת בתי המשפט ורשויות התכנון בתביעות של בעלי מקרקעין, באופן שיביא לריבוי התדיינויות ולאובדן משאבים משמעותי לקופת המדינה.

27. כאמור, הלכה היא כי 3 התנאים הינם מצטברים, וכן נקבע, כי הנטל להוכחת קיומם של התנאים, רובץ על שכמה של הועדה המקומית, וכי שלילת הפיצוי מכוח סעיף 200 לחוק תיעשה במקרים חריגים בלבד.

28. ר' לעניין זה את ההלכות שסוכמו על ידי בית המשפט העליון ב-ע"מ (עליון) 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' (נבו 3.9.2015) (להלן : "הלכת טויטו") :

"סעיף 200 לחוק פוטר את הוועדה המקומית מתשלום שעה שנפגעו מקרקעין על ידי תכנית שלא בדרך של הפקעה. נשוב ונביא את נוסחו :
פטור מתשלום פיצויים

"200. לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים :
(1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם ;

"[...]

סעיף זה הוא חריג לכלל הבסיסי הקבוע בסעיף 197 לחוק, והוא פוטר את הוועדה המקומית - שהנטל להוכחת האמור להלן רובץ על שכמה - מתשלום בהתקיים שלושה תנאים :

(א) הפגיעה הנגרמת על ידי התכנית נמנית עם 11 מסוגי המקרים הקבועים

בסעיף 200 לחוק ;

(ב) הפגיעה "אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין";

(ג) "אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים".

שלושת אלה הם תנאים מצטברים (עניין הורוויץ, בעמ' 295 ; לעניין נטלי ההוכחה ראו עניין פרי הארץ, בעמ' 642-643).

סעיף 200 לחוק הוא אפוא "שסתום ביטחון" המאפשר לוועדה המקומית להימנע מתשלום פיצויים - אך זאת רק כל אימת שהתכנית נכנסת לגדר הקשת הרחבה של המקרים הקבועה בסעיף; שהפגיעה היא בתחום הסביר; ושאינן זה מן הצדק לשלם פיצויים (עניין פרי הארץ, בעמ' 641).

קוימו שלושת התנאים - תופטר הוועדה המקומית מתשלום פיצויים בשיעור שנקבע. בפסיקתנו הוזכרו שתי הצדקות מרכזיות לכלל זה.

ראשית, לא כל התועלת הציבורית שמניבה תכנית מתאר מגולמת בכספים הזורמים לקופת המדינה, ומשכך עלולות רשויות התכנון להימנע מביצוע תכנית למרות שתועלתה הציבורית עולה על הפגיעה בבעלי המקרקעין, שמא לא יהיו די משאבים לתשלום הפיצויים.

שנית, הובע החשש כי אם תוכר זכות בלתי מסויגת לפיצוי יוצפו בית המשפט ורשויות התכנון בתביעות של בעלי מקרקעין, דבר שיביא לריבוי התדיינות ולאובדן משאבים משמעותי לקופת המדינה (עניין פרי הארץ, בעמ' 641).

הצדקות אלו - הגיון בצדן, אך אין משמעותן כי יש לאפשר לסעיף 200 לתפוס ברשתו תביעות עד בלי די.

ראוי לציין כי בית משפט זה חזר ושנה כי שלילת הפיצוי מכוח סעיף 200 לחוק תעשה במקרים חריגים בלבד.

כפי שציינה במקרה אחד השופטת (בדימו') א' פרוקצ'יה, אף שהחריגים המנויים בסעיף 200 לחוק אמורים לשמש בלם מפני ריבוי תביעות פיצוי שהציבור יתקשה לעמוד בהן, "אין בהם כדי להקחות את עוצמתו של העקרון הכללי בדבר זכותו הבסיסית של בעל קניין לפיצוי בגין פגיעה במקרקעין עקב תכנית" (בר"ס 4443/03 עיריית חולון נ' רשות שדות התעופה בישראל, [פורסם בנבו] פסקה 33 (17.7.2011)).

29. באשר לתנאי הראשון - סוג הפגיעה, נקבע בפסיקה, כי סוגי הפגיעה המפורטים בסעיף 200 לחוק, ובפרט בסעיף 200(1) שעניינו: "שינוי בתחום אזורי ובתנאי השימוש בקרקע שבהם", מכסים את מרבית הפגיעות הנגרמות למקרקעין על ידי תכניות.

30. לעניין זה ר' למשל את דברי בית המשפט העליון ב-ע"א (עליון) 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי (פורסם בנבו, 10.04.1995):

"סעיף 200 מסייג את הזכות לפיצויים שנקבעה בסעיף 197.

....

הסעיף מפרט 11 סוגים של הוראות.

סעיף 200(1) מציין את הסוג הנוגע לעניין שלפנינו, לאמור: "שינוי בתחום אזורי ובתנאי השימוש בקרקע שבהם".

לפי הפסיקה, הוראות אלה, ובמיוחד סעיף 200(1), מכסות את מרבית הפגיעות הנגרמות למקרקעין על-ידי תכניות לסוגיהן.

31. באשר לתנאי השני - תנאי הסבירות, לפיו: "הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין", נקבע בפסיקה, כי הדבר יבחן בעיקר על פי שלושת מבחני המשנה הבאים, שאינם מהווים רשימה סגורה:

- 31.1. שיעור ירידת ערך הקרקע: ככל ששיעור ירידת הערך עולה, כך יורדת סבירות הפגיעה.
- 31.2. פיזור הנזק: ככל שהפגיעה היא מסוג הפגיעות השכיחות המתפזרות על חלק ניכר מהאוכלוסייה והמהוות חלק מהסיכון לתכנון עצמו - כך היא פחות חורגת מתחום הסביר.
- 31.3. אינטרס ציבורי חיוני הגלום בתכנית: ככל שהאינטרס הציבורי מובהק יותר כך הפגיעה עומדת יותר בתחום הסביר.
32. כן נקבע, כי מבין שיקולים אלה, השיקול המרכזי הוא שיעור ירידת הערך של המקרקעין.
33. סיכם זאת בית המשפט העליון ב-עע"מ (עליון) 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' (נבו 3.9.2015):
- "פגיעה שאינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין" - כיצד תבחן?**
- לשם הגשמת תנאי הסבירות דרושה עריכת איזון בין זכות הקניין לבין אינטרס הציבור.
- איזון זה מושפע משלושה שיקולים:
- שיעור הירידה בערך המקרקעין הנפגעים;
- מידת "פיזור" הנזק;
- וקיומו או היעדרו של אינטרס ציבורי חיוני הגלום בתכנית.
- שיקולים אלה אינם מהווים רשימה סגורה, ושאלת קיומם של שיקולים נוספים שיש לשקול במסגרת זו הושארה להתפתחותה העתידית של ההלכה (עניין הורוויץ, בעמ' 303-304).
- מבין שיקולים אלה זכה בעבר לבכורה השיקול שעניינו שיעור ירידת ערכם של המקרקעין.
-
- ואולם, שיעורה היחסי של הפגיעה בערכם של המקרקעין אינו שיקול שעומד לבדו אלא שיקול הנכלל בקהלם של יתר השיקולים.
- למעשה, השיקולים הנוספים - פיזור הנזק ואינטרס הציבור - עשויים כשלעצמם להטות את הכף.
-
- ניתן לסכם חלק זה של הדיון ולומר כי חרף מרכזיותו של השיקול בדבר ירידת הערך, אין הוא השיקול שלעולם ימשול בכיפה - ויש להתחשב, במסגרת בחינת השאלה אם עברה הפגיעה את תחום הסביר בנסיבות העניין, גם בשיקולים "תברתיים" יותר, הנוגעים לחלוקת העושר והנטל בין מרכיבי החברה (ראו גם בר"ס 9016/11 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון נ' וינשטיין, [פורסם בנבו] פסקה 15 (14.7.2013)).
34. בנוגע למבחן המשנה הראשון - שיעור ירידת הערך, אזי, בהלכת טויטו - אשר עסקה בהחלטות של ועדות הערר בנוגע לפגיעה מתכנית מתאר ארצית להרחבת נמל התעופה שנקבע בהן כי פגיעה בשיעור של 5% אינה חורגת מתחום הסביר, הבהיר בית המשפט העליון, כי שיעור ירידה נמוך, נחשב ל-"זוטי דברים".
35. וזו לשון בית המשפט העליון ב-עע"מ (עליון) 683/13 רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' (נבו 3.9.2015):
- "בענייננו, כאמור, לא התערב בית המשפט המחוזי בקביעת ועדות הערר שלפיה הפגיעה ביחס למי שערך מקרקעיו ירד ב-5% או פחות אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין.
- אכן, "סף" ירידת הערך שקבעו ועדות הערר אינו גבוה והוא מבטא פגיעה בשיעור שאינו רחוק ממה שהוגדר בפסיקתנו כ"זוטי דברים" (2%-3%)..."

36. כן נקבעה ההלכה, כי את בחינת ירידת ערכם של המקרקעין, יש לעשות כמבחן של שיעור - קרי, אחוזים.
37. ר' לעניין זה את דברי בית המשפט העליון ב-ע"א (עליון) 8825/07 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן נ' י.פ.ה.ר פרדסיס לפרי הדר בע"מ (נבו 22.8.2012):
- "בחינת ירידת ערכם של המקרקעין נותרה בעינה כמבחן של שיעור - קרי, אחוזים.
-
- חרף כל האמור, שיעור היחסי של הפגיעה בערכם של המקרקעין אינו עומד לבדו, אלא נכלל בקהלם של יתר השיקולים."
38. בנוגע למבחן המשנה השני - מידת "פיזור" הנזק, נקבע כי ככל שהפגיעה משתייכת לסוג הפגיעות השכיחות, שמתפזרות על חלק ניכר מהאוכלוסייה ומהוות חלק מהסיכון לתכנון עצמו, אזי ניתן לראותה ככזו שאינה חורגת מתחום הסביר.
39. ר' את דברי בית המשפט העליון (כב' הש' ברק) ב-ע"א (עליון) 3901/96 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' יהודית הורוויץ (נבו, 28.01.2002) [עתירה לדיון נוסף נדחתה במסגרת דנ"א (עליון) 1333/02 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' יהודית הורוויץ (נבו, 12.05.2004)]:
- "השיקול השני הוא זה של מידת "פיזור" הנזק.
- ככל שהפגיעה במקרקעין היא מסוג הפגיעות השכיחות, המתפזרות על חלק ניכר מהאוכלוסייה ושהן חלק מהסיכון של התכנון עצמו, כן ניתן לראותה כמי שאינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין."
40. עוד נקבע ביחס למבחן פיזור הנזק, כי כאשר בעלי מקרקעין שונים ברחבי העיר נושאים בנזק מהתכנית, אזי, אין מדובר בנזק ייחודי, אלא בנזק מפוזר.
41. ר' לעניין זה את דברי בית המשפט העליון ב-ע"א (עליון) 9853/01 חירם לנדאו עבודות עפר, כבישים ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (נבו 4.8.2005):
- "בכל הנוגע ל"פיזור הנזק" שנגרם על ידי התכנית, מקובלת עליי טענת המשיבות כי ההוראות בתכנית הפוגעת, שגרמו לטענת המערערות לירידת ערך המקרקעין שבבעלותן, מבטאות מגמה תכנונית כללית בכפר סבא להקטנת צפיפות הדיור.
-
- המסקנה המתבקשת, אם כן, היא שהנזק אותו מסבה התכנית הפוגעת למערערות איננו ייחודי להן, אלא נושאים בו בעלי מקרקעין שונים ברחבי כפר סבא."
42. כן ר' את דברי בית המשפט העליון ב-בר"מ (עליון) 8609/08 נעמי דרייזין ברנובר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו 19.1.2009):
- "המבקשת טענה גם כזכור כי היא הנפגעת היחידה ואין פיזור נזק ואולם כאשר מדובר במגמה תכנונית (מגמה שהמבקשת אף היא נהנתה ממנה) לא ניתן לדבר על נזק ייחודי כפי שקבע השופט גרוניס בעניין חירם, פסקה 10...."
43. באשר למבחן המשנה השלישי - קיומו של אינטרס ציבורי בתכנית, נקבע בפסיקה, כי זכות הקניין נסוגה מפני עקרונות חשובים אחרים אשר יאפשרו את ניצול המשאב המוגבל באופן שיביא לתועלת הכלל, ועל כן, ככל שהאינטרס הציבורי הוא חריף יותר, כך גדל הסיכוי שהפגיעה תיחשב כסבירה.
44. ר' את דברי בית המשפט העליון (כב' הש' ברק) ב-ע"א (עליון) 3901/96 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' יהודית הורוויץ (נבו, 28.01.2002) [עתירה לדיון נוסף נדחתה במסגרת דנ"א (עליון) 1333/02 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' יהודית הורוויץ (נבו, 12.05.2004)]:
- "מה הם השיקולים של האינטרס הציבורי המונחים ביסוד הפיצוי לנפגע בשל פגיעתה של תכנית, כאמור בסעיף 200 לחוק?

ביסוד תפיסה זו מונחת המציאות כי המקרקעין - ואני מתרכז עתה בהיבט זה של הקניין - הוא משאב לאומי.

כמות המקרקעין אינה ניתנת להגדלה. חיי החברה מותנים ביכולת הציבור לעשות שימוש במקרקעין, כגון לבנות כבישים, לסלול מסילות, להסדיר אמצעי תקשורת, להבטיח בנייתם של מוסדות ציבור, לשמר עתיקות ונכסים תרבותיים, לשמר שטחים פתוחים ולקיים שמירה על ביטחון הציבור ושלומו (ראו: ע"א 2920/94 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה, עמותת רשומה נ" המועצה הארצית לתכנון ולבנייה [34]; ע"א 8116/99 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ" הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, שומרון [35]).

כל אלה הופכים את קניין המקרקעין לקניין שממד האחריות החברתית בו הוא חשוב. שיקולים אלה ואחרים מחייבים מתן כוח למדינה לפגוע בקניין הפרטי כדי לקיים את אינטרס הציבור. בכך מתבטאת האחריות החברתית המיוחדת של הקניין הפרטי.

דיני התכנון והבנייה הם אחד המכשירים החשובים שדרכם מוגשמת האחריות החברתית של הקניין.

.....

האיזון הראוי בין זכות הקניין מזה לבין טובת הציבור מזה קובע מתי פגיעה של תכנית בקניין אינה עוברת את "תחום הסביר".

נמצא, כי בקביעתו של מיתחם זה אין להתחשב בזכות הקניין בלבד, כשם שאין להתחשב בטובת הציבור בלבד. עניין לנו באיזון בין ערכים מתחרים.

.....

השיקול השלישי נוגע ל"אינטרס ציבורי חיוני הגלום בתכנית" (פרשת פרי הארץ [9], בעמ' 649).

ככל שאינטרס זה הוא חריף יותר, כך גדל הסיכוי כי הפגיעה בקניין תיחשב כסבירה בנסיבות העניין.

45. באשר לתנאי השלישי - תנאי הצדק, נקבע כי מדובר בתנאי פתוח וגמיש, ובמסגרתו ניתן לבחון מחד גיסא את התנהלות הרשות - הן בכל שלבי הכנת התכנית הפוגעת והן בניהול הליך התביעה לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק, ומאידך גיסא ניתן לבחון את ניקיון כפיו של התובע, כאשר בין שני אלה יש לתת דגש להתנהלותה של הרשות.

46. כן נקבע, כי תנאי הצדק הוא בעל מעמד עצמאי, כך שגם אם הפגיעה במקרקעין סבירה, יזכה בעל המקרקעין בפיצוי אם שיקולי הצדק דורשים זאת.

47. ר' לעניין זה את דברי בית המשפט העליון ב-ע"מ (עליון) 683/13 רשות שדות התעופה נ" אליהו טויטו ואח' (נבו) : (3.9.2015)

"בניגוד לתנאי הסבירות אשר בעניינו כבר התפתחה תורה סדורה למדי, אפשר שכפי שנאמר גם לפני שנים לא מעטות, "מהותם של שיקולי הצדק, אשר הוכחתם נדרשת לשם שלילת הפיצוי, טרם הובהרה די צורכה בפסיקת בית-משפט זה" (ע"א 974/91 עמידר, חברה קבלנית לבניין בע"מ נ" הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה זמורה, פ"ד נ(5) 104, 109 (1997);

על עמימותו של מונח זה ראו גם חנה אבנור "על סעיף פיצויים שאינו בר שימוש" הפרקליט כ"ג 88 (1966): "מהו הצדק? [...] האם ימדד הצדק לפי מידת אי הסבירות של הנזק, או לפי אמצעיו הכספיים של התובע או לפי דיני היושר?" (בעמ' 89); ראו גם רחל אלטרמן ואורלי נעים פיצויים על ירידת ערך קרקע 51-52 (1992).

מה שנאמר עד כה הוא כי תנאי הצדק הוא תנאי פתוח וגמיש המתבסס על שיקולים מגוונים, אשר משתנים ממקרה למקרה על פי העובדות הקונקרטיות הנחשפות לפני בית המשפט בעניין הנדון לפניו (עניין פרי הארץ, בעמ' 655; עניין הורוויץ, בעמ' 304); ראו גם ע"א 8736/04 כחן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, [פורסם בנבו] פסקה ו(2) (24.1.2006).

עוד הודגש כי "כל נסיבה עשויה להיות רלוואנטית לשאלת הצדק, הכל על-פי שיקול-דעתו הרחב של בית המשפט" (עניין פרי הארץ, בעמ' 656).

חרף אי הבהירות, בפסיקתנו הודגש כי תנאי זה הוא בעל מעמד עצמאי ומובחן מתנאי הסבירות, כך שאף אם הפגיעה במקרקעין אינה עולה על הסביר, יזכה בעל המקרקעין בפיצוי אלא אם הוכח כי "אין זה מן הצדק" לשלם לו פיצויים:

בצד זאת הודגשה בכל הקשור למבחן הצדק מערכת היחסים שבין בעל המקרקעין לבין רשויות התכנון (ראו לדוגמה עניין הורוביץ, בעמ' 304-305; עניין עמידר, בעמ' 110; עניין פרי הארץ, בעמ' 658; לוינסון-זמיר, בעמ' 328-329).

כך, למשל, ניתן לבחון כיצד נהגה הרשות כלפי התובע: אם בחנה היא חלופות תכנון ראויות, פוגעניות פחות; אם עשתה מאמץ לקדם את התכנון בזמן סביר ומבלי להשתהות, במטרה לצמצם פגיעה אפשרית; וכן הלאה.

מן העבר השני, הוזכרה בפסיקה גם האפשרות לבחון את ניקיון כפיו של התובע בבואו לדרוש סעד מן הרשות (ראו למשל עניין פרי הארץ, בעמ' 658; בר"ם 8609/08 ברנובר נ' הוועדה המקומית ירושלים, [פורסם בנבו] פסקה 6 (19.1.2009)).

לביקורת על שלילת הזכויות לפיצוי מנימוקי צדק הקשורים בהתנהגות בעל המקרקעין ראו לוינסון-זמיר, עמ' 331, ה"ש 209).

בין שני אלה העיקר להשקפתי הוא התנהלותה של הרשות, שחובתה לנהוג בהגינות ביחסיה עם הפרט "אבן פינה היא בדיני המינהל הציבורי" (בג"ץ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ, פ"ד נב(1) 289, 319 (1998)).

רשות שכלכלה צעדיה ביושר ובהגינות בכל שלבי התכנית הפוגעת - החל משלב התכנון, עובר בשלב הוצאתה של התכנית לפועל וכלה בניחול הליך לפיצוי מכוח סעיף 197 - תעבור היא את משוכת הצדק בהיבט האמור."

48. כן נקבע, כי כאשר מדובר בפיתוח עירוני סביר שניתן היה לצפות שיקרה, אזי, ככל וברור כי הפגיעה נמצאת בתחום הסביר, וככל ואין שיקולים של צדק הדורשים לפצות את הנפגע, הרי שאין זה מן הצדק שהציבור יצטרך לפצות על כך.

49. ר' לעניין זה את דברי בית המשפט העליון ב-ע"א (עליון) 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי (נבו, 10.04.1995):

"עם זאת, אפשר שפגיעה כזאת לא תעבור את המחסום של סעיף 200, כלומר, שהפגיעה לא תעבור את תחום הסביר ולא תצדיק תשלום פיצויים.

כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים על-ידי המכוניות.

כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות התפתחות של אזור מסוים, וכך גם אם נסלל כביש בפאתי העיר מכוח תכנית חדשה.

גם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח, כבישים חדשים ייסללו, ורעש המכוניות ישיג גם אותו. זהו מטריד שכל תושב בעיר

נחשף לו, ואין הציבור בעיר חייב לפצות עליו.

תוצאה הכרחית היא של האיזון הראוי בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי. אך כך רק עד גבול מסוים. אם מטרד הרעש עובר את תחום הסביר, ואפילו אם אינו עובר את תחום הסביר, אך אם קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות פיצוי על הרעש, זכאי הנפגע לפיצויים בהתאם לסעיף 200 ונטל הראיה בעניין זה מוטל, כאמור, על המערערת: אם המערערת לא תצליח לשכנע את בית המשפט כי הפגיעה בגין מטרד הרעש, לאחר נקיטת אמצעים סבירים להקטנת המטרד, אינה עוברת את תחום הסביר וכי אין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגין פגיעה זאת, יהיה המשיב זכאי לפיצויים.

זהו עניין לבית המשפט להחליט בו בכל מקרה לפי נסיבות המקרה.

.....

עם זאת, עצם הצורך הציבורי, שיש בו כדי להצדיק את הפגיעה, עדיין אין בו כדי לשלול פיצויים על הפגיעה, אלא אם ברור כי הפגיעה נמצאת בתחום הסביר ואין שיקולים של צדק הדורשים לפצות את הנפגע.

פיצויים כאלה יש בהם כדי לשרת את התכלית של חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, קרי, צמצום הפגיעה בזכות הקניין כדי שלא תעבור את המידה הראויה."

50. מסיכום כל המקובץ לעיל עולה, כי בעת שקילת מתן הפטור לפי ס' 200 לחוק, יש לבחון את הפרמטרים הבאים:

50.1. **התנאי הראשון - סוג הפגיעה:** נדרש כי הפגיעה מהתכנית תשתייך לאחת הקטגוריות המנויות

בסעיף 200 לחוק, כאשר סוגי הפגיעה המפורטים בסעיף הנ"ל ובפרט בסעיף 200(1) שעניינו: "שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם", מכסים את מרבית הפגיעות הנגרמות למקרקעין על ידי תכניות.

50.2. **התנאי השני - תנאי הסבירות:** תנאי זה ייבחן על פי שלושה מבחני עזר עיקריים:

50.2.1. שיעור ירידת הערך - יש לבחון לפי אחוזים, ושיעור ירידה נמוך ייחשב ל-"זוטי דברים".

50.2.2. מידת פיזור הנזק - יש לבחון האם הפגיעה משתייכת לסוג הפגיעות השכיחות שמתפזרות על חלק ניכר מהאוכלוסייה ומהווה חלק מהסיכון לתכנון עצמו, והאם בעלי מקרקעין שונים ברחבי העיר נושאים בנזק מהתכנית.

50.2.3. קיומו של אינטרס ציבורי חיוני - ככל שהאינטרס הציבורי הוא חריף יותר, כך גדל הסיכוי שהפגיעה תיחשב כסבירה.

50.3. **התנאי השלישי - תנאי הצדק:** יש לבחון את התנהלות הרשות בשלבי הכנת התכנית הפוגעת

ובניהול הליך התביעה לפיצוי, ואת ניקיון כפיו של התובע, כאשר את הדגש יש ליתן להתנהלותה של הרשות. כמו כן, תנאי זה הוא עצמאי ומשכך, גם אם הפגיעה במקרקעין נמוכה ואינה חורגת מהסביר, יזכה בעל המקרקעין בפיצוי אם שיקולי הצדק דורשים זאת. כן נקבע, כי כאשר מדובר בפיתוח עירוני סביר שניתן היה לצפות לו, אזי, ככל והפגיעה נמצאת בתחום הסביר ואין שיקולי צדק הדורשים לפצות את הנפגע, הרי שאין זה מן הצדק שהציבור יצטרך לפצות על כך.

51. על יסוד התשתית הנורמטיבית האמורה, תיבחן להלן שאלת הפטור מושא הערר דנן.

ב.2.ב. מן הכלל אל הפרט

ב.2.ב.1. בחינת התנאי הראשון - סוג הפגיעה

52. כאמור לעיל, בהתאם לתנאי הראשון, נדרש כי הפגיעה תשתייך לאחת הקטגוריות המנויות בסעיף 200 לחוק.

53. בענייננו, הפגיעה נובעת משינוי בהוראות הבינוי, הגדלת זכויות בנייה ותוספת קומות במגרש המיועד למבני ציבור הגובל במקרקעי העורר, והוראות אלו נכנסות לגדר סעיף 200(1) לחוק, שעניינו שינוי בתחום אזורים

ובתנאי השימוש בקרקע שבהם, ועל כן התנאי הראשון מתקיים.

ב.2.ב.2. בחינת התנאי השני - סבירות הפגיעה

54. באשר לתנאי השני - תנאי הסבירות, כמפורט לעיל, נקבע בפסיקה, כי הוא יבחן על פי שלושה מבחני עזר עיקריים: שיעור ירידת הערך, מידת פיזור הנזק, וקיומו של אינטרס ציבורי.
55. בנוגע למבחן המשנה הראשון - שיעור ירידת הערך, בענייננו, השמאי המייעץ העריך את הפגיעה בשיעור של 3% בלבד, וכפי שפורט לעיל, קביעה זו נותרת בעינה גם בתרחיש של בניית 4 קומות מלאות בחלקה הגובלת. לפיכך, כפי שצוין לעיל, הפסיקה קבעה כי מדובר בשיעור פגיעה נמוך באופן מובהק אשר מצוי ברף הנמוך של הפגיעות שהוכרו בפסיקה כמצויות בתוך מתחם הסבירות, ומשכך המסקנה המתבקשת היא שהפגיעה בגין התכנית מושא הערר דנן, מצויה בתוך "תחום הסביר".
56. בנוגע למבחן המשנה השני - מידת "פיזור" הנזק, אזי, בענייננו, התכנית מושא הערר הינה תכנית כלל עירונית, המיועדת לייעל את השימוש בכל שטחי הציבור הקיימים העיר רחובות, ועל כן הנזק הנטען אינו ייחודי לעורר, אלא הוא נחלתם של בעלי מקרקעין רבים שמקרקעיהם סמוכים במידות שונות לשטחים ציבוריים בעיר.
57. באשר למבחן המשנה השלישי - קיומו של אינטרס ציבורי בתכנית, בענייננו, התועלת הציבורית הצומחת מן התכנית היא משמעותית ביותר ובעלת משקל סגולי רב. התכנית מיועדת להביא לניצול אפקטיבי, יעיל ונכון יותר של כלל שטחי הציבור בעיר רחובות. עתודות הקרקע המיועדות לצרכי ציבור, אינן בלתי מוגבלות, וייעולן מחויב המציאות לצורך הרחבת המענה לצרכים הציבוריים כגון: חינוך, דת וקהילה, לרווחת כלל תושבי העיר. אינטרס ציבורי מובהק זה, המקדם את טובת הכלל ופיתוחה של הסביבה העירונית, מהווה שיקול כבד משקל במערכת האיזונים הנדרשת במסגרת סעיף 200 לחוק.
58. זאת ועוד, אין מדובר בתכנית נקודתית המקודמת על ידי יזם פרטי לטובת אינטרסים עסקיים, אלא בתכנית כלל עירונית שיזמה הועדה המקומית. כמו כן, מאחר והתכנית מוציאה לפועל מגמה תכנונית חשובה לכל העיר, הרי שגם העורר עצמו - כחלק מכלל הציבור בעיר - צפוי ליהנות מפירותיה (לכל הפחות מן התועלות שיצמחו לו ביתר המגרשים הציבוריים בעיר), ומשכך, כוללת התכנית גם היבט חיובי בצד פגיעתה בו.
59. לפיכך, בנסיבות ענייננו, באיזון שבין זכות הקניין לבין אינטרס הציבור, ישנו אינטרס ציבורי בתכנית שיש ליתן לו עדיפות.
60. נוכח המפורט לעיל, בנסיבותיו הספציפיות של ענייננו, הואיל ושיעור הפגיעה הינו נמוך, ומאחר והפגיעה מפוזרת על חלקות רבות, ומכיוון שישנו אינטרס ציבורי חיוני בתכנית, אנו קובעים כי מתקיים גם התנאי השני, והפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין.

ב.2.ב.3. בחינת התנאי השלישי - תנאי הצדק

61. ביחס לתנאי השלישי - תנאי הצדק, יש לבחון האם בנסיבות המקרה יהיה זה צודק להטיל את נטל הפיצוי על הקופה הציבורית.
62. במקרה דנן, לא מצאנו כי הועדה המקומית התנהלה שלא כראוי באופן המצדיק תשלום פיצויים מטעמי צדק חרף כך שנמצא שהפגיעה אינה חוצה את תחום הסביר, ומשכך, הואיל ומדובר בפגיעה של 3% הנובעת מתכנית המשרתת צרכים קהילתיים חיוניים, שעניינה כאמור לעיל - ניצול אפקטיבי, יעיל ונכון יותר של כל שטחי הציבור בעיר רחובות, אין הצדקה בנסיבותיו הספציפיות של ענייננו להטיל על הציבור את עלות הפיצוי, שכן חיובה של הרשות בפיצויים, עלול להוות חסם בפני הרשות בבואה לקדם תכניות דומות לרווחת כלל התושבים, והצדק הוא לעודד את הרשות ליזום תכניות שכאלה.
63. זאת ועוד, בענייננו, אין מדובר בתכנית אשר שינתה את ייעודה של החלקה הפוגעת לייעוד פוגע, אלא בתכנית המעצימה באופן סביר את זכויותיה של החלקה הציבורית הפוגעת לצורך ניצולה המיטבי, כאשר העורר בחר

משיקוליו לרכוש את קניינו בסמוך לחלקה שייעודה ציבורי (שזכויותיה כאמור התעצמו). משכך, בהתאם לפסיקה, מקום בו מדובר בפיתוח עירוני סביר, והפגיעה נמצאת בתחום הסביר, ואין שיקולי צדק הדורשים לפצות את הנפגע, הרי שאין זה מן הצדק שהציבור יצטרך לפצות על כך.

64. בנסיבות אלה, מתקיים גם התנאי השלישי, ואין זה מן הצדק לחייב את הועדה המקומית בתשלום פיצויים.
65. נוכח כל האמור לעיל, לאור התקיימותם המצטברת של התנאים: סוג הפגיעה הנובעת מהתכנית מנוי בחוק; הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין; ואין זה מן הצדק שהציבור יצטרך לפצות בגין הפגיעה שגרמה התכנית; אנו קובעים כי מתקיימים כל 3 התנאים למתן פטור לפי סעיף 200 לחוק.
66. לפיכך, אנו מקבלים את בקשת הועדה המקומית וקובעים כי היא פטורה מתשלום פיצויים לעורר בגין ירידת הערך שנקבעה בשומה המייעצת.

ב.3. הכרעה בבקשת ההוצאות


67. בנסיבותיו הספציפיות של ענייננו, נוכח התוצאה אליה הגענו - לפיה מחד גיסא הוכחה פגיעה במקרקעין, אך מאידך גיסא הועדה המקומית לא תישא בתשלום הפיצויים מכוח הפטור הקבוע בסעיף 200 לחוק, מצאנו לנכון לקבוע כי כל צד יישא בהוצאותיו ובשכר טרחת עורכי דינו.
68. עם זאת, בסוגיית שכר טרחת השמאי המייעץ, נתנו דעתנו לעובדה שהחלטת המינוי קבעה כי העורר יישא במלוא שכר טרחת השמאי המייעץ עקב אי הוכחת הנזק בצורה משכנעת בשלב המקדמי. אולם, משקבע השמאי המייעץ בסופו של דבר כי הפגיעה במקרקעין היא עובדה קיימת (בשיעור של 3%), התברר כי לא היה מדובר בערר סרק.
69. נוכח האמור, ובהתחשב בעובדה שעמדתה המקורית של הועדה המקומית שללה כל פגיעה (0%), באופן שאילץ את העורר לנהל הליך ממושך ולשאת בעלויות מומחים כדי להוכיח את נזקו, אנו מוצאים לנכון לחלק באופן שווה את נטל שכר טרחת השמאי המייעץ.
70. לפיכך, הואיל ועל פי החלטת המינוי נשא העורר בפועל במלוא שכר טרחת השמאי המייעץ בסך של 31,590 ₪ (כולל מע"מ), אנו מורים לוועדה המקומית להשיב לעורר את מחצית עלות שכר טרחת השמאי המייעץ, בסך של 15,795 ₪, בתוך 30 ימים ממועד החלטה זו, ולאחר מכן יישא התשלום הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום מתן החלטה זו ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ג. סוף דבר

71. לאור כל המפורט לעיל, אנו קובעים כדלהלן:
- 71.1. השגות העורר נדחות, ואנו מאמצים את חוות דעתו של השמאי המייעץ.
- 71.2. בהתאם לסעיף 200 לחוק, הועדה המקומית פטורה מלשלם פיצויים לעורר.
- 71.3. הועדה המקומית תשיב לעורר את מחצית עלות שכר טרחת השמאי המייעץ.
72. ההחלטה התקבלה פה אחד.

יום ראשון, א' בסיון תשפ"ו, 17 במאי 2026.


יוני שורץ, עו"ד
יו"ר ועדת הערר המחוזית
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז


ליאת אורין משיח
מזכירת ועדת הערר המחוזית
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז