

ערר על החלטת ועדה מקומית בנושאים אחרים - הר/ 5145/05 :

תביעת פיצויים עקב אישור תוכנית הר/ 1900 סלילת "כביש הואדי"

מטרת הדיון : דיון בתביעה לפיצויים

החלטה:

בפני : יו"ר הועדה : עו"ד עפרה פרידמן

חברי הועדה : גבי סיגל לחמני - נציגת ציבור

מר מיכאל גופר - נציג האדריכלים והמהנדסים

מר איתי הוד - נציג ציבור

בהעדר : אמירה מלאמנט - נציגת מתכנתת המחוז

לאחר שמיעת טיעוני הצדדים, ועיון במסמכים שהוצגו בפנינו אנו מחליטים לדחות את הערר.

ואילו נימוקי ההחלטה:

1. העוררים הגישו תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין ירידת ערך שנגרמה, לטענתם, לנכס הנמצא ברח' דב גרונר 12, הרצליה פיתוח- חלקה 25 בגוש 6419 עקב אישורה של תוכנית הר/1900, שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 5222 ביום 04.09.03.
2. בשומת העוררים שצורפה לתביעתם בפני הועדה המקומית וכן לערר שבפנינו- שנערכה ע"י מר גיל לזר- שמאי מקרקעין נפלו, לטעמנו, מספר פגמים המחייבים דחיית הערר כבר בשלב זה.
3. שומת העוררים קובעת את סך כל שיעור ירידת ערך הנכס לסך של \$177,200 ארה"ב כמפורט להלן:
 - א. בגין פגיעה בפרטיות ע"י פתיחת חלונות בקיר משותף לכוון ביתם וחצרם של העוררים בסך של \$39,300.
 - ב. בהעדר חניה מתוכננת על-פי תוכנית היתר מאושרת \$2,000.
 - ג. בגין אי פתוח שצ"פ מדרום מאושר על פי תוכנית משנת 1966-\$117,900.
4. בשומת שמאי העוררים נקבע כי המועד הקובע לעניין השומה הינו "יום הביקור בנכס".
כן נקבע כי "מועד הביקור בנכס" הנו בפועל שני מועדים, 14.06.04 ו- 12.08.04.
לטענת השמאי מדובר בטעות קולמוס, ולטענת ב"כ העוררים "פרק הזמן המדובר הוא כ9 חודשים מיום ליום ובין כה וכה בתקופה הזו הנדל"ן לא זז, ולא יצריך להיות שמאי בשביל לדעת את זה."
אין ספק, כי מועד הקובע לעריכתה של שומה הנו "מאושיותה" של שומה.

"(א) נפגעו על ידי סולנית, שלא נייע הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בכל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המעלאית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

(ב) "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי היעדה המקומית אוד שליש שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית..." דהיינו- המועד המשמעותי לעניין תביעה כזו הנו יום תחילת תוקפה של התוכנית.

אין ספק גם, כי טעות בציון מועד זה, משליכה אף על קביעת השומה של ערך הנכס ביום הפגיעה- ביום תחילתה של התוכנית. שהרי, כשנאמר בסעיף ה' לשומת העוררים לעניין איסוף הנתונים כי "על פי העסקאות האחרונות שנערכו בסביבה המחיר הממוצע למ"ר מגרש עד בית בגבולות של \$1,500/מ"ר מגרש- נשאלת השאלה- העסקאות האחרונות מתי נעשו- במועד אישור התוכנית או מועד הביקור בנכס שהתרחש כ- 9 עד 11 חודש לאחר מכן.

5. כמו כן, אנו סבורים, כי חוות הדעת השמאית הקובעת שיעורי ירידת הערך אינם מבוססים ואינם מהווים בסיס לקביעת שיעור הפגיעה.

כמו כן, אין בחוות הדעת סקירת המצב התכנוני עקב אישורה של התוכנית. אנו סבורים כי בנסיבות הערר הנדון סקירה זו הינה מהותית- כאשר על פי תמ"א 23 א'- מסילת ברזל החלה על האזור, ואשר פורסמה למתן תוקף ב-15.10.98, אמור לעבור תוואי של הרכבת הקלה בסמוך לכביש הוואדי בתוכנית הנדונה. על פניו, נראה כי לתוואי זה שנקבע עוד טרם התוכנית הנדונה ישנה גם כן השפעה על הנכס. כלל לא ברור משומת העוררים אם קביעה זו נלקחה בחשבון בשומה.

6. יש לציין, כי למרות שאין אנו סבורים כי בכל מקרה יש לצרף חוות דעת ספציפיות לגבי פגיעת רעש, זיהום אויר, פגיעה בפרטיות ובאיכות החיים ועוד- כפי שנטען- הרי שאין בשומה התייחסות להוראות התוכנית בעניין מיגון אקוסטי ועוד.

אנו סבורים, כי על חוות הדעת לפרט יותר בהקשר זה -כאשר מחוות הדעת שבפנינו לא ניתן ללמוד כלל אם כל זה נלקח בחשבון הפגיעה.

7. כן יש לציין, כי במהלך הדיון עצמו התברר כי קיימות עסקאות נוספות עליהן יודע ב"כ העוררים, שלא הובאו לידיעת שמאי העוררים- ואשר לא נלקחו בחשבון על ידו.

8. הגם שאנו סבורים, כי עשויה להיות לתוכנית הנדונה השפעה על הנכס הנדון- הרי שאיננו סבורים כי ניתן להותיר לשמאי מכריע לקבוע מהו שיעור הפגיעה, כשזו אינה מפורטת דיה ע"י הטוענים לה. ובצורך המתבקש בין מתן פיצוי בגין הפגיעה- קיים הצורך שלא להטיל על ועדה מקומית- שהיא רשות ציבורית תשלום פיצויים שעל פניו אינם מוכחים. ב"כ העוררים ביקש במהלך הדיון כי נאפשר לשמאי לתקן שומתו ולהוסיף פרטים- מאחר ומדובר בנזק קיים שהשאלה לגביו אינה אם הוא קיים אלא מה גובהו. ב"כ המשיבה סירבה להסכים לבקשה- באשר לדבריה מדובר בהמצאת הגלגל מחדש. לאחר שבחנו טענות אלו, אנו סבורים כי אין מקום לאפשר לשמאי העוררים לתקן שומתו- ולהוסיף בה תוכן שיאושש את שומתו הסופית.

אנו סבורים, כי השומה שהוגשה "לאו שומה היא". איננו סבורים כי השומה שהוגשה כתומכת בתביעה מהווה ראיה כי התוכנית הר/ 1900 גרמה לפגיעה בשווי הנכס לעומת שוויה בהתאם לתוכניות קודמות.

בע"א- הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים נ. ברעלי, פד"י מ" 6 (1) 463-

"וכיצד נמדדת פגיעה במקרקעין לפי המבחן האובייקטיבי ? התשובה היא שהפגיעה נמדדת לפי שווי המקרקעין. לצורך זה יש לשום את שווי המקרקעין, לפני שהתוכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שההומניט נתקבלה."

בע"א- 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. משה קהתי, פד"י מ"ח (2) 190, נקבע – **"בקביעת היקף הפגיעה במקרקעין, ובהערכת שיעור הזכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, מה הם המועדים שיקבעו וכריעו? עניננו בהשוואה בין שווי המקרקעין לפני שהתוכנית פגעה בהם ~אחר שהתוכנית פגעה בהם."** אנו סבורים, כי העוררים לא הרימו נטל זה ע"י השומה שצורפה על ידם- ועל כן דין הערר להדחות. אשר על כן הואיל והנטל מוטל על העוררים להוכיח את הפגיעה ושיעורה ובהעדר הוכחה כאמור, דין התביעה והערר להידחות.

יש לציין, כי עדיין עומדות לעוררים הזכות להגיש תביעה מתוקנת לפיצויים, באשר תוכנית הר/ 1900 אושרה ב- 04.09.03, וזכות זו עומדת להם תוך שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית. על כן, מכל הנימוקים שהעלינו לעיל, אנו דוחים את הערר, תוך התחשבות בעוררים, שאף שילמו אגרה בגין הגשת הערר- החלטנו שלא להטיל על העוררים הוצאות בגין דחיית הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד בישיבה מס' 45/05 מיום ב' בסיוון תשס"ה - 9 ביוני 2005.

(-)

עפרה פרידמן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל אביב

(-)

אורית יואבי
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל אביב