

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז דרום

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד עמית אופק

חברי הועדה: זהר עירון, שמאי מקרקעין
גב' יוספה סופר, נציגת מתכנן המחוז

העורר: פנחס בן-יעיש
ע"י ב"כ עו"ד שלי רוזטל

-נגד-

המשיבה: ועדה מקומית לתכנון ובניה שדרות
ע"י ב"כ עו"ד בני סעדון

החלטה

בפנינו ערר על החלטת המשיבה, מיום 13.10.20, לדחות את תביעת העורר לירידת ערך המקרקעין בגוש 1882 חלקה 3 (להלן: "המקרקעין"), בעקבות כניסתה לתוקף של תוכנית 611-0480087 ביום 15.5.17 (להלן: "התוכנית הפוגעת").

מדובר בתוכנית אשר אפשרה בינוי מול המקרקעין כך שבמקום 18 יח"ד במבנה של 6 קומות בבינוי מדורג, התוכנית התירה 28 יח"ד ללא דירוג ובגובה של 9 קומות וללא דירוג של המבנים. בפועל בעקבות הקלות שניתנו, איחוד מגרשים והקטנת קו בניין, וכן אושרו הקלות כמותיות ניתן היתר למבנה בן 11 קומות, 40 יחידות דיור ללא דירוג בין הקומות.

לפי חוות דעת שמאית תובע העורר ירידת הערך שעומדת על 525,000 ₪. יובהר כבר עתה כי המצב המאושר בפועל נוצר בחלקו בעקבות אישור ההקלות, אך התביעה לירידת ערך צריכה להתייחס אך ורק לתוכנית הפוגעת לפני ההקלות. על פי החלטת המשיבה קיומו של כביש דו נתיבי החוצץ בין ביתו של העורר לגבול מגרש התוכנית הפוגעת מונע מהעורר לתבוע פיצויים בגין התוכנית. בנוסף, קיבלה הוועדה את חוות הדעת השמאית שהוגשה לה לפיה לא נגרמה ירידת ערך.

טענות העורר:

1. העורר טוען לראשי הנזק הבאים:
 - א. הסתרת נוף – במצב הקודם נהנה המגרש מנוף החורשה ולאחר אישור התוכנית הפוגעת הנוף נפגע משמעותית.
 - ב. פגיעה בפרטיות – כל הדירות הפונות לצפון משקיפות על מגרש העורר, במקום 18 יח"ד במצב הקודם משקיפות למקרקעין לפי התוכנית הפוגעת 28 יח"ד.
 - ג. פגיעה באור – התוכנית יוצרת צל קבוע בחלק משעות היום על המבנה.
 - ד. עומס חניה ותנועה – מספר כלי הרכב ונפח התנועה יגדל משמעותית.
 - ה. פגיעה בתשתיות – התשתיות תוכננו לבניה צמודת קרקע, מדורגת ונמוכה והתכנון שלא תואם את התשתיות עשוי להוביל לבעיות הנדסיות.
 - ו. מגבלת שיווק – בעתיד יהיה קשה לשווק את הבית כחד משפחתי שייחודו ויוקרתו נובעים מרמת פרטיות גבוהה וסביבה שקטה.
2. בכל הנוגע לטענה בדבר זכותו של העורר לתובע פיצויים נוכח קיומו של כביש החוצץ בין גבול התוכנית הפוגעת לבין גבול המגרש הנפגע – שאלת הסמיכות של התוכנית הפוגעת נבחנת בהתאם לקו הכחול ולא לגבול המגרש הפוגע. הקו הכחול של התוכנית עובר במרכז הכביש החוצץ ועל כן המרחק בין המקרקעין לגבול התוכנית הפוגעת הוא רק מחצית מרוחב הכביש. בנוסף, מדובר בכביש שכונתי צר שעונה לחריגים שנקבעו בפסיקה בהקשר זה.
3. בכל הנוגע לנימוקי שמאי המשיבה לפיהם מדובר בהתפתחות עירונית צפויה שאינה ברת פיצוי, טוען העורר, כי מדובר בשכונה חדשה שהתכנון עבורה קיבל תוקף בשנת 2012 ועל כן לא היה צפוי כי תאושר תוכנית נקודתית שתשנה את אופי הבנייה בסביבת המקרקעין שנים ספורות לאחר גיבוש התכנון הכולל של השכונה.
4. בכל הנוגע לערכים עליהם התבססה שומת המשיבה, נטען כי המגרש היחיד שנפגע מהתוכנית הפוגעת הוא המגרש הנדון ועל כן אין רלוונטיות לערכי שווי שנלמדו ממגרשים סמוכים.

טענות המשיבה:

5. המשיבה מצידה טענה כי הכביש החוצץ בין התוכנית ובין המקרקעין על פי מהותו אינו עונה לכללים הקבועים בפסיקה לחריגים המאפשרים הגשת תביעה לירידת ערך למרות שאין גבול משותף עם המקרקעין הנפגעים – הפגיעה הנטענת היא מהבניין מעבר לכביש ולא מהכביש עצמו ועל כן הרציונאלים של החציצה חלים; מדובר בכביש רחב ברוחב של 10 מ' הכולל מפרצי חניה; הכביש הוא דו סטרי ומהווה עורק ראשי לכניסה ויציאה מהשכונה.

6. המקרקעין של העורר מצויים בגבול השכונה והוא אינו יכול לצפות שהפיתוח העירוני יעצור על גבול ביתו.
7. תכונות המקרקעין לא נפגעו וניתן לעשות בהם שימוש זהה לזה שהיה מותר לפני כניסת התוכנית לתוקף.
8. העורר לא הגיש התנגדות לתוכנית ועל כן לא הקטין את נזקו והוא מושתק כיום מלתבוע פיצויים.
9. מחוות הדעת השמאית עליה התבססה החלטת המשיבה עולה כי לא חל שינוי משמעותי במקרקעין במגרשים הגובלים.
10. העורר לא הוכיח את הנזק הנטען על ידו. לא הוגשו חוות דעת של מומחים המוכיחות את הפגיעות הנטענות ולא הוצג השינוי מהמצב המאושר הקודם.
11. גם אם יש פגיעה במקרקעין הרי שמדובר בפגיעה מצומצמת וסבירה שחל עליה סעיף 200.

השלמות הטיעון:

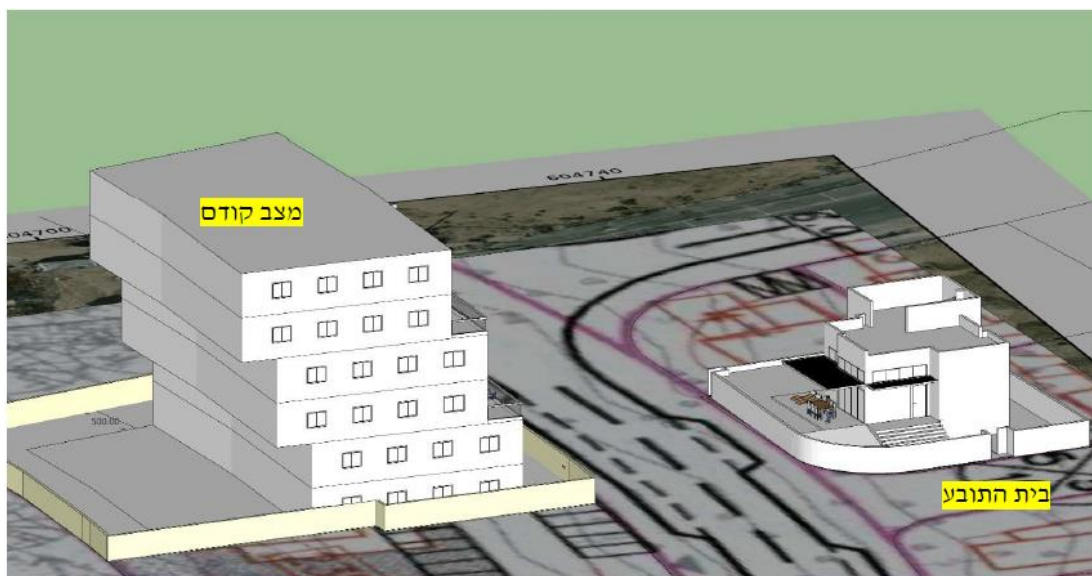
12. לאחר שקיימנו דיון בערר התקיים סיור במקום. בעקבות הסיור וההתרשמות הבלתי אמצעית מהשפעת התוכנית הפוגעת על המקרקעין, ניתנה לעורר הזדמנות להביא הדמיות המציגות את המצב החדש, כפי שהתאפשר על פי התוכנית בלבד, ביחס למצב הקודם לפי התוכנית (כך שההקלות שניתנו ושאינן ברות פיצוי ינוטרלו).
13. העורר הגיש הדמיות כפי שהתבקש מהן עולה לכאורה הפגיעה. המשיבה טענה בתגובה להדמיות, כי קריטריון ההשוואה היה התקן הישראלי לבנייה ירוקה שלא היה בתוקף במועד הקובע וממילא לא חל על בנייה צמודת קרקע ועל כן לא ניתן ללמוד מחריגה מהתקן על פגיעה כלשהי במקרקעין. לגופו של עניין נטען, כי מההדמיות עולה שמדובר בהצללה חלקית רק בעונת החורף ובשעות שהעורר ממילא נמצא בעבודה. בכל הנוגע לפגיעה בפרטיות נטען כי התוספת היא רק של 10 יח"ד שרק מחציתן פונות לכיוון ביתו של העורר וככל שגובה הקומה גבוה יותר כך קטנה הפגיעה בפרטיות הנגרמת מהן. בכל הנוגע לפגיעה בנוף, בשני מצבי התכנון הנוף שהיה נשקף מהמקרקעין הוא נוף עירוני ולא נגרמה פגיעה.
14. בתגובה טען העורר כי התקן אליו מתייחסות ההדמיות הוא תקן שנקבע בשנת 2005 וכפי הנראה המשיבה התייחסה לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימה), תש"ף-2020. התקן אינו מחייב אולם הוא מנחה ואומץ ברחבי הארץ ובהתאם לו נבנו מאות מבנים. בנסיבות אלה בחינת ההצללה בהתאם לתקן היא בדיקה מקובלת במוסדות התכנון. התקן מתייחס להשפעת בניינים על סביבתם ולא על השפעת הצללה על בנייה רוויה כפי שטוענת המשיבה. בכל הנוגע לטענות על הצללה חלקית ולעניין

הפגיעה בפרטיות, העורר טוען כי יש בהדמיות שהציג כדי לבסס את הטענה בדבר פגיעה. בכל הנוגע לפגיעה בנוף, הרי שגם נוף עירוני וגם נוף של רקיע פתוח יכולים להיפגע כתוצאה מתוכנית וראויים לפיצוי.

הכרעה:

15. מצאנו כי העורר עמד בנטל הנדרש להעברת הערר לבחינתו של שמאי מייעץ בגין ראשי הנזק של פגיעה בפרטיות, פגיעה באור והצללה. בכל יתר ראשי הנזק לא מצאנו שהעורר הצליח להוכיח את הפגיעה הנטענת.

נראה כי התמונה הבאה מההדמיות שהגיש העורר מציגות באופן המוחשי ביותר את הטענות ואת הצורך בבירור על ידי שמאי מייעץ:



16. מההדמיות אשר הוצגו לעיוננו ניתן להניח ברמת סבירות גבוהה כי תתכן פגיעה מסוימת בפרטיות כתוצאה מתוספת דירות המשקיפות על המקרקעין, ובהצללה/תאורה על מקרקעי העורר, ועל השמאי המייעץ לבחון את ההדמיות.
17. בעניין טענת המשיבה בדבר תחולת תקן בניה ירוקה, יש לבחון את ההשאלה האם יש תחולה לתקן רק לאחר קביעת השמאי המייעץ כי קיימת פגיעה במקרקעין. בשלב זה אין טעם לבחון את מהות התקן ואת עוצמת הפגיעה ביחס לתקן התקף; למותר לציין כי אין חובה להוכיח הפרה של תקן לצורך ביסוס קיומה של פגיעה ועוצמתה, מובן כי אי עמידה בתקן תקף עשויה לסייע בהוכחת הפגיעה אך היא אינה תנאי הכרחי, אך מכל מקום בחינה של נושא התקן צריכה להיעשות על ידי השמאי המייעץ רק לאחר שיקבע כי קיימת פגיעה במקרקעין.
18. בכל הנוגע לטענה המקדמית בעניין הזכות לתבוע פיצויים נוכח הכביש החוצץ בין המקרקעין לבין התוכנית הפוגעת – בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 2775/01 ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שרונים", פ"ד ס(2) 230 נקבעו חריגים למקרים בהם ניתן לתבוע בגין ירידת ערך גם אם התוכנית הפוגעת לא גובלת במקרקעין הנפגעים. אחד החריגים הוא "כביש צר". המונח כביש צר לא הוגדר רק על פי רוחבו הפיזי, ונקבע:

"האיזון הראוי בין האינטרסים העומדים בבסיסה של הסוגיה דנן מחייב את הגבלתו של חריג זה כך שלא כל מקרה שבו עובר כביש בין התכנית הפוגעת ובין המקרקעין ייכנס בגדרו, אלא רק כאשר מדובר בכביש שכונתי צר או במכשולים מסוגו (כגון דרך מסומנת) כאמור לעיל.

גם כשמדובר בחריג זה ראינו להותיר בידי ועדות הערר ובתי המשפט שיקול דעת מסוים, ולפיכך נמנעו מלקבוע באופן החלטי את רוחבו המרבי של כביש אשר יבוא בגדר החריג. לא נעלם מעינינו כי עמימות זו הופכת את הפרשנות של המונח "מקרקעין גובלים" לוודאית פחות, ובכל זאת לא ראינו לקבוע מסמרות בדבר רוחבו של הכביש שייכנס בגדר החריג. כפי שהובהר לעיל, אנו סבורים כי המבחן המוצע, אשר מעניק מסגרת והנחיות לשיקול הדעת העיתי בלי להגביל שיקול דעת זה לחלוטין, מהווה איזון ראוי בין הפגיעה המוגבלת בוודאות לבין הצורך לאפשר לגורמים המחליטים בכל מקרה לגופו גמישות מספקת כדי להימנע מתוצאות שרירותיות."

ביישום של המבחן האמור נקבע כי יש לבחון גם את אופי הכביש ולא רק רוחבו הפיזי – האם מדובר בכביש חד סטרי או דו סטרי, את מי משרת הכביש האם את תושבי השכונה או שמדובר בכביש ראשי המשרת את הציבור הכללי וכו' (ר' בר"מ 8730/06 חב' מגדלי אלרוב בע"מ נ' אברהם רמי טייבר). בענייננו מדובר בכביש יחסית צר (כ-10 מ' כולל מפרצי חניה), דו סטרי המשרת את תושבי השכונה עצמה. בהינתן התכונות הללו אנו

סבורים כי מדובר בכביש צר העונה לחרוג המאפשר הגשת תביעה לירידת ערך. נציין גם למעלה מן הצורך, כי ההתרשמות הבלתי אמצעית מהכביש בעת הביקור בו רק חיזקה את מסקנתנו כי מדובר בכביש שכונתי, צר שאינו מהווה עורק תנועה מרכזי כלל. בנסיבות אלה אנו דוחים את טענת הסף של המשיבה וקובעים כי העורר רשאי היה להגיש את התביעה לירידת ערך.

19. בכל הנוגע לראשי הנזק הנוספים שנטענו –

א. הסתרת נוף – לא התרשמנו מההדמיות כי במצב הקודם נשקף נוף כלשהו ממקרקעי העורר כך שהתוכנית הפוגעת לא שינתה בהקשר זה דבר. מכל מקום לא מצאנו ביסוס מספיק בראיות שהגיש העורר כדי לבסס את קיומו של נזק בהקשר זה.

ב. עומסי תנועה ותשתיות – מדובר בטענות שנטענו בעלמא ללא כל עיגון בחוות דעת מומחים בתחום ועל כן לא מצאנו כי הורם הנטל הנדרש להוכחת הנזק בהקשרים אלה.

ג. בכל הנוגע לטענה בדבר מגבלות שיווק – מדובר בטענה לא ברורה שנראה כי היא מקיימת את עצמה – הפגיעה במקרקעין על ידי התוכנית מביאה לקושי בשיווק שמוריד את ערך המקרקעין. הקושי בשיווק המקרקעין נובע מהפגיעה שהובילה לירידת ערכם כך שלא ניתן לטעון כי ירידת הערך מובילה לקושי בשיווק שבתורו שוב גורם לירידת ערך המקרקעין.

20. בכל הנוגע לטענות הנוספות של המשיבה בתגובה לערר –

- טענות המשיבה בדבר פיתוח עירוני צפוי רלוונטיות לטענה הנוגעת לפגיעה בנוף, אך נוכח העובדה שפגיעה נטענת זו לא מועברת לבחינת השמאי המייעץ הרי שאין מקום להכריע בה.

- בכל הנוגע לטענת המשיבה כי לא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין – פסיקת בית המשפט קיבלה את האפשרות כי גם פגיעה עקיפה עשויה להוביל לירידת ערך ברת פיצוי (ר' ע"א 1188-92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי, מט(1) 463), כך שלא ברור כיצד טענה זו רלוונטית ביחס לראשי הנזק הנטענים.

- בכל הנוגע לטענת המשיבה כי משלא הוגשה התנגדות לתוכנית על ידי העורר הרי שהוא מנוע כיום מלתבוע ירידת ערך – פסיקת בית המשפט קבעה מפורשות כי אין באי הגשת התנגדות כדי למנוע את הזכות לפיצוי בגין ירידת ערך שנגרמה מאותה תוכנית (ר' ערר (ת"א) 95445/07 גורי רות נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב).

- טענת המשיבה בנוגע להיעדרה של ירידת ערך בהתאם לערכי מגרשים סמוכים – לאחר שסירנו במקום מצאנו כי אין כל מקום להשוואה בין מקרקעי העורר

שהם אלה בלבד שמושפעים מהתוכנית. על כן השוואה למקרקעין סמוכים אינה יכולה ללמד על היעדרה של ירידת ערך.

- בכל הנוגע לטענת המשיבה על היעדר הוכחה מספקת – אכן חלק מהטענות לראשי נזק שנטענו לא הוכחו. עם זאת, לאחר הגשת ההדמיות מצאנו כי העורר הרים את הנטל הראשוני הנדרש לנזק בגין פגיעה בפרטיות ופגיעה באור/צל שגורמת התוכנית.
- בכל הנוגע לטענת המשיבה על תחולת סעיף 200 לנזקים – לאחר קבלת חוות דעת השמאי המייעץ ובהתאם לה תיבחן הטענה. בשלב זה מוקדם להעריך האם מדובר בפגיעה, ואם כן מה גובה הפגיעה, ועל כן גם לא ניתן לקבוע האם מדובר בפגיעה הנכנסת בגדרו של סעיף 200 או אם לאו.

21. בסיכומי של דבר ימונה שמאי מייעץ לבחינת שיעור ירידת ערך המקרקעין כתוצאה מפגיעה בפרטיות ופגיעה בתאורה/הצללה שהביאה עימה התוכנית הפוגעת. לאחר שתוגש חוות דעת השמאי המייעץ רשאים הצדדים להגיש תוך 30 ימים את השגותיהם.

נתנה היום, יז' בתמוז תשפ"א, 27 ביוני 2021.



עמית אופק, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז דרום



שני שטרול, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז דרום