

תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

תמ"מ 6

מוגשת בזה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "סעיף 197") בגין תמ"מ 6.

מועדים:

הודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים (6591) ביום 13.5.2013.

על פי לשון החוק וההלכה שנקבעה על ידי כב' בית המשפט העליון בע"מ 9272/11, בר"מ 9701/11 בר"מ 86/12, המועד להגשת התביעה הינו 15 ימים לאחר חלוף שלוש שנים מיום הפרסום או מועד מאוחר יותר אם היה פרסום מאוחר יותר בעיתונות. היינו, המועד להגשת התביעה הוא יום 28.5.2016 (או מאוחר ליום זה אם היה פרסום מאוחר יותר בעיתונות היומית).

למען הזהירות מוגשת התביעה טרם חלוף 15 הימים האחרונים, אך התובעים שומרים זכותם לתקן את תביעתם במהלך 15 הימים הקרובים או למשוך את תביעתם ולהגיש תביעה אחרת במקום תביעה זו עד ליום 28.5.2016.

הקדמה:

התובעים הינם ברובם בעלים של קרקע חקלאית בבעלות פרטית.

התובעים תובעים את הפיצוי המפורט בחוות דעתו של השמאי אמיר חופשי המצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מהתביעה.

עת התפרסמה תמ"מ 6 בשנת 2004, הוגשה על ידי התובעים התנגדות לתוכנית.

התנגדות נוספת הוגשה על ידי התובעים עת התפרסמה תמ"מ 6/5 (המכונה גם "סובב בקעת הנדיב").

במסגרת טענות התובעים ב"התנגדויות" נטען בין היתר כי היה והתוכניות יקבלו "תוקף" הם יגישו תביעות מכח סעיף 197 בגין הנזקים הנגרמים להם.

תמ"מ 6, ייעדה את רוב הקרקעות החקלאיות הנדונות ל- "שטח פתוח / חקלאי מוגן" או "שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח" או כ"שטח פתוח עירוני" או "רצועת נחל וסביבותיו". יעודי קרקע אלה הטילו מגבלות על ניצול הקרקע למטרות חקלאיות ומניעת פיתוח עתידי. תמ"מ 6/5 הוסיפה מגבלות נוספות על השימוש החקלאי ועל ניצול הקרקע כדוגמת "מסדרונות אקולוגיים" והגדירה, בחפיפה, הגדרות שונות נוספות ל- "סוגי" מקרקעין חקלאיים שבתחום התוכנית.

החלטות בהתנגדויות לתמ"מ 6/5 טרם פורסמו חרף חלוף כ- 9 שנים מאז הפרסום. התובעים בדעה כי במידה ותכנית תמ"מ 6/5 תקבל תוקף במהלך הדיונים בתביעה זו יהיה זה נכון לאחד את התביעות.

תמ"מ 31 היא התכנית החלה לצורך חישוב סכומי הנזק בתביעה זו, ולא תמ"מ 35:

תמ"מ 6 הוכנה במקביל להכנת תמ"מ 35 עת היתה בתוקף תמ"מ 31.

תמ"מ 6 הופקדה ביום 7.1.2003 טרם כניסתה לתוקף של תמ"מ 35 אך נערכה תוך התייחסות לתמ"מ 35 ולפיכך תמ"מ 35 מהווה חלק מהמצב החדש.

תמ"א 35 פורסמה למתן תוקף ביום 5474 מיום 27.12.2005. התכנית סימנה, בדומה לתמ"מ 6 ו- 6/5 ובהתאמה אליהן, את רוב הקרקעות הנדונות במרקמים המיועדים לשימור.

על מנת למנוע מצב שההתנגדויות לתמ"מ 6 ותמ"מ 6/5 ("סובב בקעת הנדיב") תדחנה, ובמסגרת התביעה שתוגש לפי סעיף 197 תטען המדינה להגנתה כי הנזק שנגרם לתובעים התגבש בתמ"א 35 וכפועל יוצא מכך אינו בר פיצויי. הוגשה תביעה באמצעות הח"מ בגין ירידת הערך (לפי סעיף 197) הנובעת מאישורה של תמ"א 35. התובעים הוסיפו והסבירו בתביעתם כי ירידת הערך בגין תמ"א 35 אינה עומדת בפני עצמה הואיל ותמ"מ 6 ותמ"מ 6/5 פורסמו קודם לכן וירידת הערך נובעת באופן מצטבר מכלל התכניות.

להלן ציטוט מבקשת התובעים באותה עת:

"... המסקנה המתחייבת היא שיש להתייחס בבחינת הפגיעה הנגרמת לעוררים הן לתוכנית הכללית - תמ"א 35 והן לתוכנית המפורטת יותר - תמ"מ 6 ו"סובב בקעת הנדיב".

על מנת לאפשר דיון ובחינה ממצים בעניין זה מן הראוי לאחד את התביעות שיוגשו מיד עם אישור אחת מהתוכניות המחוזיות.

העוררים (התובעים) מבקשים לדחות את הדיון ולקבוע בהחלטה שיפוטית כי תביעתם לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין תוכנית תמ"מ 6 או "סובב בקעת הנדיב" תוערך על בסיס תמ"א 31 והפיצוי שיפסק יחושב ככולל את נזקייהם מתמ"מ 35.

כאמור, התובעים סבורים שדיון בתביעתם לגבי הנזקים שנגרמו להם מכח תמ"א 35 אינו ממצא את נזקייהם האמיתיים כפי שהם באים לידי ביטוי במשך שנים מכח תמ"מ 6 ו"סובב בקעת הנדיב". כמו כן פיצול התביעות (לפי סעיף 197) לכל אחת מהתוכניות בנפרד הינו מלאכותי, אינו יעיל, גורם לבזבוז זמן שיפוטי ומגדיל הוצאות שלא לצורך...."

כבר בתחילת הדיון הוצע שלא לדון בתביעה אלא להגיע להסכמה דיונית לפיה התביעה תידון במשותף עם תביעה לירידת ערך בגין אישורן של תוכניות תמ"מ 6 ותמ"מ 5/6. דיון במשותף בתביעות יאפשר ריכוז הנזק באופן ממצא הואיל וממילא מדובר באותם תובעים, אותן חלקות ובנזקים חופפים הנובעים מתוכניות דומות כשכולן כבר עברו את שלב ה"התנגדויות".

במסגרת הליכי הערר שהתקיימות בתביעה הנ"ל (9073/10) בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, הצהירה הנתבעת (הועדה המקומית לתכנון ובניה) כי היא מאמצת את חוות דעתו של השמאי יעקב בירנבאום הקובעת כי תמ"מ 35 המשנה את תמ"מ 31 אינה פוגעת במקרקעין נשוא התביעה, להלן ציטוט המסקנה של שמאי הועדה מר בירנבאום:

"..... ע"פ ניתוח עסקאות מכר של מקרקעין בסביבה ולאחר בחינת המצב התכנוני של החלקות ושוויין במצב התכנוני הקודם ואף מבלי להתחשב בעובדה כי על הקרקע

קיימת הכרזה של קרקע חקלאית המשפיעה על שוויה ועל העדר הפוטנציאל שלה, ולאחר בחינת המצב התכנוני החדש, דהיינו, שווי המקרקעין לאחר אישורה של תמ"א 35 - הגעתי לכלל דעה כי לא חלה כל פגיעה בשווי הנכס הנדון."

לאור הצהרה זו הושגה מטרת של התובעים, שכן תביעתם לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין תוכנית תמ"מ 6 ו/או "סובב בקעת הנדיב" תוערך על בסיס תמ"א 31 והפיצוי שיפסק יחושב ככולל את נזקיהם מתמ"א 35.

לפיכך, הודיעו התובעים כי הם מבקשים למחוק את ההליכים ללא צו להוצאות ובקשתם התקבלה.

מיקום המקרקעין:

החלקות הנדונות הינן בעיקרן קרקעות חקלאיות פרטיות בתחום השטחים הסמוכים למושב זכרון-יעקב, בנימינה גבעת עדה, ופרדס חנה כרכור.

בעת מתן תוקף לתכנית היתרה הועדה המקומית לתכנון ובניה "שומרון", הועדה של תחום שיפוט פרדס חנה כרכור, אולם למען הזהירות ונוכח פיצול הועדה מוגשת תביעה זו לשתי הועדות כנתבעות "יחד ולחוד" בכל הקשור לשטחי שיפוט פרדס חנה.

רקע כללי להגשת התוכנית;

ברוב השטח החקלאי נשוא התביעה חין נתונות, על פי תכניות שבתוקף, זכויות בניה לבתי מגורים השלובות בזכויות בניה לשימושים חקלאיים.

תמ"מ 6 ייעדה את רוב הקרקעות החקלאיות הנדונות ליעודים חקלאיים שונים שהוגדרו בתוכנית כ- "שטח פתוח/חקלאי מוגן" או "שטח חקלאי/גוף כפרי פתוח" או כ- "שטח פתוח עירוני" או "רצועת נחל וסביבותיו" ועוד.

משמעות יעודי קרקע אלה היא הטלת מגבלות על השימוש החקלאי בקרקעות הנדונות. המגבלות מתייחסות לשלושה מרכיבים עיקריים:

האחת, אפשרות ניצול הקרקע לחקלאות.

השנייה, מניעת אפשרות לפיתוח עתידי.

והשלישית, ביטול כל זכויות הבניה למגורים ולשימושים חקלאיים שהיו נתונות כאמור ברוב השטח החקלאי.

אין ולא יכולה להיות כל מחלוקת כי מגבלות אלה גורמות לפגיעה ממשית בשווי הקרקעות החקלאיות.

המצב הקיים;

רוב רובן של הקרקעות בתחום המושבות זכרון יעקב, בנימינה גבעת עדה, ופרדס חנה כרכור אשר יועדו כשטחים פתוחים בתמ"מ 6/ מיועדים לחקלאות בתוכניות המתאר הקיימות. ככלל, מותר לעשות כל שימוש בקרקע בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. כלומר, כל שימוש חקלאי לרבות בניית מבנים המשרתים את היעוד החקלאי, כגון: חממות, בתי רשת, בתי צמיחה, סככות למיון ואריזה, וכו'.

בנוסף, חלות על המקרקעים תוכניות מתאר מקומיות המאפשרות בניה למגורים בשטחים החקלאיים: ש/95 בגבעת עדה, ש/11 בזכרון יעקב, ש/23 א' בבנימינה, ש/1 בפרדס חנה, ש/17 בכרכור.

כמו כן קיימות תוכניות בתכנון, המפורטות באריכות בחוות הדעת של השמאי אמיר חופשי, ששיקפו את הפוטנציאל התכנוני שהיה קיים ערב פרסום תמ"מ 6 ותמ"א 35.

יצוין כי בהתאם לתמ"א 31, תוכנית המתאר הארצית שקדמה לתמ"א 35, סווגו רוב הקרקעות נשוא תביעה זו כ"נוף כפרי פתוח". כפי שעולה מחוות הדעת השמאית יעוד זה לא פגע בשווי הקרקעות החקלאיות וזאת מהסיבות המפורטות להלן:

בפועל נסחרו הקרקעות בערכי שווי המשקפים אפשרות לשינוי יעוד, עובדה המוכיחה כי אפשרות שינוי היעוד נשמרה למרות הגדרת היעוד כ"נוף כפרי פתוח". תמ"א 31 הינה תכנית מתאר ארצית שנועדה בין השאר (כמפורט בסעיף 2 בתקנון) לקבוע תכנית פעולה רב שנתית ואסטרטגיה תכנונית משולבת לבניה ופיתוח לקליטת עליה ותוספת אוכלוסייה. בהתאם לתקנון התוכנית ניתן להרחיב שטחים עירוניים על חשבון שטח נוף כפרי פתוח וזאת באמצעות הולנטי"ע שרשאית לאשר הרחבה של שטח עירוני בנוי בשטח כולל של עד 10% מהשטח נשוא ההרחבה והמועצה הארצית שרשאית לאשר הרחבה של השטח העירוני הבנוי בשטח כולל של עד 25%. לאור האמור לא רק שתמ"א 31 לא איינה פוטנציאל עתידי לשינוי יעוד של שטח נוף כפרי פתוח אלא להיפך, תוכניות רבות לשינוי יעוד ברחבי הארץ בתחום נוף כפרי פתוח אושרו ע"י הולנטי"ע והולקחש"פ.

תמ"א 31 לא הגבילה כל שימוש חקלאי רבות מבנים חקלאיים בשטח נוף כפרי פתוח ולא את הבניה למגורים.

להלן, ציטוט מתוך חוות הדעת לגבי "המצב הקיים":

"סיכום מצב תכנוני קודם:

בהתאם לסעיף 18.2 לתקנון תמ"א 31 - התכנית, למעט תמ"א 6, שאושרו לפני יום תחילת תכנית זו יישארו בתקפן.

לפיכך, על החלקות שבתחום הקו הכחול של תמ"א 31 עליהן חלות התכניות המתאריות/ מפורטות שפורטו לעיל- ימשיכו לחול התכניות הנ"ל, ועל החלקות שאינן כלולות בתכניות מתאריות/ מפורטות יחולו הוראות תמ"א 31.

יעודי הקרקע השונים, השימושים ואחוזי הבניה (באם נקבעו) הינם בהתאם לתכניות המתאריות/ מפורטות ובהתאם לתמ"א 31.

למעשה, תמ"א 31 והתכניות המתאריות/ מפורטות החלות על החלקות הנדונות לא הגבילו את השימושים לרבות שימושי מגורים ומבנים חקלאיים בשטח נוף כפרי פתוח.

תמ"א 31 לא מגבילה אפשרות לתוספת זכויות בניה.

אפשרות זו באה לידי ביטוי באופן מעשי בתכניות שהוכנו ונמצאות בשלבי תכנון שונים.

לעניין שטחי ציבור בתכניות המתאריות/ מפורטות - התכנית המתאריות/ מפורטות לא יישמו את ההפקעות לצרכי ציבור לחלקות הנדונות. המשמעות התכנונית במקרה

הנ"ל הינו למרות שיש תכנון מפורט שלא בוצעה הפקעה, הרי שהוראות תמ"א 31 גוברות והייעוד הינו בהתאם לתשריט תמ"א 31.

בהתאם לתכניות המפורטות/מתאריות באזור פרדס חנה, זיכרון יעקב, בנימינה וכרכור הותרו שימושי מגורים ושימושי חקלאות בכפוף לאישור הועדה המחוזית ובאזור גבעת עדה ופרדיס הותרו השימושים לחקלאות בלבד.
באזורי המגורים הוגדרה קיבלת הבניה כ"יחידה" בדומה להגדרה באזור החקלאי, דהיינו גם באזור המוגדר כחקלאי יותר השימוש למגורים.
למעט הכותרת כאזור חקלאי מדובר למעשה בייעודים למגורים עם שימושי חקלאות ועוד.
מבחינת המהות של אופי השימושים יש דמיון לחלקה א' בנחלות חקלאיות במושבים שם ניתן לשלב מגורים עם שימושים חקלאיים."

המצב החדש;

בהתאם לתוכנית תמ"מ 6, רוב הקרקעות נשוא חוות הדעת מיועדות בארבעה סוגי יעוד של שטחים פתוחים: "שטח פתוח/חקלאי מוגן", "שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח", "שטח פתוח עירוני" ו"רצועת נחל וסביבותיו". המגבלות הקיימות על שימושי הקרקע מכוח תמ"מ 6 ומכוח תמ"א 35, פורטו בחוות הדעת השמאית.

השמאי אמיר חופשי עורך ניתוח של המצב החדש לפי תמ"מ 6 וקובע בין היתר:

"כי שימושים חקלאיים שהיו מותרים בהתאם לתכניות קודמות – יותרו אך בכפוף לאישור מוסד התכנון. דהיינו, בהתאם לתמ"מ 6 מוסד תכנון הדין בתכנית הכוללת חקלאות יטיל מגבלות רבות על אזורים אלו ורק לאחר שישקול את הקמת המבנים ותערך אבחנה בין שטחים פתוחים לשטחים לא פתוחים.
המשמעות לגבי חממות שהיו מותרות במצב קודם שהסיכוי לאשרן במסגרת תמ"מ 6 נמוך וגם אם יהיה אישור הרי שיהיה במסגרת תכנית מפורטת שבגינה יש חבות בהיטל השבחה."

"... מהות תמ"מ 6 הינה בין היתר שמירה על ערכי הטבע תוך מניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת של מגורים ותעסוקה אל השטחים הפתוחים.
לצד הפיתוח שמאפשרת תמ"מ 6, התכנית כוללת גם שטחים ניכרים לשימור עליהם מוטלות מגבלות. אחת ממטרות התכנית הינה שמירה על נוף חקלאי וקביעת כללים, שמירה על ערכי הטבע ועל האופי הכפרי, למעשה "מטרה ירוקה" ובנוסף מגבלות לפיתוח במרקמים השונים והגבלת הבניה בקרקעות חקלאיות.

בשונה מתכניות המתאר/מפורטות ומתמ"א 31, תמ"מ 6 מגבילה את השימושים המותרים ואת אפשרויות הפיתוח ע"י הגדרת השטחים בין היתר כמרקם שימור משולב, סימון האזורים לשימור, מגבלות באזורי נחלים וכו'. ההגבלות התכנוניות פוגעות בשווי הקרקעות.

בהתאם לתקנון התכנית הייעודים שהותרו בתכניות המפורטות/מתאריות ממשיכות לחול, כביכול הגדרת הייעוד נותרה זהה. בפועל, השימושים שהותרו מכח התכניות המפורטות/ מתאריות לא יותרו במצב החדש למעט בייעוד במצב החדש של פיתוח עירוני.

הלכה למעשה, תמ"מ 6 מאיינת את שימושי המגורים והמלאכה והתעשייה שהותרו מכח התכניות המפורטות/ מתאריות כאשר התשריט הינו לשטח בן כפרי פתוח/ חקלאי וכי"צ"ב. במסגרת חוות הדעת הקרקעות הנ"ל מוגדרות כ"חקלאי מוגבל" במצב החדש. (הדגשה שלי - ג.ש.)

רק במקרים שהייעוד בתמ"מ 6 הינו פיתוח עירוני רק אז במגבלות מסוימות נשמרות הזכויות שהיו מכח תכניות קודמות."

ההכרזה על קרקע חקלאית - מנוטרלת;

הועדה לשמירה על קרקע חקלאית הכריזה ביום 7.3.1968 ב.פ. 1435, ביום 30.11.1987 ב.פ. 3504 וביום 16.7.1989 ב.פ. 3680 על החלקות התובעות כעל קרקעות חקלאיות. הקרקעות סומנו במפות החתומות בידי יו"ר ועדת המומחים. לפיכך נקודת המוצא בחוות הדעת כי כל החלקות התובעות הינן בתחומי ההכרזות החקלאיות. למעשה, ההכרזה על הקרקעות כקרקעות חקלאיות הקפיאה זכויות בניה שהיו קיימות מכח התכניות המפורטות/ מתאריות, ולא אפשרה כל בניה עליהן.

העמדה השמאית והמשפטית העומדת בבסיס תביעה זו והמתבססת על פסיקת בתי המשפט היא שיש לנטרל את ההכרזה ולבחון את הקרקעות בהתאם לשימושים והתכליות עפ"י תכניות מאושרות המשויכות למצב הקודם כפי ששוק המקרקעין היה מתייחס לקרקעות אלה כאילו לא היו מוכרזות.

לעניין זה יש לזכור כי "הכרזה" על קרקע חקלאית לא הקנתה זכות פיצויים על פי חוק התכנון והבניה מכח סעיף 197 או מכח הוראת חוק אחרת. בפועל לא הוגשו תביעות לפיצויים בגין "הכרזה על קרקע חקלאית" מאחר ולא ניתן היה להגיש תביעות שכאלה.

ההנחה המשפטית והתכנונית היא כי "ההכרזה" נועדה, שלא בדרך של "תכנית", "להגן" על השימוש החקלאי בקרקע "חקלאית" על מנת שכל שינוי יעוד והיתר יעברו מסננת נוספת בדמות "הועדה לשימור קרקע חקלאית" (ששינתה את שמה לאחר מכן ל"הועדה לשימור קרקע חקלאית ושטחים פתוחים").

ברוב רובם של המקרים ההכרזה חלה בקרקעות המדינה על קרקע בשימוש חקלאי בלבד, כך שממילא "ההכרזה" לא גרמה נזק. ההנחה היתה שבאותם מקרים ייחודים שההכרזה "הקפיאה" זכויות בניה למגורים ושימושים אחרים, הבעלים לא יכול היה להגיש תביעה בגין נזקיו, עד אשר "ההקפאה" של הזכויות מכח "ההכרזה" תהפוך למצב סטטוטורי בתכנית מתאר שתחול על אותו שטח בעתיד.

תמ"מ 6 היא זו שיצרה את המצב החדש הסטטוטורי המקנה את זכות התביעה בגין ביטול זכויות הבניה שהיו בתבעות הרלוונטיות של בנימינה, פרס חנה, כרכור וזכרון יעקב. מתן התוקף לתמ"מ 6 יצר לראשונה את עילת התביעה בגין "אובדן" זכויות בניה ש"הוקפאו" ב"הכרזה".

חוק יסוד כבוד האדם וחירותו, כפי שפורש בשורה ארוכה של פסקי דין, והמגמה הקיימת היום בחלכות של כבי בית המשפט העליון היא, שאין המדינה על רשויותיה יכולה לפגוע בקניינו של אדם ללא פיצוי נאות ומלא. מאחר ועד כה לא ניתן היה לתבוע ירידת ערך בגין "ההכרזה התקלאית", ולראשונה קמה הזכות מכח מתן תוקף לתמ"מ 6 - יש להקנות לבעלי הקרקע את זכותם בתובענה זו והכל כמפורט בחוות דעתו המלומדת של השמאי אמיר חופשי.

בית המשפט קבע כי "נוכח התפיסה החוקית העומדת ביסוד זכות הקניין, שממנה נגזרת חובת הציבור לפצות את הפרט על פגיעה בזכותו הנגרמת לצורך הגשמת מטרות ציבוריות" מתחייבת המסקנה:

ש"יש לראות בהכרזה חוליה אחת בתהליך כולל של הפיכת הקרקע מקרקע לבנין לקרקע חקלאית, באופן שההכרזה והתכנית החדשה ייחשבו חלק מהליך תכנוני אחד. עפ"י מתכונת זו, הערכת שווי המקרקעין תיעשה על דרך הערכת שווי הקרקע כקרקע לבנין בטרם הוחלה עליה ההכרזה, והיא תשווה לערכה בעקבות החלת התכנית הפוגעת".

ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נגד הועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה ואח', פ"ד נ"ח (1) 550, עמ' 564א' - ב, 565ג - 566א)

מכאן מסקנתו של השמאי אמיר חופשי כי:

"החלקות התובעות שיועדו בתכניות המאושרות במצב הקודם למגורים עם שימושי חקלאות ועוד, הוכרזו כקרקעות חקלאיות החל משנת 1968. לצורך תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה יש להחזיר עטרה ליושנה לקרקעות כאילו אינן מוכרזות. לאור הנתונים שבסעיפים 4-1 הרי שיש לנטרל את ההכרזה על קרקעות חקלאיות, וכפי שיש לבחון את המצב החדש בהתאם לתמ"מ 6 ולרבות תמ"א 35 המהוות הליך תכנוני אחד, הרי שיש לבחון את הפגיעה כאשר ההכרזה מהווה חלק מהמצב החדש. האומדן צריך לשקף את ירידת השווי האמיתית בין הקרקע כמיועדת לבניה לבין הקרקע במצב החדש עם המגבלות המוטלות עליה מכח תמ"מ 6 (לרבות תמ"א 35), כאשר ההכרזה נכללת בהליך התכנוני כמיקשה אחת כשלב ראשון בשינוי הייעוד."

תאור הפגיעה בחלקות:

במצב הקודם החלקות הנדונות מיועדות לקרקעות לשימוש "מגורים מוגבל" וקרקעות חקלאיות עם מגוון שימושים כגון חממות, ואפשרויות לניצול עתידי בהתאם לתמ"א 31. במצב החדש לפי תמ"מ 6 הקרקעות הפכו לקרקעות חקלאיות "מוגבלות" באפשרות השימוש החקלאי שלהן. לפיכך, בעקבות אישור תמ"מ 6 (לרבות תמ"א 35) נפגעו אפשרויות הניצול לשימושים שאינם חקלאיים בקרקעות אלו. אל לנו חלילה לחקל ראש בהגבלות שימוש חקלאי בהקמת בתי רשת וחממות; במציאות החקלאית המודרנית לא ניתן להפיק תועלת של ממש משימוש חקלאי בקרקע ללא קירוי וכיסוי. כיום רוב המטעים והפרדסים עוברים לכיסוי ביריעות פוליאטילן ורשתות המוסתות חדירת קרניים אולטרה סגולות ומזיקים. מניעת

השימוש באמצעים שכאלה מעמידה את החקלאי בעל הקרקע במצב נחות באפשרויות הניצול הקרקע לעומת כל חקלאי אחר בארץ. המשמעות של הטלת ההגבלות הנ"ל על החקלאות, הינה פגיעה ביכולת של התובעים לחקלאים בחבל ארץ זה לעשות שימוש בחלקות לפונסתם מחקלאות, פגיעה ביכולתם "להתחרות" עם חקלאיים אחרים באזורים אחרים של הארץ, עצירת ההתפתחות הטכנולוגית, מניעת התייעלות והגבלה על גידולים חקלאיים "מודרניים" ו"אינטנסיביים". כל אלה יובילו לקריסת החקלאות באזור ולירידת ערך הקרקע של מי שאינם חקלאיים המבקשים למכור את הבעלות בחלקתם למי שעוסקים בחקלאות.

התנאים בתמ"מ 35 ו- בתמ"מ 6/ו- ותמ"מ 6/5 שמכוחם מוטלות מגבלות על הקמת מבנים חקלאיים בשטח החקלאי מסכלות את מימוש שטחי הבניה האלה בתחום הישובים לרבות העברת המבנים המיועדים לאחסנת ציוד חקלאי ואריזה מהשטח הצמוד לבית המגורים לשטח החקלאי והסבת השימוש בשטח הצמוד לבית המגורים, למגורים.

תמ"מ 6 מגבילה את אפשרויות מיקום המבנים החקלאיים כאשר קובעת את מיקומו בתחום אזור לפיתוח או בשטח המיועד לבינוי, או צמוד דופן לאזור לפיתוח או לשטח המיועד לבינוי, ומוסיפה, ככלל – מבנה שירות חקלאי לא יהיה בשטח חקלאי. למותרת לציין כי המיקום המיטבי של מבנים חקלאיים הינם בסמיכות לפעילות החקלאית שהינה בשטחים הפתוחים. המשמעות של קביעת מיקום המבנים החקלאיים פוגעת בגמישות התפעולית של החקלאיים. נכון הדבר כי התכנית פותחת פתח להקמת מבנים חקלאיים, אולם רק לאחר שתוכן ותאושר תכנית מפורטת חדשה, וזאת, לאחר שמוסד תכנון ישתכנע כי יש הכרח לכך משיקולים תכנוניים. ברי כי חקלאי בודד שנוקק למבנה חקלאי לא יכין תוכנית מתארית לכלל שטחי "בקעת הנדיב" וברי כי סיכויי הצלחתו לשכנע מוסד תכנוני כי הקמת המבנה הכרחית משיקולים "תכנוניים" – אפסי. גם אם יצליח לשכנע הרי הוא יהיה מחוייב בתשלום היטל השבחה.

עיניינו הרואות, הלכה למעשה, התכנית באה לשמר שטחים פתוחים ונוף כפרי פתוח על חשבון החקלאיים. מטרת התכנית אולי ראוייה וטובה וכמוהה קיימות תכניות רבות בעולם המערבי, אולם מדינות העולם הנאור נוהגות להקציב תקציבי עתק כפיצוי לחקלאים במטרה לשמר את "הנוף". אף במדינה מכירים בצורך לתקצב את השמירה על השטחים הפתוחים, בין היתר בתשלום פיצויים למי שנפגע.

זאת ועוד, קיימת פגיעה באפשרות שינויי יעוד בשטחים צמודי דופן לישובים. לעניין זה יצויין כי הקרקעות החקלאיות שבתחום המושבות זכרון יעקב, בנימינה גבעת עדה ופרדס חנה כרכור היו קרקעות בעלות אפשרות מעשית לשינוי יעוד. שווין של הקרקעות בטרם באה לעולם תוכנית תמ"מ 6/ נגזר מאפשרות זו. לא מדובר ב"פרוטנציאל" ערטילאי אלא בפועל היו תכניות מתאר שקיבלו אישור מראשי המועצות וברכת יו"ר הועדה המקומית ומהנדס הועדה. רשימה ארוכה של תכניות מתאר בתוקף ותכניות מתאר בהליכי תכנון, מפורטת בהרחבה בחוות הדעת של השמאי אמיר חופשי, על כל המשתמע מתוכניות אלה.

הנימוקים המשפטיים

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 קובע: "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום החילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

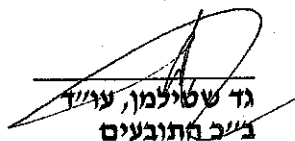
העיקרון המשפטי שנקבע על ידי כב' הנשיא שמגר בע"א 761/85, 771, 772 א' ליפשיץ ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח', פ"ד מו (1) 342 הוא שהפגיעה שבה מדבר סעיף 197 לחוק היא הפגיעה בערכם של המקרקעין בהשוואה לערך שהיה להם עובר לתכנית הפוגעת, היינו, חישוב הפיצויים נעשה תוך השוואה של המקרקעין לפני התכנית הקובעת ולאחריה.

רשימה ארוכה של פסקי דין בנושאים אלה ואחרים מצויה בידי הח"מ. למותר לציין כי אין מקום, בשלב זה, לצרפה או לצטט פסקי הדין את ההלכות המחייבות. הדבר יעשה במידה ויידרש הדבר כמחלוקת שתעלה מתשובת הועדה המקומית לתביעה זו.

אומדן הפגיעה בשווי הקרקעות

לאור האמור לעיל, קובע השמאי אמיר חופשי בחוות הדעת השמאית כי ירידת הערך של הקרקעות נשוא תביעה זו נאמד בסכום של 1,411,971,337 ש"ח (מיליארד ארבע מאות ואחד עשר מליון תשע מאות שבעים ואחד אלף שלוש מאות שלושים ושבעה שקלים חדשים)

לאור כל המקובץ דלעיל מתבקשת כבי הועדה להיעתר לתביעה ולפסוק את סכום הפיצוי האמור בצרוף הוצאות ושכר טרחת עו"ד.


גד שטילמן, עו"ד
ב"כ התובעים