



בבית המשפט העליון

בר"ס 2237/11

לפני :

כבוד השופטת א' חיות
כבוד השופט ע' פוגלמן
כבוד השופט צ' זילברטל

המבקשת :

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שורקות"

נגד

המשיבה :

1. מימי גרמנוב

המבקשים להצטרף :

1. החברה הארץ ישראלית ליישוב עולים בע"מ
2. יחזקאל מגריסו
3. אסתר ארזי (אלגים)

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים
מינהליים בתל אביב-יפו (כב' השופטת מ' אגמון-גונן) מיום
16.02.2011 בעמ"נ 185/07 ובעמ"נ 155533-12-09

תאריך הישיבה :

י"א באב התשע"ב (30.7.2012)

בשם המבקשת :

עו"ד תמר איגרא ; עו"ד אילנה בראף-שניר

בשם המשיבה 1 :

עו"ד רפאל צ'קרוב ; עו"ד נעמי וייל

בשם המבקשת להצטרף 1 :

עו"ד אברהם פורז

בשם המבקשים להצטרף 2-3 :

עו"ד רווית עברון

החלטה

השופט ע' פוגלמן :

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בתל
אביב-יפו (כב' השופטת מ' אגמון-גונן), שחייב את המבקשת בתשלום פיצוי למשיבה
בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן : החוק).

1. המשיבה רכשה, עובר לקום המדינה, זכויות בחלקה במתחם המכונה "אדמות הבולגרים" (להלן: המתחם). מתחם זה מצוי במרחב התכנון המקומי של המבקשת, סמוך ליישובים בית חנן ובית עובד. המתחם כולל קרקעות בבעלות פרטית בשטח של 388 דונם, שנרכשו במקורן בשנות העשרים של המאה הקודמת באמצעות שליחי ההסתדרות הציונית בבולגריה כדי ליישב עולים בארץ ישראל. בשנת 1937 נוסדה על ידי שליחי ההסתדרות הציונית בבולגריה החברה הא"י ליישוב עולים בע"מ (להלן: החברה). בשנת 1945 נרשמה הבעלות במקרקעין שבמתחם על שם החברה. סמוך לאחר מכן יזמה החברה תכנית שתאפשר את פיתוחו של המתחם, היא תוכנית גלילית R/220, שפורסמה למתן תוקף בשנת 1947 והתירה בניה למגורים במתחם. לאחר חלוקה לחלקות, הועברה הבעלות בחלקות על שמם של הרוכשים הפרטיים. בתחילת שנות ה-50 נרשמה המשיבה כבעלים של מחצית הזכויות בחלקה 201 בגוש 3741 במתחם (להלן: החלקה). שטח החלקה הרשום הוא 1,508 מ"ר, ומחציתן השנייה של הזכויות רשומה בבעלות החברה.

2. בשנת 1971 הוכרז המתחם כקרקע חקלאית לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. ביום 29.10.1981 ניתן תוקף לתמ"א/8 (גנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף) (להלן: תמ"א 8). במסגרתה של תמ"א 8 נכלל חלק מהמתחם – שבגדרו מצויה החלקה – כגן לאומי מוצע. התכנית הוסיפה וקבעה כי הייעוד של קרקעות לגנים לאומיים ייקבע לפי תכניות מפורטות או תכניות מתאר שיאושרו בעתיד. ביום 31.3.1982 אושרה תכנית מתאר מחוזית מחוז מרכז ת/מ/מ/3 (להלן: תמ"מ 3) שקבעה את ייעודו של המתחם כגן לאומי.

3. בעקבות אישור תמ"מ 3 בשנת 1983, הגישה המשיבה למבקשת תביעה לפיצוי בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק. ביום 1.8.1983 החליטה המבקשת לדחות את התביעה. המשיבה השיגה על החלטה זו לפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מרכז (להלן: הוועדה המחוזית). ביום 9.3.1984 פנתה הוועדה המחוזית למשיבה בבקשה לעצור את הדיון בתביעות הפיצויים "נוכח מגעים המתנהלים לשינוי התכנון הנוכחי שעשוי להביא לתכנית חדשה". בא-כוחה של המשיבה, אשר ייצג בעלי חלקות נוספות בתביעות דומות שהוגשו בגין אישור תמ"מ 3, הסכים להתלות את הדיון בתביעות הפיצויים לזמן סביר בניסיון לשנות את המצב התכנוני שלפיו מיועד המתחם לגן לאומי כאמור. לאחר התליית הליכי הפיצוי פנתה הוועדה המחוזית למועצה הארצית לתכנון ולבניה (להלן: המועצה הארצית) על מנת לשנות את ייעודו של המתחם

"ליישוב רווחה עם בנייה צמודת קרקע על פי זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית R/200", היא התכנית המנדטורית שחלה עובר לאישור תמ"מ 3. בעקבות פניה זו החליטה המועצה הארצית לשנות את ייעוד האזור למגורים בהתאם למוצע, וכי השינוי האמור "יופקד במסגרת השינוי הכולל למושבות דרום". דא עקא שההחלטה לא יצאה מן הכוח אל הפועל וייעודו של המתחם לא שונה באותו שלב.

4. לאחר חקיקת חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990, שאפשר לגורמים פרטיים להגיש תכניות לוועדה לבניה למגורים ולתעשייה, הגישו בעלי קרקעות במתחם את תכנית בר/במ/109 (להלן: תכנית המתאר המקומית) שמייצגת את המתחם למגורים. תכנית המתאר המקומית פורסמה למתן תוקף ביום 21.4.1994, ובמסגרתה נקבע – בין היתר – כי היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית מפורטת. החברה הגישה תכנית מפורטת, בר/109/1 (להלן: התכנית המפורטת), ולאחר שמיעת התנגדויות, ביניהן כזו שהוגשה על ידי המבקשת, אושרה התכנית למתן תוקף ביום 13.8.1998.

5. ביום 19.8.1999 פנה בא-כוחה של המשיבה למבקשת בבקשה לחדש את תביעות הפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק שהוגשו בשעתו. בפנייתו ציין בא-כוחה של המשיבה כי התכנית החדשה אמנם החזירה זכויות בניה למגורים למקרקעין שבמתחם, אולם נוכח העובדה שמשך שנים רבות לא יכולים היו בעלי הקרקע לנצל בגין תמ"מ 3, מתבקשת פסיקת הפיצוי. לפנייה זו צורפה חוות-דעת שמאית המתייחסת למגרש המשיבה. בסעיף 9 לפנייה צוין: "בהתאם להצעתו של יועצה המשפטי של הוועדה הנכבדה [המבקשת – ע' פ'], אני מסכים, שההחלטה הסופית בתביעתה של הגב' גרמנוב תהיה תקפה ותשמש קנה מידה לגבי יתר התביעות לפיצויים שהגשתי, כפוף לשטח מגרשו של כל תובע". בהמשך, דחתה המבקשת את התביעה בטענה שבזמן התליית התביעות בשנת 1983 הסכים בא-כוחם של התובעים, שביניהם המשיבה, כי אם ישונה הייעוד חזרה למגורים לא ייתבע פיצוי. על החלטה זו הגישה המשיבה את ערר 15/00 לוועדת הערר המחוזית – מחוז מרכז (להלן: ועדת הערר). ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כי יש לפצות את המשיבה בגין הקפאת השימוש בחלקה, שנמשכה כ-17 שנה מאז אישורה של תמ"מ 3. כמו כן צוין כי הצהרותיו של בא-כוח המשיבה משנת 1983 "נעשו בתום לב על בסיס ההנחה כי התיקון של התכנית יהיה מהיר ובסמוך לאותם דיונים ובא-כוחה של העוררת לא יכול היה לשער בנפשו באותה עת שהליך זה ייקח כ-17 שנה". נוכח האמור, החליטה ועדת הערר למנות שמאי מכריע שיאמור את היקפם של נזקי המשיבה.

6. על החלטת ועדת הערר הגישה המבקשת ערעור מנהלי (עמ"נ 241/02). בית המשפט לעניינים מינהליים (כב' השופט ע' מודריק) דחה את הערעור ברובו, אולם החזיר את הדיון לוועדת הערר לשם דיון בשאלה אם תמ"מ 3 הינה בבחינת תכנית פוגעת, ואם זכאית המשיבה לפיצויים בגין נזקים שנבעו מ"הקפאה" תכנונית שנגרמה כתוצאה ממנה. על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים הוגשה בקשת רשות ערעור לבית משפט זה, אשר החליט לדון בבקשה כבערעור (בר"ם 7865/03 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שורקות נ' גרמנוב (לא פורסם, 17.6.2004) (השופטת (כתוארה דאז) ד' ביניש והשופטים א' לוי ו-א' חיות)). לאחר הדיון בבקשה, ניתן פסק דין – בהסכמת הצדדים – הקובע לאמור:

"במסגרת הערעור ובהמלצתנו, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה יחודש הדיון בפני השמאי המכריע, אשר מונה על ידי ועדת הערר וזה יכריע בכל השאלות השמאיות הצריכות לעניין, לרבות השאלה האם ובאיזו מידה מהווה תמ"מ 3/3, תכנית פוגעת כמשמעותה בחוק וכן, מה מידת הפגיעה, אם בכלל, שנגרמה למשיבה בתקופת ההקפאה בהנחה, שאינה מוסכמת, כי הלכת קהתי חלה על המקרה. עוד מוסכם בין הצדדים כי המשך ההליך [...] יתבצע [...] מבלי שמי מהצדדים מוותר על טענה כלשהי מטענותיו, לרבות כל הטענות המקדמיות שהעלתה המבקשת ולמעט טענת הסמכות. טענות אלה כולן תתבררנה בפני ועדת הערר, היה ומי מהצדדים יראה צורך בכך לאחר הכרעת השמאי המכריע. על פי הסכמת הצדדים כמפורט לעיל, יחול האמור בפסק-דין זה במקום פסק דינו של בית המשפט קמא. הסכמה זו תחול לגבי כל התביעות האחרות שחודשו ככל שחלות לגביהן התכניות החלות על מגרשה של המשיבה".

7. הדיון הוחזר אפוא לשמאי המכריע. ביום 6.7.2006 קבע השמאי המכריע כי המשיבה זכאית לפיצויים מהמבקשת בגין "נזקי הקפאה" שנגרמו כתוצאה מחוסר היכולת לממש את זכויותיה בחלקה שבבעלותה לפי ייעודה למגורים. זאת, במשך תקופה בת כ-12 שנה, מאפריל 1982 עד אושרה תמ"מ 3 ועד מאי 1994, מועד אישורה של תכנית המתאר המקומית אשר שינתה את ייעוד המתחם חזרה למגורים. על החלטת השמאי המכריע הוגשו שני עררים. בנוסף, חודש הדיון בערר שבמסגרתו נידונו טענותיה המקדמיות של המבקשת נגד זכותה של המשיבה לתבוע פיצויים.

8. ועדת הערר דחתה את טענותיה המקדמיות של המבקשת נגד זכות המשיבה להגיש תביעה לפיצויים. ועדת הערר קבעה שיש להחיל על המקרה, כפי שיפורט בהמשך, את העקרונות שנקבעו בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ירושלים נ' קהתי, פ"ד מח(2) 190 (1994) (להלן: עניין קהתי), לפיהם מצויה התביעה בגדר סעיף 197 לחוק. כן נקבע כי חידוש התביעה עולה בקנה אחד עם הסכמת הצדדים, ולכן אין לקבל את טענות המבקשת בדבר מניעות, ויתור והשתק. לעומת זאת, קיבלה ועדת הערר – באופן חלקי – את ערר המבקשת על השומה המכרעת, וקבעה כי הדיון יוחזר לשמאי המכריע לשם בחינת שוויים של שימושים אלטרנטיביים למרקעין בייעודם כגן לאומי ועדכון שומת הפיצוי בהתאם. בצד האמור, קיבלה ועדת הערר את ערר המשיבה, וקבעה שתקופת ההקפאה הסתיימה עם מתן התוקף לתכנית המפורטת בשנת 1998, ולא בעת מתן התוקף לתכנית המתאר בשנת 1994.

פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים

9. המבקשת הגישה שני ערעורים על החלטות ועדת הערר. בית המשפט לעניינים מינהליים (כב' השופטת מ' אגמון-גונן) קבע שחידוש התביעה נעשה בהתאם להסכמות הקודמות בין הצדדים, ודחה את טענת המבקשת שלפיה הסכמת הצדדים להתלות את התביעה בשנת 1984 כללה בחובה ויתור על התביעה ככל שהפגיעה התכנונית תבוטל במסגרת תכנית חדשה. נוכח האמור דחה בית המשפט קמא את טענות המבקשת בדבר שיהוי, השתק והתיישנות, ואף ציין שטענות אלו נטענו בחוסר תום לב. כמו כן דחה בית המשפט קמא את טענת המבקשת שלפיה אין מקום להחיל את העקרונות שנקבעו בעניין קהתי במקרה זה, וקבע שעל יסודם קמה חובה מכוח סעיף 197 לחוק לפצות את המשיבה בגין הנזקים שנגרמו לה בתקופה שחלפה בין אישור תמ"מ 3 לבין המועד שבו הושב המצב התכנוני לקדמותו. זאת, מאחר שבמהלך תקופה זו נמנעה ממנה האפשרות להפקת תועלת מן הנכס שברשותה.

10. להבדיל מקביעת ועדת הערר, מצא בית המשפט המחוזי כי אין מקום להחזיר את הדיון לשמאי המכריע לשם בחינת שימושים אלטרנטיביים בחלקה בתקופת ייעודה כגן לאומי, שכן ייעוד זה אינו מותיר אפשרות לשימושים בעלי ערך כלכלי ממש. עוד קבע בית המשפט כי לא היה מקום להתערבות ועדת הערר בקביעת השמאי המכריע ביחס למועד סיום תקופת ההקפאה, והשיב על כנה את שיטת החישוב שלפיה "ההקפאה" הסתיימה עם אישור תכנית המתאר, ולא עם אישור התכנית המפורטת מספר שנים לאחר מכן. בנוסף נדחו טענות נוספות של המבקשת ביחס לאופן עריכת השומה המכרעת. לסיום קבע בית המשפט קמא שהמבקשת תישא בהוצאות משפט ושכר טרחת עורכי דינה של המשיבה בסכום של 100,000 ש"ח. מכאן הבקשה שלפנינו.

11. לטענת המבקשת, יש ליתן רשות ערעור נוכח השלכות הרוחב של פסק הדין ושגיאות שנפלו בו. המבקשת מבססת את טענתה זו על ההסכמות הדיוניות בין הצדדים, לפיהן לקביעות בית המשפט קמא השלכות על תביעות נוספות לירידת ערך שהגישו בעלי הזכויות במתחם. לטענתה, שיעורן של אלה מוערך בסך של כ-34 מיליון דולר ארה"ב. כך, בין היתר, נטען כי המשיבה ויתרה על זכותה לחדש את תביעתה; כי אין להחיל בפרשה דנן את ההלכה שנקבעה בעניין קהתי שלפיה זכאי בעל זכויות במקרקעין, בנסיבות מסוימות, לפיצוי בגין "נזקי הקפאה" שגרמה תכנית פוגעת אף אם הפגיעה התאינה בהמשך בידי תכנית מאוחרת; כי מאחר שהלכת קהתי לא חלה בנסיבות המקרה, אין למשיבה כל עילת תביעה בגין תכנית פוגעת מכוח החוק; וממילא כל עילה מכוח דיני הנזיקין הכלליים בגין התנהלות המבקשת התיישנה. המבקשת מוסיפה כי שגה בית המשפט קמא בהתערבותו בהחלטת ועדת הערר להשיב את הדיון לשמאי המכריע על מנת שיקבע את אומדן הנזק בתקופת "ההקפאה" בשים לב לשימושים אלטרנטיביים בקרקע באותה תקופה; וכי שגה בית המשפט קמא משקבע שאין מקום להתערב בשיטת חישוב הפיצויים בגין "נזקי הקפאה" שבה נקט השמאי המכריע. עוד טוענת המבקשת כי נפלה שגגה בקביעה שהמבקשת חייבת בפיצוי כלל בעלי הקרקע האחרים במתחם, לצד המשיבה. זאת מאחר שאין מקום לפצות בעלי קרקע שלא הגישו תביעות לירידת ערך; ומאחר שיש לבחון כל תביעה באופן פרטני על מנת לוודא שמדובר בחידוש תביעה ולא בהגשת חדשה, וכדי לשום את הנזק שנגרם לכל חלקה לפי נתוניה הספציפיים. לסיום מלינה המבקשת על גובה ההוצאות שהושתו עליה.

12. המשיבה סומכת את ידיה על פסק דינו של בית המשפט קמא ומתנגדת למתן רשות ערעור. להשקפתה, השלכות הרוחב של פסק הדין מצומצמות מכפי שטוענת המבקשת, בין היתר מאחר שרבים מהתובעים האחרים הגיעו לפשרה; בית המשפט קמא דן בטענת המבקשת שלפיה ויתרה המשיבה על זכותה לחדש את תביעתה ובדין מצא שדינה להידחות; הלכת קהתי חלה בנסיבות המקרה, ומשכך זכאית המשיבה לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק בגין "נזקי ההקפאה"; לא נפלה כל שגיאה בשומה המכרעת, ובצדק קבע בית המשפט קמא שאין להתערב בממצאיה. עוד טוענת המשיבה כי קביעותיו של בית המשפט קמא בנוגע לתחולת פסק דינו בכל הנוגע לתביעות הנוספות עולות בקנה אחד עם הסכמות הצדדים. לשיטתה, כוחן של קביעות בית המשפט קמא יפה כלפי כל בעל זכויות במתחם שנפגע באורח זהה למשיבה, ככל שהלה חידש את תביעתו, ועל חלקתו חלות התכניות שחלות על חלקת המשיבה. בצד

האמור, סכום הפיצויים עשוי להשתנות מתביעה לתביעה, לפי נתוניה הפרטניים של כל חלקה.

דיון והכרעה

13. קודם שנידרש לבחינת הבקשה גופה, נעמוד בתמצית על אמות המידה למתן רשות ערעור לבית משפט זה על פסק דינו של בית משפט לעניינים מינהליים בערעור מינהלי על החלטת טריבונל מינהלי דוגמת ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה. כידוע, על בקשות רשות לערער "בגלגול שלישי" כשהערכאה הראשונה היא בית משפט חלה אמת מידה מחמירה: ככלל, תינתן רשות ערעור מקום שבו עולה מן הבקשה שאלה כללית שחשיבותה חורגת מן העניין שיש לצדדים הישירים בהכרעה במחלוקת, או מקום שאם לא תינתן רשות לערער ייגרם למבקש עיוות דין חמור (רע"א 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982); רע"א 4193/11 כראדי נ' נרקיס (לא פורסם, 14.6.2011)). השאלה אם אמת מידה זהה חלה בבקשות רשות לערער מקום שהערכאה הראשונה היא טריבונל מינהלי לא הוכרעה בפסיקתנו (בר"ם 1295/12 נורקייט בע"מ נ' עיריית פתח תקווה, פסקה 6 (לא פורסם, 12.3.2012)). עם זאת, כפי שציינתי בבר"ם 1874/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' אנג'ל (לא פורסם, 1.5.2012) (להלן: עניין אנג'ל), אין מניעה להתוות אמות מידה למתן רשות ערעור לגבי סוגים שונים של הליכים בהתחשב במאפייניהם הקונקרטיים. מבלי לקבוע רשימה סגורה של שיקולים, יש להתחשב בטיבו של הטריבונל הראשון שדן בעניין – ככל שהוא קרוב יותר במאפייניו לערכאה שיפוטית, תקטן הנכונות ליתן רשות לערער לבית משפט זה. שיקול נוסף הוא מידת המומחיות שבה ניחן הטריבונל בנוגע לשאלה העומדת לדיון – ככל שעומדים לרשותו ידע ומומחיות מיוחדת בשאלה, ובהיבט זה אף נהנה הוא מיתרון על פני בית המשפט, כך תקטן הנכונות להעניק רשות ערעור. שיקול שלישי הוא מספר ה"גלגולים" שבהם נשמע העניין קודם לבקשת הרשות לערער: ככל שהעניין נדון מספר רב יותר של פעמים, כך קטנה ההסתברות שנפלה טעות בהכרעותיהן של הערכאות הקודמות שנדרשו לעניין, ובהתאם קטנה הנכונות להעניק רשות ערעור לשם בירור נוסף. שיקול זה מתחזק ככל שהגיעו הערכאות הקודמות שדנו בעניין למסקנה זהה, שאז קטן הסיכוי שבית משפט זה יטה להתערב בהכרעתן זו. שיקולים אלה מביאים בחשבון את הצורך בניהול נכון של המשאבים המוגבלים של זמן שיפוטי שעומדים לרשותו של בית משפט זה (ראו והשוו: דנ"א 2393/12 מדינת ישראל נ' מולהי, פסקה 9 (לא פורסם, 22.4.2012); רע"א 1018/07 לויאשוילי נ' רומנו, פסקה ז (לא פורסם, 19.3.2007)).

14. יישום קריטריונים אלו על בקשות רשות ערעור שעניינן תביעות לירידת ערך שנידונו לפני שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, מצדיק החלת אמת מידה מצמצמת למתן רשות ערעור. ראשית, השמאי המכריע וועדת הערר אשר דנה בעררים על החלטותיו הם גופים מקצועיים בעלי ידע ומומחיות לעניין תביעות לירידת ערך. שנית, מקום שמונה שמאי מכריע, פתוחה בפני הצדדים הדרך להישמע שלוש פעמים לפני ערכאות שיפוטיות ומעין-שיפוטיות: לפני השמאי המכריע, ועדת הערר, ובית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים. בכך קטנה ההסתברות לטעות בהכרעת הערכאות הקודמות, ובהתאמה, נכונותו של בית משפט זה ליתן רשות לערער. במאמר מוסגר יצוין למען השלמת התמונה, שלאחר תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבניה (חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008), אשר חוקק לאחר שנערך הדיון לפני השמאי המכריע ולפיכך אין הוא חל על ענייננו, התחזקו מאפייניו המעין-שיפוטיים של השמאי המכריע, כאשר בין היתר נקבעו במסגרת התיקון תנאי כשירות וכללים למניעת ניגוד עניינים. בקנה אחד עם האמור, עיון בפסיקתו של בית משפט זה מראה שאמת המידה בעניינן של בקשות רשות ערעור שעניינן תביעות לפיצויים בגין ירידת ערך היא מחמירה. מטבע הדברים, הרשות לערער ניתנה בשאלות החורגות מעניינם הקונקרטי של הצדדים, שלהן השלכות רוחב (ראו, למשל, בר"ם 10510/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נ' כהן (לא פורסם, 31.1.2007); בר"ם 2340/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' וכט, פ"ד נז(3) 385 (2003)); כאשר התעורר צורך לקבוע כלל משפטי בעל חשיבות עקרונית (בר"ם 4443/03 עיריית חולון נ' רשות שדות התעופה (לא פורסם, 17.7.2011)); ולצורך פירוש חיקוק מקום שנחלקו בו הדעות בערכאות הקודמות (ע"ע"ם 2775/01 ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים", פ"ד ס(2) 230 (2005)). מנגד, לא ניתנה רשות לערער מקום שהועלו טענות בדבר יישום הדין בערכאות הקודמות, אפילו נפלה טעות ביישום הדין (בר"ם 8730/06 חברת מגדלי אלדוב בע"מ נ' טייבר (לא פורסם, 14.12.2006) (להלן: עניין מגדלי אלדוב)); בר"ם 8268/10 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' כחלון (לא פורסם, 28.4.2011); כשהתעוררה שאלה שעניינה יישום כללים שבהם נתון לבית המשפט שיקול דעת רחב, כגון מתן פטור מפיצוי לפי חוק התכנון והבניה או הכרעות הנוגעות להיקף ההתערבות הראוי בהחלטות שמאי מכריע (בר"ם 8282/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון נ' גינוסר (לא פורסם, 20.8.2008); בר"ם 8609/08 ברנובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (לא פורסם, 19.1.2009); בר"ם 4281/06 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אצבע הגליל נ' מפרק נו-רסט בע"מ (לא פורסם, 24.11.2008); כאשר השאלה שעמדה במרכז הערעור הייתה תחומה במאפייניו העובדתיים של המקרה (בר"ם 1328/11 וינברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (לא פורסם, 10.4.2011) (להלן: עניין וינברג)); וכאשר טרם מוצו

ההליכים לפני הערכאות השונות (בר"ם 8605/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק נ' בן אמוץ, פסקה 7 (לא פורסם, 29.10.2007)).

מן הכלל אל הפרט

15. יישום אמות המידה האמורות על הבקשה שלפנינו מוליך למסקנה שאין מקום לתת רשות לערער בנסיבות העניין. נוכח מסקנה זו, לא מצאנו להיענות לבקשות להצטרף כמשיבים שהגישו צדדים להליכים נוספים הנוגעים למתחם. עניינם של הצדדים לבקשה נשמע לפני השמאי המכריע, לפני ועדת הערר וכן לפני בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים. במישור החבות הכריעו כלל הערכאות שנדרשו לעניין, שביניהן כאמור השמאי המכריע וועדת הערר שלהם מומחיות מיוחדת בעניינן של תביעות לירידת ערך, כי המבקשת חייבת בפיצוי המשיבה מכוח סעיף 197 לחוק. טענותיה של המבקשת נוגעות, ככלל, לאופן שבו יישמו הערכאות הקודמות את הדין במקרה הנידון, ובפרט את החריג שנקבע בהלכת קהתי. בעניין קהתי נקבע כי ככלל, בעל זכויות במקרקעין אינו זכאי לפיצוי בגין תכנית פוגעת מקום שתכנית עוקבת היטיבה את נזקיו. עם זאת, לכלל זה נקבעו חריגים המאפשרים לפסוק פיצוי מקום שעל אף אישור התוכנית המיטיבה המאוחרת, אישור התכנית הפוגעת המקורית הוביל לפגיעה של ממש בבעל הזכויות במקרקעין (ראו לדוגמה: בר"ם 10843/06 בין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ, פסקה 7 (לא פורסם, 2.12.2007)). בין היתר, נקבע שבעל המקרקעין עשוי לזכות בפיצוי כאשר חלפה תקופה ארוכה ממועד אישור התכנית הפוגעת עד לאישור התכנית המיטיבה המאוחרת, שבמהלכה לא ניתן היה להפיק תועלת כלכלית מהמקרקעין (עניין קהתי, בעמ' 218-219; דנ"א 1748/94 קהתי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פסקה 2 (לא פורסם, 1.11.1994); בר"ם 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' הר, פסקה 9 לפסק דינה של השופטת (כתוארה דאז) ד' ביניש (לא פורסם, 7.8.2006)). בענייננו, קבעו הערכאות הקודמות שתמ"מ 3 מנעה מבעלי הזכויות לעשות במתחם שימוש בעל ערך כלכלי ממשי עד לאישורן של תכניות מאוחרות, שאושרו רק בחלוף כ-12 שנים, וכי פרק זמן זה הוא בלתי סביר, ומצדיק פיצוי לפי החריג שנקבע בהלכת קהתי. כפי שצוין לעיל, טענות בדבר אופן יישום ההלכה הפסוקה אינן מקימות – ככלל – עילה למתן רשות ערעור, וזאת אף אם נניח כי נפלה טעות ביישום (עניין מגדלי אלדוב, פסקה 8). לא מצאנו לחרוג מכלל זה בענייננו. למעלה מן הצורך אוסיף כי בהינתן פרק הזמן הממושך שחלף, לא מצאנו כי נפלה טעות ביישום הלכת קהתי.

16. טענות המבקשת בדבר השתק וויתור מטעמה של המשיבה (והתובעים הנוספים) הן טענות שההכרעה בהן נשענת – בין היתר – גם על בירור עובדתי. ככלל, אין בטענות מעין אלה כדי להצדיק מתן רשות לערער (עניין וינברג, פסקה 7). אף לגופו של עניין לא נראה שבטענות יש ממש: בא-כוחה של המבקשת ניאות להתלות את התביעות בגין ירידת הערך לזמן סביר, ואף לוותר על התביעות לגופן אם ישונה ייעודן של הקרקעות חזרה למגורים במסגרת פרק זמן זה. שינוי הייעוד בוצע כאמור רק שנים רבות לאחר מכן, וזאת מכוח יוזמתם של בעלי הקרקעות עצמם, וחרף התנגדויות שהגישה המבקשת לתוכניות אלו. מכאן, שגם לגופו של עניין אין מקום להתערב בקביעת הערכאות הקודמות שלפיה אין כל מניעה לחידוש התביעה.

17. גם טענת המבקשת שלפיה שגה בית המשפט משקבע שאין מקום להתערב בשיטת חישוב הפיצויים שבה נקט שמאי המכריע איננה מצדיקה רשות ערעור. הלכה היא כי היקף ההתערבות בשומה מכרעת מצומצמת למקרים חריגים, ושכלל, טענות מסוג זה אינן עילה למתן רשות לערער (בר"ם 4372/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אתא נ' עזבון ירימי, פסקה 3 (לא פורסם, 31.7.2007); עניין אנג'ל, פסקה 9). אף יתר טענות המבקשת – ובכללן הטענה המכוונת לשיעור ההוצאות שנפסקו – אינן מצדיקות מתן רשות לערער על רקע אמות המידה שפורטו לעיל.

18. אוסיף ואציין כי פסק דינו של בית המשפט המחוזי אף איננו בעל השלכות רוחב במובן המקום עילה ליתן רשות לערער. אמנם, בהתאם להסכמות קודמות בין הצדדים, חלות הקביעות העקרוניות בפסק הדין הנוגעות לחבות המבקשת בפיצויים אף בעניינם של אחרים שלהם זכויות במתחם, אשר הגישו תביעות לירידת ערך בגין תמ"מ 3. בין קביעות אלו הקביעה בדבר תחולת הלכת קהתי, והיעדרה של מניעה כלשהי לתביעת פיצויים מטעם הנפגעים מהתכנית בגין הסכמתם להתלות את תביעתם בעבר. זאת, בכל הנוגע לבעלי זכויות במקרקעין במתחם שזכויותיהם נפגעו מתמ"מ 3, שעל חלקתם חלות התכניות שחלות על חלקת המשיבה, וככל שאלו חידשו את תביעתם במועד. קביעות אלו אינן מייתרות הליך פרטני מטעמם של התובעים הנוספים. כפי שעולה מכתבי הטענות שהגישו הצדדים, הליך נוסף שבמסגרתו מאוגדות תביעותיהם של התובעים הנוספים אכן תלוי ועומד לפני ועדת הערר. במסגרת הליכים אלה יתברר – בכפוף למתווה העקרוני עליו עמד בית המשפט לעניינים מינהליים – היקפן של הפגיעות הקונקרטיות בכל אחת מן החלקות הספציפיות. בצד האמור, השלכותיהן של קביעותיו של בית המשפט קמא מוגבלות להליכים שעניינם תביעות לירידת ערך שהוגשו בגין שינויים תכנוניים במתחם "אדמות הבולגרים". השלכות פסק דינו של

בית המשפט קמא על ההליכים הנוספים תחומות למסגרת ההסכמות בין הצדדים, לאחר שמצא בית המשפט קמא כממצא שבעובדה שהסכמות אלו אכן התגבשו, כפי שנלמד מפנייתו של בא-כוחה של המשיבה לשם חידוש התביעות משנת 1999 כאמור לעיל. בנסיבות אלה, השלכות הרוחב של פסק הדין, אשר חלות על קבוצת תביעות מקבילות שלהן רקע עובדתי ומשפטי זהה והן תולדה של הסכמת הצדדים, אינן מצדיקות מתן רשות ערעור.

על יסוד טעמינו אלה, דין הבקשה להידחות. נוכח שיעור פסיקת ההוצאות בערכאה קמא, לא ייעשה צו להוצאות בערכאתנו.

ש ו פ ט

השופטת א' חיות:

אני מסכימה.

ש ו פ ט

השופט צ' זילברטל:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בחוות דעתו של השופט ע' פוגלמן.

ניתנה היום, ז' בתשרי התשע"ג (23.9.2012).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט