



בראש-סומך
משרד עורכי דין

Adv. Chen Somech	חן סומך, עו"ד
Adv. Eitan Barash	איתן בראש, עו"ד
Adv. Tal Somech - Michaeli	טל סומך-מיכאלי, עו"ד
Adv. Noa Bruck - Azogui	נועה ברוך - אזוגי, עו"ד
Adv. Chen Cohen - Shalom	חן כהן - שלום, עו"ד
Adv. Ariel Shine	אריאל שיין, עו"ד
Adv. Keren Kadmi	קרן קדמי, עו"ד
Adv. Oren Diamant	אורן דיאמנט, עו"ד
Adv. Erez Dagan	אריז דגן, עו"ד
Adv. Aviv Straschnow	אביב סטרשנוב, עו"ד
Adv. Pazit Langesner Altar	פזית לנגסנר - אלטר, עו"ד
Adv. Doron Sagi	דורון שאג, עו"ד
Adv. Ido Bloch	עידו בלוך, עו"ד
Adv. Ayelet Somech	איילת סומך, עו"ד
Adv. Sivan Bezalel Gal	סיבן בצלאל גל, עו"ד
Adv. Chen Dvir David	חן דביר דוד, עו"ד
Adv. Yarden Sayag - Tobaly	ירדן סייג - טובלי, עו"ד

בית המשפט המחוזי דחה ערעור שהוגש כנגד החלטת ועדת הערר במחוז מרכז וקבע שס' 197 לחוק התכנון והבניה אינו מאפשר הגשת תביעה למי שהוא בעל זכות כלכלית בלבד בקרקע.

להלן סקירה קצרה על החלטה חשובה ומעניינת העוסקת בפרשנות חקיקה ראשית – וליתר דיוק בפרשנות המילים "בעל זכות במקרקעין" הזכאי להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בפסק הדין **נדחה** הערעור שהגישו הבנקים כנגד החלטת ועדת הערר (ועדת הערר אימצה את החלטות הוועדות המקומיות רמלה גזר וחבל מודיעין שדחו את תביעות הפיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תת"ל 45).

תמצית העובדות:

עסיקנן במקרקעין בשטח של מאות דונמים במתחם התעסוקה "רג"מ" (טרמינל 6) בתחום שלוש הועדות המקומיות רמלה, גזר וחבל מודיעין).

על מקרקעין אושרה בשנת 2006 תכנית ששינתה את יעודם מקרקע חקלאית ליעוד תעסוקה ובשנת 2018 אושרה תכנית נוספת (תת"ל 45) ששינתה את יעודם למסילה/דרך.

המטה להסדר הקיבוצים ומספר בנקים נוספים הגישו תביעות לשלוש הועדות המקומיות בסך כ- 80,000,000 ₪ לפיצוי בגין ירידת ערך המקרקעין (לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה) כשלטענתם הם זכאים לאחוזים מהתמורות משיווקי המגרשים ושינוי היעוד מנע מהם הכנסות עתידיות.

[הערה: בעקבות פשיטת רגל של קיבוצים רבים בשנות השמונים של המאה הקודמת נחתמו שרשרת הסכמים בין מדינת ישראל, רשות מקרקעי ישראל, מספר בנקים ושורה ארוכה של קיבוצים שפשטו את הרגל. המנגנון שנקבע הוא שקיבוצים המחזיקים בקרקעות בעלי פוטנציאל לשינוי יעוד ישיבו אותם למדינה ("קרקעות השבה"). הבנקים יוותרו על חובות הקיבוצים ויסירו את השיעבודים שהיו להם על אותן הקרקעות, המדינה תשלם מיידיית לבנקים סכום כסף לכיסוי החוב וכן התחייבה שככל ובעתיד ישונה יעוד הקרקעות ליעוד סחיר ואלו ישווקו אזי יקבלו הבנקים אחוזים מהתמורה.]

הועדות המקומיות (וועדות הערר שאימצה את פרשנות הוועדות המקומיות) דחו את תביעות הבנקים על הסף מן הטעם שתנאי להגשת תביעה כזאת היא הוכחת זכות במקרקעין וזכות **כלכלית** לקבלת שיווקים **אינה** עומדת בתנאי זה.

לטענת הבנקים, גם זכות כלכלית במקרקעין מאפשרת הגשת תביעות תוך שהם מסתמכים בעיקר על פסק דין בבית המשפט העליון בהליך ע"א 511/88 מנדלבאום נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ, שם בית המשפט הכיר בזכויות של דייר מוגן לתבוע לפי סעיף 197 לחוק וציין, בין היתר, כי הוא אינו מחפש דווקא את טוהר הזכות הקניינית אלא דווקא את ערכה הכלכלי שנפגע.

ועדת הערר אימצה את פרשנות הוועדות המקומיות ודחתה את העררים שהוגשו כנגד החלטותיהן. על החלטת ועדת הערר הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי (מחוז מרכז).

סופו של דבר, בית המשפט המחוזי דחה את הערעור של הבנקים וקיבל את הפרשנות של ועדת הערר ושל הועדות המקומיות ולפיו סעיף 197 לחוק אינו מאפשר למי שיש לו זכות כלכלית בלבד לתבוע פיצויים. כמו כן הוא דחה את יתר טענות הבנקים.