

ערר על תביעת פיצויים בגין אישור תכנית 340  
גוש 6180 חלקה 443  
רח' אלוף שדה רמת גן

**בפני:** יו"ר הועדה: עו"ד עפרה פרידמן  
חברי הועדה: גב' סיגל לחמני - נציגת ציבור  
גב' אמירה מלאמנט - נציגת מתכנתת המחוז  
מר מיכאל גופר – נציג לשכת האדריכלים והמהנדסים  
בהעדר: מר אפרים בולמש - נציג ציבור

**העוררת:** פז חבי נפט בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד נעמי וייל

- נגד -

**המשיבה:** 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת גן  
ע"י ב"כ עו"ד גרנות  
2. נתיבי איילון בע"מ  
ע"י עו"ד גדעון שפק

## החלטה

עניינו של ערר זה בדחיית תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית רג/340 שהוגשה ע"י העוררת, הבעלים של תחנת "פז" ברח' אלוף שדה, רמת גן, גוש 6180, חלקה 443.

מועד אישורה למתן תוקף של התוכנית הנדונה – הינו 27.12.79.

החלטת הוועדה המקומית בגינה הוגש הערר היא מ- 21.10.03, ובה הוחלט לדחות את תביעת הפיצויים שהוגשה.

בפועל מושתת תביעת הפיצויים על פגיעה שנוצרה ו/או התגבשה עם ההחלטה מיום 27.6.99 לתחנת הדלק, להוציא היתר בנייה מכוח התוכנית הפוגעת, לשם בניית מחלף, שיקוע של הכביש בקטע הכלול בדרך האלוף יצחק שדה ברמת גן, וביצוע מעבר תת קרקעי בצומת האלוף יצחק שדה והירדן ברמת גן.

העוררת העמידה את סכום הערר, בשל הדרישה לתשלום אגרה על סך של 8 מליון ש"ח.

### טענות העוררת

1. העוררת חתומה על חוזה לרכישת המקרקעין הנדונים משנת 1964. ב-18.9.88 הזכויות נרשמו. התוכנית אושרה למתן תוקף ב-1979 – על כן לעוררת הזכות במקרקעין הנדונים.

2. התוכניות החלות על המקרקעין:

א. תוכנית רג/154 א' – שאושרה ב-2.11.67. על פי תוכנית זו מסווג המגרש הנדון, 20, כאזור מיוחד המיועד אך ורק לתחנת תדלוק למכירת דלק. לימים נרשם מגרש מס' 20 כחלקה 443 שהיא החלקה הנדונה. בתשרי התוכנית רג/154 א' לא הופיעה כל אינדיקציה להקמת מחלף ו/או שיקוע דרך וכל שסומן בה הוא תוואי דרך חדשה לרבות בקטע בו גובל מגרש 20.

ב. תוכנית מתאר מקומית רג/340 – שפרסמה למתן תוקף ב-27.12.79. על פי תוכנית זו מסומנים המקרקעין כ"מגרש מיוחד" שהשימוש בו לפי תוכנית מפורטת לתכלית מיוחדת שתקבע ע"י הועדה המקומית. "המגרש המיוחד" בו הוקמה תחנת הדלק הנדונה, גובל בתוואי דרך אלוף שדה שסומן בתשרי התוכנית רג/340 ברוחב של 31 מ'. אין בתיאור ציון הדרכים המופיעות בתשרי התוכנית כל אינדיקציה לשיקוע דרכים ומחלפים.

ג. תמ"א/3 תיקון מס' 7 – שאושרה למתן תוקף ב-21.11.91. על פי תוכנית זו מסומנת דרך האלוף שדה ללא ציון מחלף ו/או שיקוע ו/או מעבר תת קרקעי. סעיף 10 לתמ"א 3 קובע את ההוראה לפיה תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר התווית רצועות דרכים תכלול הוראות שונות לעניין תוואי הדרך, מיקום צמתים ומחלפים, קווי בניין, חתך עקרוני לאורך הדרך שבו מצוינים מיקומי וגובהי חפירה ומילוי ועוד.

3. ביום 28.12.99 הוצא היתר בנייה מס' 11797 לביצוע עבודות הכוללות הקמת מחלף והתקנת מעבר תת קרקעי לרכב בשני נתיבים משוקעים בתוואי דרך אלוף שדה ובתוואי רחוב הירדן – כך שקצה קטע הדרך המשוקעת מקביל לכניסה לתחנת התדלוק – כאשר בין הדרך לבין תחנת הדלק חוצץ קו לבן רצוף – וכך נמנעת כל נגישות לתחנת התדלוק.

לעוררת נודע על ביצוע הפרוייקט התחבורתי שהחל באוגוסט 2000, רק באוקטובר 2000.

4. בעקבות פס"ד בעתירה עת"מ 1071/01 (מחוזי תל אביב) בעניין, פנתה העוררת לשר הפנים בבקשה להארכת מועד להגשת תביעת פיצויי מכוח סעי' 197 לחוק התכנון והבנייה בגין הפגיעה שנגרמה למקרקעין בשל הפרוייקט התחבורתי.

שר הפנים נענה לבקשה – והאריך המועד ונתן אורכה של שלושה חודשים מיום קבלת המכתב

(17.1.03). עתירה לבג"צ שהוגשה ע"י המשיבה (בג"צ 3342/03) כנגד שר הפנים נדחתה.

5. תוכנית רג/115 שהודעה על הפקדתה בלבד פורסמה ב-5.2.59 – היא שקבעה הפוטנציאל השיקוע הכביש – לא אושרה למתן תוקף.
6. מאחר ובתוכנית רג/340 הפוטנציאל לפרוייקט התחבורתי המבוצע על פיה סמוי מעין ונחשף רק בעת התרת הבנייה על פיה ב-27.6.99 – זהו המועד בו התגבשה הפגיעה – הרי שהפגיעה היא ע"י תוכנית ולא ע"י היתר.
7. הפגיעה הנדונה אינה פגיעה כלכלית ב"עסק" אלא פגיעה במקרקעין מאחר ומדובר במקרקעין מסיווגם וייעודם הוא רק לתחנת תדלוק ששוויים נקבע בהתייחס להכנסות הנובעות במישרין מסיווגם וייעודם הבלעדי לתחנת תדלוק.
8. כתוצאה מהפרוייקט התחבורתי המיוחס לתוכנית רג/340 נמנעת הנגישות לתחנת התדלוק מכלי הרכב החוצים את הצומת בנתיבים המשוקעים – ועל כן חל שינוי במצב המקרקעין – שלא היה קודם לכן.
9. סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה קובע כי רשאי לתבוע מי שהיה בעל זכות במקרקעין ביום תחילתה של התוכנית. אך אין בסעיף כדי לקבוע שניתן לתבוע רק בגין נזק שנגרם ביום תחילתה של התוכנית, אלא נזק שנגרם לאחר מכן – כפי המקרה הנדון כשהפגיעה נגרמה כשהתוכנית הוצאה לפועל.

### תשובת המשיבות

1. יש לדחות הערר על הסף.
- הטענה כי תב"ע רג/340 אינה מתירה את ביצוע השיקוע ומתן היתר הבנייה – אינה רלוונטית למסגרת הדיון בתביעה או ערר על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
2. העוררת טוענת לכל אורך הדרך כי הפגיעה נגרמה עם ביצוע עבודות השיקוע וכתוצאה ממתן היתר הבנייה, וכי המועד הקובע לפגיעה הינו 27.6.99 – יום מתן היתר הבנייה – ועל כן, זו אינה פגיעה שנכנסת לגדר סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
3. אף הטענה כי על פי תב"ע רג/340 לא ניתן היה לדעת אם הפגיעה אינה רלוונטית, באשר זו אינה פגיעה שהמחוקק העניק זכות לפיצויים בגינה, וזו אינה פגיעה ע"י תוכנית.
4. המועד הקבוע לעניין פגיעה ע"י תוכנית הינו יום אישור התוכנית, דהיינו, 27.12.79. בפועל התביעה הוגשה לאחר למעלה מ-20 שנה.
5. הפגיעה הנטענת ע"י העוררת אינה פגיעה במקרקעין או בתכונותיהם, אלא פגיעה בעסק של ניהול התחנה.

6. החלכה שנקבעה בפסק הדין – ע"א 650/83, הועדה המקומית לתכנון ובנייה זבולון נ. קורן חלה באופן ישיר על העניין הנדון מה גם שהפגיעה שנטענת בערר הנדון בפנינו היא אף מצומצמת מהפגיעה שנטענה בפסק הדין קורן.
7. אמנם תב"ע רג/115 לא פורסמה למתן תוקף, אך היא היוותה את הבסיס התכנוני של הערר רמת גן משנת 1959 ועד אישור תב"ע רג/340 בשנת 1980 – ועדות התכנון התייחסו אליה כאל תב"ע בתוקף. תוכנית זו (תב"ע רג/115) קובעת בהגדרת "דרך" גם מפולשת או שאינה דרך מפולשת, וכוללת "פירים", וכך גם בהגדרת דרך בתוכנית רג/340 – שהותירה את רוחב הדרך ברח' אלוף שדה של 31 מ' – כך שתוכנית רג/340 לא שינתה את המצב התכנוני בכל הנוגע לדרך, והפוטנציאל התכנוני היה מובנה כבר בהוראות תוכנית רג/115 ובתב"ע רג/340.
8. גם הוראות תמ"א 3 שאושרה ב-26.8.76 קובעות לגבי דרכים כדוגמת הדרך הנדונה כי מדובר בדרכים של "שני נתיבים לפחות". כמו כן, בהגדרת "מתקן דרך" בתמ"א – כלולים גם מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל – שכמוהם כמו שיקוע הכביש.
9. לעוררת אין זכות קנויה להסדרי התנועה בדרך ולמספר הנתיבים המובילים לתחנה, מה גם שבעבר הוביל אל התחנה נתיב אחד והיום שני נתיבים.
10. התחנה לא נדרשה לשלם היטל השבתה כשהדרך הורחבה וכמות כלי הרכב גדלה – ועל כן אין לדרוש פיצויים כאשר חלק מהנתיבים אינו מגיע אליה.
11. העוררת לא היתה ביום תחילתה של התוכנית בעלת הזכויות במקרקעין הנדונים – באשר היא נרשמה כבעלת זכויות רק בשנת 1983.

### דיון והחלטה

1. השאלה בה אנו נדרשים להכריע – היא האם יש לדחות הערר על הסף כבקשת המשיבות – הן מפאת העובדה שב-27.12.99 מועד תחילת תוקפה של התוכנית נשוא הערר – היא לא הייתה כלל בעלת המקרקעין נשוא הערר ולא בעלת זכות בהם. וכן בשל הטענה כי הערר מוגש בגין הבנייה שנעשתה במקרקעין או היתר הבנייה שהוצא, ולא בשל התוכנית החלה על המקרקעין, כך שאין מדובר בתביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
2. נציין, כי סוגית זכותה של העוררת במקרקעין במועד אישורה של התוכנית, ב-27.12.99 לא נדונה בפנינו, ומצריכה כנראה הצגת מסמכים על ידי העוררת. על כן, במידה וייקבע כי אין דוחים את הערר על הסף – יהיה צורך בבירור שאלה זו.
3. תביעת הפיצויים הוגשה לאור אישור שר הפנים – מר אלי ישי מ-12.1.03 שהאריך לעוררת את המועד להגשת תביעת הפיצויים לפי סעיף 197 (ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965. כן קובע האישור כי "הטענה שלא ניתן היה להבין מהתוכנית את התוצאות יש לה על מה להסתמך. עצם הדרך לא פוגעת בזכויות, אלא באופן בו הוקם המחלף. אין בהחלטה כדי

להביע עמדה כל שהיא בדבר הזכאות לפיצוי התוכנית ולא ממועד מאוחר יותר".

4. לטענת העוררת – הפגיעה הנטענת בתביעה היא על פי התוכנית רג/340 שמכוחו הוצא היתר הבנייה ב- 27.6.99 – שזה פגיעה על ידי תוכנית ולא על ידי היתר הבנייה.

5. בעוד שהמשיבות טוענות, כי מן הערר עצמו נלמד כי הפגיעה הנטענת נוצרה ו/או התגבשה עם ההחלטה מיום 27.6.99 להוציא היתר בנייה מכוח תוכנית רג/340, לשם בניית מחלף, שיקוע על הכביש בקטע הכלול.

6. סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה 1965 קובע כי:

"197 (א) נפגעו על ידי תוכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התוכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

7. בחוות הדעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג עליה מובססת תביעת העוררת סעיף 9.1 נאמר:

**"9. המועד הקובע לתביעת הפיצויים**

9.1 כאמור לעיל, בתוכנית רג/340 סומן תוואי דרך אלוף שדה כדרך חדשה. תוכנית רג/340 מהווה תוכנית מתאר מקומית החלה על כל שטח העיר רמת גן למעט 4 גושים באזור תל השומר.

מעיון במסמכי התוכנית לא ניתן ללמוד על הקמת מחלף, מעבר תת קרעי ו/או שיקוע כביש דרך אלוף שדה בכלל או בצומת הירדן בפרט, ולפיכך, לא קמה עדיין העילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בעת אישורה של התוכנית.

בעת אישורה של הוועדה המקומית לבניית המחלף והמעבר התת קרקעי לרכב אשר ניתן בתאריך 27.6.99 קמה העילה לתביעת פיצויים".

על פניו, כבר מדברים אלו, ניתן להסיק כי תביעתה של העוררת אינה בגין פגיעתה של תוכנית רג/340 – באשר בעת אישורה לא קמה העילה לתביעה, כלשון השמאי שאול רוזנברג.

ומוסיף השמאי רוזנברג בחוות דעתו וקובע: -

"9.2 ראייה לכך ניתן ללמוד ממספר פסקי דין שניתנו בשנים האחרונות המתייחסים לפגיעה במקרקעין על ידי תוכנית מפורטת, מקום בו חלה קודם לתוכנית הפוגעת תוכנית מתארית כללית.

בפסקי דין אלו נקבע כי מועד אישור התוכנית המפורטת הינו המועד הקובע לתביעת פיצויים לפי סעיף 197.

9.2.1 על פי פס"ד ע"א 196/98 שניתן בבית המשפט המחוזי בת"א על ידי כבוד השופטת ה. גרסטל בעניין תוכנית מח/54 ב' הדן בשאלה מהי התוכנית הפוגעת כמשמעותה בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, כאשר על הנכס נשוא הדיון חלות בין היתר תוכנית מתאר ארצית ותוכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז, תמ"מ/3, אשר מסמנת את תוואי הדרך. נקבע כי הצדק עם התובעים שטענו כי לא ניתן היה לדעת על פי תוכנית המתאר הארצית ו/או המחוזית כי תוואי הכביש עומד לעבור במקרקעין של המשיבים ...

ומוסיף השמאי רוזנברג ומצטט פסיקה נוספת, עד הגיעו למסקנה בסעיף 9.3 לחוות הדעת לפיה:

"9.3 מן האמור לעיל עולה, שבמועד אישור תוכנית רג/340 לא ניתן היה לצפות את הקמת המעבר התת קרקעי או את השלכותיו על המקרקעין הגובלים בדרך, ולכן לא הייתה אז עילה כלשהיא לתביעת פיצויים בגין ירידת ערך מכל סוג שהוא.

לפיכך, רק עם מתן ההיתר לבניית המחלף והמעבר התת קרקעי, נתגבשה העילה לתביעת פיצויים על פי סעיף 197. מכאן שהמועד הקובע לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 הינו יום אישור היתר הבנייה להקמת מחלף ומעבר תת קרקעי לרכב בצומת אלוף שדה – הירדן בתאריך 27.6.99."

8. אנו סבורים, כי ממסקנתו זו של שמאי העוררות עולה על פניו, כי השומה שנערכה על ידו לביסוס התביעה, אינה בגין פגיעתה של תוכנית רג/340 במועד אישורה באשר הוא סבור כי לא הייתה אז עילה להגשת תביעה, אלא העילה נוצרה ביום אישור היתר הבנייה להקמת המחלף.

היתר הבנייה להקמת המחלף אינו בגדר תוכנית מפורטת- כפי שמנסה השמאי רוזנברג ללמוד מפסק דינה של כב' השופטת גרסטל. כך שפועל, מחוות הדעת אנו למדים כי התביעה אינה בגין תוכנית פוגעת אלא בגין היתר בנייה.

9. במסגרת ערר על דחייתה של תביעת פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, איננו נדרשים לקבוע האם היתר הבנייה תואם תוכנית רג/340 אם לאו.

אך מפסק דינו של כב' השופט ע. פוגלמן בעת"מ 1071/01 – תחנת תדלוק פז בקרית גן בע"מ נ' עיריית רמת גן ואח' מ – 3.7.01, בו נדונה בקשת העותרת להצהיר על בטלותו של ההיתר הנדון ולהפסיק את סלילת הכביש נקבע:-

**"סיכום ביניים – העדר פגיעה חמורה בעיקרון החוקיות.**

12. בחינה מדוקדקת של טענות העותרת מחד ותשובת המשיבים מאידך, בכל ההיבטים עליהם עמדנו לעיל (וזאת מבלי שיהיה צורך בשלב זה להכריע בטענות לגופן) אינה מגלה אי חוקיות בולטת במעשי הרשויות. ניתן לקבוע כי הפרויקט מתבצע על פי היתר בנייה, שניתן על ידי הרשות המוסמכת בהתאם לפרשנות שנתנו המשיבים לתוכנית רג/340 (תמא) 3. אכן, ישנה מחלוקת פרשנית בין הצדדים שעל היבטיה השונים עמדנו לעיל. ברור עם זאת, כי ההיתר ניתן בתום לב על פי פרשנות הרשויות, המבוססת על טעמים ושיקולים ענייניים... אף לא הועלתה טענה כי ההיתר ניתן בידיעה של בעל ההיתר כי ההיתר נוגד תוכנית ולכן הוא בלתי חוקי..."

כלומר, אף בית המשפט בפסק הדין דלעיל לא קבע כי אין התאמה בין ההיתר הבנייה לתוכנית רג/340.

10. ב"כ העוררת מבקשת שנקבע כי אין סעיף 197 לחוק קובע כי ניתן לתבוע רק בשל פגיעת תוכנית ביום תחילתה, כיוון שהוא מגדיר את מועד תחילתה של התוכנית כמועד קובע לזכותו של התובע לתבוע, ולא למועד הנזק. כלומר, מבוקש שנקבע כי פגיעתה של תוכנית רג/340 אינו צריך להיות במועד אישורה אלא אף במועד מאוחר יותר, דהיינו, לגרסתה, מועד הוצאת היתר הבנייה.

11. אנו סבורים כי משנקבע על ידי בית המשפט המחוזי בעת"מ 1071/01 כי על פניו, קיימת התאמה בין היתר הבנייה לתוכנית רג/340 – הרי שאין מקום לקבוע כי מועד הפגיעה הינו מועד מאוחר יותר למועד אישורה של תוכנית רג/340. שהרי אם ניתן היה להוציא את היתר הבנייה על סמך אותה תוכנית – הרי שהיא קבעה זאת בהוראותיה.

12. למעלה מן הצורך, לאחר עיון במסמכי תוכנית רג/340 אנו סבורים כי, השיקוע שבוצע בסמוך למקרקעי העוררת שבגינו מוגשת התביעה לפיצויים, עולה בקנה אחד עם הוראות תוכנית רג/340 החלה עליהם-סעיף 33 לתקנון התוכנית קובע:

**"דרך, פירושו – כולל, כל רוחב שדרה או פס ירק, סמטה, שביל, דרך לכלי רכב, כיכר או גשר... בין שהיא דרך מפולשת או אינה דרך מפולשת... והיא כוללת.... תעלות, חפירים... אי תנועה... קירות תומכים..."**

כלומר, מדובר בהגדרה רחבה הכוללת בחובה את הבנייה הנדונה שהיא מעבר תת קרקעי לכלי רכב.

תוכנית רג/340 לא שינתה את רוחבה של הדרך של 31 מ'.

13. יפים לעניין זה דברי כבי' השופטת ש. וסרקרוג – בה"פ (חיפה) 453/96 אבנון נ' עיריית חיפה, שדן בין היתר בהיתר בנייה לבניית כביש משוקע, ואשר בו נקבע: - "ההגדרה המודרנית של "דרך" (תיקון מס' 37 תשמ"ד) כפי שצוטטה לעיל, כוללת איפוא גם גם מחלפים, גשרים, מנהרות, ומזורים, עמדות קריאה לעזרה, תמרורים ועוד... לכן, אין לכאורה מניעה כי פירוט לגבי אלה ייעשה במסגרת היתר בנייה ותנאיו...".
14. לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי אף אם יש בשיקוע שהותר בהיתר הבנייה כדי לפגוע במקרקעי העוררת, הרי שעליו ניתן היה ללמוד עוד בעת אישורה של תוכנית רג/340 שמכוחה הוצא היתר הבנייה לשיקוע, ואשר נקבע כי הוא לא הוצא שלא כחוק ולא בהתאם לתוכנית.
- על כן, הרי אין מקום לקבוע שפגיעתה של התוכנית אינה במועד אישורה של תוכנית רג/340, כמבוקש על ידי העוררת, אלא במועד הוצאת היתר הבנייה.
- משכך, הרי שאין גם צורך שנכריע בשאלה האם מלשונו של סעיף 197 לחוק ניתן ללמוד כי ניתן לתבוע בגין פגיעת התוכנית בכל מועד נדחה אחר אף לאחר אישורה.
15. יחד עם זאת, נבהיר, כי מסעיף 197 (ב) לחוק ניתן להסיק כי כוונת המחוקק היא להגביל את מועד הגשת תביעת הפיצויים בגין פגיעתה של תוכנית ל- 3 שנים מיום תחילת תוקפה – כפי שנקבע בסעיף 119 לחוק התכנון והבנייה. פרשנות תכליתית זו של הסעיף, נובעת מהמטרה של יצירת ודאות תכנונית ווודאות של הועדות המקומית מפני הגשת תביעות פיצויים במועד לאחר אישורה של התוכנית, ללא כל מגבלה של זמן וללא כל תקופת התיישנות.
- יש לפרשנות זו רלוונטיות לתביעות פיצויים המוגשות לאחרונה בגין תמ"א 36/א לעניין אנטנות הסלולאריות.
16. על כן, אנו סבורים כי מן הטעם של הגשת התביעה הנדונה בגין הוצאת היתר הבנייה - ולא בשל פגיעתה של התוכנית כנדרש על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, יש לדחות הערר על הסף.
17. למעלה מן הצורך, אנו סבורים, כי יש לעשות כן אף בשל העובדה שהערר שהוגש אינו בשל הפגיעה שנגרמת למקרקעי העוררת בגין התוכנית שחלה, באשר התוכנית רג/340 אינה פוגעת במקרקעין ובתכונותיהם. הפגיעה, אם נגרמת בשל השיקוע שמכוון חלק מן התנועה בדרך לכביש המשוקע מבלי שמתאפשר לנוסעים להיכנס לתחנת הדרך – אינו פגיעה ע"ס



התוכנית.

בעניין זה אנו מסתמכים, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 650/83 וערעור שכנגד – קורן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה זבולון- כב' השופטת ש. נתניהו בו דונה תביעה בגין תב"ע מפורטת בע/809 שפורסמה למתן תוקף ב- 1.4.76 שאינה חלה על

תחנת הדלק של מר קורן – שרואה עצמו נפגע ממנה, ובו נפסק: -

"השאלה בהא הידיעה המתעוררת בערעור זה היא אם זו היא פגיעה במקרקעין במונח סעיף 197 (א) של החוק. המדובר בנוסח שקדם לתיקון מתשמ"ג ... לתוכנית עצמה ולמה שבוצע על פיה אין כל השפעה על תכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין שעליהם תחנת הדלק. אין להם כל נגיעה במקרקעין אלה. התוכנית אינה חלה עליהם, אף לא על המקרקעין בהלכת וארון. אך התוכנית והכביש החדש שנסלל כלל אינם מגבילים את השימוש המלא במקרקעין אלה ואת ההנאה המלאה מהם. אכן, לתוכנית ולכביש החדש שנסלל על פיה יש השלכה עקיפה על התחנה. מספר המכוניות הנוסעות בכביש הגבול עם התחנה פחת. אך זה נזק כלכלי שנגרם בעקיפין. נזק כזה אינו מהווה פגיעה במקרקעין ככאלה, וגם ההתבטאות המרחיבה ביותר שנ... בהלכת וארון אינה מתייחסת לנזק כזה".

הלכת קורן אושרה בבית המשפט העליון בע"א 761/85, ליפשיץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשלי"צ (פדי' מו' (1) 342, 350).

18. אנו סבורים, כי בערר שבפנינו תכונותיהם של מקרקעי העוררת לא נפגעו כתוצאה מהתוכנית. ולכל היותר מדובר בפגיעה כלכלית בעסק שמתנהל במקרקעין, ואשר אינה ניתנת לפיצוי במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הנזק, אם קיים הינו נזק שנגרם כתוצאה מתוכנית שמשנה מערך תנועתו שעלול אמנם לגרום לירידה במספר המשתמשים בשירותי תחנת הדלק, אך אף אם כן, הנזק הינו כלכלי ולא נגרם בעטיה של התוכנית, באשר התוכנית אינה משנה את התכונות המקרקעיות של מקרקעין אלו ואינה מגבילה את השימוש המלא בהם וההנאה מהם.

לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים, כי יש לדחות את הערר על הסף.

משכך, הרי שאין אף צורך בבחינת זכויותיה של העוררת במקרקעין המקנה לה זכות התביעה.

לאור דחיית הערר על הסף, אנו קובעים כי על העוררת לשלם לכל אחת מהמשיבות הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בגינו, בסך של 7,500 ₪ בתוספת מע"מ כחוק וזאת תוך 30 יום מיום קבלת ההחלטה.

החלטה ניתנה פה אחד בישיבה מס' 3/07, ביום י"ד בטבת תשס"ז – 4 בינואר 2007.



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



נרית ארגש  
מ"מ מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל אביב