

נתב"ג 200" - פיצויים עקיפים והשלכותיהם

מאת: מורן גור, עו"ד

"החיים בעולם המודרני, הקידמה, מביאים איתם שיפורים טכנולוגיים ועמם שיפור באיכות החיים, כך המטוסים, המאפשרים לנו להגיע במהירות מארץ לארץ, לגלות עולמות חדשים, לצאת לנופש או לעשות עסקים. אולם, אותה טכנולוגיה ואותם מטוסים עצמם מביאים עמם מפגעים קשים של רעש וזיהום אוויר. הממשלה החליטה להרחיב את נמל התעופה בן גוריון כדי לאפשר ליותר נוסעים לטוס. הרחבה זו פוגעת באיכות החיים של התושבים ביישובי הסביבה. הרחבת השדה כדי להגדיל את קיבולת הנוסעים והמטוסים מעלה את רמת הרעש הנגרמת מהשדה. הערעורים שלפני עניינם בפיצוי על הגידול הצפוי במפגעים, מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה".

כך פתחה כב' השופטת אגמון-גונן את פסק דינה¹ שניתן לפני מספר ימים בבית המשפט המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, לאחר ערעור על החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בדבר דחיית של חלק ניכר מתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), של בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים לנתב"ג בגין מטרד רעש מאזור נמל התעופה בן גוריון, וירידה בשווי המקרקעין הסמוכים. חלק משיקולי דחיית ועדת הערר ניסוב סביב סעיף 200 לחוק, הקובע אחד עשר סעיפים בהם אין זה מן הצדק לשלם פיצויי ירידת ערך.

מבוא

סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה קובע:

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך של הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

לראשונה, מוגשת לבית המשפט בישראל תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין מטרד רעש, שכאמור מטרד רעש הינו פגיעה עקיפה במקרקעין ולא פגיעה ישירה על נכס גובל בתכנית. התכנית בענייננו הינה תכנית מתאר ארצית מס' 2/4 הידועה בכינויה תכנית נתב"ג 2000. יחסי הגומלין בין סעיף 197, סעיף תשלום הפיצויים, לסעיף 200, הקובע 11 סוגי פור מתשלום פיצויים (להלן: "סעיפי הפיצויים לחוק") הם הכלים הנוכחיים בידי הועדות המקומיות, ועדות הערר, ובתי המשפט אשר בעזרתם ניתן לקבוע אם קמה החובה לשלם פיצויים לנפגע הטוען לכך או לאו.

סעיף 200 לחוק התכנון והבניה מפרט 11 סוגי פגיעה חלופיים כאמור, שבהתקיים אחד מהם, הועדה המקומית תהא פטורה מתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק. להלן סוגי הפגיעה "המותרים" ללא פיצוי. "

- (1) שינוי בתחום אזורי ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;
- (2) קביעת המירווח מסביב לבניינים וביניהם;
- (3) הגבלת מספר הבניינים בשטח מסוים;
- (4) הסדרת אתריהם של בניינים, גודלם, גובהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;
- (5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בניינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שיטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת

1 עמ"נ (ת"א) 318/07 טיוטו אליהו ואחר' נ' הועדה המקומית לתו"ב בראשל"צ (טרם פורסם) (להלן: "פס"ד נתב"ג).

נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;

(6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בנייה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;

(7) הגבלת דרכי השימוש בבניינים;

(8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בניין;

(9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;

(10) חיוב להתקין על יד בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;

(11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81."

ככלל, סעיפי הפיצויים לחוק הינם סעיפים חשובים וחיוניים, ודרך יישומם מהווה אבן דרך בנוף האיזונים הישראלי בין הפרט לחברה. סעיפים 197 ו-200 נסתרו לא פעם בין שופטי העליון בדרך פרשנותם וטרם הוקנתה הוודאות התכנונית המובהקת הנדרשת. סעיפי הפיצויים לחוק התכנון והבניה הינם סעיפים שנויים במחלוקת וראוי להסדירם שעה אחת קודם בחקיקה הישראלית.

אי וודאות תכנונית, כאשר גוף כזה או אחר מקדם תכנית, שלכאורה אינה גובלת עם בעלי זכויות, הינה מסוכנת למערכת התכנון והבניה. בהתאם למגמה המתגבשת מצד מנהל התכנון, יפוצו בעלי מקרקעין רק אם הם גובלים פיזית בקו הכחול² של התכנית. בהנחה ואינם גובלים פיזית, תבחן הפגיעה בראייה מצרה, וזאת כאמור להלן בתיקון 90.

תיקון 90

מגמת הממשלה כיום הינה לשנות את הסעיפים לעיל ודווקא להצר היריעה תחת הנפגעים "העקיפים" העתידיים, בגין תכניות שמתאשרות. דבר העלול ליצור פגיעה מהותית בשוויים של המקרקעין (בהיעדר פיצוי) ובכך גם פגיעה חמורה בקניינם של הפרט. עם זאת אותה פגיעה בפרט תתורגם לחיסכון כלכלי לועדות התכנון והבניה בבואן לאשר תכניות מתאר. להלן אצטט קטע מתזכיר תיקון 90 של מנהל התכנון, מטעם הממשלה, המוצע לחוק התכנון והבניה מיום 20.11.08 בו מתבקש התיקון לסעיפי הפיצויים הנוכחיים:

"במחקרים שנערכו ובחנו את התביעות לפיצויים לפי פרט ט' לחוק, נמצא כי תביעות אלה הגיעו להיקפים של מליארדי שקלים ועלולים לשתק את פעילותם של מוסדות התכנון ואף לגרום לקריסתן של חלק מהועדות המקומיות לתכנון ולבניה. בנוסף, מחקר השוואתי בין-לאומי, אותו ערכה עבור מנהל התכנון פרופ' רחל אלתרמן מהטכניון, מוכיח כי ישראל הינה חריגה וקיצונית בהיקף ההגנה אותה היא מעניקה לבעל זכויות במקרקעין שמקרקעיו נפגעו על-ידי תכנית. ברובן המכריע של המדינות שנבחנו במחקר (כולן מדינות מפותחות), אין הכרה בזכות לפיצויים בגין נזקי תכנון. במדינות שכן מכירות בזכות לפיצויים כאמור מוכרת זכות זו רק במקרים של "פגיעה ישירה" וגם אז מוענקת לבעל הזכויות במקרקעין הגנה מצומצמת בהרבה מזו המוענקת בדין הישראלי הקיים. רק במעט מדינות מוענקת הזכות לפיצוי בגין "פגיעה עקיפה" וזאת רק עבור פגיעה קשה במיוחד. בשנים האחרונות ישנה אי אחידות בפסיקה בכל הנוגע להכרה במגוון רחב

²חקו הכחול הינו קו גבול התכנית המגדיר פיזית היכן היא מסתיימת.

של סוגי נזקים המזכים את בעל הזכויות במקרקעין בפיצוי בגין נזקי תכנון. פגיעות אלו כוללות פגיעות כלכליות "טהורות", פגיעות בגין נזקי רעש ו/או מטרדים אחרים, פגיעה בפוטנציאל של המקרקעין ועוד. חוסר הבהירות וחוסר הודאות בחוק הקיים ובהתייחסות לתביעות ולגובה הפיצויים הנפסק הנם גורמים מובהקים לעיכוב בתכנון, מאחר ותשלום פיצויים מהווה איום התלוי תמידית מעל ראשם של מוסדות התכנון והיזמים. לפיכך על החוק להגדיר בצורה ברורה ומפורשת יותר את אותן פגיעות ונסיבות שהן ורק הן מזכות בפיצוי."

לעניות דעתי התזכיר המוצע לעיל יביא לנורמה תכנונית שתגרום לאיפכא מסתברא-תכנונית בפאן הודאות והאחידות. שכאמור הנפגעים ה"עקיפים" יפנו לאלטרנטיבות אחרות ויתבעו את מקדם התכנית ו/או את הוועדה המוניציפאלית שבשטחה אושרה התכנית מכוח חוק מפגעים סביבתיים, פקודת הנוזיקין, ועוד, כך שהשינוי המוצע לעיל לא יחסוך לוועדות משאבים כספיים אלא יאט את המערכת כך שדה-פאקטו לא תיפתר הבעיה אלא רק תנותב לדינים אחרים שרק יכבידו ויעצרו על ידי "צווי מניעה" (כדוגמא) את ההתפתחות האורבאנית במדינתנו, ובכך רק תסורבל המערכת, שכאמור בתי המשפט אינם מוסמכים להתמודד עם תוכן ההחלטה המקצועית, כשאלות וגישות שמאיות על שוויי מקרקעין, אלא תפקידם לבחון רק את הליך קבלת ההחלטות (ר' בג"צ טריידט ס.א. נ' הוועדה המקומית, דברי הש' זמיר - היקף הביקורת השיפוטית³ וגם בג"צ התנועה לאיכות השלטון נ' המועצה הארצית⁴). משעל-כן, העומס יוחזר לוועדות הערר ו/או לשמאים המכריעים/המייעצים שהינם מעטים במספרם אל מול גשם התביעות הצפוי לאחר הרפורמה.⁵

המערכת צריכה לעגן את הפתרונות לפגיעות העקיפות היכן שמקומם צריך להיות והוא חוק התכנון והבניה, ואל לממשלה לצמצם הפיצוי בהתאם לכלים יבשים שעלולים לפגוע בנפגע, אלא עליה לאמץ את הגישה האריתמטית ללא הבחנה בין פגיעה עקיפה לישירה, שכאמור הפגיעה כלשונה כן היא - פגיעה בשווי(!), ואין זה משנה אם נפגעת במישרין או בעקיפין, כשם שאין זה משנה אם נחבלתי מחפץ סטטי או דינמי ש"הושלך" לכיווני, בשני המקרים נפגעת. כך אני רואה את הדברים וכך ראוי לאמץ את האנלוגיה לעיל ברפורמה הקרובה.

פיצויים או פטור

צמצום יריעת הפיצויים כאמור, בפגיעה עקיפה של המקרקעין הינה חיונית לקופת ועדות התכנון ועם זאת פוגענית לבעלי הנכסים הסמוכים. השאלה העיקרית בסאגת פיצויים זו הינה מהו אותו איזון נדרש על מנת שבמקרים בהם תהא ירידת שווי בנכס, בין אם הנכס גובל תכנית ובין שאינו גובל, והפגיעה עקיפה - כשם שמצוין במקרה נתב"ג, ומהו אותו מפתח שייפתח את הצוהר לקבלת פיצויים.

ועדת הערר בענייננו קבעה רף של 5% ירידת ערך (בהתאם לס' 200 לחוק) שמתחתיו יקום הפטור לתשלום פיצויים לפי סעיף 197, באצטלה של פיזור הנזק הנאות בשל הצורך הציבורי בתכנית, אולם, כב' השופטת אגמון-גונן בפס"ד נתב"ג לא קיבלה את קביעת רף זו בעודה נשענת על הלכות קודמות בעניין זה.

הלכות קודמות

מטרד רעש, כאמור, אינו דבר של מה בכך באלמנט שווי מקרקעין, ובדרגות מסוימות יכול אף להוריד משמעותית את שווי המקרקעין שנרכשו עובר להקמת/אישור מקור הרעש מכוח תכנית. רעש מהווה פגיעה

3 בג"צ (י-ם) 1135/93 טריידט ס.א. נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, מח(2)622.

4 בג"צ 2324/91 התנועה לאיכות השלטון בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, מה(3)678.

5 יובהר כי בנוסף לתיקון 90 שצוין לעיל מוצעת בימים אלו רפורמה בדיני התכנון והבניה. על-מנת שהמאמר יהיה ברור לעניים בלתי מקצועיות, התייחסות המחבר הינה לתיקון מספר 90 שלכשעצמו מהווה רפורמה בפאן הפיצויים לפי סעיפים 197 ו-200 לחוק.

עקיפה במקרקעין, ברם, לעיתים השלכותיו תהיינה רדיקאליות יותר מאשר פגיעה ישירה במקרקעין שגובלים עם התכנית הפוגעת. אי לכך כלי כימות הפיצוי האידיאלי לעיגון חקיקתי הינו ירידת השווי ולא סוג הפגיעה. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט י' זמיר בעניין ברעלי⁶:

"מצד אחד, החוק מזכה בפיצויים גם במקרה של פגיעה עקיפה במקרקעין שמחוץ לתחום התוכנית, כגון בשל חסימת אור או נוף. פגיעה כזאת היא, בלשונו של בית המשפט, "פגיעה במקרקעין בתכונותיהם המקרקעיות. תכונות אלה נפגעו שם על ידי מניעת אור ואויר וחסימת הנוף": ע"א 650/83 הוועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 643, 640. ובדומה לכך גם פגיעה על ידי זיהום אויר או רעש. פגיעה כזאת עשויה להוריד את ערך המקרקעין. לפיכך היא עשויה לזכות בפיצויים לפי סעיף 197. אכן, מן הבחינה של תכלית החוק אין טעם להבחין לעניין הזכות לפיצויים, בין פגיעה ישירה לבין פגיעה עקיפה. המבחן נעוץ בעצם הפגיעה: האם כתוצאה מהתכנית ירד ערך המקרקעין? פגיעה עקיפה עשויה להוריד את ערך המקרקעין לא פחות ולעיתים אף יותר, מפגיעה ישירה. אולם, מן הצד השני, החוק מבקש להגביל את המחויבות הציבורית לפצות בשל פגיעת תכנית במקרקעין, כדי להקל את הנטל הציבורי. לפיכך סעיף 197, לפי נוסחו כיום, מזכה בפיצויים רק במקרה של פגיעה במקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עימה, להבדיל ממקרקעין המרוחקים מתחום התכנית."

(ההדגשה אינה במקור מ.ג.)

כשם שתואר לעיל תחת כותרת תיקון 90, מגמת החוק הולכת לצמצם אף יותר את הפגיעה העקיפה ומשעל-כן חיוניות הסדרת הפגיעה בגין ירידת ערך המקרקעין ללא תלות במיקום הפיזי של הנכס צריכה לקבל התייחסות בתיקון החוק. התייחסות מרחיבה כשם שאומצה בפס"ד נתב"ג ולא להביא לרגרסה חקיקתית אשר תאט את ההתפתחות האורבאנית הכה חיונית שתתואר בהמשך מאמר זה.

לא מכבר נקבע בפסיקה כי פרשנות סעיף 200 תעשה במשורה, והחלתו הינה החריג בנוף התכנון והבניה, לבל ייפגע בעל המקרקעין תובע הפיצויים שלא בצדק, על כך עמד השופט י' זמיר בפרשת פרי הארץ⁷:

"באיוון זה, נקודת המוצא היא הזכות לפיצויים הגלומה בסעיף 197, בעוד ששלילת הפיצויים שבסעיף 200 היא החריג. חריג זה יש לפרש בצמצום, במיוחד לאור הכלל היסודי, לפיו בצידה של פגיעה בזכות קניינית של הפרט, חייב להיות פיצוי ראוי. הדברים בולטים במיוחד לאור המיתחם הרחב של המקרים שבהם לסעיף 200 יש תחולה. לאמיתו של דבר, קשה לחשוב על תכנית מתאר שאיננה נכנסת אל תחת כנפיהם הרחבים של אחד עשר הסעיפים הקטנים של סעיף 200. לאור זאת, אין לפרש את סעיף 200 כקובע כלל חדש, השולל פיצוי, בסיטואציות מיוחדות בהן האינטרס הציבורי הוא, כביכול כמעט מוחלט, אלא כקובע חריג מצומצם לכלל, לפיו יש לפצות בעל מקרקעין בגין פגיעה במקרקעין...המסקנה היא, שאין לפרש את מושגי הסבירות והצדק, הנוכחים בסעיף 200 לחוק, בצורה מצרה, שתפגע יתר על המידה בכלל של פיצוי ראוי על פגיעה בזכות קניינית."

(ההדגשה אינה במקור)

עולה השאלה, האם ניתן לכמת פגיעה לכדי ברת פיצוי תוך הפעלת המנגנון המשולש: זכות הקניין, כבוד האדם וחירותו, והצדק (שלעיתים חלוקתי ו/או פרטני)*, אל מול האינטרס החברתי שבתכנית. פס"ד פרי

6 ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, מט(1) 463.

7 ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, מו(4) 627.

הארץ מכוון לרזולוציה פרשנית אחרת, והיא בחינת הפגיעה ולא בחינת התכנית על יתרונותיה, קרי, אינטרס הציבור.

"סעיף 200 מדבר על צדקת תשלום הפיצויים ולא על צדקת התכנית...לפיכך גם במישור הצדק, כמו גם במישור סבירות הפגיעה, שנדון לעיל, אין לשקול מחדש את יתרונותיה של התכנית. תועלתית ככל שתהא התכנית הנידונה, עדיין עשויה פגיעתה להצדיק תשלום פיצויים לנפגע, וזאת בהתחשב בנסיבות הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה. מכל מקום, "הנסיבות הקונקרטיות" הבאות החשבון לעניין זה אינן כוללות את סגולותיה של התכנית. שלילת פיצויים על בסיס יתרונות התכנית עשויה לסכל את מטרות היסוד, העומדות מאחורי הזכות לפיצויים בגין פגיעה על ידי תכנית: הרשות לא תיתן משקל מספיק לפגיעתה של התכנית אלא תשקול אך ורק את יתרונותיה; ובנוסף, כיון שבצד כל תכנית, מטבע הדברים, יתרונות, שקילתם של יתרונות אלה על מנת לשלול פיצויים מסכלת, במידה רבה, את זכות היסוד לפיצוי בגין פגיעת השלטון בקניין הפרט."

(ההדגשה אינה במקור)

אין ספק כי על רשויות התכנון להציב כנגד עיניהן את סיכויי הצלחת התכנית ותרומתה לציבור, אל מול הסיכון אליו הן נכנסות בשל תביעות פוטנציאליות בבעלי המקרקעין הסמוכים לגבול התכנית, שלכאורה פוגעת. אלמנט נוסף ולא פחות חשוב הינו ריסון כוחן של רשויות התכנון, שאלמלא הגבלתן על ידי הלכות בתי המשפט ידן היתה משגת לפגיעה רחבה יותר, עמדה על כך כב' השופטת אגמון גונן בפס"ד נתב"ג בציטטה את הלכת וארון:⁸

"שיקול אחד הוא עיקרון הפיצוי בגין פגיעה בקניין; והשיקול השני הינו הצורך בריסון כוחן של רשויות התכנון על ידי הטלת סנקציה כספית בגין השפעות שליליות של תוכנית. על השיקול השני בדבר ריסון שיקול דעת רשויות התכנון, עמד בית המשפט העליון בדיון הנוסף, עמ' 567-568 (להלן: "הלכת וארון"): " ולא יהיה זה מופרז כלל ועיקר לדרוש מוועדות התכנון והבנייה כי תוך כדי ההכנה והדיון בתכניות יהווה השיקול של גודל הפגיעה בבעלי מקרקעין אחד השיקולים היסודיים, גם אם לא השיקול המכריע, אם ראויה התכנית למימוש. ואין זה בבחינת חשד בלבד, כי ככל שקטן הסיכון או הצורך לשלם פיצוי לבעלי קרקעות נפגעים, כך גם עשויה לקטון ההתחשבות בהם ובאינטרסים שלהם".

המודל השמאי

המודל השמאי הינו הבסיס למתן הכלים שבידי ועדת הערר ובתי המשפט לבחון תביעות פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, ולכן חשוב להסדירו בחקיקה, חרף זאת שעוגן הסדר ראשוני בתיקון 84 לחוק, כשלעצמו שנוי במחלוקת בקרב שמאים, ועורכי דין, עדיין הפער בין המצוי לרצוי אינו קוטבי. יש להתייחס להיבטים נוספים לאור הגודש הצפוי בתביעות פיצויים על הדינים השונים שלבסוף ינותבו לאנשי המקצוע קרי, שמאי המקרקעין, אי לכך, יש להעלות את תקן השמאים המכריעים ו/או המייעצים לגופי השיפוט על מנת להתמודד כראוי עם הרפורמה והשלכותיה. אני סבור כי בעתיד שמאי המקרקעין יצטרכו להפעיל משנה יצירתיות בשומותיהם על מנת להתגבר על אלמנטים כאלו ואחרים, כדוגמת נטרול השפעת תכנית בטרם אישורה, בד בבד כאשר עסקינן בפגיעה עקיפה.

עמדת המלומדת דפנה לוינסון זמיר לכך בספרה⁹ בע"מ 377-378 בדבר הידיעה הטרומית עובר לאישור תכנית העלולה לפגוע במקרקעין סמוכים :

"הפסיקה ציינה לא פעם כי הפיצוי לפי סעיף 197 יחושב על פי ההפרש בין ערך המקרקעין ערב כניסת התכנית לתוקף לבין ערכם לאחר תחילתה. לעיתים משפיעה התכנית על ערך המקרקעין כבר לפני כניסתה לתוקף. עצם הידיעה על הכנת התכנית או הפקדתה עשויים לגרום ירידה בערך המקרקעין... יוצא, שערב כניסת התכנית לתוקף, יהיה ערך על המקרקעין נמוך יותר מכפי שהיה לפני כן. התעלמות מירידות ערך מוקדמות אלו תגרום לפיצוי חלקי בלבד. אנו סבורים שהחוק אינו מחייב תומאה בלתי רצויה זו.

מטרת הפיצוי היא להעמיד את הפרט במצב שבו היה לולא באה התכנית לעולם. על-כן, בהערכת שווי המקרקעין לפני התכנית יש להתחשב בירידות ערך שאירעו אמנם לפני תחילתו, אך שיש להן קשר סיבתי לידיעה עליה ולהליכי הכנתה. .. אמנם, הזכות לפיצוי קמה ביום תחילת התכנית, אך מכך לא נובע מהו שווי המקרקעין הרלוונטי לשוב הפיצוי. ביום כניסת התכנית לתוקף, תקום זכות לפיצוי על מלוא הנזק שגרמה התכנית."

עוד הוסיפה כב' השופטת גונן-אגמון בפס"ד נתב"ג לעניין חשיבות השמאי בסאגת הפיצויים המורכבים (כפיצויים העקיפים) בהתאם לחוק התכנון והבניה, דבר המחדד עמדת שצוינה לעיל :

"...לשמאי כלים שמאיים לנטרול השפעת התכנית עוד לפני כניסתה לתוקף, ולמתן מענה לפרק הזמן שלוקח לשוק להפנים את קיומה של התכנית. לשם כך פותחו מודלים שמאיים שונים. איני רואה יתרון כלשהו של ועדת הערר או של בית המשפט על פני השמאי המומחה בעניין בקביעת המודל המתאים להערכת ירידת השווי במקרה זה. לאחר סיום הערכת השמאי, על פי המודל המתאים לשיטתו ולמיטב מומחיותו, תעמוד חוות דעתו על כל חלקיה לביקורת ועדת הערר או בית המשפט."

הסדרת הפיצויים העקיפים במקרקעין חייבת להישען על אומדני שווי אמיתי של שוק המקרקעין, דבר שיכול להיות מוסדר רק במינוי נוסף של שמאים כשם שמונו בהתאם לתיקון 84 לחוק, אך לצערי, לא מונו מספיק שמאים, שכיום עומדים על שישה עשר וישנה נכונות למנות עוד שני שמאים. מספר מועט זה של שמאים מכריעים אינו פתרון הולם להתמודדות הצפויה עם פיצויים עקיפים בפרט ותביעות פגיעה בשווי מקרקעין בכלל.

סיכום

ניתן ללמוד ממגמות הספרות והפסיקה כי כל מקרה יתורגם לגופו ומלאכת ה"תרגום" תעשה על ידי כלים קבועים. אולם, עת שמגמת הספרות והפסיקה נוטה להטיב עם זכות הקניין ולשפות אף במקרים הסופגים לכאורה את האינטרס החברתי, מגמת הממשלה מכוונת לצמצום הפיצויים ובדגש על אלו העקיפים לטובת אינטרס הציבור, בכך נפער תהום עמוקה של אי ודאות.

לעניות דעתי יש לעגן כלים משפטיים אלו בצורה ברורה יותר בחקיקה, על מנת שבמקרים עתידיים כמו מקרה נתב"ג, לא ייתפס פרק ט' לחוק התכנון והבניה ובפרט סעיפים 197 ו-200 "במעורמו", ושלא בנקל ניתן לפותרו. בשנים הקרובות נהיה עדים לרפורמה בחוק התכנון והבניה, רפורמה שטרם ברור אם תהא יעילה למדינת ישראל, וזאת לאור תשתית משפטית שנדלתה ברובה מסטטיסטיקות של משפט משווה במדינות מפותחות, וכאמור סעיף 200 הינו טיפה בים התכנון והבניה שיש לשפר ולייעל.

9 דפנה לוינסון זמיר פגיעות במקרקעין על ידי רשויות תכנון, המכון למחקרי חקיקה על-שם סאקר. (תשנ"ה-1994).