

תאריך: 14 דצמבר 2025

סימוכין: 2025-0321-268

לכבוד
מזכירות ועדת המשנה

הנדון: הצעת החלטה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה,
תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק"),
תכנית 520163- "מתחם דיפו" גוש 30429 חלק מחלקה 30 דרך דוד בנבנישתי 1, שכונת מלחה

א. פרטי התביעה:

הוגשו שלוש תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, תשכ"ה-1965. התביעות הוגשו בגין פגיעה במקרקעין הידועים כגוש 30429, חלקה 30 על ידי תכנית 520163, מתחם דיפו רכבת קלה מלחה ירושלים שקיבלה תוקף ביום 15.3.2022.

להלן נתוני התביעות:

מס' תיק פיצויים	תאריך הגשת התביעה	התובע	ב"כ התובע	שמו התובע	בסיס התביעה	רכיב ירידת ערך	רכיב הפקעה
2022/26	7.11.2022	חברת נצבא מפעלי תחנות בע"מ	אברהם פורטן ואבי שפרמן משרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'	גיורא אנגלהרט ודוד רוטנמר	ביטול הזכויות בקרקע, מקרקע סחירה לדרך ובפוטנציאל למגורים/ מגדלים לפי מדיניות ציר רק"ל ותכנית מתאר 2000	360,000,000 ₪	21,000,000 ₪
2023/9	10.9.2023	חברת גילת ייזום פרויקטים בע"מ	עו"ד גלעד אלון משרד קרמר שפירא שניידר ושות'	אורן אילוז	הפסד השימוש וההשקעות במקרקעין מכוח ההסכם שיש להם מול החוכרת "נצבא"	18,800,000 ₪	6,600,000 ₪
2023/2	1.3.2023	חברת סונול ישראל בע"מ	אמיר כספרי משרד עו"ד ש.הורביץ ושות'	עודד האושנר	הפסד השימוש וההשקעות במקרקעין מכוח ההסכם שיש להם מול החוכרת "נצבא"	3,180,000 ₪	
סה"כ						381,980,000 ₪	27,600,000 ₪

התכנית שינתה את ייעוד החלקה מ"שטח למסוף אוטובוסים" כפי שנקבע בתכנית 3316 א' לשטח בייעוד לדרך ובשימוש לדיפו לרכבת קלה תוך קביעת הוראות הפקעה לחלקה.

ב. כתב שיפוי:

בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לעירייה בדימוס, עו"ד אלי מלכה, בחינת תביעת ירידת הערך וגיבוש ההמלצה לוועדה המקומית הינה בהתאם לחו"ד עוה"ד גדי רובין וחוות דעת השמאי אמיר חופשי, שניהם מטעם צוות תכנית אב לתחבורה.

בהתאם לסיכום דיון עם האוצר מ 16.7.24 משרד האוצר וצוות תכנית אב לתחבורה ישפו את הוועדה המקומית באופן מלא את תביעות דפו מלחה.

ג. רקע קנייני:

1. חלקה 30 בגוש 30429 רשומה בלשכת רישום המקרקעין בפנקס הזכויות בשטח רשום של 21,282 מ"ר. החלקה בבעלות רשות הפיתוח וחברת מפעלי תחנות (נצבא) רשומה כבעלת חכירה ראשית מיום 9.10.1994 ועד ליום 8.10.2043.
2. רשומה הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בגין הסכם לטובת גילת ייזום פרויקטים בע"מ והערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גבייה) על ההערה של גילת ייזום פרויקטים בע"מ.
3. על החלקה שלוש הערות בגין הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, כמפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח הרשום של החלקה במ"ר	מועד הפרסום להפקעת חלק משטח החלקה לפי סעיף 5 ו-7	י.פ.	התכנית מכוחה ההפקעה פורסמה	שטח להפקעה במ"ר
30429	30	21,282	26.02.1987	3431	3316	7,248
			15.07.1990	3782	א3419	
			28.04.2022	10478	101-050163	14,034
סה"כ						21,282

4. סונול תובעת פיצויים לפי סעיף 197 מכוחה של זכות שכירות ארוכת טווח, מכוח הסכם שכירות בינה לבין נצבא מיום 15.6.2008 לפיו נצבא תקים את תחנת התדלוק ותשכיר לסונול את המגרש (בשטח 1,800 מ"ר) ואת התחנה שתבנה עליו לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.

ד. המלצת המחלקה:

בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לעירייה בדימוס, עו"ד אלי מלכה, לאור השיפוי המלא של צוות תכנית אב לתחבורה, בחינת תביעת ירידת הערך וגיבוש ההמלצה לוועדה המקומית הינה בהתאם לחו"ד עוה"ד גדי רובין וחוות דעת השמאי אמיר חופשי, שניהם מטעם צוות תכנית אב לתחבורה.

מוצע לקבל החלטה בהתייחס לכל תביעה בפני עצמה ובתכלול סך התביעות, לאור כך שהן משלימות וחופפות. ההצעה הינה לקבל חלקית את תביעת חברת נצבא מפעלי תחנות בע"מ ולדחות את תביעת חברת גילת ייזום פרויקטים בע"מ ותביעת חברת סונול ישראל בע"מ, מהנימוקים הבאים:

1. תביעת חברת נצבא מפעלי תחנות בע"מ:

לנצבא זכויות חכירה מהוונות מכוח חוזה חכירה שנחתם בינה לבין רשות מקרקעי ישראל ביום 6.7.2003. תקופת החכירה היא מיום 9.10.1994 ועד ליום 8.10.2043 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

מטרת החכירה: הקמת חניון אוטובוסים – אגד.

בסעיף 21(ג) לתנאי החכירה שפורסמו ביי"פ 4818 מיום 4.11.1999 כתוב כדלקמן:
"בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה ייעודה של הקרקע שעליה בנוי המוכר לא יהיה המחכיר חייב להאריך את תקופת החכירה".

השימושים הקיימים בחלקה (חניון אוטובוסים, אנטנות, תחנת תדלוק וחנות נוחות) מוגבלים בזמן עד ליישום ההוראות הקנייניות/ תכנוניות. הלכה למעשה, התכנית החדשה 520163 רק יוצרת זמינות תכנונית גדולה יותר להקמת דפו, שממילא היה צפוי וידוע שיוקם. לפיכך, השימושים למועד הקובע הם שימושים של תקופת המעבר עד לביצוע ההפקעה ותפיסת החזקה בחלקה או אף לפני כן.

אשר לפוטנציאל התכנוני, בלי קשר לשאלה המשפטית הנוגעת לעניין, נראה כי הוא לא קיים כלל. אם וככל שהיה פוטנציאל כזה בעבר, הוא הפסיק להתקיים עם אישורה של תמ"מ 29/1 בשנת 2002 אשר סמנה את השטח בסימול לחניון חנה וסע לצורך הרכבת הקלה (ואולי גם לצורכי תחנת הרכבת הכבדה). סימון זה הבהיר לכל המעוניין כי החלקה מיועדת לשימושים נלווים למערכת הסעת ההמונים והסיכויים שיבנה עליה פרויקט מסחרי קטנים ביותר עד לא קיימים, וייתכן שהוא אף הפחית את שווי החלקה בהתאם.

לא ניתן לדבר על פוטנציאל תכנוני כלשהו מתוכנית מתאר ירושלים 2000 משנת 2009 שכן היא כלל לא הופקדה ונותרה כתוכנית מדיניות בלבד. גם לגופו של עניין התוכנית קבעה רק 300% לשטחי תעשייה עתירת ידע, לאחר הפחתה של 40% משטח המגרש לצורכי ציבור, וללא שטחי מסחר או מגורים כלל (מעבר לשימושים נלווים בהיקף של 5% משטחי הבנייה).

מסמך המדיניות של הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה לא מייצר כל פוטנציאל תכנוני שכן החלקה כלל לא נמצאת בצמוד לקו רכבת קלה. יתרה מזו, הוראות קווי בניין ממסילת ברזל שמפורטות בתמ"א 1 מוסיפות עוד "מסמר לארון הקבורה" של כל פוטנציאל תכנוני, אם היה כזה אי פעם **ויתכן שאף היא מוסיפה להפחתה בשווי החלקה**. התוכניות בסביבה שפורטו בתביעת נצבא לא מעידות על שום פוטנציאל תכנוני שהוא.

לסיכום, אין לחלקה פוטנציאל תכנוני כלשהו. למעשה בדיוק ההיפך, בעת חישוב השווי במצב הקודם יש לתת לשווי החלקה הפחתה בגין המגבלות הנובעות מתמ"מ 29/1, מתוכנית הקו הכחול ומתמ"א 1 וכן בגין הודעות ההפקעה.

לאור מגבלות הסכם החכירה וכלל התכניות התקפות במצב הקודם (כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המצורפות), מביא למסקנה לפיה אין שום פוטנציאל לתכנון עתידי לזכויות מוגדלות, מעבר לתכנון של תכנית 520163 המייעדת את החלקה כמתחם דפו במצב החדש. וקביעת השווי במצב הקודם אינו לפי השימושים הקיימים במועד הקובע לצמיתות, אלא יש לבצע התאמה לפי מקדם הפחתה בהתאם למגבלות הקנייניות התכנוניות. יישום בחינת השווי הנכנס מול שווי לאור אישורה של תכנית 520163, כמפורט בחוות דעת השמאי אמיר חופשי, **לפיה התכנית שומטת את פוטנציאל המשך השימוש המוגבל בהתאם למטרת החכירה. בהתאם לחוות דעת השמאי אמיר חופשי, ירדת הערך הינה בסך 50,300,000 ₪ למועד קובע.**

2. תביעת חברת גילת ייזום פרויקטים בע"מ:

במסגרת תנאי סף להגשת תביעת ירידת ערך, נדרש כי התובע יהיה בעל זכות קניינית במקרקעין. כמפורט בחוות הדעת של עו"ד גדי רובין לתובעת אין זכות קניינית (זכות שכירות) בנכס, אלא זכות חוזית בלבד לקבלת 50% מדמי השכירות המשולמים לחב' נצבא, כנגזר מהסכם פשרה בע"פ שסוכם בין נצבא (קוב מיימון) לבין מנהלי גילת ייזום פרויקטים בע"מ. יובהר כי ע"פ ההסכם התובעת ונצבא מפעלי תחנות בע"מ חולקות ביניהן את דמי השכירות המתקבלים מחב' סונול ישראל בע"מ.

לאור כך שהתובעת אינה בעלת זכות במקרקעין, אלא זכות חוזית מכח הסכם פשרה בע"פ, היא אינה עומדת בתנאי סף לפיצויי ירידת ערך ולכן מוצע לדחות את התביעה. ככל וייקבע כי חב' גילת זכאית לפיצויי ירידת ערך הרי שאלו יקוזזו מסך הפיצויים להם תהיה זכאית חב' נצבא מפעלי תחנות בע"מ.

3. תביעת חברת סונול ישראל בע"מ:

לחברת סונול ישראל בע"מ זכות שכירות ארוכת טווח מיום 15.6.2008 מול חברת נצבא לפיו נצבא תקים את תחנת התדלוק ותשכיר לסונול את המגרש (בשטח 1,800 מ"ר) ואת התחנה שתיבנה עליו לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. לטענת סונול היא החלה להפעיל את התחנה ביום 3.7.2009 ועל כן תקופת החכירה הינה עד ליום 2.6.2034.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית של עו"ד גדי רובין, סונול זכאית לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, אולם עליה להוכיח פגיעה בזכות הקניינית שלה. "ירידה בהכנסות מפעילות עסקית אינה באה בגדרי הפיצוי בגין תכונותיהם של המקרקעין", קרי אין די בהוכחת פגיעה בהכנסות מהפעילות העסקית של התחנה כדי לבסס תביעת פיצויים.

יש לציין כי בשומה שנלוותה לתביעת סונול בוצע אומדן הפגיעה על בסיס היוון של הרווח התפעולי הנקי של סונול בניכוי דמי שכירות למשכירה. חישוב זה עוסק אך ורק בפגיעה בהכנסות מהפעילות העסקית של התחנה. כלומר **סונול לא הביאה אף לא ראשית ראיה בנוגע לפגיעה בזכותה הקניינית.**

ככל וייקבע כי חב' סונול זכאית לפיצויי ירידת ערך הרי שאלו יקוזזו מסך הפיצויים להם תהיה זכאית חב' נצבא מפעלי תחנות בע"מ.

בברכה,


קרן שמואל גירסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה


יפית סעדו- שמאית מקרקעין
מנהלת מחלקה בכירה חוות דעת שמאים