



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 948-09-14 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לודים ואח'
עמ"נ 7034-10-14 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

לפני כבוד השופטת אסתר שטמר

המעוררת בעמ"נ 948-09-14 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ
והמשיבה בעמ"נ 7034-10-14 ע"י ב"כ עו"ד יורם וסרצוג, עו"ד ערן גוטפריד ועו"ד עדי
זילברשטיין

נגד

המשיבות בעמ"נ 948-09-14 1.רשות שדות התעופה בישראל
והמעוררות בעמ"נ 7034-10-14 2. הועדה המקומית לתכנון ובניה לודים
ע"י ב"כ עו"ד שלום זינגר ועו"ד שני זינגר

פסק דין

1

2 ביום 19.9.2012 קבלה ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה במחוז מרכז ("ועדת הערר המחוזית")
3 החלטה בערר מס' 9010/10. כל הצדדים להחלטה ולהחלטות משלימות, שהאחרונה שבהן מיום
4 2.7.2014, הגישו ערעורים מנהליים עליהן. לאחר עיון בערעורים ושמיעת טעוני הצדדים בע"פ החלטתי
5 לדחות הן את הערעור שהגיש צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית ושיתופית בע"מ ("מושב
6 צפריה") נגד רשות שדות התעופה בישראל ("רשות שדות התעופה") ונגד הועדה המקומית לתכנון
7 ובניה לודים ("הועדה המקומית") (הרשות והועדה יכוננו יחד "המשיבות"), הן את ערעור המשיבות.
8 להלן נימוקי.

9

רקע

- 10 1. מושב צפריה הגיש תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 בחוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 ("חוק
11 התכנון והבניה"), נגד רשות שדות התעופה והוועדה המקומית, בגין ירידת ערך הנחלות במושב
12 כתוצאה מתכנית חידושו של נמל התעופה הבינלאומי בן גוריון והרחבתו, הידועה בכינוי "פרויקט
13 נתביג 2000".
14
15 2. בשנת 1997 אושרו תכנית מתאר ארצית תמ"א 2/4 ותכנית מתאר ארצית מפורטת תמ"א 2/4 א
16 שמכוון הורחב וחודש נמל התעופה בן גוריון והשטחים התפעוליים התומכים בו (להלן יחדיו:
17 "תמ"א 2/4" או "התכנית"). אחת ממטרות התכניות היתה להגדיל את כמות הנוסעים

I מתוך 17



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 948-09-14 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לרדים ואח'
עמ"נ 7034-10-14 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 והמטענים שיעברו בשדה התעופה ל- 16 מיליון נוסעים ו-1.2 מיליון מטענים בשנה, במקום המצב
- 2 התכנוני הקודם, שלפיו ניתן היה להעביר בשדה 4 מיליון נוסעים בלבד.
- 3
- 4 .3 בעקבות אישור התכניות הוגשו אלפי תביעות פיצויים של תושבי הישובים הסמוכים לנמל
- 5 התעופה, שבהן נטען כי הרחבת נמל התעופה הובילה לעליה במטרד רעש המטוסים שמזכה אותם
- 6 בפיצויים לפי סעיף 197 בחוק התכנון והבניה. תביעתו של מושב צפריה הוגשה בשנת 1999, ונטען
- 7 בה כי בעקבות אישור התכניות ירד ערכן של הנחלות במושב בכ-66% ולפיכך זכאי המושב
- 8 לפיצויים בסכום של למעלה מ- 50 מיליון ₪.
- 9
- 10 .4 לטענת המושב, המקרקעין שלו ממוקמים בסוף מסלול מספר 26 של נמל התעופה, והמטוסים
- 11 נוסקים מהקרקע נמש מעל אדמתו. לכן החליט המושב לנהל את תביעתו בהליך נפרד מן
- 12 ההליכים האחרים שהוגשו נגד המשיבות. התביעה שהגיש מושב צפריה היתה שונה מהתביעות
- 13 האחרות גם בכך שהסתמכה על שומה ספציפית (להבדיל מחישוב תאורטי) שהוכיחה לטענת
- 14 המושב את הירידה בערך המקרקעין; וכן בכך שטיען לפגיעה הן בשל הרחבת הפעילות האווירית
- 15 הן בשל פעילות קרקעית רועשת יותר, כתוצאה מן הגידול הצפוי במספר הנוסעים והמטענים
- 16 שיעברו בשדה התעופה.
- 17
- 18 .5 תביעות הפיצויים השונות נדחו על ידי הועדות המקומיות, והוגשו עררים על החלטות הדחייה.
- 19 החלטת ועדת הערר המחוזית בעררים המשותפים, פרט לזה של מושב צפריה, ניתנה ביום
- 20 31.10.2007 (ערר מס' 218/01, "הערר הכללי"). בהחלטה בערר שהגיש מושב צפריה (ערר מס'
- 21 110/02, החלטה מיום 21.5.2008) קבעה ועדת הערר המחוזית כי התשתית שהונחה בפניה
- 22 מצדיקה קבלת החלטה זהה לזו שהתקבלה בערר הכללי, כך שהחלטה זו תחול גם על הערר של
- 23 מושב צפריה.
- 24
- 25 .6 ההחלטה בערר הכללי משתרעת על 117 עמודים ועוסקת בסוגיות רבות, שחלקן אינו רלוונטי
- 26 לנסיבות של מושב צפריה, כגון דחיית תביעה של ישובים רחוקים יחסית מנמל התעופה. אעמוד
- 27 על הקביעות שעשויות להיות רלוונטיות לענייננו :
- 28
- 29 (א) אופן ההשוואה בין המצב התכנוני שקדם לתכניות לבין המצב התכנוני החדש, לצורך חישוב
- 30 הפיצויים; ועדת הערר המחוזית קבעה כי אמדן הנוזקים שנגרמו למערערים לא יתבסס רק
- 31 על המצב התכנוני הסטטוטורי הקודם (השוואת תכנית חדשה לתכנית קודמת) אלא יקח
- 32 בחשבון גם את הבניה וההרחבות שבוצעו בנמל התעופה במרוצת השנים. לפיכך, על מנת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לודים ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 להעריך את ירידת ערך המקרקעין בעקבות הגידול הצפוי בריגש המטוסים כתוצאה מתמ"א
2 2/4, יש להשוות בין המצב הקיים בשנת 2000 (10 מיליון נוסעים בשנה בצירוף כמות
3 המטענים שעברה בשדה התעופה באותה שנה) לבין המצב הצפוי בעתיד לאור הבניה
4 והעבודות הניתנות לביצוע במצב התכנוני החדש (כאמור, כ-16 מיליון נוסעים ו-1.2 מיליון
5 מטענים בשנה. ראה עמודים 23 – 65 להחלטה) (סוגיה זו תכונה "המחלוקת לגבי נקודת
6 המוצא לחישוב נזקי הרעש").
7
8 (ב) סעיף 200 בחוק התכנון והבניה מאפשר לפטור את הרשות מתשלום פיצויים בהתקיים
9 נסיבות מסוימות שהוגדרו בחוק ובחלכות בית המשפט העליון. ועדת הערר קבעה כי נסיבות
10 המקרה מצדיקות מתן פטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 באופן גורף לכל מי שהנזק שסבל
11 בגין ירידת ערך הנכסים כתוצאה מאישור התוכניות נמוך מ-5% (סוגיה זו תכונה "המחלוקת
12 לגבי תחולת סעיף 200").
13
14 7. ועדת הערר המחוזית סיכמה את תוצאות הדיון כך שבנוגע לישובים קרובים קרבה ממשית לשדה
15 התעופה (שאליהם משתייך מושב צפריה) ימונה שמאי מכריע לבחינה אובייקטיבית של הפן
16 השמאי. השמאי המכריע יעריך את שווי הפיצוי לפי הנחיות הועדה בהחלטה, ובהתבסס גם על
17 תמונת הרעש החזוי שיערוך מומחה לאקוסטיקה שיבחר בהסכמת הצדדים. בין היתר על השמאי
18 "להביא בחשבון השפעתו של המיגון האקוסטי בין אם הוא במימון רש"ת ובין אם ימומן ע"י מי
19 שטוען לפגיעה, כחלק מהחובה להקטין את הנזק".
20 מר שמעון גרינבאום מונה מומחה אקוסטיקה, ומר שמואל פן מונה שמאי מכריע. השומה
21 המכרעת של מר פן, אשר התבססה גם על חוות הדעת של מומחה האקוסטיקה, הוגשה בחודש
22 נובמבר 2009.
23
24 8. כפי שנקבע על ידי ועדת הערר המחוזית, השומה המכרעת השוותה בין מצב הרעש במושב צפריה
25 על פי "מיקומו במרחב הגיאוגרפי כולל מערכות הכבישים והרכבות הסמוכים אליו עם 10 מיליון
26 נוסעים וכמויות המטענים שעברה בנתב"ג בשנת 2000" אל מול המצב החדש, "16 מיליון נוסעים
27 ו-1.2 מיליון מטענים בשנה" (עמוד 34 בחוות הדעת). השוואה זו, בשילוב תמונת הרעש שהוצגה
28 על ידי מומחה האקוסטיקה, הובילה למסקנה כי שיעור הפחתת ערך הנכסים במושב עומד על
29 2.5%, כלומר כי "הפגיעה המצטברת בשווי הנכסים בצפריה עקב האמור לעיל הינה 2.5% משווי
30 הנכסים שבה" (עמוד 35 בחוות הדעת). מר פן ציין כי בהתאם להנחיית ועדת הערר הוא נדרש
31 להתייחס לחיוב במיגון הנכסים, "חיוב שנקבע בתמ"א 2/4 ושלא היה קיים בתכניות מתאר
32 קודמות, חובת המיגון מוטלות על הרשות", ואמד את עלות המיגון בכ-100,000 ש"ח לבניין טיפוסי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות זתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לודים ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 בשטח בנוי כולל של 250 מ"ר לתאריך הקובע. מר פן סיכם כי ירידת השווי של נכסי המושב עומדת
2 על 4,806,000 ₪, ואילו עלות מיגון הבניינים במושב עומדת על 10,100,000 ₪.
3
- 4 9. מושב צפריה ערר לוועדת הערר המחוזית, וטען נגד שיעור הפחתת שוויים של הנכסים. בתשובה
5 לשאלת הבהרה שהועברה לשמאי המכריע, השיב מר פן ביום 14.7.2010, והסביר:
6
- 7 "התחשיב השמאי כפי שכתבתי בחוות דעתי המפורטת מיום 22/11/09 הינו שנוצרה
8 פגיעה בשיעור של 2.5% משווי הנכסים.
9 בנוסף, בהחלטה מיום 31/10/07 ניתנה הנחיה שיש להביא בחשבון את השפעתו של
10 המיגון האקוסטי בין אם הוא במימון ר.ש.ת ובין אם ימומן ע"י מי שמוען לפגיעה
11 כחלק מהחובה להקטין את הנזק. לפיכך הישבתי גם את עלות המיגון...
12 חיבור של שווי הפגיעה לנחלה טיפוסית /או משק עזר טיפוסי עם עלות המיגון של
13 בניו טיפוסי, בהנחה שהתשלומים יהיו על חשבון הנתבעות מעלה את שיעור
14 התשלום באחוזים מעל ל-5% משווי הנכסים.
15 אולם ההחלטה בדבר הרף התחתון של 5% המופיעה בהחלטת ועדת הערר, לרבות
16 פירושה ומשמעותה, הינה של ועדת הערר" (ההדגשה שלי – א"ש).
17
- 18 10. זמן קצר לאחר מכן ניתן פסק דין בעמ"נ (ת"א) 318/07 טויטו אליהו ואח' נ' הועדה המקומית
19 לתכנון ובנייה (16.8.2010) בערעור שהוגש על קביעות ועדת הערר המחוזית בערר הכללי. הערעור
20 עסק בין היתר במחלוקת לגבי נקודת המוצא לחישוב נזקי הרעש; במחלוקת לגבי תחולתו של
21 סעיף 200; ובשאלת השפעתו של המיגון האקוסטי. בפסק הדין קבלה כבי השופטת ד"ר מיכל
22 אגמון גונן את טענות המערערים בשתי הסוגיות הראשונות.
23
- 24 ראשית, נקבע כי נקודת המוצא לחישוב נזקי הרעש היא התכנית הקודמת ולא המצב השורר
25 בפועל: "כדי לפצות על ירידת ערך מכוח סעיף 197, המפצה על פגיעה תכנונית, יש להשוות מצב
26 תכנוני על פי התכניות הקודמות למצב תכנוני על פי התכנית בגינה מתבקש הפיצוי. הדבר נגזר
27 מהבסיס הרעיוני לסעיף 197, המאפשר למי שקונה מקרקעין לבדוק את התכניות החלות
28 במקום. כך מי שקנה מקרקעין באזור שדה התעופה קודם לתכנית הפוגעת, יכול היה לבחון את
29 התכניות הקודמות ולהגיע למסקנה בדבר כמות הרעש, המבוססת על כמות הנוסעים האפשרית
30 על פי התכניות הקיימות. העובדה שבפועל ובחריגה מהמצב התכנוני אפשרה רש"ת מעבר
31 נוסעים ומטוסים רב יותר, אינה צריכה לשנות, כיון שלמעשה לא ניתן לבחון את המצב בפועל,
32 שכן, בניגוד לתכניות בניין, נתון זה אינו מובא לידיעת הציבור" (עמ' 34 בפסק הדין).
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לדח"מ ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 שנית, נקבע כי הועדה טעתה בסוגיית תחולתו של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה: "החלטה לפיה
2 ככל המקרים בהם ירידת הערך פחות מ- 5% יופעל החריג הקבוע בסעיף 200 לחוק, אינה
3 מתיישבת עם הפסיקה לפיה יש להפעיל את הסעיף רק במקרים נדירים ויוצאי דופן, במיוחד
4 שאין לפני הועדה נתונים לגבי התוצאה המספרית של החלטתה – הועדה קבעה כלל זה מראש,
5 לפני שנערכה הערכת השמאי ולפני שיש בידיה נתונים לגבי מספר התביעות עליהן יחול החריג
6 של סעיף 200 עקב החלטתה. למעשה גם דרישת הסבירות הכוללת בחובה את מבחן פיזור הנזק,
7 לא ניתנת לבחינה מעמיקה לפני שיתברר מהו פיזור הנזק במועל" (עמוד 45 בפסק הדין). לכן
8 בוטלה קביעת ועדת הערר המחוזית לגבי תחולת סעיף 200, ונקבע כי תחולתו תיבחן מחדש לאחר
9 שתסתיים הערכת השמאי והשיקולים המלאים יעמדו בפניה.
- 10
11 באשר להנחיית ועדת הערר כי השפעת המיגון האקוסטי תובא בחשבון בהערכת השמאי, הובהר:
12 "בצדק קבעה הועדה, כי על השמאי להביא החשבון בהערכתו את השפעתו של המיגון
13 האקוסטי. ואולם, ככל שניתן ללמוד מהחלטת הועדה כי אין נפקות לשאלה מי נשא בעלות
14 האמצעים להקטנת המטרד, בעל המקרקעין נפגע או הרשות - הרי שמדובר בטעות. על השמאי
15 לשום את ירידת הערך בהנחה שננטקו אמצעי מיגון אקוסטי סבירים. כמו כן, על השמאי לציין
16 את עלות אמצעי המיגון האקוסטי. ככל שמדובר במיגון שאינו במימון רש"ת, הרי שהפיצוי לפי
17 סעיף 197 יורכב משיעור ירידת ערך המקרקעין בתוספת עלות מיגון אקוסטי סביר. ככל שיוחלט
18 ליתן פטור מתשלום פיצוי לחלק מהמערערים מכוח סעיף 200 לחוק, הרי שבכל מקרה, על רש"ת
19 לשלם לבעל מקרקעין את עלות המיגון האקוסטי הסביר, במידה והוא לא ממומן על ידה" (עמוד
20 39 בפסק הדין).
- 21
- 22 11. ערעור שהוגש על פסק הדין לבית המשפט העליון עודנו תלוי ועומד (עמ"מ 683/13 רשות שדות
23 התעופה ואח' נ' טוויטו ואח'). מושב צפריה לא הצטרף למגישי הערעור ובחר לבקש מוועדת הערר
24 המחוזית להמשיך את הדיונים בעניינו בנפרד.
25
- 26 12. החלטת ועדת הערר המחוזית בערעור שהגיש מושב צפריה ניתנה ביום 19.9.2012 ("החלטה
27 העיקרית"), כשנתיים לאחר מתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי. ועדת הערר המחוזית ציינה
28 את פסק הדין שניתן לאחר הגשת הערר וכן את הערעור התלוי ועומד. כאמור, קביעות ועדת הערר
29 המחוזית בערר הכללי הוחלו גם על מושב צפריה בהחלטה שניתנה בחודש מאי 2008. ברם,
30 הוועדה סברה כי לא ניתן ליישם את פסק הדין במקרה זה, משום שהמושב עמד על ניהול התיק
31 בנפרד ובאופן בלתי תלוי מעניינם של שאר התובעים, ועל כן אינו יכול לטעון כיום כי פסק הדין
32 חל גם עליו.
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הוועדה
המקומית לתכנון ובניה לחים ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

13. לגוף הדברים קבעה ועדת הערר המחוזית כי תוצאות השומה מחייבות את המשיבות בתשלום של
14,906,000 ₪ למועד הקובע, שהם 7.9% מערך הנכסים במושב, ולכן ממילא המחלוקת לגבי
תחולתו של סעיף 200 אינה רלוונטית, שכן הנזק עולה על 5%. הוועדה הפנתה לתשובתו של מר פן
מיום 14.7.2010 לשאלת הבהרה, שבה קבע כי "חיבור של שווי הפגיעה לנחלה טיפוסית ואו
משק עזר טיפוסי עם עלות המיגון של בנין טיפוסי, בהנחה שהתשלומים יהיו על חשבון
הנתבעות מעלה את שיעור התשלום באחוזים מעל ל-5% משווי הנכסים". אוסיף כי הוועדה
קיבלה את טענת המושב כי הכרעת השמאי התבססה גם על עסקאות שהצדדים לא התייחסו
אליהן, ועל כן הושב הדיון לשמאי המכריע בכדי לאפשר לצדדים לטעון בעניין.
14. בעקבות ההחלטה בקשו המשיבות להנחות את השמאי המכריע לדון ביחס שבין שיעור הנזק לבין
עלויות המיגון של מיגון אקוסטי. ביום 10.2.2013 התקיימה במשרדו של מר פן ישיבה בנוגע
לשומה המכרעת. לאחר התכתבויות נוספות עם באי כוח הצדדים ושמיעת טיעוניהם, ניתנה ביום
6.6.2013 תשובתו כי "ככל שיבוצע המיגון תפחת מידת הפגיעה בשווי הנכסים כדי מחצית
מקביעתי בסעיף 17 לחוות דעתי דהינו ל-2,403,000 ₪ שהינם 1.25% משווי הנכסים בצפריה
ליום הקובע 25.4.1997".
15. המשיבות בקשו מוועדת הערר המחוזית לקיים דיון בנושא. מושב צפריה השיב כי הבקשה מהווה
למעשה ערעור על החלטות הוועדה, ואין להתירה. ועדת הערר המחוזית התירה לצדדים להגיש
טיעונים בכתב.
16. בהחלטת ועדת הערר המחוזית מיום 23.3.2014 ("ההחלטה המשלימה מחודש מרץ") נקבע כי
לאור תשובתו האחרונה של מר פן יש לתקן את מרכיב ירידת הערך כפי שקבע השמאי (כלומר,
להפחיתו מ-2.5% לגובה של 1.25% משווי הנכסים במושב). כן נקבע כי אין מקום לכפל פיצוי, ועל
כן ככל שהמשיבות חייבות בהתקנת מיגון מכוח התמ"א, אין לחשב את מרכיב התקנת המיגון
האקוסטי בחישוב התשלום. הוועדה הבהירה כי "מקום בו לא מחויבת הרשות בהתקנה האמורה,
יש מקום לצרף את עלות ההתקנה למחצית נזק ירידת הערך כפי שפירט השמאי המכריע
בהבהרתו". הוועדה ציינה עוד: "יש להבהיר כי לטעמנו, מקום בו גילה המתכנן, לא כל שכן
המועצה הארצית, דעתו כי יש מקום למיגון הנכסים ואף קבע חובה חוקית כזו, המיגון האמור
הינו בגדר הכרח, ועלות התקנתו מהווה למעשה נזק נוסף ומיוחד, המוטל ברובו מכוח התמ"א
על המשיבה" (סעיף 8 בהחלטה).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לחדים ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

17. המשיבות פנו שוב בבקשה להבהרת החלטה. בהחלטת ועדת הערר המחוזית מיום 2.7.2014.
2 ("ההחלטה המשלימה מחודש יולי") נקבנו:
- 3
- 4 "7. כמפורט בהחלטה הפגיעה מורכבת משניים – ירידת הערך "הטהורה"
5 והתקנת מיגון אקוסטי. שני המרכיבים יחדיו מהווים בכל מקרה הבסיס
6 לבחינה לצורך הפטור מסעיף 200.
- 7 "8. כמבואר בשומה המיגון האקוסטי נוגע לכל הנכסים.
- 8 "9. יחד עם זאת, מקום בו מחויבת רש"ת בהתקנת המיגון מכוח התמ"א, איננו
9 סבורים כי יש לחייבה לשלם בפועל את אותו סכום במקביל (ובכפילות)
10 לעוררת.
- 11 "10. מעבר לאמור החלטותינו מדברות בעד עצמן".
- 12
- 13 18. על החלטות אלו הגישו המשיבות את הערעור הנוכחי, ואילו מושב צפריה עתירה מנהלית בעניינן.
14 בהתאם להוראת סעיף 198(ז) בחוק התכנון והבניה, לקבוע בסעיף 5(4) בחוק בתי משפט לעניינים
15 מנהליים, התש"ס-2000 ובהסכמת הצדדים, תוקנה עתירה מנהלית זו לערעור מנהלי (פרוטוקול
16 מיום 6.11.2014, בעמ' 3).
- 17 **טענות הצדדים**
- 18 19. במסגרת עמ"נ 14-09-948 טענו ב"כ מושב צפריה כי ועדת הערר המחוזית טעתה כשהסתמכה
19 במסגרת ההחלטות המשלימות מחודש מרץ ומחודש יולי על הבהרת השמאי המכריע מיום
20 6.6.2013, משום שבקביעותיו של מר פן נפלו מספר שגיאות. האחת: הוראות תמ"א 2/4 קבעו
21 זכאות למיגון אקוסטי ל-31 נחלות בלבד, כלומר שעורך התכנית לא סבר כי המיגון יפחית בצורה
22 ממשית את הנוזקים, ולכן לא היה מקום להפחית 50% מירידת הערך שנקבעה על ידי מר פן.
23 השניה: ירידת הערך המופחתת אמורה לחול רק לגבי נחלות זכאיות למיגון, כלומר 31 נחלות
24 מתוך 101, ועל כן היה על השמאי להפחית מירידת הערך 31.70% בלבד ולא 50%. השלישית:
25 בפועל לא בוצע מיגון בשום נחלה, ולפי המשיבות היה צורך בביצועו תוך שנתיים מיום אישור
26 התוכניות. לפיכך, היה על הוועדה להשאיר את הפיצויים שנקבעו בהחלטה העיקרית מחודש
27 ספטמבר 2012 על כנם.
- 28
- 29 ב"כ המושב הוסיפו כי ועדת הערר המחוזית טעתה בקביעתה שהועתרת אינה יכולה להסתמך על
30 החלטתו של בית המשפט המחוזי בעניין טויטו, רק משום שניהלה הליך נפרד. לפיכך טענה מומחה
31 האקוסטיקה כשבחר לחשב את הרעש לפי כמות הנוסעים והמטענים בשנת 2000 בנקודת המוצא
32 לחישוביו ולפי קביעת ועדת הערר המחוזית במחלוקת לגבי נקודת המוצא לחישוב הרעש. עוד טען



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לדח"מ ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 המושב כי בנסיבות העניין, כאשר הדיונים נמשכו כ-14 שנים, היה על הוועדה לפסוק לטובת
2 המושב שכר טרחה והחזר הוצאות שהוציא כתשלום למומחים ושמים שונים.
3
- 4 המושב בקש לקבוע שסך כל נזקיו עומדים על 14,906,000 ₪ נכון ליום 25.4.1997, כפי שנקבע
5 בהחלטה העיקרית של ועדת הערר המחוזית. לחילופין עתר להעמיד את הפיצוי על 13,888,005
6 ₪. לחילופי חילופין ביקש המושב כי יפסקו לו הסכומים האמורים, ובנוסף יוחזר התיק למומחה
7 האקוסטיקה על מנת שיקבע את כמות הרעש בהתבסס על נקודת המוצא שבתכנית מיום
8 25.4.1997 ולא לפי כמות הרעש בשנת 2000.
9
- 10 **המשיבות השיבו כי יש לדחות את הערעור על הסף, משום שלפי סעיף 198(ח) בחוק התכנון**
11 **והבניה בנוסחו דאז ניתן היה לערער לבית המשפט על החלטת ועדת הערר בשאלה משפטית בלבד,**
12 **ואילו ערעור המושב עוסק בשאלות עובדתיות.**
- 13 לגוף הדברים טענו המשיבות כי המושב לא היעלה את טענותיו נגד החלטת השמאי המכריע
14 בערעור שהוגש לוועדת הערר המחוזית, ועל כן אין לדון בהן. ממילא, בקביעה שמאית מדובר,
15 אשר בית המשפט יטה שלא להתערב בה. הטענות כלפי חוות דעתו של מומחה האקוסטיקה הן
16 טענות עובדתיות, שלא ניתן להעלותן כלל, ובפרט לא בשינוי חזית מן הטענות שהועלו בערעור
17 שהוגש לוועדת הערר המחוזית. עוד נטען כי אין מקום להחיל על נסיבות העניין את החלטת בית
18 המשפט המחוזי בעניין טויטו, שכן המושב הוא שבחר לנהל הליך נפרד משאר התובעים בעניין
19 טויטו. מכל מקום על פסק הדין תלוי ועומד ערעור בבית המשפט העליון. עוד הדגישו ב"כ
20 המשיבות כי לנוכח הפער בין הסכום שנתבע בתביעת הפיצויים של המושב והסכום שנפסק למושב
21 בסופו של יום, לא היה מקום לפסוק למושב שכר טרחה או החזר הוצאות.
22
- 23 **20. במסגרת עמ"נ 14-10-7034 טענו ב"כ המשיבות כי ועדת הערר המחוזית נתפסה לטעות בקבעה**
24 **כי עלות המיגון האקוסטי תהווה חלק מירידת הערך המחייבת פיצוי. על כן, מאחר שהשמאי**
25 **קבע כי שיעור ירידת הערך הוא כ-2.5% לפי קביעת ועדת הערר המחוזית בערר הכללי, וכי פגיעה**
26 **שאינה עולה על 5% לא תפוצה - לא היה מקום לפסוק למושב פיצויים כלשהם.**
27
- 28 ב"כ המשיבות טענו כי אין להטיל על המשיבות לבצע את המיגון וגם לשלם פיצויים בגין אותו
29 מיגון נדרש ובשווי עלותו, שכן מיגון הנכס משביח אותו. חוק התכנון והבניה מתייחס לנזק הנובע
30 מירידת ערך המקרקעין בלבד, ולא ניתן לראות בעלויות מיגון הנכס שנועדו להשביחו חלק מהנזק
31 המזכה בפיצוי. על כן אין בסיס להכרעת ועדת הערר המחוזית כי מדובר ב"נזק נוסף ומיוחד" שיש
32 להביא בחשבון.
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צמריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לודים ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צמריה מושב עובדים

1 חובת המיגון נובעת מהוראות התכנית החלה על המקרקעין או מן הנטל המוטל על ניזוק כלפי
2 המזיק להקטנת הנזק, שעליו למעשה מבוססת קביעת ועדת הערר המחוזית כי השמאי המכריע
3 יביא בחשבון את השפעת המיגון האקוסטי. יש לבחון האם מיגון יפחית את ירידת הערך של
4 הנכס, וככל שמסתבר כי עלויות המיגון עלות על ירידת הערך, אין לחייב את המשיבות בתשלום
5 זה. השמאי המכריע אכן נדרש לבצע אומדן לעלות המיגון על פי החחלטה בערר הכללי, אך אין
6 משמעות הדבר כי עלות המיגון מתווספת לנוקי ירידת הערך. הפרשנות הנכונה היא כי ככל שמיגון
7 היה מקטין את ירידת הערך, היה על המשיבות לשלם את עלויות המיגון בצירוף הנזק המופחת.
8 בנסיבות העניין, כאשר מבדיקת השמאי הסתבר כי העלות של התקנת המיגון עולה על הנזק
9 שנגרם למושב, אין לחייב את המשיבות בתשלום עבור המיגון.
10
11 **בתגובה לטענות אלו השיבו ב"כ המושב, כי המשיבות מנסות להתחמק מן החבות בתשלום**
12 **הפיצויים שהטילה עליהן ועדת הערר המחוזית. ב"כ המושב הדגישו כי בפועל רשות שדות**
13 **התעופה לא מיגנה את 31 הנכסים הזכאים על פי הוראות התכנית למיגון, ועל כן אין בסיס**
14 **לדרישה להפחית עלות זו מסכום הפיצויים שנפסק למושב. ב"כ המושב סברו כי אין עילה להתערב**
15 **בהחלטת ועדת הערר המחוזית שלפיה הפגיעה בנכסי המושב מורכבת הן מירידת הערך הן מנזק**
16 **נוסף הנובע מהצורך בהתקנת המיגון. לטענתם, בדיקות השמאי ומומחה האקוסטיקה נערכו**
17 **לאחר שמרבית הנכסים כבר מוגנו על ידי המושב, משום שללא המיגון כלל לא ניתן היה להתגורר**
18 **בנכסים. ללא מיגון זה ירידת הערך של הנכסים היתה עולה בהרבה על 2.5%. ב"כ המושב טענו כי**
19 **אין לראות במיגון השבחה של הנכס אלא השקעה נוספת הנדרשת מבעלי המקרקעין, השקעה**
20 **שהיתה נמנעת אלמלא התכנית הפוגעת. זאת ועוד, חובת הקטנת הנזק לפי דיני המטרדים חלה**
21 **על המיעול, המשיבות, ולא על המושב.**

הדין

22
23 21. סעיף 197(א) בחוק התכנון והבנייה קובע כדלקמן:

24
25 **"נמנעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או**
26 **גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם**
27 **זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."**

28
29 בית המשפט העליון בהחיר בע"מ 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית
30 לתכנון ולבניה נתניה פסקה 7 (11.11.2003), כי "סעיף 197 מדבר בפיצוי על פגיעה במקרקעין על
31 פי מבחן אובייקטיבי, להבדיל מפגיעה בבעל המקרקעין על פי מבחן סובייקטיבי (ע"מ 118/92
32 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' ברעלי, פד"י מט(1) 463 (פסקה 10). אשר לקביעת שיעור



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 948-09-14 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובנייה לודים ואח'
עמ"נ 7034-10-14 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 הפגיעה במקרקעין, הכלל הוא כי הוא נמדד בהתאם לגריעת שווי המקרקעין עקב התכנית
2 הפוגעת בהשוואה לשוויים ערב החלתה של התכנית (ע"א 6826/93 הועדה מקומית לתכנון נ'
3 חייט, תקי' עלי (2)97 (911 (מסקה 13); ע"א 483/86 בירנבך נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה, פד"י
4 מב(3) עמ' 228, 234). יש לשום את ירידת ערכם של המקרקעין שנגרמו עקב התכנית, ושיעור
5 הפיצויים הוא בשיעור ירידת הערך (דברי השופט זמיר בפרשת ברעלי, שם, (מסקה 11); ע"א
6 842/90 בוכהלטר נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה, פד"י מו(5) 138, 141; ע"א 761/85 ליפשיץ
7 נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה, פד"י מו(1) 342, 349; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' ועדה
8 מקומית לתכנון ובנייה, פד"י מז(2) 402, 410-409). כלומר שפגיעה לפי סעיף זה היא גריעה
9 מערכם הכלכלי של המקרקעין ביחס לערכם קודם לכניסתה לתוקף של התכנית הפוגעת.
10
11 בע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי ואח' פ"ד מט(1) 463, 474,
12 478 (1995) הובהר כי פגיעה בנכס יכולה להיות פגיעה ישירה או עקיפה. פגיעה ישירה היא פגיעה
13 שנגרמת על ידי התכנית עצמה, כגון כאשר התכנית אוסרת בנייה או מקטינה את אחוזי הבנייה
14 בנקרקעין. פגיעה עקיפה נגרמת ממקור חיצוני, ונובעת לרוב מתחולת תכנית על מקרקעין
15 סמוכים. באותו עניין נקבע כי סלילת כביש לפי תכנית, שגרמה לרעש וירידת ערך לדירה סמוכה
16 מקימה זכות לקבלת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
17
18 22. סעיף 200 בחוק התכנון והבנייה קובע נסיבות שבהן הרשות פטורה מתשלום פיצויים: "לא יראו
19 קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן
20 ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בגסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע
21 פיצויים". ההוראות השונות כוללות גם ס"ק (1): "שינוי בתחום אזורי ובתנאי השימוש בקרקע
22 שבהם".
23
24 פרטנות הסייף, ובפרט השאלה סוּני פגיעה במקרקעין תיחשב לכוּן [ש]"אינה עוברת את תחום
25 הסביר", נדונה בהרחבה בבית המשפט העליון בדנ"א 1333/02 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה,
26 רעננה נ' הודוץ, פ"ד נח(6) 289 (2004). נקבע כי נקודת המוצא היא שבעלי המקרקעין יפוצו בגין
27 הפגיעה, אלא אם כן מתקיימים תנאי הפטור לפי סעיף 200, שהם שלושה תנאים מצטברים: כי
28 הפגיעה הנגרמת נמנית עם אחד מ-11 סוגי המקרים שנקבעו בחוק; סבירות הפגיעה; ושיקולי
29 צדק. הנטל להוכיח את קיומם של שלושת התנאים הללו מוטל על הועדה (מסקה 2 בפסק דינו של
30 המשנה לנשיא (בדימוס) ת' אור).
31
32
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובנייה לודים ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 דיון
23. ראשית, עלי לדחות את טענות הסף בתגובת המשיבות לערעור שהגיש המושב: תיקון מס' 84
 בחוק התכנון והבנייה (תיקון 84 והוראות השעה), התשס"ח-2008, ס"ח 2165, 632, נכנס לתוקפו
 ביום 1.5.2009. תביעת הפיצויים בענייננו הוגשה בשנת 1999, שעל כן התיקון אינו רלוונטי
 לענייננו, והנוסח הקובע הוא נוסחו של סעיף 198(ח) טרם התיקון, שקבע כי "על החלטת ועדת
 הערר לפיצויים ולהיטל השבחה ניתן לערער, בשאלה משפטית בלבד, לבית משפט לעניינים
 מנהליים בתוך ארבעים וחמישה ימים מהיום שבו הומצאה לצדדים החלטת ועדת הערר
 לפיצויים ולהיטל השבחה".
- בניגוד לטענות המשיבות, טענות המושב אינן טענות עובדתיות, ואף אינן טענות חדשות שלא
 נטענו בפני ועדת הערר, כסברת המשיבות. השאלה המרכזית שלדיון אינה עובדתית כי אם
 משפטית-פרשנית: אופן חישוב הנזקים שנגרמו למושב, בהתחשב בירידת הערך ובעלות המיגון,
 להבדיל משווי ירידת הערך או שווי המיגון. המשיבות עצמן התמקדו בשאלה זו בטימוניהן. טענה
 דומה של המשיבות היתה כי הערעור עוסק בקביעה שמאית שבית המשפט יטה שלא להתערב בה,
 ואף אותה יש לדחות מאותה סיבה: אין מדובר בהתערבות בהערכת גובה הפיצויים שנקבעו על
 ידי השמאי, כי אם ביישום ההנחיות שניתנו בערר הכללי בכל הנוגע לשאלת השפעת המיגון
 האקוסטי על ירידת הערך.
- עוד טענו המשיבות, כי היקף הביקורת השיפוטית על החלטת ועדת הערר במסגרת ערעור מנהלי
 מצומצם. אכן, "הלכה פסוקה מימים ימימה, כי בית משפט הבוחן החלטה מנהלית אינו שם
 את שיקול דעתו במקום הרשות המינהלית אשר מופקדת על ההחלטה, ואינו בוחן אם ניתן היה
 לקבל החלטה נבונה או יעילה יותר. בית המשפט בוחן את סבירות החלטה ואם נפלו פגמים
 בהליך המצדיקים את ביטולה" (עע"ס 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב פסקה 17 בפסק
 דינו של השופט י' עמית (23.8.2012)). אך עדיין יש לבחון את סבירות החלטה, ומשום כך אין לקבל
 את הצעת ב"כ המשיבות לדחיית הערעור על הסף.
23. הפלוגתא העיקרית בין הצדדים נוגעת לאופן שבו היה על השמאי המכריע לחשב את שווי הפגיעה
 במקרקעין, שהרי בכדי להקים זכאות לפיצויים לפי סעיף 197(א) בחוק התכנון והבנייה נדרש בעל
 המקרקעין להוכיח כי הנכס שבבעלותו אכן נפגע בעקבות התכנית. רק לאחר הכרעה במחלוקת זו
 תיבחן שאלת הפטור מפיצוי לפי סעיף 200 בחוק התכנון והבנייה, ובגידרה השאלה אם קביעותיו
 של בית המשפט המחוזי בעניין טויטו יחולו גם כאן.
24. המחלוקת בין הצדדים נובעת מן השאלה העיקרית: האם יש לקחת בחשבון את שווי המיגון בעת
 חישוב ירידת הערך של הנכסים? אם המיגון הכרחי כך שירידת הערך לאחר התקנתו תעמוד על



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 948-09-14 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לדתים ואח'
עמ"נ 7034-10-14 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 1.25% מערך הנכסים או 2.5% מערך הנכסים כשיטת המושב, או שמא ירדת הערך הנקיה היא
2 זו שנגרמה לנכסים עקב התכנית, והפחתת תוצאותיה על ידי המיגון אינה אלא הטבת נזק, שאינה
3 יכולה להיחשב בגדר נזק כשלונצמה.
4
- 5 25. יישום הכללים הידועים עמד גם בבסיס החלטות הועדה והוראותיה לשמאי המכריע, ובהם גם
6 השאלה האם התקנת המיגון מפחיתה את שווי הפגיעה במקרקעין.
7
- 8 כחוט השני בהחלטות הועדה לערעורים עוברות הקביעות הבאות והשאלות שבצידן: מכח התכנית
9 חלה על הועדה המקומית חובת המיגון של 31 בתים בלבד. בנוסף נדרש מיגון בתים נוספים,
10 וקיימת ירידת ערך בכולם בגלל מפגע הרעש. כיצד יש לסווג את הצורך במיגון, בין המיגון הפרטי
11 בין המיגון ע"ח הציבור? האם כחלק מירידת הערך או שמא, כיוון שבמיגון עסקי, שוויו יופחת
12 מירידת הערך, כך שיהווה מעין הטבה?
13
- 14 בהחלטה העיקרית קבעה הועדה כי "עלות המיגון מהווה נזק ספציפי המיוחס למקרקעין נתונים
15 בתחום מושב צפריה ואינה מהווה חלק מהנזק הכולל המתפזר על פני תחום רחב...".
16
- 17 בהחלטה מחודש מרץ 2014 קבלה הועדה את תשובת מר פן כי "ככל שיבוצע המיגון תפחת מידת
18 הפגיעה בשווי הנכסים כדי מחצית מקביעתי בסעיף 17 לחוות דעתי דהיינו ל-2,403,000 ₪,
19 שהינם 1.25% משווי הנכסים בצפריה ליום הקובע 25.4.97", וקבעה כי "יש לתקן את מרכיב
20 ירידת הערך כקבוע בהחלטת השמאי המכריע". הועדה הוסיפה וקבעה בהמשך כי בנחלות שבהן
21 חייבת הועדה בהתקנת מיגון יש להפחית את עלות התקנת המיגון האקוסטי מחישוב התשלום
22 המצטבר. ועוד הוסיפה כי במקום שהרשות אינה חייבת בהתקנת מיגון, תצורף עלות התקנת
23 המיגון למחצית נזקי ירידת הערך כפי שקבע השמאי. עם זאת הוסיפה: "יש להבהיר כי לטעמנו,
24 מקום בו גילה המתכנן, לא כל שכן המועצה הארצית, דעתו כי יש מקום למיגון הנכסים ואף קבע
25 חובה חוקית כזו, המיגון האמור הינו בגדר הכרח, ועלות התקנתו מהווה למעשה נזק נוסף
26 ומיוחד, המוטל ברובו מכוח התמ"א על המשיבה".
27
- 28 גם בהחלטתה מחודש יולי 2014 קבעה הועדה כי הפגיעה מורכבת מירידת הערך הטהורה
29 ומהתקנת המיגון האקוסטי גם יחד, וכי במקום שהמשיבה חויבה בהתקנת המיגון מכת התכנית,
30 אין לחייבה לשלם גם את סכום המיגון למושב.
31
- 32 כוונתה העקרונית של הועדה היתה ברורה לאורך כל הדרך, למרות שבהחלטה ממרץ 2014 קבלה
33 את המלצת השמאי המכריע והפחיתה את הנזק למבנים ב-50%.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 948-09-14 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לודים ואח'
עמ"נ 7034-10-14 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1
2 26. אשר לשאלת הפטור מחובת תשלום הפיצויים : בהחלטה העיקרית קבעה ועדת הערר המחוזית כי
3 הפיצויים למושב יחושבו מחיבור שווי הפגיעה בנחלה או משק עזר טיפוסיים עם עלות המיגון של
4 בניין טיפוסי. כן נקבע כי הסכום הכולל של סכומים אלו עולה על 5% משווי הנכסים, כך שאין
5 צורך להידרש לשאלת תחולתו של הפטור לפי סעיף 200 אשר נקבע בערר הכללי. אין פגם בהחלטה
6 זו, שעולה בקנה אחד עם קביעתו של בית המשפט העליון בעניין ברעלי, שלפיה יש להביא בחשבון
7 את האפשרות להקטין את הנזק בעת חישוב הפיצויים לפי סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה.
8 יתרה מזו, בהחלטה העיקרית הבהירה הועדה (פסקה חמישית בעמ' 5) כי המיגון למקרקעין
9 הספציפיים יבוא בנוסף ולא כחלק מן הנזק הכולל שמתפזר על פני המושב כולו.
10
11 בתשובתו לשאלת הבהרה מיום 6.6.2013 הסביר מר פן כך :
- 12
13 "נושא המיגון אכן נלקח בחשבון לצורך קביעת נזקי הרעש, מדובר איפוא בפגיעה
14 שניתנת למזור במידה מסוימת לאחר הקטנת הנזק על ידי מיגון אקוסטי. ולפיכך
15 ככל ויבוצע המיגון הכולל של מעטפת הבניה והפתחים תתאיין הפגיעה בבניינים
16 עצמם.
17 אולם לאחר ביצוע המיגון יותרו בעינן הפגיעות הבאות:
18 אי הנוחות במגורים מאחורי פתחים סגורים בבניין,
19 ההוצאה הנובעת מצדיכת חשמל על ידי מתקני מזג אוויר,
20 מידת רעש בגינות ובחצרות.
21 באתי לכלל דיעה כי ככל שיבוצע המיגון תפחת מידת הפגיעה בשווי הנכסים כדי
22 מחצית מקביעתי בסעיף 17 לחוות דעתי דהיינו ל-2,403,000 ₪ שהינם 1.25% משווי
23 הנכסים בצפריה ליום הקובע 25/04/97.
24 הערכת עלויות המיגון – 10,100,000 ₪ ליום הקובע נותרת בעינה".
- 25 27. הועדה, ובעקבותיה השמאי, סברו כי עלות המיגון היא נזק נוסף שיסבול המושב, פרט לירידת
26 הערך של הנכסים. יש להבחין כאן בין שני סוגי מיגון : האחד – מיגון שהועדה המקומית חייבת
27 בו לפי התכנית, ל-31 נכסים בלבד, כנראה הללו שסבלו את הנזק האקוסטי החמור ביותר. כך
28 קבעה התכנית, בדרך שאינה כרוכה בהכרת נזקי ירידת הערך כלל. הנזק האחר הוא הצורך במיגון
29 כל בתי המושב, כפי שקבע השמאי עצמו. זהו צורך שנובע מן התכנית, לדעת השמאי, ועלותו
30 100,000 ₪ לכל בית, ובסה"כ 10,100,000 ₪.
31
32 השינוי היחיד בעמדת השמאי היה שמלכתחילה נראה היה כי לפי חוות דעתו מצטרף הנזק של
33 10,100,000 ₪ לנזקי ירידת הערך שהעמיד על 2.5% משווי הנכסים, ואילו לאחר שאלות הבהרה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לודים ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 הבהיר שלא לכך היתה כוונתו: עדיין הנזק של עלות המיגון מצטרף לנזקי ירידת הערך, אך
2 בעקבות המיגון תפחת מידת ירידת הערך ותעמוד על 1.25% בלבד.
3
- 4 28. המשיבות סבורות שאין לראות במיגון הכללי משום נזק, אלא משום הטבת הנזק.
5 קשה להסכין עם עמדת המשיבות: למיעשה טוענות המשיבות, כי כאשר ירדת הערך של בתי
6 המושב עקב התכנית עומדת על 2.5% מערכם, ועלות המיגון גבוהה בהרבה נפי שניים במקרה של
7 2.5% ופי 4 אם הנזק עומד על 1.25% – אין מקום להיטיב את הנזק, שכן עלות התיקון גבוהה
8 בהרבה מן הנזק. פרשנות כזו עלולה להוציא את בעלי הנכסים במושב צפריה וידיהם על ראשם,
9 ממש כפי דרישת המשיבות: אמנם סבלו נזק משמעותי כתוצאה מן התכנית; אמנם הטבתו
10 דורשת השקעה משמעותית; אך משום ההשקעה המשמעותית לא יפוצו.
11
12 זאת ועוד, אין מחלוקת שהצורך במיגון נובע מן התכניות. לו התקבלה עמדת המשיבות, אזי ככל
13 שהפגיעה גדולה יותר, במובן שהטבת הנזק תהיה יקרה יותר - כך הפגיעה הממשית בערכם של
14 הנכסים תהיה נמוכה יותר. זוהי תוצאה בלתי סבירה בנקום שלא מוצע פתרון יעיל אחר (כגון
15 פינוי המושב כולו).
16
- 17 29. גרסתו העובדתית של המושב היתה כי ללא התשלום של כ-100,000 ₪ לכל נחלה, "הנזק אשר
18 נגרם במועל לערכם של נכסי המשיבה (הרכיב הראשון) היה עולה באופן משמעותי על 2.5%. כך
19 למשל, ללא ביצוע המיגון האמור, לא היה ניתן להתגורר כלל בנכסי המשיבה, היינו, היה נגרם
20 לתושבי המשיבה נזק של 100% של הפסד מלוא נכסיהם ואדמותיהם".
- 21 הדברים נתמכים בהחלטות ועדת הערר ובתשובות השמאי לשאלות ההבהרה שנשלחו אליו,
22 ובעיקר בהנחיית בית המשפט היגליון בענין ברעלי.
- 23 30. בענין ברעלי נקבע כי בבחינת פגיעה במקרקעין בהתבסס על הוראות סעיף 197(א) לחוק התכנון
24 והבניה יש לבחון גם אפשרות להקטין את הנזק שנגרם מהתכנית הרלוונטית באמצעים סבירים,
25 ככל שאפשרות כזו קיימת: "כך יעשה קונה סביר. הוא יעריך את ההוצאה הכספית הכרוכה
26 בנקיטת אמצעים כאלה ואת הירידה בערך הדירה לאחר נקיטת האמצעים. כך, לדוגמה, כאשר
27 קיימת אפשרות להקטין מטרד רעש בדרך של אטימת הפתחים והתקנת מיזוג אוויר בדירה.
28 ואם כך יעשה קונה סביר, כך צריך לעשות גם שמאי סביר. ואם השמאי מתעלם מן האפשרות
29 להקטין את הנזק באמצעים סבירים, ומבסס שומה רק על הנזק המרבי, אין זאת אלא שגיאה"
30 (עמ' 478). באותו ענין הוחזר התיק לבית המשפט המחוזי על מנת שיבחן אם ניתן היה להקטין
31 את הנזק שנגרם לתובע כתוצאה מאישור התכנית (ת"א (ת"א) 1622/87 ברעלי נ' הועדה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 948-09-14 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לודים ואח'
עמ"נ 7034-10-14 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 המקומית לתכנון ולבניה (26.6.1996)). בית המשפט קבע כי בדיקת השמאי העלתה שהאפשרות
2 לנקוט אמצעים סבירים להקטנת הרעש לא השפיעה על ירידת ערך המקרקעין.
3
- 4 31. כאמור, במסגרת הערר הכללי נקבע על ידי ועדת הערר המחוזית כי על השמאי המכריע "להביא
5 בחשבון השפעתו של המיגון האקוסטי בין אם הוא במימון רש"ת ובין אם ימומן ע"י מי שטוען
6 לפגיעה, כחלק מהחובה להקטין את הנוזק". הנחיה זו עולה בקנה אחד עם הקביעה בענין ברעלי.
7
- 8 32. וכך גם ביניינו: השמאי המכריע נדרש לבחון את הפגיעה בערך הנכסים בעקבות התכניות מתוך
9 הנחה שמדובר בנכסים אשר מוגנו באמצעים אקוסטיים סבירים. אך "בחוות הדעת צריך היה
10 לציין את העלות של נקיטת אמצעים סבירים להקטנת הרעש, אם בדרך של התקנת מיזוג אוויר
11 ואם בדרך נוספת, וכן את הירידה בערך הדירה לאחר נקיטת אמצעים אלה, כגון בשל אי הנוחות
12 הנובעת מן הצורך לשהות בדירה שחלונותיה מוגפים" (עניין ברעלי, פסקה 17 לפסק הדין). כך
13 בדיוק נהג השמאי פן, כאשר קבע כי התקנת המיגון תפחית במחצית את ירידת הערך של הנכסים.
14
- 15 33. אשר לאבחנה בין מיגון שהוועדה המקומית חייבת בו מכח התכנית לבין עלות המיגון שקבע
16 השמאי המכריע לכל אחד מן הנכסים: ברי שאין לחייב את הועדה בשניהם, גם בעלות המיגון גם
17 בביצועו בפועל.
18
- 19 המושב טען בערעורו (סעיף 7.3): "בפועל לא בוצע מיגון באף נחלה אצל העותרת ולטענת
20 המשיבים מי שזכאי למיגון על פי התמ"א היה צריך לבקש זאת תוך שנתיים מאישור התוכנית
21 הפוגעות. משלא עשה כן הפסיד. משמע כי גם ל-31 הנחלות שאושר להם מיגון אין היום מיגון
22 והעותרת סבורה כי הם זכאים לכך ועל כן צריך להשאיר את הקביעה בדבר מלוא פיצוי כולל של
23 14,806,008 ₪ על כנ[ה]". טענה זו לא הופרכה ע"י המשיבות.
- 24 אם כן, בשלב זה השאלה אקדמית בלבד: הועדה לא ערכה את המיגונים בעצמה באותם 31 נכסים,
25 ועל כן חובתה לשפותם בעלות המיגון, ככל שאר הנכסים.
- 26 34. בתשובת המושב לערעור שהגישו המשיבות נטענה טענה עובדתית שאינה מתיישבת עם הטיעון
27 הנ"ל, ואף לא עם חוות הדעת השמאית: "הן חוות הדעת האקוסטית של המומחה לאקוסטיקה
28 והן שומת השמאי המכריע נערכו בנכסי המשיבה, לאחר שנכסי המשיבה כבר מוגנו" כאשר ללא
29 מיגון זה "הנוזק אשר נגרם בפועל לערכם של נכסי המשיבה (הרכיב הראשון) היה עולה באופן
30 משמעותי על 2.5%" (סעיפים 4.6.2 – 4.6.3).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה לודים ואח' עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 לעומת זאת השמאי המכריע התרשם ממצב הנכסים בשטח כי חלק קטן מהם מוגן (עמ' 31 פסקה
2 6). ברי כי אם רק מיעוט הבתים מוגנו, אין לראות בכך משום מצב קיים לאחר מיגון, כטענת מושב
3 צפריה. בהמשך חוות הדעת שוב אין התייחסות לשאלה זו, כי אם קביעה סכמטית כי ירידת הערך
4 נקבעת לפי מחקרים שנערכו בארה"ב ובקנדה לגבי תוספת רעש בשיעור התוספת שנקבעה ע"י
5 מומחה האקוסטיקה. לכל הבתים כאחד, ללא אבחנה בין הללו שנראה כי בוצע בהם מיגון כלשהו,
6 שעלותו לא נבחנה, לבין האחרים, כלומר בין אלו שכבר מוגנו וניתן היה להעריך את עלות המיגון
7 לבין הללו שטרם מוגנו. עלות המיגון הוערכה באותו שווי לכל אחד מהם.
8 על כן, נקודת המוצא העובדתית היא שהתייחסות השמאי המכריע לירידת הערך בשיעור 2.5%
9 מערכו של כל נכס, היא התייחסות "ברוטו" לפני ביצוע המיגון.
10
11 35. בשים לב לאמור, ובהתייחס לירידת הערך וגם לצורך במיגון, ברורה החלטת המשלימה של
12 הועדה מחודש יולי:
13
14 **7." כמפורט בהחלטה הפגיעה מורכבת משניים – ירידת הערך "הטהורה"**
15 **והתקנת מיגון אקוסטי. שני המרכיבים יחדיו מהווים בכל מקרה הבסיס**
16 **לבחינה לצורך הפטור מסעיף 200.**
17 8. כמבואר בשומה המיגון האקוסטי נוגע לכל הנכסים.
18 9. יחד עם זאת, מקום בו מחויבת רש"ת בהתקנת המיגון מכוח התמ"א, איננו
19 סבורים כי יש לחייבה לשלם בפועל את אותו סכום במקביל (ובכפילות)
20 לעודרת.
21 10. מעבר לאמור החלטותינו מדברות בעד עצמן".
22 (ההדגשה שלי – א"ש).
23
24 גם מהחלטה זו עולה מפורשות, כי לצורך הדיון בתנאי הפטור, עלות התקנת המיגון תתווסף לשווי
25 ירידת הערך. רק במקרים שבהם חובת המיגון מוטלת על המשיבות תופחת עלותה מן הפיצוי
26 הכולל. הואיל וקבעתי כי למרות הזכאות על פי התכנית לא בוצע מיגון גם ל-31 הנכסים הזכאים
27 לפי התכנית, המסקנה המתבקשת היא כי למעשה אין להתיר כל הפחתה מהסכום שנקבע על ידי
28 השמאי בחוות דעתו.
29
30 36. התוצאה היא, כי החלטות הועדה לאחר תשובת השמאי לשאלת ההבהרה מחודש מרץ 2014
31 סבירות ביותר, ותעמודנה בעיני: הפיצוי למושב צפריה יעמוד על 1.25% מערך הנכסים למועד
32 הקובע (2,403,000 ₪) בצרוף 10,100,000 ₪ עלות המיגון. המשיבות אינן מחויבות בבצוע המיגון
33 כעולה מן התכנית.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 14-09-948 צפריה מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ נ' הועדה
המקומית לתכנון ובניה לחדים ואח'
עמ"נ 14-10-7034 רשות שדות התעופה ואח' נ' צפריה מושב עובדים

- 1 גם באופן זה עולה ירידת הערך בצרוף עלות המיגון על 5% מערך הנכסים.
- 2 37. לאור המסקנה הנ"ל מתייתר הדיון בשאלה החלופית שהעלו ב"כ מושב צפריה, בדבר תחולתו של
3 פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב על ענייננו: המחלוקת בין הצדדים בכל הנוגע
4 לשאלת השפעתו של המיגון האקוסטי היתה פרשנית, ולא נוגעת לעניינים שנדונו בפס"ד טויטו.
5 אשר למחלוקת בדבר נקודת המוצא לחישוב נזקי הרעש, שהמושב טען בשפה רפה, ורק כטענה
6 חלופית: טענה זו נסמכת עתה על פסיקת בית המשפט המחוזי בערעור הכללי, שקבעה כי נקודת
7 המוצא להשוואה היא התכנית הקודמת, ולא המצב בפועל. כזכור פסק דין זה מצוי בערעור לפני
8 בית המשפט העליון. בהחלטה העקרית של הועדה נקבע כי לנוכח בקשת המושב להפריד את הדיון
9 בעניני מזה של הערר הכללי, אין מקום להחיל על מושב צפריה את החלטות בית המשפט בערר
10 הכללי. יתרה מכך, הדיון בענינו של מושב צפריה בפני הועדה נערך לפי הערכות שמאיות פרטניות,
11 השוואת עסקאות וירידת ערך השוואתית, כלומר שבסיס החישוב היה המצב שהיה קיים בפועל.
12 קשה להחזיר את הגלגל לאחור, ולטעון עתה כי יש לחשב את נזקי מושב צפריה באופן שונה
13 לחלוטין מזה שהוא עצמו נקט בו.

סיכום

- 14
- 15 37. לאור האמור לעיל אני דוחה את שני הערעורים. החישוב הנכון של נזקי מושב צפריה לפי החלטות
16 ועדת הערר יעמוד על 1.25% מערך הנכסים לפי חוות דעת, כלומר 2,403,000 ₪, בצרוף
17 10,100,000 ₪ בגין המיגון. על סכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום
18 25.4.1997, כאמור בעמ' 36 בחוות הדעת השמאית.

- 19 לנוכח האמור, אין צו בדבר הוצאות.

- 20 ניתן היום, י' אב תשע"ה, 26 יולי 2015, בהיגדר הצדדים.

21

22 אסתר שטמר, שופטת

23

24

25