

מחיר הבירוקרטיה

רשות מקרקעי ישראל ועיריית יבנה ישלמו לחברה יזמית 13 מיליון שקלים פיצויים בשל עיכוב באישורה של תכנית בניין עיר במשך 18 שנים. בעירייה משיבים

רונו דמארי

בית המשפט המחוזי של מחוז המרכז, השופט יחזקאל קינר, פסק בימים אלו כי על רשות מקרקעי ישראל, עיריית יבנה והועדה המקומית לשלם לחברת סביוני יבנה כ-13 מיליון שקלים בגין הפרת הסכם ועיכוב הליכי תכנון על קרקע שרכשה מהמנהל כבר בשנת 1998.

בשנת 2012, הגישה חברת סביוני יבנה באמצעות עורכי הדין שמואל שוב, שושי בירזון וטל גליקסמן ממשלר שוב ושות', תביעה כספית כנגד עיריית יבנה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יבנה ורשות מקרקעי ישראל, זאת בגין הפרת הסכם ועיכוב הליכי תכנון בנוגע למקרקעין שרכשה חברת סביוני יבנה באזור נחל יבנה.

תביעת החברה נסובה על דרישה לפיצוי בשל הפסדים כספיים שנגרמו לחברת סביוני יבנה, אשר זכתה בקרקע במסגרת מכרז רשות מקרקעי ישראל.

בהתאם להסכם פשרה משנת 2004 שנחתם בין חברת סביוני יבנה לבין הרשויות, התחייבו הרשויות לקדם תכנון ולאשר תכנית שתאפשר לחברת סביוני יבנה לבנות 200 יח"ד במתחם המערבי של מרכז העסקים העירוני בעיר יבנה.

חברת סביוני יבנה ציפתה כי בעקבות ההסכם תוכל לפעול למימוש זכויותיה הקנייניות ולבניית הדירות בזמן סביר מעת חתימת הסכם הפשרה, אך תכנית בניין העיר לגבי המקרקעין לא אושרה עד למועד הגשת התביעה.

החברה טענה בתביעה כי הנתבעות התנהלו ברשלנות בקשר לקידום תכנית בניין עיר שהתחייבו לקדם ונקטו בסחבת לא סבירה.

בית המשפט קבע בפסק דינו כי אכן הרשויות חרגו מחובתן ועליהן לפצות את חברת סביוני יבנה.

בית המשפט אמד את נזקיה של חברת סביוני יבנה בהפסד תשואה שנתית של הקרקע (6% מערך הקרקע המשתנה מדי שנה בשנה). טענת הרשויות כי לא נגרם לסביוני יבנה נזק כלשהו, מאחר וממילא בתקופת העיכוב עלה שווייה של הקרקע באופן ניכר - נדחתה. בית המשפט קבע כי עליית ערך המקרקעין

היא עובדה שאינה משפיעה על הפיצוי, שכן מדובר בעליית שווי כללית הקשורה לעליית שווי של שוק המקרקעין ואינה נובעת מההפרות שהתבצעו על ידי רשויות התכנון כלפי חברת סביוני יבנה.

התביעה הוגשה בשנת 2012, אולם רק לפני כשלושה חודשים ניתן תוקף לתוכנית המע"ר של יבנה, במסגרתה יוקצו לחברת סביוני יבנה כ-200 יח"ד. תוכנית המע"ר משתרעת על שטח של 125 דונם ותאפשר פיתוח של מרכז עסקים מודרני, הכולל שימושים של מסחר ומשרדים (38,000 מ"ר) ומבני ציבור (13,900 מ"ר) לרבות בניין עירייה חדש (7000 מ"ר) וכן בנייני מגורים עד 22 קומות (363 יח"ד) בצפיפות של 17 יח"ד לדונם ועוד 150 יחידות דיור מיוחדות.

דובר עיריית יבנה אריאל הלר מסר: "בשנת 1998 ביקשה התובעת לקדם פרויקט החורג

טענת הרשויות כי לא נגרם

לסביוני יבנה נזק כלשהו,

מאחר וממילא בתקופת

העיכוב עלה שווייה של הקרקע

באופן ניכר - נדחתה

החברה טענה בתביעה כי הנתבעות התנהלו ברשלנות בקשר לקידום תכנית בניין עיר שהתחייבו לקדם ונקטו בסחבת לא סבירה

באופן מהותי מתנאי המכרז המקורי, ולפיכך לא ניתן היה לקדם את התוכנית במתכונת המוצעת.

בעקבות הסכם הפשרה שנחתם בשנת 2004 ואשר קיבל תוקף של פסק-דין, קודמה התוכנית, בתיאום עם היוזם ואף אושרה בוועדה המחוזית בכפוף לעמידה בתנאים. בנוסף, התבקשו מספר שינויים והתאמות אשר יאפשרו קידומה של התוכנית והתאמתה לצרכי העיר המתפתחת.

העירייה קיבלה את פסק הדין ותבחן את צעדיה לרבות אפשרות להגשת ערעור על ההחלטה. יצוין כי גם עפ"י פסק הדין חלק מהאשמה לגבי התמשכות ההליכים, הוטל על התובעת ולראייה החלטת בית המשפט לדחות חלק ניכר מהטענות ולקבוע סכום פיצוי נמוך באופן משמעותי מסכום התביעה".