11.3.13

שיעור 9

סי' 197 מגבילה פיצויים לפי דרגת שווי בגלל חוזים

"פגיעה" - מדובר בפגיעה כלשהי - פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה.

ישירה - בגוף. היקף הבדיקה, הפרעה, פגיעה במקרקעין וגם.

עקיפה - כאובדן מהחברה כפי שגם רווי בוין בפנינו המאוחר וכו', אין נזקה

במקרקעין אך קרקע כאובדן שווי חוזים לא.

מהות הפגיעה - בחוזים של המקבלן - הון של העתקדים בהם פגיעה שמאית.

"לפי שווי חוזים" - כל חוזים פיון עדר כמשמעותה בחוק, מתייחס בחשבון, חוזה,

מפורטת וכל חוזים אחרים ולמה מעבר חוזים פיוני, גם חוזים בפנינו הינו חלק

מחוזים סטטוטוריים האם תהיה פגיעה. אם היא לא תהיה חלק מהחוזים הסטטוטוריים

לא ניתן יהיה לבוא בטענה פיצוי.

בעבר ניתן לבוא מכל חוזים פגיעה שהיו סטטוטוריים לפי סי' 197.

"לא בדרך של הסקעה" - יש להתיחס בין פיצוי תחת 197 לבין פיצוי על הסקעה - על הסקעה

יש לשלם גם מעל. במידה וההיתרה הסקעה, יש לבוא קודם לפי סי' 197 ואחר לבוא

לפי הסקעה - עיקר הסכום יהיה לפי סי' 197. על הסקעה מקבלים רק ב-10% על 197 מעבר

לזה. פיצוי בין שווי ורכוש לעל ניתן גם להגיש ביחד 197 משלמת הוצאה והסקעה משלמת

הפרדה.

"נזק אובדן" - בכדי לבוא יש צורך להיות בחוזה או אובדן לחוזים.

ויטנר - נקבע כי נזק אובדן הינו המשך הזכות פיצוי לעמוד שני תחזיות:

1- דרך אי שבלן דר 2 - שטח בינוי פחות דר.

בהלכה ויטנר בהחלט לא קבע מה השטח אלא הגדרה רחבה "שטח בר"

"בגין לכות במקרקעין" - לפי הכות לבוא הרחבה של מס הלכאוים - בגין מוזן, בר

הסיר (בגין תוכנה פיצוי מוכר המוין - לפני תוכנה אינו חייב בהשבחה אך יכול לבוא פיצוי מ-197.

פרשים אונים לכאוים לפיצויים.

בס' 200 - טעמת הדנה של הנשיא - של הגדרה המרווחת, כפי שמוכרה בהלכה יש צורך ב-3

תנאים מצטברים:

תנאי 1 - הפגיעה נמנה עם התנאים בס' 200

תנאי 2 - מבחן הסבירות - כאשר הפגיעה בחוק מתקיים תנאי לה ריתקיים, כהו

המאי התשיב מבין השאלה, מבחן זה הינו מבחן מהותי, עד מחיל שאה יפה

עד תדירה ת"י כמובן הנדם, היה עניין לבדוק לדעתה ההשיבה ולהחיבו את הסבירות

עד תוך היסוף בוסר גיעה פגיעה של 20% במקרקעין. לאחר תקופת תוך היסוד בהיקף הפגיעה של 2%-3% פגיעה לכל היתר. מעל 3% לא תהא לועדה אפשרות להתגונן באמצעות ס' 200,

תנאי 3- סעיף 50 של שיקולי בקר.

התנאי המוקדמי של ס' 200 היא תנאי הסכירות.

שימוש סטטוטורי ושימוש חולף -

כמשפט שהועדה יכולה להתגונן כמצבת: שימוש

ס' 119 ג' - שימוש סטטוטורי - מהמדינה - שימוש הוא כאשר התחיל על שימוש לפי המשלה

משלים לועדה אם יתבטל אותה. שימוש של 70% ממשלה 30% הועדה.

שימוש חולף - כאשר יש תכנית והמשלה אז הילם של נתיבי איילון לדוג מתחיל לשלם

שימוש בצורה שונה. לפחות 80% מהמדינה 20% הועדה, או 90%-10%...

המועד הקובע לאישור תכנית.

למי מגישים לא מביאים הסכמים - לועדה המקומית, כיום מפורסם על 3 שנים מיום פרסום

התכנית בפרסומת. כל - המועד הקובע - יום פרסום התכנית בפרסומת.

#נקבע ע"י ועדות מקרה לפי תמ"א 36 ג' לאזורים פוטרים שהמועד הקובע היא

מועד הגבלת היתר הבנייה. תמ"א סע ג' - מבנים פיטוריוטאיים - מה הדין? מהו המועד?

המועד להגשת הסיעה היא לפי ס' 119 ג' תוך 3 שנים, אם לפי הקפאה לפי

תמ"א 36 ג' ניתן לטעון שהמועד הקובע יהיה מועד הגבלת היתר הבנייה, מרגע תמ"א 36.

ס' 119 ג' - אישור תכנית (כל תכנית) - לא יום לאחר פרסומה (לאחר מועד האחרון)

האורכת המועד של הגשת הסיעה הפיצויים - בסמכות שר הפנים. אם שר הפנים מעדיף

ניתן לוותר שבע"ב.

סע' 188 - הסעיף לפיו מיתר לועדה המקומית להסכיע

סע' 190 ג' - אם הוסקנו מאמצים שסירים ארוך והיא מוכיחה כי אינו כדאי לעשות שימוש

סבירות השטח, ניתן לקיים "טענת יתרת התקרה" מול הועדה המקומית לפי: (1) אם שמאי

ועל השטח אין תכנית אלא הוגדה בעבר אם היתרה, (2) בעקרה השני השטח יכול לשמש

אתר; שלפי תהא תכנית וניתן לבקש אי חוקה ומלוקה, מהאי חוקה הזה יקבל

את התגר היחסי, או בכסף, או בקרקע. יש לציין כי יתרת התקרה היא

שטח בו לא ניתן לעשות בקר.