

ועדת המשמעת מזהירה!  
נבחן המעביר חומר עזר לרעהו  
או רמז מילולי יענש בחומרה

אוניברסיטת בר אילן  
הפקולטה למשפטים

99-525-21

**קורס: הפקעות ופגיעות תכנוניות במקרקעין**

ד"ר יפעת הולצמן-גזית  
מועד א' 16.7.2006

1. משך הבחינה: שעתיים.
2. ניתן להשתמש בקובץ חוקים וברשימת הקריאה של הקורס (בתנאי שאין על הרשימה תוספות משלכם). אין להשתמש בחומר נוסף כלשהו.
3. כתבי/כתוב בכתב יד ברור, על צד אחד של העמוד תוך שמירה על שוליים סבירים.
4. היקף המקום המוקצה לכל התשובות הוא **מחברת אחת**. חריגות מעבר לכך לא יבדקו.
5. **יש להחזיר את השאלון עם תום הבחינה. השאלון יוחזר אליכם עם סיום הבדיקה.**
6. בהצלחה!

**שאלה 1: 70 %**

אבשלום מרכוס הוא בעל חכירה לדורות במקרקעין בכפר סבא הידועים כגוש 6854 חלקה 72. בהתאם לחוזה החכירה שנחתם עם מנהל מקרקעי ישראל, המקרקעין של אבשלום ייעודם הוא חקלאות, ברם אבשלום הקים עליהם ללא היתר מבנה תעשייתי שבו 3 יחידות המשמשות למסחר ותעשייה. בשנת 1990 הוציאה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-מרכז אתיקון לתוכנית המחוזית בה נקבע שהכביש הבין-עירוני העובר בסמוך למקרקעין של אבשלום יורחב מנתיב אחד לשני נתיבים (להלן "התוכנית המחוזית") בשנת 2004 קיבלה תוקף תוכנית כס 2004/1 (להלן: "התוכנית המקומית") אשר ייעדה 30% מן המקרקעין של אבשלום להפקעה לצורך הרחבת הכביש בנוסף קבעה התוכנית כי סדרי התנועה באזור ישונו כך שהרחוב שבו מצויים המקרקעין של אבשלום יהפוך מעורק תחבורה מרכזי לכביש שירות פנימי ונפח התנועה בו ירד. אבשלום מגיע למשרדך להתייעץ עמך לגבי סיכוי קבלת פיצוי

לכניה  
לא חוקי  
לא אפשר

ושיעור.

קראו את כל החלופות בטרם תענו. (חלופה א' - 30 נקודות; חלופות ב', ג' כל אחת 15 נקודות; חלופה ד' 10

**(נקודות)**

- א. דונו בסיכויי תביעתו של אבשלום לפיצוי בגין הרחבת הכביש וההפקעה הכרוכה בכך. מהי דרך חישוב הפיצוי?
- ב. אבשלום טוען בפניך כי כתוצאה מהפחתת נפח התנועה ברחוב יפחתו דמי השכירות שאותם הוא יכול לגבות בגין השכרת היחידות הבנויות במקרקעין. דונו בטיעון זה.
- ג. אבשלום טוען גם כי קיימות כוונות של עיריית כפר סבא לשנות את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. בהינתן תוכניות אלו הרחבת הכביש מורידה את ערך המקרקעין למגורים בשיעור של 9% בשל מפגע הרעש שגורם הכביש. דונו בטיעון זה.

... המשך מעבר לדף

10/10

שאלה

2006

ד. הניחו עתה כי אבשלום מביא שומה ממנה עולה שהרעש שייגרם כתוצאה מהרחבת הכביש יביא לירידת ערך הקרקע למגורים בשיעור של 50%. האם על סמך חוות דעת זו יכול אבשלום לטעון להגנה של סעיף 190 (א)(1) סיפא לחוק התכנון והבניה המורה כי לא יופקע חלק מחלקה אם כתוצאה מכך יופחת שוויה של יתרת החלקה?

### שאלה 2: 30%

רבקה הינה היורשת החוקית של המנוח אברהם כהן. המנוח רכש בשנות ה-60 שטח באזור רמת השרון. בשנת 1968 הופקעה כל החלקה בשלמותה מכוח חוק התכנון והבניה לצורך הקמת פארק אזורי. המנוח מעולם לא תבע ולא קיבל פיצוי בגין ההפקעה. העירייה תפסה חזקה בקרקע אך בשל אילוצי תקציב לא הקימה את הפארק האזורי. רבקה מגיעה למשרדך לקבלת עצה אם באפשרותה לקבל בהשבה את המקרקעין או לחילופין לחייב את העירייה לשלם לה פיצויים על פי שוויים העכשווי של המקרקעין.

דונו בסיכויי הצלחת התביעה - תוך התייחסות לשני הסעדים המבוקשים בה - על סמך חומר הקריאה והחומר

שנלמד בכיתה.

*Handwritten notes and scribbles, including the word 'מכירת' (sale) and various illegible markings.*