



בתי המשפט

עמנ04/00242

בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים
 בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

בעניין: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
 ע"י ב"כ עו"ד עו"ד ש. ולדמן

המערערת

- נ ג ד -

1. רון אמירה
 2. שפירא אילן
 3. רוזנשטיין גדעון
 4. רוזנשטיין מיכל
 5. אמיתי דליה/עמנואל פרנס
 6. גודמן יצחק
 7. מרקוביץ אוסנת
 8. מרקוביץ יואב
 9. שני אביבה
 10. עזבון רכב יעקב, ז"ל
- כולם ע"י ב"כ עו"ד ג. וירניק

המשיבים

פסק דין

1
2
3 ערעור על שלוש החלטות שניתנו על ידי ועדת הערר המחוזית. לתכנון ולבניה מחוז מרכז (להלן: "ועדת הערר") בערר 125/02 אשר בסופו נדחתה בקשתה של המערערת לפטור אותה מלהעניק
4
5 למשיבים פיצויים בגין ירידת ערך נחלותיהם.
6
7
8

רקע

9 1. המשיבים הינם בעלי זכויות בנחלות שונות במושב בית חירות (להלן: "המושבי").
10

תעודת *



בתי המשפט

עמנ04/000242

בית המשפט המחוזי תל – אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

- 1 בשנת 1994 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר מקומית עח/132 אשר קבעה במתחם
2 הסמוך לנחלותיהם של המשיבים שטח למסחר, חנויות, מסעדות ושירותי דרך. התוכנית
3 כללה נספחים שונים ובהם תוכנית בינוי, נספח חניה, אקוסטיקה ואיכות סביבה.
4
5 בשנת 1999 אושרה תוכנית בינוי מפורטת, חדשה, ת.ב. 1/132 השונה בחלקה מתוכנית
6 הבינוי המקורית שבמסגרת תוכנית עח/132 (להלן: "תוכנית הבינוי הפוגעת").
7
8 מכוח רצף התוכניות דלעיל הוקם מבנה מסחרי הידוע בכינויו "קניון M הדרד" (להלן:
9 "הקניון").
10
11 לאחר אישורה של תוכנית הבינוי הפוגעת הגישו המשיבים בקשה לשר הפנים להאריך
12 להם את המועד להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה –
13 1965 (להלן: "החוק"). בגין אישור תוכנית המתאר עח 1/132. שר הפנים דחה בקשתם,
14 אולם בעקבות הליכים משפטיים, לרבות עתירה לבג"צ, אישר הוא למשיבים הארכת
15 מועד להגשת תביעותיהם, המוגבלת אך ורק לירידת ערך המקרקעין הנובעת מההפרש
16 שבין תוכנית הבינוי שצורפה לתוכנית עח 1/132 לבין תוכנית הבינוי הפוגעת (ראו מכתב שר
17 הפנים מיום 31.1.01, נספח ז' לתיק מוצגי הועדה המקומית).
18
19 המשיבים הגישו תביעותיהם למעוררת (להלן: "הועדה המקומית"), אולם זו השיבה
20 פניהם ריקם, ומכאן ערעורם לועדת הערר.
21
22 במהלך דיוניה של ועדת הערר הועלתה על ידי הועדה המקומית הטענה כי המשיבים כלל
23 לא הוכיחו זכויותיהם במקרקעין, וכיוצא בזה זכותם לפיצויים. ועדת הערר דחתה טענה
24 זו ובהחלטתה מיום 3.2.03 [נספח ב' לתיק מוצגי המעוררת] קבעה כי לצורך קבלת פיצויים
25 לפי סעיף 197 לחוק אין התובע צריך להוכיח כי יש לו זכות קניינית הרשומה בלשכת
26 רישום המקרקעין דווקא. במקרה דנן, די באישור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל כי
27 המשיבים הינם ברי-רשות, בהסכם המשבצת עליו חתום המושב אל מול מינהל מקרקעי
28 ישראל ובאישור הפרטני של המושב לגבי כל אחד מהמשיבים כי הם מחזיקים בנחלה,
29 כדי להוות אף יותר מראיה לכאורה בדבר זכויות המשיבים בנחלותיהם. בהקשר זה אף



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים
 בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 קבעה ועדת הערר כי העיכוב שחל אצל המשיבים בהמצאת המסמכים בדבר זכויותיהם
 2 אין בו כדי לאיין את תביעתם, ולכל היותר יש לשקול את הדברים במסגרת ההוצאות
 3 בערר.

4
 5 טענה נוספת בה זנה ועדת הערר היתה כי אין המשיבים יכולים להגיש תביעה בגין
 6 פרויקט הקניון שהוא פרי יוזמה של המושב שהם נמנים עם חבריו, וכיוצא בזה נהנים
 7 מהשבחת המקרקעין ומרווחי הפרויקט. ועדת הערר קבעה כי טענה זו השתרבבה במהלך
 8 הדיון לפנייה ולא נטענה בצורה מסודרת ומנומקת. מכל מקום, אין הגיון לקשור את
 9 הדברים יחדיו ואין סיבה כי המשיבים, כפרט בעל זכויות במקרקעין הגובלים בקניון,
 10 יספגו את הנזק בעוד שמי שצריך לשאת בנזק הינו הציבור הרחב הנהנה מהתוכנית,
 11 והמיוצג על ידי הועדה המקומית.

12
 13 לאור קביעתה זו מינתה ועדת הערר שמאי מכריע לבחינת כל ההיבטים הנדרשים לתביעת
 14 פיצויים.

15
 16 במהלך עריכת השמאות התברר לשמאי המכריע כי המשיבה 5, דליה אמיתי, אינה בעלת
 17 זכויות בנחלה הרלוונטית בגינה הגישה תביעת פיצויים. בעלי הזכויות הרשומים בלשכת
 18 רישום המקרקעין הינם עמנואל ונורה פרנס, הוריה של המשיבה 5, כאשר האם, נורה
 19 פרנס, נפטרה ויורשה היחיד הינו בעלה, עמנואל פרנס, על פי צו ירושה משנת 1995.

20
 21 לאור עובדות אלו ביקש השמאי המכריע לקבל הוראות מועדת הערר. זו, בהחלטתה מיום
 22 7.7.03 החליטה כי בנסיבות העניין בהן בתביעה לפיצויים ובמסמכים הנלווים לה הופיעו
 23 המקרקעין הנ"ל כשייכים למשפחת פרנס, וכי המשיבה 5 הינה בת ממשיכה המתגוררת
 24 בנחלה וזהו אך טבעי כי פעלה במקומו של אביה ובשמו, אף אם עשתה זאת ללא ייפוי כוח
 25 בכתב, יש לאפשר תיקון כתב התביעה על מנת למנוע פגיעה בזכויותיו הקנייניות של מר
 26 פרנס. על כן הורתה ועדת הערר על החלפת שמה של דליה אמיתי בשמו של אביה, עמנואל
 27 פרנס והנחתה את השמאי המכריע לקבוע אף באשר לנחלת משפחת פרנס.

28
 29 על שתי החלטות ביניים אלו סב, בין היתר, ערעור זה.

תל אביב יפו
 בית דין
 תל אביב יפו



בתי המשפט

עמ"מ 000242/04

בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: כב' השופטת קובו אסתר

- 1
- 2 לאחר שבחן את הנתונים שבפניו קבע השמאי המכריע כי ערך נחלות המשיבים, בעקבות
- 3 תוכנית הבינוי הפוגעת, ירד בשיעור של 0.31% - 5.03% לעומת שווי הנחלות עובר לאישור
- 4 תוכנית זו. הפגיעה באה לידי ביטוי בהתקרבות קווי הבניין לנחלותיהם של חלק
- 5 מהמשיבים, הגבהת מפלס הגג העליון בכ-7 מטרים, שינוי במיקום החניה התפעולית
- 6 והפיכתה לתת קרקעית, ומיקום דחסן האשפה מחדש, קרוב יותר לנחלות חלק
- 7 מהמשיבים.
- 8
- 9 הפגיעה הוערכה על ידי השמאי המכריע בסכומים שבין \$2,000 לבין \$24,000, כל
- 10 משיב/זוג משיבים ונתוני נחלתו הוא.
- 11
- 12 עם קבלת הכרעת השמאי המכריע, ביקשה הועדה המקומית לפטור אותה מלפצות את
- 13 המשיבים בהתאם לסעיף 200 לחוק. ועדת הערר דחתה את הבקשה, למעט לגבי שניים
- 14 (שאינם מהמשיבים בערעור זה) אשר ירידת ערך נחלותיהם היתה בשיעור נמוך מ- 2%.
- 15 החלטה זו, מיום 12.9.04, היא ההחלטה העיקרית בגינה מערערת הועדה המקומית לפני.
- 16
- 17 לעיצומם של דברים קבעה ועדת הערר כי לא מתקיימים כל התנאים הקבועים בסעיף 200
- 18 לחוק למתן פטור מתשלום פיצויים; התנאי הראשון, עניינו 11 סוגי הוראות המנויות
- 19 בסעיף, ואין מחלוקת כי תוכנית הבינוי הפוגעת נופלת בגדר אחת מהן. התנאי השני
- 20 עניינו סבירות הפגיעה בנסיבות העניין. ועדת הערר קבעה כי בנסיבות העניין, בהתייחס
- 21 לגובה הנזק, מידת פיזורו, הצורך בתוכנית הבינוי הפוגעת, בהתחשב בכך כי תביעת
- 22 הפיצויים מתייחסת לשינוי בבינוי ולא לעצם הקמת הקניון וכי שיעור ירידת הערך אצל
- 23 מרבית המשיבים אינו עולה על 5%, עשויה הפגיעה להיות סבירה, אלא שלא קבעה
- 24 מסמרות בדבר משום אי התקיימותו של התנאי השלישי – תנאי הצדק. במסגרת התנאי
- 25 השלישי נבחנה טענת הועדת המקומית כי אין זה צודק לשלם למשיבים פיצוי, באשר הם
- 26 הינם חלק מהמושב הנהנה מפרויקט הקניון ומרווחיו. טענה זו, כזכור, קיבלה ביטוייה עוד
- 27 בהחלטת ועדת הערר מיום 3.2.03, ונדחתה. בהחלטתה הנוכחית הוסיפה ועדת הערר
- 28 וקבעה כי רכיב הצדק אינו מתקיים בעיקר משום העובדה כי התביעה הינה רק בגין
- 29 השינוי בתוכנית הבינוי כשעל עצם אישורו של הקניון, אשר גרם למשיבים לנזקים גדולים

ד"ר אילנה גורן



בתי המשפט

עמ"מ 000242/04

בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 יותר מתוכנית הבינוי הפוגעת, לא ניתן לתבוע בשל התיישנות, וכן משום האופן בו אושרה
2 תוכנית הבינוי הפוגעת - מבלי שתהיה למשיבים אפשרות להגיש התנגדות נגדה.
3

דיון

4
5
6 9. על שלוש החלטות ועדת הערר דלעיל סב ערעור זה; שתי החלטות ביניים והשלישית - היא
7 העיקרית - ההחלטה שלא ליתן לוועדה המקומית פטור מלפצות את המשיבים.
8

9 טענותיה של הועדה המקומית באו לידי ביטוי בכתבי בי-דין ארוכים ומפורטים. דומה כי
10 אין בנמצא ולו מילה אחת בשלוש ההחלטות עליה לא חלקה הועדה המקומית בטיעוניה.
11 אולם, לאחר שעיינתי בערעור, בתגובה לו, בסיכומי הצדדים ובמסמכים הרבים שהוגשו
12 הגעתי לכלל מסקנה כי בקשתה של הועדה המקומית למתן פטור מתשלום פיצויים דינה
13 להדחות, אם כי לא מטעמיה של ועדת הערר.
14

15 10. טרם אתייחס לנושא העיקרי ומהותי הוא עניין הפטור, אדון בקצרה בהחלטות הביניים
16 (בדבר זכויות המשיבים ולעניין החלפת שם המשיבה 5), מן הקל אל הכבד.
17

18 בעניין זה הגישו המשיבים בקשה לסילוק על הסף של כל הטענות שעניינן החלטות אלו
19 (בשי"א 34014/04). נימוקם של המשיבים נשען על קיומו של הסדר דיוני אליו הגיעו
20 הצדדים במסגרת ערעור שהוגש על ידי הועדה המקומית לאחר החלטת ועדת הערר בדבר
21 זכויות המשיבים. בהתאם להסדר זה, אשר קיבל תוקף של פסק דין, הערעור נמתק
22 בהסכמה תוך שמירה על זכותה של הועדה המקומית להעלות כל טענה שהיתה באותו
23 ערעור, ואף להוסיף עליו, תוך 60 יום מיום קבלת חוות דעתו של השמאי המכריע [ראו
24 פסק דין מיום 9.7.03, בעמ"מ 149/03 בפני כבוד השופטת גדות]. לטענת המשיבים הועדה
25 המקומית הגישה את ערעורה הנוכחי באיחור ניכר, כמעט שנה לאחר שהשמאי המכריע
26 נתן החלטתו ודין הטענות בעניינים אלו להימחק/להדחות על הסף.
27

//



בתי המשפט

עמ'04/00242/000

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 חשיבותו של ערעור קודם זה הינה דווקא בעדות שהובאה במסגרתו (ושעוד ידובר בה),
2 ולא בהכרח בפרשנותו של ההסדר הדיוני שבמסגרתו, שכן דין טענות הועדה המקומית
3 בעניין שתי החלטות הביניים המדוברות, להדחות לגופן כמפורט להלן: -
4

ההחלטה מיום 7.7.03 לתיקון כותרת כתב התביעה

11. בהחלטה זו הורתה הועדה המקומית להחליף את שמה של המשיבה 5 בשמו של אביה
7 לעניין תביעת הפיצויים. הועדה המקומית טוענת בפני כי חילופים אלו נעשו שנתיים
8 לאחר הגשת התביעה, מבלי שעמנואל פרנס קיבל משר הפנים הארכת מועד להגשת
9 תביעתו, והכל ללא קבלת עמדתו או אישורו של עמנואל פרנס. לאחר שעיינתי בתגובתם
10 הסדורה והרהוטה של המשיבים מקובלת עלי טענת המשיבה 5 כי כל פעולותיה נעשו
11 בשמו של אביה, המתקרב לגיל גבורות, ואף בבקשה לשר הפנים צורף תצהיר עליו חתם
12 בעלה, אילן אמיתי, כאשר מצהיר הוא במפורש כי פעולותיו ופעולות אשתו הינם גם בשמו
13 של אביה [ראו תצהיר מיום 18.9.00 נספח ח5 לתגובת המשיבים]. בנסיבות העניין, כאשר
14 מדובר בבת ממשיכה [ראו מכתב המושב מיום 13.5.91 נספח ח2 לתגובת המשיבים ומכתב
15 המושב מיום 3.1.02 נספח ח3], הפועלת בשמו של אביה ואין מצידו כל טענה כי בתו פעלה
16 שלא בשמו או לטובת עניינו, משאישר שר הפנים הארכת מועד על סמך תצהירו הכן של
17 אילן אמיתי, והכל כאשר אי תיקון כתב התביעה עלול לגרום למר פרנס עוול באשר לא
18 יוכל הוא לתבוע פיצוי בעתיד - לא מצאתי בהחלטת ועדת הערר משום חוסר סבירות
19 קיצוני, אם בכלל, המצדיק התערבותו של בית משפט זה. משיקולים אלו אף לא ראיתי
20 מקום להתערב בפסיקת ההוצאות אשר הושגו על המשיבה 5 בעניין זה על ידי ועדת
21 הערר.
22
23

ההחלטה מיום 3.2.03 בעניין זכויות המשיבים

12. בפני בית משפט זה שבה וטוענת הועדה המקומית כי המשיבים לא המציאו אסמכתא
26 משפטית להיותם בעלי זכויות במקרקעין, בודאי לא במועד שהוקצב להם, ומשכך אינם
27 זכאים לפיצויים. לכל היותר, כך לטענת הועדה המקומית, המשיבים, בחלקם, הינם ברי
28 רשות מאת המושב שהוא עצמו בר רשות במקרקעין, ו"בר-רשות" אינו זכאי לפיצוי.
29



בתי המשפט

עמ"מ 000242/04

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1
2 לגרסת המשיבים מחזיקים הם בבתייהם משך עשרות שנים, לכולם זכויות חכירה
3 בנחלותיהם, אם רשומות הן ואם לאו. לטענתם, הכינוי "בר רשות" המופיע באישורי
4 הזכויות שנמסרו על ידי מנהל מקרקעי ישראל משמעותו אחת - חכירה, וכל ההבדל בינם
5 לבין מי מחברי המושב שלטובתו כבר רשומה חכירה בלשכת רישום המקרקעין נעוץ
6 בהליכי פרצלציה שעברה החלקה בה מצוייה נחלתו - אם כבר הוסדרו ההליכים הרי
7 שנרשמה חכירה, ואם לא - המחזיק מכונה "בר רשות" עד הסדרת הפרצלציה. עוד
8 מוסיפים המשיבים וטוענים כי לזכויותיהם ערך כלכלי לא מבוטל אותו יש לקחת בחשבון
9 במסגרת פרשנות סעיף 197 לחוק. המשיבים מבחישים כי עיכבו את מסירת המסמכים
10 וטוענים כי תלויים הם בקצב עבודתו של מינהל מקרקעי ישראל ובאישורים ובמסמכים
11 שמנפיק הוא, ומכל מקום אין להם כל כוונה להסתיר זכויותיהם וכי כל מסמך שקיבלו
12 הועבר עם קבלתו לוועדה המקומית.

13
14 13. סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה קובע כי "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה,
15 מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שבינם תחילתה של התכנית היה
16 בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור
17 בסעיף 200".

18
19 א. ביסוד חובת הפיצוי עומדים שני שיקולים, האחד - צדק חלוקתי, במסגרתו על
20 הציבור לשאת בנזק שנגרם לבעל המקרקעין בגין תוכנית המביאה תועלת לכלל
21 הציבור, והשני עניינו יעילות במסגרתו יש לאפשר לרשות המקומית להפנים את
22 העלויות הכרוכות בתוכנית מתאר אשר עלולה לפגוע בזכויות בעלי מקרקעין
23 ולהפעיל בהתאם את שיקול דעתה (ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ
24 נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, פ"ד מו(4) 627, 639-640, להלן
25 "פרשת פרי הארץ").

26
27 חריג לכלל הפיצוי הינו הפטור הקבוע בסעיף 200 לחוק, כאשר יש לערוך איזון
28 בין זכות הקניין, הכוללת בחובה את זכות הפיצויים, לבין אינטרס הציבור כי



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: כב' השופטת קובו אסתר

1 תקודמנה תוכניות המביאות לו לתועלת, בשים לב למעמדה של זכות הקניין
2 כזכות יסוד חוקתית.
3

4 ואכן, בשם ההגנה על זכויות אדם פורשה בהרחבה הזכות לפיצויים לפי סעיף
5 197 לחוק. כך ניתנה פרשנות מרחיבה לסוגי הפגיעות הנגרמות עקב התוכנית
6 (ע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, פ"ד מב(3) 228
7 , 234, ע"א 6826/93 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נא(2)
8 (309, 286). אם כי לעניין המונח "מקרקעין גובלים" ניתן לראות בפסק דין שניתן
9 לאחרונה על ידי בית המשפט העליון פרשנות המצמצמת את המונח דלעיל
10 למקרקעין הגובלים פיזית ב"קו הכחול" של התוכנית הפוגעת (בכפוף לשני
11 חריגים) (ראה ע"מ 2775/01 ויטנר שרגא ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון
12 ולבניה "שרונים" ואח' [פס"ד מיום 4.9.05 טרם פורסם]).
13

14 ג. לשון הוראת סעיף 197 נוקט, בנוסף למונח "בעל מקרקעין" גם במונח "בעל זכות
15 בהס".
16

17 כפי שאף ציינה ועדת הערר, בע"א 511/88 מנדלבאום נ' הועדה המקומית לתכנון
18 ובניה ראשון לציון, פ"ד מד(3) 522 קבע בית המשפט כי לשון זו רחבה דיה כדי
19 לכלול זכויות שאינן זכויות קניין במובן הצר, והעניק פיצוי לדייר מוגן לגבי קבע
20 כי "האינטרס של הדייר המוגן בנכס ראוי להגנה כמו האינטרס של השוכר או
21 החוכב, שכן בהקשר זה לאו דווקא טוהר קנייניות הזכות הוא הקובע, אלא
22 ערכה הכלכלי אשר נפגע עקב התכנית" (שם, בעמ' 527; הדגשה אינה במקור).
23 פרשנות זו מתיישבת עם מטרתו של החוק הבא להרחיב את מעגל הזכאים לפיצוי
24 בגין פגיעה (שם, בעמ' 527-528).
25

26 זכויותיו של בר-רשות נדונו בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בפרשת כפר
27 אז"ר (ת.א 175/91 כפר אז"ר מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית
28 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו, דינים מחוזי, כרך כו(5) 599).
29 בפסק דינו דחה בית המשפט את תביעתם לפיצויים של חברי מושב כפר אז"ר

משרד המשפטים



בתי המשפט

עמ"נ 000242/04

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים
 בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 משני טעמים חלופיים, האחד כי זכויות ברי-רשות (חברי המושב) או לכל היותר
 2 של המושב עצמו (שוכר לתקופה המתחדשת מידי 3 שנים) אינן מקנות להם פיצוי
 3 לפי סעיף 197, והשני כי התוכנית הפוגעת בוטלה על ידי תוכנית מאוחרת יותר.
 4 בית המשפט העליון, אליו הוגש ערעור, היה מוכן להניח, מבלי לפסוק בדבר, כי
 5 זכויותיהם של המושב וחבריו מאפשרים להם לקבל פיצויים לפי סעיף 197, אולם
 6 דחה את ערעורם מהטעם השני כי התוכנית הפוגעת בוטלה (ע"א 1950/96 כפר
 7 אז"ר מושב עובדים להתיישבות שיתופית ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון
 8 ולבניה אונו, דינים עליון כרך נד 566 מפי כבוד השופטת דורנר). מכאן שעניינו של
 9 בר-הרשות טרם נדון בפסיקת בית המשפט העליון לגופו.

10

11 באספקלריה זו יש לבחון את זכויותיהם השונות של המשיבים, הנבדלים זה מזה, אם כי
 12 אף לאחר בדיקתם הגעתי לכלל מסקנה כי אין בהבדלים בין זכויות המשיבים, לצורך
 13 סעיפים 197 ו- 200 לחוק, כדי לאיין זכותם לפיצוי (בכפוף להסתייגות הנוגעת למשיב 2,
 14 אילן שפירא).

15

16 מי מהמשיבים שהינו בעל זכות חכירה מהמינהל הרשומה בלשכת רישום המקרקעין,
 17 והמדובר במשיב 6 (גודמן יצחק) ובמשיב 10 (עזבון רכב, ז"ל) נראו שומתו של השמאי
 18 המכריע דין טענת הועדה המקומית כי לא הוכיחו זכויותיהם להדחות מניה וביה. זכות
 19 החכירה לתקופה של 49 שנה הינה זכות במקרקעין הראויה לפיצוי.

20

21 אציין כי במסגרת ערעור קודם (עמ"נ 149/03) העיד דוד רייזמן, מנהל האגף החקלאי
 22 במינהל מקרקעי ישראל, כי מינהל מקרקעי ישראל מאריך את חוזה החכירה רק למי
 23 שהיה בעבר חוכר. לגבי ברי-רשות טרם הגיעו לנוסח ולדוגמת חוזה, וכאשר הנושא יסוכם
 24 "אפשר יהיה לערוך תזת חכירה גם לברי רשות אשר אין בידם עדיין חוזה חכירה. אם
 25 אדם מוכר אצלנו כחבר אגודה, בעל נחלה והוא בר רשות, אפשר יהיה לערוך לו את
 26 החוזה" (ראו עמ"נ 149/03, עמ' 4 לפרוטוקול מיום 9.7.03). דברים אלו, מפי מי שמייצג את
 27 המינהל, מחזקים את טענות אותם משיבים שנכון לעכשיו הינם בר-רשות, כי ההבדל,
 28 בינם לבין מי מהמשיבים שנרשמה לטובתם חכירה בלשכת רישום המקרקעין, נעוץ
 29 בהליכי פרצלציה אשר טרם הסתיימו.



בתי המשפט

עמנ04/042/000242

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

מכאן לבחינת זכויות המשיבים באופן פרטני.

א.

אמירה רון - המשיבה 1. הועדה המקומית טוענת כי משיבה זו העבירה זכויותיה בנחלה עוד בשנת 1994. אכן, אישור מינהל מקרקעי ישראל מעיד על היותם של ה"ה עידית ודוד רון" "בר-רשות/חומר" (כך במקור, מבלי שהמיותר נמחק) בנחלה. המשיבה מודה כי אכן העבירה במתנה את זכויותיה לבנה דוד שהוא בן ממשיך, ועל כן אישור מינהל מקרקעי ישראל כבר מתייחס למצב המשפטי לאחר ההעברה, אם כי על פי נסח רשם המקרקעין האם אמירה עדיין רשומה כבעלת זכות חכירה אשר הסתיימה בשנת 1982 (נספח 16 לתגובת המשיבים). מעיון בתצהיר שנלווה לבקשה לשר הפנים להאריך את המועד להגשת תביעת פיצויים הצהירה עידית רון כי תצהירה נעשה בשמה ובשם אמירה רון (נספח ט לתגובת המשיבים), ומשאין בין יחידי משפחת רון מחלוקת מי יקבל את הפיצוי והועדה המקומית אינה נדרשת לשלם פעמיים פיצוי בגין אותה הנחלה - לא מצאתי לאיין זכויותיה של רון אמירה לקבל פיצויים.

לעניין טיב הזכויות, הרי שעולה מאישור הזכויות של עידית ודוד רון כי המינהל מבקש לסווג למשרדיו על מנת שיבוטל הסכם החכירה של אמירה רון וייחתם חוזה חכירה חדש (ראו נספח 11 לתגובת המשיבים). די בכך כדי לבסס זכות לפיצוי בגין הפגיעה במקרקעין.

ב.

עמנואל פרנס - המשיב 5. הועדה המקומית טוענת כי זכויות החכירה שלו הסתיימו בשנת 1982 ומאז לא הוארכו. דא עקא כי המשיבים הציגו תכתובת בין משפחת פרנס לבין מינהל מקרקעי ישראל ממנה עולה כי מאחר שנחלת המשפחה הינה חלק מחלקה, הרי שכל עוד לא נעשתה פרצלציה אין אפשרות לחדש את חוזה החכירה, והשטח יהיה מוחכר במסגרת חוזה המשבצת של המושב עד לפרצלציה (ראו מכתבים נספחים 14 - 15 לתגובת המשיבים). כאמור, ביטוי למדיניות זו ניתנה אף על ידי מר רייזמן בעדותו [עמ"נ 149/03, פרוטוקול מיום 9.7.03 בעמ' 2, נספח יג לתיק מוצגי הועדה המקומית].



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים
 בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

- 1
 2 אילן שפירא (המשיב 2), משפחת רוזנשטיין (המשיבים 3-4), משפחת מרקוביץ
 3 (המשיבים 7-8) ושני אביבה (המשיבה 9). אלו הם כולם בדי-רשות על פי
 4 אישורים שונים שהונפקו להם על ידי המינהל. לדבריו של מר רייזמן, יחתמו
 5 עימם חוזי חכירה. בנוסף לדברים אלו, חוזה המשבצת של המושב עצמו עיקרו
 6 זכות שכירות ובהתחשב בכך כי מדובר בבית מגורים המוחזק על ידי המשיבים
 7 מזה שנים רבות, בהסתמך על האישור הפרטני של המושב לגבי כל אחד ואחד
 8 מהמשיבים כי הינם חברי המושב ובעלי הנחלה הרלוונטית, ובשים לב כי לשני
 9 אביבה אף ניתנה בשנת 2000 התחייבות לטובת בנק למשכנתאות בסך של חצי
 10 מילון ש"ח (1) [נספח 10 לתגובת המשיבים] בכל אלו, במצרף, יש כדי לאשש
 11 זכויותיהם. אוסיף עוד כי לזכות המשיבים יש ערך כלכלי לא מבוטל והדברים
 12 באו לידי ביטוי אף בשומתו של השמאי המכריע אשר קבע כי "צורת הרישום של
 13 בר-רשות הינה צורת רישום מקובלת במושבים, לאור המבנה המשפטי של
 14 המושב והיחסים המשפטיים עם ממ"י, כך ששווי נחלה במושב מגלם עובדה
 15 זו... זכות "בר-רשות" בנחלה במושב, לאור הנתונים הספציפיים, הינה "בדרגה
 16 ראשונה" של זכויות בר-רשות, ואינה נופלת בשווייה מהשווי הכלכלי של זכות
 17 החכירה בנכס דומה" [עמ' 17 לשומה] ובהמשך העריך את שווי הנחלות בסכומים
 18 שבין 400-600 אלף דולר. בהתאם, ולאור מעמדה של הזכות לפיצויים, רואה אני
 19 בזכותם של משיבים אלו כברי רשות, זכות במקרקעין לעניין סעיף 197 אשר יש
 20 לפצות עבור הפגיעה בה.
 21
 22 דברי אלו כפופים להסתייגות אחת והיא לעניין זכותו של אילן שפירא - המשיב
 23 2. במועד בחינת הזכויות על ידי השמאי, הזכות בנחלה היתה רשומה במינהל
 24 כשייכת ל"יתמר ואילן שפירא", ומכאן טענתה של הועדה המקומית כי לכל היותר
 25 יש לו, למשיב זה, זכות לקבל מחצית מהפיצוי שהועמד על סך כולל של \$24,000.
 26
 27 המשיבים הציגו בפני אישור מינהל מקרקעי ישראל לפיו מלוא הזכויות הועברו
 28 ע"ש הבעל, אילן, בעקבות הסדר הגירושין אליו הגיעה עם תמר, אולם אישור זה
 29 נושא תאריך 19.1.04 [ראו נספח 2 לתגובת המשיבים] לאחר אישורה של תוכנית

משרד המבחן - תל אביב



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 הבינוי הפוגעת בעוד החוק קובע כי על הזכאי לפיצוי להיות בעל זכויות במועד
2 אישור התוכנית. עוד הובא לעיוני העמוד הראשון של הסכם גירושין משנת 1993
3 (לפני אישור התוכנית הפוגעת) לגביו נטען כי במסגרתו הועברו בסופו של דבר
4 למשיב זה מלוא הזכויות בנחלה.

5
6 לאור האמור הנני קובעת כי בכפוף להמצאת התחייבות מעם משיב זה כי ישפח
7 את הועדה המקומית על כל סכום שתתבע בו, אם תתבע, על ידי גרושתו, ישולם
8 מלוא הפיצוי אף למשיב זה.

9
10 16. סיכומה של נקודה זו; המשיבים הוכיחו במידת ההוכחה הנדרשת כי יש להם זכויות
11 בנחלותיהם - אם בתורת חוכרים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם בתורת
12 חוכרים בעבר וברי רשות בהווה כאשר כל ההבדל בינם לבין מי שנרשם בלשכת רישום
13 המקרקעין כחוכר הינו הליכי פרצלציה, ואם כברי-רשות היונקים זכותם מחוזה
14 המשבצת של המושב, מדברי מר רייזמן ומהערך הכלכלי של הזכות כמפורט דלעיל. לאור
15 מעמדן של זכויות הקניין, די בכל אלו כדי להוכיח זכות ראויה לפיצוי לפי סעיף 197
16 לחוק.

ההחלטה עיקרית מיום 12.9.04

17 17. סעיף 197 לחוק אינו עומד לבדו, אלא מצטרף אליו ומשלים אותו סעיף 200 הקובע את
18 התנאים למתן פטור מתשלום פיצויים. הוראתו כדלקמן:

19
20
21
22
23 "200. פטור מתשלום פיצויים

24
25 לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת
26 ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר
27 בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

28 (1) ...

29 (2) ...



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

...

(11) "...

[הדגשה אינה במקור]

- 1
2
3
4
- 5 מעיון בהחלטת ועדת הערר עולה כי אכן הוראות תוכנית הבינוי הפוגעת נמנות על אחת
6 מההוראות שבסעיף. אף תנאי הסבירות הוכרע במידת מה על ידי ועדת הערר כאשר נטתה
7 היא לסבור כי בנסיבות, פגיעה בשעור של עד 5% המאפיינת את מרבית המשיבים (למעט
8 שפירא ומשפחת מרקוביץ), הינה בגדר הסביר. לטענת המשיבים הפגיעה בנחלתם אינה
9 סבירה, אולם מאחר ואין לפני ערעור של המשיבים, קביעתה של ועדת הערר כי בנסיבות
10 העניין הפגיעה סבירה בעינה עומדת. באשר למשיב 2 (אילן שפירא) ולמשיבים 7-8 (הי"ה
11 מרקוביץ), אשר הפגיעה במקרקעיהם עולה בשיביר אחוז על 5%, שקלתי אם להשיב את
12 התיק לדיון בוועדת הערר למען תקבע ממצאה לעניין רכיב הסבירות ככל שמתייחס הוא
13 למשיבים אלו. אולם נוכח התמשכות ההליכים מזה שנים ארוכות, הגיעה שעתו של תיק
14 זה לבוא לידי סיום והנני קובעת כי אף לגבי נחלות אלו הפגיעה היא סבירה, בהתחשב –
15 כמצוות הפסיקה – באיזון שבין שעור ירידת ערך הקרקע, במידת פיזור הנזק ובאינטרס
16 החיוני הציבורי הגלום בתוכנית (ראו פסק דינו של כבוד המשנה לנשיא השופט אור
17 בדנ"א 1333/02 ו – 1346/02 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' יהודית הורוויץ
18 ואח', פדאור [לא פורסם] 04 (4) 172, להלן "דנ"א הורוויץ").
- 19
- 20 משקבעתי כי שנים מבין שלושת התנאים שבסעיף 200 מתקיימים, ומשכל התנאים
21 מצטברים הם (ע"א 4390/90 אלישר נ' מדינת ישראל – הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
22 מחוז מרכז, פ"ד מז(3) 872, 876), הרי שנתר עוד להוכיח את הרכיב השלישי, רכיב הצדק
23 – האם אין זה מן הצדק לשלם למשיבים פיצויים.
- 24
- 25 חוזרת וטוענת הועדה המקומית כי המושב יזם הקמתו של הקניון, והוא אף בעל 45%
26 מהזכויות בחברת "בית חרות-ליש חברה לפיתוח בע"מ" (להלן: "החברה") שהוקמה
27 לצורך מימוש פרויקט הקניון. המשיבים, כחברי המושב, הינם יחדיו בעלי זכויות בשיעור
28 של 6.25% בקניון אשר שוויו נאמד ב – 22 מליון דולר. על כן, כך על פי הועדה המקומית,
29 המשיבים מתעשרים פעמיים: פעם אחת כבעלי זכויות בקניון ששוויו עלה בעקבות



בתי המשפט

עמנ04/04242000

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 תוכנית הבינוי הפוגעת, ופעם שנייה כתוצאה מתביעת פיצויים בגין נזקים שוליים וזניחים
2 אשר נגרמו לטענתם משינוי אותו קניון עצמו.

3
4 עוד טוענת ועדת הערר כי מסמכים מצביעים על כך כי המשיבים כלל לא התנגדו להקמת
5 של הקניון ובסופו של יום אף יצאו נשכרים הן מעצם הקמתו והן מהשבחתו בתוכנית
6 הבנוי הפוגעת וכי היה על ועדת הערר לשקול ולתת ביטוי לכך כי כפות ידי המשיבים לא
7 היו נקיות וכי הסתירו מידע באופן מכוון מעם הועדה המקומית משך זמן ממושך בדבר
8 זכויותיהם האמורות בקניון.

9
10 מוסיפה וטוענת הועדה המקומית כי ועדת הערר שגתה משראתה בהקמת הקניון פגיעה
11 במשיבים שיש לקחתה במסגרת שיקולי הצדק. לא זו בלבד כי קביעה פוזיטיבית שכזו
12 נערכה מבלי שתיתמך בחוות דעת שמאית, אלא שאף אם קיימת פגיעה, התביעה בגינה
13 התיישנה זה מכבר ושר הפנים לא אישר הארכת המועד להגשתה. אשר לספקות אותן
14 העלה שר הפנים באשר לחוקיות השינוי בבניוי באמצעות התוכנית הפוגעת, הרי
15 שסמכותו של השר מיניסטרילית, ואמירתו אינה אלא אמירה בלתי מחייבת בהיבט
16 המשפטי.

17
18 לעומתה, טוענים המשיבים כי הזכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הינה
19 הכלל, ואילו הפטור מפיצויים זוכה לפרשנות מצומצמת לאור המהפכה החוקתית
20 הכללית, ובכלל זה חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

21
22 אין המשיבים חולקים על כך כי למושב 45% מהזכויות בקניון. במושב בית חרות 72
23 חברים, ובחשוב אריתמטי פשוט לכל אחד מהתושבים, לרבות כל אחד מהמשיבים, יש
24 0.625% זיקה לזכויות בקניון, אם כי לטענת המשיבים הזיקה הינה ערטילאית ואו
25 עקיפה. מכל מקום, הועדה המקומית גבתה ואו אמורה לגבות היטל השבחה בסדרי גודל
26 של מיליוני דולרים, ולא זכור כי היא ביקשה לפטור כל אחד מהמשיבים "יזמי
27 הפרוייקט" ב - 0.625% מאותם היטלי השבחה. כמו כן, אין להביא בחשבון לעניין
28 חישוב הפיצוי את ההשבחה שנגרמה למשיבים, אם וככל שנגרמה, וזאת משום
29 שהשבחה נובעת מתוכנית הקמת הקניון - ואילו במקרה דנן יש לבדוק אם צמחה

התביעה מוגשת על ידי המשיבים



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 השבחה מאישור תוכנית הבינוי הפוגעת - שלגרסת המשיבים גרמה היא להם רק לנזק.
2 מכל מקום, חזקה על השמאי המכריע כי אמד את השלכותיה של התוכנית הפוגעת,
3 לרבות הטבתה (אם וככל שהביאה ברכה למשיבים) ומשקלול כל האמור הכריע שומתו.
4

5 עוד מוסיפים וטוענים המשיבים כי אין כלל תחולה לסעיף 200 לחוק התכנון והבניה,
6 באשר זה חל אך במקום בו התוכנית הינה תוכנית אשר קויימו לגביה הליכים הנדרשים,
7 ואילו בענייננו, בוצעו שינויים מהותיים במסגרת תוכנית הבינוי הפוגעת, בניגוד לתוכנית
8 הסטטוטורית התקפה, היא עח/132/1 על נספחיה, והכל מבלי שניתנה זכות התנגדות.
9

10 בהיותו חריג לכלל הפיצויים, הנטל להוכיח את כל יסודות סעיף 200 לחוק הינו מטבע
11 הדברים על המבקש פטור, הועדה המקומית (פרשת פרי הארץ, בעמ' 644; ע"א 1188/92
12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי, פ"ד מט(1) 463, 481).
13

14 החלטתה של ועדת הערר כי רכיב הצדק לא הוכח בפניה התבססה על מספר הנמקות.
15 לעניין היותם של המשיבים בעלי עניין בתוכנית הבינוי הפוגעת לא מצאה היא לנכון
16 לקשור בין הדברים, וכיוצא בזה להותיר את המשיבים כשהם נושאים בנזק לבדם. הועדה
17 סברה כי מצב מעין זה עלול להוביל לכך כי בכל פרויקט בניה יפתח הפתח לטעון כי
18 לתושבים סביבו צומחת טובת הנאה אותה יש לשקול במסגרת תביעת פיצויים. ואולם,
19 ניכר כי החלטתה של ועדת הערר שלא ליתן פטור התבססה בעיקר על כך שהמשיבים לא
20 פוצו בשל תוכנית הקמת הקניין (מחמת התיישנות טענותיהם) וכי תוכנית הבינוי
21 התקבלה שלא כדין.
22

23 בעקרון, על הועדה המקומית לשכנע כי אין זה צודק להעניק פיצוי. היינו, עליה להוכיח
24 את תנאי הפטור, ובכלל זה תנאי הצדק שעיקרו "שלילי" - כי אין זה צודק לשלם לנפגע
25 פיצויים (ראה אף הטעמתו של המשנה לנשיא מצא בסעיף 4 לפסק דינו בדנ"א הורוויץ).
26 לעיתים, עומדת הרטוריקה המשפטית, בדיונה בסעיף זה, על השאלה האם זה צודק
27 לפצות את הנפגע, חרף ניסוחו של הסעיף. רטוריקה זו מבקשת כנראה להגיע לתוצאה
28 שעושה צדק, תוך בחינת משמעות שלילת הפיצוי מהנפגע, ובעצם ויכול שזה פן נוסף
29 לבדיקת הנושא.

משרד המבחן



בתי המשפט

עמנ04/042/000242

בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1

2

22. האם הוכיחה הוועדה המקומית מדוע אין זה צודק להעניק למשיבים פיצויים ?

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

דומה כי הטיעון המשמעותי ביותר מבין טיעוני הוועדה המקומית הינו זה המתמקד בזכויותיהם של המשיבים אשר לכאורה נהנים משני העולמות, הן כבעלי זכויות במקרקעין הנפגעים הזכאים לפיצוי והן כבעלי זכויות בקניון מתוקף חברותם במושב ואחזקותיו בחברה.

גם אם יש ממש בטיעון זה של הוועדה המקומית, בנסיבות אשר תפורטנה משקלו, אף כי הוא בא בכלל החשבון, אינו גבוה. ראשית, אחזקות המשיבים בקניון הינן עקיפות – כל אחד מהזיק ב 0.625% מכלל הזכויות בחברה, והכל באמצעות המושב. שנית, בחינת טובת ההנאה שצמחה למשיבים אינה נבחנת אל מול תוכנית הקמת הקניון ששוויי הנטען על ידי הוועדה המקומית הינו 22 מליון דולר, אלא יש לבחון את טובת ההנאה, אם וככל שנוצרה למשיבים, כתוצאה מתוכנית הבינוי הפוגעת בהשוואה לתוכנית הקודמת עח1/132. בהשוואה זו כבר אין מדובר ב - 22 מליון דולר אלא 3.6 מליון דולר בלבד, וגם זאת בגדר הנטען (ראו חוות דעתו של השמאי טיגרמן מטעם הוועדה המקומית, נספח י' לתיק מוצגיהם, מיום 2.2.04). לא זו בלבד כי חוות דעת זו הוגשה לאחר שהשמאי המכריע ביסס שומתו, אלא שמדובר בסכום שהוא יחסית זניח, במיוחד לאור ההנמקה הבאה, השלישית, שהיא העיקר: בעקרונות שומתו קבע במפורש השמאי המכריע כי הוא מתחשב בכל היסודות המצויים בתוכנית הבינוי הפוגעת, הן אלו הפוגעים בשווי המקרקעין והן אלו המשביחים אותם, ככל שישנם כאלה, וקביעתו הינה משוקללת (ראו סעיף 7.5 לחוות דעתו וכן ע"א 600/89 גדעון וברמלה בע"מ, נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, 410). משכך, בנסיבות העניין, הצדקה זו של הוועדה המקומית למתן פטור דינה להדחות.

23. מוסיפה הוועדה המקומית נימוק נוסף למתן הפטור והוא כי אין זה צודק להעניקו בשל ידיעתם של המשיבים על התוכניות השונות.



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 אף אם אצא מתוך נקודת הנחה כי המשיבים ידעו על תוכנית הבינוי הפוגעת עוד בשנת
2 1996, ובחרו שלא להתנגד לה, אין בכך נימוק שיש בו לאיין את תביעתם לפיצויים. הגשת
3 התנגדות לתוכנית זו או אחרת אינה תנאי להגשת תביעת פיצויים. הזכות לפיצוי קבועה
4 בחוק, מבלי שתהיה חובה להגיש קודם לכן התנגדות. אינני רואה על כן רלוונטיות לעצם
5 ידיעתם של המשיבים בדבר התוכנית הפוגעת. לו היו המשיבים מגישים התנגדות, וזו
6 היתה נדחית, ברי שיכולים היו להגיש לאחר מכן תביעת פיצויים לפי סעיף 197. קל וחומר
7 אם לא הגישו התנגדות. עוצמתה של הזכות הקניינית אינה מאפשרת הוספת דרישות
8 אשר יש בהן כדי לצמצם את תחולתו של הסעיף.

9
10 טענה נוספת מפי הועדה המקומית מתייחסות לכך כי תוכנית הבינוי טרם מומשה
11 במלואה, אולם אין בטענה זו ממש. השמאי המכריע קבע כי יש לבחון את הפגיעה לאורה
12 של התוכנית הפוגעת, שנכון לתאריך הקובע (מועד אישורה) הבינוי לא יכול היה להיות
13 מבוצע בפועל. על פי אותו הגיון, לא התייחס השמאי המכריע לטענות המשיבים כי
14 אלמנטים אשר היו אמורים להפחית את הפגיעה במקרקעיהם טרם בוצעו (קיר אקוסטי)
15 או לטענותיהם כי שילוט הנמצא במקום הוצב שלא כדין ופוגע אף הוא. כפי שאף קבעה
16 ועדת הערר - הפיצוי ניתן בגין פוטנציאל הפגיעה במועד אישורה של תוכנית הבינוי
17 הפוגעת וככל שמדובר באלמנטים המחויבים על פי התוכנית שלא בוצעו או שאינם
18 חוקיים, תרופתם של המשיבים הינה בעמידה עיקשת על אכיפת התוכנית והדין.

19
20 טענה אחרונה עניינה בחינת שיעור הפגיעה ביחס לשווי הכולל של נחלת המשיבים, ולא רק
21 אל מול שווי חלקת המגורים. יש לדחות טענה זו. השמאי המכריע קבע כי בחינת הנזק
22 תעשה ביחס לחלקת המגורים בלבד הגובלת בפרוייקט הקניון, והמהווה מגרש נפרד
23 מבחינה תכנונית, מבלי להתייחס לחלקים נוספים של המשק המהווים חלק מהנחלה.
24 קביעה זו הינה בתחום שבמומחיותו ובמקצועיותו של השמאי המכריע, וממילא אין אנו
25 נמצאים בערעור על השומה, כפי שאף מודה הועדה המקומית בסיכומיה (סעיף 51.1).

26
27 סיכומם של דברים, נימוקי ה"צדק" אותם העלתה הועדה המקומית במטרה לפטור
28 אותה מלשלם פיצויים למשיבים אינם עומדים במבחן הביקורת השיפוטית. משכך לא
29 היה כלל מקום להידרש דווקא לנימוקים אשר אנליטית ניתן לייחסם למשיבים ושעניינם

מס' 000242/04 עמנ



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 מדוע יש להעניק להם פיצויי. ואולם, למעלה מן הדרוש, אוסיף כי אף לגופם נימוקי ועדת
2 הערר בהקשר זה אינם מקובלים עלי, ככל שסברה ועדת הערר כי המשיבים פוצו רק בגין
3 חלק מהפגיעה בנחלותיהם, שכן יתר רכיבי הפיצוי הנוגעים לעצם תוכנית הקמת הקניון
4 התיישנו, הרי שאין כל קביעה שיפוטית או שמאית כי תוכנית זו אכן פגעה במשיבים ולא
5 היה מקום לשקול נימוק זה, ובדאי שלא ליתן לו משקל גבוה. זאת ועוד, תוכנית הבינוי
6 אשר נטען לגביה כי התקבלה שלא כדין מעולם לא בוטלה על ידי ערכאה שיפוטית או
7 בהליך תכנוני אחר, אלא שהיא שרירה וקיימת ולפיכך לא ניתן להגדירה כתוכנית שאינה
8 כדין, כך שגם שיקול זה אינו ממין העניין.

9
10 והערת אנב נוספת. לדבריה של הועדה המקומית ערכו של הנכס, פרויקט הקניון, עלה
11 בשל תוכנית הבינוי הפוגעת. אם וככל שיש ממש בטענה זו הרי שעתידה הועדה המקומית
12 לגבות היטל השבחה מעם בעלי הזכויות בקניון, החברה. נאמנים לשיטתה של הועדה
13 המקומית, כי המשיבים הינם חלק מהחברה, הרי שיש לייחס היטל זה גם למשיבים. דא
14 עקא כי לא נאמר על ידי הועדה המקומית כי בכוננתה להפחית מהיטל זה את אותם
15 הנזקים שגרמה תוכנית הבינוי הפוגעת ליחיד המושב, המשיבים שבפני, דבר שמן הראוי
16 היה לעשותו לו היתה מתקבלת גרסתה. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בפרשת פרי
17 הארץ: "העלאת ערכם של המקרקעין, שהביאה עמה התכנית, היא גורם שכבר נלקח
18 בחשבון על-ידי בית המשפט קמא במסגרת חישוב הפגיעה לצורך האמור בסעיף 197...
19 ואכן, המסגרת של חישוב הפגיעה לצורך סעיף 197 היא המקום הנאות (וגם היחיד)
20 להתחשבות בשיקול של השבחה שבצד התכנית. אין להתחשב בגורם זה מחדש גם
21 במסגרת הבדיקה אם פגיעה זו הינה סבירה לצורך סעיף 200. יש בכך כפילות מיותרת,
22 הממעיטה את עוצמת הפגיעה פעמיים, (אין בכך כל הצדקה או היגיון" (בעמ' 647).
23 ואוסיף אני כי אין להתחשב בהשבחה אף לא לעניין תנאי הצדק.

24
25 טרם אסים אציין עוד כי הועדה המקומית מלינה על כך שנעדת הערר התעלמה מבקשות
26 ביניים רבות, מוצגים וראיות שהובאו לדיון בפניה. ככל שלא ניתנה לוועדה המקומית
27 הזדמנות לקבל החלטות בבקשות הרבות שהגישה, הרי שבמסגרת ערעורה כאן ניתנה לה
28 הזדמנות, אשר נוצלה, להשמיע עמדותיה וטיעוניה המשפטיים. על מנת שלא אחטא אני
29 לוועדה המקומית, נותר עוד לדון בטענתה בעניין הוצאות השמאי המכריע אשר הושתו
30 עליה. בהתחשב בכך כי הועדה המקומית דחתה את בקשתם של המשיבים לפיצויים

26



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו

בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1 ונאלצו הם לכתת רגליהם לועדת הערר על מנת לקבל זכויותיהם, אף אם בסופו של יום
2 אושר רק 27% מסך תביעותיהם - לא מצאתי כי יש להתערב בהחלטה זו.
3
4

סוף דבר

5
6
7
8 27. דין הערעור אשר הוגש בגין שלוש ההחלטות של ועדת הערר, להדחות.
9

10 כך, נדחות טענותיה של הועדה המקומית לעניין זכויותיהם של המשיבים – לצורך ההליך
11 שבפני די אם הוכיחו המשיבים כי הינם לכל הפחות ברי-רשות בנחלות אשר ספגו פגיעה
12 בגין תוכנית הבינוי הפוגעת. האמור בכפוף לדבריי בעניין המשיב 2, אילן שפירא, כמפורט
13 בסעיף 15ג) לפסק דין זה.
14

15 כן נדחית טענתה של הועדה המקומית לעניין תיקון כותרת תביעתה של המשיבה 5
16 והחלפת שמה של דליה אמיתי בשמו של אביה, עמנואל פרנס. נימוקי ועדת הערר בכגון
17 דא מקובלים עלי, בפרט כאשר בעלה של המשיבה 5 פעל בשמו של מר פרנס, וזאת עוד
18 מתחילת ההליך בבקשה לשר הפנים להארכת המועד להגשת התביעה לפיצויים ובתצהיר
19 אשר צורף לו.
20

21 עוד יש לדחות את בקשתה של ועדת הערר לפטור אותה מממתן פיצויים למשיבים, אם כי
22 לא מנימוקי ועדת הערר, אלא משום שהועדה המקומית לא העמידה כל תשתית ראויה
23 במסגרת שיקולי הצדק למתן פטור כאמור.
24



בתי המשפט

עמנ04/000242

בבית המשפט המחוזי תל - אביב יפו
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים
בפני: בפני כב' השופטת קובו אסתר

1

2

3 28. בנסיבות העניין, הועדה המקומית תשא בהוצאות המשיבים וכן בשכר טרחת עורך דינם
4 בסכום של 30,000 ש"ח בצרוף מע"מ. סכום זה ישא הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום מתן
5 פסק דין זה ועד לתשלום בפועל.

6

ניתן היום ה' בטבת, תשס"ו (5 בינואר 2006) בהעדר הצדדים.
המזכירות תשלח העתק מפסק דין זה לבאי כוח הצדדים.

7

8

9

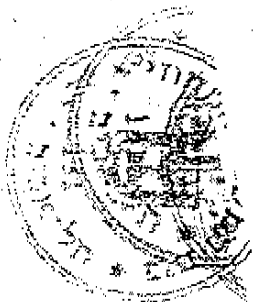
10

11

(→)

קובו אסתר, שופטת

12



בית המשפט המחוזי בתל-אביב
מאשר
אני מברך ומתאם למקור
שדעתך זה גבר ומתאם למקור
משרד המשפטים
מנכ"ל