



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיוט

המבקשים  
בה.פ. 770/00

ה.פ. 00 770/01 - ה.פ. 588/01

בענין:

1. יואש שפירא
2. יורם שפירא
3. מלכה שפירא
4. עדינה טל  
ע"י ב"כ עוזי קמר

המבקשים  
בה.פ. 588/01

1. אלכסנדר כהן
2. אליעזר כהן
3. גدعון גולדשטיין
4. עמירם גולדשטיין  
ע"י ב"כ עוזי קמר

ג ג ד

המשיבת

המועצה המקומית גבעת שמואל  
ע"י ב"כ עוזי גלאון

ה.פ. 619/01

1. המועצה המקומית גבעת שמואל  
ע"י ב"כ עוזי גלאון

המבקשות

2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - מחוז  
מרכז  
ע"י ב"כ עוזי ברנד

ג ג ד

המשיבים

1. יואל שפירא
2. יואש שפירא
3. יורם שפירא
4. מלכה שפירא
5. עדינה טל  
ע"י ב"כ עוזי קמר



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

**בפני:** כב' השופטת אסתר חיוט

### פסק דין

#### מבוא

1. בעליים פרטיים של קרקע, שייעודה חקלאי, חתמו על הסכם עם רשות  
2. מקומית, לפיו רשות הרשות להפקיע מידם, במסגרת תוכנית המשנה את  
3. ייעוד הקרקע למוגרים, שטחים ציבוריים בהיקף המגיע כדי 55%, **לא פיצוי**  
4. כספי.

5. עוד נקבע באותו הסכם, כי אף אם בעתיד ישונה יעודם של השטחים  
6. המופקעים למסחר, לא יהיו בעלי הקרקע זכאים להחזיר הקרקע ו/או  
7. לפיצויים בגין שינוי הייעוד, כאמור, ולא יתבעו דבר בהקשר זה.

8. מה תוקפו ומה נפקותו של הסכם זה, ומה תוקפו של סעיף בתוכנית בנין  
9. עיר הניל, הקובע כי מגרשים מסוימים, שנכללו בתוכנית בשטחים  
10. מסחריים - "יוקנו למועצה המקומית על פי הסכם שייחתם בינה ובין בעלי  
11. הקרקע"?

12. אלו הנו, בטעמיה, השאלות המרכזיות העומדות לדין בהליכים המאוחדים  
13. שבפניי.

### העובדות הרכיבות לעניין

14. ביום 12.9.94 אושרה תוכנית בנין עיר שמספרה מ/במ/ 3075 (להלן -  
15. "התוכנית"), לפיו שונה ייעודה של קרקע חקלאית המצוייה בתחום המועצה  
16. המקומית גבעת שמואל (להלן - "המועצה"), ונקבעו בהאזורים בנייה לצורך  
17. הקמת 1,365 יחידות וכן מבנים ושטחים לרוחה ציבורית.





בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

- 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5
  - 6
  - 7
  - 8
  - 9
  - 10
  - 11
  - 12
  - 13
  - 14
  - 15
  - 16
  - 17
  - 18
  - 19
  - 20
  - 21
  - 22
  - 23
  - 24
- .3. התוכנית (תקנון ותשריט) צורפה כנספחים ב' ו-ג' לה.פ. 000770/00 וכנספחים ג' ו-ד' לה.פ. 588/01, והיא מתייחסת לשטח כולל של 000.272.700 דונם, באזור המזרחי של היישוב.
- .4. התוכנית אושרה בהליך מזורז, על פי **חוק הליבי תכנון (הוראת שעה)**, התשנ"ז - 1990 (להלן - "חוק הוליל"), ומועצת צוינה בה כיוזמת ומכמיגשה.
- .4. בין החלקות שעלייהן חלה התוכנית, נכללה חלקה 30 בגוש 6392, שטחה 27,000 מ"ר, והינה בבעלות משותפת של יואל שפירא ושל המבוקשים בה.פ. 770/00 (בעליים אלה יקראו להלן, יחד - "שפירא וטל").
- .4. כמו כן, נכללה בתוכנית חלקה 29 בגוש 6392, שטחה 15,445 מ"ר, והינה בבעלות משותפת, מתוקף ירושה, של המבוקשים בה.פ. 588/01 (בעליים אלה יקראו להלן, יחד - "כהן וגולדשטיין").
- .4. במסגרת התוכנית הוקצו למועצה, ללא תמורה, שטחים בשיעור 40%, מתוך החלקות, שעלייהן חלה התוכנית, ובכללן חלקות 29 ו-30, וזאת כשטחים ציבוריים, לצורכי דרכים, בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, ואילו מותר השטח של כל אחת מחלקות אלה יועד על פי התוכנית, ברובו, למגורים ובחלקו לאזור מסחרי.



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיוט

1        5. המגרשים מتوزע החלקה המקורית 30, שייעדו לאזרר מסחרי, הם מגרשים  
2        30/16 ו- 30/15, שטחם הכלול 4,050 מ"ר, ואילו המגרש מتوزע החלקה  
3        המקורית 29, שייעד כאזרר מסחרי, הוא מגרש 29/8, שטחו הכלול 2,317  
4        מ"ר.  
5

6        6. מגרשים אלה, הם סלע המחלוקת בהליכים שבכאן, ויקראו להן -  
7        "המגרשים המסחריים נשוא ההליכים שבכאן".  
8

9        9. בשנת 1993, במהלך הכנות התוכנית, ערכה המועצה נוסח של הסכם  
10      המתייחס להפרשות המתוכנות לטובות המועצה מتوزע השטחים הכלולים  
11      בתוכנית.  
12

13      13. נוסחו של הסכם זה יובא להלן במלואה, בשל העובדה אחד המסמכים  
14      המרכזיים בהליכים שבכאן -  
15

הסכם

"

16      17. שנערך ונחתם ביום בחודש ינואר 1993 בין  
18      19. \_\_\_\_\_  
20

21      21. מצד אחד

(להלן - "בעלי הקרקע")

22      22. לבין

23      23. מועצת מקומית גבעת שמואל

24      24. מצד שני

(להלן - "המועצה")  
25



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

## **בפני:** כב' השופטת אסתר חיות

1      והואיל הקrukם הם הבעלים של המקrukם בגבעת  
2      שמואל הידועים כוגש \_\_\_\_\_ חלקות \_\_\_\_\_  
3      בשלמות, וחלי חקלות בגוש \_\_\_\_\_ חלקות \_\_\_\_\_  
4      (להלן - "הקרקע"):  
5      והקרקע כלולה בתוכנית בנין ערים שמספרה ממ/במ/  
6      3075 בגבעת שמואל (להלן - "התכנית"):  
7      והתכנית מוגשת לועדה המחויזת לבניה ולמגורים  
8      במחויז המרבץ:

**לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

- 11 כל האמור במבוא להסכם זה מהוות חלק בלתי נפרד ממנו.  
12 בעלי הקרקע מצהירים כי הם מודעים להוראות חוק התכנון  
13 והבנייה בעניין הפקעות וمبינים את זכויותיהם וזכויות  
14 המועצה על פיהם.

15 מוסכם בין הצדדים כי במסגרת התכנית, ועל אף האמור  
16 בסעיף 190(א') לחוק התכנון והבנייה, המועצה תפקיע את  
17 השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה עפ"י התכנית  
18 בהיקף העולה על 40% ועד 55% משטח הקרקע (להלן -  
19 "ההפקעה").

20 למינות שההפקעה תהיה בהיקף העולה על 40% כאמור,  
21 מוסכם בזאת כי בעלי הקרקע לא יהיו זכאים ולא יתבעו  
22 מהמועצה כל פיצוי בגין ההפקעה שעל פי התכנית הניל'.  
23 מוסכם בין הצדדים כי אף אם בעתיד ישונה למסחר יudos  
24 של שטחים מופקעים, בעלי הקרקע לא יהיו זכאים ולא  
25 יתבעו את החזר הקרקע ו/או פיצויים כלשהם בגין שינויי



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בֵּית מִשְׁפָט מְחוֹזֵי תֶּל אַבִּיב־יִפוּ

**בפני: כב' השופטת אסתר חיות**

1       היעוד של חלק ההפקעה העולה על 40% משטח הקרקע,  
 2       וזאת למרות האמור בהוראות סעיף 196 לחוק ה��נון והבנייה.  
 3       המועצה מתחייבת לשאת ולשלם במקום בעלי הקרקע בכלל  
 4       הטיסים ו/או ההייטלים ו/או תשломוי חובה אחרים אשר  
 5       יוטלו, אם יוטלו, על ההפקעה הניל'ן ו/או על בעלי הקרקע  
 6       בגין ההפקעה העולה על 40% משטח הקרקע ו/או הנובעים  
 7       מהסכם זה, ובכלל זה מס שבך מקרקעין, מ.ע.מ. והיתל  
 8       השבחה, וזאת במועדים ובשעורים שיקבעו לצורך זה ע"י  
 9       הרשויות המוסמכות.

10

11       ולראיה באו הצדדים על החתום:

12

13

בעלי הקרקע

המועצה

14

15

הסכם זה ייקרא להלן - "הסכם מ- 1993".

16

17

18       שפירא וטל חתמו על ההסכם מ- 1993, בהתייחס לחלקה 30 (ר' נספח ה')

19

.7.  
לה.פ. (770/00).

20

21       אלכסנדר כהן חתום אף הוא על ההסכם מ- 1993, בהתייחס לחלקה 29, אך  
 22       באותו שלב הייתה עדין דודתו, ציפורה כהן, בעלת הקרקע והוא חתום  
 23       כמיופה כוחה (ר' נספח ה' לה.פ. 588/01 וכן עדותו בעמ' 43 ל פרוטוקול הדיוון  
 24       מיום 3.2.02 מול הש' 17-28 ועמ' 44 מול הש' 1-3). לאחר פטירתה, באו כהן  
 25       וגולדשטיין בנו ליליה כירשימים, בכל הנוגע לזכויות בחלקה 29 הניל'ן.



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

**בפני: כב' השופטת אסתר חיות**

1

פריט לשפירה, טל, וכחן, חתמו על הסכם בנוסח זה גם יתר בעלי המקראין  
שבתחום התוכנית (ר' עדות יואל שפירא בעמ' 25 לפרטוקול הדיון מיום  
3.2.02 מול הש' 26-28 ועמ' 26 מול הש' 1-12).

5

על מנת להבין מניין צמח ההסתם מ- 1993, ועל איזה רקע נולד, ראוי  
להקדים ולסקור את התנהלות בעלי הקרקע בכל הנוגע לשינוי הייעוד שבו  
חפכו.

9

10 מתוך חומר הראיות שהוצע, מתרברר כי סמוך לאחר שנחקק חוק הוליל,  
11 התארגנו בעלי הקרקע נשוא התוכנית ובחרו מתוכם ועד של שלושה אנשים,  
12 ביניהם יואל שפירא, על מנת לקדם את מטרתם המשותפת לשינוי ייעודה של  
13 הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע לבניה (ר' עדות יואל שפירא בעמ' 8-10  
לפרטוקול הדיון מיום 3.2.02).

15

כבר בתחילת הדרך, הגדרו לעצם בעלי הקרקע כיצד את הצורך לגייס  
לצדם את המועצה בכל הנוגע להכנת התוכנית והגשתה, במטרה לקדם את  
18 אישור התוכנית בדרך מהירה והקלת ביוטר האפשרית.

19

20 וכן העיד בעניין זה יואל שפירא:

21

22 **"ש. מי פנה למועצה? אתה, הוא?"**

23

ת. **בשלב ראשון אנחנו פנינו שלושתנו.**

24

ש. **אתה, פקלמן ופרויינד?**

25

ת. **פקלמן, פרויינד ואנחנו.**



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.ב. 000770/00

ת.ג.ב/01/588

ה.ג.ב./01/1961

### **בפני:** כב' השופטת אסתר חיות

ש. למי פניות?

ת. ראש המועצה. לאייסמורסקי (צ'יל ויסמונייסקי - א.ח.)

ש. מה אמרתם לו?

**4** **ת. שאחנו רוצים עם המועצה לשנות את היעוד.**

5 ש. ואמרתם לו שאתס רוציס לפי תוכנית האב? לפי מה אמרתס לו?

ת. אמרנו לו - התשלום יהיה על ידינו, אבל המועצה היא המפעילה.

**7      היא המיצגת** (ר' עמי 10 לפרטוקול הדיון מיום 3.2.02 מול השי-4-

8 .(15)

האינטראקציה כבאים הקרויק בשינוי הייעוד ובאישור התוכנית ברור וידוע,

שכו כט שיגוי הייעוד ואישור התוכנית על פי חוק הול"כ, מוששתה הקרן

11. *Therapeutic interventions for patients with chronic pain*

卷之三十一

18 / 18 This is the end of the document, please turn off your mobile device.

בזוגות הנקראים יול וויל, בינו לבין החזון יובן, נחתם 6 לכתנות.

דעת האמנים (בנ-ארכ). פרק בביבליות יאנינה וריאוות להבנתם (בנ-הנ)

21 כוין בהקשר זה:

23 זרנוקה, טולז'ה קלא, טומנדא בו אונד בעיון המזרחי ובמקומו

**מורות**” ומצא לא בזימונא חבליין



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

**בפני: כב' השופטת אסתר חיות**

1      גידול האוכלוסייה הטבעי של גבעת-শמואל... יכולה בהחלט לשמש  
2      כקילוטת רובד חדש מגלי-העליה-האחרוניים...  
3      אין כל ספק שיצירת התנאים להגדלת האוכלוסין לגבעת-শמואל  
4      מעבר ל- 25000 תושב תביא בעקבותיה:-  
5      - הعلاאת רמת השירותים המוניציפליים.  
6      - מתן מענה לדרישות התושבים בתחום התרבות, מסחר, ספורט  
7      וNOPSH.  
8      - קבלת שטחי קרקע נרחבים ביותר לצורכי-ציבור (מבנה חינוך,  
9      ספורט, תרבות, בריאות, פארקים וכו') שהרשויות המוניציפלית כה  
10     זוקפה להם. מהאפשרת קרקע חקלאית הפרטית לצורכי מגורים.  
11     - הגדלת מקורות ההכנסה העצמית של המועצה-הLocale.  
12     - קלילות רובד נוסף לאוכלוסייה הקיימת שכח זוקפה לה.  
13     - הקטנת עומס הנהירה לתל-אביב וגוררותיה, לכל המטרות - נכון  
14     בניו, בידור, תרבות וצרכים אחרים שלא ניתן לקבלן במסגרת  
15     אוכלוסייה של 10000 - 15000 תושב.  
16     - יצירת מקורות תעסוקה נוספים במקום..."

17  
18     בהמשך אותו תזכיר, ולאור המגמות והمسקנות שתוארו בו, צוין כי  
19     המועצה החליטה להכין תוכנית אב להרחבת היישוב וביסוסו, על פי  
20     עקרונות תכנון שפורטו באותו תזכיר. אחד היעדים המרכזיים להרחבת  
21     היישוב המבונה בגבעת-শמואל, היה האזור הפנוי המזרחי, הוא האיזור  
22     נשוא התוכנית הנוגעת לעניינו (ר' עדות בן-ארי עמ' 109 מול שהשי' 27-13).  
23



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00  
 ה.פ. 588/01  
 ה.פ. 619/01

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

עוד צוין באותה תמצית, ולכך חשיבות מיוחדת לעניינו, כי תוכנית האב המוצעת מבוססת על הפרשת 55% משטחי הבעלות הפרטיים לרשותה הציבור, **לא תמורה**, וזאת עפ"י הפלוג הבא:

5                  **40% לצרכי ציבור (דרכים, בנייני ציבור, ש.צ.פ וכו').**

6                  **15% המועברות לרשות המקומית ע"י הבעלים לא תמורה לצרכים**  
 7                  **שוניים עפ"י שיקולו הבלעדי של הרשות".**

9                  לבני הקרקע מזה ולמועצה מזה, היה, איפוא, אינטרס משותף בשינויי  
 10                 הייעוד של המקרקעין נשוא התוכנית, כל אחד משיקוליו הוא, ואינטרס  
 11                 משותף זה, הוליד שיתוף פעולה הדוק, שהתקיים בין גורמים אלה לצורך  
 12                 הכתבה של התוכנית ואישורה על ידי הוליל.

13  
 14                 כך, בימינו בעלי הקרקע, נוצרו אדריכלים והוכנו תוכניות, ואילו המועצה  
 15                 פרשה את חסותה על התוכנית, תמכה בה ופעלה לאיושה על ידי הוליל (רי  
 16                 למשל מש/ר, פרוטוקול הדיוון להפקדה, שהתקיים בפני הוליל ביום 24.5.93).

17  
 18                 בתצהירו וכן בחקירתו הנגדית ניסה מר ויסמנסקי להציג באור שונה, מעט,  
 19                 את הרקע לשיתוף הפעולה בין המועצה ובין בעלי הקרקע, בכל הנוגע להכנת  
 20                 התוכנית והגשתה, בהדגישו את להיותם של בעלי הקרקע, את היוזמה  
 21                 שנקטו ואת החלט שהפעילו בעניין זה, בעוד אשר למועצה, לדבריו, לא היה  
 22                 עניין לשנות את אופי היישוב, מיישוב כפרי שקט ליישוב בעל צפיפות מגורים  
 23                 גבוהה, שבו מבני מגורים רבים קומות (ר' סעיפים 5 ו- 6 לתצהירו התומך  
 24                 בתגובה המועצה בה.פ. 00/770 ובה.פ. 01/588 וכן ר' עמי 143 ו- 144  
 25                 לפרוטוקול הדיוון מיום 10.2.02).



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1

2           אלא שמתוך חומר הראות שפירטתי לעיל, ובכלל זה תוכנית האב המוצעת  
 3           וכן פרוטוקול דיון ההפקדה בול"ל מש/1, מצטיירת תמונה שונה ונראית כי  
 4           המועצה הייתה להוטה לקדם את שינוי הייעוד לא פחות מבעלי הקרקע.

5

6           מפגש רצונות זה הolid, כאמור, את שיתופי הפעולה בין הצדדים, לצורך  
 7           קיידום התוכנית ואישורה.

8

9           11. בסעיף 8 לתחבירו מצין מר ויסמנסקי:

10

11           ... **המועצה המקומית ידעה כי במצבה הפיננסי לא תוכל לעמוד**  
 12           **בהוצאות הכספיות הכרוכות בביוץ התוכנית ובפיצוי בעלי מקרקעין**  
 13           **אחרים בגבעת שמואל. לפיכך, הסכימה המועצה ליזום תוכנית זו**  
 14           **לביקשת אותם בעלי המקרקעין, בכפוף להצעתם כי יוקנו 15%**  
 15           **שטחים נוספים למועצה המקומית.**

16

17           ובסעיף 9 לתחבירו מוסיף מר ויסמנסקי ואומר, כי:

18

19           **"אילולא הצעתם זו של בעלי המקרקעין לא הייתה המועצה**  
 20           **המקומית יזמת תוכנית בעלת צפיפות גבוהה יחסית לבניה הנוכחית**  
 21           **בגבעת שמואל."**

22

23           הצגת הדברים באופן שמן עולה, Caino היו אלה בעלי הקרקע אשר הציעו  
 24           להקנות למועצה 15% שטחים נוספים למימון העלויות וההוצאות הכספיות  
 25           הכרוכות בביוץ התוכנית, אף היא, אינה מדוייקת, וכי אם אפנה בהקשר זה



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

**בפני: כב' השופטת אסתר חיות**

אל תוכנית האב המוצעת הנ"ל, בה נאמר כבר באוקטובר 1991, דהיינו לפני נולד כל שיתוף הפעולה בין המועצה לבעלי הקרקע בקשר עם התוכנית שבנדון, כי תוכנית האב מבוססת על הפרשת 55% שטחי הבעלות הפרטיים לרשות הציבור, ללא תמורה", לפי הפלוג שפורט שם.

5

עוד ראוי להזכיר בהקשר זה את העובדה, כי תוכנית אחרת, ממ/במ/3072, המתייחסת למתחם ג' באיזור הצפוני של היישוב, כולה אף היא הפרשה של כ- 55% מתוך שטחי הבעלות הפרטיות, בהתאם למדיניות שהותוויה בתוכנית האב, וזאת למורות שהכנהו ו אישורה קדמו בזמן לתוכנית נשוא הליכים אלה (ר' עדות השמאן בן-ארי בעמ' 124-125, 130 ו- 131 ובעיקר בעמ' 127 מול הש' 18-19 לפרטוקול הדיון מיום 10.2.02).

12

משמעות הדברים היא, שתוספת ההפרשה בשיעור 15% היה תנאי שאותו הגתה המועצה במסגרת תוכנית האב, קודם שעמדה כלל על הפרק התוכנית נשוא הליכים אלה, ו יתרה מכך, המועצה אף מימשה מדיניות זו בתוכנית ממ/במ/3072 (ר' מש/2), שקדמה לתוכנית נשוא הליכים אלה.

17

על כן, אין אמת בטענת מר ויסמןסקי, כיילו היו אלה בעלי הקרקע נשוא התוכנית, שהצינו את תוספת ההפרשה בשיעור 15%.

20

הסתכם מ- 1993, שנوصחו צוטט לעיל, נולד, איפוא, על רקע האינטראס המשותף שהיה לבעלי הקרקע ולמועצה בקידומה ובאישורה של התוכנית. על ההסתכם חתמו, כאמור, כל הבעלים הפרטיים של הקרקע נשוא התוכנית, ולפיו הסכימו כי תבוצע משטחים הפרשה בשיעור מוגדל של 55%, ללא פיצוי, לטובת המועצה.

25



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

**בפניהם:** בב' השופטת אסתר חיות

ההפרשה המוגדרת הנ"ל שעלייה הוסכם, תוארה בהסכם מ- 1993 כמהלך של הפקעה, אשר יבוצע במסגרת התוכנית, **לשטחים ציבוריים** (ר' סעיף 3 להסכם).

6 עם זאת, ומתוך "ראיה למרחוק", צוין בהסכם עוד, כי אף אם בעתיד ישונה  
7 ייעודם של השטחים המופקעים כך שייהפכו לשטחים המיועדים למסחר, לא  
8 תהיה לבני הקרקע כל זכות או תביעה להחזיר או לפיזוי בקשר לכך (ר' 9 סעיף 5 להסכם).

11 בהתייחסו להוראה זו בסעיף 5 להסכם, מצין מתכון הערים ושמאי  
12 המקראין, מר שאול רוזנברג, שהuid מטעם המועצה, כי:

... סעיף זה מתייחס להליך דו שלבי אותו נוקטות רשויות מקומיות. תחילה הן מפקיעות קרקע לצרכי ציבור, ולאחר מכן משנות בתכנית ייעוד את הייעוד של קרקע ציבורית למסחרי... (ר' סעיף 15.3 לתחבירו).

19 השאלה האם רשויות מקומיות, ובמקרה שלפנינו מועצת גבעת  
20 שמואל, לנוכח בדרכן זו, הינה, כאמור, אחת השאלות המרכזיות בהליכים  
21 שכאנו ואליה ATIICH ס בהמשך הדברים.



בתי המשפט

ת.פ. 000770/00  
ת.פ. 588/01  
ת.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1        מכל מקום, וככל שהדבר נוגע להשתלשות העניינים העובdotית, נראה, כי  
 2        בתחילת ההתחוות של התוכנית ובעת שנחתם ההסכם מ- 1993, על ידי כל  
 3        אחד מבעלי הקרקע נשוא התוכנית, תכונה גם המועצה לנוקוט בהליך הדו-  
 4        שלבי שתואר בחוות דעת רוזנברג, ובהתאם לכך ניסחה את ההסכם.

5  
 6        דא עקא, התוכנית, כפי שאושרה ביום 12.9.94, סטה ממן המהלך הדו-שלבי  
 7        המתוכנן, לפחות ככל שהדבר נוגע למרקען שבבעלויות שפירא, טל, כהן  
 8        וגולדשטיין. במקום זאת, הופקו 40% מתוכן שטחן הרושים של חלקות 30 ו-  
 9        29, ללא פיצוי, "לצורכי ציבור", כהגדרתו של מונח זה בסעיף 188(ב) לחוק  
 10      התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "חוק התכנון והבנייה"), ואילו לגבי  
 11      הפרשה נוספת בשיעור 15%, לא בוצעה הפקעה לצורכי ציבור כאמור  
 12      בהסכם, אלא נקבעה בתוכנית הוראה אחרת. הוראה זו, התייחסה, בין  
 13      היתר, למגרשים נשוא ההליכים דהינו - מגרשים 15/30 ו- 16/30, שבבעלויות  
 14      שפירא וטל, ומגרש 8/29, שבבעלויות כהן וגולדשטיין, וייעודם של מגרשים  
 15      אלה, נקבע על פי התוכנית כאיזור מסחרי.

16  
 17      הסעיף הרלוונטי בתקנון התוכנית, המתייחס להפקעה לצורכי ציבור הכלולה  
 18      בתוכנית וכן למגרשים המשוררים הנזכרים לעיל, הינו סעיף 32, וזה לשונו:  
 19

#### "רישום והפקעות השטחים הציבוריים"

20  
 21      א. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם  
 22      לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, יופקו ע"י  
 23      הוועדה המקומית ויירשמו על שם המועצה המקומית גבעת  
 24      שמואל על-פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965  
 25      או בכל דרך שתקבע.



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00  
 ה.פ. 588/01  
 ה.פ. 619/01

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

- ב. זכויות הבניה בmgrשים שלහן יוקנו למועצה המקומית  
 עפ"י הסכם שייחתם בין ובין בעלי הקרקע:  
 גוש 6392 mgrשים: 1, 13/1, 29/8, 30/15, 30/16, 37/11, 39/11.
- ג. חלקה 34 בגוש 6392 - החלקה תירשם ע"ש המועצה כחלק מההפרשות לצרכי ציבור, רק ע"י חתימת הבעלים.
- ד. עם רישום החלקות החדשות יבוטלו זיקות הנאה וזכויות קדימה בגין זכויות השקיה, זכות קבלת מים (צנורות) וזכות מעבר מים (צנורות).
- ה. חלקיהם של בעליים בחלוקת 34, 38 בגוש 6392 ובחלקה 4 בגוש 6369 יאוחדו עם חלקיהם בחלוקת אחרות אשר בבעלותם."
- על התוכנית באה הסכמתם של כל בעלי הקרקע, ובכללם שפירא, טל, כהן וגולדשטיין, ובעלי הקרקע אף חתמו על התוכנית, כאות להסכמה (ר' טבלת שטחי mgrשים וחתיימות בעליים בסעיף 36 לתקנון התוכנית, נספח ב' לה.פ. (770/00).
15. ביום 12.7.94, בחודשיים לפני אישור התוכנית ובעת שזו הייתה עדין בשלב שלפני פרסום למתן תוקף, ניתנה על ידי השמאית דורית פריאל, לבקשת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה המרכז (להלן - "הועדה המקומית"), חוות דעת הקובעת את אומדן ההשבחה החל במרקעין, כתוצאה מאישור התוכנית.



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
 ה.פ. 588/01  
 ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 אין חולק כי חוות הדעת אינה קובעת היטל השבחה בכל הנוגע למגרשים  
 2 , 30/15 ו- 30/16, הם המגרשים המשחררים נושא ההליכים שבכאן,  
 3 והשמאית פריאל הסבירה את הדבר בתצהיריה, באומרה ש↙ומת ההשבחה  
 4 שהכינה, התייחסה אך ורק להשבחה שנוצרה עקב שינוי ייעוד החלוקות  
 5 שהוקצו לבעליים המקוריים על פי התוכנית, ולדבריה:



6  
 7 "ההשבחה שנוצרה עקב שינוי הייעוד למסחרי בתוכנית לא נכללה  
 8 מהסיבה הבשורה כי השתחים המסחריים בתוכנית שייכים  
 9 למועצה המקומית" (ר' סעיף 4 לתצהיריה וכן ר' עדותה בעמ' 165-  
 10 168 לפרוטוקול הדיון מיום 11.2.02).



11 בעקבות חוות דעתה של השמאית פריאל, הוצאו שומות נגדיות מאות  
 12 השמאית בוגין, מטעם שפירא וטל, ומאת השמאי שליטנר, מטעם כהן  
 13 וגולדשטיין, שאף הן אינן מתייחסות למגרשים נושא ההליכים שבכאן,  
 14 ובוסףו של דבר, הושגו בין שפירא וטל לבין המועצה וכן בין כהן וגולדשטיין  
 15 לבין המועצה שומות מוסכמת (ר' השומה המוסכמת מיום 7.10.96 בעניין  
 16 חלקה 30, נספח ז' לtagobat המועצה בה.פ. 770/00, והשומה המוסכמת מיום  
 17 14.5.98 בעניין חלקה 29, נספח י"א לtagobat המועצה בה.פ. (588/01), לפייהן  
 18 הופחת סכום היטל ההשבחה שנקבע לגבי חלקות 30 ו- 29 בכ- 40%.  
 19

20  
 21 בכל אחת מן השומות מוסכמות הללו, מופיעה הפסיקת הבאה:  
 22

23 "סכום זה מביא לידי גמר את כל החלוקות בין הצדדים בעניין  
 24 התוכנית הניל', כולל נושא דרישת בעליים לפיצוי בגין השתחים  
 25 המיועדים להפקעה/רשום ע"ש הוועדה המקומית ו/או המועצה



בתי המשפט

ה.פ. 00770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 המקומית וכן מביא לידי גמר את כל טענות הבעלים בעקבות אישור  
2 התוכנית ממ/במ/3075.”

3  
4 למען שלמות התמונה העובדתית, יש להוסיף ולצין, כי ביןתיים רשמו  
5 שפירה וטל על שם, בשנת 1998, את הבעלות בשטחים שהוקצו להם על פי  
6 התוכנית, בלשכת רישום המקרקעין, וזאת על פי תשריט חלוקה שהוקן על  
7 ידם ונחתם על ידי המועצה (ר' נספחים ז/1 ו- ז/2 לה.פ. 770/00).

8  
9 בהתאם לתשריט זה, נרשם על שם גם המגרשים המsectorיים 15/30 ו-  
10 16/30 והפכו לחלקות 64 ו- 65 בגוש 6392 הניל (ר' נשי הרישום נספחים ד'  
11 לה.פ. 00/770).

12  
13 יחד עם זאת, משפנו שפירה וטל אל הוועדה המקומית וביקשו לקבל היתר  
14 בניה במגרשים המsectorיים הניל, נענו בסירוב והמועצה טענה כי על פי  
15 התוכנית ועל פי המוסכם בין הצדדים, על שפירה וטל להקנות לה מגרשים  
16 אלה, ועוד טענה, כי רישומים של אותן מגרשים על שם שפירה וטל בשנת  
17 1998 נועתה במחטף, ומבליל ששפירה וטל הסבו את תשומת לבו של יו"ר  
18 הוועדה המקומית, אשר חתם על תשריט החלוקה לרישום מטעם המועצה, כי  
19 קיימת התחייבות לטובת המועצה להקנות לה את המגרשים נשוא ההליכים  
20 שבכאן.

21  
22 עדזה דומה נוקטות המועצה והועדה המקומית גם באשר למגרש 29/8,  
23 המוחזק על ידי כהן וגולדשטיין, אם כי כהן וגולדשטיין טרם פנו בבקשת  
24 להיתר בניה לגבי מגרש זה, ואף לא העבירו אותו על שם בלשכת רישום  
25 המקרקעין.



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

## **בפני:** כב' השופטת אסתר חיות

1

דינן

3

ב.פ. 770/00 עותרים שפירא וטל (יואל שפירא אין מבקש בהליך זה), לسعد  
הצחרתי הקובע כי למועצה אין מוקנות כל זכויות השם בחלוקת 64 ו- 65  
בגosh 6392, וכן הם עותרים לسعد הצחרתי הקובע, כי אין עליהם כל חובה  
להקנות למועצה זכויות כלשהן בחלוקת האמורות, לרבות זכויות בניה, כי  
אין תוקף למסמך שחתמו, המתימר להיות הסכם (הכוונה להסכם מ- 1993  
- א.ח.), וכי אין הם צרייכים להתקשרות עם המועצה בכל הסכם שהוא, לגבי  
חלוקת הנ"ל.

1

בזה.פ. 588/01 עותרים כהן וגולדשטיין לسعد הצהרתי דומה, אך הוואיל  
ומבקשים אלה לא רשמו את הבעלות בmgrש המстроитель על שמות, הם עותרים  
לسعد הצהרתי הקובע כי למועצה אין מוקנות כל זכויות בmgrש 8/29 בוגש  
6392, כמשמעותו בתוכנית, כי אין עליהם כל חובה שהיא להקנות למועצה  
זכויות כלשהן בmgrש הנ"ל, וכי הם אינם צריכים להתקשרות עם המועצה בכל  
הסכם שהוא לגבי המגרש הנ"ל.

18

19 מנגד, ובעקבות ה.פ. 770/00, הגישה המועצה יחד עם הוועדה המקומית  
20 לתכנון ולבניה מרכז, טובענה בה.פ. 619/01 ובה עטרה להצהיר כי חלקיות 64  
21 ו- 65 בוגש 6392 שייכות למועצה המקומית גבעת שמואל, וכי יש לרשותן על  
22 שמה, וכן עטרה למינויו של יועצה המשפטי כconomics נכסים על החלקיות הנ"ל,  
23 על מנת שיתהוו על כל מסמך ויבצע את כל הפעולות הדורשות בשם שפירא  
24 וטל ובמקומות, לצורך השלמת רישום החלקיות הנ"ל על שם המועצה בלשכת  
25 רישום המקראיין.



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 00/00770  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בפני: כב' השופטת אסתר חיון

1

2 המועצה והועדה המקומית לא הגיעו עתירה דומה בכל הנוגע למגרש 29/8  
3 המוחזק על ידי כהן, ובפתח שימושה בבקשת ב"כ המועצה לתקן את  
4 התובענה בה.פ. 619/00 ולהוסיף עתירה זו, אך חזר בו וההוכחות נשמעו  
5 במתכונת התובענות הניל', כפי שהוגשו מלכתחילה.

6

7 שפירא, טל, כהן וגולדשטיין מבססים את התובענות שהגישו על טענות של  
8 אי חוקיות ואילו, ולטענתם, הפסכם מ- 1993, כמו גם סעיף 32(ב) לתקן  
9 תוכנית, נטלי תוקף ואין הם יכולים להציג למועצה זכות כלשהי.

10

11 כהן וגולדשטיין התייחסו בה.פ. 588/01 גם למסמך השומה המוסכמת, מיום  
12 14.5.98, ולפיסקה הכלולה בו בדבר "גמר מחלוקת", ולטענתם, מדובר  
13 במסמך שנחתם, אף הוא, בנסיבות של אילו, משום שהמועצה התנהה מתן  
14 אישור לרישום זכויות במגרש 29/6, המיועד למגורים, בכך שתיחתמש השומה  
15 המוסכמת כנוסחה, וכהן וגולדשטיין חשו להקלע במצב של הפרת הסכם  
16 יסודית עם עשרות הרוכשים של מגרש 29/6 שנבנה ביןתיים, אם לא ניתן  
17 להם האישור לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרא. על כן,  
18 ומתוך חשש לנזקים החמורים העולמים לנבוע במצב דברים זה, נאלצו,  
19 לדבריהם, לחתום על המסמך הניל'.

20

21 שפירא וטל, הגיעו את ה.פ. 00/770 כשנה לפניהם שהוגשה על ידי כהן  
22 וגולדשטיין ה.פ. 588/01, ובה לא הזכירו כלל את מסמך השומה המוסכמת  
23 עליו חתמו ביום 7.10.96, או את פיסקת גמר המחלוקת הכלולה בו. עם  
24 זאת, דבר קיומה של השומה המוסכמת הניל', המתייחסת לחלוקת שפירא  
25 וטל, עליה בעת שהמועצה הגישה, ביום 18.1.01, את תגובتها בה.פ. 00/770,



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 ובעודתו טען שפירא, כי אין במסמך זה כדי לשלול את העתירה שהוגשה על  
 2 ידו, או כדי לבסס את העתירה שהגישה המועצה, ולגיישתו, הסיפה של  
 3 השומה המוסכמת הניל אינה מתיחסת כלל למגרשים המסתחררים נשוא  
 4 ההליכים שבכאן (ר' עמי 83-89 לפוטוkol הדין מיום 10.2.02).

5  
 6 סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה, שכותרתו "הקניית מקרקעין", קובע  
 7 כדלקמן:

8  
 9 "(א) מקרקעין שהופקעו על-ידי הוועדה המקומית או שיש להקינותם  
 10 לה בדרך אחרת מכוח חוק זה או על פיו יירשםו בפנסי המקרקעין  
 11 על שם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, או על שם  
 12 המדינה אם נקבע הדבר במפורש בתכנית או אם אין רשות מקומית  
 13 כאמור.

14 (ב) מי שקרקעין מוקנים כאמור רשותם על שמו יבצע כל עסקה  
 15 בהם על-פי הוראות הוועדה המקומית שניתנו בהתאם לחוק זה, ולא  
 16 יבצע בהם כל עסקה אלא על-פי הוראות כאמור."

17 דרך אחת להקינות מקרקעין לרשות המקומית, בהתאם על פי חוק התכנון  
 18 והבנייה, הינה הפקעה, אותה רשאית לבצע הוועדה המקומית, מתוך סעיף 188(א)  
 19 לחוק התכנון והבנייה. סעיף זה, מותנה את סמכות ההפקעה המסורתה  
 20 לוועדה בכך שהקרקעין נשוא ההפקעה מיועדים בתוכנית לצורכי ציבור,  
 21 כהגדרתו של המונח "צורכי ציבור" בסעיף 188(ב) לחוק הניל.

23

24

25



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

**בפני: כב' השופטת אסתר חיות**

1 מסלול ההפקעה המתואר לעיל אינו רלוונטי במקרה שלפניו, מן הטעם  
2 הפשט שהמגרשים המסחריים נשוא ההליכים שכאן, מיעדים על פי  
3 התוכנית למסחר ולא לצורכי ציבור, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 188(ב)  
4 לחוק התכנון והבנייה.

5

6 ב"כ המועצה ניסה, אמן, לטעון כי התכליות שנקבעו בסעיף 14.2 של  
7 התוכנית ל"איזור מסחרי", הין, במחותן, תכליות לרוחה ציבורית הבאות,  
8 לשיטתו, בוגר "צורכי ציבור", כמשמעותם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה,  
9 ועוד טען, כי "יעוד מסחרי" אינו בהכרח ייעוד למטרת רוח בלבד.

10

11 דא עק, עיוון בסעיף 14.2 לתוכנית, מלמד כי מדובר בתכליות ובשימושים  
12 מסחריים מובהקים, כגון: בתים אוכל, בתים קפה, מסעדות ומסעדות, בתים  
13 עיוג, תחנת מוניות ועוד. העובדה כי הציבור הוא שיעשה שימוש במבנים  
14 המסחריים הניל, אין ذי בה על מנת לאפיין אותם כמבנים לצורכי ציבור,  
15 משום שהמכנה המשותף לכל אותן תכליות שנמנו בסעיף 14.2, הינו בכך  
16 שמדובר בבתי עסק המופעלים, מעצםطيبם, על ידי גופים פרטיים למטרות  
17 רווח. בהקשר זה מקובלים עלי, לחוטין, דבריו של השמאiban-ארי, הון  
18 באשר לאחדות הרצiosa לעניין השימוש במושגים כגון: איזור מסחרי או  
19 שטח ציבור, בתוכניות בנין עיר, והן באשר למהותם של השימושים באיזור  
20 המסחרי, כהגדרתו בתוכנית הנדונה (ר' עדותנו בעמ' 128 לפרטוקול הדיון  
21 מיום 10.2.02 מול הש' 11-27, עמ' 129 מול הש' 10-28 ועמ' 130 מול הש' 1-  
22 .(5)

23

24



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 המסקנה העולה מן האמור לעיל הינה, כי מסלול ההפקעה איננו רלוונטי  
 2 למגרשים המסתరיים נשוא היליכים אלה, משום שההליך הדו שלבי, עליו  
 3 מדבר החסכים מ- 1993, שתחילה בהפקעת שטחים בשיעור 55% לצורכי  
 4 ציבור, והמשכו בשינוי ייעוד של 15% מתוכם לצורכי מסחר, לא התרחש  
 5 בפועל לגבי מגרשים אלה ולגביהם, כפי שכבר פורט בפרק העובדות, סטתה  
 6 המועצה מן המיתווה הראשוני שנקבע בחסכים הנ"ל, ובחירה לייעד אותם,  
 7 כבר מלכתחילה,iae לאייזור מסחרי, במסגרת התוכנית.

8  
 9 בעדותו הסביר מר ויסמננסקי, ראש המועצה לשעבר, את המניעים שעמדו  
 10abisוד שינוי זה בגישהה של המועצה, באומרו:

11  
 12 "זה לא, אלא אם אני צריך לעשות הפוך, אם לא חenti את זה  
 13 מראש, זה תהליך שיכל להמשך 15 שנה, לכן רצינו להבטיח את  
 14 האפשרות הזה בידינו, וכך עם זה, ניתן היה לעשות עם זה גם  
 15 שימוש לצורכי ציבור..." (ר' עמ' 161 לפרטוקול הדיון מיום 10.2.02  
 16 מול הש' 18-21).

17  
 18 משקעתי כי מסלול ההפקעה לא יושם לצורך הקניית המגרשים המסתריים  
 19 נשוא היליכים שבכאן למועצה, יש לבדוק מהו מסלול ההקנייה הרלוונטי  
 20 במקרה שלפנינו, אם בכלל.

21  
 22 פרט להפקעה, מדבר סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה גם על הקנייה למועצה  
 23 "בדרך אחרת מכוח חוק זה".

24



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 האם ניתן לאטור בנסיבות שלפנינו מסלול הקנייה בדרך אחרת, מכוח חוק  
 2 התכנון והבנייה?

3  
 4 אחת האפשרויות להקנייה כזו מכוח חוק התכנון והבנייה, היא מקום שבו  
 5 מתבצע הליך של איחוד וחלוקת לפי סימן ז' בפרק ג' של החוק.  
 6 לעניין הקנייה זו והבעיות שהיא מעוררת ר' ה.פ. 1455/96 ברופ' רנו כצוף ו-  
 7 13 אח' נ' הוועדה לבניה למגורים מחוז מרכז (לא פורסם) וכן ה.פ. 2121/95  
 8 חברת מסיקה ארוך בע"מ נ' הוועדה להשלמת תוכניות לתוכנית נת/א  
 9 מחוז המרכז ואח', פד"מ תש"ס (2) 3.

10  
 11 דא עקא, אין מחלוקת בין הצדדים כי המגרשים המשחררים נשוא ההליכים  
 12 שבכאן, לא נכללו בהליך של איחוד וחלוקת על פי התוכנית, הגם שהתוכנית  
 13 כוללה הליך של איחוד וחלוקת, לגבי מגרשים אחרים.

14  
 15 הקנייה על דרך של איחוד וחלוקת, אף היא, אינה רלוונטית, איפוא, במקרה  
 16 שלפנינו.

17  
 18 האם ניתן לכלול, כהקנייה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה, הסכם בין  
 19 רשות מקומית לבני מקרקעין, לפיו יקנו בעלי המקרקעין לרשות המקומית  
 20 חלק מן המקרקעין שבבעליהם, ללא תמורת כספית, וכנגד הקנייה זו, יזכו  
 21 בעלי המקרקעין לשיתוף פעולה מלא וחוודק מעת הרשות המקומית בקידום  
 22 התוכנית לשינויי ייעוד של המקרקעין, לרבות תמיכתה בבניה רוויה, עתירת  
 23 אחזוי בניה באופןם מקרקעין.

24



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
 ה.פ. 588/01  
 ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

סעיף 195 לחוק התכנון והבנייה מדבר, בין היתר, על מקרקעין שנרכשו ביצוע תוכנית על פי הסכם ובה.פ. (י-ט) 186/96 **בינוי מידות בע"מ נ' עיריית ירושלים ואח'** (לא פורסם), קבעה כב' השופטת פרוקציה, כי הסכם, לפיו הקמתה המערעת קרקע לעיריית ירושלים לצורך ביצוע תוכנית בניין עיר, ובתמורה קיבלה אחוזי בניה מוגדים על פי התוכנית, מהוות הסכם להקנית מקרקעין בתמורה, לצורך סעיף 195 הנ"ל.

7

במילים אחרות, יתכנו מקרים בהם תתקשר הרשות המקומית בהסכם, שחוק התכנון והבנייה מכיר בו, לצורך ביצוע תוכנית ולפיו יוקנו לה מקרקעין.

11

אך, מตוך סעיף 195 המתיחס להסכם כזה, אנו למדים, כי מדובר בהסכם, אשר חייבים להתקיים בו, בין היתר, שני תנאים מרכזיים:

14

ראשית, הרכישה צריכה להיות נגד תמורת הצד הרשות המקומית, אם כי, מקובלת עליי בהקשר זה, בכל הבוד, עמדתה של כב' השופטת פרוקציה בה.פ. 186/96 הנ"ל, לפיה התמורה יכולה להנתן גם בשווה כסף, כגון אחוזי בניה מוגדים, ולאו דווקא בדרך של תשלום כספי.

19

שנית, זכותה של הרשות לרכוש מקרקעין בהסכם כאמור, לצורך ביצוע תוכנית, מוגבל אך ורק למקרקעין שייעודם לצורכי ציבור, והדבר עולה ברורות מלשון סעיף 195 הקובע כי אם שונה ייעודם זה, כמה לבאים המקורי הזכות לקנותם מידי הרשות במחיר שלא עולה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בנסיבות שוויה של השבחה בהם, הנובעת מן התוכנית (ר' סעיף 195(2) לחוק התכנון והבנייה).



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

תנאי זה, נובע מן הרעיון המונח ביסוד סעיפים 195 ו - 196 לחוק התכנון והבנייה ולפיו העברת קרקע לרשות ציבורית, בין בהפקעה ובין בדרך אחרת על פי החוק, עומדת בתוקפה כל עוד הייעוד הציבורי, ששימש בסיס להעברה זו, שיריך וקיים, אך, אם משתנה הייעוד לשימושו בוצעה החקנייה בין בהפקעה ובין בהסכם, כי אז זכאי הבעלים המקורי להשיב לעצמו את הקרקע, בדרך ובתנאים כפי שנקבעו בסעיפים הנ"ל.

זכותו של הבעלים המקורי לקבל בחזרה מקרקעין שהופקעו, מקום שבו חדל להתקיים הצורך הציבורי אשר לשמו בוצעה ההפקעה, הוכרה לאחרונה גם בכל הנוגע למקרקעין שהופקעו על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (ר' בג"ץ 2390/96 **יהודית קרסיק ו-3 אח' נ' מדינת ישראל**, פ"ד נה (2) 625).

באוטו עניין, ובענינים אחרים [ר' בג"ץ 2739/95 **סליבא סלימאן מחול נ' שר האוצר ואח'**, פ"ד נ (1) 309 ובג"ץ 5091/91 **נוטיביה נ' שר האוצר** (לא פורסם)], הדגיש בית המשפט העליון את היבטים החוקטיים הכרוכים בהפקעה, כמושה הפוגע בזכות החקניין, והיבטים אלה יפים, כמובן, גם מקום שבו אנו נדרשים לבחון תוקפו של הסכם, הנקשר עם רשות מקומית לצורך ביצוע תוכנית, על פי חוק התכנון והבנייה.

במילים אחרות, הסכם בין הרשות המקומית ובין בעלים של מקרקעין שנקשר לצורך ביצוע תוכנית, ולפיו מתीירת הרשות לקבל מן הבעלים הנ"ל החקנייה של מקרקעין, שייעודם על פי התוכנית איננו לצורכי ציבור, לא מהוות, מלכתחילה, הסכם להקניה שחוק התכנון והבנייה מכיר בו או מתיחס אליו בסעיף 195, או בסעיף 26, משום שהקניה שאינה לצורכי ציבור, אינה מצדיקה פגיעה בזכות החקניין.



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1

2                  הוא הדין כאשר לא ניתן להציב על תמורה ממשית כלשהי בכסף או בשווה  
 3                  כסף, שקיבל בעל המקור עין תמורה החקינה האמורה, ולא בכך אין זכר  
 4                  להקינה בדרך של הסכם בסעיף 196 לחוק התקנון והבנייה, העוסק בהקינה  
 5                  על דרך של הפקעה, **לא תשלום פיצויים.**

6

7                  מן האמור לעיל עולה המסקנה, כי סעיף 2(ב) לתקן התוכנית במקרה  
 8                  שלפנינו, ככל שהוא מתיימר ליצור התחייבות להקנית המגרשים  
 9                  המשחררים נשוא ההליכים שכאנו למועדצה, אין לו תוקף מבחינת חוק  
 10                 התקנון והבנייה ואין הוא יכול להצמיח למועדזה הקינה במובן סעיף 26 לחוק.

11

12                 לפיכך, גם אם נניח לטובת המועצה כי אכן נקשר הסכם בינה ובין שפירא,  
 13                 טל, כהן וגולדשטיין, לפיו הוקנו לה המגרשים המשחררים נשוא ההליכים  
 14                 שכאנו, הסכם כזו הינו בלתי חוקי, משום שבתחומי החוק הרלוונטי, דהיינו  
 15                 חוק התקנון והבנייה, אין נמצא מקור המסמיך את המועצה, להתקשר בו  
 16                 לצורך ביצועה של תוכנית.

17

18                 המסקנה בעניין אי-חוקיות נובעת מעקרון חוקיות המינהל, הקובל כי רשות  
 19                 מינימלית רשאית לפעול, אך ורק על פי הסמכויות שהעניק לה הדין.

20

21                 "**עקרון החוקיות דורש כי לגבי כל פעולה מינימלית ניתן יהיה**  
 22                 **להציב על מקור סמכות הקבוע בחוק או מכוח החוק: הדין מolid**  
 23                 **את הסמכות ובהעד דין מסמיך משוללת פועלות הרשות סמכות ואין**  
 24                 **לה תוקף**" (ר' רענן הר – זהב, **המשפט המינימי הישראלי**, שנhab  
 25                 הוצאה לאור תשנ"ז – 1996 בעמ' 27).



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1

2 התקשרותה של רשות מינימלית ב חוזה כפופה, אף היא, לאותה מערכת דין  
 3 וככלים של המשפט המינימי, בהיותה נובעת מן הסמכות המינימלית במובן  
 4 הרחב של הביטוי (ר' י. זמיר, **הסמכות המינימלית**, נבו הוצאה לאור תשנ"ו –  
 5 1996, עמ' 129).

6 יתרה מכך, עצם הכוונה של רשות מינימלית להתקשרות ב חוזה הוא תפקיד  
 7 ציבורי על פי דין והרשות המינימלית אינה רשאית להתקשרות ב חוזה, בהתאם  
 8 לעקרון של חוקיות המינימל, אלא אם דין מעניק לה כוונה זה כדי לסייע לה  
 9 למלא את תפקידה על פי דין (ר' שם בעמ' 213).

10

11 במאמר מוסגר, יצוין כי הקביעה לפיה ההסכם שטוענת לו המועצה הוא  
 12 הסכם בלתי חוקי, אינה שוללת בחכרה את האפשרות לאכוף את  
 13 התחייבויות על פיו, שכן, על חוזה רשות, חלים, לצד כללי הדין המינימי,  
 14 גם דיני החזויים (ר' י. זמיר, שם בעמ' 215), וסעיף 31 **חוק החזויים** (חלק  
 15 כללי), תשל"ג - 1973 (להלן - "חוק החזויים"), מסמיך את בית המשפט  
 16 לאכוף חיוב על פי חוזה, הגם שהינו בלתי חוקי, אם ראה שמן הצדק לעשנות  
 17 כן ובמידה שצד אחד ביצע את חיומו לפיו.

18

19 אולם, עד אשר נבחן את השאלה האם הנسبות שבפניו מצדיקות אכיפתו  
 20 של הסכם בלתי חוקי, יש לבדוק תחילת האם קיים כלל הסכם בין המועצה  
 21 ובין מי מן המבקשים בה.פ. 770/00 ובה.פ. 588/01.

22

23 כפי שצוין לעיל, ההסכם מ - 1993 אינו רלוונטי להקניית המגרשים  
 24 המסתיריים, לכלה, ולפיקד, כל שנותר למועצה להיאחז בו הוא סעיף 32(ב)  
 25 לתקנון התוכנית.



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1

2 האם יכול סעיף זה להיחשב כהסכם, המבוסס את הקיימות המגרשים  
3 המSchedulerים נשוא ההליכים שבכאן, למועד ?

4

5 איני סבורה כך.

6

7 סעיף 32(ב) לתקנון התוכנית קובע :

8

9 "זכויות הבניה במגרשים שלhallן יוקנו למועדת המקומית עפ"י  
10 הסכם שייחתם בין ובין בעלי הקרקע :  
11 גוש 6392 מגרשים : 13/1, 29/8, 30/15, 30/16, 37/11, 39/11."

12

13 השאלה, האם יכול סעיף מסעיפיו של תקנון התוכנית להוות הסכם בין  
14 הרשות המקומית ובין בעלי הקרקע הנזכרים באותו סעיף, היא,  
15zelfעם, שאלת נכבה [לענין מעמדה של תוכנית כחקיקת משנה ר' ע"א  
16 6291/95 בון יקר גת חברה להנדסה ובניין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתקנון  
17 ובנייה "מודיעין" ואח', פ"ד נא (2) 825]; אך גם מבלי להדרש לשאלת זו,  
18 ברור מตוך סעיף 32(ב) עצמו כי לא הייתה למנשחו כל כוונה לראות בסעיף  
19 זה הסכם מוגמר בין הצדדים, משום שהסעיף, כולם, צופה פנוי עתיד  
20 בהתייחסו לזכויות בניה שיוקנו על פי הסכם שייחתם.

21 במיללים אחרות, סעיף 32(ב) קובע כי על מנת שתтворר ההקיימה של המגרשים  
22 הנזכרים בו, על הצדדים, דהיינו, על המועצה מצד אחד ועל בעלי המגרשים  
23 מצד שני, להתחבר בהסכם ביניהם.

24 הסכם כזה, לא נקשר בין הצדדים מעולם וככל שבעסקת מקרקעין עסקין,  
25 אין כל דרך להסיק את קיומו מtower התנהגות או מתוך דברים שהוחלפו בעל



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בפני: כב' השופט אסתר חיות

- פה, ויש להציג הסכם בכתב, כדרישת סעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - .1969

עובדת זו וכן העובדה שSpiera, טל, כהן וגולדשטיין, ממשיכים להחזיק במגרשים המסחריים נשוא הליכים אלה מАЗ אישור התוכנית ועד עצם היום הווה, מבלי שהמועצה העלתה בפניהם מעולם דרישה לחתימת הסכם הנזכר בסעיף 32(ב) לתקנון, יש בחן כדי להציג את המסקנה המתבקשת בנסיבות העניין והיא שהמועצה עצמה לא ידעה אל נכון כיצד עליה לפעול בקשר עם ההקניןיה הנזכרת באותו סעיף, משום שמדובר בהקניןיה שאין לה עיגון בחיקוק כלשהו, וממילא, אין הדין קובע מנגנון מתאים להסדרתה.

מסקנה זו מתבקשת ביותר שאת, לנוכח ניסוחו הביעיתי של סעיף 32(ב) הניל',  
המדובר בהקנית "זכויות בניה", להבדיל מהקנית המגרשים המסתరים  
עצמם ורישוםם על שם המועצה, וכן לנוכח העובדה ששפירה וטל אף  
הצליחו, בשנת 1998, לרשום על שמו את המגרשים 30/15 ו- 30/16 (כיוון  
חלוקת 64 ו- 65 בגוש 6392), ללא התנגדות או הסתייגות מצד המועצה.

בהתחשב בכל האמור לעיל, צודקים שפира, טל, כהן וגולדשטיין, בטענות כי אין מוקנות למועצה כל זכויות בmgrשים המSchedulerים נשוא ההליכים שכאנו. בין על פי ההוראות מ- 1993 ובין על פי תקנו התוכנית.

לפיכך, יש לדוחות את בקשת המועצה בה"פ 619/01 להצהיר כי חלקיות 1 ו- 64 בגosh 6392 שייכות לה וכי יש לרשם על שמה, ומנגד, זכאים שפירא, טל, כהן וגולדשטיין לחלק מן הסעד שעתרו לו בה.פ. 770/00 ובה.פ. 588/01, וכוכונתי לכך שעומדת להם הזכות להצהרה לפיה אין מוקנות למועצה כל



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

**בפני: כב' השופטת אסתר חיות**

1 זכויות בmgrshim המxhrgrim nshoa halilim shbcgn, wcmo cn umdta lhm  
2 hzchot lehzchra lppia hscm m - 1993, ain lo tokf mchntm, sm ci la  
3 bhcrc hsl htmim spirto btobunotihm.

4  
5 nshlat hshala, hsm zcaim spira, tl, chn wgoldstn, gm lehzchra lppia  
6 aiu ulhms cl choba lknnot lmoat zcios clshn bmgshim hn'il, cmo gm  
7 lehzchra lppia hsm cricim lhtkshr um moat bcl hscm shhva, lgbi  
8 hmgrsh hn'il?  
9

10 cpi shcinniti lyl, cl hscm, ilo nhthm zva, lppio hio spira, tl, chn  
11 wgoldstn, mknmim lmoat at mgshim mshxim nshoa halilim  
12 shbcgn, hia hscm ngou bai hokiot.

13 mcgn, mtbkhst, lcaora, hskna lppia ysh lpsok ltvot spira, tl, chn  
14 wgoldstn, gm at yrtrt hsudim hchrtim shbiksho, kovuim ci ain  
15 ulhms choba lknnot lmoat cl zcios bmgshim hn'il wci ain hsm cricim  
16 lhtkshr yima bcl hscm shhva lgbi mgshim alh; shhri, hscm ashr  
17 trm ldytvo cbvr ydou ulio ci hyno psol mchmt ai hokiot, ain t'm lhorot  
18 ci ybva lwlms.

19 bcz, bzn hitor, nbdl hmkra shbfnno, ul pni hdbrim, mn hmkra ashr ndon  
20 bu'a 00/7664 אברהム רוביינשטיין ושות' חברה קבלנית בעמ נ' עיריות  
21 חולון ואחר' (טרם פורסם), msom shbaotno unnyin dn b'tt hscf ulion  
22 bhschma kiyimt, ashr ul pi kbyut shofeti hrub, rifah at ai hokiot ba  
23 hitya ngou gavit hscmim midy hmuarut ul ydi hrasot.  
24



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

**בפני: כב' השופטת אסתר חיות**

1 יחד עם זאת, עלי לומר כי דעתך אינה נוחה, וזאת, בלשון המעטה,  
2 מהנהלות שפירא, טל, כהן וגולdstein, בפרשנה הנדונה.

3  
4 בעדותו ציין השמא רוזנברג מטעם המועצה כי חוק התכנון והבנייה  
5 המאפשר הפקעה לצרכי ציבור ללא פיצוי כדי 40% ולא יותר משטח  
6 המקרקעין, אינו תואם את צרכי התכנון המודרניים ואינו מספיק מקום  
7 למתרכבות תוכניות גדולות להקמת שכונות מגוריים, דוגמת התוכנית  
8 במקורה שלפנינו.

9  
10 "...מה שקרה כאן, הוא בתוכנית 3075, הוא אחד מההלים הלא  
11 שגרתיים, שקרו בהלכי הבנת תוכניות חדשות, בשנות ה - 90.  
12 כאשר באו להכין תוכניות למתחים מאוד גדולים, בישובים  
13 שלפעמים זה היה אילו יישוב חדש, לעומת התוכנית בהיקפה,  
14 הייתה אילו שבונים עוד יישוב, המערכות שעמדו לרשות המתכננים,  
15 או הכלים הסטטוטוריים שעמדו לרשות המתכננים, היו עדין  
16 הכלים הסטנדרטים ההסטוריים, עד היום שיעור הפקעה  
17 המחוקק הוא 40 אחוז, ובכל תוכניות חדשות, לא בגבעת שמואל,  
18 גם במקומות אחרים מזמן, כבר הגיעו למסקנה, שתכנונית לא  
19 מגיעים ל - 40 אחוז, אלא מגיעים ל - 50 ול - 60 אחוז" (ר' עמי 184  
20 לפרטוקול הדיון מיום 11.2.02 מול ש' 14-25).

21  
22 השמא רוזנברג הוסיף וציין באותוקשר כי :

23  
24 "...בהלכים התכנוניים שנעשו, לאו דווקא בגבעת שמואל, רק, גם  
25 במקומות האחרים, בפתח תקווה, ברעננה, כפר סבא, כאשר באו



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיון

לתכנן את התוכניות הגדולות, שבhem חלק גדוֹל מהשתחים גם היו דרכים וצדומה, היה ברור לחלוּtin שפְרוייקטִים שלילוּ לבנייה ראוייה, קרי, שלא יבנו שם קוטגִים בצפיפות של 2 לדונס, הסיפור של 40 הוא היסטוריה. אם יעשו את זה ב - 40 אחוז, זאת תהיה בכיה לדורות, וכך, המצב הנורמטיבי, הוא מאד חשוב לי, לאור השאלה של גבירותי, קודם כל שה - 55 אחוז היו ברורים לשם לצרכי ציבור...” (ר’ שם בעמ' 188 מול ש' 7-16).

דברים באותה רוח ציין גם מר וייסמוניksi, ראש המועצה דאז, בסעיפים 8 ו- 9 לתצהירו, ונראה כי גישה זו היא אשר עמדה בבסיס המדיניות שהתוודה המועצה בתוכנית האב, ולפיה מבוסס ביצועה על הפרשה מוגדלת ל”רווחת הציבור”, בשיעור של 55% מתוך השתחים שבבעלויות פרטית.

גם אם נניח לטובת המועצה, כי מבחינה כלכלית יש צדק בגישה שתיארו המשמא רוזנברג וראש המועצה וייסמוניksi (ולטענת יוаш שפירא אין הדבר כך - ר’ סעיף 5 לתצהירו הנוסף), אין הרשות זכאית להפקיע מבעלי הקרקע, ללא פיצוי, שטח העולה על 40%, בהליך כפוי וחד-צדדי, משום שהחוק אינו מותר זאת.

אולם, האם ”פתרונות יצירתיי”, GIVEN זה שנקבע בהסכם מ- 1993, ולפיו יופקעו ל”צורכי ציבור”, בהסכם, 55% מן השטח, ללא פיצוי כספי, הינו פתרון בר-תוקף? ובמילים אחרות, האם ההסכם מרפא את חוסר יכולתה של המועצה להפקיע 55% מן השטח ללא פיצוי כספי?



בתי המשפט

ה.ב. 000770/00  
ה.ב. 588/01  
ה.ב. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיוט

על מנת להסביר על שאלת זו, יש להפריד את ההוראות מ-1993 לשני חלקים.

ככל שהדבר נוגע להסכמה הקבועה בסעיף 3 להוסכם הניל', לפיה בבחירה הtocnitit יופקעו לצורכי ציבור 55% במקום 40% ללא פיצוי כספי, אך תמורה לכך תתמוך המועצה בתוכנית, תפירוש עלייה את חסותה כיווצמת וכמגישה, ואף תסכים כי יונקו לבעלי الكرקע אחוזי בניה מוגדלים בשטחי המגורים שלא יופקעו, נראה לי כי מדובר בהוסכם מסווג הכלכליים הנזכרים בסעיף 195 לחוק התכנון והבנייה, זהינו בהוסכם שהדין מוכן להכיר בו, אלא אם כן יוכח כי נקשר בתנאים של כפיה או אילוץ המצדיקים את ביטולו.

לעומת זאת, ההוראות הקבועה בסעיף 5 להוסכם, ולפיה תהא הרשות רשאית בעtid לשנות את ייעוד השטחים מייעוד ציבורי ליעוד מסחרי, ללא שינוי זה יקנה לבעלי الكرקע זכות לATAB הוחר השטח או פיצוי, הסכמה כזו נוגעה מניה וביה בא-חוקיות, כפי שהובהר לעיל, והיא משוללת כל תוקף על פניה.

מאותו טעם עצמו, פסולת ובלתי חוקית היא גם המדיניות שהתוותה המועצה, מלכתחילה, בתוכנית האב ולפיה תפעל להפרשת 55% משטחי הבעלות הפרטיים, לרוחת הציבור, ללא תמורה, על פי פילוג של 40% לצורכי ציבור ו- 15% המועברות לרשות המקומית על ידי הבעלים, ללא תמורה, **לצרכים שונים על פי שיקולו הבלעדי של הרשות המקומית.**

עקרון "העפרון הכחול" הקבוע בסעיף 19 לחוק החזיות קובע:

"**ניתן החוזה להפרדה לחלקים ועילת הביטול נוגעת רק לאחד מחלקיו, ניתן לביטול אותו חלק בלבד;** אולם אם יש להניח שהצד



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 הרשי**א לבטל לא היה מתקשר בחוזה לולא העילה, רשאי הוא לבטל**  
 2 **את חלק האמור או את החוזה כולו.**

3

4 הוראה זו חלה, בשינויים המחויבים גם לעניין בטלות חלק מה חוזה הנוגע  
 5 בא-חוקיות (ר' סעיף 31, רישא, לחוק החוזים) ומכוון, אני קובעת, כי יש  
 6 לשמר את הסכומות בעניין הפסקה מוסכמת ל"צורכי ציבור" בשיעור מוגדל  
 7 של 55%, שאינו נגועות בא-חוקיות, ולהפרידן מן ההוראה שבסעיף 5 לאותו  
 8 הסכם, שהינה בלתי חוקית ובטלה.

9

10 חלק זה של ההסכם מ- 1993, שאינו בטל יקרה להלן - "יתרת ההסכם מ-  
 11 1993"

12

13 עדין נותר לבחון, האם יתרת ההסכם מ- 1993 אינה נוגעה בכפיה או  
 14 באילוץ, המצדיקים את ביטולה, כנטען על ידי המבקשים.

15

16 בע"א 2299/99 אברהם שפיר ו- 28 אח' נ' חברת דיר לעולה בע"מ ואח',  
 17 פ"ד נה (4) 213 דן בית-המשפט העליון, בין היתר, בטענות כפיה ואילוץ  
 18 כלכלי שהיפנו רוכשי דירות כנגד דיר לעולה, בקשר עם הסכם ויתור עליו  
 19 נדרשו לחתום בעת שביקשו לקבל את הסכמת "דירות לעולה", להעברת  
 20 זכויותיהם בדירות לצד ג'.

21

22

23

24



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

**בפני: כב' השופטת אסתר חיון**

כב' השופט חסין בחרן את סוגיות הcpfיה באותו מקרה שלושה היבטים:  
 1 כפיה על ידי רשות, וזאת לנוכח מעמדה של "דירות לעולה" בחברה משכנת  
 2 וכגורם אשר אצלו בוצע רישום הזכיות, כפיה על ידי "דירות לעולה" כגוף  
 3 פרטי, על פי סעיף 17 לחוק החזיות, והעדר תום-לב מצד "דירות לעולה", יסוד  
 4 המוסף וממלא בתוכן את שתי העילות האחרות.  
 5

בדומה לפרשת "דירות לעולה", מתאפשרת גם במקרה שלפניו דואליות  
 6 נורמטיבית, וזאת לנוכח העובדה שהמועצת הינה הרשות המקומית, אשר  
 7 לתחוםיה מיעדת התוכנית, וכן לנוכח העובדה שהמועצת, מתוך מעמדה  
 8 כרשות מקומית, היא שהגישה את התוכנית לאישור הוועדה על פי סעיף 4  
 9 לחוק הוליל.  
 10

מהיבט זה, חלים על המועצה כללי הדין המינימי והחוובות הקבועות בו לעניין  
 11 התנהלותה כרשות.  
 12

יחד עם זאת, וככל שביתרת ההסכם מ- 1993 מדובר, יש מקום להחיל על  
 13 יחס הצדדים גם את הוראות דיני החזיות, שכן הסכם זה, כולל התcheinויות  
 14 שאין להן קיום אלא על פי התקשרות חזיות בין הצדדים, ובהתאם ההפרשה  
 15 הנוספת בשיעור 15% "מרקען שנרכשו בפיתוח תוכנית על פי הסכם",  
 16 כאמור בסעיף 195, רישא, לחוק התכנון והבנייה.  
 17

20

21

22

23

24



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
 ה.פ. 588/01  
 ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 האם נגועה יתרת ההסכם מ- 1993 בכפיה או באילוץ מהיבט מינרלי או  
 2 חוציא?

3  
 4 בפרק העובדות ציינתי כי התוכנית נולדה ויצאה אל הדרך, מתוך אינטראס  
 5 משותף שהוא בעלי הקרקע מזה ולמועצה מזה לפעול יחד לאישורה, כל  
 6 גורם משיקוליו הוא.

7  
 8 עוד ציינתי בפרק העובדות, כי בעלי הקרקע הציבו לעצם כיעד, כבר בעת  
 9 שהתארכנו ובחרו מתוכם ועד פעולה, לגייס את המועצה לפרוייקט, כך  
 10 שתפרוש את חסותו עליו ותפעל כיוזמת ומגישה של התוכנית; זאת, מתוך  
 11 מחשבה כי תוכנית המוגשת על ידי המועצה ומיזמתה, תקודם באופן מהיר  
 12 וייעיל יותר ולא התנגדויות ומכשולים מיוחדים.

13  
 14 האם עשתה המועצה שימוש לרעה בעמדת הכח שהונקה לה כרשות, ליזום  
 15 ולהציג תוכנית לשינוי ייעוד של קרקע כללית, על פי חוק הוליל? האם  
 16 כפתה המועצה שלא כדי על בעלי הקרקע דריש להפרשה מוגדלת, לצורכי  
 17 ציבור, בשיעור 55%, בתנאי להפעלת הכוחות והסמכויות שהיא מחויבת  
 18 להפעיל ממילא כרשות, והאם השתמשה בכוחה זה כאמור לחץ לקבלת  
 19 15% נוספים, ללא פיצוי כספי?

20  
 21 האם במקרה שלפנינו התקיימה "כפיה על ידי רשות"?  
 22  
 23 אני סבורה כך.  
 24



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בפני: כב' השופטת אסתר חיוט

בע"א 2299/99 הנ"ל מתאר בית המשפט העליון סיטואציה של "כפיה על ידי רשות, ואומרו:

"אכן, היחיד הניצב לפני הרשות אין ברירה- של- ממש בידו אם יעדת לדרישת הרשות, אם לאו, שבידי הרשות הכוח לכפות עליו את רצונה אף אם אין לדרישתה כל עיגון בדיון. מקור הכוח הוא במונופול המוקנה לשפטון בביבוצען של פעילויות מסויימות - אישור, רישיון, רישום וכיו"ב - ובהיעדר חלופה זמינה העומדת לרשות היחיד" (ר' שם בעמ' 233).

אין זה המקרה שלפנינו.

ראשית, למועצה כרשות מקומית, לא היה מונופול בהגשת התוכנית לאישור על פי חוק הול"ל.

כוח זה הוענק באותו חוק לגורםים נוספים וביניהם בעלי הקרקע עצם, וכן קובע לעניין זה סעיף 4(א) לחוק הול"ל:

"הועדה מוסמכת לדון ולהחליט בדבר אישור תכניות שענין הקמת 200 יחידות מגורים ומעלה בתחוםים של עיריות ומועצות מקומיות, ו-100 יחידות מגורים ומעלה בתחוםים של מועצות אזוריות, בין אם התכניות כוללות מבנים למסחר ולשירותי ציבור הנלוים להן ובין אם לאו, ובלבذ שבתכניות כאמור נקבעו הוראות המאפשרות מתן היתרי בניה לפיהן ללא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההחלטה, ושכללו בהן התייחסויות להסדרת נושא סילוק שפכחים; **תכניות כאמור יכול שיוגשו לועדה או יועברו אליה ממוסד תכנון**



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיון

1       אחר, על ידי ועדת מקומית או רשות מקומית שבתחומן מיעדת  
 2       התוכנית או על ידי בעלי זכויות במרקעינו שהתוכנית חלה  
 3       עליהם... (ההדגשה שלי - א.ח.).

4  
 5       מבחן זה, הייתה לבעלי הקרקע, ובכללם שפירא, טל, כהן וגולדשטיין חלופה  
 6       מעשית סבירה והיא - להגish בעצם את התוכנית שחפכו בה, לאישור  
 7       הועדה.

8  
 9       אלא מי, בעלי הקרקע מודעים היו היבר ליתרונו שישיגו מבחינת היקף  
 10      התוכנית ומהירות קידומה, בכך שירთמו לעניין זה את המועצה כיוזמת  
 11      וכmegisha ועל כן, פועלו, ללא זאת, על מנת להשיג את שיתוף הפעולה של  
 12      המועצה, אף הגיעו עמה להסכמות מוקדמות בדבר ציפויות מוגברת של 5.2  
 13      יחידות דיר לדוגם ברוטו, החורגת מן הממוצע הקבוע בתוכנית האב בשיעור  
 14      4.1 יחידות דיר לדוגם ברוטו (רי עדות השמאלי בן-ארי בעמ' 122 לפרטוקול  
 15      הדיון מיום 10.2.02 וכן סעיף 7.6 לתחair ויסמוניסקי).

16  
 17      המועצה, מצדיה, הסכימה לשתף פעולה ולהגish את התוכנית שבה חפכו בעלי  
 18      הקרקע, משומש שהיה בה כדי לקדם את פיתוח היישוב בהתאם לתוכנית  
 19      האם, ולמועצה היה עניין בכך.

20  
 21      יחד עם זאת, סברה המועצה, כי לנוכח היקפה של התוכנית, ולנוכח  
 22      העריכותיה באשר להוצאות ולעלויות הכרוכות בביוץ, תידרש הפרשה  
 23      מוגדרת לצורכי ציבור, בשיעור של 55%, ועל כן, התנתקה את שיתוף הפעולה  
 24      שנתבקש ממנה בהפרשה מוגדרת כזו.

25



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

**בפני: כב' השופטת אסתר חיון**

1. 29. מצב הדברים המתואר לעיל, שונה שלבסוף מן הסיטואציה המתוארת בע"א  
2. 99/2299 הנ"ל, לעניין "כפיה על ידי רשות", וזאת מכמה טעמים:

3. 4. אין מדובר ביחיד העומד איין-אונים מול דרישת שרירותית של  
5. הרשות, אשר על פיה יקום או יפול דבר.

6. 7. בפנינו התארגנות מושכלת של קבוצת אנשים, שבבעלותם מתחם בן  
8. 270 דונם, הבוחרים מתוכם ועד פעולה והמתוים קווי פעולה,  
9. במטרה להפיק תשואה מירבית מן הזדמנויות שנוצרה, בעקבות חוק  
10. הול"ל, להליך מזורז של הפרשת קרקע חקלאית.

11. 12. האפשרות להגיש תוכנית לשינוי ייעוד באמצעות המועצה כיוצת, ב.  
13. איננה אפשרות היחידה העומדת בפני הקבוצה הנ"ל, שכן חוק  
14. הול"ל מאפשר להם, כאמור, להגיש בעצמם את התוכנית לאישור;  
15. אך הקבוצה בוחרת להגיש את התוכנית באמצעות המועצה, בשל  
16. היתרונות הברורים שהיא יכולה להפיק מכך, ואשר אותם אף הפיקה  
17. בפועל, כמפורט לעיל.

18. 19. התנאי שהציבה המועצה בדבר הפקעה מוגדלת בשיעור % 55, **לצורבי  
20. ציבור**, מגשימה באופן מוגדר, ברור ותחום מראש, במסגרת  
21. התוכנית עצמה, את היעדים שלשם היא פועלת כגוף ציבורי, וזאת  
22. להבדיל מדרישה כללית, פסולה, על פניה, לתשלוט כסף, שיעדיו אינם  
23. מוגדרים, או להפרשת קרקעות, שייעודם מסחרי, מתוך כוונה להשיג  
24. באמצעות תשואה כספית, על ידי הרשות או על ידי חברה כלכלית



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00  
ה.פ. 588/01  
ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 מיסודה (ר' עדות השמאן רוזנברג בעמ' 186-185 ל פרוטוקול הדיון  
2 מיום 02.11.20).

3  
4 שיתוף הפעולה בין הרשות לעלי ה الكرקע בעניין הגשת תוכנית  
5 וקידומה, התאפשר עקבות משא ומתן שניהל ועד הפעולה של  
6 הקבוצה עם ראש המועצה דאז מר ויסמנסקי, וכתווצה ממנה,  
7 הגיעו בעלי ה الكرקע, כאמור, אחוזים ניכרים במבנה הרויה, שחרגו מן  
8 הציפיות הממוצעת על פי תוכנית האב.

9  
10 עצם קיומו של משא ומתן זהה, עומד בסתייה לטענה בדבר דרישת  
11 אולטימטיבית מצד המועצה, והסיקומים שהשכיל ועד הפעולה להשיג  
12 עם המועצה, סיכומים שבקבותיהם נחתם ההסכם מ- 1993,  
13 מלבדים אף הם כי מדובר בהתנהלות רצונית מצד בעלי ה الكرקע, תוך  
14 הפעלת שיקול דעת כלכלי, להבדיל מהליך כופה ושרירותי שהפעילה  
15 הרשות, כנטען.

16  
17 הטעמים שמניתי לעיל, יפים גם להדיף הטענה בדבר כפיה מצד המועצה  
18 במישור דיני החזויים, שכן יש בהם ללמד על אינטרסים כלכליים מובהקים  
19 ששקל כל אחד מן הצדדים להסכם מ- 1993, ועל אייזון סביר שהתקיים  
20 מトーך כך בכל הנוגע להסכם בדבר ההפקעה המוגדלת בשיעור 55% לצורכי  
21 ציבור.

22  
23  
24



בתי המשפט

ה.ב. 000770/00

ה.ב. 588/01

ה.ב. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 ובעליים אחרות, אין בפנינו, בשום אופן, כפייה או לחץ שיש בהם פסול מוסרי  
 2 - חברתי - כלכלי, אשר חי עסקים ומסחר תקינים והוגנים אינם יכולים  
 3 לשאתם (ר' ע"א 1569/93 **מיאה נ' פרנפורד (ישראל) בע"מ** ואח', פ"ד מג (5)  
 4 705 בעמ' 719.).

5  
 6 כיצד יש בנסיבות שפורטו לעיל, כדי להשליך על מצב זכויותיהם של שפירא,  
 7 טל, כהן וגולדשטיין, בכל הנוגע למגרשים המסתరים נשוא ההליכים  
 8 שבכאן?

9  
 10 בחיקרתו הנגדית ציין יוаш שפירא, כי אילו הייתה המועצה מסתפקת גם  
 11 לגבי חלקה 30 בהפקעה מוגדלת בשיעור 55% ל"צורכי ציבור", כהגדתם  
 12 בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, לא היה בא כלפי בטרונית כלשהי והיה  
 13 מקיים את ההתחייבות להפקעה מוגדלת, כפי שקיבלה ביטוי בסעיף 3  
 14 להסכם מ-1993.

15  
 16 ואלה דבריו:

17  
 18 " אנחנו הבנו כך, ובעצם גם זה הסכמנו. אמרנו - תראו, שטחי  
 19 ציבור, המועצה רוצה לעשות פארק, רוצה לעשות בית ספר, נתקבל.  
 20 אנחנו بعد. זאת אומרת, אנחנו תומכים. אבל אם היא רוצה לעשות  
 21 כספ, היא תשלם. זאת אומרת, אם היא רוצה להרוויח כספ...  
 22 לעצמנו. כן. אמרנו - תראו, אם הם רוצים לבנות בית ספר, רוצים  
 23 לעשות גן ילדים, רוצים לעשות פארק, אנחנו بعد. אנחנו תומכים  
 24 בזה. זה טוב לנו אפילו שייהי ליידינו פארק או משהו כזה, אבל אם  
 25 הם רוצים להרוויח כספ, להקים חברה ולשלט משכורות לפקידים,



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

להחזיק קבוצת כדורסל? שישלמו. מה, אנחנו צריכים לשלם  
לקבוצת הכדורסל של גבעת שמואל? (ר' עמי 61 לפרוטוקול הדיון  
מיום 3.2.02 מול הש' 6-2-10-16).

יואש שפירא הוסיף ואמר בעניין זה, בתשובה לשאלת בית המשפט:

"כב' השופטת: אני רוצה להבין. אני רוצה לפרק את מה שאתה  
מתאר, של מה שהייה אז לחלקים. אתה אומר לנו היום, שאז בלי  
אקדח לרקה, הייתם מוכנים שגם מעת 40%,  
ת.ילך לציבורי.

כב' השופטת: עוד 15% ילו לשטחים ציבוריים בהגדלה המקובלת  
של שטח ציבורי,  
ת. כמו שאנו הבנו,

כב' השופטת: כמו שאתה מבינים, כמו שהחוק מבין שטח ציבורי,  
גם כן בלי פיצוי.  
ת. אמת.

כב' השופטת: לזה הסכמתם?  
ת. לזה הסכמנו. אמת לחלוtin. אם למשל, אני כבר אומר היום, אם  
למשל היה שם פארק,

כב' השופטת: לא הייתם מבקשים פיצוי על ה- 15%?  
ת. היינו גומרים לבנות, הולכים הביתה. אין לנו שום זכות שהיא,  
הסכםנו,

כב' השופטת: זו הייתה עמדתכם אז, וזה עמדתכם היום?  
ת. גם היום. גם היום דרך אגב, עמדתנו. אם מישחו מחר יחליט  
לעשות שם פארק,



בתי המשפט

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

כב' השופטת: אבל למה שכתוב בסעיף 5, שגס אם זה יהיה מסחרי  
והמיועצה תיקח את זה אתם לא זכאים לפি�צוי, את זה ראייתם  
כאלוץ. על חתימה על הסעיף זה,  
ת. לא, לא. גם את ה- 15% ראיינו כאילוץ אבל זה אילוץ, שקיבלנו,  
איך אומרים? בנפש סבירה.

כב' השופטת: אילוץ במובן החוק זה שהוא שפוגם,  
ת. לא. אני מתייחס לאילוץ במובן הנפשי. אנחנו הרגשנו שמאלצים  
אותנו,

כב' השופטת: אבל ברגע שאתה מסכים זה כבר לא אילוץ? זאת  
אומرت, זה הופך להיות אינטרס, אתה מסכים לו, אתה אפילו אומר  
אולי יש לי אפילו אינטרס שהיא לי פארק ליד הבית?  
ת. לא, אז אני לא רוצה. זה לא היה כך.

כב' השופטת: אלא?  
ת. הסכמנו בಗלל שידענו שמכרחים את זה. ידענו שבלי זה, זה אבוד  
לנו, ואמרנו - אתה יודעת מה? זה התשלום שאני מוכן לשלם.

כב' השופטת: אוקי. זה מחיר שאתה מוכן לשלם.  
ת. זה מחיר גם כמחיר הגיוני. עושים פארק, זה הגיוני. בשימושו  
רוצה לעשות כסף בשביל המטרות שלו, זה לא בgalל שאני לא  
מסכים לכל המטרות שלו...

shaw. זה פגס שהוא מבטל את ההסכם. נכון?  
ת. נכון. ולמרות הכל, אני אומר לך, אמרתי אז ואני אומר היום, אם  
היו עושים מזה פארק לא היינו נמצאים בה היום.

כב' השופטת: או כל ייעוד ציבורי אחר?  
ת. או כל ייעוד ציבורי. אם היו משתמשים בזה באמת לציבור, לא  
היינו בה" (ר' שם בעמ' 71 מול הש' 1-27 ובעמ' 72 מול הש' 1-12  
ומול הש' 20-25).



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1

2шивותם של דברים אלה בכך שהם מחזיקים את המסקנה אותה פירטתי  
 3לעיל, לפיה ההסכמה להפקעה בשיעור 55% ל"צורכי ציבור", לא הייתה נוגעה  
 4בכפיה אסורה והיא התקבלה על ידי בעלי הקרן כמחיר הגיוני וסביר,  
 5שהאותו היו מוכנים לשלם תמורה יתרוניות שהפיקו מאישור התוכנית בדרך  
 6ושאושרה.

7

8יתרhands מכך, יש בדברים אלה כדי ללמד כי אילו הייתה המועצה נוהגת לגבי  
 9חלוקת המקוריות 30 ו- 29, כפי שנagara לגבי בעלי הקרן אחרים ומפקעה  
 10מידי שפירא, טל, כהן וגולדשטיין 55% ל"צורכי ציבור", כי אז לא היו  
 11המקשימים שבפני רואים עילה כלשהי להליך נגד המועצה, וזאת לנוכח  
 12התחייבות שנטלו על עצם ביתרת הסכם מ- 1993, מרzon ובאופן מודע  
 13ומושכל.

14

15דא עקא, בכל הנוגע ל- 15% הנוספים מתוך חלקות 30 ו- 29, החלטה  
 16המעצה לפעול באופן שונה מן הדרך שבה פעלת לגבי החלקות האחרות, בכך  
 17שלגבי מגרשים אלה התיימרה ממש, מידית, כבר במסגרת התוכנית, את  
 18הכוונה הפסולה והבלתי-חוקית, לקבל לידי מגרשים בעלי ייעוד מסחרי.

19

20יוצא, איפוא, שם ניתן לנטרל את הילכה הפסול של המועצה בכל הנוגע  
 21למגרשים הניל, כמגרשים מסחריים, יוגשים באופן צודק, נכון וחוקי רצון  
 22הצדדים, כפי שעמד בסוד ההתקשרות בהסכם מ- 1993.

23



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1      בכך אף יושג שוויון ראוי בין מעמדם של שפירא, טל, כהן וגולדשטיין ובין  
 2      בעלי יתר החקלאות בתוכנית, אשר מידיהם הופקו אל נכוון 55% מן השטח  
 3      **לייצורכי ציבור.**

4

5      לעומת זאת, אם תתקבל יתרת עתירתם של שפירא, טל, כהן וגולדשטיין  
 6      כנוסחה הגורף, הפטור אותם מכל התחייבות ומכל חובה כלפי המועצה, כי  
 7      אז יוכרו עיות וחוסר שוויון בולט, שאין להשלים עם, בין מה שהשיגו  
 8      שפירא, טל, כהן וגולדשטיין על פי התוכנית, לבין מה שהושג על ידי בעלי  
 9      הקרקעות האחרים (ר' עמי 100 לפרטוקול הדיון מיום 10.2.02 מול הש' 18-  
 10 , עמי 101 כלו, ביחס מול הש' 25-27 ובעמ' 102 מול הש' 1-5), ויתאפשר  
 11     לשפירא, טל, כהן וגולדשטיין להפיק משיתוף הפעולה עם המועצה את מלאו  
 12     היתרונות העודפים, מבלי שתרמו מצדם תרומה עודפת להגשת תוכאה זו.

13

14     לנוכח כל האמור לעיל, ולאחר ששאלת וחוורת שקלתי בעניין, אני דוחה את  
 15     עתירת המבוקשים לسعد הצהרתי גורף הקובע כי אין עליהם כל חובה  
 16     להקנות למועצה זכויות **בלשון** במגרשים הנדוניים.

17

18     תחת זאת, אני קובעת, כי ככל עוד יהיה ייעודם של המגרשים הנדוניים לאיזור  
 19     מסחרי, כאמור בתוכנית, אכן אין על המבוקשים חובה להקנות למועצה  
 20     זכויות בלשון במגרשים הנ"ל, ואין הם צריכים להתקשרות עמה בכל הסכם  
 21     שהוא לגביהם.

22

23

24





בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1      יחד עם זאת, אני מוסיפה וקובעת, כי הוועדה המקומית רשאית להגיש בתוקן  
 2      24 חודשים תוכנית לשינויו ייעודם של המגרשים נושא ההליכים שבכאן,  
 3      מmgrשים מסחריים לשטחים שייעודם ל"צורכי ציבור", כהגדרתו של מונח  
 4      זה בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, וזאת לצורך הגשמת ההסכם  
 5      הקבועה בסעיף 3 ליתרת ההסכם מ-1993.

6  
 7      במקרה כזה, יוקנו המגרשים נושא ההליכים שבכאן, שייעודם ישותה כאמור,  
 8      למקרה מתוקף סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה, וירשו על שמה, ללא  
 9      תמורה כספית.

10  
 11     לא תוגש התוכנית לשינוי בתוקן המועד שנקבע, יהיו המבקשים ראשדים,  
 12     בכפוף לקיום כל הדרישות הקבועות בחוק לעניין זה, ובכללים תשלום הittel  
 13     השבחה כדין, למש את זכויותיהם בעלי המגרשים הניל', לייעוד מסחרי  
 14     כאמור בתוכנית, בין דרך של בניה בהם ובין בדרך של מכירתם למגרשים  
 15     לייעוד מסחרי.

16  
 17     לנוכח התוצאה אליה הגיעתי, מתייתר הצורך לדון במשמעותה של פיסקת  
 18     הויטור הכלולה בשומות המוסכמות, אך ראוי להציג כי ככל שניסתה  
 19     המועצה לעשות שימוש בפסקה זו כדי לחסום את טענת אי-חוקיות שבה  
 20     נגעה הקניית המגרשים המסחריים, ממש לא אין ענייני נפקות כלשהי  
 21     לפסקה זו ואין לאוכפה.

22  
 23  
 24



בתי המשפט

ה.פ. 000770/00

ה.פ. 588/01

ה.פ. 619/01

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת אסתר חיות

1 אשר לטענה שהعلاה ב"כ המבקשים, ולפיה אין תוקף להסכם מ- 1993  
 2 (וממילא גם ליתרתו), משום שלא נחתם על ידי המועצה בהתאם להוראות  
 3 הקבועות לעניין זה בסעיף 193(א) **לצו המועצות המקומיות (א) התשי"א -**  
 4 .1950.

5

6 טענה זו, מוטב היה לה אלמלא נטעה, שכן אין מדובר בהתחייבות המוטלת  
 7 על המועצה, אלא בהקניות מקריעין לטובתה ולצורך ציבור על דרך  
 8 הפקעה, ובוודאי שאין מקום לאפשר למבקשים לחמוך מהתחייבות זו, רק  
 9 משום שנפל פגם כלשהו בחתימת המועצה.

10

11 סוף דבר - התובענה בה.פ. 619/01 - נדחתת, ואילו התובענות בה.פ. 770/00 .34  
 12 וה.פ. 588/01 - מתאפשרות בהחלטן, כמפורט בפסק-הדין לעיל.

13

14 לנוכח התוצאה אליה הגיעו, ובשל התנהלות שני הצדדים בפרשة זו - אין צו  
 15 להוציאות.

16

17

18

נתן היום 3.11.02

19

כבבזים

במעמד

20

21

(ס) אמת כ. אסתר, שופטת

בבית משפט המחוזי בתל אביב-יפו

בבבזים כבבזים כבבזים

סתוקן או נסן, מושגים למקורה

79

17/11/02

תאריך

