



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

בפני כב' השופט יעקב שינמן

תובעים

1. צביה דהאן  
3. אלי דהאן  
2. טוראן כהן-צדק  
ע"י ב"כ עו"ד משה י' קמר

נגד

נתבעות

1. עיריית פתח תקוה  
2. ועדה מקומית לתכנון פתח תקוה  
ע"י ב"כ עו"ד רונית אלפר ממשרד עוה"ד פריש, שפרבר,  
ריינהרץ ושות'

(שולחות ההודעה לצד שלישי)

נגד

צד שלישי

משרד השיכון  
ע"י ב"כ עו"ד אורלי מנצור מפרקליטות מחוז תל אביב

### פסק דין

בפניי תביעת התובעים לפיצוי המגיע להן מהנתבעות בגין הפקעת רכושן והנוזקים שנגרמו להן, עקב מעשיהן ומחדליהן של הנתבעות.

### רקע

1. התובעת 1, בת 92 שנה, התגוררה בדירה מס' 2 בבית מס' 116 במגרש 72 בשיכון עמידר פג'ה בפתח תקווה.
2. התובעת 2, בת 78 שנה, אלמנתו ויורשתו של המנוח מר מאיר כהן צדק ז"ל (להלן: "המנוח"). התגוררה בדירה מס' 1 בבית מס' 116, הצמוד לביתה של התובעת 1. התובעת 1 והתובעת 2 יכוננו להלן יחד: "התובעות". המגרשים עליהם בנויים הבתים בהם התגוררו התובעות יכוננו להלן: "המקרקעין". המקרקעין מצויים בתחום של חלק מחלקות 85, 87, 97 ו- 98 בגוש 6321 (בעבר המקרקעין היו מצויים בתחום חלקות 35, 43, 46 ו- 75 בגוש 6321).
3. התובע 3, הוא בנה של התובעת 1. בשנת 2003 מכרה התובעת 2 את זכויותיה במקרקעין לתובע 3.
4. בשנות התשעים של המאה הקודמת הוקמה בפתח תקווה שכונת "הדר גנים" (להלן: "השכונה") בסמוך לבתיהן של התובעות. בשכונה נבנו בתים בבנייה רוויה חדשה ומודרנית,



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

גינות ציבוריות ומבני ציבור מודרניים. הרחוב הסמוך לבתיהן של התובעות מאופיין ברמת פיתוח גבוהה.

לטענת התובעים, לצורך הקמת השכונה, הוגבהו באופן ניכר, ביוזמתן ובאישורן של הנתבעות, פני השטח של השכונה החדשה ביחס למגרשיהן של התובעות וכמון כן, באישור הנתבעות, נהרס הרחוב אשר גבל בבתיהן של התובעות ושימש אותן, יחד עם תעלת הניקוז שעברה לצדו, ובמקומו הוקם רחוב אחר, העובר בתוואי אחר (בזווית של כ- 30 מעלות). על קטע הכביש שאיפשר את הגישה לבתי התובעות, הוקם באישור הנתבעות, בנין רב קומות וכל שנותר מהרחוב שגבל בבית התובעות, הוא שביל מעבר צר ביותר (ברוחב של כ- 40 ס"מ) אשר נחסם על ידי עמודי חשמל וצמחיה עבותה. כתוצאה מכך, נחסמה הגישה לבית התובעות, עד שלא נותרה להן דרך גישה לבתיהן, אלא באמצעות שביל גישה צדדי. עקב חסימת הגישה כאמור, הפסיקה העירייה לפנות את האשפה מבית התובעות.

### המצב התכנוני במקרקעין

5. בתכנית בנין עיר מס' פת/1002/3 בסקיבלה תוקף בשנת 1971, מצויים היו המקרקעין בתחום חטיבת קרקע המיועדת לאזור למגורים א'. על פי התכנית ניתן לבנות על מגרש מינימאלי בשטח של 750 מ"ר בית בן שתי קומות בהיקף של 20%.
6. בתוכנית בנין עיר מס' פת/1255, שסקיבלה תוקף בשנת 1984, שונה ביוזמתן של הנתבעות ייעודם של המקרקעין למתחם לבנייני ציבור, שבו ניתן לבנות על מגרש מינימלי של 500 מ"ר מבנה בן שלוש קומות, 35% לקומה, ובסה"כ 105%. התוכנית קובעת כי שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית, כלומר עד לשנת 2004. בתוכנית המתאר של העיר, תוכנית מס' פת/2000, שסקיבלה תוקף בשנת 1992, יועדו המקרקעין למגורים בצפיפות נמוכה.
7. ביום 24.2.1998 פורסמה ב.פ. 4621 הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ובהתאם לשינוי תכנית מתאר מקומית מס' פת / 1255. ההודעה פורסמה על ידי הועדה המקומית ומתייחסת להפקעת קרקע בשטח 980 מ"ר בחלק מחלקה 46 בגוש 6321. בתחום הפקעה זו נמצאת המחצית המזרחית של מגרש התובעות 1.
8. ביום 26.2.1998 פורסמה ב.פ. 4622 הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה ובהתאם לשינוי תכנית מתאר מקומית מס' פת / 1255. ההודעה פורסמה על ידי הועדה המקומית ומתייחסת להפקעת קרקע בשטח 255 מ"ר לשטח בניני ציבור ו- 135 מ"ר לשטח ציבורי פתוח כחלק מחלקה 35 בגוש 6321. בתחום הפקעה זו מצוי חלק מחלקה 35 החוצה את מגרש התובעות 1 ובכלל זה חלק מבית המגורים במגרש זה.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

9. ביום 28.5.2007 פורסמה בי.פ. 5670 הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה ובהתאם לשינוי תכנית מתאר מקומית מס' פת / 1255. ההודעה פורסמה על ידי הועדה המקומית ומתייחסת להפקעת 6,430 מ"ר המהווים חלק מחלקה 97 בגוש 6321 ויועדו בתכנית פת / 1255 לשטח לבניני ציבור והפקעת חלק מחלקה 98 בגוש 6321 מתוכם יועדו 1,414 מ"ר שיועדו לשטח לבניני ציבור ו- 1,687 מ"ר לשטח ציבורי פתוח. בתחום הפקעה זו מצוי כל שטח המקרקעין.

### תמצית טענות התובעות

10. המפלט המוגבה של השכונה ביחס לשטח של התובעות, גרם לזרימת מי הגשמים של השכונה אל הכבישים הסובבים ומהם אל מגרשיהן של התובעות והפך אותם לאגן ניקוז אזורי של מי גשמים. הריסת הכביש ותעלת הניקוז שעברה לצדו, מנעה לחלוטין את ניקוז מי הגשמים שזרמו למגרשי התובעות. כבר בשנת 1990, בחורף הראשון שלאחר הקמת השכונה, הוצפו בתיהן של התובעות במים, אשר הגיעו עד כדי גובה של כחצי מטר בתוך הבתים ולגובה של כמטר בחצרות הבתים. התובעות ובני משפחותיהן מצאו את עצמם כלואים בבתיהם על מיטותיהם. ההצפות גרמו לתובעות עוגמת נפש וסבל בל יתואר. בעקבות ההצפות, נאלצו התובעות ובעליהן להעדר מבתיהם לתקופות ארוכות, אולם בעקבות עזיבת הבתים, נבזז רכושן. חוויה קשה זו חזרה מדי שנה ולתובעות לא נותרה ברירה אלא לעזוב את בתיהן לתקופות ארוכות ומאוחר יותר אף נטשו את בתיהן כליל הגם שהתובעות לא רצו לעזוב את בתיהם, אליהם נקשרו קשר עמוק. הנתבעות התעלמו מבקשות העזרה של התובעות שפנו אליהן בקריאות לעזרה במניעת ההצפות ובהסדרת דרך גישה.

מחוסר ברירה, לבסוף נאלצה התובעת 1 לנטוש את ביתה ורכושה בשנת 1996 והתובעת 2 נטשה את ביתה בשנת 2000. אלמלא האירועים נשוא תביעה זו, היו התובעות מוסיפות להתגורר בבתיהן.

11. הנתבעות אישרו את הרס כביש הגישה לבית התובעות ותעלת הניקוז והן אישרו את הקמת השכונה החדשה במפלט גבוה ממגרשי התובעות מבלי לדאוג להסדרת דרך גישה חלופית לבתים להקמת מערכת ניקוז מתאימה שתמנע את הצפתם. עבודות הריסת התשתיות והחלפתן נעשו תחת פיקוח הנתבעות ונמסרו לידיהן עם סיומן. על הנתבעות היתה מוטלת החובה לפתור את המצב אליו נקלעו התובעות. הנתבעות הפרו את חובת תום הלב וחובות האמון כלפי התובעות המוטלות עליהן כרשויות ציבוריות. כן הפרו את חובותיהן החוקיות בכך שהתירו את הריסת תשתיות הניקוז והגישה למגרשי התובעות מבלי לדאוג להקמת תשתית חלופית ובזאת גרמו להצפות.

חובת הנתבעות מעוגנת בעוולת הרשלנות בסעיף 35 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] (להלן:



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

"הפקודה" – הנתבעות הפרו את חובת הזהירות שחבו כלפי התובעות ומעשיהן ומחדליהן גרמו לנזקי התובעות.

העירייה הפרה את חובותיה החקוקות על יסוד סעיף 63 לפקודה – חובות על פי סעיף 235 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") – לפיה עליה לדאוג באופן מתמשך לניקוז הרחוב שאינו רכוש הפרט ולדאוג למערכת ניקוז של הרחובות הציבוריים שאילו היתה עושה כן, המים לא היו גולשים מהרחובות הציבוריים למגרשי התובעות וכן את הפרה את הוראת סעיף 149 לפקודת העיריות – לפיו עליה לעשות על מעשה הדרוש לשמירה על תחום העיריה ובריאות הציבור.

12. בשנת 2005 הגישו התובעות לבית המשפט המחוזי בתל אביב תובענה למתן פסק דין הצהרתי (ה"פ 565/05 שלאחר מכן הועברה לתביעה רגילה - ת"א 2227/05) (להלן: "התובענה הקודמת") לפיצוי התובעות בגין ההצפות וביטול דרך הגישה למקרקעין. ביום 2.8.2009 ניתן פסק דין בתביעה הקודמת על בסיס הסכמת הצדדים לפיה התביעה תמחק, תחתיה תוגש תביעה כספית, מבלי שיהא בכך לפגוע בזכויות הצדדים. בהתאם לכך, הוגשה התביעה שלפניי.

בשנת 2006 הגישו התובעות לבית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עתירה מנהלית נגד הנתבעות בו התבקש בית המשפט לחייב את הנתבעות להפעיל את סמכותן לפי חוק התכנון והבניה להפקיע את בתי המגורים והמגרשים בהתאם לייעודם הציבורי וכפי שנדרשו על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה (עת"מ 1952/06) (להלן: "העתירה"). בעקבות הגשת העתירה, פירסמה הועדה המקומית ביום 28.5.2007 את ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ולחוק התכנון והבניה בדבר הפקעת המגרשים במלואם וכן דרישה למסירה מיידית של החזקה בהם. החזקה במקרקעין מצויה עתה בידי הנתבעות.

13. התובעות זכאיות לקבל מהנתבעות פיצוי כדי השגתן של דיור חלוף על בסיס סעיף 187 וסעיף 194 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

14. בנוסף, התובעים זכאים לקבל מהנתבעות פיצוי כדי רכישת דיור חלוף וכן הוצאות נלוות הקשורות ברכישת דיור חלופי וכן פיצוי בגין עוגמת נפש, שיפוי על ההוצאות שהוציאו בהכנת ובהליכי אישור תוכנית בנין עיר מס' פת / 1255 / 52 והוצאות משפט בגין התובענה בת"א 2227/05 ובסך הכל על הנתבעות לפצות את התובעים בסך של 5,150,000 ₪.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

15. זכויות התובעים במקרקעין – מהראיות שהוגשו בתובענה הקודמת והנוכחית עולה בבירור כי לתובעות מוקנות זכויות חכירה כדין בבתי מגוריהן שכל אחד מהם נבנה על מגרש ששטחו 510 מ"ר.

16. זכויות התובעת 2 – עמדתם המשותפת של התובעת 2 והתובע 3 היא שהחווה בינם להעברת זכויות התובעת 2 במקרקעין לתובע 3 אינו תקף.

17. התיישנות ושיהוי – יש לדחות את טענת הנתבעות כי חלה התיישנות של התביעה שמקורה בשינוי הייעוד של המקרקעין ממגורים לשטח לבנין ציבורי במסגרת תב"ע פת/1255 שקיבלה תוקף בשנת 1984.

יש לדחות את טענת הצד השלישי כי היה על התובעות לתבוע את הועדה המקומית על יסוד סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכי התביעה התיישנה.

### תמצית טענות הנתבעות

18. דין התביעה להידחות על הסף;

19. מצב זכויות הנתבעות במקרקעין מעורפל ולא הוכח על ידן.

20. אי צירוף צד ראוי – את הטענות נשוא התביעה הנוגעות לזכויות התובעות במקרקעין יש לברר עם המינהל ובהיעדרו לא ניתן לקיים בירור נכון וצודק של התובענה.

21. לאור מכירת חלקה במקרקעין של התובעת 2 לתובע 3, יש למחוק מהתביעה את התובע 3 ו/או את התובעת 2 בשל העדר זכויות במקרקעין.

22. היעדר יריבות – השכונה תוכננה ופותחה על ידי הצד השלישי (להלן גם: "משרד השיכון") ואישור הקמתה נעשה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ולא על ידי הועדה המקומית, לכן את טענות התובעות יש להפנות כלפי משרד השיכון והועדה המחוזית. גופים אלו נכללו אף בהליך הקודם. ההצעות לפינוי התובעות מהמקרקעין שכללו דיור חלופי ופיצוי כספי הגיעו ממשרד השיכון. לפיכך, הגישו הנתבעות הודעת צד שלישי נגד משרד השיכון.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

23. היעדר סמכות עניינית – התביעה, העוסקת בטענות הנוגעות להפקעה, נמצאת בתחום סמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים. דרישת התובעות לדיור חלופי בהתאם לסעיף 187 לחוק התכנון והבניה אין מקומה בפני בית משפט זה בהתאם לסעיף 10 לתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס – 2000. טענה זו נזנחה בסיכומי הנתבעות.

24. התיישנות ושיהוי – עילת התביעה יסודה בתכנונה והקמתה של השכונה בראשית שנות ה – 90 ולפיכך משחלפו למעלה מ – 7 שנים מאותו מועד דין התביעה להידחות. נזקיהן של התובעות השתכללו לכל המאוחר בשנת 1996 ובשנת 2000 בהתאמה, בהן חדלו להתגורר בנכסים.

25. דחיית התביעה לגופו של עניין – ההצפות וביטול הדרך אירעו כאשר המקרקעין הינם ביעוד ציבורי ולא ביעוד למגורים - מתחם המקרקעין הינו ביעוד למבני ציבור מאז שנת 1984 ובראשית שנות ה – 90 פונו ממנו רוב דייריו ואילו התובעות ביכרו להמשיך ולישב על קרקע ציבורית וסירבו להצעות שהוצעו לדיירי המתחם ולהצעה נדיבה משנת 1995 שהוצעה על ידי משרד השיכון. השכונה נשקה למתחם המיועד למבני ציבור ולא למגורים ויש לבחון את טענות התובעות לאור זאת שלא מדובר בנזקים שנגרמו למתחם מגורים.

26. התובעות לא פעלו להקטנת נזקיהן – התובעות פעלו בחוסר מעש העולה כדי אשם תורם בשיעור של 100%. התובעות לא נקטו בפעולות סבירות לשפר את בעיית ההצפות באופן עצמאי בעזרת אנשי מקצוע ולא קיבלו את ההצעות לפינוי שהוצעו על ידי משרד השיכון והמינהל. התובעות לא הביאו ראיות לפיהן פנו אל הנתבעות תוך שציינו כי אין ברשותן אסמכתאות משנות ה – 90.

27. הנתבעות לא הפרו חובה חקוקה – התובעות לא הוכיחו את קיום התנאים מכוח סעיף 63 לפקודה. לגבי סעיף 235 לפקודת העיריות – הוראת החוק מתייחסת לרחוב שאינו בגדר רכוש הפרט ואילו בענייננו מדובר על שטח שלטענת התובעות הוא בבעלותן. סעיף 249 לפקודת העיריות מגדיר חלק מסמכויות העירייה.

28. הנתבעות לא הציגו מצג שווא בפני התובע 3 במסגרת קידום תב"ע על ידו – אין כל ערובה למגיש תוכנית בוועדה המחוזית כי זו אכן תקבלה ותאשרה.

29. הנתבעות אינן חבות בדיור חלופי עבור התובעות – לתובעות הוצעו פיצויים נדיבים על ידי משרד השיכון.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

30. אין להיעתר לדרישת התובעים לפיצוי בגין הוצאות משפט בתובענה הקודמת, שכן התובעים הם אלו שמחקו את תביעתם בהתאם להמלצת בית המשפט, לאחר שנוהלו 8 דיוני הוכחות והוגשו סיכומים מבלי שחויבו בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד של הנתבעות.

### תמצית טענות הנתבעות בהודעה לצד שלישי

31. במידה וטענות התובעות תתקבלנה, האחריות לנשיאה בנוזקים הנטענים על ידי התובעות רובצת על משרד השיכון שכן כל הנוזקים הנטענים נובעים מתכניות, פעולות ומחדלים של משרד השיכון.

32. משרד השיכון יזם וקידם את התוכנית להקמת השכונה והיה אחראי על פיתוח שטח השכונה ובאחריותו היה לפנות את דיירי מתחם הצריפים שבשכונה.

33. מטעמי אגרה נקבו הנתבעות בהודעה לצד שלישי בסך של 3,000,000 ₪.

### תמצית טענות הצד השלישי

דין ההודעה לצד שלישי להידחות מהטעמים הבאים;

34. **התיישנות** – במהלך שנת 1992 הסתיימו עבודות הפיתוח והקמת התשתיות לקראת בניית השכונה ועם סיומן נמסר האתר לאחזקתה ואחריותה של העירייה. על העירייה להתריע על בעיות הצפה בתקופת הבדק וייתכן שבעיות אלו הן תוצאה של תחזוקה לקויה של התשתיות על ידי העירייה.

35. **היעדר עילה והיעדר יריבות** – מאחר והתובעות טוענות לנוזקי הצפה שנגרמו להן עקב הקמת השכונה והגבהת מפלס הקרקע, מדובר בפגיעה שנגרמה עקב תוכנית ועל התובעות היה להגיש תביעה לפיצוי בגין פגיעה שכזו לועדה המקומית בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה. פרק הזמן להגשת תביעה לפיצוי לועדה המקומית (תוך 3 שנים מיום תחילת תוקפה של תכנית) חלף.

36. הועדה המקומית הפקיעה את המקרקעין לצרכי ציבור ופרסמה ביום 28.5.2007 הודעה על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה בדבר הפקעת המגרשים במלואם ומסירה מיידית של החזקה במקרקעין, מכאן שעל הועדה המקומית החובה לשלם פיצוי לתובעות בגין פינוין מהמקרקעין.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

37. בתי המגורים ננטשו על ידי התובעות ואין מדובר בבניין חורג או שימוש חורג והם אינם באים בגדרו של סעיף 187 לחוק התכנון והבניה ותביעתם לדיור חלוף נשמטת.

38. בניגוד לדיירים אחרים שגרו במקומות המיועדים לפינוי והגיעו להסכם מול משרד השיכון והעירייה, התובעות דחו את חבילת הפיצוי שהוצעה להן וסרבו להתפנות. לאור זאת, הוצאו דירותיהן מחוץ לתביעה של השכונה. המנוח סרב להצעת משרד השיכון שניתנה לו לפני משורת הדין לפיצוי בסך של 609,778 ₪ וכן הלוואה לפינוי יזום.

### עדים

39. מטעם התובעים העידו בפניי מר אלי מורד (להלן: "מר מורד"), השמאי מר חיים בן ארי (להלן: "מר בן ארי").

40. מטעם הנתבעות העידו בפניי – מר משה ספקטור (להלן: "מר ספקטור"), השמאי מר ארו שפירא (להלן: "מר שפירא"), מר אורי ורון (להלן: "מר ורון").

41. מטעם הצד השלישי העידו בפניי – מר יהונתן שלם.

42. בהתאם להסכמת הצדדים, ניתנה החלטתי לפיה:

"בהסכמת ב"כ הצדדים המסמכים ששימשו את הצדדים בתיק אזרחי 2227/05 בבית המשפט המחוזי בתל – אביב יוכלו לשמש כראיות בתיק זה" (עמ' 7 לפרוטוקול הדיון מיום 15.7.2010 ש' 7 – 8).

במהלך הדיון הודיעו הצדדים כי:

"הגענו להסכמה שכל העדויות שנשמעו בבית המשפט המחוזי בהליך הקודם וכל הראיות שהוגשו שם ישמשו כראיה בתיק הזה, בנוסף לאלה שהובאו ויובאו בתיק זה לעדות." (עמ' 27 לפרוטוקול הדיון מיום 13.9.2011, ש' 10 – 11).

### דיון והכרעה

לאחר שעיינתי בתביעה, בהודעה לצד שלישי, בכתבי ההגנה, בסיכומי הצדדים ובתצהירים ובפרוטוקולים נשוא התביעה הקודמת ולאחר שקיימתי דיונים בתביעה לרבות חקירת המצהירים מטעם הצדדים, אני סבור כי דין התובענה להתקבל בעיקרה;





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

### טענה מקדמית – התיישנות ושיהוי

1. לטענת הנתבעות, עילה התביעה מבוססת על אירועים הקשורים לתכנון והקמת השכונה בראשית שנות ה-90 ומשחלפו למעלה מ-7 שנים מאותו מועד דין התביעה להידחות. נוקי התובעות השתכללו לכל היותר בשנת 1996 ו-2000 מועד בו חדלו התובעות להתגורר בנכסים. בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התובעות יכלו להתנגד לתוכנית פת/במ/1255 / 7, שפורסמה למתן תוקף ביום 17.1.1991 וביטלה את הרחוב ששימש את דרך הגישה לבית התובעות לאחר הפקדתה, אולם הן המשיכו להתגורר במבנים. לטענת הצד השלישי, היה על התובעות להגיש תביעה לפיצוי בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תוך 3 שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית.
2. מנגד, לטענת התובעות, עילת התביעה מוקנית להן מכוח סעיף 187 לחוק התכנון והבניה וזכותן להוסיף ולהתגורר במקרקעין לא היתה מוגבלת בזמן וכך גם חובת הנתבעות להעמיד לרשותם דיור חלוף. יש להחיל בעניין זה את הוראת סעיף 9 לחוק ההתיישנות, תשי"ח – 1958 על בסיס הודאתו של מנכ"ל העירייה באותן שנים, מר ספקטור, כי התובעים זכאים לפיצוי. מרוץ ההתיישנות נעצר כשהנתבעות הציעו לתובעים פתרון בדרך של ייזום תוכנית לשינוי ייעוד השטח מייעוד לבניין ציבורי גרידא לדיור מוגן. יש לדחות את טענת הצד השלישי כי היה על התובעות לתבוע את הוועדה המקומית על יסוד סעיף 197 לחוק התכנון והבניה – לתובעות לא קמה זכות תביעה על יסוד התוכנית, המקרקעין אינם מצויים בתחום התוכנית מכוחה נבנתה השכונה ואינם גובלים בה.
3. לאחר עיון בטענות הצדדים, אני סבור כי דין טענת ההתיישנות להידחות, כפי שאפרט להלן;
4. זכותו של בעל קרקע לקבל פיצוי בגין הפקעה מכוח חוק התכנון והבניה ידועה בכינוי כפיצוי דו שלבי והיא למעשה נחלקת לשני שלבים: בשלב הראשון קמה זכותו של בעל הקרקע לפיצוי בגין פגיעה בשווי הקרקע הנובעת משינוי ייעודה לצורכי ציבור; ובשלב השני קמה זכותו לפיצוי בגין ההפקעה עצמה: מסירת החזקה והקניית הבעלות בקרקע לוועדה המקומית (ראה למשל: ע"א 8863/07 ב. מ. כפריס דדו בע"מ נ' מנהל מע"מ חיפה, פסקאות 10-12 (לא פורסם, 28.3.2010); ע"א 7959/00 עזר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה, פ"ד נו(2) 365, 371 (2001); ע"א 8622/07 אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (פורסם בנבו, 14.5.2012) (להלן: "עניין רוטמן"), פסקאות 25 – 26 לפסק הדין)). וביתר פירוט: בשלב הראשון מתפרסמת תוכנית המייעדת את הקרקע (או חלק ממנה) למטרה ציבורית. כניסת התוכנית לתוקף היא תנאי לביצוע הפקעה לפי חוק התכנון והבניה, כאמור



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

בסעיף 189 לחוק התכנון והבניה. עם פרסום התוכנית המפקיעה מטבע הדברים שוויה של הקרקע פוחת, ובגין פגיעה זו זכאי בעל הקרקע לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הפיצוי בשלב זה מחושב לפי שווי הקרקע ערב פרסום התוכנית הפוגעת (ראה: אהרן נמדר **הפקעת מקרקעין** (מהדורה שנייה, 2011) 408, בפסקה 1304 (להלן: "נמדר"). על פי רוב, חלק הארי של הפיצוי בגין ההפקעה – על שני שלביה – משולם בשלב זה. יצוין, כי הזכות לפיצוי בשלב הראשון מתיישנת כעבור שלוש שנים ממועד פרסום התוכנית כאמור בסעיף 197(ב) לחוק התכנון והבניה (אם כי שר הפנים רשאי להאריך את התקופה להגיש תביעה מטעמים מיוחדים שיירשמו).

בשלב השני – שעשוי להתרחש פרק זמן בלתי - מבוטל לאחר השלב הראשון – הוועדה המקומית תופסת חזקה בקרקע ומשלימה את הליך ההפקעה. או - אז קמה זכותו של בעל הקרקע לתשלום פיצוי בגין ההפקעה גופה (זאת להבדיל מפיצוי עבור הפגיעה בשווי הקרקע כתוצאה משינוי הייעוד, שהזכות לקבלו קמה כאמור במועד פרסום התוכנית). בשלב זה הפיצוי מחושב בהתאם לייעודה של הקרקע עובר למסירת החזקה בה, קרי לאחר שייעודה שונה לצורכי ציבור (ראה: עניין רוטמן, שם).

5. לפיכך, אני סבור כי גם אם היתה לתובעות עילת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (ואיני נדרש למעשה להכריע בסוגיה זו) זו אכן התיישנה בהתאם לאמור בסעיף 197(ב) לחוק התכנון והבניה. אולם, מדובר בהתיישנות התביעה לפי השלב הראשון ואין בכך כדי לאיין את זכות התובעות להגיש תביעה לפיצוי בגין ההפקעה גופה בשלב השני ככל שעילת התביעה לפיצוי לפי השלב השני, לא התיישנה במועד הגשת התביעה במקרה דנן.

כפי שיפורט להלן, איני סבור כי עילת התביעה לקבלת פיצויי הפקעה התיישנה במקרה דנן.

6. בדנ"א 1595/06 **עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה** (פורסם בנבו, 21.3.13) (להלן: "עניין ארידור") שניתן לאחרונה, הוחלט ברוב דעות של הנשיא א' גרוניס, השופט סי' גינבראן, השופטת א' חיות, השופט ח' מלצר והשופט ע' פוגלמן כי עילת התביעה בגין פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות, נולדת, לכל המאוחר, במועד בו תפסה הרשות חזקה במקרקעין. עוד נקבעו בפסק הדין הוראות מעבר להלכה זו לפיהן הלכה זו תכנס לתוקף תוך שלוש שנים והיא לא חלה על תביעות תלויות ועומדות.

7. אני סבור כי גם בהתאם לקביעה בעניין ארידור - שכאמור לא חלה בשלב זה על התביעה שבפניי לאור הוראות המעבר - ממילא בעת הגשת התביעה, טרם חלפה תקופת ההתיישנות. התביעה הוגשה לבית משפט זה בחודש ינואר 2010 כאשר ההודעה בדבר הפקעת המגרשים במלואם בהתאם לסעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות, פורסמה ביום 28.5.2007 ותפיסת החזקה נעשתה בסמוך למועד זה. בהקשר זה יוער, כי בהתאם לחוות הדעת של מר שפירא חלק מהודעות



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

ההפקעה שהפקיעו חלקים מהמקרקעין בשנת 1998 בוטלו או תוקנו בשלב מאוחר יותר (סעיפים 18, 19, 20, 21 לחוות דעתו) ורק ביום 28.5.2007 פורסמה ההודעה בדבר הפקעת כל שטח המקרקעין.

8. בהתאם לאמור, יש לדחות גם את טענת השיהוי שהעלו הנתבעות. הוכח בפניי כי התובעות לא ויתרו על זכויותיהן במקרקעין בעת שהגישו הן את התביעה הקודמת והן את העתירה. יתר על כן, גם עדים מטעם הנתבעות העידו כי הכירו את הבעיה שנוצרה במקרקעין של התובעות וכי הללו פנו אליהם בדרישות למציאת פתרון לעניינן במהלך השנים (סעיפים 9 – 11 לתצהירו של מר ספקטור, סעיפים 2 – 4 לתצהירו של מר שמואל שורובן, סעיפים 2 – 3 לתצהירו של מר אריה קופלוביץ).

### מצב זכויות התובעים במקרקעין

9. קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לסוגיה האם יש לתובעות זכויות במקרקעין וככל שיש כאלה האם הן מתייחסות לכל שטח המקרקעין או רק ליחידות הדיור בהן התגוררו התובעות. לטענת התובעים, מהראיות שהוגשו בתביעה שלפניי ובתביעה הקודמת, עולה בבירור כי יש לתובעות זכויות חכירה כדין במקרקעין הכולל את בתי המגורים שכל אחד מהם נבנה על מגרש ששטחו 510 מ"ר.

מנגד, לטענת הנתבעות, התובעת 1 היא בעלת "זכות שיכון" במקרקעין וההסכם בינה לבין עמידר מתייחס למתן הרשאה למגורים רק ביחידת הדיור ולא במגרש ולגבי התובעת 2 – אישור זכויות מהמינהל מתייחס למקרקעין בשטח של 28 מ"ר בלבד. בנוסף, את הטענות לגבי זכויות התובעות במקרקעין יש לברר מול המינהל ובהיעדרו כבעל דין בתביעה, לא ניתן לקיים בירור נכון וצודק של התביעה.

10. מהמסמכים, הנתונים והעדויות שהוצגו בפניי ביחס לזכויות התובעות במקרקעין עולות המסקנות הבאות;

11. ביום 27.11.1952 נחתם הסכם חכירה בין חברת עמידר לבין התובעת 1 להקניית זכות שיכון למגורים בדירה מס' 2 בבית מס' 116 במגרש 72 בשיכון עמידר פג'ה. בסעיף 4 להסכם נקבע כי התשלומים שהתחייבה התובעת 1 לשלם לעמידר כוללים גם את הוצאות הבניה והפיתוח שהיו כרוכים בהקמת יחידת הדיור.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לפי סעיף 11 לאותו הסכם, החכירה כוללת שימוש בשטח הבנוי ובחצר המשותפת במגרש.

12. ביום 30.5.1965 רכש המנוח ממר עקרי גדעון את זכויות החכירה בדירה מס' 1 בבית מס' 116 ובאותו יום נערך הסכם חכירה בין המנוח לבין המינהל. החכירה כוללת את "הדירה" והגדרתה בהסכם החכירה כוללת את השטח הבנוי והן את המגרש כ"חלק הצמוד לדירה". ביום 28.7.2000 נפטר המנוח ובהתאם לצו ירושה מיום 11.12.2000, רעייתו - התובעת 2, ירשה את זכויותיו.

13. בתצהירו של מר מורד, עובד המינהל משנת 1965, צוין כי (סעיף 3 לתצהיר):

"שכונת הצריפים הפינים בפג'ה פתח תקווה, שבה מצוי הנכס נשוא המשפט הנוכחי הוקמה על ידי חברת עמידר... סוכן מוסמך של מנהל מקרקעי ישראל בתחילת שנות ה-50 של המאה הקודמת. על המגרשים נבנו צריפים פיניים, כאשר על כל מגרש של כדונם נבנו שני צריפים, כשכל צריף יוחדה מחצית מהמגרש לשימוש בלעדי של החוכר. עמידר היתה מתכננת את אופן העמדתם של הצריפים, פחונים או בתים צמודי - קרקע על חטיבת קרקע, בנייתם ומכירתם לאנשים פרטיים. לרוב רק בשלבים מאוחרים יותר, שנים לאחד הקמתם של אותם בתים, ננקטו הליכים תכנוניים על-פי דיני התכנון והבניה לצורך אישורן של תוכניות בנין עיר, שנתנו אישור לבנייה שבוצעה ואשר איפשרו את רישום הזכויות."

בסעיף 6 לתצהירו, ציין מר מורד כי ביום 27.11.1952 חתמה עמידר על חוזה עם התובעת 1 בו הוקנתה לה זכות מגורים בבית מס' 116 דירה 2. כן הצהיר כי שטחו של המגרש הוא 510 מ"ר והוא מהווה חלק ממגרש 1126 ששטחו הכולל הינו 1,020 מ"ר.

במכתב מיום 24.6.2001 אישרה עמידר כי התובעת 1 הינה בעלת זכויות חכירה שנתית מיום 1.11.1952 ולכשיתאפשר הדבר יירשמו הזכויות על ידי עמידר בספרי המקרקעין.

עוד הצהיר מר מורד (בסעיף 7) כי בית מס' 1 במגרש מס' 116 הבנוי על מגרש בשטח של 510 מ"ר הוחכר למר גדעון עקרי ביום 27.11.1952 ובשנת 1965 העביר מר עקרי את זכויותיו במבנה ובמגרש למנוח וביום 31.1.1965 אישרה עמידר למינהל את העברת הזכויות.

ביום 3.5.1965 אישרה עמידר, במענה לבקשת המינהל, כי: "שטח המגרש השייך ליחידת הדיור הנ"ל הוא 510 מ"ר בערך".

14. במהלך חקירתו הנגדית העיד מר מורד כי: "והפנייה לעמידר נעשתה כדיל לקבוע את דמי ההסכמה שמינהל מגבה ואז עמידר אמר לו שזה 510 מ'." (עמ' 14 לפרוטוקול ש' 28 - 29) ובהמשך: "אנחנו פנינו לעמידר ועמידר השיבה כי מדובר ב - 1020 מטר, מפנה לנספח 4 לתצהירי, זה כתוב בכתב יד באלכסון".

מר מורד הצהיר (סעיף 7 לתצהירו) כי: "ביום 30.5.1965 נחתם הסכם חכירה בין ממ"י לבין מר



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

מאיר כהן-צדק... דמי ההסכמה להעברת הזכויות נקבעו לסך של - 500 ל"י לפי תחשיב את 1020 מ"ר לחלק ל- 2. דמי ההסכמה וכן דמי חכירה שולמו לממ"י. במרוצת השנים הונו דמי החכירה לנכס זה."

עוד עולה מתצהירו, כי ביום 3.8.2003 אישרה עמידר את העברת זכויות המנוח לאלמנתו – התובעת 2 כירשת יחידה של עובנו. המינהל לא אישר את העברת הזכויות שכן ייעוד המגרש שונה בינתיים במסגרת תכנית פת / 1255 לבנייני ציבור.

בעניין זה הסביר מר מורד במהלך עדותו, כי כאשר תוכנית בנין עיר משנה את ייעודם של מקרקעין מיייעוד למגורים לייעוד ציבורי, חדל המינהל לחתום על חוזה חכירה חדשים לגבי אותו שטח ולדבריו (סעיף 8 לתצהירו):

"אלמלא התב"ע הנ"ל ייתכן שממ"י היה חותם על חוזה חכירה. ראוי להדגיש בהקשר זה, כי מבחינתה של עמידר במצב זה ממשיכות להתקיים באותם נכסים כל הזכויות שהוענקו לרוכשים במגרשים אלה ואין הן נפגעות מההיבט הקנייני בכל דרך שהיא." (ההדגשה שלי – י.ש.).

גם במהלך חקירתו הנגדית בתביעה הקודמת העיד מר מורד כי:

"תראה, זה לא משנה אם השטח הופקע או לא הופקע, באותו רגע שהתוכנית בניין עיר אושרה, אם בהסכמתנו, ואני מניח שכן, או ללא הסכמתנו, אנחנו בכל אופן, השטח הזה כבר לא בשליטתנו. אנחנו ראינו בזה שטח לבניין ציבורי. לא ראינו, זה התוכנית אומרת. וכמובן שאנחנו לא יכולים, לא לשווק את זה, לא לטפל בזה ולא כל דבר אחר." (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 19.6.2008 ש' 24 – עמ' 7 ש' 4).

15. בחקירתו הנגדית בפניי הסביר מר מורד מדוע לתובעות 1 – 2 אין חוזה חכירה פורמאליים עם המינהל ולדבריו: "כאשר אותו כהן צדק נקלט במחשבי המינהל הוא התחיל להיות מחויב. ואז היו אמורים לעשות איתו חוזה חכירה וכך עשינו... בשנת 65 עוד לא היתה תכנית, משבא השני, מר דהן, היתה תכנית של העירייה שהשטח הזה ציבורי, זה היה בשנת 75 ובגלל זה לא הסכמנו לתת לו חוזה חכירה. בשנת 65 לכאורה לא הייתה שום בעיה לחתום על חוזה. ואם השני היה בא בשנת 65 ומבקש, הוא היה מקבל את אותו החוזה." (עמ' 13 לפרוטוקול, ש' 22 - 28). עוד הסביר מר מורד במהלך חקירתו כי מבחינת המינהל: "לשאלת בית המשפט אני משיב כי אם העירייה לא היתה מכינה תכנית, אני מודיע לך בוודאות כי היו שם שני חוזה חכירה מלאים על 500 מ' כל אחד, לטובת הדיירים" (עמ' 13 לפרוטוקול ש' 3 – 4, ההדגשה שלי – י.ש.).

16. במהלך חקירתו הוצג בפני מר מורד אישור החכרה מטעם עמידר שהתקבל במינהל ביום 25.8.2002 בו צוין כי שטח היחידה הוא 28 מ"ר (3/3) והוא הסביר כי: "שטח הבנייה של הצריף [הצריף – י.ש.], המקורי הוא 28 מ'... האישור של עמידר מדבר רק על המבנה ולא על הקרקע" (עמ' 14 לפרוטוקול, ש' 17 – 19).



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

17. עדותו של מר מורד, נציג מוסמך מטעם המינהל, נמצאה אמינה בעיני. טענותיו של מר מורד בתצהירו ובחקירתו הנגדית לא נסתרו והנתבעות אף לא ביקשו להעיד גורם אחר מהמינהל לסתירת אותן הטענות.

18. חשוב להעיר בהקשר זה, כי הוצג בפניי תצהיר של גב' זיוה רינט, ראש ענף במחלקת מש"מ במינהל, שהוגש במסגרת תגובת המינהל לתובענה הקודמת. האמור בתצהיר זה מאשר כי לתובעת 2 יש חוזה משנת 1952 עם עמידר וכן קיומו של חוזה חכירה בין המנות, אותו ירשה התובעת 1, לבין המינהל וכי על אף מכירת הנכס מהתובעת 2 לתובע 3, לא ניתן היה להעביר בפועל את הזכויות על שם התובע 3. אולם, תצהיר זה אינו מתייחס בצורה מפורשת לגודל הקרקע נשוא חוזה החכירה והגב' רינט לא הובאה לעדות בפניי.

19. בנוסף, במסגרת הסכם הפשרה שנערך בתביעה הקודמת בין התובעות לבין עמידר (נספח א' לסיכומי הנתבעות) שקיבל תוקף של פסק דין ביום 6.6.2007 צוין כי:

"הנתבעת [עמידר] מצהירה כדלקמן:

**1.1.1 כי הנתבעת עומדת מאחורי כל ההסכמים והמכתבים שהוצאו מטעמה ו/או שנחתמו על ידה בגין זכויות התובעות נשוא תביעה זו;**

**1.1.2 כי התובעת מס' 1 היא בעלת זכויות חכירה בדירה מס' 116/1 בגוש 6321 חלקה 43 בפ"ת וכי התובעת מס' 2 היא בעלת זכויות חכירה בדירה מס' 116/2 במקרקעין הנ"ל;**

**1.1.3 כי באחריות מנהל מקרקעי ישראל לקבוע את גודל הקרקע בצמידות ליחידה;" (ההדגשה שלי – י.ש.).**

20. לאור כל האמור לעיל, אני מגיע למסקנה כי יש לקבל את טענת התובעות לגבי זכויות חכירה במגרש שגודלו 510 מ"ר עבור כל אחת מהן.

### **זכויות התובעת 2 וזכויות התובע 3 במקרקעין**

21. לטענת הנתבעות, לאור מכירת חלקה של התובעת 2 במקרקעין לתובע 3 יש למחוק את התובע 3 ו/או התובעת 2 בשל היעדר זכויות במקרקעין. המכירה אושרה על ידי עמידר, אך לא אושרה על ידי המינהל ולכן התובעת 2 ממשיכה להיות בעלת הזכויות בנכס. התובע 3 שרכש את זכויות התובעת 2 במקרקעין ידע מה מצבם והוא אינו יכול להיכנס בנעליה לגבי הנזקים הנטענים כגון פיצוי בגין עוגמת נפש.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

- מנגד, טענו התובעים בסיכומי התשובה מטעמם, כי עמדתם המשותפת של התובעת 2 והתובע 3 היא שהחווה בינם אינו תקף.
22. מעיון בהסכם בין התובעת 2 לבין התובע 3 (נספח 11ד' לחוות דעת השמאי מר בן ארי) עולה כי מדובר בחווה עם תנאי מתלה.
- בסעיף 3(א) להסכם הוסכם כי: "תוקף חוזה זה מותנה בהסכמת מינהל מקרקעי ישראל ובהסכמת עמידר בע"מ".
23. אותו תנאי מתלה לא התקיים כי המינהל לא העניק לצדדים להסכם אישור להעברת הזכויות. בתצהיר מטעם הגב' זיוה רינט (סעיף 4) צוין כי: "בשל העובדה שגם ייעוד מקרקעין אלו הוא שב"צ, לא ניתן היה להעביר את הזכויות ע"ש דהן". כפי שצוין לעיל, גם מר מורד הסביר בחקירתו מדוע לא ניתן היה להעביר את הזכויות.
24. לפיכך, ובהתאם לסעיף 29 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, משלא נתקיים התנאי המתלה, מתבטל החווה. עם בטלות החווה חלה חובת החשבה וב"כ התובעים אכן ציין, במהלך הדיון בפניי, כי התשלום עבור הזכויות נשוא ההסכם הושב לתובע 3 ולדבריו: "כי התובע 3 קיבל מהתובעת 2 בחזרה את הסכום ששילם בגין רכישת הנכס" (עמ' 8 לפרוטוקול, ש' 20).
25. גם התובעת 2 והתובע 3 סברו כי הלכה למעשה לתובע 3 אין זכות תביעה. בסעיף 13 לתצהירה של התובעת 2 מיום 11.3.2007 צוין כי: "בגלל שהבית נהרס כללי מהרצפות ובגלל שבמצב כזה הוא בלתי ראוי למגורי אדם נקלעתי למצוקה כלכלית קשה, מכרתי את זכויותי למעט את זכות הפיצויים בגין הנזקים שנגרמו לי ובגין הפינוי הכפוי".
- התובע 3 העיד כי הוא ויתר על זכות התביעה נשוא המקרקעין. במהלך עדותו בתביעה הקודמת כשנשאל: "גב' כהן צדק טענה בתצהיר שלה שהיא שמרה לעצמה את זכות התביעה לנזקים. למה אני לא רואה את זה בחווה? למה זה לא כתוב?" השיב: "אני אסביר לך בדיוק למה את לא רואה את זה בחווה. כשהיה החווה הזה והוא בוצע, לא דובר בכלל על תביעה... אז סוכם בינינו שנגיש תביעה והחלק על עוגמת הנפש והרכוש שנבזז וניזוק במהלך השנים, מלפני שקניתי, זה מגיע לה, וזה אכן מגיע לה. זה רכוש שלה, עוגמת נפש שהיא סבלה במשך כל השנים." (עמ' 63 לפרוטוקול הדיון מיום 26.6.2008, ש' 1 – 12).
26. לאור האמור לעיל ולאור ביטול ההסכם בין התובעת 2 לתובע 3, אני מגיע למסקנה כי עילת התביעה נשוא ההפקעה שייכת לתובעת 2 ולתובע 3 לא קיימת זכות במקרקעין ובשל כך גם אין לן עילת תביעה בנוגע להפקעה.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

### קביעת שיעור הפיצוי לו זכאיות התובעות

#### פיצוי עבור דיור חלוף

27. לטענת התובעות, הן זכאיות לקבל מהנתבעות פיצוי כדי השגתן של דיור חלוף בהתאם לסעיף 187 וסעיף 194 לחוק התכנון והבניה. לתמיכה בטענותיהם, הגישו התובעים חוות דעת מטעם השמאי מר בן ארי.

לטענת הנתבעות, הן אינן חבות בפיצוי עבור דיור חלופי. סעיף 187 לחוק התכנון ובניה אינו תואם את נסיבות התביעה שכן התובעות המשיכו להתגורר במבנים. העובדה שהתובעות בחרו מיוזמתן לנטוש את בתיהן כאשר הסיבות לנטישה אינן נעוצות בעובדה שהקרקע מיועדת לצרכי ציבור, אינה מקימה להן זכות לדיור חלופי. התובעת 1 לא מתגוררת בנכס מאז שנת 1996 ולא הובאה כל ראיה בנוגע למקום מגוריה מאז שעזבה או כי בכוונתה לרכוש נכס אחר עם קבלת הפיצוי. הנתבעות הגישו חוות דעת נגדית מטעם השמאי מר שפירא.

28. לטענת השמאי מטעם התובעות, מר בן ארי, בעקבות תכנית פת / 1255 הפך השימוש למגורים בבתי התובעות לשימוש חורג ולפיכך הן זכאיות לקבל דיור חלוף לפי סעיף 187 לחוק התכנון והבניה. אני סבור כי סעיף זה אינו רלבנטי במקרה דנן. סעיף זה מחייב העמדת שיכון חלוף סביר לבעלי הזכות לאחר שהשימוש בו הופסק ובמקרה שלפניי, לא נטען על ידי התובעות כי הנתבעות דרשו מהן להפסיק את השימוש במקרקעין לצרכי מגורים בעקבות התכנית עד לשלב של הפקעת המקרקעין ומסירת החזקה.

29. לעומת זאת, סעיף 194 לחוק התכנון והבניה הוא הסעיף הרלבנטי בענייננו. סעיף זה קובע כדלקמן:

"194. בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר."

30. הזכות לסידור חלוף היא זכות סוציאלית המיועדת להגן על מי שהתגוררו במקרקעין שהופקעו מפני מצב בו ימצאו את עצמם ללא קורת גג לראשם.

31. אמנם התובעות לא התגוררו בנכס במועד מתן ההודעה על ההפקעה לאחר שהתובעת 1 עזבה את הנכס בשנת 1996 והתובעת 2 עזבה בשנת 2000, אולם הסיבה לכך נעוצה ברשלנות של הנתבעות שגרמה לפינוי המאולץ של התובעות, כתוצאה מההצפות שנגרמו למקרקעין מביניית השכונה, והליך ההפקעה היה "המסמר האחרון שננעץ" בהליך תפיסת החזקה במקרקעין ובלאו הכי





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

לעזיבת התובעות את ביתן.

32. לפי העדויות והנתונים שהוצגו בפניי, עולה המסקנה כי כתוצאה מבניית השכונה החדשה הוצפו כאמור בתי התובעות ונוצר מצב בלתי נסבל למגורים, כאשר מחד מוקמת שכונת מגורים חדשה ומודרנית, מבלי שלאיש אכפת מהתוצאות הנובעות מכך לתובעות.

במסגרת התביעה הקודמת, הגישו התובעים חוות דעת מומחה של המהנדס רפאל מימון (להלן: "מר מימון") מיום 27.3.2007. בחוות הדעת, מציין מר מימון כי:

"1. בעבר לא סבל השטח מהצפות מאחר ומערכות הניקוז שהיו הספיקו. לא יתכן מצב אחר מאחר ובתשריט ישן זיהיתי במקום עשרות מבנים

2. בהתייחס לשיפועים שנוצרו בשטח באישור ובתכנון עיריית פתח תקוה ניתן לקבוע בודאות שהגורם המתכנן הריבוני = עיריית פתח תקוה התרשלה בדאיה התכנונית.

3. בשורה התחתונה הפכה את חלקה מס' 85 ובה בתים ומבני עזר (לשעבר בתים ולול) לאגן ניקוז מקומי הקולט מים מכ- 10 דונם לפחות ויתכן שאף שמיותר מכפליים שבהיקף + ניקוז עצמי.

4. בעת ביקורי היו הבתים הרוסים מנוזקי ההצפות.

...

7. כדי להציל את חלקת הקרקע אין כל אפשרות אחרת אלא:

I להרוס את המבנים ולפנות את פסולת הבניין.

II לתכנן מערך ניקוז שטח חדש ובו הגבהת פני חלקה מס' 45 לבנות את הבתים מחדש."

33. מר ספקטור, מי שהיה במועדים הרלבנטיים לתביעה המתאם הראשי של הפעילות העירונית בהיבט השוטף ובהיבט הפיתוח, ציין בתצהירו (סעיף 4) כי:

"הסיבה העיקרית להצפות אלו הייתה הקמתה של שכונה חדשה שנקראת הדר גנים א', אשר נבנתה בקו אפס גבוה מן המקרקעין הנדונים, מה שהוביל לזרימת מי הגשמים מן השכונה אל המקרקעין." (ההדגשה שלי – י.ש.).

34. גם במסגרת חקירתו בתביעה הקודמת העיד מר ספקטור כי: "עכשיו, הבנייה עצמה של

השכונה החדשה נבנתה בקו אפס יותר גבוה, כל השכונה" ואישר כי השכונה היתה גבוהה יותר וכלשונו: "יותר גבוהה, בהחלט" וכשנשאל בכמה היתה גבוהה יותר השיב: "אני לא יודע. אני לא מהנדס. אני לא מומחה. אבל יש הפרש. אני לא יכול להגיד כמה. אבל היה הפרש, ועובדה

שהמים זורמים למטה, זה מה שאני יכול להעיד. אז אני מניח שזו אחת הסיבות למה שקרה."

(עמ' 55 לפרוטוקול הדיון מיום 12.6.2008, ש' 2 – 11, ההדגשה שלי – י.ש.).



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

35. בדיון בפניי ביקש מר ספקטור לחזור ולהסביר את האמור בסעיף 4 לתצהירו וציין כי:  
 "שם [הכוונה לסעיף 4 – י.ש.] ציינתי את סיבת ההצפות שהיו באזור הבתים של התובעים ואני ציינתי כביכול שבגלל ההבדלים בין השכונה החדשה לותיקה נוצרה מערכת ניקוז לא מוסדרת. לאחר שעיינתי בתצהירים ובחומר הנוסף של המהנדס אורי ורון שהיה מהנדס העירייה באותה תקופה ומנהל אגף הניקוז התברר שזה לא הבעיה להצפות אלא שעצם הבתים הנמוכים עצרו את המים ולא היה להם מאיפה לצאת החוצה. הם בעלי המקצוע ואני לא עוסק בתחום הזה." (עמ' 28 לפרוטוקול, ש' 11 – 16). (ההדגשה שלי – י.ש.).  
 אני סבור כי כך או כך, גם מר ספקטור סבור כי אכן היו הבדלי גובה בין השכונה החדשה לישנה וכתוצאה מכך למים בשכונה הישנה / הנמוכה לא היה לאן לצאת.

36. מר ורון, עובד עירייה משנת 1982, העיד בפניי כי: "מים של השכונה לא חדרו למגרש" (עמ' 44 לפרוטוקול ש' 20), לעומת זאת, מר אריה קופלוביץ, ראש חטיבת הנדסה ופיתוח בחברת מיתב – תאגיד עירוני למים וביוב בפתח תקוה, הצהיר (סעיף 3 לתצהיר) כי: "בסיוור שערכתי במקום הנכס... נראה היה כי עקב המצב הטופוגרפי של הנכס לעומת הסביבה המקיפה אותו, אין יכולת להזרים את מי הגשמים הנקווים בתחום הנכס לעבר תשתית התעול העירונית באזור".  
 בחקירתו בתביעה הקודמת הסביר מר קופלוביץ כי השטח שונה והכבישים שמקיפים את הנכס: "היו יותר גבוהים מהשטח של הנכס, מהקרקע שם. זאת אומרת המים הולכים בגרביטציה, זאת אומרת שאין אפשרות להתחבר למערכת העירונית" (עמ' 40 לפרוטוקול הדיון מיום 27.10.2007 ש' 23 – 26) מר קופלוביץ אישר בחקירתו בתביעה הקודמת כי: "השטח נמוך ומטבע הדברים למקום נמוך זורמים המים של הנגר." (עמ' 50 לפרוטוקול מיום 27.10.2008, ש' 8 – 9).

37. גם מר אבי לביא, משנה למנכ"ל העירייה, ציין (בסעיף 3 – 4) לתצהירו כי:  
 "3. אני זוכר שכאשר בנו את השכונה החדשה הדר גנים, הרסו את התשתית הישנה ששימשה את השכונה הישנה כולל משפחת דהאן וכהן צדק.  
 4. עקב כך נגרמו הצפות בבתים ואנו נאלצנו לבוא ולשאוב את מי ההצפות." (ההדגשה שלי – י.ש.).

38. אני סבור כי לאור העדויות והמסמכים שהוצגו לפניי, אין ולא יכול להיות ספק כי הקמת השכונה החדשה היא שגרמה להצפות במקרקעין של התובעות בין אם על ידי המפלס המוגבה של השכונה ביחס לשטח המקרקעין ובין אם כתוצאה מהריסת תשתית הניקוז שניקזה בעבר את מגרשי התובעות. לאור זאת, קיים קשר סיבתי ברור בין הקמת השכונה לבין ההצפות במקרקעין של הבתים בהן גרו התובעות ואני סבור כי יש בכך כדי להצביע על רשלנות מצד



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

העירייה בהקמת השכונה וגם אנשי העירייה הודו בכך במפורש או במשתמע.

39. העירייה ביצעה בשנת 2003 בור ניקוז במקום כדי למנוע את ההצפות (סעיף 5 לתצהיר מר שמואל שורובן, סגן ביצועי למהנדסת העירייה ומנהל אגף מבנים ותשתיות בעירייה, סעיפים 4 – 5 לתצהיר מר אריה קופלוביץ, ראש חטיבת הנדסה ופיתוח בחברת מיתב – תאגיד עירוני למים וביוב). אולם ניסיונות אלו של העירייה נערכו רק בשלב מאוחר יותר, בשנת 2003, לאחר שמבחינת התובעות כלו כל הקיצין והן נאלצו לפנות את המקרקעין. מר ספקטור לא ידע להסביר מדוע רק בשנת 2003 העירייה ביצעה לראשונה חפירת ניקוז של המים (עמ' 29 לפרוטוקול, ש' 25-26).

40. אמנם סעיף 194 לחוק התכנון והבניה מתנה את מתן הפיצוי עבור דיור חלוף בכך שבעל הזכויות במקרקעין יתגורר בנכס במועד ההודעה על ההפקעה, אולם אני סבור כי הפרשנות הראויה של הסעיף לאור הפגיעה בזכות הקניין בעצם ההפקעה היא, כי במקרה שבעל הזכות פינה את המקרקעין בשל מצוקה אמיתית בה היה שרוי כתוצאה מרשלנות ממחדלי הרשות ששינתה את ייעוד המקרקעין ולא מתוך רצון אמיתי לסיים את מגוריו במקרקעין, יש להחיל גם במקרה זה את הוראות הסעיף.

לא יתכן כי המעוולות שגורמות במעשה או במחדל להריסת בית מגורים של האזרח, או יוצרות מצב בו האזרח אינו יכול עוד להתגורר בביתו, יטענו כי העובדה שהוא לא גר במקום שוללת ממנו את הזכות לדיור חלוף.

41. בעניין רוטמן, נפסק לעניין פירוש חוקי ההפקעה לאור זכות הקניין וחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו כי:

"62. נוכח העצמת מעמדה הנורמטיבי של זכות הקניין, מובנם המשפטי של דברי חקיקה קודמים עשוי להשתנות באופן שייחוס משקל רב יותר לזכות הקניין ביחס לאינטרסים האחרים המתחרים בה (ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט(1) 463, 483 (1995); עניין קרסיק, בעמ' 710-711, 719; ע"א 119/01 אקונס נ' מדינת ישראל, פ"ד נז(1) 817, 840-841 (2003)).

...

חוק היסוד וחלוף הזמן מחייבים לבחון מחדש את האופן שבו יש לפרש דברי חקיקה קודמים הפוגעים בזכות הקניין, ולהתבונן בהם מנקודת מבט התואמת את ערכי ההווה. כך באופן כללי. כך גם ביחס לפקודות ההפקעה נושא דיונו.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

63. ואכן בעשורים האחרונים ניכרת בפסיקתנו מגמה שביסודה הגברת היקף ההגנה על זכות הקניין של הפרט כשמדובר בדיני הפקעות. מגמה זו החלה קודם לחקיקת חוק היסוד ונמשכה גם לאחריו ביתר שאת (ראו: פרשת קרסיק, בעמ' 638-639). " (ההדגשה שלי – י.ש.).

ובהמשך (שם, פסקה 70 לפסק הדין) צוין:

"כפי שציין השופט א' מצא באחת הפרשות: "את הוראות החוק המתירות לרשות להפקיע זכויות מבלי שתתחייב בתשלום פיצוי יש, על דרך העיקרון, לפרש בצמצום משום המשקל הנכבד שיש לייחס בכגון-דא לפגיעה בזכות הקניין של הפרט וכן לפגיעה בשורת השוויון שבין כלל הנהנים מתוצאות ההפקעה" (ע"א 813/03 עיריית נצרת נ' גיי.בי. טורס בע"מ, פ"ד נח(5) 664, 672 (2004) (להלן: עניין גיי.בי. טורס); ראו גם פרשת ארידור, בעמ' 469; דגן-פרשת דרכים, בעמ' 469). " (ההדגשה שלי – י.ש.).

42. גם בעניין ארידור נפסק בעניין זה מפי כב' השופט פוגלמן כי:

"1. אין חולק שהזכות לפיצויי הפקעה היא זכות יסוד מן המעלה הראשונה בשיטתנו. כך מקדמת דנא, וביתר שאת בעידן חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו (ראו עמ' 453-455 לחוות דעתו של המישנה לנשיא מ' חשין בפסק הדין; ע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ – החברה הלאומית לדרכים, פסקאות 65-71 לפסק דיני [פורסם בנבו] (14.5.2012)). .... ככלל, ראוי בעיני להקנות לדברי חקיקה – ובמיוחד לדברי חקיקה מנדטוריים הפוגעים בזכות הקניין – פרשנות תכליתית המצמצמת ככל הניתן את הפגיעה בזכות לפיצויי הפקעה." (ההדגשה שלי – י.ש.).

43. ולבסוף, אוסיף את שאמרתי וקבעתי כבר לא אחת בפסיקות קודמות שלי, כי ההפקעה היא מחד כורח המציאות אך מאידך זו פגיעה אזורחית קשה ביותר באזרח בכלל ובקניינו בפרט, ולכן יש לעשות הכל במסגרת החוק, על מנת שזכויות הנפקע בכלל ובפרט מי שהופקע בית מגוריו, לא תפגענה וכי יש לשלם לנפקע פיצוי הוגן ומלא עקב הפקעת נכסיו.

בכל מקום של ספק, הספק צריך לפעול לטובת הנפקע ובקביעת הפיצוי יש לנהוג בו כ"בית הילל".

(ראה למשל: ה"פ (מחוזי מרכז) 5064-03-08 גרנד האוס נ' הועדה המקומית זמורה (פורסם בנבו, 2.5.11), רע"א (מחוזי מרכז) 40986-08-11 שדה בסרבי נ' רכבת ישראל (פורסם בנבו 10.3.12), ה"פ (מחוזי מרכז) 7603-06-08 יהושע סלע נ' מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (פורסם בנבו, 11.5.2010) (להלן: "עניין סלע"). כמו כן קבעתי כבר כי, האיוון



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

הנכון והיחיד האפשרי, בין הפגיעה בפרט לטובת הציבור, חייב להיות במקרה שכזה באמצעות פיצוי הולם המבטא את כל זכויות הנפקע (ראה: ה"פ (מחוזי מרכז) 3898-01-08 תדהר (קרומהולץ) נ' מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (פורסם בנבו, 1.5.2011) (להלן: "עניין תדהר")).

44. לאור כל האמור לעיל, אני מגיע למסקנה כי התובעות זכאיות לפיצוי בגין דיור חלוף בהתאם לסעיף 194 לחוק התכנון והבניה.

### שווי הפיצוי לו זכאיות התובעות בגין דיור חלוף

45. לטענת התובעות, הן זכאיות לקבל פיצוי בגין רכישתן של דיור חלוף עבור כל אחד מבתי המגורים והמגרשים. התובעות צירפו שתי חוות דעת - של מר בן - ארי מיום 31.12.2009 ומיום 7.9.2011. חוות הדעת מתייחסת לכמה חלופות לגבי המועד הקובע ממנו יש למנות את שווי הדיור החלוף, כדלקמן;

לגבי **התובעת 1**; למועד התפנותה בפועל של התובעת 1 (1.1.1996) – סך של 600,000 ₪  
למועד ההפקעה הראשונה (24.2.1998) – סך של 650,000 ₪  
למועד ההפקעה השנייה (28.5.2007) – סך של 900,000 ₪.

לגבי **התובעת 2**; למועד התפנותה בפועל של התובעת 2 (1.1.2000) – סך של 850,000 ₪  
למועד ההפקעה השנייה (28.5.2007) – סך של 950,000 ₪.

בהתאם לחוות דעתו של מר בן ארי, התובעות זכאיות לקבל מהנתבעות את הסכומים האמורים בצירוף ריבית והפרשי הצמדה בהתאם לסעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, **התשכ"ד – 1964**, מהמועד הרלבנטי ועד לתשלום המלא בפועל.

46. לטענת הנתבעות, אין לקבל את חוות דעתו של מר בן ארי שהתעלם בהערכתו מכך שמדובר בנכסים לא מהווים והעריך כי קיבולת הבניה אשר ניתן היה לבנות הינה לכל הפחות 160 מ"ר וכן לא לקח בחשבון את מצבם התחזוקתי של הנכסים ואין כל מקום להוסיף מע"מ על הסכומים הנדרשים.

לטענת הנתבעות, יש להתבסס על הערכת השמאי מטעמן - מר שפירא, מיום 5.7.2011. בהתאם לחוות הדעת של השמאי שפירא, במועדים הקובעים לא גרו התובעים בבתים ולכן לא קמה העילה לדרוש דיור חלוף. בנוסף, אין כל עדות כי לתובעים זכויות במגרש. לדעתו, השמאי בן ארי אינו בוחן בעסקאות ההשוואה שלו, את מהות הזכויות והאם מדובר בזכויות מהוונות אם לאו ומאחר וזכויות התובעים הן לכל היותר חכירה לא מהוונת או חכירה שנתית יש



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

להפחית את שווי הזכויות על מנת להתאים את עסקאות ההשוואה לזכויות הנישומות. לדעתו, השמאי בן ארי לא לקח בחשבון קיומם של תשלומים למינהל בעת העברת הזכויות כגון דמי הסכמה. כן מתעלם השמאי בן ארי ממצבם הפיסי הירוד של הצריפים ללא קשר לנזקי ההצפות ועל מנת לשום דיור חלוף יש לקחת בחשבון את מצב הנכס הנישום על מנת לספק דיור חלוף סביר. כן מתעלם השמאי בן ארי מקיבולת הבניה בחווי חכירה עם המינהל – בן ארי סבור כי ניתן לבנות לכל הפחות 160 מ"ר אולם נתון זה אינו מסתמך על המסמכים הקיימים ומן הראוי היה לבסס את אומדן הדיור החלוף לכל היותר על הבנוי הקיים לאחר הפחתת עלויות הכשרת הבניה שבוצעה ללא היתר.

בחוות דעתו מציע השמאי שפירא תחשיב חילופי לאומדן שווי הדיור החלוף בהתחשב ברמת פיתוח בינונית בשכונה, בבנוי הקיים והיכולת להשתמש באופן מוגבל בחצר משותפת ותשלום דמי הסכמה בשיעור של 4.5% או היוון על זכויות החכירה שלא הונו. בחוות דעתו לא נלקחו בחשבון יעוד המקרקעין וזכויות בנייה נוספות מעבר לשטח הבנוי הקיים.

47. שווי הדיור החלוף הוערך על ידי מר שפירא באופן הבא:

לגבי **התובעת 1**; ליום 1.1.1996 – 108,562 ₪

ליום 24-26.2.1998 – 121,465 ₪

ליום 28.5.2007 – 251,266 ₪

לגבי **התובעת 2**; ליום 1.1.2000 – 370,570 ₪

ליום 28.5.2007 – 422,126 ₪

48. לאחר שעינתי בחוות הדעת שהובאו בפניי ובחקירות השמאים מטעם הצדדים, אני סבור כי יש להעדיף את חוות דעתו של השמאי מטעם התובעות מר בן ארי, בשל הטעמים המפורטים להלן.

49. במהלך חקירתו הנגדית של שמאי הנתבעות - מר שפירא, הוצגה בפניו חוות דעת שהוא ערך ביום **10.4.2004** בנוגע למקרקעין נשוא התביעה אשר הוכנה לוועדה המקומית (ת/1) (להלן: "חוות הדעת הקודמת") במסגרתה התבקש להתייחס לשאלה, האם זכויות הבנייה שמוקנות בתוכנית יפצו את התובע 3 על נזקים שונים שלטענתו נגרמו לו.

50. באותה חוות דעת קודמת התייחס מר שפירא לסכום הפיצוי המגיע לתובע 3 בגין המקרקעין וציין כי התייחסותו הינה בהנחה כי לתובע 3 זכות חכירה במגרש וכי המגרש עומד על 1,020 מ"ר (עמ' 15 לחוות הדעת הקודמת). מר שפירא ציין בחוות דעתו כי התובע 3 זכאי לפיצוי בהתאם לשווי המקרקעין בייעודם החדש, לבניני ציבור (סעיף 61 לחוות הדעת הקודמת)



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עירית פתח תקוה ואח'

ובהנחה כי הוא בעל זכויות במגרש (סעיף 62 לחוות הדעת הקודמת) ובהנחה כי שטח המגרש הוא 1,020 מ"ר (סעיף 64 לחוות הדעת הקודמת), פיצויי ההפקעה הוערכו על ידו בשווי של \$ 315,000.

51. במסגרת התביעה הקודמת נשאל מר שפירא על חוות הדעת הקודמת ועל ההבדל בינה לבין חוות הדעת נשוא התביעה והוא הסביר כי:

"...חוות הדעת הראשונה שנתתי היתה חוות דעת כלכלית, אשר בחנה טענות שהועלו במסגרת הליכי אישורה של התוכנית ... האם הזכויות שהוקנו באותה תוכנית, 40 יחידות דיור או אופציה חלופית למעל 100 יחידות דיור מוגן, מפצות את בעלי הזכויות במגרש... האם התוכנית הזו מפצה אותם מבחינה כלכלית על פיצויים שלכאורה מגיעים להם, אם בכלל מגיעים להם. זו היתה מטרת חוות הדעת. חוות הדעת הזו שמונחת בפני בית המשפט הנכבד היא לא חוות דעת כלכלית, היא חוות שעת שבה אני מתייחס ל- 3 סוגיות בעיקר... הסוגיה הראשונה זה ניתוח... זכויות בקרקע של התובעים. שתי הנקודות הנוספות זה התייחסות לחוות דעת מומחה שהוגשו על ידי התובעים במסגרת הליך זה." (עמ' 27 לפרוטוקול הדיון מיום 16.9.2008 ש' 14 – עמ' 28 ש' 5, ההדגשה שלי – י.ש.)

ובהמשך החקירה:

"אני הסברתי לגברתי ולאדוני כבר בתחילת הדברים שלי, שהמטרות של שתי חוות הדעת הן מטרות שונות לחלוטין. המטרה של חוות הדעת הראשונה היתה כלכלית... הסכום שנקבת באותה חוות דעת הוא סכום של \$ 315,000. הסכום הזה נקבע תחת הנחות יסוד והנחות עבודה מסוימות, שאקדים ואומר, אף אחת מהן אינה מתקיימת לשיטתי. היא מתייחסת לכך שיש להם זכויות חכירה מהוונות בנכס, שהזכויות שלהם מתייחסות לשטח מגרש של 1,000 מ"ר, כאשר הם מתגוררים בנכס בכל התקופה ולא עזבו אותו קודם לכן ולכן הם גם זכאים לדמי פיננסי ולדיור חלופי." (עמ' 67 לפרוטוקול הדיון מיום 16.9.2008 ש' 21 – עמ' 68 ש' 1, ההדגשה שלי – י.ש.).

52. גם במסגרת התביעה בפניי נחקר מר שפירא על ההבדלים בין חוות הדעת והוא הסביר:

"ש. בחוות הדעת הזו אתה מעריך את סכום הפיצויים המגיע לתובע בסכום של \$ 315,000. ת. לא מדוייק. חוות הדעת הזו היא חוות דעת כלכלית שבה התבקשתי לבחון האם תוכנית שיזם התובע פתח/1255/53 או 55, שבמסגרתה הוא הציע לשנות את ייעוד הקרקע למגורים או בית אבות, מפצה אותו לגבי השווי שטען לגבי הזכויות במקרקעין כאשר התוכנית לוותה גם בחוות דעת שמאית מטעם התובע.

...

במסגרת הרעיון הכללי הזה התבקשתי לחוות את דעתי האם התוכנית הזו עולה בשוויה על שווי הפיצוי שהתובע טען לו. כאשר נקודה נוספת שיש להדגיש בחוות הדעת הזו שהיא נערכה על ידי בהלכות מקלות מבחינת התובע מחמירות מבחינת הוועדה המקומית ביחס להערכת



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

יחס שווי התובע ככל שיש לו זכויות. זכויות החכירה המהוונות מתייחסות לכל זכויות הבניה המוקנות במקרקעין ביחס לכל שטח הבניה בשטח שהוגדר בשטח של 1400 מ"ר. מבחינת סכום הפיצוי הלכתי לקולא." (עמ' 31 לפרוטוקול ש' 31 – עמ' 32 ש' 22).

53. אני סבור כי אין לקבל את הסבריו של מר שפירא לגבי השוני בין שתי חוות הדעת. גם אם חוות הדעת הקודמת התבססה על הנחות יסוד לגבי גודל המגרש (1,020 מ"ר) ולגבי עצם העובדה שלתובע 3 יש זכויות במקרקעין, הרי משקבעתי כי יש לקבל את עמדת התובעות לגבי גודל המקרקעין ולגבי זכויותיהן בנכס, לא ברור דיו מדוע עדיין קיים שוני בשווי הפיצוי בין שתי חוות הדעת. גם בחוות הדעת הקודמת נתבקש מר שפירא להעריך מה הפיצוי שמגיע לתובע 3 והאם התוכנית שהוצעה מפצה על כך. לכן, במסגרת זו הוא ממילא נדרש להעריך מה שווי הפיצוי שמגיע לבעל הזכויות במקרקעין בהתבסס על ההנחה בדבר גודל המקרקעין ומר שפירא לא הצביע בפניי על סיבה סובייקטיבית לפיה קיים שוני מחייב בהיבט זה בין שתי חוות הדעת שהכין.

54. בנוסף, בשעתו הציע משרד השיכון לתובעת 1 פיצוי עבור פינני המקרקעין בסך של 609,778 ₪. לטענת התובעים, גובה פיצוי זה כשהוא משוערך ליום 20.12.2012 עומד על סך של 1,444,400 ₪ לכל אחת מהתובעות. גם סכום זה מהווה אינדיקציה לפיצוי ההולם את הפקעת המקרקעין.

### המועד הקובע לחישוב פיצויי הפקעה

55. כאמור, מר בן ארי שם את גובה הפיצוי בהתבסס על 3 חלופות שונות. בהתאם לסעיף 4(190) לחוק התכנון והבניה המועד הקובע לגבי שווי הפיצוי הוא שישים יום לאחר פרסום ההודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות.

56. במקרה שלפניי, כאמור, ההודעה על הפקעה השנייה שהפקיעה את המגרשים בשלמותם פורסמה ביום 28.5.2007 בזמן שכאמור, הודעות קודמות בדבר הפקעת חלק מהמקרקעין בוטלו או תוקנו. לפיכך, יש לחשב את שווי הפיצוי בהתאם לחלופה השלישית שציין מר בן ארי לגבי התובעת 1 ובהתאם לחלופה השנייה לגבי התובעת 2.

### הוצאות נלוות

57. לטענת התובעות, יש לפצותן בגין ההוצאות הקשורות ברכישת דיור חלופי כולל, הוצאות העברה, שכר טרחת מתווך, שמאי מקרקעין ועורך דין, מס מכירה, מס רכישה וכיוצא בזה – התובעות העריכו את שווי הפיצוי בגין ראש נזק זה בגבולות של 10% משווי הדיור החלופי.





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עירית פתח תקוה ואח'

לטענתך, הגם שטרם הוצאו על ידך הוצאות נלוות בפועל, הן זכאיות לקבל את מלוא השיעור של 10% בעד הוצאות נלוות ואין עליהן להגיש תביעה נוספת לקבלת תוספת זו לאחר שתשולם על ידך.

58. לטענת הנתבעות, אין מקום לפסוק לתובע 3 פיצוי זה כי הוא רכש את הנכס בייעוד ציבורי ולצרכי עסקים וכן אין לפסוק לתובעות פיצוי גלובלי ובהעדר ראייה להוצאות המבוקשות והיות והסכום המבוקש כולל גם הוצאות עתידיות, יש לדחות פיצוי זה. התובעת 1 אינה מתגוררת בנכס משנת 1996 ולא הובאה ראייה למגוריה מאז שעזבה או כי בכוונתה לרכוש נכס אחר.

59. הפקעת המקרקעין גוררת בעקבותיה לא רק את שלילת המקרקעין מאת בעליהם אלא הוצאות נוספות שעל הבעלים לשאת בהם, כגון הוצאות רכישה של מקרקעין אחרים, הוצאות העברה למקום אחר והוצאות לתשלומי מיסים שונים הנגרמים בעקבות מכירת המקרקעין לרשות המפקיעה ורכישת קרקע אחרת. לפי עקרון החזרת המצב לקדמותו, על הרשות המפקיעה לשאת בכל ההוצאות שנגרמו לבעלי הקרקע עקב ההפקעה. מבחינה מעשית, יש לפצות את הבעלים לא רק בגין שוויה של הקרקע שנלקחה מהם, אלא גם בגין הוצאות ההעברה למקום אחר והוצאות נלוות אחרות, כגון שכר טרחת עורך דין וכ" (ראה: נמדר, עמ' 421 – 422).

60. בע"א 740/75 שמואל דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ, פ"ד ל"א (3) (1977), ובע"א 6581/98 זאב זאבי נ' מדינת ישראל, (פורסם בנבו 7.3.05), נמצאנו למדים, כי חובת הפיצוי בגין הנזק הנובע במישרין מן ההפקעה, חלה לא רק על הקרקע עצמה והמחזורים, אלא גם על כל ההוצאות הממשיות הכרוכות בהעברה. כלל זה נובע מהעיקרון לפיו יש להעמיד את בעל המקרקעין במצב בו היה עומד אלמלא הייתה מתבצעת ההפקעה.

61. בעניין תדהר שצויין לעיל, הבעתי את דעתי כי:

"אם כן, ישום העיקרון, לפיו יש להעמיד את בעל הזכויות בקרקע במצב בו היה עומד אלמלא מתבצעת ההפקעה בהכרח, טומן בחובו את הכלל, לפיו יש לפצות את בעל המקרקעין גם בגין כל ההוצאות שהוציא הנפקע בגין הדיור החליף שנרכש חלף זה שהופקע." (ההדגשה בקו אינה במקור – י.ש.).

62. בה"פ (מחוזי - מרכז) 6574-07-08 עמיר מנדל נ' מ.ע.צ. החברה הלאומית לדרכים בישראל (3.3.2011) (להלן: "עניין מנדל") קבעתי כי: "לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, אני סבור כי יש לפצות נפקעים, בגין הוצאות העברה שנגרמו להם, בתנאי שהוצאות אלו הינן סבירות והוצאו בפועל. בגדר הוצאות אלו לא נכללים החזרים בגין תשלומי מס שבח המופחתים, על פי הסדר



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

מיוחד שנקבע בדין. (ההדגשה בקו אינה במקור – י.ש.).

63. אני סבור כי במקרה דנן ובהתאם לעקרונות הנ"ל, התובעות אינן זכאיות לפיצוי בגין הוצאות נלוות. התובעות לא הוכיחו בפניי כי הן אכן הוציאו הוצאות בפועל לצורך רכישת דיור חליף ובסיכומים מטעמן (סעיף 4) אף טענו כי: "בעניין דנן טרם הוצאו הוצאות שכאלה על-ידי התובעות. עם זאת, סבורות התובעות, כי הן זכאיות לקבל את מלוא השיעור של 10% בגין הוצאות נלוות, ואין עליהן להגיש תביעה נוספת לקבלת תוספת זו לאחר שתשולם על ידן... וממילא עוד לא היתה לתובעות הזדמנות לרכוש דיור חלופי למגורים."

64. בנוסף, התובעות אף לא הראו כל נכונות לרכוש דיור חליף ואף קיימות סתירות בגרסאות של העדים מטעמן לגבי עניין זה; כך, ביחס לתובעת 1 – התובע 3 הצהיר כי לאחר עזיבת המקרקעין, הוריו – התובעת 1 והמנוח עברו להתגורר בדירה אחרת אותה רכשו התובע 3 ואחיו ברחוב מונטיפיורי 16 פתח תקוה (סעיף 35 לתצהיר התובע). לעומת זאת, בסיכומי התשובה, טענו התובעות לראשונה מבלי להציג כל ראיה לכך, כי התובעת 1 היא זו שרכשה את הדירה ברחוב מונטיפיורי ולצורך רכישה זו היא נאלצה ליטול הלוואות מעיקות.

65. במסגרת חקירתה הנגדית בתביעה הקודמת, ציינה התובעת 2 בהתייחס לנסיבות ההסכם עם התובע 3 כי: "...בינתיים אני הייתי בצרה, הייתי בשכר דירה, 6 – 7 שנים ישבתי בשכר דירה, כל הכסף הלך. אז הוא עשה לי טובה, נתן לי, אז אני קניתי איזה דירה קטנה ואני גרה שם עכשיו" (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 19.6.2008, ש' 15 – 18, ההדגשה שלי – י.ש.), אולם, התובעת 2 לא הביאה כל ראיה להוכחת קניית אותה דירה וכאמור, בסיכומים מטעמה נטען כי החוצאה עדיין לא הוצאה.

### עוגמת נפש

66. לטענת התובעים, ההצפות גרמו לתובעות ולמשפחותיהן בתקופות החורף חרדות, עוגמת נפש וסבל בל יתואר. בעיצומו של החורף (לעיתים אף שלוש פעמים בחורף גשום במיוחד) הן מצאו עצמן כלואות בבתים המוצפים, ללא חשמל, בקור, לעיתים בעלטה, כאשר חלק מרכושן רטוב או מכוסה במים. לטענתן, מנגד, הנתבעות "עמדו בחיבוק ידיים" לנוכח ההצפות ואיתני הטבע ומעשיהן ומחדליהן של הנתבעות, הניסו את התובעות מבתיהן, תוך שחסכו מהנתבעות את הצורך לנקוט בהליכי פינוי התובעות ותשלום פיצויים.

לטענת התובעים, בקביעת פיצוי זה יש להביא בחשבון, כי במרוצת השנים שחלפו מאז התפנו מבתיהן, נאלצו הן לממן מכיסיהן את דמי השכירות שהן משלמות מדי חודש בחודשו בבתים



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עירית פתח תקוה ואח'

שהן מתגוררות מזה שנים ואלמלא הפינני הכפוי מבתיהן, הן לא היו עומדות בהוצאה כבדה זו והן עותרות לפיצוי בסך 500,000 ₪ לכל אחת מהן.

67. מנגד, לטענת הנתבעות, פיצוי בגין ראש נוק זה אינו מוכר במקרים של הפקעה ולפי עדות התובעת 2 בתביעה הקודמת, ההצפות לא נגרמו כל שנה ובשנה בה היו פחות גשמים לא היו הצפות.

68. אני סבור כי אין להיעתר לבקשת התובעים לפיצוי בגין עוגמת הנפש. ראש נוק זה אינו מוכר בדרך כלל במקרים של הפקעה (ראה: עניין מנדל, עניין תדהר, ע"א 589/87 הרצל בירנבוים נ' משרד השיכון, פ"ד מט(1) 625, 639 ת"א (מחוזי - חיפה) 770/07 פייג ישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (פורסם בנבו, 24.4.2013), ה"פ (י-ם) 5248/06 בנימין ביבי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 22.10.2008)).

69. בית המשפט העליון חזר על העיקרון לאחרונה בעניין רוטמן משקבע כי: "על אף שהפסיקה דיברה בזכות ל"פיצוי נאות" בגין ההפקעה (כדברי הנשיאים אגרנט וזוסמן שצוטטו לעיל), בפועל פיצויי הפקעה המשולמים מכוח כלל חיקוקי ההפקעה אינם מיטיבים את מלוא הנזקים שגרמה ההפקעה לבעל הקרקע המופקעת. שלוש סיבות עיקריות לכך: ראשית, אין בעל הקרקע זכאי לפיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה לו מעצם היסוד הכופה שבהפקעת מקרקעיו (ראו יפעת הולצמן-גזית "בין המשפט, האישיות והמבנה המוסדי: פיתוחם של דיני הפקעת מקרקעין בפסיקתם של בתי-המשפט המחוזיים" עיוני משפט כט 311, 314 (2006) (להלן: הולצמן-גזית-פיתוחם של דיני הפקעה); סעיף 9(א) לפקודת הדרכים). " (ההדגשה שלי – י.ש.).

### שיפוי בגין ההוצאות בעריכת התוכנית לדיור מוגן

70. לטענת התובעים, הנתבעות הציעו להן, באמצעות המנהל הכללי של העירייה, מר ספקטור, להגיש תוכנית בנין עיר נקודתית להקמת דיור מוגן ולחילופין בנייני מגורים על מגרשי התובעות. לטענת התובעים, הם פעלו לפי הנחיה זו, שכרו בעלי מקצוע להכנת התוכניות והגשתן ונשאו בהוצאות רבות. מינהל מקרקעי ישראל הסכים לתוכנית מס' פת / 1255 / 52 וחתם עליה והועדה המקומית אשרה בניית 26 יחידות דיור על המגרשים, אך מאוחר יותר חזרה בה והכשילה לחלוטין את התוכנית. לטענת התובעים, מצג השווא של הנתבעות גרם להן חסרון כס נוסף בהוצאות הנוגעות להכנת התוכנית. התובעים עתרו לפיצוי בסך 38,236 ש"ח עבור שכר טרחת



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

אדריכל, מודד, שמאי, עורך דין.

71. לטענת הנתבעות, בכתב התביעה לא צוין מצג שווא רשלני ומדובר בהרחבת חזית. מעדות מר ספקטור בהליך הקודם, עולה כי הוא העביר את כל המידע הרלבנטי לתובע 3 והדגיש בפניו כי הוא אינו עוסק בתכנון הספציפי, המקצועי והסטטוטורי של התוכנית.

72. אני סבור כי אין להיעתר לבקשת התובעים לפיצוי בגין ראש נזק זה. כנספח ה' לכתב ההגנה מטעם הנתבעות צורף תצהירו של מר ליאור רגב, מרכז (סגן ראש צוות) בלשכת התכנון מחוז המרכז במשרד הפנים, כפי שהוגש בתמיכה בעמדת הוועדה המחוזית במסגרת התביעה הקודמת. לתצהיר זה צורפה החלטת הוועדה המחוזית – ועדת משנה נקודתית מיום 4.12.2005 בה הוחלט לגבי תוכנית פת/53/1255 כי:

"הוועדה סבורה שאין הצדקה לשינוי היעוד המבוקש היות ומדובר בשטח ציבורי המהווה חלק משטח ציבורי גדול יותר המהווה עתודת קרקע ציבורית, המשמשת בפועל חיץ פתוח בין מבני מגורים.

לאור האמור דוחה הוועדה את התוכנית.

יחד עם זאת, הוועדה ערה לבעיה הקניינית הקיימת במקום ולכן דורשת מהוועדה המקומית לפעול בכל הדרכים הדרושות עפ"י חוק לשם הפקעת הקרקע."

73. עולה, כי התוכנית אותה יזם התובע 3 נדחתה על ידי הוועדה המחוזית מטעמים ענייניים. לא הוכח לי כי אכן מר ספקטור התחייב כי התוכנית תאושר וניסיונותיו לסייע לתובעים אינה יכולה להוות "קרדום לחפור בו". אם הוועדה המקומית חזרה בה (גם אם היה מוכח שהיא יזמה את התוכנית) מטעמים תכנוניים לגיטימיים (ולא הוכח לי אחרת) הרי שבדין נהגה כשלא נתנה ידה בסופו של יום, לתוכנית שאינה ראויה מבחינת עקרונות התכנון והבניה במטרה להתגבר על טענת התובעים בדבר זכאותם לפיצוי.

לפיכך, בוודאי שאין לראות בהצעתו של מר ספקטור להגשת התוכנית כמצג שווא או הבטחה כי התוכנית אכן תאושר בסופו של דבר.

### הוצאות ושכר טרחת עו"ד

74. לטענת התובעות, לשם ניהול ההליכים להן נגררו בעל כורחן הן נאלצו לשכור שירותים של עורכי דין. כלפי עורך הדין המייצג בהליך זה התחייבו התובעות לשלם 15,000 ₪ בצירוף מע"מ וכן 17.5% בצירוף מע"מ מכל סכום שיתקבל. בנוסף, לטענת התובעים יש לחייב את הנתבעות לשלם להם את ההוצאות בניהול שני הליכי המשפט, הן התביעה הנוכחית והן הקודמת.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

75. לטענת הנתבעות, לתובעים הוצע פיצוי והן סירבו, התובעות חייבו את הנתבעות לבצע להן ניקוז במקרקעין שנים לאחר שעזבו את המקום והביאו לבזבז כספי ציבור, התובעות גררו את הנתבעות לתביעת סרק שבסופו של יום נמחקה. בנוסף, הסכם שכר הטרחה בין עו"ד ללקוח לא יהיה השיקול היחיד בקביעת שכ"ט על ידי בית המשפט.

76. אני סבור כי יש לפסוק לתובעים הוצאות ושכר טרחת עו"ד רק בגין ההליך שבפניי ולא בשל התביעה הקודמת.

התביעה הקודמת, שנוהלה נגד צדדים נוספים, נמחקה משיקולים שלא הוצגו בפניי ולא ניתן לכרוך את סוגיית ההוצאות בתביעה הקודמת עם התביעה הנוכחית.

77. בהתאם לתקנה 512(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 :

**"בתיתו צו להוצאות ובקביעת שיעורן, יתחשב בית המשפט או הרשם, בין השאר בשווי הסעד השנוי במחלוקת בין בעלי הדין ובשווי הסעד שנפסק בתום הדיון ויהא רשאי להתחשב גם בדרך בה ניהלו בעלי הדין את הדיון".**

78. בהקשר זה קיים עקרון כי בית המשפט מחייב בדרך כלל את התחייבות הצדדים לתשלום שכר טרחת עו"ד, כדי שזה האחרון לא ייצא בחסרון כיס בכפוף לכך שאלו נמצאו סבירות ומתיישרות עם היקפו של הטיפול ומורכבותו.  
בדיני הפקעות, כאשר בתי המשפט פוסקים בדרך כלל סכומים שבין 12% ועד 15% (ראה פסק דיני בעניין סלע שצוין לעיל).

79. אמנם התובעים רשאים להתקשר עם עו"ד שייצג אותם כרצונם ובית המשפט אינו מתערב בכך, אך אין לחייב את הנתבעות בהוצאות שכר טרחה בלתי סבירות. לכן, אני סבור כי הוצאות שכר הטרחה בשיעור של 17.5% מכל סכום שייפסק בנוסף ל- 15,000 ₪ הן בלתי סבירות במקרה זה ויש להפחיתן לכדי 15% מהסכום שנפסק בנוסף ל- 15,000 ₪.

### נטל הקטנת הנזק

80. לטענת הנתבעות, התובעים לא הקטינו את נזיקיהם ויש להפחית מהפיצוי סכום בגין אשם תורם של 100% בהתאם לסעיף 68 לפקודת הנזיקין. התובעות סרבו להצעות לפינוי שהוצעו על ידי משרד השיכון והמינהל, לא ניסו לפתור את הבעיה באופן עצמאי עם אנשי מקצוע, אלא חיכו שהעירייה תעשה זאת.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

81. מנגד, לטענת התובעים, הם לא חייבים לצאת מגדרם כדי להקטין את נזיקתם ואין לדרוש מהם לעמוד בהוצאות כספיות משמעותיות לצורך הקטנת הנזק. התובעות לא היו צריכות לפתור את בעיית הניקוז של הרחובות הציבוריים הגובלים בבתיהן והדבר לא היה בגדר יכולותיהן הכלכליות ולא היתה להן אפשרות חוקית לבצע מערכת ניקוז בשטחים הציבוריים.

82. העיקרון המשפטי הכללי, המטיל חובה על התובע להקטין את נזקיו, חל גם לגבי תובע שתובע פיצויים במסגרת הפקעה. על התובע מוטלת החובה לנקוט באמצעים הסבירים הנדרשים להקטנת נזקיו, באופן ששיעור הפיצויים שתתחייב בו הרשות המפקיעה יקטן (ראה: ע"א 6581/98 זאבי נ' מדינת ישראל ואח', פ"ד נט(6) 1, 10 (2005), ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי ואח', פ"ד מט(1) 463, 477 (1995)).

83. מעיון בטענות הצדדים ובמסמכים שהובאו בפניי, עולה כי בידי התובעות עמדו מספר אפשרויות להקטנת הנזק לפחות בחלקו.

84. כנספח א' לכתב ההגנה מטעם הנתבעות צורף תצהירו של מר יונתן שלם, סגן מנהלת המחוז במשרד השיכון, במסגרתו הצהיר מר שלם (סעיף 9) כי:  
 "בשלבנים הראשונים של תכנון שכונת "הדר גנים" פנה המשרד לדיירים הרלבנטיים, והציע להם תוכנית שיכון חלופית, אזי בהוראת שר השיכון דאז מר בנימין בן אליעזר, חזר המשרד באמצעות ועדת הפינויים של המשרד, והציע לפנים משורת הדין למר כהן צדק מאיר (ז"ל) חבילה שכללה פיצוי בשיעור 609,778 ₪, וכן הלוואה לפינוי יזום. הצעה זו סורבה ע"י מר כהן צדק."

85. גם התובע 3 התייחס בתצהירו להצעות קודמות לפיצוי וציין (בסעיף 57) כי:  
 "יצויין כי בשנת 1995 אישרה ועדת פינויים של מינהל מקרקעי ישראל פיצוי בסך 609,778 ₪ בשל שינוי התוכניות במגרש למר מאיר כהן צדק ז"ל. סכום זה לאחר שיערוכו להיום מסתכם בסך של 1,602,140 ₪."

86. בסיכומי משרד השיכון (סעיף 120), צוין, אם כי לא הוכח, כי התובעת 1 סרבה להצעה לפיצוי בסך של 475,773 ₪ בתמורה לפינוי המקרקעין.

87. בנוסף, מר שורובן הצהיר כי ציין בפני התובע 3 שקיימים פתרונות נוספים מלבד הריסת המבנה כמו הקמת גדר אבן או בטון מסביב לנכס, אשר תחסום את אגירת מי הגשמים המגיעים מהשטחים מסביב וכן סלילת כביש מרוצף בכניסה לבית, אולם התובע 3 סירב להצעה זו (סעיף



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 5901-01-10 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקוה ואח'

7 לתצהיר מר שורובן).

88. לאור האמור לעיל, בפני התובעות עמדו הזדמנויות להקטנת נזקן. הגם שההצעות הנ"ל לא הוצעו על ידי הנתבעות אלא על ידי משרד השיכון או המינהל, התובעות לא פעלו לשם הקטנת נזקן. אין בידי נתונים מדויקים מהם ניתן לגזור את שיעור הקטנת הנזק שהיו התובעים יכולים להקטין ולכן אני פוסק על סמך אומדנא והערכה הפחתה של 5% מסכום הפיצוי לו הם זכאים.

### הודעה לצד שלישי

89. לטענת הנתבעות, כעולה מהעדויות שהוצגו, השכונה הוקמה ביוזמת משרד השיכון ותפקידו כלל תכנון מפורט של השכונה, הקמתה בפועל, לרבות התקנת תשתיות ופינוי של צריפים ופחונים שהיו במקום מיושביהם. בחלוקת התפקידים בין הנתבעות למשרד השיכון, האחרון הפעיל את הקבלנים השונים, דאג לפיתוח והקמת מלוא התשתיות ושטחי הציבור ומסר אותם באופן מלא ומסודר לעירייה. משרד השיכון לא עמד בחובותיו כאשר העביר לידי העירייה שכונה שתשתיותיה רוויות בפגמים וכשלים בהיבטי הבנייה, הפיתוח ופינוי התושבים. הנתבעות לא היו נאלצות להתמודד עם דיירים המתגוררים בשטח ציבורי מוצף אם משרד השיכון היה ממלא את תפקידו ודואג לפנותם במועד.

90. מנגד, לטענת משרד השיכון, הנתבעות לא הרימו את הנטל להוכיח כי הן זכאיות להשתתפות או שיפוי ממנו. התובעים דחו את הצעת משרד השיכון לפיצוי ובכך תמה אחריותו לפינויים. גם אם היה משרד השיכון אחראי על פינוי הצריפים הגובלים, אחריות זו תמה עם סיום הקמת השכונה. ככל שלעירייה טענות כלפי טיב הביצוע של התשתיות היה עליה להעלות טענותיה במהלך תקופת הבדק. מאחר ומגרשי התובעות לא נכללים בשטחי התוכנית אלא גובלים בה, על הועדה המקומית לפצותם מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

91. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים לעניין ההודעה לצד שלישי לרבות סיכומי הצדדים וקיום חקירות, אני סבור כי דין ההודעה לצד שלישי להידחות.

92. חרף טענותיהם בדבר חלוקת האחריות בין הנתבעות לבין משרד השיכון במסגרת הקמת השכונה, הנתבעות לא הציגו בפניי כל הסכם או מסמך ממנו ניתן ללמוד על חלוקת האחריות בין הצדדים בפריקטת הקמת השכונה. זאת, אף לאחר שמר ורון ציין בתצהירו (סעיף 8) כי בין העירייה למשרד השיכון נחתם הסכם פיתוח והסכם כאמור לא הוצג.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 10-01-5901 דהאן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

93. בנוסף, היות ועסקינן בפיצוי בגין הפקעת המקרקעין והנתבעות הן הגורם ששינה את ייעוד המקרקעין למבני ציבור והפקיעו לבסוף את המקרקעין, אזי עליהן הנטל לפצות את התובעות בהתאם לחוק התכנון והבניה.

### סוף דבר

94. לאור האמור לעיל, תביעת התובעת 1 והתובעת 2 מתקבלת בעיקרן. תביעת התובע 3 נדחית.

95. הנתבעות תשלמנה ביחד לתובעים 1+2 ביחד סך כולל של 2,275,123 ₪ לפי הפירוט הבא;

א. **פיצויי הפקעה** – בהתבסס על חישובי התובעות בסיכומיהן, סך של 1,106,817 ש"ח

(השווה ל - 1,165,070 ₪ בניכוי 5% בגין רכיב הקטנת הנוק) לתובעת 1.

סך של 1,168,306 ש"ח (השווה ל - 1,229,796 ₪ בניכוי 5% בגין רכיב הקטנת הנוק) לתובעת 2.

לסכומים אלו יתווספו ריבית והפרשי הצמדה לפי סעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד – 1964 מיום 20.12.2012 ועד למועד מתן פסק הדין וממועד זה ועד ליום התשלום בפועל לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א – 1981.

ב. בתוספת, שכר טרחת עו"ד בסך כולל של 420,396 ₪ (השווה ל - 15% מהסך הכולל של פיצויי ההפקעה + 15,000 ₪ + מע"מ על הסכומים הנ"ל).

ג. בתוספת, החזר אגרה יחסי בסך של 56,878 ₪ ושכר טרחת שמאי בגין תיק זה בסך כולל של 63,000 ₪.

הסכומים האמורים בסעיפים ב' ו - ג' לעיל ישולמו תוך 30 יום ממתן פסק הדין וממועד זה ועד לתשלום בפועל יתווספו להם ריבית והפרשי הצמדה בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א – 1981.

96. בנסיבות העניין ובשל מעורבות של הצד השלישי בהליך הקמת השכונה וכן במחדלי ההתנהלות מול התובעים, איני מוצא לנכון לפסוק לזכותו הוצאות משפט, בגין ההודעה לצד שלישי.

ניתן היום, כ"ח כסלו תשע"ד, 01 דצמבר 2013, בהעדר הצדדים.

יעקב שינמן, שופט