



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044-08 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

בפני כבוד השופטת ד"ר איריס רבינוביץ ברון

מבקש יחזקאל מזובר
ע"י ב"כ עו"ד משה קמר

נגד

משיבים 1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון
2. עיריית ראשון לציון
ע"י ב"כ עו"ד מישאל שרעבי

פסק דין

- 1 מבוא
- 2 1. המבקש הגיש המרצת פתיחה בה הוא עותר לחייב את המשיבות לפצותו בגין הפקעה של חלק
3 מזכויותיו בנכס מקרקעין חלקה 609 בגוש 3929 ברחוב מוהליבר 46 בראשון לציון (להלן:
4 "המקרקעין").
- 5 השטח הרשום של החלקה הינו 722 מ"ר. על החלקה בנוי בית מגורים השייך למבקש ובו
6 מתגוררים המבקש ובני משפחתו. המקרקעין היו בבעלותו של המבקש במועדים הרלבנטיים.
- 7 ביום 9.9.08 פורסמה ברשומות על ידי המשיבה 1 הודעה בדבר הפקעת חלקים מחלקה 609: שטח
8 של 35 מ"ר (בחזית) לצורך הרחבת הכביש והמדרכה וכן חלק נוסף (בעורף) של 296 מ"ר לצורך
9 גינה ציבורית.
- 10 ביום 7.2.13 פורסמה ברשומות הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות לפיה הוקנו השטחים
11 שהופקעו מחלקה 609 לבעלותה של עיריית ראשון לציון (המשיבה 2).
- 12 בעקבות זאת חלקה 609 חולקה באופן הבא:
- 13 חלקה 1085 בשטח של 391 מ"ר נרשמה בבעלות המבקש.
- 14 חלקה 1086 בשטח של 35 מ"ר נרשמה בבעלות העיריה.
- 15 חלקה 1087 בשטח של 296 מ"ר נרשמה בבעלות העיריה.
- 16 המבקש הגיש לבית המשפט המחוזי בתל-אביב עתירה מנהלית כנגד ההפקעה (עת"מ 1781/09).
17 העתירה התקבלה ונקבע כי ההפקעה בטלה. המשיבות הגישו ערעור על פסק הדין. בית המשפט
18 העליון קיבל את הערעור ופסק כי ההפקעה תקפה (עע"מ 4231/11).
- 19 לאחר מכן, הוגשה התובענה שבפני.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 המבקש צירף להמרצת הפתיחה את תצהירו וכן חוות דעת של שמאי המקרקעין מר בן ארי וחוות
2 דעת של השמאי החקלאי מר שלמה שרף.
- 3 המשיבות הגישו כתב תשובה במסגרתו התנגדו למבוקש. מטעם המשיבות הוגשה חוות דעת של
4 שמאי המקרקעין מר י. דנוס. בהמשך, אף הוגשה מטעם המשיבות חוות דעת של שמאי מקרקעין
5 ואגרונום עו"ד דורון חבקין.
- 6 בהסכמת הצדדים, מונתה מומחית מטעם בית המשפט, השמאית גב' לבנה אשד (להלן:
7 "השמאית") אשר חיוותה דעתה בסוגית פיצויי ההפקעה.
- 8 .2 המבקש הגיש בקשה לתיקון המרצת הפתיחה. בבקשה עתר המבקש לאפשר לו לתבוע סעד אף
9 בגין מספר מחוברים הנמצאים בחזית המקרקעין בשטח שהופקע לצרכי דרך (חלקה 1086) ואשר
10 לא נכללו בחוות דעת השמאי החקלאי מטעמו.
- 11 המשיבות התנגדו לבקשה.
- 12 בהחלטה מיום 28.10.15 ניתנה למבקש רשות להגיש תובענה מתוקנת, מהנימוקים שפורטו
13 בהחלטה.
- 14 הוגשו חוות דעת משלימות של השמאים מטעם הצדדים בקשר למחוברים שבחזית המגרש.
15 בהסכמת הצדדים אף מונה כמומחה מטעם בית המשפט שמאי חקלאי מר אסף שיפמן (להלן:
16 "השמאי").
- 17 ביום 4.4.16 הוגשה על ידי השמאי חוות דעת בעניין המחוברים.
- 18 .3 בדיון שהתקיים ביום 11.4.16 הודיעו ב"כ הצדדים כי אינם מעוניינים לחקור את המצהירים.
19 ניתנה לצדדים רשות לשלוח שאלות הבהרה למומחים ונקבע כי ב"כ הצדדים יודיעו ככל
20 שמבקשים לחקור מי מהמומחים.
- 21 ביום 2.6.16 הודיעו ב"כ הצדדים כי הם מבקשים להגיש סיכומים בכתב ובהחלטה מאותו יום
22 ניתנו הוראות לעניין הגשת סיכומים בכתב.
- 23 הצדדים הגישו את סיכומיהם בכתב.
- 24 .4 ביום 27.10.16 ניתנה החלטת בית המשפט במסגרתה התבקשה השמאית להתייחס לשאלה מה
25 היה השווי של השטח המהווה את היתרה הבלתי מופקעת (מגרש 1085 דהיום) ב"מצב הקודם".
- 26 ביום 6.11.16 ניתנה על ידי השמאית מטעם בית המשפט תשובה לשאלת בית המשפט.
- 27 ביום 7.11.16 ניתנה החלטת בית המשפט בה נקבע דיון ליום 27.11.16 לצורך השלמת הסיכומים
28 בעל-פה והצדדים התבקשו להגיש קודם לכן השלמת טיעון בכתב.
- 29 הנתבעים הגישו השלמת טיעון בכתב.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 37044-08-14 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

1 ביום 27.11.16 התקיים דיון במסגרתו הצדדים השלימו את סיכומיהם בעל-פה.

2

3

טענות הצדדים

4

טענות המבקש

5 .5. המבקש טוען כי ההפקעה גורמת לפגיעה קשה בחלקתו, הן בנטילת חלק משמעותי ביותר
6 מהחלקה והן בהשארת יתרה קטנה. שטח חלקה 609 היה 722 מ"ר ואילו לאחר ההפקעה נותרה
7 בידיו של המבקש חלקה 1086 ששטחה 391 מ"ר בלבד. לטענת המבקש, חלקה זו מורכבת ממגרש
8 עיקרי בשטח של 373 מ"ר ו"זנב" בשטח של 18 מ"ר.

9 עוד נטען על ידו כי ההפקעה (בחלק הקדמי) קוטמת את המרפסות המערביות שבבניין ונושקת
10 לחדר הדיור של הדירות.

11 .6. המבקש טוען כי חרף העובדה שהמשיבות תפסו את החזקה בשטח המופקע (בעורף החלקה) לפני
12 כשנתיים ולמרות שלפי הוראות סעיף 190(א)(5) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 (להלן:
13 "חוק התכנון והבנייה") "הועדה תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת" לא
14 שילמו המשיבות עד היום סכום כלשהו על חשבון הפיצויים בגין ההפקעה.

15 .7. לטענת המבקש, חל בעניינו עקרון "הגנת היתרה" לפי הוראות סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון
16 והבניה.

17 לטענת המבקש, אמנם בעבר היה צורך להעלות טענה זו בשלב ההתנגדות לתוכנית בנין עיר. יחד
18 עם זאת, כיום השתנתה הגישה בפסיקה ובנסיבות המתאימות יש לאפשר לבעל המגרש שימוש
19 בהגנה זו אף בשלב ההפקעה בפועל, גם אם הפחתת השווי מקורה בתוכנית.

20 בפסיקה נקבע כי בעל מקרקעין יוכל להסתמך על עקרון "הגנת היתרה" מקום שהוא פעל בתום
21 לב ולא ידע על הליכי הכנת ואישור תוכנית בנין העיר ששינתה את ייעודם של המקרקעין לצרכי
22 ציבור ולהפקעה ולכן לא הגיש את תביעתו בגין ירידת ערך החלקה בתוך התקופה של שלוש שנים
23 הקבועה בסעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה. עוד טוען המבקש כי בהתאם לפסיקה (עע"ם
24 1975/01) בעל מקרקעין יהיה זכאי לכלול במסגרת תביעתו לפיצויי הפקעה גם תביעה לפיצויים
25 בעד ירידת ערך המקרקעין, שנגרמה במתן התוקף לתוכנית שעל יסודה בוצעה ההפקעה.

26 המבקש מפנה לאמור בסעיף 11 לתצהיר שצורף להמרצת הפתיחה המתוקנת, שם הצהיר כי לא
27 ידע על הפקדתו ואישורן של התוכניות וכי המשיבות לא הודיעו לו על כך ועל הנזק הגדול שגרמו
28 לחלקתו ונודע לו על כך רק שנים רבות לאחר שאושרו. המבקש טוען כי המשיבות ויתרו על
29 חקירתו ואף לא העלו כל טענה נוגדת.

30



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 בכל הנוגע ל"הגנת היתרה" עותר המבקש לפיצוי בסך של 1,758,940 ₪ נכון ליום 8.11.08.
- 2 8. המבקש טוען כי הוא זכאי לפיצוי בגין מלוא שטח החלקה וכי אין להפחית מהשטח בגינו יש
3 לפצותו, שטח בהיקף של 40%. המבקש מסתמך לעניין זה על האמור בפסק דינו של בית המשפט
4 העליון בעע"מ 4231/11 במסגרתו התקבל הערעור ואושרה ההפקעה נשוא התובענה. המבקש
5 מציין כי ככל שלא יפסק לו פיצוי בגין 40% ומאחר ויתרת ההפקעה הינה בשיעור של 1.56% בלבד
6 הרי שהלכה למעשה ישאר ללא פיצוי, בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון.
- 7 לכן, עותר המבקש לפיצוי בסך 445,810 ₪, לפי חלופה א' בסעיף 10.2.1 לחוות דעת השמאית.
- 8 9. המבקש עותר לפיצוי בעד מחוברים: פיצוי בגין צמחיה וגדרות. עוד עותר המבקש לפיצוי בגין
9 עלויות תכנון ותוכניות רישוי, והכל בהתאם למפורט בחוות דעת המומחים מטעם בית המשפט.
- 10 המבקש טוען כי הינו זכאי אף לפיצוי בגין הוצאות נלוות בשיעור של 10% מסכום הפיצוי שיפסק,
11 לצורך רכישת נכס חלופי לכשיקבל את הפיצויים.

12

13

טענות המשיבות

- 14 10. המשיבות טוענות כי המבקש עצמו טען בהליכים קודמים כי אינו זכאי לפיצוי (למעט בגין
15 המחוברים) וככל שהיו לו טענות שההפקעה תפגע בשטח החלקה שיוותר בידיו מכח סעיף
16 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה הוא מנוע מלהעלותן בשלב זה.
- 17 11. המבקש עותר לפיצוי בגין הוראות תוכנית רצ/8/ מיום 20.7.81 אך אינו רשאי לתבוע בגין
18 התוכנית על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ובית משפט זה אינו מוסמך לדון בתביעה זו בהליך
19 זה.
- 20 12. המבקש מושתק מלטעון לעניין הפחתת שווי יתרת המגרש שכן לא עשה כן במסגרת שלב
21 ההתנגדות לתוכנית. בהתאם להלכה ניתן להעלות טענות לאחר שלב זה רק אם מתקיימות נסיבות
22 מסוימות (מפנים לעע"מ 1975/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כרמיאל נ' רובינשטיין, פ"ד
23 נו (6) 638) (להלן: עניין רובינשטיין). המבקש לא הוכיח התקיימותן של נסיבות אלו. המבקש
24 מפנה בסיכומיו לסעיף 11 לתצהיר שצורף לתובענה המתוקנת שם הצהיר כי לא היה ידוע לו
25 בשעתו על התוכנית. אך, הסעיף אינו מופיע בהמרצת הפתיחה המתוקנת אלא רק בתצהיר
26 המצורף לה ומכאן שמדובר בהרחבת חזית; הטענה כלל לא עלתה בהמרצת הפתיחה המקורית
27 ובתצהיר המצורף לה. לא התבקש תיקון התובענה בעניין זה ואף לא הותר לו לעשות כן. המשיבות
28 כלל לא ידעו על "הוספת" הטענה העובדתית האמורה עד לעיון בסיכומיו. ככל שהיו מודעות לכך
29 היו בודקות אפשרות של חקירת המבקש והגשת ראיות להפרכתה. הטענה בתצהיר לא נתמכת
30 בראיות חיצוניות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

1 בהתאם להלכת **רובינשטיין** היה על המבקש להעלות טענה זו לכל המאוחר במסגרת עת"מ
2 1781/09 ועע"מ 4231/11. כעת הטענה נגועה בשיהוי.
3 לחלופין טוענות המשיבות כי המבקש כלל לא הוכיח כי ההפקעה ו/או התוכניות גרמו לפגיעה
4 ביתרת המגרש כאמור בסעיף 190(א)(1) סיפא לחוק. לשם כך היה על המבקש להוכיח כי שווי
5 היתרה עצמה (מגרש 1085 לאחר ההפקעה) נפגע וכי הפגיעה היא משמעותית עד כי על המשיבות
6 להחליט אם להפקיע את יתרת המגרש או לבטל את ההפקעה; וכי הפגיעה בשווי היתרה היא
7 תוצאה ישירה של ההפקעה עצמה. עוד נטען כי ההגנה חלה רק על הפחתת שווי שהיא תוצאה
8 ישירה של ההפקעה ולא של התוכנית.

9

10

דיון והכרעה

11

טענת השתק השיפוטי

12 13. המשיבות העלו טענה מקדמית לפיה המבקש מושתק מלטעון כי הוא זכאי לפיצויים שכן בהליך
13 הקודם שהתנהל בין הצדדים, טען כי מדובר בהפקעה ללא פיצויים, ולכן חל "השתק שיפוטי".
14 המשיב טוען כי אין לקבל טענה זו שכן בטיעונו בהליך הקודם ציין כי מדובר בהפקעה ללא
15 פיצויים **לשיטת המשיבות**.

16 אני סבורה כי אין מקום לדחות את התביעה על יסוד טענה זו להשתק שיפוטי. ראשית,
17 מהציטוטים שהובאו על ידי המשיבות, אכן עולה כי המבקש הציג זאת בטיעונו כעמדת
18 המשיבות. לכן, אין המדובר בהעלאת טיעונים סותרים על ידו. די בכך על מנת לדחות את הטענה.
19 בכל מקרה, בהליך הקודם בבית המשפט העליון התקבל הערעור וההפקעה אושרה. בנסיבות אלו,
20 אינני סבורה כי מתקיים התנאי להשתק שיפוטי לפיו בעל הדין זכה בהליך הקודם על סמך טענה
21 שאת היפוכה הוא טוען בהליך השני (השוו: רע"א 4224/04 **בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים**
22 **והשקעות בע"מ**, פ"ד נ"ט (6) 625 (8.3.05)). מעבר לכך, הלכה זו בדבר "השתק שיפוטי" עניינה
23 בעיקר בטענות עובדתיות. בענינו, המדובר בשאלה שהינה שאלה משפטית בעיקרה, הגם שהיא
24 מעוררת שאלות עובדתיות.

25 לנוכח כל האמור, גם אם המשיב טען שם כי מדובר בהפקעה ללא פיצויים, אינני מקבלת את
26 הטענה כי בנסיבות שפורטו יש בכך כדי למנוע ממנו לתבוע פיצויים, לאחר שההפקעה אושרה.

27

28

29

30



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 הזכות לפיצוי בגין המקרקעין שהופקעו
- 2 14. בהתאם למפורט בסעיף 8.2 לחוות דעת השמאית, שטחה המשוחזר ברוטו של חלקה 609 הינו
- 3 796.38 מ"ר. שטח סך ההפקעות מחלקה 609 עומד על 331 מ"ר ושיעור סך ההפקעות מחלקה 609
- 4 עומד על 41.56%.
- 5 השמאית חישה את שווי שטח השצ"פ וחישה את פיצויי ההפקעה בהתאם לשתי חלופות:
- 6 חלופה א' פיצוי בגין מלוא ההפקעה (41.56%) – סך של 445,810 ₪.
- 7 חלופה ב' פיצוי בגין 1.56% (40%-41.56%) – סך של 15,162 ₪.
- 8 15. המבקש אינו חולק על כך שככלל 40% משטח החלקה ניתן להפקעה בהתאם להוראות הדין ללא
- 9 תשלום בגינם. המבקש מבסס את טענתו לתשלום בגין מלוא השטח המופקע על האמירות בפסק
- 10 הדין שניתן בעניינו של המבקש במסגרת הערעור על העתירה שבה נדונה על ידי בית המשפט
- 11 העליון ההתנגדות להפקעה מהמבקש (עע"מ 4231/11).
- 12 המשיבות מתנגדות לטענות המשיב בעניין זה ולמסקנות שהוא מסיק מהאמירות בפסק הדין
- 13 בעע"מ 4231/11. לטענתן, פסקה 30 לפסק הדין בעע"מ 4231/11 כלל איננה עוסקת בשאלת ניכוי
- 14 40% הראשוניים. כל שצוין בה הוא האפשרות לתת פיצוי בגין המחוברים ובגין השטח החורג מ-
- 15 40% לפי השווי במועד שבו נקטו המשיבות בהליכיים לביצוע ההפקעה ולא בעת אישור התוכנית.
- 16 עוד טוענות המשיבות כי לפי החישוב של שני הצדדים המועד הקובע לפיצוי הוא 60 יום לאחר
- 17 פרסום ההפקעה ברשומות ביום 9.9.08, ולכן הסכמה זו עולה בקנה אחד עם האמור בפסק הדין
- 18 בעע"מ 4231/11.
- 19 בעע"מ 4231/11 האמור, בסעיף 30 לפסק הדין של כב' השופט רובינשטיין נפסק כך:

20 "פסיקת פיצויים

- 21 29. 27 שנות שיהוי בנסיבות שלפנינו הן פרק זמן ארוך ולא סביר, אשר יתכן ויכול
- 22 היה בנסיבות אחרות להביא לביטול ההפקעה. טענות המערערת בהקשר הזה, לא היה
- 23 בהן כדי להצדיק את מחדליה. הנזק שנגרם למשיב, בעל החלקה, בייחוד על רקע הזכות
- 24 החוקתית לקניין, הוא רב. הימנעות משקידה ראויה גררה גם נזק לציבור ולאמון מצדו
- 25 כלפי הרשות השלטונית. למרות כל אלה, לא יהיה זה הולם לבטל את ההפקעה, מחמת
- 26 אי-זניחת מטרת ההפקעה, ובעיקר בשל הנזק העלול להיגרם לאינטרס הציבורי. אין
- 27 הצדקה לכך שהציבור ישא בתוצאות מחדלי המערערת. הציבור במרכז העיר ראשון
- 28 לציון ובשכונת מגוריו של המשיב, זכאי לגינה ציבורית. האזור רווי בבנייה, וכמעט אין
- 29 בנמצא שם חלופה אפקטיבית הולמת אחרת. הפגיעה במשיב ניכרת, אך חמורה לאין
- 30 ערוך הימנה היא הפגיעה בציבור.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044-08 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

1 30. למצב הדברים שבענייננו, יפים דבריה של השופטת ארבל בעניין וייס הנ"ל,
2 בפסקה 3 לחוות דעתה: "בנסיבות בהן נפל שיהוי ניכר בפעולות הרשות אך ביטול
3 ההפקעה והשבת המקרקעין לבעליהם עלולים להביא לפגיעה באינטרס הציבורי, עלול
4 להיווצר מצב בו בעל המקרקעין ייוותר נטול כל סעד... ראוי לבחון את האפשרות
5 להרחיב את קשת התרופות העומדות לפרט אשר נפגע כתוצאה ממעשי הרשות. כך,
6 בנסיבות בהן השמירה על האינטרס הציבורי מונעת מתן כל סעד לפרט, יתכן ויהיה
7 מקום לבחון דרך ביניים בדמות קביעתו של סעד שיביא לפיצויו של בעל הזכויות
8 במקרקעין וזאת תוך צמצום ניכר בפגיעה באינטרס הציבורי. תשלום פיצוי נוסף, מקום
9 שהשבת המצב לקדמותו אינה אפשרית או שאינה סבירה, יכול להיעשות על-ידי
10 חישוב מחדש של פיצויי הפקעת המקרקעין על פי שווי חלקת המקרקעין המופקעת
11 במועד בו נקטה הרשות בצעדים הנחוצים הראשונים לצורך הוצאתה אל הפועל של
12 התכלית הציבורית לשמה הופקעו המקרקעין לכתחילה, תוך ניכוי פיצויי הפקעה
13 שנתקבלו אצל בעל הזכויות במקרקעין עת הופקעה החלקה במקור". השופטת ארבל
14 חזרה על דבריה אלה גם בבג"צ 10759/05 רינאוי נ' שר התחבורה [פורסם בנבו] (ניתן
15 ביום 10.8.2008), וכאמור, הם ישימים גם לענייננו".

16 עיינתי היטב באמור בפסק הדין בעע"מ 4231/11 האמור שניתן בעניינו של המבקש ובפסקי הדין
17 שהובאו במסגרתו בהקשר זה (עע"מ 10398/02 וייס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון
18 לציון [פורסם במאגרים] ובג"צ 10759/05 רינאוי נ' שר התחבורה [פורסם במאגרים]). אינני
19 סבורה כי קריאה נכונה של פסק הדין מובילה למסקנה שיש בפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט
20 העליון כדי לקבוע כי למבקש קיימת זכות לקבלת פיצוי בגין חלק המקרקעין שהמשיבות רשאיות
21 על פי דין להפקיע מבלי לשלם בגינו. זאת משום שבפסק הדין בעע"מ 4231/11 מוסבר כי במצב
22 הדברים של שיהוי בפעולות הרשות, כפי שהיה בעניין ההפקעה מהמגרש של המבקש, ניתן להעניק
23 פיצוי נוסף בגין ההפרש בשווי המקרקעין שהופקעו ואשר על פי דין יש לפצות בגין הפקעתם,
24 מהמועד שבו כבר שולם בגין ההפקעה ועד למימוש ההפקעה. אך, אין בכך כדי ליצור זכות לפיצוי
25 בגין אותו חלק שבגינו אין זכות לפיצוי על פי הדין. כך עולה גם מפסקי הדין, אליהם הפנה בית
26 המשפט בעע"מ 4231/11.

27 לפיכך, ובהתאם להוראות הדין, אני קובעת כי המבקש זכאי לפיצוי בגין המקרקעין שהופקעו
28 בשיעור של $40\% - 41.556\% = 1.566\%$ ובהתאם לחוות דעת של השמאית מטעם בית המשפט,
29 הפיצוי הינו בסך של 15,162 ₪ (ר' סעיף 8.2 לחוות דעת השמאית וכן את חלופה ב' בעמ' 23
30 לחוות הדעת).

31

32

33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

1

2

הגנת יתרת המגרש

3

16. המבקש טוען כי הינו זכאי להגנה בגין הפגיעה שנגרמה ליתרת המגרש, עקב ההפקעה.

4

המשיבות טוענות כי ככלל לא קמה זכות לפיצוי בגין הפגיעה ביתרה וכי המבקש לא הוכיח את

5

התקיימותם של התנאים המיוחדים שבהם ניתן לתבוע פיצוי בגין כך.

6

17. בהתאם להוראות סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבנייה: **"לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או**

7

ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש".

8

כידוע, קיימת אבחנה בין השלב התכנוני, שבמסגרתו משתנה ייעוד הקרקע בתוכנית בנין עיר

9

לצרכי ציבור ולהפקעה לבין השלב הקנייני, שבו ננקטים הליכי הפקעה.

10

בהתאם לפסיקה, נקבע כי המועד להעלאת הטענה בדבר פגיעה ביתרת המגרש לפי סעיף 190(א)

11

לחוק הינו בשלב ההתנגדות לתוכנית בנין עיר המשנה את ייעוד המקרקעין להפקעה.

12

יחד עם זאת, חלה התפתחות בפסיקה לפיה, בתנאים המתאימים, יש לאפשר לבעלים להעלות את

13

טענת ההגנה של הפחתת שווי היתרה גם בשלב ההפקעה בפועל, אף אם הפחתת השווי מקורה

14

בתוכנית. התפתחות זו נומקה בכך שפעמים רבות בעלי מקרקעין כלל אינם יודעים בשלב הפקדת

15

התוכנית כי המקרקעין שבבעלותם מיועדים להפקעה, בשל העדר קיומה של חובה כללית למתן

16

הודעה לבעל המקרקעין על כך שהמקרקעין מיועדים להפקעה. עוד נומקה ההלכה בחשיבות הרבה

17

המיוחדת לזכות הקנין (רי' עניין רובינשטיין).

18

נשאלת השאלה, האם בענייננו מתקיימים אותם תנאים שנקבע בפסיקה כי בהתקיימם, יש לאפשר

19

לבעל המגרש להעלות את הטענה גם בשלב ההפקעה.

20

בעניין רובינשטיין נקבעו המגבלות לאפשרות להעלות את הטענה בשלב ההפקעה:

21

"עם זאת, מתן האפשרות להעלות את "הגנת יתרת המגרש" בשלב ביצוע ההפקעה

22

כפוף למגבלות הנובעות מעקרונות השיטה המשפטית. כך הדבר, למשל, כאשר העלאת

23

ההגנה בשלב ההפקעה אינה עולה בקנה אחד עם עקרון תום-הלב, או כאשר עקב

24

השתהותו של בעל המקרקעין נפגע באופן בלתי סביר אינטרס הסתמכות מבוסס. כך

25

יהיה בוודאי כאשר ניתן לקבוע כי בעל מקרקעין התעלם בידועין בשלב התכנון מכך

26

שחלק מהקרקע מיועד להפקעה באופן המוביל להפחתת שווי יתרת המגרש, אף

27

שניתנה לו הזדמנות הולמת לתקוף את התוכנית, שאז יהיה הוא מנוע בשלב ביצוע

28

ההפקעה מלהעלות את טענת ההגנה המעוגנת בסעיף 190(א)(1) סיפה".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 בע"א 6539/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לב הגליל נ' נאסר (פורסם במאגרים 4.4.12)
- 2 (להלן: "לב הגליל נ' נאסר") איפשר בית המשפט להעלות את הטענה לאחר שהשתכנע כי לא
- 3 המשיב ולא מורישיו ידעו על התוכנית וכי לא נהגו בחוסר תום לב.
- 4 18. המבקש מפנה לסעיף 11 לתצהיר שצורף להמרצת הפתיחה המתוקנת, שם הצהיר כי לא ידע על
- 5 התוכנית.
- 6 המשיבות, מצידן, טוענות כי בענייננו לא מתקיימים התנאים להעלאת הטענה בדבר הגנת יתרת
- 7 המגרש. זאת, משום שהבקשה לתיקון המרצת הפתיחה לא התייחסה לנושא זה אלא לתביעת
- 8 סעד בגין מחוברים הנמצאים בקדמת המגרש. לכן מדובר, לטענתן, בהרחבת חזית אסורה.
- 9 בסיכומי המשיבות צוין כי כלל לא היו מודעות לאמור בתצהירו של המבקש שצורף להמרצת
- 10 הפתיחה המתוקנת וכי היו שוקלות לחקור את המבקש על תצהירו או להביא ראיות לסתור.
- 11 בסיכומי התשובה, צוין כי המרצת הפתיחה המתוקנת והתצהיר המצורף לה היו בידי ב"כ
- 12 המשיבות מאז נובמבר 2015 וחזקה על ב"כ המשיבות כי היה מודע לתוכן התצהיר כאשר ויתר
- 13 על חקירת המבקש על תצהירו. עוד צוין כי בהמרצת הפתיחה נתבע, מלכתחילה, סעד בגין הגנת
- 14 יתרת המגרש.
- 15 לא ניתן בסיכומי התשובה מענה לכך שלא ניתנת רשות לתקן את המרצת הפתיחה אלא בעניין
- 16 המחוברים שבגינם נתבע הסעד.
- 17 19. אמנם, אינני סבורה כי היה זה ראוי להוסיף לתצהיר עובדות שאינן נוגעות לנושא שבגיננו התבקש
- 18 והותר למבקש לתקן את התובענה. יחד עם זאת, המרצת הפתיחה המתוקנת והתצהיר שצורף לה
- 19 הוגשו והיו בידי ב"כ המשיבות ולכן יש קושי בהעלאת הטענה כנגד האמור בתצהיר רק בשלב
- 20 הגשת הסיכומים.
- 21 כך או כך, אין חולק כי בהמרצת הפתיחה המקורית תבע המבקש פיצוי בגין הגנת יתרת המגרש.
- 22 בסעיף 4 לתצהיר שצורף להמרצת הפתיחה ציין המבקש כי "נקטו המשיבות ללא ידיעתי
- 23 בהליכים לחלוקתה של חלקה 609..." (ההדגשה הוספה – א.ר.ב.).
- 24 זאת ועוד, השופט סולברג בפסק הדין בעע"מ 4231/11 שניתן, כאמור, בהליך הקודם שהתנהל בין
- 25 הצדדים בקשר לאותה הפקעה, העלתה המשיבה (המערערת שם) טענה לשיהוי מצד המבקש
- 26 (המשיב שם) בפניה לבית המשפט בבקשה לביטול העתירה, אך בית המשפט העליון ציין כי
- 27 "...דומני כי מן הראוי לקבל את טענת המשיב בהקשר זה, ולו מחמת פעלתנותו הניכרת בכל
- 28 הקשור להפקעת החלקה, והעובדה כי דבר קבלת המכתב מיום 28.10.09 אצלו, לא הוכח." (ר' פ
- 29 פיסקה 8 לפסק הדין). נראה שעל אותו משקל יש להניח כי ככל שהיה המבקש יודע על התוכנית,
- 30 היה מתנגד לה מבעוד מועד.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

20. המשיבות מציינות כי היה על המבקש להעלות את הטענה **לכל המאוחר** במסגרת העתירה
המנהלית שהגיש כנגד ההפקעה (עת"מ 1781/09) ובמסגרת הערעור שהוגש על פסק הדין בעתירה
(עע"מ 4231/11).
- המשיבות מציינות כי בעניין **רובינשטיין** נקבע כי יש להעלות הטענה בשלב ההתנגדות ורק
בנסיבות מסוימות ניתן להעלותה בשלב ההפקעה ובכל מקרה אין להשתוות בהעלאת הטענה.
בסיכומי המשיבות הן מציינות כי אם המבקש היה מעלה את הטענה במועד, המשיבות היו יכולות
לבחור אם להפיקע את מלוא החלקה או לבטל את ההפקעה וכיום ישנו שיהוי רב והסתמכות של
המשיבות ולא ניתן להשיב את המצב לקדמותו, לאחר פיתוח השצ"פ.
- עוד נטען על ידי המשיבות כי סעיף 190(א)(1) לחוק נועד לשמש כהגנה מפני הפקעה וכלל לא נועד
לקביעת פיצוי כמבוקש על ידי המבקש.
- בסיכומי התשובה שהוגשו מטעם המבקש צוין לעניין זה כי טענה של "הגנת היתרה" יכולה
להיטען בשתי מסגרות: בטיעון כנגד ביצוע ההפקעה החלקית ובמסגרת תביעה לפיצויים. מאחר
והמבקש לא היה מעוניין למכור את בית מגוריו, לא יכול היה להעלות את "הגנת היתרה" במסגרת
העתירה לביטול ההפקעה שכן אז היה נתון לחסדיה של הוועדה המקומית שהיתה יכולה לבחור
באופציה של הפקעת כל החלקה. לכן, המועד הרלבנטי והנכון מבחינתו של המבקש להעלאתה של
הטענה האמורה הינו במסגרת התביעה לתשלום פיצויים.
- המדובר בטענה עובדתית, שלא הועלתה בתצהיר וממילא העלאתה במסגרת סיכומי התשובה
הינה בגדר הרחבת חזית אסורה. מעבר לכך, יש קושי בשימוש בהגנת היתרה לצורך קבלת פיצוי,
כאשר דרך המלך התואמת את נוסח הסעיף בחוק היא להעלות הטענה במסגרת העתירה כנגד
עצם ההפקעה.
- באשר לטיעוני המשיבות, יש לציין כי בכתב התשובה, אמנם נטען כי נתפסה החזקה בחודש
אוגוסט או ספטמבר 2014 בשטח המיועד לשצ"פ ואשר פותח לגינה ציבורית, יחד עם חלקה 886
הסמוכה (סעיף 24 לכתב התשובה). צוין בכתב התשובה כי המשיבות מבקשות לשמור על זכותן
לשקול את היקף ההפקעה של חלקה 609, אם יפסק, בניגוד לעמדתן, כי המבקש זכאי לפיצוי בגין
יתרת המגרש. אוסיף, כי בדיון השלמת הסיכומים בעל פה, ציין ב"כ המשיבות כי המשיבות
עומדת על ההפקעה (ר' עמ' 20 לפרוט' הדיון).
- לנוכח כל האמור, אני מוצאת כי בנסיבות המיוחדות של מקרה זה, ביצוע ההפקעה, אשר המשיבה
עמדה על ביצועה אף לאחר שהתקבלה עתירתו של המבקש לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד
ההפקעה והגישה את עע"מ 4231/11 על מנת לאפשר לה בצעה בשיהוי של שנים רבות, מן הראוי
לאפשר למבקש להעלות את הטענה לפיצוי מכח הגנת יתרת החלקה, גם אם הועלתה באיחור.
21. הצדדים חלוקים לגבי השאלה האם יש לקבל את הטענה בדבר פגיעה ביתרת המגרש לגופה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 המבקש טוען לפגיעה ביתרת המגרש ואילו המשיבות טוענות כי הדבר כלל לא הוכח על ידי
2 המבקש.
- 3 חוות דעת השמאית, נערכה בשתי חלופות עיקריות:
- 4 חלופה א' – תוך הבאה בחשבון של דוקטרינת "הגנת יתרת המגרש".
- 5 חלופה ב' – תוך התייחסות לפיצויי הפקעה בלבד.
- 6 בכל הנוגע לפיצוי בגין הגנת יתרת המגרש, דנה השמאית במספר תתי-שאלה הקשורים
7 לאפשרויות הניצול התכנוני של החלקה לפני ואחרי התוכנית ובין היתר – דרישת שטח מגרש
8 מינימלי, קווי הבנין ומימוש הוראות התוכנית לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.
- 9 ככל שקיימת הגנה על יתרת המגרש מתייחס הפיצוי לירידת הערך של כלל שטחה של חלקה 609
10 (כולל החלקים המופקעים). לכן יש לחשב את שווי כלל החלקה ערב המועד הקובע פחות שווי כלל
11 החלקה מיד לאחר המועד הקובע. כפי שצוין לעיל, הצדדים הסכימו על כך ש"המועד הקובע" הינו
12 ביום 9.11.08 (60 יום לאחר מועד פרסום ההפקעה ברשומות ביום 9.9.08). חישוב השווי במצב
13 הקודם נעשה על ידי השמאית לפי חלופות אפשריות שונות.
- 14 באשר לשווי במצב קודם – על פי עקרון הניצול המיטבי – הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה דו
15 אגפי – 3,904,750 ₪.
- 16 השווי במצב חדש - מורכב משווי החלקות המופקעות לפי הייעוד הציבורי שלהן בצירוף שווי
17 חלקה 1085. לענין זה, הניחה השמאית שלוש תת חלופות:
- 18 - תת חלופה א/1 על פיה במצב החדש ניתן להרוס את הבנין הקיים על חלקה 1085 ולהקים
19 תחתיו בניין חדש כאשר זכויות הבנייה מחושבות על בסיס שטח חלקה תיאורטי של 450 מ"ר.
20 שווי החלקות המופקעות קבוע. במצב זה סה"כ שווי החלקה 609 במצב החדש הוא 2,405,810
21 ₪ וירידת הערך הינה בסך של 1,498,940 ₪.
- 22 - תת חלופה א/2 – במסגרתה נערך תחשיב המבוסס על ההנחה שתותר הקמת בנין חדש, על
23 בסיס שטח מגרש של 391 מ"ר לאחר הריסת הבנין הקיים.
- 24 במצב דברים זה, סה"כ שווי חלקה 609 במצב החדש עומד על 2,145,810 ₪ וירידת הערך
25 הינה בשיעור של 1,758,940 ₪.
- 26 - תת חלופה א/3 לפיה לא תותר בכל תנאי הקמת מבנה חדש על החלקה. במקרה זה סה"כ שווי
27 החלקה עומד על 3,171,270 ₪ וירידת הערך הינה 733,480 ₪.
- 28 הנה כי כן, בהתאם לחוות הדעת בכל אחת מהחלופות ישנה ירידת ערך. השאלה מה גובה הפיצוי,
29 תלויה בחלופות שנוגעות לשאלה איזה היתר יינתן לבניה בחלקה 1085.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 22. בהתאם להחלטת בית המשפט, נשאלה, כאמור, השמאית "מה היה השווי של השטח המהווה את
2 היתרה הבלתי מופקעת (מגרש 1085 דהיום) ב"מצב הקודם"?
- 3 השמאית השיבה כי מדובר בשווי תיאורטי שכן אותו חלק שכונה לאחר אישור תוכנית רצ/8/1
4 כמגרש 1085 היווה בטרם אישור התוכנית חלק מחלקה 609 ולא מגרש עצמאי. עוד השיבה כי
5 מכאן נובע שהשווי של חלק חלקה זה הינו השווי היחסי מתוך כלל שווי החלקה בהתבסס על
6 שטחו מתוך כלל שטח החלקה. השווי של מגרש 1085 הינו 2,114,622 ₪.
- 7 בתשובות מיום 16.11.16 לשאלות ההבהרה שנשלחו על ידי המשיבות, השיבה המומחית כי ערכי
8 השווי מתייחסים למועד הקובע – 8.1.08. כי השווי מתייחס לחלקה 609 המיועדת למגורים
9 בשלמותה וכי "על מנת לעמוד בתנאי הפסיקה לגבי ירידת הערך שנגרמה במסגרת התוכנית
10 ל"חלק שיועד להפקעה מלכתחילה" (ר' למשל ע"א 6539/09), הרי שיש להתייחס, לצורך
11 קביעת השווי במצב הקודם, למצב התכנוני שקדם לאישור תוכנית רצ/8/1." (ההדגשה במקור).
12 עוד הוסיפה כי הבאה בחשבון של הוראות תוכנית רצ/8/1 תגרום להפחתת השווי ערב ההפקעה
13 אך איננה תואמת את הפסיקה.
- 14 23. המבקש עותר לפצותו על פי חלופה א/2 לחוות דעת השמאית, בסך של 1,758,940 ₪.
15 המשיבות מציינות בסיכומיהן כי חלקה 1085 לא נפגעה עקב התוכנית או ההפקעה.
- 16 המשיבות מציינות כי המבקש כלל לא התייחס לנתוני חלקה 1085 במצבה הקודם וכי זו היתה
17 עמדתו בפני השמאית מטעם בית המשפט ולכן אף היא לא התייחסה לכך. במסגרת שאלות
18 ההבהרה השמאית התבקשה להתייחס לשווי חלקה 1085 והשיבה כי נושא זה לא נבדק על ידה.
- 19 בסיכומי המשיבות צוין, כי כפי שאף נפסק בעניין לב הגליל נ' נאסר, לצורך עילת הגנת יתרת
20 המגרש יש לבחון את שווי "יתרת המגרש" (חלקה 1085) עצמה ולא את שווי החלקה בשלמותה
21 (חלקה 609). לכן כמו באותו עניין, כך גם בעניינו, לא הוכחה הפגיעה בשווי חלקה 1085.
- 22 בסיכומי התשובה מטעם המבקש צוין כי גישה זו שגויה. חלקה 1085 נוצרה ונרשמה אחרי מועד
23 ההפקעה. מעבר לכך, בהתקיים התנאים שנקבעו בפסיקה, ניתן לתבוע פיצוי בגין התוכנית גם
24 בשלב ההפקעה עבור כל המגרש.
- 25 המשיבות מוסיפות כי הטענות המועלות בסעיפים 11 ו-12 להמרצת הפתיחה וחוות דעת השמאי
26 מטעם המבקש הן טענות לפגיעה מכח תוכנית שדינן להתברר במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק
27 התכנון והבנייה.
- 28 המבקש מצוין בסיכומי התשובה כי בהתאם לפסיקה (בעניין רובינשטיין) יש לאפשר לבעל
29 המקרקעין בנסיבות המתאימות שימוש בהגנת היתרה אף אם הפחתת השווי נבעה מהתוכנית.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 כך גם, ניתן לפצות אף במצבים שבהם חלה ההגנה והרשות בוחרת להפקיע רק את היתרה, כאשר
2 באפשרות בעל המקרקעין לעשות שימוש סביר בחלק הנוותר בעינו (עע"ס 4955/07 הועדה
3 המקומית רענה נ' קרן תורה ועבודה, פ"ד ס"ד (2) 353, בעמ' 382).
- 4 ואכן, בשים לב אף לאמור בעע"ס 4955/07, אני מוצאת כי יש לקבל את טענת המבקש בהקשר
5 זה.
- 6 24. ביחס לשווייה של חלקה 609, המשיבות מציינות כי השמאית, שכאמור ציינה שלוש חלופות לגבי
7 שווייה במצב החדש, נשאלה בשאלות ההבהרה איזו חלופה משקפת את השווי המיטבי של חלקה
8 1085 והשיבה כי השווי המיטבי של חלקה 1085 מוצא ביטוי בתת חלופה א/3. המשיבות מציינות
9 כי בהתאם להלכה שוויה של החלקה נקבע לפי שוויה המיטבי.
- 10 בסיכומי התשובה, מציין המבקש כי המשיבות מפנות לחלופה א/3 אצל המומחית. אך, עמדתן
11 של המשיבות עצמן היתה כי ניתן לבנות מבנה חדש על החלקה. לכן חלופה זו, שמבוססת על הנחה
12 לפיה לא תותר בכל תנאי הקמת מבנה חדש על החלקה, איננה רלבנטית.
- 13 בהשלמת הטיעון שהוגשה מטעם המשיבות, לאחר שהתקבלה התשובה של השמאית לשאלה
14 שהופנתה על ידי בית המשפט, חזרו המשיבות על טענתן כי לא הוכח על ידי המבקש כי מתקיימים
15 התנאים לפיצוי מכח סעיף 190(א)(1).
- 16 בהשלמת הטיעון מפנות המשיבות לכך שהשמאית השיבה כי ערך מגרש 1085 במצב הקודם היה
17 2,114,622 ₪ כאשר בחוות דעתה מיום 1.5.16 בחלופה ג' השווי במצב החדש הינו 2,725,460 ₪
18 ומכאן ששווי המגרש במצב החדש עלה לעומת השווי במצב הקודם.
- 19 לגבי שווי חלקה 609 בכללותה השמאית אישרה כי התייחסה לשווייה כחלקה המיועדת למגורים,
20 זאת למרות שתוכנית רצ/8 מייעדת חלקים מחלקה 609 לשצ"פ ולדרך. לכן שוויה במצב הקודם
21 פחות מהנטען על ידי השמאית.
- 22 25. שקלתי את טענות הצדדים.
- 23 אני מקבלת את גישת השמאית אשר בהתאם לעניין **לב הגליל נ' נאסר** בחנה את השווי הקודם
24 נכון למועד הקובע בהתאם למצב התכנוני שקדם לתוכנית.
- 25 בהתאם לפסיקה יש לבחון את השווי של **יתרת המגרש** במצב הקודם, ולכן ביקשתי מהשמאית
26 להשיב על שאלת ההבהרה בעניין זה.
- 27 השווי של השטח המהווה את יתרת החלקה נכון למועד הקובע עמד, אם כן, על 2,114,622 ₪.
- 28 המשיבות טוענות כי חלופה א/3, לפיה לא תותר בניית מבנה חדש משקפת את השווי המיטבי ולכן
29 יש להתייחס אליה. אינני מקבלת את ההפניה של המשיבות לחלופה 3 לפיה לא תותר בכל מקרה
30 הקמת מבנה חדש. מצב זה איננו תואם את דברי המשיבות עצמן. אינני סבורה שיש להשוות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

1 לחלופה המנותקת מהמציאות והשוללת מהמבקש את האפשרות להקים מבנה חדש, מצב שעלול
2 להיווצר בו צורך מעשי כאשר מדובר במבנה כה ישן.
3 26. לכן, יש לבחון את שאלת הפגיעה ביתרה בהתייחס לחלופות א' וב'.
4 חלופה א' מבוססת על הנחה שניתן היה לבנות בניין לפי שטח חלקה תיאורטי של 450 מ"ר. במצב
5 זה יתרת השווי של המגרש, בהתאם לחו"ד השמאית, הוא 1,960,000 ש"ח.
6 כפי שמפרטת השמאית בחוות דעתה (עמ' 15 ואילך) בהתאם לתוכנית רצ/1/1 שטח מגרש מינימלי
7 באזור המגורים הרלבנטית עומד על 450 מ"ר. עוד נקבע בתוכנית כי "לועדה המקומית תהיה
8 סמכות לאשר בנייה על מגרשים קיימים ששטחם קטן ב- 10% מהשטח המינימלי שבתוכנית
9 המתאר ובלבד שמגרשים אלה כלולים בתכניות מפורטות ברות תוקף".
10 השמאית ציינה בחוות דעתה (עמ' 16) כי:

11 "ע"פ הבנתי, שטחה של יתרת החלקה הנדונה אינו עונה על הדרישה הנ"ל וגם לא
12 הוצג בפני מסמך המעיד על דבריו של ב"כ המשיבות ש"הגישה של הועדה היא
13 שכאשר באה תכנית כמו רצ/1/8, שהפגיעה לצרכי ציבור, החלקה לא תיפגע" (הכוונה
14 לאי מתן היתר בשל שטח הקטן מהמינימום – ל.א.).

15 שמאי המשיבות המציא, לבקשתי, מסמך ובו רשימת חלקות בגוש 3929, תוך ציון
16 שטחיהן – שאינם עונים על דרישות המינימום של 450 מ"ר. לחלק מהחלקות ניתנו
17 היתרי בניה שצילומיהם צורפו כנספח למסמך. דא עקא, שעם כל הכבוד, הנתונים
18 הנ"ל אינם יכולים לשמש כאסמכתא לנטען, כי הועדה המקומית נוהגת לאשר בניה על
19 חלקות מופקעות על בסיס שטח תיאורטי של 450 מ"ר. ראשית, הרשימה מעידה על
20 קיומן של חלקות בגוש 3939 ששטחיהן קטנים מ-450 מ"ר ותו לא. שנית, היתרי הבניה
21 שסופחו למסמך הינם מהתקופה שלפני אישורה של תכנית רצ/1/1 ג' (למעט היתר
22 אחד) וחלקן מתייחסים לתוספות על מבנים קיימים (כמו חדרי גג). לפיכך אינם יכולים
23 להעיד בצורה מובהקת על מדיניות העיריה, לכאורה. בנוסף, באף אחד מתקנוני
24 התכניות המוזכרות לא אותרה זיקה בין ההוראה המקילה לבין חשיפתן של החלקות
25 להפקעה.

26 מהאמור לעיל נובע, שאמירתו של ב"כ המשיבות לגבי מדיניות הועדה המקומית באשר
27 לחלקות מופקעות, שהיתה צריכה להיות מוכחת במקרים ספציפיים או לפחות מגובה
28 במסמך רשמי – לא הוכחה במידה הראוייה.

29 מאחר שמדובר בפרשנות משפטית של הוראות תכנוניות, אשר תוכרע ע"י כב'
30 ביהמ"ש, יבוצע התחשיב בתתי חלופה" (ההדגשה במקור – א.ר.ב.).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

1 אני מוצאת כי לא הובאו ראיות על ידי המשיבות שמהן ניתן ללמוד כי תאושר תוכנית בנייה
2 למגרש על בסיס שטח של 450 מ"ר. לפיכך אין מקום להתיחס לחלופה זו כחלופה תקפה.
3 אני מוצאת כי החלופה הרלבנטית היא תת חלופה א-2. חלופה זו תואמת את המציאות, אשר על
4 פיה ההנחה היא כי תותר הקמת בניין חדש על המגרש על בסיס שטח מגרש של 391 מ"ר, לאחר
5 הריסת הבניין הקיים.

6 **בהתאם לחלופה זו, יתרת השווי של מגרש 1085 המהווה את יתרת החלקה עומדת על 1,700,000**
7 **ש"ח.**

8 כאשר בוחנים את השווי ערב ההפקעה (2,114,622 ש"ח) לעומת השווי של היתרה לאחר ההפקעה
9 (1,700,000 ש"ח) **ההפרש עומד על 414,622 ש"ח.**

10 המדובר בירידת שווי משמעותית העומדת בתנאים שנקבעו להגנה על יתרת המגרש בהתאם
11 להלכה.

12 **גובה הפיצוי**

13 27. נותר לדון בשאלה האם יש לפצות בגין ירידת הערך של יתרת המגרש בלבד או של כלל החלקה
14 609.

15 המבקש הפנה בסיכומיו והסתמך על פסק הדין שניתן בעע"מ 4955/07 הוועדה המקומית לתכנון
16 ולבניה רעננה ועיריית רעננה נ' קרן תורה ועבודה. שם נקבע לענין סעיף 190(א) סיפא כי במצב
17 שבו מדובר בהפקעה חלקית, לא חייבים בהכרח להפקיע הכל או להימנע מההפקעה אלא ניתן
18 לפצות על הפגיעה ביתרה, וכך נעשה שם. כך, שם, בפיסקה 47 לפסק דינה של השופטת ארבל:

19 **"אני סבורה כי יש להסתמך על חוות דעת זו, ולקבוע כי ההגנה של סעיף 190(א)(1)**
20 **לחוק התכנון והבניה אינה חלה על מקרה זה, שכן יתרת החלקה ניתנת לניצול באופן**
21 **סביר, וניתן לפצות את בעלי המקרקעין על הפגיעה בשווי היתרה, כפי שקבע השמאי**
22 **בחוות דעתו. מכאן כי יש לקבל את הערעור ולהתיר את ההפקעה החלקית על-ידי**
23 **המערערות. עם זאת, על המערערות יהיה לפצות את המשיבה בסכום שנקבע בחוות**
24 **דעתו של השמאי."**

25 השופט ריבלין הצטרף לפסק דינה של השופטת ארבל.

26 באותו מקרה, היתה זו בעלת המקרקעין שרצתה לחייב את הרשות להפקיע את מלוא שטח
27 המקרקעין. שופטי הרוב קבעו כי אין לחייב את הרשות להפקיע את מלוא המגרש כאשר אין לה
28 צורך בכך, ולשלם פיצויים בגין שטח המגרש כולו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 עולה מן האמור, כי כאשר מדובר במצב דברים בו נקבע כי יש לאפשר הפקעה חלקית תוך מתן
2 פיצוי עבור הפגיעה ביתרה, הפיצוי ניתן בגין הפגיעה ביתרה בלבד ולא עבור הפגיעה בשטח המגרש
3 כולו.
- 4 28. באשר לטענה של המשיבות שיש לפצות רק בגין הנזק שנגרם כתוצאה מההפקעה ולא מהתוכנית,
5 וכי במקרה זה עיקר הנזק נגרם כתוצאה מהתוכנית, אני סבורה כי קריאה זהירה של הפסיקה
6 מלמדת כי באותם מקרים בהם קבעה הפסיקה כי ניתן לפצות על בסיס סעיף 190(א) בשלב
7 ההפקעה, הלכה למעשה הפיצוי ניתן בגין ירידת הערך שנגרמה אף כתוצאה מהתוכנית (ר' עע"מ
8 4955/07 ור' גם בענין רובינשטיין).
9 כך אף נעשה בעע"מ 4955/07.
- 10 יצוין, כי בהשלמת הטיעון בעל פה טען ב"כ המשיבות כי בעע"מ 4955/07 לא מדובר במצב דברים
11 שבו נפסק פיצוי בגין סעיף 190 א (1): "הם נפסקים מכח עקרונות צדק וסבירות ואני מצטט מתוך
12 דברי השופט ארבל, פסקה 47...". (עמ' 18 לפרוט' הדיון). כך או כך, בעע"מ 4955/07 חושב הפיצוי
13 באופן שהביא בחשבון את השינוי בערך שחל גם בשלב התוכנית. לטעמי אותו רציונל שהביא
14 לפסיקת הפיצויים בעע"מ 4955/07 חל אף בענינו ומכאן שניתן לפסוק למבקש פיצוי בהתאמה.
- 15 **לפיכך, אני מוצאת כי הפיצוי הינו בגין ירידת הערך של מגרש 1085 ועומד על סך של 414,622**
16 **ש, בהתאם למפורט לעיל.**
- 17
- 18 **פיצוי בגין המחוברים והוצאות נלוות**
- 19 29. המבקש עותר לפיצוי בגין המחוברים, בהתאם לחוות דעת המומחים מטעם בית המשפט, הן לגבי
20 החלקה שבעורף המגרש והן לגבי החלקה בחזית, אשר טרם נתפסה על ידי המשיבות. המשיבות
21 חולקות על חלק מהקביעות בחוות דעת המומחים מטעם בית המשפט, כפי שיפורט להלן.
- 22 לפיכך, אדון בקביעות בענין המחוברים בחוות הדעת של שני המומחים מטעם בית המשפט
23 ובטענות הצדדים ביחס אליהן.
- 24 30. בחוות דעת השמאית, צוין על ידה כי קיים קושי, 6 שנים לאחר המועד הקובע, לקבוע בוודאות
25 את מצב המחוברים במועד הקובע.
- 26 השמאית קיבלה את עמדת שמאי המשיבות בנושא אי זכאות לפיצויים בגין מחסן שנבנה ללא
27 היתר וכן את אמירתו לגבי הגדר בקדמת החלקה – שהגדר תיבנה מחדש על ידי העיריה לאחר
28 ביצוע ההפקעה להרחבת הדרך או שיינתן באותו מועד פיצוי כספי בעדה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 37044-08-14 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 השמאית ציינה בחוות דעתה כי היא מקבלת את קביעת השמאי מטעם המבקש בדבר פיצוי המגיע
2 בגין גדר רשת בסך 10,100 ש"ח, הוצאות תכנון ורישוי בגין התאמת הקיים לחדש בסך 4,000 ₪
3 וכן את הדרישה לקבלת פיצוי בגין הוצאות נלוות בשיעור של 10% מגובה הפיצוי שיפסק.
4 לגבי המחוברים בחלקה 1087 יש לזקוף הפרשי הצמדה וריבית רק החל מחודש אוגוסט/ספטמבר
5 2014, מועד תפיסת החזקה, ולא מיום 8.11.08.
6 המשיבות מציינות את הקושי בכך שהשמאית נסמכת לעניין הגדר על חוות דעת השמאי מטעם
7 המבקש.
8 בסיכומי התשובה מטעם המבקש צוין כי המבקש הצהיר לגבי קיומה של גדר רשת והוא לא נחקר
9 על תצהירו.
10 לגבי תכנון ותוכניות רישוי מצייין המבקש כי ככל שתתקבל תת חלופה א' או ב' לפיהן יש להרוס
11 ולתכנן מחדש את הבית, יש לפצות בגין הוצאות אלו.
12 **אני סבורה כי בנסיבות העניין ניתן לקבל את הדרך בה נהגה השמאית מטעם בית המשפט לעניין**
13 **זה וכי המבקש זכאי לפיצוי בגין גדר הרשת בסך של 10,100 ₪ וכן בגין הוצאות התכנון בסך**
14 **4,000 ₪.**
15 31. בכל הנוגע להוצאות הנלוות, צוין בסיכומי המבקש כי הוצאות אלו נדרשות לצורך רכישת נכס
16 חלופי בסכומי הפיצוי שיפסקו לו. המבקש מצייין כי הצהיר בתצהירו כי בכוונתו לרכוש נכס חלופי.
17 המבקש לא יכול להתקשר בחוזה רכישה כל עוד הוא מצוי במצב של חוסר וודאות לגבי תביעתו
18 לפיצויים. מטרת הפיצויים היא לאפשר למבקש לרכוש נכס דומה לזה שהופקע מידו.
19 באשר להוכחת שיעור הפיצויים מפנה המבקש לחוות דעת השמאית והשמאי בן ארי.
20 בסיכומי המשיבות נטען כי המבקש אינו זכאי לכך שכן גם אם בעתיד הוא ירצה לרכוש נכס נוסף
21 אין המדובר ב"נכס חלופי" ולכן לא מתקיים העיקרון של פיצוי שנועד ל"השבת המצב לקדמותו".
22 בהתאם למפורט בסיכומי המבקש עצמו, למבקש יש בחלקה 1085 ארבע דירות מאוכלסות אשר
23 אחת מהן מושכרת. אף לפי חוות דעת השמאית, החלופה המיטבית היא הותרת הבנוי על כנו. לכן
24 גם אם ירצה המבקש לרכוש נכס נוסף, לא יהא זה בשל ההפקעה.
25 כמו כן, בהתאם לפסיקה (ע"א 2795/75) אף הוצאות נלוות טעונות הוכחה ויש להוכיח שהוצאו
26 או יוצאו בפועל.
27 **אני סבורה כי בשל השינויים שבפניהם יעמוד המבקש, ובשים לב לחלופה שנקבעה לפיצוי, יש**
28 **לזכות המבקש בהוצאות נלוות בשיעור של 10% אשר הינו השיעור המקובל, בהתאם לחוות**
29 **הדעת השמאיות שבפני. סכום זה ייגזר מתוך סה"כ הפיצוי לא כולל הפיצוי בגין מחוברים**
30 **ויעמוד, לנוכח הסכומים שנפסקו לעיל כפיצוי בגין הפקעת המקרקעין (לא כולל המחוברים) על**
31 **סך של 43,000 ₪ (מעוגל).**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

1

2 32. בחוות דעתו מיום 4.4.16 התייחס השמאי, המומחה מטעם בית המשפט, למחוברים בעורף
3 המגרש. השמאי ציין כי בדו"ח הפרוטוקול משנת 2008 הופיעו רק 13 עצים. עוד ציין כי השמאי
4 חבקיין שחוות דעתו הוגשה מטעם המשיבות התייחס רק לעצים שהופיעו בפרוטוקול למרות שהיו
5 קיימים בשטח העצים הנוספים אליהם התייחס השמאי שרף. השמאי ציין כי לפי ממצאיו בשטח
6 לא ניטעו עצים לאחר שנת 2008. לפי חוות דעתו הפרוטוקול לא נעשה במקצועיות ולכן התייחס
7 בחוות דעתו לעצים כפי שפורטו בחוות דעת השמאי שרף ולפי הממצאים בשטח. השמאי ציין כי
8 השמאי חבקיין העריך את העצים לפי "שווי שוק". אך מעיון בהצעות המחיר שהתבסס עליהן, הן
9 התייחסו לשתילים בני עד 4 שנים. זהו הרף התחתון למחירים. מאחר ומדובר בעצים מבוגרים
10 ולעיתים נדירים ובעלי קוטר גזע גבוה אין די בכך. השמאי שרף נעזר ב"נוסחא אמריקאית"
11 המתבססת על נוסחא המביאה בחשבון את קוטר גזע העץ. השמאי ציין כי שיטה זו מביאה
12 לערכים גבוהים מ"ערך שוק".

13 השמאי ציין כי החליט להשתמש ב"נוסחא האמריקאית" תוך הוספת תיקונים משלו.

14 סה"כ ההערכה לשווי הצמחייה בעורף הבית – 49,853 ₪ ליום 8.1.08.

15 השמאי התייחס אף לצמחייה בחזית הבית (חלקה 1086) – הערכה – 20,791 ₪ ליום 10.11.15.

16 בכל הנוגע למחוברים שאינם צמחים –

17 לגבי המחוברים בחלקה 1087 בעורף –

18 גדר רשת (אין מחלוקת כי מדובר בגדר רשת נוספת) – 3060 ₪, מערכת השקיה – 700 ₪, סה"כ

19 - 3760 ₪ ליום 8.1.08.

20 מחוברים בחלקה 1086 בחזית שאינם צמחים – 5,868 נכון ליום 10.11.15 (וזאת בהתאם לאמור

21 בחוות דעת השמאי בעמ' 12, שם מצוין כי זהו המועד הקובע להערכה, שהינו יום הביקור בנכס).

22 לגבי הצמחייה – המשיבות מציינות בסיכומיהן כי לשיטתן יש להעדיף את חוות הדעת של השמאי

23 והאגרונום עו"ד דורון חבקיין שהוגשה מטעמם לפיה הפיצוי בגין המחוברים בשטח השצ"פ בעורף

24 הבנין (חלקה 1087) הוא 11,558 ₪ ובשטח הדרך בחזית הבנין (חלקה 1086) הוא 4,726 ₪.

25 לטענת המשיבות, נפלה בחוות דעת השמאי טעות משפטית שכן ציין כי הוא החליט להתבסס על

26 "הנוסחא האמריקאית" בתוספת תיקונים שלו כמייצגת את שווי העצים, בעוד שהיה עליו לשום

27 את שווי העצים לפי שווי שוק, כפי שעשה השמאי מטעם המשיבות.

28 לגבי המחוברים בחזית, אשר החיוב לפצות בגינם יחול רק כאשר יתפסו בהם חזקה בפועל, הפרשי

29 הצמדה וריבית יחולו רק ממועד התפיסה בפועל, אם וכלל שתהיה.



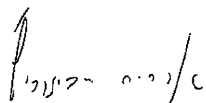
בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14-08-37044 מזובר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון ואח'

- 1 בסיכומי התשובה של המבקש צוין לגבי הטענות כנגד חוות דעת השמאי, כי המדובר במומחה
2 מטעם בית המשפט ומשעה שויתרו על חקירתו, אין המשיבות יכולות לתקוף את ממצאיו.
- 3 33. שקלתי את טענות הצדדים.
- 4 בכל הנוגע למחוברים בעורף החלקה בסך 3760 ש"ח ובחזית החלקה בסך 5,868 ש"ח, אין מחלוקת
5 בדבר זכאות המבקש לפיצוי בגינם וכך אני מורה.
- 6 בכל הנוגע לשווי הצמחיה, מונה מומחה מטעם בית המשפט. המשיבות ויתרו על חקירתו. מעיון
7 בחוות הדעת ניכר כי מדובר בחוות דעת מומחה מפורטת. המשיבות מציינות בסיכומיהן כי נפלה
8 טעות משפטית אצל המומחה. לא שוכנעתי כי טענות המשיבות כנגד השימוש בשיטה מסוימת על
9 ידי המומחה להערכת שווי העצים מלמדות על קיומה של טעות משפטית בחוות דעתו. **סיכומו של**
10 **דבר, אני מקבלת את הערכת השמאי המומחה מטעם בית המשפט בכל הנוגע לשווי הצמחיה.**
- 11 **בכל הנוגע לצמחיה במגרש העורפי (מגרש 1087) הפיצוי עומד על סך של 49,853 ש"ח ליום 8.1.08.**
12 **בכל הנוגע לצמחיה בשטח הקדמי (מגרש 1086) הפיצוי עומד על סך של 20,791 ש"ח ליום**
13 **10.11.15.**
- 14 34. לסיכום, אני קובעת כי סכום הפיצוי אשר על המשיבות, ביחד ולחוד, לשלם למבקש עומד על
15 סך כולל של 540,497 ש"ח נכון ליום 8.1.08 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מאותו מועד ועד
16 התשלום המלא בפועל.
- 17 בנוסף לכך, המבקש יהיה זכאי, לאחר שתיתפס החזקה במגרש 1086, לפיצוי מהמשיבות, ביחד
18 ולחוד, בגין המחוברים במגרש הקדמי בסך כולל של 26,659 ש"ח ליום 10.11.15. סכום זה ישא
19 הפרשי הצמדה מיום 10.11.15 ועד התשלום המלא בפועל וישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק
20 מהמועד בו תיתפס החזקה במגרש ועד התשלום המלא בפועל.
- 21 כמו כן אני מחייבת את המשיבות, לשלם למבקש הוצאות משפט (אגרת משפט, שכר טרחה
22 ששולם על ידו למומחים מטעמו וכן למומחים מטעם בית המשפט) בתוספת הפרשי הצמדה
23 וריבית כחוק מהמועד ששולמו הסכומים ועד התשלום המלא בפועל וכן שכ"ט עו"ד בסך כולל
24 של 80,000 ש"ח.

25 המזכירות תמציא את פסק הדין לבי"כ הצדדים.

26
27 ניתן היום, ו' טבת תשע"ז, 04 ינואר 2017, בהעדר הצדדים.

28
29 

ד"ר איריס רבינוביץ ברון, שופטת