



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

לפני כבוד השופט חיים טובי

המבקשים:

1. גיא סוקול
 2. מיכל סוקול
 3. גיל סוקול
 4. טל גולדשטיין
 5. רוני גולדשטיין
 6. יאיר סורפין
 7. שרה אבנון
כולם ע"י ב"כ עוה"ד מ. קמר
- נגד

המשיבות:

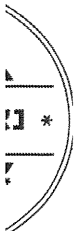
1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת-השרון
2. עיריית רמת-השרון
ע"י ב"כ עוה"ד יעקב מ. בויער

פסק – דין

זוהי תובענה לפסיקת פיצויים בגין הפקעת חלקה 240 בגוש 6417 הממוקמת בתחום שיפוטה של עיריית רמת השרון (להלן: "חלקה 290" או "החלקה").

רקע עובדתי

1. המבקשים 1-5 הינם היורשים, על פי צוואה, של המנוחה דבורה גולדשטיין ז"ל (להלן: "המנוחה" או "גולדשטיין ז"ל"), אשר הלכה לבית עולמה ביום 11/2/03. המבקשים 6,7 ירשו, מכוח צוואה, את אביהם המנוח מר סורפין ניסן ז"ל (להלן: "המנוח" או "ניסן ז"ל") – אשר נפטר ביום 12/3/95. גולדשטיין ז"ל וניסן ז"ל ייקראו להלן יחדיו – "המנוחים".





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה'פ 13-07-5956

2. חלקה 290, ששטחה הרשום 1,200 מ"ר, הייתה במועדים הרלבנטיים לתובענה דנא, בבעלותם של המנוחים – 2/5 בבעלות המנוחה ו-3/5 בבעלות המנוח.
3. זאת לדעת, כי חלקה 290 הייתה במקורה חלק מחלקה 73 בגוש 6417 ששטחה הרשום 9,214 מ"ר (להלן: "חלקת המקור" או "החלקה ההיסטורית"), שאף היא הייתה בבעלות המנוחים, במושאע, בחלקים האמורים.
- בשנת 1947 הגיש המנוח ניסן ז"ל, תשריט לחלוקת החלקה המקורית ל-9 יחידות ארעיות. תשריט החלוקה אושר ביום 19/11/47, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה – בהיות חלקת המקור, אותה עת, בתחום העיר הרצליה (להלן: "תשריט החלוקה").
- במסמך נלווה לתשריט החלוקה מיום 15/8/47 הנושא כותרת: "מסמך הפרצלציה" (parcellation scheme) התחייבו המבקשים בכיתוב לצד חתימותיהם, כי לא יתבעו פיצויים בגין שטחים שנלקחו עבור recreation grounds (להלן: "מסמך הפרצלציה").
4. בהתאם לתשריט מפת התמורה מספר 422/48 מתאריך 15/10/48 (להלן: "תוכנית החלוקה" או "הפרצלציה"), חולקה החלקה ל-9 חלקות רישום כדלקמן: חלקות 283-289 (בייעוד למגורים) בשטח של כ-1 דונם כל אחת (להלן: "חלקת המגורים"), חלקה 291 בייעוד דרך (להלן: "חלקת הדרך") וחלקה 290, מושאת הליך דנא, ביעוד למגרש ציבורי.
- חרף ייעודה של חלקה 290 למגרש ציבורי בתשריט החלוקה ובמסמך הפרצלציה, זו נרשמה בספרי המקרקעין, ביום 21/12/48, על שמם של המנוחים – זאת בנוסף לחלקות המגורים שנותרו בבעלותם המלאה. חלקת הדרך נרשמה, במועד הנ"ל, בשמות בשמה של מדינת ישראל.
5. עוד יש לידע, כי תוכנית החלוקה נעשתה על בסיס ובהתאם לתוכנית מתאר הר/30 (רש/1), אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24/5/45 (להלן: "תב"ע הר/30" או "התוכנית ההיסטורית").
- תוכנית זו, ההיסטורית, ייעדה חלק מחלקת המקור (ברוח הצפון מערבית) - המהווה את חלקה 290 לאחר הפרצלציה – לבניינים ציבוריים ושטחים ציבוריים חדשים, ואת יתרת החלקה ההיסטורית (למעט הדרך) לאזור מגורים א' (חלקות 283-289 לאחר הפרצלציה).
- צידה המזרחי של חלקת המקור (חלקה 291 לאחר הפרצלציה), סומן בתוכנית ההיסטורית כדרך.
6. לשיטת המשיבות, החל משנות ה-60 המוקדמות, עוד בימי חיי המנוחים, נעשה שימוש ציבורי בחלקה 290 בהתאם לייעודה בתוכנית ההיסטורית ובתוכנית החלוקה. כך, בשנת 1962 הוקם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

- מבנה, בהתאם להיתר בנייה כדין מיום 7/8/62, שנועד לשמש, ושימש בפועל, את תנועת הנוער "מכבי הצעיר", כמועדון ספורט (להלן: "מבנה המועדון"), אשר נהרס בשנת 1995.
7. בתאריך 18/3/71 פורסמה למתן תוקף (י.פ. 1708) תוכנית מתאר רש/210א', אשר ייעדה את שטח החלקה כולה לבניין ציבורי, ואת חלקות המגורים (283-289) לאזור מגורים ג' (להלן: "תב"ע רש/210א' " או "תוכנית המתאר").
- בסעיף 64 לתקנון התוכנית נקבע, כי שטחים המסומנים בתשריט התוכנית כדרכים קיימות ומוצעות, כמו גם אלה אשר סומנו כשטחים ציבוריים וכמגרשים לבניינים ציבוריים – מיועדים להפקעה.
8. בתאריך 1/7/76 פורסמה למתן תוקף תוכנית מפורטת רש/436 (י.פ. 2233), המהווה שינוי לתוכנית המתאר (להלן: "תוכנית השינוי"). מטרת התוכנית הייתה, בין היתר, קביעת דרכים חדשות והרחבתן של הקיימות והוספת מגרש ציבורי פתוח.
- ייעודה של חלקה 290 וזכויות הבנייה נותרו ללא שינוי - למעט קו בניין לחזית – 4 מ"ר, והוספת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) צפונית לחלקה.
- בסעיף 8 לתקנון התוכנית נקבע כי השטחים הציבוריים (דרכים, שצ"פ ומגרשים לבנייני ציבור) " ... ירשמו על שם המועצה המקומית רמת השרון (כמעמדה אז – ח.ט.) ללא תמורה".
9. ביום 12/12/82 פורסמה ברשומות (י.פ. 2873) הודעה לפי סעיפים 7-15 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") וחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התו"ב" או "החוק") – על כוונת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון (להלן: "המשיבה 1" או "הוועדה המקומית") לרכוש את הזכויות בחלקה 290 בשלמות ולתפוס את החזקה בה מכוח תוכנית המתאר ותוכנית השינוי (להלן: "הודעת ההפקעה" או "ההפקעה").
- הערה מתאימה בדבר ההפקעה נרשמה בפנקסי המקרקעין.
10. ביום 21/7/83 פורסמה ברשומות (י.פ. 2946) הודעה בהתאם לסעיף 19 לפקודה לפיה חלקה 290 תוקנה למועצה המקומית, ותהיה לקניינה המוחלט למן פרסום ההודעה (להלן: "הודעת ההקנייה").
- ביום 11/8/83 נרשמה החלקה בפנקסי המקרקעין על שמה של המועצה וביום 7/11/83 נרשמה החלקה בשמה של המשיבה 2 (להלן: "העירייה"), בפעולה של שינוי שם.



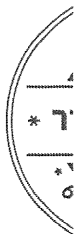
בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

11. אחר הדברים האלה ובחלוף למעלה מ-22 שנים ממועד רישום העירייה בפנקסים כבעלת החלקה, הגישו המבקשים (יורשי המנוחים), ביום 18/12/05, עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב (עת"מ 2843/05), במסגרתה עתרו לביטול ההפקעה ביחס לחלקה 290 (מחמת שיהוי במימוש הייעוד הציבורי), וכן להורות למשיבות לזוּם תב"ע לשינוי ייעוד החלקה למגורים (להלן: "העתירה המינהלית").
- העתירה נדחתה ביום 13/12/10, ביוזמת המבקשים, בלא לעשות צו להוצאות – לאחר שהומלץ כזאת על ידי בית המשפט (כבוד השופטת א. קובו).
12. לשלמות התמונה העובדתית יצויין כי למן שנת 2012, משמשת החלקה לייעודה הציבורי, כאשר חלק הימנה משמש כחנייה ציבורית פתוחה, וחלקה האחר משמש כגן ילדים – במבנה שהוקם עליה, על פי היתר בנייה כדן מיום 20/6/12.

התביעה וטענות הצדדים

13. בתביעה שבכאן, אשר הוגשה ביום 11/7/13, עתרו המבקשים לחייב את המשיבות לשלם להם פיצויי הפקעה בסכום של 13,946 ₪ נכון ליום 12/2/83 – הוא היום הקובע להערכת גובה הפיצויים, לפי סעיף 190(א)(4) לחוק (להלן: "המועד הקובע") – בתוספת הצמדה וריבית כדין, מהמועד הקובע ועד לתשלום בפועל. כן התבקש בית המשפט לפסוק הוצאות ושכר טרחת עו"ד. התביעה, נסמכה על חוות דעתו של שמאי המקרקעין מר אורן אלבז מיום 15/5/13 (להלן: "השמאי אלבז") - אשר קבע את שווייה של החלקה (בייעוד ציבורי) למועד הקובע בסך של \$ 378,000, העולים לסך של 13,946,000 שקל (ישן).
14. לטענת המבקשים, בהינתן כי במועד פירסומה של הודעת ההפקעה (12/12/82), חלקה 290 הייתה רשומה בשם של המנוחים – קמה לאחרונים הזכות לקבלת פיצויי הפקעה מכוח סעיף 9 לפקודת הקרקעות, ולמבקשים תחת מורישהם – המנוחים.
- העובדה, כך הטענה, שהחלקה יועדה בתוכנית ההיסטורית (הר/30) ובתוכנית החלוקה לצורכי ציבור (לבניינים ציבוריים ושטחים פתוחים) – אין בה, כשלעצמה, כדי להעביר את הבעלות בה לרשות הציבור, והקניין בחלקה נותר בידי המנוחים עד לנקיטת הליכי ההפקעה, מכוחן של תוכנית המתאר (רש/210א') ותוכנית השינוי (רש/436). ייעודו הציבורי של מגרש בתוכנית בניין עיר, כך למבקשים, אינו מחייב בהכרח שהבעלות בו תועבר לרשות ציבורית, שכן גם הבעלים הפרטי רשאי להשתמש בו בהתאם לייעודו.
15. עוד נטען, כי בהעדר הוראה מפורשת, בתוכנית ההיסטורית ובתוכנית החלוקה, בדבר הפקעתם של המגרשים שיועדו במסגרתן לצורכי ציבור (חלקות 290 ו-291) – המועצה





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

המקומית (כמעמדה, דאז, של המשיבה 1) לא הייתה מוסמכת להפקיע את החלקה, ואף לא הייתה רשאית לדרוש מהמנוחים להעבירה לבעלותה. כוחה של רשות מקומית, כך נטען, להפקיע שטחים שנועדו בתב"ע לצורכי ציבור, מותנה בקיומה של הוראה מפורשת בתוכנית ששטחים אלה יופקעו, או למצער שיועברו לידי הרשות בדרך אחרת. לא בכדי, כך הטענה, נרשמה חלקה 290 בשם של המנוחים, חרף ייעודה בתוכנית הר/30 לצורכי ציבור.

16. המבקשים הוסיפו וטענו כי אף אם הייתה הוראת הפקעה, כאמור, בתוכנית הר/30 ובתוכנית החלוקה – הרי שכל עוד לא ננקטו על ידי המועצה הליכי הפקעה בפועל על בסיס התוכניות האמורות, לא הוקנו לאחרונה כל זכויות בחלקה.

17. טוענים אפוא המבקשים כי כל עוד לא הועברה הבעלות בחלקה לשמה של המועצה (או המשיבה 1) – אם בהעברה רצונית או בדרך של הפקעה – המשיכו המנוחים להיות בעליה החוקיים של החלקה, זאת עד להפקעתה בפועל מכוח תוכנית המתאר ותוכנית השינוי. המבקשים, כך נטען, זכאים לפיצויים בגין מלוא שטח החלקה (1,200 מ"ר) – בהעדר תחולה להוראת הפטור מתשלום פיצויים (בשיעור 40% הקבועה בסעיף 90(א)(1) לחוק), שכן החלקה הופקעה בשלמות [ע"א 5546/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' הולצמן, פ"ד נ"ה (4) 629 (2001); להלן: "הלכת הולצמן"].

עיקר טענות המשיבות

18. המשיבות כפרו בזכות המבקשים לקבלת פיצויים בגין הפקעת חלקה 290, שכן המנוחים אף הם, כך נטען, אינם ולא היו זכאים לפיצויי הפקעה. לשיטתן של המשיבות, ההליך התכנוני ביחס לחלקה 290 החל ביום 13/12/45 עת אושרה התוכנית ההיסטורית (הר/30), אשר ייעדה חלק מחלקת המקור (חלקה 73) לצורכי ציבור; המשכו בתוכנית החלוקה שאושרה בשנת 1948, במסגרתה יועדה חלקה 290 לבניין ציבורי ולשטח ציבורי פתוח (להלן: "הייעוד הציבורי"), וסופו של ההליך התכנוני בנקיטת הליכי ההפקעה של החלקה בשנת 1982 – מכוחן של תוכנית המתאר ותוכנית השינוי. מכאן, כך למבקשים, שהמועד הרלבנטי לבחינת זכאותם של המנוחים לפיצויים בגין הפקעת החלקה, הינו תחילת ההליך התכנוני ובהתייחס לחלקת המקור – להבדיל ממועד ההפקעה בפועל בשנת 1982, המהווה אך את סיומו "הפורמלי" של ההליך התכנוני.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

19. לטענת המשיבות, למן תחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת, עוד בחיי חיותם של המנוחים, נעשה בחלקה שימוש ציבורי עת הוקם על החלקה מבנה המועדון ששימש את תנועת הנוער "מכבי הצעיר" כמועדון ספורט – וזאת בהעדר מחאה מטעם המנוחים. שימוש ציבורי זה שנעשה בחלקה, כך למשיבות, מלמד על העדר זיקה של המנוחים לחלקה למן אישורה של תוכנית החלוקה; על ויתור זכויותיהם בה, וכפועל יוצא ויתור על קבלת פיצויים בגין הפקעתה.

20. המשיבות הוסיפו וטענו כי המבקשים מנועים מלתבוע פיצויים עקב הפקעת החלקה, גם בשל התחייבות המנוחים במסמך הפרצלציה, שקדם לאישור החלוקה – במסגרתו הוצהר על ידם, לצד חתימותיהם, כי לא יתבעו פיצויים עבור שטחים שנלקחו ליצירת recreation grounds.

לשיטתן, יהא אשר יהא התרגום המילולי של המונח recreation grounds ברי, כך הטענה, כי הכוונה הינה לייעוד ציבורי – זאת להבדיל משימוש פרטי. אם אומנם, כטענת המבקשים, חלקה 290 (שיועדה בתבי"ע הר/30 לבניין ציבור ולשצ"פ) אינה באה בגדרו של המונח הנ"ל – כלפי איזה שטח כוונה התחייבות המנוחים במסמך הפרצלציה שלא לתבוע פיצויים?

21. עוד ובנוסף טענו המשיבות כי המנוחים אינם ולא היו זכאים לפיצויים בגין הפקעת החלקה – זאת לנוכח הוראות הפטור מתשלום פיצויים הקבועות בסעיפים: 20(2)(א) לפקודת הקרקעות (בשיעור של עד 25% משטחו של מגרש) ו-90(א)(1) לחוק (בשיעור של עד 40% משטחו של מגרש).

לשיטתן של המשיבות, את השטחים המותרים להפקעה ללא תשלום פיצויים, יש לחשב משטחה של החלקה ההיסטורית (חלקה 73) ממנה נוצרה חלקה 290 במסגרת תוכנית החלוקה – ולא מחלקה 290 לבדה.

בהינתן, כך למשיבות, כי שטחה של חלקה 290 הינו 1,200 מ"ר, היא מהווה כ-13% בלבד משטח חלקת המקור (9,214 מ"ר). אף אם יילקח בחשבון שטחה של חלקת הדרך (640 מ"ר) – הרי שהשטח הכולל שהופרש לצורכי ציבור מחלקת המקור (1,840 מ"ר) הינו בשיעור של כ-20% בלבד.

22. טענה נוספת שבפי המשיבות, לשלילת זכות המבקשים לפיצויים נעוצה בעובדה, הנתענת, בדבר השבחת יתרת שטח חלקת המקור שיועדה בתבי"ע הר/30 ובתוכנית החלוקה – בייעוד למגורים.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

לשיטת המשיבות, למנוחים הוענקה תמורה מלאה עבור הפרשת חלקה 290 לצורכי ציבור – בדמות ההסכמה לפיצול חלקות המגורים ל-7 מגרשים לבנייה (חלקות רישום 283-289) והפרדתם מהשטחים הציבוריים. לטענתן, אלמלא אושרה תוכנית החלוקה על ידי הוועדה המקומית, דאז, בשנת 1948 – הייתה נותרת החלקה ההיסטורית עת רבה כחטיבת קרקע אחת, בלא כל אפשרות מעשית למימוש שטחי המגורים שבתחומה. אישור החלוקה, כך למשיבות, איפשר למנוחים מימוש מיידי של חלקות המגורים וקבלת היתרים לבנייה, או מכירתן בנפרד באופן מיידי.

23. אף אם יונח, כך למשיבות, כי המנוחים (ותחתם המבקשים) היו זכאים לקבלת פיצויים בגין הפקעת חלקה 290 – דין התביעה להידחות מחמת השיהוי, בגין כל אחד מהנימוקים שלהלן וממשקלם המצטבר.

(-) התביעה דנא הוגשה (11/7/13) בחלוף כ-65 שנה מהמועד שנקבע ייעודה הציבורי של החלקה בתוכנית החלוקה, ושנות דור (למעלה מ-30 שנה) למן המועד בו בוצעה ההפקעה הלכה למעשה (12.12.82).

חרף ידיעת המנוחים על ביצוע ההפקעה בפועל, הם נמנעו מלעתור לקבלת פיצויים בגין הפקעת החלקה עת כה רבה – שיהוי המבטא ויתור על זכותם לקבלת פיצויים.

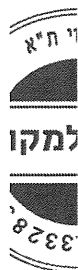
(-) תפיסת החזקה בחלקה 290 ומימוש הצורך הציבורי בה, נעשה עוד למן שנת 1962 – עת ניתן היתר לבניית מועדון הספורט, שנועד לשמש (ושימש בפועל) את תנועת נוער "מכבי הצעיר".

בהינתן, כי עילת התביעה לקבלת פיצויים מתגבשת עם תפיסת החזקה במקרקעין [דנ"א 1595/06, **עזבון המנוח אריזור נ' עיריית פתח תקוה**, פורסם בנבו (21/3/13)]; להלן: "עניין אריזור" – הרי שעסקינן בשיהוי של כ-50 שנה למן מועד היווצרות העילה.

(-) בעטיו של השיהוי הרב בהגשת התביעה, נגרם למשיבות נזק ראייתי ממשי – בדמות חוסר האפשרות לאתר מסמכים ועדים רלוונטיים ולחקור את המנוחים, אשר קרוב לוודאי היו מעידים על כי ידעו על הפקעת החלקה; על קבלת תמורה מלאה עבור הפרשתה לצורכי ציבור במסגרת תוכנית החלוקה, כמו גם על ויתור על כל טענה לפיצוי כספי.

הימנעות המבקשים מלהגיש תביעתם לפיצויים עוד בחיי חיותם של המנוחים, חרף ידיעתם על ההפקעה, מהווה ביטוי להעדר תום לב – בעטיה נגרם למשיבות הנזק הראייתי האמור.

24. לבסוף טענו המשיבות, כי ככול שיימצא – חרף הנטען לעיל – כי יש לפסוק פיצויים למבקשים בגין הפקעת חלקה 290, יש לקובעם על בסיס חוות דעתו של השמאי מטעמן, מר אלירם ליפא מיום 7/11/13 (להלן: "השמאי ליפא"). כן נטען (במסגרת הסיכומים) כי נוכח השיהוי הרב





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

בהגשת התובענה (ככול שזו לא תסולק באיבה) – יש להימנע מתשלום הצמדה ו/או ריבית על סכום הפיצויים.

עיקר תגובת המבקשים

25. המבקשים כפרו בטענת המשיבות לפיה המנוחים ויתרו על תביעתם לפיצויים. לטענת המבקשים, ייעודם של מקרקעין בתוכנית בניין עיר לצורכי ציבור – אין בו כדי לקומם לבעליהם עילה לקבלת פיצויים. זו מתגבשת אך לאחר **הפקעתם בפועל** ורק למן המועד בו נתפסה החזקה בהם על ידי הרשות המפקיעה. החזקה בחלקה, כך למבקשים, לא נמסרה ואף לא נתפסה על ידי המשיבות טרם ביצוע הליכי ההפקעה בשנת 1982. השימוש בחלקה על ידי "מכבי הצעיר" נעשה, כך הטענה, בהסכמתו של המנוח ועל דעתו – ואין בכך כדי ללמד על נפישת החזקה בחלקה על ידי המשיבות.
- נטען, כי בהעדר ראייה פוזיטיבית על העברת החזקה לידי המשיבות, טרם ההפקעה – האחרונות לא רכשו זכות כלשהי בחלקה או בחלק הימנה.
26. לטענת המבקשים, אין בהוראת הוויתור במסמך הפרצלציה כדי לשלול מהמנוחים את זכותם לקבלת פיצויים, בגין השטחים שהופרשו מחלקת המקור (73) לצורכי ציבור (חלקה 290). לשיטת המבקשים, הוויתור האמור מתייחס אך לחלקת הדרך שניטלה בפועל ונרשמה על שם המדינה בעת רישום הפרצלציה – אך אין הוא מתייחס לחלקה 290, שלא נלקחה מהמנוחים במסגרת תוכנית החלוקה.
- המונח **recreation grounds** המופיע במסמך הפרצלציה משמעו, כך למבקשים, "מגרש נופש" – זאת להבדיל מייעודה של חלקה 290, בתב"ע הר/30, לשצ"פ ולשטח לבניין ציבורי. מכאן, כך הטענה, שהוויתור במסמך הפרצלציה אינו חל על החלקה, אשר נותרה כאמור בבעלות המנוחים.
27. המבקשים הכחישו את טענת המשיבות כאילו הוענקה למנוחים תמורה מלאה עבור הפרשת חלקה 290 לצורכי ציבור – בעצם אישורה של תוכנית החלוקה.
- אישורה של התוכנית על ידי הוועדה המקומית, כך נטען, לא הקנה למנוחים תמורה כלשהי ולו מן הטעם שהאחרונים היו זכאים, מכוח הדין, לביצוע הפרצלציה בחלקת המקור – בהתאם לייעודה בתב"ע ההיסטורית (הר/30).
- לשיטת המבקשים, הוועדה המקומית מילאה את חובתה השלטונית לאשר את תוכנית החלוקה, כמתחייב על פי הדין – כך שאין בעצם אישורה כדי להוות תמורה בגין הפרשת חלקה 290 לצורכי ציבור, במסגרתה.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

28. המבקשים הכחישו נחרצות את טענת המשיבות, לפיה יש לחשב את השטח המותר להפקעה ללא תשלום פיצויים מתוך שטחה של חלקת המקור (9,214 מ"ר) – כך שהשטח הכולל שהופקע לצורכי ציבור (חלקות 290 ו-291), אינו עולה על הוראת הפטור מתשלום פיצויים (25%) הקבועה בסעיף 20(2) לפקודת הקרקעות.
- לשיטת המבקשים, המועד הרלבנטי לחישוב הוראות הפטור [זו הקבועה בסעיף 20(2)(א) לפקודה, כמו גם זו הקבועה בסעיף 190(א)(1) לחוק], הינו מועד ההפקעה. במועד זה (שנת 1982), כך הטענה, השטח היחיד שהיה בבעלות המנוחים הינו שטחה של חלקה 290, אשר הופקעה בשלמות – קרי, הפקעת שטח העולה על המותר להפקעה על פי החוק. הפקעת החלקה בשלמותה, כך למבקשים, מזכה את המנוחים בתשלום מלוא הפיצויים עבורה, בלא ניכוי הפטור מתשלום הקבוע בחוק – כמתחייב מהלכת הולצמן.
29. המבקשים עתרו לדחיית טענת השיהוי שבפי המשיבות, בין היתר, מהנימוקים שלהלן:
- (-) פרק הזמן הרלבנטי לבחינת קיומו של שיהוי הינו למן המועד בו תפסו המשיבות את החזקה בחלקה לאחר פרסום הודעת ההפקעה – שכן עילת התביעה לקבלת פיצויים מתגבשת, אך ממועד התפיסה ואילך.
 - (-) למשיבות לא נגרם נזק ראייתי, כנטען, שכן האחרונות צירפו לכתב תשובתן מסמכים שנערכו עוד בשנות ה-40 של המאה הקודמת, ביחס לחלקה ההיסטורית ולתוכנית החלוקה. לא נטען כלל לחסרונם של מסמכים שלא ניתן היה לאתרם, בגין השיהוי בהגשת התביעה.
 - (-) המנוחים לא היו מודעים לקיומה של ההפקעה. לא הוכח כי המכתבים שנשלחו בזמנו למנוחים (נספח 10 לתובענה) נשלחו בדואר רשום או שנתקבלו אצל המנוחים.
 - אף אם היו המנוחים מודעים לקיומה של ההפקעה, מצבם האישי ו/או הכלכלי של המנוחים בסמוך למועד ההפקעה ולאחריו – לא איפשר להם לנקוט בהליכים לקבלת פיצויי ההפקעה.
 - (-) המבקשים יורשי המנוחים, אף הם לא היו מודעים להפקעת החלקה. רק לאחר פטירת המנוחה בשנת 2003, נודע למבקש 6 באקראי דבר הפקעה – או אז הוגשה העתירה המינהלית לביטולה של ההפקעה.
 - (-) בשום שלב, טרם ההפקעה ולאחריה, לא וויתרו המנוחים או המבקשים על זכויותיהם בחלקה ולקבלת פיצויים בגין הפקעתה. עוד ובנוסף, המשיבות מושתקות מלטעון לוותר, כאמור, בשל מחדלם מליידע את המנוחים על דבר ההפקעה כמתחייב על פי הדין.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

חוות דעת מומחה בית המשפט

30. בשל המחלוקת שנתגלעה בינות השמאים מטעם הצדדים הוריתי בהחלטתי מיום 30/6/14, בניגוד לדעת ב"כ הצדדים, על מינויו של השמאי מר עודד האושנר כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "האושנר" או "מומחה בית המשפט"). המומחה הוציא תחת ידו חוות דעת מיום 21/12/14 בה נקבע, בין היתר, שווייה של חלקה 290 בסך של 10,781 ש"ח נכון ליום הקובע (12/2/83). נוכח האמור בחוות דעת האושנר, עתרו המבקשים בסיכומיהם לחייב המשיבות בתשלום פיצויים בגין הפקעת החלקה, בסכום שנקבע בחוות דעת המומחה האושנר, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964 (להלן: "החוק לתיקון דיני הרכישה").

השאלות שבמחלוקת

31. מטענות הצדדים אשר הורצו לעיל עולה כי חמש הן השאלות העיקריות שבמחלוקת הצריכות הכרעה בהליך דנא, ואלו הן:
א. החייבות המשיבות בתשלום פיצויים בגין הפקעת חלקה 290?
ב. במידה והתשובה לשאלה דלעיל הינה חיובית – האם דין התביעה להידחות מחמת ויתור או מניעות?
ג. האם תוכנית החלוקה השביחה את יתרת שטח החלקה ההיסטורית – אם כן, היש לראות בהשבחה זו מתן פיצוי הולם למנוחים בגין הפקעת החלקה?
ד. היש לדחות את התביעה באיבה, מחמת שיהוי?
ה. היש תחולה להלכת הולצמן בנסיבות מקרה דנן?
נדון בשאלות דלעיל כסדרן.

דיון והכרעה

32. טרם הכרעה בשאלות דלעיל לגופן נקדים, בתמצית, הלכות יסוד בדיני הפקעות – הצריכות לענייננו.

33. הפקעת זכות במקרקעין יכולה להתבצע על פי מספר חיקוקים שהעיקריים שבהם – פקודת הקרקעות; חוק התכנון והבנייה ופקודת הדרכים והמסילות (הגנה ופיתוח), 1943 (אשר בוטלה בתיקון מספר 3 לפקודת הקרקעות שנכנס לתוקפו ביום 15/2/10). נוכח הפגיעה הקשה בזכות הקניין של הפרט כתוצאה מההפקעה, זכות אשר זכתה למעמד חוקתי במסגרת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו – העיקרון החוקתי הכללי הינו כי הנפקע זכאי לקבלת פיצויי הפקעה, אלא אם כן המחוקק שלל זכות זו באופן מפורש [ראו: אריה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

קמר, **הפקעות מקרקעין**, מהדורה שמינית (התשע"ב-2013) בעמוד 541, והאסמכתאות שם (להלן: "**קמר 2013**). מטרת תשלום פיצויי ההפקעה הינה להעמיד את בעל המקרקעין המופקעים במצב כספי בו היה נמצא אלמלא בוצעה ההפקעה [א. נמדר, **הפקעת מקרקעין** (תשע"א-2011), מהדורה שנייה, עמוד 47; (להלן: "**נמדר 2011**)]. גובה הפיצוי ייקבע לפי שוויים של המקרקעין המופקעים, ואין נפקא מינה האם הם נרכשו במחיר זול או גבוה משווי זה (קמר, שם, בעמודים 681, 682).

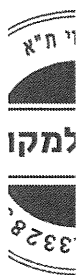
34. עם זאת, הזכות לפיצויים אינה מוחלטת. בחוקי ההפקעה השונים נקבעו הוראות המקנות לרשות המוסמכת הזכות להפקיע אחוזים מסויימים מהמקרקעין ללא תשלום פיצויים – למטרה הציבורית שנקבעה באותו חיקוק.

סעיף 20(2)(א) לפקודת הקרקעות קובע כי בהפקעת מקרקעין לפי פקודה זו, לא ישתלמו פיצויים בשיעור של עד לרבע (25%) "ממגרש" ואילו סעיף 190(א)(1) לחוק התו"ב מתיר לרשות המקומית להפקיע ללא פיצויים, שיעור של עד 40% משטחה של חלקה (להלן: "**הוראות הפטור**").

הטעם בהענקת פטור מתשלום פיצויים נעוץ בהנחה, כי הפקעת חלק מהמקרקעין לצורך פיתוח אזורי תביא להשבחת יתרת המקרקעין שנותרה בידי הנפקע, ובכך מפוצה בעל המקרקעין על נזקי ההפקעה (ראו: נמדר 2011, עמוד 483).

ברם, כאשר מופקעת חלקה בשלמותה אין כל הצדקה להפחתת הפיצויים בשיעור המותר להפקעה, שכן ברי שהבעלים אינו מפיק כל תועלת והנאה מן ההפקעה. גלל כן, במקרה האמור, זכאי הנפקע למלוא הפיצויים בגין החלקה, ללא הפחתת השיעור המותר להפקעה בלא פיצוי (ע"א 5541/97 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' הולצמן**, פ"ד נה(4) 629 (2001) (לעיל ולהלן: "**הלכת הולצמן**").

35. טרם חקיקתו של החוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור תשכ"ד-1964 (להלן: "**החוק לתיקון דיני הרכישה**") ניתן היה להפקיע ללא תשלום פיצויים חלק ממגרש ולחזור ולהפקיע חלק נוסף ממנו לפי חוק רכישה אחר ללא הגבלה – זאת בשל העדר הוראה חוקית המטילה הגבלה על הפקעות חוזרות ונשנות בפטור מתשלום פיצויים, מכוח חוקי הרכישה השונים [ע"א 336/59 **בידרמן נ' שר התחבורה**, פ"ד טו, 1681, 1689 (1961); ע"א 2515/94 **לוי נ' עיריית חיפה**, פ"ד נ(1) 723 (להלן: "**עניין לוי**)]. במצב תחיקתי זה, ניתן היה להפקיע ללא תשלום פיצויים כמעט את כל שטח המגרש, שכן חישוב השטח שמותר היה להפקיעו בפטור מתשלום פיצויים מכוח חוקי הרכישה השונים, נעשה לפי שטח המגרש בשעת ההפקעה (ראו קמר, 2003, בעמוד 555).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

בשל הביקורת שנמתחה על המצב התחיקתי האמור, ועל מנת לתקן את התוצאה הבלתי סבירה המתוארת, נחקק החוק לתיקון דיני הרכישה (ס"ח 428 מיום 25/6/64) – אשר הגביל את השטח הכולל שניתן להפקיעו ללא תשלום פיצויים, מכוח חוקי הרכישה – באופן שכלל השטח המופקע לא יעלה על 25% משטח החלקה המקורית ולא יעלה על 40% משטח חלקה זו, אם בין הרכישות הייתה רכישה שבוצעה מכוח חוק התו"ב [סעיף 2(א) לחוק הרכישה].

הוראות החוק לתיקון דיני הרכישה [כך מורה סעיף 4(2) שבו] חלות גם כאשר הבעלות בחלקה המקורית הועברה, בין הרכישות השונות, לאחרים – וגם כאשר חל שינוי בה עקב חלוקתה ליחידות רישום, או עקב איחוד החלקה המקורית עם חלקות אחרות.

המועד הרלבנטי לבחינת השאלה מהי החלקה המקורית הינו ערב ההפקעה הראשונה. ברם מקום שההפקעות החלו לאחר שינוי החלקה המקורית ופיצולה לחלקות חדשות, יש להתייחס אליהן כחלקות עצמאיות – זאת מבלי להתחקות אחר החלקה המקורית, ואין לקחת בחשבון את ההפקעות הקודמות שבוצעו כאשר הן היו בידי בעלים אחרים [ע"א 2274/06 עיריית חולון נ' זומק (פורסם בנבו, 15/1/09); נמדר 2011 בעמודים 491, 492 – הי"ש 129, 130].

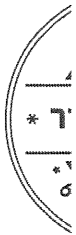
נפנה אפוא, על רקע הסקירה הנורמטיבית דלעיל, להכריע בשאלות שבמחלוקת לגופן.

חבות המשיבות בתשלום פיצויי הפקעה

36. אין חולק כי חלקה 290 הופקעה, הלכה למעשה, עם פרסומה של הודעת ההפקעה ביום 12/12/82, מכוחה של תוכנית המתאר רש/210א' – אשר ייעדה את החלקה **בשלמותה** לבניין ציבורי **ולהפקעה** (נספח ד' לתובענה). אין גם חולק כי במועד פרסום הודעת ההפקעה, הבעלות בחלקה 290 הייתה רשומה בפנקס המקרקעין בשם של המנוחים, וזו הועברה לבעלות המועצה המקומית (כמעמדה אז) אך ביום 11/8/83 – בסמוך לאחר פרסום הודעת ההקנייה ביום 21/7/83 (נספחים ג' ו-ה' לתובענה, בהתאמה).

המסקנה המתבקשת מהעובדות הנ"ל, עליהן אין חולק, הינה כי המנוחים זכאים היו לקבלת פיצויים בגין הפקעת החלקה, זאת מכוח הוראת סעיף 9 לפקודת הקרקעות הקובעת כי בעל "זכות או טובת הנאה" במקרקעין שהופקעו, זכאי לתבוע פיצויים מהרשות המפקיעה. בהיות המבקשים יורשי המנוחים מכוח צוואה (נספחים א-ב לתובענה), זכאים הם לפיצויים תחת מורשיהם (סעיף 17 לפקודת הקרקעות).

37. המשיבות טוענות כי המנוחים, כמו גם המבקשים כחליפיהם, אינם זכאים לפיצויי הפקעה – זאת חרף היות המנוחים הבעלים הרשומים של החלקה במועד ההפקעה. וכל כך למה? שכן, כך הטענה, נקודת הזמן הרלבנטית לבחינת שיעור ההפקעה הניתן לרכישה ללא תשלום





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

פיצויים על פי הוראות הפטור – הינה מועד היווצרות החלקה כיחידת רישום נפרדת בתוכנית החלוקה וייעודה הציבורי שנקבע במסגרתה.

לשיטת המשיבות, יש לראות בהליך אישורה של תוכנית החלוקה – הנסמכת על התוכנית ההיסטורית הר/30 – כתחילתה של ההפקעה, שכן, כך הטענה, במועד זה מתקיים יסוד "רכישה" ולו באופן חלקי.

מכאן, כך למשיבות, יש לחשב את שיעור ההפקעה הניתן לרכישה ללא תשלום פיצויים - משטחה של החלקה ההיסטורית, קרי: חלקה 73 ולא משטח חלקה 290 לבדה.

38. מנגד טוענים המבקשים, כזכור, כי המועד הרלבנטי לחישוב הוראות הפטור הינו מועד ההפקעה (שנת 1982). במועד זה, כך הטענה, השטח היחיד שהיה בבעלות המנוחים הינו חלקה 290 לבדה שהופקעה בשלמות, כך שהינם זכאים לתשלום מלוא הפיצויים עבורה – כמתחייב מהלכת הולצמן.

לשיטת המבקשים, לו הייתה המועצה המקומית נוקטת בהליכי הפקעה של החלקה מכוח תוכנית הפרצלציה או, למצער, זו הייתה מועברת לבעלותה בדרך אחרת – או אז, היא הייתה פטורה מתשלום פיצויים בגינה, שכן שטח החלקה אינו עולה על 25% משטחה של החלקה ההיסטורית (73).

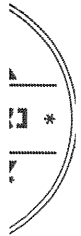
דא עקא, כך הטענה, במועד ההפקעה בפועל, בשנת 1982, יתרת חלקה 73 לא הייתה בבעלות המנוחים, ולפיכך החישוב צריך להיעשות משטחה של חלקה 290 לבדה.

עם מי הדין? סבורני כי הדין עם המבקשים לעניין זה. ובמה דברים אמורים.

המועד הקובע לחישוב הפטור מתשלום פיצויים

39. מקובלת עלי טענת המשיבות כי ההליך התכנוני של חלקה 73 החל כבר עם אישורה של התוכנית ההיסטורית (הר/30) שפורסמה למתן תוקף בתאריך 24/5/45 – אשר ייעדה חלק מחלקת המקור (חלקה 290 לאחר הפרצלציה) לבניינים ציבוריים ושטחים ציבוריים חדשים, ולדרך (חלקה 291 לאחר הפרצלציה); ואת יתרת החלקה בייעוד למגורים (חלקות 283-289 לאחר הפרצלציה) (ראו: סעיפים 5 ו-8.3 בחוות דעת האושנר במ/3).

דא עקא, שקביעת ייעודם של מקרקעין בתוכנית לצורכי ציבור, או אפילו שהם נועדו בתוכנית ההפקעה – איננה מהווה כשלעצמה הליך הפקעה, ואף לא תחילתו של ההליך. ההפקעה תקבל תוקף (במידה וכך נקבע בהוראותיה של תוכנית) רק אם וכאשר החלו הליכי הפקעה הקבועים בפקודת הקרקעות – כאמור בסעיף 190(א) לחוק, המאמץ את הוראותיה לגבי אופן ביצוע ההפקעה והחבות בתשלום פיצויים (ראו: ע"א 336/59 בידרמן נ' שר התחבורה ואח', פ"ד טו 1681, 1688; ע"א 474/83 הוועדה המקומית לבניה ותכנון ערים ראשון לציון נ' חממי, פ"ד 3) 370, 374; קמר 2013 בעמודים 136, 135).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

זאת ועוד. הלכה היא, כי אף לאחר פרסום הודעת ההפקעה לפי סעיף 15(1) לפקודת הקרקעות, המהווה את תחילת ההפקעה, אין בהודעה זו כדי להקנות לרשות המפקיעה את הבעלות בקרקע שיועדה להפקעה בתוכנית, והקניין בה נותר בידי הבעלים הרשום – וזאת עד לפרסום הודעת ההקנייה ברשומות, על פי סעיף 19(1) לפקודת הקרקעות (ראו: קמר 2013, בעמוד 393).

40. בענייננו, לא זו בלבד שלא הוחל כלל בהליכי הפקעה ביחס לחלקה 290, אלא שאף אין בתוכנית ההיסטורית (הר/30) כל הוראה הקובעת כי השטחים שיועדו במסגרתה לצורכי ציבור (חלקות 290,291) יופקעו (ראו: עדות האושנר עמוד 26 שורות 17,18 לפרוטוקול). גם בתוכנית החלוקה לא קיימת הוראה בדבר הפקעת חלקה 290, או כל הוראה אחרת המתנה את אישורה של הפרצלציה, בהעברת שטחי הציבור למועצה. בהעדר הוראת הפקעה, כאמור, לא הייתה המועצה המקומית, דאז, מוסמכת להפקיע את חלקה 290, זאת נוכח סעיף 25 לפקודת בניין ערים, 1936 (אשר חלה אותה העת) הקובעת כי **"משניתן תוקף לקיצור תוכנית או לתוכנית מפורטת, רשאית הוועדה המקומית בכל עת להפקיע את כל הקרקעות והבנייה המוזכרים בתוכנית והיעודים להפקעה..."** (ההדגשה לא במקור – ח.ט.).

הפועל היוצא מהאמור הוא כי חרף ייעודה של חלקה 290 לצורכי ציבור, בתוכנית הר/30 ובתוכנית החלוקה – לא היה בקביעת ייעוד זה, כשלעצמה, כדי להקנות לוועדה המקומית זכויות כלשהן בחלקה, וזו האחרונה אף לא הייתה מוסמכת להפקיעה. לא ניתן אפוא להלוים, בנסיבות האמורות, את טענת המשיבות לפיה, נקודת הזמן הרלבנטית לבחינת הוראות הפטור הינה מועד היווצרותה של חלקה 290 כחידה עצמאית במסגרת תוכנית הפרצלציה, וכאילו יש לחשב את שיעור ההפקעה הניתן לרכישה ללא פיצויים משטח החלקה ההיסטורית.

בכל הכבוד, **"זכותו המטריאלית לפיצויים של בעל זכות במקרקעין שהופקעו, מתגבשת ביום פרסומה ברשומות של ההודעה לפי סעיף 15(1) לפקודה"**, זאת להבדיל מהזכות לקבלתם המתגבשת עם מסירת החזקה בהם לרשות המפקיעה (קמר 2013, בעמוד 621 ובה"ש 109). בהעדר זכות לפיצויים, בענייננו, טרם שהופקעה חלקה 290 – נפלא ממני הכיצד זה נטען כי יש לחשב את הוראת הפטור מתשלום פיצויים, כל זמן שהזכות לפיצויים טרם באה לעולם?

41. הפועל היוצא מהאמור הוא כי אין לחשב את שיעור הפטור לתשלום פיצויים משטחה של החלקה ההיסטורית (חלקה 73) – הגם שייעודה הציבורי נקבע כבר בתוכנית רש/30 ובתוכנית החלוקה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

חובת "השיחזור" – החוק לתיקון דיני רכישה

42. בסיכומי טענותיהן טענו המשיבות כי הינן פטורות מתשלום פיצויי הפקעה, זאת נוכח הגדרת המונח "מגרש" בסעיף 20(1)(ב) לפקודת הקרקעות כ – "כלל הקרקע הנמצאת בבעלות אחת ומהווה שטח אחד" – כך שהרשות המפקיעה " ... תוכל להפקיע חלקה "רישומית" שלמה אם היא מהווה רבע מגוש רצוף של 4 חלקות זהות השייכות לאדם אחד" (נמדר 2011, בעמודים 477,478).

המשיבות הטעימו בסיכומיהן כי הוראת הפטור הקבועה בסעיף 190(א)(1) לחוק (בשיעור 40%) מתייחסת אף היא ל"מגרש" ולא לחלקה רישומית, שכן הסעיף מאמץ לעניין זה את הוראת סעיף 20 לפקודת הקרקעות, על חלופותיו.

מכאן, כך למשיבות, שיש לחשב את הוראת הפטור מתשלום פיצויים משטחה של חלקה 73 ההיסטורית (העונה להגדרת "מגרש"), ולא מחלקה 290 לבדה.

אודה ולא אבוש, לא הבינתי פשרה של טענה זו, שכן לא נטען על ידי המשיבות ואין צריך לומר שלא הוכח כי במועד בו הופקעה חלקה 290 (בשנת 1982) – חלקות המגורים שהיוו חלק מהחלקה ההיסטורית, היו בבעלות המנוחים.

בתגובתם לתשובת המשיבות, טענו המבקשים כי " יתרת חלקה 73 לא הייתה בידי המנוחים בעת שחלקה 290 הופקעה מידיהם בשנת 1982 ...". בהינתן כזאת, שומה היה על המשיבות, להפריך טענה זו. לא זו בלבד שהטענה לא הופרכה כאמור, אלא שבחקירתו הנגדית העיד סורפין כי אביו המנוח " ... מכר את הקרקעות מבלי להתייעץ איתנו. מכר אותן ב 56" (עמוד 13 שורות 20,21 לפרוטוקול).

נמצא, כי לא הוכח שבמועד ההפקעה בשנת 1982 עסקינן ב"מגרש" הכולל מספר חלקות רישומיות השייכות לבעלים אחד ושיש ביניהן רצף קרקעי אחד – אלא בחלקה רישומית אחת אשר הופקעה בשלמותה.

43. טענת המשיבות בסיכומיהן על כי יש להתחקות אחר החלקה ההיסטורית לעניין חישוב הוראת הפטור מתשלום פיצויים – אין לה תימוכין בדיון.

כאמור לעיל, החוק לתיקון דיני הרכישה המורה כי יש להתחקות אחר "החלקה המקורית" – לצורך חישוב הוראות הפטור מתשלום פיצויים – נועד, כאמור, למנוע אפשרות, שהייתה קיימת טרם חקיקתו, ל"עקיפת" ההגבלות הסטטוטוריות החלות על הפקעה ללא תשלום פיצויים, בדרך של ביצוע הפקעות חוזרות ונשנות מאותה חלקה, מכוח חוקי ההפקעות השונים.

בכגון דא, קובע סעיף 2(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה כי אם נרכש מכוח חוק רכישה (כהגדרתו בסעיף 1 לחוק) חלק מחלקה ולאחר מכן נרכש, בין מכוח אותו חוק ובין מכוח חוק רכישה אחר, חלק נוסף מאותה חלקה, אזי לא יעלה השטח הכולל שנרכש ללא תשלום





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

פיצויים על 25% משטח החלקה המקורית, ואם בין הרכישות הייתה רכישה שבוצעה מכוח חוק התכנון והבנייה – לא יעלה על 40% משטח החלקה המקורית [ראו: ע"א 6663/93 צאיג נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ראשון לציון, פ"ד נה(1) 49 (2001), בעמוד 67 (להלן: "עניין צאיג"); ע"א 6421/07 נגל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גני אפק (פורסם בנבו, 4/9/15) בפסקה 44 בעמוד 30 (להלן: "עניין נגל")].

עינינו הרואות, כי חקיקתו של החוק לתיקון דיני הרכישה נועדה להיטיב עם בעלי המקרקעין המופקעים – ולא עם הרשות המפקיעה – שכן תכליתו היא " ... להגביל את ההפקעות החוזרות ונשנות ללא תשלום פיצויים ולקבוע ששטח הקרקע שיופקע ללא תשלום כאמור, לא יעלה על 25% מהשטח המקורי, יהא מספר ההפקעות החוזרות אשר יהא, ויהא מספר הבעלים שהתחלפו אשר יהא" (דברי ההסבר להצעת חוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, הצ"ח 592, 58-59).

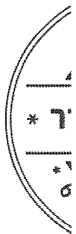
נוכח האמור, נפלאה היא טענת המשיבות בסיכומיהן כי יש להתחקות, בענייננו, אחר החלקה ההיסטורית (חלקה 73) לשם חישוב הוראות הפטור מתשלום פיצויי הפקעה עבור חלקה 290. "חובת השחזור" של החלקה המקורית, הקבועה בחוק לתיקון דיני הרכישה – לא נועדה, כאמור, להיטיב עם הרשות המפקיעה באופן שיתאפשר לה להפקיע שטח העולה על שיעור הפטור מתשלום פיצויים (בענייננו 40%) משטחה של החלקה הנוכחית, במועד ההפקעה.

44. יתר על כן, "נקודת הזמן הרלוונטית לבחינת השאלה מהי "החלקה המקורית" שבגינה זכאי הבעלים לפיצוי היא נקודת הזמן של ערב ההפקעה הראשונה (ראו סעיף 1 לחוק)" [ע"א 2274/06 עיריית חולון נ' זימר (פורסם בנבו, 15/1/19)].

בענייננו, טענו המשיבות בסיכומיהן כי " ... ההפקעה היחידה שבוצעה ושלגביה טענו המבקשים, היא ההפקעה של חלקה 290 בלבד, ובכל מקרה שטח חלקה 290 שהופקע, אינו עולה על פי כל תחשיב על 40% המותרים ללא תשלום פיצויים, על פי חוק התכנון והבנייה ... " (סעיף 40 לסיכומים).

אם אומנם, כטענת המשיבות (המקובלת עלי, זאת בניגוד לעמדת המבקשים בסיכומיהם) ההפקעה הראשונה והיחידה שבוצעה מחלקת המקור (73) הינה חלקה 290 – הרי שנקודת הזמן הרלבנטית לבחינת השאלה מהי "החלקה המקורית", היא נקודת הזמן של ערב ההפקעה הראשונה.

אמור מעתה: החלקה הרלבנטית לבחינת שיעור הפטור מתשלום פיצויים, הינה שטחה של חלקה 290 לבדה, זאת להבדיל משטחה של החלקה ההיסטורית – כטענת המשיבות.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

45. בסיכומיהן, השליכו המשיבות יהבן על פסק הדין בעניין לוי, לעיל, במסגרתו נקבע " ... כי שלילת פיצויים בגין הפקעת שטח שאינו עולה על 40% ממגרש, חלה גם כאשר השטח המופקע הוא חלקה בשלמות ...".

דא עקא, כי אין הנדון דומה לראייה. במועד ההפקעה, בעניין לוי, היו בבעלות המערער שתי חלקות סמוכות (252 ו-253). בהינתן כזאת, קבע בית המשפט העליון כי הגם שהופקעה חלקה בשלמות אין מקום לחייב את הרשות המפקיעה בתשלום פיצויים, שכן "על פי ההגדרה האמורה (הגדרת "מגרש" – ח.ט.). חלקות 252 ו-253 שבבעלות המערער הן מגרש, ואין מחלוקת שחלקה 252 שהופקעה מהווה פחות מ-40% משטח המגרש" (שם, עמוד 741 פסקה 11).

לא כך פני הדברים בענייננו. בנדון דידן לא הוכח ואף לא נטען כי במועד ההפקעה של חלקה 290, המנוחים היו עדין בעלי חלקות נוספות שפוצלו מהחלקה ההיסטורית (חלקות המגורים). מכאן שהגדרת "מגרש" שבהוראות הפטור, אין בה כדי להועיל במאומה למשיבות, שכן החלקה היחידה שהייתה בבעלות המנוחים ערב ההפקעה, הייתה חלקה 290 לבדה.

46. אני קובע אפוא לאור האמור והמקובץ לעיל, כי המשיבות חבות בתשלום פיצויים בגין הפקעת שטח חלקה 290, ואין בהוראת הפטור הקבועה בסעיף 190(א) לחוק, כדי לפטור המשיבות מתשלום פיצויים בגין הפקעתה בשלמות.

משבאתי לכלל המסקנה האמורה, נדרשים אנו לטענות הנוספות שבפי המשיבות (שאלות ב'ד' שבמחלוקת) בגינן, כך נטען, יש לפוטרו מתשלום פיצויי הפקעה.

ויתור ומניעות – מסמך הפרצלציה

47. המשיבות טוענות, כזכור, כי המבקשים אינם זכאים לתשלום פיצויי הפקעה עבור חלקה 290, זאת נוכח ויתורם של המנוחים, במסמך הפרצלציה מיום 15/8/47 שקדם לאישורה של תוכנית החלוקה (מוצג במ/1, דף 2) (להלן: "הוראת הוויתור"). הוראת הוויתור במסמך הפרצלציה, מורה בזו הלשון –

"No claim of compensation will be asked for by promoters for areas taken for recreation grounds" (ההדגשה לא במקור – ח.ט.).

לטענת המשיבות, אף אם יונח (כטענת המבקשים) כי התרגום המילולי של צמד המילים "recreation grounds" הוא שטחי "פנאי או מרגוע", הרי שהכוונה היא, ללא ספק, לשטחים בייעוד ציבורי – ובכלל אלה חלקה 290.

אם אומנם, כך למשיבות, מסמך הפרצלציה אינו מתייחס לחלקה 290, כטענת המבקשים – ייפלא, בגין איזה חלק מהחלקה ההיסטורית ניתן הוויתור במסמך הפרצלציה. לא ייתכן,





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

כך למשיבות, שהמנוחים חתמו על מסמך במסגרתו וויתרו על תביעה לפיצויים בגין שטחים שנלקחו מהחלקה ההיסטורית לייעוד ציבורי – כאשר שטחים כאלה אינם קיימים, כלל ועיקר.

מכאן, כך הטענה, שוויתור המנוחים על קבלת פיצויים מתייחס, בהכרח, לשטח חלקה 290 שייעודו לצורך ציבורי – יהא פירוש המונח recreation grounds, אשר יהא.

48. מנגד טענו המבקשים כי אין תחולה להוראת הוויתור ביחס לחלקה 290, כך שדין הטענה בדבר ויתור המנוחים על קבלת פיצויים בגין החלקה – להידחות. בסיכומיו, טען ב"כ המבקשים כי הוראת הוויתור מתייחסת לשני רכיבים מצטברים, שרק בהתקיימותם חל הוויתור על תשלום פיצויים –

האחד, שטחים "שנלקחו" במסגרת תוכנית הפרצלציה (areas taken).

השני, שטחים שנלקחו לצורכי "מגרש נופש" (recreation grounds).

לשיטתו, שני הרכיבים הנדרשים בהוראת הוויתור אינם מתקיימים ביחס לחלקה 290. ראשית, חלקה 290 (להבדיל מחלקת הדרך) לא ניטלה משטחה של החלקה המקורית 73 במסגרת הליך הפרצלציה. אדרבה, זו נרשמה בשמם של המנוחים, כאשר חלקת הדרך נרשמה על שמה של המדינה.

שנית, המונח "recreation grounds" משמעו "מגרש נופש" בשעה שייעוד שטחה של חלקה 290, בתוכנית הר/30 ובתוכנית הפרצלציה, היה שטח ציבורי פתוח ושטח לבניין ציבורי. מכאן, שהוראת הוויתור אינה יכולה להתייחס לחלקה שלא יועדה בתוכנית הפרצלציה ל"מגרש נופש".

המבקשים הטעימו בסיכומיהם, כי מסמך הפרצלציה הינו טופס סטנדרטי, שנוסח על ידי המשיבות, עליו חתמו כל מי שביקשו לאשר תוכנית פרצלציה (מוצג במ/2) – כך שאין לייחס להוראת הוויתור תחולה לגבי חלקה 290 " ... כאשר ברור שלאור ניסוחו של סעיף הוויתור הנ"ל אין הוא חל לגבי הייעוד שנקבע בתב"ע לחלקה 290".

עוד נטען כי נוכח העובדה שעסקינן בטופס סטנדרטי, כאמור, שנוסח על ידי המועצה המקומית דאז, יש לפרש המסמך כנגד מנסחו – במקרה של ספק בפרשנות הוראת הוויתור.

49. אקדים את המאוחר ואומר כבר עתה כי פרשנות ב"כ המשיבות להוראת הוויתור דינה להידחות, שכן היא אינה מתיישבת, אף לא בדוחק, עם לשון הוראת הוויתור. ובמה דברים אמורים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

50.

לא מצאתי ממש בטענת ב"כ המשיבות בסיכומיו כי אין לייחס חשיבות לפירושו המילולי של המונח "recreation grounds" שבהוראת הוויתור, ודי בכך שעסקין בשטחים שיועדו לצורך ציבורי.

לשיטתו, אף אם יונח כי התרגום של המונח הנ"ל הינו "אזור פנאי או מרגוע", הרי הייעוד היינו ציבורי להבדיל מייעוד למטרות פרטיות – כך שכוונת המנוחים הייתה לוותר על תביעה לפיצויים בגין הפקעת (נטילת) חלקה 290, היא ייעודה הציבורי בתביעה ההיסטורית אשר היא. בכל הכבוד, פרשנות זו להוראת הוויתור דינה להידחות, שכן היא מנוגדת לכללי הפרשנות של מסמך משפטי – אשר היו תקפים במועד עריכת מסמך הפרצלציה. ונבהיר.

עוד קודם לתיקון נוסחו של סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (תיקון מספר 2 מיום 26/1/11), שאינו חל בענייננו, ההלכה הפסוקה קבעה, כי ללשון המסמך המשפטי משקל רב במסגרת תהליך הפרשנות, ואומד הדעת הנובע מלשון המסמך החוזי, גובר – במקרה של סתירה בינו לבין אומד הדעת העולה מהנסיבות.

הגם שבפסק דינו המנחה של בית המשפט העליון **בעניין אפרופים** [ע"א 4628/93 **מדינת ישראל נ' אפרופים (1991) בע"מ**, פ"ד מט(2) 265] נפסק כי חוזים לא יפורשו רק "מתוכם", אלא תוך תהליך המשלב את לשון המסמכים יחד עם מכלול נסיבות כריתתם – הרי שבמסגרת תהליך הפרשנות, בית המשפט מוגבל רק למשמעויות הלשוניות שהחווה יכול לשאת, ולא ניתן לפרשו במשמעות שמעבר למשמעויות אלה.

על בית המשפט לבחור " ... מבין המשמעויות הלשוניות שהחווה יכול לשאת ... באותה משמעות לשונית המגשימה את תכלית החווה ... " [רע"א 1185/97 **יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילגרומ נ' מרכז משען ואח'**, פ"ד נב(4) עמודים 145,157].

בענייננו, מזמין ב"כ המשיבות את בית המשפט לפרש את מסמך הפרצלציה, תוך התעלמות מוחלטת מלשון הוראת הוויתור, תוך שהוא מבקש להתחקות אך אחר תכליתו של מסמך הפרצלציה.

בכל הכבוד, הפרשנות המוצעת על ידי ב"כ המשיבות למונח "recreation grounds" כמתייחס ל"ייעוד ציבורי" באשר הוא – דינה להידחות, שכן פרשנות זו מתעלמת במפגיע מלשון הוראת הוויתור, המתייחסת לשטחים שנלקחו ליצירת "שטחי פארק פתוחים כמו לספורט פנאי" (ראו: חוות דעת האושנר, עמוד 23 וה"ש 12).

לו כטענת ב"כ המבקשים, שהוראת הוויתור מכוונת כלפי שטחים שיועדו למטרה ציבורית כלשהי (לרבות בנייני ציבור ושצ"פ) – נפלא ממני מדוע לא נכתב כזאת במסמך הפרצלציה? העדרה של הוראה כאמור במסמך הפרצלציה מלמד, כי וויתור המנוחים על שטחים ציבוריים שנלקחו מתוך חלקה 73 ההיסטורית, מתייחס אך לשטחים שנועדו ליצירת שטחי פארק ונופש – כלשון הוראת הוויתור.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

בהינתן שחלקה 290 יועדה בתוכנית ההיסטורית הר/30, כמו גם בתוכנית הפרצלציה "לבניינים ציבוריים ושטחים ציבוריים חדשים" (ראו: חוות דעת האושנר, עמוד 6) – ברי כי הוראת הויתור שבמסמך הפרצלציה אינה מתייחסת לחלקה 290. נמצא, כי אין ממש בטענת המבקשים לפיה יש לפרש את הוראת הויתור כמתייחסת ל"ייעוד ציבורי" באשר הוא, בה בשעה שהיא מכוונת, על פי לשונה, אך לשטחי פארק ונופש.

51. זאת ועוד. התנהגות הצדדים לאחר אישורה של תוכנית החלוקה מלמדת, אף היא, כי המנוחים לא וויתרו על זכותם לקבלת פיצויים בגין חלקה 290. כזכור, חרף ייעודה של חלקה 290 בתשריט החלוקה ובמסמך הפרצלציה "למגרש ציבורי" (ראו מוצג במ/1), החלקה נרשמה בספרי המקרקעין בשם של המנוחים – זאת להבדיל מחלקת הדרך (291), אשר נרשמה על שמה של מדינת ישראל (ראו: נסח רישום היסטורי, נספח ג' לתובענה). אם אומנם, כטענת המשיבות, המנוחים וויתרו על זכותם לקבלת פיצויים בגין חלקה 290, הכיזד זה נרשמה החלקה על שם של המנוחים, עת נרשמה תוכנית החלוקה בספרי המקרקעין?

הגם שהמועצה, דאז, לא הייתה מוסמכת אותה עת להפקיע את שטח חלקה 290 – בהעדר הוראת הפקעה בתוכנית ההיסטורית – ניתן היה להעביר את הזכויות בחלקה על שמה של המועצה המקומית " ... באמצעות 'שטר מכר ללא תמורה' שנחתם הן בידי הבעלים והן בידי הרשות" (קמר 2013, בעמוד 148). העובדה שהמנוחים נמנעו מלחתום על שטר מכר על פיו תועבר החלקה לבעלות המועצה ללא תמורה – מלמדת, כמאה עדים, כי המנוחים לא וויתרו על זכותם לקבלת פיצויים עבור הפרשת החלקה למגרש ציבורי, במסגרת תוכנית הפרצלציה.

52. אני קובע, אפוא, לאור האמור והמקובץ לעיל כי הוראת הויתור שבמסמך הפרצלציה אינה מתייחסת לחלקה 290 – הן בשל כך שהיא מכוונת, על פי לשונה, לשטחי פארק ונופש ("recreation grounds"), והן בשל העובדה שהמנוחים נמנעו מלהעביר את שטח החלקה, לאחר ביצוע הפרצלציה, על שמה של המועצה המקומית במכר ללא תמורה.

53. לא נעלמה מעיני תהיית ב"כ המשיבות בסיכומיו, כי אין זה מתקבל על הדעת " ... שניתן ויתור לייעוד שאינו קיים ... וכי אין זה מסתבר " ... שניתן מסמך לגבי שטח שאינו קיים" (סעיף 34 לסיכומים).

אכן, הדעת נותנת כי אין אדם "משחית" חתימתו לשווא וברגיל חתימה על גבי מסמך משפטי, מצביעה על התחייבות כלשהי מצידו של החותם, או על וויתור של זכות העומדת לו.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

דא עקא, כי הוכח, בענייננו שמשמך הפרצלציה הינו טופס סטנדרטי עליו נדרשים לחתום בעלי מקרקעין אשר ביקשו לאשר תוכנית פרצלציה (ראו: מוצג במ/2, במסגרתו הוצגו כעשרה טפסים זהים לזה הנדון בענייננו).

בהינתן כי עסקינן בטופס סטנדרטי שנועד לשמש מגוון רחב של תוכניות פרצלציה, אין זה מן הנמנע כי המנוחים הוחתמו על מסמך הפרצלציה, עובר לאישורה של תוכנית החלוקה – הגם שלהוראת הוויתור המופיעה בו, אין כל רלוונטיות לייעודים שנקבעו בתוכנית הפרצלציה.

54. המורם מהאמור הוא, כי טענת המשיבות לדחיית התובענה מחמת וויתור של המנוחים על תשלום פיצויים בגין הפקעת חלקה 290 – דינה להידחות.

השבחת יתרת החלקה ההיסטורית

55. טענה נוספת שבפי המשיבות לשלילת זכותם של המבקשים לפיצויים הינה, כזכור – השבחת יתרת החלקה ההיסטורית (73) כתוצאה מאישורה של תוכנית החלוקה.

לשיטת המשיבות, אלמלא הסכימה הוועדה המקומית, דאז, לתוכנית החלוקה – חלקה 73 ההיסטורית הייתה נותרת עת רבה כחטיבת קרקע אחת, בלא כל אפשרות מעשית למימוש שטחי המגורים (חלקות 283-289) שבתחומה. אישור תוכנית החלוקה, כך הטענה, איפשר למנוחים מימוש מיידי של חלקות המגורים – אם באמצעות קבלת היתרים לבנייה עליהן, ואם על ידי מכירתן בנפרד כזמינות לבנייה מיידית.

אין אפוא ספק, כך למשיבות, כי תוכנית החלוקה השביחה את יתרת החלקה ההיסטורית באופן ניכר – כאשר שבח זה, שווה בערכו לגובה הפיצוי המגיע למנוחים, ככול המגיע, בגין הפקעת חלקה 290. בנסיבות אלה, כך הטענה, תביעת המבקשים לפיצויי הפקעה עבור החלקה – מהווה דרישה **לכפל פיצויי** ועל כן יש לדחותה.

עוד ובנוסף טענו המשיבות כי השימוש הציבורי שנעשה בחלקה 290 משך השנים, עוד קודם להפקעתה – יש אף בו כדי להשביח את יתרת החלקה ההיסטורית, כתוצאה מהקמת מבני ציבור בחלקה.

דין הטענה, על שתי חלופותיה, להידחות.

56. בסיכומיו טען ב"כ המשיבות כי " ... הפקעת חלקה 290, שיסודה בתוכנית ההיסטורית ובתב"ע החלוקה, השביחה ללא ספק את יתרת החלקה המקורית, שפוצלה ונותרה בידי המנוחים" (סעיף 47 לסיכומים).

דא עקא, כי לבד מאמירה בעלמא בדבר השבחת יתרת החלקה כאמור, לא הוכחה ההשבחה הנטענת ואין צריך לומר שלא הוכח שיעורה.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

בע"א 589/87 **משרד השיכון ואח' נ' הרצל בירנבוים ואח'**, פ"ד מט(1) 589, הועלתה טענה דומה לזו הנטענת בענייננו – לפיה יש לקזז מסכום הפיצויים המגיע למערערים, דשם, את ההשבחה שחלה על יתרת הקרקע שנותרה ברשותם כתוצאה מהתוכנית, שכן, כך נטען **"... התאפשרה בנייה על כל אחת מהחלקות"**. בית המשפט קמא (המחוזי) דחה את הטענה מן הטעם **"... שלא הוכח לפניו מה שיעור ההשבחה של הקרקע שנותרה בידי המערערים כתוצאה מהתוכנית..."**.

בית המשפט העליון נמנע מלהתערב במסקנת בית המשפט המחוזי בקובעו כך – **"משהוכחה זכאותם של המערערים לפיצוי בגין ההפקעה, עבר הנטל על כתפי המשיבות להוכחת שיעור ההשבחה של החלקות שנשארו בידם כתוצאה מהתוכנית. משלא עמדו המשיבות בנטל זה, אין הם יכולים לטעון לקיזוז כלשהו"** (שם, בעמוד 636).

ומהתאם להכא לנדון דידן. משבאנו לעיל לכלל מסקנה, כי המשיבות חבות בתשלום פיצויים עבור הפקעת חלקה 290, שומה היה עליהן להוכיח טענתן בדבר תשלום תמורה ואת שיעורה. ההשכילו המשיבות, בענייננו, להרים הנטל המוטל עליהם להוכחת ההשבחה הנטענת ושיעורה? מחומר הראיות עולה, כאמור, כי לא עלתה בידיהן כזאת. הפכתי פעם אחר פעם בחוות דעתו של השמאי אלירם ליפא, שהוגשה מטעם המשיבות, ולא מצאתי התייחסות כלשהי לשאלת השבחת יתרת החלקה ההיסטורית כתוצאה מאישורה של תוכנית הפרצלציה, וברי כי אין בה כדי להוכיח את שיעורה של ההשבחה, ככול שהייתה כזאת.

בסיכומי, השליך ב"כ המשיבות יהבו על עדותו של השמאי האושנר ממנה עולה, כך נטען, כי יתרה החלקה ההיסטורית הושבחה **"... באופן חד משמעי ורב משקל ..."**. דא עקא, כי השמאי האושנר לא התייחס בחוות דעתו, כמו גם בעדותו בבית המשפט, לשאלת השבחת יתרת החלקה ההיסטורית, כתוצאה מאישורה של תוכנית החלוקה – כנטען. וזו לשון עדותו: **"... בעלי הקרקע חתמו על תשריט החלוקה והתחייבו שלא לתבוע ... ההפקעה לא עברה את המותר אז, 25 אחוז, ובוודאי לא 40 אחוז. זה כמו חלקה רגילה שבעליה הפרישו לצורכי ציבור פחות ממה שניתן לקחת ללא תמורה, כך שלא מצאתי כל קיפוח או פגיעה ביחס לחלקות אחרות רגילות בקריטריונים של היום. עם זאת הם נשארו עם החלקה בבעלותם עד למועד ההפקעה"** (פרוטוקול, עמוד 26 שורות 24-30). ובהמשך העיד האושנר – **"אני מניח שביצעו את החלוקה כדי לאפשר הוצאת היתרי בנייה"** (שם, עמוד 27 שורה 7).

עיניינו הרואות, כי השמאי האושנר לא נשאל כלל לגבי השבחת יתרת החלקה ההיסטורית, וממילא אין בעדותו כדי להוכיח קיומה ושיעורה של ההשבחה הנטענת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

57. משכשלו המשיבות להוכיח טענתן בדבר השבחת יתרת החלקה ההיסטורית ואת שיעורה – אין מנוס מלדחות טענתן כי ניתנה למנוחים תמורה מספקת עבור הפקעת החלקה כתוצאה מאישורה של תוכנית הפרצלציה.

58. אוסיף עוד ואומר, בבחינת למעלה מן הצורך, כי אין בידי לקבל את טענת המשיבות בסיכומיהן לפיה אישורה של תוכנית הפרצלציה כשלעצמה מהווה " ... תמורה משמעותית וניכרת למנוחים ...".

אכן, אלמלא חולקה החלקה ההיסטורית, במסגרתה של תוכנית הפרצלציה, לחלקות נפרדות – לא ניתן היה לממש הבנייה בשטחי המגורים שבתחומה (חלקות 283-289) שכן " ... הועדה המקומית הייתה רשאית לסרב ליתן רישיון בנייה כל זמן שלא נתאשרה אותה פרצלציה" [סעיף 20(1) לפקודת בניין ערים, 1936].

דא עקא, שאין לראות בעצם אישורה של תוכנית הפרצלציה הטבה שניתנה על ידי המועצה, דאז, למנוחים בגין הפרשת חלקה 290 לצורכי ציבור. וכל כך למה? שכן – כטענת המבקשים בסיכומיהם – הייתה זו חובתה השלטונית של המועצה לאשר תוכנית הפרצלציה, עת זו תאמה את הייעודים שנקבעו בתוכנית המתאר ההיסטורית הר/30 (ראו: סעיפים 5.1 ו-5.2 בחוות דעת האושנר). לעניין זה קובע סעיף 20(1) הנ"ל כי "בעל נכס המצוי בתוך אזור שלגביו ניתן תוקף לתוכנית מקוצרת או לתוכנית מפורטת בהתאם להוראות פקודה זו, רשאי להגיש לועדה המקומית ... תוכנית פרצלציה לאותו נכס ...".

נמצא, כי המנוחים זכאים היו, על פי הדין דאז, להגיש תוכנית לחלוקתה של החלקה לחלקות נפרדות בהתאם לתב"ע ההיסטורית – כך שאין לראות באישורה של תוכנית הפרצלציה הטבה שניתנה למנוחים, בגין הפרשתה של חלקה 290 לצורכי ציבור.

59. הטענה בדבר מתן תמורה בגין הפקעת חלקה 290 (או הפרשתה לצורכי ציבור), בדמות השבחת יתרת החלקה ההיסטורית, כתוצאה מאישורה של תוכנית החלוקה – נדחית.

השיהוי בהגשת התובענה

60. כזכור, המשיבות טענו כי יש לדחות התובענה באיבה מחמת השיהוי הרב בהגשתה, זאת אף אם תוכח זכותם של המבקשים לפיצויים בגין הפקעת חלקה 290. מנגד, טענו המבקשים כי לא נתמלאו, בנסיבות מקרה דנן, התנאים הנדרשים לדחייתה של התביעה מחמת שיהוי, שעה שזו מוגשת בתוך תקופת ההתיישנות. בטרם אדון בטענות הצדדים לגופן, מן הראוי להקדים ולסקור את התנאים הנדרשים להחלתה של דוקטרינת השיהוי – בכל הנוגע לתביעה אזרחית, המוגשת טרם חלוף תקופת ההתיישנות הסטוטורית שנקבעה להגשתה.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

61. כידוע לכל, חוק ההתיישנות, התשי"ח-1958 (להלן: "חוק ההתיישנות"), הקובע תקופת התיישנות סטטוטורית לתביעות מסוגים שונים – אינו שולל את סמכותו של בית המשפט לדחות תביעה מחמת שיהוי בהגשתה (סעיף 27 לחוק ההתיישנות). עם זאת נפסק כי "קבלת טענת שיהוי משפיעה על זכויותיהם הדיוניות של הצדדים למחלוקת והיא חוסמת את דרכם להוכיח את זכותם לסעד משפטי על פגיעה בזכויותיהם, ובכלל זה פגיעה בזכויות יסוד מהותיות. נוכח ההשלכות הנובעות מקבלת טענת שיהוי התנאים לקבלתה הם מטבע הדברים מחמירים, ונסיבות החלתה נדירות, וקו זה מאפיין את הפסיקה בנושא זה לאורך שנים" [ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ החיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, פ"ד נ"ז(5) 433 (2003), בעמוד 445; להלן: "עניין תלמוד תורה"].

בהינתן כזאת, נקבע כי הנטל המוטל על הטוען לסילוק תביעה מחמת שיהוי הוא "כבד ורב..." וכי דחייתה של תביעה אזורחית מחמת שיהוי בהגשתה, תיעשה אך במקרים חריגים, בהם הוכיח הנתבע – לבד מההשתהות בהגשת התביעה – קיומם של שני תנאים נוספים: (1) כי השיהוי, בנסיבות המקרה, מבטא ויתור על זכות התביעה לתובע; (2) כי עקב השיהוי בהגשת התביעה הורע מצבו של הנתבע [עניין תלמוד תורה, לעיל, בעמוד 446; ע"א 5574/09 קזל נ' קרן קיימת לישראל (פורסם בנבו 16/11/11) (להלן: "עניין קזל"); ע"א 2950/07 סולימאן נ' מדינת ישראל – מינהל מקרקעי ישראל (פורסם בנבו) בפסקה 33 (26/10/09) (להלן: "עניין סולימאן"); ע"א 1559/99 צימבלר נ' תורגמן, פ"ד נ"ז(5) 49, בעמודים 69-75 (2003) (להלן: "עניין צימבלר")].

תנאי נוסף הנזכר בפסקה בהקשר זה, עניינו בהתנהלות חסרת תום לב מצד המשתהה בהגשת התביעה (עניין תלמוד תורה, לעיל, בעמוד 446; עניין סולימאן, שם).

הפסיקה קובעת כי אף בהתקיים התנאים האמורים, לבית המשפט מסור שיקול דעת באשר למשמעות שיש להעניק לטענת השיהוי בכל מקרה ומקרה לפי נסיבותיו והאם יש מקום לקבל את טענת השיהוי בנסיבות המקרה הספציפי שלפניו (עניין קזל, בפסקה 23 לפסק הדין). בהקשר זה על בית המשפט להביא בחשבון, בין היתר, את "האינטרסים ההדדיים של בעלי הדין ואת מאזן הנזקים ביניהם. כן נשקלת מהות התביעה והסעד המבוקש במסגרתה, אותם מבקשים הנתבעים לדחות מחמת שיהוי" [ע"א 2576/03 וינברג נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים (פורסם בנבו) פסקה 19 (21/2/07)].

62. בהתקיים התנאים דלעיל, חלה דוקטרינת השיהוי גם בתביעות לפיצויי הפקעה. בדנ"א 1595/06 בעניין ארידור (פסק הדין מיום 21/3/13) דן בית המשפט העליון בהרחבה בשאלת התיישנותה של תביעה לפיצויי הפקעה. עמדת הרוב קבעה כי דינה של תביעה לפיצויי הפקעה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

הוא כדין כל תביעה כספית אחרת מבחינת תקופת ההתיישנות וכי "עילת התביעה בגין פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 נולדת, לכל המאוחר, במועד בו תפסה הרשות חזקה במקרקעין" (לעיל, פסקאות 7,8 לחוות דעת הנשיא א. גרוניס). עם זאת, נקבע כי בשל אי הבהירות בנוגע למצב המשפטי, הלכת ארידור תיכנס לתוקף רק בתום 3 שנים ממועד מתן פסק הדין כך ש"ביחס לתביעות שתוגשנה בתקופה זו ... לא תתקבלנה טענות של התיישנות התביעה לפי חוק ההתיישנות". קרי: תביעה לפיצויים שתוגש לאחר יום 21/3/16 תסולק על הסף מחמת התיישנות, ככול שחלפה תקופת ההתיישנות (7 שנים) ממועד תפיסת החזקה במקרקעין המופקעים.

הוסיף בית המשפט בעניין ארידור וקבע כי אין באמור בפסק הדין " ... כדי למנוע העלאת טענת שיהוי על ידי הנתבעים" (פסקה 11 לחוות דעתו של הנשיא גרוניס).

עם זאת נקבע, כי טענת שיהוי מצד הרשות המינהלית תתקבל " ... באופן השולל למעשה את פיצויי הפקעה, רק במקרים חריגים בהם הוכח כי הרשות שינתה את מצבה לרעה ..." [פסקה 52 לחוות דעת המשנה לנשיא (כתוארה אז) מ' נאור (ההדגשות במקור – ח.ט.)].

63. האומנם מקרה דנן נמנה על אותם מקרים חריגים ונדירים שבהם יש לדחות את התובענה מחמת שיהוי בהגשתה, הגם שזו הוגשה בתוך תקופת ההתיישנות? - איני סבור כך. מצאתי כי המשיבות לא הרימו את הנטל המוטל עליהם להוכיח התקיימותם של התנאים המחמירים הנדרשים על מנת לקומם טענת שיהוי בנדון דידן. ובמה דברים אמורים.

זניחת זכות התביעה לפיצויים – האומנם?

64. תחילה יש להסיר מן הדרך את טענת המשיבות לפיה יש לחשב את תקופת השיהוי ממועד קביעת הייעוד של חלקה 290 בתוכנית ההיסטורית ובתוכנית החלוקה וכאילו עסקינן בשיהוי של למעלה מ-65 שנים. לא ידעתי, בכל הכבוד, מהו הבסיס המשפטי לטענה זו. הבהרנו לעיל, כי זכותו המטריאלית של הנפקע לפיצויים מתגבשת ביום פרסומה של הודעת ההפקעה ברשומות, זאת להבדיל מהזכות לקבלתם – המתגבשת עם מסירת החזקה לרשות המפקיעה (קמר 2013, בעמ' 622 ובה"ש 109).

נמצא, כי עילת התביעה לקבלת פיצויי הפקעה עומדת לנפקע רק לאחר שהרשות תפסה חזקה במקרקעין אשר ננקטו לגביהם הליכי הפקעה (פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות).

ברי לכל, כי תחילת המרוץ למניית תקופת השיהוי הינו המועד בו מתגבשת עילת התביעה – כמתחייב מסעיף 6 לחוק ההתיישנות, החל גם על דוקטרינת השיהוי. בנסיבות אלה, נפלאות ממני טענת ב"כ המלומד של המשיבות בסיכומיו, כי ההפקעה בוצעה הלכה למעשה על פי התוכנית ההיסטורית ותוכנית החלוקה. בכל הכבוד, ייעודה הציבורי של החלקה בתוכניות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

הנ"ל, אינו "מעשה" הפקעה כלל ועיקר, שכן עד שלא ננקטו הליכי הפקעה, אין מוקנות לוועדה המקומית או לרשות המקומית כל זכויות במקרקעין" (קמר 2013, בעמ' 136 והאסמכאות בה"ש 172).

נמצא, בענייננו, כי עילת התביעה לפיצויים בגין החלקה, קמה למנוחים לכל המוקדם במועד בו נתפסה החזקה בחלקה על ידי המשיבות **לאחר ביצוע ההפקעה** בפועל לכשפורסמה הודעת ההפקעה בשנת 1982 (12/12/82; נספח ד' לתובענה).

אף אם יונח, כי הקמתו של המבנה על החלקה, ששימש את "מכבי הצעיר" כמועדון ספורט, לא נעשה על דעת המנוח ובהסכמתו כנטען ע"י המבקשים (פרוטוקול עמוד 10 שורות 1-3; עמוד 14 שורות 9-11) – ברי כי שימוש זה נעשה שלא כדין ובהעדר זכות חוקית, שכן כל זמן שהחלקה לא הופקעה בפועל, המשיבות לא היו זכאיות לתפוס בה חזקה.

65. המשיבות טוענות בסיכומיהן (כמו גם בתשובתן לתובענה) כי המנוחים השתהו בהגשת תביעתן, למצער, תקופה של למעלה מ-30 שנה, למן המועד בו נתבצעה הפקעת החלקה בפועל – ודי בשיהוי משך פרק זמן זה, כך למשיבות, כדי ללמד על זניחתה של התביעה וויתור על זכותם לפיצויים.

אכן, השתהות בהגשת התביעה לתקופה כה ארוכה ("שנות דור"), יכול ותצביע על כי המנוחים זנחו את זכות התביעה לפיצויים, שעמדה להם.

דא עקא, שהמשיבות לא השכילו להוכיח כי המנוחים ידעו על דבר ההפקעה במועד פרסום הודעת ההפקעה או במועד מאוחר לפרסומה, טרם פטירתם.

את יתדות טענתן בדבר ידיעת המנוחים על הפקעת החלקה, סמכו המשיבות על מכתבים מהימים 25/10/82 ו-21/6/83 (נספח 10 לכתב התשובה) – מהם עולה, כך נטען, כי הודע למנוחים "בזמן אמת" על פרסום הודעת ההפקעה והודעת ההקנייה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

דא עקא, כי בחקירתו הנגדית של מר בן יעקב – המצהיר מטעם המשיבות (תצהיר מיום 10/11/13, נ/2) - נתברר כי המכתבים הנ"ל לא נשלחו בדואר רשום כנדרש (פרוטוקול עמוד 21 שורה 3). משנשאל מר בן יעקב על ידי בית המשפט הכיצד ניתן לידע כי מכתבים אלה נמסרו לידי המנוחים, הלה השיב: "אין זה כאן עלי. נמציא את זה" (שם, שורה 7). בעקבות הצהרתו של מר בן יעקב כי "לפי המסמכים שנמצאים בתיקים זה הגיע", הצהיר ב"כ המשיבות כדברים האלה: "אני אמציא את המסמך המתייחס למכתבים נספח 10 לכתב התשובה, ממנו עולה שאכן המכתבים נמסרו לממוענים" (שם, שורות 12,13).

חרף המוצהר, עד לכתובת שורות אלה לא המציאו המשיבות את "המסמך" המצביע – כמוצהר - כי אומנם המכתבים, שבמסגרתם הודע למנוחים על דבר ההפקעה, אכן הגיעו לידי המנוחים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

בנסיבות אלה ברי, כי טענת המשיבות בדבר ידיעת המנוחים על הפקעה אין לה על מה שתסמוך – שכן מי לכפינו יתקע כי המכתבים אכן נשלחו, ואם כן, אין בנמצא אסמכתא כלשהי כי הם נמסרו לממוענים, קרי למנוחים.
נמצא, כי המשיבות כשלו בהוכחת טענתן, בדבר ידיעת המנוחים על הפקעת החלקה – לא "בזמן אמת" כנטען, ולא בזמן כלשהו טרם פטירתם.

66. זאת ועוד זאת, הגם שאי מסירת הודעת ההפקעה לנפקע, כמתחייב מסעיף 15(1) לפקודת הקרקעות, אינה מאיינת את הליך ההפקעה (נמדר 2011, בעמוד 284 והאסמכתא בה"ש 143) – ברם יש לאי מילוי החובה האמורה, כדי להשליך, בין היתר, על תחילת מרוץ ההתיישנות של התביעה לפיצויים, וממילא גם על מועד תחילת השיהוי בהגשת התביעה לפיצויים.
וכך נקבע בע"א 813/03 עיריית נצרת נ' גי.בי. טורס בע"מ, פ"ד נח (5) 664: " ... משלא נתמלאו בענייננו הדרישה השנייה והשלישית בסעיף 5 לפקודה, ומשלא הודע למשיבה בפועל דבר ההפקעה, חל סעיף 8 לחוק ההתיישנות, ותקופת ההתיישנות החלה רק בשנת 1995, עת גילתה המשיבה כי החלקה הופקעה. בנסיבות אלה אף אין לומר שחלה ידיעה קונסטרוקטיבית של המשיבה אודות ההפקעה מכוח פרסום ברשומות, שכן המחוקק קבע שרק בהתמלא שלושת התנאים האמורים בסעיף 5 ניתנת הודעה כדין" (שם, בעמוד 669, וראו גם נמדר 2011, בעמוד 672).

אמור מעתה, משלא השכילו המשיבות להוכיח כי מילאו אחר חובתן למסירת הודעת ההפקעה לידי המנוחים – יש תחולה להוראת סעיף 8 לחוק ההתיישנות (החל, כאמור, גם על דוקטרינת השיהוי), כך שהמרוץ למניית תקופת השיהוי, יחל רק במועד שנודע למנוחים או למבקשים דבר הפקעת החלקה.

ברי, וכפועל יוצא, כי כל זמן שלא נודע למנוחים או למבקשים כי החלקה הופקעה, דין הטענה, בדבר ויתור או זניחת זכות התביעה לפיצויים, להידחות – שכן בהעדר "ידיעה" על ההפקעה ויתור על "זכויות" מניין?

67. בהעדרה של ראייה פוזיטיבית בדבר המועד בו נודע למנוחים ולמבקשים על הפקעת חלקה 290 – ביקשו המשיבות בסיכומיהן להבנות, לעניין זה, מהנטען בתצהירו של המבקש 6 מר סורפין (לעיל ולהלן: "סורפין") ומחקירותיהם של המצהירים מטעם המבקשים – המצביעים, כך הטענה, על "ידיעה" בדבר ההפקעה, כמו גם על ויתור וזניחת זכות התביעה לפיצויים.

דא עקא, כך מצאתי, שאין בתצהירו של מר סורפין ועדותו, כמו גם בעדותם של המצהירים האחרים, כדי להוכיח את טענת המשיבות, לפיה המנוחים או המבקשים זנחו את זכותם לפיצויים.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

לא למותר יהא לשוב ולהזכיר כי הטענה בדבר זניחת זכות תביעה תתקבל רק אם יוכח "מצג ברור מצד התובע על אודות ויתור או מחילה מצידו על זכות התביעה [...]. טענה בדבר ויתור או מחילה על זכות תביעה מחייבת רמת הוכחה נכבדה על ידי הטוען לה" (עניין תלמוד תורה, בעמוד 446). ובמה דברים אמורים.

68. טוענות המשיבות בסיכומיהן, כי מסעיף 6 לתצהירו של סורפין עולה שהמנוחים ידעו על ההפקעה "בזמן אמת", אולם נמנעו מלהגיש תביעה לפיכיים בשל "סיטואציות החיים הקשות שבהן היו נתונים אבי ודודתי המנוחים בעת ההפקעה ובשנים שלאחריהן ...". אכן, כך לכאורה ניתן להסיק מהאמור בסעיף 6 לתצהיר סורפין. אלא מאי? שבעדותו בבית המשפט עמד סורפין על דעתו, באופן נחרץ, כי לא הוא ולא אביו המנוח ידעו על הפקעה. וזה לשון עדותו בתשובותיו לשאלות בית המשפט: "אבא לא ידע שהייתה הפקעה. בפירוש לא ידע. ש.ת. אתה לא ידעת אבל לפי סעיף 6 אביך ידע ... גם אבי לא ידע. טעיתי פה בניסוח. אני בטוח שהוא לא ידע. אילו ידע היה אומר ליי" (עמוד 12 שורות 29-21).

משהכחיש מר סורפין את דבר הידיעה על ההפקעה ובהעדר ראייה לסתור – לא ניתן לקבוע באופן ברור וחד משמעי כי אומנם המנוחים ידעו על ההפקעה, כנטען. לא בכדי, טענו המשיבות בסיכומיהן כך: "האם ההורים – המנוחים ידעו על ההפקעה? יש להניח שכן. האם סברו שלא מגיע להם פיצויים – יש להניח שכן. האם זנחו, מחמת העדר עילה, את הגשת התובענה? יש להניח שכן" (סעיף 26.5 לסיכומים) (ההדגשות במקור – ח.ט.).

בכל הכבוד, אין די "בהנחות" או "בהשערות" על מנת לבסס טענה בדבר קיומו של שיהוי כמו גם על ויתור או מחילה על זכות תביעה. על המשיבות מוטל להוכיח באופן ברור וחד משמעי על ויתור כאמור – נטל שלא עמדו בו.

69. טענת המשיבות בסיכומיהן כי "מר סורפין, ככול הנראה, ידע על ההפקעה לכל המאוחר בשנת 2000 ...". אף היא נשענת על השערות גרידא, הנשענות על ציטוטים חלקיים ומגמתיים מעדותו.

מניין הסיקו המשיבות על "ידיעת" מר סורפין על ההפקעה בשנת 2000? ההסבר למסקנה זו מצוי בסעיף 26.3 לסיכומיהן בו נטען כך: "מר סורפין אישר כי לקראת סוף שנת 2000 בדק בעירייה וראה היתרי בנייה, אבל לא התעניין לגבי חלקת המריבה" (עמוד 10 שורות 23-21).

מר סורפין אישר, כי היה במקום בו היו כל הנתונים לגבי הקרקע (בשנת 2000), ראה את חתימות אביו והדודה (על תוכנית החלוקה ומסמך הפרצלציה) – "אך לא נכנס לזה" (עמוד 10 שורות 31,32).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

בכל הכבוד, עדות מר סורפין עליה מבססות המשיבות טענתן – אינה מתייחסת כלל ועיקר לחלקה 290, אלא לחלקה אחרת בה היה בנוי, בעבר, בית החרושת – אותו ניהל המנוח עם שותפו.

וכך העיד סורפין: **"הלכתי לעירייה בשנות ה-2000 ... התעניינתי לדעת למה על החלקה שבנו את בית החרושת בנו בנייני ציבור. על החלקה שאנו מדברים לא התעניינתי"** (עמוד 10 שורות 21-23). ולשאלת בית המשפט השיב סורפין: **"ידעתי ששם היה מבנה תעשייה ... היה שם אישור של העירייה מהמחלקה להיתרי בנייה שנתנו אישור ואין מה לעשות עם זה"** (שם, שורות 26-28).

אין אפוא בסיס לטענת המשיבות כאילו מר סורפין אישר שלא התעניין לגבי חלקה 290 בשל כך שזנח את זכות התביעה לגביה. כל שהעיד הוא שביקרו, באותה עת בעירייה, היה לשם בירור מצבה של החלקה עליה היה בנוי בית החרושת, והוא לא נועד לצורך בדיקת מצבה של חלקת המריבה.

זאת ועוד, טענת המשיבות כאילו אישר מר סורפין בעדותו כי במסגרת ביקורו בעירייה **"... ראה חתימות אביו ודודתו על תוכנית החלוקה ומסמך הפרצלציה – אך לא נכנס לזה"** – מהווה עיוות מוחלט של עדותו. עיון בפרוטוקול מלמד כי מר סורפין לא אישר מעולם כי ראה במועד ביקורו את תוכנית החלוקה ומסמך הפרצלציה, וממילא לא ראה את חתימות אביו ודודתו עליהם. עסקינן אפוא בציטוט חלקי ומגמתי מהפרוטוקול תוך הוצאת הדברים מהקשרם – דבר הפסול מעיקרו.

נמצא, כי אין ממש בטענת המשיבות בסיכומיהן כאילו הוכח שמר סורפין ידע או היה עליו לדעת על דבר ההפקעה – עת ביקר במשרדי העירייה בשנת 2000.

70. **"ראייה"** נוספת לויתור המנוח על פיצויים בגין החלקה, **"מוצאות"** המשיבות בעובדה שמר סורפין **"... מימן ייצוג משפטי לאביו בכל הקשור לסיכסוך שבינו לבין שותפו לעסקים, אך נמנע מלמנות ו/או מלממן ייצוג משפטי בעניין חלקת המריבה. שכן ידוע באופן ברור, כי לאביו אין עניין בחלקת המכירה ואביו לא סבר, שמגיע לו פיצוי כלשהו"** (סעיף 26.4 לסיכומים).

אודה ולא אבוש, לא הבינותי על סמך מה נטען כזאת, ומניין הסיקו המשיבות כי הימנעות סורפין **"לממן ייצוג משפטי בעניין חלקת המריבה"** – מלמדת על זניחה וחוסר עניין בחלקה 290. אדרבה, לו היה יודע מר סורפין או אביו המנוח, אותה עת, כי החלקה הופקעה, הדעת נותנת כי היה מגיש תביעה לקבלת פיצויים בגין הפקעתה, ומהכספים שיתקבלו היה מממן את ההליך המשפטי – שהתנהל כנגד שותפו של אביו בבית החרושת.

הימנעותם מעשות כן, היא הנותנת כי לא הוא ולא אביו המנוח ידעו על דבר ההפקעה וכדבריו: **"... אז לא ידענו על ההפקעה"** (עמוד 12 בשורה 27).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

71. מהאמור והמקובץ לעיל עולה כי המשיבות לא השכילו להוכיח – בוודאי לא ברמת ההוכחה הנדרשת – המועד בו נודע למנוחים או למבקשים דבר ההפקעה. בהעדרה של ראייה לסתור, אין מנוס מלקבל את טענת המבקש 6 בתצהירו (ת/2) לפיה " **רק זמן מה לאחר פטירתה של דודתי המנוחה דבורה גולדשטיין ז"ל בשנת 2003 נודע לנו באקראי, שהחלקה הופקעה**" (סעיף 7 לת/2).

בהינתן כי ביום 18/12/05 הגישו המבקשים עתירה מינהלית לביטולה של ההפקעה, מחמת שיהוי במימוש הייעוד הציבורי – אשר נמחקה ביוזמת המבקשים, כאמור, ביום 13/12/10 – ברי כי לא עסקינן בתקופת שיהוי המצדיקה שלילת זכותם של המנוחים (והמבקשים כירשיהם) לפיצויים בגין הפקעת החלקה, שהינה כידוע " **... זכות יסוד מן המעלה הראשונה**" (עניין ארידור, פסקה 1 לחוות הדעת, השופט פוגלמן).

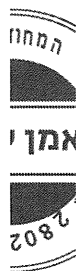
לא למותר יהא לציין, כי עת רבה טרם מחיקתה של העתירה המינהלית, שיגר ב"כ המבקשים מכתב מיום 23/4/07 – במסגרתו נדרשה העירייה לשלם למבקשים פיצויי הפקעה בגין החלקה, אך דרישה זו לא זכתה להתייחסות. בנסיבות אלה, כך אני סבור, אין להלום את טענת המשיבות בדבר ויתור המבקשים (כמו גם המנוחים) על זכות התביעה לפיצויים וזניחתה.

שינוי לרעה במצבן של המשיבות

72. התנאי השני הדרוש על מנת לקומם טענת שיהוי הינו, כזכור, שינוי במצבו של הנתבע לרעה עקב השיהוי בהגשת התביעה. בענייננו טענו המשיבות, כי נוכח השיהוי הכבד בהגשת התביעה נגרם להן נזק ראייתי משמעותי המורכב " **... מהעדר מסמכים נדרשים, הסתלקותם מהעולם הזה של עדים רבים ברשות, והסתלקותם של המנוחים, אשר אין ספק אם היו בחיים, היו נחקרים, ומחקירתם היה מתברר כי כל הנטען לעיל ובתשובה הינו נכון לחלוטין**" (סעיף 7.3 לתשובת המשיבות לתגובת המבקשים).

לטענת המשיבות, נוכח חלוף השנים הרבות למן מועד פרסום הודעת ההפקעה ועד להגשת התביעה (למעלה מ-30 שנה) קמה חזקה " **... לפיה חלוף הזמן גרם לרשות המפקיעה נזק ראייתי**" (עניין ארידור, לעיל, פסקה 59).

המשיבות הטעימו בסיכומיהן, כי הגשת התביעה רק לאחר שהמנוחים הלכו לבית עולמם מסכלת את זכותן לחקור את המנוחים – אשר, ללא ספק, היו מעידים כי " **... הם יזמו את תוכנית החלוקה, כי הם קיבלו את התמורה המלאה וכי הם ויתרו על כל טענה לפיצוי**" (סעיף 21 לסיכומים).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

המשיבות הוסיפו וטענו, לראשונה בסיכומיהן, כי מצבם הורע עקב השיהוי " ... שכן לא תכננו כל תשלומים מסוג זה ... " וכי " הרשות לא נערכה ולא סברה שעליה להיערך לתשלום פיצויים בגין ההפקעה שתמורתה שלומה בתוכנית החלוקה ... " (סעיפים 23.1, 23.3 לסיכומים, בהתאמה).

73. בטרם נבחן את טענת המשיבות בדבר הנזק הראייתי שנגרם להן כתוצאה מהשיהוי הנטען, יש להסיר מדרכנו את טענתן לפיה עומדת להן החזקה שנקבעה בפסק הדין בעניין ארידור לעניין הנזק הראייתי.

אכן בעניין ארידור נקבע כי " חלוף תקופת דור של עשרים וחמש שנים, ממועד פרסום ההודעה אודות ההפקעה ועד הגשת תביעת פיצויי הפקעה, מקים חזקה לפיה חלוף הזמן גרם לרשות המפקיעה נזק ראייתי ".

דא עקא כי חזקה זו, כך אני מוצא, אינה חלה בענייננו.

ראשית, מסופקני, האם החזקה שנקבעה בעניין ארידור – המתייחסת להפקעה שנעשתה מכוח פקודת הקרקעות – חלה גם במקרה של הפקעה שקדמו לה הליכי תכנון לפי חוק התו"ב. ספק זה מתעורר, נוכח תקופת ההתיישנות של 25 שנים שנקבעה בתיקון מספר 3 לפקודת הקרקעות (סעיפים 14 ד ו-27(ב)(2)) ביחס לזכות ההשבה של המקרקעין המופקעים, אף שייעודם שונה לייעוד שאיננו ציבורי. דא עקא, כי תקופת התיישנות זו אינה חלה בהפקעה לפי חוק התו"ב, כאמור בסעיף 190(א)(6) לחוק (ראו: קמר 2013 עמוד 403 ה"ש 1, ובעמוד 408).

שנית וזה העיקר, קבענו לעיל, בהעדר ראייה לסתור, כי דבר ההפקעה של החלקה לא הודע למנוחים כנדרש על פי הדין וכי המועד שבו נודע למבקשים על ההפקעה היה בשלהי שנת 2003. מכאן, שאין למנות את תקופת השיהוי ממועד פרסום הודעת ההפקעה (1982), אלא מהמועד בו נודע למבקשים דבר ההפקעה.

ברי, כי ממועד זה לא " חלף תקופת דור של עשרים וחמש שנים ... ", כך שהחזקה האמורה אינה חלה בנסיבותיו של מקרה דנן.

נפנה עתה לנזק הראייתי הנטען על ידי המשיבות.

74. המשיבות טוענות, כזכור, כי הן שינו את מצבן לרעה בעטיו של השיהוי בגין העדרם של " ... מסמכים נדרשים והסתלקותם מהעולם הזה של עדים רבים, ברשות ".

טענה זו, בדבר הקושי לאתר " מסמכים רלוונטיים מן העבר ", נטענה בעלמא בלא לציין מה הם אותם מסמכים שהגשתם נמנעה בגין השיהוי, הנטען, וכיצד הינם רלבנטיים להכרעה בשאלות השנויות במחלוקת בתביעה דנא.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

זאת, יש לזכור, כי על המשיבות הנטל להוכיח כי שינו את מצבן לרעה בשל השיהוי, כך שאין די בהעלאת הטענה בדבר הקושי באיתור תיעוד רלוונטי לתביעה. לא זו אף זו, ניתן היה לצפות מהמשיבות כי טענה זו תגובה, למצער, בתצהיר שהוגש מטעמן.

אולם, למרבה הפליאה אין בתצהירו של מר בן יעקב כל התייחסות לטענה בדבר קשיים באיתור מסמכים. במיוחד אמורים הדברים נוכח המסמכים, משנות ה-40 של המאה הקודמת, אשר צורפו לתצהירו של בן יעקב (תוכנית החלוקה ומסמך הפרצלציה) – לאמור: אין ולא היה קושי לאתר מסמכים נושנים הרלוונטיים לתובענה.

גם הטענה בדבר "הסתלקותם מהעולם הזה של עדים..." נטענה על דרך הסתם, מבלי להצביע על מיהות העדים שעדותם נדרשת להדיפת טענות המבקשים, ומה היה תוכן עדותם, אילו הם היו עדיין בין החיים.

יתר על כן, במהלך חקירתו של מר בן יעקב נתברר כי מנהלת מחלקת הנכסים, דאז הגב' שושנה בינו, עודנה בין החיים – כך שלא היה קושי לזמנה לעדות, הגם שזו פרשה מעבודתה בעירייה. כך גם לא ניתן הסבר, מניח את הדעת, מדוע לא הוגש תצהיר על ידי עוה"ד י. גלאור אשר ייצג בזמנו את הרשות. מר בן יעקב נדרש לעניין זה והשיב "אינני יודע מדוע הוא לא נתן תצהיר (פרוטוקול עמ' 20 שו' 27).

נמצא, כי הטענה בדבר נזק ראייתי שנגרם למשיבות, בגין העדרם של מסמכים ועדים רלוונטיים – אינה יכולה לעמוד.

75. טענת המשיבות על הרעה במצבן עקב השיהוי, בשל כך שלא נערכו לתשלום פיצויים בעד ההפקעה – אף היא דינה להידחות.

ראשית, עסקינן בטענה שהועלתה לראשונה בסיכומי טענותיהן של המשיבות וזכרה לא בא בכתב התשובה, כמו גם בתשובתן לתגובות המבקשים. בנסיבות אלה עסקינן בהרחבת חזית אסורה, כך שדינה להידחות – באיבה.

שנית, המשיבות אינן יכולות להישמע בטענה זו אף לגופה – שכן מחובתן היה להיערך מבעוד מועד, טרם הפקעת החלקה לכיסוי תקציבי לתשלום פיצוי בגין ההפקעה, ומשלא עשו כן אין להן להלין אלא על עצמן.

לא למותר יהא לציין בהקשר זה כי הגם שהעדר " ... כיסוי תקציבי לתשלום פיצויי ההפקעה איננו פוגם בתוקפה של ההפקעה ואיננו מהווה תנאי לה..." אך מאידך " ... העדר תקציב שכזה, גם איננו מהווה הגנה מפני אי תשלום פיצויים בתביעה שבעלי המקרקעין יגישו כנגד הרשות" (נמדר 2001, בעמ' 596).

נוכח החובה הסטטוטורית לתשלום פיצויי הפקעה לנפקע, בהעדר תחולה להוראות הפטור מתשלום פיצויים – שומה היה על המשיבות להיערך לתשלום ולמצער להפקיד בקופתם או בקופת בית המשפט כספים שיספיקו לתשלום הפיצויים (ראו סעיף 16 לפקודת הקרקעות).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

76. אשר לנוק הראייתי הנטען, בכך שנמנעה מהמשיבות האפשרות לחקור את המנוחים, עקב הגשת התובענה לפיצויים רק לאחר פטירתם – טענה זו יש בה ממש וראויה היא להישמע. הגם שאין מי שלכפינו יתקע כי מחקירת המנוחים, לו היו בין החיים במועד הגשת התביעה, היה מתברר כי "... הם קיבלו את התמורה המלאה וכי הם ויתרו על כל טענה לפיצוי", כטענת המשיבות – הרי שיכול כי אומנם כך היו מעידים. מכאן, שיש צדק בטענת המשיבות כי הן שינו את מצבן לרעה עקב השיהוי בהגשת התביעה, רק לאחר פטירתם של המנוחים. חרף האמור, אין בידי לקבל את טענת השיהוי באופן שיצדיק סילוקה של התביעה על הסף מחמת ההשתהות בהגשתה. וכל כך למה? שכן לא מצאתי שהגשת התביעה על ידי המבקשת רק לאחר פטירת המנוחים, נבעה מהתנהגות פסולה של המבקשים או העדר תום לב מצידם – כנדרש בהלכה הפסוקה (ראו: עניין תלמוד תורה, לעיל, בעמ' 446).

קבענו לעיל, בהעדר ראייה לסתור, כי דבר ההפקעה נודע למבקשים רק בשנת 2003, לאחר הסתלקות המנוחים לבית עולמם – כך שלא ניתן לקבוע כי הם נמנעו בחוסר תום לב, מלהגיש התביעה לפיצויים רק לאחר פטירת מורישיהם, המנוחים.

77. לאור האמור והמקובץ לעיל אני מוצא לדחות את עתירת המשיבות לסילוק התביעה על הסף, מחמת שיהוי בהגשתה.

שיעור הפיצויים – תשלום מהמ"ר הראשון - האומנם?

78. משבאנו לעיל לכלל מסקנה כי את שיעור ההפקעה יש לקבוע בהתייחס לחלקה 290 לבדה ולא בהתייחס לחלקה 73 ההיסטורית יש לקבוע, **לכאורה**, כי אין תחולה להוראות הפטור הקבועה בסעיף 190(א) (1) לחוק התו"ב (40% משטח החלקה).

הטעם לכך הוא, שמקום בו הופקעה חלקה בשלמותה, כבמקרה דנן, אין להתיר הפחתת האחוז המותר בניכוי, כמתחייב מההלכה שנקבעה בעניין הולצמן (ע"א 5546/97 לעיל). נמצא, כך לכאורה, כי המבקשים זכאים (תחת מורישיהם) לפיצויי הפקעה בגין מלוא שטחה של חלקה 290, בלא הפקעת הסכום המותר להפקעה ללא תשלום.

אמרנו לכאורה ולא בכדי, שכן מצאתי כי אין להחיל את **הלכת הולצמן** על מקרה דנן. ובמה הדברים אמורים.

79. כידוע לכל, בטרם ניתן פסק הדין בעניין הולצמן (12/6/01) שלטה בכיפה ההלכה הקודמת (ע"א 377/79 פייצר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, פ"ד לה (3) 645 (21/5/81) להלן: "**הלכת פייצר**"), לפיה הוראות הפטור לתשלום פיצויים, חלות גם במקרה של הפקעת חלקה בשלמותה. בפרשת **הולצמן** שונתה הלכת פייצר מיסודה. נקבע, כי אין לפרש את הוראת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

הפטור שבחוק התו"ב, באופן המתיר תשלום פיצוי בשיעור של 60%, בלבד מערכה של חלקה המופקעת בשלמותה.

הלכת הולצמן הינה, אפוא, הלכה שיפוטית חדשה, המשנה את ההלכה הקודמת של בית המשפט העליון בעניין פייצר. נשאלת אפוא השאלה האם יש להחיל את הלכת הולצמן – בהיותה הלכה שיפוטית חדשה הסותרת את זו שקדמה לה – באופן רטרואקטיבי, גם על הפקעות שמועדן קדמו למועד פסק הדין בעניין הולצמן?

פסק הדין בעניין הולצמן שותק, באשר לתחולתה בזמן של ההלכה שנקבעה בו, כך שלכאורה תחולתה הינה גם למפרע (תחולה רטרואקטיבית) – זאת נוכח ההלכה בעניין **סולל בונה** [רע"א 8925/04 **סולל בונה בניין ותשתיות בע"מ נ' עזבון המנוח אחמד עבד אלחמיד ז"ל**, פ"ד סא (1) 126 (2006)] לפיה, ככלל, הלכה שיפוטית חדשה הינה בעלת תוקף פרוספקטיבי (תחולה לעתיד) ורטרואקטיבי (תחולה בעבר) על עניינים תלויים ועומדים.

דא עקא, שבפסק הדין בעניין אסלן (ע"א 3819/01 **מדינת ישראל נ' אסלן** [פורסם בנבו] 27.12.04), נמנע בית המשפט מלהחיל את הלכת הולצמן באופן רטרואקטיבי בקובעו (הנשיא א' ברק, בדעת הרוב) כי **"נוכח מסקנתי כי מבחינה עניינית אין תחולה להלכת הולצמן במקרה דנן, איני רואה מקום להידרש לשאלת תחולתה בזמן של ההלכה החדשה"** (שם, בעמ' 14).

עניינו הראות, כי שאלת תחולתה בזמן של הלכת הולצמן טרם הוכרעה בפסיקה, ואין בשתיקת פסק הדין בעניין הולצמן כדי להוות הסדר שלילי לעניין תחולתה הרטרואקטיבית של ההלכה שנקבעה בו [השוו: ע"א 7896/16 **שר התחבורה נ' פראן** [פורסם בנבו] 12.3.2018] פסקה 16 בחוות דעתה של הנשיאה א. חיות].

80. האם יש, אפוא, להחיל את הלכת הולצמן באופן רטרואקטיבי גם על מקרקעין שהופקעו מכוח הוראות החוק ואשר רכישתן הושלמה במועד שקדם לפסק הדין בעניין הולצמן? סבורני כי התשובה לשאלה זו הינה שלילית, וכי יש להחיל לעניין זה את החריג שנקבע בעניין סולל בונה לפיו, להלכה חדשה יכול להינתן תוקף פרוספקטיבי בלבד בנסיבות המתאימות.

תימוכין למסקנתי זו, מוצא אני בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין **מסרי** שניתן לאחרונה (ע"א 6407/14 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל נ' אחמד מסרי** [פורסם בנבו] 24.5.18). בפסק דין זה דן בית המשפט העליון, בהרכב מורחב, בשאלה האם ראוי לשלם פיצויי הפקעה בגין הפקעה חלקית מכוח חוק התו"ב, שלא השביחה את יתרת המקרקעין שנותרה בידי הנפקע.

נקבע, כאמור בחוות דעתו של השופט ע' פוגלמן, כי במקרה האמור רשאי שר האוצר (אך לא חייב) לפסוק פיצוי "בגין הסבל" שנגרם לבעל המקרקעין לגבי ההפקעה החלקית וככלל,





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

בהעדר חריגים, יש להעניק לנפקע פיצויים במקרה של אי השבחת יתרת המקרקעין (להלן: **"הלכת מסרי"**).

אשר לתחולתה בזמן של ההלכה שנקבעה בעניין **מסרי**, נקבע כי אין להטיל על הרשויות המקומיות חובה **"... לפצות 'אחורה' בגין הפקעות שבוצעו תחת משטר משפטי שבו לא הוכרה חובה לפצות פיצויי 'סבל' ..."** שכן הטלת חובה כזו על הרשויות **"... תטיל עליהן נטל כלכלי בלתי מבוטל, שלא הובא במניין שיקוליהן והן לא נערכו לו...בנסיבות אלו, סבורני כי מן הראוי שההלכה בענייננו תחול באופן פרוספקטיבי, ביחס להפקעה שהודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות תפורסם בהתייחס אליהן ממועד מתן פסק הדין ואילך"** (שם, בעמ' 76, 77 פסקה 120 לחוות דעת השופט פוגלמן).

סבורני כי הרציונאל שבבסיס קביעתו של בית המשפט בעניין **מסרי**, לפיה אין להחיל את ההלכה החדשה שנקבעה רטרואקטיבית – חל אף על הלכת הולצמן באופן שזו לא תחול על הפקעות שהודעת ההפקעה בעניין פורסמו קודם למועד מתן פסק הדין בעניין הולצמן. הדעת אינה נותנת, כי בחלוף עשרות בשנים, כבענייננו, יחוייבו הרשויות המקומיות לשלם את מלוא הפיצויים בגין הפקעת חלקה בשלמותה, בלא שתובא בחשבון בעריכת חישוב הפיצויים הפחתה בשיעור של 40% - בא בשעה שבמועד ההפקעה סמכו הרשויות על הוראת הפטור שבחוק, תוך הסתמכות על הלכת פייצר שהייתה אותה עת בתוקף.

אני קובע, אפוא, כי אין תחולה רטרואקטיבית להלכת הולצמן ביחס להפקעות שהודעה בגינן (בהתאם לסעיף 5 לפקודת הקרקעות) פורסמה במועד שקדם למתן פסק הדין בעניין הולצמן.

81. ומן הכלל לנדון דידן.

בהינתן כי, בענייננו, ההודעה בדבר הפקעת חלקה 290 פורסמה ביום 12.12.82 ורכישתה הושלמה כבר ביום 21.7.83 (עת פורסמה הודעת ההקנייה) קרי: עת רבה, טרם מתן פסק דין בעניין הולצמן – יש תחולה להוראת הפטור הקבועה בסעיף 190(א)(1) לחוק, באופן שבעריכת חישוב הפיצויים תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 40%, בגינה פטורות המשיבות מתשלום. נמצא, כי המבקשים זכאים לפיצויי הפקעה בגין החלקה, בשיעור של 60% בלבד משטחה – חרף הפקעתה בשלמות.

שווייה של החלקה למועד הקובע

82. השמאים מטעם הצדדים תמימי דעים (ככול שתוכר זכות המבקשים לפיצוי), כי יש להעריך את שווייה של החלקה למועד הקובע (12.2.83) לפי הייעוד שנקבע לה בתוכנית המתאר רש/210 א' – אשר ייעדה את החלקה כולה לשטח לבניין ציבורי (שב"צ). תוכנית זו, מהווה שינוי (חלקי) של התוכנית ההסטורית (הר/30) אשר ייעדה את החלקה לשצ"פ (2/3) ולבניין ציבורי (1/3) (ראו: חו"ד האושנר, עמ' 23).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

עם זאת, מחלוקת ניטשה בינות השמאים באשר לשווי קרקע למ"ר בייעוד לשב"צ. לשיטת שמאי המבקשים (מר אלבז), בהעדר עסקאות בייעוד הציבורי להשוואה, יש לנקוט בגישת "ההשוואה העקיפה" למחיר קרקעות למגורים בסביבה, תוך קביעת מקדם התאמה לייעוד שב"צ, בשיעור של 75%.

על בסיס גישה זו קבע, השמאי אלבז בחוות דעתו, שווי לשב"צ בסך 11,621.6 שקל ישן, נכון ליום הקובע.

מנגד שמאי המשיבות (מר ליפה) השתמש בגישת "ההשוואה הישירה" תוך שהוא נסמך על עסקת מכר אחת בלבד מיום 30.3.1981 – במסגרתה מכרה המועצה המקומית רמת השרון למדינה (משרד התקשורת), שטח קרקע של 1,319 מ"ר מתוך חלקה 656 בגוש 6417, תמורת תשלום סך 5,000 שקל ישן למ"ר (להלן: "עסקת בזק"). סכום זה, המשוערך למועד הקובע עולה, כך למר ליפה, לסך של 8,187 שקל ישן למ"ר.

בשל המחלוקת בינות שמאי הצדדים מונה, כזכור, השמאי האושנר כמומחה מטעם בית המשפט לשם קביעת גובה פיצויי ההפקעה הראויים לחלקה.

בחוות דעתו (במ/3) הבהיר האושנר כי גישת "ההשוואה הישירה" הינה הגישה העדיפה לשומת זכויות במקרקעין. ברם, בהעדר עסקאות בסביבת החלקה בקרקעות בייעוד ציבורי, הייעוד האלטרנטיבי הדומה לייעודה של החלקה (שב"צ) הינו ייעוד למשרדים – שאף בייעוד זה לא קיימות עסקאות להשוואה.

על כן, כך מצא האושנר, יש לגזור את שוויה של החלקה בייעוד לשב"צ משווי קרקע למגורים ג' – תוך קביעת מקדם לבנייני ציבור, בשיעור של 65%.

השמאי האושנר קבע את השווי למגורים על בסיס נתונים של מחירי קרקעות שהתפרסמו, במועד רלוונטי, בבטאון "מקרקעין וערכם" ואיתור עסקאות השוואה למחירי דירות. על בסיס תחשיביו, המשתרעים על פני כ-15 עמודים, קבע השמאי האושנר שווי של 8.993 שקל ישן למ"ר קרקע בייעוד, לשב"צ.

83. ב"כ המלומד של המשיבות טען בסיכומיו, כי אין לסמוך על חוות דעת האושנר, כלל ועיקר, שכן, לשיטתו, היא מופרכת מיסודה.

בהינתן, כך נטען, ששטח ציבורי איננו סחיר והוא נועד רק למטרת שימוש ציבורי, לא ניתן לקבוע את שווי החלקה בייעוד לשב"צ, משווי קרקע בייעוד אחר. הפועל היוצא מהאמור הוא, כך הטענה, כי לא הונחה בחוות דעת האושנר תשתית ראויה לקביעת שווי של 65% משווי קרקע בייעוד למגורים – כך שיש לדחות את השווי שנקבע על ידו ביחס לחלקה.

לשיטת ב"כ המשיבות יש לבכר את חוות דעת השמאי ליפה מטעם המשיבות, שכן שומתו מבוססת על שיטת ההשוואה הישירה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

נטען כי עסקת בזק הינה עסקת בת השוואה לחלקה הנדונה, ועל כן יש לאמצה לצורך קביעת שוויה של החלקה, ככל שתוכר זכותם של המבקשים לפיצויים.

84. מקובלת עלי (כמו גם על האושנר) כי גישת "השומה הישירה", הינה הגישה העדיפה לשומת זכויות במקרקעין, ברם, בכל הכבוד, לא ניתן להסתמך על עסקת בזק לבדה כדי להוות תשתית מספקת, על מנת לגזור הימנה את שוויה של קרקע בייעוד ציבורי. בחקירתו הנגדית הבהיר מר האושנר, הבהר היטב, מדוע אין לסמוך על עסקת בזק לבדה, כעסקת בת השוואה וזו לשון עדותו: "אילו היו שלוש עסקאות כאלה לפחות ... אפשר היה להישען על מחיר זה. הייתה רק עסקה אחת, מדובר בקונה מיוחד, זאת לא עסקת שוק חופשי מלאה, כפי שכתבתי, בדקתי ומצאתי שבסופו של יום ההבדל לא כה גדול בין מה שקבעתי" (עמ' 24 שורות 1-4).

ובהמשך העיד האושנר "מכירת שטחי ציבור זה לא שוק פעיל ואנו נעזרים במחירים שיש בידינו לקביעת שטחי ציבור. לפי שיטת אדוני לא היה צריך כלל שמאי, היו מגישים את עסקת בזק ובה נגמר העניין. מצאתי כי עסקה אחת כזו לא מהווה תשתית מספקת לקבוע את השווי למ"ר" (שם, שורות 7-9).

זאת ועוד זאת, לא הבינתי על מה יצא קצפו של ב"כ המשיבות עת טען כי שומתו של האושנר משוללת יסוד ותלויה היא על בלימה. עובדה היא כי שומת האושנר (8,913 שקל ישן למ"ר) גבוהה משומת השמאי ליפה (8,187 שקל ישן למ"ר) בפחות מ 10%. האומנם ניתן לומר, בנסיבות אלה, ששומת האושנר שגויה היא מן היסוד? תמהני!

מקובלת עלי אפוא עמדת השמאי האושנר, כי אין לסמוך על חוות דעת ליפה לקביעת שוויה של החלקה שכן היא נסמכת על עסקה בודדה אחת שאין בה כדי להוות תשתית מספקת לקביעת שווי קרקע למ"ר, בייעוד לשב"צ.

85. לא מצאתי טעם של ממש המצדיק שלילת שומתו של האושנר. חוות הדעת מפורטת ומנומקת היטב, תוך הסבר משכנע מדוע לא ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה – זאת בשל העדר עסקאות למכירת שטחי ציבור.

לא למותר להזכיר את ההלכה הפסוקה לפיה "משמנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתי תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן יראה סיבה בולטת לעין שלא לעשות כן... לא יטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן" [ע"א 293/89 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נגד רבי (פורסם בנבו) (31/12/88)].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

די בעובדה ששומתו של האושנר קרובה לזה של ליפה (הפרש של פחות מ 10%) כדי להפריך הטענה כאילו הינה שגויה מיסודה.

אני מאמץ, אפוא, את חוות דעתו של המומחה האושנר וקובע את שוויה של החלקה ביעוד לשב"צ לסך של 8,993 שקל ישן למ"ר, נכון ליום הקובע (12/12/83).

86. בטרם נחתום פרק זה בדבר שוויה של החלקה לצורך קביעת פיצויי ההפקעה, אני מוצא להעיר, אגב אורחא, כי ייתכן שהיה מקום לערוך את חישוב הפיצויים על בסיס שוויה של החלקה בהתאם ליעודה **עובר** לאישורה של התכנית המפקיעה – קרי, תוכנית המתאר רש/21א' – ולא על פי ייעודה הציבורי **לאחר** אישורה [ראו: ע"א 473/78 **מזרחי נגד עיריית תל-אביב-יפו**, פד"י לא(2) 253 (1977); ע"א 402/88 **מקובץ נגד עיריית ראשון לציון**, פ"ד מא(1) 133; ע"א 9749/03 **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית אתא נגד אליהו** (פורסם בנבו, 22/8/02); קמר 2013 עמ' 728-732, עמ' 141 וה"ש 184].
דא עקא, כי המשיבות לא טענו לעניין זה, כך שאני מנוע מלהתייחס במסגרת ההליך דנא לטענה שלא נטענה כלל, ואף לא הייתה לצדדים הזדמנות לטעון לגביה.

סיכום וסוף דבר

87. אני קובע, על בסיס האמור לעיל, כי המבקשים זכאים לפיצויים בגין הפקעת חלקה 290, בשיעור של 60% משטחה הרשום (1,200 מ"ר) לפי שווי קרקע של 8,993 שקל (ישן) למ"ר, כפי שנקבע בשומת האושנר.

לפיכך, גובה פיצויי ההפקעה, נכון למועד הקובע 12.2.1983 הינו בסך 6,475 ₪ - המהווים 6,474,960 שקל (ישן).

$$6,475 ₪ = 6,474,960 ש"י = 60\% \times 1,200 \text{ מ"ר} \times 8,993 \text{ ש"י}$$

88. בסיכומיהם טענו המשיבות, כטענה חילונית, כי נוכח השיהוי הרב בהגשת התביעה יש להפחית מסכום הפיצויים "**... הפרשי הצמדה ו/או ריבית, החלים בגינם...**". טענה זו נסמכה על פסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי בחיפה (ה.פ. (חי) 1449-06-09 **מסרי נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כרמיאל** [פורסם בנבו, 23.6.14]) – במסגרתו קבע בית המשפט כי הגם שלא היה מקום לדחות את התביעה באיבה מחמת שיהוי, אולם, כך נקבע, לא ניתן להתעלם מהנוק שנגרם למשיבות (דשם) בגין השיהוי. גלל כך "**... יש לקבוע את גובה הפיצוי בהתאם לקביעת השמאי ליום הקובע, בצירוף הפרשי הצמדה בלבד עד היום**". אין בידי לקבל טענה זו של המשיבות.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה קובע הוראות בדבר הוספת הפרשי הצמדה וריבית על פיצויי ההפקעה. מטרתו של החוק הינה לפצות את בעלי הזכויות במקרקעין שהופקעו – הן בשל שחיקת קרן הפיצויים בגין העיכוב בתשלום הפיצויים (הפרשי הצמדה) והן בגין "הפסדי פירות" שנגרמו להם בשל עיכוב כספי הפיצויים בידי הרשות המפקיעה (תשלומי ריבית) (ראו: ע"א 2405/91 מדינת ישראל נגד עזבון המנוח הרב פנחס דוד הורוביץ, פ"ד נ"א(5) 23, 44).

להבדיל מחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, המקנה לבית המשפט שיקול דעת האם לשלם ריבית והפרשי הצמדה על חוב "פסוק" הרי שחוק דיני הרכישה "מחייב את תשלומם בזכות מהותית המוקנית לבעלי המקרקעין. יתר על כן, כדי לזכות בתוספות הנ"ל אין החוק דורש שהסכום יהיה "פסוק" על ידי בית המשפט, אלא שהוא חל על כל סכום שנקבע במועד הערכת הפיצויים". (נמדר 2011, עמ' 605).

בהינתן, כי החוק לתיקון דיני הרכישה איננו מעניק שיקול דעת לבית המשפט לעניין תשלום ריבית והפרשי הצמדה, אין כל בסיס ואפשרות משפטית להימנע מתשלום – לא בשל קיומו של שיהוי או בגין כל טעם אחר, אלא אך במקרים בהם יש תחולה להוראת סעיף 10 לחוק לתיקון דיני הרכישה, השוללת זאת במפורש.

לא למותר יהא לציין, כי במסגרת הערעור שהוגש על פסק הדין הנ"ל, נקבע בפסק הדין (החלקי) של בית המשפט העליון מיום 29.8.2016, כדברים האלה: "מסקנה זו שאליה הגעתי מחייבת לטעמי לשנות מקביעת בית המשפט המחוזי שלפיה יש להפחית מן הפיצוי שנפסק למשיבים סך 20% בגין אשם תורם (או להימנע מתשלום ריבית בגין כך). מבלי שאני מביע עמדה עקרונית ביחס לאפשרות המשפטית לעשות כן ... אין בטענת השיהוי כדי לגרוע מן הפיצוי בעילה זו, ככל שיימצא בהמשך כי יש מקום לשלמו" (ע"א 6401/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נגד אחמד מסרי [פורסם בנבו]) (ההדגשה לא במקור – ח.ט.).

אין אפוא בסיס משפטי לשלול מהמבקשים את זכותם המהותית לתשלום ריבית והפרשי הצמדה על קרן הפיצויים שנפסקו – כמתחייב מהוראת סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה. על כן, טענת המשיבים נדחית.

עם זאת מצאתי, כי יש ליתן ביטוי לשיהוי הרב בהגשת התביעה, ביחס לגובה ההוצאות ושכר טרחת עורך דין, שיפסקו לטובת המבקשים.

89. לאור האמור והמקובץ לעיל, התוצאה הינה כדלקמן –

א. אני מחייב את המשיבות לשלם למבקשים פיצויי הפקעה בגין החלקה בסך 6,475 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית לפי סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה, מיום 12/2/83 ועד התשלום המלא בפועל.



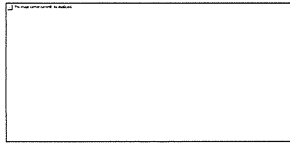
בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 5956-07-13

ב. המשיבות תישאנה בהוצאות המבקשים ובשכר טרחת עורך דינם בסך כולל של 90,000 ₪ אשר ישולמו כחוק בתוך 30 יום מהיום, וממועד זה ואילך יתווספו לסכום זה הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961.

המוכירות תמציא עותק מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ז בטבת, תשע"ט, 25 בדצמבר 2018, בהעדר הצדדים ובאי כוחם.



חיים טובי, שופט