



בית המשפט המחוזי בחיפה

23.5.2019

ה"פ 18-07-59749
ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

לפני השופט יצחק כהן, סגן נשיא

1. תקוה ויליאם

2. דוד ויליאם

התובעים

ע"י ב"כ עו"ד משה י' קמר

נגד

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה

קרית אתא

2. עיריית קרית אתא

הנתבעות

ע"י ב"כ עו"ד אילה גבסי סגל

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

פסק דין**א. רקע**

1. התובעים, אישה ובעלה, מתגוררים בבית מגורים אשר בנוי במקרקעין המזוהים כחלקה 14 בגוש 11008. חלקה זו מצויה במרכז העיר קרית אתא, ברחוב ביאליק פינת רחוב העצמאות. הבעלות בחלקה רשומה בשלמות על שם התובעת מסי' 1 לבדה.

שטחה הכללי של החלקה הוא 754 מ"ר ועליה בנוי בית המגורים ששטחו 61.50 מ"ר, אך רק שטח של 53 מ"ר נבנה על פי היתרי בניה שניתנו.

2. בתאריך 1.12.1998 אושרה תכנית מתאר מקומית, שסימונה כ/222, החלה על מרכז העיר קרית אתא (י"פ 4706 תשנ"ט, עמ' 959). בתכנית זו נקבעו ייעודי החלקה שבבעלות התובעת כדלקמן:

(א)	שטח ציבורי פתוח	380	מ"ר;
(ב)	דרך	316	מ"ר;
(ג)	דרך משולבת	58	מ"ר.

I מתוך 16



בית המשפט המחוזי בחיפה

23.5.2019

ה"פ 59749-07-18
ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

- 1 סה"כ 754 מ"ר.
- 2
- 3 הנה כי כן, כל שטח החלקה יועד בתכנית למטרות ציבוריות.
- 4
- 5
- 6 3. בתאריך 1.12.1998 פורסמה הודעה בדבר אישור התכנית כ/222 (י"פ 4706, תשנ"ט עמ' 959). עם
- 7 פרסום ההודעה קמה לתובעים הזכות לתבוע מאת הועדה המקומית פיצויים בגין הפגיעה שהתכנית
- 8 גרמה לחלקה. תביעה שכזו, המוגשת לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1975, לא הוגשה,
- 9 והמועד להגשתה (בתוך שלוש שנים מיום פרסום ההודעה על אישור התכנית) חלף לפני שנים רבות.
- 10
- 11
- 12 4. בתאריך 16.8.2001 פורסמה בילקוט הפרסומים הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה
- 13 לצרכי ציבור), 1943, ולפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1990, בדבר הכוונה
- 14 להפקיע את החלקה בשלמותה (י"פ 5012 תשס"א, עמ' 3811). בהודעה נכתב, כי הועדה המקומית
- 15 לתכנון ולבניה "מתכוונת לקנות מיד חזקה בקרקע האמורה, מפני שהיא דרושה באופן דחוף לצרכי
- 16 ציבור שלמענם עומדים לרכשה, והועדה מורה בזה שכל אדם המחזיק בקרקע האמורה ימסור מיד
- 17 את החזקה בה".
- 18
- 19 ואולם, חרף העובדה שהועדה המקומית הודיעה, כי הקרקע דרושה לה "באופן דחוף", הועדה
- 20 המקומית לא פעלה לפינוי החלקה, ומאז ועד עתה, משך כ- 18 שנים, התובעים עדיין מתגוררים בבית
- 21 המגורים הבנוי בחלקה.
- 22
- 23
- 24 5. בתביעות שלפני עותרים אפוא התובעים, לכך שהמשיבות תחוייבנה לשלם להם "פיצויים כדי השגת
- 25 שיכון חלוף סביר בעד החלקה ובית המגורים". תביעת התובעים נסמכת על סעיף 194 לחוק התכנון
- 26 והבניה. לחילופין עותרים התובעים לחייב את הנתבעות לשלם להם פיצויים עבור הפקעת החלקה,
- 27 לפי סעיף 12 לפקודת הקרקעות.
- 28
- 29 סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, העומד בבסיס תביעת התובעים, קובע כדברים הבאים:
- 30
- 31 "בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר
- 32 שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביוסר



בית המשפט המחוזי בחיפה

23.5.2019

ה"פ 59749-07-18
 ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קרית אתא

- 1 במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך,
 2 לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר".
 3
 4
 5 6. במסגרת המגעים שהתנהלו בין הצדדים לפני הגשת התובענה, הציעו הנתבעות לתובעים מספר דירות
 6 מגורים בתורת "שיכון חלוף סביר". התובעים, אשר אף לא הלכו לראות את הנכסים שהוצעו להם
 7 (עמ' 7 לפרוטוקול), פסלו את ההצעות שהוצעו להם מטעמים שונים, ובעיקר משום שמדובר בדירות
 8 בבתים משותפים. כך למשל, דירה פלונית נפסלה על ידי התובעים משום שהיא בקומה שלישית. דירה
 9 אחרת נפסלה, משום שהחצר באותו בית היא חצר משותפת לכל הדיירים, בה בשעה שהתובעים נהנים
 10 היום מחצר פרטית המקיפה את בית המגורים בו הם מתגוררים. דירה נוספת נפסלה משום שהיא
 11 רחוקה ממרכז העיר, להבדיל מהמצב הקיים היום, בו התובעים מתגוררים במרכז העיר ממש. על
 12 ציפיותם של התובעים, בנוגע למאפייני השיכון החלוף הסביר שיש להעמיד לרשותם, העידה התובעת
 13 בעדותה (בעמ' 7 לפרוטוקול):
 14
 15 "אני אגיד לך את האמת. הם [הנכסים שהוצעו לתובעים – י"כ] לא מתאימים לנו, כיוון
 16 [ש]אנחנו גרים דירה וילה, ולקבל משהו פחות מזה זה לא מתאים."
 17
 18
 19 **ב. תמצית טענות באי כוח הצדדים**
 20
 21 7. בא כוח התובעים טען, כי מכוח סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, התובעים זכאים לשיכון חלוף סביר
 22 ואקויוולנטי לדיור שקיים בידם, וכן זכאים הם לבחור, שהשיכון החלוף יינתן להם על דרך הפיצוי
 23 בכסף ולא על דרך שיכון חלוף בעין. בהתייחסו למחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, הוסיף בא כוח
 24 התובעים וטען, כי בקביעת הפיצוי עבור השיכון החלוף, יש להביא בחשבון אף את שטח הקרקע
 25 שמסביב לבית, ולא רק את שטח הבית עצמו. לטענת בא כוח התובעים, הפיצוי שיש לפסוק לתובעים,
 26 צריך שיספיק להם כדי רכישת נכס "אקויוולנטי" לנכס שהופקע מידם, ומשמעות הדבר היא, שאת
 27 הפיצוי יש לפסוק לתובעים בערכי כינון. בא כוח התובעים הוסיף, כי אם לא תעשה שומה הכוללת את
 28 שטח החצר שמסביב לבית, לפי ערכה כקרקע למגורים, כי אז משמעות הדבר, שהתובעים יקבלו פיצוי
 29 לפי שווי הבית כשהוא בנוי על קרקע המיועדת לדרך, ובכך כאילו נאמר להם לחפש לעצמם דיור חלוף
 30 על קרקע המיועדת לדרך, והרי דבר זה אינו אפשרי ואף אינו מתקבל על הדעת.
 31
 32



בית המשפט המחוזי בחיפה

23.5.2019

ה"פ 59749-07-18
ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

8. לעומת טענות בא כוח התובעים, טענה באת כוח הנתבעות, כי יש לסלק את תביעת התובעים על הסף. לטענתה, אין תחולה לסעיף 194 לחוק התכנון והבניה אלא כאשר הרשות המפקיעה את הקרקע מבקשת לפנות את בית המגורים הבנוי בקרקע שהופקעה, ואז עליה לדאוג לשיכון חלוף למי שמחזיק בקרקע. במקרה שלפנינו, כך לטענת באת כוח הנתבעות, הרשות עדיין לא ביקשה מאת התובעים לפנות את הבית, ולמעשה בכך היא מאפשרת להם, בשלב זה לפחות, להתגורר בשיכון חלוף בבית המגורים שלהם עצמם. באת כוח הנתבעות הוסיפה, כי אין פער גדול בין השומות של השמאים מטעם הצדדים בכל הנוגע לשווי זכות המגורים בבית המגורים הבנוי בחלקה, והפער הגדול נובע למעשה מהאופן בו השמאים העריכו את הפיצוי בגין החצר המקיפה את הבית. לעניין זה הוסיפה באת כוח הנתבעות וטענה, כי טענות התובעים, העותרים לקבל פיצוי גם עבור החצר המקיפה את הבית, נועדו למעשה לעקוף את המחסום שקם לפנייהם בעקבות כך שהם לא הגישו במועד תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. לדעת באת כוח הנתבעות, תביעת התובעים לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה נועדה לעקוף את המחסום שנוצר, ולתבוע למעשה פיצויים לפי סעיף 197, גם אם מדובר בשינוי התאריך הקובע לצורך חישוב הפיצויים.

באת כוח הנתבעות הוסיפה, שבחישוב הפיצויים עבור השיכון החלוף הסביר אין להביא בחשבון תוספת שנוספה לבית המגורים ללא היתר בניה, ובכל מקרה, אין התובעים זכאים לפיצוי עבור שיכון חלוף בסכום העולה על סכום פיצויי ההפקעה שהיו זכאים לקבל. עוד הוסיפה באת כוח הנתבעות, כי אין לקבל טענת בא כוח התובעים, כי יש להעמיד לרשות התובעים שיכון חלוף "סביר ואווילנטי" לשיכון המצוי בידם כיום, שכן בסעיף 194, אשר נועד בראש ובראשונה, להבטיח קורת גג לנפקע, לא נקבע שהשיכון החלוף צריך להיות "אקווילנטי" לדיור שהיה לנפקע במקרקעין שהופקעו. על כן, לדעת באת כוח הנתבעות, אין מקום להביא בחשבון את העובדה, שהתובעים התגוררו בבית צמוד קרקע שהיה מוקף בחצר גדולה, והפיצוי עבור השיכון החלוף לא צריך לשקף פיצוי עבור שיכון חלוף בבית צמוד קרקע המוקף בחצר.

ג. טענת סף

9. באת כוח הנתבעות טענה, כי יש לסלק את תביעת התובעים מחמת העדר עילה. טענה זו נסמכת על העובדה, שעד עתה התובעים לא התבקשו לפנות את בית המגורים בו הם מתגוררים. לטענתה, כל עוד לא נדרש פינני בית המגורים לצורך הריסתו, כי אז לא קמה החובה לספק להם שיכון חלוף לפי סעיף 194.



בית המשפט המחוזי בחיפה

23.5.2019

ה"פ 59749-07-18
ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

10. לטענה זו השיב בא כוח התובעים מספר תשובות. ראשית, לטענת בא כוח התובעים, יש להבחין בין הזכות לתבוע פיצויים ובין הזכות לקבלם. על פי סעיף 9 לפקודת הקרקעות, לתובעים קיימת זכות לפנות לבית המשפט ולתבוע פיצויי כעבור 60 ימים מיום פרסום ההודעה על הכוונה להפקיע את הקרקע. הזכות לפנות לבית המשפט ולתבוע פיצויים, מוקנית לתובעים לפי סעיף 9 לפקודת הקרקעות. לעומת זאת, הזכות לקבל את הפיצויים קמה רק לאחר תפיסת ההחזקה בקרקע על ידי הרשות המפקיעה; שנית, לפי סעיף 9א(א1) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד – 1964, זכאי הנפקע לתבוע את הפיצויים המגיעים לו כאשר הרשות המפקיעה משתהה בתפיסת ההחזקה במקרקעין המופקעים; שלישית, סעיף 194 לחוק התכנון והבניה קובע הוראה מיוחדת, שמתנה את פינוי בית המגורים שהופקע בתשלום פיצויים כדי השגת שיכון חלוף.
11. לאחר ששקלתי טענות באי כוח הצדדים, הנני דוחה את טענת הסף שנטענה. אכן, המנגנון הקבוע בסעיף 194 לחוק התכנון והבניה נועד להבטיח כי במקרה בו מתעורר הצורך בפינוי הנפקע מבית המגורים שלו, לא יבוצע הפינוי כל עוד לא יימצא לנפקע המתפנה מבית "שיכון חלופי סביר". ואולם, אין הדבר מוציא את זכות הנפקע לתבוע מהרשות המפקיעה את השיכון החלופי מקום בו הרשות המפקיעה מתמהמהת בתפיסת ההחזקה בקרקע המופקעת ובבית המגורים.
- השיכון החלופי הסביר, הוא חלק מסל הפיצויים, שנפקע זכאי לקבל מהרשות המפקיעה בגין הפקעת הקרקע והמחוברים לה. בעקבות מקרים בהם הרשויות המפקיעות השתהו בתפיסת ההחזקה בקרקע המופקעת, תוקן החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור. התיקון נעשה במסגרת החוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), תש"ע – 2010, ולחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור הוסף סעיף 9א(א1). על פי סעיף זה, במקרה שבו הרשות המפקיעה לא קנתה את ההחזקה במקרקעין בתוך 90 ימים מיום שפורסמה הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות, זכאי הנפקע לדרוש מהרשות המפקיעה את הפיצויים המגיעים לו, וזאת כנגד מסירת ההחזקה במקרקעין. אם במסגרת סעיף 9א(א1) הנזכר זכאי הנפקע לתבוע את הפיצויים המגיעים לו כאשר הרשות המפקיעה מתמהמהת, הוא בוודאי זכאי לתבוע פיצוי עבור "שיכון חלוף סביר".
- במקרה שלפנינו, ההודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות פורסמה בתאריך 16.8.2001, דהיינו לפני כ- 18 שנים. מאז ועד עתה התובעים מצויים באי וודאות מוחלטת בנוגע למועד בו הנתבעות תדרושנה מהם לפנות את ההחזקה בחלקה שהופקעה, על הבית הבנוי עליה. הם גם לא יכולים למכור את הנכס ולעקור למקום אחר. מצב דברים שכזה אינו מתקבל על הדעת, ואין לקבל טענת באת כוח הנתבעות, שתוצאתה היא, שהתובעים ימשיכו לחיות באי וודאות.



בית המשפט המחוזי בחיפה

23.5.2019

ה"פ 59749-07-18
 ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קרית אתא

1
 2 12. אשר על כן, הנני דוחה את טענת הסף שנטענה, והנני קובע, שהתובעים זכאים לתבוע מהנתבעות את
 3 זכותם לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, גם אם טרם נדרשו לפנות את בית המגורים בו הם
 4 מתגוררים.

5

6

7

8

ד. הזכות לפיצוי לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה

9

10 13. בבואנו לדון בזכותו של אדם לשיכון חלוף סביר, לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, שומה עלינו
 11 לבחון תחילה את היחס בין הזכות לשיכון חלופי סביר לזכות לפיצויי ההפקעה שהנפקע זכאי לקבל.
 12 אזכיר, כי במקרה שלפני טען בא כוח התובעים כי התובעים זכאים ל"שיכון חלוף סביר ואוויוולנטי",
 13 אך המילה אקוויוולנטי, שמשמעותה היא "שווה ערך", אינה מופיעה בסעיף 194. לעומת בא כוח
 14 התובעים, טענה באת כוח הנתבעות, כי הזכות לשיכון חלוף היא זכות לשיכון חלוף סביר, שאינה באה
 15 כתחליף לחישוב הפיצויים שהתובעים זכאים לקבל בגין הפקעת החלקה.

16

17

18 14. בע"א 481/74 בסה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו, פ"ד כ"ט(2) 98 (1975), נדון עניינו
 19 של אדם שנדרש לפנות בית מגורים שהיה בנוי בקרקע שהופקעה, בו התגורר כדייר מוגן. הערעור נסוב
 20 על מספר שאלות שהתעוררו, אך ביחס לפרשנותו של סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, קבע בית המשפט
 21 העליון (בעמ' 99, מפי כב' השופט עציוני):

22

23 "סעיף 194 לחוק קובע באופן קטגורי שלא יפונה אדם אלא אם הוצע לו דור חלוף, "או,
 24 אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר".
 25 כלומר, תנאי לפינוי אדם מדירתו הוא שימצא לו שיכון חלוף, אם בצורה פיזית או
 26 בצורת כספים שיאפשרו לו רכישת שיכון חלוף. כאן המקום להעיר שהברירה החופשית
 27 היא בידי המפונה לבחור בשיכון או בכסף, ולכן אין מקום לתרעומת שנשמעת מתוך
 28 דברי באת-כוח המשיבות על כך שהמערער דחה את הצעתן לשיכון חלוף. אם נחזור
 29 ללשון סעיף 194, הרי שמפשוטם של דברים למד אני שהפיצויים להם זוכה המפונה
 30 צריכים להיות בשיעור כזה שבזמן התשלום בעת הפינוי יאפשרו לו לרכוש לעצמו דיוך
 31 חלוף."

32

33 (ההדגשה לא במקור – י"כ)



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 59749-07-18

ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

23.5.2019

- 1
2 שאלת השיכון החלוף על פי סעיף 194 עלתה לדיון אף בע"א 3092/01 קיסר נ' הועדה המקומית לתכנון
3 ולבניה תל אביב יפו, פ"ד נ"ז(1) 313 (2002). באותו מקרה נדון עניינם של המערערים, אשר נדרשו
4 לפנות את דירות המגורים שלהם שהופקעו במסגרת תכנית "פינוי - בינוי". המערערים לא היו בעלי
5 הקרקע שהופקעה אלא התגוררו בקרקע, הם או אבותיהם לפנייהם, מאז סמוך למלחמת העצמאות,
6 וזאת לאחר שהקרקע ננטשה על ידי תושבי האזור הערבים שעזבו את המקום. בהליך שהתקיים בבית
7 המשפט המחוזי נעתר בית המשפט לבקשת הרשות המפקיעה לצוות על המערערים לפנות את
8 המקרקעין, אך התנה את תפיסת המקרקעין בהעמדת שיכון חלוף למערערים. בעקבות פסק הדין של
9 בית המשפט המחוזי הציעה הרשות המפקיעה למערערים רשימה של 24 דירות שתשמנה כשיכון
10 חלוף, ובית המשפט המחוזי החליט, כי הרשות המפקיעה רשאית לתפוס את ההחזקה בקרקע,
11 והמערערים יהיו זכאים לבחור שיכון חלוף מתוך רשימת הדירות שהומצאה להם, ולקבל בעלות
12 בדירה שיבחרו. בערעור שהוגש לבית המשפט העליון טענו המערערים טענות שונות, לרבות טענות
13 ביחס לחוקיות ההפקעה ולמהות זכויותיהם בקרקע המופקעת. בבואו לבחון את הוראת סעיף 194
14 לחוק התכנון והבניה, קבע בית המשפט העליון (מפי כב' השופט מ' חשין, בעמ' 362):
15
16 "הוראת סעיף 194 לחוק התכנון מעלה קושיות לא מעטות. ראו, למשל, והשוו: ע"א
17 481/74 הנ"ל ע"א 388/73 מ.ג. קבלנים בע"מ נ' נסר. אכן, המושג "סביר" שבצירוף
18 התיבות "שיכון חלוף סביר", על פי עצם טיבו, מעורר שאלות בדבר קני המידה שישמשו
19 ב"סביר", וניתן לדוש בסוגיה עוד ועוד. עיקר הוא כמובן שהמפונים מן המקרקעין
20 ימצאו קורת גג לראשיהם, ואולם באמירה זו, למותר לומר, לא התקדמנו אלא מעט
21 מזעיר. עם זאת ברור כי השיכון החלוף אינו אמור לשקף את מלוא הפיצויים שהמפונה
22 זכאי להם. שאלת הפיצויים אמורה להידון לעצמה, ובנפרד, בהליך שיועד לדבר
23 כהוראת סעיפים 9 ואילך לפקודה. יש אפוא לדחות את טענות המערערים - וטענות
24 ארוכות עד למאוד הן - כי במסגרת הדיון על שיכון חלוף תידונה לכל עומקן זכויותיהם
25 במקרקעין."
26
27
28 15. מבלי לפגוע כחוט השערה, במלומדים אחרים שכתבו ספרים על דיני הפקעות מקרקעין (ואשר לא
29 אוכל לצטטם בפסק דין זה), אביא את סיכום ההלכות הנוגעות לשיכון חלוף לפי סעיף 194 לחוק
30 התכנון והבניה, כפי שסיכם אותן המלומד פרופ' אהרן נמדר, בספרו "הפקעת מקרקעין", הוצאת
31 חושן למשפט, תל אביב (2011) (בעמ' 345):
32



בית המשפט המחוזי בחיפה

23.5.2019

ה"פ 59749-07-18
ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

- 1 "כוונת הסעיף הינה לאפשר לדייר הגר במקרקעין המופקעים להשיג דירת מגורים אחרת
2 כדי שיוכל לגור במקום כלשהו ושלא ייזרק לרחוב. הזכות לדיור חלוף לפי הסעיף הינה
3 זכות סוציאלית בעיקרה, והיא מיועדת להגן על מי שהתגוררו בבית המגורים שהופקע
4 ולספק להם פתרון למגורים."
5
6 ובהמשך הדברים (שם, בעמ' 346):
7
8 "לפי הוראת הסעיף החובה להמציא דיור חלוף הינה חובה עצמאית ואיננה קשורה קשר
9 ישיר עם החובה לשלם פיצויי הפקעה ולכן הדייר לא יוכל להתנות את פינוי הדירה
10 בתשלום פיצויי הפקעה או בתשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת. נכון הוא, כי שווי
11 הדיור החלופי מהווה חלק מהפיצויים אך אין הוא בא למצותם. על הרשות להציע דיור
12 חלוף והדיור החלוף איננו מהווה פיצוי סופי על המקרקעין המופקעים. מכאן שאם
13 קיימת יתרה, על בעל הקרקע לתבוע בנפרד את יתרת הפיצוי ולא במסגרת הבקשה
14 למסירת ההחזקה במקרקעין."
15
16
17 16. התובעים בחרו לתבוע פיצוי כספי עבור שיכון חלוף כזכותם לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה,
18 ולעניין זה טען בא כוח התובעים, כי יש לפסוק לתובעים פיצוי כספי שיאפשר להם לרכוש "שיכון חלוף
19 סביר ואוויוולנטטי", דהיינו - שיכון חלוף סביר ושווה ערך לבית המגורים המוחזק על ידם היום. עם
20 כל הכבוד, אין אני סבור שניתן לקבל את התוספת שבא כוחם המלומד של התובעים הוסיף לסעיף
21 194 לחוק התכנון ובניה ("אקוויוולנטטי").
22
23 דיני הפיצויים עבור מקרקעין שהופקעו אכן נועדו לאפשר לנפקע לרכוש לעצמו קרקע חלופית ושוות
24 ערך לקרקע שהופקעה מידו. שיוויון הערך בין הקרקע המופקעת לקרקע שתרכש יושג אם הנפקע
25 ימצא את זכותו לפיצויים, שהיא, כמובא לעיל, זכות נפרדת מזכותו לשיכון חלוף סביר. כיוון שבמקרה
26 שלפנינו מדובר בהפקעה שנעשתה לפי חוק התכנון והבניה, מיצוי הזכות לפיצויים כרוכה בתהליך דו
27 שלבי (ובהפקעת חלק מהמקרקעין, התהליך לעיתים הוא תהליך תלת שלבי), וראו לעניין זה ע"א
28 6407/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל נ' מסרי (פורסם המאגר נבו – 24.5.2018), שם
29 נקבע (בעמ' 13 מפי כב' השופט פוגלמן):
30
31 " ... הפקעת מקרקעין מכוח חוק התכנון והבניה מתבצעת בשני שלבים: ראשית נקבע
32 בתכנית כי יעודה של קרקע השייכת לפלוגי ישונה לייעוד ציבורי; ורק בשלב השני
33 מתבצעת הפקעת הקרקע על ידי הרשות (ע"א 4955/13 חגולי נ' עיריית ראשון לציון,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 59749-07-18

ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

23.5.2019

- 1 [פורסם בנבון] פסקה 5 (29.12.2014); עניין רוטמן, פסקאות 25-26; ע"א 7959/00 עזר
2 נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה, פ"ד נו(2), 365, 371 (2001) (להלן: עניין
3 עזר)). פועל יוצא של הליך דו שלבי זה – שינוי ייעוד, ולאחריו הפקעה בפועל – הוא, כי
4 ככלל גם הפיצויים מוענקים בשני שלבים, שכל אחד מהם הוא פרי עילת תביעה
5 עצמאית ונפרדת: בשלב הראשון מוענק פיצוי בגין ייעוד המקרקעין לצרכי ציבור;
6 ובשלב השני מוענק פיצוי נוסף בגין ההפקעה עצמה. כדי להיפרע מלוא ההיקף בגין
7 ההפקעה, בשלב הראשון על הנפקע להגיש תביעה המכוונת לוועדה המקומית לפי סעיף
8 197 לחוק התכנון והבניה בגין ירידת ערך המקרקעין הכרוכה בשינוי ייעוד החלקה על
9 פי התכנית; ובשלב השני, הבא לאחר ביצוע ההפקעה בפועל, ניתן לתבוע בבית המשפט
10 המחוזי פיצוי בגין נטילת הקרקע בפועל – קרי: בשל אובדן הבעלות על החלק המופקע,
11 לפי השווי המופחת של המקרקעין שיעודם לצרכי ציבור”
12
13 בית המשפט העליון היה ער למורכבותו של התהליך (ובאותו מקרה היה מדובר בתהליך תלת שלבי),
14 וכך קבע (שם, בעמ' 73):
15
16 ”השאלה אם הליך מורכב ורב-רבדים זה, שקל להחמיץ בו איזה מן השלבים הנדרשים
17 לעיתים לשם קבלת פיצוי מלא, הוא אמנם רצוי – אינה לפתחנו, והיא שאלה שעל
18 המחוקק להשיב עליה.”
19
20
21 17. הניסיון מלמד, שהפגיעה העיקרית בשווי הקרקע המופקעת נגרמת בדרך כלל בשלב הראשון, הוא
22 השלב בו ניתן אישור לתכנית מתאר, המייעדת את הקרקע (שתופקע בעתיד) למטרה ציבורית כלשהי
23 (וראו גם בע"א 6407/14 הנ"ל, בעמ' 14). על כן, נפקע שהחמיץ את המועד להגיש תביעה מתאימה
24 בשלב הראשון לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, עלול למצוא את
25 עצמו במצב בו יימנע ממנו חלק ניכר מהפיצוי, והוא יקבל אך ורק את הפיצוי המגיע בשלב השני, הוא
26 פיצוי בגין הקרקע המופקעת לפי שוויה בייעודה החדש.
27
28 התובעים במקרה שלפני החמיצו את המועד להגיש תביעה לפי סעיף 197, וברור שאם בשלב השני של
29 קביעת הפיצויים הם יקבלו פיצוי עבור שווי הקרקע בייעודיה החדשים (380 מ"ר ביעוד לשטח ציבורי
30 פתוח והיתרה לדרך), סכום הפיצויים לא יאפשר להם לרכוש דיור שווה ערך לדיור שיש בידם כיום.
31 ואולם, ניסיונם של התובעים לעשות שימוש בסעיף 194 לחוק התכנון והבניה, כדי שיתאפשר להם
32 לרכוש לעצמם דיור שווה ערך לבית המגורים והקרקע המקיפה אותו, שהופקע מידם, לא יצלח.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

23.5.2019

ה"פ 59749-07-18
ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

- 1
2 18. כאמור לעיל, סעיף 194 לחוק התכנון והבניה נועד להשיג תכלית סוציאלית, והיא שנפקע, הנאלץ לפנות
3 את בית המגורים שלו, לא יושלך אל הרחוב ללא קורת גג. הנפקע זכאי ל"שיכון חלוף סביר" אך לא
4 לשיכון חלוף סביר ושווה ערך. סעיף 194 לא נועד ליצור לנפקע, שהחמיץ את השלב הראשון במיצוי
5 זכותו לפיצויים, דרך חלופית שתבוא במקום התביעה שהיה עליו להגיש לפי סעיף 197 לחוק התכנון
6 והבניה. אכן, אפשר וכתוצאה מהחמצת השלב הראשון בתהליך תביעת הפיצויים, סכום הכסף
7 שהנפקע יקבל, לא יספיק בידו לרכישת דיור שווה ערך לדיור שהופקע מידי.
8
9
10 19. על כן, לסיכומו של פרק זה הנני קובע, כי התובעים זכאים לפיצוי כספי שיאפשר להם לרכוש "שיכון
11 חלוף סביר", אך לא בהכרח שיכון חלוף סביר ושווה ערך.
12
13
14 **ה. סכום הפיצוי עבור שיכון חלוף סביר**
15
16 20. לצורך שומת סכום הפיצויים עבור שיכון חלוף סביר, הניחו לפני התובעים את חוות דעתו של שמאי
17 המקרקעין מר חיים בן ארי, ולעומתם הניחו לפני הנתבעות את חוות דעתה של שמאית המקרקעין
18 הגב' אדווה גן סתיו. להלן אסקור חוות דעת אלה.
19
20
21 21. חוות דעתו של מר בן ארי:
22
23 מר בן ארי הציג בחוות דעתו שתי חלופות. בחלופה הראשונה העריך מר בן ארי את שווי הדיור החלופי
24 (2,860,000 ₪) לתאריך 16.7.2018. בחלופה השנייה העריך מר בן ארי את שווי פיצויי ההפקעה
25 (461,010 ₪), וראו התיקון שתיקן מר בן ארי את חוות דעתו הראשונית במוצג ת/2).
26
27 בהתייחס לשווי הדיור החלופי סקר מר בן ארי עסקאות השוואה שונות באזור הקרקע שהופקעה
28 מידם של התובעים. על סמך עסקאות השוואה שנסקרו על ידו קבע מר בן ארי, כי שווי מ"ר בנוי
29 באזור בו מצויה הקרקע שהופקעה הוא 13,000 ₪ למ"ר, ושווי מ"ר של החצר המקיפה את בית
30 המגורים הוא 2,600 ₪ למ"ר. על סמך נתונים אלה קבע מר בן ארי כי הפיצוי לתובעים מגיע כדי סכום
31 של 2,860,000 ₪, לפי החישוב הבא:
32
33 (א) שווי מ"ר בנוי 13,000 ₪



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 59749-07-18

ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

23.5.2019

1		מ"ר	61.5	(ב) שטח בית המגורים
2			-----	
3	₪		799,500	(ג) פיצוי עבור בית המגורים
4		₪	2,600	(ד) שווי מ"ר קרקע (חצר)
5		מ"ר	692.5	(ה) שטח החצר
6			-----	
7	₪		1,800,500	(ו) פיצוי עבור החצר
8			-----	
9	₪		2,600,000	
10	₪		260,000	(ז) הוצאות נילוות בשיעור 10%
11			-----	
12	₪		2,860,000	סך הכל
13				
14				
15				22. חוות דעתה של הגב' גן סתיו :
16				
17				גם הגב' גן סתיו הציגה שתי חלופות בחוות דעתה. בחלופה הראשונה העריכה הגב' גן סתיו את
18				הפיצויים בגין ההפקעה (₪ 367,170) לתאריך 16.8.2001. בחלופה השנייה העריכה הגב' גן סתיו את
19				הפיצוי עבור הדיור החלוף (₪ 691,650) ובנוסף לכך פיצוי עבור הפקעת יתרת הקרקע (₪ 210,025),
20				לפי ייעודיה השונים (שצ"פ ודרך) לתאריך 16.8.2001.
21				
22				לעומת מר בן ארי, ובעקבות עסקאות השוואה שסקרה, הגיעה הגב' גן סתיו למסקנה, ששווי מ"ר
23				בדירות מגורים בסביבה בה בוצעה ההפקעה, מגיע כדי 8,700 ₪ למ"ר. סכום זה הוכפל על ידי הגב'
24				סתיו במקדם של 1.5 (כלומר, תוספת של 50%), כיוון שבית התובעים הוא בית צמוד קרקע. על כן,
25				הסכום שלדעת הגב' סתיו מגיע לתובעים עבור שיכון חלוף סביר הוא 691,650 ₪, לפי החישוב הבא :
26				
27	₪		13,050	(א) שווי מ"ר בנוי (8,700 x 1.5)
28	מ"ר		53	(ב) שטח בית המגורים שנבנה בהיתר
29			-----	
30	₪		691,650	סכום הפיצוי עבור בית המגורים
31				
32				



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 59749-07-18

ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

23.5.2019

23. הפער המשמעותי בין השמאים נובע מכך שמר בן ארי כלל בחישוב את שווי החצר, ולעומתו הגבי גן סתיו לא הביאה בחשבון את שווי החצר לצורך קביעת הפיצוי עבור השיכון החלופי הסביר. במחלוקת בין השמאים בסוגיית החצר, דעתי קרובה לדעתה של הגבי גן סתיו.
- הפיצוי הכספי עבור "שיכון חלוף סביר", הוא פיצוי עבור קורת גג. החצר המקיפה את בית התובעים אינה משמשת כקורת גג, אם כי בהחלט ניתן להניח שהיא מוסיפה ערך לקורת הגג, שכן בחצר המקיפה את בית המגורים ניתן לעשות שימושים שונים, אשר משרתים את זכות המגורים. ואולם, הגבי גן סתיו לקחה את תוספת הערך של החצר, שכן היא הכפילה את שווי מ"ר בנוי בדירות בסביבה בשיעור 1.5 בשל כך שמדובר בבית צמוד קרקע.
- על יסוד שתי חוות הדעת שלפני הנני קובע אפוא, שבקביעת שווי הדיור החלוף הסביר, שני השמאים הביאו בחשבון את תוספת הערך המתבקשת מכך שמדובר בבית צמוד קרקע, ולצורך החישוב אצא מהנתון שקבעה הגבי גן סתיו. כמו כן יש להביא בחשבון את הנקודות הבאות:
- (א) מקובלת עלי הטענה, שאין להביא בחשבון את תוספת הבניה שנבנתה ללא היתר בניה, ולפיכך שטח בית המגורים הוא 53 מ"ר. שטח זה נובע משטח של 36.9 מ"ר שהותר לבנות בהיתר בניה שניתן בשנת 1944, ועוד תוספת בניה בשטח של 16 מ"ר, שנבנתה בהיתר בשנת 1947, ובסה"כ 53 מ"ר.
- (ב) מקובלת עלי קביעת מר בן ארי, שיש להוסיף תוספת בשיעור 10% עבור "הוצאות נילוות".
24. על יסוד האמור לעיל, הפיצוי עבור השיכון החלוף הסביר, לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה ייעשה כדלקמן:
- | | | | |
|----|-----|----------------|---|
| 26 | ש | 13,050 | (א) שווי מ"ר בנוי |
| 27 | מ"ר | 53 | (ב) שטח בית המגורים |
| 28 | | ----- | |
| 29 | ש | 691,650 | (ג) פיצוי עבור בית המגורים |
| 30 | ש | 69,165 | (ו) תוספת עבור הוצאות נילוות בשיעור 10% |
| 31 | | ----- | |
| 32 | ש | 760,815 | סך הכל |



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 59749-07-18

ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

23.5.2019

1
2 25. לפיכך, הנני קובע כי הפיצוי לתובעים עבור שיכון חלוף סביר מגיע כדי סכום של 760,815 ₪. לסכום
3 זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית החל מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום, אשר יבוצע כנגד
4 מסירת החזקה בבית המורים לנתבעות.
5
6

7 נ. פיצוי עבור הפקעת הקרקע

8
9 26. חישוב הפיצויים עבור שיכון חלוף סביר הביא בחשבון אך ורק את שווי בית המגורים שהתובעים
10 יאלצו לפנות בעקבות ההפקעה. החצר המקיפה את הבית לא הובאה בחשבון, שכן החצר אינה
11 משמשת כקורת גג לתובעים. ואולם, הפיצוי עבור שיכון חלוף סביר, הנושא אופי סוציאלי, "לא נועד
12 לשקף את מלוא הפיצויים שהמפונה זכאי להם" (פס"ד קיסר, בעמ' 326). קביעת הפיצוי עבור שיכון
13 חלוף סביר אינה מאיינת אפוא את זכות התובעים לפיצויים בגין הקרקע שהופקעה, פיצוי המגיע להם
14 על פי "השלב השני" של חישוב הפיצויים במקרה של הפקעה שנעשית לפי הוראות חוק התכנון והבניה.
15 אף המומחים מטעם הצדדים, כללו את הפיצוי עבור הקרקע המופקעת בחלופות שהוצגו על ידם
16 בחוות הדעת שערכו, לצד הפיצוי עבור השיכון החלוף הסביר.
17
18
19 27. מר בן ארי גזר את שווי הקרקע בייעודים שנקבעו לה בתכנית המתאר, משווי קרקעות בעסקאות
20 השוואה שסקר. לפי חוות דעתו של מר בן ארי (וראו לעניין זה מוצג ת/2 בו תיקן מר בן ארי את חוות
21 דעתו המקורית), שווי הקרקע (754 מ"ר) ביעוד מגורים ג' מגיע כדי 1,564,000 ₪ (דהיינו – 2,074 ₪
22 למ"ר). משווי זה נגזר שווי השטח שיועד לדרך (510 מ"ר) לפי מקדם של 0.1 (10%) משווי היעוד
23 למגורים, ושווי השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח (244 מ"ר) לפי מקדם 0.3 (30%). לשווי הקרקע לפי
24 ייעודיה השונים, הוסיף מר בן ארי את שווי המחברים לקרקע. החישוב על פי חוות דעתו של מר בן
25 ארי הוא אפוא כדלקמן:

27	₪	105,788	(א) פיצוי עבור קרקע ביעוד דרך (510 מ"ר)
28	₪	151,837	(ב) פיצוי עבור קרקע ביעוד לשצ"פ (244 מ"ר)
29	₪	92,250	(ג) שווי יחידת הדיור (1.500 ₪ למ"ר, לפי 61.5 מ"ר)
30	₪	69,250	(ד) שווי החצר (100 ₪ למ"ר, לפי 692.5 מ"ר)
31		-----	
32	₪	419,125	
33	₪	41,910	(ה) הוצאות נילוות (10%)



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 59749-07-18

ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

23.5.2019

1	-----		
2	ש"ח	461,035	סך הכל
3			
4			אע"פ, שאין מקום להוסיף לפיצוי בגין הקרקע את שווי המחברים לקרקע, כפי שעשה מר בן ארי, שכן
5			במקרה שלפני המחברים לקרקע הוא למעשה בית המגורים, אשר שימש בסיס לקביעת הפיצוי עבור
6			שיכון חלוף סביר. מתן פיצויי הפקעה עבור בית המגורים, הוא למעשה פיצויי כפל.
7			
8			
9			27. לעומת מר בן ארי, העריכה הגב' גן סתיו כי שווי מ"ר קרקע ביעוד למגורים הוא 1,550 ש"ח, ומכך גזרה
10			את החישוב הבא:
11			
12	ש"ח	57,970	(א) שווי הקרקע ביעוד לדרך (374 מ"ר, לפי מקדם 0.1)
13	ש"ח	152,055	(ב) שווי הקרקע ביעוד שצ"פ (327 מ"ר, לפי מקדם 0.3)
14		-----	
15	ש"ח	210,025	סך הכל
16			
17			
18			בשונה מהדרך בה הלך מר בן ארי, הגב' גן סתיו לא הוסיפה לסכום הפיצוי עבור הקרקע את שווי
19			המחברים לקרקע. הגב' גן סתיו הסבירה זאת בכך, שלצורך חישוב שווי הדיור החלוף הסביר לא היה
20			מקום להביא את ערך הקרקע, שכן הקרקע אינה משמשת למגורים. עם זאת, מטעמי הגינות, הוסיפה
21			הגב' גן סתיו את שווי הקרקע לפיצוי עבור השיכון החלוף, לפי ערכי הקרקע ביעודה החדש (וראו
22			ההסבר בעמ' 45 לפרוטוקול).
23			
24			
25			28. על פי חוות דעתו של מר בן ארי, שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים מגיע כדי 2,074 ש"ח למ"ר, ולעומתו,
26			הגב' גן סתיו סבורה, כי שווי מ"ר ביעוד מגורים מגיע כדי 1,550 ש"ח למ"ר בלבד. לאחר ששקלתי טענות
27			הצדדים ביחס לחוות דעת המומחים, ובהינתן שמדובר בקרקע המצויה במרכז העיר ממש, הנני
28			מחליט לאמץ את הנתון העולה מחוות דעתו של מר בן ארי, ולפיכך חישוב הפיצוי עבור הקרקע יחושב
29			כדלקמן:
30			
31	ש"ח	77,568	(א) שווי 374 מ"ר ביעוד לדרך (מקדם 0.1)
32	ש"ח	236,436	(ב) שווי 380 מ"ר ביעוד שצ"פ (מקדם 0.3)
33		-----	



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 59749-07-18

ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
קרית אתא

23.5.2019

1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					

שח. 314,004

סך הכל פיצוי עבור הקרקע

לא מצאתי מקום להוסיף לפיצויי ההפקעה שיש לשלם עבור הקרקע "הוצאות נילוות", שכן פינוי הקרקע אינו כרוך בהוצאות שכאלה (להבדיל מפינוי בית המגורים).

29. באי כוח הצדדים הפנו בסיכומיהם תשומת ליבי לכך שבתאריך 6.12.2018 פורסמה הודעה נוספת על הכוונה להפקיע את הקרקע (י"פ 8039, תשע"ט עמי 4384). כעולה מההודעה שפורסמה, מדובר בהפקעה שנועדה לייעד את הקרקע ל"דרך משולבת וחניה", אך אין לפני נתונים בדבר גודלו של השטח בו מדובר. כמו כן לא ברור, האם ההפקעה החדשה משתלבת בהפקעה שכבר נעשתה לצרכי דרך.

כיוון שמוסכם על שני הצדדים, והמומחים מטעמם, שהמועד הקובע הוא המועד בו פורסמה ההודעה על הכוונה להפקיע את הקרקע לצורך שצ"פ ודרך, בתאריך 16.8.2001, לפי תכנית כ/222, במסגרתה הופקעה החלקה בשלמותה, הרי שכל שינוי שמשנה את היעודים של הקרקע שהופקעה בתאריך 16.8.2001 אין לה נפקות לעניין שלפני. ההפקעה החדשה אינה משפיעה על זכות התובעים לפיצוי עבור שיכון חלוף סביר, וכן אינה משפיעה על הפיצויים בגין הפקעת הקרקע, שיש לחשב לתאריך הנייל.

ז. סוף דבר30. **אשר על כל האמור לעיל, הנני מחליט כדלקמן:**

(א) הנני מחייב את הנתבעות, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, פיצויים עבור שיכון חלוף סביר בסך 760,815 (שבע מאות ושישים אלף, ושמונה מאות וחמישה עשר) שח. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית החל מתאריך 25.7.2018 (יום הגשת התביעה) ועד למועד התשלום בפועל.

(ב) הנני מחייב את הנתבעות, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, פיצויים עבור הפקעת הקרקע בסך 314,000 (שלוש מאות וארבעה עשר אלף) שח. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כמפורט להלן:



בית המשפט המחוזי בחיפה

23.5.2019

ה"פ 59749-07-18
 ויליאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 קרית אתא

- 1 בגין התקופה שתחילתה בתאריך 16.10.2001 (60 ימים מיום פרסום הודעת ההפקעה
 2 בילקוט הפרסומים) ועד לתאריך 14.2.2010, יישא הסכום הנ"ל הפרשי הצמדה בתוספת
 3 ריבית צמודה בשיעור 1.5%.
- 4
- 5 בגין התקופה שתחילתה בתאריך 15.2.2010 ועד למועד התשלום המלא בפועל, יישא
 6 הסכום הנ"ל, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית שיצטברו לו לפי סעיף קטן (1) שלעיל,
 7 הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961.
- 8
- 9
- 10 (ג) הסכומים שעל הנתבעות לשלם לתובעים לפי האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) שלעיל, ישולמו
 11 לתובעים כנגד מסירת ההחזקה במקרקעין המופקעים, לרבות בית המגורים הבנוי בהם, לידי
 12 הנתבעות.
- 13
- 14
- 15 (ד) הנני מחייב את הנתבעות, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, הוצאות משפט (כולל
 16 שכ"ט עו"ד בשיעור 18% ומע"מ, אגרת משפט ושכ"ט המומחה ומע"מ) בסכום כולל של
 17 308,000 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית,
 18 לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה החל מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.
- 19
- 20 **ניתן היום, י"ח אייר תשע"ט, 23 מאי 2019, בהעדר הצדדים.**

יצחק כהן, שופט
 סגן נשיא

21