



בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

בעניין: עיריית חולון

המבקשת בש"א  
9605/03

נגד

1. מרים ליטבק
2. יוסף ורד
3. נימה מרימסקי
4. אריה מרימסקי
5. אודיה בנד
6. תלמה הרצוג
7. יעקב פרלשטיין
8. עדנה בן-צבי
9. ריבה מאיר
10. אבי מאיר
11. רון מאיר
12. אהודה פרלשטיין-בורנשטיין
13. חוה ממן
14. אלונה טוראל
15. חיה טורקניץ
16. רחל גולדהמר
17. אליהו טורקניץ
18. עודד גוגול
19. גדעון גוגול
20. חוה לוינהר

המשיבים בש"א  
9605/03



**בתי המשפט**

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

**בית משפט מחוזי תל אביב-יפו**

**בפני: כב' השופטת גרסטל הילה**

**החלטה**

	1
	2
זוהי בקשה לסילוק התובענה שבכותרת על הסף, מחמת: העדר סמכות עניינית; העדר יריבות;	3
התיישנות; שיהוי; שימוש לרעה בהליכי משפט; העדר עילת תביעה ואי תשלום אגרת בית משפט	4
(להלן: "הבקשה").	5
	6
1. <u>רקע בקליפת האגוז:</u>	7
	8
א. המשיבים, הינם יורשיהם של הבעלים לשעבר של חלקים מחלקה 663 בגוש 6043 בעיר חולון (להלן: "חלקה 663"). שטח החלקה עומד על 103,729 מ"ר.	9
	10
ב. בשנת 1963, הפקיעה המבקשת (להלן: "העירייה") את חלקה 663, מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות"), ומשנה זו רשומה היא כבעלים. הפקעה זו בוצעה תחילה ללא תמורה, אולם לאחר שאחת מבעלי חלקה 663, הגב' ברכה גוגול ז"ל, שיורשיה הם המשיבים 18-20, עתרה לבית המשפט (המ' (ת"א) <u>ברכה גוגול נ' עיריית חולון</u> (לא פורסם), פסק הדין צורף כנספח "טז" לתובענה) נפסקו לטובתה פיצויי הפקעה.	11
	12
	13
	14
	15
	16
ג. בשנת 1976, פוצלה חלקה 663 לשתי חלקות: חלקה 1801 וחלקה 1802. שטחה של חלקה 1802 הוא 87,714 מ"ר, והיא הקרקע נשוא המחלוקת (להלן: "הקרקע"), שכן, ההפקעה נעשתה למטרה ציבורית, אך ע"פ הנטען, מעולם לא יועדה הקרקע הנ"ל לדרכים.	17
	18
	19
	20
ד. ביום 9.5.02, פורסמה ברשומות תוכנית בנין עיר מס' ח/300/1 א (המהווה המשך לתכנית ח/300) החלה, בין היתר, על הקרקע (להלן: "התוכנית"). במסגרת תוכנית זו, הוקצו לעירייה, כבעלת הקרקע, זכויות בנייה.	21
	22
	23
ה. המשיבים הגישו תובענה זו נגד העירייה, ובה עותרים הם שיוצהר שהם זכאים להרשם כבעלים במשותף של השטחים שהוקצו לעירייה בקרקע, במסגרת התוכנית (להלן: "התובענה"). בתמצית טוענים המשיבים, שמאחר שהקרקע לא שימשה מעולם לצרכי ציבור, צרכים בגינם הופקעה, דין הזכויות שניתנו לעירייה בקרקע, במסגרת התוכנית, לחזור לידי המשיבים.	24
	25
	26
	27
	28



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

1. השאלה העיקרית העולה אם כן בתובענה היא, האם תוכנית, כמשמעה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, המשנה יעוד קרקע שהופקעה לצרכי ציבור, ליעוד מסחרי, ומקצה אותה לעירייה, מבטלת את זכות הנפקעים מכוח ההלכה שנפסקה בבג"צ 2390/96 יהודית קרסיק ו-3 אח' נ' מדינת ישראל, פ"ד נה(2) 625 (להלן: "בג"צ קרסיק"), לקבל את הקרקע חזרה לרשותם. לחילופין, עותרים המשיבים שבית המשפט יפסוק להם פיצויי הפקעה, לפי השווי היחסי של הזכויות המגיעות על פי פירוט המופיע בסעיף 25 לתובענה. לחילופין עותרים המשיבים, שבית המשפט יפסוק להם פיצויי הפקעה.
2. ביום 18.5.02 הגישה העירייה את הבקשה דנן לסילוק התובענה על הסף מחמת מספר עילות. לאחר שהושלמו התגובות, הגיש ב"כ המשיבים, ביום 21.7.03, "בקשה להתיר למשיבים להגיב לתשובה מטעם המבקשת". בתגובה הגישה העירייה, ביום 29.7.03 "תגובה לבקשת המשיבים להגיש תשובה לתשובת המבקשת". החלטתי לדחות את בקשת המשיבים, שכן לא מצאתי טעם להתיר התגובה, ודי בכך שאציין, שתגובת ב"כ המשיבים לבקשה לסילוק מחזיקה 39 עמודים! עם זאת, ומאחר שב"כ הצדדים העלו במסגרת תגובותיהם שלל טענות, אתייחס להלן לטענות הרלוונטיות לבקשה זו.
2. סמכות עניינית:
- א. העירייה טוענת, שלמעשה יוצאים המשיבים נגד התוכנית, שהינה תוכנית מפורטת, ועל כן, היה על המשיבים למצות את ההליכים הסטטוטוריים העומדים לרשותם במסגרת חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), (כגון - התנגדות ערר, וערעור) טרם שפנו להגשת תביעה לבית משפט אזרחי. לטענת העירייה, גם אם עמדה למשיבים זכות לעתור לבית משפט זה, חייבת הייתה עתירה שכזו להיות מוגשת לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים. בנוסף, טוענת העירייה, שאת הטענות שמשמיעים המשיבים בדבר אחוז השטחים שהוקצו לעירייה בתוכנית, בהשוואה לזכויותיה עובר לתוכנית (זכויות שלטענת המשיבים יש להעביר לרשותם), מקומה במסגרת התנגדות לתוכנית על פי חוק התכנון והבניה. לדעת ב"כ העירייה, המשיבים טרם מיצו ההליכים העומדים לרשותם, והליכים אלה אינם בסמכות בית משפט זה. על כן יש, לטענת העירייה, לדחות התובענה.



בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 בתשובתם, הודיעו המשיבים, שהם חוזרים בהם מהמבוקש בסעיף 32(ב) ובחלופה ב'  
2 בסעיף 34 לתובענה, ולדעת ב"כ המשיבים, אין בסעדים הנותרים בתובענה משום  
3 התנגדות לתוכנית המפקיעה את סמכות בית המשפט. המשיבים טוענים שהתוכנית  
4 היא הבסיס לתובענתם, וכל שעותרים לו המשיבים הוא, שהשטחים שהוקצו לעירייה  
5 במסגרת התוכנית יעברו לרשותם, מאחר שהופקעו למטרת דרך, וכיום מיועדים הם  
6 למסחר. המשיבים טוענים שלבית המשפט לעיניינים מינהליים, אין סמכות לדון  
7 בשאלות שבמחלוקת, שכן אין מדובר בעתירה לפי חוק התכנון והבנייה, אלא בתביעה  
8 אזרחית בשאלות קנייניות. גם באשר לשאלת ההפקעה, הרי שזו נעשתה על ידי  
9 העירייה לפי פקודת הקרקעות, ולא על ידי הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון  
10 והבניה. לפיכך, סובר ב"כ המשיבים, הסמכות לפסוק פיצויי הפקעה במקרה דנן  
11 נתונה בלעדית לבית המשפט האזרחי.
- 12 בתשובת העירייה לתשובת המשיבים, טוענים באי-כוחם, שלמרות ויתור המשיבים  
13 על שני סעדים, עדיין הסעד העיקרי אותו הם מבקשים, תוקף את התוכנית, שהדרך  
14 לתקיפתה אינה באמצעות תובענה זו. לעניין זה מפנה העירייה לסעיף 33 (ב)  
15 לתובענה. גם באשר לסעדים החלופיים שהמשיבים עותרים להם, טוענים ב"כ  
16 העירייה, שהללו מתבססים על הקצאות השטחים שנעשו על פי התוכנית, ואף הם  
17 תוקפים את התוכנית, ולבית משפט זה אין סמכות לדון בהם.
- 18 ב. בחינת טענות הצדדים בעניין זה מעלה, שכל שנותר במחלוקת הוא הסעד המבוקש  
19 בסעיף 33(ב) לתובענה, בו מבקשים המשיבים שבית המשפט יקבע: "... כי שיעור  
20 חלקם של כל מי שהיו בעלי הזכויות ביום ההפקעה בהקצאה של כל חלקה וחלקה  
21 שהוקצתה למשיבה בתוכנית מס' ח/1/300/א הינו 16.37%, ובהתאם לכך לקבוע, כי  
22 לכל אחד מהמבקשים יש חלק בכל חלקה וחלקה כמפורט בסעיף 21 דלעיל לפי  
23 מכפלת זכות תביעתו בסעיף 8 דלעיל בשיעור של 16.37%." סעד זה אינו תוקף את  
24 התוכנית כי אם מבקש לקבוע את היקף זכויות המשיבים בשטחים שהוקצו למשיבה  
25 בתוכנית, על פי התוכנית. על כן, נופל סעד זה לגדר סמכותו של בית משפט זה.  
26 ויודגש, המשיבים הצהירו שבתובענה דנן, מסתמכים הם על התוכנית, ואין להם כל  
27 התנגדות לה (סעיף 2 (1) לתשובת המשיבים לבקשה), וזו נקודת המוצא לבחינת  
28 טענותיהם. רוצה לומר, המשיבים ידרשו להוכיח תביעתם, תוך שהם מנועים  
29 מלהתנגד לאמור בתוכנית.
- 30 לפיכך, המסקנה היא שדין טענת חוסר הסמכות העניינית - להדחות.



בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

	1
<u>העדר יריבות:</u>	2
	3
א. העירייה טוענת, שבתובענה, תוקפים המשיבים את הקצאת שטחי המסחר במסגרת התוכנית. לדעת ב"כ העירייה, מאחר שלא המבקשת אישרה את התוכנית, אלא מוסדות התכנון, אין היא יריב ראוי במסגרת תובענה זו, ועל כן דין התביעה להידחות.	4 5 6 7
המשיבים טוענים, שיש לדחות טענה זו, הן מן הטעם שזו לא הופיעה בתשובת העירייה לתובענה, והן, מאחר שאין בין המשיבים לוועדה המקומית לתכנון ובניה כל יריבות. לטענת ב"כ המשיבים, אין המשיבים יוצאים חוצץ נגד התוכנית והקצאות השטחים מכוחה, כי אם נגד הפקעת הקרקע על ידי העירייה, מבלי שזו נוצלה לצרכי ציבור. לדעת המשיבים, זכאים הם לקבל מהמשיבה את הקרקע שהופקעה, או את המגרשים שהוקצו לעירייה בתוכנית, או את שווים.	8 9 10 11 12 13
	14
הצדק בעניין זה עם המשיבים. לאחר שנמחקו הסעדים לעיל, אין בפי המשיבים טרזניה על עצם הפיכת הקרקע שהופקעה לשטח מסחרי, אלא טוענים הם לזכותם להנות מפירות התוכנית, תהיינה אשר תהיינה, חלף העירייה, וזאת מאחר שהיעוד הנוכחי של הקרקע, אינו השימוש שלשמו הופקעה. במצב דברים זה, אף טענת העדר היריבות דינה להידחות.	15 16 17 18 19
	20
<u>התיישנות:</u>	21
	22
א. ב"כ העירייה מצביעים על כך שהתוכנית אושרה כבר בשנת 1992 ו-15 יום ממועד אישורה חלפו ב- 9.5.92. זהו, לדעת ב"כ העירייה, מועד היווצר העילה וממועד זה החל מירוץ ההתיישנות. התובענה הוגשה רק ביום 17.1.02, והמסקנה המתבקשת היא שהסעדים המבוקשים התיישנו, ויש לדחות התובענה על אתר מטעם זה. טוענים ב"כ העירייה, שעילת התביעה עליה מבססים המשיבים את התובענה הינה "זכות אובליגטורית שאינה זכות קניין במקרקעין", וזאת למדים הם מבג"צ קרסיק. מכאן, שתקופת ההתיישנות החלה על התובענה הינה 7 שנים, שחלפו ביום 9.5.99. ב"כ	23 24 25 26 27 28 29



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 העירייה טוענים עוד, שסעיף 195 לחוק התכנון והבניה, אינו חל בענייננו, אף לאחר  
2 בג"צ קרסיק. לדעתם, אפילו חל סעיף 195 הנ"ל בענייננו, אין לפרש את סעיף קטן (2)  
3 בו, כאילו בהעדר הודעה לנפקע על זכות סירוב ראשונה טרם מכירת הקרקע לצד ג'  
4 (להלן: "ההודעה"), לא מתיישנת התביעה לעולם. ב"כ העירייה טוענים, שהיות וסעיף  
5 קטן ב' הנ"ל, אינו קובע מועד מדוייק למתן ההודעה, ניתן להצביע על שני מועדים  
6 אפשריים: האחד, מועד שינויי יעוד הקרקע, והשני, מועד מכירת המקרקעין. לדעת  
7 ב"כ העירייה, מועד מכירת המקרקעין אינו סביר, שכן בשלב זה מעורבים בעניין  
8 צדדים שלישיים, העלולים להיפגע אם יחפוץ הנפקע לממש את זכותו, על כן, לדעתם,  
9 יש לפרש את הסעיף כך שהמועד בו נולדה עילת התביעה, במצב בו לא נמסרה הודעה  
10 לנפקע, הוא יום שינוי היעוד, וממועד זה יש למנות את תקופת ההתיישנות. לעניין זה  
11 מפנה העירייה, בין היתר, לבג"צ 224/72 גאולת הכרך בע"מ נ' שר האוצר, פ"ד כו(2)  
12 155, וכן לע"א 31/79 חברה לשיכון עממי בע"מ ואח' נ' עיריית רמת-גן, פ"ד לה(3)  
13 295, מהם עולה לדעתה, שהמועד בו מתגבשת עילת התביעה הוא מועד שינוי יעוד  
14 הקרקע. לטענת ב"כ העירייה, מניין 7 שנות ההתיישנות ממועד זה, תעלה שהתובענה  
15 התיישנה.
- 16 המשיבים טוענים מנגד, שמאחר שהמקרקעין נשוא המחלוקת הינם מקרקעין  
17 מוסדרים, תביעות בגינם אינם מתיישנות כלל, כאמור בסעיף 159(ב) לחוק  
18 המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"). לדעת ב"כ המשיבים, אפילו  
19 חל על הקרקע חוק ההתיישנות, התשי"ח-1958 (להלן: "חוק ההתיישנות"), הרי  
20 שתקופת ההתיישנות נקבעת על פי מושא התביעה ולא על פי סוג הזכות שבידי  
21 התובע. לפיכך, טוען ב"כ המשיבים, תקופת ההתיישנות החלה על העתירה להשבת  
22 המקרקעין, המתייחסת למקרקעין מוסדרים, היא התיישנות במקרקעין, כלומר 15  
23 שנה, לפי סעיף 5 לחוק ההתיישנות. ב"כ המשיבים טוען, שעתירת המשיבים להשבת  
24 הקרקע לרשותם, נסמכת על ההלכה שקבע בית המשפט העליון בבג"צ קרסיק, ביחס  
25 להפקעות, וכן על הוראות סעיף 195 לחוק התכנון והבניה. אף על פי שהפקעת הקרקע  
26 נשוא המחלוקת נעשתה מכוח פקודת הקרקעות, סבור ב"כ המשיבים, שההסדר  
27 הקבוע בסעיף 195, המתייחס להפקעה מכוח חוק התכנון והבניה, צריך לחול אף על  
28 ההפקעה דנן. על כן לדעתו, מאחר שסעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה, מטיל חובה  
29 על העירייה להודיע למשיבים שהם רשאים לקנות בחזרה את הקרקע, והודעה כזו לא  
30 נעשתה מעולם, לא החל מרוץ ההתיישנות. לחילופין, אף אם ייקבע שמדובר בתובענה



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 במקרקעין, סוברים המשיבים, שהתובענה לא התיישנה שכן, כאמור לעיל, לא מלאה  
2 העירייה מעולם את חובת ההודעה האמורה בסעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה.  
3
- 4 ב. הסעד העיקרי שהמבקשים עותרים לו, הוא הצהרה על זכאותם להרשם כבעלים  
5 משותפים בחלקים מתוך הקרקע שהוקצו לעירייה על פי התוכנית. מאחר שכך,  
6 מדובר בתובענה במקרקעין מוסדרים, שתקופת ההתיישנות בהם היא 25 שנה, מיום  
7 בו נולדה עילת התובענה (סעיפים 5 ו-6 לחוק ההתיישנות). ודוק. העובדה שבידי  
8 המשיבים אין, לעת הזו, זכות בעלות בקרקע, אלא לכאורה זכות אובליגטורית  
9 לקבלם, אינה הופכת את תביעתם דנן לתביעה שאינה במקרקעין. הדגש בעניין זה  
10 הוא על הסעד המבוקש, ולא על מערך הזכויות קודם להגשת התובענה. זהו המקום,  
11 לדחות את טענת המשיבים, בדבר חסינות התביעה מהתיישנות לאור סעיף 159 (ב)  
12 לחוק המקרקעין, שכן סעיף זה מדבר על תביעה לקיום זכות, הנסמכת על רישום של  
13 מקרקעין מוסדרים, ואילו במקרה דנן מבקשים המשיבים לשנות את הרישום  
14 במקרקעין מוסדרים (ראו לעניין זה: ע"א 520/96 חוסין נ' מיר, פ"ד נד(3) 487).  
15 נשאלת אם כן השאלה, מאימתי יש למנות את תקופת ההתיישנות, קרי מהו היום בו  
16 נולדה התובענה.
- 17 לעניין זה, יפים הדברים שנאמרו בע"א 1650/00 מרדכי זיסר נ' משרד הבינוי  
18 והשיכון (טרם פורסם) בפסקה 8 לפסק דינה (דעת מיעוט) של כב' השופטת א'  
19 פרוקצ'יה (פסק הדין מיום 21.7.03) (יודגש, שהגם שדעתה דעת מיעוט היא, החלקים  
20 המצוטטים לקמן נאמרו על דעת כל המותב):  
21
- 22 "המושג "עילת תובענה" אינו בעל משמעות מונולטיטית, תוכנו משתנה בהתאם  
23 להקשר הדברים ולתכלית ההסדר המשפטי במסגרתו הוא עולה. זהו מונח  
24 מסגרת שמהותו משתנה על פי המטרה לה נזקקים לצורך הגדרתו (ע"א 217/86  
25 שכטר נ' אבמץ בע"מ, פד"י מ"ד(2) 846, 858). המבחן המקובל ל"עילת  
26 תובענה" לצורך התיישנות הוא קיומה של עילת תביעה קונקרטיה בידי התובע  
27 במובן זה שמתקיימות כל העובדות החיוניות הנדרשות לביסוס תביעה שניתן  
28 להצליח בה ולזכות בסעד המבוקש (ע"א 244/81 פתאל נ' קופת חולים של  
29 ההסתדרות הכללית, פד"י לח(3) 673, 684).
- 30



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

אכן,	1
	2
"המבחן... הוא רחב. הוא כולל את התקיימותם של כל	3
המרכיבים הנדרשים כדי לגבש את עילתו של התובע	4
בדין המהותי. אך אלה אינם ממצים את מובנו של מונח	5
זה. מונח זה עשוי לכלול גם נתונים עובדתיים נוספים,	6
אשר מהווים תנאי מוקדם לעצם זכותו של התובע לפנות	7
לערכאות. אכן, במוקד מבחן זה עומד קיומו של כח	8
התביעה בידיו של התובע. משעה שכח זה נמצא בידי	9
של התובע יכול מירוף ההתיישנות להתחיל".	10
(דברי השופט אור בע"א 3319/94 פפר נ' הועדה	11
המקומית לתכנון ובנייה, פד"י נא(2) 581, 594.	12
	13
(ראה גם י. גלעד, התיישנות במקרקעין – קווים לרפורמה, משפטים	14
י"ח (תשמ"ח-תשמ"ט) 177, 209; שכטר נ' אבמץ, שם, עמ' 859-860). לצורך	15
תחילת מירוף ההתיישנות אין די בקיומה של זכות מושגית בידי התובע אלא	16
יש צורך בקיומה של עילה קונקרטית, אשר מכוחה יכול תובע, הלכה למעשה,	17
לפנות לבית המשפט ולהגיש את תביעתו. מבחינה זו, עילת התביעה נוצרת ביום	18
שבו אילו הגיש התובע את תביעתו לבית המשפט והיה מוכיח את עובדותיה	19
המהותיות היה זוכה בפסק דין, שהרי ברי כי אין למנות תקופת התיישנות	20
קודם למועד זה, מקום שטרם בשלה זכותו של בעל דין לפנות לבית המשפט	21
בתביעה משפטית ולזכות בסעד (ע"א 115/52 ולירו נ' ליפשיץ, פד"י ז', 567;	22
ד"נ 32/84 עזבון ויליאמס נ' בנק א"י בריטניה, פד"י מד(2), 265; ע"א 2462/97	23
פועלים ליסינג נ' טיפול שורש, מרפאות שיניים בע"מ, פד"י נד(1) 529, 541;	24
ע"א 6805/99 תלמוד תורה כללי וישיבת עץ חיים נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה	25
ירושלים (טרם פורסם))."	26
בחינת העובדות במקרה שלפני מעלה, שהיום בו נולדה למשיבים עילת התובענה הוא,	27
לכל המאוחר, היום בו נכנסה התוכנית לתוקף, דהיינו 5.92, שכן, ממועד זה הובהר	28
שהעירייה לא תעשה שימוש בקרקע לצרכי ציבור, ותחת זאת הוקצו לה בתוכנית	29
שטחים מסחריים.	30
מאחר שטרם חלפו 25 שנה מיום 9.5.92 ועד ליום 19.01.03, לא התיישן סעד זה.	31





בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 ג. באשר לסעד החלופי, בדבר פיצויי הפקעה (סעיף 37 לתובענה), טוענת העירייה, 1  
2 שמדובר בסעד כספי, ועל כן אף הוא התיישן בחלוף 7 שנים. לעניין ההתיישנות החלה 2  
3 על תובענה לפיצויי הפקעה, מפנים ב"כ העירייה לפסק דינו של כב' השופט נ' ישעיה, 3  
4 מבית משפט זה, בת.א. 1125/99, ת.א. 1126/99 קרן קיימת לישראל ואח' נ' הועדה 4  
5 המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' (לא פורסם) במסגרת בש"א 2060/02 ובש"א 5  
6 2061/02 (צורף כנספח "א" לתשובת העירייה לתובענה) וכן להחלטתי בבש"א 6  
7 8115/03, במסגרת ה"פ (ת"א) 1058/02 אדוארד ארידור נ' עיריית פתח-תקווה (לא 7  
8 פורסם) (צורף לתשובת העירייה לתשובת המשיבים, להלן: "עניין ארידור"). עוד 8  
9 טוענים המשיבים לקיומה של התיישנות מהותית, המתייחסת לתוכנית ולהליכי 9  
10 אישורה, אלא שמאחר שקבעתי לעיל, שהמשיבים אינם מתנגדים כלל לתוכנית, 10  
11 מתייתר הצורך לדון בטענה זו. 11
- 12 בניגוד לעירייה, סובר ב"כ המשיבים שעתירה לפיצויי הפקעה אינה מתיישנת כלל. 12  
13 לעניין זה מפנה ב"כ המשיבים להצעת חוק ההתיישנות; סעיף 27 לחוק ההתיישנות; 13  
14 פקודת הקרקעות; ע"א 216/66 עיריית תל-אביב נ' אבו דאיה, פ"ד (4) 522; חוק 14  
15 לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964 על תיקונו במהלך השנים. לדעת 15  
16 המשיבים, גילה המחוקק דעתו, שתביעה לפיצויי הפקעה אינה מתיישנת כלל, ועל כן 16  
17 אין לדרות על הסף סעד זה. 17
- 18 בטענת המשיבים, לפיה לא מתיישנת תובענה לפיצויי הפקעה, ובנימוקים התומכים 18  
19 בה, הבעתי דעתי בעבר, בעניין ארידור לעיל. מפאת זהות הטענות, לא אחזור על 19  
20 הדיון שם, למעט המסקנה אליה הגעתי (עמוד 2 להחלטה): 20
- 21 "אפתח ואומר שמקובלת עליי גישת המשיבה לפיה התובענה דנן אינה תביעה 21  
22 שבמקרקעין, אלא תביעה כספית לכל דבר ועניין, ובשל כך חל עליה סע' 5 לחוק 22  
23 ההתיישנות, התשי"ח-1958..." 23
- 24 24
- 25 ובהמשך בהתייחס לתיקונים לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד- 25  
26 1964 ציינתי (עמוד 5 להחלטה): 26
- 27 "... אין מקום לראות בתיקונים האמורים, מקום בו הביע המחוקק דעה גלויה 27  
28 לפיה אין תחולה של חוק ההתיישנות על תביעה לפיצויי הפקעה. ודוק. העובדה 28  
29 שאין אחידות חקיקתית בין המצב המשפטי כיום לפי חוק ההתיישנות, כפי 29  
30 שאני רואה אותו, לבין תיקוני החקיקה השונים המתייחסים לתקופה של 10 30



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 שנים, תקופה שהמקור לה אינו ברור ואין בה ללמד על העדר התיישנות, אינה  
2 יכולה להועיל למבקש הטוען להעדר התיישנות בתביעה לפיצויי הפקעה לאחר  
3 חקיקת חוק ההתיישנות." 4
- 5 יוצא אם כן, שתקופת ההתיישנות החלה על העתירה לפיצויי הפקעה היא 7 שנים  
6 מיום ההפקעה. הקרקע הופקעה בשנת 1963, ועל כן סעד זה התיישן, ודינו להידחות.  
7 בשולי הדברים אומר, שזכאותם הלכאורית של המשיבים הייתה ידועה להם, לפחות  
8 לחלקם, שכן כאמור הגישה אחת מבעלות הקרקע לשעבר, הגב' גוגול ז"ל, תביעה נגד  
9 העירייה, ואף זכתה לפיצוי. במצב דברים זה, ולנוכח הזמן הרב שחלף, נחה דעתי,  
10 שאין בתוצאה זו משום אי צדק. 11
- 12 שיהוי: 5. 13
- 14 א. העיירה טוענת שהתובענה נגועה בשיהוי כבד ועל כן דינה להידחות. לדעתה, השתהו  
15 המשיבים, לכל הפחות 10 שנים, מיום הפקדת התוכנית ועד להגשת התובענה. ב"כ  
16 העירייה מציינים שהמשיבים אינם טוענים שלא ידעו על התוכנית, אלא טוענים הם  
17 שהעירייה לא הודיעה להם על הליכי תכנונה. טענה עובדתית זו, לא העלו המשיבים  
18 בתובענה עצמה, ולא תמכו אותה בתצהיר, ועל כן דינה להידחות. לטענת ב"כ  
19 העירייה, שינתה העירייה את מצבה לרעה, שכן תקציב העירייה התבסס על סכומי  
20 הכסף שאמורים היו להתקבל ממכירת זכויותה בקרקע במסגרת התוכנית. עוד  
21 טוענים ב"כ העירייה, שחלק מהזכויות האמורות נמכרו לצדדים שלישיים, ואף  
22 מטעם זה יש לדחות התובענה, שכן המצב בשטח השתנה. לעניין זה מפנים ב"כ  
23 העירייה לבג"צ 6022/93 סברי מחמוד אע'רייב נ' הממונה על הרכוש, תק-על 94(3)  
24 1673 וכן לבג"צ 2285/93 אוסני נחום נ' גיורא לב ו-6 אח', פ"ד מח(5) 630. אף בנוגע  
25 לפיצויי ההפקעה, טוענת העירייה שהמשיבים ידעו כבר ביום 22.7.71, יום בו ניתן  
26 פסק הדין בתביעה לפיצויי הפקעה שהגישה הגב' ברכה גוגול ז"ל, על זכותם לפיצויים,  
27 ואף על פי כן המתינו הם למעלה מ-30 שנה טרם הגישו תובענתם זו. לפיכך, סוברת  
28 העירייה יש לדחות את סעד זה מחמת שיהוי.



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 המשיבים טוענים מנגד, שמאחר שעילת התביעה נסמכת על סעיף 195(2) לחוק  
2 התכנון והבניה, ומאחר שהעירייה מעולם לא הודיעה למשיבים על כוונתה למכור את  
3 הקרקע לצדדים שלישיים, לא קמה זכותה למכור הקרקע לצדדי ג'. לדעת המשיבים,  
4 הואיל והעירייה לא הודיעה למשיבים על כוונתה ביחס לקרקע, אין לה על מה לבוא  
5 אליהם בטרוניה. אף ביחס לנזק הנטען על ידי העירייה טוענים המשיבים שאין  
6 מניעה שסכומי הכסף שקיבלה העירייה מצדדים שלישיים, עבור הזכויות בקרקע,  
7 יועברו למשיבים. בנוסף סוברים המשיבים, שמאחר שתביעתם מבוססת על דין ואינה  
8 תביעה מן היושר, טענת השיהוי כטענת הגנה אין עומדת. לעניין זה מפנים המשיבים  
9 למספר פסקי דין ביניהם: ע"א 109/87 חוות מקורה בע"מ נ' חסן ואח', פ"ד מז(5) 1,  
10 9-10; ע"א 100/87 סלאמה ואח' נ' בשיר ואח', פ"ד מו(2) 415, 409. ב"כ המשיבים  
11 טוען שאף ביחס לעתירה לפיצויי הפקעה, המבוססת על זכות הקניין של המשיבים,  
12 אין מקום לטענת השיהוי. לעניין זה מפנה הוא להמ" (ת"א) 8240/85 אריזור נ'  
13 עיריית פתח-תקוה, פ"מ תשמ"ו(ג) 100, 104. מוסיף טוען ב"כ המשיבים שעל פי  
14 ההלכה הפסוקה "לא על נקלה ידחה בית המשפט תביעה מחמת שיהוי". לבסוף,  
15 עותר ב"כ המשיבים, שאם יסבור בית המשפט שיש בסיס לכאורי לטענת השיהוי,  
16 יותר למשיבים להגיש תצהיר על מנת לבסס את טענותיהם.
- 17
- 18 ב. בע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הועדה  
19 המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (טרם פורסם) (פסק הדין מיום 2.7.03) נאמרו  
20 הדברים הבאים על ידי כב' השופטת א' פרוקציה (פסקה 15 לפסק דינה):
- 21 "שיקול דעת בקבלת טענת השיהוי בדין האזרחי
- 22 15. טענת התיישנות תביעה מכח הדין מקורה בהסדר סטטוטורי קשיח  
23 אשר, בהתקיים תנאיה אין היא מותרת שיקול דעת לבית המשפט אם להיענות  
24 לה או לדחותה. לא כך בטענת שיהוי. מקורו של השיהוי בדיני היושר ונהגו  
25 להחילו בענינים בהם נתבקש סעד מן היושר (ע"א 109/87 חוות מקורה בע"מ נ'  
26 חסן, פד"י מז(5) 1, 9) רק מאוחר יותר הוחל השיהוי בתביעות לסעד מן הדין  
27 (פרשת בנין נ' בנין, עמ' 339-340). מקורו ההסטורי של מוסד השיהוי ועובדת  
28 היותו חריג להסדר ההתיישנות מכח הדין מותרים לבית המשפט שיקול דעת  
29 להעריך באלו נסיבות יחילו ומתי יימנע מכך. במסגרת זו נשקלים, על דרך  
30 האיזון, מכלול שיקולים שעיקרם האינטרסים ההדדיים של בעלי הדין ומאזן



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 הנזקים ביניהם. כן נשקלים מהות התביעה והסעד המבוקש אותם מבקשים  
2 לדחות מחמת שיהוי. ככל שמדובר בתביעת זכות בעלת משקל רב יותר, כך  
3 יירתע בית המשפט מחסימתה בטענת שיהוי. כך, למשל, בחן בית המשפט את  
4 השאלה האם ראוי לחסום תביעה למימוש זכות קניינית בטענת שיהוי, וזאת  
5 בהבדל מתביעה למימוש זכות אובליגטורית (ע"א 4682/92 עזבון המנוח סלים  
6 עזרא נ' בית טלטש בע"מ, פד"י נד(5) 252).
- 7
- 8 ככלל ניתן לומר: השיהוי האזרחי הנטען במסגרת תקופת התיישנות הוא  
9 אמצעי שיש לעשות בו שימוש בנסיבות חריגות בלבד. הוא עומד לא אחת בניגוד  
10 לציפייה הלגיטימית של התובע לפעול למימוש זכויותיו במסגרת תקופת  
11 ההתיישנות הסטטוטורית; הוא מחמיר את ההתערבות בזכות היסוד של הפרט  
12 לגישה חופשית לערכאות המשפט; הוא עשוי לפגוע ביכולת לממש זכות לסעד  
13 בתביעות שנועדו לתת תרופה על פגיעה בזכויות, ובתוכן פגיעה בזכויות יסוד  
14 חוקתיות. לעומת זאת, השימוש באמצעי זה עשוי להיות מוצדק בנסיבות בהן  
15 הדבר מתחייב מטעמים של צדק והגינות כלפי הנתבע, שיקולים שבאינטרס  
16 הציבור, ודאגה לקיום הליך שיפוטי תקין. לפיכך, תביעה לא תיחסם בשל טענת  
17 שיהוי כאמור אלא מקום שהתנאים המוקדמים לכך נתמלאו, ומקום ששיקול  
18 הדעת השיפוטי מוביל לכך מטעמים של מאזן הצדק בין הצדדים והשגת  
19 תכליות שבאינטרס ציבורי. (Mc Gee, Limitation (Periods, 4th. P. 40-41)
- 20 . במסגרת שיקול הדעת כאמור, ייבחנו שיקולים שונים ומורכבים שיסודם  
21 במערכת היחסים בין הצדדים ומאזן האינטרסים והנזקים היחסי שביניהם,  
22 אופי הזכות הנתבעת ומעמדה במידרג זכויות האדם, ושיקולים של אינטרס  
23 ציבורי ברבדים ובגוונים שונים. הנטל על הטוען לסילוק תביעה מחמת שיהוי  
24 הוא כבד ורב בנסיבות הענין.
- 25
- 26 בחינת טענות המשיבים מעלה שאין הם מכחישים שידעו על קיומה של התוכנית  
27 לפחות מיום פירסומה ברשומות. התקופה שחלפה מאז, ועד להגשת התובענה הינה  
28 תקופה בלתי מבוטלת שבמהלכה שינתה העירייה את מצבה ואף התקשרה בחוזים  
29 עם צדדים שלישיים. הסתמכות זו, המערבת גורמים רבים, מהווה אינטרס ציבורי  
30 התומך בדחיית התובענה. בפאה נוספת של שיקול הדעת, מצוים המשיבים, שכפי



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

1 הנראה חלקם המכריע לא קיבל פיצויים עבור הפקעת מקרקעיו, הטוענים לזכות  
2 בעלות במקרקעין, זכות שקיבלה מעמד חוקתי בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.  
3 בנקודה זו אעיר, שטענת העירייה בדבר התכנון התקציבי העלול להיפגע מקבלת  
4 התובענה גופה, מתעלמת העירייה מן העובדה, שכפי הנראה, לא שילמה העירייה  
5 לחלק מהמשיבים פיצויי הפקעה בעבור הקרקע, ובכך העשירה היא את הקופה  
6 הציבורית על חשבון אותם משיבים. בנוסף, לאחר שדחיתי לעיל את תביעת  
7 המבקשים לפיצויי הפקעה בשל התיישנות, גדל הנזק הצפוי למשיבים מדחיית  
8 התובענה על נזקה של העירייה אם יפסק שעליה לשלם למשיבים את שווי הקרקע.  
9 פאה נוספת של שיקול הדעת, הרלוונטית לעניינינו, היא השאלה שבמחלוקת, קרי  
10 היחס שבין שינוי יעוד הקרקע שלא בדרך של חלוקה ואיחוד לבין שינוי יעוד  
11 באמצעות תוכנית לאיחוד ולחלוקה. אם טענות העירייה בדין הם, מן הראוי שהדבר  
12 יקבל ביטוי ואישור. מנגד, אם כטעות המשיבים, עושה העירייה שימוש בהליכי  
13 האיחוד והחלוקה על מנת להתחמק שלא כדין מהוראות סעיף 195(2) לחוק התכנון  
14 והבניה, בהנחה והוא חל, כי אז יש מקום לברור סוגיה זו. לנוכח האמור עד כה,  
15 שוכנעתי, שבנסיבות העניין, שאין מקום להזדקק לטענת השיהוי בכל הנוגע לסעד  
16 השבת המקרקעין או קבלת שווים.

17  
18 שימוש לרעה בהליכי בית משפט: 6

19  
20 א. העירייה טוענת שחלק ניכר מזכויותיה על פי התוכנית נמכר לצדדים שלישיים, והדבר  
21 ידוע למשיבים. על כן, עתירת המשיבים לקבלת הזכויות מהווה שימוש לרעה בהליכי  
22 בית משפט. לדעת העירייה מדובר בסעד לאו בר אכיפה ומטעם זה יש לדחות  
23 התובענה או לחילופין למחוק סעדים אלה מהתובענה. העירייה מפנה לאמור בסעיף 5  
24 לתצהיר התומך בתשובתם לתובענה ולנספח "ג" לתצהיר המפרט את זכויות העירייה  
25 שהועברו לצדדים שלישיים. ב"כ העירייה טוענים עוד בעניין זה, שעל המשיבים היה  
26 לצרף לתובענה את אותם צדדים שלישיים העלולים להיפגע מההכרעות במסגרת  
27 תובענה זו. בנוסף טוענים ב"כ העירייה, שמאחר שסעד האכיפה בלתי אפשרי, נותר  
28 הסעד הכספי, והליך המרצת פתיחה אינה ההליך הראוי לתובענה ממין זה, במיוחד  
29 במצב בו כרוכה התובענה בשאלות שומה והערכת שווי הקרקע. העירייה טוענת  
30 שהמשיבים יכולים היו להגיש תובענה כספית שבמסגרתה תוכרענה השאלות  
31 ההצהרותיות. לדעת ב"כ העירייה, דרך פעולתם של המשיבים בעניין זה עולה כדי



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

1 שימוש לרעה בהליכי בית משפט, ומטעם זה בלבד יש לדחות את התובענה על הסף.  
2 המשיבים טוענים, שטענת העירייה על כך שמכרה חלק מזכויותיה טעונה בירור  
3 עובדתי ומקומה במסגרת התובענה גופה. עוד טוען ב"כ המשיבים, שמאחר שבתוכנית  
4 לא הוקצו לעירייה, באופן ספציפי, חלקות כנגד החלקות שהיו רשומות על שמה,  
5 אפילו נמכרו חלקים מהקרקע, זכאים המשיבים לקבל זכויות מוגדלות בשטחים  
6 הנותרים, ועל כן סעד השבת המקרקעין עומד בעינו. באשר לשאלת התאמת ההליך,  
7 טוענים המשיבים, שהתובענה אינה מורכבת מבחינה עובדתית. המשיבים טוענים  
8 שבתובענה אין הם עותרים לסעד הצהרתי כי אם לסעד אופרטיבי שמשמעותו השבת  
9 השטחים שהופקעו מהם והוקצו לעירייה בתוכנית. לפיכך סובר ב"כ המשיבים שבדין  
10 הוגשה התובענה בדרך של המרצת פתיחה.

11  
12 הצדק בעניין זה עם המשיבים, אין מקום במסגרת הבקשה לסילוק על הסף, לבחון  
13 באופן ספציפי אילו חלקים מהקרקע נמכרו לצד ג', אם נמכרו, ומי מהמשיבים  
14 מושפע ממצב זה. עניין זה ידון במסגרת התובענה עצמה בשים לב לטענת המשיבים  
15 לפיה זכאים הם להשבת המקרקעין או לקבלת שווים. אשר על כן, אין פגם בהגשת  
16 התובענה כהמרצת פתיחה, בשים לב לסמכותו של בית המשפט להעביר התובענה  
17 לפסים של תביעה רגילה בכל עת, על פי התפתחות הדיון.

7. העדר עילת תביעה:

18  
19 א. העירייה טוענת שטענות המשיבים נעדרות עילה ואף אם יוכיחו טענותיהם, לא יהיו  
20 זכאים הם לקבל הסעדים המבוקשים על-ידיהם. ב"כ העירייה טוענים שהמשיבים  
21 טוענים מחד גיסא, שהקצאת השטחים לעירייה נעשתה בחוסר סמכות, ומאידך  
22 גיסא, טוענים הם לזכאותם לקבל שטחים אלה. בכך יש להביא לדחיית התובענה  
23 המבוססת לכאורה על מעשה חסר סמכות.

24  
25 עוד טוענים ב"כ העירייה שיש לדחות על הסף את הקונסטרוקציה המשפטית עליה  
26 מבוססת התובענה. לדעתם, אין מקום להחיל את סעיף 195 על הליכי איחוד וחלוקה,  
27 שכן בשונה מהליך הפקעה בו נשמרת זיקה פיזית-קניינית לקרקע שהופקעה, בהליכי  
28 איחוד וחלוקה נעדרת זיקה זו, והקשר לקרקע הספציפית מתנתק. העירייה טוענת  
29 למעשה שמרגע שהקרקע עוברת הליך של איחוד וחלוקה, ניתק הקשר הרגשי בין  
30 בעלי הקרקע לקרקע והזכויות המוקצות להם במסגרת התוכנית, הם זכויות



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 במקרקעין אחרים. לפיכך, לדעתם, אף מבחינת הרציונל לקיומו של הסדר פידיון
- 2 הקרקע הקבוע בסעיף 195 (2) לחוק התכנון והבניה, אין מקום להחיל סעד זה על
- 3 קרקע שעברה הליך של איחוד וחלוקה, כבמקרה שלפנינו. ב"כ העירייה מפנים לע"א
- 4 284/98 דוד אלנתן ואח' נ' עיריית ירושלים ואח', תק-על 2000 (3) 2782 (להלן: "עניין
- 5 אלנתן"), ממנו מבקשים הם ללמוד שסעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה אינו חל על
- 6 הפקעות מכוח פקודת הקרקעות. לדעת ב"כ העירייה אף ההלכה שנקבעה בבג"צ
- 7 קרסיק, המחילה למעשה את סעיף 195 על הליכי הפקעה והמבססת את מודל הזיקה
- 8 הנמשכת, אינה עולה בקנה אחד עם דרישת המשיבים לקבלת זכויות העירייה, בשעה
- 9 שאין כל קשר קרקעי עם הקרקע שהופקעה. ב"כ העירייה מציינים שהמחוקק
- 10 בקובעו את הסדר פדיון הקרקע במסגרת סעיף 195 הנ"ל, הקנה לעירייה את הזכות
- 11 לקבל מהנפקע את מחירה הריאלי של הקרקע לאחר ההפקעה, קרי כולל השבחתה,
- 12 ובכך גילה דעתו שהרשות המקומית היא בעלת הקרקע. עוד טוענת העירייה
- 13 שההלכה שנקבעה בבג"צ קרסיק מתייחסת להפקעה שלא בתמורה, ואילו במקרה דן
- 14 מדובר בהפקעה בתמורה, שלגביה אין הלכה המחילה את סעיפים 195-196 לחוק
- 15 התכנון והבניה, ובוודאי שאין הלכה המחילה סעיפים אלה על הליכי איחוד וחלוקה.
- 16 עוד נקבע בבג"צ קרסיק, טוענים ב"כ המשיבים, שיש ובית המשפט לא יעתר להשבת
- 17 המקרקעין לבעליהם המקורי, וזאת במקרים בהם עברה הקרקע המופקעת בתום לב,
- 18 מחזקת המפקיע, כפי שארע כאן, או במקרה בו קיבלו הנפקעים פיצויים עבור
- 19 הקרקע. ב"כ העירייה מדגישים, שהמשיבים מודים בתובענה, למעשה, שלא ניתן
- 20 להצביע על זיקה בין הקרקע שהופקעה לבין הזכויות שניתנו למבקשת בתוכנית,
- 21 תמורת קרקע זו. במצב דברים זה, טוענים ב"כ העירייה, אין למשיבים כל עילה
- 22 משפטית המקימה להם זכות לקבלת זכויות העירייה. ב"כ העירייה טוענים עוד,
- 23 שבניגוד לטענת המשיבים, אין בנמצא הלכה הקובעת שהליך של איחוד וחלוקה
- 24 כפויים הינו הפקעה לכל דבר ועניין. העירייה טוענת שהדברים שנאמרו בעניין זה
- 25 בה"פ (י-ס) 186/96 בנייני מידות בע"מ נ' עיריית ירושלים ואח' פ"מ (1) 738 (להלן:
- 26 "עניין מידות") נאמרו באמרת אגב, ואין הם מייצגים את ההלכה הפסוקה.
- 27 בהתייחס לטענת המשיבים בדבר זכותם לקבלת שווי הקרקע, אם השבה בעין אינה
- 28 אפשרית עוד, טוענים ב"כ העירייה, שהמובאות שהמשיבים מצטטים מבג"צ קרסיק
- 29 מתייחסות להפקעה שלא בתמורה, ולא, כפי שהדבר כאן, להפקעה בתמורה. העירייה
- 30 סוברת, שסעיף 195(2) לא מעניק אלא זכות לפדות המקרקעין שהופקעו בתמורה, הא
- 31 ותו לא. אין בסעיף זה כדי להקנות זכאות לקבלת שווי המקרקעין כמאמר המשיבים.



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1
- 2 ב. המשיבים טוענים מנגד שמאחר שאישור התוכנית אינו בסמכות העירייה, אין הם
- 3 תוקפים את שאלת הסמכות להקצות שטחים במסגרת תוכנית תכנון ובניה בניגוד
- 4 לצרכים שהוגדרו בהפקעה שקדמה, אלא מבקשים הם להבנות מהזכויות שכבר
- 5 הוקצו לעירייה והמגלות שאין כל כוונה לעשות שימוש ציבורי בקרקע. שנית, טוענים
- 6 המשיבים שאין מקום להידרש לטענות העירייה בעניין זה במסגרת בקשה לסילוק על
- 7 הסף, וכי טענותיה יתבררו במסגרת ההליך העיקרי. לגופן של טענות, טוענים
- 8 המשיבים, שהסעד הראשון המבוקש על ידיהם, השבת הקרקע שהופקעה לידיהם,
- 9 מבוסס על הוראות סעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה. לדעת ב"כ המשיבים, העובדה
- 10 שבשלב מאוחר להפקעה שונה יעוד הקרקע במסגרת תוכנית, אין בו כדי לפטור את
- 11 העירייה מחובתה על פי סעיף 195(2). ב"כ המשיבים מבקש לשכנע שסעיף 195(2) חל
- 12 אף על הליכי איחוד וחלוקה כפויים. לעניין זה מפנה ב"כ המשיבים לעניין מידות
- 13 בעמוד 748. באשר לסעד השני, טוענים המשיבים, שזכאותם לקבלת הזכויות שהוקצו
- 14 לעירייה במסגרת התוכנית או שווין, מבוססת על ההלכה שנפסקה בבג"צ קרסיק.
- 15 לפיכך, טוענים המשיבים, אין ממש בטענת העירייה בעניין זה.
- 16
- 17 ג. כאמור לעיל, קבעתי שהמשיבים אינם יוצאים נגד התוכנית, ועל כן, הגם שבתשובתם
- 18 טוענים הם טענות נגד סמכות גופי התכנון להקצות לעירייה שטחים מסחריים,
- 19 טענות להבדיל מעילות תביעה, אין בכך כדי לדחות התובענה על הסף. שנית, דקדוק
- 20 בטענות העירייה מעלה, שהמבנה המשפטי עליו מבוסס הסעד להשבת המקרקעין,
- 21 נוגד לדעתה, את ההלכה הפסקה כפי שזו משתקפת בעניין אלנתן. וכך נאמר בעניין
- 22 אלנתן בעמוד 2785:
- 23
- 24 "המערערים טענו לפנינו שסעיף 1 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור,
- 25 תשכ"ד-1964, אינו מזכיר את פקודת הקרקעות (הפקעה) כאחד מ"חוקי
- 26 הרכישה" שהחוק דן בהם, אות הוא שזכות הסירוב הראשון של המנוח בוטלה
- 27 ומכאן שאפשר להחיל תחתיה את הוראת סעיף 195 לחוק התכנון והבניה,
- 28 החלה לפי פרשנותם גם על תכניות שלא לפי לחוק זה. אין ממש בטענה זו על
- 29 שני חלקיה: פקודת הקרקעות (הפקעה) אכן בוטלה ולפיכך לא היה מקום
- 30 להזכיר אותה בחוק לתיקון דיני הרכישה, למרות שלענין זכויות מוקנות שנוצרו





## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

על פיה היא המשיכה לחול; וההסדר המצוי בסעיף 195 (וגם בסעיף 196) לחוק התכנון והבניה, אפילו אם תמצוי לומר שהוא יכול לחול על תכניות שלא לפי חוק זה, אינו חל על הפקעות לפי אותה הפקודה, שעם ביטולה נקבע, בסעיף המעבר שבפקודת הרכישה, הסדר ממצה לזכויות המוקנות שנוצרו על פיה, שלא הותיר כל חלל או חסר בענין זה שאפשר למלאו באמצעות סעיף 195. כאמור בוטלו כל הוראות פקודת הקרקעות (הפקעה) לכל המאוחר בשנת 1946 בתיקון מס' 34 לפקודת הרכישה, ואילו הזכות המוקנית לסירוב ראשון שנתרה בעינה למרות הביטול, אך למנוח הוקנתה ולא ליורשיו.	1 2 3 4 5 6 7 8
נמצא שסעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה אינו חל על המקרה שלפנינו. (ההדגשה שלי, ה.ג.)	9 10 11
הפקודה אליה מתייחסים הדברים לעיל, אינה כבמקרה דנן פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כי אם פקודת הקרקעות (הפקעה), בה היה קיים הסדר ספציפי בסעיף 20(1) לעניין זכות הבכורה של הבעלים המקורי לרכוש חזרה את הקרקע שהופקעה. מהדברים המצוטטים והמודגשים לעיל עולה, שאין בהלכה שנפסקה במקרה זה משום קביעה, כפי שמציגים זאת ב"כ העירייה, לפיה סעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה אינו חל על הפקעה מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. במצב זה, נותרים אנו עם טענות העירייה לפיהן אין זה ראוי והולם להחיל את סעיף 195(2) על הפקעה כאמור. אלא שלטענות אלו אתייחס בסיומו של הדיון בתובענה, ואין בהן כדי להוות טעם לדחיית התובענה על הסף.	12 13 14 15 16 17 18 19 20 21
נעבור אם כן לסעד השני המבוקש בתובענה.	22
	23
ד. סעיף 195(2) קובע כך:	24
"מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:	25 26
(1) ...;	27
(2) שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך	28 29 30



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו,  
2 בצירוף שוויה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; הודיע מקבל  
3 ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו  
4 אליו כאמור." 5
- 6 במסגרת דיונו המקיף בפרשת קרסיק, העלה כב' השופט חשין את הסברה הבאה  
7 באמרת אגב (פסקה 56 לפסק דינו): 8
- 9 "כללם של דברים: יכול הטוען לטעון, שבמקום בו הופקעה קרקע למטרה  
10 ציבורית אחת, והרשות מבקשת לשנות את השימוש בה למטרה ציבורית אחרת,  
11 שומה עליה על הרשות לעבור מחדש את מסלול ההפקעה הקבוע בדין או  
12 להחזיר את הקרקע לבעלים המקורי (בניכויים כנדרש). ואם מטעם כלשהו אין  
13 אפשרות להחזיר את הקרקע לבעליה ואין אפשרות אף להפקיעה - כגון  
14 שהקרקע נמכרה לקונה בתמורה ובתום-לב - הדעת נותנת כי תוטל חובה על  
15 הרשות לפצות את הבעלים בשיעור המתאים, כאילו הפקיעה את הקרקע מחדש  
16 או כאילו החזירה את הקרקע לבעלים-לשעבר. על דרך זה אף תישמרנה זכויות  
17 הבעלים לטעון כנגד הפקעת הקרקע מחדש, ובכלל טענותיו תוכל למצוא מקום  
18 טענת המידתיות אף-היא. כך אף יוטל נטל על הרשות להיזהר בשימושים  
19 שתעשה בקרקע המופקעת, וכך אף תחוייב להעניק יחס של כבוד לקניין  
20 הפרט." (ההדגשה שלי, ה.ג.) 21
- 22 מבלי להכריע בטענה זו לגופה טרם עת, לא ניתן לדחות על הסף את טענת המשיבים  
23 לפיה זכאים הם לכאורה לפיצוי בעבור אובדן האפשרות לרכוש חזרה את הקרקע  
24 נשוא המחלוקת, טרם נכנסה התוכנית לתוקף. ודוק. אין בקביעתי זו משום קבלת  
25 טענת המשיבים בדבר זכאותם להעברת הזכויות שקיבלה המשיבה בקרקע במסגרת  
26 התוכנית. לב"כ הצדדים שמורות הטענות בעניין זה לשלב העיקרי. רק זאת אציין, על  
27 המשיבים יהיה להראות מניין צומחת זיקתם לזכויות העירייה במסגרת התוכנית,  
28 להבדיל מזכאותם לכאורה, לפיצוי על פי סעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה, אם אכן  
29 חל הוא. 30  
31



## בתי המשפט

הפ 000173/02  
בש"א 9605/03

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

בפני: כב' השופטת גרסטל הילה

- 1 8. אי תשלום אגרת בית משפט:
- 2 א. העירייה טוענת שהמשיבים נמנעו מלשלם אגרה הולמת בגין התביעה ועל כן יש  
3 לדחות תובענתם.
- 4 המשיבים טוענים שקיבלו פטור מתשלום אגרת בית משפט ומאחר שהמועד לערעור  
5 על החלטה זו חלף, אין למשיבים זכות לתקוף החלטה זו.
- 6 בתשובתם לתשובת המשיבים, טוענים ב"כ העירייה שהבקשה לפטור מאגרה לא  
7 הומצאה להם מעולם וכן לגבי ההחלטה הפוטרת מאגרה.
- 8 ב. ביום 17.1.02 הגישו המשיבים את בקשתם לפטור מאגרה (בש"א 2303/02). ביום  
9 20.1.02 ניתן להם מבוקשם בהחלטת רשמת בית משפט זה, כב' השופטת ש' ברוש.  
10 אם בידי העירייה טענות בעניין זה, עליה לפעול לביטול ההחלטה על פי הדין.  
11
- 12 9. לנוכח האמור לעיל, אני מקבלת את הבקשה בכל הנוגע להתיישנות הסעד לפיצויי הפקעה  
13 (סעי' 4(ג) לעיל), ודוחה אותה בכל הנוגע לסעד השבת המקרקעין, לסעד קבלת זכויות  
14 העירייה בקרקע לפי התוכנית או שוויין.  
15
- 16 10. בנסיבות העניין איני עושה צו להוצאות.  
17
- 18 המזכירות תשלח עותק מהחלטה זו לצדדים, בדואר רשום, ותזמנם לקדם משפט ליום  
19 6.11.03 בשעה 08:30.

ניתנה היום, י"א בתשרי, תשס"ד (7 באוקטובר 2003), בהעדר הצדדים.

(-)  
גרסטל הילה, שופטת

בית המשפט המחוזי בתל-אביב  
אני מאשר  
שהעתק זה נכון ומתאים למקור  
7-10-03  
חא"ד  
מזכיר בית משפט

