



בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

לפני: כב' השופט אילן ש' שילה, סג"נ – אב"ד
כב' השופט אהרן מקובר
כב' השופט רמי אמיר

המערערים: 1. משה שניידר
2. יששכר שני
3. אהרון שני
4. ערן שני
ע"י ב"כ עו"ד משה קמר

נגד

המשיבה: מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אייל בליזובסקי ועו"ד רועי רמר

משיבה פורמאלית: צפורה בליצר

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

פסק דין

השופט רמי אמיר:

1. בפנינו שני ערעורים על פסקי דינו של בימ"ש השלום בפ"ת (כב' סה"נ גולדס) בתיק ה"פ 241-02-09 – פסה"ד הראשון מיום 3.5.09 (להלן: "פסה"ד הראשון") ופסה"ד המשלים מיום 14.2.10 (להלן: "פסה"ד המשלים").

ההליכים המשפטיים

2. ביום 2.2.09 הגישה מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, היא המשיבה בפנינו (להלן: "מעצ"), תובענה בדרך של המרצת פתיחה נגד משה שניידר, יששכר שני, אהרון שני וערן שני, הם המערערים שבפנינו (להלן: "המערערים"), ונגד אחת נוספת, היא המשיבה הפורמאלית (אשר לא התנגדה לתובענה ואין לה עניין בערעורים). בתובענה זו עתרה מעצ, מכח סעיף 4(1) לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943, למתן צו האוסר על המערערים (ועל המשיבה הפורמאלית) להפריע למעצ ו/או למדינה לתפוס חזקה בשטח מקרקעין בכפר סבא, הידוע כחלק מחלקה 24 בגוש 6451, ואשר הופקע בהתאם להוראות הפקודה לצורך סלילת כביש 531, לפי צווים שפורסמו בימים 6.5.93 ו- 16.4.07 (להלן: "המקרקעין").



בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

- 1 המערערים הם הבעלים והמחזיקים, בין בעצמם ובין ע"י מי מטעמם, בחלקה 24 כולה,
2 לרבות בבית המגורים הבנוי בה.
3 יש לציין, כי סה"כ השטח המופקע מהווה כ- 60% מסה"כ שטח החלקה (כ- 1.5 דונם מתוך
4 כ- 2.5 דונם), ואולם בית המגורים אינו מצוי בשטח המופקע אלא בשטח הנתר.
5
6 המערערים התנגדו לתובענה מטעמים שונים. 3.
7 בין היתר, טענו המערערים, כי יש לדחותה על שום פס"ד מוסכם שניתן בתובענה קודמת בין
8 הצדדים בקשר לחלקה ולהפקעה הנ"ל (אמנם רק לפי צו ההפקעה הראשון) – פס"ד בת"א
9 4690/96 בבימ"ש השלום בכפ"ס מיום 12.1.99 (בעניין המערערים 3,1) ומיום 24.3.99
10 (בעניין מערער 2, הוא אביו של המערער 4) (להלן: "פס"ד כפ"ס").
11 פס"ד כפ"ס היתנה את הפינוי במספר תנאים, שעיקרם מתן דרך גישה ברכב לחלקה.
12 לטעמם של המערערים – תנאים אלו לא התקיימו, ולכן די בכך להדוף את התביעה.
13
14 בימ"ש קמא דן בעניין במסגרת קדם המשפט, קבע כי אין צורך בשמיעת ראיות, וביום 4.
15 3.5.09 נתן את פסה"ד הראשון.
16 בימ"ש קמא דחה את כל טענות ההגנה של המערערים, למעט טענה אחת הכרוכה בפס"ד
17 כפ"ס.
18 בימ"ש קמא הכיר בכוחו המחייב של פס"ד כפ"ס, הן מטעמים שבדין והן בשל הצהרת מעצ
19 כי אינה מעוניינת לשנות ממנו.
20 לכן, נעתר בימ"ש קמא לתובענה, וציווה על המערערים למסור את החזקה במקרקעין
21 המופקעים, אך זאת בכפוף לתנאי של קיום פס"ד כפ"ס ומילוי התחייבויות מעצ לפיו,
22 ובפרט לעניין דרך גישה מכיוון העיר כפ"ס (כך לפי קביעת בימ"ש קמא).
23
24 המערערים הגישו ערעור על פסה"ד הראשון של בימ"ש קמא, הוא הערעור הראשון שבפנינו, 5.
25 ע"א 11491-06-09.
26 בדיון שהתקיים בבימ"ש זה ביום 7.12.09 טענה מעצ להסדר בינה ובין מושב רמות השבים
27 (הסדר שלא היה קיים בעת הדיון בבימ"ש קמא), ואשר מכוחו יש בידה לתת דרך גישה
28 ציבורית ופתוחה לחלקת המערערים (לחלק שנתר אחרי ההפקעה), וכך לעמוד, לטענתה,
29 בתנאי פס"ד כפ"ס.
30 המערערים חלקו על כך.
31 לאחר טיעון בעניין, החליט בימ"ש זה להחזיר את התיק לבימ"ש קמא לצורך גביית ראיות
32 בסוגיית קיומה של הדרך הציבורית הנטענת, כאשר הערעור נותר תלוי ועומד, ובימ"ש קמא
33 התבקש להשלים את פסק דינו רק בנקודה זו.
34
35



בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

- 1 העניין חזר, אפוא, לבימ"ש קמא, ששמע ראיות וטיעונים, ואף יצא לביקור במקום.
2 מעצ שבה וחזרה בפני בימ"ש קמא על שטענה בדיון הראשון בערעור, כי יש בידה להציע דרך
3 ציבורית פתוחה 24 שעות ביממה, היא רח' הלימון.
4 דרך זו הייתה סגורה בעבר למשך 6 שעות כל לילה. אך מעצ הציגה מכתבים של נושאי
5 תפקידים בוועד המקומי רמות השבים (מכתב רכז הביטחון מדצמבר '09, ומכתב יו"ר
6 הוועד מינואר '10), בדבר אפשרות העתקתו של השער מרח' הלימון לרח' הטייסים ונכונות
7 לעשות כן, כך שהשער שייסגר מידי לילה יהיה ברח' הטייסים, כשרח' הלימון יישאר פתוח
8 24 שעות ביממה.
9 המערערים שבו וחלקו על כך.
10 בימ"ש קמא שקל את מכלול הראיות והטענות שהיו בפניו, וביום 14.2.10 נתן את פסק דינו
11 המשלים.
12 בימ"ש קמא קבע, כי אין בפס"ד כפ"ס כל דרישה מחייבת לנתיב גישה בגשר עילי, כי עניין
13 הגשר הועלה בו רק כאפשרות, וכי לא הייתה בו כל דרישה לגישה מכיוון כפ"ס. בימ"ש
14 קמא הוסיף וקבע, כי כל שנדרש בפס"ד כפ"ס כתנאי לפינוי הוא מתן דרך ציבורית פתוחה
15 24 שעות ביממה. ובימ"ש קמא מצא את רח' הלימון (לאחר שיועתק השער) כדרך ציבורית
16 כזו, הפתוחה 24 שעות ביממה, וכי בכך תקיים מעצ את תנאי פס"ד כפ"ס.
17 בהתאם לכך שב בימ"ש קמא וקיבל את התובענה, תוך שהורה למערערים למסור את
18 החזקה בשטח המופקע לידי מעצ, בכפוף להעתקת השער מרח' הלימון לרח' הטייסים.
19
20 המערערים לא השלימו גם עם פסה"ד המשלים, והגישו ערעור גם עליו, הוא הערעור השני
21 שבפנינו, ע"א 9241-03-10.
22
23 מעצ בקשה למחוק את הערעור השני, מהטעם שהערעור הראשון תלוי ועומד, והותר לתקן
24 בו את הטענות כמתחייב מפסה"ד המשלים.
25 המערערים עמדו על זכותם החוקית להגיש ערעור כל אימת שניתן פס"ד בעניינם, ואף פס"ד
26 משלים בגדר כך.
27 החלטתנו היתה, כי שני הערעורים יאוחדו וישמעו יחדיו.
28

הטענות בערעורים

- 29
30
31 9. ב"כ הצדדים הגישו עיקרי טיעון בשני הערעורים, והתייצבו בפנינו לטיעונים בע"פ מספר
32 פעמים, תחילה בגדר הערעור הראשון בלבד, ובהמשך בעניין שני הערעורים.
33 בסופו של יום סייע הטיעון בע"פ למיקוד המחלוקות כמפורט להלן.
34





בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

10. ב"כ המלומד של המערערים, עו"ד קמר, ביקש כי נקבל את הערעור ונבטל את שני פסה"ד של בימ"ש קמא על יסוד שלושה אדנים.
- היסוד הראשון הוא, שפסה"ד של בימ"ש קמא עומד בסתירה לתנאים שנקבעו בפס"ד כפ"ס, ואשר מחייבים את הצדדים. ואלו התנאים: מתן גישה לרכב בדרך שהיא דרך מתרוקה, דרך ציבורית ופתוחה 24 שעות ביממה, ודרך מכיוון כפ"ס.
- היסוד השני הוא, שבימ"ש קמא שלל מהמערערים זכות בסיסית במשפט, היא זכות החקירה הנגדית. בכך מנע בימ"ש קמא מהמערערים את האפשרות לקעקע את גרסת מעצ ולאשש את גרסתם שלהם. כך במיוחד, כשדחה את הגנת המערערים על הסף, תוך שהסתמך על הגירסה העובדתית של מעצ.
- היסוד השלישי הוא, שנפלו מספר פגמים מהותיים בהפקעה – בין משום שאפשרה הפקעה של 60 מ', בחריגה מהמקסימום של 50 מ' הקבוע בפקודה; ובין משום שאינה סבירה ומידתית ונעשתה בחוסר תום לב, כאשר בית המגורים נותר עומד על מצוק בעומק 10 מ', וכאשר ניתן היה למנוע זאת ע"י הפקעת כל החלקה ותשלום פיצוי בהתאם.
11. ב"כ המלומד של מעצ, עו"ד בליזובסקי, השיב אף הוא בכמה מישורים.
- ראשית, שהתביעה ופסה"ד של בימ"ש קמא עולים בקנה אחד עם פס"ד כפ"ס והתנאים שנקבעו בו – משום שלא נדרשה שם דרך מתרוקה במובן הרישומי של המונח; שכל הכוונה הייתה אך ורק לדרך ציבורית פתוחה 24 שעות ביממה, וכזה הוא רח' הלימון; וכי מעולם לא הייתה דרישה או תנאי של גישה מכפ"ס.
- שנית, שלא היה צורך בחקירות, משום שהנטל היה על המערערים והם לא הרימו אותו בתצהיריהם; והיכן שבכל זאת נדרשו חקירות, קרי לעניין היות רח' הלימון דרך פתוחה 24 שעות ביממה – הרי שהעניין חזר לבימ"ש קמא, ונשמעו חקירות.
- שלישית, שאין להעלות טענות נגד תוקף ההפקעה בתקיפה עקיפה, לאחר שהמערערים לא ניצלו זכות שהייתה להם לתקיפה ישירה, ולאחר שלמעשה הסכימו להפקעה בפס"ד כפ"ס. ומכל מקום לא נפל פגם בהפקעה, כיון שמגבלת 50 מ' חלה רק ביחס לכביש ולא ביחס למחלף, כמו שבענייננו.
- ורביעית, שכל התנגדותם של המערערים לתביעה ולפינוי אינה בתום לב, וכל תכליתה היא אך ורק "להעלות את המחיר" במסגרת פיצויי ההפקעה.

דיון והכרעה בערעורים

12. אקדים ואומר, שלטעמי, דין הערעורים להתקבל, ודין התובענה להידחות כבר מהטעם הראשון – שגם התובענה וגם פסה"ד הראשון והמשלים, כולם עומדים בסתירה להוראות המחייבות שנקבעו בפס"ד כפ"ס.



בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

- 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
34
35
13. התובענה נשוא הערעורים שבפנינו היא, כאמור, "פרק ב" ביחסים שבין הצדדים. אלו כבר ניהלו ביניהם התדיינות קודמת בנוגע למסירת החזקה מכח ההפקעה (אם כי יצוין, שאז דובר רק בחלק הראשון של ההפקעה, לפי הצו משנת 1993). בסופה של אותה התדיינות הגיעו הצדדים להסכם, אשר אומץ בפס"ד כפ"ס. ראוי לדייק. פס"ד כפ"ס הינו, למעשה, שני פס"ד "עוקבים", עם נתבעים שונים, באותה תובענה. בראשון אומץ ההסדר עם המערערים 1 ו-3. בשני, כחודשיים ומחצה לאחר מכן, אומץ הסדר דומה עם המערער 2 (שלא היה מיוצג אז). המערער 4 כלל לא היה צד לאותם הליכים, אך הוא בנו של המערער 2, וזכויותיו באו לו מכוחו, והוא חליפו. ואולם, ככל שיש ניואנסים בניסוח, החשוב לנו הוא הראשון מבין השניים, משום שדי בכך שהמערערים 1 ו-3 יכולים להדוף מכוחו את פסה"ד של בימ"ש קמא ולהביא לדחיית התובענה. כך, משום שמהבחינה האופרטיבית – די שאחד המערערים יזכה, כדי שהחזקה במקרקעין לא תעבור לידי מעצ.
14. למעשה, שני הצדדים אינם חולקים על תוקפו המחייב של פס"ד כפ"ס, וזו הייתה גם נקודת המוצא של בימ"ש קמא. אלא שהמחלוקת היא בדבר תוכנו של פס"ד כפ"ס, פרשנותו הנכונה, ויישומו לענייננו.
15. בטרם נפנה לנוסח פסה"ד, ראוי להקדים ולהבהיר את הרקע לאותו פס"ד מוסכם. מה הייתה "התקלה" ומה היה "הקושי", אותם הסכימו הצדדים "לתקן"? לעניין זה צריך לפנות לתשריטים ולמפות ולתצהירים שהוגשו לבימ"ש קמא. עובר להפקעה ולסלילת כביש 531 הייתה חלקה 24 מקושרת באמצעות רח' הטייסים לכפ"ס, ממנה היא מקבלת שירותים. אלא שנתביב גישה זה נועד להיחסם ע"י כביש 531, שחוצץ בין הנותר מחלקה 24 לבין כפ"ס. ולכן התבקשה מעצ לתת לחלקה נתביב גישה חלופי לנתביב הקיים והאמור להתבטל. אך מהו אותו נתביב חלופי? לכך ניתנה תשובה בהסכם שאומץ בפס"ד כפ"ס.
16. סעיף 3 לפס"ד כפ"ס הוא הסעיף הרלוונטי לענייננו, וזו לשונו:
- "תנאי לתפיסת החזקה במקרקעין על ידי מעצ הוא מתן דרך גישה ציבורית (דרך מתרוקה לרכב), שתהיה פתוחה 24 שעות ביממה בכל ימות השנה, ככל שהדבר תלוי במעצ, והכוונה ככל הנראה באמצעות גשר עילי מעל כביש 531, לפי התוכנית של מעצ, בחלק המזרחי של החלקה".**



בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

- 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
34
35
17. מהם, אפוא, מאפייניו של נתיב הגישה הנדרש על פי תנאי פס"ד כפ"ס?
הכל מסכימים היום, שגשר עילי מכיוון כפ"ס מעל כביש 531 היה פתרון רצוי או מועדף – אך לא תנאי הכרחי.
הכל גם מסכימים, שנתיב הגישה צריך להיות דרך ציבורית ופתוחה 24 שעות ביממה.
אלא שהמערערים טוענים, שדרך ציבורית משמעה בהקשר זה "דרך מתרוקה", וכי הדרך צריכה לבוא מכיוון כפ"ס.
ואילו מעצ טוענת, שלא נדרש כי תהא זאת "דרך מתרוקה" דווקא, וכי היא אינה חייבת לבוא מכיוון כפ"ס.
18. מעצ מוסיפה וטוענת, כי העמידה לרשות המערערים נתיב גישה כנדרש – בדמות רח' הלימון, לאחר העברת מחסום הלילה ממנו לרח' הטייסים.
המערערים חולקים על כך – הן במישור העובדתי; והן במישור המשפטי מבחינת אי התאמת רח' הלימון לתנאים שנקבעו בפס"ד כפ"ס.
19. לאחר שבחנתי את הטענות והראיות שהיו בפני בימ"ש קמא, נחה דעתי, כי אפילו נלך לשיטת מעצ מבחינת הפרשנות של סעיף 3 לפס"ד כפ"ס – עדיין אין בהצעתה למתן נתיב גישה דרך רח' הלימון כדי לעמוד בנדרש.
זאת ועוד: לטעמי, הפרשנות הנכונה של פס"ד כפ"ס בעניין המתרוקה היא הפרשנות של המערערים; ודרישה זו בוודאי שאינה מתקיימת ברח' הלימון.
20. נתחיל בבחינת "הפיתרון" של רח' הלימון לאור דרישות סעיף 3 לפס"ד כפ"ס בהתאם לפרשנות של מעצ, היינו "דרך ציבורית ופתוחה 24 שעות ביממה".
אך הנה מסתבר, כי רח' הלימון איננו בגדר דרך ציבורית היום, ואין גם כל וודאות שימש כדרך ציבורית בעתיד; ובדומה, כיום אין זו דרך פתוחה 24 שעות ביממה, וגם בעתיד אין כל וודאות שתהיה כזו. להלן פירוט נימוקי למסקנה זו.
רח' הלימון מצוי בתחומי חלקה 98. חלקה זו היא אדמה פרטית של קק"ל. היום היא משמשת כדרך, אך ניתן לסווגרה מעת לעת במחסום, ולהגביל את מיהות העוברים בה; ומחר אף יכולה קק"ל להחליט לעשות בה שימוש אחר שכלל אינו לדרך. אמנם רשומות עליה זיקות הנאה של מעבר לטובת מספר חלקות שכנות, אך חלקה 24 אינה ביניהן; ובוודאי שאין זו זיקת הנאה לטובת כלל הציבור.
לפיכך, אין כאן הבטחה וודאית של דרך בכלל, ושל דרך ציבורית בפרט.
כך בדומה נפסק בה"פ (ת"א) 166/05 אוזונוביץ נ' מ"י (פורסם בנבו), שדרך בכניסה למושב הרשומה כאדמת מירי בבעלות הקק"ל ומשמשת כדרך - אינה בגדר דרך ציבורית.



בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

- 1 יתרה מכך : אין כל הבטחה שהדרך תהיה פתוחה 24 שעות ביממה.
2 נכון למועד פסה"ד המשלים בבימ"ש קמא (ולא נטען, ובוודאי לא הוכח בפנינו, שהמצב
3 השתנה) – רח' הלימון נסגר מידי לילה למשך 6 שעות ע"י שער, לשם הבטחת בטחונם
4 ורכושם של תושבי רמות השבים.
5 אמת, מעצ הציגה מכתבים של שני נושאי תפקידים בוועד המקומי רמות השבים - המעידים
6 על נכונות להעברת השער לרח' הטייסים. דא עקא, שבקשת ב"כ המערערים לחקור את
7 כותבי המכתבים נדחתה – למרות שהמכתבים הוגשו בשלב ב' של המשפט, אחרי החזרת
8 העניין לבימ"ש קמא לשם שמיעת ראיות! – וכך נמנעה מהמערערים האפשרות לקעקע זאת.
9 זאת ועוד : השער הקיים מצוי בתחומי כפר מל"ל ולא בתחומי רמות השבים – אך לא ניתנה
10 כל הסכמה של כפר מל"ל להסרתו ; השער העתידי אמור לקום בתחומי כפ"ס ולא בתחומי
11 רמות השבים - אך לא ניתנה כל הסכמה של עיריית כפ"ס להתקנתו ; והקמת שער כאמור
12 מחייבת, לכאורה, היתר לפי חוק התכנון והבנייה מהוועדה המקומית כפ"ס - אך גם זה לא
13 התבקש ולא ניתן.
14 לשון אחר, כל מה שבאמת נדרש לצורך העתקת השער לרח' הטייסים ופתיחתו של רח'
15 הלימון למשך כל היממה – לא הוכח אפילו לכאורה !
16
17 21. אגב כך אציין, כי נראה שהפיתרון של רח' הלימון נשלל ע"י הצדדים עובר לפס"ד כפ"ס.
18 שהרי רח' הלימון היה קיים וידוע כבר בעת עשיית ההסכם שאומץ בפס"ד כפ"ס, וניתן היה
19 לשקול אפשרות זאת כבר אז.
20 ואמנם, המערער 1 הצהיר בתצהירו, וחזר על כך בחקירתו ולא נסתר, כי רח' הלימון עלה על
21 הפרק ; כי המערערים הבהירו שאינו מתאים ; כי נציג הפרקליטות אישר זאת ; וכי אז עברו
22 לפתרון אחר.
23 ומצד שני, מעצ לא הביאה לעדות אף אחד מהמערערים בעשיית הסכם הפשרה שאומץ
24 בפס"ד כפ"ס. אך לכל הפחות ניתן היה להעיד את הפרקליט שטיפל בעניין!
25
26 22. מעבר לכך – לטעמי צודקים המערערים בטענתם, שנתיב הגישה החלופי צריך להיות דרך
27 מתרוקה, תנאי שבוודאי לא מתקיים בפיתרון המוצע של רח' הלימון.
28
29 23. פס"ד כפ"ס קבע במפורש "דרך מתרוקה לרכב". אין זה פירוש שמוצע כיום למילים "דרך
30 ציבורית" – אלו מילים מפורשות שנכתבו בהסכם שקיבל תוקף של פס"ד, מיד אחרי
31 המילים "דרך ציבורית", בסוגריים, כדי לתת הבהרה והדגשה ברחל בתך הקטנה.
32 יש לזכור, כי מדובר בהסדר שהושג בבימ"ש, כאשר משני הצדדים עומדים עו"ד בקיאים
33 בדיני מקרקעין, וחזקה עליהם שמילות הבהרה והגדרה כאלו אינן נרשמות כלאחר יד, אלא
34 במטרה שכך יהיה.



בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

- 1 יתרה מכך, המונח "מתרוקה" אינו מונח עממי, אלא מונח מקצועי מדיני המקרקעין. מדובר
2 באחד מסוגי הקרקעות לפי הסיווג העותמאני. הוא נקבע בסעיף 5 לחוק הקרקעות
3 העותמאני, ובהקשר של דרך מדובר בתת-סיווג שבס"ק 5(א):
4 **"קרקע שברשות הרבים (מתרוקה) היא של שני מינים:**
5 **(א) זו שהגיעה לשימוש כללי של הציבור, כגון דרכים ציבוריות..."**
6 והוראת סעיף 154(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, משלימה את דין הרישום של קרקע
7 מתרוקה כדלקמן:
8 **"מקרקעין שערב תחולתו של חוק זה נמנו עם הסוג מתרוכה יירשמו על**
9 **שם המדינה, אולם אם היו המקרקעין בתחום רשות מקומית, וערב**
10 **תחילתו של חוק זה היו דרכים.... ששימשו בעיקר את תושבי אותה**
11 **רשות מקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית."**
12 אלא שמעיון בנסח הרישום של חלקה 98, היא רח' הלימון, עולה, כי מדובר במקרקעין מסוג
13 מירי, שבבעלות פרטית ומלאה של הקק"ל. לא מתרוקה, ולא בבעלות המדינה או רשות
14 מקומית כמתחייב מכך.
15
16 24. ב"כ מעצ ביקש לשכנענו, שהפרשנות העכשווית של המונח "מתרוקה" אינה קשורה עוד
17 לשאלת הרישום, וכי עניינה רק בשימוש רציף ע"י הציבור. בהקשר זה הפנה אותנו לפסה"ד
18 בע"א 673/85 מ"מ פקיעין נ' מ"י פ"ד מב(3) 627.
19 אך בכל הכבוד, לא כך נפסק שם. באותו עניין התעוררה שאלת הזכות לרישום ע"ש המדינה
20 או ע"ש רשות מקומית – ונפסק שכדי להוכיח את הזכאות לרישום, אין צורך להוכיח את
21 הקצאת הקרקע, ודי בהוכחת שימוש רציף מקדמת דנא. אך גם שם, הסיום היה ברישום.
22 ובכל מקרה, הדילמה הייתה בין המדינה לבין הרשות המקומית, ולא כשמדובר בקרקע
23 פרטית מסוג מירי של גורם לא-שלטוני, כגון הקק"ל.
24 מכל מקום, כאשר צדדים מיומנים בוחרים במינוח משפטי-מקצועי כה מובהק ומוגדר – יש
25 לתת לו את המשמעות שקבועה לו בדין, ולא לפנות לפרשנות מרחיקת לכת (על דרך של
26 היקש, מאופן הפיכתה של קרקע למתרוקה - לעצם ההגדרה של מהי מתרוקה).
27 ובפרט, אין לומר שאדמת "מירי" היא אדמת "מתרוקה".
28
29 25. מכל הטעמים המפורטים לעיל השתכנעתי, כי תביעת מעצ לחזקה אינה יכולה להחזיק,
30 משום שלא התקיימו התנאים הקבועים בפס"ד כפ"ס למסירת החזקה למעצ. משכך, יש
31 לקבל את הערעורים ולהורות על דחיית התובענה של מעצ.
32
33 26. למעלה מהנדרש אציין, כי אלמלא הגעתי למסקנותיי דלעיל בדבר קבלת הערעורים ודחיית
34 התובענה - הייתי בדעה, כי יש לקבל את הערעורים בדרך של ביטול פסה"ד והשבת התיק
35 לבימ"ש קמא לשם שמיעת ראיות מלאה.



בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

- 1 מסכים אני לחשיבותה של תקנה 143(9) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.
- 2 האפשרות לפסוק לעיתים לזכות התובע כבר בקדם המשפט, ללא חקירות, כאשר מסתבר
- 3 שאין לנתבע הגנה – היא אפשרות דיונית חשובה. היא מייצרת את הצורך בהליך ארוך
- 4 וחסר טעם מלכתחילה. דוגמא אופיינית לכך היא מרבית תיקי פירוק השיתוף במקרקעין,
- 5 כאשר אין טענה לאפשרות פירוק בעין ואין מחלוקת על הזכויות – שאז ניתן לסיים מיד
- 6 בפס"ד של מינוי כונס לשם פירוק השיתוף.
- 7 יחד עם זאת יש לזכור, כי אלו הם המקרים החריגים. אין לעשות כן במקרה שיש בו
- 8 מחלוקת עובדתית. אין ליישם זאת, כאשר לנתבע יש הגנה לכאורה, שלא ניתן לדחותה אלא
- 9 בהסתמך תצהירי התובע, וכאשר הנתבע מבקש לממש את זכותו הדיונית לחקור את אותם
- 10 עדי תביעה.
- 11 הזכות לחקירה הנגדית היא זכות בסיסית בשיטה המשפטית שלנו, ובשיטה האדברסרית
- 12 בכלל. היא אמורה לאפשר לבעל דין את שני אלו – גם לקעקע את גרסת היריב, וגם לחזק
- 13 את גרסתו שלו. והכל מתוך שאיפה להגיע בדרך זו לחקר האמת. וראה: רע"א 2508/99 מתן
- 14 נ' מילטל פ"ד נג(3) 26.
- 15 כך בד"כ, ובפרט בענייננו, כאשר בימ"ש קמא אף אישר קבלת "ראיות" שלא אומתו
- 16 בתצהיר - תוך שלילת זכות החקירה. כוונתי היא במיוחד לאותו מכתב של יו"ר וועד רמות
- 17 השבים, שנועד להוכיח את קיום התנאי החיוני לקבלת התביעה, היינו קיום דרך גישה
- 18 ציבורית הפתוחה תמיד 24 שעות ביממה.
- 19 במקרה זה, הכרעת בימ"ש קמא בהסתמך על המכתב, תוך מניעת חקירה של עושה המכתב,
- 20 הגיעה לכלל פגיעה של ממש בזכות הגישה של המערערים.
- 21 בשלב הביניים, בו הורינו על השבת התיק לבימ"ש קמא לצורך שמיעת ראיות מצומצמת
- 22 לעניין הדרך הציבורית, סברנו שבכך יסתיימו ההליכים. אך משלא עלה כך, ראיתי להעיר
- 23 את האמור לעיל לעניין הדרך הדיונית הראויה במשפט כולו.
- 24
- 25 ועוד הערה אחת בשולי הדברים: 27.
- 26 מסקנתי היא, כאמור, כי יש לקבל את הערעורים, לבטל את פסה"ד הראשון והמשלים,
- 27 ולדחות את התובענה.
- 28 אך אין פירושו של דבר שבכך נסתם הגולל על פרוייקט בעל חשיבות לאומית עליונה, כפי
- 29 שתאר ב"כ מעצ את פרוייקט סלילת כביש 531.
- 30 יש בידי מע"צ לקיים את הפרוייקט, וכל שעליה לעשות הוא להפקיע מהמערערים את כל
- 31 100% של החלקה במקום כ- 60% ממנה בלבד, ולשלם פיצויים בהתאם - פתרון
- 32 שהמערערים הסכימו ועודם מסכימים לו.
- 33 המערערים גם לא עשו שימוש לרעה בהליכי משפט ולא פעלו בחוסר תום לב כדי "להעלות
- 34 את המחיר", כפי שטען ב"כ מעצ. כל שעשו היה לעמוד על זכות חוקית, שניתנה להם
- 35 בהסכם עם מעצ שקיבל תוקף של פס"ד לפני למעלה מעשור.



בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

1 מכל מקום, אל לה למעצ להטיח במערערים אשמות של ניסיונות לא-ראויים "להעלות את
2 המחיר" – הרי למטבע יש שני צדדים, וכשם שהמערערים רוצים בפיצויי הפקעה מלאים,
3 כך מנסה מעצ להימנע מתשלום כזה ע"י הפקעה חלקית בלבד.
4 הן זה מותר, והן זה מותר.
5 זאת ועוד, לכאורה נראה, שמעצ היא זו שפעלה שלא כהלכה בהליכים נשוא הערעורים
6 שבפנינו - כשהגישה את התובענה מבלי לציין את דבר קיומם של פס"ד כפ"ס ושל
7 המחלוקת בקשר ליישומו.
8
9

סיכום

10
11 28. על יסוד כל האמור לעיל הייתי מציע לחבריי לקבל את שני הערעורים, לבטל את פסה"ד
12 הראשון והמשלים של בימ"ש קמא, ולדחות את התובענה של מע"צ.
13 כן הייתי מורה על חיובה של מעצ באגרות הערעור וכן בשכ"ט עו"ד בשתי הערכאות בסך
14 כולל של 50,000 ₪ + מע"מ, שישולמו תוך 30 יום מהיום לידי ב"כ המערערים.
15
16


רמי אמיר, שופט

השופט אהרן מקובר :

17
18
19
20
21 אני מסכים. המשיבה לא קיימה את הסכם הפשרה שכתרו הצדדים וקיבל תוקף של פסק דין, ולא
22 העמידה לרשות המערערים דרך ציבורית (מתרוקה) לביתם. הילכך דין הערעורים להתקבל.
23


אהרן מקובר, שופט





בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 11491-06-09 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ואח'
ע"א 9241-03-10 שניידר ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

1
2
3
4
5

השופט אילן ש' שילה, סג"נ - אב"ד:

אני מסכים שדין הערעורים להתקבל, בין השאר מאחר שהמשיבה לא העמידה דרך ציבורית הפתוחה ללא תנאי לגישה לביתם של המערערים.

אילן ש' שילה, שופט
סג"נ
אב"ד

6
7
8

סוף דבר

הוחלט לקבל את הערעורים, לבטל את פסק דינו ופסק הדין המשלים של בית משפט קמא, לדחות את תביעת המשיבה ולחייב את המשיבה בהוצאות (אגרות הערעור) וכן בשכ"ט עו"ד של המערערים בסך 50,000 ₪ בצירוף מע"מ. התשלום בתוך 30 יום.

11
12
13

ניתן היום ב' אלול, תש"ע (12.8.10) בהעדר הצדדים.

14
15
16
17
18

המזכירות תואיל לשלוח העתק פסק הדין לצדדים באמצעות הפקסימיליה.

רמי אמיר, שופט

אהרן מקובר, שופט

אילן ש' שילה, שופט
סג"נ
אב"ד

19
20

