



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט עוז ניר נאוי

העותרים: 1. בן ציון הנאמן
2. יעקב הנמן

ע"י ב"כ עוה"ד משה י. קמר*

נגד

המשיבים: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
2. עיריית פתח תקווה

ע"י ב"כ עוה"ד פריש – שפרבר ואח'*

פסק דין

1

2

3

א. מבוא

1. לפני עתירת ה"ה בן ציון יששכר הנאמן ויעקב הנמן (להלן: "העותרים") להורות על ביטול הפקעת שטח לבניני ציבור בחלקה 219 בגוש 6400, בשטח של 946 מ"ר, בכפר אברהם, בעיר פתח תקווה (להלן: "השב"צ" או "השטח") והשבתו לידי העותרים כשהוא נקי מכל זכות של המשיבות או של מי מטעמן.

2. עסקינן בשטח אשר הופקע זה מכבר (1993) על ידי המשיבות, הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה ועיריית פתח תקווה (להלן: "המשיבות 1 ו-2" או ביחד "המשיבות") לצורך בנית מקווה לטהרה בגבולותיו, תוך שהעותרים נדרשו למסור את החזקה בו באופן מידי. עתירה לביטול ההפקעה נדחתה וערעור לבית המשפט העליון נמחק בהמלצת בית המשפט (עת"מ 1704/04 בבית המשפט המחוזי בתל אביב - פסק דין מיום 3.9.2006; ערעור לבית המשפט העליון - ע"מ 9034/06 פסק דין מתאריך 2.3.2009).

3. כפי שיפורט להלן, העותרים טוענים כי יש להורות על ביטולה של ההפקעה, בין היתר, בשל פרק הזמן המופלג שחלף מאז בוצעה מבלי שמומשה מטרתה; השיהוי הרב במימוש ההפקעה המלמד על כך שהצורך הציבורי בהפקעה אינו קיים; עמדתן הנחרצת של המשיבות לפיה המקווה המיועד אמור בכלל היה להיבנות על חלקות אחרות, ועוד.

4. המשיבות טענו מנגד כי מטרת ההפקעה לא נזנחה; כנטען, השטח הציבורי מושא העתירה נחוץ לצרכי ציבור עבור תושבי העיר פתח תקווה, הסובלת ממחסור בשטחים אלה, ובעניין זה נוקטות המשיבות בהליכים להקמת מבנה ציבור בשטח – מקווה טהרה. עוד טענו, כי נותקה הזיקה הרגשית שבין העותרים לבין השטח, לאור



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 העובדה כי בד בבד עם הפרשת השטח הציבורי מחלקתם, זכו העותרים להגדלת זכויות בניה ביתרת החלקה,
2 מה שהשביח את ערכה של החלקה, באופן המהווה תמורה מלאה בגין ההפרשה הציבורית.
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
- ב. העובדות**
5. העותרים הם בעלי זכויות החכירה בשטח מושא העתירה, לאחר שירשו אותן מהוריהם המנוחים.
6. עסקינן בקרקע המצויה בכפר אברהם בפתח תקווה, אשר חלק מאדמותיו והשטח דן בכללן, הוכרו למתיישבים דתיים ובכללם הוריהם המנוחים של העותרים, עוד בשנת 1932. המתיישבים הקימו במקום מושב עובדים דתי, אשר נקרא "מושב סלבנדי".
7. חלקה 219 דן, בשטח של 3,076 מ"ר, היא חלק מן הכפר וזכויות ההורים המנוחים בה הוכרו בעקבות הליכים משפטיים שנקטו על ידיהם. לימים, בתאריך 13.4.2008 נרשמה העברת שכירות בירושה מעיזבון ההורים לעותרים, בחלקים שווים ביניהם, בתנאי השטרות המקוריים וזאת עד לתאריך 31.12.2040.
8. העותרים ובני משפחתם בנו בתי מגורים בחלקה ובאמצעה נותר השב"צ דן, בשטח של 946 מ"ר.
9. כמפורט בכתבי הטענות, בסמיכות לחלקה, מצויות חלקות נוספות המהוות חטיבת קרקע רצופה ובכללן חלקות 216, 217, 218 (מספר עדכני 558), 220, 221 ו- 222, השייכות לבעלי זכויות אחרים.
10. כפי שפורט על ידי הצדדים, תכנית בנין עיר מספר פת/1207, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.8.1963, קבעה ייעודים שונים לחלקה, כאשר השטח דן יועד לבנין ציבורי. אף בחלקות הסמוכות נקבעו שטחים מסוימים לייעוד ציבורי, כאשר כלל השטחים המיועדים בתוכנית לבניינים ציבוריים, מהווים כאמור, רצף קרקעי אחד או כהגדרת המשיבות – "מתחם ציבורי רחב המשתרע על חלקות 216-222".
11. לימים, נשמר היעוד הציבורי אף בתכניות מאוחרות ובכללן תכנית פת/9/1207, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 4.7.1985. כך ובין היתר, בסעיף 14 לתקנון התכנית נקבע, כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית פתח תקווה; ובסעיף 22 לתקנון נקבע, כי התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה בחוק.
12. הוראות דומות נקבעו אף בתכנית בנין עיר מפורטת פת/11/1207, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.7.1988, ואשר אף במסגרתה נשמר הייעוד לבנין ציבורי בחלקות 217 - 222, כאשר השטח הציבורי בחלקה 216 הומר לשטח ציבורי פתוח.
13. בתאריך 29.4.1993 פורסמה ברשומות הודעה הפקעה חתומה בידי יו"ר המשיבה 1, לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, לפיה הופקעו השטחים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המיועדים לבנין ציבורי בחלקה דנן, 219, בשטח 946 מ"ר, ובחלקה 220 בשטח 225 מ"ר, כאשר בין היתר
2 פורסמו הדברים הבאים:
- 3 "כן נמסרת בזה הודעה, כי הועדה [הועדה המקומית –ע.נ.] מתכוונת לקנות מיד חזקה בקרקע
4 האמורה, מפני שהיא דרושה באופן דחוף לצרכי ציבור שלמענם היא עומדת לרכשה, והועדה מורה
5 בזה שכל אדם המחזיק בקרקע האמורה ימסור מיד את החזקה בה".
- 6 14. בהתאם, בסמוך לאחר פרסום הודעת ההפקעה, תפסו המשיבות את השטחים המופקעים וגדרו אותם.
- 7 15. בתאריך 12.8.1993 פורסמה ברשומות הודעה נוספת בחתימת יו"ר המשיבה 1, בדבר הקניית השטחים
8 המופקעים לבעלות העירייה.
- 9 16. יצוין כי, העותרים טוענים כי מעולם לא זכו לפיצוי כלשהו בגין הפקעת המקרקעין ואילו המשיבות טוענות כי
10 אלה זכו לתמורה בדמות הכפלת זכויות הבניה בחלקה, במסגרת תכנית פת/1207 משנת 1963.
- 11 17. הודעות נוספות בדבר הפקעת שטחים והקניית הבעלות מהחלקות הסמוכות, וגידורם, פורסמו בסמוך ובכללן:
12 17.1 חלקה 221 – הופקע שטח של 548 מ"ר;
13 17.2 חלקה 217 – הופקע שטח של 967 מ"ר;
14 17.3 חלקה 218 – הופקע שטח של 967 מ"ר.
- 15 18. על השטחים המיועדים לבנין ציבורי בחלקות 221 ו- 222 נבנה בשנת 1999 מבנה המשמש בית כנסת ובצידה
16 המערבי של חלקה 222 נבנה בית כנסת נוסף. יצוין כי העותרים טוענים כי מבנים אלה, חוסמים את הגישה
17 מדרום אל השטחים לבנין ציבורי שבחלקות מצפון, ובכללם לשב"צ דנן, אלא שטענה זו נזנחה בסיכום הטענות
18 ומשכך לא אדון בה.
- 19 **העתירה הקודמת לביטול ההפקעה**
- 20 19. בשנת 2004 הגיש העותר 2 ואחרים (אשר זהותם לא הובהרה), עתירה מנהלית לביטול ההפקעה בחלקה 219
21 דנן והשבת זכויות הקנין בחלקה לעותרים (עתמ 1704/04 בבית המשפט המחוזי בתל אביב).
- 22 20. כפי שעולה מכתבי הטענות אשר הוגשו בעתירה הקודמת ואף מעמדת המשיבות במענה לעתירה דנן, בשנת
23 1994 התקשרו העירייה והמועצה הדתית פתח תקווה בהסכם להקצאת השטח דנן וכן שטח בחלקה 220,
24 להקמת מקווה, וכעשור לאחר מכן, בשנת 2003, אישרה הועדה המקומית את בקשת המועצה הדתית למתן
25 היתר לבניית המקווה, על החלקה דנן (סעיפים 69-71 לתגובת המשיבות בעתירה הקודמת - נספח כ"א לעתירה
26 דנן; סעיפים 6-13 לתצהירה של הגברת אהובה סהר, מנהלת מחלקת קרקעות בעיריית פתח תקווה – נספח כ"ב
27 לעתירה; סעיפים 13-16 לתשובה לעתירה דנן).





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

1 בית המשפט המחוזי בתל אביב קבע, בין היתר, כי הצורך מאחורי ההפקעה שריר וקיים ובהתאם דחה את
2 העתירה הקודמת (פסק דינו של כבוד השופט מודריק, מתאריך 3.9.2006 – נספח כ' לעתירה). כאמור, העותר
3 חזר בו מערעור על פסק הדין בעתירה הקודמת, בהמלצת בית המשפט העליון, והערעור נמחק (עע"ם 9034/06
4 פסק דין מיום 2.3.2009 – נספח כד' לעתירה).

מצב הדברים לאחר העתירה הקודמת

6 22. העותרים תמכו עתירתם דנן באסופת תמונות וטענו כי חרף עמדתן של המשיבות בעתירה הקודמת ובחלוף
7 מעל 12 שנים מפסק הדין אשר ניתן בה, טרם נעשה דבר והשטחים עומדים בשימונם ובעזובתם.

8 23. המשיבות הציגו מנגד מסמכים שונים המלמדים כי בשנת 2012 החל הליך הקצאת השב"צ דנן ביחד עם מגרשי
9 השב"צ שבחלקות 217 ו-218 (מספר עדכני 558) הצמודות לו מצפון, לעמותת "אוהל שרה ובאר מרים" למטרת
10 הקמת מקווה ומרכז לטהרת המשפחה. כנטען, הליך זה נזנח והמשיבות החליטו להמשיך במימוש הבניה
11 באמצעים ציבוריים, בתקצוב משרד הדתות.

12 24. לימים, בדומה לעותרים דנן, עתרו בתאריך 1.9.2015 בעלי הזכויות בחלקות 217 ו-558, ה"ה שלומית הרץ
13 ואחרים, בעתירה לביטול ההפקעה בשטחיהם (עת"מ 15-09-5395 שלומית הרץ ואחרים נגד הועדה המקומית
14 לתכנון ובניה פתח תקווה). בתאריך 19.6.2016 נדחתה העתירה; ערעור שהוגש לבית המשפט העליון התקבל
15 וההפקעות בחלקות מושא הערעור שם, בוטלו [עע"ם 7946/16 שלומית הרץ ואחרים נגד הועדה המקומית
16 לתכנון ולבניה פתח תקווה, פסק דינו של בית המשפט העליון מתאריך 28.1.2018 (להלן: "ענין הרץ") – נספח
17 כ"ח לעתירה].

ג. ההליך

20 25. בתאריך 7.3.2019 התקיים דיון מקדמי בעתירה (בפני כבוד סגנית הנשיאה, השופטת ורדה מרוז) כאשר בסיומו
21 התבקשו המשיבות להודיע עמדתן להמשך ההליך.

22 26. המשיבות הודיעו כי ברצונן להגיש כתב תשובה ולאחר מספר ארכות מוסכמות, הוגשה תשובה בתאריך
23 16.7.2019.

24 27. מתשובה זו עלה לראשונה, כי במהלך חודש מאי 2019, בוצעו פעולות שונות אשר כנטען נועדו לקידום בניית
25 מקווה בשב"צ, ובכללן: התקשרות חברת חל"ד – חברה ממשלתית עירונית לשיקום דיור ופיתוח בע"מ
26 (העוסקת בניהול ופיקוח מקוואות ומבני ציבור בעיר פתח תקוה), בהסכם מתאריך 5.5.2019 עם אדריכלית
27 לצורך תכנון המקווה, ליווי ופיקוח, ואף נטען כי הועבר תשלום בגין שכר טרחתה של האדריכלית. בתאריך
28 16.5.2019 ניתנה החלטת המשיבה 2 לאשר בקשה להיתר בניה בחלקה; ובתאריך 30.5.2019 אישרו המשיבות
29 תשלום חלקי של שכ"ט לחברת א.ב. הנדסה, בעבור קידום היתר הבניה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 28. בהתאם להחלטה מתאריך 14.4.2019 (כבוד השופטת מרוז), הגישו העותרים תגובה לתשובה בתאריך
2 16.9.2019, ובתאריך 24.9.2019 התקיים דיון בעתירה.
- 3 29. בסיומו של הדיון הוצע לצדדים מתווה לסיום המחלוקת בפשרה אשר היה מקובל על העותרים, באופן עקרוני,
4 אלא שבתאריך 5.11.2019 הודיעו המשיבות כי לא עלה בידי הצדדים להגיע להבנות.
- 5 30. הצדדים השלימו טיעוניהם בכתב ומכאן לטיעוני הצדדים, ובעקבותיהם לפרק הדיון וההכרעה.

6

7

ד. טענות הצדדים

8

9

עיקר טענות העותרים

- 10 31. למשיבות אין כל צורך לבנות על חלקה 219 בנין ציבורי כלשהו. הסביבה שבה מצויה החלקה הינה ברובה
11 סביבה מבונה, כל בניני הציבור הדרושים נבנו זה מכבר ואין מחסור בבניינים ציבוריים. בסביבת החלקה דגן
12 מצויות חלקות נוספות המיועדות זה עשרות שנים לבניינים ציבוריים, מבלי שהמשיבות מימשו עליהן בנייה
13 שכזו ומבלי שיש למשיבות תכנון למימוש בניה שכזו.
- 14 32. פרק הזמן שחלף מאז בוצעה ההפקעה מבלי שמומשה מטרתה, הוא בלתי סביר ומחייב את ביטולה. כך, ייעודו
15 של השטח לבניין ציבורי קיים כ – 55 שנה מבלי שהמשיבות בנו עליו דבר ומבלי שקיימת תכנית קונקרטיית.
16 הליכי ההפקעה ננקטו בשנת 1993, ומאז לא בוצע כל מימוש, ויש בכך לתמוך ולחזק טענה זו. אף פרק הזמן
17 לביצוע התכנית, אשר נקבע הן בתכנית פת/19/2007 משנת 1985 והן בתכנית פת/11/2007 משנת 1988, ל – 10
18 שנים, חלף עבר לו ויש לראות בפרק זמן זה כפרק זמן מחייב.
- 19 33. ההפקעה צריכה להיות לצורך ציבורי מוגדר וצורך זה צריך להתקיים גם לאחר ההפקעה. דרישתה של המשיבה
20 1 עוד בשנת 1993 למסירת החזקה באופן מיידי, הטילה עליה חובה לממש את מטרת ההפקעה בדחיפות.
- 21 34. טיעונן של המשיבות במסגרת עניין הרץ כי המקווה יבנה על חלקות 217 ו – 558, משמיט את הבסיס להפקעתה
22 של חלקה 219 ולהמשך החזקתה על ידי המשיבות.
- 23 35. ביטול ההפקעה לא יפגע בעתודות השטחים הציבוריים בכפר אברהם הואיל וביטול ההפקעה לא יביא לשינוי
24 יעוד הקרקע לבניין ציבורי. משמעות הדברים היא כי עתודת הקרקעות לא תפגע, שכן תמיד יהיה בידי הועדה
25 לשוב ולהפקיע את הקרקע כשיהיה צורך אמיתי וקונקרטי; העותרים, להם עומדת הזכות למימוש עצמי, יהיו
26 זכאים להשתמש בשטח אך ורק בייעוד הקבוע לו בתכניות החלות – דהיינו ייעוד לבנין ציבורי; למשיבות אף
27 תעמוד האפשרות לרכוש את הקרקע מידי העותרים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 36. נזקם של העותרים הוא ממשי הן בהיבט הכלכלי והן בהיבט הרגשי. בהיבט הכלכלי – הפקעת הקרקע ללא כל
2 פיצוי; בהיבט הרגשי – הופקעה נחלת אבותיהם בה בנו הוריהם את ביתם, עיבדו את הקרקע והתגוררו בה
3 משך שנים.
- 4 37. לאור פסק הדין בענין הרץ הרי שביטול ההפקעה בענייננו מתבקש על דרך של מקל וחומר.
- 5 38. במענה לפעולות שנעשו לאחר הגשת העתירה נטען, כי פעולות אלה נעשו למראית עין מבלי שקיימת כוונה
6 אמיתית לבנות מקווה בשטח. לא הוצגו פעולות ממשיות לקידום הבניה ובכלל זה החלטת מועצת העיר, תקצוב
7 עבודות הבניה, לא הוצא היתר בניה ולא פורסם מכרז לבניה.
- 8 39. כך או כך, המועד הקובע למימושו של הצורך הציבורי, הוא מועד הגשת העתירה.
9
- 10 עיקר טענות המשיבות
- 11 40. מטרתו הציבורית של מגרש השב"צ לא נזנחה.
- 12 41. כך ובין היתר, לאחרונה נבחר לראשות העיר פתח תקווה ראש עיר חדש, אשר מיד עם היכנסו לתפקיד הגיש
13 בקשה למשרד לשירותי דת, לקבלת תמיכה לשיפוץ מקוואות נשים בעיר ובהם המקווה המתוכנן לקום, כנטען,
14 בשטח דנן. משבושש המימון להגיע, הוחלט על ידי המשיבות לממן את בניית המקווה מקופתן וכמפורט לעיל
15 נעשו פעולות שונות לקידום היתר בניה וכן פעולות תכנון. בהתאם לפסיקה, יש להכיר במימושו של הצורך
16 הציבורי גם לאחר הגשת עתירה, כשלנגד עיני בית המשפט ניצב האינטרס הציבורי וזאת חלף הענשת הרשות.
- 17 42. הודגש כי היעוד צפוי להתמש בתוך פרק זמן מוגדר וקצר בהתאם לתכנית קונקרטי וסדורה. כנטען,
18 המשיבות פועלות באופן נמרץ, כאן ועכשיו, למימוש הקמתו של המקווה במגרש. בשונה מהעבר וכאמור, הקמת
19 המקווה אינה תלויה עוד בתקצוב המשרד לענייני דת. במצב דברים זה בתוך 3 חודשים ניתן יהיה להנפיק היתר
20 בניה ובתוך 30 חודשים ניתן יהיה להקים בפועל את מבנה המקווה (סעיף 1 לסיכומי המשיבות).
- 21 43. האינטרס הציבורי מצדיק לאפשר למשיבות לבנות את המקווה בתוך פרק זמן סביר חלף ביטול ההפקעה.
22 החזרת המגרש לשימושו כשהוא ממילא ביעוד ציבורי והעותרים אינם יכולים לעשות בו דבר, ייאלץ את
23 המשיבות להפקיעו מחדש לצורך הקמת אותו מקווה. לפיכך, במה תועיל קבלת העתירה?
- 24 44. בניגוד לטענות העותרים, למשיבות לא "נפל האסימון" בעקבות הדיון שהתקיים בתאריך 7.3.2019 (כבוד
25 השופטת מרוז), וממילא אין לזקוף לחובתן של המשיבות את פעילותן האינטנסיבית למימוש הצורך הציבורי
26 ואת מאבקן שלא לאבד שטח ציבורי יקר ערך לציבור.
- 27 45. המשיבות מצויות בנקודת הזנק להקמת המקווה בתוך זמן קצר במונחי תכנון ובניה, עליו הן נכוונות להתחייב,
28 ועם קבלת "אור ירוק" בדרך של דחיית העתירה, יונפק היתר בניה תוך 3 חודשים והמבנה יוקם כאמור, תוך



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שנתיים וחצי. בית המשפט העליון בענין הרץ הציע למשיבות פרק זמן זהה של 30 חודשים להקמת המקווה
2 כשהיענות להצעה זו היתה מביאה לדחיית העתירה שם. ואולם, רק התלות במשרד לענייני דת אשר גרמה לכך
3 שהמשיבות לא יכלו להתחייב ללוח זמנים זה, הביאה לתוצאה אשר נפסקה שם.
- 4 46. פסק הדין בעניין הרץ הותיר את המגרש דן כמגרש יחידי במתחם אשר זמין למימוש הצורך הציבורי במקווה,
5 עובדה המחזקת את הנימוקים לדחיית העתירה.
- 6 47. הצורך הציבורי בשטחי ציבור בסביבת השטח דן בפרט, והעיר פתח תקווה בכלל, רק הולך וגובר בהתבסס על
7 חוות דעת מתכננת הערים, ד"ר רונית דוידוביץ מרטון, לפיה צפוי מחסור של 220 דונם שטחי ציבור ומכאן
8 חשיבותו של השטח דן. הדברים נתמכים גם בחוות דעת מנהל תכנון פרוגרמאטי מהאגף לתכנון אסטרטגי
9 בעיריית פתח תקווה, המפרט את הצורך בשטח לאור הצפי בגידול מספר יח"ד באזור. קביעות מומחה העותרים
10 בענין זה מופרכות ושגויות.
- 11 48. ההלכה הפסוקה הכירה במורכבות פעולות התכנון, האורכות זמן וצופות פני עתיד, מה שאינו עולה תמיד בקנה
12 אחד עם הדרישה להצגת תכנון מדוקדק וספציפי, המלווה בלוח זמנים נוקשה לביצוע.
- 13 49. יש להכיר בצורך בגמישות ובדינאמיות בתחום התכנון, ובחשיבותה של עתודת שטחי ציבור אשר תהא זמינה,
14 אל מול אתגרי גידול האוכלוסייה וגיוון צרכיה.
- 15 50. בהתבסס על חוות דעת שמאית, נטען כי העותרים זכו לתמורה מלאה בעבור השב"צ דן, בדמות שינוי היעוד
16 מיעוד "חצי עירוני" למגורים, דבר המנתק את זיקתם לשטח ושומט את דרישתם להשבתו לידיהם. בהתאם
17 לפסיקה, הכלל בדבר פיצוי בצורת השבחה חל גם בתכנית רגילה ולא רק בתכנית איחוד וחלוקה כטענת
18 העותרים.
- 19 51. חלף הזמן אינו מלמד על זניחת מטרת ההפקעה.
- 20 52. בעניין הרץ לא נקבע כי טענות המשיבות בדבר רצונן לבנות את המקווה בחלקות 217 ו- 558 מהווה השתק
21 שיפוטי המונע מן המשיבות להקים את המקווה בשב"צ דן, במסגרתו יועדה בניית המקווה לכתחילה. להיפך,
22 קביעת כבוד השופט עמית מעגנת ומחזקת את הקמת המקווה דווקא בשב"צ דן, היכן שתוכנן לקום
23 מלכתחילה.
- 24 53. אינטרס הציבור גובר על רצונם של העותרים לממש באופן עצמי את יעוד השטח, בפרט משאלה זכו לתמורה
25 מלאה בגין השטח. ממילא התכניות החלות על השטח מייעדות אותו להפקעה ולא למימוש עצמי על ידי
26 פרטיים.
- 27 54. תוצאת פס"ד הרץ מחזקת את הצורך בהותרת ההפקעה שכן המקווה היה אמור להיות מוקם לכתחילה בשטח
28 דן, חלף הסטתו לחלקות הרץ. יתר על כן, השטח דן נותר כשטח יחיד הזמין למימוש ציבורי בכל המתחם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

1 הציבורי דנן. בשונה מעניין הרץ, שם נגרם לעותרים נזק כלכלי רב, הרי שבענייננו וכאמור זכו העותרים לתמורה
2 מלאה, דבר השומט את הטענות לפגיעה כלכלית או רגשית.

3
4 **ה. דיון והכרעה**

5
6 לאחר ששקלתי את טענות הצדדים החלטתי לקבל את העתירה, להורות על ביטולה של ההפקעה והשבת
7 השטח מושא העתירה לידי העותרים כשהוא נקי מכל זכות של המשיבות; להלן טעמי.

הפקעה, מימושה וביטולה – המסגרת הנורמטיבית

8
9
10
11 55. כידוע, הפקעה היא רכישה כפויה של זכויות פרטיות במקרקעין על ידי המדינה או מטעמה למטרה ציבורית,
12 לעיתים בכפוף לתשלום פיצויים, ולעיתים אף ללא תשלום כזה. מטבע הדברים, ההפקעה כרוכה בפגיעה קשה
13 בזכות הקניין של בעל המקרקעין, אשר מבטאת העדפה של האינטרס הציבורי על פניה [ראו ענין הרץ בסעיף
14 19; ראו גם עעם 1369/06 הלל הלבניץ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה (9.7.2008) (להלן: "ענין
15 הלבניץ"), בסעיף 39].

16 56. על סמכותה של הועדה המקומית לבצע הפקעה על פי חוקי התכנון והבניה אין עוררין. כך, מסמך סעיף 188
17 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") את הועדה המקומית להפקיע מקרקעין לצרכי
18 ציבור, אשר מוגדרים בסעיף 188 (ב) לחוק.

19 57. בענייננו ובשים לב לאמור, עומדת במרכזו של הדיון סוגיית אופן מימוש מטרת ההפקעה.

20 58. בעניין זה כבר נפסק רבות, כי בהפעלת סמכות ההפקעה חייבת הרשות הציבורית לפעול בהגינות ולממש את
21 מטרת ההפקעה תוך פרק זמן סביר. כך מורה אותנו ההלכה הפסוקה, אשר הובאה במסגרת ענין הלבניץ, מפי
22 כבוד השופט דנציגר:

23 "60. מחובת ההגינות של הרשות, שהינה נאמן הציבור, נובעת חובתה של הרשות
24 המנהלית לפעול בשקידה ראויה. חובתה של הרשות לפעול בשקידה ראויה מתבטאת, בין
25 היתר, בחובתה להגשים את הצורך הציבורי שבגיננו הופקעו והועברו לידיה המקרקעין,
26 בתוך זמן סביר (בג"ץ מחול, עמ' 326; עע"ם 10398/02 וייס נ' הועדה המקומית לתכנון
27 ובניה ראשון לציון [פורסם בנבו], 25.5.2005), סעיף 8 לפסק דינו של כבוד הנשיא ברק
28 (להלן: פרשת וייס)). כבוד השופטת ארבל הוסיפה והדגישה באותו עניין (סעיף 2 לפסק
29 דינה):



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

1 'דין הוא שהוצאתה לפועל של התכלית לשמה הופקעו המקרקעין
2 תיעשה במהירות הראויה. רשות שהפקיעה קרקע למטרה ציבורית
3 מסוימת ושנים ארוכות לא עושה שימוש בקרקע, משמיעה לציבור
4 למעשה שאין היא זקוקה לקרקע שהופקעה, לא למטרה שלשמה
5 הופקעה ולא בזמן שהופקעה. בנסיבות אלו מתעורר ספק באשר לצורך
6 הציבורי ובאשר לעילה לנטילת הקרקע ואף מתחזק הרושם כי לא
7 הייתה הצדקה לכתחילה לנטילת הקרקע מבעליה'."

8 59. כפי שעוד פורט בענין הלביץ, במקרים המתאימים, זניחת מטרת ההפקעה או שיהוי במימוש ההפקעה, עשויים
9 להוביל לביטולה, כשכל מקרה ידון לפי נסיבותיו:

10 "63. ואכן, זה מכבר נקבע בפסיקתו של בית משפט זה כי שיהוי בלתי סביר בביצוע
11 ההפקעה או חלוף הצורך הציבורי בהפקעה עשויים להצדיק את ביטול ההפקעה והשבת
12 הקרקע לבעליה המקוריים (בג"ץ אמיתי, עמ' 94-95; בג"צ טריידט, עמ' 631; בג"ץ
13 קרסיק, עמ' 650-651). רשות שהפקיעה קרקע למטרה פלונית ושנים ארוכות אין היא
14 עושה שימוש בקרקע למטרה שלשמה הופקעה הקרקע, בעצם מחדלה זה מלמדת היא על
15 עצמה כי אין היא זקוקה לקרקע שהופקעה. השתהות בביצוע ההפקעה משך תקופה
16 ארוכה מעוררת ספק אם אמנם היתה ההפקעה אמצעי מידתי בנסיבות העניין. מכאן
17 המסקנה כי השתהות בלתי סבירה מטעם הרשות במימוש מטרת ההפקעה מקנה זכות
18 לפרט לדרוש את ביטולה של ההפקעה (בג"ץ קרסיק, עמ' 651). ואכן נקבע, כי כאשר
19 השיהוי בפעולת הרשות יש בו כדי להוכיח הזנחה מופלגת בנקיטת ההליכים או ויתור על
20 ההפקעה, יוכל הדבר לשמש עילה לביטול הליכי הרכישה (פרשת אמיתי, עמ' 95).

21 ובהמשך:

22 65. זניחת מטרת ההפקעה, כמו גם מחדלה של הרשות לפעול בשקידה הראויה לצורך
23 הגשמתה, עשויים להביא את בית המשפט להורות על ביטול ההפקעה ועל השבת
24 המקרקעין לידי בעליהם המקוריים (פרשת וייס, סעיף 2 לפסק דינה כבוד של השופטת
25 ארבל; ע"ס 319/05 בונשטיין נ' המועצה המקומית זיכרון יעקב ([פורסם בנבו]),
26 1.2.2007), סעיף 12 לפסק הדין והאסמכתאות הנזכרות שם). בבואו לבחון האם זנחה
27 רשות התכנון את תכלית ההפקעה או האם מעשיה ומחדליה חורגים מגבולות הסבירות,
28 על בית המשפט לבחון מכלול של שיקולים שונים. בין היתר, על בית המשפט לבחון האם
29 השיהוי חורג מגדר הסביר, מהו הנזק שנגרם לבעל הזכויות במקרקעין שהופקעו כתוצאה
30 מהשיהוי ומהו הנזק שעלול להיגרם לאינטרסים הכלל-ציבוריים כתוצאה מביטול מעשה
31 ההפקעה..."



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

60. כן עמד בית המשפט העליון על כך שלעילת השיהוי שני פנים – ראייתי ומהותי. בפן הראייתי השיהוי עשוי כשלעצמו להצביע על זניחת מטרת ההפקעה, ובפן המהותי, עשוי לבטא השיהוי הפרת החובה המוטלת על הרשות לנהוג באופן סביר ובשקידה ראויה, עד כדי הקמת עילה לביטול ההפקעה:
64. לעילת השיהוי שני פנים: פן ראייתי ופן מהותי: הפן הראייתי עניינו בכך שלעיתים מצביע השיהוי, כשלעצמו, על זניחת מטרת ההפקעה; הפן המהותי, שנהוג לכנותו "שיהוי מינהלי", עניינו פגם מנהלי של הרשות לממש את מטרת ההפקעה, קרי, הפרת החובה המוטלת על הרשות לנהוג באופן סביר ובשקידה ראויה למימוש מטרת ההפקעה, אשר עלולה, לעיתים, להקים עילה לביטול ההפקעה (בג"ץ קרן קיימת לישראל, עמ' 764; פרשת וייס, סעיף 2 לפסק דינה של כבוד השופטת ארבל).
61. דברים דומים נפסקו אף במסגרת פסק הדין בעעמ 3202/05 עיריית רמת השרון נ' אשר גנין (9.6.2010) (להלן: "עניין גנין") מפי כבוד השופט פוגלמן, תוך שבית המשפט העליון הבהיר כי בבחינת פעולת הרשות, ככלל, יבחנו פעולות שבוצעו עד ליום הגשת העתירה, תוך אפשרות להתחשב אף בפעולות שבוצעו לאחר מכן, ובלבד שאלו נעשו בתום לב ומתוך כוונה אמיתית לממש את מטרת ההפקעה:
- "...במסגרת הבחינה "הראייתית" של זניחת מטרת ההפקעה, ייבחנו, ככלל, פעולות שביצעה הרשות המפקיעה עד ליום הגשת העתירה (דנג"ץ 4466/94 נוסייבה נ' שר האוצר, פ"ד מט(4) 68, 79 (1995) (להלן: עניין נוסייבה); עניין קק"ל, בעמ' 765; עניין הלביץ, בפסקה 69). יחד עם זאת, ההלכה הפסוקה הכירה באפשרות להתחשב אף בפעולות שבוצעו לאחר יום הגשת העתירה, במסגרת בחינה זו (ראו עניין קק"ל, בעמ' 765; עניין הלביץ, בפסקה 70), וזאת "בלבד שפעולות אלה נעשות בתום לב ומתוך כוונה אמיתית לממש את מטרת ההפקעה" (עע"ם 325/07 קשר בניין השרון בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – כפר סבא, בפסקה 14 לחוות דעתו של השופט א' א' לוי ([פורסם בנבו]), (5.3.2009) (להלן: עניין קשר בניין השרון)...."
62. בהמשך הדברים, מסביר עוד בית המשפט העליון בעניין גנין, כי אין אמת מידה קשיחה הקובעת מתי שיהוי במימוש יש בו עילה לביטול מעשה ההפקעה, וכי ככלל שאלה זו תיבחן על רקע נסיבותיו הפרטניות של כל מקרה ומקרה.
63. בית המשפט העליון מונה שיקולים בהם על בית המשפט להתחשב בבחינת סבירות השיהוי, ובהם משך הזמן שחלף, הנזק שנגרם לנפקע, אופן התנהלות הרשות, הגורמים להשתהות ועוד; ומדגיש כי בסיום בחינה זו, ואף אם ימצא כי השיהוי אינו סביר, על בית המשפט לשקול את מאזן הנזקים בין הנזק שנגרם לנפקע לבין האינטרס הציבורי:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

14. מתי ייקבע כי שיהויה של הרשות במימוש יעדי ההפקעה חרג ממתחם הסבירות במידה שיש בה כדי להוות עילה לביטול מעשה ההפקעה? לשאלה זו לא נקבעה בפסיקה אמת מידה קשיחה, וככלל, יש לבחנה על רקע נסיבותיו הפרטניות של כל מקרה ומקרה (עניין טריידט, בעמ' 631; עניין בונשטיין, בפסקה 13. ...)

במסגרת בחינת סבירות השיהוי במימוש מטרת ההפקעה, יתחשב בית המשפט, בין היתר, בשיקולים שעניינם משך הזמן שחלף מעת ביצוע ההפקעה; הנזק שנגרם לנפקע עקב השיהוי במימוש תכליות ההפקעה; אופן התנהלותה של הרשות המפקיעה; היקפם של המשאבים העומדים לטובת הרשות המפקיעה לצורך מימוש יעדי ההפקעה; היקף השטח המופקע; מהותה של התכלית העומדת בבסיס ההפקעה; מורכבותם של הליכי התכנון הצריכים לשם מימוש תכלית ההפקעה; הגורמים להשתהות הרשות במימוש תכלית ההפקעה; קצב מימושם של יעדי ההפקעה בחלקות אחרות במקרקעין המופקעים, הסמוכות לחלקה הנבחנת; ועוד (עניין קשר בניין השרון, בפסקה 10; עניין מח'ול השלישי, בפסקה 20; קמר, בעמ' 378-380).

15. ואולם, אף אם לאחר בחינת השיקולים שפורטו לעיל ושיקולים אחרים שיש בהם להשליך על שאלת סבירות השיהוי, יגיע בית המשפט למסקנה כי לפניו שיהוי בלתי-סביר במימוש תכלית ההפקעה, לא יורה בית המשפט על ביטול ההפקעה בטרם שיישקל מאזן הנזקים שבין הנזק העלול להיגרם לנפקע באם לא תבוטל ההפקעה לבין הנזק הנשקף לאינטרס הציבורי מביטולה של ההפקעה העומדת לבחינה (ראו, למשל עניין קק"ל, בעמ' 766; עניין הלבץ, בפסקה 65; עניין רינאוי, בפסקה 7. עיינו גם קמר, בעמ' 380). (פסקאות 12-14) [ראו גם עמ' 70/08 מנחם סגל, עו"ד ואחרים נגד עיריית הרצליה ואחרים (19.8.2010)]. [ההדגשות שלי-נ.ע.]

64. כשאנו מצוידים בכללים מנחים אלה נבחן להלן את הנסיבות הקשורות עם השטח דנן.

מן הכלל אל הפרט – השיהוי בלתי סביר ומאזן הנזקים מוביל לקבלת העתירה, כפי שאף קבע בית המשפט העליון בעניין הרץ

65. בענייננו אין חולק כי עד לאחרונה ממש, לא נעשו פעולות ממשיות למימוש מטרת ההפקעה ולכל היותר ניתן להגדיר פעולות אלה בבחינת גישושים, מבלי שיש בהן כדי ללמד באופן ממשי על התנהלות בשקידה ראויה.

66. אף הפעולות, המעטות יש לומר, אשר נעשו לאחרונה, בחודש מאי 2019, הן בבחינת מעט מדי ומאוחר מדי. סבורני, בכל הכבוד, כי אלה אינן מלמדות על התקדמות של ממש ובוודאי שלא ניתן ללמוד מהן על מימוש מטרת ההפקעה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

67. אף בעובדה כי מאז פעולות אלה ועד היום לא חלה התקדמות נוספת כלשהי יש כדי לתמוך באמור. טענות המשיבות כי הצורך הציבורי "צפוי להתמש בתוך פרק זמן מוגדר וקצר בהתאם לתכנית קונקרטי וסדורה" או כי הן "פועלות באופן נמרץ, כאן ועכשיו, למימוש הקמתו של מקווה במגרש" (סעיף 1 לסיכומים), אינן מתיישבות עם הפעולות המעטות שבוצעו. בעניין זה מקובלות עלי טענות העותרים כי שוב, יש לומר, מדובר בפעולות ספורדיות מועטות וחסרות תכלית ממשית, ואינן מלמדות על אופק ברור ונהיר.
68. לאלה יש להוסיף כי סיכומיהן של המשיבות שזורים בטענות עובדתיות חדשות ורבות שלא בא זכרן במסגרת התשובה לעתירה ואף לא בדיונים שהתקיימו.
69. כך ובין היתר העלו המשיבות טענות חדשות לפיהן בשטח דנן אמור לקום, נוסף על המקווה, גם מעון יום; כי חלקו של השטח ישמש כחניה ציבורית; ואף נטען כי יתרת השטח דרושה לשימושים נלווים למקווה ובכללם מספרה, ספא וכיו"ב (סעיף 35 לסיכומי המשיבות).
70. בעניין זה מקובלות עלי טענות העותרים כי אין לקחת טענות אלה בחשבון, הן משום הרחבת החזית בהן הן נגועות והן משום שבמסמכים שצרפו המשיבות בקשר עם הפעולות החדשות מחודש מאי 2019, ובכללן החלטת הועדה המקומית וההסכמים (נספחים 20-23 לכתב התשובה), דובר אך ורק על מקווה טהרה ולא על כל שימוש אחר. כמו כן, ספק, בלשון המעטה, אם שימושים כמו מספרה וספא הם שימושים לצרכי ציבור כהגדרתם של אלה בסעיף 188 (ב) לחוק, המגדיר צרכי ציבור כדלהלן:
188. (ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה".
71. יתר על כן, המשיבות לא השכילו להראות, חרף מאמציו המלומדים ושובי הלב של בא כוחם, כי מדובר בפעולות רציניות ובכלל זה פעולות שילמדו על קידום בנייתו של המקווה בנחישות, בשונה מההתנהלות בעשרות השנים שחלפו.
72. בפועל, לבד מפעולות תכנוניות מצומצמות שלא הבשילו, לא נעשו פעולות משמעותיות נוספות ובכללן הצגת ראיות מתאימות כי אושר תקציב לבניית המקווה, להבדיל מאמירות כלליות כי יש כוונה לממן את הבניה מקופת המשיבה 2. יוזכר כי בעניין זה טענו המשיבות, כי במשך שנים היה זה המשרד לענייני דת אשר עיכב את העברת התקציב, ובשל כך לא נמצא המימון לבניה. עקב כך, כך נטען, ראש העירייה החדש החליט לממן את בניית המקווה מקופת העירייה. דא עקא, ראיות על אישור תקציב לא הונחו, לא הוצגה תכנית פעולה סדורה וממילא אף לא פורסם מכרז מתאים לבנייה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 73. יתר על כן. מחד גיסא טענו המשיבות בתשובתן לעתירה, ככל הנראה כדי להראות כי "יש חדש תחת השמש",
2 כי משבושש המימון מהמשרד לענייני דת להגיע "....הוחלט על ידן לפעול למימוש הקמת המקווה מקופתן"
3 (סעיף 37 לתשובה). אלא שמאידך גיסא במסגרת סיכומיהן, נסתרו טענות אלה מניה וביה שעה שנטען כי אמנם
4 המשיבות ניתקו את התלות התקציבית במימון משרד הדתות, אך יחד עם זאת טענו באותה נשימה, כי בכוונתן
5 לממן מתקציבן את בניית המקווה רק "....במידה ולא יועבר אליהן בהקדם מימון משרד הדתות" (סעיף 21
6 לסיכומי המשיבות). כלומר, בניגוד לנטען, המשיבות עדיין ממתנינות למימון משרד הדתות ובכך אף תומך
7 מכתבו של ראש העיר הנכנס מתאריך 20.2.2019, השב ומבקש חידוש ההרשאות והתקצוב מהמשרד לענייני
8 דת, כדי להקים מספר מקוואות בעיר לרבות מקווה בשטח דן.
- 9 74. בעניין זה טען ב"כ העותרים, ובצדק, כי המשיבות אף לא השכילו להציג פניה מתאימה למשרד לענייני דת
10 למתן הקצאה, דבר התומך אף הוא בחידולן המתמשך.
- 11 75. עוד יוער כי כעולה מתשובת המשיבות לעתירה, תקציב לבניית מקווה ניתן גם ניתן עוד בשנת 2001, בסך של
12 1,780,000 ₪ (אמנם למקווה בשטח של 167 מ"ר), אלא שהמשיבות לא הבהירו מה נעשה עם תקציב זה, אם
13 בכלל (נספח 8 לכתב התשובה).
- 14 76. בנסיבות אלה, בצדק טען ב"כ העותרים כי מאז חודש מאי 2019 לא עשו המשיבות כל פעולה אשר תקדם את
15 בניית המקווה, וכי פעולות מעטות אלה הן הפעולות היחידות שבוצעו בשנים האחרונות, למצער משנת 2012.
- 16 77. הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שבית המשפט העליון כבר הביע דעתו על התנהלות המשיבות בכל הקשור
17 למתחם דן וכבר הורה בענין הרץ על ביטול הפקעת חלקות סמוכות, אשר אף לגביהן טענו המשיבות כי כוונתן
18 לבנות בהן מקווה טהרה.
- 19 78. מצופה היה כי בעקבות פסק דינו של בית המשפט העליון יאיצו המשיבות את פעולותיהם ובחלוף הימים נמצא
20 בהליכי בניה מתקדמים, אם לא בפני מבנה גמור. העובדה כי מאז פסק דינו של בית המשפט העליון בתאריך
21 28.1.2018, לפני כמעט שנתיים, לא נעשה דבר ולמצער פעולות ממשיות, אף היא תומכת ומחזקת את האמור.
22 ונזכיר כי מדובר בהפקעה אשר לשיטת המשיבות היתה דחופה עוד בשנת 1993, לפני למעלה מ- 25 שנה (!) עת
23 דרשו המשיבות מסירת חזקה מיידית וכהגדרתן:
- 24 **"כנ נמסרת בזה הודעה, כי הועדה מתכוונת לקנות מיד חזקה בקרקע האמורה, מפני שהיא דרושה**
25 **באופן דחוף לצרכי ציבור שלמענם היא עומדת לרכשה, והועדה מורה בזה שכל אדם המחזיק**
26 **בקרקע האמורה ימסור מיד את החזקה בה".**
- 27 79. כאמור, בענייננו אנו דן בית המשפט העליון באותן נסיבות ממש, על בסיס עובדתי זהה ולמצער דומה, ובטענות
28 דומות מטעמן של המשיבות וקבע דברים ברורים, בקשר עם חלקות הסמוכות לשטח דן, המשליכות באופן
29 ישיר לענייננו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

80. בית המשפט העליון בחן את פעולות המשיבות הנזכרות אף בעתירה דכאן, וקבע כי יש לבטל את ההפקעה. סבורני כי בנסיבות אלה, בדין טען ב"כ העותרים כי יש להחיל את תוצאת פסק הדין בעניין הרץ אף בענייננו, בהיעדר הבדלים, ולמצער הבדלים של ממש.

81. בשים לב לפעולות מעטות אלה, לא ניתן לקבל את טענת המשיבות כי הפנימו את פסק דין הרץ והפיקו את לקחיו. אם כך אכן היו פני הדברים היינו צריכים לעמוד היום עם רשימת פעולות ממשיות יותר ובמועדים סמוכים יותר לפסק הדין בעניין הרץ, אשר ניתן כאמור עוד בחודש ינואר 2018. לכך יש להוסיף כי חרף הטענות, בענין התקציב אין חדש שכן זה טרם הוסדר והמשיבות עודן ממתונות לאישור תקציב מהמשרד לענייני דת.

8

9

תחלת פסק הדין בעניין הרץ לענייננו

82. טענות המשיבות כי אין להחיל את פסק הדין בעניין הרץ לענייננו, בכל הכבוד, אינן יכולות לעמוד. התנהלות המשיבות ביחס לחלקות שנדונו שם זהה אף ביחס לשב"צ דן ובהינתן כי איני סבור כי עניינם של העותרים כאן שונה מעניינם של המערערים בענין הרץ, הרי שיש להחיל את תוצאות פסק הדין בעניין הרץ לענייננו. קביעת כבוד השופטת ברק ארז בעניין הרץ כי השב"צ דן הינו חלק מיתר החלקות שהופקעו לצרכי ציבור, תומכת באמור:

15

"במקרה דנן הופקעו מספר חלקות הסמוכות זו לזו, וביניהן חלקותיהם של המערערים, כחלק מתכנון למתחם ציבורי כללי. מבין החלקות שהופקעו קודמו מטרות ההפקעה רק בשתיים – אותן חלקות שעליהן הוקמו בתי כנסת. בפנינו מצוי עניינם של המערערים בלבד, ואין אנו נדרשים להיכנס לשאלות הנוגעות לחלקות הסמוכות. עם זאת, העובדה שברוב המתחם אין קידום של המטרות הציבוריות מלמדת על התנהלותה של העירייה בהקשר זה כמכלול, ומצדיקה – כפי שצוין לעיל – את הבחינה הממוקדת של השיהוי בכל הנוגע למקרקעין של המערערים באופן ספציפי, ולא על רקע פעולותיה של העירייה במתחם כולו (השוו: עע"ס 8499/16 מ.ו השקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, [פורסם בנבו] פסקה 22 (21.1.2018))."
(פסקה 33).

83. העובדה שבשונה מפסק דין הרץ נעשו מספר פעולות מצומצמות לאחרונה, אין בה לדעתי לשנות את התוצאה ועל כך עוד להלן.

26

27

שיהוי המשיבות הוא שיהוי חריג בבחינת זניחת מטרת ההפקעה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

84. בית המשפט העליון, מפי כבוד השופטת דפנה ברק ארוז, קבע כי התנהלות המשיבות, התנהלות הזהה לענייננו, מלמדת על שיהוי חריג ואין לי אלא להביא את הדברים היפים גם לענייננו:

27. משך הזמן שחלף מאז שבוצעה ההפקעה – בהקשר זה, יש לבחון מהי התקופה שבה הייתה הקרקע "מוקפאת" (עניין הלביץ, בפסקאות 69-70; עניין עיריית חולון, בפסקה 50 לפסק דינו של השופט (כתוארו אז) ח' מלצר). פרק הזמן אינו מכריע כשלעצמו, אך ברי כי ככל שמשך הזמן שחלף ארוך יותר כך ניתן יהיה לצפות כי הטעמים לעיכוב יהיו משכנעים יותר. בנסיבות העניין, כפי שתואר לעיל, שינוי ייעודם של המקרקעין לצרכי ציבור נעשה לראשונה כבר בשנת 1963. בשנת 1997 פורסמה ברשומות ההודעה לפיה המקרקעין דרושים לוועדה המקומית לצרכי ציבור, ובשנת 2001 פורסמה הודעה לגבי השטח המופקע המסוים שהפך לקניינה של העירייה. אם כן, חלפו למעלה מ-50 שנים מאז קביעת ייעודם התכנוני של המקרקעין, וכ-16 שנים מאז הושלמה ההפקעה בהקניית השטח המופקע לעירייה. חרף זאת, עד היום טרם מומשה מטרת ההפקעה והמקרקעין עומדים מזה שנים ארוכות ללא כל שימוש. אין ספק כי מדובר בעיכוב מתמשך, ואף שיהוי בלתי סביר, מן ההיבט הכמותי. עם זאת, כפי שהובהר, בכך אין די, ויש לבחון האם גם מבחינת השיקולים האחרים ניתן לומר כי הרשות השתתה באופן חריג.

ובהמשך:

"התנהלותה של העירייה לקתה בשיהוי כמעט לאורך כל הדרך – הן בתחילתה בשנים שבין שינוי הייעוד התכנוני לבין השלמת ביצוע ההפקעה עצמה, והן בהמשכה ב-15 השנים האחרונות לערך, שבהן כמעט ולא נעשו פעולות לקידום של מטרת ההפקעה. קידום הנושא על-ידי העירייה הסתכם בפעולות בודדות – הוצאת היתר בנייה ופנייה למשרד הדתות בבקשה לסיוע במימון הקמתו של המקווה. העירייה לא הצביעה על כל מאמץ לגייס משאבים למטרה זו אם לא יתקבל הכסף ממשרד הדתות." [ההדגשות שלי-

נ.ע.]

85. סבורני כי קביעות אלה יפות מטעמים ברורים אף לענייננו. בעניינו אף מקבלות קביעות אלה משנה תוקף הואיל ובשונה מהעותרים בעניין הרץ, העותרים דכאן כבר עתרו לבית המשפט בשנת 2006. העתירה אמנם נדחתה, אך סבורני כי הליך קודם זה היה צריך לתמרץ את המשיבות לפעול בסמוך לאחר פסק הדין בעתירה הראשונה, בפרט שטענו אז, כי קיים צורך ציבורי אמיתי בהקמת המקווה (סעיף 55 לתשובת המשיבות לעתירה הראשונה – נספח כ"א לעתירה).

86. בית המשפט העליון הוסיף וקבע, כפי שאף בענייננו, כי המשיבות לא נתנו הסברים ראויים לסיבת ההשתהות למשך תקופת כה ארוכה, ואף לא ניתן להתעלם מכך כי כאמור, על פי התכניות החלות על השטח, קצבו המשיבות פרק זמן של 10 שנים למימוש מטרת התכניות, אשר עברו חלפו להן לכל המאוחר בשנת 1998.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

87. בסופו של דבר, קבעה כבוד השופטת ברק ארז בעניין הרץ, כי בהתנהלותה של העירייה נפלו פגמים של ממש, עד כדי חוסר יעילות משמעותי המלמדים על שיהוי מהותי וראייתי כאחד, המחייבים את ביטולה של ההפקעה:

39" העולה מן המקובץ אינו פשוט. זהו מקרה שבו נפלו בהתנהלותה של העירייה פגמים של ממש. העירייה פעלה בחוסר יעילות משמעותי כך שחל שיהוי במימוש מטרת ההפקעה הן במישור המהותי והן במישור הראייתי. אכן, העירייה הציגה בפנינו טיעונים בדבר קיומו של צורך ממשי של תושבי האזור במקווה, אך למעשה, עד עצם היום הזה היא אינה מציגה תכנית ממשיית למימוש אותו צורך – ובכלל זה מקום מדויק להקמת המקווה; נתונים בדבר גודלו ותכנונו של המקווה; או אף האופן שבו תמומן הקמתו (מלבד התקווה הכללית כי בסופו של דבר תסתייע התמיכה הממשלתית בכך). יתר על כן, ההחלטה של העירייה על שימוש במקרקעין בשלב זה לתכלית אחרת מעוררת קשיים וספקות ממשיים באשר לשאלה האם הצורך הציבורי עודו קיים. על כן, בסיכומי של דבר, אני סבורה כי הצטברותם של הפגמים בהתנהלות העירייה במקרה זה, ובכלל זה הזמן שחלף מאז ביצוע ההפקעה, הפערים בין היקף השטח שהופקע לבין היקף השטח הנדרש, העובדה שאין מדובר בפרויקט הכרוך במורכבות תכנונית של ממש; והיעדרן של פעולות ממשיות לקידום הקמת המקווה – מוליכה למסקנה המחייבת את ביטולה של ההפקעה בשלב זה. לא למותר לחזור ולהזכיר כי ביטול ההפקעה איננו סעד "הרמטי" מבחינת אפשרות הפעולה של הרשות בהמשך, בהתחשב בכך שיעודו הציבורי של המקרקעין נשמר (ראו: עניין רויכמן, בפסקה 8; עניין שמוחה, בפסקאות 45-46)."

88. מכאן, כך סבורני וחרף הפעולות המעטות האמורות, מתבקשת המסקנה כי מטרת ההפקעה נזנחה אף בענייננו, וכי יש להורות על ביטולה של ההפקעה.

השטח הנחוץ למימוש ציבורי אינו מצדיק במכלול הנסיבות את הותרת ההפקעה על כנה

89. כידוע, אף להיקף השטח המופקע ישנן השלכות.

90. כך קובע בית המשפט העליון בעניין הרץ:

"לשאלת היקפו של השטח המופקע יש משמעות מכמה בחינות. על פי רוב, נקבע בפסיקה, כי ככל שעסקינן בפרויקט מקיף יותר, כך יש מקום לאורך רוח רב יותר בכל הנוגע לזמן הנדרש להשלמת הליכי התכנון והרישוי (ראו למשל: עניין הליביץ, בפסקה 77). עם זאת, לשאלת היקפו של השטח המופקע יש חשיבות מבחינה נוספת – המתמקדת בהשוואה בין גודלו של השטח המופקע לבין השטח הנחוץ למימוש הצורך הציבורי."



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 91. בענין הרץ נקבע, כי לא הוצגה תכנית ברורה וקונקרטית כאשר השטח שנדרש להקמת המקווה שם עמד על כ
2 – 170 מ"ר לכל היותר אל מול הפקעה של מגרשים בשטח כולל של 1,934 מ"ר (שם בפסקה 34). עוד נקבע כי
3 אין מדובר בהליכי תכנון מורכבים, כאשר מדובר בהקמת מבנה יחיד.
- 4 92. סבורני כי הדברים יפים אף לענייננו.
- 5 93. כך, במסגרת כתב התשובה, בו פורטו הפעולות החדשות מחודש מאי 2019, עלה כי שטח הבניה הכולל המבוקש
6 הוא כ – 202 מ"ר, כ – 21% משטח המגרש, וכי כלל המגרש הדרוש הוא כ – 390 מ"ר (נספח 22 לכתב התשובה).
7 כלומר אף לשיטת המשיבות אין המגרש בכללותו נחוץ למטרת המקווה.
- 8 94. המשיבות לא הסבירו מדוע יש להותיר את ההפקעה על מלוא השטח וסבורני כי אף בכך יש לתמוך במסקנה
9 כי מדובר בהתנהלות אשר אינה תקינה. טענת המשיבות לראשונה בסיכום הטענות, כי ניתן יהיה להוסיף
10 שימושים נוספים כגון מספרה, ספא וכיו"ב או מעון יום (סעיף 35 לסיכומים), אינן יכולות לשמש בסיס
11 להפקעת השטח בכללותו, מה גם שמדובר בטענות כלליות ללא כל בסיס תכנוני או אחר, אשר אינן נתמכות
12 בראיות וכאמור מהוות הרחבת חזית פסולה.
- 13 95. בענין הרץ קבע בית המשפט העליון כי אין ליתן משקל רב לטענת המשיבות בעניין מורכבות ההליכים
14 התכנוניים, ואין מדובר בתכנון רחב היקף המצדיק אורך רוח רב. הדברים יפים גם לענייננו:
- 15 **"אכן, ניתן להסכים כי הקמת מקווה כרוכה מבחינה תכנונית במורכבות רבה יותר מהקמת מבנה**
16 **ציבור אחר, בשל היבטים הנוגעים למתקני המים שצריכים לעמוד בתנאים ההלכתיים**
17 **הרלוונטיים. לצד זאת, דומה כי העירייה כלל לא הגיעה לשלב תכנוני זה, ועודה "מדשדשת"**
18 **בשלב שבו עליה להחליט היכן בדיוק תקים את המקווה, באיזה מתכונת ומהיכן תקצה את**
19 **המימון הנדרש לכך. לפיכך, איני סבורה כי במקרה זה יש ליתן משקל רב לטענות הנוגעות**
20 **למורכבות ההליכים התכנוניים. בהקשר זה אזכיר גם את שצינתי לעיל, באשר לכך שאנו**
21 **עוסקים בהקמת מבנה יחיד, ואין מדובר בתכנון רחב היקף הכולל, למשל, כמה מבנים או מבנה**
22 **גדול במיוחד שעתיד להתפרש על כמה חלקות שונות"** (שם, פסקה 36; ההדגשות שלי-נ.ע).
- 23 96. בנסיבות אלה יש לדחות את טענות המשיבות בענין זה.
- 24
- 25 **לא הוכח צורך ציבורי הולך וגובר בכפר אברהם**
- 26 97. טענות המשיבות בענין הצורך הציבורי הנטען, נתמכו בחוות דעת אשר אינן עדכניות ועולה ספק באשר
27 לרלבנטיות שלהן.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

98. כך, חוות דעתה של ד"ר דוידוביץ מרטון, מתאריך 6.10.2013, הוגשה בקשר עם הליך אחר (עת"מ 58734-01-13 שמוחה נגד עיריית פתח תקווה) ומתייחסת למקרקעין אחרים. אף חוות דעת האגף לתכנון אסטרגי בעיריית פתח תקווה אינה עדכנית ונערכה בתאריך 29.11.2015. גם אומדן חברת גיאוקרטוגרפיה שעניינה אומדן שטחי הציבור הנדרשים בהתאם לתוספת יחידות הדיור, נערכה אף היא בחודש מרץ שנת 2015 ומתייחסת באופן כללי לעיר פתח תקווה.
99. בכל הכבוד, אין במסמכים אלה, שחלקם כלל אינו רלבנטי, כדי ללמד את שמבקשות המשיבות ללמוד.
100. דווקא העותרים הציגו חוות דעת עדכנית מתאריך 15.9.2019 הנוגעת לעתירה דן – חוות דעתו של שמאי המקרקעין חיים בן ארי (נספח לתגובת העותרים לכתב התשובה). מחוות דעת זו נלמד כי מספר המקוואות המצויות כיום בכפר אברהם עולה על הנדרש ומתאים לאוכלוסיה בשיעור גדול יותר בכ – 30% מהאוכלוסיה הקיימת. המשיבות לא הציגו חוות דעת סותרת ואף לא ראייה אחרת שתלמד כי אין בסיס לחוות דעת זו. טענות המשיבות בסעיף 7 לסיכומיהן (במסגרתו הובאו עובדות אשר כנטען אמורות לסתור את חוות דעת העותרים) מהוות אף הן הרחבת חזית שכן נטענו לראשונה בסיכומים ויתר על כן, לא נתמכו בראשית ראייה. משכך לא ניתן להתייחס אליהן כבסיס לשלילת חוות דעת העותרים.
101. אף אם נכיר בחוות דעת המשיבות כמבססות את התנגדותן לביטול ההפקעה, הרי שכפי שנקבע בענין הרץ, התנהלות המשיבות שומטת את הקרקע תחת טיעונן:

”העירייה הדגישה בהקשר זה כי בפתח תקווה ככלל ובסביבת כפר אברהם בפרט קיים מחסור בשטחי ציבור, ותמכה זאת בחוות דעת של מומחית בתחום תכנון ערים מהשנים 2008 ו-2013. העירייה הדגישה קושי זה על רקע הגידול הצפוי באוכלוסיית העיר בשל תוספות בנייה במסגרת תמ”א 38. היא הוסיפה והתייחסה לצורך במקווה בשכונת כפר אברהם שהאוכלוסיה בה היא בעלת אופי מסורתי. בהקשר זה הודגש גם כי בעבר הוקם בסביבת השכונה מקווה זמני בבנייה קלה, לסיפוק הצורך האמור. יחד עם זאת, דומה שהעירייה במעשיה לא הפגינה מחויבות לכך שמדובר בצורך דוחק. הא ראייה – מדובר בצורך שמיומשו תלוי בקבלת תקציב חיצוני ויכול להידחות, כך נראה, ללא הגבלת זמן. דומה שזהו אחד מאותם מקרים שבהם יש להשתהותה של הרשות גם משקל ראייתי” (שם סעיף 38; ההדגשות שלי –ג.ע.).

לא הונחה תשתית מתאימה המלמדת על מתן תמורה לעותרים בגין ההפקעה

102. המשיבות טענו כי העותרים קבלו פיצוי בגין השטח, וביקשו להסתמך על חוות דעת שמאית עדכנית אשר קבעה כי תכנית פת/1207 אשר אושרה למתן תוקף ב-15.8.1963 ואשר ייעדה לראשונה חלק מהחלקה לצרכי ציבור, השביחה את המקרקעין ביחס לתכנית פת/1002 המנדטורית, שכן החלקה חולקה לשני מגרשי בנייה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

1 ספק בעיני אם ניתן לראות בכך תמורה בגין תכנית אשר אושרה לפני כ - 55 שנים, כאשר המקרקעין נותרו
2 בידי הבעלים וההפקעה דה פקטו בוצעה שנים רבות לאחר מכן, בשנת 1993. זאת בפרט שלאור היקפה חוסה
3 ההפקעה תחת הוראותיו של סעיף 190 (א) (1) לחוק התכנון והבניה, באשר היקף ההפקעה נמוך מ - 40%. זו
4 לשון הסעיף:

5 "190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת
6 הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות
7 להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה
8 לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

9 (1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט
10 וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע
11 עשירות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת
12 שוויה של יתרת המגרש;"

13 104. כלומר משהופקע שטח הנמוך מ - 40% משטח החלקה (השב"צ בשטח של 946 מ"ר מתוך כלל החלקה בשטח
14 של 3,046 מ"ר), הרי שהעותרים לא זכו לפיצוי ואין כל היגיון בקביעה אחרת.

15 105. יתר על כן וזאת עיקר, במסגרת תשובתן לעתירה הראשונה טענו המשיבות, ולמצער סבורני כי כך ניתן להבין,
16 כי אכן מדובר בהפקעה ללא כל פיצוי, בשים לב להוראות סעיף 190 הנ"ל:

17 "בכל הנוגע לפיצויי ההפקעה יטענו המשיבות כי ההפקעה במקרה דנן אינה עוברת את שיעור ההפקעה
18 המותר על פי חוק ומשכך אין כל חובה על המשיבות לשלם למאן שהוא פיצויים בגין ההפקעה" (סעיף 82
19 לתשובת המשיבות לעתירה הראשונה - נספח כ"א לעתירה; ההדגשות שלי -ג.ע.).

20 106. כלומר, בניגוד לטענות החדשות כיום, המשיבות סברו בעצמן לפני כ - 15 שנים, כי העותרים לא זכו לפיצוי בגין
21 ההפקעה. די בכך כדי לדחות טענותיהן בענין זה.

22 107. אף בפסקי הדין אליהם הפנו המשיבות, אין כדי לסייע להן. כך, המשיבות תמכו טענותיהן בענין זה בפסקי דין
23 אשר בכל הכבוד נסיבותיהם שונות מענייננו. בעניין בר"מ 1803/12 פ.ש.ח חברה לבנין בע"מ נגד הועדה
24 המקומית לתכנון ולבניה פ"ת, אליו הפנו המשיבות, דובר בתכנית איחוד וחלוקה, כאשר שם נקבע כי
25 המבקשים "נכנסו לתכנית", כשווי זכויותיהם עמד על 6 מלש"ח ו"יצאו ממנה" כשווי זכויותיהם עומד על
26 כ - 16 מלש"ח. ברי כי מצב זה שונה מהמצב בענייננו.

27 108. הנסיבות בעעם 9047/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נגד דניאל קרקובסקי (23.5.2019), שונות אף
28 הן מענייננו, שכן שם דובר בהפקעה כנגד תמורה מלאה, חתימת הנפקעים על כתבי ויתור, והעברת הזכויות על



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שם העיריה (ראו סעיף 2 לפסק דינו של כבוד השופט מזוז). גם הנסיבות בע"מ 5839/06 בראון נגד יו"ר הועדה
2 המחוזית לתו"ב מחוז מרכז, אינן דומות לענייננו.
- 3 109. בכל הכבוד על בסיס פסקי הדין הנ"ל לא ניתן לטעון את שטענו המשיבות כי השטח נרכש מהעותרים בכסף
4 מלא.
- 5 110. גם פסקי הדין שניתנו בבית משפט זה, ואליהם הפנו המשיבות, אינם מסייעים להן, והכוונה הן לפסק הדין
6 בענין רונן [ה"פ (מרכז) 12-12-59134] והן לפסק הדין בענין שטיגליץ [ת.א (מרכז) 16-02-26215]. המשיבות
7 ביקשו לטעון מכוחם, כי הכלל בדבר פיצוי בצורת השבתת חלקה חל גם כאשר מדובר ב"תכנית רגילה" שאינה
8 תכנית "איחוד וחלוקה", כפי שטענו העותרים.
- 9 111. אמנם, מפסקי דין אלה ניתן לזקק את ההיגיון הכלכלי כי אין לאפשר כפל פיצוי על חשבון הקופה הציבורית,
10 כפי שקבע כבוד סגה"נ, השופט שינמן, בענין רונן:
- 11 **"אולם אף מעבר לכך, אני סבור כי במקרה שמשולם פיצוי בדרך של מתן זכויות, אין להבחין**
12 **לעניין זה בין הקצאת מקרקעין לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, אשר בעניינה**
13 **כאמור נקבע מפורשות כי ניתן לפצות בגין "הפקעה" זו על ידי מתן זכויות בנייה ושינויי ייעוד,**
14 **לבין הפקעה מכוח פרק ח' לחוק התכנון והבניה. בשני המקרים הרציונל הכלכלי העומד בבסיס**
15 **הקביעה האמורה זהה - אין לאפשר כפל פיצוי על חשבון הקופה הציבורית"** (סעיף 9 לפסק הדין).
- 16 112. ואולם, בשונה מענייננו, בענין רונן לא היה חולק אף אליבא דתובעים שם, כי התכניות שנדונו שם היו תכניות
17 משביחות (ראו סעיפים 5 ו-6 לפסק הדין בענין רונן); כמו כן, ובשונה מעניין רונן, ההפקעה במקרה דנן נעשתה
18 במנותק, שנים רבות (כ-30 שנים) לאחר התכנית אשר נטען לגביה כי היא תכנית משביחה, ואף בענין זה
19 מקובלות עלי טענות העותרים בסיכומי התשובה מטעמם (סעיף 15).
- 20 113. אף עניין שטיגליץ שונה מענייננו שם הקביעות בענין ההשבחה נעשו במסגרת הליך אזרחי בו נשמעו עדים ואף
21 מונה מומחה מטעם בית המשפט אשר נחקר על ידי הצדדים.
- 22 114. לפני סיום נקודה זו, אציין כי איני מקבל את טענת ב"כ העותרים לפיה הזכות לביטול ההפקעה עומדת לבעל
23 הזכויות מקום בו ההפקעה אינה דרושה לרשות, אף אם שולמה תמורה. ב"כ העותרים הפנה בענין זה לפסק
24 הדין בענין בעעמ 9554/10 הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' "חליפיו של יעקב רויכמן ז"ל" (29.1.2013).
- 25 115. אלא שבכל הכבוד באותו ענין לא היתה מחלוקת כי ההפקעה בוצעה מבלי ששולמו לנפקעים פיצויים (סעיף 2
26 לפסק הדין). לכך יש להוסיף כי לא מצאתי בקביעות שם את שמבקש ב"כ העותרים, שכן כלל לא נדונה שם
27 שאלת התמורה. באותו ענין עלתה השאלה האם יש להשיב לידי בעלים קרקע אשר ייעודה שונה לייעוד ציבורי,
28 בשים לב לשאלה איזה שימוש יוכל לעשות בה. לענין זה השיב בית המשפט העליון בחיוב:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

1 "אכן, בנסיבות אלה, כאשר בית המשפט מגיע למסקנה כי יש להורות על ביטול ההפקעה, עלול
2 להיווצר מצב בו מצויים בידי בעל המקרקעין שהופקעו מקרקעין שייעודם הוא ציבורי ואין
3 באפשרותו לממש ייעוד זה בעצמו. מצב זה מגביל אמנם משמעותית את בעל המקרקעין במימוש
4 זכויותיו הקנייניות, אך הוא מצמצם את עוצמת הפגיעה בזכות הקניין הכרוכה בהפקעה עצמה.
5 למעשה, מצב דברים זה מחזיר את הגלגל אחורה לנסיבות ששררו לאחר קביעת ייעודם הציבורי
6 של המקרקעין במישור התכנוני ובטרם בוצעה ההפקעה. בנסיבות אלה, ככל שעודנו ישנו צורך
7 ציבורי במקרקעין עומדת בפני הרשות האפשרות להפקיעם מחדש, מטבע הדברים, כאשר
8 עסקינן בהפקעה מחדש, לאחר שבית המשפט מצא כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה
9 המקורית, הנטל המוטל על הרשות להצדיק את ההפקעה יהיה כבד יותר. כמו כן, אין בהכרח
10 לשלול את האפשרות כי הבעלים הפרטי ישתמש במקרקעין לייעוד ציבורי, או ישכיר את
11 המקרקעין לגוף ציבורי זה או אחר, כך שיתמלא הייעוד הציבורי" (שם, בסעיף 8).

12 116. עולה אם כן, כי אין כאן כל קביעה כי מקרה של זניחת מטרת ההפקעה, הרי שיש להורות על ביטולה, ללא כל
13 קשר לתמורה ששולמה.

14 117. שאלה היא אם מקום בו התקבלה תמורה ונותקה לכאורה הזיקה למקרקעין, יש לאפשר במקרים המתאימים
15 את ביטול ההפקעה, מקום בו השטח המופקע אינו דרוש לרשות או כי זו זנחה את מטרת ההפקעה. סבורני כי
16 במקרים המתאימים ניתן להשיב על שאלה זו בחיוב, כפוף להשבה. יפים לענין זה דבריו של כבוד השופט עמית
17 בפסק הדין בענין קרקובסקי הנ"ל:

18
19 "בערעורה התייחסה העירייה לסוגיה נוספת, והיא הצורך בקביעת תנאי ההשבה של
20 המקרקעין. כעולה מתגובת המשיבים, הם אינם מתכחשים לחובתם להשיב כספים לעירייה
21 בתמורה למקרקעין." (פס"ד קרקובסקי, פסקה 25).

22 118. מכל מקום, בעניינו וכאמור משקבעתי כי איני סבור כי ההפקעה בוצעה כנגד תמורה, הרי שאין לכך השלכה
23 לעניינו.

24

25 **מאזן הנזקים נוטה לטובת העותרים**

26 119. משקבענו כי השיהוי במקרה דנן אינו סביר, נותר לבחון אם מאזן הנוחות מצדיק את קבלת העתירה, אם לאו.
27 כפי שיפורט להלן, סבורני כי במכלול הנסיבות לא ניתן לקבל את טענות המשיבות כי ביטול ההפקעה יפגע
28 באינטרס הציבורי באופן המצדיק את דחיית העתירה, ובמכלול השיקולים דומני כי בבחינת מאזן הנזקים
29 דווקא ידם של העותרים היא על העליונה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

1 תחילה וכאמור, איני סבור כי לאור הבסיס הראייתי שצורף לעתירה ניתן לומר כי יש בנמצא צורך קונקרטי
2 למקווה טהרה ואם אכן כך הם פני הדברים, מחדליהן של המשיבות, למצער מעת עריכת חוות הדעת מטעמן
3 (שנת 2013), שומטים את הבסיס תחת טיעון זה.

4 121. בית המשפט העליון בענין הרץ, קבע כי הנזק שנגרם לעותרים שם הוא כפול – כלכלי ורגשי ואשר לאינטרס
5 הציבורי סבר כי העירייה עצמה לא הפגינה במעשיה מחויבות כלפיו. סבורני כי הדברים יפים גם לענייננו:

6 "ראשית אדרש לנזק שנגרם לבעלי המקרקעין שהופקעו, המערערים. המקרקעין הופקעו
7 מידיהם ללא פיצוי, והם צפו בהם עומדים בשימונם משך שנים ארוכות. במובן זה הנזק הנגרם
8 להם הוא כפול – כלכלי ורגשי (ראו: עניין הלבץ, בפסקה 81). ומה באשר לנזק שעשוי להיגרם
9 לאינטרס הציבורי? התשובה לשאלה זו אינה פשוטה. העירייה הדגישה בהקשר זה כי בפתח
10 תקווה ככלל ובסביבת כפר אברהם בפרט קיים מחסור בשטחי ציבור, ותמכה זאת בחוות דעת של
11 מומחית בתחום תכנון ערים מהשנים 2008 ו-2013. העירייה הדגישה קושי זה על רקע הגידול
12 הצפוי באוכלוסיית העיר בשל תוספות בנייה במסגרת תמ"א 38. היא הוסיפה והתייחסה לצורך
13 במקווה בשכונת כפר אברהם שהאוכלוסייה בה היא בעלת אופי מסורתי. בהקשר זה הודגש גם
14 כי בעבר הוקם בסביבת השכונה מקווה זמני בבנייה קלה, לסיפוק הצורך האמור. יחד עם זאת,
15 דומה שהעירייה במעשיה לא הפגינה מחויבות לכך שמדובר בצורך דוחק. הא ראייה – מדובר
16 בצורך שמימושו תלוי בקבלת תקציב חיצוני ויכול להידחות, כך נראה, ללא הגבלת זמן. דומה
17 שזהו אחד מאותם מקרים שבהם יש להשתהותה של הרשות גם משקל ראייתי." (סעיף 38 לפסק
18 דינה של כבוד השופטת ברק ארז).

19
20 122. לאמור לעיל יש להוסיף כי כפי שציינו הן כבוד השופטת דפנה ברק ארז והן כבוד השופט עמית בעניין הרץ, אין
21 קבלת העתירה סוגרת את השער בפני העירייה, ואף בכך יש לתמוך במסקנה כי המאזן נוטה לטובת העותרים.
22 כך הבהירה כבוד השופטת ברק ארז כי ביטול ההפקעה אינו סעד "הרמטי":

23 "לא למותר לחזור ולהזכיר כי ביטול ההפקעה איננו סעד 'הרמטי' מבחינת אפשרות הפעולה של
24 הרשות בהמשך, בהתחשב בכך שייעודו הציבורי של המקרקעין נשמר" [שם, פסקה 39].

25 123. אף כבוד השופט עמית עמד על כך וציין כי לו באמת תחפוץ העירייה בהקמת מקווה במקום תוכל לנהל מו"מ
26 עם העותרים ולרכוש זכויותיהם:

27 "ולבסוף, אזכיר כי הפקעת המקרקעין לחוד וייעודם הציבורי לחוד. פסק דיננו המורה על ביטול
28 ההפקעה, אינו מבטל את הייעוד הציבורי למטרת הקמת המקווה, וממילא אינו סותם את הגולל
29 על הקמתו. מן הסתם יקשה על המערערים ליהנות מהחלקות בייעודם הנוכחי ואם וכאשר תבקש
30 העירייה באמת ובתמים להקים מקווה במקום, יש להניח כי תוכל להיכנס למו"מ עם המערערים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

1 לרכישת הקרקע, וכך חזרנו לפתרון שהיה רצוי מלכתחילה נוכח נסיבותיו המיוחדות של תיק
2 זה." (סעיף 3).

3

4 העובדה כי המשיבות ביקשו לבנות את המקווה במגרשים אחרים שומטת את הבסיס תחת עמידתן על בניית
5 מקווה בשב"צ דן

6 124. כמפורט לעיל, בענין הרץ טענו המשיבות כי יש לבנות על החלקות שם מקווה טהרה. עתה משנדחו טענותיהן
7 שם, שבו וטענו כי בכוונתן לבנות את המקווה דווקא בשב"צ דן.

8 125. סבורני כי התנהלות זו מהווה המשך ישיר להתנהלותן של המשיבות אשר עושות כל שלא לידן למנוע את ביטול
9 ההפקעה, כאשר טיעוניהן מותאמים על פי הצורך ובשים לב להליך אשר באותה עת תלוי ועומד. לכך, בכל
10 הכבוד, אין ליתן יד.

11 126. כמפורט לעיל, המשיבות טענו תחילה בעתירה הראשונה שהגישו העותרים דכאן, כי השב"צ דן דרוש לבניית
12 מקווה ובעניין הרץ העתיקו את הטיעון, הפעם כנגד המגרשים אשר נדונו שם, חלקות 217 ו- 558. אף לעניין
13 זה יפים דברי כבוד השופט עמית בפסק הדין בעניין הרץ:

14
15 "היו אלה דווקא החלקות הסמוכות לחלקותיהם של המערערים אשר היו מיועדות להקמת
16 המקווה (חלקות 219-220), ולא ברור מתי כיצד ומדוע הועתק המקווה, שתכנונו עדיין מתעכב,
17 לחלקות המערערים.

18 ולא רק זאת, אלא שבמאבק המשפטי שניהלו בעלי החלקות הסמוכות כנגד ההפקעה עבור
19 הקמת המקווה, טענה העיריה כי הצורך הציבורי בהקמת המקווה לא נזנח ובשל כך נדחתה
20 עתירת בעלי החלקות הסמוכות. וכך נאמר על ידי בית המשפט שם:

21
22 "העותר עשה מאמצים רבים להראות שאין כל נחיצות ציבורית במקווה,
23 בנקודה המסוימת שבו יוקם (היינו בחלקה 219)...
24 הקצאת חלקה 219 למטרת מקווה נקבעה בשנת 1998 ואם היה מקום להשיג
25 על כך היה צריך לעשות זאת אז. טענות אלה נדחות מחמת שיהוי רב.
26 אינני רואה טעם התערבות של בית המשפט בשיקול התכנוני של שימוש
27 בשטח המופקע לתכלית של מקווה טהרה. טענת העותר (וטענת ועד שכונת
28 אברהם) היא ממין (NIMBY) Not In My Back Yard וזרכם של טועני
29 טענות ממין זה שיש להם ק"נ טעמים להסביר מדוע אין להקים את המבנה
30 המיועד אצלם אלא אצל זולתם. מקום ההכרעה בטעמים אלה הוא אצל
31 רשויות התכנון" (עתמ (תא) 1704/04 יעקב הנמן נ' ועדת הערר לתכנון ובניה
32 מחוז מרכז [פורסם בנבו] (3.9.2006)).
33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 18-06-47772 הנאמן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'

תיק חיצוני:

1 קשה להלום, ושמא הדבר אף גובל בהשתק שיפוטי, כי העירייה תעתיק, תרתי משמע, את
2 הצורך הציבורי להקמת המקווה, מחלקה לחלקה, פעם כלפי בעל חלקה זו ופעם כלפי בעל
3 חלקה אחרת." [ההדגשות שלי – נ.ע.]

4 127. אמנם, יכול ויהיה מי שיטען, כפי שאף טוענות המשיבות, כי חלקת העותרים היא שהייתה המיועדת
5 מלכתחילה, אלא שכאמור, לשינוי העמדות אותו מבצעת העירייה לאורך השנים, לא ניתן, בכל הכבוד,
6 להסכים.

7 8 ו. סיכום

9
10 128. לנוכח כל המפורט לעיל, ראיתי לקבל את העתירה, להורות על ביטול ההפקעה והשבת המגרש על כל המשתמע
11 מכך לידי העותרים, כשהוא נקי מכל זכות של המשיבות.

12 129. המשיבות, יחד ולחוד, יישאו בהוצאות העותרים בסך 2,000 ₪ ובשכ"ט עו"ד בסך 15,000 ₪, לתשלום תוך 30
13 יום.

14 המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים, בדואר רשום.

15 זכות ערעור לבית המשפט העליון, בתוך 45 יום.

16 ניתן היום, א' טבת תש"פ, 29 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.
17
18
19

20 עוז ניר נאור, שופט
21

22 *פרטי ב"כ הצדדים הוספו בתאריך 31.12.2019, לאחר חתימת פסק הדין בתאריך 29.12.2019, לבקשת ב"כ העותרים.
23