

מדינת ישראל  
 מנהל התכנון – משרד האוצר  
 ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

		1
		2
		3
		4
	<b>בפני: יו"ר הועדה: עו"ד חגית דרורי גרנות</b>	5
	<b>חברי הועדה:</b>	6
- נציגת מתכנן המחוז	גב' לאה גנדלין	7
- נציג ציבור	מר מנדי בראון	8
- אדריכל	מר מיקי אוטמזגין	9
- שמאית מייעצת	גב' דגנית יצחק גולני	10
- נציגת משרד התחבורה	גב' חדוה רידר-זיו	11
- נציגת משרד הבינוי והשיכון	גב' האלה שלש	12
	<b>העוררים:</b>	13
- עורר בערר 1157/19	1. מחמוד מזאריב	14
- עורר בערר 1080/19	2. אברהים גריפאת	15
- עורר בערר 1082/19	3. עבד אלחלים סאלח	16
- עוררים בערר 1071/19	4. אברהים אבו ראס ואחר'	17
- עוררים בערר 1081/19	5. מוחמד חמאד ואח'	18
		19
	-נגד-	20
		21
	<b>המשיבים:</b>	22
- המשיבה בערר 1157+1080+1082+1071+1081/19	1. הועדה המקומית יזרעאלים	23
- המשיבה בערר 1157+1080+1082+1071+1081/19	2. רשות מקרקעי ישראל	24
- המשיבה בערר 1157/19	3. חברת הימנותא	25
- המשיבים בערר 1157/19	4. יורשי פהד עלי חג'ארת ואחר'	26
- המשיבה בערר 1157/19	5. יורשי עיסאם עבוד	27
- המשיבה בערר 1157/19	6. עבד עיאדאת	28
- המשיבים בערר 1157/19	7. ג.אזי ארז מזאריה ואחר'	29
- המשיבים בערר 1157/19	8. עבדאללה אבו מוסא ואחר'	30
- המשיבים בערר 1157/19	9. מחמוד חמאד ואחר'	31
- המשיבים בערר 1157/19	10. אברהים חוסין מחמד בשיר ואחר'	32
- המשיבים בערר 1157/19	11. מחמד עותאללה ואחר'	33
- המשיבים בערר 1157/19	12. אברהים אבו ראס ואחר'	34
- המשיבה בערר 1157/19	13. קאסם מזאריב	35
- המשיבים בערר 1157/19	14. דאזו רחאל ואחר'	36
- המשיבים בערר 1157/19	15. חוריה יוסף חליל היב ואחר'	37
		38
		39
		40

## החלטה

	1
רקע תכנוני	2
1. העררים הוגשו על ידי בעלי זכויות בתחומה של תכנית 254-0399188 "מרכז זרזיר איחוד וחלוקה" (להלן – "התכנית" או "תכנית האיחוד והחלוקה"). מטרתה העיקרית של התכנית היא איחוד וחלוקה של שטח במרכז היישוב זרזיר אשר הוגדר כמתחם מס' 13 לתכנון מפורט בתכנית המתאר ג/16443.	3 4 5 6
2. טענות העוררים נוגעות להקצאת השטחים בטבלת האיזון וההקצאה, ובטרם נתייחס אליהן אחת לאחת נפרט את הרקע התכנוני שקדם לתכנית האיחוד והחלוקה.	7 8 9
3. תכנית מתאר מפורטת ליישוב זרזיר שמספרה ג/1707 קיבלה תוקף בשנת 1975, ותכנית משלימה לה – ג/1910 – בשנת 1985. תכנית ג/1707 קובעת ביחס לשטחים שמיועדים בה לדרכים ולשטחי ציבור כי הם יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל/הרשות המקומית.	10 11 12 13 14 15
4. בשנת 2011 קיבלה תוקף תכנית מתאר חדשה ליישוב זרזיר שמספרה ג/16443 (להלן – "תכנית המתאר"), אשר מהווה שינוי לתכניות המתאר הקודמות ג/1707 ו-ג/1910. התכנית מוסיפה יחיד ליישוב, וקובעת מתחמים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה. בהוראות התכנית (3.8.1) נקבע כי במתחמים אלה תחול חובה לאישור תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתרי בניה.	16 17 18 19 20
5. תכנית ג/16287, מאושרת משנת 2014, היא תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה למתחם 13 בתכנית המתאר. מתחם זה ממוקם כאמור במרכז היישוב זרזיר, ומיועד למבני ציבור ולאזור משולב של מגורים ומסחר. התכנית מוסיפה שטחים למגורים ולמסחר ומפחיתה את השטחים המיועדים למטרות ציבוריות לעומת ייעודי הקרקע שאושרו בתכנית המתאר. התכנית התאשרה כשהיא כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, אולם כנגד אישור התכנית הוגשה עתירה מינהלית, בה נטען כי טבלת האיזון וההקצאה פורסמה שלא כדין. בהתאם לפסק דין שנתן תוקף להסכמה בין הצדדים, טבלה זו בוטלה והובהר כי יתר מסמכי התכנית יישארו בתוקף. כן סוכם כי לוח הקצאה וטבלאות איזון חדשות יוכנו ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י") באמצעות שמאי אחר.	21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
6. לאחר מכן הוגשה ע"י רמ"י תכנית האיחוד והחלוקה נושא הערר, וזאת בהמשך להסכמת הצדדים ולפסק הדין המינהלי שנתן לה תוקף. התכנית מציעה בעיקר איחוד וחלוקה ע"י טבלת איזון והקצאה חדשה, ולאור האמור לעיל מהווה מהלך תכנוני משלים לתכנית ג/16287.	32 33 34 35 36
	37 38 39

1 עררים 1080,1081,1082/19, 1157/19

- 2 7. המשותף לעוררים בעררים אלה הוא הטענה המרכזית כי לא הוקצו להם הזכויות בגין שטח  
3 משמעותי מתוך חלקותיהם (חלקה 32 בגוש 17502 בערר 1157/19, וחלקה 29 בגוש הני"ל  
4 בעררים 1080,1081/19), אשר היה מיועד לצרכי ציבור במצב הקודם עפ"י תכנית ג/1707 אך  
5 הפקעתו לא יצאה אל הפועל. לפי הנטען, מלבד פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת  
6 הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן –"הפקודה"), לא נתפסה החזקה בשטחים אלה  
7 והם עדיין רשומים על שמם של העוררים. לפי הנטען, משלא נתפסה בשטחים אלה חזקה ע"י  
8 הרשות המקומית הם נותרו בחזקת ובעלות העוררים, ואף לא קמה זכות הבעלים לקבל  
9 פיצויי הפקעה. יתרה מכך, ייעודם של שטחים אלה שונה בתכנית ג/16287 מיעוד ציבורי  
10 ליעודים סחירים, כך שהם גם לא יוכלו להיות מופקעים בעתיד. על כן, יש להקצות לעוררים  
11 זכויות בגין שטחים אלה לפי תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין. עוד טענו העוררים כי  
12 ההקצאה בטבלת האיזון קטנה בהרבה מזו שנכללה בטבלת ההקצאה של תכנית ג/16287.  
13
- 14 8. ביחס לטענה זו השיבה הועדה המקומית כי החלפת שטחים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה  
15 אין משמעותה ביטול הפקעות אלא תכנון מחדש של המתחם לרבות שינוי מיקומם של שטחים  
16 ציבוריים, ועל כן אין להקצות לבעלים המקוריים של שטחים אלה זכויות. רמ"י הבהירה כי  
17 השטחים הסחירים שהתווספו בתחום התכנית בשל גריעת שטחים ציבוריים בתכנית ג/16287  
18 חולקו בין כל בעלי הזכויות בתחום התכנית לפי חלקם היחסי.  
19
- 20 9. אשר לטבלת האיזון וההקצאה שהיתה חלק מתכנית ג/16287, משטבלה זו בוטלה בהסכמה  
21 בבית המשפט והוחלט על עריכת טבלה חדשה, הרי שאין לה כל תוקף ואין מקום להידרש  
22 אליה עוד.  
23
- 24 10. לעניין נטילת הקרקע, המשיבות טענו כי על אף שבפועל לא נבנו מבנים על המקרקעין וגם לא  
25 נעשה שימוש בהם לצרכי ציבור, אין בכך להעיד שלא נמסרה חזקה. אמנם אין בידי הועדה  
26 המקומית (שהיא הרשות המפקיעה) כל ראיה בנוגע להליכי ההפקעה בשל תיעוד לוקה בחסר  
27 (אפשר בשל שריפה שאירעה במשרדי הועדה המקומית לפני שנים) מעבר להודעות לפי סעיפים  
28 5 ו-7 לפקודה שנרשמו בנסח הטאבו, אולם חזקה כי ההפקעה בוצעה. לעניין זה, נטען כי  
29 בהתאם להלכה (ע"א 6407/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' אחמד מסרי) הנטל  
30 להוכיח את אי תפיסת החזקה ביחס להפקעה שאירעה שנים קודם לכן מוטל על הטוען לכך  
31 ולא על הרשות, אשר חלוף הזמן גורם לה נזק ראיתי.  
32
- 33 11. עוד נטען כי העורר בערר 1157/19, אשר בהתנגדותו היה מיוצג ע"י עו"ד אחר, לא העלה  
34 בהתנגדותו את הטענות המועלות בערר לעניין הקצאת השטח שלא נתפסה בו חזקה לעורר,  
35 ועל כן יש לדחותן על הסף.  
36
- 37 12. המשיבות טענו כי העוררים בערר 1157/19 ובערר 1082/19 רכשו את המקרקעין כאשר הקרקע  
38 היתה מיועדת לצרכי ציבור ולאחר שפורסמו ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, ועל כן מי  
39 שזכאי לפיצויי הפקעה הם הבעלים הקודמים, ולא העוררים, ויתכן אף כי שולמו להם  
40 פיצויים.

	1
	2
13. עוד טענו העוררים בערר 1157/19 כי השומה לוקה בהעדר פירוט באשר לפרמטרים שעל	3
בסיסם נקבע שווי המקרקעין במצב הקודם; וכי ההקצאה שקיבל העורר מהווה הפליה	4
לעומת ההקצאות שניתנו לבעלי זכויות במגרשים גובלים ששטחם דומה. לעניין זה הסבירה	5
רמ"י שהעורר הוא בעלים של שטח סחיר קטן בצורת משולש, לא רציף, ועל כן המקרקעין	6
שבבעלותו בעלי מאפיינים שונים משל החלקות הגובלות.	7
	8
14. העוררים בערר 1180,1181/19 הוסיפו וטענו כי יש לראות בתכנית ג/1707 את המצב הקודם.	9
רמ"י השיבה כי לא סברה שנכון יהיה לקבוע ערכי קרקע על סמך תכנית מאוד ישנה	10
שהתאשרה בשנות השבעים ועל כן המצב הקודם נקבע בהתבסס על תכנית המתאר.	11
	12
	13
<b>אשר לתכנית הרלבנטית לקביעת ייעודי הקרקע במצב הקודם –</b>	14
15. בתכנית המתאר ג/16443 משנת 2011 נקבע מפורשות בהוראות התכנית (פרק 3 סעיף 3.8.1,	15
ס"ק ד.5) כי: "בעת עריכת התכנון המפורט וטבלאות האיזון, <u>ההתייחסות לזכויות ולערך</u>	16
<u>הקרקע הנכנס תהיה בהתאם לייעוד שהיה קיים בטרם אושרה תכנית זו</u> , ללא התחשבות	17
במחוברים שנבנו ללא היתר. יעשה כל מאמץ שכל אחד מהבעלים יקבל את חלקו בעין,	18
קרי במגרשים/בקרע ולא בתשלומי איזון. כמו כן, יילקחו בחשבון מגבלות פרודור	19
החשמל המוטלות על חלקות רלוונטיות". [ההדגשה הוספה-ו.ע.מ.צ.]	20
	21
16. בהתאמה, נקבע כי לא ניתן להפקיע את שטחי הציבור ו/או הדרכים המסומנים במתחם	22
לתכנון מפורט מכוח תכנית זו (סעיף 3.8.2 ג').	23
	24
17. מכאן, שבהתאם להוראתה המפורשת של תכנית המתאר המצב הקודם שיילקח בחשבון	25
במסגרת תכנית מפורטת מכוח תכנית המתאר הוא לפי תכנית ג/1707 שקדמה לתכנית	26
המתאר.	27
	28
18. תכנית ג/16287, שאושרה בשנת 2014, היתה אמורה לכלול איחוד וחלוקה ולאפשר הוצאת	29
היתרי בניה במתחם 13 מכוח תכנית המתאר. אולם, כמוסבר לעיל, במסגרת עתירה מינהלית	30
בוטלה טבלת האיזון וההקצאה ותוקף התכנית נותר אך ביחס ליתר מסמכיה שאינם כוללים	31
איחוד וחלוקה. השלמת האיחוד והחלוקה נעשה בתכנית נושא הערר, כמהלך משלים לתכנית	32
זו, שהיה צפוי ואף מחויב מכוח פסק הדין. מדובר אפוא ברצף תכניות שיש לראותן כרצף אחד	33
הכפוף להוראת תכנית המתאר לעניין ההתייחסות למצב הקודם.	34
	35
19. למצער, אף התכנית נושא הערר הכוללת תכנון מפורט וטבלאות איזון חוסה תחת סעיף 3.8.1	36
ד.5 להוראות תכנית המתאר, ועל פיו ההתייחסות לזכויות ולערך הקרקע הנכנס תהיה	37
בהתאם לייעוד שהיה קיים בטרם אושרה תכנית המתאר, ולא בהתאם לייעודה בתכנית	38
המתאר עצמה כפי שנעשה בתכנית האיחוד והחלוקה דנן.	39

**נושא: הקצאת זכויות באיחוד וחלוקה עבור קרקע ששינתה ייעודה מציבורי לסחיר וטרם נתפסה בה חזקה**

20.	לא מצאנו כל בסיס משפטי המאפשר להתעלם מהוראה ברורה ומפורשת זו בתכנית, שהיא בגדר דין, אך משום שהמצב הקודם הנו ישן וארכאי, כהסברי רמ"י. בפרט כאשר הוראת שחזור הזכויות נכללה בתכנית שקיבלה תוקף לפני שנים ספורות, בשנת 2011.	1
		2
		3
		4
		5
	<b>אשר לטענה כי יש להקצות לעוררים זכויות בגין קרקע שלא נתפסה בה חזקה, ושינתה ייעודה מייעוד ציבורי לסחיר –</b>	6
		7
21.	תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין קובע כלהלן:	8
	<b>"8.5 הפקעות והפרשות עבר</b>	9
	לא ייעשה שחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר.	10
	גודל החלקה או המגרש אשר יילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במדשם למעט:	11
		12
	(א) חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע).	13
		14
		15
	(ב) אושרה תכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי המופיע בתכנית האמורה.	16
		17
	השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס. "	18
		19
		20
22.	הנחיה זו קובעת את הכלל לפיו שטח החלקה הוא זה הרשום במרשם המקרקעין, וכנגזרת ממנו מוקצות הזכויות לבעלים או לחוכר לדורות. עפ"י כלל זה משהעוררים הנס בעליהם הרשומים של המקרקעין, הרי שהם זכאים להירשם כבעלי הקרקע בלוח ההקצאות ולקבל זכויות עבורה. מכלל זה הותרגו שטחים המיועדים להפקעה בתכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע ושטחים שעברו שינוי בתכנית איחוד וחלוקה, אף אם מהלכים אלה טרם נרשמו במרשם.	21
		22
		23
		24
		25
		26
		27
23.	דומה כי הרציונל בשני המקרים החריגים הנ"ל הוא שחל שינוי מהותי בזכויות הקנייניות במקרקעין, אף ששינוי זה עדיין לא משתקף במרשם המקרקעין.	28
		29
		30
24.	כך, בנוגע לקרקע הכלולה בתכנית איחוד וחלוקה קובע סעיף 124 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – "החוק") כי "תחילת תקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה". כלומר: חלוקה שאושרה בתכנית איחוד וחלוקה משנה את הזכויות הקנייניות בהתאם לה עם אישור התכנית, עוד בטרם רישום החלוקה במרשם המקרקעין.	31
		32
		33
		34
		35
		36
25.	בדומה, הקניין בקרקע מופקעת עובר לידי המדינה עם תפיסת החזקה בה, אף אם טרם הושלם רישומה על שם הרשות המפקיעה. על כן, עם תפיסת החזקה ע"י הרשות המפקיעה מאבד הבעלים את זכותו הקניינית בקרקע, ואינו זכאי לקבל תמורה עבורה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.	37
		38
		39
		40

- 1 26. היטיבה להסביר זאת כבי' השופטת ש' סירוטה בעש (ת"א) 2417/99 מנהלי עזבון המנוחה
- 2 אסתר שמואלביץ' ז"ל- גב' דליה אנקשטיין יעקב שולץ נ' מנהל מס שבח אזור נתניה, כך :
- 3 "לאחר תפיסת החזקה, מופקעת הקרקע להלכה ולמעשה כאחד. הרשות
- 4 שתפסה חזקה אינה יכולה לחזור בה מן ההפקעה, מחד; והבעל הרשום לא
- 5 יכול עוד להשתמש בקרקע, מאידך".
- 6
- 7 27. פרסום הודעה לפי סעיף 7 לפקודה אינו עולה כדי קניית חזקה במקרקעין המופקעים (רע"א
- 8 837/15 אבו ליל נ' עזבון המנוח עבד אלכרים חוסין אבו ליל , פורסם בנבו). על כן, כל עוד לא
- 9 תפסה הרשות המפקיעה את החזקה במקרקעין בפועל, ממשיכות כל הזכויות במקרקעין
- 10 להיות מוקנות לבעלים. הקניין בקרקע המופקעת עובר לרשות המפקיעה רק עם תפיסת
- 11 החזקה בה (ראו ה"פ 14-05-35090 אבו ליל ואח' נ' אבו ליל (המנוח) ואח' (פורסם בנבו) ; ע"א
- 12 261/84 רפאלי נ' חנניה ואח' פ"ד מ(4) 561 ; ת"א (נתי) 16790/00 ליבפלד ערגה נ' חברת
- 13 החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו), פרופ' אהרן נמדר, הפקעת מקרקעין, מהדורה שניה
- 14 עמ' 351-352). על כן, החריג לכלל יחול רק כאשר מוכח כי נתפסה חזקה במקרקעין ע"י
- 15 הרשות המפקיעה.
- 16
- 17 28. נפנה לעניין זה גם לדברי המלומדים ש' זנה ושי' זינגר, בספרם "דיני התכנון והבניה", כרך ב,
- 18 בעמ' 1152 :
- 19 "לעקרון שלפיו הזכות להקצאת מגרשים חדשים תקבע על פי הזכות הרשומה בפנקסי
- 20 המקרקעין ובעליה שני חריגים. האחד עניינו קרקע המיועדת להפקעה ערב האיחוד
- 21 וחלוקה, שנתפסה בה החזקה על ידי הגורם המפקיע. במקרה כזה, אף שזכותו של הגורם
- 22 המפקיע לא נרשמה עדיין בפנקסי המקרקעין, ראוי לדאוג בקרקע כקרקע שהפקעתה
- 23 הושלמה אף שטרם נרשמה. כשם שהרשות המפקיעה רשאית לנהוג בקרקע זו מנהג
- 24 בעלים לעניין אפשרות השימוש בה, כך ראוי לדאוג את הקרקע ככזו שאינה נכללת עוד
- 25 במסת הנכסים של הנפקע לעניין הקצאת זכויות בתכנית איחוד וחלוקה. לפיכך לא ראוי
- 26 להקצות לנפקע מגרשים חדשים בגינה"
- 27
- 28
- 29 29. בעניינו, לא הוצגו בפנינו ראיות כלשהן מהן ניתן ללמוד כי נתפסה חזקה בחלקות 32 בגוש
- 30 17502, ובחלקה 29 בגוש 17502. אולם, בעוד הועדה המקומית טוענת כי הנטל על העוררים
- 31 להוכיח שלא נתפסה החזקה, טוענים העוררים כי הנטל על הועדה המקומית להוכיח כי תפסה
- 32 את החזקה. לטענת העוררים, מהתצ"אות ניתן לראות כי לא קיים כל סממן לתפיסה בשטח,
- 33 ולו שילוט, גידור וכיוצ"ב, למעט נטיעות וגידור בחלקה 32 הנ"ל שביצע העורר בערר 1157/19
- 34 עצמו בשנות התשעים.
- 35
- 36 30. לעניין נטל ההוכחה של תפיסת החזקה מקובלת עלינו פסיקתה של כבי' השי' ש' סירוטה בעש
- 37 (ת"א) 2417/99 מנהלי עזבון המנוחה אסתר שמואלביץ' ז"ל- גב' דליה אנקשטיין יעקב שולץ
- 38 נ' מנהל מס שבח אזור נתניה :
- 39 "בסוגייה זו דן בית המשפט בע"א 296/82 נבנצאל ואח' נ' ג'רסי ניוקליאר-אבן
- 40 איזוסופוס אינק, פ"ד מ(3) 281. באותה פרשה עמד כבי' השופט ד' לוין על כך שקל יותר
- 41 להוכיח עובדה בעלת אופי חיובי מאשר עובדה בעלת אופי שלילי. אולם, השופט לוין
- 42 אינו סוטה מן הכלל ש"נטל השכנוע", שהוא הנטל הראיתי המהותי, רובץ על בעל הדין,
- 43 אשר טוען טענה המהווה חלק מעילתו, גם אם זו טענה בעלת אופי שלילי (ראה שם,
- 44 בעמ' 301).
- 45 עם זאת, בנוגע לנטל הדיוני המשני, הוא "נטל הבאת הראיות", קובע הש' לוין כך:

- 1 "בית המשפט לא יתעלם מן העובדה, כי אם עוסקים אנו אמנם ביסוד עובדתי שלילי,  
2 קשה יותר על הטוען להוכיחו, ועל כן יסתפק, בדרך כלל, בכמות פחותה של ראיות  
3 להרמת נטל הבאת הראיות והעברתו אל הצד שכנגד" (שם, שם).  
4
- 5 הלכה זו, אליה התייחסה הועדה בהחלטתה, אינה תלויה בשאלה האם העובדה בעלת  
6 האופי השלילי מצויה בידיעתו המיוחדת של הצד שכנגד, אם לאו. למעשה, כך נראה  
7 לי, ערבבה הועדה מין שאינו במינו. הכלל הראיתי הנוגע להוכחת עובדה שבידיעתו  
8 המיוחדת של הצד השני, נפרד מן הכלל הראיתי לו טענו המערערים בוועדה, גם אם  
9 תוכנם של שני הכללים זהה (ראה י' קדמי, על הראיות (דיונון, תשס"ד-2003), בעמ'  
10 1496).  
11
- 12 דעתי היא שהיה מקום לקבל את עמדתם של המערערים בסוגיית נטל הבאת הראיות,  
13 ואין כל נפקות לטענתו הנגדית של המשיב ששאלת תפיסת החזקה אינה מצויה בידיעתו  
14 הייחודית.  
15
- 16 משקל נגד להיותו של היסוד הנדרש להוכחת יסוד שלילי, יכולה הייתה להיות העובדה  
17 שתפיסת החזקה מצויה בידיעתם הייחודית של המערערים, אך איני טבוחה שכן וגם פני  
18 הדברים, ואף הועדה לא ייחסה ידיעה כזו למערערים.  
19
- 20 לסיכום, משמעותה של קבלת טענת המערערים היא שעל אף שנטל השכנוע רבץ על  
21 כתפי העוררים, היה מקום שהועדה הייתה מסתפקת בשלב הראשון בכמות ראיות מעטה  
22 להוכחת אי תפיסת החזקה, על מנת להעביר את הנטל אל המשיב לסתור טענה זו  
23 ולהראות כי נתפסה חזקה על ידי המועצה (ראה ע"א 73/86 שטרנברג נ' עיריית בני  
24 ברק, פ"ד מג(3) 343, 348).  
25
- 26
- 27 31. מכאן שעל מנת להוכיח אי תפיסת חזקה, ניתן להסתפק בשלב ראשון בכמות ראיות מעטה על  
28 מנת להעביר את הנטל לועדה המקומית לסתור טענה זו ולהראות כי נתפסה על ידה חזקה. קל  
29 וחומר שיש להחיל כלל ראייתי זה בענייננו, כאשר אנו עוסקים בהוכחתו של חריג לכלל לפיו  
30 העוררים כבעלים הרשום של המקרקעין זכאים להקצאת זכויות בגינה, והטוענים לחריג לכלל  
31 אינם העוררים אלא המשיבים.  
32
- 33 32. ביישמנו פסיקה זו בענייננו, די היה בצילומי השטח שהציגו העוררים בעררים 1080/19,  
34 1181/19 (ביחס לחלקה 29 בגוש 17502) ו-1157/19 (ביחס לחלקה 32 בגוש 17502) על מנת  
35 לקבוע שהם עמדו בנטל הבאת הראיות הראשוני לצורך הוכחת היסוד השלילי שלא נתפסה  
36 חזקה במסגרת הליכי ההפקעה, ולהעביר את הנטל להוכחת תפיסת החזקה אל כתפי  
37 המשיבות. המשיבות לא הציגו כל ראיה לכך שההפקעה הוצאה מן הכוח אל הפועל. לא הוצגה  
38 כל דרישה בכתב לפינוי המקרקעין לצורך תפיסת חזקה בהם או שילוט על גבי המקרקעין ואין  
39 בשטח כל ביטוי מוחשי ומעשי לשליטה של הועדה המקומית בו (למבחן זה ראו המ' (ת"א)  
40 3927/77 עיזבון מאיר שמחה בורוביץ ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, פ"מ  
41 תשל"ח 2, 327). לפיכך, לא הוכחה תפיסת חזקה בחלקות אלה.  
42
- 43 33. לא כך באשר לחלקה 27 בגוש 17502, אשר ניכר כי מרביתה תפוסה למטרות ציבוריות –  
44 בחלקה הצפוני בנוי מבנה ביי"ס ובדרומה כביש. אף החיץ הנטוע בין הכביש לבין יתרת  
45 החלקה תואם את ייעוד רצועת הקרקע שלאורך הכביש לשצ"פ. די בהתחלת מימוש מטרות

- 1 ההפקעה על מנת להראות כי נקנתה חזקה בחלקה לשם מימושה של מטרת ההפקעה, לא כל  
 2 שכן כאשר החלק הלא מנוצל אינו עיקר החלקה.  
 3
- 4 34. לשם ההשוואה, לצורכי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין המאפשר דחיית מועד תשלום מס  
 5 שבח למועד מסירת החזקה במקרקעין לקונה, קבעה כב' השופטת ט' שטרסברג-כהן בע"א  
 6 71/82 פוני פסח נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פד"א י"ג 52, 55: "אין החזקה חייבת לתת  
 7 למחזיק שליטה מלאה במקרקעין וזכות לעשות בהם כפי שיחפץ... אין בחוק דרישה  
 8 כזו, ויכולה להיות החזקה מוגבלת ועדיין 'החזקה' היא".  
 9
- 10 35. לפיכך, העורר בע"ר 1082/19 לא עמד בנטל הבאת הראיות לצורך הוכחת אי תפיסת החלקה,  
 11 ונטל הראיה לא עבר לכתפי המשיבות.  
 12
- 13 36. יש לציין כי הפסיקה אליה הפנתה הועדה המקומית בתגובתה (ע"א 6407/14 הנ"ל), עוסקת  
 14 בטענת שיהוי ממועד ההפקעה ועד הגשת תביעת פיצויי הפקעה, המועלת מצד הרשות  
 15 המפקיעה כטענת הגנה, וזו שונה במהותה מהוכחת תפיסת חזקה שהנה פעולה בעלת ביטוי  
 16 מעשי ומוחשי מתמשך בקרקע ועל כן לרוב חלוף הזמן אינו אמור לפגוע באפשרות להוכיחה.  
 17
- 18 37. הוראות סעיף 8.5 לתקן 15 לעניין זה מקיימות לדעתנו הרמוניה חקיקתית של דיני התכנון עם  
 19 דיני ההפקעה. ונבאר. תכנית איחוד וחלוקה היא תכנית עם היבט קנייני מובהק, שכן היא  
 20 מבצעת חלוקה מחדש של קרקעות בין בעליהם, בהתאם לחלקם היחסי, וכזכור תוקפה של  
 21 חלוקה זו היא עם רישומה.  
 22  
 23
- 24 38. העיקרון הבסיסי הוא שבגין פגיעה בקניין יש לפצות את בעל המקרקעין (בכפוף למגבלות  
 25 הקבועות בד"ן). על כן יש להבטיח כי בגין נטילת קרקע מבעליה הפרטיים תקום זכות לתבוע  
 26 פיצויי הפקעה או יוקצו זכויות בתכנית איחוד וחלוקה.  
 27  
 28
- 29 39. באמצעות איחוד וחלוקה בתכנית מועברות זכויות הקניין במקרקעין ללא צורך בנקיטת  
 30 הליכי הפקעה לשם הפרשת שטחי ציבור. אלה מועברים לרשות המקומית מכוחה של התכנית  
 31 ללא תמורה נוספת מעבר לזו המשתקפת בטבלאות האיזון. בכך מהווה תכנית איחוד וחלוקה  
 32 דרך אחרת להקניית הקרקע לרשות הציבורית לשם מימושה של תכליתה הציבורית (ראו  
 33 למשל עע"מ 1173/04 הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ישראל ליבנד ואח', פורסם  
 34 בנבו). משמעות הדבר שמשאורה תכנית איחוד וחלוקה לא יינקטו עוד הליכי הפקעה לשם  
 35 העברת הקרקעות המיועדות לצרכי ציבור לידי הועדה המקומית.  
 36  
 37
- 38 40. כאשר הליכי ההפקעה הושלמו והקרקע נרשמה על שם הרשות המפקיעה אין כל קושי, שכן  
 39 היא מוקנית כבר לרשות הציבורית והבעלים המקוריים קיבל או זכאי היה לקבל פיצויי  
 40 הפקעה. הוא הדין כאשר הועברה החזקה בקרקע לידי הרשות המפקיעה. גם אז קמה לבעלים  
 זכות לתשלום פיצויי הפקעה, שכן זו קמה במועד תפיסת החזקה בקרקע (ראו ע"א 8622/07



- 1 אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ; דנא 1595/06 עזבון המנוח
- 2 אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה, סו (2) 58.
- 3
- 4 41. לעומת זאת, כאשר הליכי ההפקעה התלו, פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, אך טרם
- 5 נתפסה החזקה, הרי שטרם התגבשה זכות הבעלים לפיצוי בגין הפקעתה. התייחסות לקרקע
- 6 כזו כאל קרקע ציבורית שהופקעה זה מכבר משמעה שבעליה לא יקבלו כל פיצוי בגין נטילתה,
- 7 לא ע"י פיצויי הפקעה ולא ע"י הקצאת זכויות בתכנית האיחוד וחלוקה.
- 8
- 9 42. יתרה מכך, בענייננו מדובר בקרקעות אשר שינו ייעודן מייעוד ציבורי לייעוד סחיר בתכנית
- 10 ג/16287 ועל כן כלל לא יופקעו ולא יופרשו כשטח ציבורי. הקרקעות בייעודן הציבורי לא
- 11 הופרשו במקור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מכלל בעלי הקרקעות בתחום התכנית, אלא
- 12 היו מיועדות להפקעה מידי בעליהן בהתאם להוראות תכנית ג/1707. על כן, מן הראוי כי
- 13 בעליהן של קרקעות אלה חס שיזכו בחשבת חקרקע לסל חקרקעות הסחירות, ולא כל הבעלים
- 14 בתחום התכנית.
- 15
- 16 43. לעניין זה נציין כי אין מדובר בהחלפת שטחים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, קרי בשינוי
- 17 המתבטא אך במיקומם של שטחי הציבור, כפי שטענה הועדה המקומית, אלא במצב שבו סך
- 18 שטחי הציבור צומצמו ופחתו ע"י שינוי ייעוד חלק מהשטחים לייעודים סחירים.
- 19
- 20 44. אף שהזכות לקבלת פיצויי הפקעה היא של הבעלים במועד פרסום ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7
- 21 לפקודה, הרי שניתן להמחותה, וניתן ללמוד על המחאתה אף מכללא (ראו ע"א 6407/14 הני"ל,
- 22 בפסקה 27). מכל מקום, מדובר בסוגיה החורגת מההליך שהתקיים בפני הועדה המקומית
- 23 ובפנינו, ואף לא נמצאים בפנינו כל הצדדים הרלבנטיים לעניין זה. על כן, אין הצדקה לחרוג
- 24 מן הכלל לפיו בטבלאות האיזון וההקצאה נרשמים הבעלים הרשומים במרשם המקרקעין,
- 25 וככל שקיימת מחלוקת באשר לזכות לקבלת הזכויות מקומה להתברר בערכאות המשפטיות
- 26 המתאימות.
- 27
- 28 45. עוד נציין כי בניגוד לטענת רמ"י, לא מצאנו כל סתירה בין הוראת סעיף 8.5 לתקן 15 הני"ל
- 29 לבין הוראת סעיף 8.6 לאותו התקן במקרה דנן. סעיף 8.6 לתקן 15 קובע כי:
- 30
- 31 **"8.6 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור**
- 32 מגרשים שיעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי
- 33 האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.
- 34 ואולם, אם היחה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או
- 35 המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב
- 36 הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף.
- 37 החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא
- 38 מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ד ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית".
- 39
- 40 46. מהוראה זו עולה בענייננו אותה המסקנה העולה מהניתוח שלעיל. החלק העודף ששינה ייעודו
- 41 מייעוד ציבורי במצב הקודם לייעוד סחיר במצב החדש צריך להשתתף באיזון. השאלה מי הוא

- 1 בעליו של שטח זה אשר יקבל עבורו זכויות במצב היוצא אינה מוכרעת באמצעות סעיף 8.6
- 2 לתקן, אשר כלל לא עוסק בה.
- 3
- 4 47. בענייננו שתי הוראות התקן – 8.5 ו-8.6 – משתלבות זו בזו, באשר מקרקעין בהם לא נתפסה
- 5 החזקה ע"י הרשות המפקיעה ולא מומשה המטרה הציבורית בהם, שינו ייעודם מציבורי
- 6 לסחיר. כך או כך, בהתאם להוראות התקן מקרקעין כאלה צריכים להשתתף באיזון, דבר
- 7 שכלל לא נעשה בטבלת האיזון וההקצאה נושא הערר. מעיון בטבלה זו עולה כי כל הקרקעות
- 8 שהיו בייעוד ציבורי לפי תכנית המתאר נכנסו "מתחת לקו". לא ניתן לקבל את ההסבר
- 9 שהציעה רמ"י בדיון לפיו הקרקעות הציבוריות הוערכו בשווי אפס ולכן לא ניתנו זכויות
- 10 עבורן. טענה זו אינה משתקפת מהטבלה, בה נכנסו כל השטחים בייעוד ציבורי מתחת לקו
- 11 ונכתב לגביהן כי לא נכללו בטבלאות האיזון, וממילא לא הוערכו במצב הנכנס.
- 12
- 13 48. אם לא די בכך, במצב היוצא שטחי הציבור שהוסבו לשטחים סחירים הוקצו בין כל בעלי
- 14 הזכויות בתחום התכנית, בהתאם לחלקם היחסי בשטחים שבתחום התכנית מהם נוכו שטחי
- 15 הציבור שהוסבו לסחירים בתכנית, דבר אשר יצר עיוות בהקצאה.
- 16
- 17 49. השאלה מי זכאי לקבל זכויות עבור החלק העודף היא שאלה נפרדת ונגזרת מהכלל לפיו
- 18 הבעלים הרשום או החוכר לדורות הם הזכאים להירשם כבעלי הזכויות, אלא אם הופרשה
- 19 הקרקע בדרך של איחוד וחלוקה. במקרה של הפרשת השטח באיחוד וחלוקה הרי בהתאם
- 20 לסעיף 124 לחוק, הקרקע הועברה לרשות הציבורית מכוחה של התכנית, וזכות ההשבה קמה
- 21 לכל בעלי הקרקעות בתחום התכנית.
- 22
- 23 50. מובן כי ערכם של המקרקעין המיועדים במצב הקודם לצרכי ציבור צריך להיגזר מייעודם
- 24 הציבורי.
- 25
- 26 51. מעיון בהתנגדותו של העורר בערר 1157/19 עולה כי הוא הלן על השטח שהוקצה לו וטען
- 27 בכלליות שגודלו קטן מזה שהוקצה באופן יחסי לבעלים אחרים, וכי יש להשיב את שטח
- 28 ההפקעה לבעליו המקוריים של השטח, קרי לעורר. בהתייחס לטענה זו החליטה החוקרת
- 29 (התנגדות מס' 19, בעמ' 29 לדו"ח החוקרת) "לדחות את ההתנגדות ואת הבקשה לביטול
- 30 הפקעות עבר שלא מומשו. טענה זו מקומה אינו במסגרת התכנית המופקדת (שהיא
- 31 תכנית בסמכות הועדה המקומית). יתרה מכך, השטחים המדוברים הם שטחים שיועדו
- 32 לצרכי ציבור בתכניות קודמות והם מיועדים למתן מענה לצרכי היישוב בשנים הבאות".
- 33
- 34 52. עולה מכך כי הטענה נטענה באופן לא ממוקד, ואף לא מדויק (שכן כאמור כל עוד לא תפסה
- 35 הרשות המפקיעה חזקה אין לה זכות במקרקעין ואין מדובר בהשבה), ולא הובנה כראוי ע"י
- 36 החוקרת אשר סברה כי מדובר במקרקעין שייעודם היה ונותר ציבורי.
- 37
- 38
- 39

נושא: הקצאת זכויות באיחוד וחלוקה עבור קרקע ששינתה ייעודה מציבורי לסחיר וטרם נתפסה בה חזקה

53. אולם, טענה זו כן הועלתה באופן מפורש וברור בהתנגדות העוררים בעררים 1080/19 ו-1081/19, והחוקרת התייחסה אליה כדלקמן:	1
2	
3 "טענות המתנגדים: השטח המיועד לצרכי ציבור טרם הופקע ולא נתפסה בו חזקה,	3
4 למרות שעברו עשרות שנים, ולפיכך, יש לזקוף את שווי השטח הנ"ל במצב הקודם	4
5 לזכות המבקשים.	5
6	
7 המלצת החוקרת: ....	7
8 לדחות את ההתנגדות לעניין שווי המקרקעין במצב הנכנס. הטבלאות נערכו לפי תקן	8
9 "15. (התייחסות להתנגדות מס' 22, בעמ' 32 לדו"ח החוקרת).	9
10	
54. הנה כי כן, הטענה הועלתה באופן ברור ומפורש, ונדחתה ע"י החוקרת – ובהתאמה ע"י הועדה	11
12 המקומית, ועל כך הוגש ערר.	12
13	
55. משכך, אין מנוס מכך שועדת הערר תדון בטענה ותכריע בה, ואף אם הועלתה בהתנגדויות אך	14
15 מפי חלק מהעוררים אין בכך כדי לשנות את התוצאה. שכן קבלת הטענה מחייבת, בהתאם	15
16 לעקרון השוויון ולעקרון היחסיות שבבסיס איחוד וחלוקה, שינוי באופן קביעת החלק היחסי	16
17 של הבעלים בטבלת האיזון וההקצאה, וממילא תיושם ביחס לכל הקרקעות הדומות	17
18 במאפייניהן.	18
19	
56. אין מקום להידרש לטענות העוררות שנגזרות מהשוואה לטבלת האיזון וההקצאה שהיתה	20
21 חלק מתכנית ג/16287, שכן טבלה זו בוטלה בהסכמה בבית המשפט והוחלט על עריכת טבלה	21
22 חדשה. משכך אין לה כל תוקף ואין מקום להידרש אליה עוד.	22
23	
57. לפיכך, יש לתקן את טבלאות האיזון וההקצאה כך שהמצב הנכנס ייקבע בהתייחס לייעודי	24
25 הקרקע שנקבעו בתכנית ג/1707, וכך שקרקעות המיועדות לייעוד ציבורי ולא נתפסה בהם	25
26 חזקה יוקצו לבעלים הרשומים בנסח הטאבו כשערכם במצב הקודם ייגזר מייעודם הציבורי.	26
27 כן יתוקנו הבעלויות במקרקעין בהתאם לרישום במועד הקובע החדש לעריכת הטבלאות.	27
28	
29	
<b>ערר 1071/19</b>	30
58. טענות העורר הן טענות שמאיות פרטניות, שאף אינן מגובות בחוות דעת שמאית, ומכל מקום	31
32 לא מצאנו כי יש בהן ממש.	32
33	
59. אשר לחלקה 28 - אמנם השטח שהוקצה לעורר פחת עם גריעת אחד ממגרש התמורה,	34
35 לבקשתו, אולם השווי היחסי של החלקה במצב הנכנס לא השתנה ובהתאמה לשינוי זה	35
36 תשלומי האיזון פחתו. העובדה שעדיין במצב החדש העורר אמור לשלם תשלומי איזון מעידה	36
37 על כך שהזכויות שהוקצו לו שוות יותר ממה שמגיע לו בהתאם לחלקו היחסי במצב הקודם.	37
38	

- 1 60. אשר לחלקה 39 – טענת העורר בנוגע לשיעור ההפרשות מתייחסת לשטחים הממוקמים מחוץ
- 2 לקו הכחול של התכנית, ומחוץ לתחום מתחם 13 לפי תכנית המתאר ג/16443, ופשיטא שאין
- 3 מקום לדון בה במסגרת תכנית זו. הטענה בנוגע לאי התאמת הבעלויות שנרשמו בטבלה
- 4 לרישום שנעשה מאוחר יותר מקבלת מענה בכך שבמסגרת תיקון טבלאות האיזון וההקצאה
- 5 יעודכנו פרטי הבעלים בהתאם לרישום במרשם המקרקעין.
- 6
- 7 61. אשר לשינוי שחל בתכנית לעניין זכויותו היחסיות של העורר – רמ"י הגישה את הסכם
- 8 השיתוף משנת 1990, שנרשם במרשם המקרקעין, ובו חולקה החלקה בין שותפיה, כך שלכל
- 9 אחד מהשותפים – רמ"י והעורר – יוחד חלק מסויים מהחלקה ונקבע כי יראו אותו כבעלים
- 10 בלעדי בו. כן הוקצה חלק מהחלקה לדרך. משבוצעה חלוקה רשמית הרשומה במרשם
- 11 המקרקעין, הרי היא מהווה חלק מהזכות הקניינית הרשומה ויש לקחת אותה בחשבון לצורך
- 12 קביעת הבעלויות בחלק החלקה שבתחום התכנית.
- 13
- 14 **המבקש עאמר סעאידה**
- 15 62. המבקש הגיש בקשה להארכת המועד להגשת ערר, ובהתאם להחלטת יו"ר הועדה מיום
- 16 13.1.2020 השמיע טענותיו לעניין הבקשה ולגופו של הערר בדיון שהתקיים ביום 14.1.2020
- 17 בועדת הערר.
- 18
- 19 63. לאחר שמיעת טענות המבקש סבורה יו"ר הועדה כי יש להאריך את המועד להגשת הערר,
- 20 והחלטה זו משולבת, לשם הנוחות, בהחלטה זו העוסקת בערר גופו.
- 21
- 22 64. אין חולק כי המבקש לא הגיש התנגדותו לתכנית בתקופת ההפקדה שהסתיימה ביולי 2018,
- 23 אלא הגיש התנגדות לתכנית לראשונה ביום 29.9.19, כאשר הועדה המקומית קיבלה החלטתה
- 24 בהתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק ביום 10.9.19. כלומר המבקש הגיש את התנגדותו באיחור
- 25 הן ביחס לתקופת ההפקדה והן ביחס לתקופה שנקצבה להגשת התנגדויות לפי סעיף 106(ב)
- 26 לחוק.
- 27
- 28 65. המבקש צירף להתנגדותו בקשה להארכת המועד להגשתה, ובה טען כי תקופת ההתנגדויות
- 29 לפי סעיף 106(ב) לחוק (21 יום) היתה קצרה יתר על המידה, וכי הפרסום על גבי שלט (שלא
- 30 בשפה הערבית) ומשך תקופת ההתנגדויות לא נעשו בהתאם להוראות החוק החלות על פרסום
- 31 הפקדת תכנית.
- 32
- 33 66. התנגדות המבקש נוגעת לגופה לכך שלעורר, ביחד עם שותפיו בחלקה 96 בגוש 17494, הוקצה
- 34 תא שטח התפוס בבניה. טענה זו מקומה היתה לעלות במסגרת התנגדות לתכנית המופקדת
- 35 הואיל והקצאה זו נקבעה בתכנית המופקדת. אמנם התכנית תוקנה במספר עניינים שבשלם
- 36 נעשה פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק, אולם הקצאה זו אינה חלק מהנושאים שבגינם בוצע
- 37 פרסום זה.
- 38
- 39 67. לפיכך, בהתאם לפסיקה לפיה פרסום לפי סעיף 106(ב) לא נועד לאפשר הגשת התנגדות בידי
- 40 מי שנפגע מהתכנית המופקדת אלא נפגע חדש בלבד (ראו, בג"צ 702/05 בצרה נ' המועצה
- 41 הארצית לתכנון ובניה; בג"צ 811/04 צפריה אריאלי נ' הולנת"ע – פורסמו בבנו), לא היה

- 1 בפרסום זה כדי לאפשר למבקש הזדמנות נוספת להגיש התנגדותו. משכך, אף אין רלבנטיות
- 2 לטענות המבקש לעניין פגמים כביכול בפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק. מכל מקום, בענייננו,
- 3 אין ספק כי התכנית הגיעה לידיעת המבקש, וכל שנטען הוא שלא היה סיפק בידו להגיש
- 4 ההתנגדות. לטענת המבקש, הוא לא הגיש את התנגדותו לתכנית המופקדת בשל מצב בריאותי
- 5 של בנו, שהצריך השגחה וטיפול צמודים, ומאוחר יותר פטירת אביו.
- 6
- 7 68. אין ספק כי מדובר באיחור משמעותי של כשנה מאז הופקדה התכנית ועד להגשת ההתנגדות.
- 8 יחד עם זאת, לגופו של עניין למבקש טענה משמעותית לפיה התכנית מונעת ממנו את
- 9 האפשרות לממש את זכויותיו הקנייניות בחלקה כולה. תכנית האיחוד והחלוקה כוללת אך
- 10 חלק קטן מהחלקה בו המבקש הוא בעל זכויות, ועל כן היא מקצה לו, כמו ליתר השותפים,
- 11 אך חלק מזכויותיו בחלקה כולה – כ-100 מ"ר מתוך 1,000 מ"ר הרשומים על שמו (יש לציין
- 12 כי לטענת המבקש רכש 300 מ"ר נוספים בחלקה, אולם משאלה אינם רשומים על שמו הרי
- 13 שאף ההקצאה עבורם לא תירשם על שמו), וגם זאת במושע. לא זו בלבד ששטח זה אינו מגיע
- 14 לגודל מגרש מינימאלי והוא מוקצה במושע לכל השותפים, אלא שההקצאה היא בתא שטח
- 15 התפוס ע"י בניה שבוצעה ע"י אחרים, וכך גם יתרת החלקה שמחוץ לתחום התכנית. תאי
- 16 שטח אחרים בחלק החלקה הכלול בתחום התכנית והנם השטח הפנוי היחיד בחלקה, מוקצים
- 17 במצב היוצא לבעלי זכויות מחלקות מקור אחרות. פועל יוצא מהאמור הוא שמלבד החלק
- 18 המוקצה למבקש בתא שטח 69 בו יוכל המבקש לממש לכל היותר 100 מ"ר (ככל שיתאפשר
- 19 לנצל את החלק הצפון-מזרחי של תא שטח זה, על אף שאינו בגודל של מגרש מינימלי והנו
- 20 תפוס כחצר ע"י בעל זכויות אחר, ובעלי הזכויות האחרים בחלקה יסכימו להקצותו למבקש)
- 21 לא יוכל המבקש לממש את יתר זכויותיו בחלקה.
- 22
- 23 69. אין ספק כי המצב האמור נוצר מפאת זאת שבוצעה בפועל בניה לא חוקית ללא היתר ובניגוד
- 24 לתכניות שחלו על השטח וייעדו אותו לשטח ציבורי, ואילו המבקש שהמתין לאפשרות
- 25 החוקית לבנות את ביתו, נפגע מכך.
- 26
- 27 70. לאור תומרת הפגיעה בזכויות המבקש, ולאור זאת שהוגשו עררים אחרים שנשמעו ביחד עם
- 28 עררו של העורר, ונוכח החלטתנו בעררים האחרים אשר מחייבת ממילא תיקון מהותי של
- 29 טבלאות האיזון וההקצאה, מאושרת ארכה להגשת הערר עד מועד הגשתו בפועל.
- 30
- 31 71. לגופו של הערר, אנו סבורים כי מצב שבו מי שבנה את ביתו ללא היתר מקבל עדיפות בהקצאת
- 32 הקרקע, אך משום שהקדים ובנה בטרם אושרה התכנית וללא היתר, הוא מצב המעודד
- 33 עבריינות בניה ומנוגד לעקרון שלטון החוק. אכן פתרונו של המצב שנוצר אינו פשוט, באשר
- 34 תפיסת הקרקע פוגעת באפשרות מימושה לצרכי ציבור או באפשרויות חלוקתה הפנימית.
- 35 ואולם, המבקש אינו זה שצריך לשאת על כתפיו את נזקיה של בניה לא חוקית שלא הוא ביצע.
- 36
- 37
- 38 72. לפי ההלכה שהשתרשה היטב בפסיקת בית המשפט העליון, כאשר מדובר בתכנית להכשרת
- 39 עבירת בניה, יש לתת משקל לשיקול של שלטון החוק ומניעת עבריינות בנייה, כאחד
- 40 השיקולים אם לאשר את התכנית. בכך נפרץ הסכר המדומה שביקשו עברייני הבניה להקים
- 41 בין הפן הפלילי לבין הפן התכנוני, והשיקול ההרתעתי של מניעת עבריינות בניה חצה את

- 1 הגבול שביניהם. נפנה לסיכומה של ההלכה בעניין זה כפי שתוארה בפסק דינו של כב' השופט
- 2 רובינשטיין בע"מ 65/13 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ.
- 3 73. בענייננו, העבירות מתבטאות בבניה של בתי מגורים בשטח שלא רק שאינו מיועד לבניה
- 4 למגורים אלא מיועד למבני ציבור, כשהבניה מסכלת את אפשרות מימושו למטרה ציבורית
- 5 לטובת הציבור כולו. בנסיבות אלה, מדובר בעבירות לכאורה חמורות במיוחד, שהשפעתן על
- 6 התכנון משמעותית. שכן אין מדובר בבניה המאלצת שינוי גבולות בין מגרשי מגורים או שינוי
- 7 בבעלים להם יוקצו, אלא בשינוי המאלץ את מוסדות תכנון לבצע תכנון מחדש ולהמיר שטח
- 8 שמלכתחילה נמצא ראוי ומתאים לשמש לשטח ציבורי, בשטח במיקום אחר, אך מפאת
- 9 שהדבר נכפה ע"י מי שנטלו את החוק לידיהם.
- 10
- 11 74. על כן, אנו סבורים כי לא היה מקום להסיט בתכנית האיחוד והחלוקה את השטח הציבורי
- 12 מתא שטח 69 למיקום אחר, אך מפאת תפיסת השטח ע"י בעלים פרטיים שבנו בו ללא היתר
- 13 ובניגוד לייעודו הציבורי עפ"י התכניות המאושרות. מהלך זה, החותר חתת הליכי התכנון
- 14 הראויים, אינו ראוי לאישור, לא כל שכן כאשר הוא פוגע בבעלי הזכויות באותה החלקה אשר
- 15 המתינו לאישור תכנית שתאפשר להם לממש זכויותיהם.
- 16
- 17 75. לפיכך, אנו מחליטים כי תא שטח 69 יותר בייעוד ציבורי, בהתאם לייעודו בתכנית ג/16287.
- 18 הזכויות לבעלי חלקה 96 יינתנו ככל האפשר בתחום החלקה המקורית או קרוב ככל הניתן.
- 19
- 20 76. יוער כי רק חלק מחלקה 96 כלול בתחום מתחם 13 בתכנית המתאר, ואילו יתרת החלקה אינו
- 21 מצוי במתחם כלשהו לתכנון מפורט. בהתאם לסעיף 3.8.1(4) לתכנית המתאר, קיימת אמנם
- 22 גמישות מסוימת בגבולות המתחמים אולם זאת בכפוף לכך ש"לא ניתן יהיה לשנות או
- 23 לצמצם את סה"כ השטח המיועד לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית המתאר". על כן, הרחבת תחום
- 24 מתחם 13 כך שיכלול את חלקה 96 בכללותה בתחום תכנית האיחוד והחלוקה (אף שלא כל
- 25 החלקה מצויה במתחמי איחוד וחלוקה) או הוצאתה מתחום התכנית מהווה שינוי סך השטח
- 26 המיועד לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית המתאר ואינה אפשרית. משכך, אין המבקש יכול לקבל
- 27 את מלוא זכויותיו בתחום התכנית.
- 28
- 29 77. צודקת הועדה המקומית בטענתה כי מכיוון שהחלקה רשומה במושעא, העורר יכול לקבל אך
- 30 את חלקו היחסי בחלק החלקה הכלול בתכנית שהוא 100 מ"ר בלבד (על נתון זה לא חלק
- 31 העורר). לא ניתן להקצות לעורר בתחום התכנית את מלוא חלקו בחלקה, שכן החלקה אינה
- 32 נכללת בתכנית במלואה, ובהתאמה לשטח הכלול נגזרות זכויות השותפים בהתאם לחלקם
- 33 היחסי. לא ניתן לבסס הקצאה החורגת מן החלוקה לפי הזכויות הרשומות על יסוד חלוקה
- 34 היסטורית בין השותפים, כפי שביקש העורר. זאת משום שלא הוכח כי חלוקה זו (שאף אינה
- 35 חתומה ע"י השותפים) אושרה בידי מוסד תכנון, ועל כן אין לה כל מעמד מחייב (ראו סעיף
- 36 143 לחוק).
- 37

ערר מס': 1157+1071+1080+1081+1082/19  
נושא: הקצאת זכויות באיחוד וחלוקה עבור קרקע ששינתה ייעודה מציבורי לסחיר וטרם נתפסה בה  
חזקה

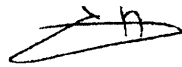
1 נעיר לעניין זה כי אין מניעה שלאחר אישורה של התכנית תאושר חלוקה בחלקה 96, ובה  
2 תיעשה הפרדת בעלויות ואיזון בין הבעלים בהתאם לחלקם היחסי ובהתחשב בהפרשות  
3 לצרכי ציבור.

4  
5 **סיכום**

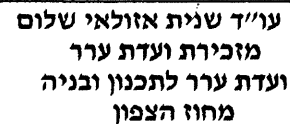
6 78. לאור כל האמור, מתבקשת רמ"י, מגישת התכנית, לתקן את תשריט התכנית ואת טבלת  
7 האיזון בהתאם לעקרונות החלטה זו.

8  
9 79. התכנית המתוקנת תוגש לוועדה המקומית תוך 60 יום מהיום, והיא תפורסם בהתאם לסעיף  
10 106(ב) לחוק. הוועדה המקומית תדון בהתנגדויות חדשות ככל שיוגשו, ותכריע בהן.

11  
12  
13  
14 **ההחלטה ניתנה ביום: כ"ט בשבט, התש"פ, 24.02.2020.**

15  
16  
17  
18 

19 עו"ד חגית דרורי - גרנות  
20 יו"ר ועדת ערר  
21 ועדת ערר לתכנון ובניה  
22 מחוז הצפון

18   
19 עו"ד שנית אזולאי שלום  
20 מזכירת ועדת ערר  
21 ועדת ערר לתכנון ובניה  
22 מחוז הצפון

23  
24  
25 **ועדת ערר מחוז הצפון – בניין מכבי, רח' מעלה יצחק 14, ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002**  
26 **קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30**  
27 **טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393**