



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

לפני כבוד השופט גרשון גונטובניק

המבקשים:

1. דוד בן ציון אהרוני
 2. מישאל יעקב אהרוני
 3. ז'קלין אליזבת' אהרוני
 4. אדם סיימון גאיי אהרוני
 5. רות בת-ציון גבע
- על-ידי ב"כ - עו"ד משה קמר

נ ג ד

המשיבות:

1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו
 2. עיריית תל-אביב-יפו
- על-ידי ב"כ - עוה"ד שירי אשכנזי ואפרת הרמן
השירות המשפטי של עיריית תל-אביב-יפו

1

2

פסק-דין

3 לפניי תובענה לחיוב המשיבות בתשלום פיצויי הפקעה, דמי שימוש ראויים והוצאות נלוות, בגין
4 הפקעת מקרקעין. אגב ההכרעה נדרש למסע בזמן אל תל-אביב הקטנה של שנות השלושים
5 והארבעים של המאה שעברה, ניסע בדרכים פרטיות ושאינן פרטיות, נברר מה בין קרקע מסוג מירי
6 לקרקע מסוג מתרוכה, ונשקיף על המרחבים שמדרום לנחל הירקון, שהיו באותם ימים פתוחים
7 ומוריקים.

8

עיקר העובדות

- 9 1. ביום 26.6.35 נרשם מר בן ציון אהרוני (אהרונוביץ) ז"ל (להלן: **המנוח** או **מר אהרוני**) בלשכת
- 10 רישום המקרקעין כבעלים במושאע של רבע מחלקה 11, שהיום היא חלקה 1353 (להלן: **חלקה**
- 11 **11**, או **חלקה 1353** או **החלקה**) בגוש 6212 שבצפון תל-אביב-יפו. שטח החלקה הוא 2,193
- 12 מ"ר. שלושת הרבעים הנותרים בחלקה זו נרשמו במושאע על שם המשיבה 2 (להלן: **העירייה**)
- 13 במספר מועדים בין השנים 1942-1972. באותו היום (26.6.35) נרשם המנוח גם כבעלים
- 14 במושאע בחלקה 13, הסמוכה לחלקה 11, ביחד עם עוד חמישה אחרים. המנוח והחמישה רכשו
- 15 את חלקה 13 מגב' לידיה בוננברג. בנוסף, רכש המנוח (ביום 12.8.35) גם את חלקה 14 –
- 16 במלואה - מהינריך יונג (ראו שטר מכר, נספח 15 לתצהיר מר אגמון).
- 17 בנסח ההיסטורי מאותה תקופה (נספח א' לכתב התשובה המתוקן) נרשמה החלקה כדרך
- 18 פרטית ("**private road**") בסיווג מירי, ונרשם עליה שעבוד של זכות מעבר לרכב מנועי לטובת
- 19 חלקות 12-18 הסמוכות לה, והמצויות באותו גוש רישומי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 לאחר מכן הגיש המנוח - החל מסביבות חודש ספטמבר 1935 (נספח יד'4 לכתב התשובה
2 המתוקן) - מספר תכניות פרצלציה לפיצולים ותתי פיצולים של חלקות 13-14 הסמוכות
3 לחלקה 11 (ראו נספחים יא', יב', יד'1-4 לכתב התשובה המתוקן).
- 4 לגבי תכנית הפרצלציה מיום 31.3.35 (נספח י' לכתב התשובה המתוקן), שפיצלה את חלקה 13
5 לחלקות 21-22, יצוין שבניגוד לנטען על ידי המשיבות בכתב התשובה המתוקן (סעיף 36.4),
6 תכנית זו לא הוכנה עבור המנוח, אלא עבור הבעלים הקודם של החלקה – הגב' לידיה בוננברג.
7 הדבר נכתב מפורשות בכותרות של פרטי התוכנית, והיא נעשתה לפני שהמנוח נרשם (ביוני
8 1945) כבעלים של חלקה 13. עוד יש לציין כי תכנית הפרצלציה של חלקה 14 (נספח יד'3 לכתב
9 התשובה המתוקן), שהוגשה על ידי המנוח בדצמבר 1935 (כארבעה חודשים לאחר שנרשם
10 כבעלים של חלקה זו ביום 12.8.35), התבססה על מדידה שבוצעה ביום 9.5.35, כלומר כשלושה
11 חודשים לפני שהמנוח נרשם כבעליה של חלקה זו.
- 12 2. כיום, חלקה 11 - שצורתה היא של רצועה צרה וארוכה, ברוחב כ-4 מטר - משמשת בחלקה
13 המערבי חלק מרחוב סלול, רחוב יהודה המכבי, בשטח כולל של כ-1878 מ"ר, ובחלקה המזרחי
14 משמשת כחלקת השלמה ל-9 חלקות שעליהם בנויים כיום מבנים ותיקים בבניה רוויה (בשטח
15 כולל של כ-345 מ"ר (להלן: **חלקת ההשלמה**)). היא רשומה בלשכת רישום המקרקעין
16 במושאע, 3/4 על שם העירייה, ורבע על שם בעלים פרטיים, ביניהם המבקשים שהינם יורשים
17 של יורשי המנוח (להלן: **המבקשים**).
- 18 עוד יובהר, למען שלמות התמונה, כי בעקבות הליך משפטי שניהלו בשנת 2007 ה"ה מריאסין
19 ארקדי ואח' נגד העירייה, המנוח או עזבונו ואחרים (ה"פ 1210/07), ניתן פסק דין, בהעדר הגנה
20 מטעם המנוח או עזבונו, לפיו נגרע ונמסר לתובעים באותו הליך שטח של 30 מ"ר מחלקת
21 ההשלמה.
- 22 3. לטענת המבקשים רק בשנת 2013 נודע להם כי היו למנוח זכויות בחלקה 11. היה זה בעקבות
23 פנייה של עורך-דין אליהם, שמסר כי יש להם זכויות בקרקעות, ושתמורת תשלום ימסור להם
24 פרטיהן. המבקשים סירבו והצליחו לאתר הקרקע בכוחות עצמם. בשנת 2013 פנה אל העירייה
25 אחד מיורשי המנוח וביקש פיצויים בעבור זכויותיו בחלקה 11. בסופו של דבר סוכם בין אותו
26 יורש לעירייה כי העירייה תרכוש ממנו את זכויותיו בחלקה לפי שומה שנערכה על ידי השמאי
27 מטעמה, מר שאול גפני, מיום 1.1.14 (להלן: **השמאי גפני**, נספח ז' לכתב התשובה המתוקן).
- 28 4. ביום 22.5.14 פרסמה המשיבה 1, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו (להלן:
29 **הוועדה**) בילקוט הפרסומים 6807 (עמוד 5703) "**הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות**
30 **חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה**" (נספח ח' לכתב התשובה המתוקן, להלן:
31 **הודעת ההפקעה**). בהודעת ההפקעה צוין כי הוועדה מודיעה שחטיבת קרקע בתל-אביב-יפו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 ששטחה 469 מ"ר, המזוהה כחלק מחלקה 1353 בגוש 6212 (בעבר חלק מחלקה 11), דרושה
2 לצורך ציבורי של דרך, וכי בכוונת הוועדה לקנות חזקה בקרקע זו. עוד צוין בהודעה, בין היתר,
3 כי בעל זכות בקרקע זכאי לדרוש פיצוי תוך 60 יום בשל רכישת הזכות, וכי הוועדה מוכנה
4 לשאת ולתת בדבר רכישתה.
- 5 .5 היורשים האחרים, פרט למבקשים, הגיעו להסדר פיצויים עם המשיבות על בסיס שומת
6 השמאי גפני. המבקשים עמדו על מתן פיצויים בהיקף גבוה יותר. המשיבות סירבו ומכאן
7 המרצת הפתיחה שלפני (להלן: **התובענה**) בה עותרים המבקשים לחייב המשיבות לשלם להם
8 פיצויי הפקעה בסך 1,730,199 ש"ח, וכך דמי שימוש בגין השימוש שהמשיבות עשו בחלקה בשבע
9 השנים שקדמו להגשת התובענה בסך 290,328 ש"ח, בהתאם לשומת השמאי מטעמם מר ארז
10 כהן, שצורפה לתובענה. עוד עתרו לתשלום הוצאות נלוות בסך של 10% מסכום פיצויי
11 ההפקעה.
- 12 המשיבות, בתשובתן הראשונה, ציינו, בין היתר, (בפסקה 4) כי "העירייה אינה מתנגדת
13 לרכוש את כל זכויות המבקשים במקרקעין ולפצותם בגין הפקעת זכויותיהם, אך זאת על פי
14 הדין ולא כמשאלתם (ובוודאי שלא בהתאם לשומה המופרכת והמוגזמת שצורפה לתובענה).
15 עוד יצוין כי העירייה כבר שילמה פיצויים לבעלי זכויות נוספים (קרובי משפחה של
16 המבקשים) ורכשה את יתרת זכויותיהם, והכל בהתאם לשומה שהוכנה על ידי שמאי חיצוני
17 מטעם העירייה לצורך כך". עוד טענו כי המבקשים לא זכאים כלל לדמי שימוש וגם לא
18 להוצאות נלוות. בנוסף, נטען שיש לסלק את התובענה על הסף בשל אי התאמתה לדיון בפסים
19 של המרצת פתיחה, ובשל עילות סף נוספות שתוצגנה בהמשך.
- 20 **חות דעת השמאי מטעם בית המשפט, ההתפתחות הדינויות בעקבותיה ומשמעותה**
- 21 .6 בדיון שהתקיים (ביום 9.11.17) לפני בית משפט זה (חברתי כב' השופטת ביבי) הסכימו
22 הצדדים כי ימונה שמאי מטעם בית המשפט, על מנת שיישום את שווי פיצויי ההפקעה ודמי
23 השימוש הראויים וההוצאות הנלוות, בעבור החלקה שבנדון. הסכמת הצדדים קיבלה תוקף
24 של החלטה בתום אותו הדיון (עמוד 3 לפרוטוקול, ש. 21 והלאה). באותה החלטה צוין כי
25 בהתאם להסכמת הצדדים, המועד הרלוונטי של השומה יהיה 21.7.14 (60 יום לאחר הודעת
26 ההפקעה) וכי ההצמדה תהיה לפי סעיף 8 לחוק לתיקון דיני רכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד –
27 1964. עוד הוסכם שתשלום הפיצוי יהיה על מלוא זכויות המבקשים בחלקה, כלומר לא רק
28 בגין השטח שבגיניו בוצעה ההפקעה (469 מ"ר).
- 29 יש לציין כי הסכמה זו של המשיבות ניתנה על רקע טענת המבקשים כי פיצוי בגין הפקעת רק



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 חלק מהחלקה (בן 469 מ"ר) איננה סבירה בנסיבות העניין, ואף עומדת בניגוד להוראות החוק.
- 2 ביום 21.12.17 חזר בית משפט זה (חברתי כב' השופטת **ביבי**) בהחלטתו על הסכמות הצדדים,
3 שישמשו בסיס לעבודת השמאי. בין היתר צוין "**שהוסכם בין הצדדים...על כך שתשלום**
4 **פיצוי יהיה על מלוא זכויותיהם של המבקשים בחלקה**" (פסקה 1 להחלטה).
- 5 7. בסופו של דבר מונה השמאי ערן לס (להלן: **השמאי לס**) כדי לבצע המלאכה, והגיש את חוות
6 דעתו (להלן: **שומת לס** או **חוות הדעת**):
- 7 (א) השמאי לס קבע כי אין להטיל על המשיבות כל חבות לשלם דמי שימוש, מאחר שמדובר
8 בחלקה שמאז ומעולם יועדה ושימשה בפועל כדרך, ומזה זמן ניכר שהיא משמשת דרך
9 ציבורית. לוועדה ולעירייה לא הייתה כל התעשרות מהחלקה אלא רק הוצאות החזקה
10 (עמוד 18). הוא הוסיף וציין כי ככל שבית המשפט יכריע כי קיימת חבות בדמי שימוש,
11 הרי שנקבע שיעורם הראוי (עמוד 22).
- 12 (ב) בעניין הוצאות נלוות, קבע השמאי לס כי אין מקום לשלם פיצוי בגין לאור העובדה
13 שהמדובר בקרקע ריקה בייעוד דרך, שלא משמשת בפועל את התובעים מזה עשרות
14 שנים, ולכן לא קיימות כאן הוצאות נלוות של פינוי דייר והעברתו, ואין צורך לרכוש
15 קרקע חלופית (עמוד 18).
- 16 (ג) אשר לפיצויי הפקעה, נקבע כי גובהם צריך לעמוד על 1,398,659.2 ₪.
- 17 יחד עם זאת ציין השמאי לס כי במהלך עריכת חוות הדעת הוא נחשף לפסיקות שבהן
18 נדונו מקרים הדומים למקרה הנוכחי. הוא הפנה לפסיקות בתי המשפט המחוזיים ובית
19 המשפט העליון בערעור המאוחד עליהן בע"א 9308/06 **עיריית רמת גן נ' עזבון המנוחה**
20 **הגב' ורדה בורשטיין ז"ל** (פורסם במאגרים, 2011)(להלן: **עניין בורשטיין ורום**). בערעור
21 הפך בית המשפט העליון את קביעות בתי המשפט המחוזיים, ופסק כי לא נדרשה הפקעה
22 של החלקות שבמחלוקת, שכן הבעלות בהן הייתה של הציבור מלכתחילה. נותחה שם
23 הפרקטיקה ההיסטורית, שנהגה בתקופה שקדמה להקמת המדינה, לרשום דרכים
24 וקרקעות בייעוד ציבורי על שם גורמים פרטיים, והכול כדי להימנע מרישומן על שם
25 הנציב העליון או מוכתרי הכפרים הרלוונטיים.
- 26 השמאי לס ציין כי הוא לא התבקש לתת מענה לשאלה האם מקרים אלה דומים למקרה
27 הנוכחי, אולם הוא ערך שני תחשיבים נוספים לחישוב גובה פיצויי ההפקעה לאורם. אחד
28 בהתאם לשיטת בית המשפט המחוזי בפרשת **רום**, והגיע לפיצוי בסך 4,510.53 ₪,
29 והשנייה בהתאם לשווי הדרך הפרטית שבנדון בשנת 1935, כשהיא משוערכת לשנת 2014,





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 והגיע לסך פיצוי של 583,343 ₪ (עמוד 26 לחוות הדעת).
- 2 8. נוכח התייחסות השמאי לס לעניין **בורשטיין ורום** ביקשו המשיבות שהות על מנת לשקול את
3 עמדתן. זאת משום שככל שהמקרה הנוכחי יתברר כדומה לאלה שנדונו שם, הרי שתישמט
4 הקרקע תחת התובענה כולה. בית משפט זה (חברתי כב' השופטת **ביבי**) נעתר (ביום 9.7.18)
5 לשהות המבוקשת, וניתנה (ביום 11.11.18) אורכה נוספת למשיבות לשקול עמדתן.
- 6 בסופו של יום, לאחר עיון ובחינה, ביקשו המשיבות לתקן את כתב התשובה. לטענתן, מביקות
7 שערכו עולה כי הניתוח בעניין **בורשטיין ורום** רלוונטי מאוד לענייננו. בבקשה שהגישו ניתן
8 למצוא ניתוח מקיף של פסיקת בית המשפט העליון, פירוט של תוצאות הבדיקות שנעשו ביחס
9 לחלקה 11 ולסביבתה, וכן ניתוח של הממצאים המוביל, לשיטתן, למסקנה כי חלקה 11 היא
10 דרך ציבורית, שצריכה להירשם על שם העירייה ללא תמורה.
- 11 9. ביום 25.12.18 נערך דיון בבקשת התיקון. בסופו של דבר אישרתי התיקון, תוך שנרשמה
12 התנגדות המבקשים לכל הרחבת חזית נוספת או חזרה מהסכמות קודמות. כבר כאן חשוב
13 להעיר כי עיון בבקשת המשיבות לתיקון כתב תשובתן מעלה שזו התייחסה **רק** להוספת הטיעון
14 העקרוני שבעקבות עניין **רום ובורשטיין**, והצגת המסד העובדתי שבגיננו המבקשים לא זכאים,
15 לשיטתן, לכל פיצוי. לא נמסר שהמשיבות חזרו בהן מהסכמות העומדות בבסיס עבודת
16 השמאי המומחה מטעם בית המשפט, וממילא לא אושרה חזרה שכזו. לסוגיה זו תהיה
17 משמעות בכל הנוגע לגובה הפיצוי הראוי, ככל שתדחנה טענות המשיבות בעניין תחולת עניין
18 **בורשטיין ורום** על ענייננו, ואתיחס לכך בהמשך (ראו להלן בפסקה 22).
- 19 בנוסף נרשמה עמדת המבקשים כי ההתנהלות הדיונית של המשיבות צריכה למצוא ביטוי
20 בעניין ההוצאות (עמ' 13 ש. 9) נוכח הצורך להידרש למומחים לגבי הפרצלציה של חלקה 11.
21 ב"כ המשיבות ציינה כי היא ערה לכך שקבלת התיקון תוכל לבוא לידי ביטוי בפסיקת
22 ההוצאות בסוף הדרך (עמ' 11 ש. 26).
- 23 10. הצדדים ויתרו על חקירת השמאי מטעם בית המשפט, גם לאחר שהותר תיקון כתב התשובה.
24 על רקע זה יש להזכיר כי "משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית
25 המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו
26 של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת" (ע"א 293/88 חברת
27 יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי (פורסם במאגרים, 1988) בפסקה 4). דברים אלה
28 שוקלים את משקלם ביתר שאת שעה שהצדדים ויתרו על העדתו ועל חקירתו הנגדית.
- 29 11. המצהירים מטעם הצדדים נחקרו, ההוכחות הסתיימו, נשמעו טענות, הוגשו סיכומים והגיעה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

1 עת ההכרעה.

2 עיקר טענות הצדדים

3 12. לטענת המבקשים, יש לחייב את המשיבות בפיצויים המבוקשים, מאחר שהרישום בלשכת
4 רישום המקרקעין (מאז יוני 1935 ועד היום), היה ונותר על שם המנוח ויורשיו. לפיכך, נטל
5 הראיה לסתור רישום זה מוטל על המשיבות, אך הן לא עמדו בו. לא בוססה טענתן כי לאחר
6 שהמנוח רכש את חלקה 11, במסגרת תכניות פרצלציה שיזם בחלקות 13-14 הסמוכות, הוא
7 הפריש וייעד את חלקה 11 לדרך ציבורית, ונותר רשום פורמלית כבעליה רק בתור נאמן עבור
8 הציבור. טענת המשיבות אינה תואמת את העולה מהמסמכים שהוגשו על ידי הצדדים ואת
9 התנהלות הצדדים לאורך השנים, ואינה מתיישבת עם העובדה שהמשיבות לא פעלו עד לשנת
10 2014 להעביר את רישום הבעלות בחלקה 11 על שמן. בעת יצירת ההסדר של הגוש על ידי פקיד
11 ההסדר בשנת 1931 הוגדרה חלקה 11 כדרך פרטית, עם זיקות הנאה של זכות מעבר לטובת
12 חלקות 12-18 הסמוכות, וכך נותרה בעת שהמנוח רכש אותה ביוני 1935.

13 הפרצלציה שקידם המנוח בשנת 1935 בחלקות 13-14, לא חלה ולא התיימרה לחול על חלקה
14 11, שהייתה ונותרה מחוץ לגבולות תכנית זו. כמו כן שינוי הייעוד מבחינה תכנונית של חלקה
15 מדרך פרטית לציבורית לא מהווה העברה של הבעלות בדרך זו מידיים פרטיות לידיים
16 ציבוריות. המבקשים טענו כי במסגרת אותו הסדר יצר פקיד ההסדר דרכים ציבוריות
17 במפורש, שהוגדרו ככאלה, ולא ניתן לומר שהיה שימוש ציבורי בחלקה 11 שהמנוח לא מחה
18 נגדו. המנוח נפטר בשנת 1943, ואשתו שבאה בנעליו לא הייתה מעורה בעסקיו, ולכן אין לבוא
19 חשבון עם יורשי יורשיו שעמדו על זכויותיהם משנודע להם על אודות קיומן, בחלוף עשרות
20 שנים.

21 לפיכך עתרו המבקשים לתשלום פיצויים בגין שווי החלקה לפי שמאות השמאי לס שמונה על
22 ידי בית המשפט, וכן עתרו לתשלום דמי שימוש בגין 7 השנים שקדמו להגשת התובענה דנן,
23 לפי שמאותו. עוד עתרו לתשלום הוצאות נלוות בסך של 10% מסך פיצויי ההפקעה שנקבעו על
24 ידו לצורך מימון ההוצאות שיידרשו להם לצורך רכישת נכס חלופי.

25 13. לטענת המשיבות, יש לסלק התובענה על הסף בשל שיהוי, ויתור, נזק ראייתי, חוסר תום לב
26 וניצול ציני של הליכי בית המשפט. אומנם בעת ההסדר של הגוש בשנת 1931 הוגדרה חלקה
27 11 כדרך פרטית, אולם זמן קצר לאחר מכן, בשנת 1935, במסגרת תכניות פרצלציה שיזם
28 המנוח בחלקות 13-14, הוא חילק את החלקות למגרשי בנייה ולדרכי גישה ציבוריות,
29 ובמסגרת אותה פרצלציה הוא הפריש את חלקה 11 לטובת דרך ציבורית, שאפשרה את
30 הגישות לכל מגרשי הבנייה. המשיבות הפנו לתוכניות הפרצלציה שמציינות את רחוב יהודה
31 המכבי החופף ברובו לחלקה 11, כציר רחוב. לפיכך, בהתאם להלכה שנקבעה בבית המשפט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

1 העליון בעניין **בורשטיין ורום** המנוח נותר רשום כבעלים של חלקה 11 כנאמן בלבד עבור
2 העירייה, כשהבעלים האמיתי היא העירייה עצמה. כבר מאותה העת בשנת 1935 ועד היום
3 שימשה החלקה בפועל כדרך ציבורית, בידיעת המנוח ויורשיו, כאשר יעוד חלק קטן ממנה
4 שונה בהמשך לחלקות השלמה למגורים ומסחר בחלקה המזרחי. חזקה על המנוח, שהיה בעל
5 קרקעות נרחבות, שלא פגע בזכויותיו. הוא נכון היה להירשם כבעלים בנאמנות כאמור כדי
6 לקדם את התוכניות שהיה מעוניין בהן.

7 המשיבות טענו כי מתצלומי האוויר שצורפו לתיק ואף מרצף צילומי אוויר סטריאוסקופי
8 שהוצג, עולה כי שכנו בסמוך לחלקה 11 מחנה צבאי ובית עולים, שהפך בתקופת מלחמת
9 השנייה לבית חולים. חלקה 11 שימשה דרך ציבורית שאפשרה גישה למתקנים ציבוריים אלה.
10 לפיכך, הן לא צריכות לשלם למבקשים כל פיצוי בגין חלקה 11 שהועברה לבעלות ציבורית עוד
11 בשנת 1935. לחילופין ולמען הזהירות טענו המשיבות, כי אם יחליט בית המשפט לחייבם
12 בפיצויים, הרי שהן עותרות לשתי חלופות שהובאו בשומת לס, וכן לשתי חלופות נוספות
13 שהעלו בסיכומיהן.

14 אשר לדמי השימוש טענו המשיבות כי הן אינן חייבות בכל תשלום, בהתאם לאמור בשומת
15 לס, ובנוסף נוצרה לטובתן זכות בר-רשות (רישיון) מכללא בלתי הדירה להחזיק ולהשתמש
16 בחלקה, מאחר שהמנוח, האלמנה ויורשיהם אחריהם ידעו על אודות השימושים שנעשו
17 בחלקה ולא מחו. באשר להוצאות נלוות טענו המשיבות, כי יש לאמץ את שמאותו של השמאי
18 לס כי אלה עומדות על - 0. מדובר בדרך ציבורית, כך שלא רלוונטי למקרה הנוכחי חיוב
19 בהוצאות לרכישת נכס חלופי, שלא נרכש. כמו כן אין המדובר בנכס ששימש למגוריו או לעסקו
20 של הנפקע, שרק אז יש לפצות בגין הוצאות ההעברה והרכישה של נכס חלופי.

21 14. הצדדים העלו טענות רבות, שרק עיקרן הוצג. לחלקן הנוסף אתיחס בהמשך, ובשאר לא
22 מצאתי בסיס לסטות ממסקנותיי.

23

דיון והכרעה

24 15. בפתח הניתוח לגופם של דברים יש לציין כי העדים השונים, שהעידו מטעם הצדדים, לא מסרו
25 דברים הידועים להם מידיעה אישית. אין זה מפתיע, שהרי ההתרחשויות הרלוונטיות אירעו
26 בשנות ה-30 וה-40 של המאה הקודמת. העד המומחה לפענוח תצלומי אוויר מטעם המבקשים,
27 מר יצחק שאולי (עת/1) לא התיימר להכיר את עובדות המקרה מידיעה אישית, והובא רק
28 לצורך מומחיותו בקריאת תצלומי אוויר; העד מר דוד בן ציון אהרוני (עת/2, המבקש 1)
29 התוודע לעובדות רק בשנת 2013 (ראו בפסקה 8 לתצהירו); העד מטעם המבקשים מר אלי
30 אגמון (עת/3) יכול היה להיכנס לעובי הקורה לכל המוקדם בשנת 1991, אז החל לעבוד בעירייה
31 (ראו בפסקה 4 לתצהירו, פסקה 37 לסיכומי התשובה מטעם המבקשים); והעדה היחידה





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 מטעם המשיבות, הגב' אירית ליברמן, יכלה להכיר הדברים לכל המוקדם בשנת 2016 אז
 2 החליפה את מר אגמון כראש מחלקת מקרקעין בעירייה (ראו בעמ' 85 לפרוטוקול, ש. 8-9).
 3 לפיכך, על מנת להכריע במחלוקת יש להידרש למסמכים ולתצלומים ולפרשנותם.
 4 בעניין זה עשו באי כוח הצדדים עבודה מרשימה ומעמיקה ביותר, והחזירו את כולנו עשרות
 5 שנים לאחור, למפות, לתצלומים ולרישומים. תודתי נתונה להם.
 6 16. על הפרק עומד הצורך להכריע בשלוש סוגיות – האם יש לשלם פיצויים בנסיבות העניין, בגין
 7 קבלת הזכויות בחלקה, וככל שכן מה גובהם? האם יש לשלם דמי השימוש, והאם יש לפצות
 8 בגין ההוצאות הנלוות. אדרש לסוגיות כסדרן, כשהצדדים הקדישו את מירב מאמציהם
 9 לראשונה.

10 האם קמה חבות בפיצוי בגין ההפקעה?

- 11 17. הסוגיה המרכזית השנויה במחלוקת בין הצדדים היא האם חלה על ענייננו הלכת בורשטיין
 12 ורום. באותה הפרשה עמד כב' השופט עמית על נוהג, ששרר בתקופת המנדט, לפיו דרכים או
 13 שטחים ציבוריים לא נרשמו על שם הרשות המקומית, כדי לשמור על הבעלות היהודית
 14 בקרקעות. לכן, הקרקעות לא נרשמו על שם הנציב העליון או על שם מוכתרי הכפרים אלא על
 15 שם יהודים או גופים בבעלות יהודית (שם, בפסקאות 12 ואילך לפסק הדין). היו אלה הימים
 16 שטרם הקמת המדינה, והמאבק על קרקעות הלאום היה בעיצומו. כב' השופט עמית ציין
 17 ש"המחוקק הכיר בכך שנכסים ששימשו את הציבור טרם הקמת הרשות המקומית, נרשמו
 18 על שם ועד המקום או יחידים, וקבע מנגנון להקנייתם לרשות. כך נקבע בסעיף 2 לחוק
 19 הרשויות המקומיות (הקניית רכוש ציבורי), התשי"ח-1958" (שם).

- 20 18. האם גם במקרה הנוכחי הרישום על שם המנוח נועד לכסות במסווה על דרך ציבורית? לאחר
 21 שבחנתי את חומר הראיות שהוצג לפני ונתתי דעתי לטענות הצדדים, נחה דעתי כי ענייננו שונה
 22 מעניין בורשטיין ורום. אלה טעמי:

- 23 (א) נפתח בבסיס. למתכונת הרישום שנעשתה בעניין בורשטיין ורום הייתה הרי סיבה והייתה
 24 תכלית. הרציונל היה לשמור את הקרקע בבעלות יהודית. השטח שבמחלוקת באותן הפרשות
 25 לא היה בעת רכישתו בתחום שטחה המוניציפלי של עיריית רמת גן, וקם הצורך להימנע
 26 מלרשום אותו על שם המוכתר של הכפר סלאמה או על שם הנציב העליון. אכן, כשבוצע
 27 הרישום בשנת 1948 היה המקום בתחומיה של רמת גן, אך בית המשפט העליון קבע ש"טענה
 28 זו מתעלמת מכך שעד שנת 1944 הגוש כולו היה רשום כמשתייך לכפר הערבי סלמה.
 29 בורשטיין הוא שיזם את שרשרת הליכי הפרצלציה, כאשר החלקות המהוות את הדרך היו
 30 רשומות על שמו לאורך כל הדרך, והרשות המקומית רמת גן אליה נסתפחה שכונת רמת





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 יצחק, לא יכולה הייתה לדעת על כך" (שם בפסקה 15). לכן, ולשם קידום תכלית זו נוצר פער
2 בין הרישום לבין המציאות.
- 3 לעומת זאת, במקרה הנוכחי כפי שיתברר להלן, ידעו עורכי המרשם להפריד בין דרכים פרטיות
4 לדרכים ציבוריות, ובין בעלות פרטית לבעלות ציבורית, ולא נראה כי איש התכוון להסוות דבר
5 או ליצור פער בין הרישום לבין המציאות. יתכן שכך נעשה משום שעורך ההסדר הראשוני היה
6 פקיד מינהל וניתן לחשוב על סיבות נוספות, אך עדיין המציאות היא ברורה – חרף קיומו של
7 כפר ערבי בסמוך ("אל מסעודיה") ההתנהלות הרישומית שיקפה את הדברים כהווייתם, וזאת
8 בניגוד לאמור בעניין **בורשטיין ורום**.
- 9 (ב) נפתח בכך שחלקות דרך אחרות, שנוצרו מחלוקתן של חלקות 13 ו-14 - חלקות 135, 145, ו-
10 174, נרשמו על שם הנציב העליון, ולא על שם אנשים פרטיים, כאשר דווקא חלקה 11 נותרה
11 כחלקת דרך על שם המנוח. ההתנהלות השונה ביחס לחלקות **סמוכות** מחזקת את הטענה
12 שהרישום שיקף את הדברים כהווייתם.
- 13 (ג) על רקע זה יש לשים לב לאופן הרישום וההגדרה בשטח המדובר שעניינו נדון לפניי. בנסח
14 ההיסטורי של חלקה 11 (נספח 3 לתצהיר מר אגמון (להלן: **תצהיר אגמון**)) צוין באנגלית על
15 ידי פקיד ההסדר, בעת שיצר (ביום 2.3.31) את ההסדר, כי הדרך היא "private road". מלל
16 זה מופיע תחת הכותרת "תיאור הנכס". לעומת זאת בפרשות **בורשטיין ורום**, נקרא הנכס
17 שבמוקד המחלוקת "road" בלבד, כלומר דרך, ולא דרך פרטית כבענייננו. נוסח רישומי זה
18 מחזק את המסקנה כי הרישום בא לשקף את המציאות כהווייתה, שכן חשוב היה לעורך
19 ההסדר להבחין בין דרך פרטית לדרך שאינה פרטית.
- 20 (ד) לא אוכל לקבל את טענת המשיבות כי צורתה של חלקה 11 כחלקה ארוכה וצרה מוכיחה את
21 ייעודה כדרך ציבורית. צורה זו אופיינית גם לדרך פרטית, כפי שטוענים המבקשים וכפי
22 שנרשם בנסח ההיסטורי עוד בעת ההסדר משנת 1931. בנוסף, נראה כי רוחב הדרך היה צר
23 מידי (4 מטרים) כדי לשמש דרך ציבורית.
- 24 (ה) במסגרת חלוקת חלקות 14 (נספחי יד' לכתב התשובה המתוקן) ו-21 (נספח יב' לכתב התשובה
25 המתוקן) נעשו הפרשות לצורכי דרכים ציבוריות, אולם הפרשות אלו נעשו בייעוד "road"
26 בסיווג מתרוכה (שבקווים כלליים היא קרקע לייעוד ציבורי להבדיל מקרקע מסיווג מירי (ראו
27 משה דוכן **דיני קרקעות במדינת ישראל** 54 (בעריכת לאה דוכן-לנדוי; 1963)). קרקעות אלה
28 נרשמו על שם הנציב העליון עבור ממשלת פלשתינה בעת רישום החלוקה ביום 19.11.36 (ראו
29 נסח היסטורי של חלקה 135, נספח 17 לתצהיר אגמון). מכאן שבאותה סביבה רישומית ידעו
30 עורכי המרשם להבחין בין קרקעות המיועדות לשימוש ציבורי לבין קרקעות שהן בבעלות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 פרטית ולתת לכך ביטוי רישומי. אם המטרה הייתה שלא לרשום דרכים על שם הנציב העליון,
2 הכיצד זה שבקרקעות סמוכות נרשמו הדרכים על שמו? בנוסף, העירייה נמנעה מלרשום את
3 הדרך שבחלקה 11 כקרקע בסיווג מתרוכה, ולעניין זה יש, כמובן, משמעות ראייתית כבדת
4 משקל.
- 5 (ו) במסגרת אותו הסדר, ברישום הראשוני של חלקה 11, הוגדרה החלקה כקרקע מסוג מירי,
6 ולעומת זאת הוגדרה גם חלקה 20 כדרך מתוכננת - "scheduled road" - בסיווג מתרוכה של
7 המדינה - "Matruka State" (ראו נספח היסטורי של חלקה 20, נספח 11 לתצהיר אגמון). נתון
8 זה מראה היטב כי פקיד ההסדר ידע להבחין בין דרך פרטית לבין דרך ציבורית ביחס
9 למקרקעין שבמחלוקת, ושהרישום התכוון לשקף הדברים כהווייתם.
- 10 זאת ועוד; הסיווג של חלקה 20 שונה ממתרוכה למירי והבעלות הועברה מהנציב העליון
11 לעיריית תל אביב במכר ללא תמורה ביום 30.1.55 (ראו בנספח 11 לתצהיר אגמון). כמו כן,
12 חלקה 3 הוגדרה במסגרת אותו הסדר בשנת 1931 כדרך כפרית "Village Road", שהוגדרה
13 בסיווג של "Matruka Village", והיא נרשמה באותו הסדר בבעלות על שם הכפר מסעודיה
14 (סומייל), ומאוחר יותר ביום 12.12.46 נרשמה חלקה 3 על שם עיריית תל אביב במכר ללא
15 תמורה (ראו נספח 12 לתצהיר אגמון).
- 16 עולה מכאן שכאשר העירייה רצתה להגדיר חלקה מסוימת כדרך ציבורית ולא כדרך פרטית,
17 היא ידעה לעשות כן בזמן אמת, והיא דאגה בהמשך בשנות ה-40 וה-50, להעביר את הבעלות
18 בדרך על שמה. כזאת לא נעשה בעניינה של הדרך שבמחלוקת, והדבר מחזק המסקנה כי גם
19 העירייה ראתה את הרישום כמשקף את הדברים כהווייתם. פערים אלה ברישום בין הדרכים
20 השונות עמדו על כנן גם בהינתן נוכחותו של הכפר מסעודיה בסמוך. נתון זה מראה כי שיקול
21 הרישום מטעמי שמירה על אדמות הלאום לא עמד בבסיס מתכונת הרישום.
- 22 זאת ועוד; העובדה שהחלק של המבקשים הוא רבע במושאע עם העירייה, כאשר שלושת
23 הרבעים הנותרים נרשמו בבעלות העירייה במספר מועדים שונים במהלך השנים 1942 - 1972,
24 ממחישה ומחזקת אף היא את המסקנה שלא הייתה מניעה מבחינת העירייה, כבר אז בשנות
25 ה-30 וה-40, לדאוג ולהעביר על שמה את רישום הבעלות גם ברבע הזה שנותר רשום על שם
26 המנוח וירשיו. היא לא עשתה כן, וסימן שהכירה בזמן אמת בתקפות הרישום. אם היה ידוע
27 לכל שהמנוח היה אך נאמן עבור העירייה סביר שהעירייה הייתה מעבירה על שמה גם את
28 הרבע הנותר.
- 29 (ז) המשיבות מצביעות על תכנית הפרצלציה מיום 27.12.35 (נספח יב' לכתב התשובה המתוקן)
30 שבה ניתן לראות את המילה "רחוב" בשוליים בתחתית התשריט, באזור של חלקה 11. אולם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 תכנית זו מהווה תכנית פרצלציה עבור חלקה 21 ולא עבור חלקה 11, וחלקה 11 אכן נמצאת
2 מחוץ לגבולות תכנית זו. גם בכותרת התכנית ובטבלת השטחים לא מצוינת חלקה 11. באותו
3 אופן המשיבות הפנו גם לתוכניות פרצלציה נוספות של חלקות 13-14 (נספחים יא', יב', יד' 2-
4 4 לכתב התשובה המתוקן) אך גם הן מתייחסות לפרצלציה של חלקות 13-14 ולא של חלקה
5 11, כך שלא ניתן להסיק מהן את שינוי הייעוד של חלקה 11.
- 6 זאת ועוד; סימון החלקה כרחוב מעיד על הייעוד של החלקה, אך לא שולל את המסקנה
7 שהבעלות בה הייתה ונשארה של המנוח וירשיו. כך, ייתכן רחוב שהוא בבעלות פרטית (ראו
8 רע"פ 6795/93 אינגריד אגדי נ' מדינת ישראל, פ"ד מח(1) 709, 705 (1994)). העברת הבעלות
9 אפשרית באמצעות הסכם או באמצעות הפקעה כדין (תוך מתן פיצויים). אך שינוי ייעוד לבדו
10 אינו מעביר את הבעלות הקניינית מבעלות פרטית לציבורית. תכנון לחוד וקניין לחוד (ראו
11 בג"ץ 152/62 מערבי נ' ראש העיר, חברי המועצה ובני העיר הרצליה, פ"ד טז 2910, 2913
12 (1962); עע"מ 3643/18 עיריית תל אביב נ' מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ פסקאות 6-7
13 (פורסם במאגרים, 2019)).
- 14 גם מועד שינוי הייעוד מדרך פרטית לדרך ציבורית, בוצע לפי שומת לס רק בשנות ה-40, ולא
15 בשנת 1935 כטענת המשיבות (עמוד 26). כלומר אפילו הייעוד התכנוני לבדו, ללא קשר לבעלות
16 הקניינית, לא שונה בשנים 1935-1936 במסגרת תכניות הפרצלציה שעשה המנוח עבור חלקות
17 14-13 (ראו נספחים יא', יב', יד' 2-4 לכתב התשובה המתוקן).
- 18 (ח) המשיבות טענו בסיכומיהן כי הייעוד הציבורי של חלקה 11 אושר גם בתוכנית 50 ובתב"ע 122
19 (פיסקה 69). אלא שעיון בחוות דעת המומחה לס מעלה כי אין הדבר כן. באשר לתוכנית תא/50
20 ציין המומחה לס כי חלקה 11 הינה ביעוד של "דרך לביטול", וביחס לתוכנית תא/122 הוא
21 ציין כי החלק המזרחי של חלקה 11 המהווה כמעין "חלקות השלמה" הינו ביעוד "דרך
22 לביטול".
- 23 (ט) לטענת המשיבות, כל אדמות המנוח חולקו למגרשי בנייה ודרכים ציבוריות במסגרת תב"ע
24 131 עליה חתום המנוח (נספח טו' 2 לכתב התשובה מתוקן). המשיבות צירפו מכתב (נספח טו' 1)
25 שנלווה לתב"ע 131 הנ"ל. מדובר במכתב של המנוח לוועדה המקומית לתכנון ובנין ערים תל
26 אביב מיום 26.11.40, בעניין אדמות אהרוני במסעודיה בגוש 6212, שמציין כי מצורפת בזאת
27 הצעת תוכנית חלוקה של האדמות בהתאם להנחיות המחלקה הטכנית, והמנוח מבקש במכתב
28 מהוועדה לאשר את תכניתו.
- 29 בתוכנית שצורפה נכתבה הכותרת "אדמת ה' אהרוני במסעודיה גוש 6212", ומשמאל לכותרת
30 הוסף בכתב יד הכיתוב "ת.ב.ע. 131" אך לא ברור מתי הוסף כיתוב זה. בתוכנית מופיעות
31 חלקות רבות, ומסומנות דרכים בין החלקות, אך על גבי דרכים אלה לא כתובה המילה דרך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

1 או רחוב וכדומה. התשריט מחולק לשני אגפים ימני ושמאלי, המוכתרים בכותרות "מצב
2 חדש" (בצד הימני) ו-"מצב קודם" (בצד השמאלי). ההבדל בין המצב החדש לקודם הוא פיצול
3 חלקות וחלוקתן מחדש. המשיבות טוענות כי ניתן לראות גם בתוכנית זו שחלקה 11 מסומנת
4 כדרך, כמו כל הדרכים שמחלקות בין חלקות הבנייה שבתוכנית זו. יש לציין כי המסמך קטוע
5 מהצד הימני שלו, כך שרוב טבלת השטחים קטועה. כמו כן, קיים קרע בצד של הפינה הימנית
6 התחתונה של התוכנית, ליד חתימת המודד, כך שלא ניתן לדעת מהו התאריך של תוכנית זו.
7 על רקע זה קשה לגזור מהתוכנית מסקנות עובדתיות חותכות.

8 בנוסף, וזה העיקר, העדה אירית ליברמן מטעם המשיבות הודתה בחקירתה, כי לא מצאה
9 אישור המעיד שתב"ע 131 אושרה, והיא אף הודתה כי תב"ע זו מעוררת תמיהות (ראו עמוד
10 105 לפרוטוקול; עמוד 108 לפרוטוקול, ש.28-33; עמוד 109-110 לפרוטוקול). לכן, אין בטיעון
11 זה של המשיבות כדי לשנות את תמונת הדברים. ממילא שכמציבים אותו מול המכלול מתברר
12 שלא יוכל להטות הכף לטובת המשיבות.

13 גם בתקופה מאוחרת להקמת המדינה ניתן להתרשם כי העירייה ראתה בדרך הרלוונטית (י)
14 כבדרך פרטית, והכירה בתוקפו של הרישום. במסמך ועדת הקרקעות מיום 8.7.64 (נספח ג'
15 לכתב התשובה המתוקן) צוין, בין היתר, כך:

16 החלקה 11 בגוש 6212 מהווה שביל העובר לאורך רח' יהודה המכבי
17 ובקצהו המזרחי פונה השביל וחוצה מספר חלקות וביניהן חלקות ...
18 1/4 מהשטח של חלקה 11 נמצא בבעלות משפח' אהרונוביץ וזה
19 מקשה על בצוע החלוקה של החלקה. העירייה אינה יכולה לבצע
20 מחמת התנגדותה של הכב' [כך במקור] אהרונוביץ את החלוקה של
21 חלקה 11 ומשום כך אין באפשרותם של ה"ה לחוביץ וגרברסקי לבצע
22 את איחוד החלקות הנ"ל עם חלק מחלקה 11 [ההדגשה הוספה].

23 מכאן ניתן ללמוד שני דברים:

24 (1) כי בשנת 1964 חלקה 11 היא "שביל" (ולא רחוב), העובר לאורך רחוב יהודה מכבי
25 ובקצהו המזרחי פונה וחוצה מספר חלקות. מכאן שהיקף השימוש בו היה,
26 ככל הנראה, מוגבל באותה העת.

27 (2) העירייה עצמה סברה כי לא מדובר בחלקה שהרישום בה אינו משקף את המציאות
28 אלא שהבעלים היא משפחת אהרוני, ויש להתחשב בהתנגדות הגב' אהרונוביץ.

29 יוער שהמשיבות טענו כי הן פנו לאלמנה על מנת לבצע את חלוקת החלקה, אך לא פירטו
30 כיצד פנו, ולא צירפו פנייתן. יש לציין כי האלמנה ז"ל הלכה לעולמה בשנת 1960, כך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 שייתכן והתיאור במסמך משנת 1964 משקף מגעים קודמים שנוהלו עמה.
- 2 מכל מקום, אילו העירייה הייתה סבורה כי היא הבעלים האמיתיים של חלקה 11, סביר
3 שהייתה נוקטת בהליך משפטי מתאים נגד האלמנה ויורשי המנוח האחרים על מנת
4 לחייב אותם להעביר את רישום הבעלות בחלקה על שמה, כדי שלא יהיו עוד עיכובים
5 בביצוע הפרצלציה בחלקה.
- 6 מכלול ראייתי זה תומך אפוא בעמדת המבקשים ולא בעמדת המשיבות.
- 7 19. עד כה עמדתי על המישור התכנוני, ונמצא שענייננו שונה מאוד מזה שנדון בעניין **בורשטיין**
8 **ורום**. אלא שהמשיבות הוסיפו וטענו כי המציאות שנהגה בשטח תומכת בטיעונן.
- 9 לפני שאפנה לבחון טענות אלה חשוב יהיה לומר כי עניין לנו בהפקעת זכויות מקרקעין ובפיצוי
10 בגין קבלת זכויות בחלקה. הכלל הוא כי הפקעה מחייבת פיצוי, בהתאם לאמות המידה
11 שנקבעו בחוק ובפסיקה. זהו כלל יסוד חוקתי ראשון במעלה (ראו הדיון בע"א 5546/97 **הוועדה**
12 **המקומית לתכנון ולבניה קריית-אתא נ' הולצמן**, פ"ד נה(4) 629, 640 (2001)). על רקע זה הנטל
13 להצדיק הימנעות מפיצוי מוטל על המשיבות. בהינתן פריזמה זו אפנה לבחון את הטענות
14 הנוספות שהעלו:
- 15 (א) המשיבות טוענות שחזקה שהמנוח לא היה מוכר את חלקות הבנייה שיצר ללא דרכי גישה,
16 ולכן חזקה עליו שהפריש את חלקה 11 לטובת דרך ציבורית. לא אוכל לקבל הטענה. **ראשית**,
17 ממילא בחלקה 11 הייתה רשומה זיקת הנאה של מעבר רכב לטובת חלקות 12-18 הסמוכות
18 עוד משנת 1931. לא הוכח חוסר אפשרות להגיע לחלקות האחרות ללא שימוש בזיקת ההנאה,
19 או ברחובות הסמוכים האחרים. **שנית**, גם אילו הייתה נוצרת חלקה כלואה, אין הדבר פוטר
20 את המשיבות מהפקעה כדין וממתן פיצוי.
- 21 הוא הדין בעניין **ההנחה** של המשיבות (פסקאות 70, 154 ו-158 לסיכומיהן), לפיה גם המנוח
22 ערך הסכם עם שיכון עממי (הבעלים של חלקות 15-16 הסמוכות לחלקות המנוח), ולפיו מכר
23 חלקים מחלקה 11 לטובת חלקות השלמה לבנייה, ובמסגרת זו דאג שיהיו דרכי גישה לחלקות,
24 וויתר על בעלותו למטרת דרך ציבורית. המשיבות נשענות בעניין זה על התנהלות העירייה,
25 שכך עשתה בשנת 1949, שש שנים אחרי פטירת המנוח. כאמור מדובר בהנחה, והנחה אינה
26 בגדר ראייה ואין היא יכולה לשלול פיצוי, ולהכשיר פגיעה בזכות הקניין הרשומה של
27 המבקשים.
- 28 (ב) מר יצחק שאולי, מומחה לניתוח צילומי אוויר, הגיש חוות דעת מטעם המבקשים, ובה ניתח
29 צילום משנת 1946. הוא ציין כי "**הדרך הקיימת בצילום מ-1946 נראית כדרך המשמשת את**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

1 החקלאים המעבדים את החלקות החקלאיות מצפון ומדרום לדרך ואינה נראית כדרך
2 ציבורית המשמשת את הנוסעים/ההולכים ליישוב אחר או לדרך נוספת מקשרת אחרת"
3 (פסקה 4.10 לחוות הדעת). לעומת זאת, המשיבות טוענות כי בסמוך לחלקה 11 היה מחנה
4 צבאי ובית עולים שהפך בהמשך לבית חולים, וכי עובדות אלו מוכיחות כי חלקה 11 שימשה
5 כבר בשנות ה-30 כדרך ציבורית שאפשרה את הגישה למתקנים ציבוריים אלה.

6 בשלב ההוכחות הוצגו תצלומים שונים, והכול רכנו מעליהם במהלך חקירתו הנגדית של מר
7 שאולי, ובחנו אותם בקפידה בעין ובעזרת מכשור נוסף (משקפיים ייעודיים). היה זה מרתק
8 לצלול לפרטי הדברים, ועדיין מהבחינה הראייתית לא קמה תשתית המצדיקה שלילת פיצוי.
9 המשיבות הפנו לתצלומי האוויר, אך המומחה לפיענוח תצ"א העיד, שאין המדובר בהכרח
10 במחנה צבאי. אכן, הצבת המבנים אופיינית למחנות שכאלה אך אין הדברים ברורים דיים
11 (ראו בעמ' 26 ש. 15-26). מכל מקום, המשיבות לא הוכיחו קיומו של מחנה צבאי במקום. הן
12 הציגו רצף תצלומי אוויר סטריאוסקופיים אך התרשמות בעין לא מספיקה בהינתן האמור
13 בתצלומים אלה. המשיבות לא הגישו חוות דעת מומחה מטעמן על מנת שיחזק את טיעונן.
14 וממילא גם אם היו קיימים מתקנים ציבוריים בסביבה הדבר אינו שולל את האפשרות כי
15 הדרך ממשה גם את ייעודה המקורי – לשרת את החלקות הסמוכות. ממראה תצלומי האוויר
16 לא ניתן להסיק שמדובר בדרך ציבורית דווקא.

17 בפרשת **בורשטיין** נמצאו ראיות לפיהן מר בורשטיין המנוח הודה מפורשות שהחלקה היא דרך (ג)
18 ציבורית שבבעלות הציבור (ראו פסקאות 14-15 לפסק הדין); כמו כן בפרשת **רום**, הוכח כי
19 שליחו של הבעלים ידע שהחלקה משמשת בפועל כדרך ציבורית מלכתחילה, והוא לא הביע כל
20 התנגדות לשימוש זה (פיסקה 45 לפסק הדין). בענייננו אין בנמצא ראיות שכאלה, וכפי שראינו
21 קיים תיעוד שאלמנתו של מר אהרוני ז"ל התנגדה לתוכניות העירייה (ראו לעיל בפסקה 18(י)).

22 בנוסף, לא הוכח בענייננו שעוד בחיי המנוח שימשה הדרך כדרך ציבורית ולא פרטית. להיפך,
23 הוכח מתצלומי האוויר שהוגשו על ידי הצדדים, כי כמעט לא היו מבנים באזור (ראו פיסקה
24 36.1 לכתב התשובה המתוקן). לפיכך, לא ניתן לומר שמאז רכישת המנוח את הקרקע בשנת
25 1935 ועד לשנת 1943, ואפילו עד שנת 1949, היה כביכול שימוש ממשי של הציבור בדרך,
26 ושהמנוח ואשתו לא מחו על שימוש זה, והשלימו עמו.

27 די בראיות שפורטו עד כה על מנת להיווכח כי יש להעמיד את הרישום בחלקה כמשקף את
28 הדברים כהווייתם, והמשיבות לא הצליחו לסתור זאת.

29 **גובה הפיצוי**

30 21. על רקע המסקנות העובדתיות שהוצגו לעיל, הגיעה העת לחשב את הפיצוי המגיע בגין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

1 ההפקעה. בעניין זה תשמש אותנו חוות דעתו של השמאי לס, שמונה כמומחה מטעם בית
2 המשפט.

3 .22 נקודת המוצא מצויה באותו חלק של חוות הדעת שקבע את גובה הפיצויים לפי שווי החלקה
4 בשנת 2014, ובהתאם לשימושים השונים שנקבעו לכל חלק, דרך ומגרשי ההשלמה, בסך של
5 1,398,659.175 ₪ (עמוד 22 לחוות הדעת). זאת בהתאם להסכמת הצדדים שהמועד הקובע
6 הוא 22.7.14, 60 יום לאחר הודעת ההפקעה, ובהתאם להסכמתם שהשמאות תחולק ל-1880
7 מ"ר בייעוד דרך ו-343 מ"ר בייעוד מגורים ומסחר (ראו שומת לס, עמוד 14, והחלטת בית
8 המשפט מיום 9.11.17, עמודים 3-4).

9 השאלה היא האם יש לסטות מקביעה זו?

10 המשיבות טוענות שכן נוכח ההיתר שניתן להן לתקן את כתב התשובה, אלא שחשוב יהיה
11 להעמיד את הדברים על דיוקם. כאמור, הסיבה שבגינה אושר תיקון כתב התשובה הייתה
12 בחינת השלכת עניין **בורשטיין ורום** על ענייננו. התיקון אפשר למשיבות לטעון כי לא מגיעים
13 למבקשים, בנסיבות העניין, פיצויים כלשהם. לא צוין בהחלטה דבר שהתיר למשיבות לסטות
14 מהסכמת הצדדים באשר לסמכויות המומחה בקביעת גובה הפיצוי, ככל שתידחה עמדתם
15 העקרונית לפטור גורף.

16 כבר בדיון ביום 25.12.18 הודיע ב"כ המבקשים כי הם מתנגדים לחלופות האחרות שהציע
17 השמאי לס בחוות דעתו וכי הם מתנגדים להרחבת הבקשה לתיקון כתב התשובה של המשיבות
18 גם ביחס לחלופות חישוב אלה (עמוד 12 לפרוטוקול, ש. 27-29; עמוד 13 לפרוטוקול, ש. 1-3,
19 ש. 7-12). ב"כ המשיבות הגיבה להתנגדות זו ואמרה "זה לשיקול דעת ביהמ"ש, יש שומה
20 של שמאי מטעם ביהמ"ש, אמרתי פעם קודמת ואני חוזרת היום, אנחנו מוותרים על
21 החקירות של השמאי לס. כשנגיש סיכומים נטען בהתאם לחוה"ד שהיא שרירה וקיימת
22 מבחינתנו" (עמוד 12 לפרוטוקול, ש. 31-33).

23 על רקע זה אין לקבל חלופות כאלה ואחרות בחוות הדעת של השמאי לס ככל שהן חורגות
24 מהסכמת הצדדים שקיבלה תוקף של החלטה ביום 9.11.17 ושלא אושרה סטייה מהן בהחלטה
25 בעניין תיקון כתב התשובה.

26 ככל שהייתה מתקבלת עמדת המשיבות בעניין תחולת עניין **בורשטיין ורום** על ענייננו, ממילא
27 לא היה מקום לחייבן בתשלום בגין מלוא החלקה. הנכונות של המשיבות נוצרה הרי נוכח
28 התפישה כי יש לשלם פיצוי בגין ההפקעה. אלא שנדחתה טענתן ונקבע שעניין **בורשטיין ורום**
29 אינו חל בענייננו. משכך חוזרת על מכונה הסכמת הצדדים, ובכלל זה ההסכמה לתשלום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 הפיצויים על מלוא זכויות המבקשים בחלקה, בהתאם לשמאות.
- 2 תוצאה זו עולה בקנה אחד גם עם שורת הצדק. כפי שעולה מתצהירו של מר אגמון, ששימש
3 כמנהל מחלקת המקרקעין בעירייה, העירייה רכשה את כלל זכויותיהם של היורשים האחרים
4 של המנוח, בין בשטח המופקע ובין בשטח שיעודו למגורים ולמסחר (פסקה 8 לתצהירו).
- 5 23. למען הסדר הטוב אתייחס לכמה מאפיקי השומה האלטרנטיביים, שהציג השמאי לס אשר לא
6 מצאתי לאמצם:
- 7 (א) השמאי לס הציג (סעיף 3א לחוות דעתו, עמוד 26) כחלופה ראשונה את שווי כלל חלקה 11
8 כדרך פרטית לפי ערכי שנת 1935 – בסך של 4,510.53 ₪. סכום זה חושב משחזור המחיר
9 המקורי ששילם להערכתו המנוח בשנת 1935, על ידי השוואה למחיר הרכישה שצוין בפרשת
10 רום, שכן לא הוצג חוזה הרכישה של המנוח. סכום זה שוערך לשנת 2014, מועד ההפקעה.
- 11 משדחיתי את טענת המשיבות כי במסגרת תכנית הפרצלציה של המנוח משנת 1935 עבור
12 חלקות 13-14, ויתר המנוח על בעלותו בחלקה 11 לטובת הציבור, יש לדחות אפיק חישוב זה.
13 חוזרת הסכמת הצדדים לפיה יש לחשב את שיעור פיצויי ההפקעה לפי שווי החלקה במועד
14 ההודעה על ההפקעה בשנת 2014, וליתר דיוק 60 יום לאחר ההודעה על ההפקעה, והכל
15 בהתאם להסכמות הצדדים שקיבלו תוקף של החלטה שיפוטית ביום 9.11.17 (ראו עמוד 14
16 לשומת לס; עמוד 3 לפרוטוקול, ש. 21 ואילך).
- 17 (ב) כחלופה שנייה לגובה דמי הפיצוי, ציין השמאי לס בחוות דעתו (סעיף 3ב, עמוד 26), את שווי
18 כלל החלקה כדרך פרטית לפי ערכי שנת 2014 – מבלי לפצל את השמאות לחלק שנועד לדרך
19 ולחלק שנועד למגורים ומסחר עבור שטחי השלמה למגרשי הבנייה. בהתאם לכך קבע
20 השמאי לס ששווי החלקה לצורך הפיצוי הוא 583,343 ₪.
- 21 לא אוכל לקבל את החלופה האמורה. השמאי לס ציין שהסיבה לחישוב באופן זה היא שבעת
22 רכישת חלקה 11 על ידי המנוח בשנת 1935, ייעודה היה "דרך פרטית", כלומר ללא שטחי
23 השלמה. אולם השנה הרלוונטית היא שנת 2014. בשנה זו הוכרזה ההפקעה שהיא המאפשרת
24 את העברת הבעלות לעירייה. מכאן שיש לחשב את פיצויי ההפקעה בהתאם לשווי הנכס בשנת
25 2014 ולא בשנת 1935. עד אותה שנה שינה חלק מהחלקה את ייעודו, מדרך פרטית למגרשי
26 השלמה למגורים ומסחר, וזאת הרבה לפני מועד ההפקעה בשנת 2014. מכאן שגם השמאות
27 צריכה להתייחס לשימושים השונים, וזאת בהתאם להסכמת הצדדים לרכישת המכלול.
- 28 (ג) בגוף סיכומיהן (פיסקה 83) עתרו המשיבות לשתי חלופות נוספות (עליהן לא חזרו בסוף
29 סיכומיהן, בפסקה 161(א)). חלופה אחת מתייחסת רק ל- 469 מ"ר בייעוד דרך. זאת מאחר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 שלפי הודעת ההפקעה (נספח ו' לתובענה), הופקעו רק 496 מ"ר, שהן רבע מ-1,880 מ"ר
2 שבחלקה 11 שבייעוד דרך, ולפי שווי חלק הדרך בשומת לס (עמוד 21) עבור 469 מ"ר אלו, גובה
3 הפיצוי הוא 493,335.7 ₪ (7.5% * 6,577,809 ₪).
- 4 חלופה שנייה לה עתרו המשיבות בסיכומיהן היא, שווי החלק שהוזכר בהודעת ההפקעה בלבד
5 של 469 מ"ר, לפי השמאות של השמאי שאול גפני שמטעם המשיבות (מיום 1.1.14, נספח ה'
6 לתובענה), שעל בסיסו שולמו פיצויים ליורשים האחרים של המנוח, לפני שנודע למשיבות על
7 פסקי הדין בעניין **בורשטיין ורום**, שקבע שומה בסך של 107,625 ₪.
- 8 אין בידי לקבל גם את שתי החלופות הללו, שכן הן מנוגדות לכתב המינוי של המומחה שמטעם
9 בית המשפט, ולהסכמות הצדדים כפי שצוינו בהחלטת המינוי (מפי חברתי כבוד השופטת
10 **ביבי**) מיום 6.12.17. כן צוין בנספח ב' לשומת לס, עמוד 1, סעיף 2 לפרוטוקול ישיבת מינוי בית
11 המשפט **ש"מוסכם כי החישוב יעשה ל-100% מחלקה והמועד הקובע לחישוב הינו**
12 **21.07.2014**". עוד צוין שם בסעיף 4 ששטח הנכס הוא 343 מ"ר למגורים ומסחר, ו-1880 מ"ר
13 כביש, וכן צוין שם כי שווי מ"ר ביעוד דרך הוא 10% משווי מ"ר מבונה מגורים בסביבה. בגוף
14 חוות הדעת עצמה ציין השמאי לס את הסכמות הצדדים בפרק ח' לחוות דעתו (עמוד 14),
15 ומסר כי **"הנושאים שעלו בדיון אשר נערך במשרדי המומחה ביום 25.2.18 ואינם שנויים**
16 **[במחלוקת] היוו הנחת עבודה בעת כתיבת חוות דעת זו"** (עמוד 20). מהסכמה זו אין לסטות,
17 שכן גם בהחלטה לאפשר את תיקון כתב התשובה לא הותר שינוי כה נרחב, אלא רק זה
18 שהתייחס לפסיקה בעניין **בורשטיין ורום**.
- 19 24. אני קובע אפוא כי הפיצוי בגין ההפקעה יעמוד על סך של **1,398,659.175 ₪**. לפיצויי ההפקעה
20 יתווספו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור,
21 התשכ"ד – 1964.
- 22 25. לסיומו של חלק זה אציין שלא מצאתי ממש בטענות השיהוי או הניצול לרעה של הליכי
23 המשפט שהעלו המשיבות. מקובלת עלי עדותו של דוד בן-ציון אהרוני, שהצהיר כי נודע לו
24 ולמבקשים האחרים על קיומה של חלקה 11 רק בשנת 2013 (פסקה 8 לתצהירו). החל ממועד
25 זה פעלו המבקשים במהירות סבירה. המשיבות ניהלו משא ומתן עם יורשים אחרים של המנוח
26 ונחתמו עמם חוזים בדבר פיצוי, ולא נמצא בסיס לשיהוי או לחוסר תום לב בהתנהלותם. אין
27 למצוא אפוא חוסר תום לב או שיהוי אצל המבקשים שביקשו לעמוד על משמר זכויותיהם,
28 ולא קיבלו את הצעת המשיבות.
- 29 עוד לא מצאתי ממש בטענות המשיבות לויתור על זכויות. המנוח הלך לעולמו בשנת 1943.
30 באותה עת השימוש בדרך לא היה משמעותי מן הסתם, וזה הפך כזה שנים לאחר מכן. לא
31 ידועים לנו פרטים אודות התנהלות האלמנה (מלבד אותו מזכר משנת 1964 (ראו לעיל בפסקה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

1 18(י), והמצהיר מטעם המבקשים העיד כי זו לא הייתה מעורה בעסקיו של המנוח. משכך, לא
 2 כמה תשתית ראייתית היכולה לבסס ויתור כנטען מצד המשיבות היכול להצדיק שלילת פיצוי
 3 בגין קבלת הזכויות בחלקה. בנוסף, לא אוכל לקבל את טענת המשיבות כי המבקשים הסתירו
 4 ראיות מבית המשפט ולכן פעלו בחוסר תום לב דיוני. המבקשים נדרשו להעמיק חקר נוכח
 5 תיקון כתב התשובה, ובסופו של יום נמצא שאכן אין תחולה לעניין **ברנשטיין ורום** על ענייננו.
 6 משכך לא נמצא פגם דיוני בהתנהלותם, ודאי לא כזה שצריך להשתיקם מלעתור לפיצוי.
 7 התוצאה אליה הגעתי בפסקה 24 לעיל עומדת אפוא על כנה.

8 החבות בדמי השימוש

9 26. האם יש לשלם למבקשים דמי שימוש בגין הקרקע? השמאי לס אוהז בדעה כי אין לעשות כן.
 10 הוא הסביר כי "מבחינה תכנונית החלקה הייתה ביעוד דרך עוד בשנת 1935, היעוד לא
 11 השתנה עם השנים. גם קניינית החלקה נקנתה כדרך (פרטית) עם זיקות הנאה לציבור,
 12 ובמשך השנים משמשת כדרך ציבורית עד עצם היום הזה. לוועדה המקומית/עירייה לא
 13 הייתה כל התעשרות מהדרך, [אלא] היו לה רק הוצאות אחזקה. לפיכך הנני בדעה כי לא
 14 נמנע מבעלי הקרקע כל הפקת רווחים מהקרקע (כי מאז ומעולם הנכס ביעוד דרך), ולכן לא
 15 ראויים לדמי שימוש" (עמ' 18 [ההדגשה במקור]). עוד קבע השמאי לס כי במידה וייקבע שיש
 16 לשלם דמי שימוש אלה יעמדו על 84,937 ₪ בעבור חלק מהתקופה.

17 27. לאחר עיון אני סבור כי ניתוח זה משקף את הדין ואין מקום לפסוק בנוסף לפיצוי שנקבע לעיל
 18 פיצוי בגין דמי שימוש.

19 נקודת המוצא העקרונית היא ש"מטרת הפיצוי היא להעמיד את הנפקע במצב הכספי בו היה
 20 אילו לא ההפקעה, מבלי שייגרם לו נזק או הפסד, אך גם מבלי להעמידו במצב טוב יותר"
 21 (ע"א 3471/11 דוויק נ' מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ פסקה 14 לפסק דינו
 22 של כב' השופט עמית (פורסם במאגרים, 2014) (להלן: עניין דוויק)). על רקע זה הפיצוי בגין דמי
 23 שימוש לא ניתן כעניין אוטומטי, אלא יש לבדוק האם אכן נגרע דבר מבעלי המקרקעין או
 24 הופק דבר על ידי מי שנטען כי השתמש במקום.

25 בנסיבות המקרה הנוכחי, התשובה היא שלילית. מבחינה היסטורית ספק אם המנוח ציפה
 26 לגבות דבר מה בעבור השימוש בדרך הפרטית, שהרי ממילא התחייב להתיר השימוש בה
 27 לטובת חלקות סמוכות. כפי שראינו, לאחר קום המדינה נוצר קשר שפרטיו אינם ברורים דיים
 28 עם אלמנת המנוח, שהייתה מודעת ולו חלקית לזכויותיה במקום (ראו לעיל בפסקה 18(י)).
 29 ודאי שהאזור בשנים שקדמו לשנות השישים של המאה הקודמת כבר שינה פניו, ולא היה בגדר
 30 מרחבים פתוחים. מכל מקום, אין בנמצא בתיק כל תיעוד לדרישה כלשהי בעניין דמי שימוש
 31 כאלה ואחרים. ממילא את דמי השימוש יש לבחון באספקלריה של השימוש שנעשה בשנים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

1 שקדמו להפקעה, וכאן לא נסתרה הטענה כי המשיבות לא הפיקו כל התעשרות מהקרקע
2 ששימשה לצרכים ציבוריים.

3 המבקשים טוענים כי יש לקחת בחשבון שחלקה המזרחי של החלקה הוא שטח מסחרי, אלא
4 שהדברים אינם מדויקים. מדובר בחלקות השלמה, נוכח מאפייניו המיוחדים של השטח
5 שבמחלוקת. החלקה אינה אלא רצועה צרה שרוחבה ארבעה מטרים, ושלא ניתן לעשות בה
6 שימוש ממשי לצורכי השכרה למשל. זו הסיבה שהעירייה לא התעשרה בגין השימוש בה.
7 למעשה מאפייניה המיוחדים של החלקה מקשים על גיבוש ערך כלכלי שוטף מהסוג המגולם
8 בדמי שימוש. לכן אין מקום לפיצוי נוסף בעניין זה בנוסף לפיצוי שנדון בחלקו הקודם של פסק
9 הדין.

10 28. אני דוחה אפוא ראש זה של הבקשה.

11 הוצאות נלוות

12 29. המבקשים עותרים גם להוצאות נלוות. השמאי לס קבע כי אין להעניק כאלה. לעומת זאת
13 השמאי כהן מטעם המבקשים (נספח ז' לתובענה) ציין כי "לפיצויי ההפקעה המחושבים
14 יתווספו 10% עבור הוצאות נלוות לרכישת נכס חלופי – מס רכישה, מתווך, עורך-דין, שמאי
15 וכיו"ב) [כך במקור]". על רקע זה עותרים המבקשים (בפסקה 161(ב)) לתשלום בגין הוצאות
16 נלוות בסך של 10% מפיצויי ההפקעה.

17 המבקשים מצביעים על כך שמטרת הפיצויים היא להעמידם באותו מצב מבחינה כלכלית שבו
18 היו נמצאים אילו לא הייתה מתבצעת ההפקעה, כך שבכספי הפיצויים יוכלו לרכוש זכות דומה
19 לזו שהופקעה. עוד טענו כי השמאי לס חרג מסמכותו כשקבע קביעה משפטית ולא שמאית,
20 לפיה אין כל חובה לפצות במקרה הנוכחי בגין הוצאות נלוות. אפילו מי שהופקעה ממנו אדמת
21 טרשים זכאי להוצאות נלוות ככל שהוא מצהיר שבכוונתו לרכוש בכספי הפיצוי נכס חלופי.
22 העובדה שהקרקע לא משמשת את התובעים בפועל מזה עשרות שנים, לא רלוונטית לכך שהם
23 זכאים להוצאות נלוות לצורך רכישת נכס חלופי.

24 המשיבות טענו בסיכומיהן כי אין מקום לפסוק הוצאות נלוות מאחר שההפקעה לא גרמה
25 למבקשים כל הוצאות, ומאחר שלא נרכש על ידי המבקשים נכס חלופי. כמו כן, לא ברורה
26 נקיבת המבקשים דווקא בשיעור של 10% ואין זה ברור ששיעור זה הוא סביר. השטח הנפקע
27 מעולם לא שימש למגורים ולא יכול היה לשמש למגורים בשל הייעוד הציבורי כדרך. הפיצוי
28 לדיוור חלופי חל רק על מי שגר בנכס. כמו כן הוצאות עו"ד, שמאות ותיווך לא רלוונטיים
29 לענייננו, מאחר שלפי הפסיקה ניתן לקבל רק שיפוי בדיעבד על הוצאות שהוצאו, אך לא על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

- 1 תשלום מראש של הוצאות תיאורטיות, כאשר לא נרכש כל נכס חלופי.
- 2 30. כאמור, השמאי לס ציין בחוות דעתו כי מאחר שמדובר בקרקע ריקה ביעוד דרך שאינה
3 משמשת את התובעים כבר עשרות שנים, הרי שאין מקום לפצות בשל הוצאות ההעברה, וגם
4 אין צורך לרכוש קרקע חלופית, ולפיכך אין להוסיף לפיצויי ההפקעה את ההוצאות האלה.
5 במכתב המענה של השמאי מיום 2.7.18 לפניית הבהרה של ב"כ המבקשים, הוא ציין כי חוות
6 דעתו הכלכלית גרידא היא שההוצאות הנלוות בנסיבות הנוכחיות הן אפס. במכתב נוסף
7 מטעמו (מיום 19.7.18), בעקבות החלטת חברתי כבוד השופטת **ביבי**, השלים השמאי לס את
8 עמדתו, וציין כי למרות שלשיטתו ההוצאות הנלוות הן אפס, הרי שאם בכל זאת בית המשפט
9 יפסוק הוצאות עליהן לנוע בין 22,500 ₪ ל-106,500 ₪.
- 10 31. לאחר עיון בטענות הצדדים ובחוות דעתו של השמאי לס מצאתי לקבוע שאין לפצות בנסיבות
11 העניין בגין הוצאות נלוות.
- 12 בע"א 9396/07 **כסלו נ' חברת רכבת ישראל בע"מ**, פסקה 30 (פורסם במאגרים, 2010) נפסק
13 מפי כב' השופטת, כתוארה אז, נאור כי "**פיצויים בגין נזקים נלווים מהווים חריג בעצמם**
14 **לכלל של תשלום פיצוי לפי שווי השוק החופשי. שכן, אילו הייתה מכירת הקרקע רצונית,**
15 **לא היה זכאי בעל הזכויות לתמורה בגינם מהקונה**". ישנם מקרים בהם מוצדק לפצות פיצויים
16 נלווים משמעותיים, שעה שההפקעה גוררת אחריה פגיעה חמורה במצבו הכלכלי של הנפקע,
17 כאשר ההפקעה היא של נכס רב משמעות מבין נכסיו, מהווה נטילת מקור פרנסה או במקרים
18 דומים מסוג זה עליהם עמדה כב' השופטת ארבל בע"א 5964/03 **עזבון המנוח אדוארד ארידור**
19 **ז"ל נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד (4) 437, 484 (2006).
- 20 הכלל הוא אפוא כי הפיצוי יהיה בשווי המקרקעין, וניתן לקבל הוצאות נלוות כשמדובר בנכס
21 ששימש למגורים או לעסק פעיל, כגון הוצאות העברה ורכישת נכס חלופי לצורך המגורים או
22 העסק, אולם גם זאת בסייגים מסוימים (ראו בעניין **דוויק** בפסקה 14 לפסק דינו של כב'
23 השופט עמית; וכן בספרו של אהרן נמדר, **הפקעת מקרקעין** 421-427 (2011)).
- 24 מכל מקום גם ההוצאות הנלוות **טענות הוכחה וביסוס** מצד המבקש לקבלן. סיכם את הדברים
25 כב' השופט עמית בעניין **דוויק** (בפסקה 27):
- 26 **הפסיקה הכירה בזכות הנפקע לשיפוי בגין הרכיבים הבאים:**
27 **הוצאות העברה, שמאי, תיווך, ושכר טרחת עורך דין; לגבי עסק**
28 **שהתנהל כחוק - הוצאות התאמה, אבדן מוניטין ואובדן רווחים;**
29 **לגבי דירת מגורים בפועל - מס רכישה עבור רכישת דיור חלופי.**
30 **הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע "לגילום" או לשיפוי בגין מס שבח**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

1 או מס רווחי הון; הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע של קרקע/בית
2 עסק לשיפוי בגין מס רכישה עבור רכישת קרקע/בית עסק חלופי;
3 הפסיקה לא הכירה בהוצאות נלוות שנועדו לשפר את מצב הנפקע
4 לעומת מצבו ערב ההפקעה.

5 עמדנו על כך שתכלית פיצויי ההפקעה היא להעמיד את הנפקע
6 במצב בו היה אילולא ההפקעה, ועמדנו על ההצדקות להכרה בזכות
7 הנפקע לשיפוי גם בגין ההוצאות הנלוות להפקעה ולרכישת נכס
8 חלופי. מכאן, כי נורמטיבית, ראוי כי בנוסף לפיצויי ההפקעה תשפה
9 הרשות המפקיעה את הנפקע בגין ההוצאות הנלוות והכרוכות
10 בהפקעה. מובן כי על ההוצאות הנלוות בגינן נתבע שיפוי להיות
11 סבירות, הן ביחס לנכס שהופקע ומהותו והן ביחס לנכס החלופי
12 ומהותו, הן לגבי גובה ההוצאות והן לגבי משך התקופה מושא
13 ההוצאות; על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות; על הנפקע
14 לפעול כאדם סביר להפחתת ההוצאות הנלוות [ההדגשה הוספה]

15 כב' השופטת ארבל אף הוסיפה בפרשה זו כי פיצוי יינתן "לאחר שהנפקע יפעל להפחתת
16 ההוצאות ויוכיח אותן כפי שמתחייב" (שם, בסוף פסק הדין).

17 32. במקרה הנוכחי מתן פיצוי בגין הוצאות נלוות אינו עניין של מה בכך. עניין לנו בדרך המשמשת
18 שנים ליעוד ציבורי, שאינה נכס סחיר כעסק או כדירת מגורים. המבקשים לא פירטו את
19 ההוצאות הנלוות, והסתפקו באמירה כי שוויין עומד על 10% מהפיצוי. בניגוד לטענת
20 המבקשים אין ההוצאות הללו ניתנות כעניין אוטומטי, ובנסיבות העניין המבקשים לא עמדו
21 בנטל המוטל עליהם להוכיחן. די בכך כדי לדחות התובענה בגין רכיב זה.

22 התוצאה

23 33. לאור האמור לעיל, אני מקבל את התובענה במובן זה שהפיצוי בגין ההפקעה ורכישת הזכויות
24 יעמוד על סך של 1,398,659.175 ₪. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לסעיף
25 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד – 1964. הצדדים יגישו פסיקתא מוסכמת
26 לחתימתי בהתאם לעקרונות אלה.

27 התביעה בעניין דמי השימוש וההוצאות הנלוות נדחתה.

28 34. תודתי לשמאי לס על עבודתו היסודית.

29 35. המשיבות עמדו על בירור הרלוונטיות של עניין ברנשטיין ורום לענייננו. זוהי כמובן זכותן, אך





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 17-04-18703 אהרוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

1 אפיק בירור זה הגדיל משמעותית את ההוצאות שנלוו לניהול ההליך. המבקשים נאלצו לגייס
2 מומחים, ולהעמיק חקר בתולדות הרישום במקום. גם היקף הסיכומים היה ניכר ונדרשה
3 מלאכה מרובה לרדת לעומקם של דברים מצד כל הנוגעים בדבר. לכל אלה צריך לתת ביטוי
4 בפסיקת ההוצאות. לפיכך אני קובע כי המשיבות תשאנה בהוצאות המבקשים, ביחד ולחוד,
5 **בסך של 90,000 ₪**. אי תשלום ההוצאות תוך 30 יום מהיום יוסיף להן רכיבי ריבית והצמדה
6 כדין (מהיום).

7 36. המזכירות מתבקשת להמציא עותק פסק הדין לצדדים, ולסגור את התיק.

8 37. זכות ערעור כדין.

9

10 ניתן היום, ט"ז סיוון תש"פ, 08 יוני 2020, בהעדר הצדדים.

11


גרשון גונטובניק, שופט

12

13

14

15

