



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

עמ"נ 53612-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 24212-10-20 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

בפני כבוד השופטת עמיתה זהבה בוסתן

מעוררים ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין

ע"י עו"ד משה כהן

נגד

משיבים

1. ודאח רוסתום סרסור
 2. מועאווייה רוסתום סרסור
 3. אמנה רוסתום טהה
 4. סלימה רוסתום סרסור
 5. סלים
- רוסתום סרסור

ע"י עו"ד משה קמר

פסק דין

- 1 בפני שני ערעורים על החלטות ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה - פיצויים והיטלי השבחה (מחוז
- 2 מרכז) (להלן "ועדת הערר") מיום 28.10.2018 ומיום 25.08.2020, בערר 9001/0118, בהן חויבה
- 3 הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין (המערערת בעמ"נ 53612-10-20 והמשיבה בעמ"נ 24212-
- 4 10-20 שתקרא להלן "הועדה המקומית") לשלם ליורשי המנוח רוסתום סרסור ז"ל (המערערים
- 5 בעמ"נ 24212-10-20 והמשיבים בעמ"נ 53612-10-20 שיקראו להלן "המשיבים") פיצויים מכוח
- 6 סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן "החוק").
- 7
- 8 בעמ"נ 53612-10-20 טוענת הועדה המקומית כי בהחלטות ועדת הערר לא נבחנה השפעת תכנית
- 9 רנ/42/ב (להלן "התכנית הפוגעת") על כל שטחי החלקות נשוא תביעת הפיצויים אלא רק על חלקן
- 10 של החלקות בתחום התכנית, כן לא נקבע מהו היקף השטח נשוא תביעת הפיצויים במצב בקודם.
- 11
- 12 בעמ"נ 24212-10-20 טוענים המשיבים כי ועדת הערר לא קבעה שסכומי הפיצויים יישאו הפרשי
- 13 הצמדה וריבית כדין מהמועד הקובע (22.12.2015) ועד מועד התשלום בפועל ולא נפסקו לטובתם
- 14 הוצאות ושכ"ט עו"ד בגין ההליכים שהתנהלו.
- 15
- 16



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

עמ"נ 20-10-53612 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 20-10-24212 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

1

2

רקע עובדתי

3 1. המנוח רסתום סרסור (להלן: "המנוח"), היה בעלים במשותף בחלקות 13, 33 ו-35 בגוש 8883.

4 החלקות נמצאות בחלקן בשטחה של ראש העין, ובחלקן בשטחה של כפר קאסם.

5

6 2. ביום 22.10.2015 פורסמה למתן תוקף התכנית הפוגעת שחלה, בין היתר, על מקרקעי המנוח

7 שבתחום ראש העין. התכנית מתווה דרך חדשה לחיבור כביש מס' 5 עם אזור התעסוקה "פארק

8 אפק" שבראש העין ומשנה את יעוד מקרקעי המנוח המצויים בתחום ראש העין מיעוד חקלאי

9 (ברמה המקומית) ויער (ברמה המחוזית והארצית) ליעוד של דרך ושטח בטיפול נופי.

10 בעקבות אישור התוכנית, הגיש המנוח לוועדה המקומית אפק, תביעה לפיצויים מכוח סעיף

11 197(א) לחוק, בגין ירידת ערך המקרקעין. המנוח נפטר במהלך ההליכים והמשיבים (יורשיו)

12 באו בנעליו.

13

14 3. המנוח תבע לקבל פיצוי בסך של 890,085 ₪, סכום המבטא, על פי האמור בחו"ד השמאי ח. בן

15 ארי, מיום 18.5.2017, שצורפה לתביעת המנוח, פגיעה בשעור של 100% במקרקעין. הפיצוי

16 נדרש בגין חלקו הרשום של המנוח במקרקעין ובגין חלקם של שני אחיו - עדנאן וזכריה סרסור

17 - אשר המחו לו, באופן בלתי חוזר, את זכותם לקבל פיצוי בגין ירידת הערך.

18

19 4. הוועדה המקומית לא התייחסה לתביעה ועל כן הגיש המנוח ערר לוועדת הערר.

20

ההליכים בפני ועדת הערר

21

22 5. הוועדה המקומית ביקשה לדחות את הערר. לתגובתה צרפה חו"ד של השמאית מיכל בר פרו

23 בה נטען (בין השאר) כי הדרך שהותוותה בתכנית הפוגעת לא רק שלא גרמה לפגיעה במקרקעי

24 המנוח אלא השביחה אותם. נטען כי השפעת התכנית הפוגעת על שתי תכניות בנין עיר שבתחום

25 כפר קאסם ק/261 וק/262 מיום 28.11.2013 בהן נכללות יתרת החלקות נשוא התביעה היא

26 דרמטית ומבטיחה למעשה את היתכנותן. בנוסף ובהתאם לנחזה מנסחי הרישום שצורפו לחוות

27 דעת השמאית פרו בוצעה בחלקה 35, ביום 19.3.1978, הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת

28 הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943, וביום 9.2.2004 נרשמה בחלקה זו הודעת הקניה

29 לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, וחוק התכנון והבניה לטובת

30 המועצה המקומית כפר קאסם (על כך בהמשך – ז.ב.). טענות נוספות שנטענו על ידי הוועדה

31 המקומית במסגרת הערר אינן במחלוקת בערעור שבפני.

32





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

עמ"נ 20-10-53612 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 20-10-24212 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

1
2 6. ביום 28.10.2018 נתנה ועדת הערר את החלטתה בהתייחס לטענה כי התכנית הפוגעת היא
3 למעשה תכנית משביחה וקבעה (מוצג 3 למוצגי הוועדה המקומית עמ' 3-4):
4 "אין חולק, כי בהערכת השפעותיה של תוכנית פוגעת על ערכם של המקרקעין, מצווה
5 השמאי לשקלל גם אלמנטים משביחים בתכנית, ככל שישנם, ולבחון האם יש בהם לקזז
6 את הפגיעה הנובעת ממנה (ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון
7 ובניה נתניה (פורסם בנבו), אלא שטענת המשיבה (הוועדה המקומית – ז.ב.1) לקיומם של
8 אלמנטים משביחים בתכנית מתייחסת למקרקעין שאינם כלולים בתחום התכנית ושאינם
9 כלולים במסגרת תביעת העורר (המנורח – ז.ב.1). אמנם בשומה שהגיש העורר
10 התייחס השמאי מטעמו ליתרת השטח שאינו כלול בה ואף טען כי התכנית פגעה בשוויה.
11 אולם מלבד העלאת טענות אלו, לא נדרש כל פיצוי בגין יתרת המקרקעין שאינה כלולה
12 בתכנית אלא רק בגין השטח הכלול בה וששינה ייעודו, כאמור, מחקלאי לדרך.
13 במצב דברים זה, טענת המשיבה לקיומם של אלמנטים משביחים אינה רלוונטית לסוג
14 הפגיעה הנטענת במסגרת ערר זה ודינה להידחות. נוסף עוד בהקשר זה כי גם הפניות
15 המשיבה לתכניות שינוי ייעוד למגורים שאושרו על חלק ממקרקעי העורר הסמוכים
16 לתכנית הנדונה, אינה רלוונטית בענייננו ולו מן הטעם שמדובר בתכניות שקדמו בזמן
17 למועד אישורה של התכנית הנדונה, כך שגם אם יש בתכנית הנדונה כדי להעלות את
18 ערכם של המקרקעין הכלולים בתכניות אלו, אין בכך כדי לייתר את תביעת הפיצויים
19 הנדונה ו/או לקזז את ההשבחה שחלה בשטחים אלו, ככל שחלה, מהפגיעה שנגרמה
20 לשטח הכלול בתכנית זו".

21 בהמשך ההחלטה נקבע כי שאר הנושאים שבמחלוקת יועברו לבחינת שמאי מייעץ (השמאית
22 נורית ג'רב).
23

24 7. בהתייחס לקביעת ועדת הערר בענין היותה של התכנית הפוגעת תכנית משביחה סברה
25 השמאית המייעצת:

26 "על אף שתכנית ק/262 (בתחום כפר קאסם – ז.ב.1) כוללת במסמכיה חיבור לתוואי המוצע
27 בתכנית רנ/42/ב, לא מצאתי בהוראותיה התניה לפיתוח או מתן היתרים בסלילתה של
28 דרך זו. במצב חדש, השינוי ביעוד הוא לדרך מקומית בחלק הדרומי של החלקה בלבד,
29 ללא שינוי ביתר היעדים. לאור האמור לעיל, השינוי בשווי החלקות בשני המצבים ישקף
30 את השינוי מקרקע חקלאית במצב קודם לקרקע ולדרך ושטח לטיפול נופי במצב חדש,
31 כפי שגם הוחלט על ידי ועדת הערר שקבעה: "..... (מוצג 4 למוצגי הוועדה המקומית
32 סעיף 10.3 עמ' 17).



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

עמ"נ 20-10-53612 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 20-10-24212 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

1

2 8. לאחר קבלת חוות דעת השמאית המייעצת הוגשו לוועדת הערר השגות על שומתה. בין השאר
3 טענה הוועדה המקומית בהשגה שהגישה כי בחוות דעת השמאית המייעצת אוזכרו ההפקעה לפי
4 פקודת הדרכים בחלקה 35, מיום 19.3.1978 לטובת כביש 5, והודעת ההקנייה מיום 9.2.2004,
5 לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, לטובת מ.מ. כפר קאסם שלא הוברר טיבם, מיקומם והיקפם,
6 והשפעתם על המצב הקודם ולא ברור מהו השטח הנותר של חלקה 35 (לאחר ההפקעה) ומהו
7 הביטוי במ"ר על חלקיהם היחסיים של המשיבים.

8 השמאית המייעצת נדרשה, על ידי ועדת הערר, להתייחס לשתי הפקעות אלה והשיבה ביום
9 6.8.20 "הערות ההפקעה לפי פקודת הדרכים שפורסמה בק.ת. 3815 מיום 19.3.1978 והודעת
10 הפקעה לפי סעיף 19 שפורסמה בי.פ. 5237 מיום 16.11.2003, מוזכרות בסעיף 7.3 לשומתי.
11 אכן מעיון בילקוט הפרסומים נמצא שחלקה 35 לא מוזכרת בו. הצדדים לא המציאו לעיוני
12 מפת הפקעה ולא טענו לשטח שהופקע במסגרת הערות אלו, לכן בתחשיבי לא הבאתי בחשבון
13 שטח זה".

14

15 9. לאחר קבלת השומה המייעצת ותשובות השמאית המייעצת להשגות הצדדים ניתנה, ביום
16 25.8.20 החלטתה הסופית של ועדת הערר בה היא אימצה את השומה המייעצת תוך תיקון
17 (שאינו לענייננו). בגוף ההחלטה התייחסה ועדת הערר לטענות שונות שהועלו בהקשר לחלקה
18 35 (לא היתה מחלוקת בין הצדדים באשר לחלקות 13 ו-33).

19 בהתייחס להפקעות (משנת 2003 ומשנת 1978) דחתה ועדת הערר את טענות הוועדה המקומית
20 וקיבלה את עמדת השמאית המייעצת תוך שקבעה כי:

21 "גם בענין זה נדמה שהעוררים (המשיבים – ז.ב.) לא עשו כל שביכולתם כדי להקל על
22 הכרעתינו, שכן נוכח עמדתם כי אין להתחשב בהערות הפקעה אלה (וההסבר המלומד בכתבי
23 הטענות בעניין), לא נקטו בכל פעולה כדי להביא לביטולן. על אף האמור לעיל ומאחר ומצאנו
24 כי חלקה 35 לא נכללת בחלקות הכלולות ביילקוט הפרסומים 5337 מיום כ"א בחשון התשס"ד
25 16.11.2003 עמוד 331 כחלק מההפקעה לפי סעיף 19 ובשים לב לכך שההערה משנת 78 לא
26 מומשה (וכי סיכויי המימוש נמוכים) ובהתחשב בפסיקה הנוהגת באשר לפיצוי דו שלבי, על
27 פיו בשלב ראשון ניתן פיצוי לבעל הקרקע בגין שינוי היעוד ובשלב השני הוא מפוצה בגין
28 ההפקעה עצמה, הרי שהיה ובבוא היום אם תהיה הפקעה, ניתן יהיה להתחשב בפיצוי
29 ששולם במסגרת התביעה הנוכחית" (מוצג 19 סעיף 43 למוצגי הוועדה המקומית).

30

31





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

עמ"נ 53612-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 24212-10-20 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

עמ"נ 53612-10-20

טענות המערערות - הועדה המקומית

1
2
3 10. התכנית הפוגעת משביחה את הקרקע שבבעלות המשיבים הנמצאת מחוץ לתחום התכנית -
4 בתחום השיפוט של כפר קאסם והמרחב התכנוני של הועדה המקומית כפר קאסם. על קרקע זו
5 חלות תכניות ק/261 ו-ק/262 שבתחום כפר קאסם (שתיהן מיום 28.11.13) וכן תכנית איחוד
6 וחלוקה שהוכנה מכוחן והופקדה לאחרונה (תכנית 0222273-451). השמאי מטעמו של המנוח
7 לא איזכר תכניות אלה בסקירת המצב התכנוני והוא התעלם מהעובדה שהתכנית הפוגעת
8 מנגישה את מקרקעי המנוח הכלולים בתכניות אלה ומאפשרת את פיתוחם בתחום השיפוט
9 של כפר קאסם. ערב אישור התוכנית הפוגעת היו אדמותיהם של המשיבים "טרשיות ולא
10 מעובדות... ללא פיתוח וללא נגישות". התכנית הפוגעת הנגישה את מקרקעי המשיבים
11 הנמצאים בתחומה של עיריית כפר קאסם, ובכך השתפר פוטנציאל פיתוחם לקראת הקמת
12 השכונות החדשות בדרום העיר כפר קאסם. על פי הפסיקה, השבחת יתרת החלקות אמורה
13 להתקזז עם הפגיעה, ולאור זאת, יש לבטל את החלטת וועדת הערר ולהורות לשמאית
14 המייעצת לבחון את השפעת התכנית הפוגעת על כל שטחי החלקות הנמצאות בבעלות המשיבים
15 ללא קשר לשטח השיפוט או לתחולתה של התכנית, כאשר האחריות על המצאת מפות ההפקעה
16 הינה על העותרים לפי צו (המשיבים).

17 בדיון הבהיר ב"כ הועדה המקומית "אנו לא טוענים לאיזושהי תועלת שצומחת לכל האזור
18 אלא לחלקה הזו הספציפית. הכביש הזה מנגיש ספציפית קבוצה של מקרקעין כשמקרקעי
19 התובעים הם חלק מהם" (עמ' 1 לפרוטוקול).

20
21 11. השמאית המייעצת נדרשה לתת תשובות ביחס לשתי ההפקעות שנעשו בחלקה 35 ועל פי
22 הודאתה לא הביאה הפקעות אלה בחשבון תחשיבה. לא ברור על סמך מה קבעה ועדת הערר
23 כי ההפקעה "לא מומשה" ו"סיכוייה נמוכים" ספק אם קביעה זו היא בסמכות ועדת הערר ואם
24 בכוחה להגביל מראש את היקף הזכאות לפיצויים בגין הפקעה שקדמה לתכנית הפוגעת
25 ושהמועד הקובע לבחינתה ולהיקפה קדם לאישורה. ועדת הערר טעתה בכך שלא זקפה לחובת
26 המשיבים את אי המצאת מפת ההפקעה שכן הנטל רובץ לפתחם. על כן, יש לבטל את החלטת
27 ועדת הערר ולחייב את השמאית המייעצת להשלים את שומתה.

28
29 **תגובת המשיבים - יורשי סרסור**

30 12. אין ממש, משפטית ושמאית, בטענת הועדה המקומית לפיה התכנית הפוגעת לא פגעה
31 במקרקעין אלא השביחה אותם.



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

עמ"נ 20-10-53612 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 20-10-24212 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

13. מן הבחינה המשפטית, התווית כביש בצמוד לבית מגורים, הגם שהיא משפרת את הנגישות לדירה, אינה מצדיקה את הפחתת הפיצויים, לפי סעיף 197 לחוק, המגיעים לבעל הדירה בגין הפגיעה שנגרמה לו עקב מתן תוקף לתכנית הפוגעת, הואיל והכביש משמש את כלל האוכלוסיה. אין הצדקה שדווקא בעלי המקרקעין הצמודים יישאו בעלויות הכרוכות בסלילת הכביש (ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נ' ברעלי [10.4.1995] (להלן "פס"ד ברעלי")).
14. תחשיב הרווח וההפסד שנגרמו למקרקעין צריך להתייחס אך ורק לשטחים המצויים בתוך תחומה של התכנית הפוגעת.
15. השטח שלטענת הוועדה המקומית הושבח אינו נמצאת בתחום סמכותה של הוועדה המקומית בראש העין, אלא בתחום הוועדה המקומית כפר קאסם.
16. יש ללמוד גזרה שווה מהיטל השבחה אותו ניתן להטיל רק על מקרקעין שהושבחו ומצויים בתחום התכנית ולא על מקרקעין שהושבחו ונמצאים מחוץ לתחום התכנית (דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים) (27.6.2002).
17. גם מן הבחינה השמאית לא הרימה הוועדה המקומית את הנטל. היה על הוועדה המקומית להוכיח כי התכנית הפוגעת משביחה את הקרקע בתחומי כפר קאסם ובא לידי ביטוי בנתוני העסקאות באזור. על שמאית הוועדה המקומית היה לנקוב בהיקף השבחה ובסכום השבחה או בשיעורה (באחוזים). משלא עשתה כן יש לדחות את הטענה כי יתרת החלקה, הנמצאת בכפר קאסם, הושבחה.
18. עמדתה של השמאית המייעצת, אותה קיבלה וועדת הערר, הינה עמדה סבירה. היקף ההתערבות של בית המשפט בחוות דעתה צריך להיות מצומם ומוגבל למקרים חמורים עם דופי רציני, ולא כך בענייננו.
19. בעניין ההפקעות בחלקה 35.
- ההקניה לפי סעיף 19 מיום 9.2.2004 בוצעה בתחום כפר קאסם, ולא בתחום התכנית הפוגעת שהיא בתחום ראש העין. יתרה מכך, ההפקעה האמורה אינה הפקעה כלל. ההודעה על ההפקעה על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 3.6.2003 (י.פ. 5191 התשס"ג עמ' 2638). עיון בהודעה זו מראה כי היא אינה מתייחסת כלל לחלקה 35. בעקבות הודעה זו פורסמה הודעה על הקניה לפי סעיף 19 לפקודה (י.פ. 5237, התשס"ד, עמ' 331) וגם הודעה זו אינה מתייחסת



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

עמ"נ 20-10-53612 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 20-10-24212 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

1 לחלקה 35. על כן, ברור כי ההודעה לפי סעיף 19 נרשמה בטעות. יתרה מכך, רשם המקרקעין
2 תיקן את הטעות האמורה ומחק את ההודעה ביום 1.11.2020 (לאחר הגשת הערעור).
3
4 לגבי ההערה משנת 1978, הודעת על ההפקעה האמורה מעולם לא מומשה ולא נלקח חלק
5 כלשהו מחלקה 35. בנוסף, פקודת הדרכים ומסילות הברזל בוטלה בשנת 2010 ובפועל כביש 5
6 נסלל מדרום לחלקה 35. הפרקטיקה שהיתה נהוגה בהתאם לפקודת הדרכים שונתה באופן
7 מהותי מהפרקטיקה שהיתה נהוגת בשנת 1978 והתקיימה עד לתחילת שנות ה-90. בנוסף,
8 בהיות טענה זו טענת הגנה של הוועדה המקומית, נטל ההוכחה עליה.
9

דין והכרעה

10
11 20. סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע:
12 **"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים**
13 **עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל הזכות בהם זכאי**
14 **לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."**
15
16 21. ההלכה הפסוקה קבעה כי בבחינת השפעותיה של תוכנית פוגעת על ערכם של מקרקעין יש
17 לשקלל גם אלמנטים משביחים **בתוכנית** ולקזז אותם מהפגיעה שנגרמה כתוצאה מהתוכנית
18 הפוגעת.
19 ועדת הערר קבעה כי הלכה זו אינה חלה מקום שהאלמנטים המשביחים אינם כלולים בתחום
20 התכנית (ובענייננו אף לא במסגרת התביעה).
21
22 על קביעה זו חולקת הוועדה המקומית.
23

24 לטענת הוועדה המקומית, יש לבחון את השפעת התכנית הפוגעת בכללותה על כל שטחי החלקות
25 שבעלות המשיבים ולא רק על החלק שבתחום התכנית הפוגעת. לטענתה, מקרקעי המשיבים
26 המצויים בכפר קאסם, מחוץ לתחום התכנית הפוגעת, היו ערב אישור התכנית הפוגעת חלקות
27 בור, טרשיות לא מעובדות, בטופוגרפיה הררית, ללא פיתוח וללא נגישות והתכנית הפוגעת
28 מנגישה מקרקעין אלה ומאפשרת את פיתוחם בתחום השיפוט של כפר קאסם. הוועדה
29 המקומית מפנה (בין השאר) להחלטת ועדת הערר בערר 75/15- **אביבה אליסיאן נ' הוועדה**
30 **המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה** (26.12.2017) שדנה בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שנגרמו
31 למקרקעין גובלים וקבעה את הדברים הבאים:



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

עמ"נ 20-10-53612 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 20-10-24212 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

- 1 "איננו סבורים, כי ניתן לקבל את טענת העוררים שהבחינה של האלמנטים המשביחים
2 בתכנית נבחנת אך ורק ביחס לתחום התכנית ולא למקרקעין גובלים אשר נפגעים
3 מאלמנטים אחרים הכלולים בה.
4 איננו רואים כל הצדקה לכך שבעל מקרקעין גובלים יפוצה ביתר, באופן שייפסק
5 לו פיצוי גבוה יותר על הפגיעה בקניינו מאשר נזקו בפועל, או שרשויות התכנון ימנעו
6 מלהביא בחשבון עליית ערך למקרקעין גובלים בצד הפגיעה הנגרמת להם, וכך ימנעו
7 מלאשר תכנית אפילו שבסך כל השפעותיה היא רק מיטיבה עם סביבתה הקרובה, או
8 שתועלתה הציבורית הכוללת עולה על פגיעתה במקרקעין גובלים.....".
9
- 10 22. הנסיבות בערר 75/17 כמו גם הפסיקה הנוספת אליה הפנתה הועדה המקומית עוסקת בהשפעת
11 אלמנטים משביחים בתוכנית פוגעת על המקרקעין שנפגעו כתוצאה מהתוכנית הפוגעת
12 המזכים בפיצוי מכח סעיף 197 לחוק בין אם המקרקעין שנפגעו נמצאים בתוך התוכנית ובין
13 אם המקרקעין שנפגעו גובלים בתכנית כמו בערר 75/15.
14
- 15 23. שונה המצב בענייננו. הועדה המקומית מבקשת לבחון את ההשפעה המשביחה (ככל שהיא
16 קיימת) שיש לתכנית הפוגעת על מקרקעין המצויים מחוץ לתחום התכנית הפוגעת שאין לגביהם
17 תביעה לפיצויים. במקרה דנא הם אף מצויים מחוץ לתחום הועדה המקומית. דעתי בענין זה
18 היא כדעת ועדת הערר ויש לדחות את הטענה.
19
- 20 24. גם אם הייתי מגיעה למסקנה כי כאשר תוכנית פוגעת משביחה מקרקעין של הנפגע המצויים
21 מחוץ לתכנית הפוגעת, גם אז במקרה הספציפי הנדון לא היה מקום להורות על קיזוז. בענייננו
22 תוואי הכביש אשר על פי הנטען הנגיש את מקרקעי העותר המצויים בכפר קאסם איננו מנגיש
23 את מקרקעי המשיבים בלבד אלא מנגיש את כל המקרקעין בתחום התכנית 261/ק ו-262/ק
24 שבתחום כפר קאסם. נסיבות אלה דומות למה שנפסק בפס"ד ברעלי שם נקבע כי התווית
25 כביש בצמוד לדירת מגורים, הגם שהיא משפרת את הנגישות לדירה, אינה מצדיקה את הפחתת
26 הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק לבעל הדירה. אין הצדקה שבעלויות הכרוכות בסלילת כביש
27 המשמש את כלל האוכלוסיה יישאו דווקא בעלי המקרקעין הצמודים.
28 לא בכדי ביקש ב"כ הועדה המקומית לבדל את ענייננו מענין ברעלי וטען בדיון כי "אנו לא
29 טוענים לאיזושהי תועלת שצומחת לכל האזור אלא לחלקה הזו הספציפית. הכביש הזה מנגיש
30 ספציפית קבוצה של מקרקעין כשמקרקעי התובעים הם חלק מהם" (עמ' 1 לפרוטוקול). טענה
31 זו לא הוכחה. נהפוך הוא, מדברי ב"כ הועדה המקומית המצוטטים לעיל עולה כי מקרקעי
32 המשיבים הם חלק מקבוצה שלמה של מקרקעין שהופכת להיות נגישה כתוצאה מסלילת



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

עמ"נ 53612-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 24212-10-20 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

1 הכביש. זאת ועוד, בדברי ההסבר לרקע התכנית הפוגעת נאמר "הקמת כביש גישה נוסף לאזור
2 התעשייה פארק "אפק" בראש העין ולשכונות הדרומיות המתוכננות של כפר קאסם במסגרת
3 תכניות ק/261 ו- ק/262 (תכניות להרחבת כפר קאסם".
4
5 25. די בכך כדי לדחות את טענת הועדה המקומית.

6
7 26. לענין הערות ההפקעה.
8 ההערה על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות נמחקה לאחר הגשת הערעור ועל כן, ככל שהיה לוועדה
9 המקומית ספק אם מדובר ברישום שנעשה בטעות, הרי שספק זה הוסר.
10
11 בהתייחס להערה לפי סעיפים 5 ו-7, אימצה ועדת הערר את תשובתה של השמאית המייעצת
12 לפיה הפקעה זו מעולם לא מומשה על אף שכביש 5 כבר נסלל. ב"כ הועדה המקומית בהודעת
13 הערעור מביע תמיהה כיצא ניתן לקבוע שהפקעה זו לא מומשה. התשובה לכך פשוטה ביותר,
14 לא נרשמה הודעת הקניה (ראה בענין זה 11139-05 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עפולה נ'
15 מרדכי זיו (21.2.2007)).

16
17 **עמ"נ 24212-10-20**
18 **טענות המשיבים – יורשי סרסור**

19 27. לטענת המשיבים ועדת הערר לא פסקה להוסיף לסכומים אותם קבעה השמאית המייעצת
20 הפרשי הצמדה וריבית כדין מהמועד הקבוע (22.12.2015) ועד למועד התשלום למשיבים.
21 לעמדתם, התעלמות וועדת הערר מנושא הפרשי הצמדה וריבית הינה מתוך טעות בלבד,
22 ולא מתוך רצון לשלול מהמשיבים את זכותם להפרשי הצמדה וריבית. על כן, יש להורות על
23 הוספת הפרשים אלו לסכומי הפיצויים.

24
25 28. בנוסף טוענים המשיבים כי וועדת הערר לא פסקה לטובתם הוצאות ושכ"ט עו"ד בהליכי הערר,
26 על אף שזכו בערר, מבלי שנימקה את החלטתה לא לפסוק הוצאות ושכ"ט עו"ד. לטענתם,
27 ההחלטה אינה סבירה ולא מידתית. במהלך השנים לא שילמה הועדה המקומית כל סכום
28 שהוא ובני המשפחה נאלצו לשאת בעצמם בהוצאות הרבות בגין ההליכים אשר נמשכו על פני
29 שנים.

30





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

עמ"נ 20-10-53612 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 20-10-24212 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

1 29. הוועדה המקומית אינה חולקת על כך שלכל סכום שיפסק לטובת המשיבים יש להוסיף
2 הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהמועד הקבוע.
3
4 בהתייחס להיעדר פסיקת הוצאות ושכר טרחת עו"ד, טוענת הוועדה המקומית כי ההלכה
5 הכללית קובעת כי בית המשפט לא יתערב בפסיקת הוצאות ושכ"ט עו"ד, אלא במקרים חריגים,
6 וזאת בעקבות שיקול הדעת הרחב של הערכאה הדיונית בנושא. אין זה המקרה שבו על ערכאת
7 הערעור להתערב בהחלטת ועדת הערר.
8 לגופה של שאלת ההוצאות טוענת הוועדה המקומית כי המשיבים סיבכו ומשכו ההליכים,
9 הטעו את השמאית המייעצת והתישו את וועדת הערר בהתנהגותם. בנסיבות אלו, ובעקבות
10 התנהגותם הלא ראויה של המשיבים אין הם זכאים לצו הוצאות.

11

12

דיון והכרעה

13 30. לאור עמדת הוועדה המקומית מתייטר הצורך לדון בשאלת הפרשי הצמדה והריבית על
14 הסכום שנפסק מאחר ושני הצדדים מסכימים בנושא – סכום הפיצויים ישולם בתוספת הפרשי
15 הצמדה וריבית לפי חוק, מהתאריך ה- 22.12.2015 ועד לתשלום בפועל.

16

17 31. לענין הוצאות ושכר טרחת עורכי דין, לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ושמעתי את טענות
18 הצדדים, דעתי היא שיש לפסוק למשיבים את הוצאותיהם ושכר טרחת עו"ד בהליכי הערר. אין
19 המדובר בטענות לגובה הוצאות ושכר הטרחה שנפסק אלא לשתיקה בלתי מוסברת מצד
20 ערכאת הערעור בנושא זה. הכלל הוא כי צד שזכה בהליך זכאי להוצאותיו ולשכר טרחת עו"ד.
21 שתיקת ועדת הערר בענין זה בלתי מסוברת ומחייבת את התערות ערכאת הערעור. לענין גובה
22 ההוצאות ושכר הטרחה אני מתחשבת בכך שההליכים התמשכו מאז משנת 2015, המשיבים
23 נאלצו להגיש ערר לוועדת הערר לאור התנהלות הוועדה המקומית אשר כלל לא הגיבה לתביעת
24 המנוח וכן לאור תוצאות ההליך בפני ועדת הערר.

25

26

סוף דבר

27 32. ערעור הוועדה המקומית 20-10-53612 נדחה. הוועדה המקומית תשלם למשיבים את הוצאות
28 הערעור ושכר טרחת עו"ד של ערעור זה בסך של 25,000 ₪.

29

30 33. ערעור המשיבים 20-10-24212 מתקבל והוועדה המקומית תשלם למשיבים את הפיצויים מכח
31 סעיף 197א בתוספת הפרשי הצדה וריבית כדין החל מיום 22.12.2015 ועד התשלום בפועל. כמו



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

עמ"נ 53612-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובנייה - ראש העין נ' סרסור ואח'
עמ"נ 24212-10-20 סרסור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין

תיק חיצוני: 9001/0118

1 כן תשלם הוועדה המקומית למשיבים את הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בערר בסך כולל של
2 15,000 ₪.

3
4 34. אינני פוסקת הוצאות ושכ"ט עו"ד בהליך זה.

5
6
7 ניתן היום, ז' סיוון תשפ"א, 18 מאי 2021, בהעדר הצדדים.
8

ר. קלמן

זהבה בוסתן, שופטת עמיתה

9
10

