



# בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 30692-03-23 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת שירלי רנר

עותרת נורית אלשטיין מור  
ע"י ב"כ עוה"ד משה קמר

נגד

משיבות 1 עיריית ירושלים  
2. ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים משרד הפנים  
ע"י ב"כ עוה"ד דורון מלכא

שם צד ג' ללא שם של חסוי

## פסק דין

1  
2 1. עתירה להורות על ביטול הפקעת שטח של 328 מ"ר בחלקה היסטורית 54 בגוש 30006 בירושלים  
3 וביטול בעלותה של עיריית ירושלים בשטח האמור במסגרת חלקה 112 בגוש זה תוך החזרת הרישום  
4 על שם הבעלים המקוריים ובחכירת העותרת. כן מתבקש בית המשפט להורות על תיקון הרישום  
5 בחלקות 110 ו-112 ועל מחיקת הערת האזהרה שנרשמה ביום 9.3.72 בחלקה 110.

### רקע

6  
7  
8 2. בחלקה היסטורית 54 בגוש 30006 בירושלים, נרשם בית משותף בן 5 דירות (להלן- הבנין). בקומת  
9 הקרקע היו מצויות שתי דירות. דירה בת שני חדרים בשטח של 48 מ"ר אליה צמודה חצר בשטח  
10 57 מ"ר, ודירה בת חמישה חדרים בשטח 116 מ"ר שאליה צמודה חצר בשטח 340 מ"ר.

11  
12 ביום 17.6.71 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מפורטת מספר 1661 שכותרתה "התווית דרך  
13 חדשה המקשרת את רחוב חלפתא עם רחוב הזקיהו המלך, בטול קטע מרחוב חלפתא והרחבת  
14 קטעים מהרחובות דוסתאי, נקדימון וחזקיהו המלך, בשכונת גונן".

15  
16 על יסוד התכנית האמורה פרסמה ביום 9.3.72 הוועדה המקומית הודעת הפקעה והודעה למסירת  
17 החזקה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור) 1943 (להלן – פקודת הקרקעות),  
18 ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבניה), בין היתר לגבי חלק מחלקה  
19 היסטורית 54. ביום 9.3.72 נרשמה בפנקסי המקרקעין של חלקה היסטורית 54 הערת אזהרה בדבר  
20 ההפקעה האמורה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-03-30692 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1

2 3. ביום 26.2.76 פורסמה הודעה בדבר מתן תוקף לתב"ע מספר 2001 – "איחוד וחלוקה מחדש של  
3 חלקות שונות בגושים 30005, 30006 לאחר הפרשת שטחים לצרכי צבור, בטול דרכים מאושרות  
4 בשכונת גונן רח' חזקיהו המלך". בהתאם למטרת התכנית תיערך חלוקה מחדש של חלקות לאחר  
5 איחודן ולאחר הפרשת שטחים לצרכי צבור בשעור של 35%. בעקבות התכנית אוחדו חלקות 54 ו-  
6 50 ההיסטוריות וחולקו מחדש לאחר הפרשת שטחים לצרכי צבור. שטח חלקה 54 ההיסטורית  
7 קטן בעקבות הפרשת השטחים לצרכי צבור משטח של 877 מ"ר לשטח של 549 מ"ר ונרשם על שם  
8 בעליה כחלקה 110. על שם העירייה נרשמה חלקה 112 בשטח של 350 מ"ר, כאשר חלק הארי מתוכו  
9 מקורו בחלקה 54 ההיסטורית.

10

11 תכנית 2001 אושרה כדין בשנת 1976 ונרשמה בטאבו בשנת 1982 מכוח תצ"ר.

12

13 4. ביום 27.8.89, פורסמה ב"רשומות" הודעה בדבר מתן תוקף לתכנית מספר 2878 החלה בין היתר  
14 על חלקה היסטורית 54. בתשרי התכנית בוטל הייעוד לדרך של חלקה 112, והוחלף לייעוד אזור  
15 מגורים 1 מיוחד. התוצאה היא שחלקה היסטורית 54 כולה, הינה בייעוד של אזור מגורים 1 מיוחד.

16

17 5. בשנת 1998 רכשה העותרת את זכות החכירה לדורות בתת חלקה 2 שבחלקה 110 (אחת מדירות  
18 הקרקע שבבניין), לתקופה של 999 שנה. בשנת 2005 רכשה העותרת את זכות החכירה לדורות  
19 לתקופה של 996 שנה בתת חלקה 1 שבחלקה 110 (דירת הקרקע השנייה בבניין).

20

21 6. במהלך כל השנים, מעת פרסום הודעת ההפקעה בשנת 1972, לא דרשו העירייה והוועדה  
22 המקומית בפועל מבעלי הזכויות בשטח נשוא הודעת ההפקעה את מסירת החזקה והשטח המשיך  
23 להיות מוחזק על ידי בעלי הזכויות הרשומים עובר להודעת ההפקעה ולאחריה.

24

25 בשנת 2022 הגישה העירייה כתב תביעה בבית משפט השלום (ת.א. 50404-08-22) ובו עתרה לסילוק  
26 ידה של העותרת מחלקה 112. בעקבות זאת, הוגשה העתירה הנוכחית.

27

28 **טענות הצדדים**

29 7. **לטענת העותרת** יש להורות על ביטול ההפקעה לאור חלוף הזמן ממועד ההודעה על ההפקעה  
30 בשנת 1972, ולנוכח העובדה שבמהלך כל התקופה מאז, לא פעלה העירייה למימוש מטרת ההפקעה.  
31 מטרה זו כלל גם אינה אפשרית כיום לאור שינוי הייעוד בשנת 1989 מייעוד לדרך לייעוד לבנייה  
32 למגורים. הוסף גם שהתנהלותה של העירייה במרוצת השנים מעידה על כך שאינה רואה בשטח  
33 שטח שבבעלות העירייה וכי היא מכירה בזכויות הקניין של העותרת בשטח.

34





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-03-30692 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 8. **לטענת המשיבות יש לדחות את העתירה על הסף מחמת התיישנות ולמצער שיהוי חמור היוצר**  
2 **השתק. נטען כי חלקה 112 נרשמה על שם העירייה מכוח תכנית איחוד וחלוקה ואין לראות זאת**  
3 **כהפקעה. אף אם כן, זכותה של העותרת לטעון לביטול ההפקעה התיישנה כאשר את תקופת**  
4 **ההתיישנות יש למנות לכל המאוחר מיום אישורה של תכנית 2878, קרי מיום 27.8.89. מיום זה**  
5 **חלפו מעל 25 שנים הקבועות בחוק ולפיכך גם אם קיימת לעותרת זכות כלשהי בחלקה 112, היא**  
6 **התיישנה. נטען כי ככל שלא ידעה העותרת על אישור תכנית האיחוד והחלוקה, אישור תכנית 2878**  
7 **ורישום חלקה 112 על שם העירייה, ואין זה סביר במכלול הנסיבות, הדבר נובע מהתרשלות או**  
8 **התרשלות גורמים אחרים הקשורים בה. לטענת המשיבות השיהוי בו נקטה העותרת גרם לנזק**  
9 **ראיתי ממשי למשיבות אשר מונע מהן לנהל את הגנתן כדבעי. עוד נטען להעדר יריבות בכל הנוגע**  
10 **לחלקה 112 שכן בעת רכישת הזכויות על ידי העותרת, לא היו למוכר זכויות בחלקה 112. הוסף כי**  
11 **לא הוכח כי העותרת הינה חליפתם של בעלי הזכויות המקוריים. לבסוף נטען כי קבלת העתירה**  
12 **תפגע בעקרון השוויון ביחס לבעלי זכויות אחרים אשר נכללו בתכנית האיחוד והחלוקה.**  
13

### דיון והכרעה

14 הפקעה או העברת זכויות רצונית?

15  
16 9. **לטענת העותרת תכנית האיחוד והחלוקה משנת 1976 היוותה למעשה מימוש של הודעת ההפקעה**  
17 **משנת 1972. בעלי הזכויות המקוריים לא ידעו אודות אותה תכנית ולא קיבלו כל תמורה במסגרתה**  
18 **ויש לראות ברכישת הזכויות על ידי העירייה מכח אותה תכנית כהפקעה עליה חלים דיני ההפקעה.**  
19

20 **לטענת המשיבות רכישת הזכויות על ידי העירייה היתה מכח תכנית איחוד וחלוקה ולא מכח**  
21 **הפקעה, בעלי הזכויות המקוריים קיבלו תמורה מכח תכנית האיחוד והחלוקה, ולפיכך אין לראות**  
22 **ברכישת הזכויות כהפקעה ואין להחיל עליה את דיני ההפקעה.**  
23

24 10. **הכלל הוא "...כי על נטילת קרקעות על ידי הרשות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה לצרכים**  
25 **ציבוריים יחולו המגבלות החלות על דיני ההפקעה, לרבות פרק ח' לחוק התכנון והבניה (עע"ס**  
26 **5839/06 בראון נ. יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז, פיסקה 13 (2008); דנה-זינגר**  
27 **1167; רז כהן עמ' 310-310א) [פורסם בנבו]". קרי, העובדה שהזכויות נרכשו על ידי הרשות**  
28 **במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, אינה שוללת תחולתם של דיני ההפקעה על העברה זו. מנגד, העובדה**  
29 **שהזכויות הועברו לרשות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, אינה מחייבת תחולתם של דיני ההפקעה**  
30 **על העברה זו (ר' ע"א 6334/21 הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית של ירושלים נ. עיריית**  
31 **ירושלים).**  
32

33 השאלה האם העברת הקרקע לרשות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שקולה להפקעה אם לאו,  
34 תלויה בנסיבות כל מקרה ומקרה (ר' עע"מ 1370/07 קרמר ואח' נ. המועצה המקומית אבן-יהודה,





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-03-30692 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 פיסקה 26-30). השאלה העיקרית לעניין זה היא האם מדובר בהעברה רצונית או כפויה של הזכויות  
2 לרשות במסגרת אותה תכנית. יתכן כי העברת הזכויות לרשות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה  
3 נעשתה בעקבות הסכם רצוני ואף יזום על ידי בעלי הזכויות בקרקע, הסכם שאין להחיל עליו את  
4 דיני ההפקעה. מנגד יתכן כי מדובר בהעברת זכויות שאלמנט הכפיה בה כה חזק עד כי גם אם מדובר  
5 בהסכם, יש להחיל על העברת הזכויות את דיני ההפקעה.

6

7 11. האם חלים על העברת הזכויות נשוא ההליך דיני ההפקעה?

8

9 הנסיבות האופפות את ביצוע תכנית 2001 (איחוד וחלוקה) לא נתחווירו. כתבי הטענות מטעם  
10 שני הצדדים לא נתמכו בתצהיר של עד כלשהוא מהעת הרלוונטית. **לטענת העותרת**, המשיבה  
11 כלל לא יידעה את בעלי החלקות הרלוונטיות אודות התכנית, לא נתבקשה הסכמתם, ממילא גם לא  
12 ניתנה הסכמתם ולא ניתן להם כל פיצוי. **לטענת המשיבות** מועד הגשת העתירה, שנים רבות לאחר  
13 אישור התכנית ורישום הזכויות גורם להן נזק ראייתי של ממש ביחס לחלקו של בעל הזכויות  
14 המקורי במקרקעין במהלך הליך גיבוש תכנית איחוד וחלוקה, והיעדר אפשרות להגיש תצהירים  
15 מצד גורמים שהיו מעורבים בגיבוש התכנית עד לאישורה. עוד נטען כי בעלי הזכויות המקוריים  
16 קיבלו תמורה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וזאת בשל הגדלת זכויות הבניה בחלקה 110.

17

18 סבורה אני כי הערפל שנותר בכל הנוגע לנסיבות אישורה וביצועה של תכנית 2001, צריך לעמוד  
19 לחובתה של העותרת. העתירה הוגשה מעל 40 שנה לאחר אישור התכנית ורישום הזכויות. אין כל  
20 ראייה למה ידע, או לא, בעל הזכויות בעת אישור התכנית והנטל בעניין זה על העותרת.

21

22 12. עם זאת, וכפי שיפורט להלן, גם על פי ההנחה המיטיבה ביותר עם העיריה כי בעלי הזכויות  
23 הקודמים הסכימו להעברת הזכויות למשיבה, סבורה אני כי מהנתונים כפי שכן התבררו עולה כי  
24 היתה כאן העברה כפויה, לא רצונית.

25

26 מסקנה זו מבוססת על הצטברותם של הנתונים הבאים. **ראשית**, ברקע לתכנית איחוד וחלוקה  
27 משנת 1976, הודעת הפקעה הכוללת את אותו שטח, משנת 1972. גם אם ניתנה הסכמה של בעלי  
28 הזכויות, הסכמה הניתנת שנים ספורות לאחר הודעת הפקעה "נגועה" על פניה במידה מסויימת של  
29 כפייה. **שנית**, את תכנית איחוד וחלוקה משנת 1976 כעולה ממנה, יזמה הועדה המקומית לתכנון  
30 ובניה, לא בעלי הזכויות בחלקה 54. נתון זה מלמד כי לבעלי הזכויות המקוריים לא היה כל אינטרס  
31 באותה תכנית, אלא לרשות, נתון שאף בו יש כדי ללמד על מידת "הכפייתיות" של ההסכם. (השווה  
32 למקרים אחרים שנדונו בפסיקה בהם בעל הזכויות הוא שיזם תכנית במסגרתה מועברות זכויות





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-03-30692 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 לרשות, ובית המשפט ראה ביוזמה זו אינדיקציה לכך שלבעלי הזכויות צמחה טובת הנאה כתוצאה  
 2 מהתכנית (ר' ע"א 1047/11 עזבון המנוח יצחק ברזילי ז"ל נ. המועצה המקומית תל מונד, פסקה  
 3 12; עע"מ 1370/07 לעיל, פסקה 29; עע"מ 2914/03 הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ.  
 4 חונוביץ (פסקה 8)). שלישית, בסעיף 17 לתקנון התכנית נאמר כי "השטחים המיועדים לצרכי  
 5 צבור כגון: דרכים, הרחבת דרכים, מעברים להולכי רגל, שטחים פתוחים ציבוריים, ושטחים  
 6 להקמת בניין ציבורי יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וירשמו על פי תכנית זו  
 7 ע"ש עיריית ירושלים". אף כאן, האלטרנטיבה להסכמת בעלי החלקה, הייתה הפקעה. אין המדובר  
 8 איפוא ברצון חופשי.

9

10 יצוין כי בחומר שהוגש אין אינדיקציה להליך פורמלי של הפקעה שהתרחש בנוגע לאותה חלקה  
 11 בעקבות תכנית 2001. בנסח הרישום של חלקה 112 גם נרשם כי הרישום מכח "חלוקה". עם זאת,  
 12 האלמנטים כפי שפורטו מלמדים לדעתי כי אין המדובר בהעברה רצונית אלא כפויה.

13

14 13. כפי שיפורט להלן גם היקף התמורה שקיבלו בעלי הזכויות מכח התכנית האמורה הוא כזה  
 15 שאינו מוציא את העברת הזכויות הנוכחית מעולם ההפקעות, גם אם מכפיפה לעולם ההעברות  
 16 הכפויות שנתקבלה תמורה במסגרתן.

17

18 העברת זכויות בתמורה או שלא בתמורה  
 19 14. אין מחלוקת כי הייעוד המקורי שלשמו ניתנה הודעת ההפקעה בשנת 1972, לא התממש במהלך  
 20 השנים וגם לא יתממש וזאת לאור תכנית 2878 משנת 1989 ולפיה שונה ייעוד הקרקע נשוא הודעת  
 21 ההפקעה לשטח למגורים.

22

23 15. סעיפים 195 ו-196 לחוק התכנון והבניה עוסקים בשני מצבים בהם הועברו זכויות בקרקע  
 24 לרשות ציבורית לתכלית מסויימת ולאחר מכן שונה יעודה. הם קובעים כדלקמן:

25

26 **דין מקרקעין שנרכשו בתמורה**

27 195. מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום  
 28 פיזיים, יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:

29 (1) כל עוד לא שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי  
 30 או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר הפנים, בהתייעצות עם  
 31 הועדה המחוזית, נתן אישור על כך;

32 (2) שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור  
 33 למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו  
 34 את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-03-30692 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שוויה של כל השבחה בהם הנובעת  
2 מהתכנית; הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את  
3 המקרקעין, יועברו אליו כאמור.

### שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום

6 196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד  
7 שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלם הועדה המקומית  
8 פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים  
9 באותה שעה, או אם רצה בכך, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

10 (ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי  
11 ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין –  
12 המועד של שינוי הייעוד, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

13  
14 16. מה מבין שתי הוראות אלו רלוונטי לענייננו?

15  
16 "סעיף 195(2) עוסק במקרקעין שנלקחו בין בהסכם ובין בהפקעה, כאשר בשני המצבים  
17 שולמה לבעלים תמורה או פיצוי... בצד הוראת סעיף 195(2) החלה על שינוי ייעוד  
18 במקרקעין שנרכשו בתמורה, דן סעיף 196(א) במצב אחר שבו שונה ייעוד של קרקע  
19 שהופקעה מבלי ששולמו פיצויים לבעלים בגין ההפקעה. הוראה זו מדברת במצב שבו  
20 שונה ייעוד הקרקע המופקעת מהייעוד הציבורי שלשמו נלקחה לייעוד ציבורי אחר,  
21 שבגינו יש לשלם פיצויים" (ר' עע"מ 4927/08 הממונה על המחוז משרד הפנים נ. פייזולה  
22 אפרמיאן, פסקה 43).

23  
24 הכלל הוא כי המצבים עליהם חל סעיף 195(2), גם כאשר העברה היא תולדה של הסכם  
25 במסגרתו שולמה תמורה, כי מדובר בהעברה לא רצונית, "כפויה" (ר' עע"מ 839/14 חברה  
26 לשיכון עממי בע"מ נ' עיריית ת"א-יפו, פסקה 21).

27  
28 17. לטענת המשיבות ניתנה תמורה לבעלי הזכויות המקוריים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וזאת  
29 בשל הגדלת זכויות הבניה בחלקה 110.

30  
31 טענה זו נשענת על כך שבהתאם לתקנון התכנית זכויות הבניה של חלקה 110 נותרו זכויות הבניה  
32 של חלקה 54 המקורית, על אף שקטנה בכשליש משטחה של חלקה 54 המקורית.

33  
34 סעיף 12 לתקנון התכנית קובע כי:

35 12) א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד מהווים אזור מגורים 2 ותחולנה על שטחים אלה  
36 ההוראות של תכנית מתאר לירושלים – לגבי אזור מגורים 1.

37 ב. זכויות הבניה יהיו בהתאם למותר באזור מגורים 1 וייחשבו משטח כל חלקה וחלקה לפני  
38 החלוקה החדשה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-03-30692 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 18. אין בידי לקבל את טענת המשיבות ולפיה הגדלת זכויות הבניה היחסיות בחלקה 110, מהווה  
2 "השבחה" של החלקה ביחס לגודלה באופן המעביר את העברת הזכויות במקרה הנוכחי מעולם  
3 ההפקעות לעולם ההסכמים הרצוניים.  
4

5 קודם לאיחוד ולחלוקה היו לבעלי הזכויות המקוריים הזכויות היחסיות בחלקה 54 שגדולה  
6 בכשליש משטחה של חלקה 110 וכן זכויות בניה מסויימות. לאחר החלוקה נותרו בעלי הזכויות  
7 בחלקה 54 עם חלקה קטנה בשעור שליש, ועם אותן זכויות בניה כפי שהיו להם. גם אם שימור אותו  
8 היקף זכויות על חלקה 110 הוא "השבחה" של החלקה ביחס לגודלה, הוא איננו "השבחה" ביחס  
9 לזכויות הבעלים קודם לכן – חלקה גדולה יותר עם אותן זכויות בניה. קרי, אין לראות בהגדלת  
10 זכויות הבניה היחסיות על חלקה 110 משום תמורה "המנטרלת" את אלמנט הכפייתיות שבהעברת  
11 הזכויות.  
12

13 בצד האמור הגדלת זכויות הבניה היחסיות על החלקה שנוצרה בעקבות האיחוד והחלוקה, מהווה  
14 פצוי/תמורה, גם אם חלקי, באופן המוציא את העברת הזכויות במקרה הנוכחי מעולם ההפקעות  
15 ללא תמורה. לבעלי הזכויות בחלקה 54 צמחה טובת הנאה מהתכנית בהשוואה למצב הקודם במובן  
16 זה שאלמלא התכנית ניתן היה להפקיע את הקרקע בהתאם להודעת ההפקעה שניתנה תוך הפחתה  
17 יחסית של זכויות הבניה.  
18

19 לפיכך, חלה בנסיבות הוראת סעיף 195(ב) לחוק התכנון והבניה ולא הוראת סעיף 196.

### התיישנות

22 19. **לטענת המשיבות** עילת התביעה קמה בשנת 1976 עם אישורה של תכנית איחוד וחלוקה, ואף  
23 ממועד רישום הזכויות בשנת 1982 וממועד שנוי היעוד על פי התכנית משנת 1989 חלפו מעל 25 שנה,  
24 הוא פרק הזמן שנקבע בסעיף 25(2) לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 (להלן – חוק ההתיישנות) בעניין  
25 תובענה במקרקעין מוסדרים. לפיכך, העילה שבבסיס העתירה התיישנה זה מכבר.  
26

27 נטען כי גם אם יש לראות בהעברת הזכויות כהפקעה, הוראת סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין,  
28 תשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין) הקובעת כי חוק ההתיישנות לא יחול על תביעות לקיום זכות  
29 במקרקעין מוסדרים אינה חלה בענייננו ובפסיקה בית המשפט העליון הביע דעתו ולפיה יש להקיש  
30 מהוראות ההתיישנות שבפקודת הקרקעות על הפקעות מכח חוק התכנון והבניה.  
31

32 20. **לטענת ב"כ העותרת** מאחר והודעת ההפקעה בשנת 1972, על מימושה במסגרת תכנית איחוד  
33 וחלוקה, נעשתה מכוח חוק התכנון והבניה, אין היא כפופה למגבלת 25 השנה החלה על הפקעות  
34 מכוח פקודת הקרקעות והדברים שנאמרו בפסיקה לעניין היקש מפקודת הקרקעות אינם משקפים





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-03-30692 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 את הוראות החוק והפסיקה. לטענתו הוראת סעיף 196 לחוק התכנון והבניה אינה כוללת כל מגבלת  
2 זמן בכל הנוגע לזכות לדרוש את שנוי הרישום.

3  
4 עוד טוענת העותרת כי גם אם חלפה תקופת ההתיישנות בכל הנוגע לעילה שבבסיס העתירה, אזי  
5 עומדת לעותרת בנסיבות הטענה של "התיישנות שלא מדעת" כאמור בסעיף 8 לחוק ההתיישנות.

6  
7 לבסוף נטען כי יש לדחות את טענות המשיבות לעניין אי תחולת סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין  
8 שדווקא מוביל בענייננו למסקנה ההפוכה שכן העותרת רשומה עד היום, במקביל לעירייה, כבעלת  
9 השטח.

10  
11 21. אין מחלוקת כי הייעוד המקורי שלשמו ניתנה הודעת ההפקעה בשנת 1972, לא התממש במהלך  
12 השנים וגם לא יתממש וזאת לאור תכנית 2878 משנת 1989 ולפיה שונה ייעוד הקרקע נשוא הודעת  
13 ההפקעה לשטח למגורים. גם תכלית רכישת הזכויות לצרכי צבור מכח תכנית האיחוד והחלוקה,  
14 לא תמומש עוד.

15  
16 בע"א 3521/10 עיריית חיפה נ. אבנר גסר שם נדונה זכותו של בעל מקרקעין לתבוע את  
17 השבתם מכח סעיף 195(ב) לחוק התכנון והבניה, סברו שניים מתוך שלושת השופטים (כב'  
18 המשנה לנשיאה כתוארה דאז נאור וכב' השופט הנדל), כל אחד מנימוקיו, כי סעיף 5(2)  
19 לחוק ההתיישנות, חל על תביעה כאמור והיא מתיישנת כקבוע באותה הוראה: "במקרקעין  
20 – חמש עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות  
21 (סידור זכות הקנין) – עשרים וחמש שנה". (השופט הנדל התייחס בחוות דעתו לשאלת תחולתו של  
22 סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין בנסיבות אלו). השופט השלישי (סולברג) לא נדרש לסוגיה.

23  
24 אינני סבורה איפוא כי יש לקבל את טענת העותרת כי תביעה לפי חוק התכנון והבניה לעולם אינה  
25 מתיישנת. בצד האמור סבורה אני, כפי שיפורט להלן, כי עילת התביעה הנוכחית לא התיישנה.

26  
27 22. הוראת סעיף 6 לחוק ההתיישנות קובעת כי "תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה  
28 עילת התובענה". מהו מועד זה לעניין תביעה על פי סעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה?

29  
30 כפי שנאמר בע"א 3521/10 (לעיל), "קבלת זכות הקדימה הקבועה בסעיף 195(2) מותנית  
31 בקיומם של שני תנאים: שינוי ייעוד המקרקעין על פי הוראות החוק, וכוונה של הרשות  
32 למכור, להשכיר או להעביר את המקרקעין לגורם שאיננו בעל המקרקעין המקורי" (ר'  
33 פיסקה 2 לפסק דינה של המשנה לנשיאה, כתוארה דאז, נאור).





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-03-30692 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1  
2 אין מחלוקת כי בענייננו בשנת 1989 שונה יעוד המקרקעין נשוא רכישת הזכויות הכפויה  
3 על ידי הרשות, ליעוד למגורים 1. התנאי הראשון שבסעיף 195 מתקיים איפוא בענייננו.

4  
5 מהו מועד התקיימותו של התנאי השני? תנאי זה דורש כוונה למכור, להשכיר או לעשות  
6 העברה אחרת במקרקעין בכפוף למתן הודעה בדבר זכות הרכישה החוזרת.

7  
8 23. בענייננו אין מחלוקת כי כל השנים מאז שנת 1989 לא הועברו המקרקעין להחזקת  
9 המשיבה והעותרת עשתה בהם שימוש בלעדי ודאגה לתחזוקתם. על פי העתירה חלקה  
10 היסטורית 54 מוקפת בגדר אבן שהעירייה לא פעלה להריסתה לאחר ייזום תכנית איחוד  
11 וחלוקה ועד עתה. בשנת 2017 התמוטט קטע גדר, המצוי בתחומה של חלקה 112, והעותרת  
12 תיקנה אותו על חשבונה על פי דרישת העירייה (ר' סעיף 32 לעתירה על נספחו). העירייה  
13 גם דרשה במהלך השנים, לרבות בשנת 2022 (קודם להגשת התביעה על ידה) מאת העותרת  
14 לגזום ענפי עצים המצויים בתחומי חלקה 112 ופונים למדרכה (ר' סעיף 33 לעתירה על  
15 נספחו). למעשה, כל השנים התייחסה העירייה אל העותרת כאל בעלת הזכויות בקרקע ואף  
16 דרשה ממנה את תחזוקתם. המשיבה לא עתרה לקבלת החזקה בחלקה 112 עד להגשת  
17 תביעת הפנוי בשנת 2022.

18  
19 ממכלול הנסיבות לעיל עולה כי רק אז, לכל המוקדם, ניתן ללמוד על גלוי דעת בדבר כוונת  
20 העברה. לפיכך התנאי השני לגיבוש העילה על פי סעיף 195(ב) התקיים בשנת 2022.

21  
22 סבורה אני איפוא כי זכותה של העותרת לקבלת הקרקע בתנאי סעיף 195(ב) עומדת לה  
23 וטרם התיישנה.

24  
25 24. לנוכח המסקנה אליה הגעתי אין בידי לקבל את טענת השהוי. גם לשיטת המשיבות  
26 "מרוץ השהוי" מתחיל מהיום שבו נוצרת עילת התביעה. ובענייננו – בשנת 2022. ככל שהיה  
27 שהוי, הוא תולדה של התנהלות העירייה עצמה שמעולם לא דרשה לקבל את החזקה בקרקע.  
28 לא עובר לשנוי היעוד ולא לאחרייו.

29  
30 העותרת כחליפתם של בעלי הזכויות

31 25. **לטענת המשיבות** העותרת מעולם לא רכשה את הזכויות בחלקה 112, שכן במועד  
32 רכישת הזכויות על ידה היו למוכר אך הזכויות בחלקה 110 ואלו גם כל הזכויות שנרכשו  
33 על ידה. הוסף כי ממילא לא הוכח כי העותרת היא חליפתם של בעלי הזכויות המקוריים.





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 23-03-30692 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1  
2 **בעניין זה מפנה העותרת** לכך שבפנקס הבתים המשותפים רשום כי לתת חלקה של חלקה  
3 110 אשר נמכרה לעותרת קיימת הצמדה א2 המהווה מגרש לצד דרום מזרח בשטח של 340  
4 מ"ר. נטען כי הכפילות בין שטחה של חלקה 112 להצמדה א2 של תת חלקה 2 בחלקה 110,  
5 אינה מאיינת את זכותה של העותרת ושל בעלי הזכויות שקדמו לה. הוסף כי התיאור  
6 "דירה" בהסכם המכר מפנה לנסח הרישום שצורף להסכם והכולל את ההצמדה האמורה.  
7 עוד נטען כי כשם שעומדת הזכות לטעון לבטול ההפקעה למי שמכרו לעותרת את  
8 זכויותיהם בחלקה 110, כך גם עומדת הזכות לעותרת.

9  
10 26. אין מחלוקת כי שטח החצר, 340 מ"ר, המהווה חלק הארי של חלקה 112 הרשומה  
11 בשטח של 350 מ"ר, הוא השטח הרשום בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין  
12 כצמוד לחלקה 110, תת חלקה 2 אותה רכשה העותרת. מדובר בתקלה ולטענת המשיבות  
13 האחריות לתיקון הרישום מכח תכנית איחוד וחלוקה 2001 היתה מוטלת על הבעלים  
14 בזמנו.

15  
16 בהסכם המכר בין העותרת למוכרים (נספח כד לעתירה) צויין כי הממכר הוא דירה בת 4  
17 חדרים "הידועה גם כחלקה 110/2 בגוש 30006 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין הכל  
18 בהתאם ולפי נסח הרישום המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן "הדירה")."  
19 בנסח כאמור רשומה הצמדת חצר בשטח של 340 מ"ר.

20  
21 בלא להידרש לשאלה על מי מוטלת האחריות לתקלה שאירעה, סבורה אני כי די בהסכם  
22 כפי שפורט לעיל על נסח הרישום שצורף אליו על מנת שניתן יהא לראות בעותרת כחליפתם  
23 של בעלי הזכויות בחלקה 54 לעניין שטח החצר בכל הנוגע להעברת הזכויות.

24  
25 27. המשיבות לא הבהירו מדוע קבלת טענות העותרת תהווה פגיעה בבעלי הזכויות  
26 האחרים שנכללו בתכנית איחוד וחלוקה, לא ברור האם עניינם דומה או שונה לזה של  
27 העותרת, והטענה בעניין זה נדחית.

28  
29 **סוף דבר**  
30 28. כעולה מסעיף 18 לעיל חלה בענייננו הוראת סעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה. לפיכך,  
31 רשאית העותרת לרכוש את השטח נשוא העתירה, בתנאים הקבועים באותה הוראה.  
32



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 30692-03-23 מור נ' עיריית ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 אשר למחיקת הערת האזהרה שנרשמה ביום 9.3.72 בחלקה 110. מאחר והמשיבות ציינו  
2 בכתב התשובה כי "מסתמן שלא קיימת הפקעה רלוונטית לחלקה 110 (הסבר אפשרי  
3 לרישומן – ע"י רשם המקרקעין בעת פיצול חלקה 54)" (ס' 1.2 לכתב התשובה) ונראה כי  
4 אין התנגדות למחיקת ההערה (ר' ס' 62 לכתב התשובה), אני מורה בהתאם.  
5  
6 המשיבות תשלמנה לעותרת את הוצאות העתירה בסך של 15,000 ₪.

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

ניתן היום, ו' ניסן תשפ"ד, 14 אפריל 2024, בהעדר הצדדים.

18

שירלי רנר, שופטת

19  
20

