



# בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 241-09 מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

בפני כב' השופטת רות רונן

מרצף תעשיית מוצרי מלט

עותרים

נגד

ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

משיבים

## פסק דין

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25

המערערת היא בעלת זכויות בבניין ברחוב משכית 27 בהרצליה פיתוח – גוש 6420 חלקה 65 וחלק מחלקה 21 (להלן: "הבניין"). על הבניין חלה בעבר תביעת נקודתית הר/1754 (שפורסמה למתן תוקף ביום 25.10.1990 – והיא תכונה להלן: "התוכנית הקודמת"). על פי התוכנית הקודמת אוחדו שטחי מגרשים 2, 3 ו-4 למגרש מספר 1 בשטח של 5,000 מ"ר המיועד לאזור תעשייה מיוחד, ומגרש מספר 2 עורפי להשלמה בשטח של 400 מ"ר, המיועד לאזור תעשייה. זכויות הבניה במגרש הן 180% (מותרת תוספת קומה ד' בשטח של 2,000 מ"ר). השטח הבנוי של הבניין הוא כ-15,000 מ"ר, והוא כולל שטח עיקרי ושטחי שירות. לטענת המערערת השטח למסחר על פי התוכנית הקודמת עמד על 1,500 מ"ר.

ביום 4.9.03 פורסמה תוכנית הר/1900 החלה על המקרקעין עליהם בנוי הבניין (להלן: "התוכנית החדשה"). התוכנית החדשה קבעה כי בחישוב שטחי הבניה העיקריים, 20% משטח המקרקעין בשתי הקומות הראשונות יועדו לתכלית של מסחר + 160% לתעשייה. על פי התוכנית החדשה, השטח למסחר הוא שטח של 967 מ"ר.

המערערת הגישה תביעה מכוח סי' 197 לחוק התכנון והבניה, לאור טענתה כי התוכנית החדשה גרעה משטחי המסחר בבניין. המערערת טענה כי על פי התוכנית הקודמת היא היתה זכאית לשימוש מסחרי ב-10% מכלל שטח הבניין - שטחים עיקריים ושטחי שירות בו, קרי ל-1,500 מ"ר שטחי מסחר. לכן, לטענתה, התוכנית החדשה גרעה ממנה כ-500 מ"ר שטחים למסחר.

מנגד, לטענת המשיבה, התוכנית הקודמת קבעה כי שטחי המסחר יהיו 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה בבניין, ואין לכלול בשטחים אלה את שטחי המרתפים ושטחי השירות. לכן, לפי פרשנות המשיבה, התוכנית החדשה לא גרעה משטחי המסחר, ולא היה מקום לכן לקבל את תביעת הפיצויים שהגישה המערערת לפי סי' 197 לחוק התכנון והבניה.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 09-241 מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

1  
2 ועדת הערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") דחתה את  
3 טענות המערערת בהחלטתה מיום 17.6.09, בתיק ערר הר 95105/07. הוועדה קבעה כי היקף  
4 השימוש המסחרי במצב הקודם הוא 10% מהשטח העיקרי המותר לבנייה, וזאת על סמך הוראות  
5 התוכנית הקודמת ועל סמך השוואה לתוכניות אחרות.  
6 על החלטה זו של ועדת הערר הוגש הערעור דנן.

7  
8 המחלוקת בין הצדדים מתייחסת אם כן בעיקרה לפרשנות הנכונה של התוכנית הקודמת, ביחס  
9 לשטחי המסחר בבניין.

### טענות הצדדים

10  
11 המערערת הפנתה לסי' 10(א), שהוא סעיף המטרות בתוכנית הקודמת, וטענה כי עולה ממנו כי  
12 התוכנית הקודמת לא הבחינה במסגרת חישוב השטחים, בין השטח העיקרי לבין שטחי השירות. עוד  
13 נטען כי אותה מסקנה עולה לא רק מלשון התוכנית הקודמת, אלא גם מתכליתה. כך, על פי הטענה,  
14 התכלית החקיקתית של התוכנית הקודמת הייתה להפוך את האזור בו נמצא הבניין לאזור של  
15 תעשיית ההיי טק, המסחר והבידור. מגמה זו באה לידי ביטוי בתוכנית הקודמת, שהיתה תביע  
16 נקודתית, כאשר התביעות הנקודתיות שבאו בעקבותיה, המשיכו על פי הטענה את המדיניות הזו.

17  
18  
19 לטענת המערערת, יש להעדיף את הפרשנות המרחיבה לה היא טוענת, משום שזו עולה בקנה אחד  
20 עם תכליתה של התוכנית הקודמת כפי שפורטה לעיל. המערערת הוסיפה וטענה כי יש להעדיף את  
21 הפרשנות לה היא טוענת גם משום שמדובר בפרשנות המשמרת את קניין הפרט.

22  
23 המערערת טענה עוד, כי הפרשנות לה טוענת המשיבה, היא פרשנות המפלה אותה לרעה לעומת  
24 תוכניות נקודתיות אחרות. המערערת התייחסה לתוכניות הר/1837, הר/1852 והר/1734 א', בהן  
25 נקבע כי שטחי המסחר ייגזרו מהשטחים העיקריים ומשטחי השירות.

26  
27 עוד טענה המערערת, כי המשיבה שינתה את פרשנותה לתוכנית הקודמת רטרואקטיבית. לפי  
28 הטענה, לאורך כ-14 שנים, התירה המשיבה עשיית שימוש למסחר בכ-1,500 מ"ר משטחי הבניין,  
29 ושטחים אלה צומצמו לפחות מ-1,000 מ"ר, רק שנה לאחר כניסתה לתוקף של התוכנית החדשה.  
30 עוד נטען כי המערערת זכאית לפיצוי לפי סי' 197 גם אם לאור כניסתה לתוקף של התוכנית החדשה,  
31 חל שינוי במדיניות האכיפה של המשיבה.

32  
33 לטענת המערערת, במקרה דנן על בית המשפט להתערב בהחלטתה של ועדת הערר, משום שהוועדה  
34 עסקה בסוגיה משפטית – פרשנית, ולא נזקקה לשיקולים תכנוניים בהכרעתה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 241-09 מרצף העשיית מוצרי מלט נ' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

1 מנגד, טענה המשיבה כי הפרשנות הנכונה למונח "שטח הבניין" היא שטח הבנייה העיקרי (ו-10%  
2 משטחי השירות באופן אקווילנטי), ולכן לא חל שינוי בין התוכנית הקודמת לבין התוכנית החדשה.  
3 פרשנות זו חלה גם בכל התוכניות האחרות באזור התעשייה בהרצליה. עוד נטען כי מטרת התוכנית  
4 החדשה הייתה לאחד את התוכניות הנקודתיות שחלו באזור התעשייה הרצליה, ולשפר את מצב  
5 הזכויות שניתנו על פי תוכניות אלה.

6  
7 המשיבה טענה כי בשנת 1992 נכנסו לתוקף תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה  
8 בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 (להלן: "התקנות"). התקנות יצרו את ההפרדה הטרימינולוגית  
9 בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות. אולם, על פי הטענה, המשיבה נהגה באותו אופן גם קודם  
10 לכניסת התקנות לתוקף, כאשר הכלל התכנוני היה גם אז כי אחוזי הבנייה המותרים מתייחסים  
11 לשטחים העיקריים המותרים, ועליהם ניתן להוסיף שטחי שירות.

12  
13 עוד טענה המשיבה, כי הסעיף הנכון בתוכנית הקודמת אליו יש לפנות כדי לבחון את השאלה  
14 במחלוקת הוא ס' 13(א) בה, ממנו ניתן ללמוד איך מוגדר שטח הבניין, ומה הוא כולל ביחס לשטח  
15 המגרש (ששטחו 5,000 ועוד 400 מ"ר).

16  
17 לטענת המשיבה, בפועל נבנה במגרש שטח של 5,954.34 מ"ר שעולה בקנה אחד עם העובדה כי על פי  
18 ההיתר ניתן היה לבנות 120% - כאשר ה-120% מגלמים את השטח העיקרי בלבד. התוכנית החדשה  
19 לא שינתה את העיקרון, אלא רק הגדילה את השטחים העיקריים ואת שטחי השירות, כך שבפועל  
20 היא הגדילה את שטח הבנייה ואת שווי המקרקעין של המערערת. לגישת המערערת, חלוקת השטח  
21 המקסימלי המצוין בס' 10א לתוכנית (15,000 מ"ר) בשטח המגרש (5,000 מ"ר לערך), יביא למסקנה  
22 לפיה על המגרש יש כ-300% בנייה, ולא 180% המותרים. אף מטעם זה אין לקבל את פרשנות  
23 המערערת לתוכנית.

24  
25 המשיבה הפנתה גם לס' 14 לתוכנית הקודמת, הדן בשימושים המותרים באזור התעשייה המיוחד,  
26 ממנו עולה כי יש הפרדה ברורה בין השימושים העיקריים המותרים בשטח הבנייה העיקרי לבין  
27 השימושים המותרים בשטחי המרתפים (כעולה מס' 14ג) לתוכנית הקודמת, המתייחס לשימושים  
28 המותרים במרתפים). ס' 14(ד) מתייחס לשימושים המסחריים, שהם בשטח של 10%, ואין זה סביר  
29 כי התוכנית - שבסעיף קודם הגדירה את שטח הבניה כשטח עיקרי שאינו כולל מרתפים - תתיר  
30 לפתע לגזור 10% מערבוב השטחים.

31  
32 לטענת המשיבה, התקנות משנת 1992 קבעו בהוראות מעבר להן איך לפרש תוכניות שחופקדו לפני  
33 תחילתן. נקבע בהן כי אם בתוכנית קודמת אין פירוט ביחס לאופן חישוב השטחים, הרי שיש להחיל  
34 את אותה מדיניות שמחילות התקנות - קרי יראו את השטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה  
35 להוסיף עליהם שטחי שירות. פרשנות המערערת היא הפוכה להוראות המעבר הללו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 241-09 מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

1  
2 המשיבה טענה גם כי הלכה למעשה הפרשנות שניתנה למונח "שטח בניין", הן על ידיה והן על ידי  
3 בעלי נכסים בתחום אזור התעשייה, תואמת את הנטען על ידיה בערעור הנוכחי. כן נטען בהקשר זה,  
4 כי יש להעניק מעמד משמעותי לפרשנות גופי התכנון.

5  
6 המשיבה טענה עוד, כי הוצגה לוועדת הערר שומת היטל השבחה שהוכנה בגין התוכנית הקודמת  
7 בשנת 1991, ממנה עולה כי השמאי לקח בחשבון 900 מ"ר למסחר. המערערת טענה אמנם כי לא  
8 ברור אם מדובר בשומה של שמאי מכריע. אולם, כך טוענת המשיבה, על השומה הזו לא הוגש ערעור  
9 היטל השבחה על ידי המערערת, ושולם על ידיה ההיטל. לכן, מדובר בשומה המיטיבה עם המערערת,  
10 שהפחיתה את היטל השבחה, והיא התקבלה על דעת המערערת – תהיה זהות השמאי אשר ערך  
11 אותה אשר תהא. המערערת מושתקת לכן מלטעון היום לפרשנות אחרת.

12  
13 המשיבה התייחסה לטענת המערערת ביחס לרישיונות עסק שניתנו לשוכרי המערערת בשטחים  
14 העולים על השטח המותר לשימוש מסחרי בהתאם לגישת המשיבה ביחס לתוכנית הקודמת. אולם,  
15 לגישת המשיבה, טענה זו לא נטענה בפני ועדת הערר.

16  
17 המשיבה טענה לאחר שבדקה בספריה כי היא מעולם לא נתנה רישיונות לשימוש חורג כמסחר, וזו  
18 הדרך היחידה בה היא היתה יכולה להביע דעתה ביחס להיקף השימושים המסחריים. בקשה  
19 לשימוש חורג הוגשה רק בשנת 2007, ככול הנראה בשל התנהלות בלתי תקינה של מחלקת רישוי  
20 עסקים בעירייה. כתוצאה מכך, המערערת נהנתה מההפקר, כאשר השוכרים מטעמה קבלו – אם  
21 האמור בתצהיריה הוא נכון – רישיונות למסחר בשטחים גדולים מעבר למותר על פי התוכנית. אין  
22 מדובר ב"מדיניות" המצביעה על פרשנות מרחיבה לתוכנית. נוהג פסול, כך נטען, אין בו כדי להקנות  
23 זכויות. על פי ההלכה הפסוקה אין חובה לפצות אדם על שימוש חורג אותו הוא מבצע ללא היתר.

24  
25 לו היו הבעלים מבקשים להכשיר את השימוש על פי התוכנית הקודמת, היה עליהם לקיים הליך של  
26 שימוש חורג, שכן היתר הבנייה הוא לשימוש של תעשייה בלבד. כן היה על המערערת לשלם היטל  
27 השבחה בגינו של השימוש החורג – לו היה היתר לשימוש כזה ניתן לה. קבלת פרשנות המערערת  
28 משמעה השבחת שווי הנכס לפי התוכנית הקודמת, ללא תשלום של היטל השבחה בגינה.

29  
30 עוד צוין כי לאחר פניית המערערת התקיים לראשונה דיון עקרוני, בו נמצא כי בתוכניות נקודתיות  
31 נוספות שטחי המסחר הם 10% מהשטח העיקרי, ולכן הפרשנות של המערערת מהווה תקדים.  
32 התוכניות אליהן הפנתה המערערת מהוות, לטענת המשיבה, הוכחה ניצחת לכך שמדיניות המשיבה  
33 לא השתנתה. כל התוכניות הללו אושרו לאחר כניסתן לתוקף של התקנות, ולכן ניסוחן ברור יותר,  
34 ומשקף את העיקרון הקבוע והאחיד לפיו שימושים עיקריים נגזרים משטחים עיקריים, ושימושים  
35 נלווים נגזרים משטחי שירות. בעקבות התקנות חל שינוי בטרמינולוגיה של התוכנית. שמאית





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 241-09 מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

1 המשיבה אף הצהירה כי היתרי הבניה תמיד הוצאו על 10% מהשטח העיקרי, גם אם היה כתוב שזה  
2 כולל שטחי שירות. גם באזור התעשייה הפרשנות היתה דומה.

3  
4 ועדת הערר בחנה שתי תוכניות נוספות, כדי לבחון את התכלית החקיקתית, והגיעה למסקנה כי  
5 הפרשנות בהן זהה לזו הנטענת על ידי המשיבה. היא השוותה גם לתוכניות לתעשייה בערים אחרות  
6 במחוז תל אביב, והגיעה לאותה מסקנה.

7  
8 המערערת הגישה סיכומי תשובה בה היא התייחסה לסיכומי המשיבה והשיבה לאמור בהם.

### דיון

9  
10 כותרתו של ס' 14 בתוכנית הקודמת היא "שימושים באזור תעשייה מיוחד". ס' 14(ד) קבע:  
11 "שימושים מסחריים בקומת הקרקע בתנאי ששטחם לא יעלה על 10% משטח הבניין..."

12  
13  
14 לאור טענות הצדדים כפי שפורטו לעיל, מספר שאלות טעונות הכרעה בערעור דנן. יש להכריע  
15 בשאלה הפרשנית – מהי הפרשנות הנכונה של המונח "שטח הבניין" בס' 14(ד) הנ"ל, וזאת בהתאם  
16 למכלול כללי הפרשנות, קרי בין היתר לשון התוכנית, תכליתה, ומדיניות המשיבה ביחס לתוכנית  
17 וביחס לתוכניות דומות אחרות.

18  
19 כן יהיה מקום לבחון את השאלה האם הוכח כי מדיניות המשיבה השתנתה כאשר התוכנית החדשה  
20 נכנסה לתוקף. יהיה מקום לבחון גם את טענת המשיבה לפיה המערערת מנועה מלהעלות את  
21 הטענות אותן היא מעלה בערעור הנוכחי, לאור שומת היטל ההשבחה ששולמה על ידי המערערת  
22 בקשר עם הבניין.

23  
24 עניינים אלה יידונו להלן.

### פרשנות המונח "שטח הבניין" בתוכנית הקודמת

25  
26  
27 הצדדים הפנו למספר סעיפים בתוכנית הקודמת, לצורך בירור השאלה באיזה אופן יש לפרש את  
28 המונח "שטח הבניין" בתוכנית.

29  
30 המערערת הפנתה לס' 10 לתוכנית, הוא הסעיף המתייחס למטרת התוכנית. הסעיף קובע:  
31 "מטרת התוכנית: א. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור תעשייה מיוחד, לבניית מבנה  
32 בשטח רצפות כולל של 15,000 מ"ר לשימוש תעשייה עתירה ידע ב-4 קומות + קומות יציע  
33 ומרתפים כמפורט בתשריט".  
34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 09-241 מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

1 אני סבורה כי מקריאת ס' 10 כשלעצמו, לא ניתן להסיק מסקנה חד משמעית ביחס לשאלה האם  
2 שטח הבנייה הקבוע בו הוא שטח בנייה כולל של שטחים עיקריים ושטחי שירות, או שטחים  
3 עיקריים בלבד. לכן, לצורך פרשנות התוכנית, יש מקום לבחון הוראות אחרות בה. הפרשנות צריכה  
4 להביא בחשבון הוראות אלה ואת המסקנה הפרשנית העולה מהן, כדי שהתוכנית תתפרש בצורה  
5 אחידה וקוהרנטית.

6  
7 ס' 13 לתוכנית קובע:

8 "א. על המגרש המוצע מספר 1 מותר להוסיף קומה קביעת (קומה ד' מעל מפלס 0.00)  
9 בשטח רצפות כולל של 2,000 מ"ר (לא נכללים חדרי מדרגות כולל אלו הבולטים מעל  
10 משטח הגג, פירי מעליות וצנרת, חדרי מכונות ומגדלי קירור).  
11 ב. סה"כ אחוזי הבנייה על המגרש יהיו עד 180% (כוללים את 120% שלגביהם הוצא היתר  
12 בנייה מס' 171 וכולל את קומת היציע".

13  
14 המשיבה טענה – וטענתה לא נסתרה, כי חיבור השטחים הבנויים בבניין של קומות קרקע, אי ובי –  
15 מביא לשטח של 5,959.34 מ"ר. שטח זה מקביל של 120% משטח המגרש. נתון זה עולה בקנה אחד  
16 עם הפרשנות לה טוענת המשיבה – לפיה שטח הבניין מתייחס לשטחים עיקריים בלבד.

17  
18 המערערת טענה בסיכומי התשובה מטעמה כי המשיבה טועה, משום שיש להבחין בין היקף זכויות  
19 הבנייה לבין היקף השימושים המותרים בשטחים הבנויים. אולם, המשיבה מתייחסת לנושא של  
20 השטחים הבנויים כדי להסיק מסקנות ביחס לפרשנות התוכנית הקודמת ביחס למונח "שטח  
21 הבניין". היא מתייחסת בהקשר זה לס' 13 העוסק בהיקף זכויות הבנייה, ומסיקה ממנו את  
22 המסקנה הפרשנית כפי שהיא הובהרה לעיל. יוער בהקשר זה כי גם ס' 10 לתוכנית הקודמת, אליו  
23 הפנתה המערערת, מתייחס לבניית מבנה בשטח של 15,000 מ"ר – קרי לשטח הבנוי, ולא לשימושים.

24  
25 זאת ועוד – יישום שיטת המערערת, מעלה כי אחוזי הבנייה בבניין עומדים על כ-300% (מאחר  
26 שהשטח הכולל הבנוי בבניין הוא 15,000 מ"ר, ושטח המגרש הוא כ-5,000 מ"ר). זאת, למרות  
27 שאחוזי הבנייה המותרים לפי ס' 13 הני"ל בתוכנית הם 180% בלבד. גם נתון זה מחזק את עמדת  
28 המשיבה לפיה יש להתייחס בהקשר של שטח הבניין, לשטח העיקרי בלבד.

29  
30 פרשנות המשיבה מקבלת חיזוק מסוים נוסף נוכח העובדה כי ס' 14 בתוכנית קובע שימושים שונים  
31 ביחס לקומות המרתפים (ס' 14(ג)). על רקע זה, סבירה הטענה לפיה הפרשנות של ס' 14(ד) המתייחסת  
32 לשימושים המסחריים בקומות הקרקע, היא כזו הגוזרת את שטח השימוש המסחרי משטחי  
33 השימוש העיקרי, ולא כזו המערבת בין השטחים העיקריים ושטחי השירות לצורך קביעת שטח  
34 השימוש המסחרי.

35





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 241-09 מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

1 זאת ועוד. הפסיקה מייחסת מעמד משמעותי לפרשנות שניתנה בפועל על ידי גופי התכנון ביחס  
2 לתוכניות בניין עיר. זאת, בין היתר משום שגופי התכנון הם בדרך כלל אלה אשר יזמו את  
3 התוכניות, והם מודעים לכן למטרותיהן. מעבר לכך, גופי התכנון הם אלה שהתוק הפקיד בידיהם  
4 את הפרשנות כחלק מסמכויותיהם, וככאלה הם בעלי כישורים לפרשנות, ואף בעלי מומחיות  
5 מיוחדת לעשות כן, לאור ניסיונה המעשי של הרשות והיכרותה את השטח (ר' עת"מ 1317/06 בראל  
6 ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה). בנוסף, אם תתקבל פרשנות השונה מזו שיושמה על ידי  
7 הרשויות, הדבר יפגע בוודאות וביציבות, וגם ענין זה צריך להלקח בחשבון.

8  
9 המשיבה טענה כי היא פירשה את המונח "שטח בניין" באופן עקבי ואחיד בתוכנית הקודמת  
10 ובתוכניות דומות סמוכות. מסקנה זו אכן נובעת משומת היטל ההשבחה שהתקבלה ביחס לתוכנית  
11 הקודמת בשנת 1991. השמאי שערך את השומה הזו, לקח בחשבון בשומה מטעמו שטח של 900 מ"ר  
12 למסחר. שטח זה עולה בקנה אחד עם פרשנות המשיבה.

13  
14 זאת ועוד – לא נסתרה טענת המשיבה לפיה בתוכניות נקודתיות אחרות, שאליהן הפנתה המערערת  
15 בערעורה, היקף השימוש למסחר היה 10% מהשטחים העיקריים. כך עולה גם מהצהרתה של  
16 שמאית הוועדה המקומית בפני ועדת הערר לפיה "מעולם לא הוצא היתר לשימוש חורג למסחר.  
17 היתרי הבניה תמיד הוצאו 10 אחוז מהשטח העיקרי. גם אם היה כתוב שזה כולל שטחי שירות  
18 למשלי".

19  
20 המשיבה ציינה כי שלוש התוכניות אליהן הפנתה המערערת, הן תוכניות בהן היקף השימוש למסחר  
21 היה 10% משטחים עיקריים ו-10% משטחי השירות. התוכניות הללו – כך ציינה המשיבה –  
22 התקבלו לאחר שהתקנות נכנסו לתוקף, ולכן הניסוח שלהן ביחס לנקודה זו הוא ברור יותר, אך הוא  
23 תואם את העיקרון האחיד לפיו שימושים עיקריים נגזרים משטחים עיקריים, ושימושים נלווים –  
24 משטחים נלווים.

25  
26 המערערת טענה כי פרשנות המשיבה אינה סבירה לאור העובדה כי בתוכניות השכנות היקף שטחי  
27 השירות עולה על השטח העיקרי, ושטח רחב היקף בקומת הקרקע מוקצה לשטחי שירות. לטענתה  
28 לא יעלה על הדעת לבזבז שטחים ניכרים בקומת הקרקע לשירות שטחי מסחר בהיקף קטן יותר,  
29 ופרשנות כזו אף עומדת בסתירה למדיניות מקסום שטחי המסחר בה מודה המשיבה.

30  
31 אינני סבורה כי יש בטענה זו כדי לשנות את המסקנה שלעיל, לאור האמור ביחס לאופן בו פירשה  
32 המשיבה את התוכניות ה"שכנות" בפועל.

33  
34 יתרה מזאת, יש לציין בהקשר זה כי ועדת הערר בהחלטתה בחנה תוכניות נוספות שחלות בסביבה –  
35 תוכנית המרתפים הר/2000/מ, ותוכנית הר/1720. ועדת הערר קבעה כי בתוכנית המרתפים שטחי





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 09-241 מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

1 המרתפים אינם נכללים בשטחי הבנייה של התוכנית, ושטחי השירות למרתפים ייכללו בשטחי  
2 המרתפים. תוכנית הר/1720, היא – על פי החלטת הוועדה – דוגמא ברורה של המושג "שטח בניין"  
3 שהוא זהה לשטח עיקרי, וודאי שאינו כולל את שטח המרתפים. אותה מסקנה עולה – כל עולה  
4 מהחלטתה של ועדת הערר, גם מתוכניות בערים אחרות באזור תל אביב.

5  
6 כלומר, מהחלטת ועדת הערר עולה כי המדיניות של המשיבה כפי שהיא עולה מתוכניות אחרות  
7 שלה, היא כי המונח "שטח בניין" כולל שטחים עיקריים בלבד, ולא כולל את שטחי המרתפים.  
8 כאמור, עמדתה של המשיבה היא עמדה רלוונטית לצורך פרשנות התוכנית הקודמת, שהמשיבה היא  
9 שיזמה אותה, והיא מודעת לכך למטרותיה.

10  
11 ענין נוסף המחזיק את פרשנות המשיבה הוא העובדה כי התוכנית החדשה התקבלה כדי לאחד את  
12 התוכניות הנקודתיות שחלו באזור התעשייה בהרצלייה, וכדי לשפר את מצב הזכויות שניתנו לפי  
13 התוכניות הנקודתיות הקודמות. אם מדובר בשיפור לעומת המצב הקיים, פירוש הדבר כי המשיבה  
14 הניחה כי זכויות הבנייה לפי המצב הקודם (קרי לפי התוכנית הקודמת), היו קטנות יותר מאלה  
15 שהוקנו במסגרת התוכנית החדשה.

16  
17 המסקנה של האמור לעיל היא כי יישום פרשנותה של המשיבה – שהיא פרשנות שיש לתת לה משקל  
18 בבחינת השאלה הפרשנית הנבחנת במסגרת הערעור הנוכחי, מחזק אף הוא את טענות המשיבה  
19 בערעור.

20  
21 הטענה בדבר השימוש בפועל בשטחים למסחר  
22 המערערת הוסיפה וטענה כי יש לקבל את עמדתה לאור העובדה כי לאורך 14 שנים התירה המשיבה  
23 בפועל עשיית שימוש בכ-1,500 מ"ר משטחי הבניין למסחר. טענה זו הועלתה הן כחיזוק לטענתה  
24 הפרשנית של המערערת, והן כטענה לפיה היא זכאית לפיצוי גם אם לאור כניסתה לתוקף של  
25 התוכנית החדשה, חל שינוי במדיניות האכיפה של המשיבה. המשיבה כפרה בטענה זו.

26  
27 אני סבורה כי אין לקבל טענה זו, וזאת ממספר טעמים.  
28 ראשית יצוין כי אני סבורה כי לו היה מוכח כי מחלקת רישוי עסקים בעירייה העניקה רישיונות  
29 למסחר לעסקים בבניין, שהשטח הכולל שלהם הוא כ-1,500 מ"ר, היה מקום להביא ענין זה בחשבון  
30 כאינדיקציה פרשנית רלוונטית – אף אם לא מכריעה.

31  
32 יחד עם זאת, המערערת לא הציגה רישיונות עסק מהתקופה הרלוונטית לעסקים בשטח של 1,500  
33 מ"ר. המשיבה טענה כי טענת המערערת בהקשר זה היא טענה חדשה, שהמשיבה לא בדקה אותה עד  
34 תום, וכי לכן יש להוציא מתיק הערעור את כל התצהירים והמסמכים שהמערערת צירפה כדי  
35 להוכיח טענה זו.







## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 241-09 מרצף תעשיית מוצרי מלט ג' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

- 1  
2 במסגרת סיכומי התשובה, טענה המערערת כי המשיבה הודתה כי בתקופה בה חלה התוכנית  
3 הקודמת, נעשה שימוש מסחרי בכול שטחי קומת הקרקע, כי בגים שימושים אלה הוצאו רשיונות  
4 עסק לשימושים מסחריים. אולם, עיון בסיכומי המשיבה מעלה כי המשיבה כלל לא הודתה בדברים  
5 הללו. המשיבה הדגישה בסיכומיה כי היא מתייחסת לאמור לכאורה בטענות המערערת, היא  
6 התייחסה לדברים רק בהנחה שהאמור בתצהיר המערערת הוא נכון, והיא סייגה את האמור ביחס  
7 לרשיונות שניתנו – ולא הודתה בכך כי כאלה הם פני הדברים. הניסיון להציג את הדברים בצורה  
8 שונה הוא מטעה, ויש להצר על כך.  
9  
10 העובדה כי המערערת העלתה את הטענה ביחס לקיומם של רשיונות עסק לשימוש מסחרי לאורך כל  
11 הדרך, אין פירושה כי טענה זו הוכחה. גם העובדה כי נושא זה נבחן ביוזמת בית המשפט – אין ובה  
12 כדי להשליך על השאלה האם המערערת הוכיחה את טענותיה בהקשר זה.  
13  
14 זאת ועוד, אני סבורה כי גם עובדה זו, לו היתה מוכחת, אין די בה כדי לאפשר את קבלת עמדתה  
15 הפרשנית של המערערת – הן לאור כל האמור לעיל, והן לאור העובדה כי לא נטען כי המשיבה  
16 נדרשה לחוות את דעתה ביחס למתן רשיונות העסק לגופים שפעלו בבניין. אכן, מוטב היה לו שני  
17 הגופים הללו – מחלקת הרישוי בעירייה והמשיבה – יפעלו בתיאום ותוך שיתוף פעולה, וכי לא  
18 ייווצרו מקרים בהם המדיניות העולה לכאורה מהתנהלות העירייה, היא שונה מזו לה טוענת  
19 המשיבה.  
20  
21 יחד עם זאת, כפי שהבהרתי, מאחר שאני סבורה כי יש לקבל את הפרשנות של המשיבה ביחס  
22 להוראות התוכנית הקודמת, אין מקום לקבוע כי אופן הפעולה של העירייה – יש בו כדי לשנות את  
23 הפרשנות הזו.  
24  
25 טענה הנוספת של המערערת בהקשר זה היתה כי די בשינוי המדיניות כתוצאה מהתוכנית החדשה  
26 כדי לזכות אותה בפיצויים. אינני מקבלת גם את הטענה הזו.  
27  
28 כפי שקבעתי לעיל, הפרשנות הנכונה לתוכנית הקודמת היא כפי שטוענת המשיבה, ולא כפי שטענה  
29 המערערת. מכאן ששימוש ב-1,500 מ"ר לשטחי מסחר, היה שימוש אסור לפי התוכנית הקודמת.  
30 החלכה הפסוקה (בר"ם 3903/07 גיאן נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה), קבעה בקשר עם  
31 תביעה לפי סי' 197 לחוק התכנון והבנייה, כי אין חובה לפצות אדם שנפגע על ידי תוכנית על שימוש  
32 חורג אותה הוא מבצע ללא היתר (ורי גם נמדר, היטל השבחה, הוצאת חושן למשפט, פסקה 314).  
33  
34 ברע"א 1054/03 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ. בדיחי, הובהר כי הרציונל להלכה  
35 האמורה הוא כי אין לתת לעבריין פרס על העבירה. הפיצוי מכוח סי' 197 – כך נפסק באותו ענין





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 241-09 מ'מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

1 מתייחס ל"זכות שנרכשה כדין ואינה נוגדת את הדין". בפס"ד גיאן הנ"ל, קבע בית המשפט גם כי  
2 משלא הוכח כי למבנה ניתן היתר בנייה – הרי שהוא בנוי בניגוד לחוק, ולכן המבקש אינו זכאי  
3 לפיצוי מכוח ס' 197. בית המשפט העליון התייחס גם לנושא היטל ההשבחה – ולטענת המבקש לפיה  
4 הוא שילם את ההיטל, טענה שלא הוכחה על ידיו.

5  
6 יישום ההלכה האמורה על המקרה דנן, מביא למסקנה לפיה אין לקבל את טענות המערערות.  
7 כאמור, המערערות לא הוכיחה כי השימוש המסחרי שנעשה ב-1,500 מ"ר בבניין, ככל שנעשה, היה  
8 שימוש כדין. העובדה כי הוועדה המקומית לא אכפה את עמדתה לפיה השימוש לא היה כדין, אינה  
9 מצדיקה את המסקנה לפיה נפגעו זכויותיה של המערערות באופן המזכה אותה בפיצוי לפי ס' 197  
10 לחוק התכנון והבנייה.

### השתק ומניעות

11  
12  
13 מעבר לכול האמור לעיל, קיים נימוק משמעותי נוסף למסקנתי לפיה דין העתירה להידחות. כפי  
14 שצוין לעיל, המערערות שילמה בזמנה היטל השבחה על הבניין. היטל ההשבחה שולם בהתאם  
15 לשומה שהוצאה על ידי השמאי מר מאיר צור.

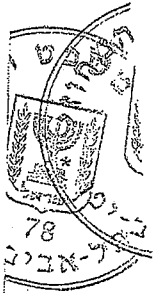
16  
17 במסגרת סיכומי התשובה טענה המערערות כי לא ברור אם חוות הדעת של השמאי היתה חוות דעת  
18 של שמאי מכריע, ואף המשיבה לא יכלה לאשר זאת. היא הוסיפה כי במועדים הרלוונטיים חוות  
19 הדעת לא היתה מוכרת לה, ולכן אין לקבוע כי מדובר בחוות דעת של שמאי מכריע. נוסח חוות הדעת  
20 מעיד על כך כי היא ניתנה לפי הזמנת המשיבה, ו"ספק אם הוצגה למערערות".

21  
22 אולם, בין אם השמאי מר צור היה שמאי מטעם המשיבה, ובין אם הוא היה שמאי מכריע, חוות  
23 דעתו שימשה בסיס לקביעת שיעור היטל ההשבחה. בחוות דעתו של השמאי הוא התייחס בין היתר  
24 לנושא של:

25 "הרחבת השימוש בקומת קרקע מתעשייה למסחר בשטח של 900 מ"ר (10% משטח  
26 הבניין)".

27  
28 כלומר, היטל ההשבחה אותו שילמה המערערות, התבסס על ההנחה לפיה חישוב שטחי המסחר  
29 נעשה לפי השטח העיקרי של הבניין, ולא לפי צירוף השטח העיקרי לשטחי השירות. אני סבורה כי  
30 לאור עובדה זו, מנועה המערערות היום מלטעון כי הפרשנות הנכונה היא שונה. הפרשנות עליה  
31 התבססה שומת היטל ההשבחה – היתה נוחה למערערות יותר מהפרשנות לה היא טוענת היום.  
32 המערערות לא חלקה לכן על פרשנות זו, ונהנתה ממנה.

33  
34 אינני סבורה כי מן הראוי היום, כאשר האינטרס שלה הוא שונה והפוך, לאפשר למערערות לשנות את  
35 עמדתה הפרשנית, ולטעון לפרשנות לה היא טוענת. קבלת עמדה זו תביא לכך כי המערערות תזכה





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים

עת"מ 09-241 מרצף תעשיית מוצרי מלט נ/ו.מ. לתכנון ובניה הרצליה

1 לכך ששווי הנכס שלה יהיה גבוה יותר מזה שהוערך במסגרת שומת היטל ההשבחה, כי היא תקבל  
 2 פיצוי ביחס לנכס זה – וזאת – ללא שהיא נשאה בשומת היטל ההשבחה המתאימה ל"השבחה"  
 3 הנוספת הזו. גם מטעם זה אינני סבורה כי יש לקבל את טענותיה של המערערת.  
 4  
 5 המערערת טענה כי אין מקום לתת לממצא אותו קבע השמאי תוקף של מעשה בית דין, שכן לא  
 6 התקיימה התדיינות לגבי ממצאיו. אולם, כפי שהובהר לעיל, לחוות דעתו של השמאי לא ניתן תוקף  
 7 של "השתק פלוגתא". כפי שצוין, לאור העובדה כי במסגרת היטל ההשבחה המערערת לא חלקה על  
 8 אופן החישוב שהביא בחשבון שטח מסחרי קטן יותר בקומת הקרקע, יש למנוע ממנה להעלות עתה  
 9 טענה הפוכה, שתואמת כיום את האינטרס הכלכלי שלה.  
 10  
 11 לכן, ומכול הטעמים שפורטו לעיל, אני דוחה את הערעור.  
 12 אני מחייבת את המערערת לשאת בהוצאות המשיבה בסכום של 20,000 ₪.  
 13 הפיקדון יועבר לידי המשיבה על חשבון הוצאות.  
 14  
 15 ניתן היום, כ"א שבט תשע"א, 26 ינואר 2011, בהעדר הצדדים.  
 16

17 רות רונן, שופטת

