



DATE: 31/05/2015 תאריך:

REF: מספרנו:

יצחק ברוש
אילנה בראף-שניר
בתיה בראף (מליכזון)

לימור ספצ'ק
תמר איגרא
רונית עובדיה

אפרת רשף
אסף הראל
לימור דניאלי שוסטר

הילה גרפינקל
אורטל טורגמן
שי שמאי

מירב קנזי-נאמן
גילי שמואלי
אן ברלוביץ

שגיא טנא
אושרת מצליח
מעין אזולאי

תמר מדר
עזרא רחמים
שוקי חן

רותם גוז
מורן מרז
יונתן הראל

גיא משולם

Isaac Brosh
Itana Braaf-Snir
Batia Braaf (Mellichson)

Limor Spachek
Tamar Igra
Ronit Ovadia

Efrat Reshef
Asaf Harel

Limor Danieli Shuster
Hila Garfinkel
Ortal Turgeman

Shai Shamai

Merav Kenzi-Neeman
Gili Shmuelli
Anne Berlowitz

Sagi Tene
Oshrat Matzliach
Maayan Azulay

Tamar Mader
Ezra Rahamim
Shuki Chen

Rotem Goz
Moran Maroz
Yonatan Harel

Guy Meshulam

יזהר הררי 1908-1978
צבי טויסטר 1922-2010
אלברט מועלם 1924-2015

לכבוד
מר גולן זריהן – גזבר העירייה
גב' ענת בהרב-קרון, עו"ד – היועצת המשפטית
עיריית הרצליה

שלום רב,

הנדון: פסק דין בעמ"נ 41144-09-12 סילבי וולף ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה

וב- עמ"נ 26260-11-12 קלרו ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה –

מכתב סיום הליכים

ביום 4.6.13 ניתן פסק הדין בערעורים המינהליים שבכותרת, במסגרתו נדחו הערעורים שהוגשו כנגד הועדה המקומית הרצליה ונתיבי ישראל, תוך חיוב כל אחת מקבוצות המערערים בהוצאות הועדה המקומית בסך של 25,000 ₪ (וכן הוצאות נתיבי בסכום דומה).

היות ולא הועבר מכתב סיום, הינו מועבר כעת.

פסק הדין מצ"ב בנספח 1.

להלן תמצית הדברים:

1. המערערים כולם, בעלי זכויות בחלקה 250 בגוש 6663, הגישו את הערעורים המנהליים על החלטתה של ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, לדחות על הסף את התביעות שהגישו לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, בגין פגיעתה הנטענת של תכנית תשתית לאומית - תת"ל 15, וזאת מן הטעם שחלקת המערערים אינה בגדר מקרקעין ה"גובלים" בתכנית כמשמעות המונח בחוק ובהלכת בית המשפט העליון.
2. יצויין כי התביעות לפי סעיף 197 שהגישו המערערים בשני הערעורים, הסתכמו בסכום כולל של 2.24 מיליון ₪ נכון למועד אישור תת"ל 15 (נוב' 2007).
3. במסגרת הערעורים שהגישו, טענו המערערים כי אף שאין כל מחלוקת כי המרחק הקצר ביותר בין גבולה הצפוני של חלקתם לבין גבולה הדרומי התכנית הינו 17.72 מ' וכי המרחק הממוצע בין חלקת המערערים לבין גבול התכנית הינו כ- 25.5 מ', (כעולה מהחלטת ועדת הערר וממפת המודד) ואף שאין מחלוקת כי בין גבול חלקת המערערים לגבול התכנית קיימת דרך וכן שטח פתוח (ביעוד חקלאי) – הרי שאעפ"כ לטענתם יש לראות בחלקתם כגובלת בתחום התכנית וזאת לנוכח מהותה של תכנית תת"ל 15 והשפעותיה הנטענות החלות מעבר לתחומה, והנוק שהיא גורמת להם.
4. במסגרת פסק הדין, קיבל בית המשפט את כל טענותינו ודחה את הערעורים. ביהמ"ש קבע כי לאור הלכות הפסיקה הקובעות "כלל, לפיו נדרשת השקה פיזית בין גבול התכנית לבין המקרקעין ולצידו שני חריגים מצומצמים ומגובלים", של "שטח פתוח צר, בדרך כלל בן

מטרים ספורים בלבד ו"כביש שכונתי צר" – אין לראות החלוקת המערערים כמקרקעין גובלים. בהימ"ש בוחן את נסיבות המקרה על רקע הכלל האמור ומוצא כי השקה פיזית נקודתית בין המשך הכביש המפריד לבין הקו הכחול של התכנית, אין בה כדי להיכנס לגדר החריגים המצומצמים הקבועים בפסיקה וכן קובע כי יש לבסס את הקביעה אם מדובר במקרקעין גובלים על בחינת המרחק הממוצע מהקו הכחול של התכנית.

5. בנוסף דחה ביהמ"ש את ניסיון המערערים להחיל את שני החריגים במצטבר וקבע כי בהלכה הפסוקה לא נקבע כי ניתן להרכיב את החריגים זה על גבי זה, מה גם שנקבע כי כל אחד מהחריגים כשלעצמו לא מתקיים בנסיבות המקרה דנן.

6. בנוסף ביהמ"ש דחה את הטענה לפי יש מקום להתחשב במידת הפגיעה, וקבע כי בחינת החריגים תעשה לפי טיבו של הגורם החוצץ, זאת בין השאר היות והתחשבות במידת הפגיעה תעקר את היכולת ליצור ודאות באשר למעגל הזכאים, שהינו עקרון יסודי בהלכות הפסיקה.

7. כאמור – הערעורים נדחו וביהמ"ש חייב את כל אחת מקבוצות המערערים בהוצאות הועדה המקומית בסך של 25,000 ₪.

8. נשמח להשיב לכל שאלה.

בכבוד רב,
אסף הוראל, עו"ד

העתקים:

מייק סקה – מהנדס העיר
מר אייל דויד – מדור השבחה

1



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

עמ"נ 41144-09-12 סילבי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'
עמ"נ 26260-11-12 קלרו ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'

בפני כב' השופטת מיכל רוזינשטיין – סגנית נשיאה

המעוררים בעמ"נ 41144-09-12 1. וולף סילבי

2. קלרמן אלכסנדר

3. גדעון בר-זלינגר

4. מיכל זלינגר

כולם ע"י ב"כ עו"ד יחדה זאבי ואח'

יחד עם:

המעוררים בעמ"נ 26260-11-12 5. דב קלרו

6. נאוח קלרו

כולם ע"י ב"כ עו"ד דין קלרו ואח'

נגד

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

המשיבים

ע"י ב"כ עו"ד הררי, טויסטר ואח'

2. נתיבי ישראל או בשמה הקודם מע"צ – התברח

הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד בלטר, גוט, אלוני ואח'



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

עמ"נ 12-09-41144 סילבי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'

עמ"נ 12-11-26260 קלרו ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'

מסק דין

1 ערעור מינהליים שאוחדו (עמ"נ 12-09-41444 ו-עמ"נ 12-11-26260) על החלטת ועדת הערר המחוזית
2 מיום 28.6.2012 לדחות תביעות שחגישו המערערים בגין פגיעה בערך מקרקעיהם עקב תכנית.

3

4

1. רקע עובדתי:

5 המערערים בעמ"נ 12-09-41444 חיים וולף סילבי, קלרמן אלכסנדר, זליגר גדעון וזלינגר
6 מיכל. המערערים בעמ"נ 12-11-26260 הם קלרו דב וקלרו נאוה (לחלן ייקראו יחדיו
7 המערערים בשני הערעורים המאוחדים: "המערערים"). המשיבה 1 הועדה המקומית
8 לתכנון ובניה הרצליה (לחלן: "הועדה המקומית"), המשיבה 2 נתיבי ישראל (או בשמה
9 הקודם מע"צ) – החברה חלואמית לדרכים (לחלן: "נתיבי ישראל").

10 המערערים חיים בעלי המקרקעין המצויים בעיר הרצליה, גוש 6663, חלקה 250 (לחלן:
11 "המקרקעין"). ביום 18.10.2010 חגישו לוועדה המקומית תביעה לפי סעיף 197 לחוק

12 התכנון והבניה, התשכ"ח – 1965 (לחלן: "החוק") בגין פגיעה במקרקעיהם בעקבות אישור
13 תכנית תת"ל 15, שפורסמה למתן תוקף ביום 13.12.2007 (לחלן: "התכנית"). מדובר

14 בתכנית משותפת לדרכים ומסילות ברזל, המבקשת ליצור קישור מהיר בין הערים חוד
15 חשרון, כפר סבא, רעננה והרצליה באמצעות חיבור מספר כבישי אורך מרכזיים (2,4,6 ו-20)
16 וחארכה של כביש 20. מקרקעי המערערים אינם גובלים פיסית בקו הכחול של התכנית.

17 לטענת המערערים, התכנית תשנה את פני הסביבה הסמוכה למקרקעיהם, ותחת "סביבה
18 השלווה, במאתי העיר, ממנה נהנו"... הם "ימצאו ממש על סף בתיהם ובמרחק זעום ע"פ

19 כל קנה מידה, כביש רב מחלמי, מסילת רכב וכיוצא באלה." המערערים צירפו לתביעתם
20 חוות דעת שמאי, ממנה עולה לכאורה כי מקרקעיהם סבלו ירידת ערך בסך מאות אלפי
21 שקלים, עקב מפגעי רעש, זיחום אוויר ופגיעה בנוף.

22 במשך 9 חודשים נמנעה הועדה המקומית מלדון בתביעה. לפיכך, חגישו המערערים ערר
23 (ביום 4.7.2011) לוועדת הערר, בהתאם לחלטה לפיה אי מתן החלטת בפרק זמן ארוך –
24 כמנוה כדחיית התביעה.



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

עמ"נ 41144-09-12 סילבי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'

עמ"נ 26260-11-12 קלרו ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'

2. החלטת ועדת הערר:

- 1
2 המשיבות הגישו בקשה לדחייה על חסף, הואיל ולטענתם מקרקעי העותרים אינם גובלים
3 בתכנית, כנדרש בסעיף 197 לחוק (החדגשות תמיד אינן במקור אלא אם נאמר אחרת):
4 "נסגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים
5 עמן, מי שבידם תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי
6 לפיצויים..."
7 הוחלט לדון בטענה זו טרם בחינת מידת הפגיעה.
8 ועדת הערר סקרה את האמור בעמ"מ 2775/01 ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
9 "שרונים", פ"ד ס(2) 230 (2005) (להלן: "חלפת ויטנר") בו חותוו קווים מנחים באשר
10 לנסיבות בהן יקבע שמקרקעין גובלים בתכנית, על אף קיום חציצת המונעת "גבילות
11 פיסית". נמסק שהכלל הוא שנדרשת "השקת פיסית", אך לצדו שני חריגים: הראשון -
12 כאשר החשקה מופרעת על ידי "שטח פתוח צר", שבדרך כלל לא יעלה על מטרים ספורים;
13 והשני כאשר בין התכנית למקרקעין מפריד "כביש שכונתי צר".
14 הועדה קבעה, כי חריגים חני"ל מצמצמים ומוגבלים ואין לקרוא לתוך שיקול חזעת
15 שהוקנה לוועדות הערר ולבתי המשפט שיקולים של אזונים ובחינת השפעתה של התכנית
16 על ערך המקרקעין.
17 בחמשד, סקרה ועדת הערר את מאפייניו של כל חריג. לגבי חריג של "שטח פתוח צר",
18 נקבע במפורש שעליו לעמוד על מטרים ספורים בלבד. חריג מתקיים כאשר ח"ה הפרעה"
19 לחשקה בין המקרקעין לגבול לתכנית היא כח שולית עד שיחא זה אבסורד לחבחין בין
20 מקרים בהם קיימת חציצת מחסוג האמור, למקרים שבהם קיימת השקת פיסית ממשית.
21 הועדה הפנתה לחחלטות קודמות שלה, בהן נקבע כי חציצת העולה על 10 מ' איננה נכללת
22 בחריג של שטח פתוח בן מטרים ספורים.
23 לגבי חריג של "כביש שכונתי צר", הבחינה נעשית על פי טיבו הפונקציונאלי ולא על פי
24 מבחן טכני של רוחב הכביש. בהתאם לכך, היו מקרים בהם הוכרו דרכים שרוחבם עולה על
25 10 מ' ועד לכדי 17 מ', הכל בהתאם לטיב החציצת שנוצרה.



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

עמ"נ 41144-09-12 סילבי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'

עמ"נ 26260-11-12 קלרו ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'

1 כמו כן, לא ניתן לטעון לתחולתם של שני חריגים במצטבר, או להרכיבם האחד על גבי
 2 השני. הרכבת החריגים במצטבר תהווה בפועל חציצה שחינת למעלה מ"חציצה צרה" או
 3 חציצה בת מטרים ספורים.
 4 לבסוף, יישמה ועדת הערר את אמות המידה על נסיבות המקרה. נקבע, כי תחום התכנית
 5 משתרע, בין היתר, בחלק הצפוני-מזרחי-דרומי במרחק של עשרות מטרים ממקרקעי
 6 המערערים. בפניה חקובה ביותר (ח"שפיץ") המרחק בין המקרקעין לקו הכחול עומד על
 7 17.72 מ', כאשר ממוצע המרחק חינו 25 מ'.
 8 אמנם בין המקרקעין לקו הכחול קיימת גם דרך סלולה, צדדית, שכונתית ושקטה,
 9 הנחשבת כ"כביש שכונתי צר", אלא שבכל מקרה, חריג אינו מתקיים. שכן, הכביש אינו
 10 מקביל לתחום התכנית. בין צידה הצפוני של הדרך הסלולה לגבול התכנית רוחב משתנה
 11 נוסף, של שטח פתוח. כאמור לעיל, לא ניתן לטעון לתחולתם של שני חריגים במצטבר.
 12 חריג של "שטח פתוח צר" אף הוא אינו מתקיים, משום שהמרחק בין מקרקעי העותרים
 13 לקו הכחול עולה גם בנקודה חקובה ביותר על מטרים ספורים ובכל מקרה את המדידה
 14 יש לבצע בהתאם לממוצע המרחק, שעומד על 25.5 מ'.
 15 אשר על כן, הערר נדחה.

3. דיון:

18 בראשית יובהר, כי המערערים אינם חולקים על קביעותיה העובדתיות של ועדת הערר,
 19 אלא מבקשים לטעון כנגד המסקנה המשפטית. לפיכך, הדיון התמקד כשאלה אם ועדת
 20 הערר יישמה באופן נכון את הכללים שנקבעו בפסיקה באשר לחכרה ב"גבילות" בחיעדר
 21 חשקה פיסיית.
 22 בהלכת ויסנר נקבע שלצד החשקה הפיסיית, יקבע כי המקרקעין גובלים בתכנית
 23 בהתקיימות אחד מהחריגים הבאים:
 24 א. שטח פתוח צר המפריד בין המקרקעין לקו הכחול – נאמר כי בדרך כלל רוחבו של
 25 חשטה לא יעלה על מטרים ספורים.



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

עמ"נ 41144-09-12 סילבי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'

עמ"נ 26260-11-12 קלרו ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'

- 1 ב. כביש שכונתי צר החוצץ בין המקרקעין לקו הכחול – לא נקבעו מסמרות באשר לרוחבו
- 2 של הכביש, אלא חדגש חושם בעיקר על אופיין – האם מדובר בכביש שכונתי מטבעו ולא
- 3 בדרך מרכזית או סואנת.
- 4 בפסיקתנו את חדין בהלכת ויטנר, עמדו נגד בית המשפט העליון תאינטרסים התומכים
- 5 בתרחבת מעגל הזכאים לפיצויים, בחם הגנה על זכות הקניין וצדק חלוקתי, וכן
- 6 תאינטרסים חנוגדים, המכוונים לצמצום את הזכות לפיצויים, בחם תאינטרס חציבורי,
- 7 תצורך לעודד קידום תכנית יעילות ושיקולי וודאות. ובמילותיה של כבי הנשיאת (בדימוס)
- 8 בייניש (הלכת ויטנר, 280, 281):
- 9 "הנה כי כן, הפרשנות הראויה לשאלה שהונחה לפתחנו היא היתרת איזון ראוי בין
- 10 אינטרסים התומכים בהסדר המרחיב את הזכות לפיצויים, ובהם ההגנה על זכות הקניין
- 11 וצדק חלוקתי, לבין אינטרסים המכוונים לצמצום הזכות לפיצויים, כגון תאינטרס
- 12 חציבורי ושיקולי דאות. על הפרשנות שתיבחר לשקף גם איזון ראוי בין הצורך לאמץ
- 13 מבחן דאי וברור לבין הרצון לחימנע מתוצאות שרירותיות. כמו כן על המבחן שייקבע
- 14 ליצור משטר של פיצוי שיגרום לרשויות התכנון לחוציא אל הפועל תכניות יעילות
- 15 ולחימנע מהוצאתן לפועל של תכניות בלתי יעילות...על כן תדרך שבה נלך היא קביעת כלל
- 16 שלפיו נדרשת השקה פיזית בין גבול התכנית לבין המקרקעין, ולצדו שני חריגים
- 17 מצומצמים ומוגבלים. החריג האחד הוא כאשר התשקה בין התכנית למקרקעין מומרת
- 18 על ידי שסה פתוח צר, בדרך כלל בן מטרים ספורים בלבד, וחחריג השני הוא כאשר בין
- 19 התכנית למקרקעין מצוי כביש צר, והכול במגבלות ובתנאים שיפורטו לחלן".
- 20 כאשר לחריג תראשון – "שסה פתוח צר" - ציינת כבי הנשיאת (עמי 281):
- 21 "כוונתנו היא למקרים שבהם ה"הפרעה" להשקה שבין המקרקעין לתכנית היא שולית
- 22 עד שיחא אבסורדי להבחין בין מקרים אלו לבין מקרים שבהם קיימת השקה פיזית
- 23 ממשית בין המקרקעין לתכנית. רציונל זה יתקיים אפוא רק כאשר החפרדה בין
- 24 המקרקעין לתכנית היא קלה ביוהר, ושאלה זו תיגזר מטיבו של הגורם המפריד בין
- 25 המקרקעין לתכנית. על כן חריג זה יתקיים כאשר בין המקרקעין לתכנית מצוי שסה פתוח
- 26 צר, שבדרך כלל רוחבו מטרים ספורים בלבד".



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

עמ"נ 12-09-41144 סילבי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'

עמ"נ 12-11-26260 קלרו ואח' נ' ועדת מקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'

- 1 ובאשר להריג השני (עמ' 282) ;
- 2 "בדומה להריג הראשון, אף כאן תיגזר השאלה אם יש בהפרדת שיוצר הכביש כדי לשלול
- 3 את מעמדם של המקרקעין כ"מקרקעין גובלים" מסיבה של החציה שיוצר הכביש בין
- 4 המקרקעין לתכנית. ככל שהכביש יוצר חציה גדולה יותר, קדי ככל שהוא רחב וראשי
- 5 יותר, כך תפחת הנטייה להכלילו בגדר הריג. על כן בגדר חריג זה ייכנסו רק מקרים
- 6 שבהם בין התכנית לבין המקרקעין עובר כביש שכונתי צר או דרך כבושה או סלולה. בגדר
- 7 חריג זה לא ייכנסו דרכים בין-עירוניות או כבישים עירוניים שחם עורקי תנועה ראשיים
- 8 ורחבים."
- 9 כאמור, בענייננו, תחום התכנית משתרע אלכסונית למקרקעי המערערים, כאשר בשפיץ,
- 10 המרחק לגבול התכנית עומד על 17.72 מ' ואילו המרחק מממוצע חינו 25.5 מ'. רק בנקודה
- 11 אחת עובר חקו הכחול על הכביש ובכל הנקודות האחרות מפרידה בין הכביש לגבול
- 12 התכנית חלקה נוספת. האמור מומחש היטב בתצלום GIS שצורף לתגובת הועדה
- 13 המקומית.
- 14 המערערים טוענים כי די בכך שהכביש משיק בנקודה אחת לקו הכחול, כדי שחריג של
- 15 "כביש שכונתי צר" יתקיים. דין טענה זו להידחות. גבילות תוכר בנסיבות בהן הכביש הוא
- 16 הגורם שמפריד באופן מחותי בין המקרקעין לחקו הכחול, כאמר "החריג השני לכלל
- 17 ההשקה הפיזית הוא כאשר בין התכנית המוגעת ובין המקרקעין של התובע מפריד כביש
- 18 צר" (הלכת ויטנר, 277). כאשר הכביש איננו מקביל לתחום התכנית, אלא נוגע בקו הגבול
- 19 בנקודה אחת, מובן שאין הוא בבחינת הגורם המפריד. מכאן, חסתמכות על חריג זה איננה
- 20 מועילה למערערים (ראו בנוסף: עמנ 141/06 חיים בן אלי נ' הועדה המקומית לתכנון
- 21 ולבניה ת"א יפו [פורסם בנבן] 7 (5.12.2007)).
- 22 למסקנה דומה הגעתי לגבי החריג הנוסף, "שטח פתוח צר". אף אם ניתן לראות בכביש וכן
- 23 בחלקות חנוסמות שחוצצות כשטח פתוח אחד, אין עסקינן ב"שטח פתוח צר". סבורני,
- 24 שאין לבחון את התקיימות החריג לפי המרחק הקרוב ביותר, הואיל ואין זה עלה בקנה
- 25 אחד עם פרשנות מצמצמת של החריג. ראוי וסביר לבסס את תקביעה בהתאם למרחק



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

עמ"נ 41144-09-12 סילבי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'

עמ"נ 26260-11-12 קלרו ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'

1 חממוצע. המרחק, העומד על 25 מ' בקירוב, גדול מ"מטרים ספורים", ומכל מקום

2 חציצה כזו איננה בבחינת הפרדה שולית, עד שיחיה זה בבחינת אבסורד לבחין מקרח זה

3 מ"מקדים בהם קיימת השקה פיזית ממשית בין המקרקעין לתוכנית" (הלכת ויטנר,

4 271). למען חסר ספק, אף אם חתריג חיח נבתי לפי המרחק חקטן ביותר, 17.72 מ', עדיין

5 מדובר בחציצה גדולה זיה על מנת לשלול את התקיימותו.

6 יצוין, כי המערערים ביקשו לטעון כי המקרקעין גובלים חזאל ושני חתריגים מתקיימים

7 במקביל. על פי טענת זו, בין המקרקעין לקו הכחול מפריד "כביש שכונתי צר" ולאחריו

8 "שטח פתוח צר". דא עקא, בתלכת ויטנר נמנע בית המשפט העליון מלציין כי ניתן להרכיב

9 את חתריגים זה על גבי זה. בחיעדר השקה פיזית תוכר "גבילות" אם הגורם חמפריד

10 הינו "כביש שכונתי צר" או "שטח פתוח צר". בנוסף, בנסיכות חספציפיות, אף אחד

11 מחתריגים כשלעצמו איננו מתקיים, מחטעמים חמפורטים לעיל, ולפיכך וודאי כי שניחם

12 אינם מתקיימים יחדיו. כך שתדברים לעיל חם בבחינת למעלח מן חצורך.

13 טענה מרכזית נוספת של המערערים היא שבבחינת חתריגים ראוי לחתחשב בפגיעה

14 שגורמת תתכנית. דא עקא, טענת זו נוגדת את חוראות החוק וחסיקה. בסעיף 197 נכתב

15 כי "נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך חפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או

16 גובלים עמן, מי שביים תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי

17 לפיצויים...". מכאן, "גבילות" היא תנאי סף על מנת לחיכנס למעגל חזכאים. בקשת

18 המערערים לבחון את חפגיעה סימולטנית עם "גבילות", או חחלק ממנה, הינה בבחינת

19 רתימת העגלח לפני חסוסים ונוגדת את לשון ותכלית חחוק שנועד ליצור מבחן סף שגדרש

20 לעברו טרם בחינת חפגיעה.

21 בעניין זה, חפליגו המערערים בדבריהם על החשיבות שבצדק חלוקתי ושמירח על זכות

22 חקניין. אמנם, אין לערער על מרכזיות אינטרסים אלו, אולם מנגד ישנם שורה של

23 אינטרסים נוגדים, כמו שיקולי וודאות, יעילות וחאינטרס חציבורי, חתומכים בצמצום

24 מעגל חזכאים. בתלכת ויטנר עוצב חמבחן שנועד לאון כראוי בין מכלול חאינטרסים.

25 כאמור, נפסק באופן שאיננו יכול לחשתמע לשתי חפנים, כי בחינת חתריגים תיעשה לפי

26 טיבו של ח"גורם חמפריע" – קרי חאם לפי מאפייניו מדובר ב"שטח פתוח צר" או ב"כביש



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

עמ"נ 41144-09-12 סילבי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'

עמ"ע 26260-11-12 קלרו ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'

1 שכונתי צר". אין בפסק הדין אמירה לפיה ניתן להתחשב במידת חמירות המגעה. מכאן, טענת

2 המערערים נדחתה על ידי בית המשפט העליון (ראו: עמ"נ 198/08 ד"ר וינברג משת נ'

3 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת"א [פורסם בגבן] (16.1.2011)).

4 יתרת מכך, גישת המערערים מעקרת במידת רבה את היכולת ליצור ודאות באשר למעגל

5 תזכאים, שחיתת אחת מהעקרונות שעמדו ביסוד הלכת ויטנר. צוין ש"יש לתבטיח

6 שהכלל הקובע את היקף תובעי הפיצויים המוטנציאליים יהיה כלל פשוט ליישום היוצר

7 ודאות. מבחן עמום לא יאפשר לרשויות התכנון לדעת מראש מי הם התובעים

8 המוטנציאליים ומהן העלויות שיהיו לה בגין פגיעות שנגרמו על ידי התכנית, וחוסר

9 הודאות עלול לגרום לקיפאון בפעילות התכנון והפיתוח בשל חשש ממני עלויות

10 מוגזמות. כמו כן מבחן עמום ונעדר ודאות יגרוור ריבוי התדיינות, שכן רק הכרעה בבית

11 המשפט תבחר אם מקרקעין אלה הם "גובלים" ולכן זכאים לתבוע פיצויים אם לאו. מובן

12 כי תוצאה זו אינה רצויה... מתאמור עלה כי עקרון הודאות מהייב קביעת מבחן שיחיה

13 ברור ככל האפשר " (הלכת ויטנר, 259-260).

14 מטבעה, מידת חמירות היא סוגיה לא ודאית שליכונה כרוך בבירורים מורכבים, שמאיים

15 ואחרים. לפיכך, גישת המערערים תגרום לכך שיחיה כמעט בלתי אפשרי לקבל מושג על

16 מעגל התובעים המוטנציאליים טרם חגשת תכנית וכן "תבטיח" אין ספור התדיינות

17 ארוכות וממושכות. אימוץ פרשנות זו תגרוור אפוא אותה תוצאה בלתי רצויה בעליל שבי

18 תמשפט העליון ביקש לחימנע ממנה בקובעו את "מבחן הגבילות".

4. סוף דבר:

21 אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, דין הערעור להידחות.

22 בנסיבות העניין, כל אחת מקבוצת המערערים (המערערים בעמ"נ 26260-11-12 ועמ"נ

23 41444-09-12) תישא בחוצאות הועדה המקומית בסך של 25,000 ₪ ובחוצאות נתיבי

24 ישראל בסך של 25,000 ₪. סכומים אלו יישאו הפרשי חצמדה וריבית מיום פסק הדין ועד

25 התשלום בפועל.



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

עמ"נ 41144-09-12 סילבי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'

עמ"נ 26260-11-12 קלרו ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'

- 1
- 2
- 3
- 4

המזכירות תשלח העתק ממסך הדין לידי באי כוח הצדדים.
ניתן היום, כ"ו סיון תשע"ג, 04 יוני 2013, בהעדר הצדדים.

5
6
7
8
9
מיכל רובינשטיין, סג"מ
שופטת 10