



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 34840-11-12

בפני כב' השופט חיים טובי

המבקשות: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

2. עיריית הרצליה
שתיהן על ידי עוה"ד אסף הראל

נגד

המשיבים: 1. בוסל רחל ועוד 16 אח' (1-17)
ע"י ב"כ עוה"ד ע. ישראלי

2. קאשי יעקב אברהם ועוד 7 אח' (18-25)
ע"י ב"כ עוה"ד ש. הררי

3. טקו רפאל מורד ניסים ועוד 18 אח' (26-44)
ע"י ב"כ עוה"ד מ. הרצברג-אלון

פסק - דין

זוהי תובענה (להלן: "הבקשה") למתן צו למסירת החזקה במקרקעין לרשות המפקיעה על פי הוראת סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות" או "הפקודה").

הנסיבות

1. המשיבים 1-17 הינם הבעלים הרשומים בשיעור של 94.89% (15,593 מ"ר) משטח הרשום (16,433 מ"ר) של חלקות 40 ו-41 בגוש 6523 (להלן: "חלקות 40 ו-41").

המשיבים 18-44 הינם הבעלים, כמושאע, בשיעור של 40.04% (7,442 מ"ר) בחלקה 179 בגוש 6523, שטחה הינו 18,586 מ"ר (להלן: "חלקה 179").

2. בתאריך 13/2/2003 פורסמה למתן תוקף, תוכנית מתאר ניקומית הר/1941 – אשר ניוזמה על ידי המבקשת 1 (להלן: "המבקשת" או "הועדה המקומית") – חמשה את ייעודם של המקרקעין שבתחומה – ובכלל אלה את החלקות – מייעוד חקלאי לשטח ציבורי פתוח שיטמש כפארק עירוני, ולהתוויית דרכים חדשות וביטולן של דרכים קיימות (להלן: "התוכנית" או "התוכנית המפקיעה"). התוכנית משתרעת על פני שטח של 717.6 דונם

1 מתוך 19



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-11-34840

- הידוע בכינויו ה"באסה" (ביצה) ועל פי הוראות תקנונה, המקרקעין אשר נועדו בתוכנית לצורכי ציבור (שצ"פ) " ... יפקעו בשלמות על ידי העירייה ... " (סעיף 18 לתקנון).
3. מטבלת ההפקעות שבמפת המדידה (נספח 1 לבקשה) עולה כי חלקות 40 ו-41 יועדו בתוכנית להפקעה בשלמות, ואילו חלקה 179 יועדה להפקעה, חלקית, לשצ"פ – בשטח של 8,220 מ"ר ולהלן: "המקרקעין".
- יצוין כי חלק מחלקה 179, בצידה המערבי, יועד לדרך בתוכנית הר/1645 ב(שאושרה למתן תוקף ביום 27/10/99) וזו הופקעה זה מכבר לצורך הקמת נתיבי איילון וכביש 531 (להלן: "תוכנית הר/1654 ב").
4. ביום 10/5/12 פורסמה (י.פ. 6413) מטעם המבקשת הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, לפיה המקרקעין (ושטחים נוספים המפורטים בהודעה), דרושים לה לצורכי ציבור וכי בכוננתה לקנות בהם חזקה (להלן: "הודעת ההפקעה").
- יצוין, כי חודעת ההפקעה פורסמה בעקבות החלטת הוועדה המקומית מיום 29/2/12, אשר אישרה פרסום ההודעה, לשם פיתוח " ... פרויקט פארק הבאסה שלב ג' לביצוע מחלקת פיתוח סביבתי בהתאם לתוכנית הר/1941" (להלן: "הפרוייקט").
5. כחודש לאחר פרסום הודעות ההפקעה (18/6/12) שיגרה העירייה הודעות אישיות למשיבים בהן הודע לאחורונים דבר הפקעת המקרקעין, ועל כי אלה דרושים לה בחיפוף לצורך ביצוע הפרוייקט.
- עוד הודע למשיבים כי בכוננת העירייה לתפוס חזקה במקרקעין תוך 60 יום ממועד פרסום הודעת ההפקעה, וכי היא נכונה לשלם לאלתר את מלוא סכום הפיצויים (הפקעת וירידת ערך) אשר אינו שנוי במחלוקת (\$28 למ"ר).
6. המשיבים סירבו למסור את החזקה במקרקעין לידי המבקשות כנגד תשלום הפיצוי המוצע (\$28 למ"ר) – ומכאן הבקשה.
7. יצוין, לשלמות התמונה העובדתית, כי בפני מותב זה תלויה ועומדת תובענה (ה"פ 12-07-6249), במסגרתה עותרים המשיבים 1-25 (ועוד שניים נוספים), בין היתר, לקבוע את גובה פיצויי ההפקעה בגין הפקעת המקרקעין שכבעלותם, על ידי חמשיבות (להלן: "תביעת הפיצויים").
8. עוד יצוין, כי ביטול המבקשת והמשיבים 1-17 ו- 26-44, התנהה הליך בפני ועדת הערר המחוזית, מחוז תל-אביב (להלן: "ועדת הערר"), שעניינו תשלום פיצויים בגין ירידת ערכם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 34840-11-12

של המקרקעין עקב התוכנית – זאת מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

הטענות

9. המבקשות עותרות, כאמור, למתן צו למסירת החזקה במקרקעין לידיהן לאלתר, זאת מכוח הוראת סעיף 8 לפקודה.
- לשיטת המבקשות הן עמדו בכל התנאים, ארבעה במספר, הדרושים כדי להקים להן זכות לקבלת הצו, ועל פי הדין – כך נטען – די בהוכחת התנאים האמורים כדי לבוא בגדרה של הוראת סעיף 8 לפקודה.
- לטענת המבקשות, הטענות שהועלו על ידי המשיבים בכתבי תשובתם, אין בהן כדי לחוות הגנה כלשהי, ואלה אף אינן ראויות להישמע במסגרת ההליך דנא.
10. המשיבים התנגדו נחרצות למתן הצו והעלו שורה של טענות שבגינן, כך הטענה, יש לדחות הבקשה.
- בכתבי תשובתם העלו המשיבים טענות סף שבשלחן, כך נטען, יש לדחות הבקשה באיבה. ואלו הן בתמצית. בית משפט זה נעדר סמכות עניינית ליתן הסעד המבוקש; לא הוצגה הרשאה משר האוצר כנדרש בסעיף 22 לפקודה; לא הוענקה זכות שינוע כנדרש בסעיף 5(א) לפקודה; נפל פגם מחותי בהודעת ההפקעה עת נאמר בה, כי המקרקעין דרושים לבנייני ציבור; פרסום הודעת התפקעה נוגד את הדין שכן לא ניתן לפרסם הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה – יחדיו; לא צורף להודעה תשריט ההפקעה.
11. לבד מטענות הסף המפורטות מעלה, טענו המשיבים שתי טענות נוספות שבגינן, כך נטען, יש לסרב להעניק למבקשות הסעד המבוקש על ידן.
- א. הטענה העיקרית שבפי המשיבים הינה – כי יש להתנות מתן הצו למסירת החזקה במקרקעין, בתשלום מלוא ערכם, קרי: לפי שוויים עובר לאישורה של התוכנית המפקיעה חעומד, כך נטען, על סך \$45 למ"ר. לטענת המשיבים הפיצוי בסך \$28 אשר הוצע על ידי המבקשות, כסכום שאינו שנוי במחלוקת, הינו שרירותי ומקומם אשר נקבע על ידי המבקשות שלא בתום לב.
- לשיטת המשיבים, סכום הפיצוי המוצע לתשלום על ידי המבקשות עומד בסתירה להכרעות חלוטות, שעברו ביקורת שיפוטית, בהן נקבע שווייה של הקרקע במתחם ה"באסה" לסך \$45 למ"ר.
- לאור העובדה, כך למשיבים, כי המבקשות שילמו, בפועל, פיצויים לבעלי הקרקע במתחם, על בסיס ההכרעות האמורות – הרי שהן מנועות מלכפור בתוצאת ההליכים בהם נטלו הן חלק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-11-34840

עמדת המבקשות דהיום באשר לסכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת – כך למשיבים – נגועה באפליה אסורה הפוגמת בחוקיות הליך ההפקעה. לשיטת המשיבים, המבקשות נושקות מלטעון לשווי נמוך מזה ששולם לבעלי הקרקע האחרים כמתחם ה"באסה" (בחלקה סמוכה) במסגרת הסכמים שנעשו עימם – על פיהם שילמו המבקשות סכום השווה ואף עולה על \$45 למ"ר. נוכח האמור, כך למשיבים, אין לאפשר למבקשות ליטול חזקה במקרקעין בלא שהאחרונות תשלמנה את מלוא הפיצוי הראוי, אשר יאפשר להם לרכוש קרקע חלופית דומה לזו שהופקעה. במיוחד אמורים הדברים, כך הטענה, נוכח ההצהרות וההבטחות מצד המבקשות, כהליכים קודמים, לפיהן כל בעל זכות יחסי לזכאי למלוא שווי המקרקעין בכל עת – אף טרם ההפקעה בפועל. הטענה השנייה שבפי המשיבות מתייחסת לחלקה 179. בזכור, חלקה זו הופקעה בשתי פעימות. חלקה המערבי של החלקה הופקע על פי תוכנית הר/1645 ויתרת החלקה נועדה בתוכנית המפקיעה לשצ"פ – לפארק עירוני. לטענת המשיבים, יתרת החלקה לא הופקעה בשלמות אלא אך 8,220 מ"ר – כך שגותר שטח קרקע קטן יחסית, הכלוא בינות שתי ההפקעות, שהינו חסר כל ערך כלכלי. נוכח "הגנת היתרת" הקבועה בהוראת סעיף 190(א)(1) סיפא לחוק – כך למשיבים – אין לאפשר למבקשות ליטול חזקה בחלקה 179, בטרם שולמו מלוא הפיצויים בגין שטח זה, לרבות תשלום פיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק.

דיון והכרעה

12. טרם נדון בטענות הצדדים לגופן מן הראוי שנסקור תחילה את הדין החל, במסגרתו מתנהל הליך דן.

המסגרת הנורמטיבית

13. סעיף 8(א) לפקודת הקרקעות קובע כך –
 "אם בעלי הקרקע העומדת להירכש או המחזיקים בה מסרבים להרשות לשר האוצר לקנות חזקה בה, רשאי היועץ המשפטי לממשלה לפנות לבית המשפט, ואם נוכח בית המשפט כי שר האוצר זכאי לקנות חזקה בקרקע על פי סעיף 7 ייתן צו שבו יצווה למסור את החזקה בקרקע".
 הוראת סעיף זה, כפי שנותחה ופורשה בפסיקה, נועדה ליתן בידי הרשות המפקיעה דרך מקוצרת ומהירה לתפוס חזקה בקרקע שהופקעה. " ... הפרוצדורה המיוחדת, הקבועה בסעיף 8 לפקודת ההפקעה, מיועדת להביא לזירוז פינויים של המקרקעין העומדים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-11-34840

להירכש על ידי המדינה, בדרך מקוצרת ... הצורך במהירות ובזירוז הפינוי מכתבי מאליו קיומו של הליך פשוט וקצר, הליך שיתנהל ... ללא קושי וללא סיבוכים מיותרים" [דברי השופט חשין ברע"א 3092/01 קיסר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו, פ"ד נ"ז(1) 313, 323 (להלן: "עניין קיסר")].

על רקע התכלית האמורה של סעיף 8 לפקודה, קובעת ההלכה הפסוקה כי על מנת שתקום לרשות המפקיעה זכות לקבלת צו על פיו, די לה לרשות להוכיח קיומם של 4 תנאים – "האחד, כי פורסמה ברשומות הודעה על כוונה להפקיע את המקרקעין לפי סעיף 5 לפקודה; שניים, כי פורסמה ברשומות הודעה למסירת החזקה במקרקעין לפי סעיף 17(1) לפקודה; שלושה, כי הגיע המועד שנקבע בהודעה שניתנה לפי סעיף 17(1) לפקודה לתפיסת החזקה; ארבעה, כי הבעלים או המחזיקים מסרבים להרשות לרשות המפקיעה לתפוס את החזקה. למודי ניסיון, ובידענו כי אין כלל שיוצאים אינם מלווים אות בדרכי, נוסיף כי במקרים מיוחדים וחריגים אפשר ויהא ניתן להעלות טענות הגנה ממשפחת טענות החריגה מסמכות או ממשפחה הקדומה למשפחה זו, ואלם בכפוף לסייג זה, די להנחת ארבעת התנאים, והרשות המפקיעה תזכה בצו לפי סעיף 8 לפקודה ... (עניין קיסר, שם, שם) (ההדגשות שלי הן – ח.ט.).

נמצא, איפוא, מהאמור כי בהליך על פי סעיף 8 לפקודה לא תשמענה טענות הגנה כדבר מחותה וסבירותה של ההפקעה (לבד מחריגה מסמכות) או על כי ההפקעה נוגדת את חוק יסוד, כבוד האדם וחירותו (שם, סעיף 22 לפסק הדין).

דומה, כי בעניין אקונס [ע"א 119/01 אקונס נ' מדינת ישראל, פ"ד נ"ז(1) 817] – אשר ניתן זמן קצר לאחר עניין קיסר – הורחבה כמעט חיריעה באופן שניתן יהא להעלות טענות המכוונות כנגד חוקיות ההפקעה וחוקיות התוכנית המפקיעה – בתקיפה עקיפה – במסגרת החליף על פי סעיף 8 לפקודה, ובלבד שטענות אלה מצביעות על "פגמים שורשיים ובסיסיים בהפקעה" [דברי כב' השופטת (אור בעניין אקונס, שם, בעמ' 839)].

כללו של דבר: בהליך למסירת המקרקעין לרשות המפקיעה מכוח סעיף 8 לפקודה, ניתן לדון בטענות הגנה הנוגעות לפגמים מהותיים שנפלו בהליך ההפקעה היורדים לשורשו (לרבות חוקיות התוכנית המפקיעה) – אך אין לדון במסגרתו בטענות שאין בהן כדי לאיין את הליך ההפקעה [השוו: ה"פ (י-ס) 2173/03] הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושליים נ' יונס; פורסם בנבן].

על רקע האמור, נבחן את טענות ההגנה שבפי המשיבים.

טענות הסף

14. אקדים ואומר, כי לא מצאתי כמש בטענות הסף שהועלו על ידי המשיבים וטוב היה אלמלא הן נטענו כלל ועיקר. לא זו בלבד שאין כאלה כדי להצביע על פגם מהותי ושורשי כהליכי ההפקעה שנגקטו כנדון דיין, אלא שמצאתי את רובן מופרכות מיסודן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-11-34840

כך, באשר לטענה בדבר העדר סמכות עניינית לבית משפט זה ליתן הסעד המבוקש. סעיף 2 לפקודה קובע כי "בית משפט" לעניין הפקודה פירושו: בית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצאת הקרקע הנדונה.

כך גם אמורים הדברים באשר לטענה בדבר העדר הרשאה, משר האוצר, המסמיך את המבקשות להפקיע המקרקעין – כאמור בסעיף 22 לפקודה.

אודה ולא אבוש, לא הבינוני פשרה של טענה זו ונפלאה היא בעיניי. הפקעת נוקרקעין על ידי ועדה מקומית נעשית מתוקף סמכותה לפי סעיף 189 לחוק הקובע כי זו רשאית " ... בכל עת לאחר תחילת תקפה של תוכנית מיתאר מקומית או של תוכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התוכנית, שהפקעתם דרושה ... למטרה ציבורית שלה נועדו בתוכנית האמורה ...".

אלא שביצוע הפקעה, כאמור, נעשה על פי הוראות פקודת הקרקעות. סעיף 190 לחוק מאמץ את הוראות הפקודה לגבי אופן ביצוע ההפקעה בקובעו כי "במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישת לצורכי ציבור), 1943 ...".

הנה כי כן, הועדה המקומית אינה זקוקה, כלל ועיקר, להרשאה מטעם שר האוצר להפקיע מקרקעין שנועדו בתוכנית לצורכי ציבור, והיא רשאית להפקיעם מכוח הסמכות הסטטוטורית המוקנית לה בסעיף 188 לחוק.

לית מאן דפליג כי התוכנית המפקעת, כמו גם תוכנית ה/1645ב', מייעדת את המקרקעין לצורכי ציבור, כמשמעות דיבר זה בסעיף 188(ב) לחוק.

נמצא, כי אין שחר לטענת המשיבים לפגם בהליך ההפקעה, בדמות העדר הרשאה משר האוצר.

טענת המשיבים לאי הונקת זכות שימוע על פי סעיף 5א' לפקודה, כמו גם טענתם לפגם בגין פרסום הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 יחדיו, אינה ראוייה להישמע, זאת נוכח הוראת סעיף 190(א) לחוק, הקובעת כי אין תחולה לסעיף 5א' לפקודת הקרקעות, כאשר ההפקעה מבוצעת מכוח החוק.

15. טענת סף נוספת שבפי המשיבים הינה, כזכור, מגם אשר נפל בפרסום הודעת ההפקעה ברשומות. אכן, בסעיף 1 להודעה (נספח 6 לבקשה) נכתב "כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 (להלן – "הקרקע"), דרושה לצורך ציבורי של שטח לבניית ציבור, שבילים ודרך".

אין חולק, כי התוכנית אינה מייעדת את המקרקעין למבני ציבור, כך שתיאור מטרת ההפקעה בטעות יסודה.

חרף האמור, מקובלת עלי טענת המבקשות כי עסקינן בפגם טכני ("פליטת קולמוס" – כלשונן) שאין בו כדי להביא לפסילתה של ההודעה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ח"פ 11-12-34840

בתיאור הקרקע (סעיף 4 להודעה) נכתב מפורשות כי ייעודם של המקרקעין הינו שצ"פ (או "שצ"פ ודרד") ובעמודת תיאור הייעוד נכתב "פארק עירוני".

הנה כי כן, בהודעת ההפקעה גופה נאמר מפורשות כי המקרקעין נועדו לשטח ציבורי פתוח (פארק עירוני) וברי לכל כי הייעוד המצויין בסעיף 1 – "שטח לבנייני ציבור" – הינו בגדר טעות סופר.

זאת ועוד. הלכה נודעת היא כי לא כל פגם בהליך המינהלי מביא את ההליך, מינה וביה, לבטלותו שכן רק " ... כאשר הפגם יורד לשורשו של עניין ויש בו כדי להטעות או לפגוע בזכות האזרח כי אז הוא ייחשב לפגם מהותי העשוי לבטל את תקפות ההליך מכל וכול" (א. נמדר, הפקעת מקרקעין, בעמ' 278, 279 (להלן: "נמדר")).

בענייננו אנו, ידוע ידעו המשיבים ובאי כוחם, אל נכון, את המטרה הציבורית המדוייקת שלשמה הופקעו המקרקעין – הן מעיון בהודעת ההפקעה גופה (סעיף 4 שבה), הן מההודעות האישיות שסוגרו אליהם (נספח 18 לבקשה) והן מההליכים שנקטו על ידם לקבלת פיצויים לירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק.

ברי, איפוא, בנסיבות האמורות, כי לא עסקינן בפגם מטעה או כזה אשר פגע או עלול היה לפגוע בזכויותיהם של המשיבים.

ואם אין די באמור לעיל הרי שהפגם הטכני האמור תוקן ביום 27/12/12 (י.פ. 6518) על ידי מחלקת הרשומות שבמשרד המשפטים (מוצג ב/מ/3).

נמצא, כי הטענה בדבר פסלות ההודעה בשל פרסום שגוי במטרת ההפקעה – דינה להידחות.

16. לא מצאתי ממש בטיעונת המשיבים 1-25 כי "דינה של התובענה להתבטל, עקב כך שלא צורפו כל תשריטי ההפקעה כדין ... " (סעיף 10 לכתב התשובה).

הודעת ההפקעה לפי סעיף 5 לפקודה נועדה לידע את הנפקע, בעל המקרקעין, על כי מקרקעיו הופקעו. נוכח תכלית זו, על ההודעה לתאר במידה סבירה את המקרקעין העומדים להפקעה – את היקפם וגבולותיהם. אין כל חובה כדין לצרף תשריט להודעת ההפקעה ובלבד שמטרת ההודעה, כאמור, הושגה (ראו: א. קנור, דיני הפקעת מקרקעין (מהדורה שביעית), עמ' 168, הערה 31 (להלן: "קמרי")).

בענייננו, הודעת ההפקעה מפורטת דיה ואף מעבר לכך. ההודעה פורסמה בהתאם לטופס הרלבנטי שבתוספת לפקודה; צויינו בה מספרי הגוש והחלקות והיקפה המדוייק של ההפקעה.

יתר על כן, אין חולק, בענייננו, כי המשיבים קיבלו הודעות אישיות על דבר ההפקעה (נספח 18 לבקשה) במסגרתן פורטו המקרקעין המופקעים בפירוט יתר, תוך הפניית המשיבים לעיון בתשריט ההפקעה המצוי באגף ההנדסה בעירייה.

זאת ועוד זאת. בגין הפקעת המקרקעין הגישו התובעים תובענה לקבוע את שיעור הפיצויים המגיע להם בעקבות ההפקעה (לעיל ולחלף) "תביעת הפיצויים".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 34840-11-12

בנסיבות האמורות, ברי לכל כי הודעת ההפקעה הייתה מפורטת דיה, חרף העדרו של תשריט הנלווה לה, שכן שיעור הפיצויים הינו פועל יוצא של השטח שהופקע בפועל.

17. משדחינו את טענות הסף שהועלו על ידי המשיבים נפנה עתה לטענות האחרונות, לגופה של הבקשה.

התניית מתן הצו בתשלום פיצויי הפקעה

18. כזכור, טענתם העיקרית של המשיבים הינה כי יש להתנות את מסירת החזקה במקרקעין למבקשות, בתשלום מלוא הפיצויים המגיעים להם בגין ההפקעה. ודוק: לשיטת המשיבים אין לאפשר מסירת החזקה למבקשות טרם שולם להם מלוא שוויים של המקרקעין, קרי: פיצויי הפקעה ופיצויים בגין ירידת ערכם כתוצאה משינוי ייעודם על פי התוכנית המפקיעה. עוד טוענים המשיבים כי סכום הפיצויים שהוצע על ידי המבקשות, כסכום שאיננו שנוי במחלוקת, הינו שרירותי הנגוע באפליה אסורה ובאי תום לב. מנגד טענו המבקשות, כי בית המשפט איננו רשאי לדון בשאלת הזכות לפיצויים או בשאלת שיעורם של אלה, שכן הזכות לחזקה במקרקעין איננה מותנית בתשלום פיצויים – כלל ועיקר.

המבקשות כפרו בטענת המשיבים כאילו הפיצוי המוצע על ידם (528 למ"ר) הינו סכום מלאכותי או שרירותי, שכן לשיטתן סכום זה עולה לאין שיעור על פיצויי ההפקעה להם זכאים המשיבים.

טרם נדון במחלוקת אשר ניטשה בינות הצדדים באשר לסבירותו של הסכום שהוצע לתשלום על ידי המבקשות, כסכום שאינו שנוי במחלוקת – שומה עלינו לבחון, בתחילה, האם מדייקרא ניתן לדון בטאלת פיצויי ההפקעה במסגרתו של ההליך דנא.

מתן פיצוי טרם מסירת החזקה

19. הלכה נודעת היא כי זכותה של הרשות המפקיעה לקבלת החזקה במקרקעין המופקעים, מכוח הוראת סעיף 8 לחוק – אינה מותנית בתשלום פיצויים. בעניין קיסר קובע כבוד השופט חשין כדברים האלה – "המערערים מוסיפים וטוענים באריכות לזכויותיהם במקרקעין המופקעים. מלינים הם על כי בית המשפט לא דן ולא הכריע במהותן ובהיקפן של זכויותיהם ועל כך שבית המשפט לא פסק לזכותם פיצוי כספי מלא בגין הפינוי. טענות אלו אין הן לעניין. זכויותיהם של המערערים שמורות להם לעת שיפתחו בהליך לקבלת פיצויים לפי סעיף 9 (ואילך) לפקודה, ואולם ההליך עתה אין הוא הליך לתשלום פיצויים אלא לתפיסת חזקה. בהליך זה, ובכפיסות לדברים שנאמר להלן, אין מקום לפסיקת פיצויים עבור תפיסת חזקה במקרקעין" (שם, עמ' 325 סעיף 23) (ההדגשות לא במקור – ח.ט.).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-11-34840

ההלכה האמורה נשנתה בשורה של פסק דין. כך על דרך נושיל נקבע בה"פ (ת"א) 927/06 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' יהודה ואח' (פורסם בנבו, 20/11/06) – "ההליכים על פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות, אינם תלויים בשאלת הפיצויים, להם זכאי בעל המקרקעין המופקעים ועל כן אינו סבור שיש במשא ומתן שהתנהל בין המבקשים לבין מי מהמשיבים בקשר עם פיצויי ההפקעה, כדי לגרוע מזכותה של המבקשת לפעול לפינוי המשיבים מהשטח המופקע מכוח הוראת סעיף 8 לפקודת הקרקעות בהתקיים התנאים לכך" (שם, סעיף 7).

יתר על כן, זכותה של הרשות לחזקה במקרקעין המופקעים, אף אינה מותנית בתשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת, זאת חרף הוראת סעיף 190(א)5 לחוק התויב הקובע כי "הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת".

וכך מובאים הדברים בספרו של קטר (שם, בעמ' 219)

"בדיון למתן צו למסירת החזקה אין בית המשפט רשאי להיכנס לשאלת הזכות לפיצויים או לשאלת שיעורם של אלה, שכן הזכות לקבלת החזקה אינה מותנית בתשלום הפיצויים, או בתשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת" (ההדגשה שלי – ח.ט.).

הנה כי כן, על פי הדין הרשות המפקעה אינה חייבת לשלם את פיצויי הפקעה – אף לא את הסכום שאינו שנוי במחלוקת – כתנאי למסירת החזקה במקרקעין המופקעים.

20. המועל היוצא מהאמור, כך לכאורה, שיש לדחות את טענת ההגנה שבפי המשיבים, בנדון

דין, לפיה יש להתנות את מסירת החזקה בתשלום פיצויי הפקעה.

אמרתי לכאורה, וכל כך למה? שכן מקובלת עלי עמדת עמיתי, כבי' השופט ענבר [בה"פ (י-ס) 2035/02, 1185/02 הועדה המקומית לתכנון ובנייה נ' סעידיאן, תק-טח 2003(2) 3138] – לפיה יש להתנות את מסירת החזקה בהליך לפי סעיף 8 לפקודה, בתשלום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת " ... שגם הרשות המפקעה מסכימה שהינו מגיע לבעליו של הנכס המופקע" (שם, סעיף 15 לפסק הדין).

אף אני סבור, כי אין זה מן המידה שהרשות תימנע מלשלם, למצער, את סכום הפיצויים – טרם נטילת החזקה בנכס המופקע – שלטיטת היא, זכאי הנפקע לקבל בגין התפקעה.

עם זאת יש לזכור כי במסגרתו של ההליך למסירת החזקה אין מקום לדון בשאלת זכותם של בעלי המקרקעין המופקעים לפיצויים ושיעורם של אלה – שכן שאלות אלו אמורות לידון במסגרת ההליך " ... לקבלת פיצויים לפי סעיף 9 (ואילך) לפקודה ...". לא למותר יהא לציין בהקשר זה שהפקודה קובעת מפורשות כי " ... סכסוך על גובה הפיצויים שיש לשלם בעד חרישה או הגשת תביעה לפיצויים כאמור לא יהיו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב קניית החזקה בה" (סעיף 8ג) לפקודת הקרקעות].

על רקע דכרינו דלעיל ועל בסיסם, נבחן את טענת המשיבים לפיה יש להתנות את מסירת החזקה במוקרקעין, בנדון דידן, בתשלום שוויים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 34840-11-12

הסכום שאינו שנוי במחלוקת

21. כאמור, לעמדת המבקשת – הנסמכת על חוות דעת שמאי נוטעמה – סכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת, עומד על סך של \$28 למ"ר. לשיטתה, סכום זה משקף את מלוא שוויים של הנקרעין, טרם אישורה של התוכנית המפקיעה ולאחריה. לשון אחרת, לטענת המבקשת התוכנית המפקיעה לא גרמה לירידת ערכם של המקרקעין, מיעודם עובר לאישורה של התוכנית (חקלאי ב') ליעודם לאחר אישורה – לשצ"פ. בשני המצבים, הקודם והחדש, שווי המקרקעין עומד על \$28.
- סכום זה הוצע למשיבים על ידי המבקשת כסכום שאינו שנוי במחלוקת. עוד טרם נקיטת ההליך דנא.
22. המשיבים תקפו את עמדת המבקשות בשצף קצף. לטענתם – כמפורט לעיל – הסכום המוצע לתשלום על ידי המבקשות נקבע באופן שרירותי ובחוסר תום לב, כך שאין לראות בו סכום שאינו שנוי במחלוקת. לטענת המשיבים, הסכום המוצע לתשלום, בסך \$28 למ"ר, עומד בסתירה לחצהרות והבטחות מצד המבקשות, בכל הליך אפשרי, לשלם את שוויים של המקרקעין, בכל עת, אף בטרם יינקטו הליכי ההפקעה.
- עוד טענו המשיבים כי הסכום המוצע (\$28 למ"ר) עומד בסתירה להכרעות חלוטות, בהן נטלה המבקשת חלק, על פיהן נקבע שוויים של המקרקעין לסך של \$45 - כך שהמבקשות מנועות ומושתקות מלטעון לסכום נמוך יותר, כסכום שאינו שנוי במחלוקת.
- לבסוף טענו המשיבים כי אין לאפשר למבקשות להפלותם ריעה למול בעלי קרקע אחרים במתחם "יבאסה" – להם שולמו פיצויים (כולל ירידת ערך) בסך \$45 למ"ר.
- מטעמא, כך למשיבים, כי הסכום המוצע אינו יכול להוות סכום שאינו שנוי במחלוקת – שומה על המבקשות לשלם להם את מלוא שווי המקרקעין (\$45 למ"ר) – כתנאי לקבלת התזקה בהם.
23. אקדים את המאוחר ואומר כבר מבראשית, כי אין בידי לקבל את טענות המשיבים, ודין להידחות.
- מקובלת עלי, עקרונית, הטענה כי סכום הפיצוי המוצע על ידי הרשות המפקיעה, כסכום שאינו שנוי במחלוקת – אינו יכול להיות שרירותי ותלוש מהמציאות. הגם שלרשות המפקיעה שיקול דעת בקביעת הסכום שלדעתה יש לשלם בגין הנקרעין המופקעים, הרי שאין האחרונה " ... חופשית לעשות דין לעצמה, אלא עליה להפעיל את שיקול הדעת בתום לב ובכנות. אין הרשות רשאית לנקוט בסכום ככול העולה על דעתה אלא היא חייבת להצדיקו לפי נסיבות העניין תוך הסתייעות בחוות דעת מקצועית שתיתן על ידי שמאי מקרקעין מוסמך" (נמדר, סם, עמ' 402).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 34840-11-12

דא עקא, כי לא שוכנעתי, כלל ועיקר, שבנדון דידן הסכום שהוצע על ידי המבקשת, כסכום שאינו שנוי במחלוקת, נקבע על ידה בשרירות ובחוסר תום לב – כנטען. נבחר דברינו.

24. הלכה מושרשת היא בפסיקת בית המשפט העליון, כי הפיצויים להם זכאי נפקע בגין הפקעת מקרקעין מכוחה של תוכנית המטנה את ייעודם לצורכי ציבור – משולמים בשני שלבים ומכוחן של שתי עילות תביעה נפרדות.

בשלב הראשון, זכאי הנפקע, בעל הקרקע, לפיצויים בגין ירידת ערכה של הקרקע עקב התוכנית בהפרש שבין שווי הקרקע בייעודה עובר לאישורה, לבין שוויה לפי הייעוד החדש לאחר אישורה (ראו: קמר, שם, עמ' 450).

תביעה זו לפיצויי ירידת ערך, מוגשת לועדה המקומית אשר יזמה את התוכנית, מכוח הוראת סעיף 197 לחוק, עם זכות ערר – במקרה של דחייתה – לועדה המחוזית הרלבנטית (להלן: "פיצויי ירידת ערך").

בשלב השני, זכאי הנפקע לפיצויים בגין ההפקעה בפועל, בגינה נשללת בעלותו בקרקע. הפיצויים בשלב זה, מחושבים בהתאם לייעודה החדש של הקרקע, עובר למסירת החוקה בת, קרי: לאחר שייעודה שונה לצורכי ציבור (ראו: ע"א 474/83 הועדה המקומית לבנייה לתכנון ערים ראשון לציון נ' חנמני, פ"ד מ"א(3) 370, 380; עמ"מ 1975/01 תעדה המקומית לתכנון לבנייה כרמיאל נ' רובינשטיין, פ"ד נ"ו(1), 638, 652; ע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל (פורסם בנב, 14/5/12)).

תביעה זו, לפיצויי הפקעה, מוגשת לבית המשפט המחוזי שבתחומו מצוייה הקרקע, מכוח הוראת סעיף 9 לפקודה (להלן: "פיצויי הפקעה").

25. בענייננו, הגישו המשיבים (למצער חלקם הארי) תביעה לפיצויים בגין ירידת ערכם של המקרקעין עקב שינוי ייעודם בתוכנית המפקיעה (הר/1941), מיייעוד תקלאי לטח ציבורי פתוח – לפארק עירוני.

תביעת המבקשים נסמכה, בין היתר, על תוות דעת מכריעות בתחום ה"באסה", שיצאו מתחת ידיו של השמאי יצחק סיוון (להלן: "סיוון"), אשר קבע את שווי הקרקע בתחום ה"באסה", בייעוד תקלאי, לסך \$45 למ"ר.

המבקשת דחתה את תביעת המבקשים (כמו גם תביעתם של בעלים אחרים שבתחום התוכנית) שכן, לטענתה, לא נגרמה ירידת ערך כלשהי למקרקעין בעקבות אישור התוכנית המפקיעה. לטיטת המבקשת, שווי המקרקעין במצב הקודם (בייעוד תקלאי) זהה לשוויים במצב החדש (בייעוד שצ"פ) – בסך \$28 למ"ר.

נוכח דחיית התביעות על ידי המבקשת, כאמור, הגישו המשיבים ערר לועדת הערר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 34840-11-12

בהחלטתה מיום 1/10/13 דחתה ועדת הערר על הסף את כל העררים שהוגשו על ידי בעלי הקרקע שבתחום התוכנית (לרבות עורי המשיבים), בקובעה כי לא נגרמה ירידת ערך למקרקעין בשל אישורה של התוכנית המפקיעה (להלן: "החלטת ועדת הערר").

26. לאור החלטת ועדת הערר, הדוחה על הסף את תביעת המשיבים לפיצוי בגין ירידת ערך המקרקעין, בשל אישורה של התוכנית המפקיעה – נפלאה היא טענת המשיבים כי הסכום המוצע לתשלום על ידי המבקשת (\$28) נקבע באופן שרירותי וכי יש להעמידו על סך \$45 למ"ר.

משקבעה ועדת הערר כי המבקשים אינם זכאים לפיצוי ירידת ערך בגין התוכנית המפקיעה, וככול שזו תעמוד בעינה בערכאות הערער, הרי שהמשיבים זכאים, לעת חזו, אך לפיצויי הפקעה (להבדיל מפיצויי ירידת ערך), לפי שוויים של המקרקעין ביעודם החדש (שצ"פ ו"דרך").

האומנם ניתן לטעון, בנסיבות האמורות, כי סכום פיצויי ההפקעה המוצע על ידי המבקשת לתשלום (בסך \$28 למ"ר), נקבע על ידה באופן שרירותי ובחוסר תום לב קיצוני תמנהי? דומה כי אף לדידם של המשיבים סכום הפיצוי המוצע על ידי המבקשת, עולה על שוויים של המקרקעין במצבם החדש. אלא מאי? שהמשיבים יותירים להתנות את מסירת החזקה במקרקעין למבקשות, בתשלום מלוא שוויים של המקרקעין, קרי: לפי מצבם ערב אישורה של התוכנית המפקיעה (בייעוד חקלאי).

לשון אחרת, המשיבים מתנים הסכמתם למסירת החזקה במקרקעין בתשלום פיצויים בגין ירידת ערכם של המקרקעין, בנוסף לפיצויי ההפקעה.

דא עקא, כי בהליך למסירת החזקה על פי סעיף 8 לפקודה, בית המשפט איננו רשאי לדון בשאלת הזכות לפיצויי הפקעה, ובמחלוקת לעניין גובהם שכן אלח אינם מהווים " ... עילת לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב קניית החזקה בה" (סעיף 8(ג) לפקודה).

קל וחומר בנו של קל וחומר, שבית המשפט מנוע מלדון ולהכריע בשאלת זכות המשיבים לפיצויי ירידת ערך במסגרתו של ההליך דנא, שכן שאלה זו צריכה להתברר בהליך על פי סעיף 197 לחוק – אשר ננקט, הלכה למעשה, על ידי המשיבים.

לא ניתן, בכל הכבוד, לאפשר למשיבים לעקוף את החלטת ועדת הערר, ולהתנות פינויים של המקרקעין בתשלום פיצויים בגין ירידת ערך.

אני דוחה, איפוא, את טענת המשיבים כאילו פיצויי ההפקעה המוצעים על ידי המבקשת, נקבעו בשרירות ובחוסר תום לב – ועל כן יש לחימנע ממתן הצו למסירת החזקה במקרקעין.

27. לא מצאתי שחר לטענת המשיבים כי יש להעמיד את פיצויי ההפקעה לסך של \$45 למ"ר, כסכום שאינו שנוי במחלוקת – נוכח הצהרות והבטחות מצד המבקשות לתשלום. הפכתי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-11-34840

פעם אחר פעם ב"הצהרות" ו"הבטחות" אליהן מיפנים המשיבים, ולא מצאתי כל הבטחה או התחייבות מצד המבקשות לשלם למשיבים (או לבעלי הקרקע בתחום ה"באסה") את הסכום האמור, או כל סכום אחר.

כל שהוצהר על ידי המבקשות (כמו גם על ידי ראשת העיר, דאז) כי כל בעל זכויות בתחום התוכנית המפקיעה, יכול לפנות לאלתר כדי לקבל את הפיצוי המגיע לו (ראו: עע"מ 9342/05 המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ואח' ני בכור ואח'). ההצהרה הני"ל, בכל הכבוד, אין בה כדי להוות הבטחה או הצהרה לשלם למשיבים (כמו גם לבעלי הקרקע האחרים) פיצויים, העולים על אלה שלפי דעת הועדה מגיעים למשיבים.

כך גם אמורים הדברים באשר לטענת המשיבים כי המבקשות מנועות ומושקות מלטעון לסכום פיצויים הנמוך מ-545 למ"ר, כסכום שאינו שנוי במחלוקת. לשיטת המשיבים, ההשתק האמור מקורו ב-3 שומות חלוטות של שמאים מכריעים, בהן נקבע שוויים של המקרקעין לסך 345.

כאמור, הליך דנא לא נועד להכריע במחלוקת בשאלת פיצויי ההפקעה, ואין צריך לומר ש**בית המשפט מנוע מלדון ולהכריע במסגרתו, בזכות המשיבים לפיצויי ירידת ערך ושיעורם של אלה.**

השומות עליהן סומכים המשיבים טענתם (נספחים ה' ו-ה"ג לכתב התשובה), עוסקות בפיצויי ירידת ערך בתחום ה"באסה", ואין הן עוסקות בפיצויי הפקעה, כלל ועיקר. אדרבה, על פי השומות של חשמיאי סיוון, פיצויי ההפקעה בגין המקרקעין בתחום ה"באסה" (במצב החדש) נקבעו לסך 510 לשצ"פ ו-55 לדרך, סכום הנמוך משמעותית מהסכום המוצע על ידי המבקשות כסכום שאינו שנוי במחלוקת.

למעלה מן הצורך יערר, כי אין בשומות המכריעות דלוגיל כדי להוות ראיה לשוויים של המקרקעין, באופן שיהייב את המבקשות לשלם למשיבים הסכומים שנקבעו בהן, כסכום שאינו שנוי במחלוקת.

הסכמת המבקשות לשומת השמאי המכריע אגמון (נספח ה(1)) נעשתה במסגרתו של הסכם פשרה – ועל פי הדין, היא אינה מהווה " ... הצעה מחייבת בגדר הסכום שאינו שנוי במחלוקת" (קמר, שם, עמ' 629).

נוכת החלטת ועדת הערר, שומת סיוון מיום 2/2/04 (נספח ה(2)) אף היא, אינה יכולה לשמש בסיס לקיום פוטנציאל תכנוני במקרקעין שבתחום ה"באסה" שכן, כך קבעה ועדת הערר: " ... צודקת הועדה המקומית כי החלטות רבות שניתנו בתקופה האחרונה, חידדו את השאלה מתי קיימת 'ציפייה סבירה' בנסיבות העניין. ... ולפיכך אנו מקבלים את הטענה כי לא ניתן לבסס טענה לקיומו של פוטנציאל תכנוני על החלטתו של השמאי סיוון" (עמ' 27 להחלטה).

שומת השמאי סיוון מיום 12/9/11 אשר ניתנה ביחס לתוכנית הר/1890 – איננה חלוטה, שכן הוגש בגינה ערר, התלוי ועומד בפני הועדה המחוזית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-11-34840

28. טענת ההפלייה שבפי המשיבים אף היא דינה להידחות. אכן, שומה על הרשות המפקיעה לנהוג בשוויוניות בתשלום הפיצויים, והיא אינה רשאית לחפלות בין בעלי זכויות במקרקעין המופקעים. גלל כן נקבע בפסיקה כי באם "הציעה הרשות סכום מסוים לבעלי זכויות בקרקע המופקעת – היא חייבת להציע סכום דומה לבעל זכויות אחר המחזיק בזכויות דומות בקרקע" (נמדר, שם, עמ' 602).
- עם זאת נקבע, כי " ... הצעת פשרה, שנעשתה לפני משורת הדין, מתוך מגמה של הרשות המפקיעה להביא להשלמת ההפקעה בדרך מקוצרת ... עשויה בנסיבות מסוימות שלא להיות הצעה מחייבת בגדר הסכום שאינו שנוי במחלוקת" (קמר, שם, עמ' 629).
- לא מצאתי, בענייננו, כי המבקשת נהגה נחוטר שוויוניות, תוך הפליית המשיבים אל מול בעלי קרקע אחרים בתחום התוכנית המפקיעה.
- הסכם הפשרה שנעשה עם משפחת אליהו (נספח ו' לתשובת המשיבים 17-1) ביחס לחלקה 43, בו נקבע שווי הרכישה לסך \$50 למ"ר – אינו יכול לשמש סכום סף, אשר יש לשלמו למשיבים. חטעם לכך הוא, כי ההסכם עם משפחת אליהו נערך בנסיבות מיוחדות, כאשר התוכנית הפוגעת (חר/1893) לא הוחלה על חלקות סמוכות (28 ו-29) שבבעלותם. בנסיבות אלה, ועל מנת " ... להסדיר את אופן קבלת ההתנגדות והחלת עקרונות התוכנית על חלקות 28 ו-29 ... " (הואיל שלישי) הגיעו הצדדים להסכם האמור.
- ברי, איפוא, כי עסקינן בנסיבות מיוחדות, אשר אין בהן כדי לשמש "תקדים" מחייב באשר לסכום שאינו שנוי במחלוקת.
- כך גם אמורים הדברים באשר להליך מושא פסק דין נטניו (ה"פ 588/02 עיריית הרצליה ואח' נ' גטניו), במסגרתו ביקשו המבקשות לערער על שומת השמאי המכריע (מר שלמה תענד), אשר קבע שווי הקרקע המופקעת לסך \$95 למ"ר.
- מקובלת עלי טענת המבקשות בסיכומי טענותיהן, כי לא ניתן לגזור גזירה שווה משומת תענד למקרה דנן, שכן עסקינן בשומה חריגה, אשר באה לעולם בעקבות הסדר שהושג במסגרת עתירת גטניו לבג"צ (4276/95), במסגרתה עתר לביטולה של תוכנית חר/1704.
- לא זו בלבד שהחלקה מושאת פסק הדין בה"פ 588/02 מצוייה במיקום שונה נוהמקרקעין שבנדון דידן, אלא שעל פני הדברים נראה כי שומת תענד חורגת משווי הקרקע בנתחם ה"באסה" – כפי שנקבעו בשומות המכריעות.
29. אני דוחה, איפוא, את טענת המשיבים לפית יש לחתנות מתן הצו למסירת החזקה בתשלום מלוא שוויים של המקרקעין בסך \$45 למ"ר.
- עם זאת, מסירת החזקה, כאמור, תותנה בתשלום פיצויי ההפקעה בגובה הסכום שנקבע על ידי המבקשת כסכום שאינו שנוי במחלוקת, בסך \$28 למ"ר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-11-11-34840

חלקה 179 – "הגנת היתרה"

30. חלקה 179 הופקעה, כאמור לעיל, בשתי פעימות. חלקה המערבי הופקע לצורך כביש נתיבי איילון ולדרך, מכוח תוכנית הר/1645בי (שאנושרה למתן תוקף ביום 27/10/99) ואילו החלק המזרחי של החלקה הופקע מכוחה של התוכנית המפקיעה (הר/1941) מושאת דיונו (אנושרה לנתן תוקף ביום 13/2/2003) – לצורך הקמתו של הפארק (שצ"פ).
31. לטענת המשיבים 18-44 חלקה 179 לא הופקעה בשלמותה, שכן מכוח תוכנית הר/1645 הופקעו אך 7,434.4 מ"ר משטחה הכולל של החלקה (18,586 מ"ר), ואילו במסגרתה של התוכנית המפקיעה, הופקע שטח של 8,220 מ"ר. נמצא, כך למשיבים, כי מכוחן של שתי התוכניות האמורות, הופקע מהחלקה שטח כולל של 15,654.4 מ"ר, כך שנותרה יתרה בלתי מופקעת בשטח של 2,931.6 מ"ר, משטחה הכולל של החלקה (ולהלן: "השטח הנתר"). השטח הנתר, כך למשיבים, חסר כל ערך כלכלי שכן, לטענתם, שטח זה כלוא בין שטחי שתי ההפקעות – זה שבצידה המערבי של החלקה שהופקעה לדרך, וזה שבצידה המזרחי שנועד לשצ"פ. במצב דברים זה, כך למשיבים, עומדת להם "הגנת היתרה" הקבועה בסעיף 190(א)(1) סיפא לחוק, מכוחה יש לבטל את החפקעה או לרכוש את מלוא החלקה. עוד טענו המשיבים כי חפקעת החלקה, בשלבים, נכותן של שתי תוכניות שניזומו על ידי המכשקט, פוגעת קשות בחוקיות ההפקעה. וכל כך למה? שכן, כך הטענה, בגין החפקעה לכביש נתיבי איילון (הר/1645כ"ז) לא שולמו לבעלים פיצויי הפקעה בטענה שההפקעה הינה מתחת ל-40% משטחה של החלקה.
32. ייאמר גיד, כי דין טענה זו, כקודמותיה, להידחות. ראשית דבר, טענת המשיבים לקיומה של יתרה בלתי מופקעת נושטחה הכולל של חלקה 179 – לא תוכחה כלל ועיקר. מניין להם למשיבים כי השטח אשר הופקע מהחלקה לנתיבי איילון, מכוחה של תוכנית הר/1645ב', הינו 7,434.4 מ"ר בלבד? נתון זה, נסמך על ההנחה (ראו סעיף 37 לסיכומי משיבים 18-25) כי כמסגרת התוכנית האמורה הופקעו אך 40% משטחה הכולל, בגינו לא שולמו פיצויים. דא עקא, כי הנחה זו עומדת בסתירה למפת המדידה של המודד המוסמך וזהר מאהר ולטבלת ההפקעה שבה (נספח 1 לבקשה). פעיון בטבלת ההפקעה עולה כי חלקה 179 הופקעה בשלמות, ולא נותרה משטחה יתרה בלתי מופקעת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-11-34840

מהטבלה יעולה, אכן, שבמסגרתה של התוכנית נושאת דיוגנו (הר/1941), הופקע שטח של 8,220 מ"ר, אולם יתרת החלקה כשטח של 10,366 מ"ר, הופקעה במסגרתן של תוכניות הר/1654 ב' ותת"ל/15, אשר אושרה למתן תוקף ביום 13/12/07.

לא זו בלבד שמפת המדידה לא נסתרה כלל ועיקר, אלא שחזוק לאמיתותה מוצא אני בתצהירו של מר משה צאן, הנלווה לכתב התשובה מטעם המשיבים 26-44. וזה לשון סעיף 5 לתצהיר – "לפי המידע שנמסר לי, תוכנית מתאר מקומית הר/1941 (אשר שינתה תוכנית קודמת הר/213/א'), פורסמה למתן תוקף ביום 13/2/03. בהתאם לתוכנית, ייעודה של החלקה נשוא תגובה זו שונה בחלקו לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ), כפארק עירוני ציבורי לרווחת תושבי העיר (45% כאמור לפי תוכנית זו הר/1941) ויתרת החלקה שונתה לדרכים חדשות (55% לפי הר/1645/ב' לנתיבי איילון)".

הנה כי כן, המשיבים עצמם טוענים כי במסגרתה של תוכנית איילון הופקעו משטח החלקה 10,222.3 מ"ר (18,586 X 55%).

נוכח המוצהר, נפלאה ממני טענת המשיבים כאילו במסגרתה של תוכנית איילון הופקע אך שטח של 7,434.4 מ"ר, זאת בהסתמך על ההנחה שהופקעו אך 40% משטח החלקה. כך או כך, לאור הצהרת המשיבים ולמצער משיבים 26-44 ולנוכח תת"ל/15, ממנה מתעלמים המשיבים – אני קובע כי לא הוכח, כלל ועיקר, קיומה של יתרה בלתי מופקעת משטח החלקה, שביגנה עומדת למשיבים "הגנת היתרה" שבסעיף 190(א) לחוק. לא למותר יהא לציין כי ככול שיוכח, בתביעת הפיצויים התלויה ועומדת, כי קיימת יתרת שטח בלתי מופקעת משטח החלקה – ברי כי המבקשת תחוייב לשלם את הפיצויים, כמתחייב מחוראת סעיף 190(א) סיפא לחוק.

33. שלא כדעת ב"כ המשיבים 26-44 בסיכומיה (סעיף 43), לא מוצאתי פסול בכך שהמבקשת הפקיעה את חלקה 179 בשלבים, באמצעות שתי תוכניות, ולא בחדא פחתא – בתוכנית מפקיעה אחת.

לא זו בלבד שהתוכנית לא ניוזמו על ידי המבקשת במרווח זמן קצר כנטען, שכן קיים הפרש של למעלה מ-4 שנים ממועד אישורן - אלא שלא מצאתי תימוכין בחוק או בפסיקת בתי המשפט, השוללים הימנה אפשרות כזו.

במיוחד אמורים הדברים נוכח העובדה שיעוד ההפקעה בגין כל אחת מהתוכניות, שונה בתכלית (הר/1645/ב' – לנתיבי איילון והר/1941 – לשצ"פ) – הגם ששתיהן מייעדות הקרקע המופקעת לצורכי ציבור.

אף אם יונח (הנחה הטעונה בירור משפטי) כי פיצולה של הפקעת החלקה, בשתי תוכניות, היקנה למבקשת יתרון כדמות פטור מתשלום פיצויים, בגין הפקעת 40% משטחה – הרי ש"פטור" זה הוענק לה כדין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 34840-11-12

כך או כך, השאלה האם זכאית הייתה המבקשת להפקיע 40% משטח החלקה לצורך כביש איילון, ללא תשלום פיצויים – אינה יכולה להתברר בהליך זה. זו תתברר במסגרת תביעת הפיצויים שהוגשה, כאמור, על ידי המשיבים (למצער משיבים 1-25) – התלויה ועומדת בפני מותב זה.

34. לא מצאתי, איפוא, ממש בטענת המשיבים לפיה אי תשלום מלוא פיצויי ההפקעה בגין החלקה "פוגע קשות בחוקיות ההפקעה".

העדר דחיפות במתן הצו

35. בסיכומי טענותיהם טענו המשיבים 18-25 כי לא הוכח צורך דחוף בתפיסת המקרקעין וכשל כך אין להיעתר לבקשה " ... בטרום יבוצע בירור מעמיק אודות חוקיות ההפקעה, לרבות ההיבט הפיצויי המלא לבעלים ... " (שם, סוף 28). לשיטת כ"כ המשיבים למן יום אישורה של התוכנית המפקיעה (2003) חלף למעלה מעשור ורק עתה הופקעו המקרקעין – מה שגולגד על העדר צורך דחוף במסירת החזקה במקרקעין.

טענה זו, בכל הכבוד, נטענת על דרך הסתם תוך התעלמות מהעובדות לאשורן. הגם שחתוכנית אושרה למתן תוקף כבר בשנת 2003, הרי שלדעת הכל, מימושה של התוכנית בפועל והפקעת השטחים שבתחומה – נתאפשרו רק בעקבות פסק הדין בעע"מ 9342/10 אשר חרף "את גורל חלקות המשיבים להפקעה ... " (סעיף 24 לתשובת המשיבים 1-25). משכך הם פני הדברים, אני תמה על בסיס מה נטען על ידי המשיבים כאילו המבקשות השתו את מימוש התוכנית "משך עשור". יתר על כן, המבקשות הבהירו בבקשתן, הבהר היטב, כי נוכח היקף השטחים שנועדו בתוכנית חספקיעה לפארק, ההפקעה נעשתה בשלבים. הפקעת המקרקעין מושאי ההליך דנו, היינו שלב ג' בביצוע הפרוייקט (ראו נספח 5 לבקשה), בנינו פורסם מכרז והוגשה בקשה מתאימה למתן היתר לביצוע העבודות (נספח 8 לבקשה).

רק בשל התנגדות המשיבים למסירת החזקה במקרקעין, פעלה העירייה להגשת בקשה מתוקנת למתן היתר, במסגרתה נגרעו המקרקעין מושאי הבקשה (נספח 9). אני דוחה, איפוא, את טענת המשיבים כאילו הוכח העדר צורך דחוף בתפיסת המקרקעין. קביעה זו מתזקת את מסקנתי דלעיל, כי הסכום המוצע לתשלום על ידי המבקשת, כסכום שאינו שנוי במחלוקת, איננו שרירותי שכן הוא נסמך על חוות דעת מומחה מטעמה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 11-12-34840

דבר מה נוסף

36. בסמוך לפני חתימתו של פסק דין זה, הפנו, באי כוח המשיבים, את בית המשפט לפסק הדין מיום 4/7/14 (להלן: "פסק הדין") שניתן בבית משפט זה [כבי השופטת (בדימוס) ד. פלפל] בתיקים אזרחיים מאוחדים (1733/07, 1737/07, 1741/07 ו-1744/07). לשיטת כ"כ המשיבים יש בפסק הדין וחקביעות שבו, כדי להשפיע על הליך זה. אינני סבור כך. כפי שהובהר לעיל, הכהר היטב, בהליך למסירת החזקה על פי סעיף 8 לפקודה, בית המשפט אינו נדרש לשאלת גובה פיצויי ההפקעה – כלל ועיקר, אלא עליו לבחון (כך קבעתי) האם הסכום שאינו שנוי במחלוקת המוצע על ידי הרשות המפקיעה, איננו שרירותי או שנקבע שלא בתום לב. והנה בפסק הדין התייחס בית המשפט לעניין זה באומרו "לכן אני קובעת שהסכום שאינו שנוי במחלוקת לעניין פיצויי ההפקעה הוא 28 דולר למטר" (עמ' 12 שורה 9 לפסק הדין).

נמצא, איפוא, כי אין בקביעות שבפסק הדין כל השפעה על הליך דנא. אדרכא, יש באמירה המצוטטת לעיל כדי לחזק את מסקנתי כי הסכום שהוצע על ידי המבקשת, כסכום שאינו שנוי במחלוקת, איננו שרירותי כלל ועיקר.

סוף דבר

37. המבקשות הוכיחו את מלוא התנאים הדרושים לתחולת סעיף 8 לפקודה – קרי: פרסום הודעת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה; חלוף המועד שנקבע בהודעה שניתנה לפי סעיף 117 לפקודה לתפיסת החזקה וסירוב המשיבים למסור לידיהן החזקה במקרקעין. לאור האמור והמפורט לעיל, ומשלא מצאתי כי עומדת למשיבים טענת הגנה כלשהי בגינה יש להימנע טמתן הצו – יש להיעתר לבקשה.

38. אני מורה, איפוא, למשיבים למסור את החזקה במקרקעין למבקשות תוך 45 יום מהיום, ואת כנגד תשלום פיצויי ההפקעה שאינם שנויים במחלוקת - בסך \$28 למ"ר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

המזכירות תשלח עותק מפסק הדין לכ"כ הצדדים באמצעות הדואר.

ניתן היום, ט"ו באב תשע"ד, 11 באוגוסט 2014, בהעדר הצדדים ובאי כוחם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 34840-11-12

חיים טובי, שופט