



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

בפני כב' השופטת רות רונן

המבקש:

שמואל חורש  
ע"י ב"כ עו"ד הררי

נגד

המשיבים:

1. עיריית הרצליה  
2. החברה הכלכלית לפיתוח הרצליה  
ע"י ב"כ עו"ד יפת

### פסק דין

#### העובדות

- 1  
2  
3 המבקש הוא הבעלים של מקרקעין בשטח של 2,443.85 מ"ר הידועים כגוש 6522 חלקה 24  
4 תת חלקה 1 ברחוב דב הוז בהרצליה (להלן: "המקרקעין" או "החלקה"). בחלקה היו  
5 קיימים מבנים שונים לרבות בית מגורים, וכן היו בה ברכת שחיה, עצים מדשאות ושבילים.  
6 על החלקה חלה בעבר תכנית הר/253/א, שהיתה בתוקף משנת 1961 ועד שנת 2000 (תכנית  
7 זו תכונה להלן: "התכנית הישנה"). בהתאם לתכנית הישנה, ייעוד המקרקעין היה תקלאי.  
8  
9 2. ביום 5.9.2000, פורסמה למתן תוקף תכנית הר/1839 (להלן: "התכנית החדשה"). תקנון  
10 התכנית צורף כנספח ה' לתובענה). מכוח התוכנית החדשה שונה ייעודם של חלק  
11 מהמקרקעין למגורים, ויתרת המקרקעין יועדה להפקעה. לגישת המבקש, על החלק המיועד  
12 להפקעה, קיימים בית מגורים קטן נוסף, מחסן, סככה ומגרש טניס.  
13  
14 3. עוד בטרם פורסמה התכנית, הגיש המבקש התנגדות לתכנית יחד עם מר שמחוני שהיה  
15 שותפו לחלקה (ההתנגדות צורפה כנספח ג' להמרצת הפתיחה). ביום 28.11.99 התקבלה  
16 החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות אשר קבלה את ההתנגדות בחלקה. בהחלטתה של  
17 ועדת המשנה נקבע כי הבניינים הקיימים בחלקה יישארו במצבם הנוכחי. יחד עם זאת,  
18 לענין ההפקעה קבעה הוועדה כי יש לדחות את ההתנגדות, שכן מידת ההפקעה בכל המגרש  
19 היא זחה ואין לשנותה בחלקה נושא ההתנגדות (ההחלטה צורפה כנספח ד' להמרצת  
20 הפתיחה).  
21  
22 4. כפי שעולה מחוות דעתו של השמאי מטעם בית המשפט (שיכונה להלן: "השמאי"), בהתאם  
23 לתכנית החדשה עמדו בפני בעל המקרקעין שלוש אפשרויות תכנוניות, ובכלל זה אפשרות  
24 להקים במגרש 4 יח"ד (תוך הריסת בית המגורים הקיים), וכן אפשרות להותיר את המבנה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

- 1 הקיים במצבו ולהוסיף עליו עוד 3 יחידות דיור נוספות (ר' עמ' 26 לחוות דעתו של השמאי  
2 מטעם בית-המשפט, מר זייד).
- 3
- 4 5. ביום 29.2.2004 פורסם מכוח התוכנית החדשה צו הפקעה על פיו יופקע שטח של כ-944 מ"ר  
5 מהחלקה (לטענות המבקש ביחס לגודל השטח שהופקע נתייחס בהמשך) לצורך דרך ושצ"פ  
6 לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (להלן: "**פקודת**  
7 **הקרקעות**").  
8
- 9 6. המבקש פנה לשר האוצר בבקשה כי הוא יורה מכוח סמכותו כי על תשלום "פיצויי חסד" (ר'  
10 מכתבו נספח ח' להמרצת הפתיחה). שר האוצר דחה את הבקשה. המבקש אף בקש כי  
11 יוארך לו המועד להגיש תביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן:  
12 "**חוק התכנון והבנייה**"). אף בקשה זו נדחתה. המבקש הגיש עתירה לבית-המשפט הגבוה  
13 לצדק כנגד החלטה זו, והוסכם כי העתירה תימחק, כאשר אם המבקש לא יקבל את מלוא  
14 הפיצוי לו הוא זכאי לטענתו, הוא יוכל לחדש את העתירה.  
15
- 16 **טענות הצדדים**
- 17 **טענות המבקש**
- 18 7. המבקש טען כי הפקעת המקרקעין פוגעת בזכות הקניין שלו, שכן כתוצאה מההפקעה ייגרם  
19 נזק מהותי ליתרת המקרקעין שיוותרו בבעלותו. המבקש טען כי הוא זכאי להגנת "יתרת  
20 החלקה" שנקבעה בס' 190(א) לחוק התכנון והבנייה. הגנת יתרת החלקה ניתנת גם כאשר  
21 שווי יתרת החלקה הופחת "עקב התוכנית", ולא רק כאשר השווי הופחת "עקב ההפקעה".  
22 המבקש טען כי כאשר ההפחתה ביתרת החלקה עולה על הסביר, על הרשות המפקיעה  
23 לבחור בין ויתור על ההפקעה לבין הפקעת המגרש כולו, תוך פיצוי בעל המקרקעין בגין שווי  
24 החלקה כולה.  
25
- 26 לגישתו של המבקש, הוא היה זכאי להעלות טענה בדבר נזק ליתרת החלקה הן במועד הגשת  
27 ההתנגדויות (כפי שעשה המבקש, אלא שהתנגדותו נדחתה), והן במועד ההפקעה. טענה כזו  
28 נוגעת למצב התכנוני, ולכן יש לבחון את השפעת ההפקעה על-פי המצב טרם התוכנית  
29 שיצרה את ההפקעה.  
30
- 31 8. עוד טען המבקש, כי כאשר בית-המשפט קובע כי הנזק ליתרת החלקה לא עלה על הסביר –  
32 בעל הקרקע עודנו זכאי להגנת היתרה אם כי באופן חלקי, ועל בית-המשפט לפסוק במקרה  
33 כזה פיצוי לנפקע הן בגין הנזק ליתרת החלקה, והן בגין כל השטח המופקע לפי ייעודו לפני  
34 התוכנית, כאילו הגיש הנפקע תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הנזק לשטח



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1 המופקע זה עומד על סכום של \$909,540 לגישתו של המבקש (על פי פיצוי של \$939 למ"ר  
2 בגין שטח של 978 מ"ר שהופקעו).

3  
4 9. המבקש טען כי בחוות דעתו של השמאי מטעם בית המשפט נפלו מספר פגמים. כך השמאי  
5 מטעם בית-המשפט לא השווה את שווי המקרקעין לפני ההפקעה לשוויים אחריה כנדרש; כן  
6 נטען כי השמאי הניח בטעות כי הבנייה בחלקה נעשתה ללא היתר בנייה כדין. עוד טען  
7 המבקש, כי מבין החלופות התכנוניות האפשריות לבנייה במקרקעין לאור התוכנית החדשה,  
8 נתן השמאי את המשקל הנמוך ביותר לחלופה בה נקבע הנוק הגדול ביותר, במקום לתת  
9 משקל שווה לכל אחת משלוש החלופות.

10  
11 10. לחלופין, טען המבקש כי יש לפצות אותו גם מכוח ההלכה לפיה במסגרת תכנית איחוד  
12 וחלוקה בה חלק מהשטח הופקע לצרכי ציבור וביתרתו ניתנות זכויות בנייה, יש לפצות את  
13 בעל הקרקע תוך שנלקחות בחשבון גם זכויות הבנייה החדשות המוענקות במסגרת תכנית  
14 איחוד וחלוקה. החלת דיני ההפקעה מכוח תכנית איחוד וחלוקה מחייבת החלת דינים אלה  
15 בנוגע לנוק ליתרת החלקה. המבקש טען כי יש לקבוע גם ביחס להפקעה מכוח חוק התכנון  
16 והבנייה כי בהעדר השבחה ליתרת החלקה, אין הפחתה של 40% ויש לפצות את המבקש  
17 בגין מלוא השטח המופקע.

18  
19 11. המבקש התייחס לאפשרות להפקיע שיעור מסוים משטח המקרקעין (עד 40%) ללא תשלום  
20 פיצוי בגין ההפקעה, לאור השבחת יתרת החלקה עם שינוי התוכנית והפקעת המקרקעין  
21 לצורכי ציבור. לטענת המבקש, כאשר התכנית לא השביחה את יתרת החלקה אלא פגעה  
22 בה, אין הצדקה שהמבקש ישתתף בהפקעה, שכן אז יוצא שהוא לבדו מממן עבור הציבור  
23 שטחי ציבור. מתן פיצוי מלא למבקש ימנע פגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין שלו, ותביא  
24 לחלוקה שוויונית של נטל המימון על הכלל.

### טענות העירייה

25  
26  
27 12. לגישת המשיבות (שיכונן להלן יחד: "העירייה"), היה על המבקש להעלות את הטענה בדבר  
28 הנוק ליתרת החלקה בשלב הפקדת התכנית והגשת ההתנגדויות, והוא מנוע מלעשות כן  
29 בשלב ההפקעה. המבקש עצמו טען כי הוא אכן העלה טענה בדבר יתרת החלקה במסגרת  
30 ההתנגדות שהוא הגיש לתכנית החדשה, ומשהתנגדותו נדחתה והוא לא פעל כנגד החלטה  
31 – הוא מנוע מלהעלות טענותיו בהקשר זה כעת.

32  
33 13. לחלופין, נטען כי טענה בדבר "הגנת היתרה" תתקבל כאשר בעל המקרקעין מנוע מלנצל את  
34 יתרת המקרקעין שלו לאחר ההפקעה באופן סביר, בלא שניתן לפצותו על הפגיעה בשוויה  
35 של יתרת הקרקע. זה אינו המצב במקרה דנן, כאשר למבקש ישנן לפחות 3 חלופות תכנוניות



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

- 1 לשימוש סביר בחלק שלא הופקע. מכאן, ש"הגנת היתרה" אינה חלה במקרה דנן, ויש  
2 לדחות אם כן את דרישת המבקש לפיה ההפקעה תבוטל או שהעירייה תפקיע את  
3 המקרקעין שלו במלואם.  
4
- 5 14. העירייה טענה כי בהתאם להלכה הפסוקה, רק כאשר מופעלת "הגנת היתרה" זכאי בעל  
6 המקרקעין לפיצוי בגין ירידת ערך שנגרמה בשלב התכנית לחלק שיועד להפקעה  
7 מלכתחילה. אולם, מאחר שהגנת היתרה אינה חלה במקרה דנן, המבקש אינו זכאי לפיצוי  
8 בגין ירידת ערך תוך עקיפת ההליך מכוח ס' 197 לחוק. בפני המבקש עמדה אפשרות להגיש  
9 תביעה מכוח ס' 197 לחוק, ומשהמועד לעשות כן חלף – הוא רשאי לפנות לשר הפנים  
10 בבקשה להארכת מועד. העירייה אף ציינה כי דרישת המבקש לפיצוי בגין ירידת ערך  
11 למקרקעין כתוצאה מהתוכנית, מהווה הרחבת חזית אסורה.  
12
- 13 15. העירייה הוסיפה וטענה כי הפגיעה בשווי יתרת החלקה, אינה תוצאה של מעשה ההפקעה,  
14 אלא של פרסום התוכנית. המבקש הודה בכך כאשר פנה לשר הפנים בבקשה להארכת מועד  
15 להגשת תביעה מכוח ס' 197 לחוק. החלופות התכנוניות לבנייה במקרקעין היו קיימות עוד  
16 בטרם ההפקעה – כמו גם אחריה, ועל פי חוות דעת השמאי מטעם בית-המשפט, יצירת  
17 חלופות אלה היא שיצרה את ירידת השווי של המקרקעין. לגישת העירייה, המבקש יכול  
18 היה להגיש בקשה בהסתמך על התוכנית עובר להפקעה, שכן התוכנית היתה תקפה כבר  
19 משנת 2000. על-כל-פנים, כך נטען, ההלכה הפסוקה קבעה כי הפגיעה ליתרת המקרקעין  
20 שלא הופקעה נובעת תמיד מהתוכנית המייעדת את המקרקעין הללו להפקעה.  
21
- 22 16. לגישת העירייה, המומחה מטעם בית-המשפט נמנע בחוות דעתו מלייחס חלק כלשהו  
23 מהפגיעה למעשה ההפקעה עצמו. המומחה היה סבור כי המצב לפני ההפקעה הוא המצב  
24 לפני פרסום התוכנית החדשה, וכך עולה מתשובותיו לשאלות ההבהרה ובחקירה הנגדית.  
25 כאמור, כדי לקבל פיצוי בגין הפגיעה שמקורה בתוכנית, היה על המבקש להגיש תביעה לפי  
26 ס' 197 לחוק, כפי שהוא אף ניסה בפועל לעשות (כשהגיש בקשה לשר הפנים להארכת מועד).  
27
- 28 17. לחלופין טענה העירייה כי הפגיעה שנגרמה ליתרת המקרקעין שלא הופקעה כתוצאה  
29 מאישור התוכנית, היא בסכום של כ-\$13,000, בהתאם לאחת החלופות התכנוניות אליהן  
30 הפנה המומחה. מדובר בפגיעה זניחה בלבד.  
31
- 32 העירייה טענה כי אין מקום לחייבה בפיצויי סבל בגין השטח שהופקע ששיעורו אינו עולה  
33 על 40%. ראשית, נטען כי כדי לתבוע "פיצויי סבל" כאלה, היה על המבקש לצרף את שר  
34 הפנים כצד להליך. משהמבקש בקש למחוק את השר מהתובענה, אין מנוס מדחיית התביעה  
35 בהקשר זה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1

2 מעבר לכך, טענה העירייה כי יש להבחין בין הזכות לפיצויי סבל כאשר מדובר בהפקעה 18  
 3 למטרה ציבורית רחבה או כלל ארצית, לבין פיצויים כאלה בהקשר של הפקעה מכוח חוק  
 4 התכנון והבנייה שנועדה לתת מענה לצרכים קהילתיים, כמו במקרה דנן. באשר לבקשת  
 5 המבקש בסיכומים כי ייפסקו לזכותו פיצויים בגין ירידת ערך בגין אישור התוכנית, הרי  
 6 מדובר בהרחבת חזית אסורה, ובניסיון לעקוף את המנגנון שנקבע לפיצויי כזה במסגרת סי'  
 7 197 לחוק.

8

9 לגישת העירייה, אין לפסוק לזכות המבקש פיצוי בגין מחוברים במקרקעין. לא נמצא היתר 19  
 10 בנייה כדין לבנייה, והמבנים כולם אינם תואמים את הייעוד התכנוני בהתאם לתוכנית  
 11 הישנה - שייעוד המקרקעין על פיה היה חקלאי. המבנים שנבנו על המקרקעין נבנו אם כן  
 12 שלא כדין. המבקש רכש את המקרקעין בדיעה כי תיק הבניין אינו בנמצא, וכי הוא לוקח  
 13 על כעצמו סיכון בקשר עם מבנים אלה. במסגרת שומת פיצויים אין מקום להתחשב  
 14 בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע, אלא בשוויה בהתאם לייעוד התכנוני במועד ההפקעה.  
 15 לכל היותר יש מקום להוסיף אחוז מסוים בגין המחוברים שלא תאמו את המצב התכנוני.

16

17 העירייה טענה כי יש לדחות את טענת המבקש לפיה ההפקעה עלתה על 40% משטח 20  
 18 המקרקעין. מדובר בטענה המהווה הרחבת חזית, שיש לדחות אותה גם לגופה. כן יש לדחות  
 19 את הטענה לפיה לצורך הערכת הפגיעה יש להשוות בין שווי המקרקעין טרם ההפקעה לבין  
 20 שווי היתרה לאחר ההפקעה. ההשוואה הנכונה – כך נטען - היא בין שווי היתרה לפני  
 21 ההפקעה לבין שווייה לאחריה.

22

23

24 דין מספר עניינים טעונים הכרעה בהליך דנן. 21

25

26 ראשית, יש לבחון את השאלה האם המבקש הוכיח כי הוא זכאי להגנת יתרת החלקה, ורק  
 27 אם כן, יהיה מקום לחשב את הפיצוי לו זכאי המבקש בהתאם להגנה זו. אם התשובה  
 28 לשאלה זו היא בשלילה, יהיה מקום לבחון האם המבקש זכאי לפיצוי, ואם כן – מה שיעורו.

28

29

### הגנת יתרת החלקה

30

31

32

33

34

30 הדין הנוגע להפקעות מקרקעין, וההלכה הפסוקה המתייחסת אליו, מתייחס ככלל לשני 22  
 31 אינטרסים נוגדים ולמתח ביניהם – זכות הקניין של בעל המקרקעין ברכושו, מחד גיסא,  
 32 והאינטרס הציבורי – מאידך גיסא. ההסדרים השונים ביחס לאפשרות להפקיע ולזכות  
 33 לפיצוי, מתיימרים להביא לידי ביטוי את האיזון הנכון בין האינטרסים הללו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

23. ההסדר החוקי הרלבנטי להליך דנן, הוא הוראת סעיף 190 לחוק התכנון והבנייה. זהו הסעיף שמכוחו הופקעו מקרקעי המבקש נושא התובענה דנן. כותרתו של הסעיף היא "ביצוע ההפקעה", והוא קובע כי:
- "(א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 כאילו הורשתה הוועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות אלה, ולמלא את התפקידים של הממשלה או השל היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:
- (1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבנייני הינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על 'רבע' יבוא 'ארבע עשירות', אולם לא יופקע חלק ממגרש בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש".
24. ההלכה הפסוקה התייחסה להסדר שנקבע בסיפה לסעיף (1), שכונה "הגנת יתרת המגרש" או "הגנת היתרה". בע"א 6539/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "לב הגליל" נ. כמאל מוחמד נסאר (להלן: "פס"ד לב הגליל") קבע בית-המשפט (כב' השופטת ארבל) ביחס לסעיף זה כי:
- "בהפקעה בה חלה הפחתת שוויה של יתרת המגרש תיאלץ הרשות המפקיעה לבחור בין ויתור על ההפקעה לבין הפקעת המגרש כולו. במקרה בו בוחרת הרשות באופציה של הפקעת המגרש כולו יהיה עליה לשאת במלוא הפיצויים לנפקע, ולא תתאפשר הפקעה ללא תמורה של 40% מהמגרש".
- הסעיף שולל אם כן מהרשות, בנסיבות המצוינות בו את האפשרות להפקיע ללא פיצוי שטח של עד 40% משטח המגרש. במקרים בהם ישנה תחולה לסעיף, הרשות חייבת – אם אינה בוחרת לבטל את ההפקעה – לפצות את בעל המקרקעין בגין שווי המגרש כולו.
- הטענה לפיה השטח שהופקע גדול מ-40% משטח החלקה**
25. לפני שנדון בסעיף לגופו, יש לבחון את הטענה שעולה מסיכומי המבקש, לפיה ההפקעה אינה עומדת בתנאי הסעיף משום שהעירייה הפקיעה ממנו למעלה מ-40% משטח החלקה. המבקש מפנה בהקשר זה לה"ש 1 בעמוד 6 לחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, שם המומחה העיר כי על פי נתוני אתר האינטרנט של העירייה, על בסיס נתוני תלצ"ר [תכנית לצרכי רישום], שטח ההפקעה הינו כ-1,037 מ"ר.
26. אני סבורה כי אין לקבל את טענת המבקש בהקשר זה. זאת משום שמדובר באופן ברור בהרחבה ושינוי של חזית המחלוקת לעומת טענותיו של המבקש במסגרת המרצת הפתיחה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1 בהמרצת הפתיחה טען המבקש כי הפקעת המקרקעין ראויה לביטול מכוח הוראת סעיף  
 2 190(א)(1) לחוק התכנון והבנייה, משום ש"הפקעת 40% מהמקרקעין גורמת לנזק מהותי  
 3 ליתרת החלקה בניגוד לסעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבנייה..." (ר' ס' 1 לפסקה הפותחת  
 4 של המרצת הפתיחה). ואכן, כאשר ב"כ המבקש חקר את המומחה מטעם בית המשפט  
 5 בהתייחס לנושא זה, התנגד ב"כ העירייה באופן ברור להרחבת חזית (ר' פרוטוקול עמ' 8  
 6 שורות 1-2). לכן, לא ניתן להתיר למבקש לשנות את חזית המחלוקת, ולטעון טענה עובדתית  
 7 שהיא שונה מהטענות שהוא העלה אותן במסגרת המרצת הפתיחה.

8  
 9 27. זאת ועוד, עמדתו של השמאי מטעם בית המשפט היתה כי שיעור ההפקעה אינו עולה על  
 10 40% משטח המגרש. מסקנה זו עולה בין היתר מתשובתו של השמאי מטעם בית המשפט  
 11 מיום 14.2.2012. במסמך זה השלים השמאי את חוות דעתו בהתייחס לשאלת זכותו של  
 12 המבקש לפיצוי בגין השטח המופקע וקבע:

13 "מאחר ושיעור ההפקעה בנכס נשוא חוות הדעת אינו עולה על 40% משטח  
 14 הקרקע, אין מקום לדעתי לפיצוי בגין מרכיב הקרקע בשטח המופקע".

15  
 16 גם בחוות דעתו של המומחה, הוא ציין את שטח ההפקעה כפי שהוא צוין בצו ההפקעה, ולא  
 17 ציין כי שטח ההפקעה הוא 1,037 מ"ר. מעבר לכך, כשהמומחה נחקר בחקירה נגדית ביחס  
 18 לאמור בהערת השוליים האמורה, הוא ציין כי התלצ"ר אינה סופית, וכי היא עשויה  
 19 להשתנות אם יהיו לה התנגדויות. לגישתו של המומחה, מה שקובע נכון למועד חקירתו הן  
 20 טבלאות האיזון המופיעות בתכנית המאושרת, ו"מה שקובע זה מה שאושר, ומה שאושר  
 21 זה רק התב"ע" (ר' עמ' 7 שורה 18 לפרוטוקול).

22  
 23 28. לכן, אינני מקבלת את הטענה לפיה שיעור ההפקעה בחלקת המבקש עלה על 40%. שיעור  
 24 ההפקעה לא עלה על 40% כפי שכאמור טען גם המבקש בהמרצת הפתיחה, ויש לבחון אם כן  
 25 האם יש להחיל על הפקעת המקרקעין את הגנת היתרה מכוח הסיפה לסעיף 190(א)(1).

### סעיף 190(א)(1) – הגנת היתרה

#### המועד להעלאת הטענה

26  
 27  
 28  
 29 29. הפסיקה מבחינה בין שני שלבים בהליך ההפקעה – השלב הראשון הוא השלב התכנוני, בו  
 30 משתנה ייעודו התכנוני של החלק שנועד בסופו של דבר להפקעה. השלב השני הוא שלב  
 31 ההפקעה עצמו, בו מפקיעה הרשות את החלקה בפועל. הפגיעה בבעלים בכל אחד מהשלבים  
 32 היא שונה ונפרדת.

33  
 34 בעע"מ 1975/01 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כרמיאל נ. רובינשטיין, פ"ד (נו) 638  
 35 (2002) (להלן: "פס"ד רובינשטיין"), התייחס בית-המשפט העליון (כב' השופטת כתוארה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1 דאז בייניש) להבחנה זו, וקבע כי היא השתרשה בפסיקה "באופן שבו הובהר כי הפגיעה  
 2 הנגרמת עקב ייעוד חלקה להפקעה והפקעתה של החלקה לאחר מכן הם למעשה, דו"  
 3 שלבבים: בשלב הראשון נפגע בעל החלקה עקב התוכנית, או ליתר דיוק, עקב אובדן הערך  
 4 הכרוך בשינוי ייעוד חלקתו על-פי התוכנית. בשלב השני הוא נפגע משלילת הבעלות בפועל  
 5 עקב ההפקעה עצמה"

6  
 7 בית-המשפט התייחס בהמשך הדברים לביקורת שנמתחה על הלכה זו. זאת, בין היתר  
 8 משום שלמעשה כל הפקעה לפי חוק התכנון והבנייה מותנית בכך שמלכתחילה ישונה ייעוד  
 9 המקרקעין להפקעה בתוכנית. לכן, תמיד הנוק שייגרם ליתרת המגרש יהיה "עקב תוכנית"  
 10 ולא "עקב הפקעה", באופן המרוקן לכאורה את הגנת היתרה המוקנית בסעיף 190(א)(1)  
 11 סיפא לחוק.

12  
 13 30. המסקנה לפיה עיקר הנוק נגרם בשלב הראשון, שלב פרסום התכנית, עולה מפסק הדין  
 14 בע"א 3159/09 חברת רכבת ישראל נ. סבא בית עדה (28.4.13), להלן: "פס"ד סבא בית  
 15 עדה", שם קבע בית המשפט (כב' השופט רובינשטיין) כי:

16 "מני פרסום התכנית ושינוי ייעודה של קרקע לצרכי ציבור בהתאם, פוחת ערכה  
 17 במידה ניכרת, שכן ידוע שהיא עתידה להיות מופקעת – זהו החלק הארי של  
 18 הפגיעה בבעלים... בבוא השלב הבא, בו מופקעת הקרקע הלכה למעשה,  
 19 מסתכמת הפגיעה בבעלים במסירת הבעלות גופה, אשר אין בצידה שווי רב לגבי  
 20 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור. בהתאם קמה זכותו של בעל הקרקע לפיצוי,  
 21 בגין שתי פגיעות נפרדות".

22  
 23 31. בפס"ד רובינשטיין נקבע לכן, כי אף שההבחנה בין הנוק "עקב התוכנית" לבין הנוק "עקב  
 24 ההפקעה" היא תקפה, היא איננה חלה עוד ביחס לעצם החלת ההגנה שבסעיף 190(א)(1)  
 25 לחוק, אלא רק ביחס למועד שבו יש לטעון להגנה זו. לצורך עצם החלת ההגנה אין להפריד  
 26 בין שני השלבים, וראוי להחילה גם כאשר מקורה של הפחתת השווי הוא בתוכנית (ולא  
 27 בהפקעה).

28  
 29 32. באשר למועד בו יש להעלות את הטענה, נקבע בפס"ד רובינשטיין, כי אין לשלול באופן גורף  
 30 את האפשרות של בעל המקרקעין לעשות שימוש בהגנת כמשמעותה בסעיף  
 31 190(א)(1) סיפא לחוק גם בשלב ההפקעה בפועל, אף אם הפחתת השווי מקורה בתוכנית.

32  
 33 בית-המשפט קבע בהקשר זה כי ככלל "השלב הנכון להעלאת הטענה של יתרת השווי הינו  
 34 שלב ההתנגדות לתוכנית מופקדת". אולם – כפי שהובהר בפס"ד לב הגליל, "נקבע (בפס"ד  
 35 רובינשטיין, ר.ר.), כי יש מקום להרחיב את הפתח להעלאת ההגנה בשלב ההפקעה בפועל,





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1 הגם שההפחתה בשווי יתרת המגרש נגרמה עקב התוכנית, וזאת נוכח חשיבותה של זכות  
2 הקניין ונוכח חולשתה היחסית של זכות ההתנגדות לתוכנית מופקדת במציאות  
3 החקיקתית הקיימת".

4  
5 היקף ההגנה - באילו נסיבות יש לקבוע כי יש תחולה להגנת היתרה?

6 33. איך צריך בית-המשפט לבחון את השאלה האם הפגיעה ביתרת המגרש היא כזו המצדיקה  
7 את התוצאה של החלת הגנת היתרה? בע"א 3015/06 מדינת ישראל נ. פינקלשטיין (להלן:  
8 "פס"ד פינקלשטיין"), התייחס בית המשפט לשאלה מתי ייקבע כי יש להחיל את הסיפה  
9 לסעיף 190(א)(1), ולקבוע כי אין להפקיע חלק מהמגרש ללא תשלום, כך שעל העירייה  
10 לבחור בין ויתור על ההפקעה לבין הפקעת המגרש כולו ותשלום פיצוי מלא בגין הפקעה זו.

11  
12 בית המשפט (כב' השופטת ארבל) הגדיר את השאלה בה יש לדון:

13 "השאלה היא באילו מקרים תחול סיפת הסעיף. בעוד שהמערערות סבורות כי כל  
14 עוד מתאפשר ניצול סביר של יתרת המגרש לא יחול הסעיף, ויהיה ניתן לפצות את  
15 הנפקע על הפחתת השווי, סבורה המשיבה כי כל פגיעה שהיא בשוויה של יתרת  
16 המגרש מצדיקה להחיל את ההגנה הקבועה בסיפת הסעיף" (ההגדשה היא שלי,  
17 ר.ר.).

18  
19 34. בפס"ד רובינשטיין קבע בית-המשפט (למעלה מן הצורך) בהקשר זה כי:

20 "נוטה אני לקבל את הדעה כי ההגנה של הפחתת השווי הנדונה ראוי לה שתחול  
21 רק באותם מקרים שיתרת הקרקע בהם אינה ניתנת לניצול סביר, ואף אין בפיצוי  
22 כספי כדי לרפא את הפגיעה" (ההדגשה היא שלי, ר.ר.).

23  
24 35. השאלה נבחנה לגופה בפסק הדין פינקלשטיין, כאשר דעות השופטים לגביה נתלקו. עמדתם  
25 של שופטי הרוב (כב' השופטים ארבל והמשנה לנשיאה ריבלין) קבלה את עמדתן של  
26 המערערות, לפיה לא כל פגיעה בשווי יתרת המגרש תצדיק את תחולת הגנת היתרה, אלא  
27 רק פגיעה המונעת ניצול סביר של היתרה.

28  
29 בית המשפט התייחס לאיזון הנדרש בין תכלית האינטרס הציבורי לבין זכות הקניין. כב'  
30 השופטת ארבל קבעה כי:

31 "המסקנה היא שעל מנת להגשים את תכליות דיני ההפקעות, ולשמר את האיזון  
32 הראוי והמתאים בין זכות הקניין לבין האינטרס הציבורי, יש לקרוא לתוך ההגנה  
33 דרישה של סבירות. דהיינו, ההגנה תחול במקרים בהם לא ניתן לנצל באופן סביר  
34 את יתרת הקרקע ולא ניתן לפצות את בעלי הקרקע על הפגיעה בשוויה של יתרת  
35 הקרקע (ראו לוינסון-זמיר, משפטים, בעמ' 387-388)".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

- 1  
2 מאחר שהדגש הוא על הפגיעה ביתרה, אין לקבוע מסמרות ביחס לאחוז השטח המופקע .36  
3 ש"יפעיל" את הסעיף. כבי' השופטת ארבל הפנתה להלכה הפסוקה לפיה:  
4 "אין לקבוע כללים נחרצים באשר לאחוז השטח המופקע אשר עשוי לגרור אחריו  
5 באופן אוטומטי פגיעה ביתרת המקרקעין. נקבע כי יתכנו מקרים בהם גם הפקעה  
6 של 90 אחוזים מהקרקע לא תמנע שימוש ביתרה, ובתנאי ששטחה אינו קטן  
7 מגודל המגרש המינימאלי על-פי התוכנית הקיימת".  
8  
9 מסקנתה של כבי' השופטת ארבל ביחס לעובדות נושא פסק הדין פינקלשטיין היתה כי:  
10 "במקרה דנו הופקעה חלקת קרקע מהמשיבה באופן שנוצר שטח של כ-  
11 320 מ"ר שלא ניתן לנצלו באופן אפקטיבי. בית המשפט מינה שמאי  
12 המוסכם על הצדדים אשר הגיש את חוות דעתו והתייחס אף לשטח הבלתי  
13 ניתן לניצול ביתרת החלקה המופקעת. השמאי קבע כי בשל הפגיעה בצורת  
14 המגרש יש לפצות את המשיבה בסכום של \$66,591. כמו כן קבע השמאי  
15 כי ניתן להשתמש ביתרת החלקה באופן סביר. מאחר שנראה כי חוות דעתו  
16 של השמאי המוסכם התקבלה על דעת בית המשפט קמא, אני סבורה כי  
17 יש להסתמך על חוות דעת זו, ולקבוע כי ההגנה של סעיף 190(א)(1) לחוק  
18 התכנון והבנייה אינה חלה על מקרה זה, שכן יתרת החלקה ניתנת לניצול  
19 באופן סביר, וניתן לפצות את בעלי המקרקעין על הפגיעה בשווי היתרה,  
20 כפי שקבע השמאי בחוות דעתו. מכאן כי יש לקבל את הערעור ולהתיר את  
21 ההפקעה החלקית על-ידי המערערות. עם זאת, על המערערות יהיה לפצות  
22 את המשיבה בסכום שנקבע בחוות דעתו של השמאי".  
23  
24 המשנה לנשיאה כבי' השופט ריבלין הצטרף לעמדתה של כבי' השופטת ארבל בניגוד .37  
25 לדעתו החולקת של כבי' השופט דנציגר. כבי' השופט ריבלין קבע בחוות דעתו כי:  
26 "כאשר הפחתת השווי מונעת שימוש סביר ביתרת החלקה, רק אז יהא על  
27 הרשות להפקיע את כל הקרקע או לא להפקיעה כלל".  
28  
29 כלומר, בית המשפט העליון דחה את האפשרות הפרשנית לפיה כל פגיעה שהיא בשווייה של .38  
30 יתרת המגרש מצדיקה להחיל את תחולתה של הגנת היתרה. ההגנה לא תחול אלא אם כן  
31 הפחתת השווי מונעה גם "שימוש סביר" ביתרת החלקה.  
32  
33 ניישם אם כן את ההלכות הללו על טענות הצדדים במקרה דנן, הן ביחס למועד העלאת  
34 הטענה והן ביחס לטענה לגופה.  
35



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

### מועד העלאת הטענה - האם היה המבקש רשאי להעלות את טענת הגנת היתרה בשלב ההפקעה?

39. כפי שהובהר לעיל, אחת הטענות שהעלתה העירייה כנגד התובענה, היתה כי המבקש היה צריך לפעול ולתבוע את הפיצויים שהוא טוען שהוא זכאי להם עוד בשלב הפקדת התוכנית והגשת ההתנגדויות, וזאת – מכוח ס' 197 לחוק התכנון והבנייה.

כאמור, בפסקי-הדין **רובינשטיין ולב הגליל**, לא שלל בית-המשפט את האפשרות כי בעל הקרקע יעלה את טענותיו ביחס ל"הגנת היתרה" גם בשלב ההפקעה. יחד עם זאת, אני סבורה כי במקרה דנן, אין מקום לאפשר למבקש להעלות את טענותיו ביחס לתחולתה של "הגנת היתרה" בשלב הנוכחי.

40. ראשית, יש להדגיש כי "דרך המלך" היא הגשת התנגדות לתוכנית בשלב התכנון ולא בשלב ההפקעה. בית-המשפט הבהיר זאת בפס"ד **רובינשטיין**, בו נקבע כי:

**"נראה כי על דרך הכלל, כאשר התוכנית המופקדת מיעדת מגרש להפקעה חלקית באופן המצביע על כך שיתרת המגרש אינה ניתנת לניצול סביר על פי אותה תכנית – כלומר נותרת חלקה ששוויה הופחת כמשמעותה של ההפחתה על פי הוראת סעיף 190(א)(1) סיפה - על הנפגע להעלות את טענת ההגנה של הפחתת השווי כבר בשלב הפקדת התוכנית במסגרת ההתנגדויות לה. הטעם לכך נעוץ באופיו של הליך ההפקעה, שראשיתו בשלב התכנון וסופו בביצוע ההפקעה"** (ההגדשה היא שלי, ר.ר.).

41. בית-המשפט הבהיר כי שלב התכנון הוא השלב בו נקבעת הנורמה שתחול על המקרקעין, ובסופו מאושרת התוכנית, ונוצרת הסתמכות מצד הגורמים הרלבנטיים. אף הסעד נושא סעיף 190(א)(1) הולם יותר את שלב התכנון. לכן "**ברור כי יעיל ומוצדק הרבה יותר שבעל מקרקעין הסבור ששווי המקרקעין שבידו ייפגע עקב הפקעה חלקית המתוכננת במגרשו, יביע את התנגדותו לתכנית עם הפקדתה ולפני אישורה הסופי, ויתריע בפני רשויות התכנון כי ההפקעה החלקית המתוכננת מנוגדת להוראות סעיף 190(א)(1) סיפה"**.

42. יחד עם זאת וחרף האמור לעיל, קבע בית-המשפט בפס"ד **רובינשטיין** כי בנסיבות המתאימות יש לאפשר הגשת תביעה גם בשלב המאוחר – שלב ההפקעה, וזאת משני נימוקים עיקריים:

- משום שבמקרים רבים בעל המקרקעין אינו יודע כלל בשלב הפקדת התוכנית כי מקרקעין בבעלותו מיועדים להפקעה;
- וכן לאור התקופה הקצרה בה רשאי בעל המקרקעין להגיש התנגדות להגשת התוכנית (פרק זמן של חודשיים מיום פרסום ההודעה על הפקדת התוכנית). זאת לעומת ההגנה מכוח ס' 190(א)(1) שעליה אין מגבלת זמן, בכפוף להלכות השיהוי.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1 בית המשפט הוסיף וקבע בהקשר זה כי:  
 2 "עם זאת מתן האפשרות להעלות את 'הגנת יתרת המגרש' בשלב ביצוע ההפקעה  
 3 כפוף למגבלות הנובעות מעקרונות השיטה המשפטית. כך הדבר, למשל, כאשר  
 4 העלאת ההגנה בשלב ההפקעה אינה עולה בקנה אחד עם עקרון תוס' הלב, או  
 5 כאשר עקב השתהותו של בעל המקרקעין נפגע באופן בלתי סביר אינטרס  
 6 הסתמכות מבוסס. כך יהיה בוודאי כאשר ניתן לקבוע כי בעל מקרקעין התעלם  
 7 ביודעין בשלב התכנון מכך שחלק מהקרקע מיועד להפקעה באופן המוביל  
 8 להפחתת שווי יתרת המגרש, אף שניתנה לו הזדמנות הולמת לתקוף את התכנית,  
 9 שאז יהיה הוא מנוע בשלב ביצוע ההפקעה מלהעלות את טענת ההגנה המעוגנת  
 10 בסעיף 190(א)(1) סיפה".

11

12 43. במקרה דנן, היה המבקש מודע בשלב התוכנית לקיומה של הפגיעה. לא זו בלבד שהוא היה  
 13 מודע לכך, אלא שלגישתו שלו הוא אכן הגיש בפועל התנגדות לתוכנית החדשה, בה הוא טען  
 14 לפגיעה ביתרת החלקה. מסקנה זו נובעת מהאמור בסיכומיו של המבקש עצמו, שם הוא  
 15 טען: "המבקש הגיש התנגדות יחד עם שכניו כבר בשלב התכנוני, במסגרתה טען, כי  
 16 התוכנית וההפקעה יגרמו לנזק ליתרת החלקה, וכי אין כל כלכליות בביצוע ההפקעה" (ר'  
 17 ס' 11 לסיכומי המבקש וס' 9 לסיכומי התשובה).

18

19 לכן, אין ספק כי למבקש "ניתנה הזדמנות הולמת לתקוף את התוכנית". הרציונל של מתן  
 20 האפשרות להעלות את הטענה של הגנת היתרה בשלב המאוחר של ההפקעה, איננו חל אם  
 21 כן בעניינו של המבקש:

22

- המבקש היה מודע בפועל לכך כי המקרקעין מיועדים להפקעה;
- ופרק הזמן שעמד לרשותו להגשת התנגדות, לא היה קצר מדי מבחינתו, שכן המבקש  
 24 אכן הגיש התנגדות בפועל.

25

26 44. אכן, במקרה דנן לא ניתן לקבוע כי המבקש "התעלם ביודעין" בשלב התכנון מכך שחלק  
 27 מהקרקע מיועד להפקעה באופן שעשוי להעמיד לו ההגנה של יתרת החלקה. אף-על-פי-כן,  
 28 אינני סבורה כי מן הראוי לאפשר למבקש לחזור ולהעלות את הטענה שכבר הועלתה על ידיו  
 29 בפועל, לגישתו שלו, בשלב הקודם – שלב התכנון. כאמור, טענתו של המבקש הועלתה בפועל  
 30 על ידי המבקש ואף נדונה. ככל שהמבקש – שהיה מודע לקיומה, לא היה שבע רצון  
 31 מההחלטה שניתנה במסגרת ההתנגדות שהוא הגיש (נספח ד' להמרצת הפתיחה), היה עליו  
 32 לפעול במועד הרלבנטי לאחר מתן ההחלטה, בהליכים המשפטיים המתאימים כנגד  
 33 ההחלטה. משהוא לא עשה כן, יכלה העירייה להסתמך על העובדה שטענותיו של המבקש  
 34 בהקשר זה נדחו, הסתמכות שיש בה כדי להצדיק את המסקנה לפיה המבקש מנוע בשלב  
 35 הנוכחי מלחזור ולהעלות את הטענה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1

2 המבקש טען בסיכומי התשובה מטעמו כי לאור העובדה שהוא הגיש התנגדות בשלב  
3 התכנית, לא יכולות המשיבות לטעון כי קמה להם הסתמכות. ואולם – אני סבורה כי טענת  
4 ההסתמכות עומדת למשיבות, דווקא משום שהמבקש העלה את טענותיו במסגרת  
5 ההתנגדות. לאחר שהטענה הועלתה ולא התקבלה- יכלו המשיבות להסתמך על כך כי היא  
6 נדחתה, כי היא לא תועלה פעם נוספת (שכן המבקש לא ערער עליה), וכי הנושא "ירד  
7 מהפרק".

8

9 לכן, אני סבורה כי ניתן לדחות את טענת המבקש בדבר תחולתה של הגנת היתרה לאור  
10 המועד בו הוא העלה אותה, ולאור העובדה כי הוא לא מיצה את טענותיו בהקשר זה בשלב  
11 התכנון.

12

13 **האם הוכיח המבקש כי יתרת החלקה נפגעה באופן המזכה אותו בהגנה?**

14 46. מעבר לאמור לעיל, אני סבורה כי המבקש אינו זכאי ליהנות מהגנת יתרת החלקה, גם משום  
15 שהוא לא הוכיח כי יתרת החלקה נפגעה באופן שיש בו כדי לזכותו בהגנה.

16

17 כפי שהובהר לעיל, ההלכה הפסוקה לא קבלה את העמדה לפיה כל פגיעה בשווי היתרה  
18 תזכה את בעל המקרקעין בהגנת הסעיף. ההגנה מוקנית לבעל המקרקעין, כאמור, רק  
19 כאשר לאור ההפקעה נמנעת מבעל החלקה האפשרות לנצל את היתרה באופן סביר. לכן,  
20 הדגש אינו צריך להיות על השווי הכספי של הפגיעה ביתרת החלקה (ענין אליו נתייחס  
21 להלן), אלא באפשרויות הסבירות לניצול היתרה, ובאפשרות לפצות את הנפקע בפיצוי  
22 כספי.

23

24 47. במקרה דנן, אני סבורה כי המבקש לא הוכיח כי התוכנית - או ההפקעה שבאה בעקבותיה -  
25 גרמו לכך שיתרת החלקה אינה ניתנת לניצול סביר. לא ניתן גם לקבוע כי חלה פגיעה בשווי  
26 יתרת החלקה שאינה ניתנת לפיצוי כספי שירפא אותה.

27

28 48. הטעם לכך הוא משום שכפי שעולה מחוות דעתו של השמאי, בהתאם לתכנית החדשה,  
29 עומדות בפני המבקש שלוש אפשרויות תכנוניות שיאפשרו לו לנצל את יתרת החלקה שלא  
30 הופקעה. אחת האפשרויות היא להרוס את המחוברים הבנויים על המקרקעין, ולבנות  
31 תחתיהם 4 יחידות דיור. אפשרות אחרת (שהיא תולדה של התנגדותו של המבקש עצמו),  
32 היא כי המבקש יותיר על כנו את בית המגורים הבנוי על המקרקעין, ויבנה עליהם בנוסף  
33 עוד 3 יחידות דיור נוספות. אפשרויות אלה מעידות באופן ברור אם כן על כך, כי אין מדובר  
34 במקרה בו אין אפשרות סבירה לנצל את יתרת החלקה.

35



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

- 1 מסקנה זו מתחזקת לאור השוואה של העובדות במקרה דנן לעובדות נושא פס"ד  
2 **פינקלשטיין**. באותו ענין, התייחס בית המשפט לשטח שנוצר כתוצאה מההפקעה, שטח  
3 ש"לא ניתן לנצלו באופן אפקטיבי". השמאי מטעם בית המשפט התייחס ל"שטח הבלתי  
4 ניתן לניצול" ביתרת החלקה לאור הפגיעה בצורת המגרש (במקרה דנן אין טענה כי קיים  
5 שטח כזה), אך קבע כי ניתן להשתמש ביתרת החלקה באופן סביר. לאור קביעה זו, אותה  
6 אימץ בית המשפט, נקבע כי אין תחולה להגנת היתרה. כאמור, כך גם קבע השמאי במקרה  
7 דנן. די בכך אם כן כדי לקבוע כי המבקש אינו זכאי להגנת יתרת החלקה.  
8
- 9 למעלה מן הצורך נתייחס גם לנוק הנטען שנגרם ליתרת החלקה כתוצאה מההפקעה.  
10 **50.** כיצד נבחנת הטענה בדבר הפגיעה ביתרת המגרש? על כך השיב בית-המשפט בפס"ד **לב**  
11 **הגליל**. בית-המשפט התייחס לאופן בו פעל השמאי באותו ענין, כאשר הוא השווה בין שווי  
12 המגרש בשלמותו בייעוד הקודם, לבין שווי יתרת המגרש שנותרה בידי בעל הקרקע לאחר  
13 שינוי הייעוד. בית-המשפט קבע כי גישה זו היא גישה שגויה. בית-המשפט קבע כי "יש  
14 לבחון את האיסור על הפחתת שווי היתרה על פי היחס בין שווי היחסי של היתרה **טרם**  
15 **ההפקעה, לבין שווייה לאחר ההפקעה**" (ההדגשה היא במקור, ר.ר.). ההשוואה הנכונה היא  
16 אם כן בין שווי יתרת המגרש לפני שינוי הייעוד, לבין שווייה של היתרה לאחר השינוי,  
17 בייעודה בהתאם למצב התכנוני החדש.  
18
- 19 **51.** במקרה דנן, טען המבקש כי לצורך הקביעה בהתאם לסעיף 190(א)(1) לחוק, היה על השמאי  
20 להשוות את שווי החלקה (כולה) לפני ההפקעה עם שווייה לאחריה, קרי שווי של 2,444 מ"ר  
21 לפני ההפקעה ושטח של 1,466 מ"ר לאחריה (ר' סי' 19 לסיכומים). ואולם, כפי שעולה  
22 מהפסיקה שצוינה לעיל, לא זה האופן בו יש לבחון את תחולת הסעיף. כדי לבחון את שאלת  
23 הפגיעה ביתרת החלקה, יש להשוות את שווייה של היתרה לפני התוכנית, לשווי היתרה  
24 לאחריה.  
25
- 26 **52.** המבקש אף טען כי במקרה דנן, הנוק ליתרת החלקה עבר את הסביר משום שמדובר בנוק  
27 של \$146,000 כתוצאה מההפקעה (בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט) ועוד  
28 \$167,000 בגין המחוברים. לגישת המבקש, בפועל הנוק ליתרת החלקה הוא בשיעור גבוה  
29 יותר - של \$913,000 ועוד \$167,000, ובתוספת של \$45,000 להריסה והקמת הגדרות. סכום  
30 זה עובר את הסביר, ולכן על המשיבות לוותר על ההפקעה, או להודיע כי הן עומדות להפקיע  
31 את מלוא החלקה של המבקש.  
32
- 33 **53.** ואולם, כפי שהובהר לעיל, לצורך בחינת השאלה האם יש להחיל את הגנת היתרה על  
34 המקרקעין, יש לבחון את שווייה של יתרת החלקה לפני ההפקעה לעומת שווייה לאחר מכן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

- 1 לכן אין מקום – לצורך בחינת תחולתה של ההגנה - להתייחס לנתונים שצוינו לעיל, אלא  
2 כאמור להשוות את שווי יתרת החלקה לפני ואחרי ההפקעה בלבד.  
3
- 4 המומחה מטעם בית המשפט אמד את שווי יתרת שטח המגרש לפני התכנית ולפני ביצוע .54  
5 ההפקעה. הוא קבע כי מדובר במגרש בשטח של 1,466 מ"ר מתוך מגרש בשטח כולל של  
6 2,444 מ"ר, עליו נמצא בית מגורים יוקרתי עם בריכה צמודה, מגרש טניס ופיתוח חצר  
7 ברמה גבוהה. בהתאם לחוות דעתו, שוויה של יתרת שטח המגרש לפני ההפקעה הוא  
8 \$1,616,363.  
9
- 10 השמאי השווה סכום זה לשווי יתרת שטח המגרש בהתאם לתכנית ולאחר ביצוע ההפקעה.  
11 לגישתו, ישנן כאמור שלוש חלופות ביחס לאופן ניצול היתרה. בהתאם לחלופה הראשונה,  
12 המתייחסת לבית מגורים ללא תוספת יחידות דיור, שווי היתרה עומד על \$1,603,082.  
13 בהתאם לחלופה אחרת, המתייחסת לקרקע ל-4 יחידות דיור ללא הבינוי הקיים, שווי  
14 היתרה עומד על \$1,246,100 ובהתאם לחלופה השלישית (בית מגורים סטנדרטי על קרקע  
15 בשטח של 366 מ"ר עם אפשרות להוספת 3 יחיד במגבלת הבנוי הקיים) מדובר בשווי של  
16 \$1,528,170.  
17
- 18 השמאי הוסיף וקבע, כי לאור האילוץ שהוכתב לבעל הקרקע שנמנעה ממנו חלק מההנאה  
19 המרחבית, אין מקום להכתיב לו איזו משלוש האפשרויות היא המיטיבית, ויש לבצע שקלול  
20 של 3 החלופות, תוך ייחוס 35% לחלופה הראשונה, 30% לחלופה השנייה ו-35% לחלופה  
21 השלישית. בהתאם לשקלול זה, הנזק שנגרם למבקש עומד – לגישת השמאי - על סכום של  
22 \$146,000.  
23
- 24 אני סבורה כי כדי לבחון את השאלה האם יש להחיל את הגנת היתרה, יש להתייחס לנזק .55  
25 המינימלי שיכול להיגרם ליתרת החלקה לאחר התכנית וההפקעה. אם קיימת אפשרות  
26 לנצל את יתרת החלקה באופן ששוויה לאחר ההפקעה יפחת באופן זניח לעומת שוויה לפני  
27 כן, לא ניתן לקבוע – בהתאם להלכה הפסוקה שהובאה לעיל, כי נגרמה פגיעה בלתי סבירה  
28 ליתרת החלקה.  
29
- 30 במקרה דנן, מביאה כאמור אחת החלופות – החלופה של הותרת בית המגורים הקיים על .56  
31 כנו, לתוצאה לפיה הנזק הכולל ליתרת החלקה עומד על שיעור של כ-\$13,000 בלבד. כאשר  
32 מדובר בחלקה ששוויה הכולל הוא למעלה מ-1.6 מיליון דולר, מדובר בנזק זניח בשיעור של  
33 פחות מאחוז אחד משוויה הכולל של החלקה. אני סבורה כי כאשר קיימת אופציה תכנונית  
34 במצב לאחר התוכנית וההפקעה, שבחירה בה מביאה לתוצאה לפיה הנזק ליתרת החלקה  
35 הוא זניח, לא ניתן לקבוע כי התוכנית וההפקעה שוללות את האפשרות של ניצול סביר של



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

- 1 החלקה, באופן המביא למסקנה כי על הרשות לבטל את ההפקעה או להפקיע את המגרש  
2 במלואו. העובדה כי קיימות חלופות תכנוניות אחרות, שבחירה בהן עשויה להסב למבקש  
3 נזק גדול יותר (כ-\$370,000 וכ-\$100,000) איננה שוללת את המסקנה האמורה.  
4
- 5 .57 סיכומה של נקודה זו, אני סבורה כי לאור האפשרויות התכנוניות הקיימות למבקש במצב  
6 הדברים לאחר התכנית החדשה ולאחר ההפקעה ושווי יתרת החלקה במצב זה, לא ניתן  
7 לקבוע כי המבקש זכאי להגנת היתרה כטענתו.  
8
- 9 .58 יוער בשולי הדברים כי העירייה טענה שהפגיעה בשווי היתרה במקרה דנן אינה תוצאה של  
10 מעשה ההפקעה, אלא של פרסום התוכנית. אולם, כפי שעולה מפס"ד **לב הגליל** (חוות דעתו  
11 של כב' השופט הנדל), אחד החידושים שנקבעו בפס"ד **רובינשטיין**, הוא כי הגנת היתרה  
12 תופעל גם מקום בו שווי היתרה נפגע עקב פרסום התוכנית – ולא רק עקב ההפקעה. יחד עם  
13 זאת, וכפי שעולה מהאמור לעיל, בבחינת שווי היתרה, ההשוואה היא בין שווייה של היתרה  
14 ערב התכנית לבין שווייה בהתאם לתכנית, היינו נבחנת הפגיעה ביתרה ערב התכנית ולא רק  
15 עקב ההפקעה.  
16
- 17 .59 עוד יוער כי אינני מקבלת את טענתו של המבקש בסעיפים 37-42 לסיכומים מטעמו, תחת  
18 הכותרת "פיצויי הפקעה בהליכי איחוד וחלוקה ונוק ליתרת החלקה". טענות אלה מהוות  
19 הרחבת חזית, שכן הן לא נטענו ולא נזכרו במסגרת המרצת הפתיחה אותה הגיש המבקש.  
20
- 21 **האם זכאי המבקש לפיצוי לאחר שטענתו בדבר הגנת היתרה נדחתה?**
- 22 .60 להלן תיבחן השאלה האם זכאי המבקש לפיצוי לאחר שנשללה טענתו לפיה הוא זכאי  
23 להגנת היתרה. שאלה זו תתייחס הן לאפשרות לפיצוי המבקש בגין התוכנית, והן לפיצוי  
24 המבקש בגין ההפקעה עצמה.  
25
- 26 פיצוי בגין התכנית שייעדה את חלק המקרקעין להפקעה
- 27 .61 בפס"ד **לב הגליל** התייחס בית-המשפט לשאלת גובה הפיצוי לו יהיה זכאי הנפקע במקרה בו  
28 מתקבלת הגנת היתרה, והרשות מחליטה להפקיע את מלוא המקרקעין שלו. בית-המשפט  
29 קבע:  
30 **"סבורני כי ראוי לתת לבעל המקרקעין פיצוי מלא במקרה בו מתקבלת ההגנה,**  
31 **וזאת גם בגין הפגיעה שנגרמה לחלק שהופקע כבר בגין התוכנית שייעדה אותו**  
32 **להפקעה"**.  
33





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

לעומת זאת, כך הוסיף בית-המשפט וציין, הרי "אם לא מתקבלת ההגנה, הרי שאין לאפשר פיצוי בגין החלק שהופקע לפי סעיף 197 אם תביעה זו התיישנה לפי הסעיף, ולא ניתנה הארכה להגשתה על ידי שר הפנים".

62. סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה קובע:

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי פיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בס' 200".

הסעיף קובע אם כן את זכותו של בעל הקרקע לפיצויים בגין פרסום התוכנית שמכוחה פוחת שוויה של הקרקע במידה משמעותית. הפיצוי בשלב זה מחושב לפי שווי הקרקע ערב פרסום התוכנית הפוגעת (ר' ע"א 8622/07 אהוד רוטמן נ. מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, מיום 14.5.2012, להלן: "פס"ד רוטמן"). הזכות לפיצוי מכוח סעיף 197 הנ"ל מתיישנת כעבור שלוש שנים ממועד פרסום התוכנית, אם כי שר הפנים רשאי כאמור להאריך את התקופה להגיש תביעה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

63. מכאן, כי בהתאם להלכה הפסוקה, רק אם טענת הגנת היתרה מתקבלת, זכאי בעל המקרקעין לפיצוי מלא בגין הפגיעה בחלקתו – קרי פיצוי הן פיצוי בגין החלק שכבר הופקע והן בגין יתרת המגרש. אולם, אם טענת הגנת היתרה נדחית – לא יוכל בעל הקרקע לזכות בפיצוי בגין החלק שהופקע מלכתחילה אם תביעתו מכוח ס' 197 כבר התיישנה. התביעה מכוח סעיף 197 היא אם כן הדרך הנכונה מכוחה זכאי בעל המקרקעין לפיצוי בגין הנזק שנגרם לו עקב פרסום התכנית, בכל המקרים בהם אין המבקש זכאי להגנת היתרה. במקרים בהם הגנת היתרה אינה חלה, לא ניתן, באמצעות שימוש בס' 190(א)(1) לעקוף את הצורך לתבוע את הפיצוי בגין הפגיעה שנגרמת ערב התכנית בדרך שהותוותה לכך בחוק – באמצעות תביעה לפי ס' 197 לחוק.

64. לגישתו של המבקש, הגנת היתרה חלה גם אם שווי היתרה פחת ולו גם באופן מזערי. המבקש סבור כי במקרה בו עברה הפגיעה ביתרה את הסביר, על בית המשפט להעניק למבקש את הגנת סעיף 190(א)(1) במלואה, קרי - על הרשות לבחור בין ויתור על ההפקעה לבין רכישת מלוא החלקה. אולם – כך הוא טוען - אם בית המשפט מגיע למסקנה כי הפגיעה ביתרה לא עברה את הסביר, הגנת היתרה מוסיפה לחול, וכחלק ממנה - על הרשות מהפקיעה לשלם לנפקע את מלוא הפיצויים עבור הפגיעה ביתרה ועבור החלק המופקע.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

- 1 אינני מקבלת את הטענה. ראשית, הקונסטרוקציה המשפטית של המבקש אינה עולה בקנה  
2 אחד עם לשונו של סעיף 190(א)(1) הקובע שכאשר ההגנה חלה – השלכתה היא במניעת  
3 ההפקעה ולא בתשלום פיצויים - "לא יופקע חלק מהמגרש בתשלום או ללא תשלום".  
4
- 5 65. המבקש הסתמך בטענתו על פסק הדין **רובינשטיין**. ואולם, פסק הדין בענין **לב הגליל** הוא  
6 מאוחר לפסק דין **רובינשטיין**, ובו נקבע – כפי שצוטט לעיל, כי אם הגנת היתרה אינה  
7 מתקבלת, אין לאפשר פיצוי בגין החלק שהופקע. במילים אחרות, הגנת היתרה חלה,  
8 בהתאם להלכה הפסוקה כאשר הפגיעה ביתרה אינה סבירה ואינה ניתנת לפיצוי כספי, והיא  
9 אינה חלה – בניגוד לטענת המבקש, כששווי היתרה פחת ולו באופן מזערי. כאשר ההגנה  
10 אינה חלה, בעל המקרקעין אינו זכאי לקבל מכוחה פיצוי בגין החלק שהופקע מכוח סעיף  
11 197.  
12
- 13 66. במקרה דנן, כפי שהובהר לעיל, המבקש היה מודע לכך כי זכותו לפיצוי בגין הפגיעה בחלק  
14 שהופקע מכוח התכנית, מקורה בס' 197 הנ"ל. המבקש פנה לכן לשר הפנים ובקש כי יוארך  
15 לו המועד להגיש תביעה מכוח ס' 197 לחוק. הוא הגיש עתירה כנגד החלטת השר לדחות את  
16 בקשתו, עתירה שהוא עשוי לשוב ולהגישה – אם ימצא לנכון. כך או כך, אין מקום במסגרת  
17 התובענה הנוכחית לקבל את דרישתו של המבקש לפיצוי בגין הנזק שנגרם לחלק שהופקע  
18 עקב פרסום התכנית, לאחר שטענתו דבר הגנת היתרה נדחתה.  
19
- 20 פיצוי בגין ההפקעה
- 21 67. שאלה נוספת היא האם המבקש זכאי לפיצוי בגין החלק שהופקע ממנו. המבקש טען  
22 בהקשר זה כי הוא זכאי לפיצוי סבל" בגין ההפקעה, מכוח ההלכה הפסוקה.  
23
- 24 כאמור, סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבנייה שצוטט לעיל, קובע כי בהפקעה מכוח החוק  
25 האמור לאחת המטרות שנקבעו בסעיף, לא ישולמו פיצויי הפקעה בגין 40% (ארבע  
26 עשיריות) מהשטח המופקע. יחד עם זאת, סעיף 190(א)(2) קובע:  
27 **"שר הפנים רשאי להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא**  
28 **רשאית לשלם לפי סעיף 20(2)(ג) לפקודה האמורה (היא פקודת הקרקעות**  
29 **(רכישה לצורכי ציבור), ר.ר.)"**.  
30
- 31 68. הסעיף מסמיך אם כן את שר הפנים להורות לוועדה המקומית לשלם לבעל הקרקע פיצויים  
32 המכונים "פיצויי סבל" בנסיבות המפורטות בפקודת הקרקעות לצורכי ציבור.  
33  
34 סעיף 20 לפקודת הקרקעות קובע:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1 "ג) למרות קביעותיהן של הפסקות (א) ו-(ב) שלעיל, מותר לשר האוצר להעניק –  
2 לפי ראות עיניו – אם נקבע כדי הנחת דעתו שהצמצומים שהוטלו בכל אחת מן  
3 הפסקות ההן, יגרמו סבל – אותם פיצויים או פיצויים נוספים, שיראה אותם  
4 נכונים בהתחשב בכל מסיבות המקרה".

5  
6 69. בפסק דין רוטמן שנזכר לעיל, בחן בית-המשפט העליון בהרחבה את משמעותו של המונח  
7 "פיצויי סבל".

8  
9 בית-המשפט התייחס בין היתר להשוואה בין ההפקעה מכוח חוק התכנון והבנייה לבין  
10 הפקעה מכוח הפקודות השונות, הן מבחינת שלבי ביצוע ההפקעה והן מבחינת מטרות  
11 ההפקעה.

12  
13 70. בית המשפט קבע כי אף שחוק התכנון והבנייה מפחית את הפיצוי בשיעור של עד 40%, הרי  
14 "הפקעה מכוח חוק התכנון והבנייה היא הפקעה זו שלבית אשר מזכה את בעל הקרקע  
15 ברובו המכריע של הפיצוי כבר בשלב הפגיעה התכנונית. הפיצוי בגין ההפקעה גופה מכוח  
16 החוק קטן משמעותית מהפיצוי שמשולם בשלב הפגיעה התכנונית. זאת משום שהפיצוי  
17 בשלב השני מחושב לפי שווי הקרקע לאחר שינוי הייעוד". מכאן כי בעל המקרקעין זכאי  
18 לפיצוי בגין רוב רובו של הנזק שנגרם לו אם הוא מגיש תביעה לפיצוי בגין התכנית, מכוח ס'  
19 197 לחוק התכנון והבנייה.

20  
21 בהמשך נקבע:

22 "הפחתת פיצויי ההפקעה מכוח חוק התכנון והבנייה שונה אפוא מהפחתת פיצוי  
23 מכוח הפקודות לא רק בשיעור הפגיעה בבעל הקרקע, אלא גם ביחס להצדקה  
24 שבבסיס הפחתת הפיצוי: הפקעת קרקע מכוח חוק התכנון והבנייה תעשה לרוב,  
25 ברמה המקומית – כלומר לצורך שימושים קהילתיים (למשל, כביש שכונתי).  
26 המחזיקים בגישת הקניין כמוסדות עשויים להצדיק את הפחתת הפיצוי (שהיא  
27 כאמור הפחתה של אחוזים בודדים) בשל האחריות החברתית הטמונה בזכות  
28 הקניין. ההפקעה מכוח פרודת הדרכים... היא לצורך דרך בין עירונית, כלומר  
29 לשימושים כלל ארציים".

30  
31 71. אף שבית-המשפט לא קבע באות ענין מסמרות בשאלת הפחתת הפיצוי הפוגעת בבעל  
32 הקרקע בשיעור של אחוזים בודדים לצרכים מקומיים, הוא הבחין בין פגיעה זו לבין הפגיעה  
33 בבעל הקרקע שחלק מחלקתו הופקע לצורך שימושים ארציים.  
34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

- 1 בנסיבות פסה"ד רוטמן קבע כבי השופט פוגלמן כי תנאי לתשלום פיצויי "סבל" הוא הוכחה  
2 שנגרמה לבעל הקרקע – לו ולא לאחר – פגיעה בלתי מידתית בקניינו. עוד נקבע כי יש  
3 לפסוק פיצויי סבל בהעדר השבחה של הנוטר, כשהפקעת חלק מהחלקה הוא לשימוש שאינו  
4 קהילתי, בלא לשלם פיצוי מלא בגינה, תוך פגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין של הפרט  
5 ובעיקרון השוויון. בית-המשפט הוסיף וקבע כי פיצויי הפקעה ישולמו בעד שטח שהרשות  
6 תפסה בו חזקה בפועל, ולא בעד שטח שיועד להפקעה בעתיד אך טרם נתפסה בו חזקה.  
7 הפיצוי הזה הוא כאמור פיצוי נפרד מזה שבעל הקרקע זכאי לו בגין ירידת ערכה של הקרקע  
8 כתוצאה משינוי הייעוד, שהוא נושא תביעה מכוח סי' 197 לחוק התכנון והבניה.  
9
- 10 גם כבוד השופטת ארבל שהסכימה לחוות דעתו של כבי השופט פוגלמן, הדגישה כי היא  
11 מקבלת את הפרשנות המתייחסת להפקעה לשימושים שאינם קהילתיים בלא לשלם פיצוי  
12 מלא בגין ההפקעה, כשהחלק הנוטר של המקרקעין לא הושבח.  
13
- 14 ההבחנה בין הפקעה לשימושים קהילתיים לבין הפקעה לשימושים ארציים, הודגשה פעם  
15 נוספת בפסק הדין בענין **סבח בית עדה**, שזכר לעיל. באותו ענין התייחס בית המשפט  
16 לפסק-דין **רוטמן**, וקבע כי בפסק הדין הבחין בית המשפט בין הפקעה שאין בצדה השבחה,  
17 לטובת צרכים קהילתיים, לבין הפקעה כזו שנועדה למטרה ציבורית רחבה או כלל ארצית.  
18
- 19 אני סבורה כי לאור הרציונל העולה מפסקי הדין **רוטמן** ו**סבח בית עדה**, אין מקום לפצות  
20 את המבקש בפיצויי סבל. זאת, משום שהפגיעה למבקש נגרמה – אם בכלל – כתוצאה  
21 מהתוכנית החדשה ולא כתוצאה מההפקעה עצמה. כאמור, בית המשפט בפס"ד **רוטמן**, קבע  
22 כי כאשר ההפקעה היא מכוח חוק התכנון והבנייה, עיקר הפגיעה נגרמת מהפגיעה בשלב  
23 התכנוני, בעוד שהפיצוי בגין השלב השני מחושב לפי שווי הקרקע לאחר שינוי הייעוד. בפסק  
24 הדין **רובינשטיין** קבע בית המשפט כי ההבחנה בין פגיעה "עקב ההפקעה" ובין פגיעה "עקב  
25 התכנית" היא תקפה, אלא שאיננה חלה ביחס לעצם החלת הגנת היתרה, אלא רק ביחס  
26 למועד העלאתה של טענה זו. אולם, כאשר ההתייחסות היא ל"פיצויי סבל", יש מקום  
27 להבחין בין הנזק שנגרם לבעל הקרקע ערב התוכנית, לעומת הנזק – אם בכלל – שנגרם לו  
28 עקב ההפקעה.  
29
- 30 במקרה דנן, מעמדת המומחה מטעם בית המשפט עולה כי המצב לפני ההפקעה הוא המצב  
31 לפני פרסום התוכנית החדשה. כך עולה מתשובותיו לשאלות ההבהרה ובחקירה הנגדית.  
32 כלומר, למבקש לא נגרם נזק מההפקעה, אלא מפרסום התוכנית בלבד. כאמור, בקשר לנזק  
33 העיקרי שנגרם – עקב התכנית, היה המבקש זכאי לפיצוי לו היה פועל (או אם יותר לו  
34 לפעול) מכוח סי' 197 לחוק התכנון והבנייה.  
35



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1 מעבר לעובדה כי הפגיעה בגין ההפקעה עצמה היא שולית (אם בכלל היא קיימת), הרי  
 2 במקרה דנן – בניגוד למקרה נושא פס"ד **רוטמן**, ההפקעה נועדה לצרכים קהילתיים  
 3 מקומיים ולא לצרכים ארציים. מסקנה זו עולה בין היתר ממכתבה של העירייה לבי"כ  
 4 המבקש מיום 29.1.2008 (נספח ז' להמרצת הפתיחה) בו מצוין כי ההפקעה נועדה "**לצורך**  
 5 **הסדרת תשתיות תת קרקעיות של ביוב, ניקוז, סלילת כבישים ופיתוח המגרש לרווחת**  
 6 **תושבי השכונה**". גם מטעם זה אין מקום לקבל את עתירת המבקש לפיצויי סבל בגין  
 7 ההפקעה.

### פיצוי בגין המחוברים שהיו על השטח המופקע

8  
 9  
 10 **78.** בחוות דעתו, קבע המומחה מטעם בית המשפט כי המבקש זכאי לפיצוי בגין שווי  
 11 המחוברים שהיו בשטח המופקע, אליהם מתווספת "יזמות שחוקה" (לאור העובדה כי  
 12 המחוברים נבנו מזמן) בשיעור של 10%. כן נקבע לגבי מגרש הטניס, כי מאחר שלא ניתן  
 13 להשתמש בו בהתאם למטרתו המקורית לאור ההפקעה, הרי שיש לפצות את המבקש  
 14 במלוא עלות פיתוחו. סך כל הפיצוי בגין האמור לעיל עומד – לפי חוות דעתו של המומחה,  
 15 על סכום של \$167,640 (ר' עמ' 30 לחוות דעת המומחה).

16  
 17 **79.** העירייה בסיכומיה לא כפרה בעצם זכותו של המבקש לפיצוי בגין המחוברים שעל השטח.  
 18 אולם, העירייה טענה כי אין מקום לפצות את המבקש בגין הבניה הבלתי חוקית שבחלקה,  
 19 ועל כל פנים, לכול היותר יש מקום לאמוד את שווי השטח המופקע על פי הייעוד התכנוני  
 20 שלו, תוך הוספת אחוז מסוים מתוך השווי האמור, לצורך פיצוי המבקש בקשר עם השימוש  
 21 הבלתי חוקי שהוא עשה במחוברים.

22  
 23 לגישת העירייה, כל המבנים הקיימים בחלקה נבנו שלא כחוק. זאת משום שהם אינם  
 24 תואמים את הייעוד התכנוני ואת הזכויות שהיו מוקנות על פי התכנית הישנה. לטענת  
 25 העירייה, מאחר שלא נמצא היתר בנייה כדן למחוברים, קמה תזקה כי מעולם לא ניתן  
 26 להם היתר בנייה, שכן לא יכול להינתן היתר בנייה באין התאמה לתכנית.

27  
 28 **80.** המבקש טען כי לא היה מקום לכך שהשמאי מטעם בית המשפט יפחית משווי המקרקעין  
 29 10% לאור העדרם של היתרי בנייה ואי התאמה לתוכנית הישנה. זאת משום שהמבקש רכש  
 30 את המקרקעין בשנת 1988 כאשר מצב הבינוי בחלקה היה כמצבו היום. הוועדה המקומית  
 31 אישרה את העברת הזכויות למבקש ללא הסתייגות. המשיבות הן אלה שאיבדו את תיק  
 32 הבניין של המקרקעין, ולכן יש לקבוע כי היתרי הבנייה אבדו למשיבות. למשיבות לא היו  
 33 מעולם טענות בנגד הבנייה במקרקעין, ולא ננקטו מעולם הליכים ביחס למחוברים, והן  
 34 מנועות לכן מלהעלות טענות ביחס לחוקיות הבנייה.

35



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

- 1 אני סבורה כי הוכח שהבנייה במקרקעין היתה ללא היתרי בנייה. ס' 145(ב) לחוק התכנון  
2 והבנייה, קובע כי:
- 3 **"בקשה להיתר כאמור בסעיף קטן (א) תוגש לרשות הרישוי המקומית וזו לא תיתן**  
4 **את ההיתר אלא אם כן העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים**  
5 **לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק זה, החלות על הקרקע או הבנין הנדונים..."**  
6
- 7 מכאן, כי הרשות אינה רשאית לתת היתר בנייה כאשר ההיתר מנוגד לתוכנית החלה על  
8 המקרקעין. ייעודם של המקרקעין על פי התכנית הישנה היה כאמור ייעוד חקלאי. לכן, לא  
9 ניתן היה להתיר את הבנייה למגורים על המקרקעין. בפועל, המבקש לא הציג היתר בנייה  
10 מכוחו הותרה בניית המבנים הקיימים בחלקה, ולא טען כי אי פעם ראה היתר כזה. הוא  
11 הודה כי הוא רכש את המקרקעין בידיעה כי תיק הבניין אבד (הוא טען כי רכש את  
12 המקרקעין לאחר שהמשיבות איבדו את תיק הבניין – ר' ס' 7 לסיכומים). גם בהנחה כי  
13 המשיבות הן אלה שאיבדו את תיק הבניין, אין בכך כדי להשליך על המסקנה העובדתית  
14 לפיה העירייה הוכיחה כי הבנייה בחלקה היא בנייה שלא כדין, המנוגדת כאמור לייעוד  
15 המקרקעין לפי התכנית הישנה.
- 16
- 17 בפס"ד **פינקלשטיין** שנוכר לעיל, התייחס בית המשפט העליון לשאלת זכותו של בעל קרקע  
18 לפיצוי ביחס לשימוש בלתי חוקי בקרקע שבבעלותו. באותו ענין נקבע כי ככלל, בעל הקרקע  
19 זכאי לפיצוי ששייב את המצב למצבו כפי שהיה ערב ההפקעה בהתאם לשימושים החוקיים  
20 בקרקע. במסגרת שומת הפיצויים, אין להתחשב בשווי מבנים או מחוברים אחרים שהוקמו  
21 תוך הפרת הוראת חוק התכנון והבנייה, וזאת לאור לשונו של סעיף 190(א)(3) לחוק התכנון  
22 והבנייה, ולאור התכלית העומדת ביסוד הפיצוי עקב ההפקעה, שהיא השבת מצבו של  
23 הנפגע לקדמותו.
- 24
- 25 יחד עם זאת, כך נפסק באותו ענין, יתכנו מקרים חריגים בהם יהיה מקום לתת לשימוש  
26 שנעשה בקרקע תוך חריגה מהייעוד התכנוני ביטוי במסגרת הפיצוי לו זכאי בעל הקרקע.  
27 בענין **פינקלשטיין**, בית המשפט קבע כי לאור העובדה כי במקרקעין התנהלה בין 9 ל-20  
28 שנים פעילות של מתצבות ללא שהמדינה נקטה בכל פעולה להפסקת החציבה, לאור פרק  
29 הזמן הממושך שחלף בין ההפקעה לבין הגשת התביעה כך שמי שהיו בין החיים במועד  
30 ההפקעה כבר אינם בין החיים, מתקיימות הנסיבות החריגות המצדיקות כי המשיבים יזכו  
31 לתוספת מסוימת לפי שווי הקרקע בהתאם לייעודה החוקי. בית המשפט העמיד פיצוי זה על  
32 30% משווייה של הקרקע כקרקע חקלאית.
- 33
- 34 במקרה דנן, אני סבורה כי יש להעניק למבקש פיצוי בגין שווי המחוברים לאור ההפקעה.  
35 זאת משום שגם במקרה זה נעשה בקרקע שימוש ארוך שנים (כאמור), המבקש עצמו רכש



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1 את החלטה במצבה היום עוד בשנת 1988) בלא שישנה טענה לפיה התנהלו אי פעם הליכים  
2 נגד מי מבעלי הקרקע ביחס למבנים שהוקמו בה. מעבר לכל האמור לעיל, סביר להניח,  
3 לאור חלוף הזמן בו לא ננקטו כל הליכים שהם נגד הבנייה שהיא לכאורה בלתי חוקית, כי  
4 אלמלא התכנית, לא היו ננקטים הליכים כאלה, בין היתר מטעמי התיישנות. גם בכך יש כדי  
5 להשליך על שווי המחוברים.

6  
7 המומחה מטעם בית המשפט אמד את שווי הקרקע המופקעת בנספח לחוות דעתו מיום .84  
8 14.2.2012. הוא העריך את שווי הקרקע המופקעת לפי המצב התכנוני בהתאם לתכנית  
9 החדשה, בשיעור של \$180,000. כאמור, הוא אמד את שווי המחוברים בסכום של \$167,000.  
10 לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי יש לקבל את חוות דעת המומחה ביחס לשווי  
11 המחוברים, חוות דעת שהביאה בחשבון הפחתה מסוימת (בשיעור של 10%) לאור העובדה  
12 כי מדובר בבנייה לא חוקית – מחד גיסא, אולם מדובר בבנייה ישנה שלא ננקטו כנגדה  
13 הליכים, מאידך גיסא. אני מחייבת לכן את המשיבות לפצות את המבקש בשווי המחוברים  
14 – \$167,000.

15  
16 כן יש לחייב את המשיבות לפצות את המבקש בקשר עם עלות בניית הגדר והחומה, ובקשר  
17 עם פינוי ההריסות בחצר, בסכום של \$45,000. סך כל הפיצוי עומד לכן על סכום של  
18 \$212,000.

19  
20 לכן, אני מחייבת את העירייה לשלם למבקש סכום בשקלים בשיעור של \$212,000 כערכו של .85  
21 סכום זה ביום 29.4.2004 (הוא המועד הקובע בהתאם לחוות דעתו של המומחה מטעם בית  
22 המשפט), כאשר שער הדולר במועד זה היה 4.59 ₪. ממועד זה ואילך יישא הסכום הפרשי  
23 הצמדה וריבית כחוק.

24  
25 לאור התוצאה האמורה, אני מחייבת את המבקש לשאת בחלקה של העירייה בשכר טרחתו  
26 של המומחה מטעם בית-המשפט. כן יישא המבקש בשכר טרחת באי כוחה של העירייה  
27 בסכום של 10,000 ₪.

28  
29 ניתן היום, כ"ז אלול תשע"ג, 02 ספטמבר 2013, בהעדר הצדדים.

30  
31   
32 רות רון, שופטת



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ה"פ 1082-08 חורש נ' עיריית הרצליה

1