



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46701 סמואל ואח' נ' נתיבי איילון ואח'

בפני כב' השופט שאול מנהיים

התובעים

1. נסים מיכאל סמואל
2. ורדינה סימון (סמואל)
- שניהם ע"י עוה"ד אלון סמואל ואורלי דוד-פיטרס

נגד

הנתבעות

1. נתיבי איילון בע"מ
2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה הנתבעת 2 ע"י עוה"ד אילנה בראף-שניר
3. מע"צ- החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ הנתבעות 1 ו-3 ע"י עוה"ד זאב זייטמן ורעות רינצקי

פסק דין חלקי והחלטה

בללי

- 1
- 2 .1 זוהי תביעה לתשלום פיצויים בשל הפקעת מקרקעין, על רקע שתי הפקעות שכבר בוצעו ועל
- 3 רקע העובדה שכל יתרת החלקה שטרם הופקעה מיועדת להרחבת פארק הרצליה (להלן
- 4 "הפארק") וצפויה להיות מופקעת. בהחלטה מיום 10/2/2011 שניתנה ע"י כבי' השופט
- 5 בנימין ארנון נקבע כי הדיון בתביעה יפוצל כך שבשלב הראשון יידונו ויוכרעו כל השאלות
- 6 המשפטיות הנוגעות למחלוקת שבין הצדדים על פי כתב התביעה וכו'. ההגנה, ורק לאחר
- 7 מכן יתברר נושא השווי. עוד יוזכר כי בהחלטה שניתנה בישיבת קדם משפט מיום
- 8 11/10/2011 קבע כבי' השופט ארנון כי לא יותרו הרחבה או שינוי של חזית המריבה כפי
- 9 שנקבעו בכתבי הטענות, וכי התביעה אינה תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון
- 10 והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן "חוק התו"ב").
- 11
- 12 .2 התובעים הם הבעלים של חלקה 18 בגוש 6523 בהרצליה (להלן "החלקה"), ששטחה
- 13 המקורי 18,336 מ"ר.
- 14
- 15 .3 הנתבעת 1 היא חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן "נתיבי איילון"), המופקדת (בין היתר) על
- 16 סלילת כביש מהיר מסי 20 המוכר גם ככביש נתיבי איילון (להלן "הכביש").
- 17
- 18 .4 הנתבעת 2 היא הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (להלן גם "הוועדה").



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-45701 סמואל ואח' נ' נתיבי איילון ואח'

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
 - 33
 - 34
5. הנתבעת 3 היא החברה הלאומית לדרכים בע"מ, אשר באה בנעליה של יחידת הסמך מע"צ של משרד התחבורה ועיסוקה בבניית תשתיות תחבורה לאומיות (להלן "מע"צ").
- תמצית העובדות הצריכות לעניין**
6. עובר לאירועים שיובאו להלן היה יעודה התכנוני של החלקה יעוד חקלאי, אם כי הותרו גם שימושים אחרים ובהם מגורים בתנאים שפורטו בתכנית שחלה על החלקה עובר להתפתחויות המתוארות להלן (הר/253א, פורסמה למתן תוקף ביום 8/6/1961).
7. ביום 11/11/1998 פורסמה למתן תוקף תכנית הר/1645ב (להלן "התכנית הראשונה") שבמסגרתה שונה יעוד חלק מהחלקה, ששטחו 4,077 מ"ר, מתקלאות לדרך. יתרת החלקה שלאחר ההפקעה הראשונה נותרה, לפי התכנית הראשונה, ביעוד חקלאי. ביום 23/2/2000 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן "פקודת הרכישה") כי הקרקע שיעודה שונה כאמור לעיל במסגרת התכנית הראשונה דרושה לנתבעת 2 וככזו נתנה לתפוס בה חזקה. בסמוך לאחר מכן, ביום 17/5/2000, הודיעה נתיבי איילון לתובעים על הפקעת שטח של כ-4,129 מ"ר מחלקה. בפועל אכן נתפסה חזקה כאמור בשנת 2000, ועל השטח שהופקע נסלל חלק מכביש 20 (בקטע שבין מחלף שבעת הכוכבים לבין כפר-שמריהו). הפקעה זו משנת 2000 תיקרא להלן "ההפקעה הראשונה".
8. ביום 13/2/2003 פורסמה הודעה על אישור תכנית הר/741: אשר חלה על כל יתרת החלקה שבעקבות ההפקעה הראשונה ושינתה את יעודה מתקלאי "שצ"פ – פארק ציבורי (להלן "התכנית השנייה").
9. ביום 16/4/2007 פורסם צו לפי הדרכים ומסילות הברזל (נהגה ופתוח), 1943, ולפיו הפקיעה מע"צ 2,462 מ"ר מתוך יתרת החלקה שלאחר ההפקעה הראשונה ואשר יועדה כאמור, כולה, לשצ"פ – פארק ציבורי לפי התכנית השנייה. הפקעה זו תכונה להלן "ההפקעה השנייה". התכנית שהוראות הצו תאמו אותה – תכנית תשתיות לאומיות 15 (להלן "תת"ל 15") שעניינה בסלילת חלקו המערבי של כביש הרוחב 531 ומסילת השרון וחיכורם למחלפים ולדרכים קיימות – אושרה ביום 18/11/07. הקרקע הכלולה בהפקעה השנייה הופקעה, כאמור, למטרת דרך אף שיעודה התכנוני היה שצ"פ, והיא גובלת בקרקע שהופקעה בהפקעה הראשונה. יתרת החלקה שבידי התובעים עומדת, לאחר ההפקעה השנייה, על 11,745 מ"ר. ביום 25/6/2007 שלחה הנתבעת 3 לתובעים הודעה כי בכזו נתנה לתפוס את השטח המופקע בהפקעה השנייה ולגדרו. התובעים הגישו הודעת התנגדות להפקעה השנייה. בעקבות זאת החלה התכתבות בין ב"כ התובעים לבין ב"כ הנתבעת 3,



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46701 סמואל ואח' נ' נתיבי אילון ואח'

- 1 שבסופה שולמו לתובעים ביום 9/3/2009 פיצויי הפקעה בסך 135,323.37 ₪ (לאחר ניכוי מס)
 2 לכל אחד מיחיד התובעים, כפיצוי שאינו שנוי במחלוקת. פיצוי זה חושב כל בסיס ערך
 3 חקרקע לפני ההפקעה כשיעודה הוא שצ"פ. התובעים חולקים על גובה פיצויי ההפקעה
 4 השנייה. טענותיהם תובאנה במפורט בהמשך, ככל שהן רלבנטיות לשלב הנוכחי של הדיון
 5 בתביעה.
 6
- 7 10. בשנת 2001 הגישו התובעים תביעה לפיצויים בשל ירידת ערך שנגרמה על ידי התכנית
 8 הראשונה לפי סעיף 197 לחוק התו"כ. ביום 2/2/2006 הוגשה חוות דעת שמאי מכריע
 9 בתביעה הנ"ל, עליה הגישו התובעים ערר לוועדת הערר לפי סעיף 198(ה)(4) לחוק התו"כ.
 10 בשומה מכרעת שאושרה ביום 26/5/2008 נפסקו לתובעים פיצויים בגין ירידת ערך, כאשר
 11 שווי החלקה כולה נקבע לפי שווי של \$45 למ"ר. בחודש דצמבר 2008 קיבלו התובעים את
 12 הפיצוי שנפסק בהליך הנ"ל.
 13
- 14 11. בקשר להפקעה הראשונה לא שולמו לתובעים פיצויי הפקעה כלשהם, וביום 16/7/2000
 15 קיבלו הודעה מהנתבעת 1 כי חסיבה לכך היא שחוק התו"כ מתיר להפקיע עד 40% ללא
 16 פיצוי, והשטח שהופקע בהפקעה הראשונה קטן מ-40% משטח החלקה כולה.
 17
- 18 12. בעקבות התכנית השנייה הגישו התובעים ביום 12/2/2006 תביעה נוספת לפיצויים לפי סעיף
 19 197 לחוק התו"כ. תביעה זו נדחתה על ידי הנתבעת 2 ביום 22/8/2006 בנימוק שלא נגרמה
 20 כל ירידת ערך בעקבות התכנית השנייה. ביום 7/9/2006 הוגש על ידי התובעים ערר על
 21 דחיית התביעה לפי סעיף 197 בעקבות התכנית השנייה, אשר נדגנו תלוי ועומד.
 22
- 23 **תמצית טענות הצדדים בסיכומיהם**
 24 **טענות התובעים**
- 25 13. טענתם העיקרית של התובעים היא כי יתרת החלקה שנתורה בידיהם (להלן "יתרת
 26 החלקה") הפכה בלתי שמישה ובלתי נגישה, וזאת – לטענתם – כבר מייד לאחר ההפקעה
 27 הראשונה, ועל כן מחויבים הנתבעים להפקיע את החלקה בשלמותה תוך תשלום פיצויים.
 28
- 29 14. עוד טוענים הנתבעים כי היות ושנוי יתרת החלקה לאחר כל אחת מההפקעות (ובמיוחד
 30 לאחר ההפקעה הראשונה) לא הושבת, קמה להם הזכות לקבל פיצויי הפקעה בגין מלוא
 31 השטחים שהופקעו מהם ("מהמטר הראשון", כלשונם), מבלי שהרשות תהיה פטורה
 32 מתשלום פיצויים בשל הפקעת 25% או 40% מהשטח.
 33



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46761 סמואל ואח' נ' נתיבי איילון ואח'

15. טענה נוספת בפי התובעים היא כי שתי ההפקעות (הראשונה והשנייה) הן למעשה הפקעה אחת והוא הדין גם בהפקעה העתידית של יתרת החלקה, ועל כן "המועד קובע" לתשלום הפיצויים בשל שתי ההפקעות (ואף בשל ההפקעה של יתרת החלקה, הפקעה שטרם באה לעולם) הוא ערב ההפקעה הראשונה, ולכן גם יש לפצותם לפי ערך הקרקע לפי ייעודה התכנוני עובר להפקעה הראשונה. התובעים אף טוענים כי נגרמו להם נזקים כתוצאה מכך שההפקעה נעשתה לשיעורין. לחלופין עותרים התובעים לכך שפיצויי ההפקעה בגין יתרת החלקה בעקבות ההפקעה השנייה יחושבו על בסיס שווי היתרה כשצ"פ וכלומר – בעקבות התכנית השנייה).
16. בשולי סיכומיהם עותרים התובעים גם לדמי שימוש ראויים עבור הקרקע. כבר כעת ייאמר שעתירה זו דינה להידחות. התביעה היא תביעה לפיצויי הפקעה. תביעה לדמי שימוש ראויים, אם אמנם מגיעים כאלה, היא תביעה כספית רגילה שיש להגישה לבית המשפט המוסמך על פי סכומה, יש לנקוב בסכומה כבר בכתב התביעה ויש לשלם בגינה אגרת משפט מלאה. בנוסף ובמאמר מוסגר ייאמר כי לו תוגש תביעה כזו, יהיה צורך לבחון האם שאלת הפגיעה באפשרות השימוש בקרקע – ככל שהיתה – לא באה כבר לביטוי במסגרת הפיצויים על ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.
17. כמו כן השיבו התובעים בסיכומיהם לטענות של הנתבעות, ובמיוחד לטענות הסף בדבר השתק פלוגתא והשתק שיפוטי, וכן לטענת ההתיישנות בנוגע להפקעה הראשונה.
- טענות הנתבעות**
18. את טענות הנתבעות כפי שהן מפורטות בסיכומיהן בחרתי להביא בקיצור נמרץ, משום שרבות מהן אינן צריכות הכרעה ומשום שאלה ביניהן הצריכות הכרעה תובאנה ממילא בהמשך.
19. מע"צ ונתיבי איילון טוענות כי בהליכים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בקשר לתכנית הראשונה ובהליכי הערר בעניין זה נקבע בסופו של דבר כי שווי יתרת החלקה, אשר בעקבות התכנית הראשונה נותרה ביעוד חקלאי, לא נפגע עקב התכנית הראשונה. אשר לשטח שייעודו שונה בתכנית הראשונה לדרך, נקבע שיעור ירידת הערך והתובעים זכו למלוא הפיצוי בגין אותה ירידה. הטענה בי את פיצויי ההפקעה בגין ההפקעה השנייה יש לחשב לפי שווי הקרקע המופקעת ביעוד חקלאי היא הרחבת חזית אסורה שהנתבעות התנגדו לה במועד, ואין לקבלה גם לגופה משום שעל ירידת ערכו של השטח הזה עקב שינוי ייעודו מחקלאות לדרך כבר קיבלו התובעים במסגרת ההליכים הנוכחים בפסקה זו לעיל. כל שניתן



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46701 סמואל ואח' נ' נתיבי איילון ואח'

- 1 לקבל לפי הלכת הפיצוי הדו-שלבי הוא פיצויי הפקעה בגין השווי השיווי של הקרקע
2 שהופקעה כשייעודה הוא יעוד של דרך.
3
- 4 20. עוד טוענת נתיבי איילון ומע"צ כי מאז ניתנה לתובעים הודעה כי אין הם זכאים לפיצוי
5 בגין ההפקעה הראשונה (לפי השווי השיווי, כאמור) משום שהשטח המופקע הוא כ-22.5%
6 בלבד משטחה, ועד להגשת התביעה, חלפו 10 שנים (וכמעט 9 שנים מאז נקבעה הלכת
7 הולצמן), ובמשך כל הזמן הזה לא פנו התובעים אפילו פעם אחת לנתיבי איילון בנושא
8 הפיצוי בגין ההפקעה הראשונה. לטענת נתבעות אלה, מדובר גם כטענה שנכבשה במשך
9 כעשור ודי בכך כדי להביא לדחייתה. נזכיר כי ההודעה האמורה ניתנה טרם שנקבעה
10 "הלכת הולצמן" – ע"א 5546/97 הוועדה המקומית קריית אתא נ' חנה הולצמן ואח'
11 (פורסם בנבו, 12/6/2001).
12
- 13 21. לגבי ההפקעה הראשונה טוענות עוד נתיבי איילון ומע"צ כי התביעה לפיצויי הפקעה בגינה
14 התיישנה לפי כל אחת משלוש הגישות של השופטים שישבו בדין בפרשת ארידור (ע"א
15 5964/03 עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה), לאור התאריכים
16 הרלבנטיים הבאים: התובעים ידעו על ההפקעה כבר ביום 17/5/00; ביום 16/7/00 כבר
17 הודיעה נתיבי איילון לתובעים כי אינם זכאים לפיצויים בגין ההפקעה הראשונה; ובתאריך
18 9/8/00 החל חקבלן לעבוד בשטח המופקע, וכך מומשה אז, לכל המאוחר, מטרת ההפקעה.
19 במסגרת נושא ההתיישנות הועלו טענות נוספות שהדין בהן יובא בהמשך, אולם ראוי
20 להזכיר כבר כעת כי הנתבעות 1 ו-3 טוענות כי אין זה נכון שבהודעת מע"צ מיום 8/1/09
21 (נספח 27 ל-ת/3) יש משום הודאה בזכות התובעים לפיצוי בגין ההפקעה הראשונה, וזאת
22 בשל כמה טעמים שיובאו במסגרת הדין בהתיישנות. עוד ראוי להזכיר כבר כעת את הטענה
23 כי אין בהפקעה השניה כדי להקים מחדש את עילת התביעה שהתיישנה בנושא פיצויי
24 ההפקעה הראשונה.
25
- 26 22. כל הנתבעות טוענות עוד כי בכל מקרה התובעים אינם זכאים לפיצויי הפקעה "מהמטר
27 הראשון" ולהבדיל מפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התוי"ב על ירידת ערך, ששולם בגין התכנית
28 הראשונה ואשר עניינו יוכרע בהליך המתאים, התלוי ועומד, בקשר לתכנית השניה). לפיכך,
29 לטענתם, אין כל חבות בפיצויי הפקעה בגין ההפקעה הראשונה, ואילו הפיצויים בגין
30 ההפקעה השניה ישולמו – כפי שאכן שולמו הפיצויים שאינם במחלוקת – רק בגין השטח
31 העולה, בהצטברו לשטח ההפקעה הראשונה, על 25% משטחה המקורי של החלקה.
32
- 33 23. כל הנתבעות מתנגדות לטענה כי היה עליהן, או על מי מהן, להפקיע את החלקה כולה כבר
34 במועד ההפקעה הראשונה ואף כמועד ההפקעה השניה. הנתבעות גם מדגישות את



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 46701-02-10 סמואל ואח' נ' נתיבי אילון ואח'

- 1 ההבדלים בין כל אחת משתי ההפקעות שבוצעו מבחינת מטרתן ובסיסן התכנוני וזהות הגוף
2 החייב בפיצוי בגין ההפקעה (הנתבעת 1 והנתבעת 3), ואת ההבדל בין שתי ההפקעות הללו
3 לבין הפקעת יתרת החלקה, הפקעה אשר (לכשתצא לפועל) תבוצע בידי הנתבעת 2, שאין לה
4 ולא בלום עם שתי ההפקעות שבוצעו, למטרה בעלת אופי "מקומי" ותוך שהגורם החב
5 בפיצוי הוא הוועדה הנתבעת 2.
6
- 7 24. כל הנתבעות דבקות בכלל לפיו פיצויי הפקעה, מקום שיש חובה לשלם, ישולמו בתהליך
8 של פיצוי דו-שלבי: תחילה פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התוי"ב בגין ירידת הערך שגרמה
9 התכנית בח שונה הייעוד, ואח"כ – לאחר ההפקעה – פיצוי לפי "הערך השיורי" שבעקבות
10 התכנית האמורה. לטענתן, התובעים לא הצביעו על כל עילה המוכרת בדין שיש בה כדי
11 להצדיק סטייה מדרך זו.
12
- 13 25. הוועדה הנתבעת 2 טוענת עוד כי אין מקום לחייבה להפקיע כבר כעת את יתרת החלקה. עוד
14 היא טוענת כי לכשתופקע יתרת החלקה, יהיה עליה לשלם פיצויי הפקעה בנינה לפי שוויה
15 כשצ"פ במועד הקובע, משום שעל ירידת הערך – בכל שהיתה בזו – מייעוד חקלאי לייעוד
16 שצ"פ מתנהל ממילא הליך לפי סעיף 197 לחוק התוי"ב.
17
- 18 **דינו**
- 19 **שאלת התיישנות התביעה לפיצויי הפקעה בגין ההפקעה הראשונה**
- 20 26. לאחר עיון בכל טענות הצדדים הנוגעים בדבר בשאלת התיישנות התביעה לפיצויי הפקעה
21 בגין ההפקעה הראשונה, באתי למסקנה כי דין הטענה להתקבל.
22
- 23 27. התובעים טוענים כי טרם הוכרע סופית כי חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 חל על תביעה
24 לפיצויי הפקעה. לטענתם, משנקבע כי יתקיים דיון נוסף כהלכת ארידור, ומשהגושא שעליו
25 ייסוב הדיון הנוסף לא הוגבל במפורש לחילוקי הדעות בין שלושת חברי המותב שישובו בדין
26 כהלכת ארידור לחילוקי דעות שכזכור נסבו רק על השאלה מתי מתחיל מרוץ ההתיישנות
27 כתביעה לפיצויי הפקעה, כאשר כל שלושת חברי המותב מסכימים שתביעת פיצויי הפקעה
28 כפופה לחוק ההתיישנות, הרי שגם שאלת תחולת חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 על תביעה
29 לפיצויי הפקעה עונדה תלויה ועומדת. את הטענה הזו אין לקבל, וזאת מבלי לנסות
30 ולהתעמק בשאלה במה בדיוק יעסוק הדיון הנוסף בניין ארידור, שטרם הוכרע. זאת
31 מהטעם הפשוט שקיומו של דיון נוסף תלוי ועומד אינו שולל מהלכת ארידור את כוחה
32 כהלכה פסוקה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון בהרכב של שלושה שופטים (לפחות),
33 לפחות באותם עניינים שבהם ניתן לזהות דעת רוב (ובענייננו – דעה המוסכמת על כל חברי
34 המותב). גם אם נניח שהדיון הנוסף עשוי להפוך גם את אותו חלק של הלכת ארידור שהיה



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 46701-02-10 סמואל ואח' נ' נתיבי אילון ואח'

- 1 מקובל על כל חברי המותב, כלומר את הקביעה שתביעת פיצויי הפקעה כפופה לחוק
2 ההתיישנות, תשי"ח-1958, לא יהיה בכך כדי לשנות דבר. אין כל הבדל בין סיטואציה בה
3 תלוי ועומד דיון נוסף בהלכה מסוימת, לבין מצב בו אותה הלכה עומדת למבחן בפני מותב
4 של בית המשפט העליון שאינו זה שקבע את ההלכה הקיימת (ואולי אף בפני אותו מותב
5 עצמו, תוך שכעת מנסה מי נוהצדדים להליך התלוי לשכנע את בית המשפט העליון כי ראוי
6 לשנות את ההלכה שקבע). הלכה פסוקה יכולה להשתנות. שינוי כזה יכול להתרחש בכל רגע
7 נתון – בין בדרך של שינוי ההלכה בדיון נוסף שנקבע בה עצמה, ובין בדרך של הכרעה
8 סותרת בהליך מאוחר יותר בו התעוררה אותה שאלה. היו דברים מעולם, ודי אם נזכיר את
9 השינוי בהלכה בעניין הפיצוי על "השנים האבודות" במקרה של תביעה בנוזיקין בשל מות
10 הניזוק, כאשר הכלל שקבע בית המשפט העליון והיה בתוקף עשרות בשנים ושלפיו לא היה
11 ניתן פיצוי על שנים אלה בוטל על ידי בית המשפט העליון משנדרש שוב לאותה סוגיה. לא
12 יתכן לומר שרק משום שיש אפשרות (אם אמנם כך הוא) שגם החלק המוסכם של הלכת
13 ארידור נוכדי לדייק במינוח – אותו חלק של פסק הדין הנייל שהוא אכן בגדר הלכה פסוקה)
14 ישתנה, יש לפעול כאילו אין עדיין הלכה פסוקה בכלל בשאלת תחולת חוק ההתיישנות על
15 תביעה לפיצויי הפקעה. קבלת גישה כזו תפגע פגיעה אנושה (ואולי עד כדי ביטול מוחלט
16 הלכה למעשה) בהוראתו המפורשת של סעיף 20(ב) לחוק יסוד: השפיטה, ויש בה כדי להביא
17 לאנרכיה שיפוטית ולפגיעה אנושה ביציבות המשפט. מטעמים אלה, גם כאשר כלל שנקבע
18 על ידי בית המשפט העליון עומד למבחן נוסף בבית המשפט העליון, יחא סוג המבחן הנוסף
19 אשר יהא, הרי שכל עוד לא שונה או בוטל אותו כלל על ידי בית המשפט העליון (או – כמובן
20 – על ידי דבר חקיקה) תחייב ההלכה הקיימת את בתי המשפט, למעט את בית המשפט
21 העליון עצמו. לכל היותר ניתן לומר כי במקרים המתאימים ראוי לשקול לעכב את ההליכים
22 או את ההכרעה בתביעה שגורלה תלוי בהכרעה בעניין התלוי ועומד בפני בית המשפט
23 העליון, אלא שהתובעים בענייננו כלל לא ביקשו לעכב את ההכרעה בתביעה הנוכחית עד
24 להכרעה בדיון הנוסף בפרשת ארידור. הגישה לפיה כפופה תביעה לפיצויי הפקעה לחוק
25 ההתיישנות אף יושמה לאחרונה על ידי ב' השופט בנימין ארנון בבית משפט זה: ת"א
26 (מרכז) 1443-05-09 אליהו גונן ואח' נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בע"מ ואח' (פורסם
27 בנבו, 16/10/12); להלן "פרשת גונן".
28
- 29 28. למעלה מן הצורך אוסיף כי לטעמי לא היה מקום מלכתחילה להטיל ספק בתחולת חוק
30 ההתיישנות על תביעה לפיצויי הפקעה, משום שדעתי היא שאין כל הצדקה עניינית לקבוע
31 שדווקא תביעה כזו פטורה מכל התיישנות. לדעתי, מעמדה החוקתי של זכות הקניין אין בו,
32 לכשעצמו, כדי להביא לאי תחולת חוק ההתיישנות על תביעה לפיצויי הפקעה. זאת מהטעם
33 הפשוט שכל תביעה שיש לה היבט רכושני ואשר ההכרעה בה תשפיע על היקף או תוכן רכושני
34 של מי שהגיש אותה היא תביעה שתוצאתה משפיעה על זכות הקניין של הצדדים להליך



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 46701-02-10 סמואל ואח' נ' נתיבי איילון ואח'

- 1 בכלל ושל מי שיזם אותו בפרט. גישה לפיה מעמדה החוקתי של זכות הקניין מביא לאי
2 תחולת חוק ההתיישנות על תביעה המבוססת על פגיעה בקניין, או על תביעה שדחייתה
3 מביאה לפגיעה בקניינו של התובע, תביא לאי תחולת חוק ההתיישנות כמעט על כל הליך
4 אזרחי. זוהי, בכל הכבוד, תוצאה שאין לה מקום והיא בלתי סבירה בעליל. לדיני התיישנות
5 (הדיונית) כמה מטרות בסיסיות: הגנה על נתבעים מפני חשיפה לתביעות לתקופה בלתי
6 מוגבלת (חן בהיבט של הצורך לשמור על ראיות, והן בהיבט של תכנון כלכלי מול חשיפה
7 לסיכונים – היבט שיש לו חשיבות מוגברת מקום בו הנתבעים הם גופים שלטוניים או
8 תאגידיים שבשליטתם, הפועלים בתוך מסגרת תקציבית ומכאן החשיבות המיוחדת של
9 יכולתם לתכנן את פעילותם, להתקשר בחוזים וכיו"ב מבלי להיחשף לפתע לתביעות
10 שמקורן באירועים שהתרחשו לפני שנים רבות); מניעת אי הצדק שבהגשת תביעה שנים
11 רבות לאחר מעשה, באשר עיכוב ממושך מדיי בנקיטת הליכים יש בו כדי להשמיע ויתור על
12 זכות התביעה; ומניעת מצב בו בתי המשפט העמוסים גם בלאו הכי יעסקו בסכסוכים
13 שבמידה רבה אבד עליהם הכלח. השיקולים הללו אינם צריכים להיעלם מקום בו עילת
14 התביעה מקורה בזכות קניין, מה-גם שלטעמי חדיק מחייב לומר שתביעה לפיצויי הפקעה
15 היא "תביעת גברא" ולא "תביעת חפצא", משום שלא עצם ההפקעה עומד לדיון אלא רק
16 השאלה של הפיצוי בגין ההפקעה: עצם הזכאות לקבלו, שיעורו או שניהם. גישה אחרת
17 תביא, למשל, גם לתוצאה לפיה מקום בו ראובן פלש לאדמתו של שמעון ולאחר מכן חזר
18 לגבולו, יכול שמעון להגיש תביעה בגין השימוש שעשה ראובן באדמתו של שמעון פרק זמן
19 בלתי מוגבל לאחר שהפלישה כבר הסתיימה, מפני שגם במקרה כזה מבוססת התביעה על
20 זכות הקניין של שמעון ולכן אינה צריכה להיות כפופה להתיישנות דייונית. דומה שאין צורך
21 לבאר מדוע גישת כזו אינה ראויה ואין לה הצדקה – לא פרשנית ולא עניינית.
22
- 23 29. מכל מקום, משנקבע כי בעת הזו יש לראות את הקביעה שתביעה לפיצויי התיישנות כפופה
24 להתיישנות, היה עלינו לבחון האם התביעה התיישנה לפי כל אחת משלוש הגישות שהוצעו
25 בהלכת ארידור לשאלת המועד לתחילת מרוץ ההתיישנות; אלא שסבורני כי אין ולא יכולה
26 להיות מחלוקת על כך שבענייננו התביעה לפיצויים בשל ההפקעה ראשונה התיישנה לפי כל
27 אחת משלוש הגישות הללו, נוכח לוח הזמנים כפי שהובא במסגרת סקירת טענות הנתבעות
28 1 ו-3. לדעתי, גם התובעות אינן חולקות על כך.
29
- 30 30. נוכח האמור לעיל מנסים התובעים להעלות טענה נוספת כדי לנסות ולהתגבר על מכשול
31 ההתיישנות שבדרכם לתבוע פיצויים בשל ההפקעה הראשונה. טענתם היא כי בענייננו היתה
32 הודאה בקיום זכותם לפיצויים, הודאה שתוצאתה תחילתו של מרוץ התיישנות חדש (סעיף
33 9 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958). דין הטענה להידחות. ההודאה הנטענת היא מכתב
34 מטעם מע"צ מיום 8/1/09, נספח 27 ל-3/ת. עיינתי במסמך זה, ובאתי למסקנה שהוא רחוק



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46701 טמואל ואח' נ' נתיבי איילון ואח'

- 1 עד מאד מהודאה בקיום זכות שיש בה כדי להביא לתחולת סעיף 9 לחוק ההתיישנות,
 2 תשי"ח-1958. מסמך זה אינו אלא הודעה על תשלום פיצויי הפקעה שאינם שניים
 3 במחלוקת בגין ההפקעה השנייה. ההתיישנות היחידה בו להפקעה הראשונה מופיעה תחת
 4 הכותרת "להלן פרטי הנכס" שם מובאים הנתונים של שטח המקורי (הרשום) של החלקה,
 5 שטח מופקע קודם, שטח מופקע נוכחי ושטח מופקע נצטבר (במ"ר ובאחוזים משטחה
 6 הרשום של החלקה) – נתונים שהם חיוניים כדי לקבוע את גודל השטח שבגינו מגיע פיצוי
 7 בגין ההפקעה השנייה לגישת הנתבעות, לפיה הן פטורות מתשלום פיצויים בגין הפקעה
 8 שהיקפה המצטבר מגיע לעשרים וחמישה אחוזים משטח החלקה. אין במסמך מילה וחצי
 9 מילה על פיצויים בגין ההפקעה הראשונה, והוא כולו עוסק בפיצויי ההפקעה השנייה ובהם
 10 בלבד. עצם אזכור שטח ההפקעה הראשונה אינו יכול להיחשב כ"הודאה בקיום זכות"
 11 לקבלת פיצויים בגינה, גם אם נאמץ גישה מרחיבה מאד (ומנוגדת לגמרי להלכה הפסוקה
 12 בעניין זה) למונח "הודאה בקיום זכות". טעם נוסף שבגינו יש לדחות את הטענה אפילו עמד
 13 בפני עצמו, הוא כי הודאה כזו צריך שתבוא מפי החייב. הרי לא יתכן ש"הודאה" של לוי
 14 בכך שלראובן זכות כלפי שמעון תשפיע על מרוץ ההתיישנות בתביעת ראובן נגד שמעון,
 15 ובכך תשפיע לרעה על זכויותיו של שמעון, גם אם עסקין בזכויות דיוניות גרידא. מי שחייב
 16 בפיצוי בגין ההפקעה הראשונה (ככל שיש חבות כזו) הוא נתיבי איילון ולא מע"צ. בהקשר
 17 זה אין כל רלבנטיות לכך ששני תאגידים נפרדים אלה מיוצגים יחדיו בתביעה הנוכחית.
 18 המסמך שעליו סומכים התובעים את טענת ההודאה בקיום זכות הוא מסמך של מע"צ ולא
 19 של נתיבי איילון, ועל כן גם ללא קשר לתוכנו המדויק אין הוא יכול להיחשב כהודאה בקיום
 20 זכות המביאה להתחלה מחודשת של מרוץ ההתיישנות בתביעה הפיצויים בשל ההפקעה
 21 הראשונה שבה נתיבי איילון, ורק היא, יכולה להיות נתבעת.
 22
31. טענה אחרונה המצריכה דיון בשאלת ההתיישנות היא טענת התובעים (ככל שעלה בידי
 23 לרדת לסוף דעתם בעניין זה) כי ההפקעה השנייה הכיאה ל"החייאת" עילת התביעה
 24 לפיצויים בגין ההפקעה הראשונה. לטענה זו לא מצאתי כל בסיס בדן או בהיגיון. ההפקעה
 25 השנייה באה לעולם כשבע שנים (!) לאחר ההפקעה הראשונה. הגורם החייב בפיצויים (ככל
 26 שיש חבות כזו) בהפקעה השנייה הוא מע"צ, בעוד בהפקעה הראשונה מדובר בנתיבי איילון.
 27 מדובר בשתי הפקעות נפרדות לגמרי, וגם בסיסן המשפטי אינו זהה: ההפקעה הראשונה
 28 מבוססת על התכנית הראשונה, בעוד ההפקעה השנייה מבוססת על צו מכח פקודת הדרכים
 29 ומסילות הברזל (הגנה ופתוח), 1943 (נבדיעבד גם על תת"ל 15). להתיישנות למקרה בו
 30 הפקעות שונות נעשו לפי דינים שונים ולטובת גורמים שונים ראו והשוו: פרשת גונן, לעיל.
 31 לא במקרה אין בידי התובעים להצביע ולו על מקרה אחד שבו ראתה הפסיקה בהפקעה
 32 שנייה בכלל, ובנסיבות שהובאו לעיל (חלוף כשבע שנים בין ההפקעות; בסיסי משפטי שונה
 33 לכל אחת מהן; והבדל בזהות הגורם העשוי להיות חייב בפיצויים) בפרט, משום "החייאת"
 34



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46701 סמואל ואח' נ' נתיבי איילון ואח'

- 1 של עילת התביעה לפיצויים בשל ההפקעה שקדמה לה. התובעים ניסו גם לטעון כי את
2 ההפקעה השניה היה אפשר, ואולי גם צריך, לבצע כבר בעת ההפקעה הראשונה. טענה זו לא
3 ניתן לקבל בהקשר של התביעה הנוכחית. התביעה הנוכחית היא תביעה לפיצויי הפקעה. הא
4 ותו לא. אין בפנינו תביעה שעילתה היא, אפילו לחלופין, רשלנות בהליכי ההפקעה הראשונה
5 – רשלנות שתוצאתה הנטענת היא הפיצול בין ההפקעה הראשונה לשניה. להסרת ספק
6 אומר כי אין בדברים אלה משום קביעה או אפילו הבעת דעה לפיה היתה רשלנות כזו. מעל
7 לצורך אוסיף כי לדעתי הטענה גם אינה נכונה לגופה. לא היתה כל הצדקה להפקיע כבר
8 בשנת 2000 קרקע שכעניין שבטובה אנו יודעים שהשימוש בה (לעבודות פיתוח לכביש
9 ולמסילת חרלבנטיים) החל רק בשנת 2007, ורק באותה שנה אושרה התכנית הנוגעת בדבר
10 (תת"ל 15). הפקעה כזו (של השטח הכלול בהפקעה השניה) כבר בשנת 2000, לו נעשתה,
11 היתה עלולה להיתקל בהתנגדות מוצדקת. התובעים מרבים לטעון לחשיבותה ולמעמדה
12 החוקתי של זכות הקניין. דומה שנשתבח מהם שדווקא מחמת אותה זכות ומחמת מעמדה
13 החוקתי לא היה מקום להפקיע בשנת 2000 קרקע שבדיעבד ברור שלא היתה דרושה לאיש
14 במשך כשבע שנים מאז, רק משום שבאותו מועד הופקעה קרקע אחרת שהיה בה צורך
15 מידי ומשום שאולי ניתן היה, בהסתכלות מרחיקת ראות, לצפות שבמועד עתידי בלתי ידוע
16 יהיה בה צורך שפרטיו לא היו ידועים בשנת 2000 (וממילא לא ניתן היה לדעת אז מהו
17 בדיוק השטח שיידרש להפקעה העתידית ומהם גבולותיו). אכן, יכול והפקעת חלק מחלקה
18 תביא לפגיעה קשה בבעלים למרות שיתרת החלקה נותרה בידיהם; אולם בדיוק למצבים
19 אלה נועדה הוראת סעיף 190(א1) לחוק התו"ב, המוכרת כ"הגנת היתרה" (בנוסף להוראת
20 סעיף 7 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופתוח), 1943, שתידון בהמשך). גם הוראת
21 סעיף זה אינה מאפשרת את התוצאה שהתובעים מנסים לטעון לה, קרי "מיזוג רציונלי" של
22 שתי ההפקעות (שנועד בין היתר כדי לנסות ולעקוף את התיישנותה של התביעה לפיצויי
23 הפקעה בשל ההפקעה הראשונה).
24
- 25 32. המסקנה היא כי דין התביעה לפיצויי הפקעה בגין ההפקעה הראשונה להידחות מחמת
26 התיישנות. מעל לצורך יש להעיר כי מתקבל הרושם הברור שלא שגה טכנית היא שהביאה
27 את התובעים להגשת התביעה לפיצויי הפקעה בגין ההפקעה הראשונה רק לאחר חלוף
28 תקופת ההתיישנות. לטעמי, הם פשוט היו בזמן אמת בדעה כי הדין עם נתיבי איילון במובן
29 זה שהיות והשטח שהופקע בהפקעה הראשונה היה קטן מרבע משטח החלקה, קיים פטור
30 מתשלום פיצויי הפקעה בגין הפקעה זו; אולם השאלה של סיבת ההתיישנות אינה רלבנטית
31 לתוצאה, למעט במקרים של התיישנות שלא מדעת (או של מניעה אחרת מהגשת התביעה
32 במועד אשר לפי חוק ההתיישנות יש בה כדי להביא להארכת תקופת ההתיישנות) אשר
33 אינם נוגעים לענייננו.
34



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46701 סמואל ואח' נ' נתיבי איילון ואח'

- 1 האם זכאים התובעים לפיצויי הפקעה "מהמטר הראשון", או שחל הפטור מפיצוי בגין
 2 הפקעה של עד רבע מהחלקה
- 3 33. נוכח הקביעה לעיל שלפיה התיישנה התביעה לפיצויי הפקעה בשל ההפקעה הראשונה, הפך
 4 הדיון בשאלה שבכותרת פרק זה לתיאורטית בחלקה הגדול אך לא במלואה, משום
 5 שבהפקעה הראשונה הופקעו פחות מעשרים וחמישה אחוזים משטח החלקה (כ-22.5
 6 אחוזים). על כן להכרעה בשאלה שבכותרת יש גם השפעה, גם אם לא גדולה, על השטח
 7 שבגינו זכאים התובעים לפיצויי הפקעה בשל ההפקעה השנייה: אם תתקבל עמדת הנתבעות
 8 1 ו-3, תחול החובה לפצות בשל ההפקעה השנייה רק על השטח המופקע אשר, במצטבר
 9 לשטח שהופקע בהפקעה השנייה, עולה על רבע משטח החלקה כולה; אולם אם תתקבל
 10 עמדת התובעים, תחול חובת הפיצוי בשל ההפקעה השנייה על מלוא השטח שהופקע
 11 בהפקעה השנייה. במאמר מוסגר אעיר כי לו היתה ההפקעה השנייה מתבצעת יחד עם
 12 ההפקעה הראשונה ולפי התכנית הראשונה, היה חל הפטור מתשלום פיצויי הפקעה יעל 40%
 13 משטח המקורי של החלקה ולא על 25% בלבד. זאת משום שההפקעה השנייה בוצעה לפי
 14 פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943 לפיה הפטור מפיצוי מוגבל ל-25%
 15 משטח המקורי של החלקה ולא לפי חוק התוייב הפטור הפקעה של עד 40% מהשטח
 16 המקורי של החלקה מתשלום פיצוי. היות ובשתי ההפקעות יחדיו הופקעו פחות מ-40%
 17 משטח המקורי של החלקה, הרי שהתובעים רק זכו ליתרון עקב ההפרדה בין שתי
 18 ההפקעות והסדר הכרונולוגי שלהן.
 19
- 20 34. התובעים מציינים, ובצדק (ובנקודה זו שוררת הסכמה מלאה בינם לבין הנתבעות 1 – 3) כי
 21 תיקון מסי 3 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 שהתקבל ביום 15/2/2010,
 22 אינו חל על ענייננו על פי הוראות המעבר שנקבעו בו. השאלה שבכותרת תוכרע, לפיכך, על פי
 23 הדין החל מקום בו התיקון האמור אינו חל.
 24
- 25 35. באופן מפתיע, התובעים לא התייחסו כלל(ו) לפסק דינו המקיף של בית המשפט העליון ב-
 26 ע"א 8662/07, 2685/10 אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ
 27 ואח' (פורסם בנבו, 14/5/12). אכן, פסק הדין האמור (להלן "פרשת רוטמן") ניתן כשבועיים
 28 לאחר הגשת סיכומי התובעים אולם התובעים ידעו היטב את הדרך להגיש פסיקה שניתנה
 29 לאחר הגשת סיכומיהם, עת הגישו בתחילת חודש ספטמבר בקשה להוספת פסק הדין שניתן
 30 בחודש אוגוסט 2012 בע"א 4531/10, אליו אתייחס בהמשך. פסק דינו הנקיף של בית
 31 המשפט העליון בפרשת רוטמן לעיל הוא בעל חשיבות רבה לענייננו. בפסק דין זה נקבע כי
 32 מקום בו יתרת החלקה שלאחר הפקעה על פי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה
 33 ופתוח), 1943, לא הוטבחה, הופכת סמכותו של השר לפי סעיף 7 פקודה האמורה לסמכות
 34 לתת "פיצויי סבל" על מלוא השטח שהופקע לסמכות חובה; אולם אין חולק שהתובעים לא



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46701 סמואל ואח' נ' נתיבי אילון ואח'

- 1 פעלו מעולם, ואינם מבקשים גם כעת לפעול, לפי סעיף 7 לפקודה האמורה – גם לא בגין
 2 אותם 2.5% לערך מהחלקה, הכלולים בהפקעה השניה וכלולים גם בפטור מפיצוי בשל
 3 הפקעות ששיעורן המצטבר אינו עולה על 25% משטח החלקה. לפיכך אין הם יכולים
 4 להיבנות מפסק הדין בפרשת רוטמן.
 5
- 6 36. כאמור לעיל, ביקשו התובעים לאחר הגשת סיכומיהם להוסיף לטיעוניהם גם הסתמכות על
 7 פסק דינו של בית המשפט העליון ב-ע"א 4531/10 מלי ויינברג נ' הוועדה המקומית לתכנון
 8 ובניה הרצליה (פורסם בנבו; 20/8/12) (להלן "הלכת מלי ויינברג"). סבורני כי גם בפסק דין
 9 זה אין כדי להועיל לתובעים. פסק דין זה קובע כי מקום בו עומדת לפקע "הגנת היתרה"
 10 הקבועה בסעיף 190(א)(1) סיפא לחוק התו"ב, יתכן שיהיה זכאי במסגרת פיצויי ההפקעה
 11 גם לפיצוי על ירידת ערכה של כל החלקה עקב תכנית שקדמה להפקעה אף שתמועד להגשת
 12 תביעה על ירידת הערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב כבר חלף ותביעה כזו, לו הוגשה, היתה
 13 נתונה להתיישנות. הדיבור "יתכן" בהקשר זה נובע מכך שההכרה באפשרות לתבוע פיצויים
 14 בגין ירידת ערך החלקה כולה (כלומר הן החלק שהופקע והן החלק שטרם הופקע), מקום בו
 15 חלה "הגנת היתרה", מותנית בתנאים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בפרשת
 16 רובינשטיין (ע"מ 195/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' רובינשטיין, פ"ד
 17 נו(6) 638 (2002)), תנאים אשר בהתקיימם ניתן לטעון לתחולת הגנת היתרה לא רק בשלכ
 18 ההתנגדות לתכנית אלא גם בשלב ההפקעה. תנאים אלה הם שלא הוכח כי בעל המקרקעין
 19 התעלם ביודעין מהתכנית, נהג בחוסר תום לב או שהשיהוי שנקט בהעלאת הגנת היתרה פגע
 20 באינטרס הסתמכות מבוסס. לדעתי, אין בהלכת מלי ויינברג כדי להושיע את התובעים
 21 בענייננו או להועיל להם. בענייננו, היו שני מהלכים תכנוניים בלבד: התכנית הראשונה,
 22 שבגינה דרשו וקיבלו התובעים פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, ולא ניתן עוד
 23 לפתוח את השאלה האם תכנית זו גרמה לירידת ערך החלקה או חלק ממנה; והתכנית
 24 השניה, שגם בגינה הגישו התובעים במועד תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב. תביעה
 25 אחרונה זו אמנם טרם הוכרעה לגופה והיא עודנה מתבררת, אך אין בכל ולא כלום. בהלכת
 26 מלי ויינברג נדונה השאלה האם (ומתי) ניתן להתגבר על התיישנותה (המקוצרת, כידוע) של
 27 תביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה וזאת אף לגבי חלק
 28 הקרקע שלא הופקע, במקרה בו חלה הגנת היתרה. שאלה זו כלל אינה מתעוררת בענייננו
 29 משום שכפי ראינו לעיל, התובעים הגישו במועדן את כל התביעות שהיו יכולים להגיש לפי
 30 סעיף 197 לחוק התו"ב (לרבות התביעה לירידת ערך בשל התכנית השניה), ותביעות אלה לא
 31 התיישנו. מכאן חוסר הרלבנטיות של הלכת מלי ויינברג לעניין בו אנו עוסקים כאן. אין
 32 בהלכת מלי ויינברג כל התייחסות לשאלה של מתן פיצוי "מהמטר הראשון".
 33



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46701 סמואל ואח' נ' נתיבי אילון ואח'

37. התובעים טוענים כי בעקבות שתי ההפקעות (ואף כבר בעקבות ההפקעה הראשונה), איבדה יתרת החלקה את כל ערכה. גם לו נניח שהטענה הוכחה כנדרש (ואיני מכריע בשאלה זו, משום שאין בהכרעה כזו כדי לשנות מהתוצאה), עדיין אין בכך כדי להביא לתוצאה של מתן פיצויי הפקעה "מהמטר הראשון". ההפקעה הראשונה נעשתה גם בהתאם לדיני התו"ב וגם לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופתוח), 1943 (להלן "הפקודה"). אם סברו התובעים שכבר בעקבות ההפקעה הראשונה איבדה יתרת החלקה כל ערך (ולמען הדיוק די בהעדר השבחה ליתרת החלקה) עמדו לבאורה לרשות התובעים שני מסלולים: המסלול של פנייה לשר לקבלת "פיצויי סבל" לפי סעיף 7 לפקודה, ככל שההפקעה הראשונה בוצעה גם לפיה; והמסלול של העלאת טענת "הגנת היתרה" לפי סעיף 190(א)(1) סיפא לחוק התו"ב, אשר היה מעמיד את הרשות בפני הבחירה בין ביטול ההפקעה לבין הפקעת כל החלקה. התובעים בחרו שלא ללכת באף אחד משני מסלולים אלה, אלא ללכת בדרך המלך של הפיצוי הדו-שלבי: תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב על ירידת הערך שגרמה התכנית הראשונה, וכעת – בחלוף תקופת החתיישנות – תביעה לפיצויי הפקעה בגין ההפקעה הראשונה, שבוצעה מכח ועל פי התכנית הראשונה, תוך העלאתה לראשונה של חטענה כי הרשות חייבת בפיצויי הפקעה "מהמטר הראשון", בניגוד להודעה הרלבנטית שהסתמכה על הפטור מתשלום פיצויים בגין הפקעה של עד 40% הקבוע בחוק התו"ב. לא ניתן לשנות בדיעבד את הדרך בה נקטו התובעים כאמור. יתרה מכך: בתום הליכים ארוכים באופן מיוחד נקבע קביעה חלוטה כי בעקבות התכנית הראשונה לא נפגע שווי יתרת החלקה שבעקבות ההפקעה הראשונה (כלומר שטח ההפקעה השניה ושטח יתרת החלקה שלאחר ההפקעה השניה). לא ניתן לטעון היום אחרת, ובכך לרוקן מתוכן את הבסיס שעל פיו שולם לתובעים הפיצוי לפי סעיף 197 בגין התכנית הראשונה. האפשרות לקזז מהפיצוי שייפסק כתביעה זו את הפיצויים ששולמו כתביעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין התכנית הראשונה, אינה יכולה להתממש. היא חותרת תחת סופיות ההליכים בתביעה לפי סעיף 197 האמור, ותחת הכלל של הפיצוי הדו-שלבי בהפקעות. לגבי ההפקעה השניה, היא בוצעה לפי הפקודה אך שלא בהתאם לדיני התכנון והבניה במובן זה שהתכנית עליה התבססה ההפקעה השניה אושרה רק בדיעבד, לאחר ההפקעה השניה. כאן עמד לבאורה לרשות התובעים המסלול של פנייה לשר לפי סעיף 7 לפקודה אם אכן נתקיימו תנאי הסעיף בענייננו, אך הם לא בחרו במסלול זה מאז ההפקעה השניה ועד לרגע זה.
38. המסקנה היא כי לא מצא בסיס לטענת התובעים שלפיה הפטור מתשלום פיצויים בגין הפקעות ששטחן המצטבר הוא עד 25% משטח החלקה אינו חל על ענייננו. על כן יש לקבל עמדת הנתבעות 1 ו-3 בנדון ולקבוע כי לתובעים אין זכות לקבל פיצויי הפקעה "מהמטר הראשון".



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"מ 10-10-07-46701 סמואל ואח' נ' נתיבי איילון ואח'

- 1 פיצויי הפקעה בגין ההפקעה השנייה (לכשעצמה)
- 2 39. בגין ההפקעה השנייה זכאים התובעים לפיצויי הפקעה. לאור האמור לעיל, זכאות זו היא
- 3 בגין שטח ההפקעה השנייה העולה, במצטבר להפקעה הראשונה, על 25% משטח החלקה.
- 4 התובעים אף קיבלו פיצויי הפקעה שאינם שנויים במחלוקת בגין אותו חלק של ההפקעה
- 5 השנייה שאינו כלול ב-25% הראשונים של החלקה (לפי חישוב מצטבר של שטח שתי
- 6 ההפקעות גם יחד).
- 7
- 8 40. השאלה הבאה שיש לדון בה בהקשר לפיצויי ההפקעה בגין ההפקעה השנייה היא מהו
- 9 "המועד הקובע" שלפיו ייקבע שווי השטח החייב בפיצוי בגין ההפקעה השנייה. הכלל הרגיל
- 10 הוא שהמועד הקובע לעניין זה יהיה מועד פרסום הצו בדבר ההפקעה. ההפקעה השנייה אינה
- 11 מקרה רגיל של "פיצוי דו-שלבי", משום שהיא לא נבעה מהוראות התכנית השנייה. הייעוד
- 12 התכנוני של שטח ההפקעה השנייה היה, בעת פרסום הצו בעניין ההפקעה השנייה, שצ"פ
- 13 (פארק ציבורי), וזאת בעקבות התכנית השנייה. בגין שינוי ייעודה של כל יתרת החלקה
- 14 שלאחר ההפקעה הראשונה מתקלאות לשצ"פ (לרבות אותו שטח שהופקע בהפקעה השנייה)
- 15 דרשו התובעים פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, והליכים בעניין זה עודם מתנהלים.
- 16 ממילא לא יתכן לדרוש – כפי שהתובעים מנסים, למרבה ההפתעה – שגם במסגרת פיצויי
- 17 ההפקעה ישולם להם פיצוי המבוסס על ערכה של הקרקע ביעוד החקלאי המקורי שלה כפי
- 18 שיהיה עובר לתכנית השנייה. קבלת הטענה הזו תביא לכך שבסופו של יום, לאתר שתוכרע
- 19 תביעתם לפי סעיף 197 לחוק התו"ב בגין התכנית השנייה (ובחנחה שתכנית זו אכן הביאה
- 20 לירידה בערך הקרקע), יקבלו התובעים כפל פיצוי בגין אותו חלק של ירידת ערך הקרקע
- 21 עקב שינוי היעוד לשצ"פ המתייחס לשטח ההפקעה השנייה. זו כמובן תוצאה שאין לה כל
- 22 הצדקה.
- 23
- 24 41. התובעים מנסים לבסס את זכאותם הנטענת לפיצויי הפקעה בגין ההפקעה השנייה על בסיס
- 25 של שווי בייעוד חקלאי על הטענה כי לא היה מקום לפיצול שבין ההפקעה הראשונה לשנייה.
- 26 לטענה זו כבר נדרשתי במסגרת הדיון בשאלת ההתיישנות של התביעה לפיצויים בגין
- 27 ההפקעה הראשונה, והיא נדחתה כאמור שם. מכל מקום אפילו אם הייתי סבור כי היה על
- 28 שתי ההפקעות להתבצע יחד כבר במועד ההפקעה הראשונה, לא היה בכך כדי להביא
- 29 לקבלת עמדת התובעים לעניין הבסיס לחישוב פיצויי ההפקעה השנייה, כל עוד התביעה
- 30 לפיצוי לפי סעיף 197 בגין התכנית השנייה – תביעה הכוללת גם את שטח ההפקעה השנייה –
- 31 תלויה ועומדת (נדוק): המחלוקת בתביעה הנ"ל אינה בשאלת עצם הזכאות העקרונית, אלא
- 32 רק בשאלת קיומה ושיעורה של ירידת הערך בשל התכנית השנייה, כלומר בשל השינוי בייעוד
- 33 מחקלאות לשצ"פ). בנוסף וכפי שכבר ראינו, לו בוצעו שתי ההפקעות יחדיו ועל פי התכנית
- 34 הראשונה (כפי שטוענים התובעים) שהיה על מתכניי התכנית הראשונה לעשות) נראה בעליל



בית המשפט המחוזי מרכז

תי"א 10-02-46701 סמואל ואח'י נתיבי אילון ואח'

1 שהתובעים לא היו זכאים כלל לפיצויי הפקעה בשל ההפקעה השניה, מחמת הפטור
2 מתשלום פיצויים עקב הפקעה של 40% הראשונים (ראו סעיף 33 לעיל).
3

4 42. המסקנה היא כי המועד הקובע לחישוב הפיצויים בשל ההפקעה השניה הוא מועד פרסום
5 הצו שלפיו התבצעה ההפקעה השניה (16/4/2007), מועד בו ייעודו של שטח ההפקעה השניה
6 היה ייעוד של שצ"פ. אשר לשטח שבגין הפקעתו יש לפצות, כבר הוכרע לעיל כי הפיצויים
7 מגיעים רק בשל אותו שטח העולה, בהצטברו לשטח ההפקעה הראשונה, על 25% משטחה
8 המקורי של החלקה.
9

התוצאה בעניינן של הנתבעות 1 ו-3

10 43. הנתבעת 1, נתיבי איילון, יכולה לחוב בפיצויי הפקעה רק בגין ההפקעה הראשונה. משנקבע
11 כי התביעה לפיצויי הפקעה בגין ההפקעה הראשונה התיישנה וכן משנקבע כי הפקעה זו
12 אינה מחייבת בפיצויים משום שהופקע בה חלק הנמוך מ-25% משטח החלקה כולה), דין
13 התביעה גר נתיבי איילון להידחות.
14
15

16 44. הנתבעת 3, מע"צ, חבה בפיצויי הפקעה רק בגין ההפקעה השניה בהתאם לאמור לעיל לעניין
17 השטח שבגינו יש לשלם פיצוי ולעניין המועד הקובע. לזכור, שילמה מע"צ פיצויי הפקעה
18 שאינם שנויים במחלוקת בגין ההפקעה השניה. עתה היא טוענת כי ככל שבית המשפט
19 יקבל, כפי שאמנם עשה, את טענותיה לעניין השטח שעל הפקעתו עליה לפצות ולעניין
20 המועד הקובע לצורך הפיצוי, יש לדחות את התביעה נגדה משום שהתובעים לא טענו כלל
21 שהשווי במועד הקובע גבוה מזה שלפיו שולם הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת. סבורני שנוכח
22 החלטת כבי השופט ארנון מיום 10/2/2011 בדבר פיצול הדיון וכדבר השאלות שתעמודנה
23 להכרה בשלב הנוכחי, אין מקום להכריע בטענה זו בשלב הנוכחי. טענה זו ממוקדת כולה
24 בשאלת השווי נכון למועד הקובע, שלפי החלטה האמורה נועדה להידון בשלב השני של
25 הדיון. על בן התוצאה בעניין הנתבעת 3 היא שהתביעה נגדה תעבור לשלב השני כפי שנקבע
26 בהחלטה מיום 10/2/2011, ותוכרע או בהתאם לכללי הפיצוי שנקבעו לעיל.
27

עניינה של הוועדה: יתרת החלקה לאחר שתי ההפקעות

28 45. לאחר שכבר נקבע לעיל כי אין לקבל את הטענה כי היתה חובה להפקיע את כל החלקה
29 במועד ההפקעה הראשונה או במועד ההפקעה השניה, נותר לדון רק בטענות הנוספות
30 שמכוון מנסים התובעים לכפות בכל זאת על הוועדה את הפקעת יתרת החלקה. התובעים
31 טוענים כי הם זכאים כבר כעת לפיצויי הפקעה בגין כל יתרת החלקה שלאחר שתי
32 ההפקעות, אף שיתרת החלקה טרם הופקעה מהם. ככל שעלה בידי לרדת לסוף דעתם, הם
33 מבססים את הטענה, במישור העובדתי, על שניים: ראשית, לטענתם יתרת החלקה אינה
34



בית המשפט המחוזי מרכז

ה"א 10-02-14701 סמואל ואח' נ' ותיבי אילון ואח'

- 1 ניתנת לכל שימוש הן בהיבט התכנוני והן בהיבט הפיזי של גישות לחלקה ובהיבט הכלכלי
2 של מציאת גורם שיסכים ליטול על עצמו עשיית שימוש בחלקה. שנית, הם מתבססים על
3 דברים שנרשמו מפי יו"ר הוועדה (ראש עיריית הרצליה, הגב' יעל גרמן) בעת אישור התכנית
4 השניה בוועדה המחוזית ובהליכי ההתנגדות לתכנית השנייה, לפיהם הוועדה תהיה מוכנה
5 לרכוש את השטחים עליהם חלה התכנית השניה גם לפני שיגיע המועד להפקיעם. מבחינה
6 משפטית ובנוסף לטענות העובדתיות דלעיל, טוענים התובעים גם כי חלה עליהם הזכות
7 לקבל פיצוי עבור כל החלקה בשל סמיכות הזמנים בין התכניות השונות, וכן – כי לפי
8 הפסיקה והחוק הם זכאים לפיצוי על שווי מלוא החלקה משום שיתרת החלקה "יצאה
9 משימוש", כלשונם, או ערכה פחת. עוד הם טוענים כי יש לפצותם לפי שווי יתרת החלקה
10 בייעודה המקורי שקדם לתכנית הראשונה או השניה (מדובר בייעוד זהה, חקלאי).
11
- 12 46. הוועדה טוענת כי רובן של טענות אלה הן בגדר הרחבת חזית אסורה, וכי הטענה היחידה
13 שטענו התובעים בכתב התביעה בקשר ליתרת החלקה היא שאם לא יקבלו התובעים כבר
14 כעת פיצוי בשווי יתרת החלקה יהיה הנזק שייגרם להם רב יותר. עוד מזכירה הוועדה כי
15 בענייננו הסכימה ב"כ התובעים במפורש לכך שלא תותר "הרחבה או שינוי של חזית
16 המריבה כפי שנקבעו בכתבי הטענות" (עמ' 8 ש' 3) ולהחלטת כ"ב השופט ארנון מיום
17 12/2/2012 בה נקבע במפורש ובהסכמת הצדדים כי "לא יותרו שינוי או הרחבה של חזית
18 המריבה כפי שנקבעו בכתבי הטענות" (עמ' 8 ש' 9-10). עוד מזכירה הוועדה כי הצדדים חזרו
19 על ההתנגדות לשינוי ולהרחבת חזית גם בדיוני הראיות. על כן יש, לטענת הוועדה, לדחות
20 את כל טענות התובעים כלפיה מבלי לדון בהן כלל, למעט הטענה שנטענה בכתב התביעה
21 ושלפיה הימנעות מהפקעת יתרת החלקה ותשלום פיצויי הפקעה בגינה כבר כעת תגדיל את
22 נזקם, שלגביה טוענת הוועדה כי דינה להידחות מחמת היותה סתמית לגמרי ובהעדר בסיס
23 משפטי המצדיק את קבלתה.
24
- 25 47. דין הוא שהרחבת או שינוי חזית, מקום בו – כבענייננו – הפגיעו הצדדים והוועדה בתוכם
26 התנגדות עקבית לכך, אינה מותרת ויש להתעלם ממנה. השאלה היא האם אכן יש בטענות
27 התובעים בסיכומיהם כלפי הוועדה, בפי שהובאו לעיל, אכן משום הרחבה או שינוי של חזית
28 המחלוקת. בנקודה זו סבורני כי מפאת החשיבות העקרונית של הסוגיות העומדות לדיון,
29 ראוי לתת לטענות התובעים בכתב התביעה פרשנות שאינה מצומצמת ודווקנית. כך, אין זה
30 בלתי אפשרי לומר כי הטענה שהימנעות מהפקעה מיידיית של יתרת החלקה תגדיל עוד את
31 נזקי התובעים כוללת בחובה גם את הטענה כי לא ניתן לעשות שימוש ביתרת החלקה,
32 שאינה אלא פירוט הסיבה שבגינה המשך המצב הנוכחי יביא להגדלת נזקי התובעים;
33 ובאשר לטענה כי בוועדה התחייבה לרכוש מכל בעלי החלקות הכלולות בתכנית השניה
34 שירצו בכך את אדמותיהם עוד לפני שיגיע המועד להפקיען, ניתן לומר כי התחייבות כזו



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10-02-46701 התוצאל ואח' 3/ נתיבי אילון ואח'

- 1 הפכה, בנסיבות העניין, לחלק בלתי נפרד מהתכנית השנייה ולכן אין מקום למנוע מהתובעים
2 את ההסתמכות עליה. על כן סבורני שיש לדון בטענות התובעים לגופן.
3
- 4 48. תחילה יש לחזור ולקבוע כי אין מקום לעריכת כל "מיזוג רעיוני" בין כל אחת מההפקעות
5 הראשונה והשנייה, וכיין לבין גורל יתרת החלקה שטרם הופקעה. ההפקעה הראשונה באה
6 לעולם לשם אינטרס בעל אופי "כללי" (ככיש מהיר מס' 20, המשרת לא רק, או בעיקר, את
7 תושבי תחום השיפוט של הוועדה המקומית). ההפקעה השנייה באה לעולם לפי תכנית
8 תשתיות לאומיות (תת"ל 15) של הוועדה המקומית לא היה כל חלק באישורה או בייזומה,
9 ואשר נועדה לשם סלילת כביש ומסילה שהם חלק מתשתית תחבורה לאומית שגם הם לא
10 נועדו רק (או בעיקר) לרווחת תושבי תחום השיפוט של הוועדה הנקומית. התכנית השנייה,
11 לעומתן, היא תכנית שהיוזמה לה באה מהוועדה המקומית ומטרתה פיתוח בעל אופי
12 קהילתי או "מקומי" מובהק – פארק עירוני רחב ידיים. ההפקעה של יתרת החלקה שטרם
13 הופקעה מיועדת לשם הגשמת מטרת התכנית השנייה, מטרה בעלת אופי מקומי מובהק אשר
14 היוזמה לה היא של הוועדה המקומית (הנתבעת 2). הטענה כי יש לראות בכל אלה מהלך
15 אחד שרק פוצל לשלבים שונים אינה יכולה, לפיכך, לעמוד. השאלה היא האם למרות שאין
16 מדובר במהלך אחד שפוצל לשלבים שונים, זכאים התובעים לסעד שהם עותרים לו, וכלפי
17 מי.
18
- 19 49. עוד יש להדגיש כי הניסיון של התובעים לטשטש את ההבדלים בין הנתבעות השונות
20 ולהתעלם מהם הוא ניסיון שדינו להיכשל. לא ייתכן לעשות כן בשל ההבדלים המשפטיים
21 בין הנתבעות השונות לא רק במובן זה שלכל נתבעת אישיות משפטית נפרדת אלא גם
22 כהבדלים שביניהן מבחינת מטרותיהן, מקורותיהן התקציביים, והמסגרת החוקית שעל פיה
23 פועלת כל אחת מהן. הדברים ברורים ופשוטים ואין צורך להרחיב עליהם את הדיבור.
24
- 25 50. גם טענת סמיכות הזמנים כבסיס לראיית כל המהלכים כמהלך אחד דינה להידחות. ככל
26 שמדובר במשך הזמן שחלף בין ההפקעה הראשונה לשנייה אין היא רלבנטית כלל לחלק
27 הטכני של דיונו, בו אנו דנים בהפקעה שטרם באה לעולם בכלל, מה-גם שבין שתי
28 ההפקעות חלפו כמעט שבע שנים תמימות, כך שלא ניתן לדבר על "סמיכות זמנים" כלל.
29 ככל שמדובר בזמן שחלף בין שתי התכניות (כאשר התכנית השנייה היא, כזכור, הבסיס
30 לאותה הפקעה עתידית של יתרת החלקה שהתובעים מבקשים לנהוג בהם כאילו כבר
31 בוצעה), עסקינן בפרק זמן של כמעט ארבע וחצי שנים בין הראשונה לשנייה. גם זהו פרק זמן
32 ניכר, שאינו יכול להיחשב כ"סמיכות זמנים". כפי שכבר נאמר, לא ניתן גם לדבר על מהלך
33 תכנוני אחד שפוצל, משום ההבדלים בין מהות ומטרת התכנית הראשונה לבין מהות ומטרת
34 התכנית השנייה, שאין בין האחת לשנייה דבר וחצי דבר (כפי שגם אין בין התכנית השנייה



בית המשפט המחוזי מרכז

ה"צ 10-10-46701-02-01 המחלף ואח' ו/ וחניו אילון ואח'

- 1 לבין ההפקעה השניה דבר משותף כלשהו). נמצא שלא היתה כל "סמיכות זמנים", וכי גם
 2 מטעם זה לא ניתן להשקיף על התחליכים השונים כעל שלבים שונים של מהלך אחד
 3 שמשום-מה פוגל לחלקים.
 4
- 5 51. נעבור לטענה שיתרת החלקה אינה ניתנת לשימוש. טענה זו מבוססת על עניינים שבעובדה
 6 ועל עניין שבדין. העניין שבדין הוא כי לטענת התובעים, התכנית השניה יצרה מצב בו
 7 השימוש ביתרת החלקה למטרות של חקלאות אינו מותר מרגע כניסתה לתוקף, משום שאין
 8 כה הוראה המאפשרת שימוש כזה עד למימוש מטרת התכנית (הרחבת הפארק כך שיכלול
 9 את השטח הכלול בתכנית). נדגיש כי טענה זו יכולה להיות רלבנטית רק לתקופה שממועד
 10 כניסת התכנית השניה לתוקף, משום שאין בינה לבין התכנית הראשונה (וההפקעה
 11 הראשונה) ולא כלום. לא ראיתי שהוועדה טוענת כי יש בתכנית השניה הוראה חמאפשרת
 12 המשך השימוש החקלאי ביתרת החלקה. עם זאת סבורני כי אין בטענה כדי לסייע
 13 לתובעים. התובעים דרשו פיצויים בשל ירידת ערך החלקה כתוצאה מאישור התכנית
 14 השניה. דרישה זו נתונה עדיין בדין. במסגרת זו, ובה כלבד, יוכלו לטעון כי יש להתחשב
 15 בכך שהתכנית השניה אינה כוללת היתר לשימוש חקלאי עד למימושה. טענה זו, ככל שהיא
 16 מדויקת, יש בה כדי להשפיע על שווי יתרת החלקה במועד אישור התכנית השניה; ואם אכן
 17 נגרמה ירידת ערך עקב אישור התכנית השניה, בהתחשב גם באמור לעיל, יקבלו התובעים
 18 פיצוי מלא בגינה במסגרת ההליכים שלפי סעיף 197 לחוק התו"ב. הם אינם יכולים לטעון
 19 את הטענה הזו כאן, אחרת תהיה בכך משום כפילות.
 20
- 21 52. אשר לעניינים שבעובדה, סבורני שהתובעים נכשלו בהוכחת טענותיהם. העדויות שהביאו על
 22 מצבה הפיזי של יתרת החלקה ושלפיהן לא ניתן כלל לגשת ליתרת החלקה הן עדויות
 23 המתייחסות למצב כעת הבאת הראיות, וליתר דיוק כמועד איסוף ראיות אלה, בשנת 2011.
 24 אין בהן כדי להוכיח שזה היה המצב בשנים שחלפו מאז ההפקעה הראשונה בשנת 2000,
 25 מאז התכנית השניה בשנת 2003, או מאז ההפקעה השניה בשנת 2007. במאמר מוסגר
 26 אוסיף כי אם עבודות שביצע מישהו (בין שהוא נמנה עם הנתבעים כאן ובין שלא) פגעו
 27 בתובעים בדרך כלשהי, יש כידם עילת תביעה בשל כך שאין לה ולא כלום עם התביעה
 28 לפיצויי הפקעה. התובע טען כי לא עלה בידו למצוא שוכר או מעכד ליתרת החלקה בשל
 29 מצבה, גודלה וצורתה ובשל חשש ההפקעה התלוי מעליה. בחקירתו הנגדית התברר כי
 30 לטענה זו אין בסיס המאפשר לקבל אותה עובדתית. לא רק שמדובר בעדות יחידה של בעל
 31 דין (וראו סעיף 2154) לפקודת הראיות [נוסח חדש], אלא שהוברר מפי התובע עצמו שלא
 32 הוא ניהל מו"מ עם שוכרים או מעבדים פוטנציאליים, כך שמדובר גם בעדות שמועה.
 33 התובע אישר בעדותו כי הקושי הנטען למצוא שוכר ליתרת החלקה נבע מ"חרב ההפקעה",
 34 כלומר מדובר בקושי שהחל לכל המוקדם עם אישור התכנית השניה (משום שעד אז לא



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10 46701-02 סמואל וואלף נ' מחירי אילון וואלף

- 1 ערכה בעקבות אישור התכנית השניה, ולא לפי ערך קודם כלשהו. ברגע שהתובעים מבקשים
2 (בעתירתם העיקרית) כי מחיר הרכישה של יתרת החלקה יהיה לפי ערכה ביעוד שקם
3 לתכנית השניה, הם מבקשים משהו שאינו כלול בהבטחה כלל ואף נוגד אותה. גם לגופו אין
4 מקום לכל ניסיון לבסס את מחיר רכישת יתרת החלקה על ידי הוועדה (או תשלום פיצויי
5 הפקעה בגינה, אף שטרם הופקעה) על ערך אחר, מפני שהדבר עומד בניגוד לכלל הפיצוי
6 הדרג-שלבי על הפקעה. מקומו של הפיצוי על ירידת ערך שנגרמה (כבל שנגרמה) עקב התכנית
7 השניה הוא בהליכים לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב, שכאמור אף ננקטו בפועל על ידי התובעים
8 ועודם תלויים ועומדים. קבלת עמדת התובעים באשר ל"מועד הקובע" (כך שזה יהיה קודם
9 למועד כניסת התכנית השניה לתוקף) פירושה תשלום כפל פיצוי, שאין לו – כמובן – כל
10 הצדקה עניינית. מכאן שלכל היותר ואם תתקבל הטענה כי יש לאכוף על הוועדה את
11 ההפקעה של יתרת החלקה כבר כעת (ותשלום פיצוי בגינה כמתחייב), ניתן לעשות זאת רק
12 על בסיס העתירה החלופית של התובעים, כלומר לפי שווי יתרת החלקה כשצ"פ.
13
- 14 55. ההבטחה (או ההתחייבות) בה עסקינן מחייבת את הוועדה, ודומה שהוועדה עצמה אינה
15 מנסה לטעון אחרת; אלא שלשיתתה, תוכן ההתחייבות הזו הוא רק כי בעל קרקע הכלולה
16 בתכנית השניה שיבקש זאת על ידי פנייה לוועדה יזכה לפיצוי הפקעה גם לפני שגייע מועד
17 ההפקעה עצמה. ההבטחה מבוססת על נספחים 40, 41 ו-42 לתצהיר התובע, ת/3. נספח 40
18 ל-ת/3 הוא החלטת הוועדה המחוזית לדחות התנגדויות לתכנית הר/1941. בסעיף 40
19 להחלטה נאמר כי הוועדה המחוזית "רשמה לפנייה את הודעת ראש עיריית הרצליה לפיה
20 יכול כל בעל זכויות בתחום התכנית הר/1941 לפנות ולקבל את הפיצוי המגיע לו כבר עתה,
21 מבלי לחכות להליכי ההפקעה...". נספח 41 ל-ת/3 הוא החלטת וועדת המשנה לעררים של
22 המועצה הארצית לתכנון ובניה. נספח 42 הוא פסק דין של בית המשפט העליון – ע"מ
23 9316/05, 9432/05, בו - בסעיף 16 לפסק הדין – מסתמך בית המשפט העליון על ההבטחה
24 כפי שגרשמה בנספח 40 ל-ת/3. נמצא, אם כן, שטענת הוועדה נכונה: ההבטחה היא כי מי
25 שייפנה לוועדה ויבקש זאת, יזכה לפיצויי הפקעה של הקרקעות הכלולות בתכנית גם לפני
26 שזו תופקע (משום שההפקעות תתבצענה בהדרגה בהתאם להתקדמות העבודות של הקמת
27 הפארק). התובעים – ועל כך אין חולק – מעולם לא פנו לוועדה ולא ביקשו כי תנהג בהם לפי
28 ההבטחה האמורה. כאשר נשאל על כך התובע בעדותו, השיב כי נמנע מפנייה כזו בעצת
29 עורכי דינו. בכל הכבוד, תשובה כזו אינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם העובדה שחלק
30 מהתביעה מבוסס על אותה הבטחה עצמה. התובעים אינם יכולים להסתמך בבית המשפט
31 על הבטחה שהם עצמם לא פעלו למימושה בדרך שנקבעה בה, במשך שנים. התובעים
32 משיבים לכך בטענה שיש לראות את הגשת התביעה כמימוש מצידם של האפשרות לפנות
33 לוועדה. גם אם הטענה נכונה, אין בה אלא כדי להביא לכך שהוועדה תיכנס עימם לתהליך
34 של בירור ודין בסכום פיצויי הפקעה המגיע להם, אולם זאת בהינתן שפנייתם הראשונה



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"צ 10-02-16701 סמנל וצמ' ו' נתיבו אילוף וצמ'

- 1 לועדה בנדון נעשתה רק במסגרת הגשת התביעה, כלומר בחודש פברואר 2010 – שנים
 2 לאחר מועד ההבטחה (וגם מאז לא היתה פנייה ישירה לועדה מצד התובעים, אלא רק
 3 המשך ניהול התביעה הנוכחית). לא ניתן להימנע מלהוסיף כי טענת התובעים לפיה נחרו
 4 (לפי יעץ משפטי שקיבלו) שלא לפנות לועדה על פי ההבטחה הני"ל, עומדת בסתירה
 5 לטענתם כי במשך התקופה שמאז אישור התכנית השניה גרמים להם כל העת נוקים. מי
 6 שהזמן החולף פועל לרעתו, ממחר לצל את האופציה לפנות ולבקש את תשלום פיצויי
 7 ההפקעה בהקדם האפשרי. מי שאינו פועל במשך שנים למימוש אופציה זו שניתנה לו אף
 8 שהיה מודע לה כל העת (ונוכח כי התובעים היו צד לכל ההליכים שבגדרם ניתנה ההבטחה)
 9 מוכיח בכך כי הזמן החולף לא גרם לו נזק ממשי, או בי הנזק שנגרם עקב חלוף הזמן קטן
 10 מהתועלת הצפויה מקבלת פיצויי ההפקעה באמצעות בית המשפט, גם אם בחלוף שנים.
 11
- 12 56. בסיכומיהם (סעיפים 151-154) מנסים התובעים לטעון כי לא פעלו למימוש ההבטחה משום
 13 שהוועדה חתנתה את המימוש בתנאים שלא היו מקובלים עליהם, ובמיוחד משום שהתנתה,
 14 לטענתם, את קבלת הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת בויתור על כל טענה. חוששני שאין מנוס
 15 מלומר שהדברים אינם נכונים. הם לא נאמרו מפי העד הרלבנטי היחיד (התובע), ולא זה
 16 היה ההסבר שנתן להימנעות התובעים מלפנות לועדה על פי ההבטחה. די בכך כדי לדחות
 17 את הטענה, מפני שהשאלה מדוע לא פנו התובעים לועדה היא שאלה שבעובדה ולא עניין
 18 לטיעון משפטי. גם לגופה הטענה אינה נכונה עובדתית. לפי ראיות הוועדה, החתימה על
 19 מסמך ויתור על טענות נדרשה רק ממני חגיע לחסכמה עם הוועדה על פיצויי הפקעה סופיים,
 20 ולא ממני שלא הגיעו להסכמה כזו וקיבלו רק את הסכום שאינו שנוי במחלוקת. נראה סי 10
 21 ל-ג/1, וכן עדות עדת הוועדה בעמ' 5 לפרוטוקול הדיון מיום 13/2/2012, שי 22-21. יתרה
 22 מכך: התובעים לא הודיעו את הסכמתם למסור לועדה חזקה מיידית בכל יתרת החלקה
 23 ולהעביר את הבעלות בה לועדה. ברי כי ללא אלה, אין הם זכאים לפיצויי הפקעה. מטעם
 24 זה גם אין לראות את הגשת התביעה כמימוש האופציה לפנות לועדה על מנת שזו תפקיע
 25 את יתרת החלקה. יתרה מכך: אין כל צורך בהגשת תביעה כדי לממש את האופציה לפנות
 26 לועדה על פי ההבטחה. די בכך כדי לדחות את הטענה שהגשת התביעה היא בגדר מימוש
 27 האופציה לדרוש מהוועדה את מימוש ההבטחה.
 28
- 29 57. מטעמים אלו, דין התביעה נגד הוועדה (הנתבעת 2) להידחות. למרות זאת מודגש בזה כי
 30 הוועדה עודנה מחויבת להבטחה כפי שתוארה לעיל, וכי התובעים עודם זכאים לפנות אליה
 31 ולהביאה למימוש ההבטחה, והכל – בכל עת שבה ירצו בכך התובעים ועד למועד בו תפקיע
 32 חוועדה בעצמה את יתרת החלקה.
 33
 34



בית המשפט המחוזי מרכז

ח"א 10-10-07-46701 סמואל ואח' / נתיבי איילון ואח'

הערות לפני סיום

1
2 58. בין הצדדים התגלעו מחלוקות נוספות לא מעטות, אולם באתי לכלל מסקנה שאין צורך
3 להידרש להן משום שאין בהן כדי להשפיע על התוצאה בשלב הנוכחי או משום שהן חורגות
4 ממסגרת הדיון בשלב הנוכחי. מטעמים אלה לא מצאתי לנכון להידרש כעת, בין השאר,
5 לטענות בדבר קיומם או העדרם של השתקי פלוגתא בין הצדדים ולטענות הצדדים בדבר
6 שווי החלקה בשלבים שונים של האירועים, לרבות לטענות המבוססות על מה שטענו
7 התובעים בשאלה זו בהליכים אחרים.

8
9 59. לטעמי, ביסוד התביעה עומדת תפיסת התובעים לפיה יש לראות את כל ההתפתחויות
10 התכנוניות ואת נושא הפקעת החלקה כולה, לרבות יתרתה שטרם הופקעה, כמקשה אחת.
11 זוהי תפיסה שאין לה בסיס בדין והיא גם אינה מתיישבת עם העובדות. היא מתעלמת
12 מהשוני הגמור בין מטרותיהן של כל אחת משתי ההפקעות שכבר בוצעו, ובין לבין מטרת
13 ההפקעה שטרם בוצעה. היא מתעלמת מההבדלים בזהות הגוף החייב בתשלום פיצויי
14 ההפקעה בכל אחד מהמקרים, ולא במקרה אין התובעים עורכים כל אבחנה בין הסעדים
15 המבוקשים מהנתבעות השונות ומנסים ליצור את הרושם שמדובר בגוף אחד העומד מולם.
16 היא מטשטשת במכוון גם את ההבדלים בין התקופה שלפני אישור התכנית השניה לתקופה
17 שאחריה. היא עומדת בניגוד גמור לתורת הפיצוי הדו-שלבי. היא מנסה להסיק מסקנות
18 שגויות בעליל מאמירות כלליות בפסיקה ובספרות, כדי לנסות וליצור את הרושם המוטעה
19 כאילו תפיסת התובעים מבוססת על הדין הקיים בעוד היא עומדת בניגוד לו. כדי שלא
20 להיגרר לכתיבה ארוכה ומיותרת, לא נדרשתי לכל אותם פסקי-דין וציטוטי ספרות
21 משפטית שהביאו התובעים ושמצאתי שאינם רלבנטיים.

22

23

סיכום והנרעה אופרטיבית

24 60. התביעה לפיצויי הפקעה בגין ההפקעה הראשונה, שהיא התביעה היחידה כנגד נתיבי איילון,
25 נדחית מחמת התיישנות וכן מחמת שנקבע כי כל ההפקעה הראשונה היתה פטורה מפיצויי
26 הפקעה (משנקבע כי הטענה שיש לפצות "מהמטר הראשון" דינה להידחות).

27

28 61. הדיון בתביעה לפיצויי הפקעה בגין ההפקעה השניה, שמי שחייב בתשלום הוא מע"צ
29 (הנתבעת 3) יימשך בהתאם לעקרונות דלהלן: התובעים זכאים לפיצויי הפקעה בהפקעה
30 השניה על בסיס שווי הקרקע הכלולה בה ביעודה כשצי"פ, וזאת בגין אותו שטח הכלול
31 בהפקעה השניה אשר בהצטברו לשטח ההפקעה הראשונה עולה על 25% משטח החלקה
32 כולה.

33



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 10 02 46701 סמואל זמח/ נ' נתיבי איילון זמח/

- 1 62. התביעה בעניין יתרת החלקה שטרם הופקעה (שהיא גם התביעה כנגד הוועדה הנתבעת 2)
 2 נדחית, תוך שמירה על זכות התובעים לפנות לוועדה לשם מימוש הבטחתה לשלם פיצויי
 3 הפקעה בגין קרקעות הכלולות בתכנית השניה גם לפני שיתרה זו תופקע. להסרת ספק
 4 מודגש כי פיצויי הפקעה בגין יתרת החלקה שטרם הופקעה ישולמו, בבוא היום, לפי ערכה
 5 של הקרקע המופקעת ביועדה כשצ"פ.
 6
 7 63. התובעים ישלמו לנתבעת 1 (נתיבי איילון) את הוצאות המשפט שלה, וכן שבר טרחת עורכי
 8 דינה בסכום של 25,000 ש. התובעים ישלמו לנתבעת 2 (הוועדה) את הוצאות המשפט שלה,
 9 וכן זכר טרחת עורכי דינה בסך 29,250 ש, משנמצא שלא היתה כל הצדקה להגשת התביעה
 10 גודה בעת הזו ובהתחשב בהוראות תקנה 512(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984
 11 ובהבדל בין הוועדה המקומית לבין נתיבי איילון בע"מ לעניין האפשרות לניכוי מס תשומות.
 12
 13 התיק יובא על ידי המזכירות בפני כב' הנשיאה גרסטל על מנת שתיתן הוראות בדבר זהות
 14 המותב שידון בשלב השני של תביעה זו בהתאם לאמור לעיל.
 15
 16 המזכירות מתבקשת להודיע טלפונית לבי"כ הצדדים על מתן פסק הדין, ולשלוח להם את פסק
 17 הדין בדואר.
 18
 19 ניתן היום, כ"ז כסלו תשע"ג, 11 דצמבר 2012, בהעדר הצדדים.
 20

שאול מנהיים, שופט

- 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27