



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

עתי"מ 08-3141

לפני כב' השופטת דר' מיכל אגמון-גונן

1

בעניין: 1. אריקה שרון

2. צבי שרון

העותרים

ע"י ב"כ עוה"ד חנה פיש או עמית חקין

נגד

עיריית הרצלייה

המשיבה

ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל

פסק דין

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

20

20

העותרים, בני הזוג שרון, הינם הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקת משנה 2 בחלקה 336 בגוש 6666, המצויים ברחוב זמנהוף 1 בהרצלייה (להלן: "החלקה"). חלק מהחלקה, בשטח כולל של 33 מ"ר, הופקע לצורך הרחבת דרך ונרשם על שם המשיבה, עיריית הרצלייה (להלן: "העירייה"), בשנת 1989.

ביום 11.12.07 ביקשה העירייה לתפוס תוקה בשטח שהופקע מהחלקה ולפיכך הגישו העותרים את העתירה שבכותרת, בה הם טוענים, כי העירייה השתתה במימוש ההפקעה באופן המעיד על זניחתה, כאשר עם חלוף השנים מטרת ההפקעה חדלה מלהתקיים.

לשיטתם, האינטרס הציבורי כיום הוא שלא לממש את ההפקעה, שכן מימושה יגרום לסיכון תעבורתי ואף יגרום להם לנזק אישי, שכן הוא יגרע מהם את מקום התנייה לרכבם בתוך החלקה.



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

עת"מ 3141-08

1

2

**1. רקע עובדתי ותכנוני**

3

**א. החלקה**

4

העותרים, קשישים בשנות השמונים לחייהם, הם הבעלים של החלקה, עליה הקימו את ביתם בשנת 1966.

5

6

7

חלקת העותרים הינה חלק מחלקה 336, ששטחה 1,353 מ"ר, עליה הוקמו שלושה בתים נוספים, אשר נרשמו ביחד עם בית העותרים כבית משותף (ראו נסח מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בנתניה, צורף כנספח 3 לכתב התשובה לעתירה).

8

9

10

11

12

מאז רכישת החלקה, בשנת 1966, מתגוררים העותרים בבית שהקימו בה, כאשר בתוך החלקה ועל חלק משטחה הוכשר מקום חנייה אחד לרכבם של העותרים. את רכבם השני נהגו העותרים להחנות ברחוב, מול הכניסה לביתם.

13

14

15

16

17

18

19

20

יצוין, כי רחוב זמנהוף הוא רחוב צדדי וקטן, ללא מוצא ובו בתים צמודי קרקע. מצדו הצפוני של הרחוב, שם מצוי בית העותרים, ניתן לפנות ימינה בלבד לרחוב המעפילים. מצדו הדרומי, הרחוב הוא דרך ללא מוצא. הבאים מכיוון דרום נכנסים אל הרחוב מצפון דרך רחוב המעפילים.

21

**ב. התכנית המפקיעה**

22

23

24

25

26

27

28

29

30

ביום 1.4.82 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2799 תכנית הר/1565 (להלן: "התכנית"), החלה גם על החלקה (ההודעה מיום 1.4.82 צורפה כנספח 4 לכתב התשובה). אחת ממטרותיה של התכנית המפקיעה היא "הרחבת דרכים קיימות". מכוח התכנית ולאור מטרה זו, סומנה בתשריט התכנית רצועה להפקעה להרחבת דרך בתוך החלקה וכן בחלקה שממערב לרחוב זמנהוף, באופן שרחוב זמנהוף יגדל לכל אורכו מ-10 מטרים ל-11 מטרים. דהיינו, תוספת של חצי מטר לדרך חדשה מכל צד מצידו הדרך הקיימת (להלן: "הרצועה שהופקעה"). כמו כן, בצומת שבין הרחובות המעפילים וזמנהוף, בקצה הצפוני של התכנית, סומנה הפקעה ברדיוס הפניות לטובת הגדלת רדיוס הפנייה לעומת המצב הקיים (להלן: "רדיוס הפנייה").



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

עת"מ 3141-08

1  
2 בהתאם ללוח השטחים שמופיע בתשריט התכנית המפקיעה, 33 מ"ר מתוך שטח  
3 החלקה של העותרים מהווים את הרצועה המפקיעה ורדיוס הפנייה.  
4  
5 בסעיף 13 לתקנון התכנית נקבע, כי "השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו בלשכת  
6 רישום המקרקעין ע"ש עיריית הרצליה כחוק" ובסעיף 14 לתקנון התכנית נקבע, כי  
7 התכנית תבוצע "תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי" (תקנון התכנית תשריט התכנית  
8 צורפו, בהתאמה, כנספחים 5 ו-6 לכתב התשובה).  
9

10 ג. הליכי ההפקעה  
11 ביום 25.12.87 פורסמה מטעם יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב הרצליה  
12 (להלן: "הוועדה המקומית") הודעה בילקוט הפרסומים 3511 לפי סעיפים 5 ו-7  
13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") ולפי חוק  
14 התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"). במסגרת ההודעה  
15 האמורה הודע, כי המקרקעין המתוארים בתוספת, בהם החלקה, דרושים לוועדה  
16 לצרכי ציבור וכי כל התובע לעצמו זכות או טובת הנאה כלשהי במקרקעין נדרש  
17 לשלוח לוועדה, תוך חודשיים מיום פרסום ההודעה ברשומות, הרצאה על זכותו או על  
18 טובת הנאה אשר לו במקרקעין האמורים, בצירוף ראיות. כן נמסרה הודעה, לפיה  
19 "הוועדה מתכוונת לקנות מיד חזקה במקרקעין האמורים, מפני שהם דרושים באופן  
20 דחוף לצרכי הציבור שלמענם עומדים לרכוש, והוועדה מורה בזה שכל אדם המחזיק  
21 במקרקעין ימסור מיד את החזקה בהן". בתוספת להודעה צוינו החלקות הרלבנטיות,  
22 בהן החלקה דנן, וצוין כי "השטחים מיועדים להפקעה לצורך הרחבת רחוב זמנהוף  
23 ודרכים צדדיות בהתאם לתכנית הנ"ל" וכי "העתק התכנית מופקד במשרדי הוועדה  
24 בעיריית הרצליה וכל המעוניין בדבר רשאי לעיין בו בשעות העבודה  
25 הרגילות" (ההודעה צורפה כנספח 7 לכתב התשובה).  
26

27 ביום 7.3.89 פורסמה בילקוט הפרסומים 3627 הודעה מטעם יו"ר הוועדה המקומית  
28 לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבנייה, לפיה הקרקע המתוארת  
29 בתוספת, אשר כללה את החלקה, ואשר ביחס אליה פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7  
30 "תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית הרצליה מיום פרסום הודעה זו  
31 ברשומות". בתוספת להודעה צוינו החלקות הרלבנטיות, לרבות החלקה, ונכתב כי

3 מתוך 20



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

עת"מ 3141-08

- 1 "השטחים מיועדים להפקעה לצורך הרחבת רחוב זמנהוף ודרכים צדדיות בהתאם  
2 לתכנית הנ"ל" (ההודעה צורפה כנספח 8 לכתב התשובה).  
3  
4 ד. החליכים לתפיסת המקרקעין והתנגדות העותרים  
5 ביום 11.12.07 שלחה העירייה לעותרים הודעה על כניסה למקרקעין לחלק מהחלקה  
6 שהופקע (ראו נספח 18 לכתב התשובה).  
7  
8 יצוין, כי ההודעה האמורה נשלחה לעותרים כשנה וחצי לערך לאחר שכבר החלו  
9 עבודות הפיתוח ברחוב זמנהוף ולאחר שעבודות הפיתוח בחלקו הדרומי של הרחוב  
10 כבר הושלמו.  
11  
12 ביום 24.2.08 הגישו העותרים לוועדה המקומית, באמצעות ב"כ, התנגדות לתפיסת  
13 מקרקעין ולביצוע הפקעה, במסגרתה העלו טענות זהות לאלה הנתענות במסגרת  
14 העתירה דגן (ראו נספח ד' לעתירה).  
15  
16 ביום 27.2.08 השיבה ראש העירייה כי מכתב העותרים הועבר לטיפול אגף הנדסה  
17 ויעלה לדיון לפני הוועדה המקומית (ראו נספח ה' לעתירה).  
18  
19 ביום 27.4.08 שלחה מהנדסת העירייה תשובה להתנגדות העותרים, בו ציינה כי  
20 השטח שלגביו הוגשה התנגדות אושר כדרך בתכנית בת תוקף וכי כי הליכי ההפקעה  
21 הושלמו זה מכבר, באופן שהשטח האמור מצוי בבעלות העירייה מאז שנת 1989. עוד  
22 נכתב כי העירייה מוסמכת להיכנס לשטח הנדון, לתפוס בו חזקה ולבצע את עבודות  
23 הסלילה הנדרשות, על פי ייעוד הקרקע הקבוע בתכנית. הובהר לעותרים, כי לפני  
24 משורת הדין העירייה חזרה ובדקה את נחיצות הפקעת השטח וכי "בהתאם לממצאים  
25 המקצועיים של מנהלת מח' הכבישים, תפיסת החזקה וביצוע העבודות בשטח נחוץ  
26 וחיוני, על מנת להגדיל בפינת הרחובות זמנהוף והמעפילים, את רדיוס הסיבוב, זאת  
27 מטעמים של בטיחות ומניעת סכנה לציבור" (ראו נספח 19 לכתב התשובה).  
28  
29 ביום 22.6.08 פנו העותרים במכתב נוסף לעירייה, בו ביקשו להימנע מכל תפיסת  
30 חזקה וזאת בהסתמך על חוות דעתו של המהנדס אפרים וינהבר, מומחה בהנדסה  
31 אזרחית ובתחבורה, לפיה ביצוע ההפקעה יגרום למטרד תחבורתי קשה. עוד ביקשו



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

עתי"מ 3141-08

1 העותרים, כי העירייה תשקול שוב את עמדתה, זאת לנוכח גילם המתקדם של  
2 העותרים, מוצבם הבריאותי ואסון משפחתי קשה אשר פקד אותם (המכתב צורף  
3 כנספח ז' לעתירה).

4  
5 מענה למכתב העותרים לא ניתן, אך המכתב וחוות הדעת הנלוות לו הועברו  
6 להתייחסות יועץ התנועה העירוני, אשר הבהיר, בין היתר, כדלהלן: **"כיום קיימת**  
7 **בעיה בטיחותית בכל הקשור ליציאה מזרחה מרחוב זמנהוף לרחוב המעפילים. רכב**  
8 **הפונה ימינה, היות ורדיוס הפניה קטן מאד, חורג מנתיב הנסיעה הימני וחודר**  
9 **לנתיב הנסיעה השמאלי ברחוב המעפילים"** וכן כי **"ההפקעה שתבוצע במסגרת**  
10 **תב"ע מאושרת, תאפשר הגדלת רדיוס פניה זה ושיפור הבטיחות בצומת"**. יועץ  
11 התנועה הבהיר עוד, כי **"היות ורחוב המעפילים עתיד להיות ציר חיבור מרכזי בין**  
12 **כביש מס' 2 לכביש מס' 20 (עם המשכו ל- 531 העתידי), קיים צורך גם להגדלת**  
13 **רדיוס הפניה אל רחוב זמנהוף למגיעים מכיוון מערב חאת על מנת שלא לפגוע**  
14 **בזרימת התנועה על ציר רחוב המעפילים"** (ראו נספח 20 לכתב התשובה).

15  
16 עבודות הפיתוח בחלקו הצפוני של רחוב זמנהוף, הסמוך לבית העותרים, הושלמו  
17 בתודש אוגוסט 2008, זאת מבלי להשלים את הביצוע ברדיוס הפניה וברצועה  
18 שהופקעה מחלקת העותרים, לנוכח סירובם לפנות שטח זה.

19  
20 ביום 19.11.08 התקיימה שיחת טלפון בין ב"כ הצדדים, בניסיון להגיע להבנות  
21 שיאפשרו את מסירת השטח שהופקע מרצון. משסירבו העותרים לפניו מרצון של  
22 הרצועה שהופקעה, הובהר כי בכוונת העירייה לבצע את העבודות בקרוב.

23  
24 משכך, הגישו העותרים את העתירה דנן ביום 17.12.08.

25  
26 ה. ההליך המשפטי

27 ביום 12.7.09 התקיים דיון בעתירה לפני, במסגרתו, הצעתי לצדדים, כדלהלן:

28  
29 **"לסיים את הסכסוך באופן שייקבע כי הליכי ההפקעה ומימושה**  
30 **היו כדין. עם זאת, מתוך החלק שהופקע יוחזר לעותרים אותו שטח**  
31 **שיאפשר שימוש בחנייה שנמצאת בתוך המגרש, כפי שהיא כיום"**  
32 **(פרוטוקול מיום 12.7.09).**

33  
5 מתוך 20



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

עת"מ 3141-08

1 במענה להצעת, הודיעה העירייה, בתגובה שנתמכה בתצהיר מהנדסת העיר, כי היא  
2 תסתפק בשלב זה ברדיוס הפנייה שבפנית הרחובות ומנהוף והמעפילים בלבד, הדרוש  
3 לה מטעמים בטיחותיים. הוצע, כי לכשתבקש העירייה לתפוס בעתיד חזקה גם  
4 ברצועה שהופקעה, ותעשה כן עם התקדמות הפיתוח במתחם, תודיע העירייה  
5 לעותרים אודות כוונתה זמן סביר מראש, כאשר לעותרים תשמר הזכות להעלות כל  
6 טיעון כנגד תפיסת החזקה. עם זאת, העירייה הבהירה, כי היא מתנגדת לביטול  
7 ההפקעה ברצועה שהופקעה ו/או לשינוי התכנית המפקיעה ביחס לשטח זה, זאת

8

9 "נוכח נחיצותו של השטח לצרכים ציבוריים.. ומעבר לכך נוכח  
10 העובדה כי אין כל ממש בטענת העותרים למגיעה בחנייה הקיימת  
11 בתוך מגרשם (שנסתבר כי הינה בלתי חוקית ושמיקומה קרוב יותר  
12 אל גבול המגרש מהאמור להיות, נוכח חריגה/סטיה מהיתר), הואיל  
13 וגם לאחר שתיתפס החזקה במלוא השטח שהופקע עדיין יוכלו  
14 העותרים לחנות את רכבם בתוך מגרשם."  
15

16 העותרים בחרו שלא לקבל את הצעת העירייה.

17

18 משכך, קבעתי כי ייערך דיון בעתירה לגופה וכי במסגרת הדיון תשמע חקירת המומחה  
19 מטעם העותרים, המהנדס אפרים וינהבר, הואיל והעירייה חלקה על האמור בחוות  
20 דעתו.

21

22 ביום 25.4.10 נחקר המומחה מטעם העותרים ובסופו של הדיון ניתן צו לסיכומים.

23

24 בקשת העירייה להגיש חוות דעת מומחה מטעמה נדחתה על ידי ביום 9.6.10, בצייני,  
25 כי "אין מקום בשלב זה להגשת חוות דעת נוספות, שגם כך מהוות חריג להליך  
26 המינהלי".

27

28 **2. טענות הצדדים**

29 העותרים טוענים, כי מאז שהוחלט לראשונה על שינוי ייעודו של השטח המופקע חלפו  
30 27 שנים, מבלי שהעירייה נקטה בצעד כלשהו למימושה של ההפקעה ולתפיסת  
31 החזקה במקרקעין. לשיטתם, המדובר בשיהוי בלתי סביר המצדיק את ביטול  
32 ההפקעה.

33



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

עת"מ 3141-08

- 1 העותרים טוענים עוד, כי חלוף זמן רב כל כך, מבלי שהעירייה ביצעה בפועל את  
2 התכנית המפקיעה, מצביע על זניחת המטרה הציבורית שבבסיס ההפקעה.  
3
- 4 העותרים מוסיפים וטוענים, כי בביצוע ההפקעה יש משום פגיעה למעלה מן הסביר  
5 והנדרש בזכותם הקניינית. לטענתם, בעקבות עבודות התשתית והסלילה שבוצעו  
6 ברחוב, כבר נשלל מהם מקום חנייה אחד ברחוב. הפקעת השטח והרחבת הכביש  
7 המתוכננת, יגרמו לכך שגם החנייה השנייה שברשותם תישלל מהם. לשיטתם,  
8 בהתחשב בגילם ובמצבם, המדובר בפגיעה אנושה בזכות הקניין שלהם, על אחת כמה  
9 וכמה כאשר מביאים בחשבון כי ברחוב קיימת מצוקת חנייה קשה.  
10
- 11 עוד טוענים העותרים, בהתבסס על חוות דעת המומחה מטעמם. כי האינטרס הציבורי  
12 כיום הוא שלא לממש את ההפקעה, שכן מימושה יגרום לסיכון תעבורתי בכך שנהגים  
13 יסברו כי הם יכולים לנוע במהירות בפניית רחובות זמנהוף והמעפילים. לשיטתם,  
14 הותרת המסוכנות בצומת תרבה זהירות מצד ציבור הנהגים.  
15
- 16 יצוין, כי העותרים טענו בעתירתם גם להפליה בהשוואה לבעלי קרקעות אחרים  
17 ברחוב והן בהשוואה ליתר בעלי הבתים בחלקה 336 וכן טענו לחוסר סבירות בתכנון  
18 חלקי של הכביש מבלי לבצע תכנון כולל של הדרכים באזור, אולם טענות אלה נזנחו  
19 בסיכומים.  
20
- 21 העירייה טוענת, בראש ובראשונה, כי היא אינה המשיבה הרלבנטית לעתירה, לנוכח  
22 הסעדים המבוקשים בה. זאת, משום שיעוד הרצועה שהופקעה ורדיוס הפנייה  
23 ל"דרך" והפקעת המקרקעין בוצעו זה מכבר במסגרת התכנית המפקיעה, אשר  
24 הומלצה לאישור ע"י הוועדה המקומית בשנת 1987 ואשר. אושרה על ידי הוועדה  
25 המחוזית. ההפקעה מכוחה של התכנית בוצעה ע"י הוועדה המקומית והיא הושלמה  
26 עוד בשנת 1989, עת העירייה נרשמה כבעלת המקרקעין שהופקעו. בנסיבות אלה,  
27 טוענת העירייה, כי היא אינה הגורם שהפקיע את הקרקע ואף אין בכוחה לשנות  
28 ייעודי קרקע.  
29
- 30 העירייה טוענת עוד, כי מדובר במקרקעין שרשומים על שמה עוד משנת 1989 וכי  
31 העתירה דנן הקדימה בקשה לסילוק יד שהעירייה הייתה מגישה כנגד העותרים לשם



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

עת"מ 3141-08

1 קבלת החזקה בשטח שהופקע. לשיטתה, בנסיבות אלה ברי כי יש לדחות על הסף את  
 2 הטענות המועלות על ידי העותרים במסגרת העתירה דנן, בשל מלאכותיותן.  
 3  
 4 העירייה מוסיפה וטוענת, כי השטח שהופקע נחוץ, בראש ובראשונה, להרחבת רדיוס  
 5 הפנייה בין רחוב זמנהוף לרחוב המעפילים וכן לצורך התאמת דרך זמנהוף לפוטנציאל  
 6 הפיתוח הקיים במקום. מעבר לכך מימוש ההפקעה נדרש גם לנוכח הצורך בהסדרת  
 7 מדרכות שיספיקו לבעלי מוגבלויות והגדלת רוחב הכביש על מנת לאפשר הסדרת  
 8 מקומות חנייה נוספים במקום.  
 9  
 10 עוד טוענת העירייה, כי לא חל שיהוי בלתי סביר במימוש ההפקעה. לטענתה, תכנון  
 11 רחוב זמנהוף הינו פרויקט מורכב שהחל למעשה כבר בשנות ה-90, זמן לא רב לאחר  
 12 רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. לטענתה, ביצוע הפקוייקט נתעכב בשל  
 13 העובדה כי העירייה שמה לעצמה למטרה לשתף את התושבים בתכנון פיתוח הרחוב,  
 14 דבר המאריך, מטבע הדברים, את התכנון והביצוע של הפרויקט המורכב ממילא. זאת  
 15 ועוד. עבודות הפיתוח בוצעו בשלבים, מדרום לצפון, על מנת למזער את הנוקים  
 16 וההפרעות לציבור, כך שהשלמת ביצוע העבודות, אל מול בית העותרים, שחלקתם  
 17 מצויה בקצה הצפוני של הפרויקט, אמורה הייתה להיות מבוצעת בשלב הסופי של  
 18 העבודות.  
 19  
 20 העירייה טוענת עוד, כי מטרת ההפקעה לא נזנחה ולא חדלה מלהתקיים. לטענתה,  
 21 לא רק שהמטרה הציבורית שביסוד ההפקעה לא נזנחה, אלא שהיא יושמה ומיושמת  
 22 ע"י העירייה בעצם ביצוע העבודות ברחוב, כאשר, למעשה, העותרים עצמם הם  
 23 שמונעים את מימושה של מטרת ההפקעה בידם האחת ובידם האחרת עותרים בטענה  
 24 שמטרת ההפקעה נזנחה כביכול ולא מומשה.  
 25  
 26 העירייה מוסיפה וטוענת, כי לא נגרם לעותרים כל נזק בשל השיהוי, באשר הם נהנו  
 27 ונהנים מתוספת של שטח לגינתם, מאז אישור התכנית בשנת 1982 ועד לעצם היום  
 28 הזה וכי התנגדותם למסירת השטח מאריכה את הנאתם מדי יום ביומו. מאידך, הנזק  
 29 שעלול להיגרם לציבור אם תבוטל ההפקעה הינו ממש, שהרי מהעירייה תמנע  
 30 האפשרות להשלים את פיתוח הרחוב ולהסדיר את הסיכון התעבורתי שבו.  
 31





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

עת"מ 3141-08

1 עוד טוענת העירייה, כי טענות העותרים לפגיעה למעלה מן הסביר והנדרש בזכותם  
2 הקניינית הן טענות המועלות כולן כנגד תכנית, אשר אושרה בשנת 1982 ולפיכך  
3 מועלות בשיהוי ניכר ויש לדחותן על הסף. ממילא, המדובר בטענות שאין בהן ממש,  
4 שהרי כלל לא הוכח כי הרחבת הכביש בחצי מטר תאיין את האפשרות לחנות בחלקה  
5 וכי לא ניתן להכשיר מקום חלופי בחלקה. מכל מקום, טוענת העירייה, אין  
6 בטענותיהם של העותרים בעניין זה דבר וחצי דבר לעניין מסירת רדיוס הפנייה לידי  
7 העירייה.

8  
9 לבסוף, טוענת העירייה, כי אין כל בסיס להתחשב בטענותיו, המופרכות ממילא, של  
10 המומחה מטעם העותרים, לפיהן האינטרס הציבורי הוא שלא לממש את ההפקעה.  
11 לשיטתה, חוות הדעת האמורה, מעבר לכך שהינה יוצאת כנגד תכנון מאושר, כלל  
12 אינה מתייחסת לליקוי הבטיחותי החמור הקיים בשטח, לפיו רדיוס הפנייה הצר  
13 מאלץ כל נהג היוצא מרחוב זמנהוף לחדור אל הנתיב השמאלי, בעוד שרכבים הפונים  
14 מכביש מסי 2 מזרחה, מגיעים במהירות גבוהה, באופן המהווה סכנה בטיחותית.

15  
16 **3. אי צירופם של משיבים רלבנטיים**

17 במסגרת העתירה דן, מבקשים העותרים מבית המשפט "צו הצהרתי לפיו הפקעת  
18 חלק מן החלקה ע"י המשיבה בטלה ומבוטלת" וכן צו אשר יורה לעירייה "לשנות את  
19 ייעוד חלק מהחלקה שהופקע מ"דרך" חזרה ל"מגורים".

20  
21 יש ממש בטענת העירייה, כי היא אינה הגורם שהפקיע את הקרקע ואין בכוחה לשנות  
22 את ייעודי קרקע וכי היה על העותרים לצרף את הגורמים אשר אישרו את התכנית  
23 שמכוחה הופקעו המקרקעין, הם הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. הדברים  
24 מקבלים משנה תוקף בענייננו, שעה שהעותרים העלו במסגרת עתירתם טענות כנגד  
25 התכנית המפקיעה.

26  
27 הכלל הוא, כי על עותר לצרף כמשיבים בעתירתו את כל הנוגעים בדבר: הרשות שגד  
28 החלטתה או מעשיה מכוונת עתירתו, כל רשות אחרת הנוגעת בדבר וכל צד שלישי  
29 שעלול להיפגע מן העתירה (ראו תקנה 6א) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים  
30 (סדרי דין), תשס"א-2000. כן ראו בג"ץ 702/05 בצרה נ' המועצה הארצית לתכנון  
31 ובניה (מיום 3.6.07); בג"ץ 1901/94 לנדאו נ' עיריית ירושלים, פ"ד מח (4) 403, 415



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

עת"מ 3141-08

1 עם זאת, הכלל בדבר חובת העותר לצרף את כל הצדדים הנוגעים בדבר אינו  
2 "כלל של ברזל" ולעיתים בית המשפט לא יקפיד עם העותר באשר לעמידתו בכלל זה,  
3 כגון כאשר הפגיעה בצד שלישי היא מזערית, או שיש יסוד להניח שהצדדים הנוגעים  
4 בדבר אינם מעוניינים להביא את טיעוניהם לפני בית המשפט, או אם נראה כי אחד  
5 המשיבים יציג באופן מלא גם את הטענות הנוגעות לכל אותם צדדים שלישיים (ראו  
6 בג"ץ 1901/94 הנ"ל).

7  
8 בענייננו, שעה שהעותרים זנחו את מרבית טענותיהם התכנוניות וכל שלפני הן  
9 טענותיהם המנהליות, נראה כי אי צירוף הוועדה המחוזית אינו בגדר פגם מהותי  
10 היורד לשורשו של עניין.

11  
12 זאת ועוד. שעה שהעירייה, עצמה, אינה עורכת כל הבחנה בינה לבין הוועדה  
13 המקומית, הן במסגרת ההליכים שקדמו לעתירה דן והן במסגרת הליך זה, נראה כי  
14 העירייה מייצגת אף את עמדת הוועדה המקומית (ראו לעניין זה, בין היתר, נספחים  
15 ג', ה' ו' לעתירה וכן נספח 20 לכתב התשובה. כן ראו התצהיר שתמך בתגובת המשיבה  
16 להצעת בית המשפט, אשר ניתן על ידי הגב' דניאלה סמיטס-פוסק, ומצוין בו כי הוא  
17 ניתן במסגרת תפקידה "כמהנדסת העיר הרצלייה ומהנדסת הועדה המקומית לתכנון  
18 ובניה הרצלייה").

19  
20 משכך, לא מצאתי כי אי צירופם של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית מצדיק את  
21 דחיית העתירה אך מטעם זה.

22  
23 **4. שיהיו במימוש מטרת ההפקעה**

24 התוכנית המפקיעה בענייננו קבעה משך זמן של 5 שנים לביצועה. בבג"ץ 1636/92  
25 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה ברמת אביב נ' הועדה המחוזית לתכנון  
26 ובניה מחוז ת"א, פ"ד מז(5) 573, עמ' 584-580 (1993), נפסק, כי המועד הנקבע  
27 בתכנית לביצועה, על פי סעיף 84 לחוק התכנון והבניה, הינו מועד משוער ומנחה בלבד  
28 ובכל מקרה הוא מתייחס לתחילת ביצועה של התכנית ולא לסיומה. התכנית איננה  
29 חדלה מלהתקיים עם חלוף המועד שנקבע בה, כל עוד לא הוחלפה על ידי תכנית  
30 אחרת. הלכה זו אושרה בעע"מ 1369/06 הלבץ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
31 חדרה ואח' (מיום 9.7.2008), פסקאות 76-77 (להלן: "עניין הלבץ").

10 מתוך 20



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

עת"מ 3141-08

1  
 2 עם זאת, בית המשפט העליון הבהיר בשורה של פסקי דין כי: "על הרשות הציבורית  
 3 לפעול בשקידה ראויה, תוך פרק זמן סביר, למימוש מטרת ההפקעה" (עניין הלביץ).  
 4 מקום בו משתהה הרשות המוסמכת במימוש המטרה הציבורית שלשמה הופקעו  
 5 המקרקעין מלכתחילה והשיהוי הוא בלתי סביר או קיצוני, תהא בידי מי שהמקרקעין  
 6 הופקעו ממנו הזכות לדרוש את השבתם (ראו ע"מ 325/07 קשר בניין השרון בע"מ נ'  
 7 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר סבא (מיום 5.3.09 (להלן: "עניין קשר בניין  
 8 השרון בע"מ")); ע"מ 319/05 בונשטיין נ' המועצה המקומית זכרון יעקב, (מיום  
 9 1.2.07 (להלן: "עניין בונשטיין")); ע"מ 8541/06 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 10 חדרה נ' קוטלר (מיום 28.11.07); ע"מ 10398/02 וייס נ' הועדה המקומית לתכנון  
 11 ובניה ראשון לציון (מיום 25.5.05 (להלן: "עניין וייס")); בג"ץ 2739/95 מחול נ' שר  
 12 האוצר, פ"ד (1) 309, בעמ' 326 (1996, להלן: "עניין מחול").  
 13  
 14 ההשתהות במימוש המטרה הציבורית יכולה לבוא לביטוי באי קידום הליכי תכנון לפי  
 15 חוק התכנון והבניה לאחר שננקטו הליכי הפקעה (ראו, למשל, בבג"ץ 67/79 שמואלזון  
 16 נ' מדינת ישראל, פ"ד לד(1) 281 (1979)); העיכוב יכול להיות פועל יוצא של הימנעות  
 17 מנקיטה בהליכי הפקעה לאחר שאושר תכנון (ראו, למשל, בבג"ץ 174/88 אמיתי נ'  
 18 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, המרכז, פ"ד מב(4) 89 (1989, להלן: "עניין  
 19 אמיתי")); בג"ץ 465/93 טריידט נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פ"ד  
 20 מח(2) 622 (1994, להלן: "עניין טריידט"); העיכוב יכול להיות – כמו במקרה שלפני  
 21 – במימוש המטרה הציבורית לאחר שננקטו הן הליכי תכנון והן הליכי הפקעה (ראו  
 22 בג"ץ 10784/02 קרן קיימת לישראל נ' אתרים בחוף ת"א חברה לפיתוח אתרי תיירות  
 23 בתל-אביב יפו, פ"ד נח (3) 757 (2004, להלן: "עניין קק"ל"); עניין וייס; עניין  
 24 בונשטיין; בג"ץ 10759/05 רינאו נ' שר התחבורה (מיום 10.8.08 (להלן: "עניין  
 25 רינאו")).  
 26  
 27 לעילת השיהוי במימוש מטרת ההפקעה שני פנים: פן ראייתי ופן מהותי (ראו עניין  
 28 קק"ל, בעמ' 764; עניין בונשטיין, בפסקה 12; עניין הלביץ, בפסקה 64). בפן  
 29 הראייתי, השיהוי במימוש מטרת ההפקעה מהווה אינדיקציה לזניחתה של המטרה  
 30 הציבורית, שכן בעצם מחדלה מלמדת הרשות על עצמה כי אינה זקוקה - ואף לא



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

עת"מ 3141-08

1 נזקקה בעבר - לקרקע שהופקעה לצורך המטרה שלשמה הופקעה (ראו בג"ץ 2390/96  
 2 קרסיק נ' מדינת ישראל, פ"ד נה(2) 625 (2001), להלן: "עניין קרסיק"). בפן המהותי,  
 3 שיהוי שנפל בפעולתה של הרשות נתפס כהפרה של החובה המוטלת עליה לפעול באופן  
 4 יעיל, סביר ובשקידה ראויה למימוש מטרת ההפקעה. חובה זו, הנגזרת מכללי המנהל  
 5 התקין, חלה הן בשלב המקדמי של נקיטת הליכים להפקעת המקרקעין והן בשלב של  
 6 מימוש מטרת ההפקעה. בבסיסה מונחת, בין היתר, חובת הנאמנות של הרשות  
 7 הציבורית כלפי הציבור ובכלל זה, אותו פלוני שקרקעותיו הופקעו ממנו, להגשים את  
 8 הצורך הציבורי שבעטיו הועברו המקרקעין לידיה (ראו עניין קשר בניין השרון בע"מ;  
 9 עניין מחול; עניין קק"ל; עניין בונשטיין).  
 10  
 11 חובתה זו של הרשות, לפעול בשקידה ראויה למימוש מטרת ההפקעה, מקבלת משנה  
 12 תוקף לאור מעמדה החוקתי של הזכות לקניין, הנפגעת בעת ההפקעה. חרף כך שאותו  
 13 פלוני שקרקעותיו הופקעו ממנו אינו מחזיק בזכויות קנייניות ביחס למקרקעין  
 14 שהופקעו זה מכבר, הרי שהפגיעה הראשונית בזכות הקניין שלו, כמו גם הדרישה כי  
 15 פגיעה זו תהיה סבירה ומידתית, מצדיקה את ביטול ההפקעה מקום בו לא פעלה  
 16 הרשות בשקידה ראויה למימוש מטרת ההפקעה (ראו עניין מחול, פסקה 12 לפסק  
 17 דינו של כבי' השופט א' גולדברג; עניין וויס, פסקאות 2-3 לפסק דינה של כבי' השופטת  
 18 ע' ארבל; עניין הלבניץ, פסקה 62 לפסק דינו של כבי' השופט י' דנציגר).  
 19  
 20 התמהמהות במימוש מטרות ההפקעה עלולה להסב נזק רגשי לפרט הבודד בעקבות  
 21 הקושי להשלים עם סופיות ההפקעה, כמו גם נזק ממוני, לפגוע באמון הציבור  
 22 ברשויות השלטון ולעכב את ביצוען של מטרות נדרשות. משכך, אם מוכח שהשהוי  
 23 בלתי סביר, עשוי הדבר להצדיק, במקרים חריגים, את ביטול ההפקעה (עניין קק"ל,  
 24 בעמ' 763-764; עניין וויס; עניין בונשטיין, פסקה 12 לפסק דינו של כבי' השופט סי'  
 25 גיזבראן). הקפדה יתרה עם הרשות כי לא תשקוט על השמרים וכי תפעל במרץ  
 26 להגשמת תכליות ההפקעה עד כדי ביטול ההפקעה במקרה החריג שבו היא מפרה את  
 27 חובתה, בהתקיים תנאים רלבנטיים נוספים, עשויה לשמש תמריץ עבור הרשות לפעול  
 28 בשקידה ובמהירות ראויה למימוש מטרות ההפקעה, לשקול לעומק את הצורך  
 29 בהפקעה בטרם ביצוע וכשהדבר אפשרי, להקדים ולבחון את היתכנות הפרויקט עובר  
 30 להפקעה. הדבר אף עשוי לקדם נורמה שבה השימוש בכלי החד של הפקעה ייוחד



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

עת"מ 3141-08

- 1 למקרים בהם קיים צורך ציבורי אמיתי ובר יישום, ולעודד שימוש יעיל במשאב  
2 המוקדש למטרת המוגבל.  
3
- 4 השאלה מה ייחשב לשיהוי בלתי סביר הינה שאלה תלויה נסיבות (עניין טריידט;  
5 דג"צ 4466/94 נוסייבה נ' שר האוצר, פ"ד מט(4) 68, 81 (1995)). ייתכנו מקרים בהם  
6 אף שיהוי של עשרות שנים לא יגיע כדי סטייה ממתחם הסבירות המצדיקה את ביטול  
7 ההפקעה (השוו עניין קק"ל; עניין בונשטיין). לעומת זאת, במקרה בו הנסיבות  
8 הקונקרטיות הצביעו על כך שהרשות זנחה את מטרת ההפקעה, ראה בית המשפט  
9 להורות על ביטולה בחלוף 19 שנים (ראו עניין הלביץ). יצוין, למען שלמות התמונה, כי  
10 בתיקון שהוכנס באחרונה בפקודת הקרקעות, אשר אינו חל בענייננו, נקבעו לוחות  
11 זמנים ברורים לביצועו של כל שלב בהליך ההפקעה, לרבות לעניין המועד לפתיחה  
12 בביצוע של מטרת רכישת הקרקע (ראו חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי  
13 ציבור) מס' 3, התש"ע-2010, ס"ח 2228).  
14
- 15 השיקולים שייבחנו בטרם ההכרעה בדבר סבירותו של שיהוי הם משך הזמן שחלף  
16 מאז ביצוע ההפקעה; הנזק שנגרם לבעל הזכויות במקרקעין שהופקעו כתוצאה  
17 מהשיהוי והנזק שעלול להיגרם לאינטרסים הכלל ציבוריים כתוצאה מביטול מעשה  
18 ההפקעה (ראו: עניין הלביץ בפסקה 65; עניין קשר בניין השרון בע"מ בפסקה 10).  
19 בנוסף, יש לבחון את היקף השטח המופקע; המטרה אותה נועדה ההפקעה לשרת;  
20 התנהלותה של הרשות המפקיעה; התקדמות הליכי ההפקעה; מימוש מטרת ההפקעה  
21 לגבי מקרקעין אחרים המצויים בתחום ההפקעה ועוד (ראו עניין קשר בניין השרון  
22 בע"מ בפסקה 10; אריה קמר, דיני הפקעת מקרקעין, כרך ראשון (מהדורה שביעית,  
23 2008) בעמ' 380). בסופו של דבר, ההכרעה בעניין זה תיגזר מעובדות המקרה הספציפי  
24 (ראו בג"ץ 9328/05 מזרחי נ' שר האוצר (מיום 21.4.09)).  
25
- 26 אציין, כי מעניין הלביץ מסתמנת מגמה לאותת לרשויות כי עליהן לממש את מטרת  
27 ההפקעה "באופן שיהא ברור במוחש כי ישנן תוכניות, שישנם צעדים להגשמתן"  
28 (דברי כב' השופט א' רובינשטיין, פסקה ד'). מגמה נוספת שמסתמנת מעניין הלביץ,  
29 היא להקפיד עם הרשות הקפדה יתרה כאשר מדובר במקרקעין שהופקעו ללא תשלום  
30 פיצויים, כבענייננו (ראו דברי כב' השופט י' דנציגר בעניין הלביץ בפסקאות 49 ו-81).  
31



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

עת"מ 3141-08

1 עם זאת, יש לזכור כי ביטול הפקעת מקרקעין שיועדו בתכנית לצרכי ציבור הינו "צעד  
 2 דראסטי ומרחיק לכת לכל הדעות" (עניין אמיתי, בעמ' 98; ענין וויס, פסקה 2 לפסק  
 3 דינה של כב' השופטת עי ארבל; עניין הלבץ, פסקה 66 לפסק דינו של כב' השופט י'  
 4 דנציגר; עניין קשר בני השרון בע"מ, פסקה 10).

5

6 אכן, מספר המקרים בהם קיבל בית המשפט עתירה לביטול הפקעה של מקרקעין  
 7 שיועדו לצרכי ציבור מחמת זניחת הייעוד הציבורי הינם ספורים. במרבית המקרים  
 8 בהם בוטלה הפקעה הציג התובע ראיות חד משמעיות לכך שהרשות גילתה דעתה  
 9 באופן מפורש, כי אין עוד בכוונתה לעשות בקרקע שהופקעה שימוש לצרכי ציבור.  
 10 במקרים אחרים הראה התובע כי כתוצאה מן השיהוי בביצוע מטרת ההפקעה נגרם לו  
 11 נזק של ממש והוא אשר הכריע את הכף לטובת ביטול ההפקעה.

12

13 כך, בעניין אמיתי, אי מימוש ההפקעה גרם למצב, שבו, מחד גיסא, לא יכול היה בעל  
 14 הקרקע למכור את חלקתו, באין קונה למקרקעין המיועדים לצורכי הציבור, ומאידך  
 15 גיסא, נצברו חובות ניכרים בשל מסים החלים על החלקה שטרם הופקעה. בעניין  
 16 הלבץ ביטל בית המשפט העליון הפקעה של שתי חלקות שיועדו בתכנית לצרכי ציבור  
 17 ולמבני ציבור, וזאת לאחר שבמשך 19 שנים לא מימשה העירייה את מטרת ההפקעה.  
 18 כב' השופט י' דנציגר פסק, כי הרשות מיעטה לעשות שימוש בחלקות אותן הפקיעה  
 19 ולמעשה עשתה שימוש לצורך בנייני ציבור באחוז קטן מכלל השטח שהופקע, כאשר  
 20 השטח ברובו הגדול שומם ממבנים. גם במועד הדיון, לא עלה בידי העירייה להצביע  
 21 על תכנית קונקרטית לגבי חלקו הגדול של השטח המופקע. כב' השופט י' דנציגר סבר,  
 22 כי בהעדר "תכנית על" המייעדת את השטחים שהופקעו למטרה אחידה וכוללת, אין  
 23 מניעה להבחין בין החלקות השונות שהופקעו, ואין חובה להסתכל על מכלול החלקות  
 24 שהופקעו כמקשה אחת (כפי שנקבע בעניין נוסייבה). לא זאת אף זאת, בעניין הלבץ  
 25 לא תפסה העירייה חזקה במקרקעין המופקעים ולכן נאלצו בעלי הקרקע לשלם  
 26 לעירייה דמי שימוש בקרקע (בדומה למצב שנוצר בעניין אמיתי). עניין זה הגדיל את  
 27 הנזק של העותרים כתוצאה מן ההפקעה שלא מומשה. עוד אציין את פסק דיני  
 28 בעת"מ 1781/09 מזובר נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (מיום 3.5.11), אשר  
 29 נסיבותיו דומות לנסיבות עניין הלבץ, במסגרתו הורתי על ביטול הפקעה. באותו  
 30 עניין, הופקעו ומומשו המטרות הציבוריות ב-92% מהשטחים שיועדו לצרכי ציבור,



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

עת"מ 3141-08

- 1 אך זאת במשך השנים שיועדו בתכנית לביצועה ובסמוך לכך. לאחר מכן לא נעשה דבר  
2 כמעט במשך כעשרים שנה, עד אשר פנה העותר, ביוזמתו, למבקר המדינה.  
3  
4 יישום הלכות אלו על נסיבות העניין שלפני מביא אותי למסקנה, כי לא נפל בענייננו  
5 שיהיו קיצוני ובלתי סביר המצדיק את הצעד הדרסטי של ביטול ההפקעה.  
6  
7 אכן, ממועד ההפקעה ועד לביצוע הפרויקט חלפו עשרות שנים: השטח מחלקת  
8 העותרים הופקע עוד בשנת 1989 ורק ביום 11.12.07 נשלחה לעותרים הודעה על  
9 כניסה למקרקעין. מכאן, שהעירייה השתתה פרק זמן של 28 שנים בטרם מימשה  
10 את מטרת ההפקעה. הדברים מקבלים משנה וטוקף בענייננו, שעה שבהודעה לפי  
11 סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות צוין, כי החזקה במקרקעין דרושה "באופן דחוף"  
12 (השווה: עניין הלביץ). שיהוי כזה הוא אכן שיהוי משמעותי ביותר ולא ניתן לחלוק על  
13 כך שהתנהלות זו איננה התנהלות שלטונית רצויה. יפים לעניין זה דבריו של כב'  
14 השופט רובינשטיין בעע"מ 8989/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה נ'  
15 מ. זיטמן ובניו בע"מ (מיום 2.8.05), כדלהלן:  
16  
17 "הכל מבינים, כי ענייני קרקעות, תכנון ובניה עליהן אינם מעשיה  
18 של 'ויהי ערב ויהי בוקר', והקצב אינו תמיד בשליטת המפקיעים.  
19 אך השקידה הראויה היא בשליטתם, וככל שיוכלו להראות כי פעלו  
20 בשקידה, וכן כי הצורך צורך הוא ולא מקור לכספים על-ידי 'מכירת'  
21 הנכס לבעליו, יוכלו גם להגשים את מטרת ההפקעה בנחוץ".  
22  
23 על אף האמור, לא ניתן לומר כי מטרת ההפקעה נזנחה בענייננו, כפי שיובהר להלן.  
24  
25 בפתח הדברים ייאמר, כי לא ניתן לקבל את טענת העותרים, לפיה טענת השיהוי  
26 צריכה להיבחן ביחס לשטח שהופקע מהם כשהוא עומד לבדו. הנסיבות החריגות  
27 המאפשרות לבחון את שאלת השיהוי ביחס לחלקת מקרקעין ספציפית, עליהן עמד  
28 כב' השופט י' דנציגר בעניין הלביץ, אינן מתקיימות בענייננו, שכן מדובר, בסופו של  
29 דבר, בחלקה שהופקעה במסגרת הפקעה של עשרות חלקות שונות במתחם זמנהוף,  
30 אשר נועדו לשמש לצורך מטרה ציבורית אחת והיא הרחבת הדרך הקיימת ופיתוח  
31 המתחם. זאת ועוד. ביצוע התכנית בשלבים נעשה מתוך התחשבות בתושבים.  
32 בנסיבות אלה, הפרדת החלקה ממכלול המקרקעין שהופקעו היא מלאכותית (השוו':  
33 עניין קשר בני השרון בע"מ; עניין וייס, פסקה 9 לפסק הדין; עניין בונשטיין).



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

עת"מ 3141-08

1 השאלה אם מטרת ההפקעה נזנחה צריכה, אפוא, להיבחן בענייננו באספקלריית  
 2 מכלול השטח שהופקע. בחינה כאמור מעלה, כי החל מאמצע שנות ה-90 ותחילת  
 3 שנות ה-2000, נערך תכנון בשיתוף עם ציבור התושבים המתגוררים במתחם.  
 4  
 5 כך, במהלך שנת 1996 פנה ועד הפעולה של רחוב זמנהוף לעירייה בבקשה לזמנו על  
 6 מנת שיוצגו בפני התכניות לפיתוח סביבתי ברחוב (ראו נספח 9 לכתב התשובה). לאחר  
 7 שאלו הוצגו בפניו ונלמדו אילוצי התכנון בכל אחת מהחלופות שהוצגו, נבחרה  
 8 החלופה המועדפת ובוצע תכנון בהתאם (ראו נספח 10 לכתב התשובה). בנוסף לכך,  
 9 נערכו פגישות לא מעטות בין ועד הפעולה לבין ראש העיר ונציגיה המקצועיים של  
 10 העירייה, החל משנת 1999. במהלך אותן פגישות, הוסכם על חלופות הכניסה והיציאה  
 11 לרחוב, נדונו בעיות התנועתיות והחנייה לתושבי הרחוב וועד הפעולה הדגיש את רצונו  
 12 להיות שותף במתן הפתרונות התחבורתיים לרחוב (ראו נספחים 11 ו-12 לכתב  
 13 התשובה). בנוסף, נדונו גם תעריפי האגרות וההיטלים בגין העבודות (ראו נספח 13  
 14 לכתב התשובה). בסופו של ההליך התכנוני הוחלט, כי בכניסה לרחוב, דהיינו בחלקו  
 15 הצפוני, יבוצע כביש רגיל שמצידין מדרכות ברוחב של 1.5 מטר כל אחת וכי בהמשך  
 16 לכיוון דרום, יבוצע הפיתוח כרחוב משולב (ראו נספח 14 לכתב התשובה).  
 17  
 18 בהמשך, ייחדה העירייה תקציב לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל, ניהול העבודות  
 19 הועבר אל החברה לפיתוח הרצלייה, הוצאו מכרזים לביצוע העבודות וניתן צו  
 20 להתחלת עבודות ביום 9.5.06 (ראו נספחים 15-17 לכתב התשובה). בסמוך לכך, החלו  
 21 עבודות הפיתוח ברחוב והן בוצעו בשלבים, מדרום לצפון, על מנת למזער את הנזק  
 22 וההפרעות לתושבים. העבודות בחלק הדרומי של מתחם רחוב זמנהוף הושלמו בתודש  
 23 אוגוסט 2007 והעבודות בחלקו הצפוני הושלמו בחודש אוגוסט 2008, זאת מבלי  
 24 להשלים את הביצוע ברדיוס הפנייה וברצועה שהופקעה מהחלקה. למעשה, השלמת  
 25 העבודות נמנעת, בין היתר, בשל התנגדות העותרים למסירת השטח המופקע.  
 26  
 27 הנה כי כן, להוציא שנים ספורות בראשית שנות ה-90, פעלה העירייה לאורך השנים  
 28 למימוש התכנית המפקיעה ולא רק שקיימת תכנית רעיונית מפורטת למימוש מטרת  
 29 ההפקעה בענייננו, אלא שהתכנית המפקיעה היא שמושמת על ידי העירייה בפועל.  
 30





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

עת"מ 3141-08

1 זאת ועוד. לעותרים כלל לא נגרם נזק בגין השיהוי, נהפוך הוא; הם נהנים מהשטח  
2 המופקע מאז אישור התכנית ועד היום, מבלי שהרשות דרשה דמי שימוש בגינו. בכך  
3 שונה ענייננו מפסקי הדין שנזכרו על ידי העותרים בסיכומיהם בעניין אמיתי ובעניין  
4 הלבץ, שם גרס השיהוי במימוש ההפקעה לפגיעה כספית בעותרים.  
5

6 שיקול נוסף רלבנטי לענייננו הוא התנהלות הרשות. כאמור, בענייננו, העירייה שמה  
7 לעצמה למטרה לשתף את התושבים בתכנון הפרויקט והביצוע המדורג נועד  
8 להתחשב בתושבים. אני סבורה, כי במצב דברים זה, אין לזקוף לחובתה של העירייה  
9 את השתהותה בביצוע הפרויקט, ככל שהשתהות זו מקורה בנכונותה (הברוכה)  
10 לשתף פעולה עם תושבי המקום.  
11

12 עוד אציין, כי בענייננו תמך וועד הפעולה של הרחוב בביצוע העבודות ואף ביקש "לבצע  
13 את פרויקט רחוב זמנהוף בהקדם האפשרי" (ראו נספח 10 לכתב התשובה).  
14

15 **5. מאזן הנזקים**

16 מסקנתי, כי בנסיבות המקרה שלפנינו אין מקום לביטולה של ההפקעה, נתמכת גם  
17 בשיקולים הקשורים באינטרס הציבורי ובאיזון בינו לבין הנזק שעלול להיגרם  
18 לעותרים כתוצאה מאי ביטולה של ההפקעה. המדובר בשיקולים שעל בית המשפט  
19 להוסיף ולבחון, אף אם מצא שהשיהוי בענייננו הינו בלתי סביר וכדברי כב' השופט מ'  
20 חשין בענין קוטלר (פסקה 5):

21 "גם אם ייקבע כי הרשות זנחה את תוכניתה, יש לבחון אלה מול  
22 אלה את הנזק שייגרם לאינטרס הציבורי אם תבוטל ההפקעה ואת  
23 הנזק שנגרם לפרט עקב השיהוי, כדי להכריע בשאלת ביטול  
24 ההפקעה...".  
25  
26

27 (ראו גם עע"מ 3202/05 עיריית רמת השרון נ. אשר גנין ואח' (מיום 24.5.10); עניין  
28 קשר בני השרון בע"מ ועניין רינאוי).  
29

30 **א. הנזק שעלול להיגרם לעותרים**

31 הנזק לעותרים ברור כיוון שמדובר בהפקעה ללא פיצוי (ועל כך נאמר שבמקרים של  
32 הפקעה ללא פיצוי יש להקפיד הקפדה יתרה בהליכי ההפקעה).  
33



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

עת"מ 3141-08

1 בענייננו, כאמור, טוענים העותרים, כי בביצוע ההפקעה יש משום פגיעה למעלה מן  
2 הסביר והנדרש בזכותם הקניינית, לאור העובדה שההפקעה צפויה לגרוע מהם את  
3 התניה שבתלקה.

4  
5 בפתח הדברים יובהר, כי אין בין הפגיעה, כביכול, במקום החנייה של העותרים  
6 בחלקה לבין סירובם של העותרים למסור את החזקה ברדיוס הפניה לידי העירייה  
7 דבר. מכאן שהטענה בדבר גריעת מקום החנייה של העותרים אינה רלבנטית בכל  
8 הנוגע להפקעת רדיוס הפניה. באשר למימוש ההפקעה ביחס לרצועה שהופקעה, הרי  
9 שכלל לא שוכנעתי כי הרחבת הכביש בחצי מטר תאיין כליל את אפשרות השימוש  
10 בחנייה הקיימת כיום בחלקה. זאת ועוד, לא הוכח, כי העותרים אינם יכולים להכשיר  
11 מקום חנייה חלופי ביתרת החלקה, באופן שיגשים הן את רצונם בחנייה בתוך החלקה  
12 והן את הצרכים הציבוריים שבהרחבת הדרך. עוד אציין, כי טענת העותרים למצוקת  
13 חנייה באזור לא הוכחה ונראה כי דווקא הפעולות בהם נקטה העירייה בשנים  
14 האחרונות במסגרת הפרויקט דנן, בהן הגבלת החנייה ברחוב לתושבי הרחוב בלבד  
15 באמצעות תו חנייה מיוחד והסדרת מקומות חנייה נוספים באמצעות סימון חנייה  
16 ניצבת לדרך, הביאו לצמצום הבעיה.

17  
18 ב. השיקולים הקשורים באינטרס הציבורי  
19 לטענת העירייה, ביטול ההפקעה כרוך בפגיעה בציבור, שהרי מהעירייה תמנע  
20 האפשרות להשלים את הפיתוח ברחוב ואת הסדרת המפגע הבטיחותי הקיים ביציאה  
21 ובכניסה לרחוב. לעניין המפגע הבטיחותי התייחסה מהנדסת העיר בציינה, כי  
22 **"תפיסת החזקה וביצוע העבודות בשטח נחוץ וחיוני, על מנת להגדיל בפניית הרחובות**  
23 **זמנהוף והמעפילים, את רדיוס הסיבוב וזאת מטעמים של בטיחות ומניעת סכנה**  
24 **לציבור"** (ראו נספח 19 לכתב התשובה). גם יועץ התנועה העירוני הבהיר, כי הבעיה  
25 הבטיחותית המחייבת את הגדלת רדיוס הסיבוב היא תריגת רכב היוצא מרחוב  
26 זמנהוף אל נתיב הנסיעה השמאלי ברחוב המעפילים (ראו נספח 20 לכתב התשובה).  
27 העירייה הבהירה עוד, בתגובתה להצעת הפשרה, אשר נתמכה בתצהיר מהנדסת העיר,  
28 כי מלוא השטח שהופקע דרוש לעירייה לצורך התאמת דרך זמנהוף לפוטנציאל  
29 הפיתוח הקיים במקום, כמו גם לנוכח הצורך בהסדרת מדרכות שיספיקו לבעלי  
30 מוגבלויות והגדלת רוחב הכביש על מנת לאפשר הסדרת מקומות חנייה נוספים  
31 במקום.

18 מתוך 20



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

עת"מ 3141-08

1 העותרים מחלקים טענותיהם בעניין זה לשניים; ראשית, לעניין רדיוס הפנייה,  
2 טוענים העותרים, כי לאור חוות דעת המומחה מטעמם, האינטרס הציבורי הינו,  
3 דווקא, שלא לממש את ההפקעה היות ומימושה יגרום לסיכון תעבורתי של ממש.  
4 ההנחה בבסיס חוות הדעת הינה כי הותרת המסוכנות בצומת תרבה, כביכול, זהירות  
5 מצד ציבור הנהגים וכדברי המומחה בחקירתו: "הגדלת הרדיוס תעודד אנשים  
6 שלא חסים על רכבם.. אם לא מרחיבים את הכביש לא ניתן להיכנס במהירות.."  
7 (ראו חקירתו הנגדית של המומחה, מר אפרים וינהבר, פרוטוקול הדיון מיום 25.4.20  
8 בעמ' 4, שי' 9-7).

9  
10 ברם, העדפת חוות דעת חיצונית על פני חוות דעתה המקצועית של הרשות המינהלית  
11 איננה מתיישבת עם אופיו של הליך הביקורת השיפוטית (ראו עע"מ 2141/09 הוועדה  
12 המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה ואח' נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון ואח'  
13 (מיום 17.11.10) עוד ראו בר"מ 3186/03 מדינת ישראל נ' שלמית עין דור, פ"ד נח(4)  
14 754, עמ' 766-767 (2004)). מכל מקום, נראה גם כי על פניו חוות דעת המומחה מטעם  
15 העותרים אינה עולה בקנה אחד עם ההנחיות לתכנון רחובות בערים משנת 1989 וכן  
16 עם הנחיות משרד התחבורה לתכנון צמתים בערים (טיוטה סופית), הקובעות רדיוס  
17 פניות גדולים משמעותית מהרדיוס הקיים בצומת (ההנחיות צורפו כאסמכתא 2 ו-3  
18 לסיכומי העירייה. ראו גם חקירת המומחה, פרוטוקול הדיון מיום 25.4.10, עמ' 3-1).

19  
20 שנית, לעניין הרצועה שהופקעה, טוענים העותרים, כי יש לבטל את ההפקעה הנ"ל,  
21 זאת מאחר שהעירייה עצמה מודה, שהרצועה לא נחוצה לה עתה ולא ברור מתי  
22 תזדקק לה.

23  
24 אין לקבל טענה זו. בית המשפט העליון הכיר בכך שמטרת הייעוד הציבורי בתוכנית  
25 מפקיעה הינה, לא פעם, שמירת עתודות קרקע למטרות ציבור ומדובר באינטרסים  
26 ארוכי טווח של הציבור. במקרה שכזה, מטבע הדברים, עשוי מימוש המטרה  
27 הציבורית להתעכב, ואין מדובר בזניחת המטרה הציבורית או בשיהוי. בית המשפט  
28 העליון הכיר בצורך זה כמטרה חוקית. כפי שקבע כב' השופט סי' גובראן בעניין  
29 בונשטיין, פסקה 15:

30  
31 "הליכי תכנון מטבע הדברים הינם צופי פני עתיד. במסגרת הכנת  
32 תוכניות ליישוב כזה או אחר מביאות רשויות התכנון בחשבון את



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

עת"מ 3141-08

1 הצפי להתפתחותו העתידית של היישוב ואת כמות עתודות הקרקע  
2 שיש להקצות לצורכי ציבור, שהרי סוף מעשה במחשבה תחילה.  
3 מאחר והליכי איכלוס של שכונות מסוימות עשויים לארוך זמן רב,  
4 יכול ומימוש ייעודן של חלק מן הקרקעות שהופקעו יתעכב, אולם  
5 אין להסיק מכך בהכרח על העדר צורך עתידי בקרקע. נהפוך הוא,  
6 ביטול ההפקעה או נקיטה בצעדים נמהרים ללא כל תכנון מקדים  
7 והתחשבות בצרכים עתידיים עלול במקרים מסויימים להביא  
8 למחסור בקרקעות לצורכי ציבור".  
9

10 הנה כי כן, אין כל פסול בכך שהעירייה מבקשת לדחות את מימוש הפקעת הרצועה  
11 שהופקעה למועד מאוחר יותר, עת ימומש פוטנציאל הבינוי ברחוב. גם בטענות  
12 העותרים, לפיהן הרחבת מדרכות ויצירת מקומות חנייה נוספים אינם חוסים תחת  
13 מטרות התכנית לא מצאתי ממש.  
14

15 סיכומם של דברים, תוצאתו של האיזון בין האינטרס הציבורי לאינטרס של  
16 המערערים מחייבת, לדעתי, את הותרת ההפקעה על כנה.  
17

#### 18 6. סוף דבר

19 במקרה שלפני לא הוכחה זניחה של מטרת ההפקעה או שיהוי בלתי סביר במימושה  
20 וגם מאזן הנזקים נוטה בעד הצורך הציבורי. לאור האמור, העתירה נדחית.  
21

22 מתוך התחשבות בגילם המתקדם של העותרים ובנסיבות חייהם הקשות, ולאור הצעת  
23 העירייה במהלך הדין, אני מורה על מסירה מיידית רק של רדיוס הפנייה שבפינת  
24 הרחובות זמנהוף והמעפילים. זאת, מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לנקוט בכל הליך  
25 עתידי לשם קבלת החזקה גם ברצועה שהופקעה.  
26

27 העותרים ישלמו לעירייה הוצאות משפט ושכ"ט בסך 15,000 ₪. סכום זה יישא  
28 הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.  
29

30 ניתן היום, יום ראשון 11 ספטמבר 2011, י"ב אלול תשע"א, בהעדר הצדדים.  
31 המזכירות תודיע לצדדים.  
32  
33

34 ד"ר מיכל אגמון-גונן, שופטת