



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט דניאל פיש

תובעים
1. רכס אילנה
2. רכס חגית
3. רכס אורן
ע"י ב"כ עו"ד אלירן חליבה

נגד

נתבעים
הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא
ע"י ב"כ עו"ד אילה סגל- גבסי

פסק דין

1

2

3

4

פתח דבר - כתב התביעה

5 1. בפני תביעה להשבה (כספית) בסך 1,119,043 שהוגשה על ידי רכס אילנה, רכס חגית ורכס אורן
6 (להלן: "התובעים") כנגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הקרית אתא ועיריית קרית אתא ()
7 להלן: "הנתבעות").

8

9 2. בכתב התביעה נטען כי התובעים הינם בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 11543
10 הממוקמים ברחוב זבולון בחלק המערבי של קריית אתא, בצמוד לשכונת מגורים "נווה חן" ()
11 להלן: "המקרקעין"). נטען כי חלק מהמקרקעין הופקעו זה מכבר לצורך הרחבת רחוב זבולון
12 בהתאם להודעות על הפקעה: הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי
13 ציבור), 1943 ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3797
14 מיום 7.9.90 והודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ולפי
15 חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3823 ביום 6.12.90.
16 נטען כי ההפקעות מתייחסות להפקעה של חלק מהחלקה בהתאם לתוכנית כ/150. נטען כי
17 בעקבות קבלת הודעה על בקשה להיתר להקמה של מתקני הגז במקרקעין ערכו התובעים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

- 1 בדיקה של זכויותיהם במקרקעין והתגלה כי חלק מהמקרקעין הופקעו זה מכבר לצורך הרחבת
 2 הכביש, מבלי ששולמו לתובעים פיצויים בגין אותה הפקעה. נטען כי התביעה מוגשת כעת נוכח
 3 הוראות פסק דינו של בית המשפט העליון בדנא 1595/06 עזבונו המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ'
 4 עיריית פתח תקווה.
- 5
 6 3. התובעים הפנו לפסיקה באשר למטרת פיצויי ההפקעה וההפקעה בצל חוק יסוד: כבוד האדם
 7 וחירותו. נטען בנוסף, שעל הנתבעות לפצות את התובעים לפי שווי שוק של המקרקעין במועד
 8 הקובע, כמפורט בשומת הפיצויים. בנוסף, נטען שיש לשלם פיצויים על מלוא שטח ההפקעה,
 9 החל מהמטר הראשון המופקע וכן להוסיף הצמדה וריבית לסכום הפיצויים. נטען שבהתאם
 10 להוראות סעיף 9 א (א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964 מושתת על
 11 הנתבעות החובה לשלם לתובעים את סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת תוך 90 יום מהיום
 12 בו תפסה חזקה במקרקעין. נטען כי ההודעה על ההפקעה פורסמה עוד בשנות ה-90 והנתבעת
 13 ידעה אודות זהות התובעים או יכולה היתה לברר זהותם בקלות- באמצעות עיון בנסח טאבו.
 14 על אף האמור, הנתבעת לא העבירה לתובעים את הסכום שאינו שנוי במחלוקת והדבר מהווה
 15 הפרת חובה חקוקה, רשלנות ועשיית עושר ולא במשפט. נטען שיש להוסיף לפיצויי ההפקעה
 16 הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת החל ממועד ההודעה על
 17 ההפקעה. בנוסף, התבקש להוסיף לסכום הפיצויים ריבית נזיקית בגין התנהלותה הלוקה
 18 בחסר וחסרת תום הלב של הנתבעות, שאינה עולה בקנה אחד עם חובותיהן כרשות מנהלית.
- 19
 20 4. לטענת התובעים, יש להוסיף לסכום הפיצויים "פיצויי פירות" לפי אחד מתוך שלושה מסלולים
 21 אפשריים לבחירת התובעים: הראשון- תוספת "דמי חכירה אבודים" ממועד תפיסת החזקה
 22 ועד לתשלום פיצויי הקרן; השני- תוספת פיצויי פירות בדמות ריבית בשיעור 6% לשנה מפיצויי
 23 הקרן; והשלישי- תוספת ריבית והצמדה בהתאם לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור,
 24 התשכ"ד-1964. נטען בנוסף, לתשלום הוצאות נלוות שספגו או יספגו התובעים, לרבות בגובה
 25 של דמי תיווך, שכ"ט עו"ד ומס רכישה בגין הנכס החלופי, עלות שמאי ושכ"ט שמאי מוסכם.
 26 עוד טענו להוצאות שכ"ט עו"ד שכן בעל דין בהליך זכאי לכיסוי הוצאותיו על מנת "שלא יצא
 27 שכרו בהפסדו". התבקש לפסוק שכ"ט והוצאות משפט בשיעור של כ-15% מסכום הפיצוי.
 28 לחילופין, התבקש למנות שמאי מטעם בית המשפט.
- 29
 30 העדות בבית המשפט
- 31
 32
 33 5. העד, מר אלכסי שפון, שערך חוות דעת מטעם התובעים, אישר בעדותו שערך את חוות הדעת
 34 מיום 16.3.16 ואישר את תוכנה. העד הופנה בחקירתו לסעיף 9.7 לחוה"ד שם נכתב שבהתאם
 35 לייעוץ משפטי שקיבל יש לחשב את גובה הפיצויים החל מהמטר הראשון המופקע, בהתבסס



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

- 1 על שווי קרקע בייעוד למגורים. העד נשאל האם על הבסיס הזה ערך את חוות דעתו והשיב
2 בנקודה זו בחיוב. העד אישר שבנקודת קביעת השווי הכין את חוות הדעת בהתאם לייעוץ
3 משפטי. עוד אישר העד שהוא שמאי מקרקעין וזו לא שומה ראשונה שהוא עושה בנושא
4 הפקעות. העד נשאל בעדותו האם נכון לומר שבפיצויי ההפקעה קובע החוק בסעיף 12 לפקודת
5 הקרקעות וסעיף 190 לחוק התכנון והבניה שאת הערכת השווי לצורך פיצויי הפקעה יש לשום
6 60 ימים לאחר ההפקעה והשיב שסעיפי החוק לא בפניו ואינו יכול להשיב. עוד נשאל האם נכון
7 לומר שפיצויי ההפקעה מעריכים על פי שוויה של הקרקע המופקעת בערכם 60 ימים לאחר
8 פרסום ההפקעה והשיב שגובה הפיצויים חושב בשומתו. בהמשך, השיב שהמועד הקובע זה אכן
9 60 ימים ממועד ההכרזה על ההפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (עמ' 5 לפרוטוקול שי' 9- עמ' 6 שי' 32).
- 10
11 6. העד נשאל בעדותו מה ייעוד הקרקע במועד הקובע במקרה דנן ובכלל- הייעוד על פי התוכנית
12 הקודמת או הייעוד המופקע והשיב- "בהתאם למצב תכנוני שחל על הנכס במקרה דנן, אני
13 מפנה לעמ' 4 סעיף 6.1 לשומתי שם תואר המצב התכנוני שחל על הנכס, כאשר תוכנית כ/150
14 מסווגת את הנכס לאיזור מגורים, חקלאי ודרך". עוד נשאל האם נכון לומר שאת שומתו לא
15 עשה להערכת הנכס בשלמותו אלא להערכת הנכס שהופקע והשיב ששומתו מתייחסת לגובה
16 פיצויי ההפקעה. כאשר נאמר לו שלא מדובר על הערכת הנכס כפי שכתב בעמ' 4,5 לשומתו אלא
17 מה הייעוד של החלק המופקע במועד הקובע, השיב- "דווקא מצויין באותם עמודים שצינתני.
18 אני שוב מפנה לעמ' 4 שבו מצויין המצב התכנוני, שבו כתוב גם שהשטח שסווג באיזור מגורים
19 הינו כ - 7,500 מ"ר, איזור חקלאי 8,250 מ"ר ושטח ייעוד דרך 750 מ"ר. אציין שמדובר
20 במדידה גרפית באתר ג"א.אס של התוכנית. כמובן שייתכן ויש סטיות במידות" (עמ' 7
21 לפרוטוקול שי' 14-1).
- 22
23 7. העד אישר שכאשר שמאי מבצע הערכת שווי של פיצויי הפקעה, הערכת השווי נערכת למועד
24 שהינו 60 ימים לאחר פרסום ההפקעה. הוא נשאל מה היה ייעוד המקרקעין המופקעים 60 ימים
25 לאחר פרסום ההפקעה והאם זה נכון שהקרקע המופקעת במועד הקובע היתה בייעוד דרך. העד
26 השיב שדובר בדרך מוצעת. עוד נשאל העד האם נכון לומר שהוא העריך את שווי אותו חלק
27 מופקע על פי ייעוד מגורים והשיב שהערכת גובה הפיצויים התבססה על ייעוד קרקע של מגורים.
28 העד נשאל כיצד הוא מעריך קרקע למועד קובע על פי שווי שאינו תואם את הייעוד במועד
29 הקובע והסביר- "כאמור בסעיף 9.7 לשומתי, גובה הפיצויים הוערך בהתבסס על שווי קרקע
30 למגורים. הערכה הזו מבוססת על פסיקה ובין היתר לע"א 402/85 מרקוביץ נ' עיריית
31 ראשל"צ, ע"א 473/76 מזרחי נ' עיריית ת"א, ע"א 590/86 אוליבס תעשיות בע"מ נ' עיריית
32 פתח תקווה כאשר באותן פסיקות נקבע, כי בהערכת גובה הפיצויים יש להתעלם מאותו שינוי
33 ייעוד שהכשיר את ביצוע ההפקעה. למעשה, בענייננו, יש להתעלם מאותו שינוי לדרך
34 מוצעת". העד נשאל האם נכון לומר שהוא לא קרא את פסקי הדין הללו והשיב שקרא חלקית.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

- 1 עוד נשאל מי נתן לו את פסקי הדין הללו והשיב שעל פי ייעוץ משפטי של משרד עורכי הדין
2 שמנהל את התיק. בהמשך, טען העד שההערכה לפי אותה פסיקה ולפי אותו ייעוץ שקיבל
3 מתבססת על ערכי שווי הקרקע בייעוד למגורים במקרה הספציפי הזה, שהם נכונים למועד
4 הקובע (עמ' 7 לפרוטוקול ש' 15- עמ' 8 ש' 8).
- 5
- 6 8. העד נשאל בעדותו איך בדרך כלל מעריכים פיצויי הפקעה ואיך הוא מעריך את השווי והשיב-
7 "המקרה הספציפי הזה מתייחס למגורים. כל מקרה לגופו. כל קרקע וייעודה התכנוני שלה
8 כאשר בהתאם לאותה פסיקה בהערכת הפיצויים מתעלמים מאותו ייעוד שמכשיר את ביצוע
9 ההפקעה". עוד נשאל האם אין לשיטתו שינוי בין הערכת פיצויים לפי סעיף 197 לבין הפקעת
10 פיצויי הפקעה והשיב-"לא. סעיף 197 מדבר על בניה תכנונית כאשר סעיף 197 אופן הערכה
11 הינו הפרש בין שווי המקרקעין בשני מצבי תכנון – לפני התוכנית הקובעת ואחרי התוכנית".
12 העד נשאל האם לשיטתו אין כלל לחישוב פיצויי הפקעה ומחשבים כל מקרה לגופו והשיב-"זה
13 לא מה שאמרתי. מקרה לגופו הכוונה שבמקרה ספציפי מדובר למאפיינים תכנוניים של הנכס
14 הזה ואם נגדיר את זה באופן כללי, בהתאם לאותה פסיקה שהפניתי והתבססתי מתייחסים
15 לייעודו הספציפי של אותו הנכס שלגביו נבחנים הפיצויים". העד נשאל האם נכון לומר
16 שהמועד הקובע הוא 60 ימים אחרי פרסום סעיפים 5,7 אבל השווי מוערך לפי ייעוד המקרקעין
17 לא במועד הקובע, אלא לפי ייעודם קודם להפקעה והשיב-"הערכים הם נכונים למועד הקובע
18 בהתעלם מאותו שינוי ייעוד שהכשיר את ההפקעה ומתייחסים לייעוד מקרקעין שהיה קודם
19 להפקעה. אחדד שהערכים הם נכונים למועד הקובע. לא מדובר על ערכים היסטוריים או
20 משהו כזה, אלא הערכים נכונים למועד הקובע באותו הנכס, בהתעלם לייעוד לדרך מוצעת".
21 בהמשך, אישר העד שהוא מעריך את גובה הפיצויים בהתאם לייעוד שקדם לשינוי ייעוד לדרך
22 מוצעת (עמ' 8 לפרוטוקול ש' 34-9).
- 23
- 24 9. העד אישר שבמועד הקובע – 7.9.1990, החלק המופקע היה בייעוד דרך מוצעת. העד נשאל האם
25 נכון לומר שבייעוד דרך מוצעת לפי כללי התקינה ולפי שמאויות מקובלות נעה בין אפס לבין
26 10% משווי קרקע למגורים באותו אזור והשיב שלא בהכרח. הוא נשאל איזה ערך היה נותן
27 להם והשיב שצריך לבדוק ולהעריך. העד נשאל כמה הוא מעריך דרך מייעוד מגורים לסביבה
28 והסביר-"יש מספר גישות שמאיות להערכת שווי הדרך. יש כאלה האומרים ששווי הדרך
29 מגיעה ל-10% משווי הנכסים הסחירים בסביבה הקרובה, לאו דווקא מגורים, ויש גם כל מיני
30 סוגים של דרכים. יש דרכים שהם כבישי אגרה, שבמקרה זה השיטה הנכונה יותר היא כיוון
31 הכנסות וכל מקרה לגופו". העד אישר שלא מדובר על כביש אגרה. הוא נשאל האם על פי
32 הכללים המקובלים, מקסימום שוויה של הדרך הוא 10% משווי נכסים סחירים בסביבה
33 והשיב-"זה מצריך בדיקה. אני הערכתי את גובה הפיצויים בהתבסס על שווי המגורים. ה-
34 10% שאת מדברת עליהם זה נקבע בפסיקה על ידי בתי משפט, כנראה לאותו מקרה ספציפי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

- 1 כאשר היום יש כמה גישות להערכת השווי של דרכים, כל דרך והשווי שלה והשיטה שאת
2 דיברת עליה הן בין השיטות המקובלות". העד אישר שאינו מסוגל לומר מהו שווי המקרקעין
3 המופקעים נכון למועד הקובע, לו היה עושה אותם בייעוד הנכון למועד הקובע שהוא דרך ללא
4 בדיקה והערכה של כל הנתונים (עמ' 9 לפרוטוקול שי' 25-1).
- 5
- 6 10. העד נשאל האם זה נכון שמדובר בסביבה קרובה שייעוד המקרקעין הוא למגורים והפנה לסעיף
7 5 בעמ' 3 לחוות דעתו שם יש את ייעוד הסביבה. העד אישר שמדובר בסביבת מגורים. עוד נשאל
8 האם בשומתו הערכת השווי בייעוד למגורים נעשתה בהתבסס על הסביבה הקרובה והשיב-
9 "הערכת גובה הפיצויים בהתאם לשווי הקרקע בייעוד למגורים נעשתה בהתבסס על ערכים
10 נכונים למועד הקובע של מגורים בסביבה הקרובה". לשאלת בית המשפט מה השיטה
11 האפשרית האחרת, השיב-"בהתבסס על אותה שיטה, זה 10% אבל זה מצריך בדיקות כי יש
12 כל מיני שיטות להערכה". העד נשאל איזה נתון יכול לשנות את הערכה והשיב-"יכול להיות
13 שאחרי חישובים וצריך יהיה לקחת את זה לפי אותה שיטה אבל יכול להיות גם לא. זה מצריך
14 בדיקה". עוד נשאל מה היה בודק והשיב שאת כל הגורמים המשפיעים על השווי למשל-"הייתי
15 בודק את הפסיקות. הייתי בוחן את ההתפתחויות והגישות של שמאים אחרים גם, הייתי
16 בודק את המחקרים ומבצע שומה לאחר שווי הדרך" (עמ' 9 לפרוטוקול שי' 26-2 עמ' 10 שי' 16).
- 17
- 18 11. העד נשאל בעדותו האם ערך פעם שומה של דרך, שמעריכה בפיצויי הפקעה את השווי של
19 הקרקע בערכה לאחר ההפקעה, או שערך לפי שווי קודם והשיב שעליו לבדוק וכי הוא חושב
20 שערך. עוד נשאל העד האם מה שהוביל אותו להעריך את הקרקע דווקא בייעוד שאינו הייעוד
21 המופקע, זה אותו ייעוץ משפטי שקיבל והשיב שהוא לא העריך את שווי הקרקע אלא את גובה
22 הפיצויים. בהמשך, השיב שגובה הפיצויים הוערך על בסיס שווי קרקע מיועד למגורים. העד
23 נשאל האם העריך כך למרות שזה איננו הייעוד במועד הקובע והשיב שהייעוד הוא לדרך מוצעת
24 (עמ' 10 לפרוטוקול שי' 29-19).
- 25
- 26 12. העד, מר גדי דגני, שערך חוות דעת מטעם הנתבעת, אישר בעדותו את חוות דעתו. בחקירתו
27 הנגדית הופנה העד לסעיף 9.4 לחוות דעתו שם ציין שההפקעה אינה מזכה מתשלום פיצויים.
28 הוא נשאל על סמך מה הוא קובע את זה והשיב-"ההפקעה היא סך הכל 860 מ"ר וההפקעה
29 בוצעה לפי תוכנית כ/150 שאושרה בשנת 1980. על פי התוכנית הזו רצועת הקרקע שהופקעה
30 לאחר מכן מסווגת בייעוד דרך, והיות וגם פקודת הקרקעות וגם חוק התכנון והבניה סעיף 190
31 מאפשרים הפקעה של עד 40% משטח החלקה ללא תמורה, ההפקעה לא מזכה פיצוי". העד
32 נשאל האם מקום בו יש הפקעה פחות ב - 40% זה לא מזכה בפיצוי והשיב-"יש בפקודת
33 הקרקעות הסתייגות אחת - במידה והחלקה נפגעה כתוצאה מההפקעה, זאת אומרת שיש
34 מקרים מיוחדים כאשר יתרת החלקה נפגעת בצורה שאי אפשר לנצל אותה, שהופכת את



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

- 1 יתרת החלקה לא רגולרית, לא ניתנת למימוש, לא ניתנת לרכישה. אבל במצב הזה, שהתוכנית
2 מסווגת יתרת חלקה ורובה מסווגת למגורים והדרך היא בשולי החלקה ולא פגעה כהוא זה,
3 אז אין מקום גם לחריג הזה". עוד נשאל העד האם הדרך השביחה את יתרת החלקה והשיב
4 שצריך להסתכל על החלקה בכללותה (עמ' 11 לפרוטוקול ש' 22-5).
- 5
6 13. העד נשאל בעדותו האם ההפקעה של הדרך השביחה את יתרת החלקה והשיב-"אנו מדברים
7 על מערכת תכנונית ולא על השבחה. יש פה הליך תכנוני. כ/150 היא יצרה השבחה. אגב, גם
8 לא נטען אחרת על ידי השמאי של התובעים. התאריך הקובע ב - 1980 התוכנית כ/150
9 השביחה את המקרקעין. הפקעה זה לא הליך שקשור להשבחה אלא זה פועל יוצא של תוכנית
10 שהשביחה". עוד נשאל העד האם שווי של קרקע למגורים שצמוד לכביש זהה לשווי של אותו
11 בית מגורים שרחוק מהכביש 20 מ' והשיב שהדבר תלוי באיזו דרך. לדבריו, הדרך במקרה זה
12 הינה דרך ראשית מאז ומתמיד ולכן אין השפעה על התערבות של הדרך. עוד נשאל האם כאשר
13 כביש מתחת לבית שמורחב לא משפיע על שווי הבית והסביר-"באופן תיאורטי, אם הבית היה
14 בנוי והיה רק בית זה היה הנכס היחיד שהיינו מדברים עליו, אז בוודאי היתה פגיעה, אבל
15 זה לא המקרה פה כאשר אנו מדברים על חלקה של 16 דונם". כאשר נאמר לעד שישנו בית
16 בחלקה, השיב-"יש בית בחלקה, ישן מאוד, שבכל מקרה כדי לנצל את הזכויות בחלקה צריכים
17 להרוס אותו בכל אחד מהמצבים התכנוניים. לבית הזה אין שום שווי ואין שום פגיעה כתוצאה
18 מהדרך" (עמ' 11 לפרוטוקול ש' 23-2 עמ' 12 ש' 7).
- 19
20 14. העד נשאל בעדותו האם קביעתו בסעיף 9.4 שההפקעה אינה מזכה בפיצויים היא קביעה
21 משפטית והשיב-"היא קביעה מבחינה עובדתית. מבחינה עובדתית לא הגעת ל - 25% ולא ל -
22 40%. אתה לא הגעת ל - 5%. לפי שיטת התובעים נעקרת כל האפשרות של הפקעה ללא דמי
23 פיצויים עד 40% כי זה באמת מקרה קלאסי בפנינו של חלקה שהושבחה בתוכנית בניין ערים
24 והופרשה ממנה דרך. יש מאות אלפים כאלה. מעולם לא נתקלתי בתביעה כזו". העד אישר
25 שבשומתו בחלופה השנייה, קבע שבמידה וקיימת זכאות לפיצויים השווי שיש לקבוע הוא שווי
26 של 10% מייעוד מגורים. העד נשאל מהו הייעוד שלפיו קבע והשיב שדרך, כפי שמופיע בתב"ע.
27 העד נשאל האם בשומות אחרות, כשבא לשום את השווי במועד הקובע, יש מקומות שבחן
28 לא לפי הייעוד המופקע, אלא טרם ההפקעה והשיב-"במקרה כמו המקרה שלנו, זה המקרה,
29 ועשיתי אלפי שומות בחיי. במקרה כזה זה ברור שלקחתי רק על פי דרך". לשאלת בית המשפט
30 האם אי פעם עשה שומה כאשר התבסס על ייעוד קודם, השיב-"אני אעשה סדר בנושא - יש
31 שני מקרים - יש מקרה אחד כמו המקרה שלנו שהיה התוכנית משנת 80' ומישהו חשב שיש
32 שם איזו שהיא פגיעה כתוצאה מתוכנית, היה צריך להגיש תביעה לפי סעיף 197. ציינתי
33 פסק דין חממי שקובע בדיוק במצב שלנו, שהפקעה צריכה להתבצע לפי ייעוד החלקה במועד
34 של ההפקעה. יכול להיות מצב, שזה לא המצב שלנו, שיש הפקעה לדרך, בדרך כלל דרכים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

1 ארציות, שבאותו מועד כבר מגישים את הבקשה המאוחדת להפקעה בשינוי ייעוד, ואז הערך
2 נלקח לפי המצב הקודם". העד נשאל האם הוא מכיר פסיקה שקובעת שגם אם לא הוגשה
3 תביעה לפי סעיף 197 והופקעו המקרקעין לאחר שנים רבות, צריך לחשב את זה בהתאם לייעוד
4 הקודם ולא בהתאם לייעוד המופקע והשיב שאינו מכיר פסיקה כזו והדבר נוגד את עניין חממי.
5 העד אישר שבשום מקרה, לא שם את פיצויי ההפקעה בהתאם לייעוד הקודם טרם שינוי ייעודה
6 (עמ' 12 לפרוטוקול ש' 8- עמ' 13 ש' 8).

7

8

עמדת התובעים בסיכומיהם

9

10 15. התובעים בסיכומיהם טענו כי יש לשלם להם סך של 260,000 ₪ נכון למועד הקובע בגין הפקעת
11 המקרקעין. נטען שגם שמאי הנתבעות קבע כי התובעים נפגעו ויש לפצותם בסך של 27,500 ₪
12 נכון למועד הקובע. נטען כי הוכח מעל לכל ספק שיש לשלם פיצוי בגין המקרקעין שהופקעו וכי
13 לא יכולה להיות מחלוקת שעצם ההפקעה והפיכת חלק מהמקרקעין לדרך לא השביחה את
14 המקרקעין. נטען שהועדה המקומית הפקיעה מהתובעים שטח של 850 מ"ר (עמ' 11 ש' 11
15 לעדות מומחה התובעים). צוין כי טרם הפקעת המקרקעין על פי התוכנית המפקיעה חלה על
16 הנכס תכנית כופריתא שפורסמה למתן תוקף ביום 18.04.1940 ועל פי תשריט התוכנית, החלקה
17 הנדונה באזור סיווג למגורים. צוין כי עובר להפקעת השטח, חלקת התובעים היתה פתוחה
18 ונגישה ועל החלקה היה בנוי בית מגורים. נטען שלאחר ההפקעה, נחסמה דרך הגישה למגרש
19 ולבית המגורים, דבר שפגע ביתרת החלקה. נטען כי המחלוקת היא שווי הפיצוי המגיע לתובעים
20 והאם יש לשלם פיצויי הפקעה בהתאם להוראות סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבנייה.

21

22 16. לטענת התובעים, הופקעו מהם שטחים ניכרים מבלי ששולם להם פיצוי כלשהו. התובעים
23 פירטו באשר למטרת פיצויי ההפקעה וטענו שהתנהלות הנתבעות הינה בניגוד לדין ולהלכות
24 בית המשפט. עוד נטען שיש לשלם פיצויי הפקעה החל מהמ"ר הראשון המופקע (ע"א 8622/07,
25 2685/10 אהוד רוטמן נ' מע"צ ואח'). נטען כי הנתבעות שגו בקביעתן לפיה אין חבות לשלם
26 פיצויי הפקעה בגין השטח שאינו עולה על 40% מהחלקה, קביעה המנוגדת לחוק היסוד
27 ולהלכות בית המשפט העליון. נטען שבפסק הדין רוטמן נקבע שנטילת חלקת מקרקעין או חלק
28 ממנה ללא פיצויי מלא, מקום שהחלק הנותר בידי בעל המקרקעין לא הושבת, מחייבת את
29 הרשות המפקיעה לעשות שימוש בסמכותה ולשלם לבעל הקרקע פיצוי מלא בגין מלוא שטח
30 ההפקעה. התובעים הפנו לסעיף 190 לחוק התכנון והבנייה וטענו כי הפטור מתשלום פיצוי מלא
31 יחול רק לאחר שיוכח שהנכס הנותר בידי בעל המקרקעין הושבת. התובעים הפנו בהקשר זה
32 לע"א 5546/97 הועדה המקומית לתכנון ובניה, קרית אתא נ' הולצמן, פ"ד נה (4), 629 שם נקבע
33 שיש לשלם פיצוי הפקעה בגין השטח שהופקע בשלמותו. עוד הפנו התובעים לע"א 8736/04



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

1 אורה כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה שם נקבע כי פטור מתשלום פיצויים עד
2 לתקרה של 25% (או 40% כאשר חל החריג של חוק התכנון והבניה) יהיה מוצדק רק משהוכח
3 שהנכס הנוטר הושבח ובאותה מידה של השבחה שצמחה עקב ההפקעה. צוין כי בע"א 7654/00
4 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ נקבע כי התוכנית המפקיעה כ/150 אינה
5 משביחה. עוד נטען לפסיקה מרחיבה לגבי תחולת הגנת יתרת המגרש גם במקרים בהם הפגיעה
6 ביתרת המגרש נגרמה עקב תוכנית ולא כתוצאה מהפקעה בפועל (עע"מ 1975/01 הועדה
7 המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' רובינשטיין).

8

9 17. לטענת התובעים, על הנתבעות לפצותם לפי שווי שוק המקרקעין ולפי שווי מגורים לפי מצב
10 קודם. נטען כי השמאי מטעמם צדק, עת קבע שנקודת המוצא בחישוב הפיצויים היא במצב
11 המקרקעין, בטרם שונה הייעוד. התובעים הפנו בהקשר זה לע"א 9749/03 הועדה המקומית
12 לתכנון ובניה קרית אתא נ' יורם אליהו ולפסיקה נוספת. עוד טענו התובעים כי יש להוסיף על
13 סכום הפיצויים הוצאות נלוות שספגו או שהיה עליהם לשלם, במטרה להעמידם במצב בו היו
14 ערב ההפקעה (ת"א 3477/01 יצחק ימין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים). לעניין
15 תשלום שכ"ט עורך דין הפנו התובעים לת"א 14969-01-10 ניסים דוווק נ' מע"צ- החברה
16 הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ולאשרורו בבית במשפט העליון.

17

18

עמדת הנתבעות בסיכומיהם

19

20 18. לטענת הנתבעות, מדובר בתביעת פיצויים בגין הפקעת חלק זעום מחלקה ששטחה 16,539 מ"ר
21 שבוצעה כדין. נטען שאין מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני שחל על החלקה וכן
22 לשיעור השטח שהופקע, המהווה פחות מ-40% מכלל החלקה (כ-5% בלבד). נטען כי המחלוקת
23 נסבה על שאלת עצם הזכות לפיצוי. נטען שעל פי הוראות הדין הרלוונטי- חוק התכנון והבניה
24 ופקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) אין מחלוקת שאין חבות בתשלום פיצויי הפקעה,
25 כאשר ההפקעה אינה עולה על 40% מהמגרש/חלקה. נטען שטענת התובעים לפיה הכלל לא חל,
26 אלא חל היוצא מן הכלל- הקבוע בסעיף 190 (א)(1) סיפא בקשר ל"הגנת היתרה", דינה להידחות
27 משלושה טעמים עיקריים: הראשון, מדובר בהרחבת חזית היות והדבר לא אוזכר בכתב
28 התביעה המתוקן או הראשון אלא בתשובה לבקשה לביטול פסק דין שהוגשה ע"י התובעים.
29 נטען שהנתבעות התנגדו להרחבת חזית כל ההליך ובין היתר בפרוטוקול מיום 8.11.17. השני,
30 מבחינה מהותית אין תחולה לסיפא של סעיף 190 (א)(1) במקרה דנן. השלישי, לו היה המקרה
31 מתאים לסעיף, אז הנטל על התובעים להוכיח שיתרת החלקה נפגעה, דבר שלא נעשה. נטען כי
32 לא רק שיתרת החלקה לא נפגעה אלא שיתרת החלקה הושבחה בעקבות תוכנית כ/150 ושוויה
33 עלה.

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

19. הנתבעות בסיכומיהן הפנו לסעיף 189 לחוק המעניק לנתבעות את הסמכות להפקיע מקרקעין למטרה ציבורית, לסעיף 190 לחוק הקובע כיצד תבוצע ההפקעה, מהי הפקעה שאינה מחייבת בתשלום פיצויים וכיצד יחושבו פיצויי הפקעה, מקום בו קמה החבות לשלם. עוד הפנו הנתבעות לסעיף 20 (2) לפקודה וטענו שההפקעה מותרת ללא תשלום פיצויים כאשר מדובר בעד 40% מכלל החלקה. באשר להגנת היתרה הפנו הנתבעות לסעיף 190 (א)(1) סיפא לחוק לפיו אם כתוצאה מהפקעה של חלק ממגרש יפחת שווי המגרש, לא תבוצע ההפקעה. הנתבעות חזרו על טענתן בנוגע להרחבת חזית והפנו לפסיקה בנושא. בנוסף, נטען שהנטל להוכחת הטענה בדבר הפחתת השווי מוטל על התובעים ולא הוכח. נטען כי הכוונה היא להפחתה בשווי היחסי של החלק שלא הופקע. נטען שלא הוכח שיתרת החלקה טרם ההפקעה היתה שווה יותר מיתרת החלקה לאחר ההפקעה. עוד נטען שכאשר ההפחתה אינה פוגעת בשווי המגרש אלא רק בשווי המבנה שעליו, אין תחולה לסעיף 190 (א)(1) לחוק. הנתבעות הפנו לפסיקה בהקשר זה וטענו לפרשנות מצמצמת. נטען שלא כל פגיעה ביתרת המגרש- גם כאשר הוכחה- זוכה להגנת יתרת השווי. עוד נטען כי נטל ההוכחה והשכנוע לעניין קיום ההפחתה ושיעורה מוטל על התובע. נטען שלא הובאה חוות דעת שמאית.
20. לטענת הנתבעות, קיימים עקרונות יסוד באשר לפגיעה במקרקעין על ידי תוכנית מאושרת. פגיעה במקרקעין או לחילופין בבעל הזכות במקרקעין הינה פגיעה דו שלבית וכך גם הפיצוי בגינה. נטען כי התובעים לא הגישו תביעה בגין הפגיעה על פי סעיף 197 לחוק והמועד להגשתה חלף. נטען כי תביעה זו עוסקת בשלב השני לפיו בעל הזכות רשאי לתבוע פיצויים בגין הפקעת חלק מהחלקה. עוד נטען כי טענת יתרת השווי בשלב ההפקעה אפשרית כאשר בעל המקרקעין לא יודע על התוכנית ושקיימת לו זכות התנגדות או במקרים בהם נבצר ממנו מנסיבות שאינן תלויות בו לתקוף את התוכנית. נטען שבהתאם לפסיקה, אם לבעל המקרקעין ניתנה הזדמנות הולמת לתקוף את התוכנית, הוא יהיה מנוע בשלב ביצוע ההפקעה מלהעלות את טענת ההגנה המעוגנת בסעיף 190 (א)(1) סיפא. נטען שגם לו תתקבל טענת התובעים לפגיעה ביתרת החלקה, טענה שלא הועלתה ולא הוכחה, טענה הנתבעות כי הטענה לפיה התוכנית המאושרת כ/150 שינתה את ייעוד יתרת החלקה מיעוד מגורים ליעוד חקלאי, מהווה עיוות העובדות והטעיה. נטען שכפי שצוין בחוות הדעת של הנתבעות והתובעים (למעט שוני בשטחים) תוכנית כ/150 סיווגה את החלקה ליעודים של אזור מגורים א (8,727 מ"ר), יעוד חקלאי (6,951 מ"ר) ולהרחבת דרך (860 מ"ר- ההפקעה נשוא ההליך). מכאן, הטענה לפיה החלקה כולה הפכה מיעוד מגורים ליעוד חקלאי שגויה ומטעה. נטען כי תשריט תוכנית כופריתא לא הוצג.
21. לטענת הנתבעות, תוכנית כופריתא אינה חלה על החלקה מלבד על חלק מזערי ממנה שהיה בייעוד "אזור מגורים א" וכיום בעקבות תוכנית כ/150 מיעוד לאזור מגורים ג- כאשר הזכויות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

- 1 המוענקות מכוח התוכנית עולות עשרות מונים על הזכויות שקדמו לה. עוד צוין שטרם תוכנית
2 כ/150 יתרת החלקה היתה בתחום שיפוט של עיריית חיפה ותוכנית כופריתא לא חלה עליה
3 למעט על חלק קטן. נטען שיתרת החלקה הושבחה ואחוזי הבניה המאושרים מתוקף תוכנית
4 כ/150 גדל. נטען כי טענת התובעים לפיה יש לפצותם מהמ"ר הראשון בהתאם להלכת רוטמן
5 שגויה שכן הלכת רוטמן אינה דומה למקרה דנן, היות ושם שווי יתרת החלקה, מעבר לחלק
6 שהופקע, נפגע. עוד נטען שבניגוד לרוטמן, אין במקרה דנן פגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין.
7 נטען כי שומת התובעים נערכה בניגוד להוראות הדין שכן הוראות החוק והפקודה קובעות
8 מפורשות את המועד שבו יש לשום את הקרקע המופקעת- ביום השישים לאחר פרסום ההודעה
9 על כוונת רכישת הקרקע וכשוויה של הקרקע באותו המועד (סעיף 190 (א)(4) לחוק, סעיף 12
10 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)). נטען שהמועד הוא תמיד לאחר התוכנית והפיצוי
11 לאור ייעודה של הקרקע על פי התוכנית ולא על פי ייעודה של הקרקע עובר לתוכנית (ע"א
12 474/83 הועדה המקומית לבניה ותכנון ערים ראשון לציון נ' עזרא חממי ואח', פ"ד מ"א (3),
13 370). נטען שטענות התובעים אינן נכונות משפטית ועובדתית ולא הוכחו ועל כן יש להורות על
14 דחיית התביעה.
15
- 16 22. ביום 17.7.18, על אף שדובר בשלב מאוחר בהליך, החלטתי להורות על מינוי השמאי יצחק סיון
17 כמומחה מטעם בית המשפט. בהמשך, הוגשה חוות דעתו. לבקשת הצדדים, הורתי על הגשת
18 השלמת טיעון לאחר קבלת חוות דעת המומחה.
19
- 20 23. התובעים בהשלמת טיעון מטעמם טענו כי גם המומחה מטעם בית המשפט קבע כי התובעים
21 זכאים לפיצוי בגין הפקעת כ-800 מ"ר שבוצעה ע"י הנתבעות מבלי ששולם פיצוי. עוד נטען כי
22 המומחה ציין בשומתו את אשר טענו הנתבעים כי ההפקעה לא השביחה את המקרקעין ואף
23 ציין שעל המגרש יש בית ישן קיים שלאור ההפקעה נותקה הגישה אליו ולכן אין מחלוקת
24 ששטח זה נפגע. עוד נטען שבמסגרת ההפקעה שבוצעה, נסללה גם מדרכה שהלכה למעשה
25 ביטלה את כביש הגישה למגרש ולבית הקיים. נטען כי המומחה מטעם בית משפט שגה
26 בקביעתו לפיה יש להעריך את שווי הפיצוי לפי 10% משווי מגורים. נטען שהיה על המומחה
27 להתייחס למלוא הפיצוי בשווי מלא של מגורים כי התוכנית המפקיעה היא תוכנית כ/150
28 שייעדה את הדרך לשטח. התובעים הפנו לסעיף 6 בפרק ד' של התוכנית וטענו שמדובר בתוכנית
29 מתארית שקובעת שיש חובה להכין תוכנית מפורטת לצורך מימושה. נטען שהנתבעות לא ביצעו
30 שום תוכנית מפורטת ולכן טרם נקבע תוואי והדרך ולכן יש לראות את השווי כשווי מלא
31 למגורים. לטענת התובעים, בשנת 1990 סימנו את השטח המיועד להפקעה בתשריט ובהתאם
32 לתשריט זה הפקיעו ולא בהתאם לתוכנית מפורטת. נטען שללא ההפקעה, התובעים היו בעלי
33 קרקע בייעוד מגורים ולכן יש להעמידם במצב בו היו טרם ההפקעה, כלומר- קרקע בשווי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית אתא

תיק חיצוני:

- 1 מגורים. התובעים הפנו בהקשר זה לע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבניין בירדן
 2 בע"מ, פ"ד נו (2) 895 הקובע כי מדובר בתוכנית לא מפורטת. עוד הפנו התובעים לע"א 8622/07,
 3 2685/10 אהוד רוטמן נ' מע"צ שם נקבע כי ככלל נטילת חלקת מקרקעין או חלק ממנה ללא
 4 פיצוי מלא, מקום שהחלק שנוטר בידי בעל המקרקעין לא הושבת, מחייבת את הרשות
 5 המפקיעה לעשות שימוש בסמכותה ולשלם לבעל הקרקע פיצוי מלא בגין שטח ההפקעה. נטען
 6 לעניין זה כי פטור מתשלום פיצוי מלא יחול רק לאחר שיוכח שהנכס הנוטר בידי בעל המקרקעין
 7 הושבת. עוד הפנו התובעים לע"א 5546/97 הועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אתא נ'
 8 הולצמן, פ"ד נה (4) 629 שם נקבע שכאשר מופקעת חלקה, אין מקום לפטור מתשלום פיצוי
 9 בגין חלק מהשטח המופקע ויש לשלם פיצויי הפקעה בגין השטח שהופקע בשלמותו. נטען
 10 שבע"א 8736/04 אורה כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נקבע שפטור מתשלום
 11 פיצויים עד לתקרה של 25% (או 40% כאשר חל החרג של חוק התכנון והבנייה) יהיה מוצדק
 12 רק משהוכח שהנכס הנוטר הושבת ובאותה מידה של השבחה שצמחה עקב ההפקעה. נטען
 13 שבפסק הדין הודגש העקרון של "באין השבחה אין הפחתה". נטען שבהעדר השבחה של יתרת
 14 החלקה, המקוזזת את הנזק שנגרם לבעל המקרקעין, יש לשלם פיצוי בגין מלוא השטח המופקע
 15 וכי הפטור מתשלום פיצוי מלא יחול רק משהוכח שהנכס הנוטר בידי בעל המקרקעין הושבת.
 16
- 17 24. הנתבעות בהשלמת טיעון מטעמן טענו כי המחלוקת שקיימת בין הצדדים היא קודם כל
 18 משפטית ונסובה סביב שאלת עצם הזכאות לפיצוי ויש להכריע בשאלה זאת קודם כל ולדחות
 19 את התביעה. נטען שגם חוות הדעת שעסקה בצד השמאי בלבד דחתה את טענות שמאי
 20 התובעים במלואן וקיבלה את טענות שמאי הנתבעות. נטען שבמסגרת חוות הדעת קבע השמאי
 21 בין היתר כי חוות הדעת מתייחסת למחלוקת השמאית בלבד ולא לעצם הזכאות לפיצויים או
 22 לכל שאלה משפטית אחרת שבמחלוקת. עוד נטען שהשמאי קיבל את עמדת הנתבעות וקבע
 23 שהיעוד הקיים במועד הקובע לחישוב הפיצוי הוא דרך ולא מגורים. עוד נקבע כי שווי קרקע
 24 ביעוד דרך הוא בשיעור 10% על הצד הגבוה. באשר לגובה השומה נקבע כי גובה הפיצוי יהיה
 25 בסך של 33,000 ₪ (כאשר שמאי הנתבעות קבע סך של 25,700 ₪ ושמאי התובעים 260,000 ₪).
 26 נטען כי השמאי קבע בסעיף 10 לחוות הדעת (ובניגוד לאמור בהשלמת הטיעון מטעם התובעים)
 27 ש"אין פגיעה ביתרת החלקה לניצול הזכויות הקיימות והעתידיות". נטען שאין מקום לפיצוי
 28 על פי דין, ההפקעה היא 5% משטח החלקה ואין פגיעה ביתרת החלקה כקביעת השמאי מטעם
 29 בית משפט. נטען שהמחלוקת נסובה על עצם הזכות לפיצוי וכי אין בסיס לתביעה נוכח היקף
 30 ההפקעה שאינה מזכה בפיצויים. נטען שאין מחלוקת ששטח ההפקעה מהווה פחות מ-40%
 31 מכלל החלקה (כ-5% בלבד). נטען שעל פי סעיף 190 (א) (1) לחוק תכנון ובנייה וסעיף 20 (א) (א)
 32 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 אין חבות בתשלום פיצויים כאשר ההפקעה
 33 אינה עולה על 40% מהמגרש/חלקה. נטען שלטענת התובעים הכלל לא חל אלא מתקיים היוצא



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

1 מן הכלל הקבוע בסעיף 190 (א)(1) סיפא בקשר עם "הגנת היתרה". נטען שמדובר בהרחבת חזית
2 שכן טענה זו לא נטענה בחוות הדעת השמאית מטעם התובעים והעלתה רק בפני השמאי
3 בישיבה וללא פרטים וביסוס.
4
5 25. לטענת הנתבעות, טענת התובעים כי פטור מתשלום מלא יחול רק משיוכח שהנכס הנותר בידי
6 בעל המקרקעין הושבח שגויה ובניגוד לחוק היות ומלשון הסעיף עולה שבעל הקרקע הטוען
7 להגנת היתרה מחויב להוכיח ששווי החלקה/ המגרש יפחת כתוצאה מהפקעת חלק ממנו. נטען
8 שיתרת החלקה לא צריכה להיות מושבחת כתוצאה מההפקעה אלא להיוותר כפי שהיא. עוד
9 נטען שטענה זו לא נטענה בכתב הטענות ולפיכך דינה להידחות היות ומהווה הרחבת חזית.
10 מעבר לכך נטען שלא רק שיתרת החלקה לא נפגעה והשווי לא פחת, אלא שיתרת החלקה
11 הושבחה בעקבות תוכנית כ/150 ושווי יתרת החלקה עלה בעקבות התוכנית המפקיעה. נטען כי
12 השמאי מטעם בית המשפט קבע שאין פגיעה ביתרת החלקה ומכאן שאין זכאות לפיצויים כלל.
13 נטען כי השמאי מטעם בית המשפט קבע שיעוד המקרקעין הוא דרך ושוויה לצורך פיצויי הפקעה
14 במועד הקובע-6.11.90 הוא 33,000 ₪. נטען שיחד עם זאת, ישנה גישה שמאית לפיה שוויה של
15 קרקע בייעוד דרך הוא אפס על בסיס ההנחה שאף אדם לא ירצה לרכוש קרקע בייעוד דרך (ת"א
16 165/97 פרלמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (29.1.1999)). נטען שפיצויי ההפקעה,
17 במידה ולא תתקבל עמדת הנתבעות לפיה הם לא זכאים לפיצוי כלל, הם בין 0 ל-33,000 ₪.
18 נטען שהשמאי מטעם בית המשפט דחה את טענת התובעים לפיה לא היה ניתן להפקיע את
19 המקרקעין מאחר ותוכנית כ/150 אינה תוכנית מפורטת וקבע שמכח התוכנית יצאו לא מעט
20 היתרי בנייה. התבקש להורות על דחיית התביעה ופסיקת הוצאות והחזרי תשלום שכ"ט
21 המומחים.
22

דיון והכרעה

23
24
25 26. דין התביעה להידחות וזאת היות ולא הוכחה עצם הזכאות לקבלת פיצוי בגין ההפקעה. כאמור,
26 מדובר בתביעה לפיצויים בגין הפקעה של חלק מחלקה 2 בגוש 11543 ששטחה הכולל הוא
27 16,538 מ"ר. יוער, כי החלק שהופקע- 860 מ"ר, מהווה כ-5.2% מכלל החלקה.
28
29 בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ופקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)-1943
30 אין חבות בתשלום פיצויי הפקעה כאשר ההפקעה אינה עולה על 40% מהמגרש/חלקה.
31
32 סעיף 189 לחוק מעניק לוועדה המקומית סמכות להפקיע מקרקעין למטרה ציבורית. סעיף 190
33 לחוק עניינו ביצוע ההפקעה, כאשר בסעיף 190 (א)(1) נקבע כי- "סעיף 20 לפקודה האמורה יחול



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

- 1 גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבנייני חינוך, תרבות, דת
2 ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשיריות", אולם לא יופקע
3 חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;"
- 4
- 5 סעיף 20 (2) (א) לפקודה קובע כדלקמן: "מקום ששטח הקרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש,
6 אינו עולה על רבע כלל שטחו של המגרש, ואין שום בניינים, עצים או דברים אחרים מחוברים
7 אל הקרקע שנלקחה, לא ישתלמו פיצויים, ואם מצויים בניינים, עצים או דברים אחרים כאלה
8 כל שהם המחברים כן, יופחתו הפיצויים בסכום העולה כדי שוויה של הקרקע בלבד הנכללת
9 בחלק המגרש שנלקח;"
- 10
- 11 לטענת התובעים, שהועלתה בשלב מאוחר בהליך, חלה עליהם הגנת היתרה הקבועה בסעיף 190
12 (א)(1) לחוק כאמור לעיל, כאשר אם כתוצאה מההפקעה יפחת שווי יתרת המגרש, לא תבוצע
13 ההפקעה. טענה זו, לא הועלתה בכתבי הטענות או בחוות הדעת שהוגשה מטעמם ומהווה
14 הרחבת חזית ויש לדחותה מטעם זה בלבד. גם המומחה מטעם בית המשפט התייחס לכך בסעיף
15 9 עת פירט את טענות הצדדים וכך טען ביחס לשמאי מטעם התובעים-"בדיון בע"פ טען השמאי
16 שפון שקיימת פגיעה בירתת הקרקע, אך טענה זו לא נתמכה בהסברים מפורטים ולא
17 בתחשיבים, כמו כן היא איננה מופיעה בחוות דעתו". עוד קבע המומחה מטעם בית משפט
18 בסעיף 10 לחוות דעתו כי "אין פגיעה בירתת החלקה לניצול הזכויות הקיימות והעתידיות".
19 למעלה מן הצורך אציין, כי יש לדחות את הטענה גם לגופה כאשר לא הוכח כי שווי יתרת
20 המגרש פחת ולהיפך, כתוצאה מהתוכנית שאושרה, נראה כי יתרת החלקה הושבחה, שעה בה
21 אחוזי הבנייה שאושרו במסגרתה גדלו באופן משמעותי.
- 22
- 23 באשר לפסק הדין רוטמן (ע"א 8622/07 אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים
24 בישראל בע"מ (14.5.12)) הרי שלא מצאתי כי העניין דומה למקרה שבפניי שכן שם נפסק כי
25 ככלל נטילת חלקת מקרקעין או חלק ממנה, מכח פקודת הדרכים, ללא פיצוי מלא, מקום
26 שהחלק שנותר בידיו של בעל המקרקעין לא הושבת, גורמת "סבל" לבעל המקרקעין כמשמעותו
27 בסעיף 7 סיפא לפקודת הדרכים. נקבע כי "סבל" זה מחייב לשלם לבעל הקרקע פיצוי מלא בגין
28 ההפקעה. כפי שהובהר לעיל, במקרה דנן, בניגוד להלכת רוטמן, לא הוכח כי שווי יתרת החלקה
29 נפגע.
- 30
- 31 לאור כל האמור לעיל, אני מורה על דחיית התביעה.
- 32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-46028 רכס אילנה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא

תיק חיצוני:

1 התובעים יישאו בתשלום שכ"ט עו"ד בסך 15,000 ₪ בצירוף מע"מ והחזר הוצאות הנתבעת
2 בגין חוות דעת המומחה מטעמה והחזר חלקה בשכ"ט המומחה מטעם בית המשפט, תוך 30
3 יום.

4

5

6

7

8

9

ניתן היום, כ"ה שבט תש"פ, 20 פברואר 2020, בהעדר הצדדים.

10

דניאל פיש, שופט

11

12

13

14