



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

בעניין: י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ

התובעת ע"י עוה"ד אמיר שוהם, ניר סמוגורה ורועי בן סימון

נגד

סלקום ישראל בע"מ

הנתבעת ע"י עוה"ד שמואל גלינקא ומשה מזרחי

### פסק דין

1  
2  
3  
4 התובעת, י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ (להלן: "התובעת") הגישה תביעה על סך  
5 3,452,680 ₪ נגד סלקום ישראל בע"מ (להלן: "הנתבעת" או "סלקום") בגין נזקים  
6 שגרמה לה, לטענתה, הנתבעת, שהניחה שלא כדין תשתית סלולרית תת קרקעית  
7 בשטחה, ובכך מנעה ממנה לנצל זכויות קנייניות לבנייה.

8  
9 הוראת סעיף 30 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] קובעת כי "בתובענה שהוגשה על הסגת  
10 גבול במקרקעין - על הנתבע הראיה שהמעשה שעליו מתלוננים לא היה שלא כדין".  
11 לפיכך, יש לבחון בענייננו האם הוכיחה הנתבעת, סלקום, כי התשתית הונחה על ידה  
12 כדין.

### העובדות

13  
14  
15  
16 1. באפריל 2008 רכשה התובעת את מלוא זכויות החכירה במקרקעין ברח' עמל 14  
17 באור יהודה, הידועים כחלקות 16 ו-17 בגוש 7216 (להלן: "המקרקעין"), במטרה  
18 להקים עליהם מבנה, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה האפשריות. התובעת רכשה את  
19 הזכויות מבעלי זכויות החכירה הקודמים (להלן: "המוכרים"), כאשר רשות הפיתוח  
20 היא שהייתה עדיין רשומה כבעלים של הקרקע.  
21



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

2. בבוא התובעת להכין בקשה להיתר בנייה, התברר לה לראשונה כי הונחו בשטחה על ידי הנתבעת תשתיות של כבלי תקשורת תת קרקעיים (להלן: **"תשתית התקשורת"**), וזאת לטענתה ללא רשות ושלא כדין, דבר שפוגע בזכויותיה הקנייניות ומונע ממנה לנצל את מלוא זכויות הבנייה, באופן שנמנע ממנה בשל כך להקים 17 חניות תת קרקעיות, ולנצל 1,140 ממ"ר בניה. התובעת טוענת כי לפני רכישת המקרקעין, ועד להכנת הבקשה להיתר בניה לא הייתה כל אינדיקציה לקיומה של התשתית.

7

3. באותה עת הסתבר לתובעת שקיימת בשטח גם תשתית שהניחה חברת בזק. התובעת פנתה הן לחברת בזק (בשלהי שנת 2008) והן לסלקום (ביום 26.3.2009), בדרישה לפנות ולהסיר את התשתיות. בזק נענתה מיד לדרישת התובעת להעתקת התשתית, בתמורה לתשלום של כ-170,000 ₪ (נספח ז' לכתב התביעה). סלקום, לעומת זאת, לא טרחה להשיב אלא כעבור 9 חודשים (ביום 22.12.09, נספח ה' לכתב התביעה), ודחתה את דרישת התובעת בטענה כי מדובר בקרקע ציבורית כהגדרתה בחוק **התקשורת (בזק ושידורים)**, **תשמ"ב-1982** (להלן: **"חוק התקשורת"**), וכי התשתית הונחה כדין, לאחר קבלת האישורים הנדרשים.

16

**טענות התובעת**

18

4. לטענת התובעת, לא מדובר בקרקע ציבורית אלא בקרקע פרטית שבבעלותה, ולכן הדבר מהווה הסגת גבול לפי **סעיף 29 לפקודת הנזיקין**, וככל שהנתבעת טוענת שהתשתית הונחה כדין, עליה הנטל להוכיח זאת. לטענת התובעת, משמדובר בקרקע פרטית, הרי שלפי סעיף 21 לחוק התקשורת נדרשת הסכמת הבעלים, וסלקום לא הוכיחה כי קיבלה רשות להנחת התשתית מהמוכרים, ולמעשה אף לא טענה זאת כאשר עמדה על טענתה כי מדובר בקרקע ציבורית שלא נדרשה הסכמת הבעלים.

25

5. ההפסדים הנתבעים על ידי התובעת הם כדלקמן:

27

- **הפסד שווי של 17 חניות** שלא נבנו במרתף, בשווי של 31,294 ₪ לחניה (לאחר ניכוי עלות הבניה של כל חניה), ובסה"כ **532,000 ₪**.

29



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1

2 • **הפסד בגין אי בניית שטחים עיליים** בשטח של 1,140 מ"ר, לפי שווי של 2,100 ₪  
3 למ"ר, ובסה"כ 2,394,000 ₪.

4

5 6. לחילופין, טוענת התובעת לנזק בגובה הפסד של דמי שימוש שנתיים בשיעור  
6 שנתי של 186,000 ₪ בצירוף מע"מ, ובסך כולל של 1,181,100 ₪ בתוספת מע"מ מיום  
7 רכישת המקרקעין ועד להגשת התביעה.

8

9

### טענות הנתבעת

10

11 7. מנגד, טענה הנתבעת, כי דין התביעה להידחות על הסף בהעדר עילה ובהיעדר  
12 יריבות, שכן במועד הנחת התשתית התובעת לא הייתה בעלת הזכויות במקרקעין, ועל  
13 כן כל טענה של התובעת צריכה להיות מופנית כלפי המוכרים. בנוסף טוענת הנתבעת  
14 שמדובר בתביעה שהתיישנה שכן התשתית נשוא הדיון הונחה עוד בשנת 1999, ולא  
15 הוכח שהבעלים הקודמים לא ידעו על הנחת התשתית באופן שיעצור את מירוץ  
16 ההתיישנות, ולא הוכח שהתובעת פעלה במלוא הזהירות הסבירה כנדרש בסעיף 8 לחוק  
17 ההתיישנות.

18

19 8. עוד טוענת הנתבעת לשיהוי ניכר בהגשת התובענה, דבר שגרם לה לנזק ראיתי,  
20 כאשר התובענה הוגשה רק שנים לאחר שהתגלתה התשתית ולאחר גמר הבנייה, מבלי  
21 שנעשה ניסיון של ממש להקטין את הנזק ולגרום להעתקת התשתית באופן שיאפשר  
22 לתובעת לנצל זכויותיה. ככל שהתובעת לא ידעה על קיומה של התשתית, הרי שהדבר  
23 נובע מרשלנותה, ואין לה להלין אלא על עצמה, שכן הדבר היה גלוי על פני השטח  
24 כשניתן היה לראות במקום את מכסי הברזל עליהם סימון של בזק ושל סלקום.

25

26 9. לגופו של ענין טוענת הנתבעת כי התשתית הונחה על ידה כדין, ולא מדובר  
27 בפלישה או בהסגת גבול. לטענתה, מדובר בקרקע **ציבורית**, במקרקעין שבבעלות רשות  
28 הפיתוח, כאשר התשתית הונחה ברצועה של 5 מטר מקו הבניין שהייתה מגודרת  
29 ושימשה כ"דרך" ו"מעבר ציבורי", בהתאם לסעיפים 1 ו-17 לחוק התקשורת. לפיכך,



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

### בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 רשאית הייתה הנתבעת לטענתה להניח את התשתית כפי שעשתה, לאחר שקיבלה  
2 אישור מהעירייה (נ/5), שניתן לטענתה לאחר בדיקה כי אכן מדובר בשטח ציבורי.

3

4 10. מוסיפה וטוענת סלקום, כי על פי תיקון 25 לחוק התקשורת, שפורסם ביום  
5 9.8.01, נקבע אומנם בסעיף 21ב(ח) לחוק התקשורת, כי יש צורך בהסכמת הבעלים  
6 במידה ומדובר בקרקע פרטית, ואולם עוד נקבע כי לגבי תשתית שהונחה לפני התיקון  
7 - כפי שזה בענייננו - רואים אותה ככזו שניתנה לגביה הסכמה של הבעלים. לפיכך, גם  
8 ככל שייקבע כי מדובר בקרקע פרטית ולא בקרקע ציבורית, הרי שאין צורך בהוכחה  
9 פוזיטיבית של הסכמת הבעלים, ודי בכך שהתשתית הונחה לפני התיקון, כדי לקבוע כי  
10 התשתית הונחה כדין, ולדחות את התביעה.

11

12 11. בכל הנוגע לנזק, טוענת הנתבעת כי התובעת לא עשתה מאומה להקטנת הנזק.  
13 מחובתה היה לנקוט מבעוד מועד ובזמן אמת בפעולות כנגד הנתבעת, לנהל מו"מ מידי  
14 להעתקת התשתית, או אף לנקוט בהליכים משפטיים מיידים לפינוי והעתקת  
15 התשתיות, דבר שהיה כרוך בעלויות נמוכות בהרבה מהנזק הנטען. דבר זה מהווה  
16 לטענת הנתבעת אשם תורם המגיע לכדי 100% מהנזק הנטען.

17

18 לחילופין, טוענת הנתבעת כי לכל היותר מדובר בנזק שאינו עולה על בין 60,000 ₪ ל-  
19 82,000 ₪, שכן השטח התפוס על ידי התשתית הינו 30 מ"ר בלבד, מתוך רצועה של 270  
20 מ"ר של השטח, המהווה לטענתה לכל היותר מקום לחניה אחת, מה גם שניתן היה  
21 להקים חניות כפולות לגובה, ובכל מקרה ניתן היה לבנות מספר חניות קטן יותר באופן  
22 שניתן היה לנצל חלק מאחוזי הבנייה.

23

24 עוד טוענת הנתבעת, כי התובעת ויתרה מרצונה על ניצול 490 מ"ר בניה, שאין מחלוקת  
25 שהיו מוקנות לה על בסיס כמות החניות שנבנו בפועל. לכן, בכל מקרה אין היא זכאית  
26 לפיצוי על הפסד זכויות בניה של 490 מ"ר.

27

28

29



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

### הראיות

### ראיות התובעת

12. מטעם התובעת העידו המודד ד"ר אבו עקאל, האדריכל גד סגלה, מר צורי סרור, האדריכל דני מורן והשמאי ירון אגמון.

13. המודד ד"ר נזאר אבו עקל, הגיש חוות דעת מיום 24.1.16, שצורפה לכתב התביעה, וכן חוות דעת משלימה מיום 1.5.16, בשאלה האם תשתית סלקום מצויה במקרקעין של התובעת. מחוות דעתו עולה, כי על פי תב"ע מאא/7 החלה על המקרקעין, חזית המקרקעין היא חלק בלתי נפרד מהמקרקעין, ומהווה חניה פרטית. עוד על פי חוות הדעת, "ניתן לראות בבירור שהשוחות [שוחות התשתית של סלקום ובזק - ר.ל.ש] נמצאות בתוך שטח המקרקעין, בתוך חזית המקרקעין, המהווה כאמור 'חניה פרטית' על פי התב"ע" (הדגשה שלי - ר.ל.ש). עוד ציין בחוות דעתו כדלקמן: "לא מצאתי כי קיימת הוראה, הערה ו/או רישום בדבר זיקת הנאה בדבר קיומה של דרך ו/או זכות שימוש ו/או מעבר לציבור או לצד שלישי כלשהו".

14. חוות דעתו המשלימה ניתנה לאחר ביקור משותף עם נציגי הנתבעת במקרקעין, אליה צורף תשריט וסומן תוואי הסיב האופטי של סלקום. במקביל ערך המודד תרשים של תוואי הסיב האופטי התת קרקעי של סלקום ביחס לגבול המקרקעין, ממנו ניתן ללמוד כי התוואי עובר בתוך שטח המקרקעין לאורך של כ-30 מטר. התוואי עובר מתחת לשטח המרוצף כחניה, ויוצא מגבולות המקרקעין לאורך הרחוב, כאשר הוא אינו נכנס לגבולות מקרקעין פרטיים אחרים.

15. בחקירתו הנגדית, הסביר המודד כי בעוד שבחוות הדעת הראשונה נמדדו טופוגרפית כל שוחות התשתית, גם של בזק וגם של סלקום, כאשר לא הייתה לו רשות לפתוח את השוחות ולבדוק את תוואי הסיב המדוייק, חוות הדעת השנייה מסתמכת על מדידה בפועל של נציג סלקום, שפתח את השוחות ובדק את תוואי התשתית של



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 סלקום, בנוכחותו, כאשר מיקום השוחה של סלקום בשתי חוות הדעת זהה, ובחוות  
2 הדעת השנייה התווסף התוואי.

3  
4 16. יצוין, כי התרשמתי ממודד מקצועי, מאד רהוט ובקיא. לא הובאה חוות דעת  
5 נגדית מטעם הנתבעת, והתוואי נקבע בהתאם למדידות שבוצעו בנוכחות שני הצדדים  
6 על ידי נציגי סלקום. לכן, **עובדתית** לא יכולה להיות מחלוקת היכן עוברת תשתית  
7 סלקום, והשאלה היחידה היא משפטית - האם מדובר בקרקע ציבורית או דרך, כפי  
8 שטוענת הנתבעת.

9  
10 17. **האדריכל נד סגלה** שימש בעבר כמהנדס העיר אור יהודה. בהתייחס לגדר  
11 שהוקמה בקו של 5 מטר מגבול המגרש, הצהיר והסביר כי הדבר אושר בזמן כהונתו  
12 כמהנדס העיר, לאור מחסור בחניות, ובכדי לאפשר חניה פרטית בשטח המגרש עצמו,  
13 מבלי שהדבר משנה את גבול החלקה או את הזכויות הקנייניות של בעלי החלקה. דבר  
14 זה תומך בטענה כי חלק זה הוא בשטח החלקה הפרטית של התובעת.

15  
16 על פי תצהירו, הבקשה להיתר אותה התכוון להגיש בטרם נודע לתובעת על קיומה של  
17 תשתית בזק וסלקום במקרקעין **כללה מיצוי מלוא הזכויות**, כולל קומת מרתפים עבור  
18 חניה עד קו אפס. מאחר והנתבעת לא השיבה לפניית להסרת התשתית, הם נאלצו בסופו  
19 של דבר להגיש בקשה להיתר ללא מיצוי מלוא אחוזי הבנייה, שכן לא ניתן היה לבנות  
20 די חניות לצורך ניצול אחוזי הבניה במלואם.

21  
22 18. בעדותו, כשנשאל "התובעת יכלה להגיש תכנית, בקשה להיתר של מרתף בקו  
23 אפס, לקוות לקבל את אישור העירייה, ובזמן הזה לדאוג לפינוי התשתיות אם אכן הן  
24 קיימות?", השיב: "... אחת מדרישות העירייה להוצאת ההיתר זה להביא חתימת  
25 בזק. תמיד. לפחות באור יהודה... ראיתי שהראתה לי תיבת תקשורת בשבילי זה בזק  
26 ולא עבר לי בראש משהו אחר..." (עמ' 18). כשנשאל מדוע לא הציע לתובעת תכנית עם  
27 מספר חניות מופחת, השיב שאינו מציע ללקוח אופציות "פחות טובות" (עמ' 24).

28



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

- 1 בהתבסס על מלוא הראיות ועל עדותו המהימנה אני מקבלת את דבריו כי "אילולא  
2 תשתית הנתבעת במקרקעין, יכולה הייתה התובעת לקבל היתר לבניית מרתפים  
3 במקרקעין עד לקו גבול המגרש (קו '0'), באופן שהיה מאפשר לתובעת לנצל את מלוא  
4 זכויות הבנייה במקרקעין" (סעיף 7 לתצהיר).  
5 עדותו הייתה מקצועית ואמינה, ותמכה בטענות התובעת, הן לגבי אי האפשרות לנצל  
6 את מלוא זכויות הבניה בשל אי בנית החניות, והן לגבי האפשרות לקבלת ההיתר לבניית  
7 החניות על פי המצב התכנוני.  
8  
9 19. מר צורי סרור, אחד ממנהלי ובעלי התובעת, פירט בתצהירו את השתלשלות  
10 האירועים וטענות התובעת, הן בשאלת האחריות והן בשאלת הנזק כמפורט לעיל. על  
11 פי תצהירו, עובר לרכישת המקרקעין נערכו כל הבדיקות הנדרשות, ולא נאמר להם דבר  
12 לגבי קיומן של תשתיות תת קרקעיות, ו"לא היה כל סימן נגלה לעין שיכול להעיד, או  
13 שיכול ללמד על העובדה כי קיימת תשתית סלקום... המגרש כאמור היה לא מפותח,  
14 מכוסה באדמה, חול וכורכר, באופן שלא ניתן היה לראות מכסי ברזל כלשהם" (סעיף  
15 19). עוד בתצהירו ציין, כי על פי בדיקת התובעת, במגרשים הסמוכים תשתית סלקום  
16 הונחה מחוץ למגרש (מתחת לכביש כיום; תמונות - נספח 23 למוצגי התובעת), ולא  
17 מתחת למה שנחזה להיות מדרכה, והתשתית נשוא הדין הונחה בשטח המגרש רק  
18 במקרקעין של התובעת (סעיף 38.3 לתצהיר).  
19  
20 20. בחקירתו הנגדית, הודה כי נכח במקרקעין בטרם נחתם ההסכם לרכישתם (עמ' 14  
21 לפרוטוקול הדיון מיום 12.12.16), אך עמד על טענתו כי כשהיה במקום לא ראה כל  
22 ראייה לקיומה של תשתית (עמ' 17), והשיב: "עניין התיבות עלה רק אחרי שהפנו את  
23 תשומת ליבנו שבזק הגיעו לשם. השתלשלות העניינים שהאדריכל ניגש לעירייה  
24 להגיש תכנית הכוללת את הרצועה המדוברת ומהנדסת העיר אמרה לו שיכול להיות  
25 שתקשורת של בזק עוברת בשטח ותבדקו את זה ואחרי כן בזק חשפו בפנינו את מיקום  
26 הקופסאות" (עמ' 17).  
27  
28 עוד העיד כי בוצעו בדיקות של המקרקעין בשלב המו"מ על ידי אנשי מקצוע (עמ' 15),  
29 וכי לא נאמר לו על ידי המוכרים דבר על התשתיות (עמ' 18). עוד לדבריו, הם פנו למר



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 אלי נחום (אחד המוכרים איתו נוהל המו"מ, ונפטר בינתיים) שהשיב כי לא ידע על  
2 הימצאות התשתית (עמ' 21). כמו כן הודה מר סרור כי בשטח ישנה גדר וכי שטח של 5  
3 מטר מקצה המגרש שממערב לגדר הוא שטח פתוח למעבר וחניה (עמ' 16), והוסיף  
4 והשיב: "אני יכול לומר שעד היום זה לא השתנה, יש אספלט, אבן משתלבת, יש  
5 חניות. מהצד שלנו זה הכל אדמה, לאורך אצל השכן זה חניות ויש קיר מפריד ביני  
6 לבנו..." (עמ' 17).

7  
8 כשנשאל: "איך ידעת שרצועה זו היא חלק משטח שאתה קונה, הרי אנו יודעים  
9 שהגדר תחמה אותה, תשריט של מינהל מקרקעי ישראל לא היה לך, התשריט של  
10 ליפמן היה אחרי חתימת ההסכם, איך ידעת שרצועה הזו שהמוכרים אף לא עשו בה  
11 שימוש, איך ידעת שזה חלק מהממכר שאתה קונה?" השיב: "אני ואחי לקחנו מטר  
12 ומדדנו את אורך המגרש כפול רוחב והכמות תאמה את כל השטח כולל הרצועה. זה  
13 היה לפני חתימת ההסכם, עוד לפני השמאי, זו היתה מדידה לא מדוייקת, זה היה  
14 כדי להבין ששטח המגרש הגיוני..." (עמ' 20).

15  
16 כמו כן, הסביר בעדותו כי הגישו בסופו של דבר את הבקשה להיתר ללא המרתפים עד  
17 קו אפס וללא שטחי הבנייה בהתאם, וזאת בטרם התקבלה תשובת הנתבעת לגבי  
18 העתקת התשתית, לאור עצת הגורמים המקצועיים שהמליצו להם להתחיל בהליך  
19 ההיתר, ובהמשך לבקש שינוי (עמ' 30). עוד השיב, כי לא פעלו בזמן אמת להגשת תביעה  
20 לסילוק יד כנגד הנתבעת שכן הליך שכזה, עד לפינוי בפועל, היה אורך לפחות שנתיים  
21 והם רצו להתחיל בהליך הבנייה, בין היתר מאחר והיו צריכים לפנות את המבנה ששכרו  
22 בתוך מסי שנים, והיו צריכים להשלים עד לאותו מועד את הבנייה במקרקעין (עמ' 31).  
23 כן הסביר כי בפועל אומנם הבנייה התעכבה, אולם היה זה לאור נסיבות שאינן תלויות  
24 בתובעת, כמו ביקורת של המשרד לאיכות הסביבה וכדומה (עמ' 31).

25  
26 תשובתו של העד מדוע למעשה לא פעלו מיד או לפחות במקביל לפינוי התשתיות, לא  
27 הייתה משכנעת כלל. אומנם אני מאמינה שהעד לא ראה קיומן של קופסאות תקשורת  
28 בעת הביקור בשטח לפני הרכישה, קופסאות שהיו ככל הנראה מכוסות בחול או אדמה





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 ולא גלויות, אך מדברי העד נותר הרושם כי לא עשו די למנוע את הנזק או לפחות  
2 להקטינו!

3  
4 כשנשאל האם בחנו אפשרות לבנות מס' מופחת של חניות על חלק מהשטח, השיב שכן,  
5 אך התוצאה הייתה שלא ניתן לבנות מספיק חניות לצורך בניית קומה נוספת, וכי  
6 האדריכל סגלה אמר שהוא לא מציע הצעות גרועות כאלה ללקוחותיו (עמ' 33).  
7 בהתייחס לשטח של 490 מ"ר נוספים שניתן היה לבנות על בסיס מס' החניות שאושר,  
8 השיב לשאלת בית המשפט כי לאחר הפחתת חדרי מדרגות, ממ"קים וכו', לא השתלם  
9 לבנות את הקומה הנוספת (עמ' 35).

10  
11 21. האדריכל, דני מורן, הגיש חוות דעת מיום 22.2.17 וכן חוות דעת משלימה  
12 המתייחסת לחוות הדעת המשלימות שהוגשו שעל ידי הנתבעת. בחוות דעתו התייחס  
13 לשאלה האם לאור התוכניות החלות על המקרקעין ניתן היה, אלמלא תשתית סלקום,  
14 לקבל היתר בנייה הכולל מרתפים לחניות בקו אפס בחזית המקרקעין, והשיב על כך  
15 בחיוב.

16  
17 22. העד הסתמך על גרמושקא שנמסרה לו מהאדריכל סגלה, שלמעשה כוללת  
18 בקשה להיתר שהוגשה תחילה למינהל, וכוללת מרתפים ל-17 חניות בקו אפס של חזית  
19 הבניין. בקשה זו אושרה במינהל, כאשר למעשה מדובר באישור בעלים מאחר ומדובר  
20 במקרקעין של רשות הפיתוח, ולא באישור תכנוני, שניתן על ידי הועדה המקומית.  
21 ואולם, לאור התשתיות התת קרקעיות שהיו בשטח, הם לא כללו בבקשה להיתר  
22 שהוגשה בסופו של דבר לוועדה, 17 חניות.

23  
24 23. מחוות דעתו של האדריכל עולה כי אלמלא קיומן של התשתיות ניתן היה לקבל  
25 היתר כאמור, שכן הועדה המקומית נהגה ליתן אישור לכך במסגרת סמכותה למתן  
26 הקלות. האדריכל מורן פירט את התוכניות השונות הרלוונטיות, וציין כי דבר הכנתה  
27 של ממא/540/77 פורסמה רק לאחר אישור ועדת המשנה להיתר הבנייה, כך שאינה  
28 יכולה להשפיע במקרה דנן. עוד ציין כי בשני פרויקטים שהוא תכנן והגיש בקשות  
29 להיתר ניתנו היתרים למרתפים בקו אפס. מר מורן סיכם את חוות דעתו כדלקמן:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 "להערכתך, אילולא קיומה של תשתית סלקום במגרש, ובהסתמך על התכניות  
2 התקפות שחלו על המגרש בעת שהוגשה הבקשה להיתר בניה, ניתן היה להגיש  
3 בקשה לבניית המרתף בכל שטח המגרש.  
4 סביר להניח, ברמה קרובה לוודאות, שהוועדה הייתה מאשרת את הבקשה, כפי  
5 שעשתה במקרים קודמים וכפי שמנהל מקרקעי ישראל אישר ... עצם אישור הבקשה  
6 להיתר, כפי שאושרה בסופו של דבר, מראה כי הוועדה פעלה על פי הנוהל הקבוע  
7 בתכנית מאא/מק/1918 כאשר אישרה חריגה מקווי הבניין האחרים במגרש ואין סיבה  
8 להניח כי לא הייתה עושה כך גם לכיוון רחוב העמל, לאור המחסור הקיים בחנייה  
9 באזור..."

10  
11 24. בחקירתו הנגדית, עמד על כך שתכנית מאא/77/540 שהנתבעת טענה כי לאורה  
12 לא ניתן היה לאשר מרתפים בקו אפס, דבר הכנתה פורסם רק לאחר הגשת הבקשה  
13 להיתר, ואין בה להשפיע על ענייננו, וכי בכל מקרה בסופו של דבר התוכנית לא אושרה  
14 ולא פורסמה ואין ללמוד ממנה דבר (עמ' 64-65), וחזר על עמדתו כי ברוב המקרים  
15 הוועדה משתמשת בסמכותה לאשר חריגה וליתן לבנות מרתפים בקו אפס.

16  
17 כשנשאל האם באופן שבו מונחת התשתית של סלקום במקרקעין לא ניתן היה לבנות  
18 חניות כלל, השיב: "אם אתה שואל אותי אם אי אפשר בכלל לשים חניות אני משיב  
19 שבאופן מאוד לא כלכלי ניתן לבנות מספר מועט של חניות במקביל למסיעה - 4-5  
20 חניות במקום 17-18" (עמ' 70). וכשנשאל האם אפשר לתכנן 10 חניות כפי שסוברת  
21 הנתבעת השיב שלא, שכן יש במקום עמודים שלא מאפשרים להקים את החניות כפי  
22 שהציעה התובעת (עמ' 70).

23  
24 25. השמאי ירון אגמון הגיש חוות דעת שמאית מיום 15.9.14 לפיה שווי ההפסד בגין  
25 כל מ"ר של זכויות בנייה שלא נוצלו עומד על 2,100 ₪, דהיינו 2,394,000 ₪ בגין הפסד  
26 אחוזי בנייה של 1,140 מ"ר. כן ציין כי שווי ההפסד בגין אי בניית 17 חניות עומד על סך  
27 של 532,000 ₪. בחוות דעת משלימה מיום 06.09.16, התייחס לטענות הנתבעת, וציין  
28 כי אין משמעות לתכנית מאא/77/540 בענייננו שכן היתר הבנייה אושר קודם לפרסום  
29 דבר הכנתה של תוכנית זו, שבסופו של דבר לא אושרה ולא פורסמה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1

2 בחקירתו הנגדית הודה כי בחוות דעתו לא התייחס לניכוי של היטל השבחה שנחסך  
3 בשל אי ניצול ההקלה של תוספת 11% בזכויות הבנייה, בעוד שתוספת זו הוספה  
4 לחישוב שטחי הבנייה שלא נוצלו ובגינן נתבע הפיצוי (עמ' 84-85).

5

6 כשנשאל באשר לאופן חישוב היטל ההשבחה, השיב: "יש מה שנקרא 'שוליות'. על 11  
7 אחוז אנחנו נותנים שוליות, מדובר במטרים שהם מטרים שוליים, כלומר יש את ה-  
8 120 ואלה תוספת זכויות שאני מקבל על המטרים הקיימים במגרש. לכן בהיטל  
9 ההשבחה בהקלות השטח הנוסף כתוצאה מההקלה לא נלקח במקדם של 100 אחוז,  
10 כלומר לא לפי חישוב של 2,100 מ"ר, אלא במקדם של בין 20-25% מתוך זה... ההיטל  
11 הוא 50 אחוז. כלומר מהסכום שדיברת יורד 50 אחוז... מהתחשיב שאתה עשית צריך  
12 להכפיל את הסכום שקיבלת במקדם של 20-25% ואת זה צריך להכפיל ב-50%" (עמ'  
13 85).

14

15

ראיות הנתבעת

16

17 26. מטעם הנתבעת, העיד מר יגאל ביבי, מהנדס חשמל בהכשרתו, ששימש כראש  
18 תחום תשתיות לסיבים אופטיים ומנהל תשתיות ארצי במחלקת הנכסים והבינוי של  
19 התובעת במועדים הרלוונטיים (1997 - 2011), והיה אחראי באופן אישי על הנחת  
20 התשתית במקרקעין נושא הדיון.

21

22 בתצהירו תמך בעמדת הנתבעת לפיה התשתית הונחה כדין בקרקע ציבורית שבבעלות  
23 רשות הפיתוח, ובשטח מדרכה שהוחזק על ידי עיריית אור יהודה, שאישרה את ביצוע  
24 העבודות בהתאם לאישור מיום 13.12.98 (נ/5). לטענתו, העבודות בוצעו בפועל לאור  
25 יום ובאופן גלוי (סעיף 24 לתצהירו).

26

27 עוד טען בתצהירו כי על גבי המקרקעין שכן אותה עת מפעל לטרקטורים, וכי התשתית  
28 הונחה "בחלק המקרקעין שהיה מחוץ לגדר המפעל, בינה לבין הכביש. בשטח  
29 המקרקעין שהונחה התשתית היו באותה עת, מצעים מכורכר ואבן שפה של מדרכה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

מתחת לכורכר הייתה קיימת כבר תשתית בזק שניתן היה לדעת על קיומה ו-2 מכסי ברזל של חב' בזק שנצפו בשטח אותה מדרכה. הגישה והמעבר על גבי אותו חלק של המקרקעין היו חופשיים, וגדר המפעל לא מנעה את התנועה בו וברור שהוא לא הוחזק על ידי צד ג' כלשהו" (סעיף 20 לתצהיר).

בחקירתו הנגדית העיד כי כל העבודות בוצעו על פי דין, על פי אישורים ובתיאום מלא (עמ' 42), ולדבריו "ידענו בעת הנחת התשתית שזו קרקע ציבורית. חד משמעית" (עמ' 43), ובהמשך טען שהתשתיות הונחו "בתוך תחום המדרכה על פי כל מה שמותר לנו לעבור על פי חוק התקשורת מותר לנו להניח שם תשתיות" (עמ' 43). עוד העיד כי "אני אישית בדקתי והכל הונח ברצועת הדרך. ולראיה - קיבלנו את האישור של העיריה...". (עמ' 49). עוד ציין שהתקבל אישור גם מבזק, שהתשתית שלה מונחת במקום, אך כמו מרבית המסמכים הנטענים, גם אלה לא נמצאו (עמ' 49).

כשנשאל כיצד ייתכן שאין אינדיקציה לכך שמדובר במדרכה, כמו נסח טאבו, הסכמי חכירה או מסמכים אחרים, השיב כי לא חובה שיהיה מסמך וכי "ההגדרה של מדרכה זה מעבר חופשי להולכי רגל ולראיה כשהנחנו את התשתית היתה גדר מסודרת מספורית במפעל טרקטורים, שזה למעשה מפלצות על אבן שפה, על המדרכה הלכו הולכי רגל ללא שום קשר למפעל עצמו" (עמ' 50), ובהמשך: "יש שני דברים שאין עליהם עוררין. יש לי אישור של עיריית אור יהודה ויש גדר שמפרידה לכאורה בין המפעל לאבן השפה היוצרת רצועת מדרכה להולכי רגל, שהיא חלק מרצועת הדרך. הדבר הכי חשוב שאתה מתעלם ממנו - קיימת תשתית תקשורת של חברת בזק. זה אומר שגם לפנינו נעשו כל הבדיקות" (עמ' 51).

בחקירתו הנגדית, הודה כי הם לא פנו לבעלים של המוסך שפעל במקרקעין (המוכרים), והודה כי כל הבדיקות נעשו רק מול עיריית אור יהודה (עמ' 51), אך שב ועמד על כך שהבעלים של הקרקע במועד הנחת התשתית הייתה רשות הפיתוח ובפועל התשתית הונחה מתחת למדרכה שהוחזקה על ידי עיריית אור יהודה שנתנה את האישור לביצוע העבודות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 העד נשמע אומנם אמין ומקצועי, וכך אכן האמין, אבל לא השתכנעתי שבזמן אמת הוא  
2 בדק כראוי שלא מדובר בקרקע פרטית של התובעת. אין בדבריו משום ראיה לכך  
3 שמדובר בדרך ציבורית ולא בקרקע פרטית של התובעת. מסתבר שמרבית עדותו הייתה  
4 עדות שמיעה ועדות סברה, כשהודה כי לא הוא ביצע את הבדיקות אישית (עמ' 51).

5

6 27. מהנדס הנדסה אזרחית, בני ממקה, הגיש חוות דעת מיום 23.11.16,  
7 המתייחסת לשאלה האם ניתן היה לאשר בקשה חריגה למרתפים בקו אפס. מר ממקה  
8 סיכם את חוות דעתו כדלקמן: "אף אם הבקשה להיתר בנוגע למקרקעין נשוא  
9 התביעה לבניית שתי קומות מרתפים בקו אפס בחריגה מקווי בניין של 5 מ"ר בקו  
10 קדמי הייתה מוגשת ע"י סרור היא היתה נדחית בחוסר סמכות של הוועדה לאשר  
11 בקשה מעין זו לאור האמור לעיל, בהתאם אף בבקשה מס' 20090067 שהוגשה ע"י  
12 סרור קבעה וועדת המשנה באור יהודה אזור כי התווספו הדרישות מכח התוכנית  
13 המחוזית שפורסמה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק בהתאם להחלטה המחוזית.. כך שבמועד  
14 אישור הבקשה להיתר שהוגשה ע"י סרור הובא בחשבון כי מדיניות הוועדה הינו  
15 לשמור על רצועת ה-5 מ' מגבול המגרש בקו קדמי".

16

17 בנוסף הגיש חוות דעת משלימה מיום 22.3.17 המתייחסת לחוות הדעת מטעם התובעת,  
18 כשלטענתו, אין לקבל את עמדת האדריכל מורן מטעם התובעת לפי לתוכנית  
19 ממא/540/77 אין השפעה, וכן דחה את שאר עמדותיו של האדריכל מורן.

20

21 עדותו הייתה מסורבלת ולא בהירה, ונראה כי לא היה בפיו מענה לשאלות רבות שנשאל.

22

23 28. בנוסף, צירפה הנתבעת את חוות דעתו של השמאי דני טרשנסקי מיום  
24 24.11.16, וכן חוות דעת משלימה מיום 22.3.17, בהן התייחס לחוות דעתו של שמאי  
25 התובעת, ירון אגמון, בעניין הנזק. את חוות דעתו סיכם כדלקמן:

26

27 "הטענות לפגיעה בזכויות הבניה עקב מעבר כבל תקשורת תת קרקעי  
28 של סלקום אינו נכון, מאחר ובמקום אין אפשרות לבנות בקן בניין אפס  
29 אלא יש לשמור על קו בניין קדמי של 5 מ' מעל מתחת לפני הקרקע ועל



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 כן הערך של הפגיעה שנגרמה לשווי המקרקעין כביכול בשל העובדה כי  
2 קווי התקשורת של סלקום מונחים בהם הינו אפס... "

3  
4 בחקירתו הנגדית הודה כי לא ערך חישוב נגדי לאובדן הנטען של 17 מקומות חניה, וכי  
5 החישוב היחיד בחוות דעתו מתייחס לנפח צינור התשתית של סלקום במקרקעין  
6 שהשווה לשטח של חניה אחת (עמ' 104). כשנשאל באשר לאפשרויות לתכנון החניות  
7 בהתחשב במגבלה של קיום התשתית השיב: "אם תסתכל על הרצועה, אפשר להסתכל  
8 על חניה שעומדת רוחבית או אורכית. ה-5 מטר היא אורכית" (עמ' 104), אך השיב כי  
9 לא בדק כמה חניות ניתן לתכנן וכי לא התייעץ עם יועץ חניה או מהנדס תחבורה (עמ'  
10 104). באשר לאפשרות של שימוש במכפילי חניה, השיב כי מניסיונו עלות של מכפיל  
11 חניה היא 60,000 ש"ח, וכי בהיתר מצויין כי יש מרתף כפול (עמ' 105).

### דיון והכרעה

12  
13  
14  
15 29. אין חולק כי בשנת 1999 הניחה הנתבעת - סלקום, תשתית תקשורת תת קרקעית  
16 במקרקעין נשוא הדיון, אלא שלטענתה מדובר היה כאמור בקרקע ציבורית והדבר  
17 נעשה על ידה כדין. אין חולק גם שבאותה העת כבר הייתה במקום תשתית של בזק,  
18 שהונחה קודם לכן, ככל הנראה עוד בשנת 1993.

19  
20 30. הצדדים חלוקים בשאלה האם התשתית אכן הונחה על ידי סלקום כדין בהיות  
21 לטענתה הקרקע קרקע ציבורית, והאם אכן אין לסלקום כל אחריות לנזקים הנטענים  
22 על ידי התובעת.

### האם מדובר בקרקע ציבורית

23  
24  
25  
26 31. סלקום טענה להגנתה, שמדובר בקרקע ציבורית שרשומה בטאבו על שם רשות  
27 הפיתוח או ב"דרך", ולא בקרקע פרטית של התובעת ולכן היא הייתה רשאית להתקין  
28 בקרקע תשתיות תקשורת תת קרקעיות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1                    32.    סעיף 17א לחוק התקשורת קובע מהי קרקע ציבורית, וזו לשון הסעיף:

2  
3                    "קרקע שהיא בבעלותם של המדינה, רשות הפיתוח, הקרן הקיימת  
4                    לישראל, רשות מקומית או תאגיד שהוקם על פי חוק ושהחזקה בה היא  
5                    בידי אחד מהם וכן דרך" (הדגשות שלי - ר.ל.ש).  
6

7                    מקרקעין פרטיים מוגדרים בסעיף 1 לחוק התקשורת כ"מקרקעין שאינם קרקע  
8                    ציבורית".

9  
10                   33.    בצדק טוענת הנתבעת כי במועד בו הונחה התשתית, המקרקעין היו רשומים על  
11                   שם רשות הפיתוח, ואולם לא יכולה להיות מחלוקת כי בעת הנחת התשתיות פעל  
12                   במקום מוסד לטרקטורים שהופעל על ידי המוכרים. דהיינו, מי שהחזיק בפועל  
13                   במקרקעין במועד הנחת התשתית הם המוכרים, שהפעילו במקום את המוסד, שהיה  
14                   ידוע וגלוי לעיני כל, והיה על הנתבעת לבדוק זאת תוך פניה לרשות הפיתוח בטרם הניחה  
15                   את התשתית במקום.

16  
17                   מחומר הראיות עולה באופן ברור כי המוכרים היו בעלי הזכויות במקרקעין במועד  
18                   הנחת התשתיות, וזאת בהתאם להסכם חכירה על כל שטח החלקה, שהיה רשום על  
19                   שם במינהל, והיה בתוקף מיום 22.9.1973 ועד ליום 22.09.2022. העובדה שהסכם  
20                   החכירה שהוצג על ידי התובעת (נספח 4 לתיק מוצגי התובעת) אינו העותק החתום אינה  
21                   משנה לענייננו, שכן אין חולק שהזכויות היו רשומות במינהל על שם התובעת. אומנם  
22                   הזכויות נרשמו בטאבו על שמה רק ב-2009 (נ/47-48), אך אני סבורה כי היה על  
23                   הנתבעת לעשות בדיקה מקיפה יותר נוכח קיומו של המוסד, כאשר פניה לרשות הפיתוח  
24                   הייתה מלמדת בנקל מכח איזו זכות מנהלים המוכרים מוסד בשטח, ומגלים כי השטח  
25                   כולו הוחכר למוכרים לתקופה ארוכה.

26                   מכאן שלא מדובר בקרקע שמוחזקת על ידי המדינה או רשות הפיתוח, שהוא תנאי  
27                   הכרחי לפי סעיף 17א לחוק התקשורת, ועל כן לא מדובר בקרקע ציבורית כהגדרתה  
28                   בחוק.

29



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

34. טוענת הנתבעת לחילופין כי התשתית מונחת תחת רצועת קרקע של כ-5 מטר בלבד, המהווה "דרך" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התקשורת, שקובע כדלקמן: "דרך - לרבות כל מסילה, כביש, רחוב, סימטה, כיכר, מעבר, גשר או מקום פתוח שיש לציבור זכות מעבר בהם". לטענתה, רצועה זו הינה שטח ציבורי פתוח למעבר הציבור, שהיה מופרד בגדר מיתר החלקה, ועל כן מותר היה להקים בשטח זה את התשתיות.

אני מקבלת את חוות דעתו של המודד מטעם התובעת מר אבו עקל, שלא נסתרה, ממנה עולה כי התשתית מונחת בשטח של התובעת שמוגדר בתב"ע כ"חניה פרטית". העובדה שבמקום הייתה קיימת גדר, אינה הופכת את הרצועה ל"דרך" כהגדרתה בחוק. גדר אינה קובעת זכויות קנייניות, העובדה שחלק מהשטח מגודר אינה משנה זכויות קנייניות. מעבר לכך, הוכח כי שטח הרצועה הנטענת נכלל בשטח לגביו שולמה ארנונה על ידי המוכרים, כאשר רצועה זו סווגה כ"חנייה" לצורך חישוב הארנונה, בהתאם לתב"ע.

העד היחיד מטעם הנתבעת שהעיד בעניין זה, מר ביבי, אישר שהוא לא ביצע כל בדיקה מהותית בשאלה האם מדובר ב"דרך", ואין לו כל ידיעה אישית בשאלת מעמדה המשפטי והקנייני של הרצועה תחתיה הונחה התשתית.

השתכנעתי שלא מדובר במקום פתוח שלציבור זכות מעבר בו, אלא בקרקע פרטית שבבעלות התובעת. הנתבעת לא הביאה כל ראיה לכך שמדובר בדרך ציבורית או בדרך שלציבור הרחב יש זכות מעבר בו. חוזה החכירה אינו מסייג חלק מהשטח המוחכר לדרך, לא רשומה כל זיקת הנאה או הערת אזהרה אחרת, כפי שיפורט להלן.

גם העובדה שהוצג אישור עירייה לביצוע עבודות התשתית (נ/5) עליו מסתמכת התובעת, אינו מלמד כי מדובר בקרקע ציבורית שבחזקת העירייה. מדובר אך ורק באישור של העירייה, המתיר לסלקום לבצע עבודות "ברחוב". אין באישור שהוצג אפילו פרטי גוש וחלקה של המקרקעין, כאשר ככל הנראה העירייה הוטעתה לחשוב שמדובר בכביש אספלט. עיון באישור מצביע על כך שזהו טופס סטנדרטי לביצוע עבודות בכבישים, בו אישרה העירייה את ביצוע העבודות, והתנתה זאת במספר תנאים,





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 כגון: "... תיקון אספלט במעברי החציה, שלב א' בגמר העבודה. שלב ב' תיקון נוסף  
2 אחרי חצי שנה, כולל פירוק אספלט ויציקתו מחדש שבעובי לא פחות מ-3 ס"מ".  
3 מכאן שהעירייה סברה שמדובר בעבודות בכביש סלול באספלט, ואילו במקרה שלפנינו  
4 אין מחלוקת שלא היה כביש, זו לא היתה דרך ציבורית, והשתכנעתי שהעבודות בוצעו  
5 בתוך החלקה.

6  
7 35. לו הייתה זו דרך, מצופה היה שהדבר יקבל ביטוי משפטי ברישום בנסח הטאבו,  
8 בין בדרך של הפקעה לצורכי ציבור, בין בדרך של רישום זיקת הנאה [סעיפים 5-8 לחוק  
9 המקרקעין, תשכ"ט-1969; בג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה  
10 (פורסם בנבו, 5.2.14)], או בהערת אזהרה.

11  
12 יפים לענייננו הדברים שנאמרו על ידי השופטת (כתוארה אז) מ' נאור, ברע"פ 6723/05  
13 ג'אבר באסם נ' מדינת ישראל-עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 14.7.08) (להלן: "פס"ד  
14 באסם"), שם דן בית המשפט בשאלה האם שטח בבעלות פרטית יכול להיחשב כ"רחוב"  
15 כהגדרתו בחוק העזר לתל אביב יפו (שמירת הסדר והנקיון), תש"ס-1980, כאשר הגדרת  
16 "רחוב" בחוק העזר דומה באופייה להגדרת "דרך" שבחוק התקשורת ("רחוב" - דרך,  
17 נתיב להולכי גל, מדרכה, כביש ... כל מקום פתוח שהציבור משתמש בו...").

18  
19 בפס"ד באסם נקבע, כי על אף שאין מחלוקת כי גם שטח בבעלות פרטית יכול להיחשב  
20 כ"רחוב" [ראה גם רע"פ 6795/93 אגדי נ' מדינת ישראל, פ"ד מח(1)704 (1994)], הרי  
21 שלשם קביעה כאמור, ובין השאר לאור מעמדה החוקתי של זכות הקניין, הדבר דורש  
22 הוכחה פוזיטיבית. הוסיף בית המשפט דוגמאות למקרים בהם שטח פרטי יכול להיחשב  
23 כ"רחוב": "אם קיימת זיקת הנאה לטובת הציבור לשם מעבר בשטח הפרטי המסויים  
24 יכול הדבר להוות ראיה שמדובר ב'רחוב'... אם תכנית מיתאר תקבע זכות מעבר  
25 לציבור בשטח הפרטי המסויים .... בדומה ניתן לחשוב על תכניות והיתרים של הבניין  
26 עצמו שיקבעו גם הם כי השטח ישמש למעבר לציבור...".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 בענייננו, אף לא אחד מהמקרים הללו מתקיים. נהפוך הוא; התב"ע מגדירה במפורש  
2 את הרצועה כ"חניה פרטית" כפי שנקבע על ידי המודד מטעם התובעת, ולא נסתר, וכך  
3 גם לא רשומה כל זיקת הנאה או זכות מעבר לציבור על המקרקעין.  
4

5 36. לאור כל האמור, המסקנה המתבקשת היא כי התשתיות הונחו בקרקע פרטית  
6 ששייכת לתובעת, ולא "בדרך" או בקרקע ציבורית כהגדרתן בחוק התקשורת.  
7 אין ספק שהנחת כבלים של תקשורת היא חשובה ביותר ומאפשרת ליצור את הרשת  
8 הדרושה לתקשורת טלפונים קוויים וסלולריים, אולם הדבר צריך להיעשות על פי דין.  
9 במקרה זה הנתבעת לא היתה רשאית להקים את התשתיות בשטח התובעת.  
10

11 האם קיימת חזקה שהנחת התשתיות הייתה בידיעת הבעלים הקודמים

12  
13 37. סלקום טוענת לחלופין, שגם אם מדובר בקרקע פרטית, הרי שהואיל ומדובר  
14 בתשתית ישנה משנת 1999, קיימת חזקה על פי דין, לפיה ניתנה הסכמה של הבעלים  
15 הקודמים. לטענתה, רק בשנת 2001 במסגרת תיקון 25 לחוק התקשורת, שנכנס לתוקף  
16 ביום 9.8.01, נקבע כי לשם הנחת תשתיות בקרקע פרטית נדרשת הסכמת הבעלים.  
17 במסגרת זאת נחקק סעיף 21ב לחוק התקשורת, שקובע כי ממועד תיקון 25, היה על  
18 סלקום לקבל את הסכמת בעל המקרקעין ו/או והחוכר. לטענת סלקום, עד לאותו מועד  
19 לא הייתה כל הוראה שחייבה קבלת הסכמת הבעלים להנחת התשתיות, וקיימת חזקה  
20 שהתשתית הונחה כדין, הואיל והיא הונחה לפני כניסת התיקון לתוקף.  
21

22 38. אומנם, סעיף 21ב(ח) לחוק התקשורת אכן קובע כי לגבי תשתית ישנה, שהונחה  
23 לפני תיקון 25, קיימת חזקה שניתנה הרשאה להנחת התשתית על ידי הבעלים. ואולם,  
24 קיום החזקה מותנה בכך שהתשתית הונחה בהתאם להוראות החוק באותה עת, תנאים  
25 מהם התעלמה סלקום בטיעוניה. וכך קובע סעיף 21ב(ח) לחוק התקשורת:  
26

27 "... רשת כבלים שהונחה בהתאם להוראות סימן ח' לפרק ב'1 או רשת  
28 שהונחה בהתאם להוראות פרק ו', כנוסחן ערב תחילתו של תיקון 25,  
29 יראוה כרשת שיש לגביה הרשאה לפי סעיף זה (הדגשות שלי - ר.ל.ש)."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 39. מכאן שעל מנת לקבוע שמתקיימת החזקה, יש לבחון את ההוראות ערב כניסתו  
2 לתוקף של תיקון 25. בחינת נוסח החוק בנוסחו ערב תיקון 25 מלמד כי לצורך הנחת  
3 תשתית במקרקעין, נדרש, בין השאר, אישור השר, ומסירת הודעה בכתב למחזיק  
4 המקרקעין 21 יום מראש (סעיפים 18 - 19 בנוסחם לפני התיקון; הי"פ -2945,  
5 11.12.2000).

6  
7 40. פרשנותו של הסעיף נבחנה במספר מקרים בודדים בפסיקת בתי המשפט, שסברו  
8 כולם כי רשת אשר הותקנה קודם לתיקון 25 לחוק התקשורת, יראו אותה כרשת אשר  
9 ניתנה לגביה הסכמה של הבעלים, ובלבד שהונחה כדין בהתאם למצב החוקי עובר  
10 לכניסתו לתוקף של התיקון [ראה ת.א. (י-ם) 10100/09 אלמועז לדין אללה נשאיבי  
11 נ' בזק (פורסם בנבו, 19.6.11); ערעור על פסק הדין נדחה בהמלצת בית המשפט (ע"א  
12 15523-08-11, מיום 22.1.12); ת.א. (עפ"י) 60861-12-12 בזק החברה הישראלית  
13 לתקשורת בע"מ נ' ראש פינה פיתוח בע"מ (פורסם בנבו, 20.6.17); ת.א. (ת"א) 10892-  
14 06-14 מגדל רמה שותפות מוגבלת ואח' נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ  
15 (פורסם בנבו, 2.11.16)].

16  
17 41. עול ההוכחה בעניין זה חל על הנתבעת שטוענת לקיומה של החזקה. הנתבעת  
18 לא הרימה את הנטל! גם אם נניח שהיה אישור של השר להנחת התשתיות, לא הוכח  
19 שנשלחה הודעה למחזיק. יתרה מזאת, הנתבעת לא טענה בכלל שהודיעה לבעלים  
20 הקודמים על כוונתה להניח את התשתיות, שכן היא אחזה בטענתה כי מדובר בקרקע  
21 ציבורית, ולא בקרקע ששייכת לגורם פרטי, ולכן לא הייתה צריכה לקבל כל הסכמה  
22 מהבעלים או לשלוח להם הודעה!!!

23  
24 42. מכאן שבמקרה זה אין מקום לקבוע שמתקיימת החזקה שבסעיף 21ב(ח) לחוק  
25 התקשורת, ודין טענת הנתבעת כי קיימת חזקה שהייתה הסכמה של הבעלים הקודם,  
26 והתשתית הונחה כדין - להידחות !

27  
28 43. מרגע שנדחתה טענתה של סלקום שהתשתית הונחה כדין, סלקום אחראית  
29 לתוצאות הנובעות מקיומן של התשתיות התת קרקעיות, ולנוקים להם טוענת התובעת,



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 והשאלה - מהו הנזק שנגרם לתובעת כתוצאה מכך, והאם התובעת עשתה כל הדרוש  
2 להקטנת נזקיה.

3  
4 44. בטרם אתמקד בשאלת הנזק, אתייחס בקצרה לטענת העדר היריבות  
5 וההתיישנות שהעלתה הנתבעת. לא מצאתי מקום לקבל טענות אלה. מרגע שנקבע  
6 שהתשתית הונחה שלא כדין, הרי שמדובר **בעוולה מתמשכת** של הסגת גבול, ועל כן כל  
7 עוד לא פונתה התשתית - העוולה נמשכת, ומקימה לניזוק, בעל המקרקעין, עילת תביעה  
8 כנגד המעוול, סלקום בענייננו, ואין משמעות לכך שהנחת התשתית נעשתה בטרם רכשה  
9 התובעת את זכויותיה. מרגע שהתובעת רכשה את המקרקעין עומדת לה זכות תביעה  
10 כנגד המעוולת - סלקום, ואין זה עומד בסתירה לכך שלתובעת שמורות היו כל עילות  
11 התביעה מכח היחסים החוזיים עם הבעלים הקודמים. היריבות בין התובעת לסלקום  
12 נובעת כאמור, מהעובדה שבמועד שרכשה את המקרקעין התשתיות כבר הונחו תוך כדי  
13 הסגת גבול במקרקעי התובעת, וכל זמן שלא הוסרו התשתיות הרי שנמנעה האפשרות  
14 מהתובעת לנצל את מלוא זכויות הבניה.

15 למה הדבר דומה? למצב בו קיימת גדר המפרידה בין שתי חצרות של שכנים. ראובן,  
16 שלא היה הדייר הראשון גילה להפתעתו כי הגדר פולשת לשטחו, ונגרע ממנו שטח שעל  
17 פי זכויות הבעלות שאינן במחלוקת שייכות לו. במצב דברים זה לראובן יש עילת תביעה  
18 נגד לוי, השכן, על אף שהגדר הוקמה הרבה לפני שראובן רכש את הזכויות, ויתכן שגם  
19 לפני שלוי רכש את הזכויות מקום שלא הוא הקים את הגדר [ע"א 8661-10 יוסף נעמה  
20 נ' תמר טורקיה (פורסם בנו, 19.02.12); ת.א. (מרכז) 9401-07-10 סילביה אוהנונה נ'  
21 ישראל ברנס (פורסם בנבו, 31.5.12)].

22  
23 45. כך גם לא מצאתי לקבל את טענת ההתיישנות שהעלתה סלקום. תקופת  
24 התיישנות נספרת ממועד היווצר העילה כלפי התובע. התובעת במקרה זה רכשה את  
25 הקרקע אך ורק באפריל 2008, שאז לכל המוקדם נולדה עילתה כלפי הנתבעת. התביעה  
26 הוגשה בספטמבר 2014, דהיינו טרם חלפה תקופת ההתיישנות. אין כל מקום לקבל את  
27 עמדת הנתבעת לפיה תקופת ההתיישנות מתחילה ממועד הנחת התשתית בשנת 1999.  
28 זאת ועוד, הלכה היא כי עוולת הסגת גבול היא עוולה מתמשכת (סעיף 89 לפקודת  
29 הנזיקין), דהיינו אירוע מתמשך המוליד עילות תביעה בזו אחר זו, כאשר כל עוד נמשך



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 המצב הפוגעני, אין התיישנות בנוגע למועדים במהלך תקופת ביצוע העוולה שלגביהם  
2 טרם חלפה תקופת ההתיישנות עד להגשת התביעה [ע"א 9413/03 אלנקווה נ' הוועדה  
3 המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, פ"ד סב (4) 525]. גם מטעם זה דין טענת  
4 ההתיישנות להידחות.

### הנזק

5  
6  
7  
8 46. התובעת טוענת שנגרמו לה שני ראשי נזק, כדלקמן: העדר אפשרות לבנות 17  
9 חניות תת קרקעיות, דבר שמנע ממנה גם את האפשרות לנצל את מלוא אחוזי הבניה.

### א. החניות

10  
11  
12  
13 47. התובעת טוענת כי נמנע ממנה לבנות מרתף תת קרקעי עד לקו אפס של הבניין  
14 דבר שהיה מאפשר הקמת **17 מקומות חניה נוספים במקרקעין**, ברצועה של 5 מטר בה  
15 קיימות התשתיות התת קרקעיות. לטענתה, נזק זה מסתכם על פי חוות דעת השמאי  
16 אגמון מטעם התובעת בסך של 31,294 ₪ לכל חניה (לאחר ניכוי עלויות הבניה), דהיינו  
17 סך כולל של - 531,998 ₪. אין מחלוקת בין הצדדים כי בהנחה שהתובעת זכאית למלוא  
18 הפיצוי, זה שווי הנזק לגבי החניות.

19  
20 48. סלקום טוענת כי על אף קיומן של התשתיות בשטח, **ניתן היה לבנות לפחות 10**  
21 **חניות**, ובהתאם גם לנצל זכויות בנייה נוספות, ועל כן הנזק קטן בהרבה. מעבר לכך  
22 שהטענה לא גובתה בחוות דעת תומכת, מקובלת עלי עדותו של **האדריכל דני מורן**  
23 מטעם התובעת שכאשר נשאל האם אפשר היה לתכנן 10 חניות כטענת הנתבעת, השיב  
24 באופן משכנע בשלילה, והסביר כי יש במקום עמודים, שלא מאפשרים להקים 10 חניות  
25 כפי שהציעה הנתבעת.

26  
27 לחלופין, טוענת הנתבעת שבכל מקרה ניתן היה לבנות 4-5 חניות על אף קיום התשתיות  
28 במקום, באופן שהחניות תהיינה במקביל למסיעה (דרך הנסיעה בחניון), זאת בהסתמך  
29 על דבריו של **האדריכל דני מורן** בחקירתו הנגדית בעמ' 70. ואולם, העד הסביר כי הדבר



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 מאד לא כלכלי, וכך השיב - "אם אתה שואל אותי אם אי אפשר בכלל לשים חניות, אני  
2 משיב שבאופן מאד לא כלכלי ניתן לבנות מספר מועט של חניות במקביל למסיעה -  
3 4,5 חניות במקום 17-18".

4 גם האדריכל סגלה הסביר כי כאשר אין אפשרות להקים את כל החניות, דבר שמאפשר  
5 לנצל את כל אחוזי הבניה, אין זה כלכלי לבנות רק חלק מהחניות, שכן לא ניתן היה  
6 לתכנן חניות נוספות בחלק מהרצועה שנותרה.

7 עוד הסביר כי העובדה שדרושים 5 מטר לכל חניה, מאיינת את האפשרות להקים חניות  
8 תקניות במקרה זה בתכנון שונה למשל לרוחב ולא לאורך. וכך השיב :

9  
10 "ש. ... האם אפשר היה לתכנן חניון תת קרקעי רק על חלק של הרצועה  
11 של ה-5 מ' ?

12 ת. לא... יש מודול אורך מכונית של 5 מטר לפי התקן ורוחב של 2.5 מ'  
13 מבחינת החניה. ה-5 מ' אלה היו נותנים לנו שורה של מכוניות לכל  
14 האורך. אם היה רק 4 מ', הייתי ממליץ לא לבנות כי עולה כסף לבנות  
15 ולא נותן מספיק חניה...

16 ש. אז לא צריך להעמיד את כל החניות לאורך, אלא אפשר לרוחב ?  
17 ת. אתה לא מבין בחניות!

18 ש. נכון !

19 ת. מנסים תמיד להכניס את מקסימום החניות שהמקום מאפשר. ויש  
20 רמפות. אם לא שמנו בכיוון אחר כי אחרת היינו משיגים פחות חניות"  
21 (עמ' 23 לפרוטוקול).

22  
23 כשנשאל האם הציע לתובעת לתכנן מספר חניות מופחת, השיב :

24  
25 "אני לא מטפל על ידי הקלינט באופציות פחות טובות... להכניס פחות  
26 אפשר תמיד..."

27 ש. גם לא להעמיד מכוניות לרוחב ?

28 ת. זה לא המקרה מכיון שהחניה לרוחב רק חניה לאורך קיר שמוסיף  
29 חניות. במקרה של חניון רק מפסידים" (עמ' 24).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1  
2 49. השתכנעתי שבכל מקרה לא ניתן היה להקים 17 חניות. עדותם של עדי התביעה  
3 בעניין זה מקובלת עלי. השתכנעתי שרוחב הרצועה, כאשר קיימות תשתיות תת  
4 קרקעיות, אינו מאפשר הקמת 10 חניות כפי שטענה הנתבעת, כאשר יש עמודים במקום.  
5 אומנם ניתן היה אולי להקים 4 או 5 חניות, אך לא מדובר בחניות נוחות ותקניות.  
6 עדותו של האדריכל סגלה הייתה מאד אמינה ומאד משכנעת. השתכנעתי שהדבר לא  
7 היה מעשי, שכן לא ניתן היה להחנות בביטחה, ולתמרן באופן חופשי בחניות אלה.  
8 50. טענה חלופית נוספת שהעלתה סלקום הינה כי ניתן היה לעשות שימוש  
9 ב"מכפילי חניה" (מתקני חניה אוטומטיים לחניה בקומות), כדי להקים את כל 17  
10 החניות. סלקום הסתמכה על דברי השמאי **דני טרשנסקי** מטעמה, שהסביר שעלות כל  
11 חניה במתקן של מכפילי חניה היא אומנם גבוהה ועומדת על כ-60,000 ש"ח, אך לטענתו,  
12 זה היה מאפשר ניצול של כל אחוזי הבניה, ומקטין את הנזק הנתבע באופן משמעותי.  
13  
14 על כך ייאמר כי עול ההוכחה בעניין זה מוטל היה על הנתבעת, שלא הציגה תחשיב  
15 בעניין זה שיוכיח את כדאיות הקמת מכפילי חניה במקרה זה. אין די בעדותו של  
16 השמאי, שלא ידע לומר אפילו כמה מכפילי חניה ניתן היה לשים בפועל, והתעלם  
17 מהעובדה שההיתר הסופי אישר מרתף בגובה רגיל ולא כפול, כנדרש לשם התקנת  
18 מכפילי חניה.  
19  
20 51. הנתבעת הוסיפה וטענה כי קיים ספק רב אם בכלל היה ניתן לתובעת אישור  
21 לבנות את מרתף החניות בקו אפס, שכן מדובר בבניה בחריגה. ככל שטענה זו תתקבל  
22 הרי שלמעשה לא נגרם לתובעת כל נזק, שכן לא הייתה מקבלת היתר לבניה לחריגה,  
23 דהיינו בכל מקרה לא הייתה מקבלת היתר לבנות 17 חניות במרתף.  
24  
25 הן האדריכל סגלה והן האדריכל מורן, מטעם התובעת, שעמדוניהם מקובלות עלי,  
26 הסבירו כי תוכנית מאא/1018 החלה על הקרקע, משנה את התוכניות החלות  
27 הרלוונטיות - תוכנית מאא/100 ותוכנית מאא/7, באופן שניתן על פי תוכנית 1018 לבנות  
28 2 קומות מרתף מעבר למותר בתוכניות התקפות. תוכניות מאא/100 ו-מאא/7 קובעות



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 את קווי הבניין למקרקעין נשוא הדין. ואולם, בתוכנית מאא/1018 נקבע במפורש  
2 כדלקמן:

3  
4 **"8.3.2.1. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקומת מרתף חריגה**  
5 **מקווי הבניין ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי בנין, לא**  
6 **תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא".**

7  
8 מכאן עולה שהוועדה רשאית הייתה ליתן הקלה, ולאשר את החריגה מקווי הבניין  
9 הקדמיים במרתף, בקרקע נשוא התובענה. השאלה האם היו תקדימים לכך.  
10 השתכנעתי כי בנסיבות העניין סביר להניח כי היה ניתן לקבל אישור לבניית המרתף  
11 בקן הבניין, אלמלא הימצאות התשתית בקרקע, ואנמק.

12  
13 הוכח שבהיתר שניתן לגבי התביעה נשוא התובענה הוועדה אישרה כבר חריגה מקווי  
14 בניין צדדיים ואחוריים במרתף שנבנה. מכאן שיש בסיס להניח כי אלמלא קיומן של  
15 התשתיות ברצועה של 5 מ' בקו הבניין, ניתן היה לקבל את ההקלה גם לגבי קו הבניין  
16 הקדמי. בהקשר זה השתכנעתי מעדותו של **האדריכל סגלה** שהעיד כי מניסיונו הוועדה  
17 המקומית נוהגת לאשר הקלה של מרתף בקו האפס (עמ' 17), דהיינו קו הבניין הקדמי.  
18 גם **האדריכל מורן ציין כי: "אין לי ספק שברוב המקרים הועדה תיתן כמבוקש...."**  
19 (עמ' 68).

20  
21 סלקום טוענת כי במועדים הרלבנטיים פורסמה להכנה תכנית חדשה מאא/540/77,  
22 שקובעת כי קווי בנין קדמיים עליונים ותת קרקעיים, יהיו במרחק של 5 מ' מקו הבניין.  
23 לטענתה, משכך לא היה ניתן לקבל אישור לחריגה במקרה זה. בעניין זה מקובלת עלי  
24 עמדת התובעת, שנתמכת בעדותם של האדריכלים סגלה ומורן, לפיה תוכנית 540 אינה  
25 רלבנטית במקרה זה, שכן ועדת המשנה אישרה את הבקשה להיתר בענייננו ביום  
26 26.7.10, ואילו דבר הכנתה של התוכנית הנ"ל פורסם רק כחודש לאחר מכן, ביום  
27 29.8.10, מה גם שבסופו של דבר התוכנית לא אושרה עד היום!

28 אומנם קיימים מקרים בהם יש להתחשב בתוכניות עתידיות ובמגמות התכנון העולות  
29 מהן, ואולם, במקרה זה עיון בהוראות התוכנית מלמד כי אין בהן כדי לשלול אפשרות





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

מתן ההקלות על פי תוכניות קיימות. כל שנקבע בתוכנית שטרם אושרה הוא שקו הבניין יהיה 5 מטר לפי תוכניות קיימות. דהיינו ככל שהתוכניות הקיימות מאפשרות הקלה, הרי שהדבר לא נשלל, כפי שהעיד האדריכל מורן: "...כשאומר נוסח הפרסום שמוותר לתת היתרים לפי תוכניות תקפות ובהתאם לכוונות המפורסמות הרי התוכניות התקפות מאפשרות לוועדה המקומית לתת היתר מתחת לפני הקרקע מעבר לקו הבניין בהתאם לתוכנית קיימת. לכן מתן היתר מתחת לפני הקרקע לבניה על גבול המגרש מתייחס גם עם פרסום" (עמ' 65-64), וכך כי "תוכנית 540 לא מאיינת את זכותה של הועדה לנהגו לפי התוכנות ולאשר אותה" (ע' 68).

52. מכאן שלא ניתן לקבוע שלא הייתה ניתנת ההקלה במקרה זה.

לאור כל האמור, אני מקבלת את טענת התובעת בענין זה וקובעת כי הנזק שנגרם לתובעת בגין הפסד של 17 חניות מסתכם בסך כולל של 531,998 ₪.

ב. אי מימוש מלוא זכויות הבניה

53. ראש הנזק הנוסף לו טוענת התובעת מתייחס לחוסר האפשרות לממש 1,140 ממ"ר בניה. אין חולק כי מימוש מלוא זכויות הבניה מותנה היה בקיום התקן של מספר החניות. במילים אחרות, היה ולא ניתן לבנות 17 חניות נוספות - לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה, ולבנות 1,140 ממ"ר נוספים.

54. מוסכם על הנתבעת כי אי מימוש 1140 ממ"ר, גורם נזק שמוערך על ידי הצדדים ב-2,100 ₪ לכל ממ"ר בניה.

55. ואולם, הנתבעת טוענת כי בכל מקרה, ללא קשר לטענה שנגרעו מהתובעת 17 חניות - בפועל נבנו די חניות שמאפשרות בכל מצב ניצול של לפחות 490 ממ"ר מתוך השטח של 1,140 ממ"ר, בגינו עותרת התובעת לפיצוי. התובעת אינה חולקת על כך שהייתה לה אפשרות לבנות 490 ממ"ר, אך טוענת שהדבר דרש בניית קומה נוספת. לטענתה, לא היה לכך צידוק תכנוני או כלכלי בנסיבות העניין, שכן הדבר כרוך היה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

### בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 בעלויות נכבדות, נוכח הצורך בהקמת תשתיות מיוחדות להקמת קומה נוספת, שתשמש  
2 אך ורק לצורך בניית 490 ממ"ר בלבד, כאשר בכל אחת מהקומות האחרות השטח הבנוי  
3 גדול בהרבה, כך שההוצאה לבנית קומה נוספת התפרסה על שטח גדול בהרבה, והייתה  
4 לכן כדאית מבחינה כלכלית.  
5  
6 מצופה היה שהתובעת תתמוך טענתה בחוות דעת כלכלית שתראה באיזו מידה הדבר  
7 אכן אינו כלכלי, שכן אין לזלזל בכך שהייתה לתובעת אפשרות לבנות עוד 490 ממ"ר,  
8 ולא מן הנמנע שניתן היה להפיק מבניית שטח זה רווח, בוודאי כאשר מחשבים את  
9 התשואה לאורך השנים. ואולם, התובעת לא הרימה את הנטל להוכיח שאכן הדבר לא  
10 היה כדאי. בנסיבות אלה התובעת לא הניחה את הדעת שלא ניתן היה לנצל את זכויות  
11 הבניה הללו, מה גם שזכויות הבניה נותרו בעינן, ולא מן הנמנע שבעתיד ניתן יהיה  
12 לנצלם. בנסיבות אלה, כאשר התובעת לא הוכיחה טענותיה - דין טענת הנתבעת  
13 להתקבל. לפיכך אני קובעת שהתובעת אינה זכאית לפיצוי לגבי שטח זה.  
14  
15 56. עוד טוענת סלקום, כי הואיל וממילא מלכתחילה לא ביקשה התובעת לנצל את  
16 מלוא זכויות הבניה, מכאן שאינה יכולה לתבוע עתה נזקים שהם למעשה נזקים  
17 תיאורטיים של חוכמה בדיעבד.  
18 אומנם, היתרי הבניה שהוגשו בסופו של יום לאישור לא כללו בקשה לניצול מלוא  
19 הזכויות, ואולם הבקשה הוגשה על ידי התובעת לאחר שהתברר לה כי בהעדר חניות לא  
20 ניתן יהיה לנצל את מלוא הזכויות. מקובלת עלי עדותו של האדריכל סגלה לפיה הבקשה  
21 המקורית להיתר שהכין כללה בקשה לניצול מלוא הזכויות, ודי בכך כדי לדחות את  
22 טענת סלקום בהקשר זה. העובדה שגם מהתוכנית שהוגשה למינהל (והתגלתה בשלב  
23 מאוחר יותר של הגשת הראיות וצורפה לחוות דעתו של האדריכל מורן) עולה כי לא  
24 התבקשו מלוא הזכויות, גם היא אינה משנה, שכן קיומה של תוכנית זו מלמד כי אכן  
25 בטרם גילוי תשתית סלקום ביקשו לנצל זכויות נרחבות יותר, ובכל מקרה, כל אלה  
26 אינם רלוונטיים כאשר זכויות בנייה הינן זכויות קנייניות בעלות ערך כספי.  
27  
28



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 57. לאור כל זאת, אני קובעת כי התובעת זכאית לפיצוי בגין העדר האפשרות לנצל  
2 אחוזי בניה לגבי שטח של 650 ממ"ר בלבד, דהיינו פיצוי בסך:  
3  $2,100 \times 650 = 1,365,000$  ₪.

### היטל השבחה

4  
5  
6  
7 58. אין מחלוקת בין הצדדים כי מסכום התביעה יש לקזז היטל ההשבחה שנחסך  
8 לגבי אחוזי הבניה שלא נוצלו, אותו התובעת לא הפחיתה מהנזק הנתבע. חישוב שווי  
9 היטל ההשבחה שנחסך נקבע בהתאם לשווי ממ"ר. שווי ממ"ר בנייה הועמד בהסכמה על  
10 ידי הצדדים על סך 2,100 ₪ למ"ר. מרגע שהשטח הנוסף של ההקלה היה נבנה גם הוא  
11 - לא ניתן היה עוד להתייחס אליו כאל שטח שולי ששווי נמוך יותר, כפי שניסתה לטעון  
12 התובעת, כיוון ששטח זה היה חלק בלתי נפרד מכל השטח הבנוי כולו, ושווי היה זהה  
13 לשווי כלל השטח.

14 אין מחלוקת לגבי דרך חישוב היטל ההשבחה. ההקלה מתייחסת לתוספת של 11%  
15 בניה, המהווים 258 מטר לפי שווי 2,100 ₪ למ"ר, כאשר שיעור המס הוא 50%.  
16 לפיכך הסכום אותו יש לקזז בגין ההוצאה שנחסכה בשל אי תשלום היטל השבחה  
17 לאחר שההקלה לא נוצלה הוא כדלקמן:  
18 258 ממ"ר X 2,100 ₪ למ"ר = 541,800 ₪ X 50% שיעור המס = 270,900 ₪.

### סיכום ביניים

19  
20  
21  
22 59. לסיכום, לאור כל האמור הנזק שהוכח מסתכם בסך כולל של 1,626,098 ₪:  
23 הפיצוי בגין החניות (531,998 ₪) + הפיצוי בגין אחוזי הבנייה שלא נוצלו (1,365,000  
24 ₪), בניכוי היטל ההשבחה שנחסך (270,900 ₪). זה למעשה כלל הנזק שנגרם לתובעת.  
25 ואולם, אני סבורה שבמקרה זה לתובעת אשם תורם לנזקים שנגרמו לה, כפי שיפורט  
26 להלן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

### אשם תורם

60. ככלל, הלכה היא כי ככל שלניזוק אחריות מסויימת לנזק שנגרם לו, או ככל שהניזוק לא נקט באמצעים סבירים להקטנת נזקו, הרי שיהיה לכך השלכה על גובה הפיצוי לו הוא יהיה זכאי, בשל האשם התורם, וכך קובע סעיף 68(א) לפקודת הניזוקין:

"68(א). סבל אדם נזק, מקצתו עקב אשמו שלו ומקצתו עקב אשמו של אחר, לא תיכשל תביעת פיצויים בעד הנזק מחמת אשמו של הניזוק, אלא שהפיצויים שייפרעו יופחתו בשיעור שבית המשפט ימצא לנכון ולצודק תוך התחשבות במידת אחריותו של התובע לנזק..." (הדגשות שלי - ר.ל.ש).

61. מכאן, שהפקודה מאפשרת התחשבות במידת אשמו של התובע-הניזוק, כך שהפיצויים שייפסקו יופחתו בשיעור שבית המשפט ימצא לנכון וצודק, תוך התחשבות במידת אחריותו של התובע לנזק [ע"א 7194/13 טובית דרור חברה לנכסים בע"מ נ' ב.ס.ר המנדסים בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.15); ע"א 3507/14 אורי ציפורה נ' אדמון נגיב ג'רוס (פורסם בנבו, 11.10.15)].

קנה המידה על פיו נבחן האשם התורם הוא אובייקטיבי. על מנת לקבוע שיעור הפחתת הפיצויים בשל קיומו של אשם תורם, יש לחלק את שיעור האחריות בין המזיק לניזוק, על ידי הצבת מעשי רשלנותם זה מול זה, וזאת כדי להשוות ולהעריך את מידתם ומשקלם של מעשיו ומחדליו של כל צד [ע"א 7130/01 סולל בונה בניין ותשתית בע"מ נ' יגאל תנעמי, פ"ד נח (1) 1 (2003)].

62. על מנת לבדוק אם היה לתובעת אשם תורם במקרה זה, יש לבחון את השתלשלות האירועים ואת פעולות הצדדים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

מהן הפעולות בהן נקטה התובעת

1  
2  
3 63. יש חשיבות לשאלה מתי נודע לתובעת לראשונה על קיומן של התשתיות, וכיצד  
4 פעלה מאז שהתגלה הדבר ועד להגשת התביעה.  
5 התובעת טענה כי לא ידעה עובר לרכישת הנכס כי קיים פגם נסתר וחבוי באדמה.  
6 לטענתה, הגובים היו מכוסים בחול וכורכר, לא ניתן היה להבחין בהם, ולא הייתה לה  
7 כל סיבה לחשוב שקיים מטרד נסתר בשטח. המוכרים לא סיפרו להם על כך, וספק אם  
8 הם היו מודעים לכך בשעת מכירת הנכס לתובעת.

9  
10 64. גם אם אניח שעובר לרכישה לא ניתן היה לגלות קיומן של תשתיות תת  
11 קרקעיות, ואני מקבלת את עדותו של מר סרור כי במועד הרכישה, עת ביקר במקרקעין,  
12 היה המקום מכוסה חול וכורכר, והתשתית לא הייתה גלויה לעין (עמ' 17 לעדות) - הרי  
13 שאין מחלוקת שהתובעת הייתה מודעת לקיומן של התשתיות לפני הגשת הבקשה  
14 להיתר בנייה, שהוגשה ביום 8.8.09.

15  
16 65. מתצהירו ועדותו של האדריכל סגלה (עמ' 19) עולה כי לקראת הכנת התוכניות,  
17 בעת שניגש לעירייה, במסגרת הכנת הבקשה לקבלת היתר, בפגישה עם מהנדסת העיר,  
18 היא הסבה תשומת לבו לכך שבשטח קיימת תשתית תת קרקעית של בזק. לדבריו,  
19 בעקבות זאת הם פנו לבזק, וכאשר בוצעה בדיקה בשטח ע"י נציגי בזק, גילו שיש בשטח  
20 תשתיות תת קרקעיות גם של סלקום.

21  
22 הוכח שבעקבות הגילוי על קיום התשתיות, התובעת פנתה בכתב הן לסלקום והן לבזק  
23 בבקשה להעתקת התשתיות מהשטח. לסלקום פנתה התובעת ביום 26.3.09 (מוצג 15  
24 לתיק מוצגי התובעת), בדרישה כדלקמן:

25  
26 **"2. במהלך פעולות שביקשה מרשתי לבצע במקרקעין, נתחוויר לה,**  
27 **לתדהמתה, כי מתחת לפני הקרקע קיימים כבלים ו/או הסתעפות של**  
28 **כבלים השייכים לכם (להלן: "הציוד").**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

3. מלבד העובדה שהימצאות הציוד כאמור מהווה פלישה והשגת גבול במקרקעין של מרשתי, הרי שציוד זה מהווה הפרעה למרשתי ומעכב את תוכניות בנייתה במקרקעין - כל זאת בין היתר, לנוכח הצורך של מרשתי לבצע עבודות פיתוח וחפירות במקרקעין. כפועל יוצא מכך נגרמים נזקים ממשיים ומתמשכים.

4. אשר על כן הנכם נדרשים בזאת לסלק ידכם מהמקרקעין כאמור..".

66. סלקום השיבה כעבור מס' ימים כי היא בודקת את הנטען, ומבקשת זמן נוסף להשלמת הבדיקה. ביום 30.4.09 חזרה ופנתה התובעת לסלקום בטענה כי חרף הארכה שניתנה, טרם התקבלה ממנה תשובה עניינית. חלפו עוד כשישה חודשים ללא תשובה, וביום 1.11.09, שלחה התובעת מכתב נוסף לסלקום, בו ציינה כי אין ספק שהתשתית שלהם עוברת בתוך שטחה, וכי הם נדרשים להסיר את המפגע לאלתר, וציינה כדלקמן:

"2. כעולה מן התשריט הרי שקוויה של מרשתך מצויים בשטחה של מרשתי... וזאת בלא שניתנה לה הסכמתה של מרשתי.

3. לאור האמור אבקשכם להסדיר ללא דיחוי נוסף את הסרת הקוויים או לחילופין להגיע עם מרשתי להסדר בעניין זה..." (מוצג 16 לתיק מוצגי התובעת) (הדגשות שלי - ר.ל.ש).

67. רק כעבור כחודש וחצי נוספים, ביום 22.12.09, דהיינו כ-9 חודשים מאז הפנייה הראשונה של התובעת לסלקום, השיבה סלקום (מוצג 19 למוצגי התובעת) שהתשתיות הונחו כדין, שכן מדובר בקרקע ציבורית. וכך ציינה:

"2. לאחר בדיקות שנערכו על ידי סלקום... נמצא כי טענות מרשתכם - חסרות בסיס וכי דינן להידחות.

3. תשתית סלקום ברחוב עמל באור יהודה הונחה על ידי סלקום עוד בשנת 1999. הנחת התשתית נעשתה לאחר קבלת כלל האישורים הנדרשים, וביצוע כל התיאומים הנדרשים, בין היתר עם הרשות המקומית, וכן עם גורמים נוספים בעלי משק תת קרקעי.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 4. זאת ועוד, כפי שעולה מנסחי הטאבו הרי שמדובר במקרקעין בבעלות  
2 רשות הפיתוח, אשר מרשתכם חוכרת החל מיוולי 2009. הנה כי כן  
3 מדובר בקרקע ציבורית, כהגדרתה בחוק התקשורת...".  
4

5 68. לאורך כל הדרך טענה סלקום כי מדובר בקרקע ציבורית, ושהתשתיות הונחו על  
6 ידה כדיון, ומעולם לא הציעה מיוזמתה להעתיק את התשתית, גם לא תמורת תשלום  
7 מהתובעת.  
8 חשוב להדגיש, כי להבדיל מסלקום, בזק השיבה לפניית התובעת מייד, עוד בינואר  
9 2009, והודיעה כי תבצע את העתקת התשתית "בכפוף לתשלום של 174,617 ₪" (מוצג  
10 13 במוצגי התובעת).  
11

12 69. מרגע שקיבלה התובעת את תשובת סלקום, שטענה כי הכל נעשה כדיון, ועל אף  
13 שהתובעת בדקה ומצאה שסלקום טועה, וידעה שבזק מציעה להעתיק את התשתיות,  
14 לא שבה ופנתה לסלקום בפנייה נוספת. למעשה נראה שהתובעת זנחה את העניין, ועל  
15 אף שלא קיבלה את תגובתה של סלקום - התובעת מיהרה והגישה את הבקשה להיתר  
16 בניה ביום 8.8.09, כאשר לא כללה בבקשה להיתר, לא את החניות התת קרקעיות, ולא  
17 את אחוזי הבניה הנוספים הנתבעים.  
18

19 **למעשה, מאז תשובת סלקום שטענה כי התשתית הונחה כדיון, ועד הגשת התביעה**  
20 **הנוכחית בספטמבר 2014 - לא הייתה כל דרישה או פניה נוספת מצד התובעת**  
21 **לסלקום לפינוי התשתיות ! הזמן חלף, הבקשה להיתר אושרה על ידי ועדת המשנה**  
22 **ביום 26.7.10 (נספח ב' לתצהיר סגלה), ההיתר הסופי ניתן ביום 28.3.11 (מוצג 18 לתיק**  
23 **מוצגי התובעת), ובעקבותיו החלה הבנייה. גם במהלך הבנייה הוצאו תוספות ושינויים**  
24 **להיתר, האחרון ביניהם בינואר 2014, במהלך הבנייה (מוצג 18), כאשר בכל התקופה**  
25 **לא הייתה פנייה נוספת לסלקום, או ניסיון לדרוש פינוי התשתיות לצורך בניית המרתף.**  
26

27 70. מר סרור, מנהל התובעת, הסביר כי הסיבה שמיהרו להתחיל בבנייה והרימו  
28 ידיים בטיפול כנגד סלקום, הייתה כי התובעת הייתה בלחץ להתקדם לקבלת היתר  
29 ובניית המבנה כדי לפנות במועד את הבניין בו פעלה, "ולא היה לתובעת פנאי לטפל



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1 בהסרת המפגע" (עמ' 30-31 לפרוטוקול מיום 12.12.16). טענה זו, מוטב שלא הייתה  
2 מועלית כלל. היא אינה מצביעה על הצדקה כלשהי לדרך הפעולה של התובעת. אם הדבר  
3 היה חשוב לתובעת, ובאמת הייתה לה כוונה לנצל את מלוא זכויות הבניה לרבות מס'  
4 החניות הנדרש לצורך מיצוי זכויות הבנייה - הייתה חייבת לטפל בכך מבעוד מועד, ולא  
5 להמתין עד סוף הבנייה ולהטיל את מלוא האשמה על הנתבעת.

6  
7 היה לתובעת זמן ניכר מרגע שנודע לה על קיומן של התשתיות, עוד לפני הגשת הבקשה  
8 להיתר, ובוודאי לפני תחילת הבניה, כדי לעמוד על זכויותיה ולדרוש את סילוק המפגע.  
9 כשם שבזק נעתרה מיד לבקשה, כך ניתן היה לשוב ולדרוש מסלקום באופן מפורש  
10 להעתיק את התשתיות, אפילו בתמורה לתשלום כספי, גם אם תחת מחאה, ולהסב את  
11 תשומת לב סלקום לכך שבזק נעתרה מייד להסרת התשתיות, ולהעמידה על הנזקים  
12 הגבוהים הצפויים אם לא תענה לבקשתם.

13  
14 71. העובדה שבזק הציעה לסלק את התשתיות כנגד תשלום של 170,000 ₪ בלבד,  
15 מלמדת שלו ניהלה התובעת מו"מ ענייני עם סלקום בהצעה קונקרטית להעתקת  
16 התשתיות - ניתן היה להגיע להסכמה להעתקת התשתיות כנגד תשלום כספי כלשהו  
17 נמוך בהרבה מהנזקים הנתבעים. לחילופין, וככל שניסיון שכזה היה נכשל, מצופה היה  
18 כי התובעת תנקוט בכל ההליכים המשפטיים העומדים לרשותה לצורך פינוי הנתבעת  
19 מהמקרקעין, גם אם הדבר היה כרוך בעיכוב מסויים בתחילת הבנייה. בכל מקרה לא  
20 הייתה כל הצדקה להמתין שנים רבות בחוסר מעש, ולהסתפק בהגשת תביעה רק לאחר  
21 סיום הבניה כשלא ניתן היה לשנות את המצב.

22  
23 72. כבר נקבע כי "המבחן לקיומו של אשם תורם הינו כפול. על בית המשפט לבחון  
24 אם בנסיבות העניין נהג הניזוק כאדם אחראי ותוך זהירות סבירה, שאם לא כן, תחולק  
25 האחריות לפגיעה על פי מבחן האשמה המוסרית. דהיינו, הצבת מעשי הרשלנות של  
26 המזיק והניזוק זה מול זה כדי להשוות ולהעריך את מידתם ומשקלם של מעשיו  
27 ומחדליו של כל צד" [ע"א 14/08 אלרחים נ' פלסטניר מפעל אריזות פלסטיות בקיבוץ  
28 ניר אליהו, פס' 12 (2009)].

29





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

73. זאת ועוד, נקבע כי לשיהוי ניכר מצד התובעת בפנייה למזיק שיעצור את הנזק או בפנייה לערכאות - יש כדי להשפיע על קביעת אשם תורם [ת"א (מרכז) 1549-08-07 מעריב הוצאת מודיעין בע"מ נ' ביזנסנט בע"מ (פורסם בנבו, 17.10.12); תא (י-ם) 20955-05-12 יחזקאל בניש עו"ד נ' אהרן כהן (9.12.13)].

המסקנה המתבקשת היא כי מדובר בשיהוי ניכר ובאי מיצוי הליכים המובילים למסקנה שלתובעת אשם תורם גבוה שכן לו נהגה כניזוק סביר, יכולה הייתה להקטין את נזקיה בצורה משמעותית.

74. בבואי לשקול מה מידת האשם התורם שיש לייחס לתובעת יש להביא בחשבון כי התובעת ישבה בשב ואל תעשה, ונקטה בשיהוי ניכר כאשר לא פעלה כבעל מקרקעין סביר. התובעת לא חזרה ודרשה מסלקום לטפל בהעתקת התשתיות, נמנעה מלנקוט בזמן אמת בכל ההליכים המשפטיים שעמדו לזכותה לשם פינוי המטרד וסילוק ידה של הנתבעת מהמקרקעין, המתינה בחוסר תום לב למעלה מ-4 שנים מאז שגילתה קיומן של התשתיות, עד תום הבניה, כאשר כבר לא ניתן היה להשיב המצב לקדמותו, כדי לתבוע נזקיה מסלקום.

לו רק מיצתה את כל ההליכים האפשריים נגד סלקום קודם לכן, ניתן היה להסיר את המפגע בסכום דומה לסכום אותו דרשה בזק להעתקת התשתיות, דהיינו כ- 170,000 ₪, שכן ניתן להניח שיש דמיון בין התשתיות של בזק ושל סלקום כך שהעלות הכרוכה בהעתקת תשתיות סלקום סביר שהייתה יכולה להיות גם אם לא בסכום זהה, בוודאי בסכום רחוק מסכום התביעה.

75. מנגד, אין לשכוח כי לסלקום רשלנות ניכרת כאשר התעלמה מדרישותיה של התובעת במשך תקופה כה ארוכה עד למתן מענה ענייני לדרישת התובעת. סלקום הגדילה לעשות כאשר שבה וטענה כי פעלה כדיון, וכי מדובר בקרקע ציבורית ובדרך למעבר הציבור כהגדרתה בחוק, מבלי לבדוק את הדברים כראוי, תוך התעלמות מפנייותיה של התובעת. אין לשכוח כי בזק, שהתשתיות שלה דומות לתשתיות סלקום ומונחות באותו שטח - לא ניסתה להעלות טענות סרק, ומיד הסכימה להעתיק את התשתיות. מצופה היה כי סלקום תנהג באותו אופן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

1

2 .76 בנסיבות אלה האיזון הראוי במקרה זה יימצא בחיוב התובעת באשם תורם של  
3 40%, כאשר התובעת תהיה זכאית לפיצוי בשיעור 60% בלבד מכלל הנזק שנקבע לעיל,  
4 והועמד על סך של 1,626,098 ₪, כך שבסופו של יום תהיה זכאית התובעת לפיצוי בסך  
5 של 975,658 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה.

6

7

סוף דבר

8

9

.77 לאור כל האמור, הנני קובעת כדלקמן:

10

11 א. התשתיות של סלקום הונחו בקרקע פרטית של התובעת שלא כדין.

12 ב. סך כל הנזקים שנגרמו לתובעת כתוצאה מהימצאות התשתיות בשטח  
13 מסתכמים בסך של 1,626,098 ₪.

14 ג. הואיל ולתובעת אשם תורם בשיעור של 40%, היא זכאית לפיצוי בשיעור  
15 של 60% מהנזק שנגרם לה, המסתכם בסך של 975,658 ₪ בלבד, שישולם  
16 לה על ידי הנתבעת בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין מיום הגשת  
17 התביעה.

18

19 .78 הנני מחייבת את הנתבעת בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 100,000  
20 ₪ בתוספת מע"מ בהתחשב בכך שמצופה היה שהנתבעת תבדוק את המצב המשפטי  
21 מבעוד מועד ותסכים להעתיק את התשתיות, דבר שהיה חוסך התדיינות מיותרת  
22 וכמובן נזקים מיותרים.

23

24 ניתן היום, י"ג טבת תשע"ח, 31 דצמבר 2017, בנוכחות הצדדים.

25



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 37821-09-14 י.צ.ד. סרור נדל"ן והשקעות בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ 31.12.17

בפני כב' השופטת רות לבהר שרון

רות לבהר-שרון, שופטת

- 1
- 2
- 3
- 4