

בית משפט השלום חדרה		א 004523/01	
בפני:		תאריך: 13/11/2005	
השופטת הדסה אסיף		ברנס אילן	
בעניין:			

התובע

- נ ג ד -

עיריית חדרה

הנתבעת

לפסק-דין במחוזי (28-04-2005): עא 2146/04 אילן ברנס נ' עיריית חדרה שופטים: גדעון גינת, שושנה שטמבר, ברכה בר-זיו, עו"ד: יעל סמואל, מרגלית הרפז, אריאל ארנובכיץ
להחלטה בעליון (05-09-2005): רעא 5459/05 עיריית חדרה נ' אילן ברנס שופטים: עדנה ארבל, עו"ד: אריאל ארנובכיץ
לסיכומים בטענות (24-06-2009): תא 4523/01 אילן ברנס - ב"כ עו"ד יעל סמואל נ' עיריית חדרה שופטים: ה. אסיף, עו"ד: יעל סמואל
חקיקה שאושרה:
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 78, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119

החלטה

--- סוף עמוד 1 ---

בתיק זה ניתן פסק דין ביום 27.11.03.

על פסק הדין הוגש ערעור, וביום 28.4.05 ניתן פסק דין בערעור ובעקבותיו הוחזר התיק לביהמ"ש כאן על מנת לדון בשאלה אחת והיא אם התוכנית חד/917 פוגעת בערכם של אחוזי הבניה הנוספים עפ"י התוכנית המשיבה או מונעת הפקת כל תועלת ממנה, והכל לתאריך הסכם המכר שבין המערער לקונה.

ביהמ"ש של הערעור קבע בפסק דינו כי הוא מותיר לשיקול דעתי אם יש צורך לשמוע ראיות נוספות לצורך שאלה זו. לפיכך זימנתי את הצדדים לדיון שנקבע ליום 22.9.05 על מנת לשמוע את עמדתם בשאלה אם יש צורך לשמוע ראיות נוספות.

התובע השאיר עניין זה לשיקול דעתו של ביהמ"ש ואילו הנתבעת טענה כי אין צורך לשמוע ראיות נוספות מאחר ושני הצדדים התייחסו לשאלה בהרחבה בסיכומיהם עובר למתן פסק הדין נשוא הערעור. לאחר שעיינתי בתשומת לב בסיכומי הצדדים שהוגשו שם אני סבורה שאכן אין צורך בשמיעת ראיות נוספות שכן הצדדים התייחסו לשאלה זו בסיכומיהם, אלא שהיא לא נדונה בפסק הדין מאחר שפסק הדין ניתן על סמך טיעונים אחרים של הצדדים.

כאמור, השאלה שיש להכריע בה כעת היא האם לתוכנית חד/917 יש השפעה על אחוזי הבניה הנוספים עפ"י התוכנית המשיבה.

מדובר בתוכנית שלא הופקדה, לא במועד שבו נחתם הסכם המכר בין המערער לקונה, ולמעשה גם לא במועד שבו נשמעו הראיות בפניי (ראה עדותו של המומחה, מר דגני, שהעיד מטעם הנתבעת, בעמ' 25 ש' 8).

התובע טען בסיכומיו כי בנסיבות האלה אין לתת לתוכנית זו משקל כלשהו.

הנתבעת לעומת זאת טענה כי התוכנית, אף שלא הופקדה, עומדת לעיני הוועדה בבואה לשקול אם לתת היתר בניה.

לפיכך, כך טענה הנתבעת, יש לבחון את הוראות התוכנית הזו, למרות שלא הופקדה.

--- סוף עמוד 2 ---

בגמול וזקוקים זו שבין התובע לנתבעת אני מעדיפה את עמדת התובע.

בהתאם לפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי בערעור, לא יכולה עוד להיות מחלוקת על כך שהתוכנית שפרטיה לא נכללו בטופס האינפורמציה שקיבל התובע (התוכנית המשביחה), הוסיפה אחוזי בניה לנכס.

לא יכולה גם להיות מחלוקת על כך שכתוצאה מאחוזי הבניה הללו עלה או היה צריך לעלות שווי המקרקעין, ובית המשפט של הערעור אף קבע את הפיצוי המגיע לתובע כתוצאה מכך.

כל שצריך לבדוק כעת הוא אם תוכנית חד/917 פוגעת בערכם של אחוזי הבניה או מונעת הפקת תועלת כלשהי מהתוכנית המשביחה.

מאחר שתוכנית חד/917 כלל לא הופקדה, לא במועד שבו נמסר טופס האינפורמציה לתובע, לא במועד שבו נחתם הסכם המכר, ואף לא במועד שבו נשמעו הראיות בפני – אני סבורה כי לא ניתן לייחס לה משקל כלשהו או השפעה כלשהי על התוכנית המשביחה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 קובע הליך מפורט שעניינו אישור תוכניות (סעיפים 85 – 119 לחוק).

הפקדת תוכנית היא שלב בסיסי וראשוני בדרך לאישור תוכנית.

למעשה הפקדת התוכנית היא השלב הראשון בדרך זו.

ללא הפקדת התוכנית לא מתחיל הליך האישור ומכאן שכל עוד לא הופקדה התוכנית אין לה מעמד סטטוטורי כלשהו.

סעיף 97(א11) לחוק מתייחס למצב שבו הופקדה תוכנית אך טרם ניתן לה תוקף.

--- סוף עמוד 3 ---

במקרה כזה, קובע הסעיף, כי לא ניתן היתר שלא בהתאם לתוכנית המופקדת אלא באישור הועדה המקומית.

מלשוננו של סעיף זה ניתן ללמוד כי כל עוד לא הופקדה התוכנית אין כל הגבלה על מתן היתר, גם שלא בהתאם לתוכנית. במילים אחרות הימנעותה של ועדה מלתת היתר על סמך תוכנית שטרם הופקדה, אינה מעוגנת בחוק ולא ברור כלל כיצד יכולה ועדה להימנע מלתת היתר על סמך תוכנית כזו, ובפרט כשלא הביאה ראיות לכך שהוטלו תנאים לפי ס' 78 לחוק (ואף לא טענה כי הוטלו תנאים כאלה).

לכך יש להוסיף את העובדה ששמאי התובע, שביקש לעיין בתוכנית, אף לא קיבל עותק ממנה לעיונו (ראה עדות השמאי בעניין זה בעמ' 7 שורה 26, עדות שלא נסתרה).

לא רק ששמאי התובע לא קיבל את התוכנית לעיונו, ולא נמסר לו מידע לגביה, אלא שאף נמסר לו בעירייה כי הסירוב למסור את המידע הזה מקורו בכך שהתוכנית טרם הופקדה ולפיכך אין לה כל מעמד.

שמאי התובע חזר בעדותו מסי' פעמים על הקביעה לפיה כל עוד לא הופקדה התוכנית אין לה מעמד כלשהו ועדותו זו לא נסתרה בעדות השמאי מטעם הנתבעת.

שמאי הנתבעת טען אומנם בעדותו, ובחוות הדעת שהגיש, כי לאור תוכנית חד/917 לא היה ניתן לקבל היתר בניה למימוש אחוזי הבניה עפ"י התוכנית המשביחה, אבל עדותו בעניין זה היתה מתפתלת.

כך למשל כאשר נשאל מה התב"ע שקובעת כל עוד אין תב"ע חדשה, השיב תשובה מתחמקת לפיה: "יש מכלול תוכניות. יש לי את הניסיון המקצועי שלי בשביל להגיד לך את זה חד משמעי ומעבר לזה התייעצתי בלשכת מהנדס העיר, לא זכור לי בדיוק עם מי. הוא אמר לי שאי אפשר לאשר את זה" (עמ' 23 שורה 21 ואילך).

לא רק שנראה בעליל כי שמאי הנתבעת נמנע מלהשיב תשובה ברורה לשאלה, אלא שניסיונו להסתמך על התייעצות עלומה כלשהי מערער עוד יותר את עדותו בהקשר זה.

שמאי הנתבעת התחמק באופן ברור מלציין עם מי בדיוק התייעץ לצורך קבלת התשובה והמשיך להתחמק גם כששאל בעניין זה (ראה בעמ' 23 שורה 28 ואילך).

בנסיבות אלה לא ניתן לסמוך על עדותו של שמאי הנתבעת בהקשר זה, ואני מעדיפה עליה את עדות שמאי התובע שהעיד כי כל עוד לא הופקדה התוכנית אין לה כל תוקף או מעמד לענין מתן היתרי בניה.

--- סוף עמוד 4 ---

מכאן – שלא ניתן לקבוע כי תוכנית חד/917 מונעת קבלת היתרי בניה למימוש אחוזי הבניה עפ"י התוכנית המשיכה. יותר מכך, גם שמאי הנתבעת הודה כי למעשה לא ניתן לקבוע חד משמעית כי תוכנית חד/917 פוגעת בזכויות, מאחר שגם אם היא יוצרת הגבלות על בניה בחלקה זכויות הבעלים נשמרות, והם מקבלים זכויות במתחם אחר. מכאן כי אף לו היה לתוכנית חד/917 מעמד כלשהו, ואני סבורה שאין לה, הרי שלא הוכח ע"י הנתבעת כי היא מונעת הפקת תועלת כלשהי מהתוכנית המשיכה.

במילים אחרות גם לו צריך היה להסיק מתוכנית חד/917 הגבלה כלשהי על אפשרויות הבניה בחלקת התובע, עדיין על הנתבעת להוכיח כי התובע לא היה מקבל פיצוי על הגבלה זו באמצעות קבלת זכויות במתחם אחר שבתוכנית. הנתבעת לא הוכיחה זאת.

אני קובעת איפוא כי לא ניתן לייחס לתוכנית חד/917 השלכה כלשהי על מחיר המגרש או על ערכם של אחוזי הבניה עפ"י התוכנית המשיכה.

לפיכך, ועפ"י פסה"ד של ביהמ"ש המחוזי על הנתבעת לשלם לתובע את הסכום של \$20,000 בשוויים בשקלים למועד פסה"ד שם (28/4/05).

בהתאם לתוצאה שאליה הגעתי אני קובעת גם כי על הנתבעת לשלם לתובע הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 20,000 ₪ ומע"מ.

בקביעת סכום זה לקחתי בחשבון מחד את העובדה שהסכום שנפסק לטובת התובע נמוך באופן משמעותי מסכום התביעה ומאידך את העובדה שהתובע זוכה עפ"י תוצאה זו, אם גם באופן חלקי, גם בתיק העיקרי וגם בערעור שהגיש.

המזכירות תעביר עותק מהחלטה זו לצדדים.

--- סוף עמוד 5 ---

גיתנה היום י"א בחשון, תשס"ו (13 בנובמבר 2005) בהעדר.

הדסה אסיף 54678313-4523/01

הדסה אסיף, שופטת

בתי.ב.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

--- סוף עמוד 6 ---