



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

תיק חיצוני:

מספר בקשה: 2

לפני כבוד השופט מיכאל קרשן

ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

המבקשת

נגד

אורי נחמן עזריאלי

המשיב

פסק דין

1 לפני בקשת המבקשת (להלן – "הנתבעת") לסילוק התביעה נגדה על הסף.

2

3

העובדות

4 1. המשיב (להלן – "התובע") הוא מי שהיה בעל הזכויות בנכס מקרקעין באבן יהודה הידועים
5 כגוש 8016 חלקה 353 (להלן – "המקרקעין") שיעודם היה מגורים חקלאי.

6

7 2. ביום 30.4.2013 פרסמה הנתבעת למתן תוקף ברשומות תכנית הצ/151/1-1 (להלן –
8 "התוכנית") אשר שינתה את יעוד המקרקעין לשכונת מגורים, ובמסגרת איחוד וחלוקה ללא
9 הסכמה הקצתה לתובע באמצעות טבלת איזון והקצאות (להלן – "טבלת האיזון") את מגרש
10 2513 עליו מותר להקים יחידת דיור אחת ואת מגרש 2514 עליו מותר להקים שתי יחידות דיור.

11

12 זה המקום לציין כי לאחר הפקדת התוכנית, עוד בשנת 2009, הגיש התובע התנגדות לה.
13 חלק נכבד מן ההתנגדות הקדיש התובע לטבלת ההקצאות ולתשלומי האיזון (סעיף 6.ד. לתצהיר
14 התובע שהוגש במסגרת ההתנגדות – נספח ב' לכתב ההגנה). ההתנגדות שהגיש התובע נדונה על
15 ידי הוועדה המחוזית ונדחתה ברובה ביום 18.10.2009.

16

17 3. התביעה שהגיש התובע נגד הנתבעת היא תביעה כספית בסך 264,000 ₪. התובע טוען כי
18 שְׂוֹיָם של המחוברים בחלקתו לא הובא בחשבון בטבלת האיזון שעליה התבססה התוכנית. כתוצאה
19 מכך קופח התובע לטעמו באופן יחסי לבעלי הזכויות האחרים, ועל כן זכאי מאת הנתבעת לפיצוי
20 על הפגיעה בשווי היחסי של המקרקעין שלו (בדמות שווים של אותם מחוברים).

21



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

תיק חיצוני:

טענות הצדדים

5. הנתבעת עותרת לדחות את התביעה נגדה על הסף בהתקיים על פי הנטען מספר עילות לכך:

היעדר סמכות עניינית "להתערב ולקבוע תשלום פיצוי בגין תכנית שאושרה, שלא במסגרת גדרי המסגרת המשפטית הקבועה לכך בחוק התכנון והבניה"; היעדר עילה; התיישנות; אי מיצוי הליכים; היעדר יריבות בין התובע לבין הוועדה המרחבית; שיהוי; וכן חוסר תום לב ואי צירוף צדדים רלבנטיים.

6. הלכה למעשה קשורות ביניהן עיקר הטענות המקדמיות בחוט מקשר: טענתה המרכזית של הנתבעת, שממנה נגזרות מרבית טענותיה האחרות, היא כי התובע רשאי היה לתקוף את שיקול הדעת שהפעילה במסגרת התוכנית וטבלת האיזון בתקיפה ישירה בלבד. לטעמה אין הוא זכאי לתקוף את שיקול דעתה לא להעניק לו תשלומי איזון בתקיפה עקיפה. פסק הדין המרכזי שמביאה הנתבעת לתמיכה בטענה זו הוא ע"א 4595/06 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה נצרת עילית נ' יהונתן סבן ואח' (17.7.2011) (להלן – "הלכת סבן").

7. תשובת התובע למכלול טענות הנתבעת היא כי תביעתו הוגשה כדין, בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה (להלן – "חוק התכנון והבניה") הקובע את הזכות לפיצוי של מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך משווי מגרשו הקודם. לדעת התובע, ההשגה על התוכנית היא במישור התכנוני בלבד, ואילו במישור הקנייני קמה לו זכאות לפיצוי לפי חוק התכנון והבניה. לשיטת התובע את תביעתו לפיצוי יש להגיש לבית המשפט המוסמך.

יתר על כן, לטענת התובע, בשנת 2009 הייתה התוכנית רחוקה מרחק רב מאישור, ובאותו שלב לא ניתן היה להגיש תביעה כספית לפיצוי. עילת התביעה נוצרה רק עם הקצאת המגרשים על פי התכנית, וזו בוצעה רק בשנת 2013 עת פורסמה התוכנית ברשומות למתן תוקף.

התובע טוען עוד כי בהלכת סבן "התעלם" בית המשפט העליון "לחלוטין" מפסיקה קודמת שאפשרה הגשת תביעה אזרחית בנסיבות דומות והוא מפנה לפסיקה מחוזית שלהבנתו קבעה אחרת.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

תיק חיצוני:

דיון והכרעה

8. עיינתי בבקשה, בתשובה ובתגובה, ונחה דעתי כי מן הראוי לסלק את התביעה על הסף.

9. כמצוין למעלה, התובע רואה עצמו נפגע מן העובדה שלא קיבל פיצוי מהנתבעת במסגרת טבלת האיזון שהיא חלק מתוכנית איחוד וחלוקה שחלה על המקרקעין בהם עסקין.

10. במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה מאחדים תחילה מגרשיהם של מספר בעלי מקרקעין, בהסכמה או שלא בהסכמה, לכדי חלקה אחת גדולה, ובשלב השני מחלקים את החלקה המאוחדת לבעלים השונים, על יסוד תכנון מחדש. כפי שנקבע, בין היתר, בע"א 6805/99 **תלמוד תורה נ' הועדה המקומית י-ם**, פ"ד נז(5) 433 (2003), 436; להלן – "**עניין תלמוד תורה**", התוכנית משמשת מכשיר חשוב עבור ועדות התכנון לפי החוק, לתכנון שטחי קרקע מקום שבו החלוקה הקיימת אינה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו באופן המאזן בין צורכי הפרט במימוש ההנאה מן הקרקע לבין צורכי הציבור כולו. בדרך זו מתאפשרת התאמת המגרשים שבתוכנית לדרישות תכנון חדשות, סלילת כבישים והפרשת שטחים לצרכים המתחדשים של הציבור.

11. לשם צמצום הפגיעה בבעלי המקרקעין עקב הליכי האיחוד והחלוקה, הנעשים פעמים רבות ללא הסכמתם, נחקק סעיף 122 לחוק התכנון והבניה, שזו לשונו:

122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

(4) ...;



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

תיק חיצוני:

(5) ...

12. כפי שנקבע, למשל, בהלכת **סבן** (פסקה 85 לפסק הדין), הוראות סעיפים 122(2) – (4) לחוק התכנון והבניה מסדירות את שימור השוויון היחסי בין החלקות השונות. אם לא ניתן להקצות קרקע בהתאם לשיעור היחסי הנכון, קובע סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה כי למקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס לשווי המקרקעין תהיה זכות לקבל מן הוועדה המקומית תשלום בגין הפרש השווי, וכך גם להפך – מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס לשווי של החלקה המקורית שהחזיק יחויב בתשלום ההפרש לוועדה המקומית:

”מצב זה גם מבטיח כי הוועדה המקומית לא תישא בעלות תשלומי האיוון, וכי מקור המימון שלהם יהיה בעלי המקרקעין, כך שמנקודת מבטה של הוועדה המקומית תהיה התאמה מלאה בין הכספים המשולמים על-ידה למי שהערך היחסי של המקרקעין שלו ירד, לכספים המוחזרים לקופתה על-ידי מי שהערך היחסי של המקרקעין שלו עלה (ראו אהרון נמדר, **פגיעה במקרקעין - פיצויים בגין נזקי תכנית**, 181 (2002) (להלן: **נמדר**); עניין **תלמוד תורה**, פסקה 20 לפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה). כאשר עולה בידי מוסד התכנון לשמור על השוויון היחסי בין ערך המגרשים ערב אישור התוכניות לבין ערך זכויות הבנייה המוקצות אחריו, לא נקבעים בתכנית תשלומי איוון. ככל שהשווי היחסי לא נשמר, מוטל על מוסד התכנון לקבוע גם דמי איוון (**כהן**, בעמ' 191). בבחינת היחס בין ערכי המקרקעין לפני ואחרי נעשית על-ידי שמאי מקרקעין הממונה על-ידי מוסד התכנון, באמצעות טבלאות הקצאה. האמור בטבלאות אלו הוא בבחינת המלצה למוסד התכנון. בעלי עניין בקרקע רשאים להגיש התנגדות לתכנית, ובכלל זה ללוחות ההקצאה, וההכרעה בעניין זה נתונה למוסד התכנון. בעניין **איראני**, שבו נדונו עובדותיו של מקרה זה ממש, נקבע כי בבחינת השוויון היחסי, תינתן הדעת גם להשפעת שינוי ייעוד, ככל שזה נעשה בד בבד עם הליך האיחוד וחלוקה, על ערך הקרקע. (שם, בעמ' 757-758).”

13. בהלכת **סבן** אימץ בית המשפט העליון באופן מלא את חוות דעתו של כב' השופט ת' אור בע"א 2665/96 **חברת החשמל לישראל בע"מ נ' הוועד המקומית לתכנון ולבניה, חיפה**, פ"ד נב(4) 124 (1998), 140-142; להלן – **”עניין חברת החשמל”**, וקבע כי אין להתיר לבעל עניין לעקוף, באמצעות הגשת תביעה אזרחית לתשלום בגין הפרש שווי, את ההסדרים הסטטוטוריים הקבועים בחוק התכנון והבניה ומעגנים את זכות ההשגה על תכניות איחוד וחלוקה לרבות טבלאות האיוון שקובע מוסד התכנון.

14. וכך באו הדברים לידי ביטוי בהלכת **סבן** (פסקאות 93 ו-94):



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

תיק חיצוני:

1
2 "סעיף 100 לחוק התכנון והבניה מקנה לכל מעוניין בקרקע, הרואה עצמו נפגע
3 מתכנית, זכות להגיש לה התנגדות. בנוסף, על החלטה בדבר אישור תכנית רשאי מי
4 שהתנגדותו לתכנית נדחתה לערור, לאחר קבלת רשות מיושב ראש הוועדה המחוזית, למועצה
5 הארצית לתכנון ולבניה (סעיף 110 לחוק התכנון והבניה). דינים אלה לא נקבעו בעלמא; מתן
6 אפשרות למי שעלול להיות מושפע מתכנית להשמיע את קולו באמצעות הגשת התנגדות נושא
7 עימו חשיבות רבה – לא רק במתן זכות טיעון לבעל עניין בתכנית, אלא אף במתן אפשרות
8 לרשויות התכנון להתוודע למכלול ההיבטים של התכנית כדי שתוכלנה להגיע להחלטה
9 המיטבית ((בג"צ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים, פ"ד נה(5) 673, 691 (2001); ראו גם
10 ע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד נח(2) 817,
11 838 (2003); עניין קלו, פסקאות 10-11; עניין אלעתאימן, פסקה 10). ההסדר הסטטוטורי
12 שנקבע, מחייב כי ההתנגדויות לתכנית תישמענה ב"זמן אמת", לאחר הפקדתה. הימנעות
13 מהגשת התנגדויות עשויה להתפרש כהסכמה לתכנית המוצעת, ולהשתיק טענה נגדה בהמשך
14 הדרך, במיוחד כשרשויות התכנון הסתמכו על היעדרן של התנגדויות ופעלו בהתאם (ע"א
15 4002/98 מונייר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פ"ד נז(4) 665, 670 (2003)).

16
17 אכן, בעל עניין אינו יכול לפטור עצמו ב"שב ואל תעשה", לשבת בחיבוק ידיים עד
18 חלוף מועדיהם של כל ההליכים המינהליים הפתוחים בפניו, ואז בחלוף שנים מאישור
19 התכנית, לבוא בתביעה לבית המשפט ולתקוף קביעות תכנוניות הכלולות בה. הדין קבע את
20 המתווה שבו על הפרט לילך אם ברצונו להשיג על פרטיה של תכנית, ואין להתיר עקיפתו של
21 הסדר זה. הרשות השופטת אינה באה בנעליה של הרשות המבצעת, שלה מסורה מלאכת
22 העשייה והביצוע, ואין הפרט יכול למצוא מזור לטרונותיו בפניה ישירה אליה, קודם שמיצה
23 את ההליכים לפני רשויות המינהל (עניין קלו, פסקה 11; עניין אלעתאימן, פסקאות 10-11).
24 פניה מוקדמת אל הרשות תאפשר לה לבחון את הטענות המופנות אליה, לגבש את עמדתה
25 בסוגיה וליתן החלטתה, כגוף המקצועי האמון על מכלול ההיבטים והמידע הרלוונטי, באופן
26 שעשוי לייתר את הצורך בפנייה לבית המשפט (ראו למשל בג"צ 4934/08 מלכית נ' ראש
27 ממשלת ישראל אהוד אולמרט ([פורסם בנבו], 25.6.2008); בג"צ 5588/09 פלוני נ' המשרד
28 לביטחון פנים (1.10.2009)). עוד תורמת הפניה ליצירת שיח מועיל בין האזרח לבין הרשות,
29 לחידוד ולהבהרת נקודות המחלוקת, לקידום שקיפות של ההליך המינהלי ולחיזוק העיקרון
30 הדמוקרטי (ע"א 6365/00 בר אור נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון, פ"ד נו(4) 38,
31 47-48 (2002); עניין אלעתאימן, פסקה 10; עניין קלו, פסקה 10). זוהי אחת מתפיסות היסוד
32 בהליך המינהלי, שמקבלת משנה תוקף במאטריה שלפנינו.
33



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

תיק חיצוני:

15. אמת, בהלכת סבן נדון מקרה בו לא הוגשה התנגדות לרשויות התכנון ולאחר פרסום התוכנית לא הוגשה עתירה מינהלית, ואילו בענייננו התובע הגיש התנגדות במועד וזו נדונה והוכרעה.

משני טעמים חלופיים אין בכך ולא כלום. ראשית, משום שחוק התכנון והבניה מקנה לנפגע מתוכנית את הזכות להשיג על החלטת מוסד התכנון – לפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה, לאחר קבלת רשות מיו"ר הוועדה המחוזית; ובזכות לפני בית המשפט לעניינים מינהליים. הוזה אומר, אי אפשר לומר שבהגשת התנגדות מיצה בעל העניין את התקיפה הישירה של תנאי התוכנית. שנית, בעניין חברת החשמל פסק בית המשפט במקרה דומה להפליא לענייננו שאין לאפשר מצב בו בעל עניין שהגיש התנגדות שנדחתה ולא פנה לערכאות על מנת למצות את זכותו להביע התנגדות לתוכנית (לרבות בנושא דמי האיזון), יהיה רשאי לעורר טענות אלה פעם נוספת בתביעה אזרחית, במעין "מקצה שיפורים" אשר נועד לתקן את שהוחמץ לפני כן.

16. וכך קבע כב' השופט ת' אור בנושא זה בעניין חברת החשמל (פסקאות 4 ו-5 לפסק דינו), והדברים יפים כמובן גם לענייננו:

על רקע תיאור זה, צדק לדעתי בית-משפט קמא כאשר לא התיר לחברת החשמל לעורר טענות אלה בהליך שבפנינו. תביעת הוועדה המקומית לתשלומי איזון אינה מעין מקצה שיפורים, אשר נועד לתקן את שהוחמץ לפני כן. לחברת החשמל עמדה ההזדמנות, שלא נוצלה, להביא לשינוי בדמי האיזון שהוטלו עליה, ככל שאלה משתקפים בתכנית. אין כל היגיון דיוני בכך, שאחרי שתמו ההליכים הקבועים בדין לדיון בתכניות ובקביעותיה, יישאר נושא זה פתוח להתקפה (עקיפה) נוספת כעבור שנים.

אכן, זהו הדין בכל הנוגע להליכי השגה הקבועים בחוקי המסים השונים. כאשר נעשה ניסיון להגיש תביעת השבה לבית-משפט, לאחר שהשגות כאמור נדחו על-ידי הרשויות המוסמכות, דחה בית-המשפט העליון את הניסיון, בציינו:

"לפי גישה זו יוכל כל נישום, בין שאיחר את המועד להגשת השגה או ערר ובין שאינו מרוצה מהחלטה שניתנה נגדו בהליכים אלה, לפנות לבית-משפט השלום בתביעה להשבה ולטעון במסגרתה שהשומה בטלה מעיקרא. בטענה זו הוא יפתח לעצמו שערי דיון חדשים. לא זו היתה מטרת המחוקק, שקבע הליכים מיוחדים להשגה ולערר ומועדים להגשתם. מי שלא פעל במועד או מי שנדחו השגתו או עררו – הפכו אלו ל'מעשה-בית' "



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

תיק חיצוני:

דין, ואין מקום לעורר את העניין מחדש במסגרת תביעה להשבה" (דברי
השופט וינוגרד בע"א 367/85 מדינת ישראל ואח' נ' קיטאי [3], בעמ' 401).

דברים אלה יפים גם למקרה שבפנינו. בדרך-כלל, משנקבעת בדין דרך מיוחדת
להשגה על החלטות הרשות המינהלית, לא ניתן לתקוף את החלטות הרשות בדרך אחרת. אכן,
ההליכים לדיון בהשגה המינהלית, ובהם קביעת הפורומים המוסמכים לדון בהשגות כאלה;
הרכבם של פורומים אלה; לוחות הזמנים להשגה על פעולות הרשות ודרכי הדיון בהשגות
כאלה, אינם הליכים אקראיים או שרירותיים. הם נקבעים בדין, על-מנת להגשים באורח מאוזן
והוגן את התכלית העומדת ביסוד החקיקה. תכלית זו תסוכל, אם בתי-המשפט לא יעמדו על
עיקרון ברור, שלפיו אין מקום לשוב ולהעלות בפניהם עניינים אשר הוכרעו בהליך ספציפי
ומוגדר שנקבע לדיון בהם (ראו לגישה דומה גם ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ'
עיריית פתח-תקווה [4], בעמ' 782).

לשיקול זה עוצמה ניכרת במקרה שבפנינו. התכנית העומדת על הפרק, כמו תכניות
רבות מסוגה, מתייחסת למקרקעין אשר יש בהם בעלי זכויות רבים. עם תום הדיון בהתנגדויות
לתכנית, ולאחר שלא הייתה כל פנייה לערכאות המוסמכות, היו אלה, כמו גם רשות התכנון,
רשאים להניח כי התכנית, על הקביעות שבה ביחס לדמי האיוון, היא תכנית תקפה לכל דבר
ועניין. הם היו רשאים לכלכל מעשיהם על-פי קביעות אלה. אילו היינו מקבלים את ניסיונה
של חברת החשמל לחולל שינוי בקביעות שבתכנית ביחס לתשלומי האיוון, שנים אחרי
שעברה התכנית את כל ההליכים לאישורה ולא הותקפה בערכאות, היה בכך כדי לסכל כל
יכולת להסתמך על הקביעות האמורות שבתכנית. תוצאה זו עלולה להיות קשה מבחינת בעלי
המקרקעין באזור התכנית ומבחינת הרשות. יש בה כדי לפגוע בציפיות ראויות להגנה של בעלי
המקרקעין ושל הרשות (ראו ע"פ 5513, 5434, 4912/91 תלמי ואח' נ' מדינת ישראל [5], בעמ'
625, פסק-דינו של השופט חשין). כעניין של מדיניות שיפוטית, תוצאה זו אינה סבירה ואינה
רצויה.

17. ראויים בעיניי להדגשה מיוחדת דברי בית המשפט העליון בנוגע לתוצאה הקשה שעלולה
להיגרם לזכויותיהם של צדדים שלישיים, כתוצאה ממתן אפשרות לחולל שינוי בקביעות
שבתוכנית ביחס לדמי איוון לאחר שהסתיים השלב התכנוני.

לא זו בלבד שבעלי המקרקעין באזור התוכנית (ובחלוף שנים גם חליפיהם) הסתמכו על
התוכנית המאושרת ופעלו בהתאם לזכויות ולחובות שהקנתה להם, ואולי אף שינו מצבם לרעה,
הרי אם ייקבע שהנתבעת מחויבת כעת בתשלומי איוון לתובע המשמעות היא, בהינתן עקרון



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

תיק חיצוני:

האיזון העומד בבסיס הוראת סעיף 122 לחוק התכנון והבניה, שבעלים אחרים של קרקע עליה חלה התוכנית (וחליפיהם) צריכים לשאת בתשלומי הפרש לטובת הנתבעת. התובע לא פרש (ולא בכדי לא פרש) כיצד בדיוק ובאיזה הליך ייעשה הדבר, ויש רגליים לעמדת הנתבעת הגורסת שלא ניתן כלל לדון בתביעה מן הסוג שהגיש התובע כאן מבלי לצרף לה את כל הבעלים האחרים שתשלומי האיזון אמורים היו להיות מושגים עליהם (הגם שמלכתחילה לא קיימת על פי הדין יריבות בין התובע לבנים, אלא רק בין כל אחד מהם לוועדה המקומית).

עניין זה מהווה נימוק מרכזי לשלילת המסלול של תקיפה עקיפה של אישור תוכנית איחוד וחלוקה בדרך של הגשת תביעה לפיצוי לבית המשפט.

18. הנה כי כן, ההלכה הפסוקה חוסמת הגשת תביעה כזו שהוגשה כאן.

ודוק: אין לדעתי צורך בהכרעה כיצד בדיוק יסווג מחסום דינוי זה – אם כ"חוסר סמכות עניינית", או "היעדר עילה". התוצאה לא תשתנה. גם בהתחשב בהלכות הידועות, לפיהן סילוק על הסף של תובענה הוא סעד קיצוני ובית המשפט יעשה בו שימוש במקרים חריגים ויוצאים מן הכלל, בהם ברור כי גם אם התובע יוכיח את מלוא טענותיו לא יוכל הוא לזכות בסעד המבוקש, בית המשפט לא ידון בתביעה אזרחית שעניינה פיצוי בגין הפגיעה שנגרמה לבעלים של מקרקעין בשל הכרעת הרשות בנושא דמי האיזון בעניינו. המקום לדון בכך הוא במסגרת הליך של התנגדות לתוכנית ובהמשך, אם יש בכך צורך, בהשגה מינהלית על החלטת רשות התכנון.

19. עיינתי באסמכתאות שצורפו לתשובת התובע ולא מצאתי כי יש בהן כדי לשנות את התוצאה האמורה:

• בע"א 9555/04 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' עמותת תלמוד תורה (2008) נדונה שאלת התחולה בזמן של הלכת איראני [בג"ץ 4914/91 איראני נ' שר הפנים, פ"ד מו(4) (749)]. נושא התקיפה העקיפה לא עלה כלל ואין לטעמי להסיק כל מסקנה מכך שבפועל דן בית המשפט המחוזי שם, ובעקבותיו בית המשפט העליון, בתביעה כספית לתשלום דמי איזון.

בוודאי שאין לשעות לטענת התובע כי בהלכת סבן "התעלם" בית המשפט העליון "לחלוטין" מן הפסיקה בעניין תלמוד תורה. ראשית, משום שכפי שכבר ציינתי בעניין תלמוד תורה לא נדונה שאלת היכולת לתקוף את טבלת האיזון בתקיפה עקיפה, וממילא לעניין זה לא נפסקה בו כל הלכה. ושנית, משום שגם אם היה בית המשפט העליון קובע הלכה רלבנטית לענייננו בפרשת תלמוד תורה (וברור שלא עשה כן), הלכת סבן היא פסק דין מאוחר של בית המשפט העליון, שכידוע רשאי לסטות מתקדימיו.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרוניס

תיק חיצוני:

• בבש"א (מחוזי ב"ש) 3068/05 **עיריית אשדוד נ' ש.י. גיל פרויקטים** (4.4.2005), שהוזכר אף הוא על ידי התובע, נדחתה בקשת הרשות לדחייה על הסף של תביעה לפיצוי בגין הפקעה הלכה למעשה כאשר טענת הרשות הייתה כי ביצעה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. בכל הכבוד, אין הנידון דומה לראיה ומכל מקום החלטה זו של בית המשפט המחוזי בבאר שבע נתנה לפני שניתן פסק הדין של בית המשפט העליון בהלכת **סבן** ובכל מקרה ברי שאין ביכולתה לגבור עליו.

• החלטת כב' הרשם המנוח ש' ברוך בבש"א (מחוזי ת"א) 13966/06 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מיטשניק** (2007) נתנה אף היא לפני פסק הדין של בית המשפט העליון בהלכת **סבן**, ואין זה פלא שבפסק הדין שניתן לבסוף בתביעה קבע בית המשפט (כב' השופט טובי), בהישענו על הלכת **סבן**, שהיה מקום לסלק את התביעה על הסף.

במאמר מוסגר יצוין כי החלטות בית המשפט המחוזי ובית המשפט העליון לדחות את השגת הוועדה המקומית על החלטת כב' הרשם לא לסלק את התביעה על הסף בעניין **מיטשניק** התבססו רק על הצורך בבירור עובדתי באותו מקרה. במלים אחרות: גישתו המשפטית של כב' הרשם ברוך לא התקבלה אפילו לפני שניתנה הלכת **סבן**.

• יש לקבל במלואה גם את עמדת הנתבעת כי הגישה שבאה לידי ביטוי בת"א (מחוזי ת"א) 6819/77 **וירניק ושליו, פ"מ תשל"ח (1) 138 (1977)** ובע"א 1818/93 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה נ' פרידלנדר** (1996) אינה משקפת את הדין הנוהג כיום ביחס למעמדן של טבלאות ההקצאה והאיזון כחלק מתוכנית, וזאת בין היתר לאחר שהותקנו תקנות המסדירות זאת (תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009. ראו גם שרית דנה, שלום זינגר, **דיני תכנון ובניה** (2015), עמ' 1184-1185).

נוסף על האמור, בענייננו מסמכי התוכנית כוללים במפורש את טבלאות ההקצאה והאיזון (נספח ו' לתקנון התוכנית). די בכך על מנת לדחות את טענת התובע כי מיצה את זכותו לעתור נגד החלטת הוועדה המקומית במישור התכנוני בלבד.

20. אשר על כן דין התביעה להידחות על הסף וכך אני עושה.

21. נוכח התוצאה אליה הגעתי התייטר הצורך לדון ביתר עילות הדחיה על הסף שהעלתה הנתבעת.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 40311-01-20 עזריאלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה שרונים

תיק חיצוני:

למעלה מן הצורך אציין רק זאת: על פני הדברים, לא היה מקום לקבל את טענת הנתבעת כי התביעה התיישנה, משום התביעה שהגיש התובע אינה תביעה בגין ירידת ערך שמתיישנת בחלוף 3 שנים מיום אישור התוכנית אלא תביעה לפיצוי בהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה שאין לגביה דין התיישנות מקוצר. אף לא היה מקום לסלק את התביעה נגד הנתבעת בטענת "חוסר יריבות", שהרי בהתאם לסעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה הוועדה המקומית (לענייננו הוועדה המרחבית), ולא הוועדה המחוזית שאישרה את התוכנית, היא שאמורה לשלם את הפרש השווי למקבל ההקצאה ששווי מגרשו נמוך ביחס לשווי המקרקעין.

22. אני דוחה אפוא את התביעה. התובע יישא בשכ"ט ב"כ הנתבעת בסך של 20,000 ₪ (כללתי בסכום זה את המע"מ).

ניתנה היום, י"ב אייר תש"פ, 06 מאי 2020, בהעדר הצדדים.

מיכאל קרשן, שופט