



## בתי המשפט

א 000661/97

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 4/8/04

כפני: כב' השופטת ברון צפורה

| תובעים | בעניין: | 1. אזיז אליהו                  |
|--------|---------|--------------------------------|
|        |         | 2. רחל אברהם                   |
|        |         | ע"י ב"כ עו"ד ש. ברטלר          |
|        |         | נגד                            |
| נתבעות |         | 1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה |
|        |         | מרחב תכנון תל אביב             |
|        |         | 2. עיריית תל אביב יפו          |
|        |         | ע"י ב"כ עו"ד משה רוז-כהן       |

### פסק דין

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

בפניי תביעה ותביעה שכנגד שעניינן הפקעת ומסירת חזקה בקרקע. מדובר בשטח של 560 מ"ר בחלקה 76 בגוש 7025 הנמצאת ברחוב חעוגן ביפו (להלן: "הקרקע").

### רקע עובדתי

1. התובעים, אליהו אזיז ורחל אברהם (להלן: "התובעים") הם אח ואחות שניהלו על שטח הקרקע ועל שטחים נוספים בית מלאכה לייצור כלי אוכל מאלומיניום (להלן: "העסק"). העסק הוקם על ידי אביהם, שמואל אזיז, ופעל משך 40 שנים. בעסק הועסקו חמישה עובדים והוא כלל שלושה מבנים מהם שניים נמצאים על שטח הקרקע המדוברת בענייננו.

2. הקרקע נמצאת בבעלות רשות הפיתוח, לימים מינחל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל").

החל משנת 1975 שטח של 133.2 מ"ר מהקרקע מוחזק בשכירות מוגנת על ידי התובעים (להלן: "השטח המוגן") בעקבות חוזה שכירות שנחתם בין אביהם המנוח, שמואל אזיז, לבין רשות הפיתוח בשנת 1959.





**בתי המשפט**

א 000661/97

**בית משפט מחוזי תל אביב-יפו**

תאריך: 4/8/04

בפני: כב' השופטת ברון צמורה

1 התובעים טוענים כי הם מחזיקים בכל שטח חקרקע מכוח מסירתה לאביהם המנוח בשנת 1949,  
 2 עת עלח ארצה, אולם בתיק אין כל ראיה לכך.  
 3  
 4 לגבי חלק הקרקע שאינו מושכר לתובעים בשכירות מוגנת (להלן: "השטח שאינו מוגן") נקבע כי  
 5 התובעים חס מסיגי גבול. בפסק דין מיום 17/2/2003 בת.א. 99167/97 בבית משפט חשלים בתל  
 6 אביב, אשר ניתן במהלך החוכחות בתיק הנוכחי, נקבע כי על אויס ואברהם להתפנות מהשטח  
 7 שאינו בשכירות מוגנת.  
 8  
 9 לפיכך, חדיון בתובענה זו יתייחס אך ורק לשטח המוגן לגבי התובעים הם צד למחלוקת. מחלוקת  
 10 לגבי הפקעת השטח שאינו מוגן יכולה להיות רק בין הנתבעות לבין רשות הפיתוח שבבעלותה  
 11 נמצא השטח.  
 12 רשות הפיתוח לא צורפה כצד לתביעה שכנגד.  
 13  
 14 לבד מחלקה 76 החזיקו שמואל אויס וילדיו בשטחים נוספים באותו איזור.  
 15  
 16 3. החל משנת 1961 ועד סוף שנת 1992 העסק פעל מכוח היתר לשימוש חורג שניתן על ידי  
 17 הנתבעות, עיריית תל אביב – יפו והועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: "הנתבעות").  
 18 היתר זה נדרש כיוון שתוכנית בניין העיר החלה על חקרקע מייעדת את שטח חקרקע למגורים ולא  
 19 למפעל.  
 20  
 21 החל משנת 1981 ובכפוף להיתר האמור לשימוש חורג ניתן לתובעים רישיון לעסק מכוח חוס רישוי  
 22 עסקים, אשר נותר בתוקף עד ליום 1/1/1999 עקב פסק דין של בית משפט חשלים בתל אביב מיום  
 23 10/4/1997 לפיו אין לבטל תוקפו של הרישיון (ת.פ. 92/97 רחל אברהם נ' עיריית תל אביב)  
 24  
 25 התובעים שילמו ארנונה לפי שטח של 397 מ"ר.



**בתי המשפט**

א 000661/97

**בית משפט מחוזי תל אביב-יפו**

תאריך: 4/8/04

**בפני: כב' השופטת ברון צפורה**

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

תוכנית ההפקעה

ביום 8/10/1992 הנתבעות פרסמו את תוכנית בניין עיר 2509/ת.א.ב.מ. / 5. (להלן: "התכ"ע") לפיה מרבית שטח חלקה 76 - 560 מ"ר - ושטחים נוספים מיועדים לחפיקה לצורך סלילת כביש.

ביום 22/2/1993 עיריית תל אביב הודיעה לרחל אברהם כי לא תאריך את ההיתר לשימוש החורג בקרקע ולאחר מכן התנחלו בין העירייה לרחל אברהם מספר התכתבויות בנושא.

ביום 28/11/1996 נערך שימוע בין עיריית תל אביב לבין רחל אברהם ובו נקבע כי העירייה מסכימה לארכה של שנתיים עד לסגירת העסק. חסכמה זו מתועדת במכתב מיום 28/1/1997 שנסלח מעיריית תל אביב לרחל אברהם.

יחד עם זאת, ביום 7/1/1997 בוטל ההיתר לשימוש חורג וביום 11/3/1997 נשלח לתובעים מכתב מאת הנתבעות, לפיו הם נדרשים לסלק ידם מהקרקע.

בעקבות זאת הוצא לעסק צו סגירה וכיום העסק אינו פועל.

הסמכות העניינית של בית משפט זה לדון בתובענה

התובענה בתיק זה הוגשה במקור בהמצאת פתיחה ובעקבות החלטת כבוד השופט ד"ר קלינג מיום 18/12/1997 הועברה לפסים של תובענה רגילה.

הנתבעות טוענות כי התובענה צריכה היתה להיות מוגשת כעתירה מינהלית, בהתאם לפרק י"א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.





## בתי המשפט

א 000661/97

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 4/8/04

בפני: כב' השופטת ברון צפורה

1 "התפתחות הפסיקה המרחיבה בעניין המרצות פתיחה העלתה כי הליך זה היה המתאים ביותר  
2 לדיון בסכסוכים בעניינים מינהליים מסויימים שחועברו לבתי המשפט האזרחיים... קיים  
3 "תחום אפור" שבו נושא מינהלי מסויים נמצא גם בסמכות בג"צ וגם בסמכות בית המשפט  
4 האזרחי, במיוחד בית המשפט המחוזי. במקרה זה המגמה היא שהעניין לא ידון בבג"צ." (גורן,  
5 סוגיות בסדר דין אזרחי, מהדורה שביעית, עמ' 618).

6  
7 בהתאם לדברים אלה, במועד הגשת התובענה, 5/5/1997, על התובעים היה להגישה במסגרת של  
8 הליך אזרחי של המרצת פתיחה.  
9 התובענה היגשה טרם קבלת חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס – 2000, לפיו בית  
10 המשפט המחוזי ישמש כבית משפט לעניינים מינהליים ולפיכך, במועד הגשתה לא ניתן היה  
11 להגישה לבית המשפט המחוזי כעתירה מינהלית, אלא במסגרת של הליך אזרחי.

12

### עיקרי טענות הצדדים

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

טענות התובעים והנתבעים שבנגד מתמקדות בפגיעה בזכות הקניין שלהם ובפגיעה בפרנסתם  
הגוברות על הצורך הציבורי הקיים בהפקעה.

התנגדות הנתבעות כלפי התובעים היתה בלתי סבירה שכן הנתבעות לא הביאו בחשבון שיקולים  
רלוונטיים להפקעה, כגון מידת הנזק וחפיצויים שתגרור ההפקעה. הנתבעות אף חברו למינחל כדי  
למכור חלקות ליזמים פרטיים על גבם של התובעים.

הנתבעות והתובעות שבנגד טוענות כי החפקעה נחוצה ביותר להיבור בין שני צירי תנועה מרכזיים  
בעיר יפו וכי התנהלותן בעניין החפקעה נעשתה בתחום שיקול הדעת שהוקנה לתן תוך הבאה  
בחשבון של השיקולים הרלוונטיים.

התובעים לא הוכיחו את העדר נחיצות החפקעה, את ה"מניעים הפרטיים" של הנתבעות להפקעה  
וגם לא הוכיחו את הנזק העלול להגרם להם כתוצאה מהחפקעה. התובעים היו מודעים לתוכניות  
לפיתוח האיזור ואף התחייבו שלא להוות גורם מפריע במימוש תוכניות הפיתוח.



## בתי המשפט

א 000661/97

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 4/8/04

בפני: כב' השופטת ברון צפורה

דין

זכות הקניין מול הצורך הציבורי בחקקה

הנתבעות מבססות החלטתן להפקיע את הקרקע על הצורך הציבורי בסלילת כביש מכוח סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) - 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") ועל חוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").

מול זכויות אלה עומדת זכות הקניין של התובעים הנגזרת מסעיף 3 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו, התשנ"ב - 1992.

נלבע בפסיקה כי בית המשפט יפרש הוראת חוק שנחקקה לפני יסוד כבוד האדם וחירותו באופן שיצמצם את הפגיעה בקניינו של אדם.

"לגיטימיות השימוש בהוראות חוקתיות כאמצעי עזר פרשני, גם לעניין הוראות חוק אשר נחקקו לפני חוקי היסוד היא אכן בלתי מעורערת עתה." (רויטש, קניין, כרך א, עמ' 218-219).

וראו גם דברי כבוד השופט זמיר במרשתת קרסיק (בג"צ 2390/1996 יהודית קרסיק נ' מ"י, כ"ד נה) (2) 625:

"בית המשפט רשאי לפרש גם הוראת חוק ישנה שנחקקה לפני חוק היסוד אם היא פוגעת בזכות באופן שיצמצם את הפגיעה... בית המשפט תהיר זאת לגבי זכות הקניין."

מידת הפגיעה בקניין באמצעות חוק נבחנת באמצעות פיסקת ההגבלה:

מ.י. 2004/8/4



## בתי המשפט

א 000661/97

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 4/8/04

בפני: כב' השופטת ברון צפורה

1 "ההכרעה בחוקתיותו של חוק כרוכה, בין היתר, בהוכחות עובדתיות. המדובר הוא ב"עובדות  
2 החברתיות" אשר מבססות את התנאים שבפסיקת ההגבלה: חלימות לערכיה של מדינת  
3 ישראל, קיומה של מטרה ראויה ומידתית, דהיינו כי הפגיעה אינה עולה על הנדרש.  
4 עקרון המידתיות בנוי בעצמו ממספר רכיבי משנה. יש לבחון אם האמצעי קשור באופן מהותי  
5 לתכלית (מבחן ההתאמה). את היחס שבין התועלת שתצמח לציבור לעומת הנזק שיגרם לפרט  
6 כתוצאה מהפעלת אותו אמצעי. ואת השאלה אם לא ניתן להשיג את המטרה הנדונה על ידי  
7 אמצעי אחר, שפגיעתו קטנה יותר (להלן: דויטש, עמ' 210-211).

8 כאשר מדובר בהפקעת קניין מכוח פקודת חקרקעות סמכות ההפקעה תפורש באופן הבא:

9  
10 "...אפשר וראוי שסמכות ההפקעה תפורש כיום על יסוד איזון בין צורכי הציבור לבין זכות  
11 הקניין שיהיה הולם את ערכיה של מדינת ישראל, באופן שיחזק את ההגנה שהיתה כה רופפת  
12 על זכות הקניין..." (להלן: פרשת קרסיק, דברי השופט זמיר).

### חובותיה של הרשות המינהלית כלפי האזרח

15  
16 מן המפורסמות הוא כי לרשות המינהלית חובות מוגברים כלפי האזרח וכי עליה לנהוג בהגינות  
17 ובסבירות כלפי הפרטים בתחום שיפוטתה.

18  
19 כמסגרת חובותיה המוגברים על הרשות המינהלית לקחת בחשבון את האינטרסים של האזרח תוך  
20 התייחסות להשמעות השליליות של תוכניותיה:

21  
22 "הפגיעה שבצדה של תוכנית היא שיקול רלוונטי, במסגרת כלל השיקולים שרשויות התכנון  
23 צריכות לקחת בחשבון. כך, למשל, אם הפגיעה שבצדה של תוכנית גדולה מהתועלת שהיא  
24 מביאה, בדרך כלל היה עדיף שלא להוציא את התוכנית אל הפועל. מקום שברור לרשויות התכנון  
25 שבמקביל לפגיעה שבתוכנית תהיינה חייבות לפצות את הנפגעות, היקף הפגיעה של התוכנית  
26 יתבטא במישרין בתקציבן של רשויות התכנון. במצב זה, בהכרח תיקח הרשות בחשבון, במסגרת  
27 שיקוליה את השיקול הרלוונטי האמור של השפעתה השלילית של התוכנית."  
28

משרד המשפטים  
תל אביב-יפו



## בתי המשפט

א 000661/97

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 4/8/04

בפני: כב' השופטת ברון צפורה

1 (ע"א 210/88, החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'),  
2 פ"דמו(4) 627.

3  
4 וראו גם 8434/00 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' גזית שחם חברה לבניין, פ"ד נו(3) 693:

5  
6 "כידוע, הכלל הוא כי רשות מינהלית לא תקבל תחלטה אלא לאחר שכל העובדות והנתונים  
7 הדרושים הונחו בפניה, שהרי ללא כל אלה אין בידי רשות להגיע להחלטה שקולה ומאוזנת  
8 המביאה בחשבון את כלל האינטרסים המשמשים בזירה."  
9

10 מז הכלל אל הפרט

11  
12 1. פקודת הקרקעות וחוק התכנון והבנייה נחקקו טרם שתקבל חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.  
13 לפיכך, יש לפרש את סמכות ההפקעת הנגזרת משני החוקים המוקדמים באופן שיצמצם את  
14 הפגיעה בקניינם של התובעים.

15  
16 במקרה שבפניי ההפקעה ללא ספק פוגעת קשות בקניינם של התובעים.

17  
18 מדובר בזכות התובעים בשטח המוגן שהוענקה להם מכוח הסכם עם רשות הפיתוח. הפקעת  
19 השטח המוגן פירושה שלילתה המוחלטת של זכות זו.

20  
21 נכון ליום הגשת התביעה, התובעים החזיקו בזכות לשכירות מוגנת מזה למעלה מעשרים שנים  
22 וזאת לאחר שאביהם החזיק בזכות זו משנת 1959.

23  
24 העברת החזקה בשטח תגרום להרס פיזי של בית המלאכה של התובעים, להרס כלכלי של העסק  
25 ולפגיעה אישית בהם, קרי, פגיעה בזכות חקניין של התובעים.  
26 בכך לא מסתכמת הפגיעה בתובעים. גם פרנסתם של התובעים ועובדים נוספים בעסק, בסך הכל  
27 חמישה עובדים, תגול עקב הפקעת שטח זה.  
28



## בתי המשפט

א 000661/97

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 4/8/04

בפני: כב' השופטת ברון צפורה

1 משמעות ההפקעה היא הריסת שני מבנים מתוך שלושה מבנים של העסק (ראו עדותך של חגית  
2 אנטמן, אדריכלית העובדת ב"צוות יפו" במינהל ההנדסה בעיריית תל אביב, פרוטוקול הדיון מיום  
3 27/3/2001, עמ' 28, ש' 7-9).

4  
5 גב' רחל אזיס הביעה בעדותה את השפעתה הצפויה של ההפקעה על פרנסת התובעים:

6  
7 "אצלנו כל מבנה קשור לשני. ברגע שאת הורסת את המבנה את הורסת את העסק כולו, את  
8 מורידה את ערך העסק, את מורידה את ערך הקרקע, מורידה אותנו ביגון שאולה בכל  
9 התחומים." (פרוטוקול הדיון מיום 27/3/2001, עמ' 18, ש' 5-8).

10  
11 2. כנגד זכות הקניין של התובעים, לטענת הנתבעות, עומד הצורך הציבורי לסלילת כביש מחבר  
12 בין שני צירי תנועה מרכזיים – רחוב קדם ורחוב הנמל ביפו. לטענת הנתבעות, אי יישום של  
13 החפקעה תמנע את פיתוח האיזור וסלילת הכביש וכתוצאה מכך ייווצרו בעיות בזרימת התנועה  
14 הנכנסת ויוצאת משכונת עגימי ביפו (עדותה של הגב' חגית אנטמן, פרוטוקול הדין מיום 3/4/2001,  
15 עמ' 64, ש' 6-11).

16  
17 "קיים קשר הדוק בין סמכות לבין מטרה. לכל סמכות יש מטרה משלה. גם פקודת הקרקעות  
18 קובעת במפורש את המטרה של סמכות ההפקעה: לרכוש מקרקעין לצורך ציבורי. אך מהו צורך  
19 ציבורי?... ברור כי על בית המשפט יהיה לפרש ולקבוע, כאשר ידרש, מהו צורך ציבורי לעניין  
20 סמכות ההפקעה, ואם צורך זה או אחר הוא צורך ציבורי לעניין זה. מכל מקום, ברור כי חובה  
21 היא להפעיל את סמכות ההפקעה, כמו כל סמכות, למטרת הסמכות ולא למטרת זרת." (להלן:  
22 פרשת קרסיק, דברי כבוד השופט זמיר).

23 האם סלילת הכביש היא התכלית הבלעדית של החפקעה?

24  
25 חומר הראיות בתיק מעלה חשש כי מניעי הנתבעות להפקעה לא היו ציבוריים גרידא.

26  
27 בשטח המיועד להפקעה לא תוכננה רק סלילה של כביש. מסמך שהגישו התובעים (ת/3) מראה כי  
28 המינהל התכוון למכור את חלקה 76 ליוזמים פרטיים. מדובר במזכר הכתוב על נייר של חברת





## בתי המשפט

א 000661/97

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 4/8/04

בפני: כב' השופטת ברין צפורה

1 יורם גדיש – חברה להנדסה בע"מ (להלן: "חברת יורם גדיש") אשר ניהלה את נכסי המינחל ביפו  
2 (פרוטוקול הדיון מיום 3/4/2001, עמ' 41, ש' 6-9). על המזכר חתומה אותה גב' חגית אנטמן,  
3 אדריכלית עצמאית העובדת כיום ב"צוות יפו" במחלקת ההנדסה בעיריית תל אביב, אשר במועד  
4 כתיבת המכתב – 4/6/1996 – עבדה כאדריכלית עצמאית בעבור חברת יורם גדיש.  
5 המזכר מתייחס למכר במספר חלקות ביפו ובהן חלקה 76 ולאופציות השיווקיות הנוגעות למבנים  
6 שיבנו לאחר חרס המבנים הנמצאים בה כיום.

7  
8 לחלן קטע רלוונטי מתוך המזכר:

9  
10 "מגרש D (חלק מחלקות 76,77,78) – מבונה בחלקו. ניתן לבנות 550 מ"ר.  
11 רוב המבנים מוחזקים על ידי אליהו אזיס ומיועדים להריסה (נמצאים בתחום הדרכים). רק חלק  
12 מהמבנים מוגן – 133 מ"ר והשאר 370 מ"ר תפוש לא חוקית...  
13 אופציות שיווקיות  
14 ניתן לשווק מגרשים "C" + "D" + זכויות לבניית 9 יח"מ חדשות בתנאי לפינוי המבנים  
15 הפולשים לדרך – שווק כולל הדייר המוגן או לאחר פינויו..."

16  
17 חלקה 76 היא בבעלות רשות הפיתוח/המינהל והיא גם זו שיכולה לשווק את המגרשים.

18  
19 "ש. מי המשווק של המגרשים!

20 ת. מינהל מקרקעי ישראל."

21  
22 (ועדותה של חגית אנטמן, פרוטוקול הדיון מיום 3/4/2001, עמ' 75, ש' 21-22).

23  
24 מועד כתיבת המזכר האמור סמוך למועד בו התובעים נדרשו לפנות את שטח הקרקע.  
25 ממזכר זה ומעדותה של חגית אנטמן ניתן לחסיק כי תוכנן שיווק של מבנים חדשים שיבנו על  
26 הקרקע. שיווק כזה אינו עולה בקנה אחד עם סלילת כביש במקום. לפיכך, שוכנעתי כי אפשר  
27 והנתבעות והמינחל תכננו ביחד שיווק של מבנים חדשים שיבנו על הקרקע.  
28



**בתי המשפט**

א 000661/97

**בית משפט מחוזי תל אביב-יפו**

תאריך: 4/8/04

**בפני: כב' השופטת ברון צפורה**

3. ראיות נוספות תומכות במסקנה האמורה.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

במחלך ניהול התיק הנתבעות גילו חוסר בקיאות משמעותי לגבי תוכנית סלילת הכביש המטיל בספק את קיומה של תוכנית סלילת הכביש. "נכון שקוי בנייה לא מסומנים בשטח שערכת", אומר עד החגנה דרור בן נתן, אדריכל עצמאי שהכין חוות דעת לגבי שטח הקרקע ובעדותה של חגית אנטמן התברר כי תרשים המבנים המתואר בתביעה הוא לא תרשים מדויק של המצב בשטח (פרוטוקול הדיום מיום 27/3/2001, עמ' 39, שי 13-24).

בנוסף, הנתבעות לא ידעו להראות את מידת הנזק שיגרם כתוצאה מאי יישום של ההפקעה. תהפקעה היא מטעם הנתבעות ועל כן מחובתן להיות ערות להשלכותיה, אולם התרשמתי כי הנתבעות אינן יודעות להעריך את הנזק שנטען על ידן במונחים כספיים.

בעדותה חגית אנטמן מספרת אודות הנזק הצפוי להגרם אם לא תופקע הקרקע, אולם אינה מספקת תשובות באשר לגובה הנזק הכספי (פרוטוקול הדיון מיום 3/4/2001, עמ' 64, שי 1-5):

"ש. אני שואל "נזק רב", איזה נזק. כספי או לא כספי. זאת שאלה תגידי כן או לא.

ת. גם כספי וגם נזקים אחרים.

ש. הכספי – כמה?

ת. אינני יודעת להעריך אותו בכסף."

הנתבעות לא פעלו לצמצום הנזק של התובעים.

הנתבעות לא שקלו ברצינות ובאופן מעמיק חלופות אחרות לסלילת הכביש. הנתבעות לא הביאו בחשבון פתרון כמו הזזת הכביש לשטח פנוי סמוך שיכול לצמצם את הפגיעה בקניינים של התובעים.

בעדותה רחל אזיס אומרת:





## בתי המשפט

א 000661/97

בית משפט מחוזי תל אביב-יפו

תאריך: 4/8/04

כב' השופטת ברון צפורה

1 "יש שם שטח פנוי של מעל לקילומטר מסביבנו, כולו פתוח, שרק מהר יבוא יום ואפשר למכור  
2 אותו במיליוני שקלים ואפשר לבנות שם כביש בלי להרוס בתים." (פרוטוקול הדיון מיום  
3 27/3/2001, עמ' 18, ש' 16-19).

4  
5 בחקירתה הנגדית חגית אנטמן מתייחסת לשאלה בנוגע לשטח חלופי:  
6  
7 "לא ידוע לי שהועדה המקומית דנה בסוגיה זו." (פרוטוקול הדיון מיום 3/4/2001, עמ' 66, ש' 5).

8  
9 כשנשאלה על ידי עו"ד ברטלר, ב"כ התובעים, אודות דרך חלופית רחבה יותר היא ענתה:

10  
11 "ת. לא, אין דרך רחבה אחרת... לא ברוחב שכזה.  
12 ש. מה רוחב הדרך השנייה?  
13 ת. אינני זוכרת."  
14 (פרוטוקול הדיון מיום 3/4/2001, עמ' 65, ש' 3-15).

15  
16 גם אם בסופו של עניין היה מתברר כי אין חלופות מתאימות – חובתן של הנתבעות היא לעשות  
17 את כל המאמצים הנדרשים לבדיקת חלופות אלה. אולם ממכלול הראיות בתיק עולה כי הנתבעות  
18 כלל לא טרחו לבחון חלופות אחרות לסלילת הכביש. הן לא נתנו דעתן לפגיעה הצפויה בקניינם  
19 ובפרנסתם של הנתבעים ובכך הפרו חובתן כרשות מינהלית כלפי האזרח.

20  
21 הנתבעות התעלמו מחובתן לפצות את התובעים וכך הפרו באופן חמור את חובתן כלפי התובעים.  
22 "זכות הקניין היא מזכויות היסוד של האדם בישראל, ועל כן אין לפגוע בה ללא הוראה מפורשת  
23 בדיון. משנפגע הקניין בדרך של הוראה מפורשת המעניקה את כוח ההפקעה, קמה ועולה זכות  
24 יסוד נוספת, והיא הזכות לפיצוי חוגג." (ע"א 377/79 פייצר נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
25 המת, גן, פ"ד לה(3) 645, 656).

26  
27 אף על פי שלתובעים זכות יסוד לפיצוי חוגג הנתבעות לא תכנון כיצד לפצות את התובעים.  
28 מדבריהם של עדי ההגנה יתכן אף כי ניתן להסיק שהנתבעות כלל לא התכוונו לפצות את  
29 הנתבעים.  
30



**בתי המשפט**

א 000661/97

**בית משפט מחוזי תל אביב-יפו**

תאריך: 4/8/04

**בפני: כב' השופטת ברון צפורה**

1 בחקירתו הננדית, מר אלחנן משי, מנהל אגף רישוי עסקים בעיריית תל אביב, משיב לשאלות  
2 בעניין הפיצוי:

3  
4  
5 "ובכן שהיה הסדר לקבל אפשרות לרכוש נכסים בבית פנורמה בתנאים מועדפים לאותם אנשים  
6 שפוגו מיבו בעקבות ביטול השימוש החורג. איני יודע אם זה הוצע לתובעים. השתדלנו שלא  
7 להיות מעורבים באופן אישי. (פרוטוקול הדיון מיום 23/11/2003, עמ' 13, שי' 10-13).

8  
9 מר יהודה הרינגמן, סוקר צוות הפקעות באגף נכסים בעיריית תל אביב, מעיד אף הוא:

10  
11 "איני יודע אם הוכן בסף לפיצוי המפויים." (פרוטוקול הדיון מיום 23/11/2003, עמ' 15, שי' 6).

12  
13 העובדה כי הנתבעות התעלמו מעניין הפיצוי היא המורה ביותר, שכן מנגד עומדים אורחים  
14 שבעבורם ההפקעה היא אובדן של רכוש וגם אובדן של קיום בכבוד.

15  
16 ואם לא זי בכך, העירייה הטעתה את התובעים כאשר ביום 28/11/1996 החליטה להעניק ארכה  
17 של שנתיים לפעילות העסק, אך בפועל, חודשיים לאחר מכן העירייה דרשה מהתובעים להתפנות  
18 משטח הקרקע. כל זאת לאחר שמשך עשרות שנים הוענקו לתובעים רישיונות עסק.

19  
20 **סיכום**  
21  
22 במקרה דנן הנתבעות פעלו בחוסר תום לב קיצוני ומטרותיהן לא היו כשרות.  
23 העירייה לא היתה גלויה עם התובעים בעניין מחותי ביותר: תכלית ההפקעה. בענייננו שיווק  
24 מגרשים אינח תכלית ראויה להפקעת שטח הקרקע וכאשר היא מגיעה במסווה של סלידת כביש  
25 היא אף גובלת בזלזול. התנהלותה של העירייה במקרה זה אינה ראויה.  
26

27  
28 העירייה הטעתה את התובעים גם בעניינים נוספים. העירייה העניקה לתובעים רישיונות מזה  
29 עשרות שנים וביום 28/11/1996 אף החליטה לתת ארכה של שנתיים לפעילות העסק. למרות זאת,  
30 חודשיים לאחר החלטת בעניין הארכה העירייה חודיעה לתובעים כי עליהם להסתלק מהשטח.





**בתי המשפט**

א 000661/97

**בית משפט מחוזי תל אביב-יפו**

תאריך: 4/8/04

כב' השופטת ברון צפורה

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24

מעבר לכך, דרכים לצמצום נזק התובעים כלל לא נבדקו על ידי העירייה והיא התעלמה מזכותם של התובעים לפיצוי הוגן.

במצב הנתון בפניי אין ספק כי הנזק שיגרם לתובעים הוא לאין שיעור גבוה מהתועלת שתצמח לציבור מההפקעה. בהתחשב בנסיבות האמורות, באיזון בין זכות הקניין והזכות לפרנסה של התובעים לבין הצורך הציבורי בהפקעה, הכף נוטה באופן ברור לטובתם של התובעים.

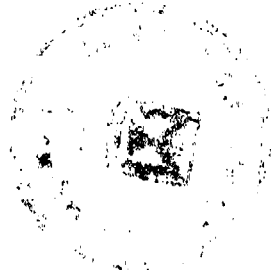
לפי כל האמור לעיל, אני מקבלת את תביעת אליהו ורחל אברהם ודוחה את התביעה שכנגד מטעם עיריית תל אביב והועדה המקומית לתכנון ובנייה.  
אני קובעת כי אין להפקיע את הקרקע ואין למסור את החזקה בה לעיריית תל אביב.

הנתבעות ביחד ולחוד ישלמו לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד כולל בסך 15,000 ₪ בתוספת מע"מ.

המוכרות תמציא פסק הדין לבי"כ הצדדים בחשדם בדואר רשום.

ניתן היום י"ד באב, תשס"ד (4 באוגוסט 2004) בלשכתי בהעדר בי"כ הצדדים.

ברון צפורה, שופטת



בית המשפט המחוזי בתל אביב  
א"י 6150  
הועדוק זה... למקור  
5/8/04  
תאריך

