

בתי המשפט

הפ 001259/07		בית משפט השלום חיפה	
תאריך: 28/05/2008		כבוד השופטת ת. נאות פרי	בפני:

<u>מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ</u>	<u>בעניין:</u>
<u>ע"י ב"כ עו"ד בן עזרא ירון</u>	<u>ע"י ב"כ עו"ד וולצקי אלי</u>
<u>המבקשת</u>	<u>המשיב</u>
- נ ג ד -	
תשבי יונתן, ת.ז. 960134	

פסק דין

לפני המרצת פתיחה בהתאם לסעיף 14(1) לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 (להלן: "הפקודה") בה מבקשת מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (להלן: "מע"צ") מבית המשפט להורות למשיב, מר יונתן תשבי (להלן: "המשיב") לסלק את ידו ולאפשר למע"צ לתפוס את החזקה בחלק מהמקרקעין הידועים כגוש 10947 חלקה 138 (להלן: "החלקה") הנמצאים בתחום ההכרזה של כביש 70.

רקע כללי ועובדות מוסכמות -

1. אין חולק, כי המשיב הינו הבעלים של החלקה נשוא התובענה.
2. על חלק מהחלקה הוחל ביום 16/7/06 צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (מחלף זכרון יעקב, הצטלבות דרכים מספר 2 ו-70: קטע מחלף זכרון יעקב-צומת פורדיס (תיקון תחולה)), התשס"ו – 2006 (להלן: "הצו"), אשר הפקיע לטובת הרחבתו של כביש 70 חלק מהחלקה נשוא התובענה (להלן: "השטח המופקע"). השטח המופקע מסומן בתרשים ההפקעה אשר צורף להמרצת הפתיחה וסומן כנספח "ו".
3. בעקבות הוצאת הצו, נרשמה ביום 21/8/06 הערת אזהרה על החלקה, בהתאם להוראות סעיף 3א' לפקודה.
4. ביום 14/5/07 שלחה מע"צ למשיב הודעה על תפיסת השטח המופקע.
5. המשיב קיבל את ההודעה אך מסרב לפנות את השטח המופקע.

עמדת המשיב -

6. לטענת המשיב, השתלשלות האירועים סביב העברת החלקה לידי ושינוי יעודה של החלקה היתה שלא כדין והדבר מחייב את המסקנה כי ההפקעה אינה כדין. ואפרט:
7. בתאריך 29/11/1970 נחתם בין המשיב לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") זיכרון דברים, לפיו התחייב המשיב להעביר לידי המינהל את הבעלות והחזקה בחלקות

- 11 גוש 10946 וחלקה 11 בגוש 10952, בשטח כולל של 16,628 מ"ר (נספח "ב" לכתב התשובה). בתמורה, התחייב המינהל להעביר על שם המשיב קרקע חלופית (חלק מחלקות 30-36, 71-75, ו-84 בגוש 10947) בשטח של 11,353 מ"ר – דהיינו 68% מגודל השטח שהועבר למינהל.
8. בתאריך 15/3/1989 נערך בין הצדדים הסכם חליפין. מכח הסכם זה הוקצתה למשיב זכות בעלות בחלקה 138 בגוש 10947 ששטחה הינו 9,680 מ"ר, בלבד לעומת 11,353 מ"ר על פי זיכרון הדברים.
9. משמע שהטענה הראשונה שבפי המשיב היא כי המינהל לא העביר לו את כל השטח שהוא התחייב להעביר לו.
10. הטענה השניה מתייחסת לשינויים בייעוד החלקה.
11. אין חולק כי ביום 13/8/1970 פורסמה למתן תוקף תב"ע חכ/95/א' המכונה - "תחנת דלק סונול ישראל בע"מ על כביש פורדייס - מעין צבי" (להלן: "תכנית תחנת הדלק").
12. תכנית תחנת הדלק חלה, בין היתר, על החלקה.
13. ביום 4/5/1975 הופקדה תוכנית המבטלת את תוכנית תחנת הדלק (להלן: "התוכנית המבטלת"), אך במשך כ-22 שנה לא נדונה התכנית המבטלת בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה (להלן: "הוועדה המחוזית").
14. רק כעבור 22 שנה, ביום 25/12/1996, החליטה הוועדה המחוזית לאשר את התוכנית המבטלת – משמע, שבוטלה תוכנית תחנת הדלק.
15. המשיב, אשר היה כמובן מעוניין בהקמת תחנת הדלק על השטח ששיך לו, מצא עצמו נפגע עקב התוכנית המבטלת, ובמיוחד שעה שהשטח המופקע מהווה חלק מהשטח שהיה אמור להיות בתחומי תחנת הדלק ע"פ תוכנית תחנת הדלק שבוטלה.
16. המשיב בהגינותו פירט כי הוא הגיש בשעתו עתירה מינהלית כנגד התוכנית המבטלת - אולם עתירה זו נדחתה (בפסק דינו של כב' השופט סוקול, מיום 22/1/2006 – עת"מ 1259/05, להלן: "העתירה המינהלית").
17. בנסיבות המתוארות מעלה, טוען המשיב כי ההפקעה נשוא התובענה נעשתה שלא בתום לב וללא שהוצע למשיב כל פיצוי כספי בגין ההפקעה.
- עמדת מע"צ -**
18. לטענת מע"צ, הליכי התכנון לפני הוצאת הצו והפקעת השטח בוצעו והושלמו כדין, ומע"צ מפרטת בעניין זה כי הוכנה ואושרה תוכנית דרך, תמ"א 1/א/31 ותכנית חפ/ג/ד/1227 ותוכנית חכ/326 - תכנית מחלף זיכרון.
19. לפיכך, טוענת מע"צ כי מילאה את כל ההליכים הנדרשים ופעלה על פי הדין קודם לביצוע ההפקעה ולכן די בכך כדי לממש את זכותה להפקיע את השטח בהתאם לסעיף 4 לפקודה.

20. מוסיפה מע"צ וטוענת כי מדובר בהפקעה מיידית וסבירה אשר בבסיסה עומד אינטרס לאומי של הרחבת כביש 70, שהינו עורק תחבורה ראשי וחשוב. מע"צ טוענת כי מדובר בהפקעה מצומצמת בשיעור של 14.84% בלבד משטח החלקה וכי השטח המופקע ממוקם בשולי החלקה.

21. מע"צ מוסיפה וטוענת כי למעשה כל טענותיו של המשיב אינן מופנות כנגד ההפקעה עצמה אלא כנגד המינהל ו/או הועדה המחוזית, אשר אישרו את התוכניות המאפשרות את ההפקעה, וטענות אלו - אין מקומן בהליך זה.

22. יתרה מזו, מע"צ טוענת כי התנגדותו של המשיב נעוצה ברצונו "להחיות" מחדש את תוכנית תחנת הדלק או ליזום תוכנית דומה חדשה, ובנסיונו להפעיל לחץ על הגורמים השונים הרלבנטיים בהקשר זה. מע"צ טוענת כי טענותיו של המשיב לגבי התוכנית שלו אינן רלבנטיות להפקעה, אין בהן כדי לעכב את הליך ההפקעה, וכי ממילא תוכנית המשיב סותרת את התוכניות המאושרות לגבי השטח, המהוות את הבסיס להפקעת השטח.

דיון והכרעה-

23. לאחר בחינת כתבי בי-הדין של הצדדים, טענות נציגי הצדדים במהלך הדיון שהתקיים בפני ביום 7/2/2008 ובחינת טענות באי כח הצדדים בסיכומיהם – מסקנתי היא כי דין התביעה להתקבל - והכל מהנימוקים שיפורטו להלן.

24. ראשית, אני מסכימה עם עמדת מע"צ לפיה עיקר טענותיו של המשיב הינן כלפי המינהל ו/או הועדה המחוזית, וכי טענות אלו אינן יכולות להשפיע על ההפקעה.

25. לגבי הטענות כלפי המינהל – הרי שאף אם בעקבות הסכם החליפין המשיב קיבל פחות שטח משהובטח לו, הרי שהוא יכול להפנות דרישה אל המינהל לגבי היתרה המגיעה לו לשיטתו, אך אין בכך כדי להשפיע על ההפקעה שבוצעה כדיון. טענות המשיב, אשר מכוונות כלפי זיכרון הדברים והסכם החליפין אינן יכולות לעמוד כלפי מע"צ, אשר אינה הגוף עימו נוהל המשא ומתן ועימו נחתמו מסמכים אלו.

26. לגבי הטענות כלפי הועדה המחוזית, אומר שניים אלו.

27. תחילה, עמדתי היא שאף אם היה פגם באישורה של התוכנית המבטלת הרי שאין הדבר יכול להשליך על ההפקעה, וניתן להפקיע לצורך הרחבת הכביש שטח מהחלקה – בין אם ייעוד החלקה חקלאי ובין אם ייעודו לשמש לתחנת דלק.

28. בנוסף, טענות המשיב באשר לאישור התוכנית המבטלת (לרבות הטענות בדבר שיהוי באישור התכנית המבטלת, הפגיעה בקניינו ועוד), נדונו בהרחבה על ידי כב' השופט סוקול בעתירה המינהלית (אשר הוגשה כנגד הועדה המקומית והועדה המחוזית), וכל הטענות נדחתו. בין היתר, נקבע בפסה"ד בעתירה המינהלית כי אישור התוכנית המבטלת אכן בוצע לאחר פרק זמן ממושך ומדובר בפעולה מינהלית אשר לא בוצעה במהירות הראויה, אך עם זאת, לא כל פגם הנופל בדרך קבלת ההחלטה המינהלית השלכתו ביטול ההחלטה (סעיף 38 לפסק הדין).

29. יתרה מכך. השופט סוקול מוסיף וקובע כי:

"מבחינתנו של התשבי זכויותיו בחלקה לא השתנו מאז 1970. אפילו היה בכוחו להגיש התנגדות לתכנית הביטול בשל היותו בעל עניין במקרקעין, הרי שאת ההתנגדות יכול היה להגיש כבר בשנת 1975. תשבי לא עשה כן ולכן אין להניח כי שינוי מעמדו בשנת 1989, עת חתם על הסכם החליפין, היה בעל משמעות כלשהי להגשת התנגדות לתכנית".

(פסקה 3 לסעיף 41 לפסק הדין).

30. לכן, טענותיו של המשיב לגבי התוכנית המבטלת, אינן יכולות להשמע שנית, בהליך דכאן, הן כיון שהן הוכרעו כבר והן בשל שאינן רלבנטיות.

31. שנית, יש אף לדחות את טענת המשיב לפיה הפקעת השטח נעשתה שלא בתום לב, הואיל והמשיב לא פירט טענה זו וממילא לא הביא כל ראיה בתמיכה. לא הובהר לי מהו חוסר תום הלב שמייחס המשיב למע"צ, אשר ביצעה את ההפקעה, ונדמה לי ששוב – מנסה המשיב להפנות כאן לחוסר תום לב שהוא מייחס לוועדה המחוזית (ולא למע"צ). שהרי אחת מטענות המשיב בעתירה המינהלית היתה שהתוכנית המבטלת אושרה במועד בו אושרה, על מנת למנוע ממנו לקבל פיצויים גבוהים בעת ההפקעה. לטענתו, הועדה המחוזית ידעה על הכוונה להפקיע את השטח המופקע ולכן "נזכרה" לבטל את תוכנית תחנת הדלק ולהחזיר את היעוד מתחנת דלק לחקלאי – על מנת שהפיצוי שישולם למשיב יהא על בסיס הפקעת קרקע חקלאית ולא קרקע שייעודה תחנת דלק. אין לי אלא לשוב בהקשר זה על עמדתי דלעיל, דהיינו – שאין לערב בין טענות הקשורות למועד אישור התוכנית המבטלת והמניעים לכך, לבין טענות הקשורות להפקעה, וכי את הטענות הקשורות לתוכנית המבטלת דחה בהמ"ש בעתירה המינהלית.

32. שלישית, יש לדחות את טענת המשיב כי ההפקעה אינה נחוצה – הואיל ובמהלך הדיון שהתקיים ביום 7/2/08 הוצג בפני השטח המופקע והוסבר כי באזור מתוכנן להבנות גשר עילי למעבר חקלאי. לכן שוכנעתי כי ההפקעה של השטח נחוצה בדחיפות למבקשת לצורך הרחבת כביש 70, שהינו עורק תחבורה ראשי וחשוב (ועל כך לא היה חולק, וראו בהקשר זה את ה"פ 197/07 (שלום פתח-תקוה) מע"צ נ' ברייש משה ואח', מיום 4/3/2008 – פורסם בנבו, ואת ה"פ 108/08 (שלום פתח-תקוה) מע"צ נ' סאלח אלמוגרבי ואח', מיום 10/4/2008 – פורסם בנבו, אשר בהם הגיע בהמ"ש למסקנה דומה באשר לנחיצות הפקעות שבוצעו לצורך הרחבת כבישים דומים).

33. רביעית, לא מצאתי לקבל את טענת המשיב לגבי כך שלא ניתן לבצע את ההפקעה עד אשר ישולם לו (או יוצע לו) פיצוי כספי הולם. ההלכה שנקבעה בסוגיה זו זה מכבר הינה שזכותה של רשות המפקיעה לקבל את החזקה בנכס המופקע אינה מותנת בתשלום פיצויים, וכפי שנפסק –

"..הזכות לפיצויים היא זכות העומדת בפני עצמה. אי-תשלום הפיצויים אינו מבטל את ההפקעה ואינו פוגם בה, אלא הוא מקנה לתובע זכות לפנות לבית משפט בתביעה פיצויים כנגד הרשות המפקיעה..."

ה"פ (חיי) 30399/97 עיריית חיפה נ' סביחאת מוחמד, מיום 25/3/1998 – פורסם בנבו, וראו אף את א. קמר, דיני הפקעת מקרקעין, (מהדורה שישית) עמ' 164, לאמור -

"בדיון למתן צו למסירת החזקה אין בית המשפט רשאי להיכנס לשאלת הזכות לפיצויים או לשאלת שיעורם של אלה, שכן הזכות לקבלת החזקה אינה מותנית בתשלום פיצויים, או אף בתשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת ... דברים אלה הם עניין לתביעה נפרדת לתשלום פיצויים".

34. 34. בהעדר הסכמה על גובה הפיצוי הרי שהמשיב יכול היה לפנות בתביעה נפרדת לקבלת פיצוי בגין ההפקעה, ויש לזכור כי המשיב עצמו הסביר כי הוא הגיש לשר הפנים בקשה להארכת מועד להגשת תביעה בגין ירידת ערך הקרקע וזאת בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

35. 35. חמישית, במהלך הדיון שהתקיים ביום 7/2/08 התברר כי למעשה המשיב מנסה "להחיות" את תוכנית תחנת הדלק או ליזום תוכנית חדשה דומה, ולמעשה מבקש ממע"צ שלא תתנגד לתוכנית הישנה, או החדשה, ותסייע לו במציאת פתרון לגבי דרכי הגישה אל תחנת הדלק וממנה החוצה. כפי שהובהר בדיון, פתרון שכזה אינו כה פשוט (אם בכלל קיים), אך חשוב מכך – התברר שלמעשה ניסיונו של המשיב לגרום לעיכוב הרחבת הכביש נועד על מנת לקדם את ענייניו הפרטיים בוועדה המחוזית לתכנון ובניה. יש בכך כמובן טעם לפגם, ולא ארחיב.

סיכום -

36. לנוכח כל האמור לעיל, אני מקבלת את התובענה ומורה למשיב ו/או מי מטעמו למסור את החזקה בשטח המופקע על פי הצו כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, תוך 14 יום. כמו כן, אני אוסרת על המשיב ו/או מי מטעמו להפריע למבקשת בביצוע עבודות הנדרשות על גבי השטח המופקע, לרבות שימוש בכלים כבדים, הנחת תשתיות והרחבת כביש 70.

37. המשיב ישלם למבקשת הוצאות משפט בסך 5,000 ₪ בתוספת מע"מ.

38. אני כולי תקווה, כי למרות תוצאת ההליך, במידה ועניינו של המשיב יובא לפני הועדה המקומית או המחוזית, ובמידה ותדרש עמדתה של מע"צ – היא לא תזקוף לחובתו את ניהול ההליך ותתיחס לכל בקשה שתונח לפניו באופן מקצועי תוך שקילת כל השיקולים הרלבנטיים בלבד.

המזכירות תמציא העתקים לבאי כוח הצדדים.

ניתן היום, כ"ג באייר, תשס"ח (28 במאי 2008), בהעדר הצדדים.

ת. נאות פרי, שופטת

07/2591200הפ 110 תמר נאות פרי