



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

בפני כב' השופט יחזקאל קינר – סגן הנשיאה

תובעים

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
2. עיריית חולון
- ע"י ב"ב עו"ד מירית חביה

נגד

נתבעים

1. זהירה בידאני ז"ל
2. ירון בידאני
3. אורלי בידאני
4. אייל בידאני
5. דודון בידאני
6. גילה בידאני
- ע"י ב"ב עו"ד דודון כדורי

פסק דין

רקע ומבוא

1. התובעות הינן תבעלים או בעלות הזכרה להירשם כבעלים של חלקה 371 בגוש 6018 בשלמותה (להלן: "חלקה 371") ושל החלקות הבאות בגוש 6019 (כל החלקות בעיר חולון): חלקה 349 בשלמותה (להלן: "חלקה 349").
- 98 מ"ר מחלקה 444 (להלן: "חלקה 444").
- 59 מ"ר מחלקה 288 (להלן: "חלקה 288").
- רישומי התובעות כבעלים או זכותן להירשם כבעלים של החלקות הנ"ל או של חלק מהן נובעים מהליכי הפקעה שייעודם הוא שימוש לדרך לפי תכנית ח/415 (להלן: "התכנית").
2. הדרך הנזכרת לעיל, ברוחב של 10 מ' מיועדת לשמש דיירי פרויקט בניה שנבנה בסמוך לחלקות הנ"ל על ידי הקבלן י.זילברמינץ ובנו בע"מ (להלן: "הקבלן" או "זילברמינץ").
3. הנתבעת 1 (להלן: "הנתבעת") רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלים של חלקה 444 בשטח של 752 מ"ר (יצניין כי רשומה הערה בדבר הפקעה של חלק מהחלקה לזכות התובעת 1, להלן: "העירייה").
- הנתבעת הלכה לעולמה ביום 22.5.10 ויורשיה הם ילדיה, הנתבעים 2-6, לפי צו ירושה מיום 9.11.10.



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

4. בחייה החזיקה והתגוררה הנתבעת בחלק ממבנה המצוי ברובו על חלקה 444 שבבעלות הנתבעת, ובחלקו נמצא על חלקות אחרות שנוכרו לעיל, הלא הן חלקות 371, 349 ו-288 (להלן: "המבנה"). חלק מבנה זה יקרא להלן: "מבנה בית המגורים".
5. בחלקו האחר של המבנה פעל עד לאחרונה בית כנסת באמצעות עמותת בית הכנסת שערי ציון (להלן: "העמותה"). חלק זה של המבנה ייקרא להלן: "מבנה בית הכנסת".
- הנתבעים טוענים לזכויות גם במבנה בית הכנסת, כתולדה של הליכים משפטיים שהתנהלו בבית המשפט המחוזי בתל אביב לפני כ-20 שנה ואף יותר מכך.
- לפני מספר חודשים פונה מבנה בית הכנסת שהוחזק על ידי העמותה, ובית הכנסת העתיק משכנו למבנה אחר שנבנה עבורו על ידי הקבלן מכח הסכם שנחתם בין הקבלן לבין העמותה ביום 15.10.06.
6. חלק מהמבנה נמצא בשטח שהופקע על ידי התובעות מהחלקות שנוכרו לעיל לצורך סלילת הדרך לפי התכנית. דרך זו אמורה "לחבר" את חלקו המזרחי של רחוב יאיר הגלעדי עם חלקו המערבי של אותו רחוב, כשהקטע הנדרש לצורך החיבור הינו קטע עליו בנוי חלק מהמבנה.
- לפי חו"ד של המודד מר דיאמנט מטעם התובעות השטחים המופקעים המבנים הינם כדלקמן:
- חלקה 371 בגוש 6018: 11 מ"ר מבנה בשימוש בית המגורים ו-9 מ"ר בשימוש בית הכנסת.
- חלקה 349 בגוש 6019: 21 מ"ר בשימוש בית המגורים ו-22 מ"ר בשימוש בית הכנסת.
- חלקה 288 בגוש 6019: 4 מ"ר בשימוש בית המגורים.
- חלקה 444 בגוש 6019: 19 מ"ר בשימוש בית המגורים ו-32 מ"ר בשימוש בית הכנסת.
- יצוין כי ההפקעות הנ"ל "נוגסות" בכמחצית ואף יותר מכך משטח מבנה בית המגורים, ובחלק גדול אף יותר משטח מבנה בית הכנסת.

התביעה וטענות הצדדים

7. בתביעה הנוכחית עתרו התובעות לפינוי וסילוק ידם של הנתבעים מחלק המבנה שהופקע כאמור. לפי הנטען בתביעה במבנה בית המגורים התגוררו הנתבעת ובתה הנתבעת 3, ויתר ילדיה של הנתבעת צורפו כנתבעים לתביעה, שמא תישמע טענה כי אף הם מתגוררים במבנה.



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

1 התובעות טענו כי חלק מהמבנה נבנה ללא היתר בניה ותוך פלישה למקרקעין אחרים (שלוש
2 החלקות הנוספות מעבר לחלקה 444).

3
4 התובעות טענו עוד כי פורסמו הודעות כנדרש לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה
5 לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "הפקודה"), וכן לפי סעיף 19 לפקודה, וכי על הנתבעים לבנות
6 חלק מהמבנה המוחזק על ידם ואשר הופקע על ידי התובעות ולהעביר את החזקה בו לידי
7 התובעות כשהוא נקי מכל אדם וחפץ.

8
9 התובעות טענו גם כי הנתבעים הודיעו שיסרבו להתפנות, וכי דרשו פיצוי מופרז ומופרך בגין
10 הפינוי. לדעת התובעות אין מגיע לנתבעים כל פיצוי, שכן על פי התכנית, הם רשאים לבנות
11 שלוש יחידות דיור על חלקה 444, יחידת דיור אחת יותר מאשר יכולים היו לבנות על-פי
12 התכנית שקדמה לה.

13 בהקשר אחרון זה של פיצויים, יצויין כי הנתבעת הגישה בראשית חודש ינואר 2008 תביעה
14 כספית לבית המשפט המחוזי מחוז מרכז, ובה עתרה לפסיקת פיצויים בסך 12 מיליון ₪
15 בגין ההפקעה והפגיעה עקב התכנית (להלן: "תביעת הפיצויים"). תביעה זו עדיין תלויה
16 ועומדת, וכפי שדווח לבית המשפט, התעכב בירורה עקב פטירתה של הנתבעת והצורך
17 בהמצאת צו ירושה (צו שהוצא בחודש נובמבר 2010).

18
19 8. בכתב ההגנה טענו הנתבעים את הטענות הבאות:

20
21 א. העדר סמכות עניינית של בית משפט זה לדון בתובענה.

22
23 ב. מבנה בית המגורים בנוי עוד משנות ה-30 ונרכש על ידי הנתבעת ובעלה, שהתגוררו
24 בו מאז שנות ה-60. בעלות הנתבעת היא לא רק בחלקה 444 אלא גם בשלוש
25 החלקות האחרות שעל חלקן בנוי בית המגורים. בעת שמיעת הראיות טענו כי
26 מדובר בשטח כולל של 1.050 דונם, לעומת 752 מ"ר – שטחה של חלקה 444.

27
28 ג. התובעות לא דאגו להסדר פינוי – פיצוי, לא שולם לנתבעים כל סכום פיצוי, אפילו
29 זה שאינו שנוי במחלוקת.

30
31 ד. התובעות אינן רשאיות להפקיע את המקרקעין, שכן לפי סעיף 11 לפקודה, אין
32 לדרוש מאדם למכור או להעביר זכות בחלק מבית או בניין, אם הוא מוכן למכור
33 ולהעביר את כל הבית או הבניין.

34



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 07-1948 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

ה. התובעות לא פעלו על-פי התחייבויות נשוא הסכם שקיבל תוקף של פסק דין בבית המשפט המחוזי בתל אביב (השופט בן יאיר), ולא פעלו למציאת מקום חלופי לבית הכנסת, ובכך נמנעה מהנתבעים הזכות לנצל את פוטנציאל הבניה על המקרקעין.

ו. לא ברור גודל הקרקע המופקעת.

ז. התכנית וההפקעה הרעו את מצבם של הנתבעים מבחינת זכויות הבניה, שכן קודם לכן היה ביכולתם לבנות שלוש יחידות דיור על המקרקעין, וכיום, כנראה, רק שתי יחידות דיור בלבד.

ח. הפינוי היה צריך להיעשות על ידי הקבלן ולא על ידי התובעות, דבר המונע הגשת תביעת פינוי זו.

9. טענות רבות נוספות נטענו על ידי הנתבעים בסיכומיהם. יש לזכור כי חזית המחלוקת בין הצדדים נקבעת על-פי כתבי הטענות שהוגשו, ולא ניתן יהיה לפיכך להתייחס לטענות המהוות הרחבת חזית זו (למעט לגבי טענה מהותית אחת אליה אתייחס בהמשך).

מהלך הדין

10. מטעם התובעות הוגשו שני תצהירי עדות ראשית: של מר זבולון שניידר, מנהל מחלקת המקרקעין בעירייה, ושל מר צבי זילברמיץ, המנהל את פרוייקט הבניה מטעם הקבלן. כן הוגשה חוות דעת מומחה של המודד, מר אברהם דיאמנט.

11. מטעם הנתבעים הוגש תצהיר עדות ראשית של הנתבע 2, וכן חוות דעתו של המודד ושמאי המקרקעין, מר אברבך.

12. המצהירים ומר דיאמנט נחקרו, ואילו לגבי מר אברבך, ויתרו התובעות על חקירתו. עוד קודם לויתור התובעות על חקירת מר אברבך, ניתנה על ידי בית המשפט החלטה במסגרת בקשה למחיקת חוות דעת זו (בש"א 2115/09). הבקשה נדחתה, אך נקבע בה, בין היתר, כי יש להתעלם מהטענות בחוות הדעת לגבי נזקים שנגרמו לנתבעים על ידי התכנית ו/או ההפקעה, שכן אין מקומן בהליך זה. כן נקבע כי בית המשפט יתעלם מהטענות בחו"ד אברבך לגבי אי חוקיות התכנית ו/או ההפקעה, טענות שלבית משפט זה אין סמכות לדון בהן.

13. להלן אתייחס לטענות השונות, לאו דווקא לפי סדר העלאתן.



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

דיון בטענות

כללי

14. בהתייחס לתקיפת תוקף התכנית אכן אין מקום להתיר לנתבעים העלאת טענות לגבי תקפות התכנית שפרסום בדבר הפקדתה נעשה עוד בשנת 1997, ואשר אושרה וקיבלה תוקף עוד בשנת 1998. ההליך הנכון לתקיפת התכנית הוא הגשת התנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), ובמועדים שנקבעו, ואין לאפשר תקיפת תוקפה של התכנית שנים לאחר מכן [בג"צ 465/93 טריידט ס.א. נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פ"ד מח(2) 622, סעיף 12 לפסק הדין (1994)]. הנתבעים עצמם טענו בסיכומיהם כי אינם מתנגדים לתכנית, אלא לסילוק היד מאחר שההפקעה לטענתם איננה כדין. באשר לטענות שהועלו לגבי ההפקעה, הרי נובעות הן מהטענות התוקפות את התכנית, ואין מקום להתיר העלאתן עתה ב"דלת האחורית" שעה שהיה צורך להעלותן במועד בו הופקדה התכנית. אתייחס עוד לטענה שנטענה בסיכומי הנתבעים ושלפיה הנתבעת לא קיבלה הודעה בדבר ההפקעה. הוצגו אישורי מסירה מחודש פברואר 2006, שלאחריהן, מייד בחודש מרץ 2006 פנו הנתבעים אל העירייה והביעו התנגדות להפקעה (מכתב ראשון מ-28.3.06), ולאחר מכן פנו במכתבים בהם דרשו פיצויים. אין טפס כי הדבר מלמד על כך שהנתבעת קיבלה הודעה על ההפקעה, ובעקבות כך הביעו הנתבעים התנגדות להפקעה. לא רק זאת, אלא שבתביעת הפיצויים אישרה הנתבעת כי קיבלה ביום 14.2.06 הודעה בדבר ההפקעה (סעיף 19 לכתב התביעה), כך שאין להבין עתה טענות, כאילו לא נמסרה הודעה כזו לנתבעת.

העדר סמכות עניינית

15. טענה זו נדחתה בהחלטה מפורטת מיום 3.3.08 (בש"א 3845/07).

הפינוי היה צריך להיעשות על ידי הקבלן ולא על ידי התובעות

16. טענה זו נטענה על ידי הנתבעים בהסתמך על מכתב הלשכה לפניות ציבור של העירייה מיום 3.5.07, לפיו העירייה איננה מעורבת בהליך הפינוי המתבצע על ידי הקבלן. העד מטעם הקבלן העיד כי קיימת התחייבות שלו לשאת בהוצאות הפינוי. בכך אין פסול, אך ברור שבעלות הזכות להגיש את תביעת הפינוי הן התובעות ולא הקבלן, ואין טענה זו מהווה הגנה מפני התביעה.



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

הרעת מצב הנתבעים מבחינת זכויות הבניה עקב התכנית וההפקעה

17. טענה זו מתייחסת לשיעור הפיצויים המגיע לתובעים, כאשר תביעה בעניין זה מתנהלת בבית המשפט המחוזי. טענה זו איננה מהווה, אפוא, טענת הגנה מפני תביעת הפינוי.

גודל הקרקע המופקעת איננו ידוע

18. הטענה, כפי שניתן היה להבין אותה, היא שבמסגרת התכנית נקבע כי שטחו של מגרש התובעים הוא 620 מ"ר, ולא 752 מ"ר לפי הרישום או 675 מ"ר לאחר הפחתת החלק המופקע. בטענה זו תומכים מכתבים של מר שניידר מהעירייה למינהל מקרקעי ישראל מיום 3.7.05 ומיום 11.7.05, וכן מכתבו של עו"ד צילקר מהעירייה לנתבע 2 מיום 2.8.06, המאשר כי שטח המגרש הינו 675 מ"ר לאחר הפקעה, בעוד שבתכנית צויין בטעות כי שטח המגרש הוא 620 מ"ר.

אין לקבל טענה זו מהטעמים הבאים:

א. הפגם הנטען הוא בתכנית, וכאמור לעיל, לא ניתן להעלות בשלב מאוחר זה טענות נגד התכנית.

ב. שטח המגרש איננו רלבנטי לתביעה זו, כל עוד גבולות הדרך המופקעת מסומנים כדבעי, ומהם ניתן להבין היטב מהו השטח המופקע.

התובעות לא פעלו זמן רב למציאת מקום חלופי לבית הכנסת ובכך מנעו את פינויו ומנעו מהנתבעים לנצל את פוטנציאל הבניה על המקרקעין

19. מבלי להתייחס לגוף טענה זו, אין היא יכולה להוות טענת הגנה כנגד תביעת פינוי המבוססת על הליך הפקעה.

הנתבעים הינם בעליט גם בשלוש החלקות האחרות, שעליהן בנוי מבנה בית המגורים

20. טענה זו עומדת בסתירה לרישום בלשכת רישום המקרקעין, אך מעבר לכך, התובעות דרשו בתביעתן מהנתבעים לפנות אותו חלק מהמבנה שהופקע על ידי התובעות, כך שאפילו היתה מתקבלת טענת הבעלות שהועלתה על ידי הנתבעים, עדיין היתה ההפקעה מחייבת אותם לפנות את החלק האמור, כך שטענת הבעלות איננה מהווה הגנה במקרה זה.



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

התובעות אינו רשאיות להפקיע את המקרקעין נוכח הוראות סעיף 11 לפקודה

21. סעיף 11 לפקודה קובע כך:

" שום אדם לא יידרש באיזה זמן שהוא למכור או להעביר לשר האוצר כל זכות או טובת הנאה בחלק אחד בלבד של כל בית או בנין אחר אם אותו אדם מוכן ויש באפשרותו למכור ולהעביר את כל אותו הבית או הבנין".

סעיף זה מאפשר לבעל זכות או טובת הנאה במבנה לדרוש מהרשות המפקיעה, שבכוונתה להפקיע רק חלק מהמבנה, להפקיע את כולו, ובכך להשתחרר ממצב בו יישאר בידיו חלק מהמבנה שלא הופקע, אשר מחד גיסא לא יוכל להפיק ממנו תועלת, ומאידך גיסא, לא יהא זכאי לקבל עבורו פיצויי הפקעה [אריה קמר דיני הפקעת מקרקעין 139, מהדורה ששית (2001)] (להלן: "קמר").

22. טענה זו נטענה על ידי הנתבעים בכתב התגנה, אך נזנחה על ידם בסיכומיהם, והוחלפה בטענה אחרת שתיסקר בהמשך. לפיכך, אין מקום וצורך לבחון את השאלה, האם היה בכלל בידי הנתבעים למכור ולהעביר את כלל המבנה שחלקו נמצא כאמור על חלקות שאינן רשומות בבעלות הנתבעת.

אף עניינית לא היו התובעים יכולים לזכות בטענה זו, הן מהטעם שלא העלו בשלב כלשהו דרישה להפקיע את כלל המבנה, והן מאחר וגם כשניסה בית המשפט בתום חקירתו הנגדית של הנתבע 2 לברר עימו האם יהיו מוכנים הנתבעים לכך שהבית יופקע כולו, נתקל בתשובות בלתי ישירות ובסופו של דבר בהשובה שלילית (עמ' 82 שי 26-5).

התובעות לא דאגו להסדר פינוי – פיצוי ולא שילמו לנתבעים כל פיצוי, אף לא זה שאינו שנוי

במחלוקת

23. בכפוף, לטענה נוספת שתידון בהמשך, אין הנתבעים יכולים להתנות את פינוי החלקים המופקעים בתשלום פיצוי, שכן הזכות לקבלת ההחזקה אינה מותנית בתשלום הפיצויים, או אף בתשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת (ר' קמר, עמ' 164 והאזכורים שם). נוהל מו"מ לתשלום פיצוי, אך הוא לא עלה יפה. אין זה המקום לבדוק את הסיבות לפיצוץ המו"מ. תביעת הנתבעים לפיצוי בגין ההפקעה תלויה ועומדת כאמור בפני בית המשפט המחוזי מחוז מרכז. בתביעה הנוכחית לא נקבו כלל הנתבעים בסכום הפיצוי הנדרש על ידם ולא הביאו ראיות לגבי סכום פיצוי זה, כך שברור שבית המשפט לא יפסוק כי פינוי הנכס



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

1 המופקע ייעשה כנגד פיצוי שסכומו כלל לא ננקב ולא הוכח, כשפיצוי זה, ככל שמגיע, ייקבע
2 על ידי הערכאה בפניה נדונה תביעת הפיצויים.

3
4 24. עם זאת, טענת אי הפיצוי מביאה אותנו לטענה נוספת שנטענה על ידי הנתבעים אשר תובא
5 להלן.

6
7 טענה חדשה – סעיף 194 לחוק התכנון והבניה

8
9 25. בסיכומיהם העלו הנתבעים לראשונה את הטענה כי עומדת להם הגנה מכח הוראות סעיף
10 194 לחוק התכנון והבניה הקובע כדלקמן:

11
12 "בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית
13 להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח
14 זכות שבדין או זכות שביזש במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את
15 המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים
16 כדי השגת שיכון חלוף סביר".

17
18 לדבריהם, לא העמידו התובעות לרשותם דיור חלוף ולפיכך אין הן רשאיות להפקיע את
19 המקרקעין.

20
21 26. התובעות טוענות כי הטענה לא נטענה בכתב ההגנה ולפיכך כבר מטעם זה יש לדחותה.

22
23 27. אינני מוצא מקום לקבלת טענה זו של התובעות.

24
25 ראשית, בכתב הגנה אין צורך לטעון טענות משפטיות או לצטט סעיפי חוק, כל עוד נטענת
26 התשתית העובדתית המקימה טענות אלה.

27 הנתבעים טענו בכתב ההגנה כי השטה המופקע הוא בית המגורים היחיד שיש לנתבעת
28 ולילדי הנתבעת המתגוררים עימה וכי לא שולם להם כל פיצוי. התובעות עצמן טענו בכתב
29 התביעה כי במבנה בית המגורים מתגוררות הנתבעות 1 ו-3.
30 די באמור לעיל כדי לאפשר לנתבעים להעלות טענה זו.

31
32 שנית, מדובר בטענה מהותית ביותר. ככל ומבקשים לפנות עקב הפקעה את הנתבעים מבית
33 מגורים בו הם מתגוררים מבלי לספק להם דיור חלוף על-פי הוראות סעיף 194 לחוק התכנון
34 והבניה, ובכפוף לכך שמגיע להם דיור חלוף כאמור, הרי מדובר בפגיעה חמורה ביותר ויש



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

1 להטות אוזן לנתבעים המבקשים להעלותה, אפילו לא דקדקו וטענו אותה באופן מפורש
2 בכתב ההגנה.

3
4 שלישית, הנושא העובדתי של מגורי הנתבעים עלה במהלך החקירות, ולתובעות ניתנה
5 האפשרות המלאה להגיב על טענה זו בסיכומי תשובה, כך שזכויותיהן לא קופחו בכל
6 הקשור לטענה זו.

7
8 השאלה המרכזית היא האם חלות הוראות סעיף 194 לחוק התכנון והבניה על מבנה בית
9 המגורים נשוא התביעה.
10

11 קודם שנבחן תחולת ההוראות כאמור, נציין כי הזכות לדיור חלוף הקבועה בסעיף 194
12 לחוק התכנון והבניה היא זכות סוציאלית בעיקרה, המיועדת להגן על מי שהתגוררו בבית
13 המגורים שהופקע בפני מצב בו ימצאו עצמם ללא קורת גג על ראשם [ע"א 2991/06 מנשה נ'
14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (פורסם בנבו, 19.11.07)].

15 אמת, לאותו אדם הגר בבית המגורים מוקנית בדרך כלל זכות לפיצויים עקב ההפקעה ו/או
16 עקב התכנית, אך על-פי רוב, חולפות שנים אחדות בין מועד מתן הצו למסירת החזקה
17 ומסירת החזקה בפועל לידי הרשות המפקיעה, לבין מועד תשלום הפיצויים, והמפונה מוצא
18 עצמו במצב קשה בו עליו למצוא בעצמו ועל חשבונו פתרונות דיור (קמר, עמ' 164 הי"ש 45).
19 ההוראות בחוקים השונים לגבי נכס מופקע המשמש למגורים, והחובה לספק דיור חלוף או
20 פיצוי שיאפשר דיור חלוף לדייר בנכס, נועדו להתגבר על מצב דברים זה.

21
22 באשר לתנאים שבסעיף 194 לחוק התכנון והבניה, אין מחלוקת שמבנה בית המגורים הוא
23 אכן בית מגורים. התובעות עצמן מאשרות בסעיף 67 לסיכומיהן כי הבית מיועד להריסה
24 במסגרת התכנית (לשאלה האם היתה תחולה לסעיף 194 גם אם הבית לא היה מיועד
25 להריסה, ר' קמר, עמ' 185, הי"ש 111. המחבר סבור שם כי לא אמור להיות הבדל בין שני
26 המקרים).

27
28 המחלוקת העיקרית בין הצדדים מתייחסת לשאלה האם בעת פרסום ההודעה על הכוונה
29 לרכוש את המקרקעין (ההודעה האחרונה בעניין זה התפרסמה ברשומות ב-22.12.05, להלן:
30 "המועד הקובע") התגורר מי מהנתבעים בבית. השאלה אם המגורים הינם מכח זכות
31 שבדין או זכות שביושר איננה בעייתית במקרה זה, שכן חלקה 444 רשומה בבעלות הנתבעת
32 ונתבעים אחרים, ילדיה של הנתבעת, אם מתגוררים בנכס, עושים זאת מכחה ובהסכמתה.
33 למעלה מן הצורך אוסיף כי באשר ליתר חלקי מבנה בית המגורים שאינם מצויים על חלקה
34 444 אלא על חלקות אחרות אין פגם בקביעה כי מי מהנתבעים המתגורר בהם, ככל
35 שמתגורר, עושה זאת על לפחות על-פי זכות שביושר, שכן המבנה נבנה לפני זמן רב מאד,



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

- 1 לפחות משנות ה-50 אם לא קודם לכן, מדובר במבנה אחד שמשפחת הנתבעים גרה בו
- 2 עשרות שנים, ונושא איחוד וחלוקה של חלקות, שייתכן ויצר מצב כי חלק מהמבנה בנוי על
- 3 חלקות אחרות, צריך עדיין להתברר, ואין מקומו של הברור בתביעה זו.
- 4
- 5 31. באשר לסוגיית המגורים לגופה, טוענות התובעות כי היחידה שגרה במבנה בית המגורים
- 6 היא הנתבעת, ומשזו הלכה לעולמה, אין מתקיימות הוראות סעיף 194 לחוק התכנון
- 7 והבניה, שכן יתר הנתבעים אינם מתגוררים במבנה בית המגורים.
- 8
- 9 הנתבעים טוענים לעומת זאת כי הן הנתבע 2 והן הנתבעת 3 מתגוררים במבנה בית המגורים
- 10 ביחד עם משפחותיהם [אין למעשה מחלוקת כי הנתבעים 4-6 אינם מתגוררים במבנה,
- 11 והנתבע 2 אישר אף בחקירתו כי אינם מתגוררים בנכס (עמ' 64 ש' 1-4)].
- 12
- 13 32. באשר לנתבע 2 הביאו התובעות ראיות לכך כי הוא משלם מסי מים וארנונה על דירה אחרת
- 14 בחולון (להלן: "הדירה האחרת"). בהקשר זה יצויין כי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה
- 15 איננו מעמיד תנאי כי למי שגר בנכס לא יהיו דירות אחרות בבעלותו, אלא די בכך שיתגורר
- 16 בנכס על-פי זכות שבדין או זכות שביטוי. בה"פ (מחוזי תל אביב) 629/04 הוועדה המקומית
- 17 לתכנון ובניה חולון נ' בן ארצי, תק-מה 4822 (4)2005 נקבע, עם זאת, כי הסעיף
- 18 (ההתייחסות שם היתה לסעיף 8 לפקודת למרות שלפי תוכן ההחלטה הכוונה היתה לסעיף
- 19 194 לחוק התכנון והבניה) "...לא נועד, אלא, לשייך למי שבבעלות דירת מגורים, אך הוא
- 20 אינו גר בה".
- 21 לא הייתי קובע מסמרות בעניין זה, הן מאחר שבלשון סעיף 194 לא נקבע סייג כנוכח לעיל,
- 22 והן מאחר שהדירה האחרת הינה דירת עמידר, דהיינו דירה שאיננה בבעלותו של הנתבע 2,
- 23 והדברים עולים הן מעדותו של הנתבע 2 והן מהמסמך שצורף על ידי התובעות (נספח "י"
- 24 לתצהיר מר שניידר).
- 25
- 26 33. התובעות קישרו נושא זה להיבט אחר של טענתן, דהיינו כי תשלום מים וארנונה עבור
- 27 הדירה האחרת מביא למסקנה כי הנתבע 2 אינו מתגורר במבנה בית המגורים.
- 28 הנתבע 2 השיב על שאלות בנושא זה בחקירתו, וציין כי הדירה האחרת היא דירה שקיבל
- 29 מעמידר, שכן יש לו 100% נכות מילדות, אך הדירה קטנה, והעדיף לעבור לבית הוריו, גם
- 30 בגלל הגודל, וגם בגלל שעבדו שב"חים בסמוך לבית האם ודאג לה ולכן עבר לגור אצלה עם
- 31 משפחתו בשנת 2005 "פלוס מינוס". בעבר השכיר את הדירה האחרת, אך כיום (בעת עדותו)
- 32 עומדת היא ריקה (עמ' 64 ש' 18-32).
- 33
- 34 34. הנטל מוטל על הנתבע 2 להוכיח כי התגורר בדירה במועד הקובע והוא לא עמד בנטל זה.



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

- 1 עדותו של הנתבע 2 הינה עדות יחידה שלכשעצמה איננה מספיקה, שכן תשובה כי המעבר
- 2 למבנה בית המגורים היה "ב-2005 פלוס מינוס" איננה כשלעצמה תשובה ודאית לגבי מועד
- 3 המעבר, ואיננה מספיקה לעמוד בנטל הנדרש.
- 4 עדות זו גם איננה זוכה לתמיכה ממקורות חיצוניים.
- 5 הנתבע 2 שכתובתו הרשומה במשרד הפנים היא כתובת מבנה בית המגורים יכול היה להביא
- 6 ראיות חיצוניות, אובייקטיביות ככל הניתן, מזהו המועד בו הודיע על שינוי כתובתו למשרד
- 7 הפנים או לרשויות אחרות, דברי דואר שנשלחו אליו אישית לכתובת מבנה בית המגורים
- 8 בתקופה הקודמת למועד הקובע, ועדים שיעידו כי עבר להתגורר במבנה בית המגורים
- 9 במועד הקודם למועד הקובע. ראיות כאלה לא הובאו.
- 10 לעניין זה ר' גם ה"פ (מחוזי תל אביב) 629/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' בן
- 11 ארצי, תק-מח 2005(4) 4822 (2005). באותו פסק דין, במקרה דומה, קבע בית המשפט כי לא
- 12 הובאו ראיות כאמור, ולפיכך זיחה בית המשפט את טענת הנתבע שם.
- 13 לאמור לעיל יש להוסיף כי בתצהירו טען הנתבע 2 כי הינו מתגורר בנכס, אך לא ציין כלל
- 14 מאיזה תאריך מתגורר הוא בנכס. בנוסף, טען הנתבע 2 בסעיף 24 לתצהירו כי "השטח
- 15 המופקע על-פי תכנית ההפקעה הינו בית המגורים היחיד שיש לנו ולילדינו המתגוררים
- 16 שם", אמירה שבלשון המעטה לא היתה מדויקת, נוכח עובדת קיומה של הדירה האחרת
- 17 שנוכרה לעיל.
- 18 יצוין גם כי בחקירה חוזרת נשאל הנתבע 2 על ידי בא כחו לגבי קיומו של דיור חלופי
- 19 לנתבעת, אך לא נשאל לגבי דיור חלופי לגבי (עמ' 81 ש' 27-28).
- 20
- 21 לפיכך יש לדחות את טענתו של נתבע 2 כי התקיימו לגביו תנאי סעיף 194 לחוק התכנון
- 22 והבניה.
- 23
- 24 לגבי הנתבעת 3, אשר בכתב התביעה נטען כי היא מתגוררת עם אימה בנכס, השאלה
- 25 העומדת על הפרק איננה אם במועד הגשת התביעה התגוררה הנתבעת 3 בנכס, אלא האם
- 26 במועד הקובע בו פורסמה ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה התגוררה הנתבעת 3 בנכס.
- 27 נתבעת זו לא הגישה תצהיר, והדברים המוזכרים שנאמרו בעניין זה היו מפי אחיה, הנתבע 2,
- 28 עת נשאל ממתי מתגוררת הנתבעת 3 בבית המגורים, השיב כך:
- 29
- 30 "לא זוכר במדויק, אבל גם היא תקופה ארוכה גרה איתנו. היא נכנסה פחות או יותר
- 31 באותו זמן אתי..." (עמ' 64 ש' 10-11).
- 32
- 33 הדברים שנאמרו על ידי הנתבע 2 לא היו מספיקים לגבי הוא, וודאי שכך הדבר גם לגבי
- 34 הנתבעת 3. על הנתבעת 3 היה להגיש תצהיר בעצמה, להעיד ממתי עברה להתגורר במקום,



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חלון ואח' נ' בידאני ואח'

1 ולהשיב על שאלות בחקירה נגדית, ומשלא נעשה הדבר, אין להסתפק בעדותו של הנתבע 2
2 בעניין זה.
3

4 גם לאחר כל האמור לעיל עלי לציין כי לא ראיתי את התנהגות התובעות במקרה זה 37.
5 כהתנהגות הולמת. התובעות ידעו, הן בעת פרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה והן
6 בעת פרסום ההודעה לפי סעיף 19 לפקודה, כי הנתבעת גרה במבנה בית המגורים במועד
7 הקובע ומתגוררת בו גם בעת הגשת התביעה. התובעות מוחזקות גם כמי שיודעות כי סעיף
8 194 לחוק התכנון והבניה מחייב אותן לספק דיור חלוף או פיצוי שיאפשר השגת דיור
9 חלוף, אך חרף זאת לא פעלו בעניין זה, לא הציעו לנתבעת דיור חלוף, ואף בכתב התביעה לא
10 טענו כי הוצע דיור חלוף לנתבעת.
11

12 חובה זו קבועה כאמור בסעיף 194 לחוק התכנון והבניה ומדובר בהוראה קטגורית לפיה לא
13 יפונה אדם אלא אם כן הוצע לו דיור חלוף או פיצוי שיאפשר לו השגת דיור חלוף, אם בחר
14 בכך, כשזכות הברירה מצויה בידיו [ר' ע"א 481/74 בסה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה
15 תל אביב, פ"ד כט(2) 98, 99-100 (1975)].
16 מו"מ שנוהל בין הצדדים, או לפחות בין זילברמיץ (האמור לשאת ככל הנראה בפיצוי
17 לנתבעים) לבין הנתבעים, לגבי סכום הפיצויים הכוללים שישולמו לנתבעים איננו יכול
18 להוות תחליף לדרישה הברורה של חוק התכנון והבניה לפיה יועמד למתגוררים במקום דיור
19 חלוף או פיצוי כספי שיאפשר להם השגת דיור חלוף, לפי בחירתם.
20 טענה כי מבנה הבנוי כנראה מאז שנות ה-30, בנוי ללא היתר, איננה נראית על פניה כטענה
21 שיש בה כדי לאיין את החובה לספק דיור חלופי לנתבעת.
22 גם טענה כי המבנה בנוי בחלקו על חלקות אחרות, ולכן אין להתייחס לחלקיו הבנויים על
23 חלקות שאינן בבעלות הנתבעים, איננה נראית הולמת, כאשר משפחת הנתבעים התגוררה
24 במבנה כולו עשרות שנים.
25 הדברים נאמרים כמובן לצורך שאלת הדיור החלופי בלבד הצריך להינתן באופן מיידי כנגד
26 הפינוי, שכן ברור שהריסת חלק ניכר מהמבנה לא תאפשר המשך מגורים בו.
27

28 מצפה היה, אפוא, מהתובעות כי קודם להגשת תביעה יציעו לנתבעת לפחות דיור חלופי ואם
29 היתה מסרבת, היו יכולים להגיש את התביעה בצירוף ההצעה שנדחתה.
30

31 הנתבעת נפטרה כשלוש שנים לאחר הגשת התביעה, וזכותה לדיור חלופי איננה עוברת 38.
32 בירושה. רק מטעם זה, ומהטעם שהנתבעים האחרים לא הוכיחו כי התגוררו במבנה בית
33 המגורים במועד הקובע, אין עומדת להם הטענה לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה.
34



בית משפט השלום בראשון לציון

16 ינואר 2011

ת"א 1948-07 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' נ' בידאני ואח'

סיכום

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

39 נוכח כל האמור לעיל ובהעדר הגנות לנוכחים, זיין התביעה להתקבל.

40. אשר על כן אני מורה לנתבעים לסלק ידם מהחלק במבנה בית המגורים שהופקע על ידי התובעות (החלק המופקע מסומן בתשריט שצורף כנספח "א" לכתב התביעה), ולהותירו נקי מכל אדם וחפץ, וזאת תוך 60 יום, על מנת לספק פרק זמן הולם להתארגנות.

41. בהתחשב באמור בסעיף 37 לעיל לעניין התנהגות בלתי ראויה של התובעות – אינני עושה צו להוצאות.

42. המזכירות תשלח פסק דין זה לב"כ הצדדים, הן בפקסימיליה, והן בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן היום, י"א שבט תשע"א, 16 ינואר 2011, בהעדר הצדדים.

יחזקאל קינר, סגן נשיא

17

18

19

20

21

22

בית משפט השלום בראשון לציון
אגף תביעות
שניתק זה ב- 16/1/11
תאריך
16/1/11
קלעב
מזכיר ראשי