



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יעקב שקד

מבקשים/המנהלים

1. עו"ד גלית רוזובסקי
2. עו"ד רחל זכאי
3. עו"ד משה ליפקה
4. עו"ד ד"ר מיכאל שפטלר
5. עו"ד אליהו מינקוביץ'

נגד

בעלי זכויות בגוש הגדול

משיבים

החלטה

לפניי בקשה למתן הוראות בדבר המשך הערכות לחלוקת זכויות במקרקעין, שהגישו מנהלי "הגוש הגדול" שבתל - אביב.

1. עסקינן בהליך פירוק שיתוף עתיק יומין, שהחל עוד בשנת 1972, של מקרקעין הידועים כיום כחלקה 204 בגוש 6896 (להלן - **המקרקעין**), המצויים באזור המפורסם בכינוי "הגוש הגדול", בצפון תל אביב. המדובר בשטח של מאות דונמים בשווי ניכר ביותר המצוי בבעלות משותפת של מאות אנשים ולמעלה מכך (כ - 1,700 לערך).

2. ברבות השנים פותח חלקם המזרחי של המקרקעין ונבנו בהם אלפי דירות, כ - 3,600 בקירוב. במשך שנים ארוכות פעלו מנהלי הגוש הגדול, הן הקודמים, והן הנוכחיים שהחליפו אותם בשנת 2009, להפסקת פעילות שדה דב שפעל במקרקעין ולפינויו. השדה מנע את פיתוח, תכנון ובינוי המקרקעין. לאחר תלאות והליכים משפטיים רבים שפורטו החלטות קודמות, הופסקה פעילות השדה בשנת 2019 והחזקה בו הועברה לרשות מקרקעי ישראל, לקראת תכנון מואץ לבינוי המקרקעין.

3. ביום 18.3.2020 הגיעו המנהלים להסדר פשרה מול המדינה בעניינים שונים. הסכם זה סלל את הדרך להמשך פיתוח המקרקעין. מאז, הליכי התכנון הואצו, כאשר בחודש מרץ 2020 אושרה תוכנית המתאר הרלוונטית למקרקעין (תא/4444). לאחר מכן אף אושרה התוכנית המפורטת הראשונה, במתחם אחד מתוך שלושה שבמקרקעין, תמ"ל/3001 (להלן - **מתחם אשכול**).



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

4. בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין אמורים לקבל זכויות בשני מתחמים מתוך שלושה: במתחם אשכול וכן במתחם השני שב-תא/4444 (להלן – "המתחם השני"). כן הם אמורים לקבל זכויות במסגרת תוכנית גובלת, תא/3700.
5. לפי שומה שהגיש השמאי שאול רוזנברג המלווה את המנהלים, אשר צורפה לבקשה, בעלי הזכויות הפרטיים אמורים לקבל במתחם אשכול 818 יח"ד, במתחם השני כ- 1,543 יח"ד וב-תא/3700 כ- 171 יח"ד (אם כי בפסק דין מיום 11.7.21 נקבע כי מחציתן יועברו למדינה; הוגש ערעור שטרם הוכרע). בסה"כ, כ- 2,532 יח"ד.
בבקשה צוין כי טרם הוחלט ע"י רמ"י, המקדמת את התוכנית במתחם השני, האם לפעול במסלול אישור בותמ"ל או בועדה המקומית.
בשומת השמאי רוזנברג צוין כי להערכתו, פניה למסלול הראשון, ותמ"ל, פירושו דחיה במימוש הזכויות של 2.5 שנים, ובמסלול השני, קרי ועדה מקומית, המדובר בדחיה של 4 שנים (עמ' 40). אשר ל-תא/3700 ציין השמאי כי הדחיה מוערכת ב- 7.5 שנים.
השמאי קבע מקדם בסיס 1 למתחם אשכול, ולזכויות ב-תא/3700 קבע מקדם שווי ליח"ד של 0.72 (עמ' 36). לפי חלופת מסלול ותמ"ל, המקדם ליח"ד במתחם השני הועמד על 0.808, ולפי חלופת מסלול ועדה מקומית המקדם למתחם השני הינו 0.73. יחידות הדירור הינן אקווילנטיות לגודל הדירות בכל מתחם ומתחם, דהיינו השמאי ערך התאמה לגודלן השונה במתחמים וליתר הפרמטרים הרלבנטיים.
6. בבקשה מבוקש להורות ו/או לאשר למנהלים לפנות לבעלי הזכויות הפרטיים על מנת לקבל את עמדתם באשר להעדפתם היכן לקבל זכויות. מבוקש להורות כיצד תוצג הפניה, האם לפי מסלול ותמ"ל או מסלול ועדה מקומית.
- לחילופין, הוצעה אפשרות של הגרלה ללא שימוש במקדמים, ולחילופי חילופין, להורות על המתנה לאישור התוכנית במתחם השני טרם חלוקת הזכויות. למנהלים דעות שונות כמפורט בסעיף 15 לבקשה.
7. ביום 28.2.22 התקיים דיון בבקשה. עובר לכך אף הוגשו תשובות של חלק מבלי הזכויות במקרקעין.



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

8. בפתח הדיון נשמע עדכון של גבי טסלר מרמ"י, מי שאמונה על טיפול בתכנון המתחם השני. גבי טסלר ציינה כי הוחלט ע"י רמ"י לקדם את התכנון **בועדה המקומית** ולא בותמ"ל. ב"כ המדינה עו"ד קרן יוסט, אישרה את הדברים. זאת, על אף התנגדות המנהלים לכך, שהושמעה בעבר וגם בדיון. המנהלים אף ציינו כי לשיטתם מדובר בהפרה של ההסכם בינם לבין המדינה וכי בכוונתם להגיש בקשה בעניין.

עוד הוסיפה גבי טסלר כי הצפי להגשת התוכנית הוא כארבעה חודשים ולפיכך נקבע דיון מעקב בענין זה ליום 1.6.22.

לאור זאת ניתן לומר כי נוכח עמדה זו של רמ"י, מירב הסיכויים הינם כי אכן יינקט מסלול תכנון זה. הדברים נאמרים מבלי שאביע דעה בקשר לבקשה שיגישו המנהלים בעניין.

9. בדיון ארוך, שהוקלט, פרשו המנהלים עמדות שונות. כן נשמעו עמדות ב"כ בעלי זכויות ומספר בעלי זכויות שהתייצבו לדיון. כמו כן, השיב השמאי רוזנברג לשאלות שהופנו אליו על ידי בית המשפט, שחלקן עלה מתשובות לבקשה שהגישו ב"כ בעלי זכויות.

10. תקצר היריעה מלהביא בהחלטה זו את עמדות הטוענים שנשמעו במשך מספר שעות. אציין בתמצית את עיקריהן:

- עו"ד ד"ר שפטלר הינו היחיד מבין המנהלים הסבור כי אין לחלק עתה את הזכויות במתחם אשכול אלא יש להמתין לתום תכנון המתחם השני. האחרים תומכים בחלוקה של הזכויות בכל המתחמים כעת;

- עו"ד מינקוביץ סבור כי יש לבצע חלוקה ללא מקדמים כלל;

- עו"ד רוזובסקי סבורה כי המקדמים שנקבעו למתחם השני ול-תא/3700 נמוכים, מביאים להפרש שווי ניכר בין מתחם אשכול לשני המתחמים האחרים ולכן יש להעלותם ולצמצם את ההפרש. כן היא מציעה לבצע הגרלה;

- עו"ד זכאי סבורה כי חלוקה ללא מקדמים תביא לקיפוח בעלי זכויות נוכח הפרשי השווי;



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

- עו"ד ליפקה אף הוא סבור כי יש לחלק את הזכויות ללא מקדמים ואף הרחיק לכת והציע למכור את כל הזכויות במתחם "אשכול" למרבה במחיר בהליך של כינוס נכסים;
 - עו"ד דונין סבורה כי יש לחלק את כל הזכויות בשלושת המתחמים כבר עתה ואיננה כופרת בקביעות השמאי רוזנברג;
 - לעמדת עו"ד דונין בהקשר לחלוקת הזכויות בכל המתחמים עתה הצטרפו עוה"ד שוב, כוכבי, מוסרי ובן יעקב. האחרונים העלו טענות שונות ביחס לנכונות השומה והמקדמים שנקבעו בה;
 - עו"ד מירון הציע כי לא תבוצע הגרלה אלא תוקם "ועדה מסדרת" שתחלק את הזכויות לאחר שתשמע את עמדת בעלי הזכויות, כפי שנעשה בעבר בחלק המזרחי של המקרקעין;
11. תחילה לשומה שהגיש השמאי רוזנברג. המדובר בשמאי בעל שם המלווה את המנהלים בעבודתם. אלה מהווים זרועו הארוכה של בית המשפט.
- בהתאם לפסיקה יש צורך בטעמים כבדי משקל כדי שבית המשפט ידחה חוות דעת מומחה מטעמו (ע"א 3134/02 עיריית רחובות נ' בוטנרו אחזקה ופיתוח 1992 בע"מ (21.7.03)).
- לאחר ששמעתי את הסבריו של השמאי רוזנברג לשאלות שהפניתי אליו, ולמרות שברור כי המקדמים שקבע בשומה מבוססים בין היתר על משכי זמן משוערים של ההליך התכנוני, תשובותיו והסבריו מקובלים עליי וראיתי לאמץ את שומתו. לא מצאתי כי קיימים טעמים כבדי משקל לסטות מקביעותיו. הדברים נכונים ביתר שאת בהעדר שומה סותרת מטעם מי מבעלי הזכויות.
12. בנוגע להצעת עו"ד ליפקה למכור את כל זכויות הבעלים במתחם אשכול כחטיבה אחת בהליך כינוס נכסים, הרי שהצעתו הינה דעת יחיד אליה לא הצטרפו המנהלים. הנוכחים בדיון התנגדו לכך התנגדות נחרצת.



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

לא מצאתי לקבל הצעה זו. בכל הכבוד, מדובר בהצעה תמוהה. לא בכדי המנהלים ובעלי הזכויות לא הצטרפו אליה. אין כל הצדקה לעשות זאת, לאחר יובל שנים של הליך משפטי ממושך, שבמסגרתו מונו באופן תקדימי מנהלים לניהול המקרקעין עוד בשנות השבעים של המאה הקודמת, מינוי שכל מטרתו היתה לקדם את התכנון על מנת להשיא את התמורה, ולאפשר לבעלי הזכויות לקבל דירות ולא תמורה כספית.

המנהלים הקודמים והנוכחיים עמלו רבות עשרות בשנים להביא לפינוי שדה התעופה שפעל במקרקעין ולקידום התכנון. לקבלת דירות חלף מכירה יתרוונות מיסוי רבים, מעבר לכך שכעולה מדברי חלק מהטוענים, מכירה של מצבור זכויות כה גדול מביאה להפסד ניכר. זאת ועוד, אין כל הגיון והצדקה לשנות את כללי המשחק לקראת סופו.

13. אשר לאפשרויות והטענות שהועלו בבקשה ובדיון.

14. חלוקת זכויות ללא שימוש במקדמים אינה צודקת כלל ועיקר. לפי השומה, הפער בין שווי יחידות הדיור במתחמים הרלבנטיים גדול, ומסתכם בהפרש של 20% - 30% בקירוב, ל"טובת" מתחם אשכול. שווי יח"ד אחת במתחם זה מוערך ב - 2.9 מליון ₪, לפי שומה שהגיש לאחרונה השמאי רוזנברג, כך שההפרש בערכים כספיים מוחלטים עצום, קל וחומר כאשר מדובר באלפי יחידות דיור.

פשיטא, ולפי שומת השמאי רוזנברג המקובלת עליי, חלוקה ללא מקדמים תביא לקיפוח מי שיקבל יח"ד במתחם השני או ב-תא/3700 ולא במתחם אשכול. אף אם החלוקה תיעשה בדרך של הגרלה, לא יביא הדבר להסרת הקיפוח, זולת היותו רנדומלי. לא ראוי לבצע חלוקה שאיננה שוויונית, אף לא באמצעות הגרלה.

15. המתנה לאישור התכניות במתחם השני וב-תא/3700, יתרוונותיה וחסרונותיה עימה.

כאמור, אושרה זה מכבר תכנית מפורטת במתחם אשכול ולמעשה ניתן לפעול להוצאת היתרי בניה במתחם זה. לבעלי הזכויות הפרטיים 818 יח"ד במתחם זה, לא פחות, בשווי של למעלה משני מיליארד ש"ח.

בעלי הזכויות ממתנינים עשרות בשנים למימוש זכויותיהם ואזכיר כי ההליך החל בשנת 1972, לפני יובל שנים. אישור תכנית מפורטת במתחם השני, בו מרוכזות כשני שליש מזכויות הבעלים, יארך, לפי השמאי רוזנברג, 2.5 - 4 שנים.



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 16-09-64975 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

עם זאת, כל העוסק בתחום יודע היטב, כי בעניינים מעין אלה, אין לצפות במדוייק את מהלך הדברים והדבר עלול להימשך זמן ממושך עוד יותר. נוכח עמדת רמ"י לפעול במסלול ועדה מקומית ניתן לומר כי ההסתברות הינה משך הזמן הארוך יותר, של 4 שנים.

חלוקת הזכויות עתה, בכל שלושת המתחמים הרלבנטיים תביא לכך שסוף סוף, הזכויות יירשמו על שם בעלי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ובכך יבוא הליך פירוק השיתוף, לפחות עיקרו, לכלל סיום. פשיטא, יש בכך יתרונות כלכליים רבים לבעלי הזכויות לרבות ודאות באשר למיקום הזכויות שיוקצו להם ועליית שווי הזכויות בשל רישומן (ראו ע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין (12.4.11)).

ועוד, "הקפאת" חלוקת הזכויות (818 יח"ד!) במתחם הזמין לבניה, מתחם אשכול, לתקופה לא קצובה של מספר שנים, אף עלולה לפגוע בערכן.

16. מנגד, כאמור, קיים חוסר ודאות כי המקדמים שנקבעו אכן משקפים את שווי יחידות הדיור במתחמים השונים, בהינתן משך הזמן להשלמת התכנון שהינו משוער. ייתכן ויהיו הבדלים של ממש בשווי היחסי של היחידות, שיחרגו מהמקדמים שקבע השמאי, נוכח התמשכות התכנון מעבר למשוער, והדבר יוביל לקיפוח בעלי זכויות.

17. כתבתי את הדברים לעיל על מנת שהחלטה זו תובא בפני בעלי הזכויות ביחד עם המכתב שישלח אליהם ע"י המנהלים כאמור בבקשה.

לאחר ששקלתי את הדברים שקול היטב, לא מצאתי לנכון להכריע כבר עתה בשאלה האם ראוי לחלק את הזכויות בשלושת המתחמים כעת, למרות שמבלי לקבוע מסמרות, דומה כי חלוקה זו עדיפה על המתנה לאישור התוכנית במתחם השני.

ב"כ בעלי זכויות שהופיעו בדיון טענו כי הם מייצגים את חלק הארי של בעלי הזכויות וכאמור כולם כאחד תומכים בחלוקת הזכויות בכל המתחמים כבר עתה. הטענה לייצוג רוב בעלי הזכויות במקרקעין נטענה ללא ביסוס עובדתי וכעולה מהדיון, חלק מהמנהלים חולקים על כך.

לפיכך, מן הראוי, טרם הכרעה בשאלה האמורה, לאפשר לבעלי הזכויות להודיע למנהלים מהי העדפתם, ואז להכריע בשאלה זו.



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

18. אשר לדרך הפניה בכל הקשור למסלול ותמ"ל או מסלול ועדה מקומית: כאמור, עמדת רמ"י כפי שנמסרה בדיון היא פניה למסלול של ועדה מקומית, אם כי המנהלים מתכוננים להגיש בקשה כנגד עמדה זו.

לפי השומה, ההבדל הינו לגבי המתחם השני, לגביו נוקב השמאי רוזנברג במקדם של 0.808 במסלול ותמ"ל ו- 0.73 במסלול ועדה מקומית.

איני מקל ראש בהפרש בין מקדמים אלה, שהינו כעשרה אחוזים. עם זאת, אין מדובר בהפרש עצום. נוכח חוסר הודאות בהקשר זה ונוכח הכדאיות הכלכלית **להתקדם** בחלוקת הזכויות, ראיתי לנכון להורות למנהלים לציין בפניה לבעלי הזכויות כי **לצורך חלוקת הזכויות, המקדם למתחם השני יהא בין שני מקדמים אלה (0.808 – 0.73)** וכי בית המשפט כריע בהמשך ונוכח הנסיבות המתפתחות מה יהא המקדם המדוייק בטווח כאמור.

כן יש לציין בפניה כי המקדם לזכויות ב-תא/3700 הינו 0.72.

19. אשר להגרלה: לאחר שתתקבל עמדת בעלי הזכויות באשר להעדפתם, יגישו המנהלים בקשה נוספת למתן הוראות ובה יביעו גם את עמדתם בנוגע לשאלה האם ראוי לבצע הגרלה, להקים "ועדה מסדרת" או דרך אחרת.

20. המנהלים יפנו איפוא לבעלי הזכויות בנוסח שצורף לבקשה, תוך עדכוננו לפי החלטה זו. הפניה תיערך **ללא דיחוי**, ע"י פניה ישירה לב"כ בעלי זכויות שפרטיהם מצויים אצלם, בפרסום בשני עיתונים יומיים, אחד מהם כלכלי, ובכל דרך נוספת שימצאו לנכון, ויבקשו את תשובת הבעלים תוך 30 יום. המנהלים מתבקשים לדווח על ביצוע האמור תוך 7 ימים.

המנהלים יאפשרו לכל בעל זכויות שיחפוץ בכך לעיין בנספחי הפניה ובהחלטה זו.

עד ליום 10.5.22 יגישו המנהלים בקשה נוספת למתן הוראות לקראת חלוקת הזכויות, או אז ייקבע דיון.

ניתנה היום, כ"ח אדר א' תשפ"ב, 01 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

יעקב שקד, שופט