

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 48525-01-25

לפני: כבוד השופט עופר גרוסקופף

המבקשת: חברת חוצה ישראל בע"מ

נגד

המשיבים: 1. בשותי זאהר בע"מ
2. עימאד בשותי
3. נסים בשותי

בקשת רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בחיפה
מיום 20.11.2024 בת"א 42315-04-23 [נבו] שניתנה על ידי כבוד
השופט אינאס סלאמה

בשם המבקשת: עו"ד רן עמיאל

חקיקה שאוזכרה:

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943: סע' 7, 95א
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197, 197(א)

מיני-רציון:

* על רקע אישור תכנית ופרסום הודעת רכישה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), הגישו המשיבים הן תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הת"ב והן תביעת פיצויי הפקעה, היא התביעה דנן. לא ניתן למצוא בהתנהלות המשיבים פגם, לא כל שכן פגם המצדיק את הסעד של סילוק על הסף של החלק בתביעה המתייחס לפגיעה שנגרמה לעסק הפועל במקרקעין.

* דיון אזרחי – סילוק על הסף – רשות ערעור

* מקרקעין – הפקעה – פיצויים

* תכנון ובנייה – הפקעה – פיצויים

* תכנון ובנייה – פיצויים – פגיעה במקרקעין על-ידי תכנית

.

המשיבים 2 ו-3 ירשו זכויות במקרקעין, המשיבה 1 ("החברה"), שבבעלות המשיב 2, הפעילה על המקרקעין עסק בתחום הבקר (החברה אינה בעלת זכויות במקרקעין). על רקע אישור תכנית תתל/56/ב

ופרסום הודעת רכישה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), נקטו המשיבים בארבעה הליכים שונים. אחד מהם הוא תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הת"ב ("תביעת ירידת הערך"). ההליך קמא עניינו בתביעת פיצויי הפקעה. המבקשת הגישה בהליך קמא בקשה לסילוק התביעה על הסף, כולה או חלקה. הבקשה נדחתה, ומכאן הבר"ע. לטענת המבקשת, ניהול תביעת ירידת הערך ותביעת פיצויי ההפקעה במקביל, עולה כדי שימוש לרעה בהליכים משפטיים.

ביהמ"ש העליון דחה את הבקשה בקבעו:

בימ"ש זה לא יתערב בהחלטות הערכאה הדיונית שעניינן המשך בירור ההליך לגופו, בכלל זאת החלטה הדוחה בקשה לסילוק על הסף, אלא במקרים חריגים, בהם נפלה בהחלטה טעות מהותית או שהיא מעוררת חשש לניהול הליך סרק, באופן שכרוך בהשקעת משאבים חריגה. כלל זה נובע מההיקף המצומצם של המקרים בהם יש להורות על סילוק תובענה על הסף, בהיותו סעד קיצוני החורץ את גורל ההליך עוד לפני שנתברר לגופו. המקרה דנן אינו נמנה על אותם מקרים חריגים המצדיקים התערבות.

השאלה אם ניתן לתבוע לפי סעיף 197 לחוק הת"ב, פיצוי בגין נזק אשר נגרם כתוצאה משינוי ייעודם של מקרקעין, שעה שהמקרקעין מיועדים להפקעה, נדונה והוכרעה במסגרת עניין חממי. נקבע, כי לנפגע עומדת הזכות לקבל פיצוי בשני מישורים: בשלב הראשון – פיצוי לפי סעיף 197(א) לחוק הת"ב, שעניינו שבנזק שנגרם לו עקב התכנית; ובשלב השני – פיצוי בגין ההפקעה לכשתתרחש.

כלל זה הוזכר פעם אחר פעם בפסיקתנו, וכיום השתרשה ההלכה לפיה הליך הנטילה דו-שלבי: שינוי ייעוד ואחריו הפקעה. כל אחד משלבים אלה מפחית את ערך הקרקע לבעליה ופוגע בקניינם. הם זכאים לפיצוי. גם הפיצוי דו-שלבי. בשלב הראשון זכאים הבעלים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק הת"ב על הפגיעה שיצר שינוי הייעוד. הפיצוי מחושב לפי אותה פגיעה: ההפרש בין שווי הקרקע בייעוד הקודם לשווייה בייעוד החדש. בשלב השני הם זכאים לפיצוי לפי החקיקה שמכוחה הפקיעו את הקרקע, על הפגיעה שיצרה ההפקעה. הפיצוי משולם בגין נטילת הקרקע בפועל, כלומר אובדן הבעלות בחלק המופקע, לפי השווי המופחת של הקרקע בייעודה לצורכי ציבור.

ההנחה שעמדה בבסיס עניין חממי ובפסיקה שבאה לאחריה הייתה שניהולם הכפול של ההליכים המשפטיים נועד להביא לקבלת פיצוי בגין שני נזקים שונים: האחד – הנזק שנגרם עקב ירידת ערך הקרקע עקב התכנית; השני – הנזק שנגרם לבעל הקרקע עקב ההפקעה. בענייננו, פשיטא כי ככל שמדובר בפגיעה שנגרמה לעסק אין מדובר בשני נזקים שונים, אלא בנזק אחד – והמשיבים אף הבהירו זאת במפורש במסגרת כתב התביעה. במצב דברים זה, מתעוררת השאלה האם נפל פגם בכך שהמשיבים כללו את דרישתם לפיצויים בגין אותו נזק במסגרת שתי התביעות, תוך שהבהירו כי קיימים סכומים חופפים. לא נמצא כי כך הוא, ודאי שאין הכרח להורות על סעד חריג של סילוק על הסף.

אכן, בעל דין מנוע מלהציג עמדות סותרות, אך אין כל מניעה כי בעל דין יטען טענות חלופיות. דהיינו, שאם תדחה טענתו לזכות על בסיס משפטי מסוים ויקבע כי יש להכריע נגדו בסוגיה השנויה במחלוקת, כי אז עדיין עומדת לו זכות תביעה ממקור אחר. כך הן במסגרת אותו הליך והן במסגרת הליכים שונים. זהו מצב הדברים בענייננו. טענתם העיקרית של המשיבים היא שמגיעים להם פיצויים בגין הפגיעה בעסק עקב התוכנית מכוח סעיף 197 לחוק התו"ב. לאור עמדתם זו הגישו את תביעת ירידת הערך. ככל שטענה זו תתקבל, פשיטא כי יהיה מקום למחוק את רכיב הדרישה לפיצוי בעבור אותו נזק מהתביעה דנן (תביעת פיצויי ההפקעה). לעומת זאת, אם הטענה תדחה, המשיבים אינם מנועים מלטעון לחלופין שעומדת להם תביעה לפיצויים בגין הפגיעה בעסק במסגרת פיצויי ההפקעה, כפי שעשו בהליך דנן.

ויובהר, תביעת פיצויי ההפקעה אינה מתמצה בדרישה לפיצוי בגין הפגיעה בעסק, אלא כוללת גם רכיבי תביעה נוספים, שהמרכזי בהם הוא פיצוי בגין הפקעת המקרקעין והנזק שגרמה ההפקעה ליתרת החלקה. ממילא קיימת הצדקה עצמאית להגשת תביעת פיצויי ההפקעה במועד שהוגשה, ואין לומר כי היה על המשיבים להמתין עם הגשתה עד שיתברר גורל התביעה לירידת ערך. מכאן שלא ניתן למצוא בהתנהלות המשיבים פגם, לא כל שכן פגם המצדיק את הסעד של סילוק חלק זה של התביעה על הסף.

כיצד על בימ"ש קמא לנהוג? התשובה היא שעניין זה נתון לשיקול דעתו. אפשרות אחת, היא להציע לצדדים למחוק את החלק החופף מהתביעה המאוחרת, תוך שמירת הזכות להגישו במקרה שידחה ההליך המוקדם; אפשרות שניה, היא לעכב את הדיון ברכיב זה של התביעה המאוחרת עד שתתקבל הכרעה בהליך המתקדם יותר; אפשרות שלישית, היא לקדם את התביעה המאוחרת באופן מושכל, תוך הנחה שבמהלך ההתדיינות תתברר התמונה, וניתן יהיה לקבוע מהו ההליך המתאים לתביעת סוג זה. בימ"ש קמא בחר בדרך השלישית, ואין מקום בנסיבות המקרה להתערב בכך.

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט אינאס סלאמה) בת"א 42315-04-23 [נבו] מיום 20.11.2024, בגדרה נדחתה בקשת המבקשת לסלק על הסף את התביעה שהוגשה נגדה, כולה או חלקה.

רקע והשתלשלות העניינים

1. המבקשת, חברת חוצה ישראל בע"מ, היא חברה ממשלתית שאמונה על ביצוע פרויקטים שמפעיל משרד התחבורה והבטיחות בדרכים (להלן: המבקשת). על פי המתואר בבקשת רשות הערעור, המבקשת מונתה לתכנן ולהוציא לפועל את פרויקט הרכבת הקלה בין חיפה לנצרת (להלן: הפרויקט), בהתאם להוראות תכנית תתל/56/ב (להלן: התכנית). לצורך ביצוע הפרויקט, ביום 3.3.2020 פורסמה הודעת רכישה לפי

סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: הודעת הרכישה ו-פקודת הקרקעות, בהתאמה), ובעקבותיה תפסה המבקשת כ-2,554 מ"ר ממקרקעין הידועים כחלקה 27 בגוש 10250 (להלן: המקרקעין). המשיבים 2 ו-3, האחים עימאד ונסים בשותי (להלן: עימאד ו-נסים, בהתאמה), ירשו מאביהם זכויות שוות במקרקעין; ואילו המשיבה 1, בשותי זאהר בע"מ (להלן: החברה), שבבעלותו של עימאד, הפעילה על המקרקעין עסק בתחום הבקר (להלן: העסק; למען הנוחות, עימאד והחברה ייקראו להלן, יחד: המשיבים). יוער, כי החברה אינה בעלת זכויות במקרקעין. על רקע אישור התכנית ופרסום הודעת הרכישה, נקטו המשיבים בארבעה הליכים שונים:

1. ת"א (מחוזי חי') 56419-06-21 [נבו]: במסגרתה ביקשו כי תבוטל הודעת הרכישה. ביום 30.8.2024 דחה בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט אינאס סלאמה) את התביעה מטעמים שאינם נוגעים לענייננו.
2. ת"א (מחוזי חי') 26996-05-22 [נבו]: תביעה שהגיש נסים נגד המשיבים, במסגרתה התבקשה הצהרה כי המחוברים שייכים לעימאד ולנסים בחלקים שווים (להלן: תביעת המחוברים). ביום 6.3.2025, קרי, לאחר שהוגשה בקשת רשות הערעור דנן, ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי (כב' השופט אילת דגן), במסגרתו התקבלה התביעה, ונקבע כי עימאד ונסים זכאים לקבל פיצוי בגין המחוברים שהופקעו בחלקים שווים.
3. תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: תביעת ירידת הערך ו-חוק התכנון והבניה, בהתאמה): במסגרת התביעה טענו המשיבים כי עקב אישור התכנית נגרמו להם נזקים בדמות ירידת הערך של המקרקעין וחסול העסק. טענות אלה נתמכו בחוות דעתם של שמאית המקרקעין תמר אברהם ושל השמאי החקלאי והאגרונום איל שפירא (להלן: חוות הדעת). ביום 2.9.2021, דחתה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בקריית אתא את תביעת ירידת הערך; ועל החלטה זו, הגישו המשיבים ביום 19.12.2021 ערר לוועדת הערר המחוזית (קרא/9519/1221. להלן: הערר). יצוין, כי למיטב הידיעה הערר עודנו תלוי ועומד.
4. ת"א (מחוזי חי') 42315-04-23 [נבו] (הוא ההליך קמא. להלן: תביעת פיצויי ההפקעה): תביעה במסגרתה ביקשו המשיבים כי בית המשפט המחוזי חיפה יורה למבקשת לשלם להם פיצויים בגין ההפקעה, בהתאם להערכת השווי שפורטה בחוות הדעת (אשר צורפו לתביעה), או על בסיס הערכת שווי שתיערך על ידי מומחה שימונה מטעם בית המשפט. בצד האמור ובמסגרת התביעה, ציינו המשיבים את דבר קיומה של תביעת ירידת הערך, תוך שהובהר כי: "תביעת פיצויי ההפקעה נועדה בין השאר להשלים את הפיצוי בגין הפגיעה ל-100%. עם זאת, לאור היעדר הכרעה בתביעת ירידת הערך, לא נערכה השוואה בין סכומי הפיצוי ולא הופחתו סכומים שטרם ברור אם הם חופפים" (סעיף 72 לתביעה).

יוער, כי שני ההליכים האחרונים, והחפיפה האפשרית ביניהם, הם שעומדים במוקד בקשת רשות הערעור דנן.

2. ביום 6.3.2024 הגישה המבקשת כתב הגנה בהליך קמא, וביום 5.6.2024 היא הגישה בקשה לסילוק התביעה על הסף (להלן: הבקשה לסילוק). בבקשה לסילוק נטען כי דין התביעה להידחות על הסף, למצער בחלקה, ממספר טעמים: ראשית, נטען כי המשיבים נקטו בהליכים כפולים באופן שעולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט. כך, לעמדת המבקשת, חלק הארי מגובה הפיצויים המבוקשים בתביעת פיצויי ההפקעה, עניינו בנזק שנגרם לעסק. אפס, אותו הנזק בדיוק נתבע על ידי המשיבים במסגרת תביעת ירידת הערך על בסיס אותן חוות דעת. לפיכך, ומשהערר עודנו תלוי ועומד, הגשת התביעה קמא באופן שכולל פיצוי בגין הנזק לעסק, מהווה שימוש לרעה בהליכי משפט. לא זו אף זו, המבקשת גורסת כי בעוד שבתביעת ירידת הערך, המשיבים טענו כי הנזק נגרם לעסק כתוצאה משינוי ייעוד המקרקעין – הרי שבתביעת פיצויי ההפקעה נטען על ידם שהנזק נגרם עקב הפקעת המקרקעין. סתירה זו מצדיקה, לשיטת המבקשת, להחיל על המשיבים השתק שיפוטי. שנית, נטען כי דיון בסעד שעניינו גובה פיצויי הפקעה אינו נופל לגדר סמכותו העניינית של בית המשפט קמא, כי אם לוועדה להשגות על שומות מקרקעין במשרד המשפטים, לפי [סעיף 9א](#) לפקודת הקרקעות.

3. ביום 9.7.2024 הוגשה תגובת המשיבים לבקשה לסילוק (להלן: התגובה לבקשה לסילוק). בתגובה לבקשה לסילוק נטען, בין היתר, כי ההלכה הפסוקה מאפשרת ניהול הליכים "מקבילים ומשלימים" ביחס לפיצויי הפקעה; וכי מחלוקת בדבר עצם הזכאות לפיצויי ההפקעה, הטעם לפיצויים ומהות הפיצויים מעוררת שאלות עובדתיות ומשפטיות שחורגות משאלת גובה הפיצויים גרידא, ולפיכך מסורה לסמכותו העניינית של בית המשפט קמא. עוד נטען, כי שימוש בסמכות לסלק תביעה על הסף שמור למקרים חריגים וקיצוניים, שעניינם אינו נמנה עימם, משדומה כי ריבוי המחלוקות מצריך בירור עובדתי במסגרת ההליך לגופו.

4. ביום 29.7.2024 הוגשה תשובת המבקשת לתגובה לבקשה לסילוק, במסגרתה שבה על עיקר טענותיה. ביום 7.11.2024 נערך דיון קדם-משפט בתיק, ובהמשך לכך, ביום 20.11.2024, נדחתה הבקשה לסילוק באופן הבא:

מצאתי שלא יהא זה יעיל ונכון לעשות שימוש בסעד הקיצוני של סילוק התובענה על הסף; סעד השמור למקרים חריגים בהם ברור כי אין כל אפשרות שהתובע יזכה לקבל את הסעד לו הוא עותר. [...] ודוק, איני סותם את הגולל על טענותיה אלו של [המבקשת], אשר שמורות לה, והיא תוכל להעלותן, במידת הצורך, בשלב המתאים לקראת הכרעה בהליך.

לצד זאת, בית המשפט קמא קבע כי ההליך ינוהל כך שתחילה יתבררו מחלוקות עובדתיות, באופן שעשוי לייתר את הצורך בהכרעה בחלק מהשאלות השנויות במחלוקת בין הצדדים (להלן: ההחלטה קמא).

מכאן בקשת רשות הערעור שלפניי.

5. בבקשת רשות הערעור טוענת המבקשת כי מדובר במקרה חריג, אשר מצדיק התערבות בהחלטה קמא על דרך של קבלת הבקשה לסילוק. לטענת המבקשת, לא רק שההחלטה קמא אינה מנומקת כדבעי, אלא שגם לגופו של עניין שגה בית המשפט קמא בהחלטתו לדחות את הבקשה לסילוק. כך, חזרה המבקשת על הטענה כי התנהלות המשיבים, אשר הגישו מספר הליכים באותו עניין, בטענות סותרות, עולה כדי שימוש לרעה בכלים משפטיים ומקימה השתק כלפיהם.

דיון והכרעה

6. לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור על נספחיה, הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות, אף מבלי להידרש לתשובה.

7. כידוע, בית משפט זה לא יתערב בהחלטות הערכאה הדיונית שעניינן המשך בירור ההליך לגופו, ובכלל זאת החלטה הדוחה בקשה לסילוק על הסף, אלא במקרים חריגים, בהם נפלה בהחלטה טעות מהותית, או שהיא מעוררת חשש לניהול הליך סרק, באופן שכרוך בהשקעת משאבים חריגה ([רע"א 6938/19](#) אילני נ' ברוך, פסקה 23 [נבו]; (20.8.2020) [רע"א 55481-09-24](#) Maersk A/S נ' קבוצת גולד בונד בע"מ, פסקה 12 [נבו] (5.5.2025)). כלל מחמיר זה נובע מההיקף המצומצם של המקרים בהם יש להורות על סילוק תובענה על הסף, בהיותו סעד קיצוני, אשר חורץ את גורל ההליך המשפטי עוד לפני שנתברר לגופו ([ע"א 5634/05](#) צוקית הכרמל פרוייקטים בע"מ נ' מיכה צח חברה לקבלנות כללית בע"מ, פסקאות י"ב-י"ג [נבו]; (4.6.2007) [רע"א 410/11](#) סלאום פיתוח והשקעות בע"מ נ' ברדיצ'ב, פסקה 34 [נבו]; (3.10.2011) [רע"א 6210-12-24](#) רם אדרת מגורים בע"מ נ' פרוספריטי נ.ש בע"מ, פסקה 7 [נבו] (7.1.2025)). כפי שיפורט להלן, לא מצאתי כי המקרה דנן נמנה על אותם מקרים חריגים המצדיקים התערבות ערכאת הערעור בהחלטה מסוג זה.

8. במוקד בקשת רשות הערעור דנן עומדת טענת המבקשת כי ניהול תביעת ירידת הערך ותביעת פיצויי ההפקעה במקביל, עולה כדי שימוש לרעה בהליכים משפטיים. כך, מאחר שבשני ההליכים מבקשים המשיבים סעד עיקרי זהה – פיצוי בגין הפגיעה שנגרמה לעסק בסך של כ-11 מיליון ש"ח; אולם, בעוד שבתביעת ירידת הערך טענה זו מבוססת על עמדה לפיה הנזק נגרם עקב התכנית, בתביעת פיצויי ההפקעה טוענים המשיבים כי דווקא ההפקעה היא שגרמה לנזק האמור. כמו בית המשפט המחוזי, אינני סבור כי בנסיבות העניין יש בכך כדי להצדיק את הסעד החריג של סילוק ההליך על הסף. אפרט.

9. [סעיף 197\(א\) לחוק התכנון והבניה](#), מורה כדלהלן:

נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

10. השאלה אם ניתן לתבוע, לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), פיצוי בגין נזק אשר נגרם כתוצאה משינוי ייעודם של מקרקעין, שעה שהמקרקעין מיועדים להפקעה, נדונה והוכרעה במסגרת [ע"א 474/83](#) הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' חממי, פ"ד מא(3) 370 (1987) (להלן: עניין חממי). באותו עניין נקבע כי לנפגע עומדת הזכות לקבל פיצוי בשני מישורים: בשלב הראשון – פיצוי לפי [סעיף 197\(א\) לחוק התכנון והבניה](#), שעניינו שבנזק שנגרם לו עקב התכנית; ובשלב השני – פיצוי בגין ההפקעה לכשתתרחש (שם, בעמ' 378). כלל זה הוזכר פעם אחר פעם בפסיקתנו, וכיום השתרשה ההלכה לפיה:

הליך הנטילה דו-שלבי: שינוי ייעוד ואחריו הפקעה. כל אחד משלבים אלה מפחית את ערך הקרקע לבעליה ופוגע בקניינם. הם זכאים לפיצוי. גם הפיצוי דו-שלבי. בשלב הראשון זכאים הבעלים לפיצוי לפי סעיף 197 [לחוק התכנון והבניה](#) [...] על הפגיעה שיצר שינוי הייעוד. הפיצוי מחושב לפי אותה פגיעה: ההפרש בין שווי הקרקע בייעוד הקודם לשווייה בייעוד החדש. בשלב השני הם זכאים לפיצוי לפי החקיקה שמכוחה הפקיעו את הקרקע, על הפגיעה שיצרה ההפקעה. הפיצוי משולם בגין נטילת הקרקע בפועל, כלומר אובדן הבעלות בחלק המופקע, לפי השווי המופחת של הקרקע בייעודה לצורכי ציבור) [ע"א 7116/14](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' יהודה, פסקה 1 [נבו] (19.7.2021). ליישום הכלל במקרים נוספים ראו גם: [ע"א 6407/14](#) הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' מסרי, פסקה 13 לפסק דינו של השופט עוזי פוגלמן [נבו]; (24.5.2018) [בר"מ 10212/16](#) דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, פסקה 13 לפסק דינה של השופטת דפנה ברק-ארז [נבו]. (1.4.2020)

11. ההנחה שעמדה בבסיס פסק הדין בעניין חממי, ובפסיקה שבאה לאחריה הייתה שניהולם הכפול של ההליכים המשפטיים נועד להביא לקבלת פיצוי בגין שני נזקים שונים: האחד – הנזק שנגרם עקב ירידת ערך הקרקע עקב התכנית; השני – הנזק שנגרם לבעל הקרקע עקב ההפקעה. בענייננו, פשיטא כי ככל שמדובר בפגיעה שנגרמה לעסק אין מדובר בשני נזקים שונים, אלא בנזק אחד – והמשיבים אף הבהירו זאת במפורש במסגרת כתב התביעה שהגישו בתביעת פיצויי ההפקעה. במצב דברים זה, מתעוררת השאלה האם נפל פגם בכך שהמשיבים כללו, על מנת שלא יצאו קרחים מכאן ומכאן, את דרישתם לפיצויים בגין אותו נזק במסגרת שתי התביעות, תוך שהבהירו כי קיימים סכומים חופפים. כאמור, אינני סבור כך, ובוודאי שאינני רואה הכרח להורות על סעד חריג של סילוק על הסף.

12. אכן, בעל דין מנוע מלהציג עמדות סותרות, ואולם אין כל מניעה כי בעל דין יטען טענות חלופיות, דהיינו, שאם תדחה טענתו לזכות על בסיס משפטי מסוים, ויקבע כי יש להכריע נגדו בסוגיה השנייה במחלוקת, כי אז עדיין, גם בהינתן אותה הכרעה נגדו, עומדת לו זכות תביעה ממקור אחר. כך, הן במסגרת אותו הליך, והן במסגרת הליכים שונים. זהו מצב הדברים בענייננו. טענתם העיקרית של המשיבים היא שמגיעים להם פיצויים בגין הפגיעה בעסק עקב התוכנית מכוח [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#). לאור עמדתם זו הגישו את תביעת ירידת הערך. ככל שטענה זו תתקבל, פשיטא כי יהיה מקום למחוק את רכיב הדרישה לפיצוי בעבור אותו נזק מהתביעה דנן (תביעת פיצויי ההפקעה). לעומת זאת, אם הטענה תדחה, המשיבים אינם מנועים מלטעון לחלופין שעומדת להם תביעה לפיצויים בגין הפגיעה בעסק במסגרת פיצויי ההפקעה, כפי שעשו בהליך דנן. ויובהר, תביעת פיצויי ההפקעה אינה מתמצה בדרישה לפיצוי בגין הפגיעה בעסק, אלא כוללת גם רכיבי תביעה נוספים, שהמרכזי בהם הוא פיצוי בגין הפקעת המקרקעין, והנזק שגרמה ההפקעה ליתרת החלקה, בסכום של כ- 6.2 מיליון ש"ח. ממילא קיימת הצדקה עצמאית להגשת תביעת פיצויי ההפקעה במועד שהוגשה, ואין לומר כי היה על המשיבים להמתין עם הגשתה עד שיתברר גורל התביעה לירידת ערך. מכאן שלא ניתן למצוא בהתנהלות המשיבים פגם, לא כל שכן פגם המצדיק את הסעד של סילוק חלק זה של התביעה על הסף.

13. כיצד על בית המשפט קמא לנהוג לנוכח מצב הדברים שנוצר? התשובה היא שעניין זה נתון לשיקול דעתו. אפשרות אחת, היא להציע לצדדים למחוק את החלק החופף מהתביעה המאוחרת, תוך שמירת הזכות להגישו במקרה שידחה ההליך המוקדם; אפשרות שנייה, היא לעכב את הדיון ברכיב זה של התביעה המאוחרת עד שתתקבל הכרעה בהליך המתקדם יותר (השוו ואבחנו: [ע"מ 7834/19](#) ועדת ההשגות לפי סעיף 9א [לפקודת הקרקעות \(רכישה לצורכי ציבור\)](#) 1943 נ' השקעות טאורו בע"מ (27.4.2021), וראו במיוחד פסקה 16); אפשרות שלישית, היא לקדם את התביעה המאוחרת באופן מושכל, תוך הנחה שבמהלך ההתדיינות תתברר התמונה, וניתן יהיה לקבוע מהו ההליך המתאים לתביעת סוג נזק זה. בית המשפט קמא בחר בדרך השלישית, ואין מקום בנסיבות המקרה להתערב בכך.

14. סוף דבר: בקשת רשות הערעור נדחית, איפוא, בזאת. משלא נתבקשה תשובה, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, ג' תמוז תשפ"ה (29 יוני 2025).

עופר גרוסקופף

שופט

עופר גרוסקופף 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)