

בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 37584-02-25 בטחיש ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון ואח'

לפני כב' השופט הבכיר יונתן אברהם

- המעוררים
1. פאדי סאלח בטחיש, ת.ז. XXXXXXXXX
 2. נואף סאלח בטחיש, ת.ז. XXXXXXXXX
 3. חאזם סאלח בטחיש, ת.ז. XXXXXXXXX
 4. פאדיה סאלח בטחיש - אבו שאהין, ת.ז. XXXXXXXXX
 5. סיאדה סאלח בטחיש - גוטאני, ת.ז. XXXXXXXXX
- ע"י ב"כ עו"ד פואד פרג'

נ ג ד

- המשיבות
1. ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה - מחוז צפון (נמחקה)
 2. הועדה המקומית לתכנון ובנייה מעלה החרמון
- ע"י ב"כ עו"ד שגית דומיין מזרחי

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 19, 197

חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו

מיני-רציו:

* בנסיבות בהן לא ברור אם התובעת היא בעלת הזכויות במקרקעין שבגינן הפגיעה בהם היא תבעה פיצוי, וועדת הערר תדון בשאלת הפגיעה במקרקעין, תוך הפניית התובעת לביורר השאלה הקניינית בערכאה המוסמכת. ככל שיימצא כי יש הצדקה לפיצוי, יעוכב הפיצוי עד להצגת פסק דין לפיו התובעים הם בעלי הזיקה הקניינית לשם הגשת התביעה.

* תכנון ובניה – פיצויים – פגיעה במקרקעין על ידי תכנית

* תכנון ובניה – ועדת ערר – סמכותה

ערעור על החלטות ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה והועדה המקומית לתכנון ובנייה, לדחות את תביעת המערערים לפיצוי בעקבות תכנית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את הערעור ופסק:

בענייננו אין רישום מוסדר של זכויות מסוג כלשהו לגבי המקרקעין שבמחלוקת. המשיבה, שלא יכלה במסגרת תביעת המערערים לבחון אם המערערים הם בעלי הזכויות במקרקעין, לא עיכבה את הדיון בתביעה אלא קבעה שלא הוכח בפניה כי למערערים דנן זיקה למגרש מושא התביעה שבפניה. על אף האמור, היא דנה גם בתביעה השמאית גופה וקבעה כי לא נגרמה פגיעה בזכויות עקב התכנית הפוגעת. החלטת הועדה לדחות את הערר תוך ידיעה כי עד לבירור ההליך האזרחי בעניין הקנייני, יאבדו המערערים את זכותם להגשת תביעה לפי סעיף 197, בשל חלוף המועד שנקבע לכך (עקב הימשכות ההליך האזרחי), היא החלטה בלתי סבירה הפוגעת באופן בלתי מידתי בזכויות המערערים.

וועדת הערר תדון בשאלת הפגיעה במקרקעין, תוך הפניית המערערים להגשת תביעה אזרחית בשאלה הקניינית, ותכריע בעניין הפגיעה בהתאם לסמכות הנתונה לה. ככל שבסופו של הליך הערר תקבע וועדת הערר כי נגרמה בשל התכנית פגיעה המצדיקה פיצוי, רשאית וועדת הערר לעכב את מועד תשלום הפיצוי ולהתנותו בהצגת פסק דין של ערכאה שיפוטית מוסמכת שלפיו אכן המערערים הם בעלי הזיקה הקניינית לשם הגשת התביעה לפי סעיף 197 לחוק.

פסק דין

1. בפני ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה מחוז צפון (להלן: "**ועדת הערר**") שניתנה ביום 12/05/24 ודחתה ערר שהוגש בפניה כנגד החלטת המשיבה 2 (להלן: "**המשיבה**"), שדחתה ביום 14/03/21 תביעה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) תשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") שהגישו בפניה המערערים דנן.
2. הערה מקדימה - כל **ההדגשות** להלן אינן במקור אלא אם כן נאמר אחרת.

רקע שאינו שנוי במחלוקת

3. ביום 28/09/17 אושרה תוכנית מתאר מעלה חרמון שמספרה 256-0342428 (להלן: "**התוכנית הפוגעת**"). התביעה הוגשה לגבי מקרקעין מאדמות כפר מגידל שאמס בגולן, שאינם מוסדרים עדיין וכונו כ- "**מגרש 1700**".
4. בעקבות אישור התוכנית הפוגעת, הגישו המערערים למשיבה תביעה לפיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) בשל פגיעה שנגרמה מהתוכנית לטענתם במקרקעין בהם הם מחזיקים ומעבדים. במסגרת התביעה לפי [סעיף 197 הנ"ל](#), טענו המערערים לזכויות במגרש שמספרו 1700 במסגרת תחומי המועצה המקומית מגידל שמס ושעליו חלה גם תוכנית ג/9858. לטענתם, הזכויות במגרש הועברו אליהם כמתנה מאביהם, שקודם לכן רכש אותו במסגרת הסכם/חיגיא מבעל הזכויות הקודם שלו. כן טענו לפגיעה בזכויותיהם עקב התוכנית הפוגעת.
5. לאחר שמינתה המשיבה את השמאי מוטי זייד כשמאי מטעמה, ונתקבלה חוות דעתו, לפיה אין לקבל את התביעה, דחתה המשיבה ביום 14/03/21 את תביעתם משני נימוקים:

א. ראשית, בשל כך שלא הוכח כי המערערים בעלי הזיקה לזכויות במגרש מושא תביעתם וכי מדובר במגרש המסומן אצל המועצה המקומית כמגרש שהזכויות בו שנויות במחלוקת.

ב. שנית, כי לפי חוות דעת השמאי מטעמה, ערך המקרקעין עלה עקב התוכנית ולא ירד.

6. על החלטת המשיבה הוגש ערר לוועדת הערר. במסגרת הליך הערר, הוגשו בפני ועדת הערר מצד המערערים דנן, התייחסות שמאי המערערים לחוות הדעת השמאית שהגיש שמאי המשיבה ותשריט חלוקה מטעמם שנערך בשנת 2012 בו נרשם כי אביהם הוא בעל הקרקע. כן צורפה מפה מצבית שנערכה בשנת 2012 נושאת חותמת נתקבל של המשיבה. כן צורפה מפת מדידה משנת 2019 המציגה את גבולות התוכניות החלות על המקרקעין, שעל גביה נרשם שמו של אביהם כבעלים. מצד המשיבה הוגשה לוועדת הערר גם כן חוות דעת של שמאי אשר בא גם כן נקבע כי לא הוכחה הבעלות וגם כי אין מקום לדון בתביעה וכן צוין בה כי ממילא לא נגרמה פגיעה לערך המקרקעין של המערערים, שכן, ייעודם שונה מחקלאי לבנייה וערכם רק עלה.

החלטת ועדת הערר

7. תחילה יצוין כי ועדת הערר בחנה רק את טענות הצדדים הנוגעות לזיקת המערערים למקרקעין וגם היא דחתה את הערר מאותם נימוקים של המשיבה, אותם מצאה כמבוססים בעניין הוכחת זיקת המערערים וזכותם במקרקעין.

8. לאחר שניתחה את הראיות שהציגו התובעים, קבעה וועדת הערר כי לא הוכחה כדבעי זכותם של המערערים להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197, שכן, המערערים לא הוכיחו את זיקתם למקרקעין במועד הקובע, וכי לוועדה המקומית אין את הכלים והסמכות להכריע בנוגע לזכויות במקרקעין לא מוסדרים.

9. מדובר לפי נימוקיה, במגרש שנוי במחלוקת ואין די במסמכים שהציגו "אשר לא זכו לאישור רשמי כלשהו" (סעיף 35 להחלטה).

10. כן קבעה ועדת הערר בסעיפים 55-57 להחלטתה כדלקמן:

" 55. משהגענו לכלל דעה כי לעוררים לא קמה זכות להגשת תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק ממילא התייתר הצורך לדון בטענות השמאיות שהעלו

העוררים

במסגרת הערר.

56. אנו ערים לקושי שמעוררת ההחלטה האמורה שעה שהזכות להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק מוגבלת בזמן ויש להגיש במועד הקבוע בחוק וברור כי

ההמתנה עד לאחר יומם של הליכי הסדר משמעותה, בהכרח, חסימת הגשת תביעות כגון דא במקרקעין כאמור.

57. ואולם, על אף האמור, אין אנו סבורים כי נכון וראוי להטיל על הוועדה המקומית את המלאכה הסבוכה להכריע במחלוקת הקניינית, שממילא אינה מצויה בגדר סמכויותיה ואף אין לה את הכלים לעשות כן, בפרט בשעה שמדובר במקרקעין לא מוסדרים".

11. בעקבות החלטה זו של ועדת הערר, הוגש הערעור המינהלי דנן. תחילה הוגש הערעור גם נגד ועדת הערר, אולם בהסכמה היא נמחקה מאוחר יותר.

הסעד המבוקש

12. המערערים מבקשים מבית המשפט לבטל את החלטת ועדת הערר מיום 12/05/23, לקבל את תביעתם לפיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), ולמנות שמאי מכריע להערכת שווי הפגיעה במקרקעין. כמו כן, הם מבקשים לחייב את המשיבות בהוצאות הערר, לרבות שכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ כחוק ובהוצאות השמאית אביבה צוברי.

נימוקי המערערים

13. בערעורם בפני שבו המערערים ופרטו את השתלשלות ההליכים המנהליים שקדמו להגשת העתירה ואת טענותיהם שנטענו בתביעה לפי [סעיף 197](#) וכן בערר שהגישו, לרבות הראיות שהציגו בפני שתי הערכאות המנהליות הנ"ל.

14. במסגרת הטיעון המשפטי טענו:

- א. הערעור המנהלי הוגש במועדו ולא חל עליו שיהוי. ההחלטה הומצאה להם במייל ביום 08/01/25, ומשלא הוצגה כל ראיה להמצאה מוקדמת, הערעור שהוגש תוך 60 יום ממועד זה הוגש במועד, בהתאם להלכה הקובעת כי מועד הגשת ערעור מתחיל לרוץ רק ממועד ההמצאה בפועל.
- ב. עמדת המשיבה הטוענת כי המערערים לא הוכיחו זיקה למקרקעין וכי אין לה סמכות להכריע בזכויות במקרקעין לא מוסדרים שגויה, מנוגדת לפסיקה ולדין, וכי היא מבוססת על התכחשות בלתי סבירה לנוהל הוכחת הבעלות שהמשיבה עצמה קבעה ואשררה.
- ג. הפסיקה הרחיבה את המונח "בעל זכות בהם" [בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), והכירה בכך שגם מי שאינו בעל זכות קניין "טהורה" רשומה בלשכת רישום המקרקעין, זכאי לפיצויים מכוח הסעיף, ובלבד שיש לו זכות קניינית במקרקעין עצמם

- או חזקה בפועל בהם (תוך הפנייה לעמ"נ 9328-12-21 המטה לביצוע הסדר הקיבוצים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה [נבו]).
- ד. המערערים מציינים כי המשיבה הכירה בזכויותיהם לצורך חיובים כספיים ואישרה תשריט חלוקה ששינה את מספרי המגרשים וייעד אותם למגורים ולחקלאות, מה שיוצר הכרה מנהלית בזכויותיהם במקרקעין. התכחשות לזכויות אלו לצורך תביעת פיצויים, לאחר שהוכרו לצורך היתרי בנייה וחיובים, מהווה חוסר סבירות קיצוני ופגיעה בשלטון החוק ובעקרון ההסתמכות.
- ה. המערערים טוענים כי הם מחזיקים בזכות קניינית במקרקעין עצמם, שכן קיבלו את המגרש במתנה מאביהם בהתאם לנוהל הוכחות הבעלות של המשיבה, והגישו בקשה להיתר בנייה ואושר להם תשריט חלוקה על ידי המשיבה. זכות זו שונה מהותית מזכות אובליגטורית ומקנה להם זכאות לפיצוי מכוח [סעיף 197](#).
- ו. הפסיקה מכירה בזכאות לפיצויים לפי [סעיף 197](#) כלפי מי שהחזיק בפועל במקרקעין, גם אם לא היה בעל זכות רשומה, במיוחד במקרה של מקרקעין לא מוסדרים ([בר"מ 10212/16](#) דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [נבו]).
- ז. ועדת הערר התעלמה משורה של ראיות מהותיות שהוצגו בפניה להוכחת זיקתם למקרקעין, אשר לא זכו להתייחסות ראויה בהחלטה. ראיות אלו כוללות: הסכם מכר בין אביהם של המערערים לבין הבעלים הקודמים; תצהיר העברה ללא תמורה מהאב לילדיו; תשריטים ומפות מאושרות על ידי הרשויות; נוהל הוכחת בעלות של המשיבה; הבקשה להיתר בנייה; תשריט חלוקה שאושר על ידי המשיבה; אישורי תשלום היטלים ואגרות על ידי המערערים.
- ח. המערערים טוענים כי קיימת סתירה בין התנהלות הוועדה המקומית בהליכי רישוי, בהם היא מכירה בזכויותיהם לצורך היתרי בנייה והיטלי השבחה, לבין עמדתה בהליכי פיצויים, המהווה אפליה פסולה ומנוגדת לעקרון השוויון. נוצר מצב בלתי סביר. המערערים נדרשים לשאת בחובות ובמיסים הנובעים מזכויותיהם במקרקעין, אך מנעת מהם האפשרות לקבל פיצוי על פגיעה תכנונית באותן זכויות.
- ט. התנהלות המשיבה מנוגדת לעקרונות השוויון ולחובתה של הרשות המנהלית לפעול בהגינות כלפי הציבור, ויוצרת אפליה בין בעלי זכויות במקרקעין מוסדרים לבין בעלי זכויות במקרקעין לא מוסדרים ברמת הגולן.
- י. התנהלות המשיבות, המכירות בזכויות המערערים לצורך חיובים אך לא לצורך זכויות, מהווה ניצול לרעה של הליכי המשפט ופגיעה בטוהר ההליך השיפוטי, בניגוד לדוקטרינת ההשתק השיפוטי.
- יא. דחיית התביעה לפיצויים על ידי המשיבות מהווה פגיעה חמורה בזכות הקניין של המערערים, המוגנת ב**חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו**.
- יב. המערערים טוענים כי התוכנית הפוגעת הפכה את קניינם לבלתי זמין למגורים ו/או בנייה. לטענתם, חוות דעת השמאי אשרף נבואני (13/08/20) שצורפה לתביעה קבעה ירידת ערך בסך 1,500,000 ₪. השמאי פירט את רכיבי הנזק, כולל ירידת ערך הקרקע, פגיעה בפוטנציאל הפיתוח ואובדן אפשרות מימוש זכויות, וכי חוות הדעת מקצועית, מפורטת ומבוססת על נתונים אובייקטיביים של המצב התכנוני.

הם גם מתחו ביקורת על חוות דעת שמאי המשיבה (מר מוטי זייד) וטענו כי חוות הדעת של השמאי מוטי זייד נסמכה על ההנחה שהמערערים לא הוכיחו בעלות במקרקעין, ועל כן אין לבחון את ירידת הערך. קביעה זו של ועדת הערר, המאמצת חוות דעת שמאית המתעלמת מנוהל פנימי מחייב של הוועדה המקומית, מהווה פגם חמור היורד לשורשו של עניין ומצדיק התערבות שיפוטית ([בר"ם 3644/13](#) משרד התחבורה נ' גלר [נבו]).

15. בנוגע לטענת המשיבה ל"שינוי נסיבות" ו- "**תכנית 256-0707059**" נטען כי מדובר בהרחבת חזית אסורה מצד המשיבה. המשיבה העלתה בתשובתה לערעור המנהלי טענות חדשות שלא הועלו בהחלטתה המקורית מיום 14.3.2021 או בהחלטת ועדת הערר מיום 12/05/23. טענות אלו כוללות טענה על "שינוי נסיבות" בשל פרסום טבלת שיוך מגרשים מעודכנת מיום 10/08/23 ואישור תשריט חלוקה לצרכי בנייה מס' 2/2024 וכן טענה כי "**תכנית מס' 256-0707059 מאיינת את טענות הערעור**". המערערים טוענים כי טענות אלו מהוות הרחבת חזית אסורה.

טענות המשיבה

16. המשיבה טענה תחילה לסילוק הערעור על הסף מהנימוקים שלהלן:

- א. איחור בהגשת הערעור: ההחלטה מושא הערעור נשלחה לצדדים כבר בחודש מאי ויולי 2024. המערערים ציינו שקיבלו את ההחלטה רק ביום 08/01/25, אך לא צירפו הסבר בתצהיר או אסמכתאות תומכות. המועד להגשת ערעור הוא 60 יום, והמערערים החמיצו אותו, ולמצער היה עליהם להגיש בקשה להארכת מועד.
- ב. העדר זכות ועילה: הערעור נשען על סוגיה קניינית בדבר זכויות במקרקעין, שמקומה להכרעה בבית משפט אזרחי ואין מקום ליתן לסוגיה זו "**אכסניה**" בערעור מנהלי, שכן היא מהווה תקיפה עקיפה של הדין ללא מתן זכות טיעון לצדדים שלישיים בעלי עניין, ובכללם רשות מקרקעי ישראל והמועצה המקומית מגידל שמים.
- ג. גבול התערבות בית משפט לעניינים מנהליים: המשיבה 2 טוענת כי בית המשפט לעניינים מנהליים אינו בא בנעלי מוסדות התכנון, ואינו שם את שיקול דעתו במקום שיקול דעתם. סמכותו ותפקידו לבחון את סבירות החלטת ועדת הערר או אם נפלה בה טעות. רק במקרים יוצאי דופן בהם נמצא כי נפל פגם חמור בשיקול הדעת, או כאשר מתקיימות עילות ההתערבות במשפט המנהלי, יתערב בית המשפט בקביעות עובדתיות ובשיקול דעתם של מוסדות התכנון ([בג"ץ 2920/94](#) אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית לתכנון [נבו]). במקרה זה, החלטת ועדת הערר מנומקת ומבוססת היטב, ולא נפל בה פגם משפטי או כשל אחר המצדיק התערבות.

17. כן השיבה המשיבה לטענות המערערים לגופן כדלקמן:

א. העדר הוכחת זיקה למקרקעין: המשיבה טוענת כי המערערים לא הציגו כל צידוק או נימוק חדש בתביעתם לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), מעבר לטענות שנדונו ונדחו בוועדה המחוזית להתנגדויות. מקרקעין ברמת הגולן אינם מוסדרים, ואין רישום קנייני סדור. נציגת רשות מקרקעי ישראל הבהירה כי התכנית 256-0342428 מתבססת על תכנית חלוקה לא מאושרת, ועד היום קיימת בעיית הסדר וחלוקת השטחים באזור רמת הגולן ובכפר מגידל שמש בפרט. המשיבה טוענת כי המערערים לא הרימו את הנטל להוכיח את זכותם לפיצויים לפי [סעיף 197](#), שכן לא הוכחה פגיעה תכנונית במקרקעין, וקל וחומר שלא הוכחה זכות קניינית. המסמכים שהוצגו על ידי המערערים (הסכם מכר, תצהיר העברה, תשריטים) אינם מהווים אישור רשמי לבעלות, אלא עולה מהם שקיימת מחלוקת לגבי הבעלות במקרקעין.

ב. החלטת הוועדה המקומית בתביעת הפיצויים ניתנה כדין: המשיבה טוענת כי החלטתה מיום 14/03/21, הדוחה את תביעת הפיצויים, ניתנה כדין וראוי לדחות את טענות המערערים בדבר העדר קיום דיון ענייני או לא מנומק. תביעה לפיצוי ירידת ערך נחשבת לדרישה מקדמית, והחלטת המשיבה בצירוף חוות דעת שמאית מהווה החלטה כדין ([בר"מ 4443/03](#) עיריית חולון נ' רשות שדות התעופה בישראל [נבו]).

ג. התכנית משביחה את הנכס ואינה מפחיתה משוויו: לפי חוות דעת שמאי הוועדה, התכנית 256-0342428 היא תכנית משביחה לכל דבר, וכל מימוש זכויות מכוחה עשוי להקים חבות בהיטל השבחה. סך קיבולת השטחים למגורים גדל במעבר בין התכניות. התכנית שאושרה לא גרעה מתכונות המקרקעין או מיכולת השימוש וההנאה מהם, אלא להיפך - היא תכנית משביחה ולכן דרישות "[הפגיעה](#)" והקשר הסיבתי אינן מתקיימות. השמאי מוטי זייד הבהיר כי הוא עומד מאחורי האמור בחוות דעתו המקורית, שהתייחסה בהרחבה לחוות דעת התובעים, וכי טענות ב"כ התובעים נשענות על השערות ולא על עובדות.

ד. המשיבה היא ועדה מרחבית לתכנון ובניה שהוקמה מכוח [סעיף 19 לחוק התכנון והבניה](#), ופועלת בצפון רמת הגולן. בישובי רמת הגולן הוקמה "ועדת הגישור" כדי לגשר בין תושבים שיש ביניהם מחלוקת לגבי מגרשים, וכאשר הגישור לא מצליח, היא מפנה את הצדדים להליכים הרגילים ולערכאות המשפטיות. הליך זה מוצלח והביא לקידום היתרי בנייה רבים. המשיבה טוענת כי העתירה אינה מכוונת לביקורת שיפוטית אלא להחלפת שיקול הדעת שלה. לטענתה, עמדת רשות מקרקעי ישראל היא כי ל"ועדת הגישור" אין סמכויות להכריע במחלוקות קנייניות, ותפקידה לנסות להביא את הצדדים להסכמה, כאשר מטרת ההסדר היא קידום בקשות להיתר בניה כפתרון ביניים.

18. בפניי ובסיום טענותיה, ציינה ב"כ המשיבה כי גם המשיבה ובפרט ועדת הערר דנה אחד לאחד באסמכתאות עליהם ביססו המערערים דן את טענתם להיותם בעלי הזכויות,

ודחתה בנימוקים מפורטים ומבוססים טענות אלו. לאור האמור, לא מצאה ועדת הערר כלל למנות שמאי יועץ לצורך הכרעה בטענות הפגיעה במקרקעין עצמם.

19. מכאן ואילך אדון בטענות הצדדים. תחילה לטענות המקדמיות.

טענה מקדמית - מועד הגשת הערעור

20. המועד להגשת ערעור מנהלי הוא 60 יום ממועד המצאת ההחלטה. לטענת המערערים, ההחלטה הומצאה להם במייל ביום 08/01/25 ובהעדר ראיה להמצאה מוקדמת יותר, הופכת את הערעור למוגש במועד. עיון במוצג ב' בתיק המוצגים שהוגש לעיוני במהלך הדיון מלמד כי ב"כ המערערים אכן פנה לוועדת הערר ביום 08/01/25 וטען כי טרם נתקבלה בידי המערערים החלטת ועדת הערר.

21. ועדת הערר מצדה טוענת כי ההחלטה ניתנה מוקדם יותר למועד זה ואף הומצאה למערערים מוקדם יותר למועד זה, ברם לא צירפה שום ראיה לכך. אציין כי לכתב התשובה לערעור (שברגיל, כערעור אינו מצריך תצהיר תמיכה, ברם בשל הטענות לסילוק על הסף בזיקה לאיחור במועדים, כן הצריך) צורף תצהיר קצר בו הצהיר מהנדס המשיבה כי התצהיר ניתן "כתמיכה לתשובת הועדה המקומית לערעור המנהלי..." וכי "העובדות שביסוד תגובת הועדה המקומית דלעיל, ידועות לי מכוח תפקידי כמהנדס הוועדה כאמור, ואו מתוך עיון בתיקים או בחומר הנמצא בוועדה". לא באה הצהרה מפורשת כי האמור בבקשה הוא אמת.

22. רק ביום 20.5.26, לאחר תום הדיון הוגשה הודעה מטעם ב"כ המשיבה שבחלקה הראשון מתנגדת היא נמרצות להגשת מסמך כלשהוא ע"י המערערים שלא הוגש תחילה בפני ועדת הערר, אך מסיום אותה הודעה ובניגוד להתנגדותה הנמרצת לצירוף מסמכים חדשים שלא צורפו במועד הרלוונטי, נוטלת לעצמה חירות לצרף מייל שלטענתה מלמד על משלוח החלטת ועדת הערר בדוא"ל ע"י יועמ"ש קודם של המשיבה ביום 2.7.26. כמו כן טוענת היא לחזקת התקינות המנהלית לעניין ההמצאה. עיון באותו מייל אותו צורפה מלמד כי הוא מופנה לאחד בשם כרם ולי, תוך מתן תודות לו על הסיוע להשגת "הישג יפה". מייל זה כלל לא מופנה למי מהמערערים.

23. בנסיבות אלו אני קובע כי נסתרה חזקת התקינות המנהלית בנוגע לשאלה אם הומצאה ההחלטה במועד הנטען ע"י המשיבה. לעומת זאת, לא נסתרה טענת המערערים. אני קובע אם כן כי הערעור הוגש תוף המועד הקבוע בתקנות.

טענה מקדמית - היעדר זכות ועילה

24. נטען כי הואיל שעניין הוכחת הזיקה למקרקעין מצוי בסמכות בית מהשפט האזרחי, אין עומדת בעניין זה למערערים זכות ערעור לבית המשפט המנהלי, או עילה לערעור.

25. טענה זו יש לדחות שכן הערעור מופנה כנגד החלטת הוועדה שהיא עצמה מצאה לנכון לדון בטענות שבעודה בעניין הזיקה הנ"ל ודחתה אותן.

26. אתיחס לעניין הסמכות גם להלן במסגרת הטענות לערעור גופו.

טענה מקדמית - הימנעות מהתערבות בשיקול דעת מנהלי

27. גם טענה זו כטענה מקדמית יש לדחות.

28. ההימנעות מהתערבות בשיקול דעת מנהלי היא אכן כלל נהוג בשיטתנו, אך יש לכלל זה חריגים ועל מנת לבחון אם המקרה דן באגדר אותם חריגים, על בית המשפט לבחון תחילה את טענות הערעור לגופן ולא לדלג על שלב זה.

29. מכאן ואילך אידרש לערעור גופו.

דיון והכרעה

30. כפי שצוין קודם לכן ענייננו במקרקעין לא מוסדרים ברמת הגולן. המשמעות היא כי אין רישום מוסדר של זכויות מסוג כלשהו, ושל צדדים כלשהם כבעלי זכויות, לגבי המקרקעין שבמחלוקת.

31. [סעיף 197](#) לחוק התו"ב קובע:

"197. (א) 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 מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

32. כפי שטענו הצדדים שניהם, ההלכה בפסוקה קבעה כי את המונח "בעל זכות בהם" יש לפרש בהרחבה.

33. לכאורה, הציגו המערערים בפני המשיבה במסגרת תביעתם, הסכם/חיגיה לרכישת המקרקעין ע"י אביהם וכן תצהירי העברת זכויות האב אליהם. מנגד טוענת המשיבה כי בידיה מפה שלפיה מסומנים המקרקעין מושא התביעה של המערערים כ- "שטח שנוי במחלוקת". הובהר על ידי המשיבה, כי המפה נתקבלה מהמועצה המקומית מגידל שמש

שאצלה מתנהל מרשם של מחזיקי המגרשים במסגרת הסדר מוסכם, שתכליתו לאפשר קבלת היתרי בניה על אף היעדרו של רישום מוסדר בטאבו.

34. כן הובהר ע"י הצדדים שניהם, כי במסגרת הסדר מוסכם זה הוקמה "וועדת גישור" שאליה מופנים צדדים שיש להם תביעות סותרות לגבי אותו מגרש ווועדת הגישור מנסה להביאם להסכמות. ככל שאין היא מצליחה, אותם צדדים רשאים לפנות להליכים משפטיים לקביעת זכויותיהם. בדיון שנתקים בפניי נטען כי המערערים והטוענים מנגד לזכויות מיצו הליך גישור זה ללא הצלחה.

35. במהלך הדיון שהתקיים בפניי (עמוד 2 שורות 18-24 לפרוטוקול הדיון) אף היפנה ב"כ המערערים להליך תביעה אזרחית שנפתח על ידי צד שלישי (סאכר איבר) כנגד המערערים ואביהם שם טען הוא להיותו בעל הזכויות במגרש 1700 מושא הערעור דנן. הליך זה הופסק לבסוף על ידי בית המשפט לבקשת אותו אחד. ולא נקבעו בו קביעות בשאלה מי בעל הזכויות במגרש.

36. הבאתי את האמור לעיל כדי להראות כי טענת המשיבה שמדובר במגרש בו שנויות הזכויות המחלוקת (בשאלה מיהו בעל הזכויות/המחזיק בו), אינה משוללת יסוד.

37. עולה השאלה, האם יכלה המשיבה במסגרת תביעת המערערים לפי [סעיף 197](#) לדון, לבדוק ולקבוע כי המערערים, הם ולא אחרים (כגון איבר הנ"ל) הם בעלי הזכויות ובעלי הזיקה הנדרשת למגרש לצורך הגשת התביעה לפי [סעיף 197](#) לחוק התו"ב? לשאלה זו יש להשיב לעניות דעתי בשלילה.

38. [בע"מ 795/19](#) קנרוב טליאט נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל (נבו 15/07/20), נאמר:

"מכאן יש להידרש לשאלה באיזו מידה על מוסדות התכנון להתייחס לשאלות קנייניות. התשובה מורכבת. מצד אחד, אל לוועדות התכנון להכריע בשאלות קנייניות לגופו של עניין...התפקיד המוטל עליהן נוגע לשאלות תכנוניות...ואולם, הדבר אינו מונע מוועדות התכנון "להחליט לפי שיקול דעתן מקום שעל פני הדברים אין למבקש זכויות בניה מבחינת דיני הקניין, שלא יתקיים דיון בבקשה כל עוד לא ניתן פסק דין מטעם בית משפט מוסמך הקובע שלמבקש זכות קניינית. הטעם לדבר: יכולות הוועדות להישמע בטענה שאין טעם שהן תקדשנה דיון סרק לשאלות התכנוניות המתעוררות כאשר נראה לכאורה שזכות הבניה, אם תאושר, אינה ניתנת למימוש" ([בג"ץ 1578/90](#) אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א, פסקה 1 [נבו] (24.10.1990)). כך נפסק גם [בע"מ 2832/09](#) הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ [נבו] (09.01.2011). כפי שצוין בהחלטה הדוחה בקשה לקיום דיון נוסף בפסק הדין האחרון: "בית המשפט בענייננו אף הבהיר כי 'נראה כי מצויים אנו בגדרי פסק הדין בעניין

אייזן, לפיו מוסדות התכנון רשאים לעכב את בקשת המשיבה ולהפנותה לערכאה אזרחית להכרעה בסוגיה הקניינית'. אכן, כפי שאף הובהר בפסק הדין, עצם קיומן של התנגדויות מצד בעלי זכויות בנכס אינן מונעות – כשלעצמן – את קיום הדיון בבקשה להיתר בנייה. אלא שמוסדות התכנון רשאים יהיו לעכב את הדיון בבקשה, במקרים המתאימים לכך, כאשר מתעוררת שאלה קניינית מהותית הדרושה הכרעה" (דנ"מ 668/11 בני אליעזר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, פסקה 6 [נבו] (24.07.2011)).

2. המורכבות טומנת בחובה הגיון רב. מצד אחד, אל למוסדות התכנון להסיג גבול ולדון בשאלות לא להם; אך מצד שני אל להם להתעלם מהמציאות. אם לכאורה יש קושי קנייני, רשאים הם – ולעיתים נכון יהא – לעכב את ההליך כדי לתת לגורם המוסמך להחליט בדבר. לאחרונה אף התייחסתי לסוגיה דומה בבג"ץ 419/14 עיריית סילוואד נ' שר הבטחון [נבו] (6.1.2020)".

39. אלא שבמקרה דנן, לא עיכבה המשיבה את הדיון בתביעה לפי סעיף 197. במישור הקנייני, היא קבעה שלא הוכח בפניה כי למערערים דנן זיקה למגרש מושא התביעה שבפניה. על אף האמור, היא דנה גם בתביעה השמאית גופה וקבעה כי לא נגרמה פגיעה בזכויות עקב התכנית הפוגעת.

40. ומה באשר לוועדת הערר? וועדת הערר נדרשה לשאלה אם עמדו המערערים בתנאי של הוכחת זיקה "כבעל זכות" לצורך הגשת תביעה לפי סעיף 197 וקבעה כי המערערים לא עמדו בנטל זה, זאת לאחר ניתוח עובדתי ראיתי של הראיות שהציגו המערערים והוועדה בפניה. לא ניתן לומר כי נפלה שגגה בהחלטת וועדת הערר שלא קיבלה את טענות המערערים. בפניה עמדו ראיות סותרות הלא היא אותה רשימה בה צוין כי מדובר במגרש שנוי במחלוקת ותשריט נוסף בו סומן המגרש בצבע וורוד המסמן מגרשים שניים במחלוקת לעניין הזכויות הקנייניות. המערערים גם לא הציגו הסכמה מצד אותם גורמים שלכאורה חולקים על טענתם בעניין הזכויות הקנייניות (מר איבר הנ"ל). כמו כן הובהר בדיון כי מתקיים שוני במספר הזהות בין זה של אבי התובעים לזה הנושא שם דומה לו ומצוין כבעלים על אחד התשריטים שהוצג (ע"י המערערים דנן) בפני וועדת הערר. אין לשכוח גם כי אותם צדדים שלישיים הטוענים לזכות סותרת לכאורה (מר איבר הנ"ל) לא היו שותפים לטעון במהלך אותו הליך. בנסיבות אלו לא ניתן לומר כי נפלה בהחלטת הוועדה טעות המצריכה התערבות ערכאת הערעור.

41. כידוע, קביעה מסוג זה של וועדת הערר שאינה מקבלת טענת זיקת זכות קניין לצורך הגשת תביעה לפי סעיף 197, אינה בעלת השלכה במישור הזכויות האזרחי הקנייני המהותי, אלא כוחה יפה אך ורק לצורך הדיון בעניין התכנוני הנידון בפניה.

42. אלא, שאף וועדת הערר היתה ערה לכך כי נוכח החלטתה שניתנה, הפניית המערערים להגשת תביעה אזרחית להוכחת זכות קניינית לצורך הגשת תביעה לפי [סעיף 197](#) בשלב הדיון בפניה היא בעייתית. כמובא בסעיפים 58-59 להחלטתה:

” 58. אנו ערים לקושי שמעוררת החלטה האמורה שעה שהזכות להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק מוגבלת בזמן ויש להגיש במועד הקבוע בחוק וברור כי ההמתנה עד לאחר יומם של הליכי הסדר משמעותה, בהכרח, חסימת הגשת תביעות כגון דא במקרקעין כאמור.

58. ואולם, על אף האמור, אין אנו סבורים כי נכון וראוי להטיל על הוועדה המקומית את המלאכה הסבוכה להכריע במחלוקת הקניינית, שממילא אינה מצויה בגדר סמכויותיה ואף אין לה את הכלים לעשות כן, בפרט בשעה שמדובר במקרקעין לא מוסדרים.”

43. במקרה דנן, דומני כי החלטתה של הוועדה לדחות את הערר תוך ידיעה ברורה כי עד לבירור ההליך האזרחי בעניין הקנייני, יאבדו המערערים את זכותם להגשת תביעה לפי [סעיף 197](#) הנ"ל, בשל חלוף המועד שנקבע לכך (עקב הימשכות ההליך האזרחי), היא החלטה בלתי סבירה הפוגעת באופן בלתי מידתי בזכויות המערערים.

44. ניתן היה לאזן בין חוסר יכולתה/סמכותה של המשיבה להכריע מהותית בעניין הקנייני (ולשם כך לדרוש הכרעת בית משפט מוסמך), לבין זכותם של המערערים להגשת התביעה לפי [סעיף 197](#) ללא שיאבדו זכות זאת בשל חלוף המועד עד להכרעה בתביעה האזרחית, על ידי קביעה כי וועדת הערר אכן לא תקבע שהוכחה זיקה קניינית (כפי שעשתה בפועל), אך הדיון בהמשך התביעה יעוכב (ללא דחיית התביעה) ובאופן זה לא יהיו חשופים המערערים לסיכון של חלוף המועד להגשתה לאחר וככל שיוכרו ע"י בית משפט מוסמך כבעלי הזכויות.

45. דרך נוספת והיא המתאימה יותר לטעמי, נוכח העובדה כי המשיבה (טרם הדיון בוועדת הערר) בתורה, בחרה לדון ולהכריע גם בעניין קיומה/אי קיומה של פגיעה במקרקעין, על אף שלטעמה לא נתקיימה זיקה קניינית, היא הדרך בה וועדת הערר תמשיך הדיון בעניין בעניין שאלת הפגיעה במקרקעין (ממנו החליטה להימנע), תוך הפניית המערערים להגשת תביעה בפני בית משפט מוסמך בשאלה הקניינית, ותכריע בעניין הפגיעה בהתאם לכל סמכות מנהלית הנתונה לה, לרבות האפשרות של מינוי שמאי יועץ לוועדת הערר.

46. באופן זה, ככל שבסופו של הליך הערר ייקבע כי אכן נגרמה פגיעה ברת תשלום פיצוי במקרקעין, מוסמכת וועדת הערר לעכב את מועד תשלום הפיצוי ולהתנותו בהצגת פסק דין של ערכאה שיפוטית מוסמכת לגבי הזכות הקניינית.

47. באופן דומה פסקה בעניין זה וועדת הערר לפיצויים ולהיטלי השבחה (מחוז מרכז) ביום 22/04/18 בערר מס' 9045/12, [נבו] כאשר נתגלעה בפניה מחלוקת בעניין זכויות חוזיות משפטיות בין בעלי זכויות בקרקע לבין שוכר של אותו מקרקעין ובאיזה אופן אם בכלל יש לחלק את הפיצוי לפי [סעיף 197](#) ביניהם.

48. על החלטתה הנ"ל הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים (מרכז) [עמ"נ 53473-05-18](#), 16434-06-18 (מאוחדים) **משה עיני ואח' נ. הועדה המקומית לתו"ב זמורה ואח' [נבו]** (04/02/21). בסעיפים 21-25 לפסק הדין הכיר בית המשפט בסמכות ועדת הערר לדחות מועד תשלום פיצוי מקום בו אין בסמכותה לפסוק בשאלה מסוימת, עד למועד בו יפנו ויקבלו הצדדים הכרעה בתביעה שתוגש על ידם באותו עניין בפני ערכאה שיפוטית מוסמכת.

49. אציין כי על פסק הדין הנ"ל (של ביהמ"ש לעניינים מנהליים) הוגשה לבית המשפט העליון הקשת ערעור, בתיק [בר"מ 2129/21 סלינס השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה](#) (נבו 25/04/21). בקשת רשות הערעור נדחתה (בגלגול שני) תוך שנאמר כי פסק דינו של בית משפט קמא עומד בדרישות הדין והפסיקה ואינו חורג מהן.

50. לעניות דעתי גם במקרה דנן זהו המתווה הנכון, וכך אני מורה.

סיכומו של דבר

51. קביעת המשיבה כי המערערים לא עמדו בנטל להוכחת זיקה קניינית כנדרש לפי [סעיף 197](#) לחוק התו"ב, אשר אושרה על ידי ועדת הערר, מאושרת בזאת, זאת מבלי למנוע מן המערערים לפנות לכל הליך חוקי אחר להוכחת זכותם הקניינית.

52. על אף האמור, וכדי שלא תיפגע זכותם של המערערים להגשת תביעה ולקבלת פיצוי לפי [סעיף 197](#) הנ"ל ככל שהם אכן בעלי הזיקה הקניינית (וככל שייקבע בהליך השיפוטי שהם אכן בעלי הזכויות), אני מורה כי ההליך יושב לוועדת הערר אשר תמשיך ותדון במחלוקת שבה נמנעה לדון, קרי - בשאלה האם **אכן נגרמה מן התכנית הנ"ל פגיעה במקרקעין המזכה בפיצוי לפי סעיף 197**. במסגרת זאת ינוהל הדיון לפי כל סמכות העומדת לוועדה לרבות, לפי שיקול דעתה, אפשרות של מינוי שמאי יועץ לוועדה.

53. ככל שבסופו של הליך הערר תקבע וועדת הערר כי אכן נגרמה בשל התכנית פגיעה המצדיקה תשלום פיצוי על ידי המשיבה, רשאית וועדת הערר לעכב את מועד תשלום הפיצוי ולהתנותו בהצגת פסק דין של ערכאה שיפוטית מוסמכת שלפיו אכן המערערים הם בעלי הזיקה הקניינית לשם הגשת התביעה לפי [סעיף 197](#) לחוק התו"ב.

54. בנסיבות העניין אינני עושה צו להוצאות.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ד' סיוון תשפ"ו, 20 מאי 2026, בהעדר הצדדים.

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

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה