

בית משפט השלום בחיפה

ת"א 63418-03-24 לביא ואח' נ' הורביץ ואח'

תיק חיצוני:

**מספר
בקשה: 28**

לפני כבוד השופטת סיגלית גץ-אופיר

מבקשים-

1. הורביץ גרשון
2. עיריית חיפה
3. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה

נגד

- משיבים- 1. ברק דוד לביא
2. סיגלית לביא**

חקיקה שאוזכרה:

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

מיני-רציו:

* יש להורות על דחיית התביעה על הסף. אין מקום לדון בתביעת המשיבים במסגרת תביעה אזרחית, מקום בו יוחד מסלול ספציפי בהוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, להיפרע בגין נזקי התכנית שאושרה.

* דיון אזרחי – דחייה – על הסף

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

.

בקשות הנתבעים לסילוק התביעה על הסף (במסגרת כתבי בי הדין), בטענה שקיים הליך תלוי ועומד בפני ועדת הערר המחוזית, במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

.

בית המשפט קבע כלהלן:

ההסדר הקבוע בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה הוא הסדר ספציפי המסדיר קבלת פיצוי בשל פגיעה שנוצרת לבעל מקרקעין כתוצאה מהחלת תכנית, ולא ניתן לתבוע מכוחו תביעה אזרחית רגילה כדי להשיג את אותו הפיצוי.

עיון בחוות הדעת שעל בסיסה הוגשה התביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, מעלה כי שתי התביעות, זו שהוגשה לבית המשפט בהליך אזרחי רגיל, וזו שהוגשה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, מעלות את אותן הטענות, והסעד הכספי הנדרש הינו בגין אותן הפגיעות ואותם הנזקים הנטענים.

בהתאם לייחוד העילה שנקבעה בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, כפי שגם פורש הדבר בהלכה הפסוקה, תובעים שנכנסים תחת סעיף 197 אינם רשאים להגיש תביעה אזרחית.

צו המניעה המבוקש מהווה את אחד הסעדים הנדרשים בתביעה הנזיקית שהוגשה, ושעה שנקבע כי בית המשפט אינו יכול לדון בסעד הכספי לאור ההליך שהוגש לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, הרי שלא מן הנמנע לסלק את מלוא התביעה על הסף, לרבות את סעד המניעה הקבוע. הסעד של צו המניעה אינו נתבע בחלל ריק, אלא כחלק מהתביעה הנזיקית, תביעה שאין בסמכותו של בית המשפט לדון בה, לאור ההליכים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. לפיכך, יש לדחות גם את הסעד המבוקש למתן צו מניעה כנגד המבקשים.

פסק דין

לפניי בקשות הנתבעים (להלן- "**המבקשים**") לסילוק התביעה על הסף (במסגרת כתבי בי הדין), בטענה שקיים הליך תלוי ועומד בפניי ועדת הערר המחוזית, במסגרת תביעת פיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965 (להלן- "**חוק התכנון והבניה**").

כתב התביעה הוגש על ידי המשיבים, הבעלים של דירת מגורים בבניין מגורים, המיועד למגורים, במסגרתו נטען כי המבקש מספר 1, הבעלים של מספר יחידות דיור בבניין, משכיר אותן לצרכי ניהול עסקים שונים, דבר היוצר לטענתם של המשיבים, מטרד. מכאן, עותרים המשיבים במסגרת תביעתם למתן צו מניעה קבוע, אשר יאסור על המבקש 1 לעשות שימוש עסקי בבית מגורים, ו/או להשכיר את הנכסים לצרכי שימוש כעסק, וכן הינם עותרים לפיצוי כספי בסך של 1,000,000 ₪.

רק עובדתי:

1. ביום 27/3/2024 הגישו המשיבים כתב תביעה כנגד המבקשים 1-2.

ביום 19/5/2024 הגישה הנתבעת 2, עיריית חיפה (להלן- "**המבקשת 2**") בקשה לסילוק על הסף של כתב התביעה, מאחר שלטענתה כתב התביעה הוגש בחוסר סמכות עניינית, העדר יריבות, בשיהוי רב, ותוך יצירת אשם תורם.

ביום 3/6/2024 הגיש המבקש 1 בקשה לסילוק על הסף של כתב התביעה, מאחר שלטענתו כתב התביעה אינו מגלה עילה, מעשה בית דין, שיהוי קיצוני בהגשת התביעה, והתנהלות שלא בתום לב.

ביום 18/6/2024 נדחתה בקשת המבקש 1 לסילוק התביעה על הסף, ונקבע כדלקמן:

"מקום בו קיימת מחלוקת בשאלת הבסיס- האם אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה ניהול עסקים בבניין, אם לאו, ובאישור שצורף לבקשת הנתבע 1, עמוד 14, מצוין כי האישור כפוף לזכות הועדה לדרוש קיום ועדה, ולתנאים נוספים, תנאי לדיון חוזר לדיון בבקשה לסילוק על הסף, אישור סופי המלמד על כך שהבקשה אושרה, לאחר שנשמעו התנגדויות, או כל הליך ביניים אחר, קרי- לאחר מיצוי ההליכים, כהחלטה סופית בלתי ניתנת לערעור עוד.

בשלב זה הבקשה נדחתה."

ביום 1/7/2024 נדחתה בקשת המבקשת 2 לסילוק על הסף, תוך שמירה על זכות הצדדים להעלות את מלוא טענותיהם בסיום ההליך שלפני.

ביום 14/7/2024 הגישו המשיבים כתב תביעה מתוקן, כאשר לכתב התביעה צירף המשיב את המבקשת 3, הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, כנתבעת נוספת.

ביום 3/11/2024 הוגש כתב הגנה מטעם המבקש 1, וביום 14/11/2024 הוגש כתב הגנה מטעם המבקשות 2-3.

במסגרת כתבי ההגנה שהוגשו על ידי המבקשים לכתב התביעה המתוקן, הודיעו המבקשים לראשונה, שהמשיבים מנהלים כנגדם הליך נוסף, במסגרת תביעת פיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) (ערר 92003-02-23) (להלן- "הערר לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה"). עניין זה לא גולה על ידי המשיבים במסגרת כתב התביעה.

הערר לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), הוגש על ידי המשיבים ביום 26/2/2023 לוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה, לאחר שהמבקשת 3 דחתה את תביעת המשיבים לפיצוי לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

במסגרת הערר עותרים המשיבים לפיצוי בסך של 1,462,000 ₪ בגין הנזק אשר נגרם להם לטענתם בגין אישור תכנית מתאר כוללנית שמספרה חפ/2000 (להלן- "התכנית").

לאור טענת המבקשים לקיומו של הליך נוסף לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), ביום 24/11/2024 ניתנה החלטה לפיה נתבקשו המשיבים להתייחס לכך שלא ציינו במסגרת כתב התביעה, את הערר שהוגש על ידם לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

ביום 1/12/2025 הגישו המשיבים תגובתם להחלטה מיום 24/11/2024, לעניין הערר שהוגש על ידם לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), וענו כי הערר המצוטט על ידי המבקשים, אינו חלק מעילת התביעה בתיק זה שלפני, במקום בו אין בערר עובדות מהותיות שיש להתייחס אליהן בתובענה כפי שהוגשה, וכי נקבע במפורש כי כל דיון בבקשה תכנונית חדשה, מותנית

בהפסקת השימושים החורגים, עניין שהמבקשים לא ביצעו, ולפיכך אין משמעות להגשת הבקשה שדיון בה לא יתקיים, נוכח המשך החריגות.

ביום 11/3/2025 הגיש המבקש 1 התייחסותו לתגובת המשיבים מיום 1/12/2024, ביום 30/3/2025 הגישו המשיבים תגובתם לתגובת המבקש 1, וביום 22/4/2025 הגישו המבקשות 2-3 תגובתן לתגובות המשיבים ולתגובת המבקש 1 מיום 1/4/2025.

עניינה של החלטה זו, הוא אך ורק בבקשה לסילוק על הסף בשל ההליך הנוסף המתנהל מכוחו של [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

טענות הצדדים:

ההליכים המתנהלים בין הצדדים ובעניינם על ציר הזמן:

2. טרם אתייחס לטענות הצדדים לגופו של עניין, על מנת שניתן יהיה להבין את מלוא התמונה, מצאתי לנכון לפרט בהחלטתי את ציר הזמן של מלוא ההליכים בעניינם של הצדדים, כפי שמפרטים הצדדים בכתבי הטענות וכתבי בית הדין מטעמם:

א. ביום 22/3/2011 ניתן למבקש 1 היתר לשימוש חורג ליחידה אחת בנכס שהוגבלה לתקופה של 5 שנים, החל מיום 29/6/2009 ועד ליום 29/6/2014.

ב. ביום 16/10/2017 ניתנה החלטה על ידי המבקשת 3 לאשר את בקשת המבקש 1 לשימוש חורג לתקופה נוספת של 5 שנים, וזאת בכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת המבקשת 3.

ג. ביום 27/11/2017 הגישו המשיבים ערר לוועדת הערר המחוזית (ערר מס' 334/17). ועדת הערר החליטה לבטל את החלטת המבקשת 3.

ד. המבקש 1 הגיש עתירה מנהלית על החלטת ועדת הערר, במסגרת [עת"מ 55053-06-18](#), וביום 25/3/2019 נדחו טענות המבקש 1 במסגרת העתירה המנהלית.

ה. המבקש 1 הגיש ערעור לבית המשפט העליון, אשר דחה את הערעור והותיר את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעתירה המנהלית על כנו.

ו. במענה לתלונה שהוגשה על ידי המשיבים למחלקת התביעות העירונית - נקבע ביום 1/11/2021 על ידי מנהל התביעות העירוניות, כי אין מקום לנקוט בהליך פלילי כנגד המבקש 1.

ז. לאחר תלונה נוספת של המשיבים – נתקבלה ביום 22/5/2022 החלטה על ידי מנהלת התביעות, לפתוח בהליכי אכיפה כנגד המבקש 1.

ח. בעקבות אישור של הוועדה המקומית חיפה את התכנית המתאר הכוללת לעיר חיפה חפ/2000, הגישו המשיבים ביום 19/6/2022 כנגד הוועדה (המבקשת 3) תביעת פיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), בגין אישור התכנית.

ט. ביום 15/4/2024 הגיש המבקש 1 בקשה לאישור תב"ע נקודתית, לצורך הסדרת השימוש בנכס כעסק. התכנית להפקדת התב"ע אושרה בכפוף למילוי תנאים אשר נקבעו בהחלטת

הוועדה מיום 15/4/2024, ובין השאר נקבע התאמת השימושים לשימושים המותרים בתכנית. טרם הופקדה התב"ע.

3. **לטענת המבקש 1**, בהתאם לתכנית נקבע כי רחוב מוריה יוגדר כ"רחוב עירוני מיוחד", וכי 30% משטח הבנייה ברחוב מוריה יהיו לטובת מסחר ומשרדים, הכוללים בין היתר גם שימוש למספרה.

במסגרת תביעת המשיבים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), נטען על ידם כי אישור התכנית הכשיר את פעילות העסקים בבניין, וגורם למשיבים לנזק ישיר, על בסיס חוות דעת מומחה שצורפה מטעמם לכתב התביעה בהליך הנוסף, בסך של 1,462,000 ₪.

מעיון בכתבי הטענות, עולה כי קיימת חפיפה מלאה בין הנזק הנתבע בהליך שהוגש לבית המשפט, לבין הנזק הנתבע בתביעת הפיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#). בתביעת הפיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), נתבע נזק זהה לנזק המפורט בתביעה זו, ומשכך מדובר בכפל הליכים. הלכה ידועה היא שלא ניתן לתבוע על אותו נזק פעמיים. לעניין זה הפנה המבקש 1 לפסק דינו של השופט סולברג במסגרת [רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ואח' \(נבו\)](#) (להלן - "עניין נתיבי ישראל").

המשיבים מנסים "לעקוף" את ההלכה הפסוקה, בכך שהם טוענים כי מחד גיסא ניתן לתבוע את המבקשת 3 בשל פגיעה מתכנית המכשירה את פעילות העסקים בבניין, ומאידך גיסא פונים המשיבים להליך אזרחי לשם קבלת פיצוי בשל מטרד הנובע מפעילות העסקים בבניין. הכלל בדבר איסור כפל הליכים חל לא רק במקרה שבו המשיבים יקבלו פיצוי הולם בגין פעילות העסקים, אלא גם במקרה שתביעתם נדחתה מסיבה אחרת.

בחינת פרוטוקול הדיון בערר המצורף כנספח 3 לתגובה זו, מעלה באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי גדרי המחלוקת הנידונים בתביעה זו חופפים לגדרי המחלוקת שנידונו במסגרת תביעת הפיצויים. המבקש 1 מפנה לעובדה שבמהלך הדיון בערר, הודו המשיבים מפורשות כי בעת רכישת דירתם היו מודעים היטב לקיומם של העסקים בבניין וכן לעובדת הפקדתה של תכנית חפ/2000.

4. **לטענת המבקשות 2-3**, תביעה זו חופפת להליך אשר מתנהל על ידי המשיבים כנגדן, לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

כתב התביעה הוגש במתכונתו אך ורק משום שתביעת המשיבים לפיצוי לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), נדחתה על ידי המבקשת 3. הנזקים הנטענים אינם אלא בבחינת "אותה גברת בשינוי אדרת", אותה מנסים המשיבים ללא לאות, לעלות גם בתביעה זו.

פגיעה במקרקעין לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) כוללת "פגיעה ישירה" ו"פגיעה עקיפה", מטרדים כגון: רעש, ריח או זיהום אוויר אשר לקיום נטען בגדרי התובענה, נחשבים כפגיעה עקיפה, נזקים אלו נטענו על ידי המשיבים בתביעתם לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

מטרד הנוצר בשל אישורה של תכנית, ניתן לפיצוי באופן בלעדי במסגרת [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), ומי שאינו זכאי לפיצוי במסגרת הסעיף אינו רשאי להגיש תובענה נזיקית חלופית בגינו.

משחלף המועד להגשת תובענה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), מוצתה עילת התביעה והמשיבים אינם רשאים להגיש תביעה לפיצויים בשל פגיעה נטענת במקרקעין עקב התכנית. נזק שניתן היה לתבוע לפי [סעיף 197](#), לא ניתן לתבוע במסגרת הליך נזיקי בחלוף תקופת ההתיישנות.

אין לאפשר למשיבים לתבוע פיצויי זהה בעילה נזיקית כביכול, שעה שהם יכלו לתבוע פיצוי בגין ירידת הערך הצפויה, אך לא ניצלו את זכותם.

המבקשות 2-3 מפנות גם הן לפסק הדין שניתן בעניין נתיבי ישראל.

לתביעת הפיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), צירפו המשיבים חוות דעת שמאית לתמיכה בטענותיהם בדבר הנזקים אשר נגרמו להם. הערכתו של המומחה בגין ירידת הערך לנכס לקחה בחשבון את מידת המטרד העלולה להיגרם לדיירים מפעילות מסחרית המתבצעת בבניין.

הנזקים הנטענים בהליך זה בגין טענות בדבר מטרד ליחיד, הינם אותם נזקים אשר נתבעו על ידי המשיבים בתביעתם לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

5. **לטענת המשיבים**, לא תלוי ועומד שום ערר, הערר אינו מהווה חלק מעילות התביעה של תיק, ואין בערר עובדות מהותיות שיש להתייחס אליהן בתובענה כפי שהוגשה. אין כל קשר ואין כל חפיפה בין התביעה שהוגשה לבית המשפט לבין התביעה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

התביעה שהוגשה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), הינה תביעה מיוחדת עקב פגיעה במקרקעין, עקב תכנית מתאר שאושרה או עקב שינוי תכנוני. המדובר בעילות תביעה שונות. האחריות לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) מוטלת רק על הרשות המקומית ולא ניתן לתבוע את המבקש 1 לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), כאשר התביעה שהוגשה לבית המשפט בעיקרה כנגד המבקש 1, שאינו צד ואינו יכול להיות צד להליך לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

נקבע במפורש, כי כל דיון בבקשה תכנונית חדשה, מותנית בהפסקת השימושים החורגים, המבקשים לא הפסיקו את השימושים החורגים, ואין כל משמעות להגשת הבקשה, כאשר דיון בה לא יתקיים, נוכח המשך החריגות.

דיון והכרעה:

אקדים אחרית לראשית ואומר, כי לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה לה נחה דעתי כי דין הבקשה להתקבל הן בהתייחס לסעד הכספי והן ביחס לצו המניעה הקבוע, באופן בו התביעה תידחה. נימוקי יובאו להלן.

6. בבחינת בקשה לסילוק על הסף, יניח בית המשפט שהעובדות המונחות לפניו בכתב התביעה הן נכונות, ותחת הנחה זאת יבדוק האם הסעד מגיע לתובע. המדיניות שיש לנקוט בה, היא כי הסעד לסילוק על הסף שמור למקרים חריגים, שבהם ברור כי גם אם תובע יוכיח את מלוא הטענות בכתב התביעה, אין אפשרות, ולו הקלושה ביותר כי הוא יהיה זכאי לקבל את הסעד, ראו [רע"א 6938/19 דני אילני נ' פייר ברוך](#) [נבו] (20/8/2020). על בית המשפט תמיד להעדיף את הדיון הענייני ולהכריע לגופו של עניין, ראו [ר"ע 59/81 דורה ארדיטי ואח' נ' עיזבון יעקב ארדיטי](#) [נבו] (15/3/1981).

הסעד הכספי:

7. [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) שכותרות "תביעת פיצויים", קובע כדלקמן:

"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."

ההסדר הקבוע [בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) הוא הסדר ספציפי המסדיר קבלת פיצוי בשל פגיעה שנוצרת לבעל מקרקעין כתוצאה מהחלת תכנית, ולא ניתן לתבוע מכוחו תביעה אזרחית רגילה כדי להשיג את אותו הפיצוי.

הנזקים שניתן לתבוע מכוחו של [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), הם נזקים שנגרמו הן מפגיעה ישירה של התכנית, כגון ירידת ערך המקרקעין, והן מפגיעה עקיפה, כגון מטרדי רעש. ראה בעניין זה פסק הדין בעניין נתיבי ישראל, וכן [ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי ואח'](#) [נבו] (10/4/1995):

"תכנית עשויה לפגוע במקרקעין ולהוריד את ערכם בשתי דרכים: פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה. פגיעה ישירה נגרמת על-ידי התכנית עצמה: התכנית חלה על מקרקעין מסוימים ומשנה את הנורמות המשפטיות החלות על מקרקעין אלה. כך, למשל, כאשר התכנית אוסרת בנייה או מקטינה את אחוזי הבניה במקרקעין הנדונים. זהו מקרה מובהק של פגיעה במקרקעין על-ידי תכנית. פשיטא שהוראה כזאת בתכנית עשויה להוריד את ערך המקרקעין. לכן ברור כי הוראה מסוג זה נתפסת על-ידי סעיף 197 לחוק. אכן, נראה כי בדרך כלל התביעות המוגשות לבית המשפט לקבלת פיצויים לפי סעיף זה מתייחסות לפגיעה ישירה על-ידי הוראות התכנית. פגיעה עקיפה אינה נגרמת על-ידי התכנית עצמה, אלא על-ידי מקור חיצוני. הפגיעה נובעת בדרך כלל מתחולת התכנית על מקרקעין סמוכים. למשל, היא

מתירה לבנות על מקרקעין סמוכים מבנה החוסם גישה או מפעל הגורם מטרד, כגון מטרד של רעש או ריח. במקרה כזה התכנית אינה משנה את הנורמות המשפטיות החלות על המקרקעין הנדונים, אלא את הנורמות המשפטיות החלות על מקרקעין סמוכים, אך כתוצאה מביצוע התכנית ירד ערכם של המקרקעין הנדונים. האם פגיעה עקיפה מעין זאת מזכה אף היא בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק?

...[חוק התכנון והבניה](#) (תיקון מס' 20), תשמ"ג-1982 (והוא הדין כיום), קובע כי הזכות לפיצויים קמה כאשר תכנית פוגעת ב"מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה. משמע, התיקון קיבל את העיקרון שנקבע בפרשת וארון [9], [10], אך צמצם את תחולת ההלכה. מצד אחד, החוק מזכה בפיצויים גם במקרה של פגיעה עקיפה במקרקעין שמחוץ לתחום התכנית, כגון בשל חסימת אור או נוף. פגיעה כזאת היא, בלשונו של בית המשפט: "...פגיעה במקרקעין, בתכונותיהם המקרקעיות. תכונות אלה נפגעו שם על-ידי מניעת אור ואויר וחסימת הנוף" (ע"א 650/83 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון נ' ח' ד' קורן ואח' וערעור שכנגד [11], בעמ' 643). ובדומה לכך גם פגיעה על-ידי זיהום אוויר או רעש. פגיעה כזאת עשויה להוריד את ערך המקרקעין. לפיכך היא עשויה לזכות בפיצויים לפי סעיף 197. אכן, מן הבחינה של תכלית החוק אין טעם להבחין, לעניין הזכות לפיצויים, בין פגיעה ישירה לבין פגיעה עקיפה. המבחן נעוץ בעצם הפגיעה: האם כתוצאה מן התכנית ירד ערך המקרקעין? פגיעה עקיפה עשויה להוריד את ערך המקרקעין לא פחות, ולעתים אף יותר, מפגיעה ישירה. אולם, מן הצד השני, החוק מבקש להגביל את המחויבות הציבורית לפצות בשל פגיעת תכנית במקרקעין, כדי להקל את הנטל הציבורי. לפיכך סעיף 197, לפי נוסחו כיום, מזכה בפיצויים רק במקרה של פגיעה במקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמה, להבדיל ממקרקעין המרוחקים מתחום התכנית."

8. עיון בחוות הדעת שעל בסיסה הוגשה התביעה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), מעלה כי שתי התביעות, זו שהוגשה לבית המשפט בהליך אזרחי רגיל, וזו שהוגשה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), מעלות את אותן הטענות, והסעד הכספי הנדרש הינו בגין אותן הפגיעות ואותם הנזקים הנטענים.

קריאת סעיפי כתב התביעה המתוקן מלמדת, כי הסעד הכספי הנדרש בשתי התביעות הוא בגין הנזקים העקיפים שנגרמו למשיבים לטענתם מהתכנית, כך למשל ניתן לראות את הנטען בסעיף 26 לכתב התביעה המתוקן, בהשוואה לטענות הנטענות בעמוד 26 לחוות הדעת שצורפה לתביעה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), על בסיסן ערך השמאי את חוות דעתו.

למעשה, כתב התביעה שהוגש לבית המשפט מעלה טענות שיוחדו [לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), בכסות של טענות נזיקיות.

9. במסגרת כתב התביעה המתוקן שהוגש על ידי המשיבים, לא פירטו האחרונים את הסעדים הנדרשים, ולמעשה תבעו את כלל המבקשים כמעוולים במשותף, וזאת שעה שכנגד המבקשות 2-3 פעלו המשיבים בהליך לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), וכיום עומד ותלוי ערר בהליך הנ"ל.

בהתאם לייחוד העילה שנקבעה [בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), כפי שגם פורש הדבר בהלכה הפסוקה, תובעים שנכנסים תחת [סעיף 197](#) אינם רשאים להגיש תביעה אזרחית, ראה סעיף 54 לפסק הדין בעניין נתיבי ישראל:

"מן הדברים עולה שזק אשר סעיף 197 אינו מכיר בו כבר-פיצוי, אינו יכול להיתבע גם על בסיס עוולת המטרד. אולם כאן המקום להבחין בין מי שזכאי לתבוע לפי הסעיף, אלא שהיקף הפיצוי הניתן לו הוא מוגבל, ובין מי שכלל אינו זכאי לתבוע משום שאינו גובל בשטח התכנית שאושרה. במצב השני, משמעותה של התוצאה האמורה היא כי לאדם יכול להיגרם נזק אך הוא אינו רשאי לנקוט הליך משפטי כלשהו לצורך תביעת פיצוי. מי שמקרקעיו אינם גובלים בתכנית המאושרת אינו רשאי לתבוע לפי סעיף 197; אם גם לפי דיני המטרדים לא יוכל להגיש את תביעתו, נמצא שאין לו כל כתובת משפטית להעלאת טענותיו בדבר הנזק שנגרם לו. כתובתו היחידה, כפי שיבואר להלן, תהיה בשלבי אישור התכנית, באמצעות הגשת התנגדות; אולם אין לו כל כתובת משפטית לאחר מעשה, לכשיגרם לו נזק. התוצאה היא פגיעה קשה בזכות הגישה לערכאות, ודומה בעיני כי לא די בהסקת מסקנה – אף אם זו מסקנה מתבקשת – כי סעיף 197 יוצר הסדר שלילי משתמע, על מנת לשלול כליל את זכות התביעה בגין נזקי המטרד (השוו, אף כי אין הנדון דומה לראיה: בג"ץ 8276/05 עדאלה - המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי בישראל נ' שר הביטחון [פורסם בנבו] (12.12.2006)).

10. עולה מן ההלכה הפסוקה, ששעה שהמשיבים הגישו תביעתם לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), הם אינם רשאים לתבוע את המבקש 1 בהליך אזרחי רגיל, שכן הם אינם רשאים לתבוע פעמיים בגין אותו הנזק ולקבל פיצוי כפול, ראה סעיף 35 לפסק הדין בעניין נתיבי ישראל:

"מושכלות יסוד הן שלא ניתן לתבוע פעמיים בגין אותו נזק, ובכך לקבל כפל-פיצוי. בהקשר זה אין משמעות לכך שהנתבעים שונים או שעילות התביעה הן שונות; כל עוד הנזק שנגרם הוא אחד, אין ניתן לתבוע פעמיים. במצבים כאלו יכול הנתבע השני לבקש לדחות את התביעה על הסף, בשל כך שהעילה מוצתה. לפיכך, שעה שניתן פיצוי בגין פגיעה "על ידי תכנית" במסגרת סעיף 197, שוב לא ניתן לתבוע בגין אותו נזק ממש בהליך אזרחי. לדוגמה, נניח שלראובן יש מקרקעין ששוויים 100. הוועדה המקומית משנה את התכנית החלה על מקרקעין גובלים, ומשנה את יעודם למסחר, ועקב כך יורד שוויים של המקרקעין של ראובן ל-80. ראובן זכאי לפיצוי בסך 20 מכוח סעיף 197. נניח כי ראובן טוען ששינוי הייעוד נעשה ברשלנות; ברי כי לאחר שתבע פיצוי מכוח סעיף 197, לא יוכל עוד לתבוע בגין רשלנות."

ולבסוף סוכמה ההלכה בסעיף 54 לפסק הדין בעניין נתיבי ישראל וקבעה חד משמעית:

"מן הדברים עולה שזק אשר סעיף 197 אינו מכיר בו כבר-פיצוי, אינו יכול להיתבע גם על בסיס עוולת המטרד..."

צו מניעה:

11. צו המניעה המבוקש מהווה את אחד הסעדים הנדרשים בתביעה הניקית שהוגשה, ושעה שנקבע כי בית המשפט אינו יכול לדון בסעד הכספי לאור ההליך שהוגש לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), הרי שלא מן הנמנע לסלק את מלוא התביעה על הסף, לרבות את סעד המניעה הקבוע.

למעשה, המשיבים מכירים בקיומה ואישורה של התכנית, ובגינה תבעו פיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), כך שככל ויינתן פיצוי, הרי שלא ניתן יהיה לתת סעד של צו מניעה קבוע.

הסעד של צו המניעה אינו נתבע בחלל ריק, אלא כחלק מהתביעה הנזיקית, תביעה שכאמור אין בסמכותו של בית המשפט לדון בה, לאור ההליכים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

לעניין הסעד המבוקש על ידי המשיבים במסגרת תביעתם, למתן צו מניעה ראה פסק הדין בעניין נתיבי ישראל, נקבע בסעיף 57 לפסק הדין בעניין נתיבי ישראל :

"לבסוף, עלי להתייחס להשלכה נוספת של הכלל לפיו מי שזכאי להגיש תביעה לפי סעיף 197 אינו רשאי להגיש תביעה נזיקית המבוססת על עוולת המטרד. בעוד שלפי דיני המטרדים ניתן להורות על צו מניעה להפסקת המטרד, הרי שבמסגרת סעיף 197 אין ניתן לעשות כן. מכאן, ששלילת האפשרות לתבוע את הפרט בגין מטרד משמעה גם שבמצב של נזק מחמת אישור תכנית לא ניתן יהיה לבקש צו מניעה להסרת המטרד. סבורני כי תוצאה זו ראויה בנסיבות העניין. יהיה זה בלתי מתקבל על הדעת שהרשות התכנונית תאשר תכנית, ולאחר מכן ייקבע כי ביצועה של התכנית אינו אפשרי, משום שהיא יוצרת מטרד שמוצדק ליתן צו מניעה נגדו. במצב כזה, ככל שיתרחש, נאמר כי נפל פגם מנהלי בהליך אישור התכנית, אשר מתברר כי היא בלתי סבירה באופן קיצוני, משום שאינה ישימה. ממילא, טענות כגון אלו צריכות להיטען במסגרת הליכי התכנון – הליך ההתנגדות, ההשגות והעררים שבעקבותיו..." (הדגשות לא במקור ס.ג.א.)

לפיכך, יש לדחות גם את הסעד המבוקש למתן צו מניעה כנגד המבקשים.

סוף דבר:

12. כאמור, מצאתי להורות על דחיית התביעה על הסף. אין כל מקום לדון בתביעת המשיבים במסגרת תביעה אזרחית, מקום בו יוחד מסלול ספציפי בהוראות [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), להיפרע בגין נזקי התכנית שאושרה. לאור התוצאה אליה הגעתי, מורה על חיוב המשיבים ביחד ולחוד, בהוצאות המבקשים (בשים לב לסכום הנתבע), בסך של 40,000 ₪, סך של 20,000 ₪ למבקש 1, וסך של 20,000 ₪ למבקשות 2-3 ביחד ולחוד.

הסכומים ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן יישאו ריבית שקלית כחוק.

הדיון הקבוע ליום 26/5/2025, מבוטל.

המזכירות תמציא החלטתי לצדדים ותסגור את התיק

ניתן היום, א' אייר תשפ"ה, 29 אפריל 2025, בהעדר הצדדים.

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

סיגלית גץ אופיר 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה