

# עיריית רמת-השרון

## הלשכה המשפטית



שד' ביאליק 41 רמת-השרון 47206 טל': 03-548-3810 פקס: 03-549-7429  
[E-Mail: Fany@Ramat-Hasharon.muni.il](mailto:Fany@Ramat-Hasharon.muni.il)

כ"ב אדר, תש"ף  
18 מרץ, 2020

מש-2020-051

לכבוד  
מליאת מועצת העיר רמת השרון

א.ג.נ.

### הנדון: חוות דעת משפטית בעניין הסכם להקטנת שטח הפקעה רחוב התומר 55 גוש 6334 חלק מחלקה 169 רמת השרון

להלן הרקע העובדתי ונימוקי ההמלצה על פיהם מתבקשת מועצת העיר לאשר את ההסכם שנחתם ביום 29/08/2019 בין העירייה לבין מר יונתן שומשטיין:

#### א. הרקע התכנוני

בשנת 1971 אישרה המועצה המקומית רמת השרון תב"ע מספר רש/210/א' בין השאר בחלקה 126 בגוש 6334, בשטח כ-90 דונם. בתוכנית זו נקבעו יעודים והוכרזה הפקעה לטובת המועצה, למטרות דרך ושצ"פ. בשנת 1986 יזם מינהל מקרקעי ישראל, כשמו אז, הכנת תרש"צ (תוכנית רישום שיכונים ציבוריים). התוכנית אושרה בחתימות הועדה המחוזית, המינהל, ומהנדס הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון. התרש"צ משרטט קווי גבול של החלקות. תוכנית התרש"צ חילקה את החלקה 126 לחלקות קטנות וביניהן חלקה 169 בגוש הנ"ל, ברחוב התומר 55 נשוא דיון זה. החלקות כולל חלקה 169 נרשמו בהתאם לתרש"צ, אשר לא התייחס להפקעה שנעשתה בשנת 1971.

#### ב. גדר המחלוקת

בינתיים נבנו בתים שבילים וגדרות בתוך החלקות, החוכר של חלקה 169 נפטר, ומנהל עזבונו מכר את החלקה בשנת 2016 לשומשטיין.

ביום 18/12/2016 החליטה הועדה המקומית לתו"ב רמה"ש לבצע הפקעות (רישום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) פורסם בילקוט הפרסומים 7497, 7/5/2017 ולאחר מכן הושלם הליך ההפקעה עם פרסום סעיף 19 בילקוט פרסומים 7580). הודעה על כך נמסרה על ידי נציגי הועדה המקומית והגיעה לידי שומשטיין. העירייה החלה בהליך תפיסת החזקה.

בעקבות כך, שומשטיין פנה בעצמו ובאמצעות משרד עורכי הדין הררי טויסטר לעירייה וטען כי יש לבטל את ההפקעה בשל מספר נימוקים:

(1). העירייה ויתרה למעשה על ההפקעה בהתנהגותה כאשר לא מימשה את מטרת ההפקעה במשך כ-47 שנה, ועל פי פסיקה של הבג"צ ההפקעה ניתנת לביטול.

(2). העירייה חתמה בשנת 1986 על התרש"צ מבלי לציין שטח כלשהו של ההפקעה, להבדיל מחלקה סמוכה שבה צוינה ההפקעה.

(3). על פי תשריט תבי"ע רש/210/א לא ניתן לזהות בירור את גבולות ההפקעה עליהם התבסס המודד והשטח המופקע קטן בהרבה מזה שהעירייה מבקשת לתפוש (105 מ"ר).

(4) בנסיבות האמורות, ובנוסף, הפקעת שטח בגודל הנטען ע"י העירייה אינה דרושה בתכנון הגינה שבין החלקה לכביש, ויש בה פגיעה לא מידתית בחלקתו.

העירייה השיבה לכל הטענות, בטענות משלה, לפיהן מדובר בטענות שהתישנו כנגד תוכנית תקפה, כי הן על פי הדין והן על פי הפרשנות בפסיקה והן על פי האמור בתקנות התרשי"צ עצמו, התרשי"צ אינו עוסק ביעוד מקרקעין אלא משרטט גבולות לצרכי רישום, ומעמדו המשפטי נמוך משל תבי"ע מאושרת.

### ג. המו"מ בין הצדדים וגיבוש ההסכם

בין פרקליטי העירייה לפרקליטי שומשטיין התנהל מו"מ שארך חודשים ובסופו נסוגו פרקליטיו מכל טענותיהם למעט העדר הסימון המדויק בכתם הירוק המהווה את שטח ההפקעה לשצ"פ, מתוך חלקה 169. בנקודה זו גובש הסכם בין העירייה לשומשטיין, תוך שיתוף הגורמים המשפטיים והתכנוניים מטעם העירייה בראשות מהנדסת העיר, וסוכס, שהשטח בתוך גבולות חלקה 169 שסומן בכתם ירוק בתשריט התבי"ע יימדד מחדש ע"י מודד מוסכם והצדדים יבדקו טענותיהם בעקבות המדידה ויקבעו בהסכמה את גבולות השטח שיש לקבוע כשטח ההפקעה.

המדידה בוצעה ביום 4.9.18 על ידי המודד עבד גיוסי מטעם העירייה אשר מצא כי השטח המופקע היה בשטח של 63 מ"ר (לא 45 מ"ר כפי שטען שומשטיין ולא 105 מ"ר כפי שסברה העירייה תחילה). גבולות ההפקעה התואמות את תוכנית הגינון בשצ"פ סומנו במדויק בתשריט המדידה של המודד גיוסי, ולאחר בדיקתה ואישורה של מהנדסת העיר לגבולות המוצעים, התשריט צורף כחלק בלתי נפרד מן ההסכם שהושג בין הצדדים שנערך ע"י הפרקליט הח"מ מטעם העירייה ואשר נחתם בין הצדדים ביום 29/08/2019 בין העירייה לבין יונתן שומשטיין.

הסכם זה, ובנוסף ביצוע החלטה על הפקעה מתוקנת בשטח של 63 מ"ר אושר ע"י ועדת משנה לתכנון ובנייה ישיבה מס' 2019015 מיום (27/8/2019) שבו הצדדים מסכימים לתקן את הרישום לאור הממצאים, ולהתאים שטח ההפקעה מ 105 מ"ר ל 63 מ"ר על בסיס תשריט המעודכן שהוזכר לעיל.

### ד. חזרה חלקית מן ההפקעה:

חזרה חלקית היא לגיטימית וניתנת להיעשות כל עוד לא תפשה הרשות את החזקה בקרקע, וזאת על פי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור 1943) הקובע:

**(1) פורסמה הודעה לפי סעיף 5, וכל עוד לא קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, רשאי הוא לחזור בו, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת אותה קרקע, מתוך שימסור, באופן המפורט בסעיף 5, הודעה שהוא חוזר בו, לכל בני-אדם ששמותיהם נרשמו בספרי האחוזה כבעלי הקרקע, שמרכישתה הוא רוצה לחזור בו, או כבעלי כל זכות או טובת הנאה באותה קרקע, פקודת הקרקעות חלה אמנם על הפקעות הנעשות ע"י שר האוצר עבור המדינה, אך לפי סעיף 190 לפקודת העיריות דרך ההפקעה של עיריות במסגרת תוכניות בניין עיר אמורה להתבצע לפי הפקודה המנדטורית הנ"ל.**

כבר בשלב המו"מ התעוררה השאלה המשפטית ולפיה ניתן לפרש את הקטנת השטח אשר לגביו יצא צו תפישת החזקה כהשבה של שטח מופקע לבעלי הקרקע, פעולה המחייבת הסכמה של משרדי הפנים והאוצר, על פי סעיף 188 לפקודת העיריות, הקובע:

**"188(א). עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת המועצה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך".**

בהתכתבות מול משרד המשפטים בשאלה הנ"ל השיב משרד הפנים לעירייה ביום 24.2.2020, כי להסכם לתיקון שטח ההפקעה נדרש אישור מועצה ושר הפנים. מכאן הפנייה אל המועצה לאישור ההסכם.

## לסיכום:

באי הכוח של העירייה מאמינים כי ההסכם שהושג, תוך סילוק כל הטענות המשפטיות של שומשטיין כנגד ההפקעה, ובדיקה מחדש של מהנדסת העיר לטענה העובדתית לגבי השטח, הוא ההסדר הטוב ביותר לעירייה מכל בחינה שהיא אינה פוגעת ברצף התכנוני והמדרכה הקיימת לאורך רחוב התומר, ומאפשר את הרצף והשלמת השצ"פ עם החלקה הסמוכה תוך חיוב הבעלים לבצע תצ"ר (תוכנית לצורכי רישום) להסדרה ורישום של המגרשים.

עמידה מצד העירייה על מיצוי מלא שטח ההפקעה ללא פשרות הייתה מחייבת את שומשטיין לפנות לעתירה מנהלית לביטול ההפקעה כולה, בהסתמך על פסיקה בלתי אחידה בנושא זה, ובמבחן המשפטי היו לעירייה סיכונים נוספים בשל אי בהירות שטח ההפקעה במסגרת החלקה אשר נראה ככתם צבע ירוק דהוי עם גבולות לא ברורים, זאת בנוסף לטיעונים בדבר מצג או של העירייה בעצם חתימת מהנדס העיר על תוכנית התרשי"צ מבלי שסומן בה קטע ההפקעה, מה שגרם לשומשטיין, לטענתו, שלא להעריך את הסיכון בהפקעה הצפויה. בהסכם הפשרה הוסרו כל הסיכונים האלה. העירייה תפשה חזקה מיידית בשטח שאינו שנוי במחלוקת ובהמשך המדידה אף הגדילה אותו באופן ניכר. השטח שהופקע ונתפש מאפשר הוצאת תוכניות הגינון בשצ"פ לפועל.

בכבוד רב  
מיכאל בלום, עו"ד  
היועץ המשפטי לעירייה

## העתקים:

עו"ד אבי גרובר, ראש העירייה ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה  
הגב' שירלי פאר יגרמן, מנכ"לית העירייה  
אדרי' עירית טלמור, מהנדסת העיר  
מר עינב בן יעקב, מנהל אגף הנכסים וה-GIS