



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

**המערערת** עיריית ירושלים  
ע"י ב"כ עו"ד ניר גדעוני ואח'

**נגד**

**המשיבה** 1. רמת אלון מיזמים, שותפות מוגבלת  
ע"י ב"כ עו"ד הנריק רוסטוביץ ושות'

2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה  
ע"י ב"כ עו"ד א' אלרום ואח'

3. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים  
באמצעות פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)  
ע"י ב"כ עו"ד עינב גיא הרמן

4. המועצה האזורית מטה יהודה  
ע"י ב"כ משרד עוה"ד כרמלי-ארנון

1

2

### פסק דין

3

### תוכן עניינים

4

5

6

#### פסקאות

#### הפרק

7

8

1-6

א. כללי

9

7-10

ב. הצדדים

10

11-23

ג. פסק הדין

11

24-36

ד. כתב הערעור

12

37-47

ה. עיקרי הטענות מטעם המערערת

13

48-85

ו. עיקרי הטענות מטעם המשיבה 1

14

86-104

ז. עיקרי הטענות מטעם המשיבה 4

15

105-111

ח. עיקרי הטענות מטעם המשיבה 3

16

112-135

ט. עיקרי הטענות מטעם המשיבה 2

17

136-141

י. תמצית ההליכים והביקור במקום



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים  
בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי**

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1		
2	142-153	יא. עדכון עיקרי הטיעון של המערערת
3	154-165	יב. הדיון ביום 22.6.17
4	165-190	יג. ההליכים בבג"ץ 3815/17
5	165-173	יג.1. העתירה
6	174-181	יג.2. תגובת המדינה לעתירה
7	182-184	יג.3. ההליכים בבג"ץ וסיומם
8	185	יג.4. פסק הדין בבג"ץ
9	186-190	יג.5. ההליכים בפניי בעקבות הבג"ץ
10	191-209	יד. סיכומים מטעם המערערת
11	210-238	טו. סיכומים מטעם המשיבה 1
12	239-243	טז. סיכומים מטעם המשיבה 2
13	244-249	יז. השלמת סיכומים מטעם המשיבה 4
14	250-266	יח. סיכומי תשובה מטעם המערערת
15	267-337	דיון
16	267-270	יט. דברי מבוא
17	271-279	כ. על קביעת גבולות, במשפט ובמשפט העברי
18	280-294	כא. מה ארע בשנות ה-90 של המאה הקודמת?
19	295-309	כב. מה ארע בשנת 2006?
20	310-316	כג. מי סיפק שירותים מוניציפליים לתחנת הדלק?
21	317-323	כד. עיריית ירושלים מול תחנת הדלק
22	324-326	כה. הליכי צד ג
23	327-337	כו. התוצאה
24		
25		



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 **א. כללי**
- 2 1. תחנת הדלק "דור אלון" נמצאת בפאתי ירושלים, ליד הישוב רמת רחל.
- 3 2. שני גופים מוניציפאליים "מתחרים" ביניהם מי יגבה ארנונה מאותה תחנת דלק:
- 4 האם עיריית ירושלים, או המועצה האזורית מטה יהודה?
- 5 3. תביעת עיריית ירושלים כנגד היזמים של תחנת הדלק לתשלום ארנונה – נדחתה על
- 6 ידי בית משפט השלום בירושלים.
- 7 4. בפניי ערעור על החלטה זו.
- 8 5. הדיונים בתיק נמשכו זמן רב, בין היתר, בשל הליכים בבג"ץ ביחס לגבולות
- 9 המדוייקים שבין העיר ירושלים לבין המועצה האזורית מטה יהודה.
- 10 6. לאחר תום ההליכים בבג"ץ השלימו הצדדים את טיעוניהם, והתיק בשל למתן פסק
- 11 דין.
- 12 **ב. הצדדים**
- 13 7. התובעת בבית משפט השלום והמערערת בבית משפט זה, היא עיריית ירושלים
- 14 (להלן – "העירייה" או "עיריית ירושלים").
- 15 8. הנתבעת בהליך בבית משפט השלום, והמשיבה 1 בערעור, היא תחנת הדלק, אשר
- 16 הוקמה על ידי שותפות מוגבלת "רמת אלון מיזמים" (להלן – "תחנת הדלק" או
- 17 "דור אלון").
- 18 9. במסגרת הדיונים בבית משפט השלום, הוגשו הליכי צד ג' נגד מספר גופים תכנוניים
- 19 ומוניציפאליים, שהם גם המשיבים בתיק שבפניי:
- 20 (א) הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה (משיבה 2; להלן – "הוועדה
- 21 המקומית");
- 22 (ב) הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים (משיבה 3; להלן – "הוועדה
- 23 המחוזית");
- 24 (ג) המועצה האזורית מטה יהודה (משיבה 4; להלן – "המועצה האזורית" או
- 25 "מטה יהודה").



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

10. "שחקן" נוסף במגרש, הוא קיבוץ רמת רחל (להלן – "הקיבוץ" או "רמת רחל").

2 **ג. פסק הדין**

11. עיריית ירושלים הגישה לבית משפט השלום תביעה בסדר דין מקוצר בשל אי  
4 תשלום ארנונה לשנת 2006, כאשר הסכומים שנתבעו היו אלה:

5 בת"א 704923/07 – 212,442 ₪;

6 בת"א 704925/07 – 46,253 ₪;

7 ובסה"כ – 258,695 ₪ (נכון למועד הגשת התביעות בבית משפט השלום).

12. הנתבעת הייתה תחנת הדלק דור אלון.

13. במסגרת ההליכים בתיק בבית משפט השלום, הוגשו הליכי צד ג', כאמור לעיל  
10 בפסקה 9.

14. ההליכים בבית משפט השלום נמשכו שנים רבות (התביעה הוגשה בשנת 2007 ופסק  
12 הדין ניתן ביום א באייר תשע"ה (20.4.15)); להלן – "פסק הדין" או "פסק דין  
13 השלום"), וזאת לאחר מספר "סיבובים" של שמיעת ראיות (נושא שיפורט גם להלן  
14 במסגרת סקירת טיעוני הצדדים לפני).

15. בית משפט השלום (כב' השופטת אנה שניידר) הציב את הבעיה שעומדת בפניו,  
16 בפתח פרק "דיון והכרעה", במילים אלה (הרישא של סעיף 37 לפסק דין השלום):

17 **"השאלה שעומדת בפנינו בתיק זה הינה האם זכאית התובעת לתשלומי**  
18 **ארנונה בשל התחנה לשנת 2006, בהיות התחנה בתחומה המוניציפאלי, או**  
19 **שמה נמצאת התחנה, כטענת הנתבעת, בתחומה המוניציפאלי של המועצה**  
20 **האזורית מטה יהודה ולכן אין התובעת זכאית לסעד המבוקש ודין התביעות**  
21 **להידחות".**

16. לאחר דחיית טענת ההתיישנות, שהועלתה על ידי הנתבעת, דור אלון, וזאת בנימוק  
23 כי נודע לעיריית ירושלים על הגבול המדויק שבין ירושלים לבין מטה יהודה רק  
24 בשנת 2006, וזאת כאמור בסעיף 40 לפסק הדין של בית משפט השלום:

25 **"מכאן, שעילת התביעה נולדה רק בשנת 2006, ומשכך – לא חלה התיישנות,**  
26 **וממילא יש גם לדחות את הטענות ביחס להשתק ולשיהוי".**



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

17. בהמשך למסקנה זו, נדחתה גם טענה נוספת של הנתבעת, כאילו מדובר בשימוש  
לרעה בהליכי משפט על ידי התובעת, וזאת כאמור בסעיף 41 לפסק הדין האמור:
- ”בהקשר זה, ראיתי גם לדחות את טענת הנתבעת, המפורטת בסעיף 50  
לסיכומיה, לפיה עצם הגשת התובענות בסדר דין מקוצר, במועד הגשתן  
לאחר שהתחנה כבר הוקמה, במקום הגשת התנגדות לתכנית במועד – מצביע  
על שימוש לרעה בהליכי משפט על ידי התובעת.
- משהגעתי למסקנה כי התביעות הוגשו בסמוך לאחר שהעירייה בדקה  
ושוכנעה, בשנת 2006, כי התחנה נמצאת בתחומה – לא היה כל שימוש לרעה  
בהליכי משפט מצדה.
- ברור שהתובעת לא הייתה יכולה להגיש התנגדויות לתכנית כאשר במועד  
הפקדתה כלל לא ידעה כי קיים ספק בדבר מיקומה של התחנה וכי קיימת  
אפשרות שהתחנה מצויה בתחום עיריית ירושלים ולא בתחום מטה יהודה”.
18. הבסיס המשפטי והניתוח של בית משפט השלום לעניין הסמכות לקבוע את  
הגבולות, מוסבר בסעיף 42 לפסק הדין, שזה לשונו:
- ”הסמכות לקבוע את גבולותיה של רשות מקומית והסמכות לשינויים מצויות  
בידי שר הפנים מכוח סעיפים 3 ו-8 לפקודת העיריות וסעיפים 1 ו-2 לפקודת  
המועצות.
- שיוכם של מקרקעין לשטחה המוניציפאלי של רשות מקומית פלונית נקבע  
על פי הדין – מפת תחום השיפוט המוניציפאלי של אותה רשות, אשר חתומה  
על ידי שר הפנים והופקדה במשרדיו לאחר פרסום והכרזה בצו מתאים.
- שר הפנים מפעיל סמכות זו בעזרת האגף למידע גיאוגרפי וטכנולוגיות מידע  
במנהל התכנון של משרד הפנים, אשר אחראי על מיפוי גבולות השיפוט של  
הרשויות, ומחליף את מרכז מיפוי ישראל”.
19. לאחר שבית המשפט מזכיר את עדותו של ארסלן, נקבע בפסק הדין כי ”המפה של  
תחום השיפוט היא בגדר דין, וכך גם תשריט התכנית (התב”ע)” (סעיף 43 סיפא  
לפסק הדין).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

20. מאחר והוכח לבית משפט קמא מצווים שונים שהוציא שר הפנים לגבי מטה יהודה, מסקנת בית המשפט היא כי הישוב רמת רחל שייך לתחום המוניציפאלי של מטה יהודה, ושטחו מסומן במספר 54 (סעיף 44 רישא לפסק הדין), ועל בסיס זאת נכתב בהמשך פסק הדין כדלקמן (סעיף 44 סיפא לפסק הדין):
- ”במלים אחרות, על פי הדין שהיה בתוקף במועד הפקדת התכנית בשנת ובעת הגשת התביעות בשנת 2007, והנוהג עד היום – נמצא הישוב רמת רחל בתחומה של מטה יהודה, והשאלה האם המקרקעין עליהם ממוקמת התחנה שייכים לישוב רמת רחל, השייך לתחומה המוניציפאלי של מטה יהודה, נחתכת בהתאם לדין האמור.
- כל עוד לא שונה הדין – אין התובעת רשאית לתבוע זכויות כלשהן בניגוד לאמור בו”.
21. לאור האמור לעיל, מגיעה השופטת שניידר לתוצאות הבאות (סעיפים 45-47 לפסק דינה):
- ”45. משהגעתי למסקנה האמורה, מתייתר הצורך לדון בטענות הנתבעת לגבי תוקפה של תעודת עובד הציבור של ארסלן (סעיפים 80-92 לסיכומיה), וגם חוות דעתו של המודד קראוס מטעם הנתבעת, שהוזכרה בסעיפים 93-94 לסיכומיה, איננה רלבנטית, שכן כאמור, הדבר היחיד הרלבנטי הוא הדין כפי שהיה במועד הגשת התביעה ואף וכפי שהוא כיום, אשר בו נקבע כי רמת רחל מצויה בתחום מטה יהודה ועל כן גם התחנה, נכון להיום וכל עוד לא שונה הדין, מצויה בתחום המוניציפאלי של מטה יהודה ולא בתחום המוניציפאלי של עיריית ירושלים.
46. לאור האמור – אין התובעת זכאית לתשלומי ארנונה לשנת 2006 בשל התחנה, ודין התביעות להידחות.
- אם בעתיד ישתנה הדין, כתוצאה מהכרעה של ועדת הגבולות ותיקון מתאים בצו או מכל סיבה אחרת – כמובן שלא תהיה מניעה לתובעת לדרוש תשלומי ארנונה בשל התחנה, החל במועד השינוי ואילך.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 47. משהגעתי למסקנה כי דין התביעות להידחות – מתייתר הצורך לדון  
2 בהודעת לצדדים השלישיים והטענות שהועלו על ידם, שכן דינן של  
3 ההודעות להידחות אף הן".

4 22. התוצאה האופרטיבית של ההליך בבית משפט השלום, היא: דחיית התביעות  
5 ודחיית ההודעות לצדדים השלישיים (סעיפים 48-49 לפסק הדין).

6 23. כמו כן, נקבע חיוב בהוצאות ובשכר טרחת עורך דין, כדלקמן (סעיף 50 לפסק הדין):  
7 התובעת תשלם לנתבעת 50,000 ₪; הנתבעת תשלם לכל אחד מהצדדים השלישיים  
8 8,000 ₪, ובסך הכול – סכום של 24,000 ₪.

9 **ד. כתב הערעור**

10 24. כתב הערעור הוגש ביום 10.6.15, ואשר על פי כותרתו המוסמך לדון בו הוא דן יחיד,  
11 על פי סעיף 37 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984.

12 25. כבר בפתח הדבר טוענת המערערת כי המסגרת המשפטית של בית משפט קמא  
13 לעניין סמכות שר הפנים לקבוע את גבולות הרשויות המקומיות, מקובלת עליה.  
14 לפי דעת המערערת, מה שקובע הן מפות תחום השיפוט המוניציפאלי של כל רשות,  
15 וכי שר הפנים מפעיל סמכות זו בעזרת האגף למידע גיאוגרפי וטכנולוגיות מידע  
16 במינהל התכנון של משרד הפנים, אשר הוא האחראי על מיפוי גבולות השיפוט של  
17 הרשויות (גוף זה מחליף גוף קודם ששמו היה "מרכז מיפוי ישראל").

18 26. הטענה המרכזית של המערערת היא כי דווקא על בסיס קביעות משפטיות אלה של  
19 בית משפט קמא, שגה בית משפט השלום בכך שהתעלם מתעודת עובד הציבור של  
20 מר ארסלן, מנהל האגף למידע גיאוגרפי וטכנולוגיות מידע הנ"ל – העוסק בתחום  
21 המיפוי במשרד הפנים יותר מ-16 שנים – ולפי תעודת עובד ציבור זו, השטח נשוא  
22 המחלוקת נמצא בתחומה המוניציפאלי של המערערת, דהיינו: עיריית ירושלים.

23 27. לאור זאת, בקשת העירייה היא כי בית המשפט המחוזי יהפוך את פסק הדין ויפסוק  
24 כי תחנת הדלק נמצאת בתחומי עיריית ירושלים וכי על המשיבה 1 (דור אלון) לשאת  
25 בתשלומי הארנונה בגין שטחים אלה.

26

27



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 בסעיף 4 להודעת הערעור ממוקדת טענה זו, בלשון הבאה: 28.
- 2 "טעה בית המשפט קמא כשסבר כי שר הפנים הינו בר סמכא לקביעת תחום  
3 מוניציפאלי המפעיל סמכותו בעזרת האגף למידע גיאוגרפי וטכנולוגיות מידע  
4 במנהל התכנון של משרד הפנים 'ובאותה הנשימה' התעלם מתעודת עובד  
5 הציבור מטעם מר מנחם ארסלן, מנהל האגף למידע גיאוגרפי וטכנולוגיית  
6 מידע במנהל התכנון ובמשרד הפנים, העוסק בתחום המיפוי במשרד הפנים  
7 יותר מ-16 שנים ואחראי על נושא המיפוי והמידע הגיאוגרפי במשרד הפנים  
8 יותר מעשר שנים לפיה הנכסים נשוא הערעור נמצאים בתחומה של  
9 המערערת (להלן: תעודת עובד הציבור)".
- 10 בהמשך לקו טיעון זה, מובאות אסמכתאות משפטיות מבתי המשפט המחוזיים 29.  
11 והשלום, שנקטו בדרך האמורה לפיה הגשת תעודת עובד – "על פיה יישק דבר"  
12 (סעיף 5 להודעת הערעור).
- 13 בסעיף 6 להודעת הערעור, נטען כי טעה בית משפט השלום בכך שהתעלם מאותה 30.  
14 תעודת ציבור של מר ארסלן, בעוד תעודה זו חשובה היא, ואף היא מצוטטת באותו  
15 סעיף 6 להודעת הערעור, כדלקמן:
- 16 "רוב שטחה של התחנה (דרכי השירות ואיזור השירות) נמצא בתחום  
17 שיפוטה של עיריית ירושלים. סככת התדלוק והמבנה בצפון התחנה נמצאים  
18 בשלמותם בתחום השיפוט של מוא"ז מטה יהודה. שטח מצומצם בקצה  
19 הצפוני של דרך זו נמצא כשייך לשתי הרשויות ("ביגמיה מוניציפאלית")  
20 ואילו הכניסה לתחנה מדרך חברון נמצאת בתחום שיפוטה של עיריית  
21 ירושלים".
- 22 לשיטת המערערת, "הדין" שהוא הדבר הרלבנטי היחידי, הוא, למעשה, המפות, ומי 31.  
23 שמוסמך להסביר את המפות הוא המומחה מר ארסלן (סעיפים 7-9 להודעת  
24 הערעור).
- 25 בהתייחסות למסמכים אחרים שהוצגו בבית משפט השלום, ובהם תשריט התב"ע, 32.  
26 מבקשת המערערת להסתמך על דברי ארסלן, שבתשובה לחקירה נגדית אמר:  
27 "כשאני מסתכל על המסמך הזה, אכן זה בתחום מטה יהודה, לפי התוכנית  
28 שאינה מהווה ראיה לתחום גבול השיפוט" (מצוטט בסעיף 13 להודעת הערעור).





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 לטענת המערער, בית משפט קמא התעלם מהודעת דור אלון לפיה הגישה תוכנית  
2 לצורכי רישום לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, ביום 2.9.13, ובכך יש  
3 גילוי דעת של דור אלון לפיו תחנת הדלק נמצאת בשטחה המוניציפאלי של עיריית  
4 ירושלים (סעיפים 14-15 להודעת הערעור).

5 אשר לסיפא של פסק הדין של בית משפט השלום לעניין שינוי עתידי, עמדת עיריית  
6 ירושלים היא הפוכה, ולטענתה, המצב הקיים היום הוא שתחנת הדלק היא בתחום  
7 עיריית ירושלים, וזאת בניסוח של סעיף 16 לכתב הערעור:

8 "טעה בית משפט קמא כשסבר כי 'אם בעתיד ישתנה הדין כתוצאה מהכרעה  
9 של ועדת הגבולות ותיקון מתאים בצו או מכל סיבה אחרת כמובן שלא תהיה  
10 מניעה לתובעת לדרוש תשלומי ארנונה בשל התחנה, החל ממועד השינוי'  
11 משום שבהתאם לדין המצוי, שטח הנכס נשוא הפלוגתא מצוי, כבר עתה,  
12 בתחומה המוניציפאלי של המערער ואין לוועדת גבולות כל סמכות לדון  
13 בנושא זה".

14 טענות נוספות של המערער מתייחסות ל"ועדת הגבולות" (סעיפים 17-20 להודעת  
15 הערעור).

16 הודעת הערעור מסתיימת במילים אלה (סעיף 21):

17 "לאור האמור מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את הערעור ולחייב את  
18 המשיבה 1 בחוב נשוא התביעה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק  
19 הרשויות (הפרשי הצמדה וריבית על תשלומי חובה) התש"ס-1980 וכן לחייב  
20 את המשיבה 1 בהוצאות המערער בהגשת הערעור דנא".

21 ה. עיקרי הטיעון מטעם המערער

22 37. המערער הגישה עיקרי טיעון מפורטים.

23 38. בעיקרם הם חוזרים על הטענות האמורות בהודעת הערעור. כדי לחדד ולהבהיר את  
24 הדברים ראיתי לנכון לצטט מספר סעיפים בהודעת הערעור.

25 39. בפרק שכותרתו "הצורך בעמדת שר הפנים במקרה דנא ובחוות הדעת של ארסלן",  
26 לאחר הבאת פסיקה ממנה עולה כי לעניין תחום השיפוט, כאשר מתעוררת מחלוקת  
27 בדבר מקום אירוע, אשר בגינו ננקטו הליכים משפטיים, כמו: האם מדובר בגבולות



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 הארץ אם לאו, פונים בתי המשפט לקבלת עדות מנציג המרכז למיפוי ישראל,  
2 כעדות מכריעה לעניין תחום השיפוט (סעיף 22 לעיקרי הטיעון מטעם המערעררת).  
3 זאת, לאור עמדת בתי המשפט כי אין הם מומחים לקבוע אם אירוע מסוים היה  
4 בתוך תחום ישראל או מחוצה לו, וזאת כי לבית המשפט (כולל בית משפט השלום  
5 בירושלים בתיק דנן) "אין את המומחיות לפרש את המפות ולקבוע גבולות  
6 מוניציפאליים", וזאת מאחר ואין מדובר בידיעה שיפוטית, כי אין לבית המשפט  
7 את הידע והמומחיות והכלים המקצועיים להגיע להכרעה בנושא זה (סעיף 23  
8 לעיקרי הטיעון מטעם המערעררת); בהמשך מובאות דוגמאות ואנלוגיות לצורך  
9 במומחיות בנושאים שונים (סעיף 24 לעיקרי הטיעון מטעם המערעררת).
- 10 40. לאור הדברים דלעיל, היישום שלהם לעניין הערעור שבפניי, תוך התייחסות  
11 להכרעות בית משפט קמא, מובאים בהרחבה בסעיפים 25-26 לעיקרי הטיעון של  
12 המערעררת, אשר ראיתי לנכון להביאם במלואם:
- 13 "25. דברים אלה מקבלים משנה תוקף ביתר שאת בנסיבות דנא שעה  
14 שקבע בית משפט קמא כממצא עובדתי בסעיף 39 לפסק הדין כי  
15 המפות אינן נהירות: 'ראיתי לקבל את טענת התובעת, כפי שהועלתה  
16 גם בעדותו של ארסלן, כי רק בשנת 2006 התברר באופן חד משמעי  
17 ששטח התחנה הינו בתחום עיריית ירושלים ולא בתחום מטה  
18 יהודה.
- 19 כפי שהבהיר ארסלן בעדותו (פרוטוקול עמ' 9 שורות 26-28) היה  
20 צורך בצילום אווירי משנת 2006 ובאמצעי עזר כדי להבחין את  
21 המציאות לאשורה, מאחר והמפות הרלבנטיות, ובעיקר זו של מטה  
22 יהודה, היו במצב שמקשה על האיתור המדויק של גבולות השיפוט'.
- 23 אלה דברי ארסלן בפרוטוקול עמ' 9 שורות 26-30: 'היות והמפה גם  
24 של ירושלים וגם של מטה יהודה ובעיקר של מטה יהודה, הם במצב  
25 שמקשה על איתור המיקום המדויק של גבולות השיפוט, יש צורך  
26 באמצעי עזר כדי להבין את המציאות לאשורה. היות ומפת הרקע היא  
27 קודמת יותר לתאריך של המפה, יש צורך להסתכל על תוואי השטח  
28 כפי שהיה קיים בשעתו. אם מפת תחום השיפוט נחתמה על ידי שר



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 הפנים, בתאריך מסוים זה אומר שהגבול שורטט אכן קרוב לתאריך  
2 הזה אך מפת הרקע יכולה להיות כמה עשרות שנים לפני כן'.  
3 עוד העיד ארסלן בעדותו: 'כאשר המפה היא מאוד מדויקת וחדשה,  
4 ברור שפה הפתח לפרשנות הוא מצומצם ביותר עד לא קיים. כאשר  
5 מדובר במפות ישנות, ובקנה מידה לא מפורט, למעשה נדרשת עבודה  
6 מקצועית כדי להבין היכן עוברים הקווים וזה מה שעשיתי. לא מדובר  
7 בפרשנות, זו עבודה מקצועית' (מוצג 32 – פרוטוקול עמ' 8 שורות 22-  
8 24).
- 9 26. במקרה דנא מדובר במפות מאוד ישנות, קנה המידה אינו מפורט,  
10 קנה המידה של המפות הוא 1:20,000, קו הגבול ששורטט במפה  
11 בטוש עבה מגיע במציאות לרוחב של בין 50-80 מ' (מוצג 32, עמ' 10,  
12 ש' 5-6".
- 13 41. לטענת המערער, בית משפט השלום שגה בכך שהתעלם מהצורך בפרשנות המפה,  
14 אשר קובעת את גבולות השיפוט (סעיף 27 לעיקרי הטיעון), וזאת, בניגוד לפסיקה  
15 (המובאת בסעיפים 28-29 לעיקרי הטיעון), ולכן מוצגת הטענה הבאה של המערער  
16 בסעיף 30 לעיקרי הטיעון שלה, באותיות בולטות ובמשבצת, כדלקמן:  
17 "על כן, בנסיבות אלה, סבורה המערער כי בית המשפט קמא נדרש לקבל  
18 עמדתו של משרד הפנים הן כגורם המוסמך עפ"י דין לקבוע גבולות שיפוט,  
19 הוא זה שקבע את הגבולות בפועל והוא בעל האמצעים הטכנולוגיים בעזרתם  
20 ניתן לקבוע את הגבול (מערכות מידע גיאוגרפיות שמאפשרות רמת דיוק,  
21 מפות ישנות, תמונות לוויין ותצלומי אוויר)".
- 22 42. לטענת עיריית ירושלים, רק מר ארסלן הוא בעל הסמכות והמומחיות לפרש את  
23 המפות (סעיף 33 לעיקרי הטיעון של המערער).
- 24 43. תחת הכותרת "התעלמות בית משפט קמא מראיות המערער", מפורטים פרטים  
25 רבים (סעיפים 34-41 לעיקרי הטיעון של המערער).
- 26 44. בפתח הפרק הבא של עיקרי הטיעון, שכותרתו "תב"ע אינה מהווה 'דין' לעניין  
27 גבולות שיפוט מוניציפאליים", נטען כי בית משפט השלום "נתפס לכלל טעות



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 בסוברו כי התוכנית מהווה דין שיפה לעניין גבולות שיפוט של רשויות מקומיות"  
2 (סעיף 42 לעיקרי הטיעון של המערערת).
- 3 45. לאחר ציטוט סעיפים מחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (סעיפים 43-44 לעיקרי  
4 הטיעון של המערערת), וההנחה כי מרחבי התכנון של ירושלים ושל המועצה  
5 האזורית מטה יהודה הם זהים לתחום השיפוט של אותן רשויות מקומיות (סעיף  
6 46 לעיקרי הטיעון של המערערת), מובאת על ידי ב"כ המערערת טענה זו (סעיף 47  
7 לעיקרי הטיעון של המערערת):
- 8 "יוצא מהאמור לעיל, כי כשם שהסמכות לקביעת גבולות מוניציפאליים כך  
9 גם הסמכות לקביעת מרחבי תכנון ניתנה לשר הפנים. שר הפנים בקביעת  
10 המרחב התכנוני של העיר ירושלים ושל המועצה האזורית מטה יהודה מפנה  
11 לגבולות המוניציפאליים של הרשויות המקומיות. משמעות הדברים כי  
12 בנושא תכנון ובנייה וקביעת מרחב התכנון יש להסתמך על אכרזות שר הפנים  
13 והמפות המצורפות להן בדבר קביעת גבולות מוניציפאליים של הרשויות  
14 המקומיות.
- 15 היעלה על הדעת כי יש באישור התכנית המפורטת, הנמצאת בתחתית  
16 ההיררכיה של תוכניות המתאר (סעיפים 129-132 לחוק התכנון והבנייה)  
17 שהוא פרי עטה של הוועדה המקומית/הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה כדי  
18 לקבוע כי שטח מוניציפאלי נשוא התכנית שייך לרשות מקומית זו או  
19 אחרת?? וזאת בניגוד לדעת שר הפנים ??? הכיצד זה מוסד תכנוני מוסמך  
20 ליתן החלטה הסותרת את אכרזת שר הפנים?  
21 משמעות זו היא בבחינת 'הקם הגולם על יוצרו'".
- 22 46. בהמשך מובאים קטעים מעדות נציגת הוועדה המקומית לתכנון והבנייה במטה  
23 יהודה (סעיף 49 לעיקרי הטיעון של המערערת) ומנציגת הוועדה המחוזית (סעיף  
24 50), ועל בסיס הטענות המשפטיות דלעיל והטענות העובדתיות האמורות, נכתב  
25 בסעיפים 51-54 לעיקרי הטיעון של המערערת, כדלקמן:
- 26 "51. עינינו הרואות, כי מהעדויות שהועלו בפני בית משפט קמא ספק אם  
27 המערערת נתנה אישורה לכינון התוכנית. בכל מקרה שגה בית משפט  
28 קמא כשהסתמך על התכנית המפורטת, כאל קובעת את הגבולות  
29 המוניציפאליים.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 אף שמרחבי התכנון של עיריית ירושלים ושל המועצה האזורית מטה  
2 יהודה זהים לתחום השיפוט של אותן רשויות המקומיות, לא ניתן  
3 להסתמך על תכנית המוגשת מכוח חוק התכנון והבנייה כאל כזו  
4 הקובעת את תחום השיפוט של הרשות המקומית. תחום השיפוט של  
5 רשויות מקומיות נקבע בצווים של שר הפנים.
- 6 52. האיפיון התכנוני נקבע על ידי מוסדות התכנון העוסקים במלאכת  
7 התכנון ומסמכי היסוד לעבודתם הם מסמכי התכנון. שיוך  
8 מוניציפלי הוא מהלך נפרד, עליו מופקד שר הפנים.
- 9 54. התב"ע אינה קובעת גבולות מוניציפאליים אלא עניינה בזכויות  
10 בנושא תכנון ובנייה רק שר הפנים הוא הגורם המכריע בסוגיה  
11 זו".
- 12 47. לעניין ועדת הגבולות (סעיף 55 ואילך לעיקרי הטיעון), מובאות טענות רבות כולל  
13 התייחסות לעדויותיהם של מר ארסלן ושל מר כחלון (סעיפים 61-62 לעיקרי  
14 הטיעון של המערערת), ובסיום אותו פרק כותבת באת כוח המערערת עו"ד אפרת  
15 דבוש-ינקלביץ, את הדברים הבאים (סעיף 63 לעיקרי הטיעון):
- 16 "ארסלן המכהן כחבר ועדת גבולות העיד כי קיימת ועדת חקירה שדנה בנושא  
17 גבולות שיפוט ירושלים והצהיר כי הוא חבר בוועדה הזו. הוועדה טרם סיימה  
18 את תפקידה. אז יהיו המלצות על גבול שיפוט חדש בין מטה יהודה לבין העיר  
19 ירושלים אולם אין בהמלצות אלה כדי להשפיע על השאלה היכן עובר גבול  
20 השיפוט כיום (מוצג 32 עמ' 8 ש' 11-5)".
- 21 **ו. עיקרי הטיעון מטעם המשיבה 1**
- 22 48. ביום 17.5.16 הוגשו עיקרי הטיעון מטעם המשיבה 1, היא תחנת הדלק דור אלון,  
23 וזאת על ידי באי כוחם ד"ר הנריק רוסטוביץ, עו"ד, וצחי שרף, עו"ד. מדובר בהיקף  
24 רחב של 31 עמודים, שאת רובם אסכם ורק קטעים נבחרים אצטט.
- 25 49. אתחיל דווקא בציטוט. כך מתחילים עיקרי הטיעון בסעיף 1:
- 26 "העירייה חפה מכל מעלה של יושר והגינות, תום לב אינו ממי התהום שלה,  
27 ומינהל תקין אינו לחם חוקה".



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1      50. לאחר תיאור "היסטורי" של בניית תחנת הדלק על פי האישורים המשפטיים  
2      הדרושים, בסוף שנות ה-90 של המאה הקודמת (סעיף 2; פירוט יובא להלן),  
3      מציינים ב"כ דור אלון, כי התביעה של עיריית ירושלים נגד תחנת הדלק הוגשה  
4      במאי 2007, תשע שנים לאחר ההפקדה ואישור התוכנית של בניית תחנת הדלק,  
5      כאשר במשך אותם תשע שנים שתקה העירייה ולא העלתה טענות בדבר זכויותיה  
6      במקרקעין, ובתביעתה היא דורשת לשלם לה ארנונה בגין תחנת דלק עבור שירותם  
7      מוניציפאליים, אשר הוכח כי כלל לא סופקו על ידה (סעיף 3 לעיקרי הטיעון של  
8      המשיבה 1).
- 9      51. במסגרת עיקרי הטיעון, מועלות על ידי תחנת הדלק שלוש טענות מרכזיות, כדלקמן  
10     (סעיף 4 לעיקרי הטיעון; ההדגשות במקור):
- 11     "ראשית – דין הערעור להידחות לגופו. עובדה חלוטה בהליך זה היא, כי  
12     העירייה לא סיפקה אף ולו שירות מוניציפלי אחד לתחנה, ומשכך אין היא  
13     זכאית כלל לגבות ארנונה.
- 14     בנוסף, העירייה לא הרימה את הנטל בדבר מיקומה של התחנה בתחומה  
15     המוניציפלי.
- 16     מנחם ארסלן, העד המרכזי מטעם העירייה, אינו מודד מוסמך.
- 17     הוכח, כי עדיה של העירייה יעקב כחלון ומנחם ארסלן, העידו עדות שאינה  
18     אמת.
- 19     ...
- 20     שנית – דין הערעור להידחות גם מחמת השתק ושיהוי ניכר. העירייה  
21     מושתקת מלטעון לראשונה בשנת 2007, כי התכנית אושרה שלא כדין מאחר  
22     שהתחנה מצויה בתחומה, לנוכח העובדה שלא
- 23     הוגשה על ידה כל התנגדות לתכנית, אשר צוין בה במפורש קו הגבול  
24     המוניציפלי ולפיו, התחנה מצויה במטה יהודה, וכאשר תכנית זאת אושרה  
25     בשנת 1998 וניתן לה תוקף של דין.
- 26     שלישית – בתובענות נעשה שימוש לרעה בהליך המשפטי. בירור זכויותיה  
27     של העירייה במקרקעין הכלולים בתכנית צריך היה להיעשות במישור  
28     המינהלי. פניה למשרד הפנים להקמת ועדת חקירה



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344-06 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 להסדרת הגבול עם מטה יהודה באזור התכנית, או הגשת עתירה מנהלית נגד  
2 רשויות המינהל לביטול התכנית שניתן לה תוקף של דין. מאחר ולפתחה של  
3 העירייה רובץ שיהוי ניכר והשתק לנוכח מצג שיצרה כאשר לא פעלה במשך  
4 השנים, במקום לפעול במישור המנהלי בחרה העירייה בפתרון יצירתי, לקצר  
5 את הדרך באמצעות הגשת תביעה בסדר דין מקוצר נגד האזרח. ודוק, כל עוד  
6 לא בוטל הדין – התכנית – העירייה איננה רשאית לתבוע זכויות כלשהן  
7 בניגוד לאמור בו. אם ברצונה של העירייה לבטל את הדין, עילה לפעול כאמור  
8 במישור המנהלי".

9 .52. לטענת ב"כ תחנת הדלק, אם יתקבל הערעור, יש לתחנת הדלק עילת תביעה כלפי  
10 הצדדים השלישיים, כמפורט בסעיף 5 לעיקרי הטיעון מטעם תחנת הדלק:

11 "עובדות מקרה דנן מצביעות על כך, שלולא המליצה הוועדה המקומית על  
12 הפקדת התכנית, ולולא אישרה הוועדה המחוזית את התכנית, לא הייתה  
13 התחנה נבנית במיקומה הנוכחי, אשר כיום נטען  
14 שמיקומה בירושלים, ולא היו מוגשות התובענות. לפיכך, אם ייפסק, כי דין  
15 הערעור להתקבל, על כל אחד מהצדדים השלישיים, ביחד ובנפרד, לשלם  
16 לרמת אלון כל סכום שהיא עלולה לחוב בו בתביעה  
17 זו או כתוצאה ממנה בעתיד".

18 .53. מעבר לטענות המשפטיות הללו, טוענים ב"כ תחנת הדלק, כנגד עיריית ירושלים על  
19 הדרך הדיונית והבאת הראיות במסגרת ניהול התיק בבית משפט קמא (סעיף 6  
20 לעיקרי הטיעון מטעם תחנת הדלק):

21 "התנהלות העירייה בנייהול ההליך דנן מחפירה. בשל התנהלות העירייה  
22 נמשך הליך קמא ממאי 2007 עד אפריל 2015. העירייה הגישה פעמיים  
23 ראיות נספות לאחר שלב הסיכומים בטרם ניתנה החלטה שיפוטית  
24 המאשרת הגשתן, דבר אשר הוביל בתורו לדיוני הוכחות נוספים. לאחר  
25 שהעירייה ויתרה בהליך קמא על עדותם של יהושע כרמלי ואייל טריינין,  
26 אשר מטעם זה כלל לא נחקרו, ומבלי לבקש רשות לכך, סומכת העירייה  
27 טיעוניה בערעור כאן על תעודות עובד ציבור שניתנו מטעמם. ביהמ"ש הנכבד  
28 קמא עשה חסד עם העירייה, עת נמנע מלפסוק כי שניים מעדיה העידו עדות



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 שאינה אמת, ועת נמנע מלעמוד על נפקות עדותו של ארסלן, לנוכח העובדה  
2 שאינו מודד מוסמך".
- 3 .54 לאחר התייחסות להליכי הוועדה המקומית של מטה יהודה להמליץ על הפקדת  
4 תוכנית מפורטת להקמת תחנת הדלק, מפרט ב"כ דור אלון את ההליכים השונים  
5 שהיו משנת 1996 ועד היתר הבנייה בשנת 1999, כאשר כולם היו במסגרת הוועדה  
6 המקומית של מטה יהודה והוועדה המחוזית, ובכל התקופה הנ"ל לא היו שום  
7 הערות או התנגדויות של עיריית ירושלים (סעיפים 7-10 לעיקרי הטיעון).
- 8 .55 הפעם הראשונה שהוברר לתחנת הדלק כי עיריית ירושלים דורשת ממנה ארנונה  
9 היה במאי 2007, "כתשע שנים לאחר הפקדתה ואישורה של התוכנית, הגישה  
10 העירייה את התובענות בהן נטען לראשונה, כי התחנה מצויה בשטחה, וכי על  
11 רמת אלון לשלם לה הארנונה בגין התחנה" (סעיף 11 רישא לעיקרי הטיעון מטעם  
12 המשיבה 1).
- 13 .56 בהמשך, לאורך כל סעיף 11 לעיקרי הטיעון של המשיבה 1 (עמ' 4-5 לעיקרי הטיעון)  
14 מגולל ב"כ המשיבה 1 את שלבי הדיון בבית משפט קמא, כולל הסיכומים, שהוגשו  
15 בשנת 2008 ובתחילת 2009, והבקשות של העירייה לצירופי ראיות, חקירת עדים,  
16 ויתור על חקירת עדים, בקשת העירייה לראיות נוספות ולחקירת עדים נוספים, ורק  
17 בסוף הוגשו סיכומים משלימים, וניתן פסק הדין בשנת 2015.
- 18 .57 וכך מציג ב"כ תחנת הדלק את המחלוקות של התובענה העיקרית (סעיף 12 לעיקרי  
19 הטיעון של המשיבה 1; ההדגשות במקור):
- 20 "א. האם רשאית העירייה להשית על רמת אלון חיובי ארנונה בגין התחנה,  
21 חרף העובדה שהיא לא מספקת/סיפקה שירותים מוניציפאליים  
22 לתחנה? אם התשובה לשאלה זו היא בשלילה, מתייטר הצורך לדון  
23 בשאלות הנוספות שלהלן.
- 24 ב. האם העירייה מושתקת מלטעון, כי המקרקעין עליהם מצויה התחנה  
25 שייכים לתחומה, מחמת השתק ושיהוי ניכר? ובכלל זה, האם העירייה  
26 מושתקת מלטעון, כי התוכנית המהווה דין, לפיו התחנה מצויה במטה  
27 יהודה, נעדרת תוקף משפטי, וזאת מחמת השתק ושיהוי ניכר?





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 ג. האם המקרקעין עליהם מצויה התחנה שייכים לתחומה של העירייה או  
2 של מטה יהודה, ולאיזה טריבונול הסמכות להכריע, בשים לב לתכנית  
3 המהווה דין תקף אשר טרם בוטל, היכן צריך לעבור קו הגבול באזור  
4 התכנית?."
- 5 58. לטענת ב"כ תחנת הדלק, לא נפל פגם בפסק דינו של בית משפט קמא, שכן התחנה  
6 הוקמה במקרקעין השייכים לקיבוץ רמת רחל והנמצאים בתחומה של מטה יהודה,  
7 וכי הדרך לשנות את הדין הקיים הוא ב"וועדת חקירת גבולות" (סעיף 13, עמ' 6  
8 לעיקרי הטיעון של המשיבה 1).
- 9 59. תחת הכותרת "לעירייה אין סמכות להשית חיובי ארנונה על רמת אלון בגין  
10 התחנה", טוען ב"כ המשיבה 1, כי עיריית ירושלים לא סיפקה לתחנה ולו שירות  
11 מוניציפאלי אחד, כאשר החל מיום 1.1.01 ועד כתיבת עיקרי הטיעון משלמת תחנת  
12 הדלק למטה יהודה ארנונה בגין התחנה (סעיף 14 לעיקרי הטיעון של המשיבה 1).
- 13 60. לטענת ב"כ תחנת הדלק, יש צורך בזיקה ישירה בין סכום הארנונה שמשלמים  
14 הנישומים לבין השירותים המוניציפאליים הניתנים תמורתם (הם מביאים  
15 אסמכתאות כולל אחת שבה מוזכר סיפור של רוסטוביץ, ב"כ תחנת הדלק), ולכן  
16 "נשמטת ההצדקה להטלתה של הארנונה על מחזיק הנכס" (סיף 15 סיפא לעיקרי  
17 הטיעון).
- 18 61. על בסיס תצהירים של מזכיר וממלא מקום גזבר מטה יהודה, ויו"ר הקיבוץ רמת  
19 רחל (שלא נחקרו על ידי ב"כ עיריית ירושלים), מול העדר ראיה של העירייה,  
20 המסקנה העובדתית היא שעיריית ירושלים לא סיפקה ולא מספקת שירות  
21 מוניציפאלי לתחנה ולכן דרישותיה אינן חוקיות. אפילו דרך חברון נסללה על ידי  
22 מע"צ ועיריית ירושלים לא סללה גם את כבישי הגישה מדרך חברון אל התחנה  
23 (סעיפים 17-18 לעיקרי הטיעון).
- 24 62. בפרק ג של עיקרי הטיעון של משיבה 1, שכותרתו "דין התובענות להידחות מחמת  
25 השתק ושיהוי", מפרט ב"כ תחנת הדלק את ההשתק והשיהוי בכך שעיריית  
26 ירושלים טענה לראשונה, במאי 2007, לזכותה לארנונה על מקרקעין שעליה בנויה  
27 תחנת הדלק, בעוד שהתחנה נבנה על פי תכניות משנת 1998 והיא מצויה בתחומה  
28 של מועצה אזורית מטה יהודה (סעיף 19 מעיקרי הטיעון האמורים של משיבה 1)



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

63. עיריית ירושלים לא העלתה שום טענה בנוגע לזכויותיה במקרקעין, לא פנתה לנציגי רשויות התכנון ומטה יהודה, כדי לבחון אפשרות בפתרון מחוץ לערכאות המשפט. בשל כך, לטענת ב"כ תחנת הדלק, "זנחה העירייה את זרישותיה בתובענות, וויתרה על זכות תביעה כלשהי בגין המקרקעין" (סעיף 21 סיפא לעיקרי הטיעון של המשיבה 1).
64. בהמשך, מוסברים המניעים הכלכליים של תחנת הדלק למקמה דווקא שם, והמשמעות של קבלת פסק הדין לחובתה, כולל התביעות שיוגשו בשל הנזקים שייגרמו לה. וכך כותבים ב"כ משיבה 1, בסעיף 22 של עיקרי הטיעון (ההדגשות במקור):
- "בשל התנהלותה העירייה לאורך השנים 1998-2007, חל שינוי לרעה במצבה של רמת אלון. רמת אלון ביקשה להקים את התחנה במטה יהודה. הטעם העיקרי לכך, אך לא היחיד, הוא רצונה לשאת בחיובי ארנונה של מטה יהודה הנמוכים משל העירייה. אם העירייה הייתה מגישה בשנת 1998 התנגדות לתכנית, ואם היה נקבע כי המקרקעין בתכנית מצויים בשטחה, או אז הייתה מתוקנת התכנית לפני בניית התחנה. קרי, העתקת מיקום התחנה במרחק של כ-20 מטר לכל היותר לכיוון מזרח לתוך תחומה של מטה יהודה. התנהלותה [של] העירייה העמידה את רמת אלון במצב דברים מוגמר. שכן, העתקת התחנה כיום לאחר סיום בנייתה, הריסתה, תכנונה מחדש ובנייתה מחדש, בעלויות של עשרות מיליוני ₪, אינה כדאית ואינה מעשית. העירייה יצרה בשתיקתה מצג ולפיו, אין היא סבורה שהמקרקעין מצויים בשטחה, והיא מושתקת כיום מלהתכחש למצג זה".
65. בהמשך לאותו קו, מסבירים ב"כ תחנת הדלק את גישתה הפסולה של העירייה, ואת הפגיעה בשלטון החוק ובזכויות של תחנת הדלק, והכל כאמור בסעיפים 23-24 לעיקרי הטיעון של משיבה 1 (ההדגשות במקור):
- "23. התובענות הוגשו במטרה לעקוף את הליך המינהלי, ובכך להתגבר על ההשתק והשיהוי הניכר. בירור זכויות העירייה במקרקעין צריך היה להיעשות במישור המינהלי, פניה לוועדת החקירה, אשר תקבע היכן צריך לעבור הגבול באזור התכנית, או לחילופים הגשת עתירה לביטול התכנית. רשויות המינהל עשו מלאכתם, בחנו ואישרו את התכנית,



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 והעירייה מושתקת מלפנות אליהן עת חלף המועד להגשת התנגדות  
2 לתכנית. התוצאה הבלתי נמנעת של קבלת התובענות היא שרשויות  
3 התכנון חרגו מסמכותן עת אישורו [כנראה, צ"ל: אישור] את התכנית.  
4 ודוק, אין באישור התכנית פגיעה בשלטון החוק. איפכא מסתברא,  
5 ביטול התכנית לאחר חלוף תשע שנים מהווה פגיעה קשה בשלטון  
6 החוק, ופגיעה אנושה בזכויותיה של רמת אלון. בכך מתקיימים כל  
7 יסודות השיהוי במישור המנהלי.
- 8 24. לנוכח האמור, היה על ביהמ"ש קמא הנכבד לפסוק, כי דין התובענות  
9 להידחות מחמת השתק ושיהוי ניכר בהגשתן, וזאת מטעמים של צדק  
10 והגינות כלפי רמת אלון אשר לא חטאה ולא הסתירה דבר, עת פנתה  
11 כדין למוסדות התכנון לצורך הקמת התחנה בתחומה של מטה  
12 יהודה".
- 13 66. בפרק ד לעיקרי הטיעון של המשיבה 1 נאמר כי "דין התובענות להידחות לגופן  
14 מאחר והתחנה ממוקמת בתחומה של מטה יהודה".
- 15 67. ככל שמדובר בסמכות לקביעת תחום שיפוט מוניציפלי, אשר שר הפנים מוסמך  
16 לעשותו, טוענים ב"כ המשיבה 1 כי שר הפנים עשה שימוש בסמכותו זו, ובשנים  
17 1963-2008 הכריז על הפקדת מפות חתומות בידו, שעל פיהן תחום השיפוט  
18 המוניציפאלי של מטה יהודה כולל את היישוב רמת רחל, ושטחו מסומן במס' 54.  
19 לטענת ב"כ תחנת הדלק, כוונת שר הפנים הייתה שהמקרקעין שבבעלות קיבוץ  
20 רמת רחל יהיו בתחומה של מטה יהודה (סעיף 26 רישא לעיקרי הטיעון הנ"ל), וכי  
21 כאשר יש מחלוקת בין שתי רשויות מקומיות מי שאמור להכריע היכן עובר קו  
22 הגבול היא וועדת חקירת גבולות (סעיף 26 סיפא).
- 23 68. לצורך כך, יש לפעול על פי הדינים המסדירים את המדידות (סעיפים 27-28 לעיקרי  
24 הטיעון הנ"ל), בעוד שהעד מטעם העירייה, מר מנחם ארסלן מסר בחקירתו הנגדית  
25 ביום 12/5/13 כי הוא איננו מודד מוסמך, בניגוד לדינים המחייבים בישראל  
26 (סעיפים 29-30 לעיקרי הטיעון).
- 27 69. מכאן נובע, לטענת תחנת הדלק, מסקנה זו: "מאחר שהעירייה לא הגישה חוות  
28 דעת של מודד מוסמך לתמיכה בטענתה ולפיה התחנה ממוקמת בשטחה, העירייה



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 לא עמדה בנטל ההוכחה ודין הערעור להידחות. ודוק, תשריט התכנית לפיה  
2 התחנה ממוקמת בשטחה של מטה יהודה נערך ע"י מודד מוסמך. " (סעיף 31).
- 3 .70 בתת הפרק הבא של עיקרי הטיעון של המשיבה 1 (ד.4), יש פירוט של חומר הראיות  
4 ביחס לוועדת הגבולות, ובהמשך נטען כי שני עדים מטעם העירייה העידו עדות  
5 שאינה אמת (תת פרק ד.5), כאשר לטענת תחנת הדלק, מפת גבול השיפוט הקיים  
6 סותרת את ממצאי חוות דעתו של מר ארסלן (סעיף 39ד) לעיקרי הטיעון של  
7 המשיבה 1).
- 8 .71 לטענת ב"כ תחנת הדלק, כאמור בסעיף 39ה) לעיקרי הטיעון מטעמם, וועדת  
9 חקירת הגבולות העבירה שלוש הצעות לתוואי הגבול המוניציפלי בין מטה יהודה  
10 לבין ירושלים כדלקמן:  
11 חלופה א – אינה כוללת את התחנה בתחומה של מטה יהודה;  
12 חלופה ב – כוללת את התחנה במטה יהודה, אך אינה כוללת שטחים נרחבים  
13 אחרים;  
14 חלופה ג – אינה כוללת את התחנה בתחומה של מטה יהודה (וכוללת היקף שטחי  
15 קרקע שונה מחלופה א);
- 16 .72 מכל מקום, מבחינה משפטית, לטענת משיבה 1 תעודת עובד הציבור של ארסלן,  
17 אינה רלוונטית, משום שאנו עוסקים בפרשנות לדין, אשר משנה דין ספציפי, באופן  
18 רטרואקטיבי, בניגוד לעקרון החוקיות (תת פרק ד.6, סעיפים 40-47 לעיקרי הטיעון  
19 של המשיבה 1).
- 20 .73 ב"כ תחנת הדלק מתייחס אל תעודת עובד הציבור של ארסלן, משנת 2009,  
21 כפרשנות חדשה לדין, שהיא מפת השר משנת 1993, וכי תעודת עובד הציבור הנ"ל  
22 משנה את הפרשנות שניתנה לאותו דין בשנים 1996-1998 אשר מכוחה ניתן תוקף  
23 לדין הספציפי, התכנית (הכוונה למערכת תכניות בניין הערים והיתר הבנייה  
24 שהוביל להקמת תחנת הדלק באותו מקום). לטענת ב"כ תחנת הדלק, את הפרשנות  
25 החדשה הנ"ל, מבקשת ארסלן לעשות באמצעים טכנולוגיים, אשר לא היו קיימים  
26 בשנים 1996-1998. לכן, "מדובר בשינוי של דין באופן רטרואקטיבי בניגוד לעקרון  
27 החוקיות. אפשר שבשנת 2038 תהיה טכנולוגיה חדשה יותר, ולפיה התחנה תמצא  
28 שוב בתחומה של מטה יהודה. " (סעיף 45 סיפא לעיקרי הטיעון של המשיבה 1)



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 לעומת זאת, הבסיס לטענות משיבה 1, כי תחנת הדלק נמצאת בתחומה של מטה  
2 יהודה, מבוסס על חוות דעת של יוסף קראוס מודד מוסמך (תת פרק ד.7, סעיפים  
3 48-49 לעיקרי הטיעון של המשיבה 1).
- 4 75. אשר לטענות העירייה כאילו תצ"ר שהוגשו ע"י העירייה, לאחר שלב הסיכומים  
5 השני בבית משפט השלום, ביום 23.10.14, אינם משנות את המצב המשפטי שכן  
6 מדובר בתכנית לצורכי רישום של איחוד וחלוקה, והיא איננה "דין", בשונה  
7 מתכנית מתאר מפורטת ובכל מקרה לא מופיעה בה גבול השיפוט המוניציפלי (סעיף  
8 50 לעיקרי הטיעון של המשיבה 1).
- 9 76. בכל מקרה מנהלת מרחב ירושלים של מרכז למיפוי ישראל פנתה לרשמת  
10 המקרקעין בירושלים וציינה כי מקום התכנית נמצא בקו הגבול בין ירושלים  
11 למועצה אזורית מטה יהודה וכי הנושא נמצא בסכסוך משפטי לגבי ההשתייכות  
12 המוניציפאלית, ולכן היא מבקשת להבהיר "כי אין בכיתוב הכותרת בתצ"ר בכדי  
13 לקבוע לגבי תחום השיפוט המוניציפלי, וכי השייכות המוניציפלית תתברר לאחר  
14 החלטת בית המשפט בנידון" (מצוטט בסעיף 51 לעיקרי הטיעון של משיבה 1  
15 והמסמך הנו מוצג מ/19).
- 16 77. בהמשך מוסבר כי אותו תצ"ר על ידי קיבוץ רמת רחל לוועדה המקומית מטה  
17 יהודה, מחמת טעות הוגש התצ"ר גם לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים  
18 (סעיף 58 לעיקרי הטיעון של משיבה 1).
- 19 78. וכך מסוכמים, בנושא זה, נימוקיה של תחנת הדלק, בתת פרק ד.9 (סעיפים 59-60  
20 לעיקרי הטיעון של משיבה 1; ההדגשות במקור):
- 21 "59. עסקינן בסכסוך גבול מוניציפלי בין העירייה לבין מטה יהודה  
22 והסמכות להכריע היכן עובר קו הגבול נתונה לוועדת החקירה, אשר  
23 עשויה הייתה לסיים מלאכתה באפריל 2014. תעודת עובד הציבור  
24 של ארסלן ניתנה בחריגה מסמכות, ומעבר לכך מבלי שנבדקו על ידו  
25 כל העובדות המהוות בסיס למחלוקות בתובענה כאן. העירייה לא  
26 הגישה חוות דעת של מודד מוסמך בדבר מיקומה של התחנה. ארסלן  
27 אינו מודד מוסמך. הוכח, כי עדותו של ארסלן אינה אמת. בהתאם  
28 למפת גבול שיפוט קיים אשר הוצגה לוועדת החקירה, קו הגבול של  
29 ירושלים ושל מטה יהודה, חופף וחוצה את שטח התחנה, וזאת בניגוד



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 לממצאי תעודת עובד הציבור של ארסלן ועדותו בביהמ"ש קמא  
2 הנכבד.
- 3 תעודת עובד הציבור של ארסלן אינה רלוונטית לענייננו, בשל העובדה  
4 שניתנה בהתבסס על תצלומי אוויר ואמצעים טכנולוגיים אשר לא  
5 היו קיימים בשנים 1996-1998 בהן נבדק מיקום התחנה ע"י מודד  
6 מוסמך, ואושרה התכנית שניתן לה תוקף של דין. תעודת עובד  
7 הציבור של ארסלן היא פרשנות חדשה לדין (מפת שר הפנים), אשר  
8 אינה תואמת את הפרשנות לאותו הדין (מפת שר הפנים) בשנים  
9 1996-1998, בגינה אושר הדין הספציפי, התכנית. ודוק, לא ניתן  
10 לשנות את הדין הספציפי בדיעבד, רק בשל העובדה שכעת באמצעים  
11 חדישים ניתן להגיע לתוצאה שונה.
- 12 60. לנוכח האמור, בהתאם לראיות שהונחו בפני ביהמ"ש קמא הנכבד,  
13 התחנה ממוקמת במקרקעין השייכים לתחומה של מטה יהודה,  
14 והטריבונל הראוי להחליט היכן ראוי לעבור קו הגבול המוניציפלי  
15 באזור התחנה ובשים לב לתכנית היא ועדת החקירה".
- 16 79. החל מעמ' 22 של עיקרי הטיעון של המשיבה 1, דנים ב"כ תחנת הדלק בתובענות  
17 כלפי הצדדים השלישיים.
- 18 80. באשר לנושא הראשון השנוי במחלוקת בין תחנת הדלק לצדדים השלישיים,  
19 דהיינו: סוגיית ההתיישנות, עמדת ב"כ תחנת הדלק כי יש לדחות את טענת  
20 ההתיישנות וזאת לאחר שהביאו פסיקה ענפה (סעיפים 55-65), ועמדתם היא כי יום  
21 היווצרות העילה של תחנת הדלק כנגד הצדדים השלישיים (בשונה מעילת התביעה  
22 העיקרית), חל ביום שיינתן נגד תחנת הדלק פסק דין בתובענה העיקרית (סעיף 66  
23 מציעתא).
- 24 81. לפי גישה משפטית אחרת, כי מועד תחילת מרוץ ההתיישנות של תביעת השתתפות  
25 ושיקול ומועד הגשת התביעה העיקרית, לטענת ב"כ משיבה 1, תקופת התיישנות זו  
26 טרם חלפה, ועומדות לרשות תחנת הדלק עוד למעלה מ-4 שנים בטרם יתיישן המועד  
27 להגשת הודעותיה לצדדים השלישיים (סעיף 66 סיפא).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 בהתייחסותם של הוועדה המקומית, לתכנון ולבנייה של מטה יהודה (פרק ב, סעיף  
2 67 ואילך), מנתחים הם את העדויות בנושא זה (סעיפים 73-67), ובעקבות זו הם  
3 כותבים את הדברים הבאים (סעיפים 74-75, עמ' 25-26 לעיקרי הטיעון של  
4 המשיבה 1):

5 "74. לסיכום: הוועדה המקומית היא רשות מנהלית ומוטלת עליה חובת  
6 נאמנות, והחובה להפעיל את סמכויותיה בהגינות, במקצועיות  
7 ובסבירות. הוועדה המקומית הייתה מוסמכת לאשר את התוכנית רק  
8 אם הייתה מצויה במרחב התכנון שלה, החופף לשטחה של מטה  
9 יהודה. בהמלצתה על הפקת התכנית אישרה הלכה ולמעשה הוועדה  
10 המקומית, כי התכנית מצויה בתחומה של מטה יהודה.

11 רמת אלון הסתמכה על הוועדה המקומית, ואלמלא המלצתה  
12 להפקדת התכנית לא הייתה מקימה את התחנה במיקומה הנוכחי.  
13 אם יימצא, כי התכנית היא בשטחה של ירושלים, אזי הוועדה  
14 המקומית חרגה מסמכותה עת דנה בתכנית שאינה מצויה במרחב  
15 התכנוני שלה ועת המליצה של הפקדתה, ובעשותה כן התרשלה  
16 כלפי רמת אלון.

17 "75. לנוכח האמור, אם יתקבל הערעור יתבקש בית המשפט הנכבד לפסוק  
18 כדלקמן:

19 א. הוועדה המקומית אישרה את התוכנית בה הותרה בניית  
20 התחנה מחוץ לשטח המרחב התכנוני אשר בסמכותה.  
21 הוועדה המקומית הנפיקה לרמת אלון את היתר הבנייה  
22 בהתאם לתכנית, בה הותרה בניית התחנה מחוץ לשטח  
23 המרחב התכנוני שבסמכותה.

24 בעשותה כן, התרשלה הוועדה המקומית בתפקידה כרשות  
25 תכנונית כלפי רמת אלון, אם במחדל ואם במעשה, הפרה את  
26 חובתה לפעול בנאמנות, במיומנות ובמקצועיות, הפרה את  
27 חובת ההתייעצות המוטלת עליה, יצרה מצג שווא כלפי רמת  
28 אלון, והפרה הוראות חקוקות בחוק התכנון והבנייה  
29 ובתקנותיו וחרגה מסמכותה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 ב. בשל כל אחד ממעשיה ומחדליה של הוועדה המקומית הנ"ל,  
2 עליה לפצות ו/או לשפות את רמת אלון בגין כל סכום שהיא  
3 עלולה לחוב בו בתביעה או כתוצאה ממנה בעתיד".
- 4 גם ביחס לחבות של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים (פרק ג, סעיף 76  
5 ואילך לעיקרי הטיעון של משיבה 1), נקטו ב"כ תחנת הדלק באותה מתכונת:  
6 תחילה, הביאו את הראיות וניתחו אותן (סעיפים 77-84), ולאחר מכן כתבו את  
7 מסקנותיהן המשפטיות וטיעוניהם, כדלקמן (סעיפים 85-86, עמ' 31-33 לעיקרי  
8 הטיעון של משיבה 1):
- 9 "85. לסיכום: הוועדה המחוזית היא רשות תכנונית ומוטלת עליה חובת  
10 נאמנות, והחובה להפעיל את סמכויותיה בהגינות, במקצועיות  
11 ובסבירות. בהתאם לדין מוטלת עליה החובה לבחון את התוכנית  
12 שהועברה בהמלצת הוועדה המקומית לאישורה. הוועדה המחוזית  
13 רשאית הייתה בענייננו לאשר את התכנית בתחום שטח המרחב  
14 התכנון של הוועדה המקומית.
- 15 הוועדה המחוזית אישרה את התכנית לפיה התכנית מצויה בתחומה  
16 של מטה יהודה. הוועדה המחוזית אישרה את התכנית, ובכך אישרה  
17 כי המקרקעין והתחנה מצויים בתחומה של מטה יהודה, הוועדה  
18 המחוזית לא בדקה ראוי לפני שהיא דנה בתכנית, וכפי שמצופה  
19 ממנה, כי התכנית מצויה בתחום המרחב התכנוני השייך לוועדה  
20 המקומית כמצוין בתכנית. הוועדה המחוזית לא ערכה התייעצות עם  
21 רשויות נוספות בנוגע להימצאותם של המקרקעין הכלולים בתכנית  
22 במרחב התכנוני של הוועדה המקומית, ובעשותה כן הפרה את חובת  
23 ההתייעצות המוטלת עליה. הוועדה המחוזית לא נקטה באמצעי  
24 זהירות נאותים ולא הפעילה שום שיקול דעת עצמי לבדיקת מיקומה  
25 של התוכנית במרחב התכנוני של הוועדה המקומית.
- 26 הוועדה המחוזית ידעה היטב כי יכולה להתעורר בעיה בנוגע למרחב  
27 התכנוני וחרף האמור התרשלה ולא ערכה את כל הבירורים הנחוצים  
28 בנדון, ולא נקטה באמצעי זהירות מינימליים פשוטים המתבקשים  
29 בנסיבות העניין לבירור סוגיית המרחב התכנוני עם הוועדה





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מחלקת תכנון עיר ירושלים אגף  
2 המדידות (מנחם ארסלן) במשרד הפנים, המרכז למיפוי ישראל.  
3 הוועדה המחוזית התרשלה כאשר לא התנתה את אישור התכנית  
4 בקבלת אישור בכתב מהגורמים האמורים.  
5 אם יימצא בסופו של יום, כי התחנה מצויה בתחומה של ירושלים,  
6 אזי הוועדה המחוזית התרשלה בהליכי אישור התכנית. בהסתמך על  
7 אישור התכנית ע"י הוועדה המחוזית, ביקשה רמת אלון היתר בנייה  
8 מהוועדה המקומית לבניית התחנה. לנוכח אישור התכנית ניתן היתר  
9 הבנייה ורמת אלון בנתה את התחנה במיקומה הנוכחי. רמת אלון  
10 הסתמכה על התכנית המאושרת ועל היתר הבנייה שהנפיקה הוועדה  
11 המקומית בהתבסס על התכנית, לפיהן המקרקעין בתכנית מצויים  
12 בתחומה של מטה יהודה. לפיכך, הסתמכה רמת אלון, כי חיובי  
13 הארנונה שיושתו עליה בגין התחנה יהיו בהתאם לצו הארנונה של  
14 מטה יהודה. במקרה דנן, יכולה הייתה הוועדה המחוזית לצפות שאם  
15 יימצא לאחר שאישרה את התכנית כי המקרקעין הכלולים בה  
16 מצויים בתחום השיפוט של עיריית ירושלים ולא בתחום מטה  
17 יהודה, יגרם לרמת אלון נזק כספי.  
18 הוועדה המחוזית יודעת היטב, שהמרחב התכנוני של הוועדה  
19 המקומית חופף לתחום השיפוט של מטה יהודה, וכי בהסכמתה לדון  
20 בתכנית יצרה מצג בפני רמת אלון שהמקרקעין הכלולים בתכנית  
21 מצויים בתחומה של מטה יהודה ולא בירושלים. בין אישור התכנית  
22 על ידי הוועדה המחוזית כמצויה בתחומה של מטה יהודה לבין הנזק  
23 העלול להיגרם לרמת אלון אם יימצא בסופו של יום כי התחנה מצויה  
24 בירושלים (תשלומי ארנונה בתעריף יקר) מתקיים קשר סיבתי ישיר,  
25 שכן אלמלא אישור התכנית, רמת אלון לא הייתה מקימה את התחנה  
26 במיקומה הנוכחי.  
27 לנוכח האמור אם יתקבל הערעור יתבקש בית המשפט הנכבד לפסוק  
28 כדלקמן:



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 א. הוועדה המחוזית אישרה את התכנית, בה הותרה בניית  
2 התחנה מחוץ לשטח מרחב התכנון שבסמכות הוועדה  
3 המקומית ובה הוצגו המקרקעין עליהם נבנתה התחנה  
4 בתחום שיפוטה של מטה יהודה. בהתבסס על אישור  
5 התכנית על ידי הוועדה המחוזית, הנפיקה הוועדה המקומית  
6 לרמת אלון את היתר הבנייה בהתאם לתכנית, בה הותרה  
7 בניית התחנה מחוץ לשטח מרחב התכנון שבסמכות הוועדה  
8 המקומית.

9 בעשותה כן, התרשלה הוועדה המחוזית בתפקידה כרשות  
10 תכנונית כלפי רמת אלון, אם במחדל ואם במעשה, הפרה את  
11 חובת הזהירות המוטלת עליה, הפרה את חובתה לפעול  
12 בנאמנות, במיומנות, במקצועיות ובהירות, הפרה את חובת  
13 ההתייעצות המוטלת עליה, יצרה מצג שווא כלפי רמת אלון,  
14 הפרה הוראות חקוקות בחוק התכנון והבנייה ותקנותיו,  
15 וחרגה מסמכותה.

16 ב. בשל כל אחד ממעשיה ומחדליה של הוועדה המחוזית הנ"ל,  
17 עליה לפצות ו/או לשפות את רמת אלון בגין כל סכום שהיא  
18 עלולה לחוב בו בתביעה זו או כתוצאה ממנה בעתיד".

19 84. כלפי משיבה 4, דהיינו: המועצה האזורית מטה יהודה (שלטענת המערערת 1 תחנת  
20 הדלק נמצאת בתחומה, ולא בתחום עיריית ירושלים), מופנות הטענות הבאות (פרק  
21 ד, סעיפים 87-88, עמ' 33 לעיקרי הטיעון של משיבה 1):

22 87". בשנים 2001-2009 השיתה מטה יהודה חיובי ארנונה על רמת אלון  
23 בגין התחנה. ברשותה של מטה יהודה מצויים מפות תחום שיפוט  
24 מוניציפליים של שר הפנים, והיה עליה לדעת האם התחנה מצויה  
25 בתחומה בטרם תשיט [צ"ל: תשית] חיובי ארנונה בגינה. בפני מטה  
26 יהודה פתוחה הדלת לפנות לוועדת החקירה ולדרוש שהגבול  
27 המוניציפלי באזור התכנית יהיה בהתאם למצוין בתשריט התכנית  
28 ובנספח הבינו [צ"ל: הבינוי] שלה, וזו מהטעם שעיריית ירושלים  
29 מושתקת בחלוף 9 שנים מיום אישור התכנית לדרוש שהתחנה תהיה



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 בתחומה, וכל זאת בשים לב שעיריית ירושלים אינה מספקת  
2 שירותים מוניציפליים למקרקעין הכלולים בתכנית. הודעה כאמור,  
3 היה בה בכדי ליתר את הצורך בירור התובענה, עד להחלטת וועדת  
4 חקירה הפועלת בימים אלו, ועד להחלטה של בג"ץ במידת הצורך על  
5 החלטת השר לאמץ או לא לאמץ את החלטת ועדת החקירה.
- 6 .88 לנוכח האמור, אם יתקבל הערעור יתבקש בית המשפט הנכבד לפסוק  
7 כדלקמן:
- 8 א. מטה יהודה גבתה חיובי ארנונה בגין נכס שאינו מצוי בתחום  
9 שיפוטה המוניציפלי. בעשותה כן, התרשלה בתפקידה  
10 כרשות שלטונית כלפי רמת אלון, אם במחדל ואם במעשה,  
11 הפרה את חובת הזהירות המוטלת עליה, הפרה את חובתה  
12 לפעול בנאמנות, במיומנות ובמקצועיות, יצרה מצג שווא כלפי  
13 רמת אלון וחרגה מסמכותה.
- 14 ב. בשל כל אחד ממעשיה ומחדליה של מטה יהודה הנ"ל, עליה  
15 להשיב את סכומי הארנונה ששולמו לה לגבי התקופה  
16 שתחילתה 1.1.2006 ואילך בצירוף הצמדה וריבית, ולפצות  
17 ו/או לשפות את רמת אלון בגין כל סכום שהיא עלולה לחוב בו  
18 בתביעה זו או כתוצאה ממנה בעתיד".
- 19 .85 וכך מסתיימים עיקרי הטיעון של משיבה 1 (פרק ה, סעיפים 89-90, עמ' 33):
- 20 "89. העובדות במקרה דנן מצביעות על כך שלולא המליצה הוועדה  
21 המקומית על הפקדת התכנית, ועל כך שלולא אישרה הוועדה  
22 המחוזית את התכנית, לא הייתה נבנית התחנה במיקומה הנוכחי  
23 הנטען בתביעה שהוא בשטחה של העיר ירושלים, ולא הייתה מוגשת  
24 התובענה נגד רמת אלון.
- 25 .90 אם יתקבל הערעור יתבקש בית המשפט הנכבד לפסוק, כי על כל אחד  
26 מהצדדים השלישיים, ביחד ובנפרד, לשלם לרמת אלון כל סכום  
27 שהיא עלולה לחוב בו בתביעה זו או כתוצאה ממנה".
- 28



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 **ז. עיקרי הטיעון מטעם המשיבה 4**
- 2 86. משיבה מספר 4, המועצה האזורית מטה יהודה, הגישה, עיקרי טיעון על ידי בא  
3 כוחה עו"ד אריה כרמלי.
- 4 87. בפתח עיקרי הטיעון של משיבה 4, היא מבקשת להצטרף לאמור לעיקרי הטיעון  
5 מטעם משיבה 1, ככל שאלה אינם סותרים את עיקרי הטיעון של משיבה 4.
- 6 88. כמו כן, מצטרפת משיבה 4 לטענת משיבה 1 לפיה שטח תחנת הדלק נשוא התביעה  
7 נמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה.
- 8 89. משיבה 4 מציינת כי בית המשפט לא דן בענייניה לאור מסקנתו כי קביעת עיריית  
9 ירושלים נדחית. רק אם תתקבל טענת עיריית ירושלים (המערערת) כי תחנת הדלק  
10 נמצאת בשטח המוניציפלי של העירייה, יהיה מקום לדון באחריות משיבה 4 ואז  
11 יהיה צורך להחזיר את הדיון לבית משפט קמא. (סעיף 5 לעיקרי הטיעון של משיבה  
12 4).
- 13 90. ככל שהדבר נוגע לחבות המועצה האזורית מטה יהודה – טענת עו"ד כרמלי היא כי  
14 בית משפט קמא צדק כאשר קבע שתחנת הדלק נמצאת בתחום המוניציפלי של  
15 מטה יהודה. אולם גם אם יקבע כי תחנת הדלק נמצאת בתחום ירושלים, לא הוכח  
16 כי מטה יהודה התרשלה בכך שגבתה חיובי ארנונה או התרשלה בכך שגרמה  
17 למשיבה 1 לסבור כי תחנת הדלק היא בשטחי המועצה (סעיף 6 רישא לעיקרי  
18 הטיעון של משיבה 4)
- 19 91. בכל מקרה, לטענת משיבה 4 לא ניתן לחייב אותה להשבת סכומי ארנונה ששולמו  
20 על ידי תחנת הדלק, שכן, באותה תקופה סיפקה המועצה האזורית מטה יהודה את  
21 השירותים המוניציפליים לתחנת הדלק (סעיף 6 סיפא, עמ' 3-2 לעיקרי הטיעון של  
22 משיבה 4).
- 23 92. לעניין טענת ההתיישנות שהופנתה כנגד תביעת העירייה, ואשר נדחתה על ידי  
24 ביהמ"ש קמא בפסק דינו, טוען עו"ד כרמלי כי בכך טעה בית משפט קמא שכן עילת  
25 התביעה נולדה לכל המאוחר ביום 30.7.98, יום אישור התכנית, ואילו העירייה  
26 הגישה את תביעתה בחודש מאי 2007, הודעת צד ג' כלפי המועצה האזורית מטה  
27 יהודה הוגשה רק ביום 14.10.2009 (סעיף 7 לעיקרי הטיעון של משיבה 4).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 חלק מרכזי של עיקרי הטיעון של משיבה 4 עוסק במיקום תחנת הדלק. לטענת ב"כ  
2 המשיבה 4 יש לבדוק את ההליכים התכנוניים שהביאו להקמת תחנת הדלק.  
3 בדיקה זו מגלה כי מיקום תחנת הדלק נמצא בגושים 30290 , 30213, וכי על פי  
4 אישור משרד הפנים הגושים הללו בשלמותם נמצאים ביישוב רמת רחל המשתיך  
5 למועצה האזורית מטה יהודה (סעיף 9 לעיקרי הטיעון של משיבה 4). לכן, הוגשה  
6 התכנית המפורטת על ידי קיבוץ רמת רחל ומנהל מקרקעי ישראל, לאחר שבדקו  
7 את שיוך הקרקע לצורך הקמת תחנת הדלק, לוועדה מקומית לתכנון ובנייה מטה  
8 יהודה (סעיף 10 לעיקרי הטיעון של משיבה 4).
- 9 בהמשך מתוארות תכניות שהוגשו לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית (סעיפים  
10 11-12), ומוזכר אישור מתכנן התכנית כי כל הגורמים הרלוונטיים לא חלקו על כך  
11 שהתחנה נמצאת בשטח המוניציפלי של המועצה (סעיפים 13-15 לעיקרי הטיעון של  
12 משיבה 4).
- 13 ב"כ משיבה 4 מציין כי עיריית ירושלים לא הביעה התנגדות לכל ההליכים  
14 האמורים של התכנונים (סעיף 16 לעיקרי הטיעון של משיבה 4).
- 15 מקור משפטי נוסף התומך בעמדת המועצה האזורית מטה יהודה הוא זה: בנסחים  
16 של הטאבו, שהם "רשומה מוסדית", של הגושים הרלוונטיים הנ"ל מוזכר כי הם  
17 נמצאים בשטח המועצה האזורית מטה יהודה (סעיף 18).
- 18 במחלוקת שבין עדותו של מנחם ארסלן לבין יוסף קראוס, תומך עו"ד כרמלי, ב"כ  
19 המועצה האזורית מטה יהודה בחוות דעתו של קראוס שהוא מודד מוסמך (סעיף  
20 20 לעיקרי הטיעון של משיבה 4).
- 21 אשר לטענות כלפי המועצה האזורית מטה יהודה וטענת משיבה 1 בהודעת צד  
22 שלישי כלפיה כאילו המועצה התרשלה, עונה עורך דין כרמלי כי זאת טענה בעלמה  
23 ולא הוכחו כלפי מטה יהודה לא התרשלות ולא יסודות עוולת הרשלנות (סעיף 21  
24 לעיקרי הטיעון של משיבה 4). לטענת עו"ד כרמלי, המועצה פעלה כפי שרשות  
25 מקומית סבירה פועלת, וזאת על פי חוקי העזר, ובכל מקרה אין למועצה שליטה על  
26 רשויות התכנון. (סעיפים 23-26 לעיקרי הטיעון של משיבה 4).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 99. בכל מקרה, קשה לדעת מה קו הגבול בין רשלנות העירייה לבין רשלנות המועצה  
2 ולכן יש לקבוע כי העירייה לא הוכיחה את יסודות עוולת הרשלנות של המועצה  
3 האזורית מטה יהודה (סעיפים 27-29 לעיקרי הטיעון של משיבה 4).
- 4 100. גם אם ייקבע כי תחנת הדלק אינה נמצאת בשטחה של המועצה, אין להטיל את  
5 האשם עליה, שכן תחנת הדלק הוקמה לאחר אישור התכניות של וועדות התכנון  
6 המקומית והמחוזית (סעיף 30 לעיקרי הטיעון של משיבה 4).
- 7 101. תחת ראש הפרק "גביית תשלום עבור מתן שירותים סוציאליים", נטען על ידי  
8 משיבה 4 כי השירותים הסוציאליים סופקו למשיבה 1 על ידי המועצה האזורית  
9 מטה יהודה ובהם: פינוי אשפה על בסיס יום יומי וכן רישוי עסקים והפעלת  
10 סמכויות המועצה האזורית בשטח זה, כאשר לא ידוע על מעורבות או הפעלת  
11 סמכויות כלשהם של עיריית ירושלים בשטח תחנת הדלק (סעיף 31 לעיקרי הטיעון  
12 של משיבה 4).
- 13 102. יתרה מזו, תחנת הדלק עצמה שקיבלה שירותים מוניציפליים מהמועצה האזורית  
14 מטה יהודה ולכן לא ברורה הטענה מדוע המועצה האזורית מטה יהודה צריכה  
15 לשלם לתחנת הדלק, את הסכומים להם טוענת העירייה, שכן אם לתחנת הדלק  
16 כבר סופקו שירותים מעת המועצה האזורית, תשלום ארנונה פעמיים יהיה בבחינת  
17 "עשיית עושר ולא במשפט" (סעיף 32 לעיקרי הטיעון של משיבה 4), ובכל מקרה,  
18 כאשר אין מחלוקת שהשירותים כבר ניתנו לתחנת הדלק על ידי מטה יהודה, "ברור  
19 כי את השירותים שניתנו לא ניתן להשיב" (סעיף 33 סיפא לעיקרי הטיעון של  
20 משיבה 4).
- 21 103. ולכן, עתירת מטה יהודה היא כי בית המשפט יקבע שתשלומי הארנונה נגבו כדין  
22 ואין מקום להשיבם (סעיף 34 לעיקרי הטיעון של משיבה 4).
- 23 104. עיקרי הטיעון של משיבה 4 מסתיימים בבקשה כי בית המשפט ידחה את הערעור,  
24 יחייב את המערערת בהוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין או לחילופין יחזיר את  
25 הדיון לביהמ"ש קמא כדי לדון בטענות המשיבה 4 ולהימנע מחיובה בהוצאות  
26 בנסיבות שפורטו לעיל.
- 27



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 ח. עיקרי הטיעון מטעם המשיבה 3
- 2 105. עיקרי הטיעון של המשיבה 3, הוועדה המחוזית, הוגשו על ידי עו"ד עינב גיא-הרמן,  
3 סגנית בכירה בפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי).
- 4 106. לאחר תיאור תמציתי של ההליכים, כולל הליכי צד ג' שהוגשו נגד הוועדה המחוזית,  
5 מוצגות הטענות המרכזיות של המדינה כדלקמן (סעיפים 6-8 לעיקרי הטיעון של  
6 המשיבה 3):
- 7 "6. כפי שיובהר להלן, להודעת צד שלישי שהוגשה כנגד הוועדה  
8 המחוזית אין על מה לעמוד; ראשית, הוועדה המחוזית הינה מוסד  
9 תכנון ואין זה מתפקידה, ובודאי לא בסמכותה, לקבוע גבולות  
10 מוניציפליים. שנית, התכנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית  
11 הוכנה והוגשה לוועדה המחוזית על ידי גורמים מטעם היזם, קרי  
12 המשיבה 1. על סמך תכנית המדידה שהוגשה על ידי היזם – הוא  
13 המשיבה 1, הוצג בפני הוועדה המצג לפיו תחנת הדלק ותחומי  
14 התכנית ממוקמים בשטחה המוניציפלי של מועצה אזורית מטה  
15 יהודה.
- 16 7. על כן, האחריות לטעות, ככל שנפלה, בהגדרת תחומי התכנית מוטלת  
17 לפתחה של המשיבה 1 ובודאי לא על כתפי הוועדה המחוזית. על כן,  
18 ככל שייקבע כי הוא הגבול המוניציפלי, כפי ששורטט בתכנית על ידי  
19 המודד המוסמך מטעם המשיבה 1 הוא שגוי, הרי שהמשיבה 1 היא  
20 זו שיצרה מצג שווא בפני הוועדה המחוזית. לפיכך, אין כל בסיס  
21 עובדתי ומשפטי לטענה לפיה, הוועדה המחוזית התרשלה כלפי מי  
22 שהציג כלפיה מצג שווא, בכך שלא גילתה את מצג השווא שהוא עצמו  
23 יצר, וגרמה לו לכאורה להסתמך על מצג השווא שהוא יצר. מדובר  
24 בטענה מופרכת שלא ניתן לקבלה.
- 25 8. כל שכן לא ניתן לבסס על הטענה האמורה חיוב של הוועדה המחוזית  
26 בתשלום דמי ארנונה בהם מחויבת חברה מסחרית כלפי עיריית  
27 ירושלים".



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

107. בהמשך, מתייחסת ב"כ המשיבה 3 לראיות ולעדויות (כולל ציטוט עדות בסעיף 13, עמ' 3-4 לעיקרי הטיעון של המשיבה 3), ובסיומם מועלית הטענה כי מאחר והמשיבה 1 נמנעה מלהגיש הודעת צד ג' כנגד המתכנן או המודד מטעמה, ונמנעה מלהביא עדים מהותיים אלה, יש לזקוף זאת לחובתה של תחנת הדלק, כי היא זו שהציגה את מצב השווה הרשלני כלפי הוועדה המחוזית (סעיף 14 לעיקרי הטיעון של המשיבה 3), ואין לדרוש מהוועדה המחוזית כי תביא עדים שעבדו אצלה באותה עת, 10 שנים לפני הדיון המשפטי (סעיף 15 לעיקרי הטיעון של המשיבה 3).
108. בסעיפים 16-21 מובאים פרטי הליכי התכנון והעדויות הקשורות לכך, כולל התייחסות לשאלת גבול השיפוט המדויק בין ירושלים לבין מטה יהודה, ובעקבות זאת נאמר בסעיף 21 כי מגישת התוכנית צימצמה את גבול התוכנית באופן שלטענתה של מגישת התוכנית, דהיינו: תחנת הדלק, תימצא התוכנית כולה בתחום השיפוט של מטה יהודה. בהמשך מוזכרים דרישות הוועדה לעניין האדריכל והמודד, והבאת התוכנית להכרעה בוועדות משנה, והכל בשנים 1997 עד אוגוסט 1998 כאשר התוכנית נכנסה לתוקף לאחר פרסומה ברשומות (סעיפים 22-23 לעיקרי הטיעון של המשיבה 3).
109. וכך מסוכם נושא זה בסעיף 24 לעיקרי הטיעון של המשיבה 3:
- "הוועדה המחוזית הסתמכה, בעת הדיון בתכנית, על תשריט שאושר על ידי מודד מוסמך מטעם מגישת התכנית, קרי המשיבה 1, ובתשריט סומנו גבולות השיפוט באופן שלימד כי התכנית ממוקמת בתחום מרחב התכנון של מטה יהודה. יתרה מכך, מהנתונים שנמסרו לוועדה על ידי המשיבה 1, עלה כי סימון גבולות השיפוט בתוכנית נעשה לאחר תיאום עם עיריית ירושלים. יודגש כי בודקי התכניות בוועדה אינם מודדים מוסמכים, ולכן דרשו מסמכים שמלמדים בדיקת סוגיית תחום השיפוט מול הגורמים הרלוונטיים וחתימת מודד מוסמך כאמור לעיל".**
110. בפרק הבא של עיקרי הטיעון של המשיבה 3, שכותרתו **"העדר בסיס משפטי לטענת הרשלנות"**, הועלו מספר טענות ובהן אלה: אחריות היזם (סעיף 25); אין חובת זהירות (סעיפים 26-27); אין לוועדה המחוזית יכולת לבדוק כל נתון ונתון מתוך מאות תוכניות (סעיף 28); העדר קשר סיבתי (סעיף 29); לא הוכח כי נגרם נזק בשל הפרשי ארנונה בין ירושלים לבין מטה יהודה (סעיף 30); המצג הוא של





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 המשיבה 1 ולא של הוועדה המחוזית (סעיף 31); אין לייחס לוועדה המחוזית צפיות  
2 לנזק, ולבטח לא לעניין הארנונה (סעיף 32); ובכל מקרה שתי ועדות המשנה – של  
3 ירושלים ושל מטה יהודה – נכללים בתחום הוועדה המחוזית, ולכן גם אם חלה  
4 טעות בנוגע לסימון מרחב התכנון המדויק על גבי מסמכי התוכנית, עדיין אושרה  
5 התוכנית על ידי מוסד התכנון המוסמך (סעיף 32 סיפא); קבלת טענת תחנת הדלק  
6 כי נגרם לה נזק כתוצאה מטעם שבוצעה על ידה היא חסרת תום לב ועלולה להביא  
7 לתוצאות אבסורדיות, שאין להשלים עימם (סעיף 33).
- 8 111. ובך מסכמת ב"כ הוועדה המחוזית, היא המשיבה 3, את טיעוניה (סעיפים 34-35  
9 לעיקרי הטיעון של המשיבה 3):
- 10 "34. לפיכך, ככל שיקבע שנגרם נזק למשיבה 1, הוא נגרם ללא כל קשר עם  
11 התנהגות הוועדה המחוזית כלפיה, אשר פעלה כדין ובאופן סביר; לא  
12 הפרה כל חובה; ולא ביצעה כל מעשה או מחדל שיש לו קשר סיבתי  
13 עובדתי ו/או משפטי לנזק הנטען. המדינה תטען, כי אין לדרוש מהוועדה  
14 המחוזית לנהוג באופן שונה מכפי שנהגה בנסיבות העניין, ודאי שלא  
15 לחוב בחוב ארנונה של חברה מסחרית כלפי עיריית ירושלים.
- 16 35. לאור כל האמור, לא היה כל מקום להגשת ההודעה לצד שלישי נגד  
17 המדינה, ואין מקום לעמוד עליה בגדרי ערעור זה. לפיכך, מתבקש בית  
18 המשפט הנכבד להותיר את הכרעת בית המשפט בעניין דחיית ההודעה  
19 לצד שלישי על כנה, ולהטיל על המשיבה 1 את הוצאות הערעור".
- 20 ט. עיקרי הטיעון מטעם המשיבה 2
- 21 112. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה, היא המשיבה 2, הגישה עיקרי טיעון  
22 חתומים על ידי עו"ד ע' סמט, בהיקף של 14 עמודים.
- 23 113. בפתח הדברים מציין ב"כ המשיבה 2 כי היא חוזרת על טיעוניה בבית משפט קמא,  
24 וכן על טיעוני המשיבה 1.
- 25 114. לאחר סקירת ההליכים וטיעוני הצדדים, כולל טענות העירייה (סעיפים 1-10),  
26 מסביר ב"כ הוועדה המקומית מדוע אין מקום לחייב את מרשתו, שכן היא פעלה  
27 במסגרת סמכותה התכנונית, כאמור בסעיף 12 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2:



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 "כפי שנטען על ידי הוועדה בפני בית משפט קמא, כל החלטות הוועדה  
2 התקבלו בהתאם למעמדה הסטוטורי, שיקול הדעת מסור לה, ולפי כל דין,  
3 כאשר החלטת הוועדה להמליץ על הפקדתה של תכנית 195ג' (להלן:  
4 'התכנית'), אשר הינה בסמכות הוועדה המחוזית, הינה בהתאם לסמכותה  
5 התכנונית של הוועדה, כאשר יוזם התכנית הינו קיבוץ רמת רחל מבעלי  
6 הנתבעת וכאשר לתכנית מצורף תשריט חתום על ידי מודד מוסמך, ומשכך  
7 לא הייתה כל מניעה מצד הוועדה להמליץ לאשר את התכנית בפני הוועדה  
8 המחוזית".
- 9 115. ובהמשך לטיעון זה, מציין ב"כ הוועדה המקומית כי אין לייחס לה רשלנות שכן  
10 התוכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית. כמו כן ההיתר ניתן על בסיס התוכנית  
11 האמורה וזאת על פי סמכות הוועדה המקומית בהתאם לצו התכנון והבנייה (מטה  
12 יהודה), התשנ"ז-1995, ואין לו קשר לסוגיית הארנונה (סעיפים 14-15 לעיקרי  
13 הטיעון של המשיבה 2).
- 14 116. טענה חדשה, שקשורה לענייני סמכות ופתרון מחלוקות בתוך גופים ציבוריים,  
15 מובאת בסעיף 16 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2, בזו הלשון:
- 16 "בנוסף, בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 6.1200/או לחוזר  
17 המנהל הכללי במשרד הפנים מס' 4/2008, הסמכות לדון בטענות בסכסוכים  
18 בין רשויות מקומיות, בין היתר, באשר לגבולותיהן המוניציפליים צריכה  
19 להתנהל בהליכים הקבועים לכך, לרבות – פניה לממונה על המחוז לצורך  
20 מציאת הסדר/או פניה לשר הפנים להקמת ועדת חקירה לעניין שינוי תחום  
21 שיפוט, ולא היה מקום לאפשר לעירייה לנסות ולברר סוגיה זו בתקיפה  
22 עקיפה, אשר תכריע את הגבולות בין הרשויות שלא בהליכים הקבועים לכך,  
23 במסגרת התביעה הכספית שהגישה".
- 24 117. לטענת המשיבה 2, העירייה לא עמדה בנטל להוכיח כי תחנת הדלק או חלקה  
25 מצויים בשטח המוניציפאלי של העירייה ולכן צדק בית משפט קמא בקביעתו כי  
26 תחנת הדלק מצויה בתחום המועצה (סעיף 18 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 27 118. טענה נוספת של הוועדה המקומית של מטה יהודה, היא כי העירייה לא הביאה  
28 ראשית ראיה לכך שנתנה שירותים מוניציפאליים לתחנת הדלק, ואם תחויב תחנת



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 הדלק לשלם ארנונה לעיריית ירושלים, יהיה בכך התעשרות שלא כדין מצד  
2 העירייה (סעיף 19 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 3 119. הפרקים הבאים של עיקרי הטיעון, מתארים את המסכת העובדתית ואת השלבים  
4 השונים של האישורים הנדרשים. בסעיפים 26-21 מסופר על גלגוליה של תוכנית  
5 מי/195ג, בדבר שינוי הייעוד משטח חקלאי לשטח תחנה ולשירותי דלק, וזאת החל  
6 משנת 1996, כאשר הוועדה המקומית החליטה להמליץ להפקיד את התוכנית  
7 המפורטת, וביום 21.4.98 הוועדה המחוזית אישרה אותה. בנסיבות אלה הוועדה  
8 המקומית פעלה כדין ואין לייחס לה רשלנות או מחדל.
- 9 120. מתן היתר הבנייה להקמת תחנת הדלק מתואר בסעיפים 30-27 לעיקרי הטיעון של  
10 המשיבה 2, ומוסבר שם כי הבקשה להיתר נערכה על ידי אדריכלים של תחנת הדלק  
11 וההיתר ניתן על סמך אישור התוכנית הנ"ל (שאושרה כאמור על ידי הוועדה  
12 המחוזית). בעניין זה מודגש כי העירייה לא פעלה במועדים ובהליכים הקבועים  
13 בחוק לתקיפת התוכנית או היתר הבנייה, ולכן היא מנועה מלטעון כנגדם עתה.
- 14 121. תחת הכותרת "הוועדה הסתמכה על מצגי רמת אלון בפעולותיה", מוסבר כי על פי  
15 עדויות מהנדסת הוועדה, הבסיס להחלטות היו תוכניות של יוזם התוכנית (קרי:  
16 תחנת הדלק; סעיף 37-33), ובכל מקרה, אין לוועדה חובה להתייעץ, אלא די בכך  
17 שתסתמך על תוכניות המדידה של יוזם התוכנית (סעיף 34 לעיקרי הטיעון של  
18 המשיבה 2).
- 19 122. בהתייחס לטענת התחנה, כאילו יש להטיל על הוועדה המקומית את חובות  
20 הארנונה, היא בבחינת "מדוע לא ידעתם כי המצג שהצגתי לפניכם הוא מוטעה?",  
21 וזו טענה אבסורדית שאין לה מקום (סעיף 38 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 22 123. בכל מקרה, לטענת הוועדה המקומית, כלשון הכותרת של הפרק הבא: "אין בין  
23 מתן ההיתר לגביית תשלומי ארנונה דבר וחצי דבר", כאשר בסעיפים 46-41 לעיקרי  
24 הטיעון של המשיבה 2) מוסבר כי הוועדה פועלת במישור התכנוני ואין לה קשר  
25 להטלת תשלומי ארנונה.
- 26 124. לאור זאת, כאמור בכותרת ראש הפרק הבא, "לא ניתן לדרוש מהוועדה המקומית  
27 לשלם תשלומי ארנונה של רמת אלון", וכי ענייני הארנונה רלבנטיים ליחסים שבין  
28 תחנת הדלק לבין עיריית ירושלים או המועצה המקומית מטה יהודה, ושוב מודגש



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 כי הוכח שהמועצה האזורית מטה יהודה היא זו, שסיפקה את השירותים  
2 המוניציפאליים, ולא עיריית ירושלים (סעיף 51 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 3 125. בפרק הבא שכותרתו "לא ניתן לדון 'סכסוך גבולות' בין רשויות במסגרת תביעה  
4 **בסדר דין מהיר לחוב כספי**", חוזרת הוועדה המקומית על הטענה בהתאם להנחיית  
5 היועץ המשפטי לממשלה שצריך להסביר נושא זה בתוך המינהל הציבורי בכללותו,  
6 ולכן יש לדחות את התביעה נגד הוועדה מחוסר סמכות (סעיף 54 לעיקרי הטיעון  
7 של המשיבה 2), ומשלא מיצתה העירייה את ההליכים הללו, לא היה מקום לקבל  
8 את תביעתה (סעיף 57 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2). לכן, צודק בית משפט קמא  
9 שרק אם בעתיד ישתנה הדין לעניין וועדת הגבולות, יחול שינוי לגבי חובת הארנונה  
10 (סעיפים 58-59 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 11 126. בתשובה לטענת תחנת הדלק, כי אם הייתה יודעת שיוטל עליה חיוב ארנונה של  
12 עיריית ירושלים, כי אז הייתה בונה את תחנת הדלק כמה עשרות מטרים מזרחה,  
13 בתוך גבולות – לא שנויים במחלוקת – של מטה יהודה, טוענת הוועדה המקומית  
14 כי רמת אלון הייתה מקימה את התחנה בכל מקרה, שכן זה השער הדרומי של  
15 ירושלים, ולכן גם אם יתקבל ערעור העירייה, יש לדחות את הודעת צד ג' של רמת  
16 אלון כנגד הוועדה המקומית (סעיפים 60-63 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 17 127. הוועדה המקומית חוזרת על הטיעון כי העירייה לא הוכיחה שתחנת הדלק מצויה  
18 בתחום עיריית ירושלים, ולא הביאה ראיות של מודד מוסמך, ולכן אין לאפשר לה  
19 תקיפה עקיפה בנושא זה, כאשר על פי הנסחים, מספרי הגושים והחלקות של  
20 המקרקעין עליהם ממוקמת תחנת הדלק, נמצאים בתחומה של המועצה האזורית  
21 מטה יהודה (סעיפים 64-69 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 22 128. כמו כן נטען, כי עיריית ירושלים לא הוכיחה שהיא זכאית לתשלומי ארנונה, כי  
23 העירייה לא סיפקה שירותים מוניציפאליים לתחנת הדלק, שכן אלו סופקו על ידי  
24 המועצה האזורית מטה יהודה (סעיפים 70-74 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 25 129. בפרק שכותרתו "הוועדה המחוזית היא הגורם אשר אישר את התוכנית על בסיסה  
26 **ניתן היתר הבנייה**", מוסבר כי לוועדה המחוזית יש שיקול דעת עצמאי וכי  
27 ההחלטה בדבר אישור התוכנית תתקבל על פי שיקול דעת זה המסור לוועדה  
28 המחוזית (סעיף 78 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2), וכי לאחר שהוועדה המחוזית



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 העלתה חשש לעניין הגבולות, ובכל מקרה היא הכריעה, אם נגרם נזק, הוועדה  
2 המחוזית צריכה לשאת בו (סעיף 79 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 3 130. טענה נוספת של הוועדה המקומית היא כי התביעה כלפיה התיישנה, שכן העילה  
4 כלפיה נולדה ביום 4.1.96, כאשר הוועדה המקומית החליטה על הפקדת התוכנית  
5 המפורטת, או ביום 30.7.98, יום אישור התוכנית בוועדה המחוזית, וממועדים אלה  
6 חלפו יותר משבע שנים, שכן הודעת צד ג' של תחנת הדלק כנגד הוועדה המקומית  
7 הוגשה, לא בתחילת ההליכים בבית משפט קמא, אלא רק לאחר הגשת הסיכומים  
8 הראשונים על ידי העירייה ורמת אלון (סעיפים 80-88 לעיקרי הטיעון של המשיבה  
9 2). טענה קרובה לכך היא טענת השיהוי (סעיפים 89-92 לעיקרי הטיעון של המשיבה  
10 2).
- 11 131. טענה נוספת של הוועדה המקומית היא היעדר יריבות בינה לבין תחנת הדלק, שכן  
12 הגוף המוסמך לאשר את התוכניות היא הוועדה המחוזית (סעיפים 93-94 לעיקרי  
13 הטיעון של המשיבה 2).
- 14 132. הפרק הבא של עיקרי הטיעון של המשיבה 2, שכותרתו "היקף הביקורת השיפוטית  
15 – המסגרת הנורמטיבית", מובא טיעון משפטי לפיו יש לראות את התביעה,  
16 למעשה, כניסיון לתקיפה של החלטה מינהלית, ולעניין זה לא הובאו על טיעונים או  
17 ראיות לגבי העילות האמורות לתקיפת הליך מינהלי. אם מדובר בחוסר סבירות,  
18 הרי צריך להצביע על חוסר סבירות קיצוני, דבר שלא היה כאן, שכן הוועדה  
19 המקומית פעלה על פי שיקול הדעת המסור לה, ולא הפרה כל חובת זהירות כלפי  
20 העירייה או כלפי תחנת הדלק. לכן, גם מטעם זה יש לדחות את הודעת צד ג' כלפי  
21 הוועדה המקומית (סעיפים 95-103 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 22 133. מכל מקום, גם אם רואים את התביעה במסגרת דיני הנזיקין, נטען להיעדר קשר  
23 סיבתי בין המעשים או המחדלים של הוועדה, לבין הנזק של הפרשי תשלומי  
24 הארנונה בין הארנונה המוטלת על ידי המועצה האזורית מטה יהודה, לבין זו  
25 המוטלת על ידי עיריית ירושלים (סעיפים 104-107 לעיקרי הטיעון של המשיבה 2).
- 26 134. גם לעניין הנזק חזרה וטענה הוועדה המקומית, כי העירייה ותחנת הדלק לא עמדו  
27 בנטל ההוכחה להוכחת הנזק, ובכל מקרה פעולות הוועדה המחוזית ניתקו את  
28 הקשר הסיבתי בין פעולות הוועדה לבין הנזקים הנטענים.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

135. עיקרי הטיעון של המשיבה 2 מסתיימים בכך שאם יתקבל ערעורה עירייה יתבקש בית המשפט לקבוע שאין מקום להטיל את הנזקים על פתחה של הוועדה, תוך חיוב העירייה ו/או תחנת הדלק, בהוצאות משפט ובשכר טרחת עורך דין.

י. תמצית ההליכים והביקור במקום

136. בישיבת קדם המשפט הראשונה שהתקיימה ביום יז באייר תשע"ו (25.5.16), לאחר טיעונים פורמליים ובלתי פורמליים, הודיעו ב"כ הצדדים כדלקמן (עמ' 2, שורות 2-20):

"מבלי לגרוע מכל טענותינו הן בבית משפט קמא והן בעיקרי הטיעון, ולאחר שהושמעו טיעונים בלתי פורמליים שחלקם אפילו לא נרשם בפרוטוקול, מקובלת עלינו הצעתו המעשית של ביה"מ המתחלקת לשני חלקים:

א. ב"כ המערערת יבדוק את השלב שבו נמצא הדיון בוועדת החקירה לעניין הגבולות בין עיריית ירושלים לבין המועצה האזורית מטה יהודה, בכלל, ותיחום הגבול, ככל שנוגע לתחנת הדלק, בפרט, ותדווח לבית המשפט בתוך 30 יום האם יש מקום להמשיך בערעור או להסתפק בתוצאות החלטת ועדת החקירה.

ב. אם המערערת תמשיך לעמוד על דעתה, דהיינו: המשך הדיון בערעור כדי למצות את תומו את הגבול המדויק שבין עיריית ירושלים לבין מועצה אזורית מטה יהודה, ומאחר ולפחות לפי חלק מן המפות, הגבול עובר או מחוץ לתחנת הדלק או בתוך מתחם תחנת הדלק, מסכימים הצדדים כי ביהמ"ש יקיים 'ביקור במקום', כאשר בעת הביקור במקום יבוא כל צד מצויד בכל המפות שיש לו מכל מין וסוג שהוא, ויביא עמו את העדים שהעידו בבית משפט קמא, ואשר לפי הבנתו הם מבינים בענייני מפות ויוכלו ליישם בשטח את הגבולות הנטענים על ידי כל צד, ואז ניתן יהיה להיווכח האם תחנת הדלק כולה בתחום ירושלים או כולה בתחום המועצה האזורית מטה יהודה או שקו הגבול חוצה את מתחם תחנת הדלק, ואם כן, היכן? בתום הסיור, יודיעו הצדדים לבית המשפט האם הם יסכימו להצעות מעשיות נוספות שיועלו במהלך הסיור או שבכוונתם לקבוע מועד נוסף לטיעונים משפטיים בתיק.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 מבקשים לתת להסכמות האמורות תוקף של החלטה דיונית, ושוב  
2 מבלי לגרוע מהטענות המשפטיות המופיעות בעיקרי הטיעון של כל  
3 הצדדים".
- 4 137. בעקבות זאת ניתנה החלטה כדלקמן (שם, עמ' 2, שורה 24 – עמ' 23, שורה 5  
5 לפרוטוקול הנ"ל מיום 25.5.16):
- 6 "1. אני נותן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.
- 7 2. ב"כ העירייה תדווח לבית המשפט את עמדתה המעודכנת של  
8 העירייה, תוך התייחסות לתוצאות ועדת החקירה, וזאת בתוך 30 יום  
9 מהיום.
- 10 3. אין איסור על ב"כ הצדדים להיפגש ביניהם ולנסות להגיע לפיתרון  
11 מעשי במשא ומתן ישיר. אין בכך לגרוע מנכונותו של בית המשפט  
12 לסייע לצדדים באותו משא ומתן, וגם אם יהיו הסכמות חלקיות, ניתן  
13 לפנות לבית המשפט כדי שיציע הצעות מצידו לגשר על הפערים.
- 14 4. הביקור במקום יתקיים ביום חמישי, ה אלול תשע"ו (8.9.16) שעה  
15 11:00. כל הצדדים יגיעו ישירות לתחנת הדלק עד השעה 10:50,  
16 כאשר כל צד מצויד במלוא המפות, כאמור לעיל, ויביא עמו את העדים  
17 העוסקים בתחום המדידות וקביעת הגבולות.
- 18 5. המזכירות תשלח העתק החלטה זו למשמר בתי המשפט לצורך  
19 הבטחת הביקור".
- 20 138. בהמשך קיבלתי דיווחים כי תוצאות ועדת החקירה טרם התקבלו.
- 21 139. התעוררו חילוקי דעות לגבי הצורך בקיום הביקור, וניתנה על ידי החלטה ראשונה  
22 ולפיה הסיור מבוטל בשל אילוצי הצדדים (ראה החלטה מיום ג אלול תשע"ו  
23 ((6.9.16)).
- 24 140. לאחר הסכמה על הביקור בתחנת הדלק, ולאחר מערכת תיאומים, נקבע הביקור  
25 במקום ליום 1.2.17 (ראה: החלטתי מיום 30.1.17).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

141. מאחר והצדדים התייחסו לביקור, זה בכה וזה בכה, אביא להלן במלואו את פרוטוקול הביקור במקום ואת ההחלטות שניתנו בעקבותיו (עמ' 3-5 לפרוטוקול מיום ה בשבט תשע"ז (1.2.17):

"השעה 09:37.

ב"כ הצדדים: התארגנו לקראת הסיור במקום.

הסיור יתחיל מיד וכל אחד יגיע לתחנת הדלק בזמנו החופשי עד לשעה 10:00.

מבקשים לקבוע מועד לדיון להשלמת טיעון.

עו"ד טל שטיין-אלבר: לשאלת ביהמ"ש מה קורה לגבי הוועדה שמונתה על ידי שר הפנים לגבולות ירושלים, אני משיבה כי השר לא חתם עדיין ולכן אין כרגע החלטה.

אבקש את הפרוטוקול ואת המלצות הוועדה. להמלצות הוועדה לא ראיתי שיש מפה.

מר מנחם ארסלן: לא הבאתי איתי כאן את פרו' הוועדה. הבאתי את הנתונים שהם סטטוטוריים היום. אבקש להסביר: מונתה ועדת חקירה שאני חבר בה. הוועדה סיימה את תפקידה. ההמלצה שלנו הייתה בתוך מסגרת כוללת של העברת שטחים בין מטה יהודה לירושלים להעביר את תחנת התדלוק מירושלים למטה יהודה. זאת הייתה המלצת הוועדה.

שר הפנים החליט שלא להכריע בעניין והוא מעביר את הנושא לדיון של ועדה חדשה שתקום בימים אלה. רות יוסף אמורה להיות יו"ר הוועדה. זאת הייתה החלטת השר.

עו"ד טל שטיין-אלבר: לפי ההמלצות אין מחלוקת שהשטח שייך לירושלים. ההמלצה היא להעביר את זה בהמשך למועצה ועל כך לא ניתן אישור.

בתשובה לשאלת בית המשפט האם עיריית ירושלים אוספת אשפה בתחום תחנת הדלק, אני משיבה שזה שייך לתחום אחר. את תשובתי המלאה אתן בישיבה הבאה בהשלמת הסיכומים והטיעונים.





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 יש פסיקה מנחה של בית המשפט העליון בדבר הזיקה בין מתן שירותים  
2 והטלת ארנונה ונקבע שאין זיקה כזו. בכל מקרה אתייחס לכך בהשלמת  
3 הטיעונים בישיבה הבאה. במסגרת זו גם אתייחס לשאלה נוספת שעורר  
4 ביהמ"ש והיא זו: האם במהלך התקופה מיום הגשת הערעור (10.6.15) ועד  
5 היום, פנתה עיריית ירושלים למטה יהודה או לתחנת הדלק ואמרה שהיא  
6 מוכנה להתחיל ולספק להם שירותים כמו איסוף אשפה.

7 עו"ד תמר דר-ברנט: אדגיש כי הוגש לבית משפט השלום תצהיר של מטה  
8 יהודה לפיו אנו אוספים את האשפה בתחום תחנת הדלק. תצהיר זה לא  
9 נסתר. העד לא נחקר בח"נ.

### החלטה

10 הסיור יתקיים עתה, ולאור הזמן שחלף הפגישה בתחנת הדלק תהיה בשעה  
11 10:15.

12 מועד השלמת הטיעונים, נקבע על פי יומני ב"כ הצדדים הנמצאים באולם  
13 ליום חמישי, ג' בניסן תשע"ז (30.3.2017) בשעה 10:30.

14 כל אחד מב"כ הצדדים רשאי – אינו חייב – להמציא לבית המשפט לא יאוחר  
15 מ-10 ימים לפני מועד זה עדכון של עיקרי הטיעון שהוגשו, כולל רשימת  
16 אסמכתאות חדשות אם יש, וכן התייחסות לנושאים שהועלו בפתח ישיבה  
17 זו.

18 פרוטוקול נפרד של הסיור במקום ייכתב בכתב יד, והוא יודפס לאחר מכן  
19 וישלח לצדדים בנפרד.

20 ניתנה והודעה היום ה' שבט תשע"ז, 01/02/2017 במעמד הנוכחים.

21 (-) משה דרורי, סגן נשיא

### פרוטוקול סיור במקום

22 הצדדים שפורטו לעיל יצאו מבית המשפט והגיעו לתחנת הדלק בשעה 10:20  
23 לערך.

24 כל אחד מהצדדים, כולל המומחים והמודדים, הציגו את המפות, איש איש  
25 מפתו ואיש איש את תצלומי האוויר שהיו ברשותו.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344-06 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 יצאנו מהמזנון של תחנת הדלק לתחנת הדלק עצמה כדי לבדוק כיצד, בשטח,  
2 ניתן למקם את המפות ואת תצלומי האוויר, והיכן עוברים הגבולות של  
3 ירושלים ושל מטה יהודה, ביחס למצב בשטח של תחנת הדלק.

4 לאחר מכן השמיעו ב"כ הצדדים טענות נוספות, חלקן משפטיות וחלקן  
5 עובדתיות, כאשר לאחר השמעתן, הוסכם כי אין צורך ברישומם בפרוטוקול,  
6 והם יובאו, בצורה מסודרת, בדיון שנקבע ליום חמישי, ג' בניסן תשע"ז  
7 (30.3.2017) בשעה 10:30.

8 הסיור הסתיים בשעה 11:30 לערך.

### החלטה

9  
10 זו החלטה משלימה להחלטה שניתנה הבוקר (עמ' 4 לפרוטוקול).

11 ב"כ הצדדים ידאגו לכך שיוגשו לבית המשפט המסמכים שהוזכרו בסיור  
12 ובהם הפרוטוקולים הרלבנטיים וההמלצה של ועדת החקירה (על אף ששר  
13 הפנים טרם אישר אותה), אשר לדברי אחד המשתתפים בוועדה, קבעה כי  
14 הגבול, לפחות לעתיד, יהיה כזה שתחנת הדלק תהיה, כולה, בתחומי המועצה  
15 האזורית מטה יהודה.

16 כמו כן, לאור האווירה החיובית שהייתה בסוף הביקור במקום, מתבקשים  
17 ב"כ העירייה והמועצה האזורית, לגרום לכך כי בדיון הבא, ביום 30.3.2017,  
18 יתייצב גורם מוסמך של אותם רשויות מוניציפליות: ראש העיר / סגן ראש  
19 העיר; ראש המועצה האזורית / סגן ראש המועצה האזורית, כאשר אותם  
20 אנשים מוסמכים לייצג את עמדת העיר או המועצה האזורית, כדי לנסות  
21 להגיע לפתרון מוסכם, הן ביחס לעתיד והן ביחס לעבר.

22 כמקובל במקרים דומים, השלב הראשון של הדיון ביום 30.3.2017 יהיה  
23 במגמה לנסות להגיע להסדר מוסכם. אם לא יגיעו הצדדים להסכמה, כי אז  
24 יטענו לעניין ההיבטים המשפטיים, וכמובן, שלא אביא בחשבון את המו"מ  
25 לפשרה, ולא כל שכן שלא אתיחס לשאלה מי אותו צד שלא הסכים לפשרה.

26 המזכירות תשלח העתק החלטה זו לב"כ הצדדים יחד עם הפרוטוקול השלם.

27 ניתנה היום ה' שבט תשע"ז, 01/02/2017 שעה 15:00, בהעדר הצדדים.

28 (-) משה דרורי, סגן נשיא".



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 יא. עדכון עיקרי הטיעון של המערערות
- 2 142. ב"כ עיריית ירושלים, עו"ד טל שטיין-אלבר, הגישה עדכון לעיקרי הטיעון על פי  
3 החלטתי הנ"ל מיום 1.2.17, המשתרעים על פני 47 סעיפים.
- 4 143. חלק מעיקרי הטיעון המשלימים היו חזרה על טיעונים קודמים, כולל ניתוח דבריו  
5 של העד מר ארסלן, וחזרה על כך שקביעת בית משפט השלום בסעיף 43 לפסק דינו  
6 היא מוטעית (סעיפים 8-2 לעדכון האמור), וכי הסמכות לקביעת גבולות נתונה לשר  
7 הפנים (סעיפים 14-9 לעדכון האמור), ולכן לטענת העירייה פסק הדין אינו יכול  
8 לעמוד ויש להתערב בו (סעיף 15).
- 9 144. גם בהמשך חוזרת ב"כ העירייה על דברים שכתבה קודם, גם בכתב הערעור וגם  
10 בעיקרי הטיעון והיא מסבירה את "זכותה" לחזור על כך בעדכון זה שכן מדובר  
11 בטענות שהיא מעלה "בקליפת אגוז" (סעיף 18 לעדכון).
- 12 145. גם הטענה שמדובר בעובדי ציבור שיש להאמין לדבריהם, חוזרת פעם נוספת (סעיף  
13 20).
- 14 146. לגוף העניין, תעודת עובד הציבור של מנחם ארסלן, המצורפת כנספח 1 לעדכון,  
15 אינה חד משמעית כאילו כל תחנת הדלק נמצאת בתחום עיריית ירושלים, אלא רק  
16 רוב השטח נמצא בתחום עיריית ירושלים ואילו דרך השירות החיצונית המזרחית  
17 נמצאת ברובה בתחם השיפוט של מועצה אזורית מטה יהודה, ושטח מצומצם  
18 נמצא כשייך לשתי הרשויות "ביגמיה מוניציפאלית".
- 19 147. ב"כ העירייה מתפלמסת פעם נוספת עם חוות דעתו של יוסף קראוס, המודד  
20 המוסמך. לדבריה גם בעניין זה יש להתערב (סעיפים 25-29 לעדכון).
- 21 148. לטענתה גם אם ארסלן אינו מודד מוסמך יש לתת משקל לתפקידו כמי שעוסק  
22 במיפוי במשרד הפנים יותר מ-16 שנים, ולכן יש לקבל את עמדת העירייה, ולבטל  
23 את פסק הדין (סעיפים 34-30 לעדכון), ולחלופין להשיב את הדיון לבית משפט קמא  
24 כדי שידון לגופם בטענות הצדדים בדבר השלכות שייכות שטחי הנכס לתחומה של  
25 עיריית ירושלים על תשלומי הארנונה בהם חויבה המשיבה 1 (סעיף 35 לעדכון).
- 26 149. ב"כ העירייה "ניצלה" הזדמנות זו לחזור על טיעון משפטי לפיה ארנונה היא מס  
27 (סעיפים 36-42 לעדכון).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

150. מטרת העדכון הייתה להביא בפני בית המשפט את דוח ועדת החקירה והוא אכן מוגש כנספח 4 להודעת העדכון.

151. בסעיף 45 להודעת העדכון נאמר כי מסקנות הוועדה מחזקות ותומכות את טיעוניה של המערערת לפיהן שטח תחנת הדלק מצוי בתחומה של עיריית ירושלים, ולעניין זה מצוטט סעיף 6 להמלצות הוועדה, בעמ' 105 של הדוח. לצערי הציטוט חלקי.

152. לפיכך, אני מצטט את סעיף 6 להמלצות ועדת החקירה מיום 25.3.14, עמ' 105, כדלקמן:

**"תחנת הדלק – לגבי שטח זה קיים הליך משפטי בו תובעת עיריית ירושלים את בעלי התחנה בתשלומי ארנונה. על פי המצב הקיים רוב השטח הבנוי של תחנת הדלק נמצא אכן בתחומה של עיריית ירושלים. עם זאת ועדת החקירה אינה דנה בשיוכה המוניציפאלי הנוכחי של תחנת הדלק אלא בשיוכה העתידי. המלצת הוועדה היא כי תחנת הדלק תיכלל בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, היות והיא נמצאת בתחום המשבצת החקלאית של רמת רחל וכן החוזה עם בעלי התחנה נחתם מול הוועד המקומי רמת רחל".**

153. בסעיף 46 של העדכון האמור נאמר, כי המלצות הוועדה בדבר שיוכה העתידי של תחנת הדלק יהיה כי היא תועבר לתחום המועצה האזורית מטה יהודה, אבל מי ששימש חבר הוועדה מסר לבית המשפט ביום 1.2.18 כי המלצות הוועדה לא אושרו על ידי שר הפנים, ותחת זאת הוחלט להעביר את הנושא לוועדה חדשה.

**יב. הדיון ביום 22.6.17**

154. לאחר תיאומים ושינויי מועדים, נקבע מועד לישיבה עם כל הצדדים, כולל נציגי הרשויות המקומיות הרלבנטיות, כדי להגיע לפתרון מוסכם או לפחות להתעדכן.

155. בפתח הדיון, מסרה עו"ד אפרת דבוש ינקבליץ, ב"כ המערערת, את העדכון הבא (עמ' 6 שורות 15-24):

**"בתשובה לשאלת ביהמ"ש האם מאז הישיבה האחרונה היו התפתחויות בעניין הוועדה שקבעה את קו הגבול בין ירושלים לבין המועצה האזורית מטה יהודה ככל שהדבר נוגע למיקום תחנת הדלק, דהיינו האם על פי הוועדה תחנת הדלק כלולה בירושלים או במועצה האזורית מטה יהודה, ואם**



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 הוועדה סיימה את תפקידה, האם שר הפנים אישר או לא אישר את  
2 המלצותיה.
- 3 על כך אני משיבה: נפל דבר בישראל ! ביום 16.12.16 שר הפנים פירסם  
4 הכרזה חדשה . בינואר לא ידענו זאת. בצד' 2016 פירסם שר הפנים צו לגבי  
5 שטחה המוניציפאלי של עיריית ירושלים ושל המועצה האזורית מטה יהודה  
6 במסגרתה הוכללה תחנת הדלק תחת שטח שיפוטה של עיריית ירושלים,  
7 הוגש בג"ץ. קיבוץ רמת רחל ורמת אלון (המשיבה 1) הגישו את הבג"ץ –  
8 3815/17.
- 9 156. בתגובה לדברים אלה, עידכן ב"כ תחנת הדלק, עו"ד צחי שרף ביחס לבג"ץ, כדלקמן  
10 (עמ' 6, שורה 26 – עמ' 7, שורה 9):
- 11 "מפנה לבג"ץ. מציג עותק ממנו לביהמ"ש.
- 12 יש גם נספחים. הבג"ץ הוגש ביום 9.5.17. זאת לאחר שנודע לנו על החלטת  
13 שר הפנים בדיון שהיה כאן שאמרו שיש המלצה.
- 14 זה היה אחרי הסיור בתחנת הדלק.
- 15 בתשובה לשאלה מדוע בסיור שקיימנו בתחנת הדלק ביום 1.2.17, לא דווח  
16 על החלטת שר הפנים מדצ' 2016 אני משיב כי מאחר שלא ידענו על כך.
- 17 העתירה מתייחסת לתחנת הדלק, ומבוקש בה כי תתקבל המלצת ועדת  
18 החקירה משנת 2014 וייקבע כי תחנת הדלק תיכלל בשטח המועצה האזורית  
19 מטה יהודה.
- 20 בתשובה לשאלת ביהמ"ש באיזה שלב הבג"ץ נמצא אני משיב כי ביום 2.7.17  
21 המשיבים אמורים להגיש תגובתם, ניתנה החלטה. עוד לא ניתן צו על תנאי".
- 22 157. לאחר דברי עו"ד עינב גיא-הרמן, ב"כ הוועדה המחוזית (עמ' 7-8), התבקשה ב"כ  
23 העירייה, עו"ד אפרת דבוש ינקלביץ', להשלים טיעוניה, ואמרה את הדברים הבאים  
24 (עמ' 8 שורות 4-16):
- 25
- 26 "החלטת שר הפנים נודעה לנו מהגשת הבג"ץ במאי 2017.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 בתשובה לשאלת ביהמ"ש האם מאז שנודעה לכם החלטת שר הפנים  
2 התחלתם לאסוף אשפה ולתת שירותי עירייה, אני משיבה כי אני מפנה  
3 לבג"ץ יקותיאל שאומר מה כולל ארנונה, זה לא רק איסוף אשפה, אלא גם  
4 נקיון רחובות, הדברת מזיקים, ועוד.
- 5 ...
- 6 העירייה לא מנקה את הבתים שלנו. אבל ניתנים לסביבה. ניתנים שירותי  
7 מאור לדרך חברון ושירותי...
- 8 לשאלה אם יום לפני שנודעה לנו החלטת שר הפנים עדיין הייתה שם תאורה.  
9 אני משיבה בחיוב.
- 10 לשאלה מה השתנה יום אחרי מתן החלטת שר הפנים מבחינת השירותים  
11 של העירייה, אני משיבה שלא השתנה. ניתנים שירותי עירייה לפני ואחרי.  
12 מבחינת היחסים בין עיריית ירושלים לתחנת הדלק המצב נשאר אותו דבר".
- 13 158. מיד לאחר דברים אלה, עידכנה ב"כ המועצה האזורית מטה יהודה, עו"ד תמר  
14 דר-ברנץ, ממשד עו"ד כרמלי-ארנון, כדלקמן (עמ' 8, שורות 18-20):
- 15 "גם לפני החלטת שר הפנים וגם לאחריה אנו נותנים שירותים כולל איסוף  
16 אשפה והדברים פורטו בתצהיר מטעם עד מטעמנו בהליך בבית משפט קמא.  
17 העד לא נחקר על תצהירו ולא סתרו את טענותיו".
- 18 159. לאחר שסגן ראש עיריית ירושלים מר יוסף דייטש נכנס לאולם (עמ' 8, שורה 9  
19 לפרוטוקול), הוא אמר את הדברים הבאים גם בתשובה לשאלותיי (עמ' 8, שורות  
20 : (27-31):
- 21 "חיובי הארנונה שהעירייה גובה גם מתחנות הדלק, זה לא על השירותים  
22 שהיא נותנת בגוף התחנה. כולנו עוברים בדרך חברון שם העירייה נותנת  
23 תאורה, מקרצפת, מרבדת, ..
- 24 אינני יודע את הרשיון להקים את תחנת הדלק. בית המשפט מפנה תשומת  
25 לבי כי את כל הרשיונות נתנה מועצה אזורית מטה יהודה".



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

160. ב"כ העירייה, עו"ד אפרת דבוש ינקלביץ', חזרה על טיעוניה, כולל כי תחנת הדלק בוחרת את אותה רשות שנוח לה לשלם ארנונה (עמ' 9, שורות 1-11), ומיד לאחר מכן אמרה את הדברים הבאים (עמ' 9, שורות 12-20):
- "הדרישה הראשונה שלנו לשלם ארנונה היה ב-2006 ומאז יש מחלוקת שהם שומעים, הם מקבלים שתי דרישות תשלום גם מעיריית ירושלים וגם ממטה יהודה והם משלמים למטה יהודה כי זה יותר זול והם משלמים שם. וזה לא תקין.
- אני מסכימה שהם לא יכולים לשלם פעמיים.
- איננו מבקשים ממטה יהודה החזר. אולי אפשר להתחשב בכך.
- אני אומרת בנימה אישית שאיך שהתיק התנהל, אני אומרת שבית המשפט עשה מעל ומעבר למצופה.
- אני מדברת על השנים עד ההכרזה, להתחשב במה שהם שילמו. פסיקת בג"ץ משנה מכאן צפונה. מכאן לעתיד".
161. בהמשך טענו ב"כ הצדדים, זה בכה וזה בכה, מה יקרה בבג"ץ וכיצד הבג"ץ ישפיע על תיק זה (עמ' 9-10 לפרוטוקול).
162. סגן ראש עיריית ירושלים, מר יוסף דייטש, התייחס לדרישת הארנונה והסביר (עמ' 11, שורות 1-3) כדלקמן:
- "לשאלה איך עיריית ירושלים פנתה בחיובי ארנונה רק אחרי 7 שנים, אני משיב כי מעת לעת עיריית ירושלים בודקת ושולחת דרישות גם רטרו. כאן לא ביקשו רטרו אבל אלו דברים שקורים כל יום".
163. הדובר האחרון בישיבה זו היה ב"כ המשיבה 1, עו"ד ד"ר הנריק רוסטוביץ, אשר אמר את הדברים הבאים (עמ' 11, שורות 5-14):
- בסעיף 27 לבג"ץ הסעיף האחרון כתוב גורלה של התובענה [הכוונה כאן] הצופה פני עבר תוכרע בבית המשפט המחוזי הנכבד. גורלה של תחנת הדלק הצופה פני עתיד – תוכרע בבית משפט זה [הכוונה לבג"ץ] ולכן אני מצטרף למה שאמרה חברתי שהבג"ץ הוא בג"ץ והתובענה היא תובענה ואין קשר בבין השתיים כי הבג"ץ יחול על מה שיקרה בשנת 2017 ואילך. ואילו



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 התובענה הזאת נוגעת לשנת 2006. היא בת 11 שנים ולטעמי הגיע העת  
2 לסיים אותה בפסק דין של בית המשפט הזה. משום שאם בגץ יכריע כך או  
3 אחרת, או במילים אחרות אם החלטת שר הפנים מ- 12/2016 תישאר על כנה  
4 או לא, זה לא משפיע כהוא זה על מה שקרה יום אחד לפני כן.  
5 בנוסף אני מבקש להציע והטעות שלי לגופו של ערעור יסתכם ב-4 מילים  
6 אבקש שבית המשפט יכריע בערעור הזה לפי הכלל 'רוב הבעילות אחר  
7 הבעל'".

8 164. וכך הסתיים הדיון, באותה ישיבה, בהחלטה זו:

- 9 "1. ערעור זה הוגש לפני שנתיים ביום 10.6.15.
- 10 2. בתיק התקיימו מספר ישיבות כולל ביקור במקום ביום 1.2.17  
11 ובעקבותיו סוכם על השלמת טיעונים בכתב והשלמות בעל פה שנועדו  
12 לישיבת היום.
- 13 3. ברם, המצב המשפטי-עובדתי שהיה לפני בית המשפט ולפני  
14 הצדדים ביום 1.2.17, היה בלתי מעודכן.
- 15 4. הבורר היום כי עוד בחודש דצמבר 2016 החליט שר הפנים על מפת  
16 גבולות ירושלים ומטה יהודה שבמסגרתם, הוא לא קיבל המלצה  
17 שתחנת הדלק תהיה במטה יהודה, ויש עדיין מחלוקת בין הצדדים,  
18 האם לפי המפה החדשה תחנת הדלק כולה או מקצתה בירושלים או  
19 כולה או מקצתה במטה יהודה.
- 20 5. בעקבות זאת הוגש בגץ על ידי רמת אלון וקיבוץ רמת רחל (בג"ץ  
21 3815/17).
- 22 6. אמרתי לצדדים בעל פה במהלך הדיון ואני חוזר על כך בהחלטה, כי  
23 אין זה מן הראוי ששתי ערכאות יעסקו בנושא כמעט זהה, ובכל  
24 מקרה בעל השפעה הדדית, ועל פי עקרון כיבוד הערכאות, ראוי כי  
25 בית משפט זה ימתין עד לסיום הדיון בבג"ץ.
- 26 7. אמנם ב"כ העירייה וב"כ תחנת הדלק סבורים כי מבחינה  
27 "כרונולוגית" אין קשר בין הבג"ץ הצופה פני עתיד והערעור שלפניי  
28 העוסק בעבר, אך, כפי שהסברתי לעיל, גם בשל כיבוד הערכאות וגם





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 בשל הצורך באמון הציבור לבל יינתנו שתי החלטות סותרות על ידי  
2 שתי ערכאות שיפוטיות שונות, הגעתי למסקנה כי יש להמתין  
3 בהכרעה בתיק זה עד לתום הדיון בבג"ץ.
- 4 הבנתי מב"כ תחנת הדלק, עו"ד ד"ר הנריק רוסטוביץ כי אם תוצאת  
5 הבג"ץ תהיה שתחנת הדלק תהיה בגבולות ירושלים, כי אז יגיעו ב"כ  
6 הצדדים להסדר מעשי בדבר נטל הארנונה ששולם עד כה למועצה  
7 האזורית מטה יהודה.
- 8 כפי שהצהירה בהגינות ב"כ העירייה, גם לאחר החלטת שר הפנים  
9 מחודש דצמבר 2016 אין שינוי ברמת השירותים שנותנת / לא נותנת  
10 עיריית ירושלים לתחנת הדלק. כאשר בכל מקרה מוסכם כי לפחות  
11 בעניין הטכני שנראה יום יום, דהיינו: איסוף אשפה, מי שמבצע את  
12 איסוף האשפה היא המועצה האזורית מטה יהודה, ולא עיריית  
13 ירושלים.
- 14 אני קובע את התיק לקדם משפט נוסף ליום חמישי, ח בתשרי  
15 תשע"ח (28.9.17) בשעה 09:30.
- 16 אם ב"כ הצדדים יודיעוני, לא יאוחר מ-10 ימים לפני מועד זה, כי  
17 טרם הסתיים הדיון בבג"ץ, אבטל את קדם המשפט ואקבע אותו  
18 למועד אחר שיציעו הצדדים בהודעה האמורה".

יג. ההליכים בבג"ץ 3815/17

### 1.ג. העתירה

- 21 165. הבג"ץ הוגש ביום 9.5.17 על-ידי שני עותרים: קיבוץ רמת רחל; רמת אלון מיזמים  
22 (היא תחנת הדלק שלפנינו, משיבה 1), כאשר המשיבים הם אלה: שר הפנים;  
23 עיריית ירושלים; המועצה האזורית מטה יהודה.
- 24 166. העתירה היא כי יינתן צו המורה לשר הפנים לנמק מדוע לא יקבל את המלצות ועדת  
25 החקירה מיום 25.3.14, ולפיה תחנת הדלק תיכלל בשטחה המוניציפלי של המועצה  
26 האזורית מטה יהודה, כאשר בתום הדיון נתבקש בית-המשפט להורות לשר הפנים  
27 להפקיד מפה, שבה תיכלל תחנת הדלק בתחום המוניציפלי של המועצה האזורית  
28 הנ"ל.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344-06 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

167. מבחינה טכנית מוסבר כי המועצה האזורית צורפה כמשיבה, בגלל שיש לה זכות  
עמידה לגבי הסעד המבוקש בעתירה, וכי יש לתת לה במה כדי להביע את דעתה.
168. לאחר תיאור היסטורי של הליכי התכנון הקשורים לתכנית מי/195ג (כפי שכבר  
הוזכר לעיל, דהיינו החל מהמלצת הוועדה המקומית ב-1.4.96 ועד לפרסום אישור  
התכנית בוועדה המחוזית ביום 30.7.98, ובהמשך – הוצאת היתר הבנייה ביום  
22.9.99).
169. בעתירה מתוארים בהרחבה ההליכים בבית-משפט השלום בשתי התביעות  
שהגישה עיריית ירושלים בשנת 2007 ובה דרישתה לחייב את תחנת הדלק בארנונה  
(סעיפים 5-8 לעתירה), ולאחר מכן בסעיף 9 לעתירה, מתואר, בתמצית, ההליך  
שבפניי:
- "ביום 10.6.2015 הגישה העירייה ערעור לבית-המשפט המחוזי על פסק  
הדין, והליך זה מתנהל בפני כב' סגן הנשיא השופט משה דרורי.
- ביום 20.3.2016 התקיים דיון מוקדם ראשון בערעור, ונקבע כי בית-המשפט  
הנכבד יבקר בתחנת הדלק. ביום 1.2.2017 התקיים ביקור של בית המשפט  
בתחנת הדלק.
- ביום 20.3.2017 הגישה העירייה עדכון לעיקרי טיעון בערעור (להלן 'עיקרי  
הטיעון'). לעיקרי הטיעון צורף כנספח '4' דו"ח ועדת החקירה מדצמבר 2015,  
בעניין 'אי התאמה מס' 26: עיריית ירושלים – מ.א. מטה יהודה' (להלן:  
'דו"ח ועדת החקירה'). דו"ח ועדת החקירה כלל את ההמלצה של ועדת  
החקירה מיום 25.3.2014 ולפיה 'תחנת הדלק תיכלל בתחום המועצה  
האזורית מטה יהודה, היות והיא נמצאת בתחום המשבצת החקלאית של  
רמת רחל וכן החוזה עם בעלי התחנה נחתם מול הוועד המקומי רמת רחל'  
(להלן: 'ההמלצה').
- עד ליום 20.3.2017 לא זכו העותרות לקבל לידם את דו"ח ועדת החקירה  
וההמלצה הכלולה בו".
170. בהמשך העתירה מסופר על ועדת חקירה שהוקמה על ידי מנכ"ל משרד הפנים,  
ולאחר מכן הודע לעותרים כי ביום 6.9.16 חתם שר הפנים על מפה אשר אינה



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 מאמצת את המלצות ועדת החקירה הנ"ל, וביום 12.12.16, פורסם צו בדבר הפקדת  
2 מפה זו ברשומות (סעיף 13 לעתירה).
- 3 171. בכל מקרה, כאשר מצוטטת חוות הדעת של ועדת החקירה מיום 25.3.14, ובה נאמר  
4 ברישא כי "על-פי המצב הקיים רוב שטחה הבנוי של תחנת הדלק נמצא אכן  
5 בתחומה של עיריית ירושלים", נטען בסעיף 13 סיפא לעתירה, כי אמירה זו של  
6 ועדת החקירה, "אינה נכונה בלשון המעטה, עומדת בסתירה מוחלטת למפת גבול  
7 השיפוט הקיים שהציג בפניה האגף הגיאוגרפי של משרד הפנים אשר בראשו  
8 עמד ארסלן, וכל מטרתה נועדה לחלץ את ארסלן לעדות שאינה אמת בתובנות.  
9 המחלוקת בדבר שיוכה המוניציפלי של תחנת הדלק כיום ובעבר נידונה בתובענה,  
10 והיא בסמכות בית משפט מחוזי ועומדת להכרעתו, והיא אינה חלק מעתירה זו".
- 11 172. לאחר דיון במסגרת הנורמטיבית (פרק ב לעתירה) בדבר היקף סמכותו של שר  
12 הפנים והשיקולים שעליו להביא בחשבון כאשר הוא דוחה או מקבל המלצות של  
13 ועדת חקירה, בפרק ג של העתירה, שעניינו היישום, מוסבר מדוע יש לקבל את  
14 עמדת תחנת הדלק לפיה שטח המריבה יהיה בתחום המועצה האזורית ולא בתחום  
15 המריבה, וזאת כמוסבר בסעיפים 22-26 לעתירה (הקווים במקור):
- 16 "22. השותפות יזמה את התכנית. הוועדה המקומית המליצה להפקידה.  
17 הוועדה המחוזית הפקידה אותה, ואישרה אותה. השותפות ביקשה  
18 מהוועדה המקומית היתר בנייה. הוועדה המקומית נתנה היתר  
19 בנייה. השותפות הקימה את תחנת הדלק, והיא מפעילה אותה.  
20 המועצה האזורית נותנת שירותים מוניציפליים לתחנת הדלק מיום  
21 הקמתה. המועצה האזורית מחייבת את השותפות בארנונה כדין בגין  
22 תחנת הדלק מיום הקמתה. תחנת הדלק מצויה במקרקעין השייכים  
23 לרמת רחל.
- 24 23. העירייה לא יזמה את התכנית. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
25 ירושלים לא המליצה להפקידה. העירייה לא התנגדה לתכנית  
26 שפורסמה בידי הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
27 ירושלים לא נתנה היתר בנייה לתחנת הדלק. העירייה לא נתנה  
28 מעולם שירותים מוניציפליים לתחנת הדלק ואף אינה נותנת כיום  
29 שירותים מוניציפליים. העירייה כן השיתה ארנונה על השותפות



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 בגין תחנת הדלק, ביוזעה, כי גם המועצה האזורית השיתה ארנונה  
2 על השותפות בגין תחנת הדלק. העירייה כן לוטשת עיניים להכנסות  
3 הצפויות מהארנונה של תחנת הדלק.
- 4 .24 השאלה היכן ראוי וצריך לעבור קו הגבול המוסדרת בפני ועדת  
5 החקירה אינה נחתכת רק ע"י פרשנות מקצועית לקו הגבול במפת שר  
6 הפנים, אלא היא כוללת שיקולים נוספים, כגון הנסיבות החריגות  
7 המתעוררות בענייננו.
- 8 .25 עניינן של העותרות מחייב, כי לאחר הפקדתה ואישורה של התכנית  
9 מיקומה של תחנת הדלק ייכלל בשטחה של המועצה האזורית.
- 10 העותרות השקיעו ממון רב, משאבים ומאמצים על פני תקופה ארוכה  
11 של שנים בהליכי השבחה, הכשרה ותכנון של שטח תחנת הדלק  
12 ובנייתה. השותפות ביקשה להקים את תחנת הדלק בתחומה של  
13 המועצה האזורית ובמקרקעין השייכים לקיבוץ רמת רחל, בין היתר  
14 גם בכדי לשאת בחיובי ארנונה של המועצה האזורית ולשלם מסים  
15 לרשות המספקת לה שירותים.
- 16 רשויות התכנון אישרו את התכנית ונתנו לה תוקף של דין, בעוד  
17 לאורך השנים 1998-2007 העירייה לא התנגדה לתכנית ולא השמיעה  
18 את קולה וזאת במשך כ-9 שנים. אילו היו העותרות יודעות כי תחנת  
19 הדלק אינה ממוקמת בשטחה של המועצה האזורית או תסופח בעתיד  
20 לשטחה של העירייה, הן לא היו מקימות את תחנת הדלק במיקומה  
21 הנוכחי. אם העירייה הייתה מגישה בשנת 1998 התנגדות לתכנית,  
22 ואם היה נקבע כי המקרקעין בתכנית מצויים בשטחה, או אז הייתה  
23 מתוקנת התכנית לפני בניית תחנת הדלק. קרי, העתקת מיקום תחנת  
24 הדלק במרחק של כ-20 מטר לכל היותר לכיוון מזרח לתוך תחומה של  
25 המועצה האזורית. התנהלות העירייה העמידה את העותרות במצב  
26 דברים מוגמר. שכן, העתקת התחנה כיום לאחר סיום בנייתה,  
27 הריסתה, תכנונה מחדש ובנייתה מחדש, בעלויות של עשרות מיליוני  
28 ש"ח, אינה כדאית ואינה מעשית.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 26. המועצה האזורית טרחה בערב שבת וראוי כי תאכל בשבת. העירייה  
2 לא טרחה בערב שבת אבל רוצה לאכול בשבת מפרי עמלה של המועצה  
3 האזורית.
- 4 שניים אוחזים בטלית, והטלית זועקת לעזרה."
- 5 173. בסעיף 27 לעתירה נכתב כי "גורלה של התובענה צופה פני עבר תוכרע בבית  
6 המשפט המחוזי הנכבד. גורלה של תחנת הדלק הצופה פני עתיד תוכרע בבית  
7 משפט נכבד זה".
- 8 **2.ג. תגובת המדינה לעתירה**
- 9 174. עו"ד שרון הואש-איגר, סגנית בכירה במחלקת הבג"צים בפרקליטות המדינה,  
10 הגישה ביום כ באלול תשע"ז (11.9.17) תגובה מקדמית מטעם המשיב 1 (שר  
11 הפנים).
- 12 175. בתגובה מגוללת ב"כ המדינה את ועדות החקירה השונות שטיפלו בנושא.
- 13 176. לעניין המלצה בנושא תחנת הדלק (סעיף 6 להמלצות הוועדה מיום 25.3.14; היא  
14 מכונה המלצה בנוגע ל"אי התאמה מספר 26"), מסופר בסעיף 11 לתגובת המדינה  
15 כי "חרף המלצת הוועדה ובשל כך שנתגלה כי מדובר בנושא מורכב וסבוך יותר  
16 ממה שנראה תחילה, וכן בשל העדר הסכמה של כל המעורבים לאף לא אחד  
17 מהפתרונות שהוצעו על ידי הוועדה וניהול ההליכים המשפטיים במקביל [הכוונה  
18 להליך שבפניי – תוספת שלי – מ.ד.], המליצה מנכ"לית משרד הפנים, מיום  
19 12.9.16 למשיב [שר הפנים], שלא לקבל את המלצת הוועדה ביחס לאי התאמה  
20 מספר 26".
- 21 177. בהמשך התגובה מסופר כי שר הפנים קיבל את המלצת המנכ"לית, בעניין תחנת  
22 הדלק, בין היתר בשל אי הסכמה בין הצדדים (סעיף 12 לתגובה המקדמית של  
23 המדינה).
- 24 178. בהמשך נאמר כי משרד הפנים לא הסתפק רק בדחיית ההמלצה, ולצורך קידום  
25 בחינה נוספת ומעמיקה של המחלוקת בהוראת שר הפנים, "הועבר הנושא  
26 לבחינתה של הוועדה הגיאוגרפית באזור ירושלים, יהודה ושומרון והשפלה, אשר



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 מונתה ביום 23.3.17. והכל במטרה לקדם פתרון לסוגיה החריגה שנוצרה" (סעיף  
2 14 לתגובה המקדמית של המדינה, כאשר כתב המינוי מצורף כ-מש/4).
- 3 179. ב"כ המדינה מציינת כי הוועדה הגיאוגרפית החלה עבודתה ביום 14.6.17, והיא  
4 צפויה לעסוק בענייני רמת רחל בנובמבר 2017, תוך שהיא מציינת כי העותרים  
5 יוזמנו להשמיע טענותיהם בפני הוועדה (סעיף 17 לתגובת המדינה).
- 6 180. כנגד טענת העותרים כאילו חתם שר הפנים כבר על מפה ביום 6.9.16 אשר פורסמה  
7 ביום 12.12.16, מציינת ב"כ המדינה כי מדובר במפה אחרת, ובכל מקרה שר הפנים  
8 עדיין לא קיבל כל החלטה פוזיטיבית באשר למיקום תחנת הדלק וכל מה שהוחלט  
9 הוא שיש לבחון את הנושא יותר לעומק (סעיפים 18-19 לתגובת המדינה).
- 10 181. לאחר פריסת המסגרת הנורמטיבית (סעיף 20-23 לתגובה), מוצגת עמדת המשיבה  
11 לפיה "דינה של העתירה שהוגשה לפני הרשות המוסמכת... להידחות על הסף  
12 מחמת היותה מוקדמת" (סעיף 24 לתגובת המדינה).
- 13 **יג.3. ההליכים בבג"ץ וסיומם**
- 14 182. ביום כו באלול תשע"ז (17.9.17) ניתנה החלטה על ידי כב' השופטת ענת ברון,  
15 המורה לעותרות להודיע עד ליום 2.10.17 האם הן עודן עומדות על העתירה לנוכח  
16 האמור בתגובת שר הפנים הנ"ל.
- 17 183. לאורך כל הדיונים בבג"ץ "הוקפא" הדיון בפניי, כאשר מידי פעם בפעם ביקשתי מן  
18 הצדדים לעדכן אותי בתוצאות הדיון בבג"ץ (כך, לדוגמה, בוטל קדם משפט על פי  
19 החלטתי מיום 25.10.17).
- 20 184. ואכן, ביום כב בחשוון תשע"ט (31.10.18) הוגשה הודעת עדכון מטעם המשיבה 3,  
21 על ידי עו"ד יצחק ברט מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי), בדבר סיום הדיון  
22 בבג"ץ.
- 23 **יג.4. פסק הדין בבג"ץ**
- 24 185. ביום כ בחשוון תשע"ט (29.10.18) ניתן על ידי בית המשפט העליון (בהרכב  
25 השופטים יצחק עמית, ג'ורג' קרא ועופר גרוסקופף) פסק דין בבג"ץ 3815/17 הנ"ל:



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 העתירה שלפנינו נסבה על תחום השיפוט בו נמצאת תחנת הדלק  
2 המצויה ליד דרך חברון במקרקעין של קיבוץ רמת רחל (התחנה  
3 הוקמה ביוזמה משותפת של העותרות).
- 4 ועדת חקירה לבדיקת תחומי השיפוט של רשויות מקומיות במחוז  
5 ירושלים (להלן: הוועדה הראשונה) המליצה כי תחנת הדלק תהא  
6 בתחום המשיבה 3, אך בשלב מסויים החליט המשיב 1 שלא לקבל  
7 המלצת הוועדה ולבחון שוב את הנושא, והפעם בפני ועדת חקירה  
8 קבועה לשינוי גבולות, חלוקת הכנסות, שינוי מעמד מוניציפלי  
9 ואיחוד רשויות מקומיות באזור ירושלים, יהודה ושומרון (להלן:  
10 הוועדה הגיאוגרפית).
- 11 מסקנת הוועדה והמלצותיה צפויות להיות מוגשות למנהל משרד  
12 הפנים בשנת 2019. משכך, העתירה במתכונתה הנוכחית היא  
13 מוקדמת ואיננו רואים להידרש לה.
- 14 כל טענות הצדדים שמורות להן, לרבות הטענה של העותרות כי היה  
15 על המשיב 1 לאמץ את החלטות הוועדה הראשונה.
- 16 לאור התמשכות ההליכים בעניין תיחום הגבולות, אנו מקווים כי  
17 הנושא יוסדר כבר במהלך שנת 2019.
- 18 מכל מקום, רשמנו לפנינו כי גם אם ההליכים יתמשכו ויתארכו –  
19 עו"ד רוטוביץ ימשיך לייצג את העותרות עד אריכות ימים ושנים.  
20 אין צו להוצאות".
- 21 5.ג. ההליכים בפני בעקבות הבג"ץ
- 22 186. לאחר שקיבלתי הודעת עדכון בדבר פסק הדין בבג"ץ מיום 29.10.18, ניתנה על ידי  
23 החלטה ביום 31.10.18, שזה לשונה:
- 24 "ב"כ הצדדים ידברו ביניהם וינסו להגיע להסדר מוסכם בתיק זה.  
25 אם לא יגיעו להסדר, יודיעוני ב"כ המערערת והמשיבים, תוך 30 יום, האם  
26 יש צורך בדיון נוסף, או שניתן לכתוב פסק דין על פי החומר  
27 בתיק.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 לשלוח לצדדים ולהביא תיק זה בפניי בעוד 31 ימים".
- 2 187. ביום 2.12.18 נתתי החלטה נוספת, כדלקמן:
- 3 "הצדדים לא ביצעו את החלטתי מיום 31.10.18.
- 4 אם לא אקבל בקשה ממני מהצדדים, עד 10.12.18, כי הם רוצים להשלים
- 5 טיעוניהם בכתב או מי מהם מבקש השלמת טיעון בעל פה, אניח כי ניתן
- 6 להכריע בתיק על פי החומר שבפניי.
- 7 לשלוח לצדדים ולהביא התיק בפניי עם תגובות של מי מהצדדים או ביום
- 8 11.12.18, המאוחר מבין המועדים, כדי שאוכל לכתוב פסק דין".
- 9 188. תחילה הביעו חלק מהצדדים עמדה כי אין צורך בסיכומים או בהשלמות ודי במה
- 10 שנכתב עד כה.
- 11 189. ברם, לבסוף, הגישו הצדדים בהסכמה מועדים להגשת השלמת סיכומים ונתתי
- 12 להודעה המוסכמת תוקף של החלטה ביום 10.2.19.
- 13 190. בעקבות החלטה זו, אכן, הוגשו סיכומים על ידי העירייה, ובעקבותיה הגישו
- 14 סיכומים גם המשיבות 1, 2 ו-4, וב"כ המערערת הגישה סיכומי תשובה, והכל כפי
- 15 שיפורט בפרקים הבאים (פרקים יד-יח).
- 16 יד. סיכומים מטעם המערערת
- 17 191. המערערת ("נאמנה" לשיטתה בהגשת מסמכים קודמים), הגישה סיכומים
- 18 מפורטים (95 סעיפים), ביום 9.1.19, ובהם חזרה על דברים שכבר נכתבו, הן
- 19 בהודעת הערעור (פרק ד), הן בעיקרי הטיעון (פרק ה) והן בעדכון (פרק יא), כשאר
- 20 לכל זה יש להזכיר את טיעוניה בעל פה בדיונים שהתקיימו כאמור בפרקים י ו-יב.
- 21 192. כדי לחסוך מן הקורא, אביא להלן רק את החידושים או הדגשים שלא היו ברורים
- 22 מהמסמכים הקודמים שהגישה המערערת.
- 23 193. תחת ראש הפרק "השיוך המוניציפאלי של תחנת הדלק הוא בירושלים",
- 24 מתייחסת ב"כ המערערת למפות ולתשריטים עוד בשנת 1985 ובשנת 1993 (סעיף
- 25 14 לסיכומיה), ולדבריה, מפות אלה מהוות דין (סעיף 18).





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

194. בסעיף 20 לסיכומים נאמר כי מדובר במפות מאוד ישנות, שקנה המידה הוא 1:20,000 וקו הגבול ששורטט במפה בטוש עבה מגיע במציאות לרוחב שבין 50 ל-80 מטר (סעיף 20 לסיכומים).
195. לפיכך, לטענת המערער, יש צורך בעבודה מקצועית כדי להבין היכן עוברים הקווים, וכפי שהסביר העד ארסלן זה לא פרשנות אלא עבודה מקצועית (מצוטט בסעיף 22 לעיל).
196. ב"כ המערער חוזרת על פסיקה קודמת שציטטה לעניין הכרעות שיפוטיות לגבי קו הגבול (סעיפים 25-29 לסיכומים), ומסכמת את הדברים בסעיף 30 לסיכומיה כדלקמן:
- "על כן, בנסיבות אלה, סבורה המערערת כי יש לקבל את עמדתו של משרד הפנים הן כגורם המוסמך עפ"י דין לקבוע גבולות שיפוט, הן כמי שקבע את המפות והן כבעל האמצעים הטכנולוגיים בעזרתם ניתן לקבוע את הגבול (מערכות מידע גיאוגרפיות שמאפשרות רמת דיוק, מפות ישנות, תמונות לוויין ותצלומי אוויר) על אחת כמה וכמה כשמדובר בעדות אובייקטיבית, של גוף ציבורי, שאין לו כל נגיעה לסכסוך".**
197. בפרק שלאחר מכן, שבו נטען כי עמדת שר הפנים היא כי תחנת הדלק מצויה בירושלים, מובאות הראיות התומכות בעמדת העירייה.
198. ב"כ העירייה מזכירה את תעודת עובד הציבור של ארסלן, שבה נכתב בין היתר, כי רוב שטחה של התחנה (דרכי השירות ואזור השירות) נמצא בתחום שיפוטה של עיריית ירושלים, ומוזכרים חלקים הנמצאים בתחום השיפוט של מועצה אזורית מטה יהודה, אך עדיין ב"כ המערער טוענת שיש להכריע כי תחנת הדלק שייכת לירושלים (סעיף 33). לדבריה, כמו שרשם הוצל"פ פונה לבית המשפט לבקש הבהרה, כך צריך לפנות לנציג משרד הפנים שיפרש את המפה (סעיף 33).
199. לטענת המערער, בית המשפט הגדיל לעשות וביקש לקיים סיור בשטח תחנת הדלק עם המומחים והמודדים מטעם הצדדים (סעיף 40). לדברי ב"כ המערער, מר ארסלן שהיה במקום הציג את עמדת משרד הפנים **"לפיה מרבית שטח תחנת הדלק, הן הקרקע והן השטח הבנוי, שייכים לתחומה המוניציפאלי של עיריית ירושלים"** (סעיף 42 לסיכומים; ההדגשה הוספה על ידי). על אף שמופיעה המילה



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 "מרבית", טוענת ב"כ העירייה בסעיף 43 לסיכומיה: "מכאן יוצא כי בית המשפט  
2 הנכבד יכול היה להתרשם במסגרת הסיוור מעמדת שר הפנים אודות השיוך  
3 המוניציפאלי של תחנת הדלק לפיה התחנה מצויה בשטחה של העיר ירושלים"  
4 [מבלי לפגוע ברצף הבאת סיכומי העירייה, לפי מיטב זכרוני, הביקור בשטח העלה  
5 תוצאות הפוכות: כל הנוכחים הבינו שגם לפי שיטת משרד הפנים הגבול עובר בין  
6 שני טורי משאבות הדלק, ולבטח לא ניתן להסיק כי התחנה מצויה בשטחה של  
7 העיר ירושלים].
- 8 200. גם בתיאור ועדת חקירת הגבולות (סעיפים 52-44) מצטטת ב"כ המערערת את דברי  
9 ועדת החקירה מיום 25.3.14, לפיה במצב הקיים "רוב השטח הבנוי של תחנת  
10 הדלק נמצא אכן בתחומה של ירושלים" (סעיף 48 רישא) וכי הוועדה המליצה כי  
11 תחנת הדלק תיכלל בתחום המועצה האזורית מטה יהודה (סעיף 48 סיפא), אבל  
12 בסיכום פרק זה נכתב כאילו ועדת חקירת הגבולות מתארת את המצב המצוי לפיו  
13 שטח תחנת הדלק מצוי בתחומה המוניציפאלי של המערערת (סעיף 52), כאשר  
14 המילה "רוב" נעלמה.
- 15 201. מקור נוסף – שלכל הדעות לא עמד בפני בית משפט קמא – הוא מפת שר הפנים  
16 משנת 2016, ואשר לגביו נטען כי קנה המידה הוא 1: 5,000 (לעומת 1: 20,000 במפה  
17 הישנה), ולדברי ב"כ המערערת, עולה ממפה זו, "כי שטח תחנת הדלק מצוי כול  
18 כולו בתחומה של עיריית ירושלים". היא מוסיפה ואומרת (סעיף 55 סיפא וסעיף  
19 56 לסיכומי המערערת; ההדגשה במקור):
- 20 "אי שינוי המפה באזור גבול תחנת הדלק אלא הפקדת מפה והתקנת  
21 הצו, נותנת למעשה גושפנקא כי תחנת הדלק הייתה ועודנה מצויה  
22 בשטח שיפוטה המוניציפאלי של עיריית ירושלים.
- 23 56. במילים אחרות, בכל הקשור לתחנת הדלק, המפה משנת 2016 הציגה  
24 והבהירה את המצב העובדתי לאשורו, לפיו שוב גילה שר הפנים דעתו  
25 באשר למצב המצוי בפועל – שטח תחנת הדלק מצוי באופן ברור  
26 בשטחה המוניציפאלי של עיריית ירושלים והדבר היה ונותר ללא כל  
27 שינוי".
- 28 202. ב"כ המערערת מתייחסת לבג"ץ 3815/17, שהוגש על ידי תחנת הדלק וקיבוץ רמת  
29 רחל (ראה פרטים בפרק יג לעיל). לטענת המערערת, בכך שהמשיבה 1 עתרה כנגד



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 החלטת שר הפנים, להותיר את שטח תחנת הדלק בתחומה המוניציפאלי של עיריית  
2 ירושלים, ובקשת העותרת להעביר את התחנה לתחומי מטה יהודה, כמוה  
3 כ"הודאת בעל דין", לפיה תחנת הדלק מודעת ויודעת כי עמדתו של שר הפנים היא  
4 שהתחנה מצויה בתחום המוניציפאלי של ירושלים (סעיף 57).
- 5 203. בכל מקרה, טוענת המערערת כי גם אם מסקנות הוועדה הגיאוגרפית תהיינה  
6 אחרות, מה שקובע לעניין התיק שבפנינו הוא המצב המשפטי על פי המפות של שר  
7 הפנים (סעיף 59).
- 8 204. בפרק שלאחר מכן טוענת המערערת כי מספרי גושים וחלקות אינם רלבנטיים  
9 לעניין קביעת השיוך המוניציפאלי, וכי גם אם בנסחים בטאבו, מופיע ביחס לגושים  
10 ולחלקות הללו כי מדובר במקרקעין הנמצאים בתחום המועצה האזורית מטה  
11 יהודה אין זה מחייב (סעיפים 60-62).
- 12 205. הוא הדין, לשיטת ב"כ המערערת, כי גם התב"ע אינה קובעת גבולות מוניציפאליים,  
13 ולעניין זה היא מסתמכת על סעיפים מחוק התכנון והבנייה (סעיפים 63-69).
- 14 206. טענה נוספת היא כי במסגרת שלבי אישור התוכנית בוועדה המחוזית נדלק "אור  
15 אדום" ביחס לשיוך השטח לירושלים או למטה יהודה. פרשנותה של ב"כ המערערת  
16 לדברי העדים היא כי נערכה בדיקה, אך נציגת הוועדה המחוזית אמרה שהיא לא  
17 יודעת אם נעשתה בדיקה מול מחלקת תכנון העיר ירושלים, ולכן, כלשון ב"כ  
18 המערערת, "ספק אם המערערת נתנה אישורה לכינון התוכנית" (סעיף 73).
- 19 207. בכל מקרה, לשיטת ב"כ המערערת, תב"ע אינה קובעת גבולות מוניציפאליים אלא  
20 עניינה בזכויות בנושא תכנון ובנייה, ורק שר הפנים הוא הגורם המכריע בסוגיה זו  
21 (סעיף 76).
- 22 208. הפרק הבא של הסיכומים שכותרתו "שירותים מוניציפאליים – ארנונה ולא מס"  
23 (סעיף 79 ואילך) חוזר על טיעונים קודמים ומוסיף טיעון לפי עיריית ירושלים  
24 מספקת מגוון רחב של שירותים ברשות הרבים כמו תחזוקת הכביש בדרך חברון  
25 המוביל לתחנת הדלק, מאור, גינון, קרצוף וריבוד השטח מסביב לנכס (סעיף 82  
26 רישא), כאשר מבחינה גיאוגרפית מציינת המערערת כי תחנת הדלק קרובה יותר  
27 לדרך חברון מאשר לקיבוץ רמת רחל (סעיף 82 סיפא).
- 28 209. בסיום סיכומיה עותרת עיריית ירושלים לסעדים אלה (סעיפים 94-95):



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 "94. לאור האמור מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את הערעור ולחייב  
2 את המשיבה 1 בחוב נשוא התביעה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית  
3 בהתאם לחוק הרשויות (הפרשי הצמדה וריבית על תשלומי חובה)  
4 התש"ס-1980 וכן לחייב את המשיבה בהוצאות המערערת בהגשת  
5 הערעור דנא.

6 95. לחילופין, לכל הפחות, יש להורות על השבת הדיון לבית המשפט  
7 קמא בכדי שידון בטענות הצדדים בדבר השלכות שייכות תחנת הדלק  
8 לתחומה של עיריית ירושלים על תשלומי הארנונה בהם חויבה  
9 המשיבה 1 וזאת משנמנע בית משפט קמא מלדון בשאר הטענות  
10 והמחלוקות נוכח קביעתו כי קיבוץ רמת רחל ומכאן גם תחנת הדלק  
11 שייכים לשטח מטה יהודה".

12 טו. סיכומים מטעם המשיבה 1

13 210. הסיכומים מטעם המשיבה 1, שהוגשו ביום 28.2.19, חתומים על ידי ד"ר הנריק  
14 רוסטוביץ, עו"ד, וצחי שרף, עו"ד, ואף הם משתרעים על פני 44 עמודים. בפתח  
15 הסיכומים, בדומה לפתיחת עיקרי הטיעון, ומערר לכתוב בהם, בסעיף 1 של  
16 הסיכומים נאמר כלהלן (ההדגשות במקור):

17 "העירייה חפה מכל מעלה של יושר והגינות, תום לב אינו ממי התהום  
18 שלה ומינהל תקין אינו לחם חוקה. תיק זה אינו דן בהליך של סכסוך  
19 גבולות בין רשויות כטענת העירייה. תיק זה דן בעירייה דורסנית המנסה  
20 באמצעות תביעה אזרחית לנכס לעצמה תחנת הדלק אשר אינה מצויה  
21 בתחומה, בכדי לזכות בחיובי ארנונה במיליוני ₪ אשר השירותים בגינם  
22 ניתנו ע"י רשות מקומית אחרת, כקיצור דרך, וזאת במקום לפעול במישור  
23 המנהלי המתאים לסכסוכי גבולות".

24 211. ב"כ המשיבה 1 מזכירים את ההליכים להקמת תחנת הדלק והחלטתה של רמת  
25 אלון לבחור את מיקום תחנת הדלק בשטח המוניציפלי של מטה יהודה, ולכן  
26 התחנה מצויה במקרקעין השייכים לקיבוץ רמת רחל (סעיף 2 לסיכומי המשיבה 1).

27 212. ב"כ המשיבה 1 חוזרים וטוענים כי התביעה הוגשה בשנת 2007, 9 שנים לאחר  
28 הפקדת התכנית, כאשר העירייה שתקה כל השנים גם במהלך בניית התחנה וגם



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 לאחר שהתחנה ניצבת סמוך לציר ראשי וגלויה לעין. דרישת העירייה היא לשלם  
2 ארנונה בגין שירותים מוניציפליים אשר הוכח שהעירייה לא סיפקה לה כלל ועיקר  
3 (סעיף 3 וכן סעיף 4 רישא לסיכומי המשיבה 1).
- 4 213. לעניין הגבול, מזכירים ב"כ המשיבה 1 את וועדת החקירה הראשונה שבה היה חבר  
5 ארסלן ושם נאמר כי "קו הגבול המוניציפלי של ירושלים ושל המועצה האזורית  
6 מטה יהודה באזור התחנה הוא חופף וחוצה את שטח תחנת הדלק" (סעיף 4, עמ'  
7 3 לסיכומי המשיבה 1). בהקשר זה מוזכר כי הדיון שהתקיים ביום 1.2.17 בתחנה,  
8 כאשר ארסלן שהתייחס לתצ"א השיב כי קביעותיו בחוות דעתו בנוגע למיקומו  
9 המדויק של קו הגבול בתחנה אינן אבסולוטיות (שם).
- 10 214. נימוק נוסף שכבר הועלה בעבר הוא טענת השתק והשיהוי הניכר, וזאת מאחר  
11 והתכנית אושרה בשנת 1998 וניתן לה תוקף של דין ואילו התביעה הוגשה רק בשנת  
12 2007 (עמ' 3 לסיכומי המשיבה 1 במסגרת "שנית").
- 13 215. טענה חדשה הועלתה בדבר שימוש לרעה בהליך המשפטי. נטען כי במקום לפעול  
14 במישור המנהלי בחרה העירייה לקצר את הדרך באמצעות הגשת תביעה בסדר דין  
15 מקוצר, וזאת בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון (מובא פסק דינו של השופט צבי  
16 זילברטל 2063/16 הרב יהודה גליק נ' משטרת ישראל (19.1.17); להלן – "פרשת  
17 גליק") (עמ' 3 לסיכומי המשיבה 1 במסגרת "שלישית").
- 18 216. ב"כ משיבה 1 מתייחסים לשתי וועדות חקירה אשר עסקו בגבולות המוניציפליים  
19 והם הגיעו למסקנה כי מאחר ותחנת הדלק מצויה במקרקעין השייכים לקיבוץ  
20 רמת רחל יש לקבוע כי תחנת הדלק מצויה בשטח המוניציפלי של מטה יהודה (עמ'  
21 3 לסיכומי המשיבה 1, במסגרת "רביעית").
- 22 217. לטענת ב"כ משיבה 1 אם לא הייתה מאושרת התכנית של מטה יהודה, לא הייתה  
23 נבנית תחנת הדלק באותו מקום, ואם יתקבל הערעור יש לשלם לרמת רחל על ידי  
24 כל אחד מהצדדים השלישיים, ביחד ונפרד, את כל הסכומים שהיא עלולה לחוב  
25 בהם בתביעה או כתוצאה ממנה, בעתיד (סעיף 5 לסיכומי המשיבה 1).
- 26 218. ב"כ משיבה 1 חוזר וטוען כי התנהלות העירייה בניהול ההליך הייתה מתפירה, והיא  
27 גרמה לכך שהדיונים נמשכו ממאי 2007 עד אפריל 2015 (סעיף 6 לסיכומי המשיבה  
28 1).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 219. לאחר הפרק העוסק בעובדות בהליך קמא (סעיפים 7-11), ותיאור המחלוקת (סעיף  
2 12), מובא הטיעון המשפטי שבחלקו הגדול כבר הוזכר ונכתב בעיקרי הטיעון של  
3 המשיבה 1 (פרק ו לעיל). לפיכך, לא אחזור על הדברים פעם נוספת.
- 4 220. הוסף טיעון שכבר הוזכר לעיל בכך שהתובענות הוגשו במטרה לעקוף הליך מנהלי  
5 ולהתגבר על השתק ושיהוי, כאשר בהקשר זה הוזכרה הלכת גליק הנ"ל (סעיף 23  
6 לסיכומי המשיבה 1).
- 7 221. ב"כ המשיבה 1 חוזרים על טענותיהם בעניין מהימנות עדי התביעה ארסלן וכחלון  
8 (סעיפים 32-39 לסיכומי משיבה 1) ובהמשך הם מנתחים את עדות ארסלן ומגיעים  
9 למסקנה כי מאחר ולא היה מודד מוסמך, הוא לא יכול להעריך בדיוק מה היה אורך  
10 קו הגבול במפה של שר הפנים ואין לו הסבר טען על פי הכלל של מדידת השטח  
11 מאמצע קו הגבול בין מפת השר או באופן אחר (סעיף 47 סיפא לסיכומי משיבה 1).
- 12 222. בסעיף 48 לסיכומי המשיבה 1 מתייחסים הם לדיון שהתקיים ביום 1.2.17 בתחנת  
13 הדלק בנוכחות בית המשפט, וכותבים את הדברים הבאים (ההדגשות הוספו):
- 14 **"בית המשפט הנכבד שאל את ארסלן בדיון שהתקיים בתחנה היכן**  
15 **בדיוק עובר קו הגבול. ארסלן השיב, כי לדעתו קו הגבול חוצה את שטח**  
16 **משאבות התדלוק. לאחר שהבהיר כי יש לו ידע וניסיון בתחום ניתוח**  
17 **תצלומי אוויר משירותו הצבאי, שאל בית המשפט הנכבד האם ניתן לומר**  
18 **שהקביעה בעניין זה היא חד משמעית. ביושרה הראויה לשבח השיב**  
19 **ארסלן שהקביעה בנדון אינה אבסולוטית. צא ולמד, ארסלן הודה שחוות**  
20 **דעתו אינה חד משמעית, ודי בכך בכדי להותיר את פסק דינו של בית**  
21 **המשפט הנכבד קמא על כנו".**
- 22 223. לעומת זאת, בחוות דעתו של המודד יוסף קראוס עולה כי התחנה מצויה בתחומה  
23 של מטה יהודה (סעיפים 49-50 לסיכומי המשיבה 1).
- 24 224. ב"כ משיבה 1 מזכיר מכתב מיום 9.6.14 ששלח מנהל מרחב ירושלים של מרכז  
25 למיפוי ישראל לרשמת המקרקעין בירושלים ביחס לתצ"ר, ומציין כי אין בכיתוב  
26 הכותרת כדי לקבוע לגבי תחום השיפוט המוניציפלי, וכי זה ייקבע רק לאחר  
27 החלטת ביהמ"ש (סעיף 52 לסיכומי המשיבה 1). בכל מקרה, חתימת כחלון על  
28 מסמכי התצ"ר מהווה הודאת בעל דין של העירייה כי התחנה נמצאת בשטחה של



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 מטה יהודה ( סעיף 55 סיפא לסיכומי המשיבה 1) ; בהמשך מתייחסים ב"כ משיבה  
2 1 להתחמקויותיו של העד לגבי השאלה האם בדק לפני כן בחתימתו על התשריטים  
3 של התצ"ר האם הם מתאימים לתכנית 195 ג' (סעיפים 55-58 לסיכומים).
- 4 225. וכך מסכמים ב"כ משיבה 1 את עמדתם לעניין חומר הראיות והתוקף המשפטי  
5 שלהן, ככל שהדבר נוגע לסוגיית קו הגבול בין ירושלים למטה יהודה, בתחום תחנת  
6 הדלק הנ"ל (סעיף 60 לסיכומי המשיבה 1 ; ההדגשות במקור) :
- 7 **"עסקינן בסכסוך גבול מוניציפלי בין העירייה לבין מטה יהודה**  
8 **והסמכות להכריע היכן עובר קו הגבול נתונה לוועדת החקירה.**  
9 בעניינו הוקמו שתי ועדות חקירה אשר סיימו את מלאכתן, האחת  
10 ביום 25.3.2014, והשנייה בפברואר 2019. שתי ועדות חקירה שקלו  
11 את כל מכלול הנסיבות החריגות בעניינו טרם גיבשו המלצותיהן. את  
12 ההמלצה של ועדת החקירה הראשונה מיום 25.3.2014 החליט שר  
13 הפנים לדחות, ולהקים ועדת חקירת גבולות חדשה אשר תשב שוב  
14 על המדוכה. ועדה זו סיימה מלאכתה בפברואר 2019 והמליצה כי יש  
15 לקבוע שהתחנה מצויה בתחומה המוניציפלי של מטה יהודה. אם שר  
16 הפנים יחליט לאמץ את המלצת ועדת החקירה החדשה, פתוחה בפני  
17 כל אחת מהרשויות המקומיות זכות לעתור על החלטתו לבג"ץ.
- 18 תעודת עובד הציבור של ארסלן ניתנה בחריגה מסמכות, ומעבר לכך  
19 מבלי שנבדקו על ידו כל העובדות המהוות בסיס למחלוקות בתובענות  
20 כאן. העירייה לא הגישה חוות דעת של מודד מוסמך בדבר מיקומה  
21 של התחנה. ארסלן אינו מודד מוסמך. הוכח, כי עדותו של ארסלן  
22 אינה אמת. בהתאם למפת גבול שיפוט קיים אשר הוצגה לוועדת  
23 החקירה, קו הגבול של ירושלים ושל מטה יהודה, חופף וחוצה את  
24 שטח התחנה, וזאת בניגוד לממצאי תעודת עובד הציבור של ארסלן  
25 ועדותו בביהמ"ש.
- 26 תעודת עובד הציבור של ארסלן אינה רלוונטית לעניינו, בשל העובדה  
27 שניתנה בהתבסס על תצלומי אוויר ואמצעים טכנולוגיים אשר לא  
28 היו קיימים בשנים 1996-1998 בהן נבדק מיקום התחנה ע"י מודד  
29 מוסמך, ואושרה התכנית שניתן לה תוקף של דין. תעודת עובד



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 הציבור של ארסלן היא פרשנות חדשה לדין (מפת שר הפנים), אשר  
2 אינה תואמת את הפרשנות לאותו הדין (מפת שר הפנים) בשנים  
3 1996-1998, בגינה אושר הדין ספציפי, התכנית. ודוק, לא ניתן לשנות  
4 את הדין הספציפי בדיעבד, רק בשל העובדה שכעת באמצעים  
5 חדישים ניתן להגיע לתוצאה שונה. "
- 6 226. במסגרת הפרק החמישי של הסיכומים, שכותרתו "ועדות החקירה ובג"ץ  
7 3815/17", לאחר ניתוח השיקולים המשפטיים לעניין קביעת הגבולות וסמכויות  
8 ועדות החקירה, מתייחסים ב"כ המשיבה 1 לעמדות של תחנת הדלק, כפי שטענו  
9 בוועדת החקירה הראשונה, כאמור בסעיף, 66 (עמ' 27-28 לסיכומי המשיבה 1):
- 10 "עמדת רמת אלון כפי שהובאה בדו"ח הוועדה הראשונה בעמ' 104 היא,  
11 שמיקומה שהנכון של התחנה הוא בתחום מטה יהודה ורחוב דרך חברון  
12 מהווה את גבולה המערבי המוניציפלי של מטה יהודה, וזאת מהנימוקים  
13 הבאים:
- 14 א. הקמת התחנה הצריכה חתימת הסכם פיתוח וחכירה בין ממ"י לבין  
15 קיבוץ רמת רחל, היות ושטח תחנת הדלק הוא חלק מהמשבצת של  
16 הקיבוץ, כמתואר במפת המשבצות אשר נחתמה על ידי ממ"י, מטה  
17 יהודה, הקיבוץ והמרכז למשבצות חקלאיות;
- 18 ב. בתכנית (תכנית מפורטת מ.י. 195/ג) אשר אושרה בתאריך 21.4.1998  
19 ע"י הוועדה המחוזית, הרשויות וגורמי התכנון, תחנת הדלק נמצאת  
20 כולה בתחום שיפוט המועצה האזורית מטה יהודה. הדבר נעשה רק  
21 לאחר שנבדקו ואושרו הגבולות. בנוסף, גורמי עיריית ירושלים  
22 ממחלקת התכנון עי ומחלקת המדידות היו מעורבים בעניין;
- 23 ג. תחנת הדלק הוקמה ומנוהלת ע"י רמת אלון;
- 24 ד. מתוך עיון במפת תחום השיפוט של מטה יהודה ניתן להסיק למרות  
25 עובי הקו, אשר רוחבו במציאות הוא כ- 70-80 מטר, שכוונת הסימון  
26 לייצר גבול שיפוט בצמוד לרחוב דרך חברון ולאורכו;
- 27 ה. תחנת הדלק מהווה תא שטח אחד עם משבצת קיבוץ רמת רחל  
28 מבחינה כלכלית, גיאוגרפית, אורבנית, תכנונית ומוניציפלית, וכן גם





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 מבחינה היסטורית. תחנת הדלק מהווה אמצעי ייצור של הקיבוץ,  
2 בדיוק כמו פונקציות אחרות המצויות במשבצת;
- 3 ו. קביעת דרך חברון כגבול מוניציפלי תסייע בשמירה על קיום הקיבות,  
4 תקשה על הניסיונות ליזום סיפוחים נוספים בעתיד ותאלץ את  
5 העירייה לייצר ריענון והתחדשות באדמותיה, ותקטין את ניסיונות  
6 הכרסום באדמות לא לה".
- 7 227. לאחר ההמלצה של ועדת החקירה מיום 25.3.14 (שנודע עליה מעיקרי הטיעון של  
8 העירייה מיום 20.3.17), כי "היות והיא נמצאת בתחום המשבצת החקלאית של  
9 רמת רחל וכן החוזה עם בעלי הקרקע נחתם מול הוועד המקומי רמת רחל",  
10 ההמלצה הייתה כי התחנה תהיה בשטח של מטה יהודה; אך, השר, חתם ביום  
11 6.9.16 על מפה שאינה מאמצת את המלצות ועדת החקירה (ועל כן הוגש הבג"ץ  
12 שפרטים עליו מובאים בפרק יג-ה).
- 13 228. בתשובת לטענת העירייה כאילו הגשת הבג"ץ הנה בבחינת "הודאת בעל דין" של  
14 תחנת הדלק, היא לדברי ב"כ סילוף עובדות שכן בבג"ץ הוסבר שהמחלוקת בדברי  
15 שיוכה המוניציפלי של התחנה כיום ובעבר נתון לסמכות בית משפט זה, בהליך  
16 שבפניי, והיא איננה חלק מהבג"ץ (סעיף 68 לסיכומי המשיבה 1).
- 17 229. גם מינוי הוועדה החדשה ביוזמת שר הפנים, לאחר המלצת מנכ"לית, לא היה ידוע  
18 לתחנת הדלק ולקיבוץ לפני הגשת הבג"ץ (סעיף 69 לסיכומי המשיבה 1).
- 19 230. ב"כ משיבה 1 מספר על דיון שהתקיים בוועדה החדשה ביום 28.3.18, כדלקמן  
20 (סעיף 70 לסיכומי המשיבה 1; ההדגשות במקור):
- 21 "ביום 28.03.2018 התקיים דיון בפני הוועדה החדשה, במהלכו  
22 התברר כי הוועדה החדשה אינה ראשית למקם את קו הגבול באזור  
23 התחנה היכן שהומלץ על מיקומו ע"י הוועדה הראשונה. בדיון זה  
24 הועלה בסימון אדום קו הגבול עליו המליצה הוועדה הראשונה ולפיו  
25 כל שטח התחנה מצוי במטה יהודה. יו"ר הוועדה החדשה הבהירה,  
26 כי אין להם סמכות לקבוע כי קו הגבול יהיה במיקום זהה, מאחר  
27 ואינו בתחומי קווי הגבול המופיעים באזור התחנה במפת גבול קיים  
28 שהוצג ע"י הוועדה החדשה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 הח"מ, עו"ד שרף, הבהיר בדיון זה, כי אין התאמה בין מפת הגבולות  
2 הקיימים אשר הוצגה בוועדה הראשונה לבין זו שהוצגה בוועדה  
3 החדשה. במפה שהוצגה בוועדה הראשונה, קו הגבול של שתי  
4 הרשויות באזור התחנה חופף וחוצה את שטח התחנה, ואילו במפה  
5 שהוצגה בוועדה החדשה, קו הגבול של י-ם כולל את כל שטח התחנה  
6 ואילו קו הגבול מטה יהודה חוצה את שטח התחנה. עוד הובהר בדיון,  
7 כי בהתאם להסכם בין המינהל לבין קיבוץ רמת רחל, שטח המשבצת  
8 של קיבוץ רמת רחל כולל את כל שטח התחנה. חרף עובדה זו, לפי  
9 הנתונים המצויים במשרד הפנים אשר הוצגו ע"ג מפת גבול קיים  
10 בדיון בפני הוועדה החדשה, שטח המשבצת אינו כולל את שטח  
11 התחנה.”

12 231. לאחר התייחסות לדו"ח הוועדה בחודש פברואר 2019 (כולל ציטוטים מהדו"ח  
13 המסכם בסעיף 73) כותבים ב"כ המשיבה 1 את הדברים הבאים (סעיפים 74-75  
14 לסיכומי המערערת; ההדגשות במקור) :

15 “74. לאחר ששקלה את כל הנסיבות החריגות והמיוחדות של  
16 מקרה דנן העמדה של ועדת החקירה החדשה ברורה והיא –  
17 הפתרון לסכסוך הגבולות המתמשך באזור התחנה, הפתרון  
18 לחוסר הבהירות בדבר מיקומו המדויק של קו הגבול  
19 המוניציפלי בין העירייה לבין מטה יהודה באזור התחנה,  
20 והפתרון לאי ההתאמות של הגבול המוניציפלי באזור התחנה  
21 אל מול גבול המשבצת של קיבוץ רמת רחל, הוא בקביעה כי  
22 התחנה נמצאת בתחומה של מטה יהודה. בעשותה כן  
23 התיישרה ועדת החקירה החדשה עם פסק דינו של ביהמ"ש  
24 הנכבד קמא ולפיו – בהתבסס על הצווים הרבים שהוצגו לו,  
25 היישוב רמת רחל המקרקעין השייכים לו נמצאים בתחום  
26 מטה יהודה.

27 75. לנוכח האמור, גם בשל מסקנותיה של ועדת החקירה החדשה  
28 דין התביעה להידחות.”



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 232. בפרקו של סיכומי המשיבה 1, שכותרתו "דחיית התביעה משיקולי צדק והגינות",  
2 וטענותיה כי דין התביעה להידחות בשל שיקולי צדק ובשל הגינות, פורסים ב"כ  
3 משיבה 1 את הפער בין עיריית ירושלים לבין תחנת הדלק, וכותבים את הדברים  
4 הבאים (סעיף 77, עמ' 30-31 לסיכומי משיבה 1; ההדגשות במקור):
- 5 "עיריית ירושלים מנהלת שנים רבות מדיניות סיפוח לשטחה המוניציפלי  
6 של שטחי קרקע נרחבים של מועצות אזוריות גובלות, על מנת לבנות שכונות  
7 מגורים חדשות ואזורי תעסוקה. גם במסגרת ועדות החקירה בענייננו סופחו  
8 לעירייה שטחים של מטה יהודה שהיו קרקע חקלאית.
- 9 בשונה מקרקע חקלאית, שיעודה עתיד להשתנות בעקבות סיפוחה לעירייה,  
10 הקרקע של תחנה היא קרקע שנכללה בתכנית, ועליה יש תחנת דלק פעילה.
- 11 רמת אלון היא שיזמה את התכנית במקרקעין. הוועדה המקומית המליצה  
12 להפקידה. הוועדה המחוזית הפקידה את התכנית, אישרה אותה. רמת אלון  
13 ביקשה מהוועדה המקומית היתר בנייה. הוועדה המקומית נתנה היתר  
14 בנייה. רמת אלון הקימה את תחנת הדלק, והיא מפעילה אותה. מטה יהודה  
15 נותנת שירותים מוניציפליים לתחנה מיום הקמתה. מטה יהודה מחייבת את  
16 רמת אלון בארנונה כדין בגין התחנה מיום הקמתה. התחנה מצויה במקרקעין  
17 השייכים לקיבוץ רמת רחל.
- 18 העירייה לא יזמה את התכנית.
- 19 הוועדה המקומית לא התנגדה לתכנית שפורסמה בידי הוועדה המחוזית.
- 20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים לא נתנה היתר בנייה לתחנת  
21 הדלק.
- 22 העירייה לא נתנה מעולם שירותים מוניציפליים לתחנת הדלק ואף אינה  
23 נותנת כיום שירותים מוניציפליים.
- 24 העירייה כן השיתה ארנונה על רמת אלון בגין התחנה, ביודעה, כי גם מטה  
25 יהודה השיתה ארנונה על רמת אלון בגין התחנה.
- 26 העירייה כן לוטשת עיניים להכנסות הצפויות מהארנונה של התחנה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 חוב הארנונה הנטען בגין התחנה ע"י העירייה משנת 2007 ועד למועד הגשת  
2 הבג"ץ הוא בסך של כ-5 מיליון ₪, אולם העירייה מעולם לא סיפקה  
3 שירותים לתחנה."
- 4 233. לאחר שהוסבר בסעיפים 79 רמת אלון ביקשה להקים את התחנה, בתחומה של  
5 המועצה האזורית מטה יהודה, בשטח השייך לקיבוץ רמת רחל, בין היתר כדי  
6 לשאת בתשלומי ארנונה של מטה יהודה ולשלם לה מיסים בגין השירותים  
7 שמקבלת תחנת הדלק מהמועצה האזורית הנ"ל, כותבים ב"כ המשיבה 1 את  
8 הדברים הבאים (סעיף 80, עמ' 31-31 לסיכומי המשיבה 1):
- 9 "רשויות התכנון אישרו את התכנית ונתנו לה תוקף של דין, בעוד לאורך  
10 השנים 1998-2007 העירייה לא התנגדה לתכנית ולא השמיעה את קולה וזאת  
11 במשך כ-9 שנים.
- 12 אילו רמת אלון הייתה יודעת כי התחנה אינה ממוקמת בשטחה של מטה  
13 יהודה או תסופח בעתיד לשטחה של העירייה, היא לא הייתה מקימה את  
14 התחנה במיקומה הנוכחי.
- 15 אילו הייתה העירייה מגישה בשנת 1998 התנגדות לתכנית, ואם היה נקבע  
16 כי המקרקעין בתכנית מצויים בשטחה, או אז הייתה מתוקנת התכנית לפני  
17 בניית תחנת הדלק. קרי, העתקת מיקום תחנת הדלק במרחק של כ-10 מטר  
18 לכל היותר לכיוון מזרח לתוך תחומה של מטה יהודה.
- 19 התנהלותה של העירייה העמידה את רמת אלון במצב דברים מוגמר. שכן,  
20 העתקת התחנה כיום לאחר סיום בנייתה, הריסתה, תכנונה מחדש ובנייתה  
21 מחדש, בעלויות של עשרות מיליוני ₪, אינה כדאית ואינה מעשית".
- 22 234. החלק השני של סיכומי המשיבה 1 עוסקים ביחסים שבין תחנת הדלק לבין הצדדים  
23 השלישיים.
- 24 235. עיקר הטענות בנושאים אלה כבר מצויים בעיקרי הטיעון של משיבה 1 (פרק ו), כולל  
25 דחיית טענת ההתיישנות של הצדדים השלישיים (סעיפים 84-86 לסיכומי המשיבה  
26 1).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 236. לגבי החבות של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, מובאים הדברים בסיכומים  
2 כפי שהיו בעיקרי הטיעון של המשיבה 1. לא ראיתי התייחסות ספציפית לסיכומים  
3 שהוגשו על ידי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית.
- 4 237. גם ביחס לחבותה של המועצה האזורית מטה יהודה (סעיפים 107-108 לסיכומי  
5 המשיבה 1), מקור הדברים הוא בעיקרי הטיעון של משיבה 1, ואין צורך להביאם  
6 פעם נוספת.
- 7 238. בפרק הסיכום (סעיפים 109-110 לסיכומי המשיבה 1) נכתב כדלקמן:  
8 "109. העובדות במקרה זנן מצביעות על כך שלולא המליצה הוועדה  
9 המקומית על הפקדת התכנית, ועל כך שלולא אישרה הוועדה  
10 המחוזית את התכנית, לא הייתה נבנית התחנה במיקומה הנוכחי  
11 הנטען בתביעה שהוא בשטחה של העיר ירושלים, ולא הייתה מוגשת  
12 התובענה נגד רמת אלון.
- 13 110. אם יתקבל הערעור יתבקש בית המשפט הנכבד לפסוק, כי על כל אחד  
14 מהצדדים השלישיים, ביחד ובנפרד, לשלם לרמת אלון כל סכום  
15 שהיא עלולה לחוב בו בתביעה זו או כתוצאה ממנה".
- 16 **טז. סיכומים מטעם המשיבה 2**
- 17 239. הסיכומים המשלימים של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה (הצד  
18 השלישי מס' 1, בערכאה הראשונה, החתומים על ידי עו"ד קובי אסולין מפנים  
19 לעיקרי הטיעון שהוגשו מטעם הוועדה המקומית (ראה פרק ט לעיל).
- 20 240. תמצית טיעוני הוועדה המקומית מצויים בסעיפים 2-3 לסיכומיה (עמ' 1-2):  
21 "2. הוועדה המקומית תצטרף לטענות המשיבה 1, רמת אלון מיזמים  
22 (להלן 'רמת אלון') במסגרת עיקרי הטיעון והסיכומים המשלימים  
23 שהוגשו על ידה, ככל שאלו עולים בקנה אחד עם טענות הוועדה  
24 המקומית, ובכלל זה, כי העירייה לא סיפקה שירותים מוניציפאליים  
25 לתחנה, כי העירייה השתהתה בנקיטת ההליך לאור מועד אישור  
26 התב"ע, מתן היתר הבנייה לתחנה והקמתה, כי העירייה מנועה  
27 מתקיפת הליך הרישוי וקביעת הגבול במסגרת תביעת ארנונה תוך



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 עקיפת ההליך המנהלי, כי שתי ועדות חקירה קבעו, ולא בכדי!, כי  
2 על התחנה להיות בשטחה של מועצה מטה יהודה, כי אין בסיס  
3 להתערבות בקביעותיו של בית משפט קמא, כי אין לסמוך על עמדת  
4 ארסלן לרבות בהעדר היותו מודד מוסמך ולאור הסתירות בעדותו, כי  
5 יש לקבל את חו"ד המודד קראוס מטעם רמת אלון כי מיקום התחנה  
6 במטה יהודה, כי מחדלי העירייה הנ"ל שינו לרעה את מצב רמת אלון  
7 באופן שדי היה בכך כדי לסלק את התביעה.
- 8 3. הוועדה המקומית תוסיף ותטען כי באשר לטענת המערערת כאילו  
9 נפל כשל באישור התב"ע בהעדר קבלת עמדת העירייה, הרי שיש  
10 לדחות טענה זו ביחס לוועדה המקומית מהטעמים הבאים: ראשית,  
11 בהיותה בגדר הרחבת חזית שלא נטענה על ידי המערערת ו/או רמת  
12 אלון בכתב התביעה ו/או בהודעה (בהתאמה), שנית, התב"ע אושרה  
13 על ידי הוועדה המחוזית, שלישית, התב"ע מהווה דין ופורסמה כדין,  
14 רביעית, אין זה סביר כי הקמת התחנה נעלמה מעינייה עם הקמתה".
- 15 241. הוועדה טוענת כי העירייה לא נקטה הליך מנהלי ישיר כנגד התב"ע או כנגד בניית  
16 התחנה, ועל כן די בכך בלהביא לדחיית הערעור (סעיף 4) שכן יש ללכת במסלול  
17 המנהלי ולהגיש תביעה לערכאה השיפוטית המוסמכת שהיא בית המשפט לעניינים  
18 מנהליים (סעיף 6). אין הצדקה היום, בחלוף 20 שנה מאישור התכנית לערוך מקצה  
19 שיפורים חוזר לידי בית משפט אזרחי בתביעת נזיקין או בתביעת ארנונה (סעיף 7  
20 לסיכומי המשיבה 2).
- 21 242. ב"כ המשיבה 2 חוזר על הטענות בעיקרי הטיעון בעניין היעדר רשלנות של הוועדה  
22 המקומית (סעיף 11 לסיכומי המשיבה).
- 23 243. לאחר ציטוטים נרחבים מפרשת גליק (סעיף 12 עמ' 3-5) נכתב בסעיפים 13-16  
24 לסיכומי המשיבה 1 (ההדגשות במקור) כדלקמן:
- 25 "13. הנה כי כן, תביעתה של העירייה, ובתוך כך גם הודעת רמת אלון נגד  
26 הוועדה המקומית, דינה להיכשל ברכיב ההתרשלות, הקשר הסיבתי  
27 ושיקולי מדיניות של המשפט המינהלי והנזיקי. ולאחר כל אלה, דין  
28 התביעה וההודעה להיכשל גם בשלב האחרון של 'תרשים הזרימה'



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 – אי עמידה בנטל של הקטנת הנזק, ומכאן כי יש להורות על דחיית  
2 הערעור כנגד הוועדה המקומית.
- 3 14. משנקבע כי רק התרשלות חמורה או חסרת תום לב של הרשות,  
4 שבאה לידי ביטוי בהפרה עוצמתית של נורמה מינהלית, תצדיק  
5 הטלת אחריות נזיקית, לא ניתן לומר כי המלצת הוועדה המקומית על  
6 אישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית, שאושרה על ידי הוועדה  
7 המחוזית, ובהמשך מתן היתר בנייה תואם תב"ע, כאשר לבקשת  
8 היתר הבנייה הוגשה על ידי רמת אלון מפת מודד מוסמך, מהווה  
9 התרשלות חמורה, ואף לא התרשלות בכלל, אלא פעולה סבירה של  
10 הוועדה המקומית, בייחוד בנסיבות דנן.
- 11 15. באשר לנזק הנטען הוועדה המקומית תטען כי היא כמוסד תכנון  
12 ממילא לא גבתה את דמי הארנונה ואלו לא מצויים בכיסה ולכן אין  
13 כל בסיס לדרוש ממנה את השבתם. הגם שלשיטת רמת אלון הייתה  
14 היא מקימה את התחנה בתחום מטה יהודה בשל הפער בדמי  
15 הארנונה, אולם פער זה לא הוכח ולא נטען, וממילא גם אותו לא ניתן  
16 לדרוש מועדה מקומית.
- 17 16. לאור כל האמור לעיל, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על דחיית  
18 הערעור תוך חיוב במלוא ההוצאות הריאליות של הוועדה ושכ"ט  
19 עו"ד".
- 20 יז. השלמת סיכומים מטעם המשיבה 4
- 21 244. משיבה 4 מועצה אזורית יהודה הגישה השלמת סיכומים החתומים על ידי עו"ד  
22 תמר דאר-ברנץ, ממשרד עו"ד כרמלי ארנון.
- 23 245. ב"כ המשיבה 4 כותבת בתחילת סיכומיה כי היא חוזרת על האמור בעיקרי הטענות  
24 מטעמה (הובאו לעיל בפרק ז), וכי היא מצטרפת לטענת משיבה 1 כי שטח תחנת  
25 הדלק נמצא בתחום השיפוט של מטה יהודה. כמו כן, מצטרפת משיבה 4 לאמור  
26 בסיכומים של משיבה 1 ומשיבה 2, ככל שאלה אינם סותרים את טענותיה בהמשך  
27 הסיכומים.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 246. לעניין מיקום תחנת הדלק מדגישה המשיבה 4 כי הדבר נעשה על פי הליך תכנון  
2 מסודר של הוועדה המקומית תכנון ובנייה מטה יהודה (תכנית מי/195ג), וכי כל  
3 ההליך לווה בפרסומים בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965 לתקנותיו,  
4 ובדיקה של כל הגורמים התכנוניים "לרבות שר הפנים, באמצעות משרד הפנים  
5 מחוז ירושלים שהוא הגוף היחיד שמוסמך לקבוע שהשטח האמור נמצא בתחום  
6 המוניציפלי של המועצה" (סעיף 1 סיפא לסיכומי משיבה 4).
- 7 247. ב"כ משיבה 4 מצטרפת לסיכומים המשיבים 1 ו-2 ומבקשת להחיל את הלכת גליק,  
8 בדבר חובת המערערת למצות את ההליכים במישור המנהלי, כולל עתירה מנהלית,  
9 ולא לנקוט בדרך של הגשת תביעה לתשלום דמי ארנונה (סעיף 2 לסיכומי המשיבה  
10 4).
- 11 248. לעניין ההתרשלות, טענת ההתרשלות מופנית כלפי המשיבה 4, היא מציינת כי פעלה  
12 כדין ולא היה צורך בבדיקות נוספות לעניין מיקום תחנת הדלק. לדברי ב"כ משיבה  
13 4, גישה זו מקבלת משנה תוקף לאור פרשת גליק, שבה נקבע כי רק התרשלות  
14 חמורה והפרה עוצמתית של נורמה מנהלית מצדיקה אחריות נזיקית; בעוד שכאן  
15 לא הוכחה התרשלות, ובוודאי שלא הוכחה אי סבירות קיצונית או חמורה של  
16 האקט המנהלי (סעיף 3 לסיכומי משיבה 4).
- 17 249. וכך נכתב בסעיף 4 לסיכומיה של משיבה 4 (עמ' 3-2 לסיכומים):  
18 "מתן שירותי הארנונה ע"י המשיבה מס' 4 – בבית משפט קמא הוגש תצהיר  
19 של נציג המועצה האזורית מטה יהודה, לפיו השירותים המוניציפליים  
20 ניתנים ע"י המשיבה 4. המצהיר לא נחקר על תצהירו, עדותו לא נסתרה וכלל  
21 לא עלתה טענה לפיה השירותים המוניציפליים ניתנים ע"י המערערת;  
22 טענות המערערת סעיף 82 ואילך לסיכומי המערערת לפיהן העירייה מספקת  
23 שירותים לשטח שמסביב לתחנה, לא עלו בפני בית משפט קמא ולא הובאו  
24 ראיות בעניין זה; לא די בהצהרתו של מר יוסף דייטש לפרוטוקול מיום  
25 22.6.2017; יתרה מכך, אין מחלוקת כי כביש בדרך חברון נמצא בשטחה של  
26 המערערת, וכי היא מספקת שם שירותים שם, ודווקא טענה זו ממחישה כי  
27 את השירותים המוניציפליים מעבר לכביש (היכן שנמצאת התחנה), מספקת  
28 המשיבה מס' 4 ובכלל זה שירותי פינוי אשפה, תאורה ורישוי עסק (הכוללים  
29 אספקה של חשמל מים וכו').





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 אשר על כן, בית המשפט הנכבד יתבקש לדחות את הערעור ולחייב את  
2 המערערות בתשלום שכר טרחת עו"ד בתוספת מע"מ והוצאות משפט.  
3 לחלופין, יתבקש בית המשפט הנכבד, להחזיר את הדיון לבית המשפט קמא  
4 כדי לדון בטענות המשיבה מס' 4 ולהימנע מחיובה בהוצאות בנסיבות  
5 המפורטות לעיל. "

6 יח. סיכומי תשובה מטעם המערערות

7 250. לאחר בקשת הארכות מועד, בהסכמה, הוגשו לבסוף סיכומי התשובה של  
8 המערערות חתומים על ידי עו"ד אפרת דבוש – ינקלביץ, בהיקף של 83 סעיפים.

9 251. בפתח דבר, מתמודדת המערערות עם משיבה 1, אשר מציגה עצמה (כלשון ב"כ  
10 המערערות) כ"קוזק נגזל"; לעומת זאת לשיטת המערערות מדובר במי שעושה דין  
11 לעצמה ובוחרת לה רשות מוניציפלית כראות עיניה בניגוד מוחלט לכל דין (סעיף 1  
12 לסיכומי התשובה של המערערות).

13 252. גם בהמשך מכנה ב"כ המערערות את המשיבה 1 כמי שיש לו מנהג: "בחר לך רשות"  
14 (סעיף 5 סיפא וסעיף 8 רישא לסיכומי התשובה של המערערות).

15 253. לדברי ב"כ המערערות ידעה המשיבה 1 כי יש בעיה לגבי מיקום תחנת הדלק וכי  
16 הוועדה המחוזית אמרה שאין באפשרותה לדון בתכנית ללא חוות דעת של עיריית  
17 ירושלים (סעיף 3 לסיכומי התשובה של המערערות).

18 254. לטענת המערערות, המשיבה 1 לא פנתה למערערות לבדוק את מיקום תחנת הדלק,  
19 האם הוא בתחום עיריית ירושלים אלא הציגה מצג בפני רשויות התכנון כי השטח  
20 נמצא בתחום השיפוט של מטה יהודה (סעיף 5 לתשובת המערערות).

21 255. לטענת המערערות בחרה המשיבה 1 לשלם את שוברי דיני הארנונה שנשלחו אליה  
22 ממטה יהודה ובחרה להתעלם מדרישות התשלום של המערערות (סעיף 8), שהחלו  
23 בשנת 2006 וזאת כאשר, כלשון סעיף 6 לסיכומי התשובה של המערערות "גילתה  
24 המערערות, באמצעות מפ"י ומשרד הפנים כי שטח תחנת הדלק הנו הלכה למעשה  
25 מצוי בתחומה המוניציפלי וזאת עוד לפני ששר הפנים מינה את וועדות החקירה  
26 השונות".



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 256. לטענת המערערת תעריפי הארנונה בשנים האחרונות פחות או יותר זהים ולכן  
2 המלחמה העיקשת של תחנת הדלק להשתייך למטה יהודה, "רק מעלה תמיהות כי  
3 מניעים זרים עובדים [כנראה, צ"ל: עומדים] ביסוד התנהלות זו של המשיבה 1"  
4 (סעיף 10 סיפא לסיכומי התשובה).
- 5 257. לטענת המערערת, אין הצדקה לכך שעל עיריית ירושלים לנקוט בהליך מנהלי,  
6 כאשר לשיטתה שטח תחנת הדלק נמצא בתחום עיריית ירושלים (סעיפים 11-13  
7 לתשובת המערערת).
- 8 258. המערערת חוזרת על טענתה כי שיוך מוניציפלי נקבע לפי החלטות השר (סעיף 14)  
9 וכי היא הוכיחה באמצעות תעודת עובד הציבור ועדותו של ארסנל וגם מכוח מפת  
10 השר משנת 2016 כי שטח תחנת הדלק מצוי בתחום המוניציפלי של עיריית ירושלים  
11 (סעיף 15). בהקשר זה במסגרת אותו סעיף נכתב כי "גם בית משפט נכבד זה  
12 השתכנע בסיור שערך בשטח התחנה ושמע את הצדדים ובעיקר את עמדתו של  
13 משרד הפנים האמון על קביעת השיוך המוניציפלי של השטח".
- 14 259. כנגד טענת משיבה 1, הסבורה כי מסקנות ביהמ"ש קמא עולות בקנה אחד עם  
15 המלצות שתי ועדות החקירה, עונה ב"כ המערערת כי כאשר ועדות החקירה תיארו  
16 את המצב בפועל, נאמר בהמלצותיהן כי תחנת הדלק מצויה בתחומה של ירושלים,  
17 ורק בעניין המצב הרצוי בעתיד יש המלצות להעביר את תחנת הדלק לתחומה של  
18 מטה יהודה כאשר המלצות אלה לא התקבלו על ידי משרד הפנים (סעיף 19  
19 לתשובת המערערת).
- 20 260. ב"כ המערערת חוזרת על הטענה כי מתן שירותים מוניציפליים אינם מהווים תנאי  
21 לחיוב בארנונה (סעיפים 20-26); לא מובן מדוע חוזרת על כך ב"כ המערערת מספר  
22 פעמים כה רב וגם בתשובה לסיכומים כאשר אין בדבריה חידוש.
- 23 261. במסגרת תשובתה לטענת המשיבה 1 בדבר "השתק, מניעות ושימוש לרעה בהליך  
24 המשפטי", כותבת ב"כ המערערת כי "כללי ההיגיון והשכל הישר הנעוצים בכללי  
25 מנהל ציבורי תקין, מחייבים את המסקנה לפיה משהתגלו לרשות הציבורית  
26 עובדות חדשות, הרי שאז הרשות מחויבת, ואף מצווה לפעול בהתאם למידע החדש  
27 שהתקבל בפתחה" (סעיף 28 רישא).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 262. על אף דברים כלליים, בקונטקסט זה מאשרת המערערת כי היא גילתה רק בשנת  
2 2006 ששטח תחנת דלק מצוי בתחומה המוניציפלי של עיריית ירושלים ולכן החלה  
3 להשית תשלומי ארנונה על תחנת הדלק, ממועד היוודע לה העובדות החדשות,  
4 להבדיל מחיוב למפרע (סעיף 29 לסיכומי התשובה של המערערת).
- 5 263. לאחר פולמוס עם ב"כ המשיבה 1 לעניין משמעות פס"ד בפרשת גליק טוענת ב"כ  
6 המערערת הן על סמך פסיקה והן על סמך דברי מלומדים ביהמ"ש מוסמך לדון  
7 בטענת הגבול המוניציפלי, במסגרת התביעה לארנונה, מכח הוראות סעיף 76 לחוק  
8 בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד – 1984 כסמכות נגרת (סעיף 39 לסיכומי  
9 התשובה).
- 10 264. הפרק הבא של סיכומי התשובה, שכותרתו **"ועדת חקירה אינה מוסמכת להכריע**  
11 **בסכסוך גבולות, שר הפנים הוא שקובע את הגבולות"**, חוזרת, למעשה, ב"כ  
12 המערערת על טיעוניה הן בכתב הערעור (פרק ד לעיל), הן בעיקרי הטיעון מטעמה  
13 (פרק ה לעיל), הן בעדכון עיקרי הטיעון (פרק יא לעיל), והן בטיעוניה בע"פ בדיונים  
14 שהתקיימו, ואף בסיכומים שהגישה (פרק יד לעיל).
- 15 265. גם הפרק נושא כותרת **"עדותו של ארסלן"**, ממשיך בפולמוס עם טיעוני משיבה 1  
16 על כך שארסלן אינו מודד מוסמך, ואף כאן יש חזרה על טיעונים קודמים. הוא הדין  
17 לגבי הטענות בדבר אמינותו של עד זה וכן ההתייחסות לעדותו של כחלון.
- 18 266. ראיתי לנכון להביא במלואו את פרק הסיכום (סעיפים 78-83, לסיכומי התשובה  
19 של המערערת):
- 20 **"78. השאלה בדבר שיוך אזור מוניציפאלי היא שאלה עובדתית קרה, יש**  
21 **להתבונן במפת שר הפנים ולהכריע באיזה רשות מוניציפאלית מצוי**  
22 **השטח. מפות שר הפנים משנת 1933 (מפות ירושלים ומטה יהודה)**  
23 **על לפיהן לכאורה יש להכריע בסכסוך הינן מפות מאוד ישנות, בעלות**  
24 **קנה המידה שאינו מפורט, קנה המידה של המפות הוא 1:20,000, קו**  
25 **הגבול ששורטט במפה בטוש עבה מגיע במציאות לרוחב של בין 50-**  
26 **80 מ' ועל כן נדרשת עבודה מקצועית. מי אם לו מר ארסלן, מנהל אגף**  
27 **הגיאוגרפי במשרד הפנים, שהוא לא רק עד אובייקטיבי שאין לו כל**  
28 **נגיעה בסכסוך אלא גם מאת שר הפנים המוסמך עפ"י דין בקביעת**  
29 **גבולות, יכול להעיד על הדברים?**



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 העירייה הציגה תעודות עובד ציבור של ארסלן, זה גם נקרא לעדות  
2 בפני בית משפט קמא ואף השתתף בסיוור בשטח שערך בית המשפט  
3 הנכבד ולפי עדותו תחנת הדלק מצויה בירושלים.
- 4 מפת שר הפנים לשנת 2016 – מפה חדישה, בעלת קנה מידה 1:5,000  
5 (להבדיל מהמפה הישנה שקנה המידה שלה 1:20,000) קו הגבול  
6 יחסית דק (להבדיל מהמפה שסומנה בטוש עבה) ממנה עולה כי  
7 שטח תחנת הדלק מצוי כל כולו בתחומו של עיריית ירושלים (עצם  
8 עתירת המשיבה לבג"צ בעקבות הצו והמפה לשנת 2016 מעידה כי  
9 היא מודעת ויודעת ששר הפנים סבור כי תחנת הדלק משויכת לעיר  
10 ירושלים).
- 11 הסיור בשטח שערך בית המשפט הנכבד אליו התייצבו ארסלן  
12 והמודד העירוני. המודד מטעם המשיבה 1 לא התייצב לסיור ולא  
13 בכדי שכן עדותו הסתמכה על מספרי גושים וחלקות שכלל אינם  
14 רלוונטיים למפות ולצווים שלא נעשו על דרך הכללת מספרי גושים  
15 וחלקות.
- 16 בסיור שערך בית המשפט הנכבד בשטח נראה כי תחנת הדלק  
17 ממוקמת קרוב יותר לדרך חברון מאשר לקיבוץ רמת רחל ונוכח  
18 עמדות המומחים אין מנוס מהקביעה כי תחנת הדלק מצויה  
19 בירושלים.
- 20 גם ועדות החקירה השונות כשתיארו את ה'מצב הקיים' כתבו  
21 באותיות קידוש לבנה כי תחנת הדלק מצויה בתחומי העיר ירושלים.  
22 כל עוד לא שונה גבול השיפוט הרי שהמלצות ועדות החקירה השונות  
23 הינן המלצות גרידא, על אחת כמה וכמה כשר הפנים עדיין לא ישב  
24 על המדוכה קיבל או דחה אותן (המלצה משנת 2014 נדחתה ע"י שר  
25 הפנים).
- 26 לאמור: העירייה הוכיחה מעל כל צל של ספק כי תחנת הדלק  
27 ממוקמת בירושלים.
- 28 אל לו לבית המשפט הנכבד ליתן יד להתנהלות המשיבה 1 כשכל העת  
29 נהגה במדיניות 'בחר לך רשות' תוך עשיית דין עצמי וזאת בניגוד



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 לדעתו של שר הפנים. לא יעלה על הדעת שנישום יחליט על דעתו  
2 להשתייך לרשות כזו או אחרת בניגוד למפות וצווים של שר הפנים.
- 3 .81 בית משפט קמא קבע כממצא עובדתי כי רק בשנת 2006 הוכח  
4 לעירייה באמצעות תצלומי לוויין, צילומי אוויר ואמצעים טכנולוגיים  
5 שונים כי תחנת הדלק מצויה בתחומה. העירייה, רשות ציבורית  
6 שאינה רשאית להתעלם מהממצאים העובדתיים החדשים, פעלה  
7 בהתאם לאותם ממצאים והשיתה חיובי ארנונה על שטח תחנת  
8 הדלק. לפיכך אין מדובר 'בתקיפה ישירה או עקיפה' של החלטת  
9 רשות מנהלית. אין מדובר בחיוב הנגוע ב'שיהוי' 'התיישנות'  
10 'ומניעות' וגם הסעדים המבוקשים בתביעה אינם כוללים 'סעדים  
11 נסתרים' כנגד רשויות התכנון כפי שמנסה המשיבה 1 להציג מדובר  
12 בתביעה פשוטה לאי תשלום ארנונה בגין חיובים שהתגבשו מהמועד  
13 בו נודע לעירייה שתחנת הדלק מצויה בתחומה.
- 14 .82 נוכח כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את הערעור  
15 ולחייב את המשיבה 1 בחוב נשוא התביעה בצירוף הפרשי צמדה  
16 וריבית בהתאם לחוק הרשויות (הפרשי הצמדה וריבית על תשלומי  
17 חובה) התש"ס-1980 וכן לחייב את המשיבה 1 בהוצאות המערערת  
18 בהגשת הערעור דנא.
- 19 .83 לחילופין, לכל הפחות, יש להורות על השבת הדיון לבית המשפט  
20 קמא בכדי שידון בטענות הצדדים בדבר השלכות שייכות שטחי  
21 הנכס לתומה [כנראה צ"ל: לתחומה] של עיריית ירושלים על תשלומי  
22 הארנונה בהם חויבה המשיבה 1 וזאת משנמנע בית משפט קמא  
23 מלדון בשאר הטענות והמחלוקות נוכח קביעתו כי קיבוץ רמת רחל  
24 ומכאן גם תחנת הדלק שייכים לשטח מטה יהודה".
- 25



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 דיון
- 2 י.ט. דברי מבוא
- 3 267. סיכומי התשובה של המערערת הוגשו ביום 28.4.19, יום לפני יציאתי לגמלאות,  
4 וזאת לפי בקשת ב"כ המערערת להארכת מועד להגשת תשובתה.
- 5 268. לפיכך, בשל המועד האמור אני כותב את פסק הדין לקראת סוף שלושת החודשים  
6 שמוותרים לי על פי החוק, יחד עם מספר תיקים לא קטן שנותר לי לכתובה.
- 7 269. בנסיבות אלה, הנימוקים ינוסחו על דרך התמצות.
- 8 270. אקדים מסקנה לנימוקים ואומר: החלטתי לדחות את הערעור, תוך חיוב המערערת  
9 בהוצאות משפט ובשכר טרחת עורך דין משמעותיים.
- 10 כ. על קביעת גבולות, במשפט ובמשפט העברי
- 11 271. כפי שהערתי לעיל, עתותיי לא בידי (גם בשל האיחור בהגשה סיכומי התשובה של  
12 המערערת), ועל כן, לא אוכל לערוך מחקר מקיף על סיטואציה של קו גבול שעובר  
13 באמצע מקום מסוים.
- 14 272. סוגיה זו משותפת לכל שיטה משפטית הקובעת גבולות של מקום או זמן, ועליה  
15 למצוא פתרון מה קורה למי שנמצא בסמיכות מאוד – אך עדיין מעט מחוץ – לאותם  
16 גבולות.
- 17 273. נושא זה גם חורג מעבר ל"גבולות" של שיטה משפטית פלונית או אלמונית. הוא  
18 רלבנטי גם לגבולות אמתיים שבין מדינה א למדינה ב. זכור לכולם כי בשנים  
19 1949-1967 היו סכסוכים ועימותים בין הצבא והמשטרה הירדניים לבין הצבא  
20 והמשטרה הישראליים, ביחס לגבולות המדויקים של הקו הירוק, כפי שנקבעו  
21 בהסכמי שביתת הנשק בין ישראל לירדן, ככל שהדבר נוגע לגבולות המדויקים של  
22 ירושלים. גם אז (בדומה למה שנטען היום בתיק זה), אחת מהטענות הנפוצות של  
23 שני הצדדים הייתה כי קו הגבול ששורטט בטוש הוא עבה מדי או דק מדי ולכן בנין  
24 מסוים או חצר מסוימת "שייכים" לישראל או לירדן, לפי העניין.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 274. האם המחלוקת בין המועצה האזורית מטה יהודה לבין עיריית ירושלים, בשנת  
2 2019, הוא "משחק חוזר" של המחלוקת בין ישראל וירדן בשנים שקדמו למלחמת  
3 ששת הימים!?
- 4 275. במשפט העברי, ניתן היה להתחיל את הדיון בדברי הגמרא המפורסמים (תלמוד  
5 בבלי מסכת בבא בתרא דף כג עמוד ב) :
- 6 "ניפול [גוזל רך] הנמצא בתוך חמשים אמה [רחוק מן השובך] – הרי הוא של  
7 בעל השובך... חוץ מחמשים אמה – הרי הוא של מוצאו... הכא במאי עסקינן  
8 [בכך עוסקת הגמרא] – במדדה, דאמר רב עוקבא בר חמא: כל המדדה – אין  
9 מדדה יותר מחמשים אמה. בעי [שאל] ר' ירמיה: רגלו אחת בתוך חמישים  
10 אמה ורגלו אחת חוץ מחמשים אמה, מהו? ועל דא אפקוהו לרבי ירמיה מבי  
11 מדרשא" [בשל שאלה זו הוציאו את רבי ירמיה מבית המדרש, וכפי שמסביר  
12 רש"י, שם, על שום שהיה מטריח עליהם].
- 13 276. קטע זה מצוטט גם בפסק דינו של כב' השופט – כתוארו אז – מנחם אלון – בבג"ץ  
14 702/81 אוריאל מינצר נ' הוועד המרכזי של לשכת עורכי הדין בישראל, פ"ד לו(2) 1  
15 (1982); פסקה 12, עמ' 17 לפסק הדין.
- 16 277. אולם, השופט, פרופ' מנחם אלון מוסיף ואומר את הדברים הבאים (שם, עמ' 18;  
17 ההדגשות במקור):
- 18 "ברם, גישה עקרונית זו של המשפט העברי בדבר צורך של מידה ושיעור  
19 קבועים ויציבים בדרך-כלל, לא היה בה כדי למנוע הימנו לדרוש מהדיין  
20 היושב לדין לחתור למציאת פתרון הולם למקרה שהוא יוצא מן הכלל, אם  
21 וכאשר פתרון כזה נדרש על-פי מידת הצדק ושורת ההגיון. דרישה זו מהדיין  
22 היושב על מדין באה היא לכלל ביטוי נוקב ותמציתי בהגדרת חובתו של הדיין,  
23 שמצווה היא לדון 'דין אמת לאמתו' (שבת, י, א; סנהדרין ז, א). ואיזוהי אמת  
24 לאמיתו? וכי ישנה אמת שאינה לאמיתו?
- 25 אומר על כך ר' יהושע ולק כ"ץ מחכמי פולין שבתחילתה של המאה השבע-  
26 עשרה ומפרשניו המובהקים של הטור והשולחן ערוך חושן משפט:
- 27 'שכוונתם במה שאמרו דין אמת לאמתו, רוצה לומר, שדן לפי המקום  
28 והזמן בעניין שיהא לאמתו, ולאפוקי [=להוציא] שלא יפסוק תמיד



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 22344-06-15 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 דין תורה ממש, כי לפעמים שצריך הדיין לפסוק לפניו משורת הדין  
2 לפי הזמן והעניין; וכשאינו עושה כן אף שהוא דין אמת - אינו  
3 לאמיתו. על דרך שאמרו חז"ל (בבא מציעא, ל, ב): 'לא נחרבה  
4 ירושלים אלא שהעמידו דיניהן על דין תורה ולא לפניו משורת הדין'  
5 (דרישה, טור חו"מ, א, ס"ק ב).  
6 ומוסיף ואומר ר' אליהו, הגאון מוילנא, וזו לשונו:

7 'הדיינים צריכין להיות בקיאים גם בטבעו של עולם בכדי שלא יהיה  
8 דין מרומה, דאם לא יהיה בקי בענינים אף שיהיה, בקי בדין תורה,  
9 לא יצא אמת לאמתו, כלומר אף על פי שיפסוק אמת לא יהיה  
10 לאמתו... ולכן צריך הדיין להיות בשניהם בקי... היינו חכם בעניני  
11 תורה ופיקח בעניני עולם' (פירוש הגר"א (מקראות גדולות, פרדס),  
12 משלי, ו, ד).

13 ומטבע טבעו חכמים כי 'אין לו לדיין אלא מה שענינו רואות' (סנהדרין ו, ב).  
14 ומהי טיבה של 'ראיית עיניים' זו? 'שיתכון להוציאו [=את הדין] לצדקו  
15 ולאמיתו (רש"י, סנהדרין, ו, ב, ד"ה 'אלא'). ודוק ותמצא, כי זוהי פסיקת דין  
16 אמת לאמיתו.

17 ואל יחשוש החושש, שמא יש בה בריכוכה של מידת הדין, במקרים מיוחדים  
18 הראויים לכך, משום פגיעה ביציבותה של הנורמה המשפטית, במידתה  
19 ובשיעורה. שהרי בעולמו של המשפט העברי הפעלת שיקול הדעת על-ידי  
20 הליכה לפניו משורת הדין אף היא הכרעה שיפוטית היא, וכמה וכמה כללים  
21 וסייגים נאמרו בה, ואין הדיין חופשי להפעיל שיקול-דעתו אלא על-פיהם  
22 ובמסגרתם. סוגיה זו מרובת אנפין היא, ולא כאן המקום להאריך, וכבר דנו  
23 בה במקצתה במקום אחר (ראה: מ' זילברג, כך דרכו של תלמוד (פרסומי  
24 הפקולטה למשפטים של האוניברסיטה העברית, 1964) עמ' 97 ואילך; מ'  
25 אלון, המשפט העברי (י"ל מגנס, מהדורה 2, תשל"ח) עמ' 171 ואילך)".

26 278. לעניין דומה ראה את מאמרו של ממלא מקום נשיא בית המשפט העליון, השופט  
27 פרופ' חיים הרמן כהן, "על המידות והשיעורין", שנתון המשפט העברי, כרך ג-ד  
28 (תשל"ו-תשל"ז), עמ' 217.





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 מאחר ובגבולות במחלוקת גבול שאחת מן ה"מתחרות" היא ירושלים, ראיתי לנכון  
2 רק להזכיר (עיון בכך מחייב התעמקות רבה, וזה לא הזמן והמקום לכך), את  
3 הדינים המפורטים ביחס לגבולות ירושלים בהלכה היהודית, כגון: אכילת  
4 קורבנות, אכילת מעשר שני, ועוד. ראה לעניין זה את הערך "ירושלים"  
5 באנציקלופדיה התלמודית, כרך כה, בפרק ד שבו, שכותרתו "חומתה ותחומה", וכן  
6 בנספח לאותו ערך, בסוף הכרך האמור של האנציקלופדיה התלמודית, "מקומה של  
7 ירושלים וגבולותיה".

### 8 **כא. מה ארע בשנות ה-90 של המאה הקודמת?**

9 280. הוכח בפניי כי היוזמה להקמת תחנת הדלק היא של המשיבה 1, אשר פנתה לרמת  
10 רחל ולמטה יהודה, כדי שהתחנה תמוקם בתחומם.

11 281. טענת המשיבה 1, כי היא בחרה למקם את תחנת הדלק בתחומי מועצה אזורית  
12 וקיבוץ (במקום בתחומי עיריית ירושלים), גם מטעמי עלות נמוכה יותר של ארנונה,  
13 היא טענה הגיונית.

14 282. בית משפט צריך לכבד את הזכויות המוקנות של האזרח (לרבות תאגיד) ולא לפגוע  
15 בהם.

16 283. ההליכים התחילו בכך שהוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה (משיבה 2)  
17 החליטה להמליץ על הפקדת תכנית מפורטת מ/195ג, להקמת תחנה ושירותי דרך  
18 בגוש 302/90, חלקות 33, 34 ו-35; אין מחלוקת כי על פי הנסחים, המיקום שלהם  
19 הוא בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.

20 284. תוכנית זאת אושרה בוועדה המקומית, הועברה לוועדה המחוזית, אשר אישרה  
21 אותה, כולל: פרסום בעיתונות, כאשר ההליך הסופי של האישור היה ביום  
22 30.7.1998.

23 285. אין מחלוקת, כי עיריית ירושלים לא עשתה דבר בעניין.

24 עיריית ירושלים יודעת היטב מה קורה בוועדה המחוזית, ובמיוחד כאשר התעוררה  
25 במקרה זה השאלה, האם השטח של תחנת הדלק, על פי התוכנית הנ"ל, נמצא  
26 בתחומי ירושלים או מטה יהודה.

27 286. מחדל זה של עיריית ירושלים – רובץ לפתחה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 287. השלב הבא, של הפקת היתר הבנייה, ביום 22.9.1999, היה על ידי הוועדה המקומית  
2 מטת יהודה.
- 3 288. תחנת הדלק, כולל מבני העזר ובית הקפה, נבנו על פי ההיתר האמור.
- 4 289. לשיטת עיריית ירושלים, אם לוקחים ברצינות את טענותיה, כי אז עיריית ירושלים  
5 הייתה צריכה לנקוט הליכים משפטיים פליליים נגד תחנת הדלק, שנבנתה ללא  
6 היתר כדן. אם אכן השטח הוא בתוך התחום המוניציפלי של עיריית ירושלים, מה  
7 תהיה טענת ההגנה של תחנת הדלק, על כך שהיא מחזיקה היתר בנייה, שניתן על  
8 ידי גוף שאין לו סמכות.
- 9 290. על כורחך, טיעוניה של עיריית ירושלים בעניין המוחלטות של הגבולות, אינם  
10 מחזיקים מים.
- 11 291. אליבא דאמת, קשה בכלל להבין את טיעוניה עיריית ירושלים, שכן תחנת הדלק  
12 עומדת על תילה מאז שנת 1999 או סמוך לאחריה, ועד 2007 לא ננקט כל הליך נגד  
13 תחנת הדלק.
- 14 292. למותר לציין, כי מדובר בתחנת דלק הנמצאת גלויה לעין כל, ואין כל טענה של  
15 עיריית ירושלים כי לא ידעה על תחנת הדלק, מאז הקמתה, בשנת 2000.
- 16 293. כבר בשלב זה ניתן לומר כי, מי שנהג בתום לב הייתה משיבה 1, ומי שהגיש תביעות  
17 בשנת 2007, ללא כל בסיס מוקדם לכך הייתה עיריית ירושלים.
- 18 294. לבטח, לא היה מקום לכנות את תחנת הדלק, בסיכומי התשובה של המערער, כמי  
19 שהיא "עושה דין לעצמה ובוחרת לה רשות" (ראה: פסקאות 251-252 לעיל) וזאת  
20 כאשר תחנת הדלק פעלה על פי הדין, קיבלה היתר כדן לבנייה, קיבלה רישיון עסק  
21 מהמועצה האזורית מטת יהודה, שילמה את כל המיסים והארנונות שנדרשה על  
22 ידי מטת יהודה, וקיבלה את השירותים המוניציפליים ממטת יהודה.
- 23 **כב. מה ארע בשנת 2006?**
- 24 295. לא הוסבר מספיק על ידי העירייה, מה בדיוק הביא או מי בדיוק יזם את "הגילוי",  
25 בשנת 2006, כי תחנת הדלק נמצאת בתחומי עיריית ירושלים, כנטען על ידה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 296. כל שנאמר הוא, שנערכו פיענוחים חדשים של מפות ישנות, באמצעים חדישים  
2 (שפרטיהם לא הוצגו בפניי), ומהם עולה, לטענת עיריית ירושלים, כי השטח עליו  
3 ממוקמת תחנת הדלק, הוא כולו בתחומי עיריית ירושלים.
- 4 297. עצם טענה זו, מעוררת קושי משפטי רציני. לשיטת העירייה, אותו שר פנים שחתם  
5 על הגבולות, עשה כן, כאשר לא היו אותם ממצאים חדישים בעולם. האם  
6 הממצאים חדישים יכולים, רטרואקטיבית, "לפרש" קו עבה של מפה, שבעת  
7 עריכתה, לא היה ניתן לדעת מה גודלו ומה עוביו, כאשר לשיטת העירייה, אז  
8 משמעות הקו הייתה 50 עד 80 מטר.
- 9 298. מבחינה משפטית, נוצר אפוא מצב, שבו כל מי שראה את המפה על פי הממצאים  
10 הישנים, היה צריך להניח כי מדובר בעובי קו הכולל 50 עד 80 מטר, ועל פי זה תכנן  
11 את התנהגותו. כך עשתה תחנת הדלק, גם לפי שיטת העירייה.
- 12 299. אף אם אקבל מבחינה משפטית את טענת העירייה, לפיה, ניתן על ידי אמצעים  
13 חדישים "לגלות" כוונה של שר פנים, רטרואקטיבית (ואני רחוק מאוד מלקבל טענה  
14 מוזרה זו), עדיין טענתה העובדתית של העירייה, אינה נכונה.
- 15 300. העירייה מסתמכת על ארסלן, שאינו מודד מוסמך.
- 16 301. גם אותו ארסלן, כתב, לאורך השנים, דברים סותרים: בתחילה, אמר שקו הגבול  
17 חוצה את תחנת הדלק, ובשלב מאוחר יותר, אמר או כתב, שרוב תחנת הדלק  
18 נמצאת בשטח ירושלים (אף פעם לא כתב שכל שטח תחנת הדלק נמצא בתוך תחום  
19 עיריית ירושלים).
- 20 302. בסיוור במקום בו השתתפתי, אני זוכר בוודאות כי עברנו בתוך תחום תחנת הדלק,  
21 ואז ראינו שני טורים של משאבות דלק, ולפי שיטתו של ארסלן (שהוא אינו מודד  
22 מוסמך, כאמור), הגבול עובר בין שתי אותם טורים של משאבות, במקום שבו חונות  
23 המכוניות, כדי לתדלק.
- 24 303. אני זוכר, כי כאשר ישבנו במזנון, נשאל ארסלן: היכן עובר הגבול, והאם אנו שותים  
25 קפה בתחום ירושלים או בתחום מטה יהודה, ולא היה בפיו מענה.
- 26 304. על כל פנים, אני מאמץ את חוות הדעת של המודד קראוס, שלפי תוצאות מדידותיו  
27 המקצועיות, תחנת הדלק מצויה – ברובה – בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 305. לא ראיתי לנכון לפסוק כבקשת ב"כ המשיבה 1, כי פקיד ציבור ונבחר ציבור לא  
2 אמרו אמת. אינני יכול להגיע למסקנה חד משמעית, בנקודה זו, כמבוקש על ידי  
3 המשיבה 1.
- 4 306. אף ללא קביעת ממצא כזה, התוצאה של קבלת הערעור לא תשתנה.
- 5 307. בית משפט השלום לא קבע כל ממצאים לעניין מהימנותם של פקיד הציבור ונבחר  
6 הציבור, ואף אני לא אקבע ממצא ביחס אליהם. לפיכך, נותרו פקיד הציבור ואיש  
7 הציבור, על חזקתם, ככל האדם, שהם אמינים ודוברי אמת.
- 8 308. בכל מקרה, כאשר יש מצב משפטי נתון, אשר על פיו מוקמת תחנת דלק על פי היתר  
9 בנייה של וועדה מקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה, וכי תחנת הדלק הזאת פועלת  
10 ללא הפרעה וללא הגשת תביעה על ידי עיריית ירושלים, במשך למעלה משבע שנים,  
11 גם אם על פי מפה, בשימוש באמצעים חדישים (שכבר הערתי לעיל שיש לי ספק רב  
12 אם ניתן לעשות שימוש באותם אמצעים חדישים), מתגלה כי הקו האמיתי עובר  
13 באמצע תחנת הדלק כאשר חלקה נמצא בתחום מועצה אזורית מטה יהודה וחלקה  
14 בתחום ירושלים, עדיין התוצאה המשפטית תהיה, כי לא ניתן לקבל את תביעת  
15 עיריית ירושלים, כאילו התחנה נמצאת בתחומה.
- 16 309. הפתרון הנכון, כבר בשלב זה, הוא השארת המצב הקיים על כנו, וגם מבחינה זו יש  
17 לדחות את הערעור.

### 18 כג. מי סיפק שירותים מוניציפליים לתחנת הדלק?

- 19 310. התשובה לשאלה הניצבת בראש פרק זה, היא זו: רק המועצה האזורית מטה יהודה  
20 היא זו שסיפקה את כל השירותים לתחנת הדלק, לרבות: איסוף אשפה וכדומה.
- 21 311. אין כל טענה, שעיריית ירושלים מספקת, או סיפקה, לאורך השנים, שירותים  
22 קונקרטיים לתחנת הדלק.
- 23 312. גם סגן ראש העיר, מר יוסי דייטש, אישר זאת.
- 24 313. לא שמעתי מב"כ של עיריית ירושלים שהגישה עשרות עמודים (שהגיעו ביחד  
25 למעלה ממאה עמודים) של עיקרי טיעון, עיקרי טיעון משלימים, סיכומים וסיכומי  
26 תשובה, רמז כלשהו לכך שעיריית ירושלים מספקת שירותים מוניציפליים  
27 קונקרטיים בתחנת הדלק.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 314. הטיעון החדש של העירייה, בחודשים האחרונים של הדיון, כאילו עיריית ירושלים  
2 מספקת שירותים כלליים לכבישים הסמוכים לתחנת הדלק, אין בהם כדי לעלות  
3 ולהוריד לעניין הסוגיה המשפטית של חוסר תום הלב של עיריית ירושלים, התובעת  
4 בבית משפט שלום לחייב תחנת דלק בתשלומי ארנונה, מבלי לספק לה שירותים.
- 5 315. בעיית משנה, העולה מהסיטואציה של הפעלת תחנת הדלק, לא זכתה למענה, ורק  
6 הוזכרה בדיון, ביום 22.6.17, והיא זו: האם יעלה על הדעת כי ביהמ"ש כלשהוא,  
7 במדינה כלשהיא, יאמר לאזרח (ולעניין זה אזרח כולל גם מפעיל תחנת דלק):  
8 שילמת ארנונה לגוף שקיבלת ממנו שירותים, ועכשיו עליך לשלם עבור אותה  
9 תקופה, ארנונה לגוף אחר.
- 10 316. הוזכרה על ידי ב"כ הצדדים הדוקטרינה של "עשיית עושר ולא במשפט". ואכן,  
11 קבלת הערעור, ללא קביעה והסדר של התחשבות בין עיריית ירושלים לבין  
12 המועצה האזורית מטה יהודה, היא תוצאה שאינה מתנישבת עם ערכי היסוד  
13 המשפטיים (זה נימוק נוסף, מעבר לכל הנימוקים האחרים, שלא לקבל את  
14 הערעור).
- 15 **כד. עיריית ירושלים מול תחנת הדלק**
- 16 317. טענת העירייה כאילו מדובר בעניין "קר" של גבולות טכניים בין ירושלים לבין מטה  
17 יהודה, מתעלמת מעקרון תום הלב, הפורס מצודתו על כל עולם המשפט (ראה  
18 סעיפים 39 ו-61 לחוק החוזים (חלק כללי), תש"ג-1973).
- 19 318. העירייה נהגה בחוסר תום לב, ובניגוד לכללי המנהל התקין והסביר.
- 20 319. גם אם סבורים פקידים כלשהם בעירייה, כי "התגלה" קו גבול חדש באמצעים  
21 חדישים, ומכוח זה ניתן לגבות ארנונה גבוהה מתחנת דלק מצליחה, הדרך להגיע  
22 לכך אינה להגיש כתב תביעה שבלוני של חיוב ארנונה, כאילו לא קרה דבר.
- 23 320. כפי שהוסבר לעיל, יש מתכונת של "ניהול סכסוכים", בתוך המנהל הציבורי, כפי  
24 שקבע היועץ המשפטי בהנחייתו.
- 25 321. הדרך שבה נקטו אנשי העירייה, היא, בעיניי, חסרת תום לב. הדבר גם בה לידי  
26 ביטוי בשלב הראשון של בקשת הרשות להתגונן, וניהול כל ההליך על ידי העירייה,  
27 במשך שמונה שנים.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 322. בכל מקרה, כאשר ניצבים בפני שופט שני צדדים: אחד תם לב בצורה ברורה, שפעל  
2 על פי הדין, ותכנן צעדיו על פי תכניות בניין ערים והיתרי בנייה כדין, ומולו – גוף  
3 עירוני שלפתע מגיח מן העלטה ובשם קדמה טכנולוגית טוען שהשטח שעליו מוקמת  
4 תחנת הדלק הוא שלו, הדין ייטה לטובת תם הלב.
- 5 323. ההשוואה בין תחנת הדלק (השותפות) לבין שני הגופים המוניציפאליים המתחרים  
6 (עיריית ירושלים והמועצה האזורית מטה יהודה וועדת התכנון של המועצה  
7 האמורה), נוסחה יפה על ידי ב"כ המשיבה 1 בסעיפים 23-22 לבג"ץ הנ"ל 3815/17  
8 (כמצוטט בפסקה 172 לעיל; הוספתי הדגשות להבהרה; הדברים הובאו גם  
9 במסגרת סיכומי משיבה 1 בפרק טו בפסקה 232 לעיל):
- 10 **22. השותפות יזמה את התכנית.**
- 11 הוועדה המקומית המליצה להפקידה.
- 12 הוועדה המחוזית הפקידה אותה, ואישרה אותה.
- 13 השותפות ביקשה מהוועדה המקומית היתר בנייה.
- 14 הוועדה המקומית נתנה היתר בנייה.
- 15 השותפות הקימה את תחנת הדלק, והיא מפעילה אותה.
- 16 המועצה האזורית נותנת שירותים מוניציפליים לתחנת הדלק מיום  
17 הקמתה.
- 18 המועצה האזורית מחייבת את השותפות בארנונה כדין בגין תחנת  
19 הדלק מיום הקמתה.
- 20 תחנת הדלק מצויה במקרקעין השייכים לרמת רחל.
- 21 **23. העירייה לא יזמה את התכנית.**
- 22 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים לא המליצה להפקידה.
- 23 העירייה לא התנגדה לתכנית שפורסמה בידי הוועדה המחוזית.
- 24 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים לא נתנה היתר בנייה  
25 לתחנת הדלק.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 העירייה לא נתנה מעולם שירותים מוניציפליים לתחנת הדלק ואף  
2 אינה נותנת כיום שירותים מוניציפליים.

3 העירייה כן השיתה ארנונה על השותפות בגין תחנת הדלק, ביודעה,  
4 כי גם המועצה האזורית השיתה ארנונה על השותפות בגין תחנת  
5 הדלק.

6 העירייה כן לוטשת עיניים להכנסות הצפויות מהארנונה של תחנת  
7 הדלק."

8 **כה. הליכי צד ג**

9 324. מאחר והערעור נדחה – אין צורך ואין מקום לדון בענייני הליכי צד ג.

10 325. הסוגיות המשפטיות המועלות בסיכומי המשיבים המייצגים את ועדות התכנון  
11 המקומית והמחוזית, הן מעניינות כשלעצמן, והכרעה בהן רלבנטית לעניין אחריות  
12 גופים ציבוריים בנזיקין. אולם, בכל תיק, ולא כל שכן בנסיבות כתיבת תיק זה  
13 היום, אין מקום לדון בנושא תיאורטי, שאינו רלבנטי ואינו הכרחי לפסק דין זה,  
14 וזאת מאחר והערעור נדחה, ומערכת היחסים בין הנתבעת בתיק העיקרי (תחנת  
15 הדלק) לבין הצדדים השלישיים בתיק בבית משפט קמא (הוועדה המקומית,  
16 הוועדה המחוזית והמועצה האזורית מטה יהודה) – אינה מחייבת הכרעה, ועל כן,  
17 לא אדון בנושאים הללו.

18 326. על כל פנים, מאחר והעירייה הגישה את הערעור, ובשל כך נאלצה המשיבה 1 לענות  
19 בסיכומיה גם ביחס למשיבים האחרים – שהם הצדדים השלישיים בהליכים בבית  
20 משפט השלום, מסקנתי היא, כי העירייה היא זו שחייבת בהוצאות משפט ושכר  
21 טרחת עורך דין, לא רק של תחנת הדלק, אלא גם של יתר המשיבים האחרים.

22 **כו. התוצאה**

23 327. הערעור נדחה.

24 328. לפיכך, הקביעה הנורמטיבית בסיום פסק הדין של בית משפט קמא, לפיה תחנת  
25 הדלק (המשיבה 1) אינה חייבת ארנונה לעיריית ירושלים (המערערת) – נותרה  
26 בעינה (אם כי מנימוקים נוספים ושונים מאלה שנכללו בפסק הדין של בית משפט  
27 השלום, נשוא ערעור זה).



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

- 1 329. חבל שהעירייה, במקום לקבל בהכנעה פסק דין צודק של בית משפט השלום, נכנסה  
2 לאמביציה, נקטה הליכי ערעור בפניי.
- 3 330. ניהול מאבקים בנושא זה, בפני הוועדות השונות (כולל פנייה לגופים ציבוריים ולשר  
4 הפנים המופקד על הנושא על פי הדין), לרבות פעולה על פי הנחיית היועץ המשפטי  
5 לממשלה כיצד ליישב מחלוקות בין שני גופים ציבוריים, החיים מקופת הציבור –  
6 יכול שיהיה מוצדק; אך, הפנייה של עיריית ירושלים לערעור, לא הייתה הכרחית,  
7 בלשון המעטה, שכן בכל מקרה, הכרעה כזאת היא נקודתית ביחס לארנונה של שנת  
8 2006, במקום, כאמור, להסדיר את הנושא במלואו בפני הגופים המוסמכים לקבוע  
9 את הגבולות המדויקים שבין רשות מוניציפאלית א לרשות מוניציפאלית ב.
- 10 331. בשל גישה זו של העירייה (לא ברור לי מי קיבל את ההחלטה בעניין, והאם מדובר  
11 בהחלטה "פנימית" של הלשכה המשפטית, או שהדבר נעשה על פי החלטה של ראשי  
12 העיר, ראש העיר או סגנו), ראיתי לנכון לתת לכך ביטוי בגובה שכר טרחת עורך דין  
13 שאפסוק לחובת העירייה.
- 14 332. ייתכן והיה מקום וצורך להטיל הוצאות משפט לטובת המדינה. אולם, מאחר ולא  
15 הודעתי על כך לצדדים ולא איפשרתי להם טיעונים בעניין זה, החלטתי שלא לעשות  
16 כן, וזאת על פי הכלל שלימדונו חז"ל: "אין עונשין אלא אם כן מזהירין תחילה".
- 17 333. המערערת תשלם לתחנת הדלק (משיבה 1) הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין  
18 בסך של 100,000 ₪ (פי שתיים מהסכום שנפסק בבית משפט קמא).
- 19 334. כמו כן אני מחייב את המערערת לשלם הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך  
20 של 10,000 ₪ לשלושת המשיבות האחרות, לכל אחת בנפרד.
- 21 335. הסכומים שנפסקו לעיל (בסך הכל 130,000 ₪) ישולמו תוך 30 יום, וביחס לכל  
22 סכום שלא שולם עד למועד זה תיתוסף ריבית פיגורים כמשמעות מונח זה בחוק  
23 פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 (על תיקונו).
- 24 336. אינני מחייב את העירייה בתשלום הוצאות משפט לטובת המדינה.
- 25
- 26





**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים  
בפני סגן הנשיא, כב' השופט משה דרורי**

ע"א 15-06-22344 עיריית ירושלים נ' רמת אלון מיזמים, והוועדה המקומית ואח'

1 המזכירות תשלח העתק פסק דין זה לב"כ הצדדים. 337.

2

3 ניתן היום, ט' תמוז תשע"ט, 12 יולי 2019, בהעדר הצדדים.

4

5 משה דרורי, סגן נשיא

6