



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני :

לפני כבוד השופט יעקב שקד

המבקשים/המנהלים

1. עו"ד גלית רוזובסקי
2. עו"ד רחל זכאי
3. עו"ד משה ליפקה
4. עו"ד ד"ר מיכאל שפטלר
5. עו"ד אליהו מינקוביץ'

נגד

משיבים

1. מדינת ישראל
2. בעלי הזכויות בגוש הגדול

החלטה

- 1 הכרעה בנוגע לביצוע הגרלה לחלוקת הזכויות בגוש הגדול, נוכח הזיהום שהתגלה במקרקעין.
- 2
- 3 1. הרקע להחלטה מוכר לצדדים, ונזכר בהחלטות קודמות. דברי הקדמה יאמרו בקיצור כרקע
- 4 להבנת הדברים.
- 5
- 6 2. מאז שנות השבעים של המאה הקודמת מנוהלות זכויותיהם של אלפי בעלי זכויות במקרקעין,
- 7 המכונים "הגוש הגדול", שטח של מאות דונמים בשווי רב בצפון תל אביב, על ידי חמישה
- 8 מנהלים, שמונו במסגרת ההליך דנא, תביעה לפירוק שיתוף. המקרקעין ידועים כחלקה 204
- 9 בגוש 6896 (להלן - המקרקעין).
- 10
- 11 לפני כשלושה עשורים פותח ונבנה החלק המזרחי של המקרקעין. בעשור האחרון עבר ועדיין
- 12 עובר החלק המערבי של המקרקעין הליכי תכנון, בעיקר מאז פונה ממנו שדה דב.
- 13
- 14 בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין אמורים לקבל זכויות בשלושה מתחמים: במתחם
- 15 "אשכול" שב-תא/4444 (תמ"ל 3001), המכונה גם המתחם הראשון (להלן - מתחם אשכול),
- 16 במתחם השני שב-תא/4444 (להלן - המתחם השני) וכן במסגרת תכנית גובלת לגוש הגדול,
- 17 תא/3700 (להלן - המתחם השלישי).



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בעלי הזכויות הפרטיים אמורים לקבל במתחם אשכול כ- 818 יח"ד, במתחם השני כ- 1,483
2 יח"ד ובמתחם השלישי כ- 202 יח"ד. המדובר ביחידות דיור אקוילנטיות (שוות ערך). השמאי
3 שאול רוזנברג שמלווה את המנהלים (להלן – **שמאי המנהלים**) קבע בשומה משנת 2022
4 מקדמים שונים למתחמים, מבחינת שווי יחידות הדיור. השומה עודכנה בשנת 2025.
- 5
6 3. ביום 11.7.22 ניתנה החלטה לקראת חלוקת הזכויות, בה התייחסתי לשומת שמאי המנהלים
7 וכן למקדמים שקבע באשר לשווי יחידות הדיור במתחמים. נקבע בהחלטה זו כי המנהלים יכינו
8 תקנון הגרלה לצורך חלוקת הזכויות בשלושת המתחמים וניתנה לבעלי הזכויות האפשרות
9 להתייחס לתקנון המוצע. ביום 7.11.22 ניתנה החלטה המאשרת את תקנון ההגרלה, הכול
10 כקבוע בהחלטה זו. הנשיא בדימוס איתן אורנשטיין מונה כיו"ר לוועדת ההגרלה. לאחר
11 עיכובים שונים בביצוע הליכי ההגרלה, בעלי הזכויות הגישו למנהלים את העדפותיהם
12 למתחמים השונים בהתאם לתקנון ההגרלה וניתנו מספר החלטות בכל הקשור להעדפות בעלי
13 (הזכויות), לצורך קידום שלב ההגרלה.
- 14
15 4. ביום 29.3.26 הגישו המנהלים עדכון "בנושא זיהום קרקע מסוג PFAS ברובע שדה דב (תוכנית
16 תא/4444)" (להלן – **התוכנית**), אשר בתמציתו הודיע כי במסגרת טיפול בתוכניות על השטח,
17 ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה (להלן – **המשרד**) התקפות כעת, נדגמו גם תרכובות
18 PFAS בקרקע ובמי התהום שבתחומי התוכנית והתגלו בהם חריגות מעבר לערכי הסף, דבר
19 שהעלה דרישה חדשה לחקירות בשטח.
- 20
21 לעדכון צורף (כנספח 6), מיפוי המגרשים על גבי התרשים - חלק מהמגרשים מצויים באזורים
22 החשודים בזיהום ובהם נדרשים 4 דיגומי קרקע לדונם, והם: **במתחם אשכול** - מגרש 102;
23 **במתחם השני** - מגרשים 2210, 2213, 2266, 2201. בשאר המגרשים (מגרש 108 במתחם אשכול
24 ומגרשים 2204, 2202, 2214 במתחם 2) נדרשים 2 דיגומי קרקע לדונם, כיוון שבהם אין חשד
25 לזיהום.
- 26
27 בעת העדכון, על אף שמקדמי ההתאמה בין המתחמים המהווים בסיס לחלוקת הזכויות בין
28 הבעלים, נקבעו ע"י שמאי המנהלים בהסתמך על המצב הידוע בעת עריכת השומה מיום
29 16.2.25, כשנה קודם לגילוי זיהום ה-PFAS - לעמדת המנהלים והשמאי מטעמם, מאחר
30 והטיפול לא אמור לארוך זמן רב ויעשה במימון המשרד, בהינתן שהליכי החלוקה אך החלו
31 ויחלוף זמן עד להוצאת היתרי בנייה במגרשים (אף באלה שבמתחם אשכול), נושא זיהום ה-
32 PFAS וטיפול בו אם יידרש, אינו אמור להשפיע על המשך הליכי החלוקה.
- 33



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

5. לאחר שמספר קבוצות בעלי זכויות הביעו התנגדות לעמדת המנהלים, ולאחר הגשת עמדת המדינה, לפיה ההליך בבדיקה ובירור בין משרדים שונים, לרבות מחלוקת לעניין החבות בעלות הטיפול בשטח, נקבע דיון בבקשה ליום 11.5.26, בו נשמעו העמדות השונות.
6. בהחלטה מיום 11.5.26 נקבע כי טרם נסתיימו ההליכים המקדמיים הנדרשים לצורך ביצוע ההגרלה, שכן עדיין תלויה ועומדת מחלוקת בעניין החלטת המנהלים בעררים על החלטות הבודק (עו"ד עמי בן יעקב) בעניין חברת ש.מ.ג בע"מ וחברת מעונות חלקת הגשר בע"מ.
- על פי לוח הזמנים שנקבע בהחלטה מיום 22.4.26, ערעור מטעם החברות הנ"ל על ההחלטה בערר אמור היה להיות מוגש תוך ימים ספורים, ולאחר התשובה לערעור, הכרעה בסוגיה זו הייתה צפויה להתקבל לקראת סוף חודש יוני 2026, כך שממילא ההגרלה לא יכולה הייתה להתבצע לפני מועד זה.
- עוד צוין בהחלטה כי תוצאות בדיקת הזיהום על ידי רמ"י צפויות להינתן בין 60 ל-90 יום, קרי בין 11.7.26 ל-11.8.26.
- לכן נקבע כי הפער בין המועד בו ניתן יהא לבצע את ההגרלה בהתאם לאמור לבין תוצאות הבדיקות בהקשר לזיהום הינו בין כשבועיים לחודש ומחצה וכי המתנה להתבהרות מצב העניינים בכל הקשור לזיהום תקופה קצרה זו הינה בבחינת עיכוב זניח, ביחס לחשש שיימצא פער משמעותי בהיקף הזיהום בין המתחמים וכל הקשור בכך, לרבות עלויות הטיפול ולוח זמנים, שיכול ותהא להם השפעה על שווי המתחמים.
- לפיכך, הוריתי בהחלטה כי ההגרלה תעוכב עד 11.8.26 וכי המנהלים יגישו עד למועד זה עדכון בדבר תוצאות הבדיקות במקרקעין והשלכותיהן על שומת שמאי המנהלים, אם קיימת.
7. ביום 12.8.26 הודיעה רמ"י כי: עודכנו ההנחיות לטיפול בחשד לזיהום על ידי המשרד; ועדת ההיגוי לטיפול בקרקעות מזוהמות אישרה הגדלת תקציב החקירה והסכימה למימון ביניים, דבר המאפשר לחברות הקבלניות המבצעות את הבדיקות לפעול גם על מגרשי המנהלים; הנחיות להמצאת תכניות בדיקה הועברו לספקים, ומשאלו התקבלו ונבחנו, הן הועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה, הליך שעתידי להימשך עוד כחודש ימים; הובהר בעדכון כי בניגוד לפרסומים, התנהלות עיריית תל אביב במגרשים השייכים לה לא גרמה להפסקת העבודות בחלקה 204 ואינה משליכה על המגרשים הפרטיים.
8. ביקשתי את עמדות המנהלים וכל המעוניין.



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

9. ביום 17.8.26 הוגשה תגובה מטעם קבוצת בעלי זכויות המיוצגים על ידי עו"ד מוסרי (להלן – **קבוצת מוסרי**). לעמדתם: אין כל מקום לעכב את הגרלת המתחמים, להבדיל מהגרלת המגרשים הפנימית בתוך כל מתחם שטרם הגיעה שעתה; הפיתוח במתחם המבוצע על ידי הרשות המקומית ממשיך כרגיל, ואין הבדל בין מגרשי הבעלים הפרטיים לבין מגרשי המדינה בחלקה 204 או מגרשים אחרים המצויים בהליכי בנייה על ידי יזמים; מבירור עם יזמים שדגמו את הקרקע השייכת להם ונמצא בה זיהום, עולה כי הטיפול מוסדר מראש בתיאום מלא עם המשרד להגנת הסביבה ומסתכם בפינוי ספציפי לאתר ספציפי בהתאם לדרגת הזיהום, ללא הגבלות בנייה או הגבלות בקידום ההליך התכנוני (לרבות עיצוב אדריכלי, היתר חפירה ודיפון או היתר מלא); הליך ההגרלה ממילא ייקח מספר חודשים, ועיכוב בביצוע יגרום נזק מאשר תועלת; ככל שיימצאו מגרשים מזהמים בתוך מתחם רלוונטי, הדבר ילקח בחשבון על ידי שמאי המנהלים בהפרש הניקוד הרלוונטי בשלב ב' של תקנון ההגרלה.
10. עמדת המנהלים לעדכון רמ"י הוגשה ביום 23.8.26, ולפיה: בדיון מיום 11.5.26 נבחן עיכוב ההגרלה למשך כ-90-60 יום, אך כעת מתברר כי טרם התקבלו תוצאות ורק בתוך כחודש צפוי להתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לתוכניות הבדיקה; אין לעכב עוד את ההגרלה למתחמים, שהיא הגרלה למתחמים בלבד שבהם יש פוטנציאל זיהום של כ-46% מהזכויות במתחם אשכול וכ-56.8% מהזכויות במתחם השני; הבעלים הממתינים שנים ארוכות וזכאים לכך שהליך חלוקת הזכויות יצא לדרך ללא דיחוי, מה גם שבין בחירת המתחמים לבין הגרלת המגרשים יחלפו ממילא מספר חודשים ועד אז יתקבלו התוצאות; התנהלות עיריית תל אביב לא גרמה להפסקת העבודות בחלקה 204 ואינה משליכה על המגרשים הפרטיים, ומצטרפים במלואן להנמקות שבתגובת קבוצת מוסרי.
11. בהחלטה מיום 23.8.26 ציינתי כי להודעת המנהלים לא צורפה עמדת השמאי מטעם, וביקשתי התייחסותם והתייחסות השמאי לסוגיה הנוגעת להשפעת הזיהום על המקדמים למתחמים. המנהלים הגישו ביום 27.8.26 את עמדת השמאי ולפיה לא מצא לשנות את המקדמים שקבע "במועד זה" שכן אין בידיו מידע על אודות הזיהום.
12. כמו כן התקבלה ביום 27.8.26 התייחסות יו"ר ועדת ההגדרות לסוגיה, ובה צוין כי יש לקדם את הליך ההגרלה ולא לעכבו נוכח המשאבים הרבים שהושקעו בבניית הליך ההגרלה הייחודי; למניעת פגיעה בבעלי הזכויות, שכן עיכוב יחייב הבניה חדשה של שלבים שהסתיימו, עיבוד נתונים חדשים והתארכות ממושכת של הליך שנמשך כבר עשרות שנים; באשר לחשש לזיהום, לדעתו הפתרון הוא ניקוי וטיהור של הקרקע המזוהמת בלבד; ככל שייקבע כי האחריות לניקוי היא על הבעלים הפרטיים (ולא על המדינה), הוא מציע כי כל אחד מהם יישא בעלות לפי חלקו היחסי, כך שהעלות לא תחול רק על מי שהקרקע המזוהמת הוקצתה לו. למימון ביניים הוא





בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

מציע להשתמש בכספי הפיצויים שקיבלו הבעלים עבור המשך הפעלת שדה התעופה או מכספי מכירת הזכויות הידועות בשם "נאמנות המנהלים".

13. ביום 27.8.26 הוגשה עמדה מצד קבוצת בעלי זכויות המיוצגים על ידי עו"ד דורון כוכבי, המתנגדת לקיום ההגרלה לעת הזו. לשיטתם: אין כמעט סיכוי כי התפלגות הזיהום תהא שווה בין שני המתחמים; תגובת המנהלים ועמדת שמאי המנהלים לא נותנות מענה ואף לא מתייחסות כלל לאפשרות שיהא צורך לעדכן את מקדמי המתחמים בשל שוני בהיקף הזיהום ביניהם; שמאי המנהלים אינו תומך בעמדת המנהלים ובהודעתו לא נאמר כי אין להיקף הזיהום השפעה על המקדמים אלא רק כי אין בידי נתונים להיקף זה; התנהלות עיריית ת"א הנזכרת בעמדת המדינה אינה רלוונטית לעניין דנא; נוכח קריטיות היקף הזיהום ומשך הטיפול בו על שווי הנכסים והזכויות, יש לצמצם את אי הוודאות והמערבולת המשפטית הנלווית לו.

14. סבורני כי לעת הזו אין לקדם את הליך ההגרלה למתחמים. אנמק מדוע.

15. בבסיס טענת המנהלים כי אין מקום לעכב את ההגרלה עומדת הטענה כי בשלב זה המדובר בחלוקה למתחמים, להבדיל מחלוקה למגרשים המצויים בהם, כאשר המגרשים המיועדים לבעלים הפרטיים במתחם אשכול כוללים כ-46% מהזכויות לחלוקה ובמגרשים המצויים במתחם השני כ-56% מהזכויות לחלוקה. כלומר הטענה היא שהשפעת הזיהום דומה לגבי כל הזכויות העומדות לחלוקה, בהינתן שהיקף הזכויות לחלוקה בשני המתחמים האמורים אינו שונה בצורה משמעותית.

טענה זו נכונה אם היקפו של הזיהום, לרבות משך העיכוב שיגרור הטיפול בו ועלות ניקוי, זהים בשני המתחמים. אם אכן כך הדבר, לכאורה שווי המתחמים יושפע מהזיהום בצורה דומה ואף זהה והמקדמים לא ישתנו.

דא עקא, לעת הזו אין בפניי כל נתון עובדתי הקובע כך.

טיעונים בעניין זה נטענו בעלמא (ראו למשל התגובה מטעם קבוצת מוסרי בה הועלה הטיעון ללא כל אסמכתא).

גם עמדת שמאי המנהלים נכונה לעת הזו בלבד, כפי שציין הוא עצמו, שכן נכון להיום לא מצויים בידי נתונים באשר להיקף הזיהום.

אם היקפו של הזיהום שממנו קרוב לוודאי נגזר משך העיכוב, וכן העלות הכספית לניקוי הזיהום, שונים ממתחם למתחם, ייתכן בהחלט ששווי המתחמים אשכול והשני יושפע בצורה שונה מהזיהום, או אז סביר שהמקדמים שקבע שמאי המנהלים ישתנו.



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

במקרה כזה, הרי שהגרלת המתחמים כעת על בסיס מקדמים שלא הביאו בחשבון את הזיהום
עלולה לגרום לביצוע חלוקה שאיננה שוויונית, ואזכיר כי מדובר בזכויות ששווין מיליארדי
ש"ח.

לכן, הטענה שכעת לא מתבצעת חלוקה למגרשים וכתוצאה מכך אין בעיה לבצע הגרלה של
המתחמים, איננה מקובלת עליי.

גם בעמדתו של יו"ר וועדת ההגדרות אין מענה לבעיה העלולה להיווצר כתוצאה משוני בהיקף
הזיהום בין המתחמים והשפעתו על המקדמים שנקבעו לגביהם. אשר להצעתו כי ייעשה שימוש
בכספי הפיצויים שקיבלו הבעלים עבור המשך הפעלת שדה התעופה או מכספי מכירת הזכויות
הידועות בשם "נאמנות המנהלים", הרי שאם תגוש בקשה של המנהלים או בעלי זכויות בעניין
זה, לצורך טיפול מהיר יותר בזיהום ולפחות מיפוי בשלב ראשון, כפוף להוראות כל דין ותוך
שמירה על טענות מול המדינה, אדרש לה.

16. פתרון תאורטי אפשרי לבעיית חוסר השוויון האפשרי הוא קביעת מקדמים מעודכנים למגרשים
לאחר שיתברר היקף הזיהום, ואז לבצע שינוי בהקצאת הזכויות בשים לב למקדמים
המעודכנים. אלא שפתרון מעין זה יכול ויהא כרוך בניוד חלק מבעלי הזכויות למתחם אחר מזה
שאליו הוגרלו, ובשינוי מספר היחידות האקוויוולנטיות שלהן זכאי כל בעל זכויות, והכל תוך
עריכת חשבון כולל מחדש, על כל המורכבות הכרוכה בכך.

לא רק זו, מצב בו לא ברור באיזה מתחם שובץ בעל זכויות באופן סופי ולכמה יחידות
אקוויוולנטיות, עלול לגרום לבעיות בהתארגנות קבוצות לצורך קידום פרויקטים של בנייה.

17. עולה איפוא כי למעט חסכון מה בזמן בשל ביצוע ההגרלה למתחמים, לא יהא בביצועה כעת
משום קידום של ממש בתכנון ובביצוע הפרויקטים.

ודוק: אף המנהלים מציינים שלא תבוצע חלוקה למגרשים בשלב זה. מדרך טיעונם לרבות
האמור בסעיף 1 לתגובתם מיום 23.8.26, עולה כי אין מניעה לחלוקה למתחמים בשל הזיהום,
בשל כך שלא מדובר בחלוקה למגרשים. מכך עולה כי לשיטתם לא תבוצע חלוקה למגרשים
טרם שתתברר סוגיית הזיהום. לכן, לא ברור כיצד ביצוע החלוקה למתחמים יקדם באופן ממשי
את הבנייה.

18. לאור האמור, מצאתי לנכון שלא להורות על ביצוע ההגרלה למתחמים.

ודוק, קביעתי זו נכונה לעת הזו בלבד. ייתכן וחלוף הזמן וקבלת נתונים נוספים בקשר לזיהום
ישפיעו על האמור לעיל ויובילו לתוצאה אחרת.



בית משפט השלום בהרצליה

ה"פ 64975-09-16 הגדול ואח' נ' מדינת ישראל ואח'

תיק חיצוני:

1 בעמדת רמ"י צוין כי בעוד כחודש יאושרו תכניות הבדיקה. לפיכך תואיל רמ"י להגיש עדסן
2 מפורט בדבר עד ליום 6.10.26.

3
4
5 ניתנה היום, י"ז אלול תשפ"ו, 30 אוגוסט 2026, בהעדר הצדדים.
6


יעקב שקד, שופט

7
8

