

www.nevo.co.il

הפ (חי') 268-07 כהן גדעון נ' מ.ע.צ- החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

### בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 268-07 כהן גדעון ואח' נ' מ.ע.צ- החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

בפני כב' השופטת ברכה בר-זיו  
המבקשים

1. כהן גדעון
  2. כהן אביטל
  3. ניצן מתיתיהו
  4. ניצן חדווה
  5. מנדלסון מנחם
  6. מנדלסון חוה
  7. מנדלסון אורי
  8. מנדלסון רות
  9. יעל מנדלסון
  10. בנימין היימן
  11. אריאל היימן
  12. ראובן לנדסהוט
  13. דליה לנדסהוט
  14. פנחס עמיר
  15. אורה עמיר
  16. קרן אהרונסון בע"מ
  17. אפרים בע"מ
  18. קציעה גיוון
  19. אבישי אפרתי
  20. בומרין השקעות בע"מ
  21. נובק דן
  22. חברת חלקות 27 בגוש 10040 ו-17 בגוש 3003 נגד
- מ.ע.צ- החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

המשיבה

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\), 1943](#)

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: ס' 197](#)

[חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979](#)

[חוק הירושה, תשכ"ה-1965](#)

[חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964: ס' 8, 8\(א\)](#)

--- סוף עמוד 1 ---

מיני-רציו:

\* בימ"ש מחוזי קיבל בקשה לקביעת פיצויי הפקעה בקובעו, כי יש מקום לתיקון שמאות השמאי המוסכם שמונה, בשל כך שחלק מקביעותיו אינן תואמות את פסיקת בית המשפט בנדרון והחוקים הרלבנטיים.

\* קניין – מקרקעין – הפקעה

\* תכנון ובנייה – פיצויים – הפקעת מקרקעין

\* תכנון ובנייה – הפקעה – פיצויים

בקשה לקביעת פיצויי הפקעה

בית המשפט המחוזי בחיפה, כב' השופטת ברכה בר-זיו, קבע כדלקמן:

אין לקבל את טענת המבקשים לפיה השמאי מונה כבורר ו/או כמעין בורר. בהסכם הפשרה בין הצדדים הוסכם במפורש כי ההליך המתאים בו יוכרעו חילוקי הדעות בין הצדדים יהיה בית המשפט והשמאי ישמש

"שמאי מוסכם", וממילא דינו כדין מומחה מוסכם ולא כדין בורר. כפועל יוצא מקביעה זו, גם אין לפסול את חוות דעתו בהתאם לקריטריונים הקבועים לפסילת בורר.

○ לשם ייעול הדיון ייתכן וראוי היה כי התביעה לפיצויי ההפקעה והתביעה לפיצוי בגין הפגיעה על ידי התכנית יתדונו ביחד, במיוחד כאשר מועדי התכנית וצו ההפקעה סמוכים. יחד עם זאת, ההלכה היא כי יש לפסוק פיצויים אלה בשלבים נפרדים. תשלום פיצוי הפקעה מסור למשיבה בעוד שבפיצוי בגין פגיעה בתוכנית צריכה לשאת הועדה המקומית.

○ אכן, יש אפשרות שהמשיבה תצטרך לשפות את הועדה המקומית, אך כל עוד הועדה לא הסכימה לכריכת התביעות (וכך נאמר בסיכומי המשיבה), ממילא אין מקום לכריכה שכזאת בהליך דנן. החוק ייחד במפורש את סמכויות הדיון בקובעו כי תביעה לפיצויי הפקעה תידון בפני ביהמ"ש המוסמך בעוד שתביעה לפיצוי עקב פגיעה בתכנית תידון על ידי הועדה המקומית (כאשר זכות הערעור על החלטתה היא לוועדה הערר וערעור על החלטת ועדת הערר הוא לביהמ"ש לעניינים מינהליים).

○ במקרה דנן, משהתביעה לפיצוי הוגשה לבימ"ש זה, ממילא סמכותו לדון בפיצויי הפקעה בלבד, ובהתאם לאמור בסיכומי המשיבה מרבית המבקשים גם הגישו תביעה נוספת בגין הפגיעה על ידי התכנית לוועדה המקומית. אשר על כן, קובע בית המשפט, היה מקום לפיצול התביעות והיה על השמאי לפסוק את פיצויי ההפקעה במנותק מהפיצויים בגין הפגיעה על ידי התכנית.

○ הרציונל העומד מאחורי הקביעה לפיה במסגרת הבקשה דנן אין לפסוק בגין נזקי התכנית יפה גם לענין הקביעה באשר ליירידת ערך יתרת החלקה. לפיכך יש לערוך שומה מתוקנת לפיה יבוטל הפיצוי בגין יתרת החלקה.

○ לפי ההלכה הנוהגת כיום יש לחשב את הפיצוי מעבר ל- 25% בלבד. פיצוי שכזה הוא הכלל והחריג בלבד הוא מתן פיצוי החל מהמטר הראשון (בניגוד לקביעת השמאי). לפיכך, על השמאי לערוך חישוב מחודש לפיו יהיו המבקשים זכאים לפיצוי מעבר ל- 25% מהשטח המופקע בלבד.

○ סוגית הפוטנציאל, אם בכלל, מהוה חלק מפיצוי המגיע בגין הפגיעה על ידי התכנית ולא על ידי הפקעה וממילא בימ"ש זה אינו הפורום המתאים להכריע בפיצוי זה.

○ התוצאה היא, קובע בית המשפט, כי על השמאי לערוך שומה מתוקנת בהתאם לעקרונות בפסק דין זה.

--- סוף עמוד 2 ---

### פסק דין

1. בפני בקשה על דרך המרצת פתיחה לקביעת פיצויי הפקעה  
 2. המבקשים הינם בעלי חלקות מקרקעין חקלאיות הנמצאות מדרום לחדרה. חלק מהחלקות הופקעו לצורכי דרך הידועה כדרך מס' 9, בהתאם לצו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח)(דרך מס' 9: קטע מכמורת - שדה יצחק וסמוך למחלף עם דרך מס' 444), מסלול צפוני קטע מכמורת- שדה יצחק (סמוך למחלף עם דרך מס' 444), מסלול דרומי, מערכת מחלפים: מחלף חרובים עם דרך מס' 2, מחלף יער חדרה עם דרך מס' 4, מחלף אזור התעשייה עמק חפר על דרך מס' 4, צומת הרוא"ה, מעבר חקלאי, מחלף חדרה דרום, דרכים חקלאיות לאורך דרך מס' 9) (ק"מ 0 - ק"מ 11.9), התשס"ו-2005 (להלן: "צו הדרכים"), אשר פורסם ביום 11.12.05 בק.ת. 6441 בהתאם לתכנית ת"ל/4,3,6 אשר פורסמה ביום 7.9.05 ב.פ. 5434 (להלן: "התכנית").

3. המשיבה הגישה נגד המבקשים תביעות בבימ"ש השלום בחדרה (ה.פ. 198/06-203/06, ה.פ. 239/06, 240/06, 115-117/07) [פורסם בגבו] במטרה לאפשר לה לתפוס חזקה במקרקעין המופקעים לצורך התוויית דרך מס' 9 הנ"ל.

ביום 27.2.07 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה (להלן "הסכם הפשרה"), במסגרתו הושג הסדר בדבר מסירת החזקה במקרקעין המופקעים לידי המשיבה, לצד הסדרת תשלום פיצויים וכן הסדרת מעברים חקלאיים ומערכות מים וניקוז.  
 ככל שעסקינן בפיצויים בגין ההפקעה נקבע בהסכם כדלקמן:

"3.1 המבקשת (המשיבה בפני) תשלם למשיבים (המבקשים בפני) פיצויים בגין המקרקעין המופקעים והמחויבים להם, אם ועד כמה שיגיעו למשיבים או למי מהם, בהתאם לדין החל בעניין, וזאת לפי תעריף מוסכם של 9,200\$ לדונם בתוספת פיצוי בגין מחויבים לפי הטבלאות המצורפות (להלן "פיצויי ההפקעה").  
 הטבלאות לפיצויי מופקעים, מחויבים ו/או אובדן זכויות, רצ"ב כנספח א'.  
 מע"צ מתחייבת בזאת לשלם למשיבים את פיצויי ההפקעה עד ליום 31.3.07....."

3.4 הפיצויים ישולמו בהתאם לדין החל בענין ובכלל זה, ולמען הסר ספק מובהר כי לא ישולמו פיצויים בגין חלק מהשטח המופקע של עד שיעור של 25% משטח החלקה כולה, כאמור בסעיף 8 **לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח)** 1943. ואולם, בגין שטח זה תשלם המבקשת פיצויים בגין אובדן זכויות או פיצוי בגין המחוברים, לפי הגבוה מביניהם, וזאת בהתאם לטבלה שצורפה כנספח א' להסכם זה.

#### --- סוף עמוד 3 ---

3.5 מובהר, כי המשיבים כופרים בסכום פיצויי ההפקעה, ומשכך קבלת פיצויי ההפקעה אינם מהווים הודאה כלשהי של המשיבים בנכונותם ולמשיבים תהא שמורה הזכות לחלוק על סכום הפיצויים אשר שולמו ע"י המבקשת. המשיבים מכחישים את זכות המבקשת לנכות שיעור של 25% מפיצויי ההפקעה על אף האמור בסעיף 8 ל**פקודת הדרכים ומסילות הברזל**.

המשיבים שומרים את זכותם להגיש תובענה לפיצויים, אם ועד כמה שתהא מחלוקת, לבית המשפט המוסמך. המבקשת מסכימה בזאת למינוי מר ספי רביב כשמאי מוסכם במסגרת התובענה שתוגש (להלן ולעיל "השמאי המוסכם"). מוסכם על הצדדים, כי במידה וימנע ממר ספי רביב לשמש כשמאי מוסכם, כאמור לעיל, המבקשת תסכים למינויו של מר עדי נאור, כשמאי מוסכם במקומו. עוד מוסכם על הצדדים, כי השמאי המוסכם יישום את שווי המקרקעין אשר יחושבו לפי ייעודם טרם התכנית המפקיעה וכן יכריע במחלוקות העולות מכתב התביעה.

הצדדים יפעלו על פי האמור בהחלטת השמאי המוסכם וזאת בתוך 30 יום מיום קבלת פסיקתו.

3.6 פיצויי ההפקעה ישולמו למשיבים, כ"א בהתאם ולפי חלקו היחסי בכל אחת מהחלקות הכלולות במקרקעין המופקעים ועל סכום זה יתווסף מע"מ כחוק ובניכוי מס במקור לרשות המס (אלא אם כן ימציאו המשיבים, כ"א מהם, אישור על פטור מניכוי מס במקור) וכנגד מסירת כל המסמכים הדרושים לכך עפ"י כל דין".

4. בשים לב לאמור בהסכם הפשרה, הוגשה בקשה זו של המבקשים לקבלת פיצויי ההפקעה מעבר למוסכם בהסכם הפשרה.

לבקשתם צרפו המבקשים חוות דעת של השמאי ארז כהן ושל השמאי שאול ויסמן, בהן נקבע הפיצוי המגיע להם, לטענתם.

המבקשים טענו כי הם זכאים לפיצויי החל מהמטר הראשון המופקע וכן בגין המחוברים וביקשו לפסוק להם את הפיצוי בהתאם לחוות הדעת הנ"ל. לחלופין ביקשו המבקשים למנות את השמאי מר ספי רביב כשמאי מוסכם, אשר יישום את שווי המקרקעין, שיחושבו לפי ייעודם טרם התכנית המפקיעה, וכן יכריע במחלוקות העולות מכתב התביעה.

5. המשיבה הגישה כתב תשובה וטענה כי פיצויי ההפקעה אשר הגיעו למבקשים בהתאם לדין כבר שולמו להם ולפיכך דין התביעה להידחות. לחלופין, ככל שמדובר במחלוקת שמאית באשר לסכום הפיצוי, הודיעה המשיבה כי לא תתנגד למינוי השמאי המוסכם.

#### --- סוף עמוד 4 ---

6. ביום 6.2.08 מונה, בהסכמת הצדדים, מר ספי רביב כשמאי מוסכם "אשר יישום את שווי המקרקעין נשוא המחלוקת וכל הקשור לפיצויי ההפקעה כמפורט בכתב התביעה ובשומה וכמוסכם בין הצדדים בהסכם הפשרה".

7. לבקשת השמאי המומחה מונה גם השמאי מר אייל שפירא על מנת שידון בהיבטים החקלאיים.

8. ביום 14.3.10 הוגשה חוות דעתו של מר רביב, אשר קבע את סכום הפיצויים שעל המשיבה לשלם למבקשים. לחוות הדעת צורפה גם חוות דעתו של השמאי שפירא.

9. המשיבה טענה כי השמאי הכריע גם בשאלות משפטיות שלא נמסרו להכרעתו (למשל בשאלות שעמדו לדיון בפני ועדת הערר בשאלת פיצויים בגין פגיעה על ידי התכנית לפי **סעיף 197 לחוק התכנון והבניה**). המשיבה ביקשה לחקור את השמאי על חוות דעתו. בהתאם, נערכה חקירה של שני השמאים, שלאחריה הגישו הצדדים סיכומים בכתב.

10. המבקשים טענו בסיכומיהם כי אין להתערב בפסיקת השמאי המוסכם אלא שיש להגדיל את הפיצוי שקבע. המבקשים טענו כי קביעות השמאי רביב עולות בקנה אחד עם קביעות אחרות שנפסקו בקשר לאותו כביש 9 בו עסקין. המבקשים טענו כי השמאי רביב מונה "כמעין בורר" והוא מונה כדי להחליט ולא להמליץ.

באשר לשמאי שפירא (שלטענת המבקשים מעמדו שונה מזה של השמאי רביב) טענו המבקשים כי שגה כאשר קבע ריבית שנתית להיוון גבוהה מהדרוש.

המשיבה חזרה על הטענה לפיה השמאי רביב חרג ממסמכותו כאשר הכריע בשאלות שלא נמסרו להכרעתו, ומטעם זה טענה גם כי יש לפסול את חוות דעתו. המשיבה גם חלקה על

## דָּבָר.

11. אקדים ואומר כי איני מקבלת את טענת המבקשים לפיה השמאי רביב מונה כבורר ו/או כמעין בורר. בהסכם הפשרה מיום 27.2.07 הוסכם במפורש כי ההליך המתאים בו יוכרעו חילוקי הדעות בין הצדדים יהיה בית המשפט והשמאי ספי רביב ישמש "שמאי מוסכם", וממילא דינו כדין מומחה מוסכם ולא כדין בורר.

כפועל יוצא מקביעה זו, גם איני סבורה כי יש לפסול את חוות דעתו בהתאם לקריטריונים הקבועים לפסילת בורר וככל שאמצא כי פסק בנושאים שלא נמסרו להכרעתו – ממילא חלקים אלה בחוות דעתו, לא ישמשו בסיס להכרעתו.

12. לאור האמור, אדון להלן באופן פרטני בנושאים שבמחלוקת. הדיון יערך באופן שבתחילת סקירת כל נושא שבמחלוקת אביא את עיקרי טענות הצדדים כפי שהובאו על ידי השמאי

## --- סוף עמוד 5 ---

רביב בחוות דעתו, לאחר מכן אביא את הכרעתו של השמאי רביב, את טענות הצדדים בסיכומיהם ואת הכרעתי בנושא זה.

כמוכן שבכל אחד מהנושאים אדרש גם לטענות מי מהצדדים, ככל שיעלו, באשר לסמכות השמאי להכריע בהם.

## 13. פיצול התביעות –

המשיבה טענה כי יש לפצל את התביעות וכי היא חייבת בפיצויי הפקעה בלבד, כאשר פיצויי תכנוני במסגרת פיצויי הפקעה מקובל באופן חלקי בלבד.

המבקשים טענו כי החלוקה הדו שלבית היא מלאכותית וכי יש לאחד בין שני שלבי ההפקעה ולתבוע את כל הנזקים שנגרמו עקב ההפקעה.

השמאי רביב קבע כי:

**"מטרת הפיצויים כפי שנקבעה בפסיקה הינה להעמיד את בעל הזכות במקרקעין שהופקעו באותו מצב כספי שבו היה עומד אלמלא ההפקעה.**

**במקרה שלפנינו תכנית התת"ל אושרה ביום 7.9.05 בעוד שצו ההפקעה פורסם ביום 11.12.05, קרי קיים פער של שלושה חודשים בלבד ועפ"י מיטב הבנתי יש לראות את אישור התכנית ופרסום הצו ברצף תכנוני אחד ובהתאם לכך יהיה זה סביר לנהל תביעת פיצויים אחת ולא כפולה.**

**בהקשר זה יש לציין את פס"ד אפלטון נ. הועדה המקומית הרצליה (ה.פ. 1639/94) [פורסם בנבו] שם נקבע על ידי כבוד השופט גורן כי לבעל המקרקעין נתונה הבחירה באם לנקוט בתביעת פיצויים מופצלת או בדרך של פיצוי אחד.**

**חיזוק לגישתי זו קיבלתי גם מעמדתה של מע"צ לפיה הוחלט בעקבות סמיכות המועדים של הצו והתכנית לראות בכך מהלך תכנוני אחד ולחשב הפיצוי על בסיס השווי החקלאי של הקרקע".**

בסיכומים טען ב"כ המבקשים כי הוסכם כי השמאי רביב יפסוק באשר לפיצויי ההפקעה, באופן שעשוי ליתר את הצורך בפיצויי פגיעה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), ומטרתם להעמיד את בעל הזכות במקרקעין שהופקעו באותו מצב כספי בו היה עומד אלמלא ההפקעה.

ב"כ המבקשים טען כי המשיבה הסכימה כי הפיצויים יחושבו כמהלך תכנוני אחד וכי הפיצויים שיקבעו ישפיעו (באמצעות קיזוז) על החלטות בהליכים משפטיים אחרים.

ב"כ המשיבה טען כי השמאי רביב לא הוסמך לדון בתביעת פיצויים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) המתבררת ו/או אשר תתברר בפני ועדת הערר עפ"י דין שונה ועם בעלי דין שונים.

## --- סוף עמוד 6 ---

## דָּבָר.

לשם ייעול הדיון ייתכן וראוי היה כי התביעה לפיצויי ההפקעה והתביעה לפיצויי בגין הפגיעה על ידי התכנית יתדונו ביחד, במיוחד כאשר מועדי התכנית וצו ההפקעה סמוכים. יחד עם זאת, ההחלטה היא כי יש לפסוק פיצויים אלה בשלבים נפרדים (וראה למשל [ע"מ 4955/07](#) הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' קרן תורה ועבודה [פורסם בנבו]) (פסק דין מיום 26.10.10 סעיף 26 לפסה"ד).

תשלום פיצוי הפקעה מסור למשיבה בעוד שבפיצוי בגין פגיעה בתוכנית צריכה לשאת הועדה המקומית. אכן, יש אפשרות שהמשיבה תצטרך לשפות את הועדה המקומית, אך כל עוד הועדה לא הסכימה לכריכת התביעות (וכך נאמר בסיכומי המשיבה), ממילא אין מקום לכריכה שכזאת בהליך בפני. בנוסף, חובת השיפוי החלה על המשיבה אינה מלאה, אלא בשעור של 70% באופן שהיה עלולה להפגע במידה ותצטרך לשאת בהליך זה במלוא הפיצוי.

יתרה מזאת, החוק ייחד במפורש את סמכויות הדיון בקובעו כי תביעה לפיצויי הפקעה תידון בפני ביהמ"ש המוסמך בעוד שתביעה לפיצוי עקב פגיעה בתכנית תידון על ידי הועדה

המקומית (כאשר זכות הערעור על החלטתה היא לועדת הערר וערעור על החלטת ועדת הערר הוא לביהמ"ש לעניינים מינהליים). בענייננו – משהתביעה לפיצוי הוגשה לבימ"ש ז – ממילא סמכותו לדון בפיצויי הפקעה בלבד ובהתאם לאמור בסיכומי המשיבה מרבית המבקשים גם הגישו תביעה נוספת בגין הפגיעה על ידי התכנית לועדה המקומית. אשר על כן אני קובעת כי היה מקום לפיצול התביעות וכי היה על השמאי רביב לפסוק את פיצויי ההפקעה במנותק מהפיצויים בגין הפגיעה על ידי התכנית. כפועל יוצא אני מקבלת גם את טענת המשיבה בכל הנוגע לסעיף 11.2 לחוות דעתו של השמאי רביב (שעניינו "היקף הפיצוי"). כאמור לעיל, גם אם מועדי אישור התכנית וצו ההפקעה סמוכים, המדובר בתביעת פיצויים נפרדת ואין המדובר ב"מהלך תכנוני אחד" כקביעת השמאי רביב.

14. פגיעה בנותר –

המבקשים טענו כי יש לפצות בגינה במסגרת פיצויי ההפקעה. המשיבה טענה כי יש לבחון כל מקרה לגופו וכי סלילת הכביש שלשמו הופקעו המקרקעין דוקא מגדיל את פוטנציאל שינוי הייעוד.

--- סוף עמוד 7 ---

השמאי רביב קבע כי:

"בסעיף 9(ד) **לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943** נקבע:

"כמו כן יש להביא בחשבון –

1. את הנזק, אם יש נזק, שנגרם מחמת ניתוקה של הקרקע מקרקע אחרת השייכת לבעל.

2. את העליה של הפחת בשווי קרקע אחרת השייכת לבעל, ובשעה שיבוא להעריך את הפיצויים שיש לשלם, ינכו מסכום שווי הקרקע והנזק שנגרם לה את שיעור העליה או יוסיפו עליו את שיעור הפחת".

בפסק דין שניתן ע"י כב' השופט גבריאל קלינג בבית המשפט המחוזי בתל אביב (ה"פ (ת"א) 304/96 חודרוב נ. מדינת ישראל [פורסם בנבו]) נקבע כי בעלי הקרקע זכאים לקבל במסגרת הפיצויים שנפסקים להם – עפ"י פקודת הדרכים ומסילות הברזל – גם פיצויים בגין הפחתת ערך המקרקעין שנתרו בידיהם.

על הלכה זו חזר בית המשפט המחוזי בתל אביב (ת"א 3367/98 אמנון כהן שור נ. מדינת ישראל [פורסם בנבו]) ובית המשפט המחוזי בנצרת (ת"א (נצ') 1079/02 עזבון המנוח קפיק סלים חליל נ. מדינת ישראל [פורסם בנבו]). בפסק הדין בענין חליל נקבע כי במקרה של הפקעת 60% משטח החלקה, באופן שהביא לירידת ערך יתרתה בשעור של 50%, יש לשלם פיצוי מלא על השטח המופקע.

תימוכין נוספים להלכה זו ניתנו על ידי כב' השופט יצחק כהן, סגן נשיא בימ"ש המחוזי בנצרת בהליך מס' 1218/04 בנאי נ. מע"צ [פורסם בנבו] שניתן ביום 31.3.08 במסגרת תביעת פיצויים נקבע כי:

"אין להתעלם מכך שעל פי חוות הדעת הלכה למעשה לאחר ההפקעה התובע 2 נותר ללא קרקע כדאית לעיבוד, וזאת למרות שהופקעו בצו ההכרזה כ- 50% מהשטח בלבד.

השארית התובע 2 במצב בו יפוצה רק בגין 50% מחלקתו למרות העובדה שכלל החלקה "יצאה מכלל שימוש" בעקבות ההפקעה, הינה תוצאה בלתי סבירה **החורגת** מהאיזון העדין שבין הפגיעה בזכות הקנין לפגיעה באינטרס הציבורי. יתר על כן, במקרה של התובע 2 הרציונל העומד מאחורי הלכת הולצמן ופסקי הדין שבאו אחריו מתבטא במלוא עוצמתו – קרי אין כל נימוק בדבר הנאה של השבחת הקרקע אשר עשוי להביא להפחתת הפיצוי או

--- סוף עמוד 8 ---

כדברי כב' השופט לוי בפרשת אורה כהן "באין השבחה – אין הפחתה"....

בפסק דין מיום 18.2.09 קבע כבוד נשיא ביהמ"ש המחוזי אורי גורן פיצוי הפקעה בגין יתרת שטח החלקה הכלול בקווי הבנין לפי השווי החקלאי המלא (הפ 1090/84) [פורסם בנבו].

מהאמור לעיל מתברר כי אין להפקיע חלק מחלקה אם כתוצאה מכך יפחת שווייה של יתרת החלקה".

ב"כ המשיבה טען בסיכומים כי סלילת הכביש מגדילה את הפוטנציאל לשינוי היעוד של הקרקעות החקלאיות וכי במקרה שבפנינו לא קיימת הצדקה לתשלום פיצויים בגין הנזק שנגרם לכל אחת מהחלקות, בשים לב לגודלן ולפגיעה הנגרמת כתוצאה מההפקעה.

דין:

הרציונל העומד מאחורי הקביעה לפיה במסגרת הבקשה שבפני אין לפסוק בגין נזקי התכנית יפה גם לענין הקביעה באשר לירידת ערך יתרת החלקה. לפיכך יש לערוך שומה מתוקנת לפיה יבוטל הפיצוי בגין יתרת החלקה (וראה גם [ע"מ 4955/07 הני"ל](#)).  
יצוין, כי המובאות שהביא השמאי רביב עניינן ביטול ההפקעה עקב ירידת ערך יתרת החלקה (וזו גם המסקנה אותה הוא מציין), בעוד שבענייננו ביטול ההפקעה כלל אינו רלוונטי.

15. ניכוי 25% -

המשיבה טענה כי בהתאם לחוק יש לנכות משווי הפיצוי 25% מהשטח המופקע. המבקשים טענו כי אין לבצע את הניכוי וכי הם זכאים לפיצוי מהמ"ר הראשון של ההפקעה. השמאי רביב קבע בענין זה כי:

"נושא האפשרות להפקעה ללא תמורה שב ועלה בדיונים השונים והצדדים לא הגיעו לכלל הסכמה בדבר אופן ההכרעה בסוגיה זו.

דעתי הינה כי יש לקבל את טענת התובעים ולחייב את המדינה לשלם פיצויים בגין כל השטח המופקע, ללא ניכוי של 25%.

עמדה זו נתמכת בפסקי דין רבים ומגמה ברורה בפסיקה המחזקת את ההגנה החוקתית על הקנין. פסק הדין שהתקבל לאחרונה פורסם ביום 25.6.09 בבית המשפט המחוזי בת"א בהליך [ה.פ. 166/05](#) אוזונוביץ אלעזר נ. מדינת ישראל-מע"צ, [פורסם בנבו]. בפסק דין זה נכללת סקירת פסקי הדין הרבים בסוגיה זו

--- סוף עמוד 9 ---

ונקבע הכלל לפיו הפיצוי ינתן בגין מלוא השטח המופקע, למעט חריגים, ופיצוי מופחת הופך לחריג, שנטל הוכחתו מוטל על הגוף המפקיע.

כדברי כב' השופט בנימיני:

"לסיכום פסיקת בתי המשפט המחוזיים דלעיל, ניתן לאמר כי הלכת הולצמן הוחלה במקרים בהם הופקע מרבית שטח החלקה, והוכח כי יתרת השטח שנותר בידי הבעלים נפגעה באופן משמעותי, ומכל מקום לא השביחה. אך החלק מפסקי הדין הושם הדגש על העדר השבחה הנובעת מן ההפקעה, ולא על הנזק שההפקעה גרמה למותר החלקה, וזאת גם במקרים בהם השטח שהופקע היה פחות מ- 25% מן החלקה.

זו אכן דעתם של כבוד השופטים ד. דורנר וא. לוי שהובעה אגב אורחא בענין הולצמן ואורה כהן הנ"ל, לפיה פטור מתשלום פיצויים עד לתקרה של 25% (או 40% לפי [חוק התכנון והבניה](#)) יהיה מוצדק רק משהוכח כי הנכס הנותר השביח, ובאותה מידה של השבחה שצמחה עקב ההפקעה. דעה זו איננה מוגבלת להפקעת מרבית שטח החלקה, אלא היא חלה בכל מקרה ומקרה בהתאם לנתוני השבחה שהוכחו.

לכן אין לקבל את טענת המדינה בענייננו, כי פסקי הדין המחוזיים הנ"ל מתייחסים למקרים בהם הופקעה מרבית החלקה, או שההפקעה היתה בשעור העולה בהרבה על 25%. אך מה שחשוב הוא העקרון העולה משורת פסקי הדין של בתי המשפט המחוזיים, לפיו: באין השבחה של יתרת המקרקעין שלא הופקעה – אין פטור מתשלום פיצויי הפקעה בגין 25% או 40% מן החלקה. עקרון זה, כמפורט לעיל, הוחל גם כאשר לא הופקעה מרבית החלקה.

נראה לי כי מן הראוי לפרש את הוראת סעיף 7 לפקודת הדרכים באופן המחייב מתן פיצוי מלא לכל השטח המופקע כאשר הבעלים אינו מפיק טובת הנאה כלשהי מן ההפקעה – אם בשל הנזק שנגרם למותר החלקה, ואם בשל סיבה אחרת. הפקעה ללא תשלום פיצוי גורמת תמיד נזק, ודבר מובן מאליו. אלא שבמקרים לא מעטים מפיק בעל המקרקעין טובת הנאה מממוש התכלית הציבורית שלשמה נעשתה ההפקעה, אשר תשביח את הנכס שנותר בידו. זו כאמור, ההצדקה העומדת בבסיס ההוראה המאפשרת הפחתה של 25% (או 40%) מן הפיצוי המושלם עבור ההפקעה.

מכאן נגזרת המסקנה כי בהעדר השבחה שכזו, המקזזת את הנזק שנגרם לבעל המקרקעין, יש לשלם פיצוי מלא, וכי הפטור מתשלום פיצוי מלא יחול

רק משהוכח כי הנכס הנותן בידי בעל המקרקעין השביח, ובאותה מידה של השבחה שצמחה לו. זו כאמור דעתם של כב' השופטים ד. דורנר וא. לוי, אשר אומצה בשורה של פסקי דין מחוזיים, ולאחרונה נראה שאומצה על ידי המדינה בהתייחס לסעיף 7 לפקודת הדרכים, כפי ש עולה מהודעתה לבית המשפט העליון בערעור המאוחד הנ"ל".

#### --- סוף עמוד 10 ---

בהתאם לאמור לעיל, לאור ההפקעה לכביש ארצי, השטח שנותן אינו מושבח אלא נפגע ולפיכך אומדן פיצוי ההפקעה יחושב על ידי בהתאם לשטחים הרשומים ללא ניכוי של 25%.

ככל שיוחלט ע"י כבוד ביהמ"ש כי יש להפחית מפיצוי ההפקעה את אותם 25% ללא תמורה, תתקן חוות דעת זו בהתאם".

בסיכומים טען ב"כ המשיבה כי השמאי רביב חרג מסמכותו וכי ההלכה המחייבת היא זו שנקבעה בע"א 5546/97 הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ. הולצמן, פ"ד נה(4) 629. ב"כ המבקשים טען כי ההלכה היא כי באין השבחה של יתרת המקרקעין שלא הופקעה – אין מקום לפטור מתשלום פיצויי הפקעה על 25% מהחלקה וכי יש לאמץ את שיקולי השמאי רביב שקבע מדוע בענייננו יש מקום לחייב בפיצוי החל מהמטר הראשון. גם ב"כ המבקשים סקר את הפסיקה והפנה לה"פ 166/05 אוזונוביץ נ. מע"צ, [פורסם בבנו] שלטענתו, סתם את הגולל על המחלוקת וקבע כי יש לפצות מהמטר הראשון.

#### דין:

איני מקבלת את טענת ב"כ המבקשים לפיה פסק הדין בה"פ 166/05 אוזונוביץ נ. מע"צ [פורסם בבנו] (עליו גם הסתמך השמאי רביב), סתם את הגולל במחלוקת. רק לאחרונה (28.2.12) ניתן פסק דינו של כבוד השופט הנדל ברע"א 6948/11 חזקיהו נ. עזבון המנוח עזיאל לו ז"ל, [פורסם בבנו] ושם נאמר כי:

"ומכאן להערה נוספת. התפיסה המוצעת, בדבר סיכון ההפקעה ללא פיצוי כסיכון השייך לחלקה כולה, ניתנת לתרגום דוקטרינרי אפשרי. בע"א 377/79 פינצר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ד לה(3), 645 הועלה על ידי הנשיא מ' לנדוי הרציונאל הבא ליכולת להפקיע ללא פיצוי: "על כורחנו נאמר, שהמחוקק ביקש להטיל מעין מס רכוש על בעל המקרקעין, שיהיה חייב לתרום 25% (או 40% מן הנכס שבעלותו לצורכי ציבור". במידה שהגרעין הרעיוני הגלום בדברים אלו תקף במידה לא מבוטלת גם לאחר הנפסק בע"א 5546/97 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' הולצמן פ"ד נה(4), 629 (ראו תגן 147-129), הרי שיש לכך השלכה מסוימת לגבי מקרה כעין שלנו. חיוב ה"מס" בדמות הפקעת שטח של 336 מ"ר ללא תשלום אינו חיוב המוטל על המחזיק בשטח של 750 מ"ר, אלא על בעליה של חלקה ששטחה 1,500 מ"ר. כאשר אחד מן השותפים שילם "מס" זה לבדו, הוא נמצא פורע את חוב ה"מס" של שותפו. במצב שכזה – גם מבלי שהיינו דנים בתביעת פירוק שיתוף או בביטול תוקפו של הסכם החכירה – היה מקום לבחון אם אין תחולה במקרה זה – ולו על דרך ההיקש – לסעיף 4 לחוק עשיית עושר ולא במשפט

#### --- סוף עמוד 11 ---

, תשל"ט-1979: "מי שפרע חובו של אדם אחר בלי שהיה חייב לכך כלפיו, אינו זכאי להשבה אלא אם לא היתה לזוכה סיבה סבירה להתנגד לפרעון החוב" (וראו גם סעיף 134(ב) הנ"ל לחוק הירושה, התשכ"ה-1965). במקרה זה לא היתה לזוכה סיבה סבירה להתנגד לפרעון החוב. מכל מקום, כפי שהובהר, דברים אלו – ואף עצם ההסתמכות על כך שמדובר בהפקעה ללא פיצוי – אינם אלא בגדר הערה שאינה נדרשת להכרעה בתיק שלפנינו, שכן בענייננו מדובר בתביעה לפירוק שיתוף ובהסכם חכירה שהגיע לקצו".

דהיינו – דוקא ההלכה שנקבעה בע"א 5546/97 מפי רוב השופטים היא הקובעת והיא הנותנת כי יש לחשב את הפיצוי מעבר ל- 25% בלבד. פיצוי שכזה הוא הכלל והחריג בלבד הוא מתן פיצוי החל מהמטר הראשון (בניגוד לקביעת השמאי). לפיכך, על השמאי רביב לערוך חישוב מחודש לפיו יהיו המבקשים זכאים לפיצוי מעבר ל- 25% מהשטח המופקע בלבד.

#### 16. הפוטנציאל –

המבקשים טענו כי יש להביא בחשבון את הפוטנציאל של המקרקעין. למתחם נגישות וחשיפה טובים, צמוד דופן לפיתוח אורבני, עתודת קרקע טבעית להתפתחות העיר הציפיות כלולות בשווי.

המשיבה טענה כי פוטנציאל אין רלבנטיות, כי למקרקעין המופקעים אין פוטנציאל התפתחות והדבר בגדר פנטזיה של הבעלים. המשיבה טענה גם כי נושא זה של פוטנציאל

תכנוני צריך להידון במסגרת תביעה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), ולא במסגרת תביעה לפיצויים בגין ההפקעה עצמה. המשיבה טענה כי אכן סוגיה זו של פוטנציאל תכנוני נידונה בפני ועדת הערר בעניינים של החלק מהמבקשים ונקבע במפורש כי פוטנציאל שכזה לא הוכח. השמאי רביב קבע בסוגיית הפוטנציאל :

**“עיקר הפערים בין הצדדים נעוצים בסוגית שווי המקרקעין.**

**שוויין של קרקעות חקלאיות נקבע הן ע”י אפשרויות השימוש בהן והן, ובעיקר ע”י האפשרות לשנות את ייעודן.**  
**מעל לכל השיקולים השמאיים עומד מבחן השוק: שווייה של הקרקע בעסקאות השוואה בין מוכר מרצון לקונה מרצון.**

--- סוף עמוד 12 ---

**על החלקות נשוא השומה פועלים כוחות מנוגדים לענין אפשרות שינוי היעוד....**

**השמאי רביב מפרט את הגורמים העיקריים להקטנת או להגדלת הפוטנציאל ולאחר ניתוח שווי שוק של עסקאות בסביבה הוא מגיע למסקנה כי:**

**“מניתוח השווי של עסקאות בסביבה לקרקעות חקלאיות בעלות מאפיינים דומים מתברר כי שוויין גבוה משווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל”.**

בהמשך מביא השמאי רביב כללים לבחינת הפוטנציאל התכנוני כפי שנקבעו בעבר על ידי ועדות ערר ובפסיקה.

בחקירתו בביהמ”ש חזר השמאי רביב וטען כי הפוטנציאל כבר בא לידי ביטוי בשווי השוק.

זינו:

גם במחלוקת זו דעתי כדעת המשיבה. סוגית הפוטנציאל, אם בכלל, מהוה חלק מפיצוי המגיע בגין הפגיעה על ידי התכנית ולא על ידי הפקעה וממילא בימ”ש זה אינו הפורום המתאים להכריע בפיצוי זה.

17. בנוסף, טענו המבקשים כי קיימת פגיעה בשווי החלקות מאחר ואיבדו פוטנציאל (מגבלות בניה).

המשיבה טענה כי הנושא אינו מסור להכרעתו של השמאי, כי שטח שלא הופקע אינו נשוא השומה וכי התכנית הרחיבה שימושים בכפוף לאישור המועצה הארצית.

השמאי רביב קבע כי :

**“משכרעתי בסוגיית היקף הפיצוי וקבעתי כי במקרה הנדון אין עפ”י מיטב הבנת**

**לפצל התביעות הרי שניתן במסגרת פיצויי ההפקעה לדון גם בשטחים שאינם**

**מופקעים, אך נפגעים מההפקעה”.**

דעתי, גם בסוגיה זו, כי במסגרת התביעה שבפני אין מקום להכריע באובדן פוטנציאל זה.

18. הוצאות –

המבקשים טענו כי יש להביא בחשבון במסגרת פיצויי ההפקעה גם הוצאות העברה והוצאות נוספות (מס רכישה, תיווך, שכ”ט עו”ד וגילום מס). המשיבה טענה כי בהתאם להלכה ניתן לתבוע הוצאות העברה רק לאחר הוכחות בפועל.

--- סוף עמוד 13 ---

השמאי רביב השאיר סוגיה זו להכרעת בית המשפט.

בסיכומים טען ב”כ המבקשים כי בשל הצורך לרכוש קרקע חילופית, במקום הקרקע שהופקעה, יהיה עליהם לשלם מס רכישה ולפיכך הם מבקשים לפסוק להם 5% משווי הפיצוי. כן הם טוענים להוצאות תיווך בשעור של 2% ושכ”ט עו”ד בשיעור 10%. המבקשים גם מבקשים לפסוק להם פיצוי שיבטא את גילום מס השבח ומס מכירה.

בנוסף ביקשו המבקשים לפסוק מע”מ על הפיצוי, שיונפק כנגד חשבונית מס כחוק.

ב”כ המשיבה טען כי בהתאם לחוק זכאים המבקשים לפיצויי הפקעה ולא לקרקע חילופית ולפיכך אין לזכותם בכל הסכומים להם עותרים.

ההוצאות המבוקשות כולם הן תיאורטיות בלבד. אף אחד מהמבקשים לא הביא כל ראיה ולא טען כי רכש קרקע חילופית וכן לא הוכחה חבות כלשהי במס שהוטל על המבקשים.

בנסיבות אלה, אין המבקשים זכאים לפיצוי בגין הוצאות אלה במסגרת פיצויי ההפקעה. מאידך, אני סבורה כי המבקשים זכאים להחזר שכ”ט השמאי רביב ששולם על ידם במסגרת הליך זה.

באשר למע”מ, הוסכם במפורש בסעיף 3.6 להסכם הפשרה כי על סכום הפיצוי שישולם למבקשים יתווסף מע”מ כחוק, בניכוי מס במקור, ואין לסטות מהדרך המוסכמת הנ”ל.

19. המבקשים טענו כי יש לפסוק פיצוי גם בגין חלקה 15 בגוש 10404 שאמנם לא הופקעה אך כלולה בתחום הגבלות הבניה (שכן הכביש מנתק את החלקה וכן שינוי צורה יוצר פגיעה ברצף העיבוד).

המשיבה טענה כי הפיצוי, ככל שמגיע, נכלל בגדר הפיצוי לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).



השמאי רביב קבע כי לא מגיעים פיצויים בגין חלקה זו במסגרת חליף זה, מאחר וחלקה אינה כלולה בתחום התכנית, אין הפקעה משטחה ואין ייעוד למגבלות בניה בתחומה ושטחה של החלקה (כ- 30 דונם) גדול מספיק על מנת לשמש יחידת עיבוד עצמאית. בנוסף, גובלת בחלקה מדרום דרך חקלאית המאפשרת גישה לחלקה גם לאחר ביצוע התכנית. הצדדים לא טענו בענין זה בסיכומיהם.

#### --- סוף עמוד 14 ---

20. בענין השפעת תיקון 42 לתמ"א 3 קבע השמאי רביב כי תכנית זו היא בלתי מסויימת ורק במועד אישור התכנית ניתן יהיה לאמוד את הפגיעה בנסיבות אלה קבע השמאי רביב כי יש להתעלם מהשפעת התיקון על מחירי הקרקעות נשוא השומה.

הצדדים לא טענו בענין זה בסיכומיהם.

21. המבקשים טענו כי יש לקבוע פיצוי גם בגין אפשרות כריית חול. המשיבה טענה כי מחוברים וחול מהווים כפילות ושווי השוק כבר מגלם מרכיב זה.

השמאי רביב קבע כי שווי השוק של הקרקעות בסביבה מגלם את מלוא הפוטנציאל הקיים בקרקע ובהתאם לא מגיע למבקשים פיצוי בגין אובדן פוטנציאל לכריית חול במקרקעין המופקעים.

ב"כ המשיבה אימץ את קביעת השמאי רביב בענין זה.

22. לאחר סקירת עקרונות השומה ועסקאות השוואה באזור קבע השמאי רביב את פיצויי ההפקעה לקרקע ולמחברים.

ב"כ המשיבה טען בסיכומים כי נפלו פגמים בהסתמכות השמאי רביב על עסקאות שאינן ברות השוואה.

אני סבורה כי עסקאות השוואה הינן במתחם סמכותו של השמאי ולא מצאתי בטענות הכלליות של המשיבה הצדקה להתערבות בענין זה.

23. כאמור, לחוות הדעת של השמאי רביב צורפה חוות דעת השמאי איל שפירא, שהעריך את הנוקיס שנגרמו למטעים עקב ההפקעה וסלילת הכביש. השמאי שפירא פרט לגבי כל החלקות את הגידולים עליהן (תוך פרוט שטחים שאינם ראויים לעיבוד) והעריך את אובדן ההכנסה העתידית (עד סוף חיי המטע) מהוון בניכוי הוצאות נחשכות וכן קבע הוצאות עודפות בגין יתרת השטח.

בחקירתו הסביר השמאי שפירא כי ערך את ההיוון בריבית בשעור של 11%. השמאי שפירא אישר כי הסתמך על נתוני משרד החקלאות וכן אישר כי נתוני משרד החקלאות מתייחסים לשעור היוון של 7 או 8 אחוז. לדבריו, מאחר ונתונים אלה מתייחסים להוצאות בלבד ולא להכנסות, שיעור ההיוון הכללי שנלקח על ידו הינו 11%.

ב"כ המבקשים טען בסיכומיו כי השמאי שפירא טעה בקביעת שיעור ההיוון וכי יש לקחת את שיעור ההיוון שנקבע על ידי משרד החקלאות כמתייחס הן להוצאות והן להכנסות. ב"כ המבקשים גם הפנה לפסיקה בה נקבע כי יש להעמיד את שיעור ההיוון שנלקח לצורך פיצוי לחקלאים שקרקעותיהם הופקעו על 7%.

#### --- סוף עמוד 15 ---

ב"כ המשיבה טען בסיכומים כי אין להתערב בקביעת השמאי שפירא בענין שיעור ההיוון וכי שיעור זה בוסס כהלכה במסגרת שומתו, אשר לא נסתרה בחקירתו.

דבן:

אכן, לא מצאתי כי יש לערוך אבחנה בין שיעור ההיוון להוצאות והכנסות וגם בנתוני משרד החקלאות שצורפו כנספח על ידי שמאי רביב אין בסיס לאבחנה זו. בנסיבות אלה אני סבורה כי שיעור ההיוון הנכון צריך להיות 7% (וראה גם פסק דינה של כבוד השופטת גרסטל בה"פ (ת"א) 113/04 מוארמן נ. רשות הנמלים והרכבות [פורסם בנבו]).

השמאי שפירא ידאג לעדכן את קביעתו לאור שיעור ההיוון שנקבע.

24. ב"כ המבקשים טען בסיכומים כי יש לחייב את המשיבה בריבית והפרשי הצמדה ממועד תפיסת החזקה וזאת לאור התנהלותה הנפסדת של המשיבה, שביקשה לדחות את תשלום הפיצוי המגיע להם.

ב"כ המשיבה טען כי יש לנקוט בדרך הקבועה [בסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור](#), תשכ"ד- 1964 לפיו ישולמו פיצויי הפקעה כפי שוויים במועד הקובע ביום פרסום ההפקעה.

דבן:

לאור [סעיף 8א\) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור](#), תשכ"ד- 1964 (להלן: "החוק המתוקן") ותיקון מס' 3 לחוק פסיקת ריבית והפרשי הצמדה, תשכ"א-1961, אני קובעת כי לסכום הפיצוי שיקבע יתווספו הפרשי הצמדה וריבית בשעור הקבוע בחוק המתקן עד יום 15.2.10 וממועד זה ואילך תווסף ריבית בשעור הקבוע בחוק פסיקת ריבית והפרשי הצמדה.

כמוכן שמחסכומים שיפסקו יש לנכות את הסכומים שכבר שולמו למבקשים על ידי המשיבה,  
כאשר מנגנון הפרשי ההצמדה והריבית על סכומים אלה יהיה זהה לזה שנקבע לעיל באשר  
לשיעור הפיצוי.

25. התוצאה היא כי השמאי רביב יערוך שומה מתוקנת בהתאם לעקרונות בפסק דין זה. כן יעודכנו  
סכומי הפיצוי בגין המחוברים, כפי שקבע השמאי שפירא, בהתאם לשיעור הריבית שקבעתי  
לעיל.

--- סוף עמוד 16 ---

ב"כ הצדדים ימציאו לשמאים עותק מפסק הדין. השמאים יגישו שומה מתוקנת תוך 45 ימים  
ולאחר קבלתה ינתן פסק דין משלים.

התיק יובא בפני למעקב ביום 15.5.12.

**ניתן היום, כ"ו אדר תשע"ב, 20 מרץ 2012, בהעדר הצדדים.**

ברכה בר זיו 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה  
בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

--- סוף עמוד 17 ---

הפ (חי') 268-07 כהן גרעון נ' מ.ע.צ- החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

[www.nevo.co.il](http://www.nevo.co.il)

-