

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 14751-10-16 פרי אור בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין ואח'

תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת חנה קיציס
מבקשת	פרי אור בע"מ ע"י ב"כ עו"ד יורם תובל
	נגד
משיבה	הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין ע"י ב"כ עו"ד אריאל שיין
צד ג'	איירפורט סיטי ע"י ב"כ עו"ד דב פישלר

חקיקה שאוזכרה :

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

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

[פקודת הקרקעות \(רכישה לצרכי ציבור\), 1943: סע' 5, 6, 7, 19.](#)

מיני-רציו :

* יש לראות במבקשת כחוכרת לדורות של המקרקעין. נקבע כי שיעור הפיצוי המגיע למבקשת בגין הפקעת שטח הדרך הינו סך של 2,641,632 ₪.

* תכנון ובנייה – הפקעה – פיצויים

* תכנון ובנייה – פיצויים – הפקעת מקרקעין

תובענה בהמרצת פתיחה בה עתרה המבקשת לקבוע את שיעור פיצויי ההפקעה המגיע לה בגין הפקעת זכויותיה במקרקעין.

בית המשפט פסק כלהלן:

הצדדים חלוקים בשאלת "מהות הזכויות המופקעות", קרי האם יש לראות במבקשת כחוכרת של המקרקעין על אף שהסכם החכירה הסתיים או שיש לראות בה כמי שמחזיקה בזכות מוגבלת לעיבוד המקרקעין לזמן קצר.

התנהגותה המצרפית של רמ"י מביאה למסקנה כי למבקשת קמה הזכות לחתום עם רמ"י על חוזה חכירה לדורות ביחס למקרקעין שהופקעו; רמ"י לא דחתה את הבקשה לחידוש הסכם החכירה, שלחה שוברים הנושאים את הכותרת דמי חכירה, לא התנגדה להמשך החזקה והעיבוד ואף הייתה נכונה

להחכיר את יתרת השטח. משכך, ברי כי אין לראות בזכותה של המבקשת זכות של שוכר של קרקע חקלאית לזמן קצר לצורך עיבודה כטענת החברה, אלא יש לראות במבקשת כמי שניטלה ממנה זכות חכירה לדורות.

בהסכמת הצדדים מונה השמאי סויצקי כמומחה מטעם בית המשפט לבחון את שאלת גובה הפיצוי, ולהכריע בטענות הצדדים. המומחה קבע כי יש לשום את שווי הקרקע לדרך כשווי קרקע חקלאית וזאת בהתאם לקווים המנחים מטעם השמאי הממשלתי. יש לאמץ את מסקנת השמאי סויצקי כי שווי מ"ר לקרקע חקלאית עומד על 48 ₪ למ"ר למועד הקובע. מכאן, הפיצוי המגיע למבקשת בגין הפקעת שטח הדרך הינו סך של 2,641,632 ₪. כמו כן, על המשיבה לשלם למבקשת בגין אובדן הכנסות סך של 963,474 ₪.

פסק דין

1. תובענה בהמרצת פתיחה בה עתרה המבקשת לקבוע את שיעור פיצויי ההפקעה המגיע לה בגין הפקעת זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקות 64, 70, 71, 79, 80, 81 בגוש 4114 (להלן: "המקרקעין").

2. המבקשת, חברה המשתייכת לקבוצת מהדרין בע"מ, עוסקת בנטיעה ובעיבוד פרדסים ומטעי פרי. המבקשת חכרה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") את המקרקעין בהתאם להסכם חכירה מיום 8.4.1973, לתקופה של 49 שנים החל מיום 1.9.1960 ועד ליום 31.8.2009. זכויות החכירה על פי ההסכם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. לאחר שהסתיימה תקופת החכירה פנתה המבקשת לרמ"י בבקשה לחידוש החכירה. רמ"י השיבה לפנייה זו ביום 27.12.2010 והודיעה כי הבקשה הועברה לבדיקת המחלקות המקצועיות על פי נהליה וכי לאחר קבלת חוות הדעת ימשך הטיפול "לצורך חידוש חוזה החכירה". המבקשת המשיכה להחזיק במקרקעין ולעבד אותם ואף שילמה את התשלומים הנדרשים על ידי רמ"י שהוגדרו "דמי חכירה/ דמי שימוש".

3. ביום 25.9.2006 פורסמה למתן תוקף תכנית גז/566. תכנית זו הסדירה, בין היתר, את כביש הכניסה הצפוני לקריית שדה התעופה ובמסגרתה שונה יעוד המקרקעין מיעוד חקלאי ליעוד דרך. עוד נקבע בתכנית כי שטח הדרך יופקע על פי הוראות [פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\)](#), 1943. ביום 29.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית חמ/23/566 (להלן: "התכנית") בה נקבע כי השטחים המיועדים לדרך הנ"ל יופקעו וירשמו על שם המועצה האזורית חבל מודיעין, על פי הוראות [חוק התכנון והבניה](#) התשכ"ה, 1965 (להלן: "החוק"), ולא על פי פקודת הדרכים ומסילות הברזל.

4. ביום 25.11.2010 פורסמה הודעה לפי [סעיפים 5-7 לפקודת הקרקעות \(רכישה לצרכי ציבור\)](#), 1943 (להלן: "הפקודה"), להפקעת המקרקעין לצורך סלילת הכביש הצפוני המחבר בין קריית שדה התעופה לכביש 40.

5. ביום 6.6.12 פורסמה הודעה על פי [סעיף 19 לפקודה](#) בדבר תפיסת החזקה במקרקעין. ביום 4.9.12 תפסה המועצה האזורית חבל מודיעין את החזקה במקרקעין. על פי תרשים ההפקעה (נספח 2 להמרצת הפתיחה) השטח המופקע הוא 55,034 מ"ר.

6. המבקשת לא הגישה תביעה לפיצויים על פי [סעיף 197](#) לחוק במועדים הרלוונטיים. תביעה שכזו הוגשה על ידי חברת שיקום פועלי בניין שהייתה בעלת זכויות במקרקעין סמוכים. הגב' לבנה אשד מונתה כשמאית מכריעה, וזו קבעה כי שווי קרקע ביעוד חקלאי ערב אישור התכנית הוא 20 ₪ למ"ר ושווי קרקע ביעוד דרך לאחר אישור התכנית הוא 0 ₪ למ"ר.
7. בשנת 2014 פנתה המבקשת למשיבה בדרישה לתשלום הפיצויים. המשיבה דחתה את דרישתה בנימוק שלמבקשת אין זכויות במקרקעין לאחר שהסכם החכירה הסתיים, לחילופין כי היה עליה לפנות לרמ"י לקבלת הפיצוי ולחילופי חילופין ולגופה של המחלוקת שיעור הפיצוי עומד על 713,000 ₪ על פי שווי של 20 ₪ למ"ר.
8. לאחר שנדחתה דרישתה הגישה המבקשת את התובענה שבפני. המשיבה שלחה הודעת צד ג' לחברת איירפורט סיטי (להלן: "החברה") בטענה כי החברה חתמה על כתב התחייבות לשיפוי המשיבה ו/או המועצה האזורית חבל מודיעין לכל ההוצאות הכרוכות בהליך ההפקעה מכוח התכנית.
9. החברה אינה מתכחשת לחובתה בתשלום בהתאם לכתב ההתחייבות אך לשיטתה המבקשת אינה זכאית לפיצויים.

טענות המבקשת

10. יש לפצות אותה בגין השטח שהופקע ואלמלא ההפקעה הייתה רמ"י מחדשת את הסכם החכירה בדיוק כפי שעשתה ביחס לחלקות אחרות שנכללו בהסכם החכירה מיום 1973.4.8. המבקשת לא הפרה את הסכם החכירה ורמ"י מעולם לא דרשה את ביטולו.
11. המבקשת הגישה חוות דעת שמאית ערוכה על ידי השמאי יום טוב שמר אשר קבע כי ההפקעה מזכה את המבקשת בפיצוי בסך 2,751,700 ₪ בגין רכיב הקרקע, 1,694,167 ₪ בגין אובדן ההכנסה מהפרדס, 501,184 ₪ בגין התאמת מערכת המים ו-143,368 ₪ בגין פגיעה במערך המיון והשיווק של החברה.

טענות המשיבה

12. במועד הרלוונטי לתביעת פיצויי ההפקעה לא היה בידי המבקשת חוזה חכירה בר-תוקף. לכל היותר שילמה המבקשת לרמ"י דמי שימוש ותשלום זה אינו מלמד כי קמו לה זכויות במקרקעין.
13. ככל ויקבע כי המבקשת זכאית לפיצוי הרי שזה נמוך בהרבה מהסכום שנתבע. לתמיכה בטענה זו צירפה המשיבה את חוות דעתו של השמאי ארו שלום אשר אמד את סכום הפיצוי על הסך של 713,422 ₪.

טענות החברה

14. ככל שהמבקשת זכאית לפיצוי זה יקבע על פי יעוד לדרך ולא יעוד חקלאי.

15. היה על המבקשת להגיש תביעה על פי [סעיף 197](#) לחוק והיא לא עשתה כן.
16. יש לחשב את הפיצוי על פי תפיסת החזקה בפועל, 26 דונם בלבד.
17. החברה הפנתה לחוות דעתו של השמאי יצחק גוטליב אשר אמד את הפיצוי המגיע למבקשת בסך של עד 209,766 ₪.

מומחה בית המשפט

18. ביום 19.3.2017 הודיעו הצדדים כי הם מסכימים למינוי מומחה מטעם בית המשפט אשר **יכריע** בטענות הצדדים. ביום 17.7.2017 מונה השמאי רמי סויצקי כמומחה בית המשפט כאשר הוא התבקש לשום את הפיצוי על פי שתי אלטרנטיבות - יעוד לדרך ויעוד חקלאי.
19. ביום 14.10.2018 הממציא השמאי סויצקי את חוות דעתו כאשר לשיטתו יש לשום את שווי הקרקע ביעוד לדרך וביעוד חקלאי על פי 48 ₪ למ"ר. סה"כ אמד את הפיצוי בגין שווי הקרקע על הסך של 2,641,632 ₪, את הפיצוי בגין אובדן פידיון על הסך של 133,403 ₪ ואת הפיצוי בגין אובדן הכנסות על הסך של 963,474 ₪.
20. ביום 7.4.2019 נחקר השמאי סויצקי על חוות דעתו. בדיון אישר כי התכנית המפקיעה היא תכנית גז/5/556 ואלו הוראות תכנית אשר מכוחה הופקעו המקרקעין בפועל, רק שינו את זהות הגוף המפקיע.

דיון

21. הצדדים חלוקים בשאלת "מהות הזכויות המופקעות" קרי האם יש לראות במבקשת כחוכרת של המקרקעין על אף שהסכם החכירה הסתיים או שיש לראות בה כמי שמחזיקה בזכות מוגבלת לעיבוד המקרקעין לזמן קצר.
22. המשיבה והחברה טוענות בעניין זה כי משפקע הסכם החכירה המבקשת אינה זכאית לפיצוי כלשהו בגין הפגיעה במקרקעין. החברה מפנה לפסק הדין בעמ"נ (מחוזי נצ') [46422-04-18](#) ועדה מקומית לתכנון עכו נ' חברה להדברת עשבי בר בע"מ [פורסם בנבו] (15.5.2019) שם נקבע בין היתר כי רק זכויות המוקנות באופן בלתי מותנה מקימות זכות לפיצוי וכי על הטוען לפגיעה בזכויותיו במקרקעין להוכיח כי אכן עמדה לו זכות במקרקעין וכי אין מדובר באפשרות ספקולטיבית בלבד. מכאן לשיטתה יש לקבוע כי בנסיבות בהן לא הוארך הסכם החכירה בפועל הרי שהמבקשת אינה זכאית לכל פיצוי.
23. ב"כ המבקשת הציג בפני רמ"י שאלות הנוגעות להסכם החכירה. ביום 14.6.17 הוגשה תעודת עובד ציבור חתומה על ידי הגב' יפעת אבא.
24. ואלו השאלות שנשאלו:

- א. האם רמ"י ביטלה את חוזה החכירה ביחס למקרקעין אחרי שניתן תוקף לתכנית המפקיעה, קרי 29.9.06?
- ב. האם רמ"י פעלה על פי המנגנון של סעיף 15 להסכם החכירה לאחר מתן תוקף לתכנית בשנת 2006, עקב שינוי היעוד של המקרקעין מחקלאי לדרך?
- ג. האם רמ"י דרשה את השבת המקרקעין?
- ד. האם רמ"י פיצתה את המבקשת בהתאם לקבוע בסעיף 15 להסכם החכירה או בהתאם להחלטת מועצה מס' 1222 או כל החלטה דומה אחרת?
- ה. אם התשובה לשאלה ד שלילית, אז מדוע לא? והאם על רמ"י לפצות את המבקשת בגין המקרקעין המופקעים?
- ו. האם המבקשת שילמה דמי חכירה או דמי שימוש על המקרקעין המופקעים עד מועד תפיסתם?
- ז. מדוע לא הוארך חוזה החכירה של המבקשת וזאת אף לאחר פניית המבקשת בעניין חידוש חוזה החכירה בשנת 2010? כמו כן האם התקבלו חוות הדעת מהמחלקות כפי שצוין במכתב עו"ד גל אייזנברג ארז לב"כ המבקשת מיום 27.12.2010 ומה היה תוכנו?
- ח. אלמלא ההפקעה, האם הייתה רמ"י מאריכה את הסכם החכירה למקרקעין המופקעים ל-49 שנים נוספות בהתאם לסעיף 2.1 להחלטת מועצה מס' 1146, כפי שנהגה ליתרת המקרקעין הנכללים בהסכם החכירה המדובר?
- ט. אם התשובה לשאלה ז שלילית, האם הסיבה לא הארכה הינה בגלל שהמקרקעין הופקעו?
- ואלו התשובות שניתנו :

- א. חוזה החכירה שנחתם עם פרי אור בע"מ ביום 8/4/1973 הגיע לסימומו ביום 31/3/09. חוזה החכירה לא בוטל אלא תקופת החכירה הגיעה לסיימה וטרם חודשה.
- ב. הואיל ומדובר בהפקעה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדה") אין מקום לפעול בהתאם לסעיף 15 לחוזה החכירה.
- ג. לא מדובר בהפקעה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עפ"י הודעה מיום 25.11.2010.
- ד+ה. לא, משום שמדובר בהפקעה שנעשתה על ידי הרשות המקומית.
- ו. לא ידוע לי מתי תפסו חזקה בקרקע. גריעת השטח שהופקע נעשתה בשנת 2013. מאז מחויב התיק בדמי חכירה לפי השטח לאחר ההפקעה. דמי חכירה בתיק שולמו עד לשנת 2014.
- ז. בשנת 2013 נשלחו לבא כוח החברה חווי חכירה ביחס לתקופת החכירה החדשה לחתימה אשר לא הוחזרו למשרדנו. בשנת 2015 לאחר פנייה חוזרת של החברה החלה בחינה חדשה של בקשתם לחידוש, מכתבנו להשמת מסמכים מיום 10/1/16 לא נענה,

לפיכך ביום 15/2/17 נשלחה הודעה כי הטיפול בבקשה לחידוש החכירה נסגרה עד להמצאת המסמכים המבוקשים.

ח. ככל ולא הייתה מניעה לחידוש החכירה וככל ולא הייתה הפקעה, הייתה פועלת הרשות לבחינת חידוש החכירה בתנאי החלטת המועצה ביחס לשטח החוזה.

25. מתשובות אלו עולה כי רמ"י אינה סבורה שהסכם החכירה פקע מבלי יכולת לחדשו וכי היא לא סברה שעל המבקשת לפנות את המקרקעין עד לחידוש ההסכם דה יורה. רמ"י אף לא שקלה להחזיר את המקרקעין לידיה בעקבות הוראות התוכנית ולא היה לה עניין להחזיק בהם עד להפקעה בפועל. המבקשת המשיכה להחזיק במקרקעין ואף שילמה את התשלומים שנדרשו על ידי רמ"י שהוגדו כדמי חכירה או דמי שימוש. כמפורט בתעודת עובד הציבור, רמ"י שלחה בשנת 2013 חוזי חכירה ביחס לתקופת חכירה חדשה (לאחר שהמשיבה תפסה חזקה במקרקעין) אך המבקשת לא חתמה על חוזים אלו. רמ"י אף אישרה כי לולא ההפקעה וככל ולא הייתה מניעה לחידוש החכירה היא הייתה פועלת "לבחינת חידוש החכירה בתנאי החלטת המועצה ביחס לשטח החוזה". בעניין זה טענה המבקשת וטענתה לא נסתרה כי ההסכמים לא נחתמו בשל עיכובים בירוקרטיים ובין היתר היא ממתינה למימוש פסק הדין [בע"א 8325/12 מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' מהדרין בע"מ](#) [פורסם בבנב] (5.6.2014).

26. התנהגותה המצרפית של רמ"י מביאה למסקנה כי למבקשת קמה הזכות לחתום עם רמ"י על חוזה חכירה לדורות ביחס למקרקעין שהופקעו; רמ"י לא דחתה את הבקשה לחידוש ההסכם החכירה, שלחה שוברים הנושאים את הכותרת דמי חכירה, לא התנגדה להמשך החזקה והעיבוד ואף הייתה נכונה להחכיר את יתרת השטח. משכך, ברי כי אין לראות בזכותה של המבקשת כזכות של שוכר של קרקע חקלאית לזמן קצר לצורך עיבודה כטענת החברה, אלא יש לראות במבקשת כמי שניטלה ממנה זכות חכירה לדורות.

27. [בע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט\(1\) 463 \(1995\)](#) נדונה שאלת זכותו של מחזיק המשתמש בקרקע שימוש חורג, מבלי שניתן לו היתר לכך, לפיצוי על פי [סעיף 197](#) לחוק. נקבע כי על הטוען לפגיעה בו להוכיח כי הסיכוי לקבלת ההיתר לשימוש חורג אינו קלוש או שהוא לפחות בגדר ציפיה סבירה: "אמנם אפשר כי שלילת הסיכוי להגדיל את ערך המקרקעין על-ידי שינוי הייעוד או קבלת היתר לשימוש חורג, כמו סיכוי להגדיל את אחוזי הבנייה, אף היא תיחשב פגיעה במקרקעין. אך תנאי הוא, כדברי הנשיא שמגר, "שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין": [ע"א 483/86](#) בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו ואח' [פורסם בבנב] [12], בעמ' 233. והנטל על המשיב להוכיח זאת. ראו [ע"א 210/88](#) החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר סבא ואח' [פורסם בבנב] [13] בעמ' 643. עליו להוכיח, לכל הפחות, כי הסיכוי לקבל הסכמה לשינוי הייעוד או היתר לשימוש חורג לפי תכנית מס' 62 היה בגדר צפייה סבירה, וכי הסיכוי לקבל הסכמה או היתר כאלה לפי תכנית מס' 2860 אינו מגיע כדי ציפיה סבירה".

(עמ' 476 לפסק הדין).

בהשאלה כך גם לענייננו; על המבקשת הנטל להוכיח כי הסיכוי להארכת הסכם החכירה הוא בגדר ציפיה סבירה וכאמור היא עמדה בנטל זה.

28. לא למותר לציין כי בתי המשפט הכירו במי שהיה צד לחוזה מתחדש לשלוש שנים כחוכר לדורות בעניין פיצויי הפקעה (ת"א (מחוזי חי) 7955-10-12 שזור, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' עיריית כרמיאל [פורסם בנבו] (3.4.2014); ת"א (מחוזי מר) 51479-11-10 מצליח מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ [פורסם בנבו] (2.11.11)), ולטעמי אין מקום לקבוע כי מי שממתין להארכת חוזה חכירה לדורות זכותו פחותה.

29. לאור האמור יש לראות במבקשת כחוכרת לדורות של המקרקעין ומכאן לשאלה מהו הפיצוי לו היא זכאית.

30. כאמור, בהסכמת הצדדים מונה השמאי סויצקי כמומחה מטעם בית המשפט לבחון את שאלת גובה הפיצוי, ולהכריע בטענות הצדדים.

31. המומחה קבע כי יש לשום את שווי הקרקע לדרך כשווי קרקע חקלאית וזאת בהתאם לקווים המנחים מטעם השמאי הממשלתי מ5/2008 (להלן: "מסמך הקווים המנחים"). במסמך זה מונה השמאי הממשלתי את מאפייניו המיוחדים של נכס המיועד לדרך ומדגיש כי בהעדר שווי שוק והעדר תשתית תיאורטית מוצקה, יש לקבוע שיטה לשומת קרקע לדרך המבוססת על "המקובלות והנוהגים שנשתרשו בארץ ובעולם".

32. בסעיף 4 למסמך הקווים המנחים נקבע ביחס לדרך המשמשת לדרך עירונית כי "ערך מרכיב הקרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי הקרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה (מגורים, תעשייה וכיו"ב) זאת בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך, ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך".

33. המומחה עומת בחקירתו עם חוות דעת של השמאית לבנה כהן מיום 10.11.2010 (ג/1) אשר קבעה כי שווי קרקע לדרך הוא אפס וחלק על גישה זו. המומחה הסביר כי אין לחרוג מהנחיות השמאי הממשלתי.

34. המשיבה והחברה טוענות כי פיצוי המשיבה על פי שווי קרקע ליעוד חקלאי נוגדת את הלכת הפיצוי הדו-שלבי, שלפיה יש לתבוע פיצוי בגין ירידת הערך בעקבות שינוי היעוד, לפי סעיף 197; ובעקבות ההפקעה בפועל יש לתבוע רק את שווי המקרקעין המופקעים, לפי יעודם החדש (ע"א 474/83 הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' חממי, פ"ד מא(3) 370 (1987) (להלן: "עניין חממי")).

35. אני דוחה טענה זו; [סעיף 197](#) מעמיד זכות לכל מי שנפגע באופן מיידי עקב שינוי הקרקע לתבוע את נזקו בנפרד מהפיצוי המגיע לו על פי הפקודה. לא מצאתי עיגון לפרשנות המשיבה והחברה כאילו מי שלא הגיש תביעה על פי [סעיף 197](#) לחוק מנוע מלתבוע פיצוי בגין נטילת המקרקעין שכן מטרתו של [סעיף 197](#) לאפשר לנפקע העתידי קבלת פיצוי מיידי עוד לפני ההפקעה בגין הנזקים המיידים שנגרמו לו שאינם קשורים להפקעה עצמה ולשלילת הזכויות. הגשת תביעה על פי [סעיף 197](#) או אי הגשתה אינה מאיינת את זכותו של הנפקע לתבוע את פיצויי ההפקעה:

"אין בכך כדי לגרוע מן הזכות לקבל בעתיד גם פיצויים עבור ההפקעה לכשתבוצע, כי כאשר תבוצע ההפקעה תהיה בזו משום שלילת הבעלות, המזכה בפיצויים מכוח הוראותיו של החוק; אך שיעור הפיצויים עבור ההפקעה העתידה, כאשר תבוצע, יחושב כבר על יסוד ערכם של המקרקעין אחרי שינוי הייעוד, ועל-כן לא יהיה בשיעור הפיצויים עבור ההפקעה, כשלעצמו, כדי לבטא את הפגיעה אשר בה נפגע נכס המקרקעין בהשוואה לשוויו ערב התכנית החדשה, ששינתה את ייעוד המקרקעין.

מכאן, כי שינוי ייעוד מכוח תכנית, הפוגע בשוויים של מקרקעין, עשוי לזכות את הבעלים בפיצוי דו-שלבי, הפעם האחת בשל שינוי הייעוד והפעם השנייה בשל ההפקעה" (עניין חממי, פסקה 1 לפסק דינו של הנשיא שמגר).

36. התביעה שבפני הינה תביעה לפיצויי הפקעה בגין שלילת הבעלות על פי ייעוד המקרקעין הנוכחי בעקבות התכנית ואין המדובר בתביעה בגין נזקים שנגרמו עקב שינוי הייעוד. זכות זו מתגבשת במועד בו תפסה הרשות המפקיעה חזקה בשטח המופקע והוציאה אותו מרשותו של המחזיק. על כן המבקשת זכאית לפיצוי בגין נטילת המקרקעין ואין לפיצוי זה קשר לתביעה על פי [סעיף 197](#) לחוק. אומנם, כפי שעוד יפורט להלן, מבחינה שמאית מצא השמאי סויצקי כי שווי הקרקע המופקעת ביעודה לדרך שווה ליעודה כקרקע חקלאית ואולם זוהי מסקנה שמאית ולא משפטית ואין בה כדי להפוך את היוצרות באשר לשיטת הפיצוי הדו שלבי.

37. המשיבה והחברה סבורות כי לא היה מקום לאמוד את הקרקע המופקעת על פי ייעוד חקלאי. שמאי המשיבה ארז שלום ושמאי החברה יצחק גוטליב סבורים כי שווי הקרקע המיועד לדרך הוא אפס ושווי הקרקע שיעודה טיפול נופי הוא 6 ש"ח למ"ר. בהתאמה לקרקע שהופקעה בפועל העמיד השמאי שלום את פיצויי ההפקעה על הסך של 142,400 ₪. השמאי גוטליב בדעה כי אין מקום לפצות את המשיבה על נטילת הקרקע בחלקות 70-71 שכן היא נטעה את הפרדס בשנת 2010 לאחר שהסתיים הסכם החכירה, ועל כן סכום הפיצוי המגיע לה הוא 58,674 ₪ בלבד.

38. השמאי סויצקי סבור כי הדרך אינה נטולת ערך וביסס מסקנתו זו על עמדת השמאי הממשלתי. על פי מסמך הקווים המנחים דרך היא מצרך ציבורי אשר לא מתקיים לגביו שווי שוק, ולכן שיטת ההשוואה אינה ישימה לגבי קרקע ביעוד זה. בדברי ההסבר של מסמך הקווים המנחים מפרט השמאי הממשלתי את הגישות השונות לשומת קרקע ביעוד דרך ואת הקושי בכל אחת מגישות אלו: לא ניתן להעריך שווי קרקע לדרך על פי תרומתה למשק

או לנכסים אותם היא משרתת בשל אי סבירות תוצאתית וגם אין להעריך את שווי הקרקע על פי הסכום שהושקע בהפקעת הקרקע. מאידך שומת קרקע לדרך בשווי 0 אינה מקובלת בעולם. על כן סבור השמאי הממשלתי כי שומת דרך לא תיקבע בשווי 0 אלא על פי שווי המגלם את הסיכוי לשינוי יעוד בה. בכל הנוגע להפקעת קרקע לדרך בינעירונית או דרך כפרית מבהיר השמאי הממשלתי כי "מכאן נובע כי ההפסד האלטרנטיבי למשק מקיומה של דרך בינעירונית הוא אובדן של גורם ייצור חקלאי בלבד ללא מרכיב הפוטנציאל וללא מרכיב זכויות המים". באשר לשומת דרך עירונית מסביר השמאי הממשלתי כי שומת דרך עירונית צריכה להתבצע לאחר ביצוע 3 בדיקות: לימוד פסקי הדין, שימוש בשיטת דלפי ולימוד הכללים להערכת דרך בחו"ל. על פי גישתו יש לקבוע שומה 0 אם הדרך הופקעה בתכנית רה פרצלציה או אם הופקעו 25% משטח החלקה או 40% על פי [חוק התכנון והבניה](#). אם הופקע שטח גדול יותר כחלק מיצירת אזור יש לקבוע שומה של 10% משווי קרקע ביעוד נפוץ בסביבתה אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד.

39. הפסיקה בשאלת שווי קרקע המיועדת לדרך אינה אחידה. לעיתים אומצה הגישה השמאית כי יש לקרקע כזו ערך (ראה: ה"פ 5270/70 גוגול נ' עיריית חולון [פורסם בנבו] 22.7.1971); [ת"א \(מחוזי\) 1175/00 סלימאן נ' מדינת ישראל - משרד התחבורה](#) [פורסם בנבו] 28.5.2002); [ה"פ \(מחוזי חי'\) 93/05 מוסטפא נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ](#) [פורסם בנבו] 8.5.2007); [ת"א \(מחוזי ת"א\) 1642/09 פלח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה](#) [פורסם בנבו] 16.5.2013), ולעיתים נקבע כי יש ממש בטענה ששווי קרקע ביעוד דרך הוא אפס שכן הקרקע מאבדת את מלוא ערכה ([ת"א \(מחוזי ת"א\) 165/97 פרלמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה](#) [פורסם בנבו] 29.6.1999); [עמ"נ \(ת"א\) 273/05 גורנת נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים"](#) [פורסם בנבו] 22.9.2008).

40. השמאי סויצקי בחר בגישה השמאית הגורסת כי יש ערך כלשהוא לקרקע המיועדת לדרך. מסקנה זו אינה תלושה מהמציאות השמאית והיא כאמור מבוססת על הקווים המנחים שפורסמו על ידי השמאי הממשלתי. המומחה עומת בשאלה זו בחקירתו הנגדית, ידע על קיומה של גישה שמאית אחרת והסביר את מסקנתו. כידוע, למומחה המתמנה על ידי בית המשפט מעמד מיוחד, ולכן ככלל בית המשפט יטה לאמץ חוות דעתו של מומחה שמתמנה אלא אם קיימים טעמים חריגים ונימוקים כבדי משקל שלא לעשות כן ([ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי](#) [פורסם בנבו] 1988). בנסיבות שבפני לא מצאתי מקום לסטות מחוות הדעת שכאמור מבוססת על גישתו של השמאי הממשלתי ואף אומצה בפסיקת בתי המשפט.

41. החברה טוענת כי אין מקום לפעול על פי סעיף 4 ב' למסמך הקווים המנחים שכן סעיף זה דן ב"קרקע המשמשת לדרך עירונית המצויה בתוך מרקם עירוני וגובלת במגרשי בניה", ואילו המקרקעין המופקעים מוקפים בשטחים חקלאיים ואינם מצויים במרקם עירוני. גם אם נכונה טענה זו הרי שמאפייני הקרקע דומים יותר לדרך כפרית כמפורט בסעיף 4 א' למסמך

הקווים המנחים וגם אז התוצאה היא כי יש לשום קרקע ביעוד דרך על פי שווי חקלאי ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד.

42. תכלית פיצויי ההפקעה היא להעמיד את בעל הזכות במקרקעין המופקעים באותו מצב אלמלא הייתה נערכת ההפקעה (ע"א 3079/08 מדינת ישראל נ' הקדש קרן עזרה ע"ש יעקב הייטנר, [פורסם בבנו] סעיף 25 לפסק הדין (4.7.2012)). התוצאה לפיה לא תקבל המבקשת כל פיצוי בגין הקרקע שניטלה ממנה, אינה סבירה ואינה הוגנת. המסקנה השמאית כי המבקשת תפוצה על שלילת זכויותיה להמשיך ולעבד את המקרקעין עדיפה על פני זו השוללת ממנה כל פיצוי. אין זה הוגן כי נטל הפיכת המקרקעין לדרך המשמשת את כלל הציבור יפול על כתפי המבקשת בלבד.

43. בכל הקשור לשווי המקרקעין הפנה השמאי סויצקי לשומת השמאי ארוז כהן אשר שימש כשמאי מכריע בתביעת פיצויים באשר למקרקעין בתחומי המועצה המקומית גזר, ואימץ את מסקנתו כי שווי זכויות חכירה בקרקע חקלאית עומד על 48,000 ₪ לדונם. השמאי סויצקי הדגיש כי הוא בדק את מכלול העסקאות שפורטו בחוות דעתו של השמאי כהן ואף את העסקאות שהוצגו על ידי שמאי הצדדים והתייחס למיקום החלקות, לשטחן ולמועד הקובע ואמד את שווי זכויות החכירה בקרקע חקלאית לסך של 48 ₪ למ"ר.

44. כאמור במסגרת תביעה מכוח סעיף 197 לחוק שהוגשה ביחס למקרקעין סמוכים, מונתה השמאית לבנה אשד כשמאית מכריעה וקבעה כי שווי מ"ר ביעד חקלאי בתחום התכנית עמד על 20 ₪. בחוות דעתה ביססה השמאית את קביעתה זו על חוות דעת נוספות שניתנו על ידה כשמאית מכריעה באשר לערך קרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי יעוד תוך אבחנה בין קרקע בבעלות פרטית לקרקע בניהול רמ"י.

45. בחקירתו הנגדית עומת המומחה עם חוות דעתה של השמאית אשד ונשאל מדוע לא אימץ את קביעתה ביחס לשווי קרקע חקלאית והשיב כי הוא נתן דעתו לאמור בה, אך מאחר והיא קבעה שווי 0 לדרך הוא חולק על מסקנתה זו. הסברו של השמאי מוקשה בעיני מאחר ושמאות קרקע ביעוד דרך אינה אמורה להשפיע על שמאות קרקע חקלאית. כפי שפורט לעיל שאלת שווי קרקע ביעוד דרך מצויה במחלוקת ועל כן לא היה מקום להתעלם ממסקנת השמאית אשד רק בגלל מחלוקת זו. לא למותר לציין כי מפסק הדין בעמ"נ 248/05 הנ"ל עולה שגם השמאי כהן אוחד בדעה כי שווי קרקע ביעוד דרך הוא 0 ועל כן אם חוות דעת אשד פסולה בנימוק זה הרי שיש גם לפסול את חוות דעת כהן.

46. בסופו של דבר, לא מצאתי לסטות ממסקנת השמאי סויצקי ולא מצאתי מקום להעדיף על פניה את חוות הדעת של השמאית אשד; חוות הדעת של סויצקי מפורטת ומנומקת, ומסתמכת על עסקאות השוואה במחוז המרכז, ביחס לקרקע חקלאית בחכירה מרמ"י, כאשר במסד הנתונים לא נכללו עסקאות בתחומי ישובים או עסקאות הכוללות מבנים. השמאי סויצקי אף שיקלל את הנתונים שהביאו בפניו הצדדים כאשר בחוות הדעת שהציגה המבקשת נסקרו עסקאות השוואה נוספות ולעומתה בחוות הדעת שהגישו המשיבה והחברה אין התייחסות לשאלת שווי קרקע ביעוד חקלאי ועסקאות השוואה ליעוד זה. מנגד שמאות

אשד מבוססת על הסכמת הצדדים באשר לשווי הקרקע, לא נבחנו על ידה עסקאות השוואה אלא היא נסמכת על שומות אחרות שנערכו על ידה באזורים שונים (חדרה, בית שמש וחוות ברורים). קביעת שווי המקרקעין מצויה בליבת שיקול דעתו של השמאי ולא מצאתי כי נפלה שגיאה גסה בהפעלת שיקול דעת זה. בנסיבות אלו לא מצאתי כי מסקנתו של השמאי סויצקי מופרכת וכי מתקיימים נימוקים כבדי משקל לסטות מחוות דעתו של מומחה בית המשפט (ע"א 3173/12 עזרא נ' גריביאן, [פורסם בנבו] פסקה 18 לפסק דינו של כב' השופט דנציגר (4.9.2014)). לא למותר לחזור ולהזכיר כי הצדדים הסכימו למינוי שמאי אשר יכריע בטענות הצדדים ועל כן לא ניתן להתערב במסקנתו אלא במקרים יוצאי דופן:

"בפסיקתו של בית המשפט העליון נקבע לא אחת כי בית המשפט לא יתערב כדבר שבשגרה בהכרעתו של שמאי או מעריך שהצדדים הסכימו שהכרעתו תהיה סופית ומחייבת. נקבע כי התערבות בהכרעה שכזו תתבצע רק בנסיבות יוצאות דופן של חריגה מסמכות, חוסר הגינות, חוסר תום לב, השפעה בלתי הוגנת או מרמה. בנוסף נקבע גם כי מקום שבו הצדדים הסכימו שחוות הדעת תחייב אותם אין להרשות בדיעבד הפרכתה לגופה על ידי ראייה חיצונית אחרת [ראו: עניין מרום בעמ' 390-391 והאסמכתאות המאוזכרות שם; ע"א 1168/07 יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ נ' הפלר (פורסם בנבו), 1.2.2009] בפסקאות 24-25 לפסק דיני והאסמכתאות המאוזכרות שם (להלן: עניין יפה נוף)]. ועוד ראוי להזכיר כי בפסיקתו של בית משפט זה נקבע בעבר כי ככל שמסקנותיו של שמאי או מעריך מוסכם נוגעות במובהק לעניינים שבשיקול דעת אין לאפשר בדיעבד לנהל דיון בשאלת אופן יישום שיקול הדעת, אף אם מדובר בטעות שטעה המעריך בתום לב. הטעם לכך הינו כיבוד רצון הצדדים לסמוך על השמאי או המעריך, ללא ערעור, לנוכח הכשרתו המקצועית וזהותו של המעריך [ראו: ע"א 66/67 גלובוס למזרח תעשייתי עטים וצרכי משרד בע"מ נ' רולקס בע"מ, פ"ד כא (2) 146 (1967)]. אמנם, בפסיקה הוכרה גם האפשרות להתערב בחוות דעת שמאי מוסכם במקרים נדירים בעילה של "טעות גסה", אולם גם עילה זו צומצמה למקרים בהם הטעות עולה באופן מובהק מהכתוב או מכוונתם הברורה של הצדדים, וגם במקרים אלו נקבע שאין להביא ראיות חיצוניות לשם הפרכת חוות הדעת [ראו: עניין יפה נוף בפסקאות 24-25] (ע"א 4341/11 מזרה נ' דהן, [פורסם בנבו] פסקה 17 לפסק הדין (31.12.2012)).

47. לפיכך מצאתי לאמץ את מסקנת השמאי סויצקי כי שווי מ"ר לקרקע חקלאית עומד על 48 ש"ח למ"ר למועד הקובע.

48. אין מחלוקת בין המבקשת למשיבה בדבר השטח המופקע והן מסכימות כי הופקעו מידי המבקשת 55.034 מ"ר. שמאי החברה מסכים כי שטח ההפקעה על פי התוכנית הוא 55,034 מ"ר אך לשיטתו נתפסו בפועל רק 26 דונם. בסיכומיה טוענת החברה כי על המבקשת הנטל להוכיח מהו השטח שנתפס בפועל. לא מצאתי מקום לקבל טענה זו; המשיבה היא שהפקיעה את המקרקעין בפועל ובכתב התשובה היא מאשרת כי המועצה האזורית תפסה חזקה במקרקעין. לפיכך, על החברה הנטל להוכיח מדוע יש לסטות מהודאת המשיבה בדבר השטח המופקע והיא לא עשתה כן.

49. מכאן כי הפיצוי המגיע למבקשת בגין הפקעת שטח הדרך עולה לסך של 2,641,632 ₪ למועד הקובע.
50. השמאי סויצקי בחן גם את שאלת הפגיעה בגידולים החקלאיים – אובדן פדיון בניכוי הוצאות נחסכות לשנים 2012-2013 ופיצוי בגין אובדן רווח לצמיתות.
51. המבקשת סבורה כי בנוסף על הסכומים שנקבעו בחוות דעתו של השמאי סויצקי יש לפצות אותה גם על התאמת מערכת המים, מאחר והוא התעלם בחוות דעתו מנושא זה. אני דוחה טענה זו; בעדותו הסביר השמאי סויצקי כי ביקר בשטח ולא ראה בעיה כלשהיא במערכת המים וכי הוא מקבל את עמדת המשיבה כי מערכת המים הקיימת ממשיכה לעבוד ולא נגרם כל נזק. מסקנת השמאי מבוססת על מראה עיניים ולא נסתרה בדרך כלשהיא ועל כן אין מקום לסטות ממנה.
52. המשיבה והחברה טוענות כי אין לפצות את המבקשת בגין פרדס שניטע לאחר תום החכירה ולאחר שהמבקשת ידעה על ההפקעה. עוד לטענתן אין לפסוק פיצוי בגין גידולים מפסידים.
53. כמפורט לעיל נוכח המסקנה שקמה למבקשת הזכות לחתום על הסכם חכירה חדש אין מקום לשלול את הפיצוי מהמבקשת אך בשל העובדה שלא נחתם הסכם שכזה. בכל הקשור לנטיעה בשנת 2010, הרי שהשמאי התחשב בעובדה זו ופסק פיצוי בגין הוצאות גידול בלבד ומניעת רווח לשנתיים בלבד. אין סיבה שהמשיבה לא תמשיך ותנצל את הקרקע על פי יעודה החקלאי עד למועד התפיסה.
54. לא מצאתי מקום לשנות מהפיצוי שנפסק בגין הגידולים מסוג סנטינה נובה. השמאי קבע כי יש לפצות המשיבה בגין הוצאות גידול העצים ויש הגיון בקביעה זו שכן אין זה מן הנמנע כי הפרדס היה הופך לרווחי.
55. לסיכום, לא מצאתי מקום לסטות מחוות דעת השמאי בעניין הפגיעה בגידולים. השמאי ביסס את מסקנותיו על עקרונות שמאיים ותחשיבי משרד החקלאות ויש לקבלן במלואן.
56. בכל הקשור להודעת צד ג' שהגישה המשיבה כנגד החברה, כאמור החברה אינה חולקת על חובתה לשלם את סכום הפיצוי למבקשת וזאת בהתאם לכתב התחייבות לשיפוי המשיבה לכל ההוצאות הכרוכות בהליך ההפקעה.
57. לאור האמור על המשיבה לשלם למבקשת את הסכומים הבאים:
- 2,641,632 ₪, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום 25.11.2010 - פיצויי הפקעה;
- 133,403 ₪ בצירוף הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום 4.9.2012 - אובדן פדיון בניכוי הוצאות נחסכות;
- 963,474 ₪ בצירוף הפרשי ריבית והצמדה כחוק מיום 4.9.2012 - אובדן הכנסות;
- בנוסף על המשיבה לשלם למבקשת את הוצאות הליך זה (אגרה וחלקה בשכ"ט שמאי בית משפט) וכן שכ"ט עו"ד בסך 30,000 ₪.

58. הודעת צד ג' מתקבלת במלואה ועל החברה לשפות את המשיבה במלוא הסכומים שתשלם למבקשת.

הסכומים הנ"ל ישולמו בתוך 30 יום ולאחר מכן ישאו ריבית והפרשי הצמדה כחוק.

ניתן היום, כ"ה תמוז תשע"ט, 28 יולי 2019, בהעדר הצדדים.

חנה קיציס 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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