

## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 12-09-13945 בולוס נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

בפני כב' השופט רון סוקול

התובע **עיסא בולוס**  
ע"י ב"כ עו"ד ס' וקים

נגד

הנתבעת **מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ**  
ע"י ב"כ עו"ד מ' דהן ואח'

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\), 1943: סע' 1](#)

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

[פקודת הקרקעות \(רכישה לצרכי ציבור\), 1943](#)

[חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו](#)

### פסק דין

1. במסגרת העבודות לסלילת מסילת הברזל מעכו לכרמיאל הופקעו בשנת 2005 זכויות התובע במספר חלקות מקרקעין. ב תביעה, שהגיש התובע על פי [פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\)](#), 1943, עותר התובע לפיצויים בגין הפקעת זכויותיו במקרקעין. המחלוקות בין הצדדים משתרעות על שווי המקרקעין שהופקעו, על היקף השטח בגינו זכאי התובע לפיצוי בהתייחס לפעולות הפקעה שנעשו בעבר ועל סכום הפיצוי.

### רקע

2. בצדו הדרומי של כביש עכו-כרמיאל (כביש מס' 85) וממערב לכביש 784, כרמיאל-משגב, מצויות חלקות 16, 19, 23, 32, 36, 38, 39 ו- 58 בגוש 18984 (להלן: "החלקות"). חלקות 16 ו- 38 מצויות בבעלותו המלאה של התובע ואילו בשאר החלקות לתובע זכויות בחלקים בלתי מסוימים בשיתוף עם בעלי זכויות נוספים. הזכויות בחלקה 19 אשר לטענת התובע אף היא בבעלותו המלאה, טרם נרשמו על שם התובע והן רשומות על שם סבו.

3. ביום 22.12.2005 פורסם בקובץ התקנות 6446 בעמודים 212 - 213 צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (מסילת הברזל חיפה - כרמיאל), התשס"ו - 2005. צו זה, מחיל את [פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\)](#), 1943 על חלקות מקרקעין שונות כנדרש לצורך סלילת

מסילת ברזל מעכו לכרמיאל וביניהן גם על החלקות (להלן: "צו ההפקעה"). ביום 18.12.2006 פורסמה למתן תוקף התכנית לתשתיות לאומיות (תת"ל) 12/2, שעניינה מסילת הברזל עכו – כרמיאל (להלן: "התכנית"). בהתאם לתכנית זו שונה יעוד החלקות מחקלאות לקו רכבת עכו – כרמיאל.

4. החלקות נכללו במסגרת צו ההפקעה והתכנית כדלקמן:

-חלקה 16 בשטח כולל של 619 מ"ר, הופקעה בשלמותה, כלולה כולה בתכנית.

-חלקה 19 בשטח כולל של 994 מ"ר, הופקעה בשלמותה, חלקה הצפוני אינו כלול בתכנית.

-חלקה 23 בשטח כולל של 3,458 מ"ר, הופקע חלק מהחלקה, חלקה הדרומי אינו כלול בתכנית.

-חלקה 32 בשטח כולל של 2,437 מ"ר, הופקע חלק מהחלקה, חלקה הדרום-מערבי אינו כלול בתכנית.

-חלקה 36 בשטח כולל של 1,556 מ"ר, הופקע חלק מהחלקה, חלקה הדרומי אינו כלול בתכנית.

-חלקה 38 בשטח כולל של 950 מ"ר, הופקע חלק מהחלקה, חלקה הדרום-מערבי אינו כלול בתכנית.

-חלקה 39 בשטח כולל של 2,985 מ"ר, הופקע חלק מהחלקה, חלקה הדרום-מערבי אינו כלול בתכנית.

-חלקה 58 בשטח כולל של 3,526 מ"ר, הופקעה בשלמותה, כלולה כולה בתכנית.

5. נציין כי כבר בשנת 1964 הופקעו 150 מ"ר מחלקה 19 ו- 637 מ"ר מחלקה 58, לצורך הרחבת כביש מס' 85. הפקעה זו בוצעה מכוח צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (כביש עכו – צפת) (שינוי התווי), התשכ"ד – 1964, אשר פורסם בקובץ התקנות 1547 בעמ' 815. הערה בגין הפקעה זו נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ביום 14.4.1977 (להלן: "הפקעת העבר"). יצוין כי התובע חולק על היקף הפקעת העבר, שכן לטענתו לא ניתן ללמוד מתשריט ההפקעה על היקפו המדויק של השטח שהופקע.

6. ביום 5.9.2012 הגיש התובע את התביעה הנוכחית לפיצויים בגין הפקעה. בקביעת שיעור הפיצויים שתבע סמך התובע על חוות דעת שמאי המקרקעין מר פהים מחייל מיום 20.8.2012 (נספחים ד'1 – 8 לכתב התביעה). יצוין כי בהתאם לאמור בחוות דעת מר מחייל, המקרקעין שהופקעו נתפסו ביום 8.5.2011.

מלכתחילה הוגשה התביעה כנגד נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (לשעבר מע"צ) (להלן: "נתיבי ישראל") וכנגד רכבת ישראל בע"מ. לאחר שהובהר כי נתיבי ישראל היא הגורם המטפל בהפקעות לצורך מסילת הברזל האמורה, הוסכם על מחיקת התביעה כנגד הרכבת.

7. נתיבי ישראל הגישה כתב הגנה וכן חוות דעת של שמאי מטעמה, מר דורון חבקין. על סמך הערכות שווי החלקות שהופקעו כמפורט בחוות דעת מר חבקין (צורפו כנספחים א'1 – 9 לכתב ההגנה), שילמה נתיבי ישראל לתובע בחודש נובמבר 2012 את הפיצויים שאינם שנויים במחלוקת בגין ההפקעה, בסך כולל של 627,176 ₪.

8. נתיבי ישראל הגישה אף בקשה לסילוק על הסף של חלקים מהתובענה, שעניינם הטענות הנוגעות לפגיעה ביתרות שטח שלא הופקעו מהחלקות. לטענת נתיבי ישראל מדובר בפגיעה, אם בכלל, בעקבות אישורה של התכנית ו כתוצאה מהוראות התכנית בדבר קווי הבניין ולא כתוצאה מההפקעה. נטען כי פיצויים בגין פגיעה בשל אישורה של תכנית יש לתבוע מכוח [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה - 1965 בערכאה המוסמכת בלבד, ולא במסגרת התביעה לפיצויי הפקעה.

לאחר שהוגשו תגובת התובע לבקשה וכן תשובת נתיבי ישראל, הוברר כי התובע פנה לשר הפנים בבקשת הארכת מועד להגשת תביעה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), לפיצוי בשל הפגיעה שנגרמה לו לטענתו עקב אישור התכנית (דיון מיום 9.12.2013). עוד התברר בדיון כי בנוגע לחלק מהחלקות מתנהלת תביעה מקבילה, אשר הוגשה על ידי בעל זכויות נוסף במקרקעין ([ת.א. 9865-06-9865](#)). בתביעה זו מונה שמאי מומחה מטעם בית המשפט, מר אריה קמיל, שנתן את חוות דעתו.

9. ביום 28.1.2014 החלטתי על מינויו של מר קמיל כשמאי מומחה מטעם בית המשפט גם בתביעה הנוכחית. התובע הגיש גם חוות דעת עדכניות מחודש יוני 2014 של השמאי המומחה מטעמו מר מחיול. נעיר כי ביום 10.6.2014 ניתן פסק דין בתביעה המקבילה, המורה על מחיקתה מהטעם כי לא צורפו להליך כל בעלי הדין הדרושים. בית המשפט לא הכריע בתביעה לגופה.

10. השמאי מר קמיל עיין במסמכים, שמע את טענות הצדדים והמציא את חוות דעתו מיום 8.3.2015 (סומנה ש/1). בחוות דעתו ציין המומחה כי ייעודן של כל החלקות במועד ההפקעה, על פי תכניות המתאר הרלבנטיות, היה לחקלאות (סעיף 11.7). מר קמיל קבע כי את שווי החלקות יש לקבוע על פי שיטת השוואה, כלומר על פי השוואה לעסקאות בחלקות דומות בעלות מאפיינים דומים. עוד ציין כי בחלק מעסקאות השוואה נמכרו זכויות בחלקים בלתי מסוימים בחלקות שבעלות משותפת (מושע). השמאי ציין כי על פי ההלכה ובמיוחד פסק הדין ב [ע"א 832/13 טוסי נ' מנע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ](#) (23.9.2014) יש לשום את שווי החלקות כאילו נמכרו הזכויות במלוא השטח שהופקע ולהתעלם מכל הפחתה שנעשתה בעסקאות השוואה בשל הבעלות המשותפת (כלומר לנטל את השפעת המושע על שווי המקרקעין). בהתאם קבע המומחה מר קמיל כי שווי מ"ר קרקע בלתי מסוימת מהחלק המופקע של החלקות, עומד על 135 ₪ נכון למועד הקובע. שווי מ"ר קרקע מסוימת, כלומר לאחר נטרול הפחתה של רכיב המושע, עומד על 150 ₪. בהתאם להנחתו, בעסקאות השוואה אלו כל החלקות שלא נמכרו בשלמותן היו בבעלות משותפת בלתי מסוימת ועל כן לשווין הוסיף את התוספת לשווי שנועדה לנטרל את השפעת השיתוף על מחירי העסקאות.

עוד העריך מר קמיל בחוות דעתו, כי הפגיעה ביתרת החלקות שלא הופקעו היא בשיעור של 30% משווי החלקות. השמאי העריך כי הפגיעה ביתרת החלקות נעוצה ב העדר אפקטיביות השימוש והעדר כדאיות כלכלית בניצול החקלאי של השטח הנותר. קביעה זו חלה על חלקות 32, 36, 38 ו-39.

מר קמיל אישר כי קיימות מגבלות בניה בחלקות, אך ככל שהן פוגעות בבעלים התביעה צריכה להיות מוגשת במסגרת [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#).

בנוגע לעצי הזית בחלקות חיווה מר קמיל את דעתו כי יש להתייחס למספרם וסיווגם בעת תפיסת החזקה בחלקות על פי פרוטוקול התפיסה, כאשר שוויו של עץ זית שהינו חלק ממטע כלכלי הינו 1,500 ש"ח לעץ בוגר ו- 3,000 ש"ח לעץ עתיק. המומחה התעלם מדרישת הפיצוי בגין הפקעות העבר וציין כי זהו עניין להכרעה שיפוטית ולא להערכה שמאית.

11. בעקבות קבלת חוות דעת השמאי קמיל פנתה אליו נתיבי ישראל בשאלות הבהרה. תשובותיו לא הניחו את דעתה ועל כן הוא זומן לחקירה. במסגרת חקירתו הוגש אף פרוטוקול חקירתו בתיק המקביל 11-06-9865, בנוגע לחוות דעתו שם המתייחסת לחלק מהחלקות נשוא התביעה שלפניי. פרט לעדותו של המומחה לא הובאו ראיות נוספות.

### תמצית הטענות

12. כאמור, הצדדים חלוקים בנוגע לסכום הפיצויים בגין ההפקעה. התובע טוען כי יש לפסוק לו פיצוי כמפורט בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, בהתאם לשווי שנקבע לחלקה בבעלות מלאה. לטענתו יש לקבוע כי הינו זכאי לפיצוי גם בגין הפקעת העבר, אותה הפקעה משנת 1964. הואיל ובגין הפקעה זו לא שולמו פיצויים ולא ניתן לקבוע את מיקומו המדויק של החלק שהופקע, כך לטענתו, יש לפסוק פיצויים על פי שווי החלקות במועד הקובע בהפקעות משנת 2005. כן ביקש לפסוק לו פיצוי נוסף בגין הפגיעה ביתרת החלקות, בשיעור כפי שקבע מומחה בית המשפט.

13. נתיבי ישראל טוענת כי יש להעדיף את שווי החלקות ואת הערכת הפיצויים כפי שנקבעו בשומות מטעמה. לטענתה בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט נפלו פגמים היורדים לשורשו של עניין, ועל כן אין לקבלה או למצער אין לקבלה במלואה. נתיבי ישראל טוענת כי המומחה הסתמך על עסקאות השוואה לא רלבנטיות. בעוד החלקות שהופקעו מצויות מדרום לכביש 85, רוב עסקאות השוואה עליהן ביסס השמאי את הערכתו מצויות מצפון לו. לטענתו שווין של החלקות בעסקאות השוואה מצפון לכביש, גבוה ב-50% משווי החלקות בעסקאות מדרום לו. שוני זה נעוץ לטענתה בהערכת הפוטנציאל התכנוני לשינוי ייעוד המקרקעין לבנייה בחלקות שמצפון לכביש. בנוסף, נכללו בין עסקאות השוואה שתי עסקאות בחלקות מבונות באזור שבייעוד לבנייה, בעוד שהחלקות נשוא התביעה הינן בייעוד חקלאי באזור חקלאי.

עוד טוענת נתיבי ישראל כי המומחה התעלם מכך שבחלק מחלקות השוואה היו נטועים עצי זית. לטענתה היה על המומחה להפחית משווי החלקות שבעסקאות השוואה את המחיר ששולם עבור עצי הזית.

14. נתיבי ישראל חולקת גם על קביעת המומחה לפיה יש להעריך את שווי המקרקעין שהופקעו על פי הערכת שווי של מקרקעין בבעלות מלאה ללא שותפים, כלומר להתעלם מהפחתה בגין רכיב המושעא. לטענתה טעה המומחה כאשר הסתמך על פסק הדין בעניין טוסי, שכן באותו פסק דין

נקבעה תוספת שווי בהתאם לנסיבות המיוחדות שהיו. נסיבות אלו שונות מבחינת מיקום החלקות ומאפייניהן מהנסיבות במקרה הנוכחי.

15. נתיבי ישראל טוענת כי אין לפסוק לתובע פיצוי בגין הפקעת העבר. לטענתה התביעה לגבי הפקעת העבר הוגשה ב שיהוי ניכר, שיהוי של כ-50 שנים שיש בו כדי לשלול את הזכות לפיצויים. לבסוף טוענת נתיבי ישראל כי שטחי הפקעת העבר מהווים פחות מ-25% ראשוניים מחלקות 19 ו-58 ובהתאם להוראות פקודת הדרכים אין לשלם פיצוי כלשהו בגין הפקעתם. בכל מקרה המועד הקובע לעניין הפקעת העבר הינו מועד פרסום הצו מכוחו הופקע שטח זה, דהיינו 20.2.1964, ולא מועד ההפקעה הנוכחית.

16. בכל הנוגע לחלקה 19, מדגישה נתיבי ישראל כי הזכויות בה עדיין אינן רשומות על שם התובע ועל כן הוא אינו זכאי לפיצויים בגין ההפקעה בחלקה זו.

### דיון והכרעה

17. ההכרעה בתביעה מחייבת התייחסות למספר מחלוקות – שווי החלקות; התייחסות לרכיב הבעלות המשותפת בחלקות ההשוואה; פגיעה בשווי יתרת החלקות; זכותו של התובע לפיצוי בגין הפקעת העבר; וזכות התובע לפיצויים בגין חלקה 19.

כבר בפתח ההכרעה אציין כי הגעתי למסקנה שאין מקום להתערב בחוות דעתו ובמסקנותיו של השמאי קמיל, למעט לעניין עצי הזית. נפתח את הדיון במספר הערות מקדמיות.

### פיצויי הפקעה

18. כדי לקיים חברה מודרנית, נדרשת לעתים קרובות התערבות שלטונית בזכויות הפרט, לרבות בזכויות הקניין. לא ניתן לקיים חיי חברה ללא תכנון השימושים והייעודים במקרקעין, הקצאת שטחים לצרכי ציבור, הכשרת דרכי גישה, סלילת כבישים, מסילת ברזל וכדומה. לפיכך, מכיר הדין בזכותן של רשויות השלטון לפגוע בזכות הקניין של הפרט, בין בדרך של הטלת מגבלות תכנוניות על שימושים, ובין בדרך של נטילה כפויה. נטילה כפויה של מקרקעין נעשית בדרך של הפקעה (ראו [בג"צ 2390/96 קרסיק נ' מנהל מקרקעי ישראל, פ"ד נה \(2\) 625, 637, 638 \(2001\)](#); [דנג"צ 4466/94 נוסייבה נ' שר האוצר, פ"ד מט \(4\) 68, 79 \(1995\)](#); [בג"צ 5091/91 נוסייבה נ' שר האוצר \(9.8.1994\)](#)).

19. הפקעת זכות במקרקעין יכולה הייתה להתבצע על פי מספר חיקוקים שונים, שהעיקריים שבהם הם [חוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה – 1965, [פקודת הקרקעות \(רכישה לצרכי ציבור\)](#), 1943 ופקודת הדרכים ומסילות הברזל (פקודה זו בוטלה בתיקון מס' 3 לפקודת הקרקעות). כל אחד מחוקי ההפקעה האמורים כולל הוראות שונות בדבר סמכויות ההפקעה ודרכי ביצוע ההפקעה, ולעתים ישנם הבדלים מהותיים בין דרכי ההפקעה השונות.

20. אל מול צרכי הציבור ניצבת זכות הקניין של הפרט. זכות שהוכרה ב [חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו](#) כזכות חוקתית. להגנה על זכות הקניין של הפרט השפעה על סמכויות רשויות הציבור בבואן להפקיע את קניינו (וראו [בג"צ 2390/96 הנ"ל](#); [בג"צ 2739/95 מחול נ' שר האוצר, פ"ד נ \(1\) 309, 327 \(1996\)](#); [ע"א 8622/07](#) רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, פסקה 63 (14.5.2012); [ע"א 119/01 אקונס נ' מדינת ישראל, פ"ד נ \(1\) 817 \(2003\)](#); [עע"מ 4955/07](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' קרן תורה ועבודה (26.10.2010)).

הצורך באיזון בין האינטרס הציבורי מחד גיסא לזכות הקניין של הפרט מאידך גיסא מקרין על כוחן של הרשויות להפקיע זכויות במקרקעין. ההפקעה מותנית בקיומן של מטרות ציבוריות מוכרות, בקיומם של הליכים על פי דין; על הרשות המפקיעה לפעול בסבירות, בהגינות ובמידתיות ועוד ([ע"א 8622/07](#) הנ"ל פסקה 66).

21. מגבלה נוספת המוטלת על הרשות המפקיעה נעוצה בחובת תשלום הפיצויים למי שנפגע כתוצאה ממעשה ההפקעה. זכותו של מי שנפגע ממעשה ההפקעה לפיצוי הוכרה עוד טרם חקיקת [חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו](#) והתעצמה עם ההכרה בזכות הקניין כזכות חוקתית (ראו [ע"א 695/76 עיריית חיפה נ' רוזן, פ"ד לג \(1\) 175, 188 \(1978\)](#); [ע"א 5964/03 עזבון ארידור נ' עיריית פתח תקווה, פ"ד ס \(4\) 437, 454 \(2006\)](#); ו [דנ"א 1595/06](#) עזבון ארידור נ' עיריית פתח תקווה (21.3.2013)). כיום אין חולק כי משהופקעה זכותו של אדם במקרקעין, עומדת לו הזכות לקבלת הפיצוי, אלא אם חל אחד הסייגים בדין (ראו [ע"א 2685/10](#) רוטמן נ' מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (14.5.2012)).

### שיעור הפיצויים

22. כאמור לעיל, בהסכמת הצדדים מונה מר קמיל כשמאי מטעם בית המשפט. כידוע, הלכה היא כי מסקנות המומחה שמונה על ידי בית המשפט לעולם אינן באות במקום מסקנות בית המשפט. בית המשפט הוא המכריע בסופו של יום על פי מכלול הראיות שבפניו, ורשאי בית המשפט לדחות מסקנתו של המומחה או לבור חלקים מחוות דעתו ( [ע"א 974/91](#) עמידר חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה, פ"ד נ(5) 104 (1997); [ע"א 2541/02 לנגר נ' יחזקאל, פ"ד נח \(2\) 583 \(2004\)](#); [ע"א 5293/90 בנק הפועלים בע"מ נ' רחמים, פ"ד מז \(3\) 240, 263-262 \(1993\)](#); [ע"א 1986/92 מדינת ישראל נ' קנ'ג, פ"ד נ\(1\) 499, פסקה 11 \(1996\)](#)).

עם זאת, ככלל, הנטייה היא שלא לסטות מחוות דעתו של מומחה מטעם בית המשפט, בהיעדר טעות בולטת. כך לדוגמה, נאמר ב [ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא, פ"ד נו\(2\) 936, 949 \(2002\)](#):

"משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית משפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד – שקילת אמינותו מסורה לבית

המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן...".

עוד על מעמדו של מומחה מטעם בית המשפט ראו [ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט\(4\) 185, 189 \(1985\); ע"א 402/85 מרקוביץ נ' עיריית ראשון לציון, פ"ד מא \(1\) 133, 139 \(1987\); ע"א 821/88 א. לוי קבלני בנין בע"מ נ' שמי את סמי חמוד, פ"ד מד\(2\) 771, 779 \(1990\); ע"א 605/88 תבורי בע"מ נ' מעינות הגליל המערבי בע"מ, פ"ד מה\(2\) 1, 11 \(1991\); ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי \(23.4.1990\); ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל, פ"ד נב\(4\) 563 \(1998\) והאסמכתאות שם.](#)

23. המומחה מר קמיל קבע את שווי המקרקעין מתוך השוואה לעסקאות שונות באותה סביבה, אותן איתר מנתוני שלטונות מיסוי מקרקעין. כאמור לנתבעת טענות על אופן עריכת ההשוואה ועל כן נקדים מספר הערות.

24. בפסיקה נקבע לא אחת כי השיטה הטובה ביותר להערכת שווי מקרקעין הינה שיטת ההשוואה, דהיינו שווי מקרקעין ייערך על פי השוואה למחירים שהוסכמו בין צדדים בעסקאות במקרקעין בעלי מאפיינים דומים מבחינת המיקום, זכויות השימוש וכדומה (ראו למשל [ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד\(3\) 225 \(1979\); ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט\(4\) 185 \(1985\)](#)). שיטת ההשוואה אומדת את שוויים של מקרקעין מתוך השוואה לעסקאות שבוצעו בשוק החופשי - בין מוכר מרצון לקונה מרצון -בנכסים בעלי מאפיינים דומים. חשוב להדגיש כי ההשוואה צריכה להיעשות לנכסים בעלי מאפיינים דומים ויש להיזהר מהשוואה לנכסים בעלי מאפיינים ייחודיים שאינם מתאימים לנכס נשוא השומה ( [ע"א 336/59 בידרמן נ' שר התחבורה, פ"ד טו\(1\) 1681, 1691-1694 \(1961\); ע"א 123/79 מדינת ישראל נ' קמינר, פ"ד לד\(1\) 617, 626 \(1979\); ע"א 3159/09 חברת רכבת ישראל בע"מ נ' סבח בית עדה \(28.4.2013\); ע"א 782/88 מסד חברה הודית להלוואות וחטכונות בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל, פ"ד מה\(5\) 625, 639 \(1991\)](#)).

בתי משפט חזרו וציינו כי שיטת ההשוואה הינה השיטה האמינה והיעילה ביותר כל עוד שומרים על התנאים הבסיסיים הנדרשים לשם השוואה. ב [ע"א 3159/09](#) מציין בית המשפט " שיטה זו יעילה, כל עוד מקפידים כי עסקאות ההשוואה אכן יהיו דומות במידה מספקת לנכס נשוא הדיון, וכי אף בין נכסים דומים נעשות ההתאמות הנדרשות כדי שלא יבואו לידי ביטוי בחישוב המאפיינים המבדילים ביניהם".

חשוב גם לזכור כי במסגרת ההשוואה ועריכת ההתאמות הנדרשות בין הנכס נשוא השומה לנכסים נשוא עסקאות ההשוואה, יש הכרח כי יהיו בידי המערך נתונים מלאים ומהימנים. כך ברי שלא ניתן לערוך השוואה לעסקאות מדווחות בהן יש פער בין הסכום שדווח לשלטונות המס לבין הסכום ששולם בפועל. כמו כן אין לערוך השוואה לעסקאות בהן העלימו הצדדים נתונים ומאפיינים חשובים, כמו בנייה בלתי חוקית שבוצעה במקרקעין ואשר השפיעה על שוויים וכדומה. את

ההשוואה יש לערוך רק ביחס לעסקאות שנעשו בתנאי שוק חופשי וללא השפעה של יחסים מיוחדים שבין הצדדים על שווי העסקה.

25. עוד נזכיר, כי המאפיינים אותם יש להביא בחשבון ביחס לכל נכס אינם רק אלו הנוגעים ליעוד נוכחי אלא כוללים גם את הפוטנציאל הטמון בכל נכס, שכן פוטנציאל זה עשוי להשפיע על שווי של הנכס. על המעריך להתחשב במגבלות החלות על כל נכס ועל אפשרויות מימוש הפוטנציאל, כמו גודלו של השטח, מיקומו, מצבו הפיזי, המוניטין השייך לנכס (להבדיל ממוניטין של המשתמש) ושאר הנתונים הסביבתיים המיוחדים.

26. כאמור, מר קמיל העריך את שווי החלקות למועד הקובע בסך של 135 ₪ למ"ר (לא כולל מע"מ). בחוות דעתו הסביר, כי שווי זה מתבסס על ניתוח עסקאות להשוואה שהובאו בפניו ונמצאו על ידיו במערכת המידע של מס שבח. לעסקאות אלה הוא ביצע את ההתאמות הנדרשות, באמצעות מתן מקדם התאמה על פי מיקומו וקירבתו לכביש. מקדמי ההתאמה וכן טבלה המציגה את שווי עסקאות ההשוואה תוך שקלול המקדמים הללו פורטו בתשובותיו לשאלות ההבהרה (ש/2, תשובה לשאלה מס' 3): מקדם 1.1 לחלקות מצפון לכביש; מקדם 1 לחלקות מדרום לכביש; ומקדם 1.1 בגין קרבה לכביש.

27. הערכת פוטנציאל השימוש במקרקעין כוללת בחובה, מטבע הדברים, רכיב ספקולטיבי ואולי אף רכיב סובייקטיבי של המעריך. עם זאת, צריך לזכור כי עוסקים אנו בהערכת שווי שוק של מקרקעין למועד הקובע, דהיינו המחיר שהיה מוכן לשלם קונה מרצון למוכר מרצון. גם קונה מרצון מעריך את פוטנציאל השימוש במקרקעין ואינו מבסס את הערכתו רק על שימושים התואמים את תכנית המתאר במועד הרכישה. השמאי קמיל אישר בחקירתו כי חלקות המקרקעין בצדו הצפוני של כביש 85 מיועדות בחלקן לבניה ואילו אלו מהצד הדרומי נותרו ביעוד חקלאי (עמ' 12). כן אישר כי 18 מחלקות ההשוואה המצויות מצפון לכביש נהנות מהפוטנציאל הגלום בתמ"מ 2/9, אשר משפיע על שוויין (שם). המומחה הסביר כי הביא זאת בחשבון בעת שקבע מקדמי התאמה למקרקעין על פי מיקומם. עוד אישר המומחה בחקירתו כי שתיים מחלקות ההשוואה הן בתוך הכפר בענה, אך גם לגבי חלקות אלו עשה את ההתאמות הנדרשות (עמ' 13).

28. כפי שניתן לראות המומחה היה מודע לצורך באיתור עסקאות השוואה בחלקות בעלות מאפיינים דומים אולם סמך על עסקאות שחלקן בעלות מאפיינים שונים. עם זאת המומחה ערך התאמה בין חלקות ההשוואה לחלקות שהופקעו והביא בחשבון את ההבדלים בין החלקות.

כפי שצוין לעיל הערכת שווי על פי גישת ההשוואה מחייבת איתור חלקות בעלות מאפיינים דומים ועריכת התאמות מקום שבו יש הבדל בין מאפייני החלקות. בחיי המעשה ברי כי לעיתים קרובות איתור חלקות בעלות מאפיינים זהים אינו אפשרי ועל כן במקרים רבים נדרשת התאמה. התאמה שכזו תעשה על ידי המומחה על פי ניסיונו ומומחיותו.

29. מר קמיל הבהיר בחקירתו הנגדית וציין שהיה מודע להבדלים בין החלקות בצדו הצפוני של הכביש לחלקות שבצדו הדרומי, היה מודע לתכניות המתאר השונות בכל אזור והביא זאת בחשבון. המומחה הסביר כי "אני עשיתי ממוצע כפי שקונה סביר היה מביא בחשבון, אני צריך לבחון



מה היה שווי הקרקע הזאת ברכישה של קונה מרצון ממוכר מרצון באותה תקופה". ובהמשך כאשר נשאל אם עשה הבחנה בין החלקות בצד הצפוני לחלקות בצד הדרומי השיב " כפי שהיה עושה רוכש סביר, לגישתי. אלו החלופות שלו באותו שטח" (עמ' 15).

30. טענותיה של הנתבעת מתמקדות איפה באופן עריכת ההתאמות הנדרשות בין החלקות. הואיל ועריכת התאמה הינה עניין של מומחיות, המבוססת על ידע וניסיון של המומחה, יתערב בית המשפט בהערכתיו של המומחה רק במקרים חריגים. הואיל והנתבעת לא הצביעה על ראיות ברורות המעידות כי נפל פגם בולט בהערכתיו של המומחה ובקביעת מקדמי ההתאמה בין החלקות, ובשים לב להלכות הכלליות בדבר היקף התערבותו של בית משפט בקביעות של מומחה שמונה על ידו, איני מוצא מקום לסטות מהערכתיו של המומחה מר קמיל.

### **האם יש לפצות את התובע בהתאם לשווי מקרקעין בבעלות מלאה**

31. המומחה ציין כי בעסקאות שבדק בחלקות ההשוואה הובאה בקביעת המחיר על ידי הצדדים הפחתת שווי בשל היותם מקרקעין בבעלות משותפת. לגישתו, ובהסתמך על הלכות בית המשפט, יש לקבוע את שוויים של מקרקעין שהופקעו בהתאם לשווי של חלקה בבעלות שלמה וללא כל הפחתה בשל היותה בבעלות משותפת. על כן העריך כי יש הוסיף למחיר המכירה של חלקת ההשוואה 15%, שהוא ההפרש בין שווי של מקרקעין בבעלות שלמה לשווי מקרקעין בבעלות משותפת.

32. הנתבעת טוענת כי טעה המומחה בכך שהוסיף למחיר המכירה של חלקת ההשוואה 15%. לטענתה, אין מקום לקבוע כל תוספת. הנתבעת מבהירה כי חלק מהחלקות שהופקעו הינן בבעלות משותפת של מספר בעלים והתובע אינו בעלים יחיד. על כן, כך לטענתה, יש לפצותו בהתאם למחיר שהיה משלם קונה מרצון עבור זכויות בלתי מסוימות בחלקות אלו. כמו כן טוענת הנתבעת כי התוספת של 15% שנקבעה ב [ע"א 832/13](#) הני"ל נקבעה בשים לב לנסיבותיו המיוחדות של אותו מקרה.

33. טענות הנתבעת דינן להידחות. ב [ע"א 832/13](#) הבהיר בית המשפט את ההלכה שנקבעה כבר בהזדמנויות קודמות ולפיה מקום שבו מפקיעה רשות חלקת מקרקעין יש לפצות את הבעלים על פי שוויה כאילו נמכר כל השטח המופקע בשלמות. כבר ב [ע"א 378/69 מדינת ישראל נ' אביבים, פ"ד כג\(2\) 409 \(1969\)](#) אומר בית המשפט:

העובדה, שהקרקע שייכת לכמה בעלים או אף לבעלים רבים, נראית לי כבלתי רלוונטית לצרכי הערכה כזו. אם יובא גורם זה בחשבון, הרי נגיע לתוצאות שאינן מתקבלות על הדעת. טול מקרה של קרקע השייכת לבעל ואשה, או לשני שותפים בחלקים שווים, ברור, שאם אחד משני הבעלים ירצה למכור את חלקו בשוק החופשי, הוא ישיג מחיר נמוך יותר מאשר מחצית המחיר שניתן להשיג בעד החלקה, אם תימכר בשלמותה. האם יעלה על הדעת, שבמקרה של הפקעת חלקה

כזו היא תוערך במחיר יותר נמוך ממחיר השוק שלה, בגלל העובדה שהיא שייכת לבעל ואשה או לשני שותפים?

ובע"א 832/13 חוזר בית המשפט ומציין:

מן המקובץ עולה, כי לצורך שומת שיעור הפיצויים בגין הפקעתו של חלק קרקע מסוים מבעליו המשותפים, אין לבצע, ככלל, את ההפחתה הנובעת מהבעלות המשותפת בה, ויש לשום את הפיצויים בהתאם לשוויו של חלק מסוים באותה קרקע. ובמילים אחרות, כאשר מופקע חלק מסוים בקרקע מכל בעליה המשותפים, הרי שהדבר שקול להפקעתו של חלק בקרקע מבעלים יחיד, שכן מכלול הזכויות החובות הכרוכות בקרקע המופקעת הינו זהה.

משמעות ההלכה הינה כי אם מחיר חלקות ההשוואה הושפע מהיותן חלקות בבעלות משותפת, על השמאי לערוך התאמה ולהוסיף למחיר ששולם את ההפרש שבין שווי זכויות בבעלות משותפת לשווי זכויות בבעלות מלאה. ב ע"א 832/13 קבע השמאי כי התאמה שכזו מחייבת תוספת של 15%. בחקירתו הבהיר מר קמיל כי אימץ את שיעור התוספת שנקבע ב ע"א 832/13 הנ"ל אולם הדגיש כי מדובר בהפרש סביר ומקובל (עמ' 16 שורות 1-2). ניתן להבין מתשובותיו כי התוספת של 15% תואמת את ציפיותו הסבירות של כל קונה בשוק חופשי וכי לא מדובר בהפרש הנובע מנסיבותיו המיוחדות של המקרה שנדון בע"א 832/13 הנ"ל.

34. בשים לב לאמור ומאחר וההתאמה שערך המומחה נסמכת על ניסיונו ומומחיותו איני מוצא מקום להתערב בקביעותיו ועל כן יש לקבוע את שווי החלקות שהופקעו על פי קביעות המומחה לגבי שווי מקרקעין בבעלות מלאה, כלומר 150 ₪ למ"ר.

#### **פיצוי עבור עצי הזית**

35. השמאי קבע בחוות דעתו (סעיף 11.10) כי שווי של עץ זית במטע כלכלי הינו 1,500 ₪ וכי שווי של עץ עתיק הינו 3,000 ₪. התובע מבקש לפצותו בגין אבדן עצי זית בחלקות שהופקעו. עם זאת התובע לא הביא נתונים מדויקים על עצי הזית שהיו בחלקות שהופקעו.

36. ראינו כי המומחה בחן את עסקאות ההשוואה והתעלם ממטעים שהיו בהן. המומחה ציין בחקירתו כי הוא לא התייחס לעובדה אם החלקות נטועות זיתים או לא (עמ' 16). מבחינתו מדובר בקרקע חקלאית שהיא ליד כביש והייתה לה דרך גישה, וניתן היה לעבד אותה גם לזיתים וגם לגידולים אחרים (שם).

37. בנסיבות שכאלו כאשר שווי חלקות ההשוואה כולל בחובו גם את שווי עצי הזית שהיו נטועים בהן, ברי שאין לפסוק לתובע פיצוי נוסף עבור אבדן עצי הזית. פיצוי שכזה יהווה פיצוי כפול ולכך אין לתת יד.

### הפקעת העבר

38. התובע טוען, כאמור, לפיצוי גם בגין הפקעת העבר משנת 1964 בחלקות 19 ו-58, שנעשתה לטובת הרחבת כביש 85, כאשר המועד הקובע לטענתו הוא המועד הקובע של ההפקעה הנוכחית. התובע מבהיר כי התשריט שצורף לצו ההפקעה משנת 1964 אינו ברור, קנה המידה שלו הינו גדול ועל כן אין אפשרות לאתר את החלקות בתשריט. מטעם זה יש לראות בהפקעה משנת 2005 ככוללת בחובה גם הפקעה של החלקים שנכללו בצו משנת 1964. נתיבי ישראל טוענת מנגד כי התובע אינו זכאי כלל לפיצוי בגין הפקעה זו.

39. דין טענת התובע בעניין זה להידחות.

התובע לא פירט את טענותיו לגבי הפקעת העבר בכתב תביעתו ודי בכך כדי להצדיק את דחיית תביעתו. נוסף כי השמאי מטעם בית המשפט ציין בחוות דעתו את טענות הצדדים בעניין, אך בהערכותיו התייחס לשווי במועד הקובע של ההפקעה הנדונה משנת 2005 ולא במועד הקובע של הפקעת העבר. בהעדר ראיות לגבי שווי למועד הקובע, שהוא מועד פרסום צו ההפקעה משנת 1964, לא ניתן לבסס פיצוי על פי שווי במועד מאוחר של כ-40 שנים. טענות התובע לעניין התשריט נזכרו לראשונה בסיכומיו ולא נטענו בכתב התביעה. לא הובאו ראיות על התשריט. יתרה מזו, כביש 85 נסלל לפני שנים רבות, המקרקעין נתפסו על ידי הרשות המפקיעה ואין ספק כי התובע ידע על ההפקעה. העדר תשריט ברור לא מנע מהתובע לדעת מהו השטח שנתפס וניטל ממנו על פי צו ההפקעה משנת 1964.

40. זאת ועוד, התובע לא נתן כל הסבר לשיהוי הרב בהגשת התביעה. התובע לא התייחס לעובדה כי השטח כבר נכלל בתחום דרך 85 שנסללה לפני שנים רבות, ולא הביא כל ראיה לגבי הליכים שנקטו לקבלת פיצוי, או הליכים אחרים שנקטו בעצמו או שנקטו שותפיו בחלקות וכדומה.

אעיר כי בענייננו אין מדובר בשני צווי הפקעה, אשר המאוחר גובר על המוקדם ועל כן מבטלו מכללא, כטענת התובע. כל אחד מצווי ההפקעה בענייננו ניתן במועד שונה, על שטח אחר ולמטרה שונה. הפקעת העבר מטרתה הייתה הרחבת כביש 85, ואילו ההפקעה נשוא התביעה היא לצורך הקמת מסילת הברזל מעכו לכרמיאל. כל אחת ממטרות ההפקעה מומשה במועדה ועל כן אין לכרוך את התביעה לפיצוי בגין הפקעת העבר עם התביעה לפיצוי בעקבות צו ההפקעה משנת 2005.

על כן אין מקום לפיצוי התובע בגין הפקעת העבר.

### פיצוי בגין פגיעה בנותר

41. התובע עותר לפיצוי גם בגין פגיעה ביתרת החלקות בהן הופקע רק חלק משטחן, דהיינו חלקות 32, 36, 38 ו-39. המומחה מטעם התובע קבע בחוות דעתו כי התובע זכאי לפיצוי ברכיב זה בשיעור של 70% מערך החלקות. מנגד, המומחה מטעם נתיבי ישראל קבע כי התובע זכאי לפיצוי בגין פגיעה בנותר לגבי חלקה 38 בלבד, ובשיעור של 30%. המומחה מטעם בית המשפט קבע כי התובע זכאי לפיצוי בגין פגיעה בנותר ב-4 החלקות האמורות, בשיעור של 30% בלבד מערך.

42. גם בעניין זה מקובלת עלי קביעתו של המומחה מטעם בית המשפט בחוות דעתו. בחקירתו הסביר המומחה כי ההפקעה של חלק מהחלקות גרמה להן לירידת ערך, מאחר והשטח שנותר בידי התובע, הוא החלק ה לא רגולרי של החלקות האמורות, ויש קושי בעיבודו (עמ' 17). ויובהר, אין מדובר בפיצוי בגין פגיעה הנובעת ממגבלות הבניה בחלקות, לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#) אלא פגיעה בשווי יתרת החלקה בשל ההפקעה.

על כן התובע זכאי לפיצוי נוסף בשיעור 30% משווי ארבע החלקות האמורות, בגין הפגיעה בנותר.

## **חלקה 19**

43. התובע טוען כי הליך רישום הזכויות בחלקה 19 על שמו נמצא לקראת סיום. על כן הוא מסכים כי לאחר שימציא לבית המשפט ראיה בדבר הסדרת רישום הזכויות על שמו ישולם לו הפיצוי גם בגין חלקה זו, בהתאם לשווי אשר נקבע בחוות דעת מומחה בית המשפט.

44. כידוע, הזכאי לפיצויים בגין הפקעה לפי פקודת הדרכים הוא בעל הקרקע, המוגדר [בסעיף 1](#) לפקודה כדלקמן:

“הבעל הרשום של אותה קרקע, אם יש לקרקע בעל רשום, וכשאיין בעל רשום, פירושו האדם הזכאי לקבל את דמי החכירה והרווחים מאותה קרקע, לרבות בעל זכות או בעל טובת הנאה בקרקע”.

על כן התובע זכאי לפיצויים רק בגין זכויותיו שהוכחו במקרקעין, ואינו זכאי לפיצויים בגין הפקעת חלקה 19.

## **סוף דבר**

45. לאור כל האמור אני קובע כי התובע זכאי לפיצוי בגין ההפקעה כדלקמן:

פיצוי בגין השטחים שהופקעו מהחלקות, למעט חלקה 19.

פיצוי נוסף בשיעור 30% בגין השטח שנותר לאחר ההפקעה בחלקות 32, 36, 38 ו-39.

הואיל וקבעתי כי יש לאמץ את הערכותיו של השמאי קמיל לעניין השווי וקבעתי כי יש לפצות על פי שווי מלא של החלקות ללא הפחתה בגין בעלות משותפת, זכאי ה תובע לפיצוי לפי שווי של 150 ₪ למ"ר (למועד הקובע). סך הפיצוי בגין החלקות שהופקעו עומד על 1,110,300 ₪, בתוספות

פיצוי בגין פגיעה ביתרת השטח 200,565 ₪. סך הכל – 1,310,865 ₪ (למועד הקובע 21.12.2005).  
סכום זה משוערך ליום תשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת (נובמבר 2012) עומד על 1,872,160 ₪.

מסכום הפיצוי יש לנכות את סכום הפיצוי ששולם לתובע כסכום שאינו שנוי במחלוקת,  
בסך של 627,176 ₪. היתרה בסך 1,244,984 ₪ תישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהמועד האמור  
(נובמבר 2012) ועד למועד התשלום בפועל.

בנוסף תשלם נתיבי ישראל לתובע את חלקו בשכר המומחה מטעם בית המשפט וכן החזר  
הוצאות ושכר טרחת עורכי הדין בהליך הנוכחי בסך כולל של 50,000 ₪.

ניתן היום, ז' אייר תשע"ו, 15 מאי 2016, בהעדר הצדדים.

רון סוקול 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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