

## בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 36963-03-10 אביבה מסעף פלמחים בע"מ נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים  
בישראל בע"מ

בפני השופטת הדס עובדיה

תובעים אביבה מסעף פלמחים בע"מ  
ע"י עו"ד תמר מדר

נגד

נתבעים מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ  
ע"י עו"ד פלג אלימלך

חקיקה שאוזכרה:

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

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](#)

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

[חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו](#)

## פסק דין

### העובדות בתמצית

1. התובעת, חברה בע"מ בכינוס נכסים, עותרת לתשלום פיצויים בגין הפקעה לפי [פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\)](#) 1943 (להלן: "פקודת הדרכים"). התובעת היא בעלת המקרקעין הידועים כגוש 3922 חלקה 2 בשטח 15,785 מ"ר המצויה בסמוך לצומת עין הקורא. (להלן: "המקרקעין" וגם "החלקה"). ביום 26.09.2000 פורסם צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (דרך מספר 431) התש"ס – 2000. (להלן: "הצו"). הצו פורסם בהתאם לתוכנית תמ"מ / 3 / 6 / א' (להלן: "התוכנית") שעניינה התוויית דרך מספר 431 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 14.12.2000 בי.פ. מספר 4943. התוכנית יעדה חלק משטח החלקה לדרך. הוראת סעיף 17 לתוכנית הקובעת שקיימת חובה לאפשר גישה חקלאית לחלקות החקלאיות שבצידי הדרך, כחלק בלתי נפרד מביצוע התוכנית. (נספח ג 2 לתצהיר מר גולדשטיין. לחלקת התובעת לא הוסדרה דרך גישה סטטוטורית. צו ההפקעה ייעד 7,872 מ"ר מהחלקה להפקעה, זאת בנוסף להפקעה קודמת של 1,284 מ"ר שבוצעה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון בעבר. מהחלקה ששטחה הכולל 15,785 מ"ר הופקעו בסך הכל 9,156 מ"ר. השטח הנותר הוא 6,629 מ"ר. השטח המופקע הכולל מהווה 58% מכלל החלקה.
2. הנתבעת שילמה לתובעת פיצויים בגין הפקעת המקרקעין שמעבר ל 25% הראשונים משטח החלקה. פיצויי ההפקעה שולמו בגין 5,210 מ"ר לפי ערך קרקע בשווי 282.8 ₪ לכל מטר

מרובע, ללא ריבית והצמדה. על שווי הקרקע לצורך חישוב פיצויי ההפקעה אין התובעת חולקת.

בסך הכל שילמה הנתבעת לתובעת פיצויי הפקעה בסך 1,777,295 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לתאריך 27.6.2006 ובניכוי מס שבח, זאת בסך 1,781,194 ₪.

3. בעקבות פרסום הצו ואישור התכנית פתחה התובעת בהליכים משפטיים ובכללם ההליכים כדלקמן:

בג"צ 1453/04 חברת אביבה מחלף פלמחים נ' שר התחבורה ואח" - עתירת התובעת להכריז שצו ההפקעה בטל בין היתר עקב פרסומו לפני מועד פרסום התכנית למתן תוקף. העתירה נדחתה. עת"מ 1909/07 חברת אביבה מסעף פלמחים נ' החברה הלאומית לדרכים - עתירת התובעת להורות למשיבה להרחיב את צו ההפקעה כך שיכלול את כל שטח החלקות שהופקעו ממנה ולקבוע את גובה הפיצוי לו היא זכאית עקב ההפקעה. העתירה נמחקה מחוסר סמכות עניינית. (החלטת השופטת גדות למחיקת העתירה צורפה כנספח יז' לתצהיר כונס המבקשת עו"ד לנדה).

עמ"ס 9545/08 חברת אביבה מסעף פלמחים נ' החברה הלאומית לדרכים - ערעור התובעת על החלטת כב' השופטת גדות בעת"מ 1909/07. הערעור נמחק. (נספח יח' לתצהיר כונס התובעת).

תביעת התובעת לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") - התביעה הוגשה בגין הנזק שנגרם לפי הנטען עקב התוכנית למקרקעין המופקעים ולמקרקעין הנותרים. התביעה נדחתה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון בהחלטת הועדה המקומית מיום 10.9.2002 (נספח ה' - 2 לתצהיר כונס התובעת).

ערר 162/07 חברת אביבה מסעף פלמחים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון - ערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון לדחות את תביעת התובעת לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערר נדחה. (ההחלטה צורפה כנספח ה' 3 לתצהיר כונס התובעת).

עמ"נ 4979-12-09 חברת אביבה מסעף פלמחים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון - ערעור מנהלי שהוגש על ידי התובעת כנגד החלטת ועדת הערר - הערעור נמחק. (ההחלטה צורפה כנספח ג' לתצהיר עד הנתבעת מר גולדשטיין).

ת.א. 16828-03-09 חברת אביבה מסעף פלמחים נ' החברה הלאומית לדרכים - תביעת התובעת לבית משפט זה לתשלום פיצויי הפקעה בגין הפגעת חלק מחלקה 1 הצמודה למקרקעין נשוא התביעה שלפני. התביעה נדחתה בפסק דין כב' השופט ארנון מיום 8.7.2010. (פסק הדין צורף כנספח ד' לתצהיר עד הנתבעת מר גולדשטיין).

ע.א. 7475/10 חברת אביבה מסעף פלמחים נ' החברה הלאומית לדרכים - ערעור התובעת על פסק הדין בת.א. 16828-03-09. הערעור נמחק.

4. לפתרון הקושי הקיים בדרכי הגישה לחלקה הציעה הנתבעת שתי חלופות. שתי החלופות נדחו על ידי התובעת בטענה כי אינן מעשיות ומסוכנות.

#### השאלות שבמחלוקת

5. השאלות השנויות במחלוקת בין הצדדים נוגעות לזכאות התובעת לפיצויי סבל בגין 25% הראשונים בגודל 3,946 מ"ר, ולפורום המוסמך לדון בעתירתה זו, ובנוסף לזכאות התובעת לפיצוי בגין יתרת החלקה שלא הופקעה בגודל 6,629 מ"ר.

#### טענות הצדדים

##### טענות התובעת בתמצית

6. התובעת טוענת כי אין ליישם את הוראות סעיף 7 לפקודת הדרכים בנסיבות העניין, משבוטל במסגרת החוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מספר 3), התשי"ע - 2010 (להלן: "החוק לתיקון פקודת הקרקעות").

7. התובעת טוענת כי אין להפחית 25% מהשטח לחישוב פיצויי ההפקעה על יסוד הוראת סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, ובנוסף על פי הלכת הולצמן והרחבותיה בפסיקה. (ע"א 5546/97 הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית - אתא ואח' נ' הולצמן ואח' פ"ד נה (4) 629 (2001).)

נטען על ידי התובעת שבהלכת הולצמן נקבע שאין להפחית את הפיצויים המשתלמים לבעל מקרקעין, אשר מקרקעיו הופקעו בשלמותם, שכן בעקבות ההפקעה לא צפויה לבעלים כל הנאה שהיא, משאינם נהנים מהפיתוח שההפקעה נועדה לקיים. הלכה זו נקבעה אמנם

- ביחס להפקעת מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") אך היא הורחבה בפסיקה גם להפקעה לפי פקודת הדרכים ועל כלל חוקי ההפקעה. הלכת הולצמן הורחבה גם לנסיבות שבהן לא הופקע מלוא שטח החלקה ובנוסף במקרים שבהם לא הושבחה יתרת החלקה שלא הופקעה. בכך לפי הנטען הודתה הנתבעת.
8. לטענת התובעת הנתבעת שלחה על דעת עצמה מכתב ליו"ר הוועדה המכרעת הדנה בפיצויי סבל בגין הפקעת 25% הראשונים, בו ציינה שמאחר והתובעת אינה מכירה בסמכות הוועדה המכרעת לדון בעתירת התובעת לפיצויי סבל, לאור העובדה שהיא סבורה שהסמכות נתונה לבית המשפט, מן הדין ומן הצדק יהיה להורות על הסרת הבקשה שהועברה להכרעת הוועדה בעניין התובעת. התובעת טוענת שמכתב זה מהווה גושפנקא להכרעת בית המשפט בשאלת הפיצוי בגין 25% הראשונים על פי הלכת הולצמן והרחבותיה. לטענת התובעת ראתה לראשונה את מסמך הקריטריונים להכרעה בבקשה לתשלום פיצויי סבל רק עם הגשת כתב הגנת הנתבעת בחודש מאי 2010. זאת למרות שבין הצדדים התנהל דין ודברים ביחס להפקעה שש שנים קודם לכן שבמהלכן לא נאמר לתובעת שעליה לפעול על פי מסמך הקריטריונים. התובעת טוענת בנוסף שלא היא אשר מנעה את הטיפול בעניינה בוועדה המכרעת בהתאם למסמך הקריטריונים.
- מטעמים אלה על פי הנטען על בית המשפט להכריע בסוגיה.
9. התובעת טוענת בנוסף שבעקבות ההפקעה, יתרת החלקה שלא הופקעה אינה ניתנת לניצול כלל והיא חסרת כל ערך. לפיכך זכאית התובעת לפיצויי הפקעה גם בגין יתרת השטח מכוח הוראת סעיף 9 (ד) לפקודת הדרכים.
10. לטענת התובעת לפני ההפקעות עיבדה את חלקותיה ששטחן הכולל נאמד בכ 25 דונם. המדובר בחלקה נשוא התביעה וחלקה מספר 1 הצמודה אליה. שמאי הנתבעת מר חבקין אף אישר בעמוד 14 לחוות דעתו שבביקור שנערך בשטח ביום 5.9.2002 נראה ששטח החלקה מעובד וקיימת צנרת השקיה מפלסטיק.
- לטענת התובעת לאחר ההפקעות עיבוד יתרת החלקה הוא בעל כדאיות נמוכה על פי חוות דעת שמאי התובעת מר כהן. זאת בשל הסיבות כדלקמן:
- שטח קטן בצורה לא רגולרית דמוית מקבילית היוצרת "קלינים".
- תעלת ניקוז של המחלף החוצה את החלקה.
- החלקה כלואה ומנותקת מגישה בהיותה גובלת בדרך החדשה 431 ובמחלף גדול מאוד. אין אפשרות תחבורתית סבירה ובטוחה להגיע עם רכב או עם כלים חקלאיים לשטח.
- מיקום טופוגרפי נמוך של השטח ומעבר המים של המחלף מתנקזים לשטח וקיום חשש להצפה.
- קו מתח גבוה החוצה את השטח העלול לסכן עובדים ומגביל פעילות של כלים חקלאיים.
- מטרדי איכות הסביבה זיהומי רעש ואויר, עקב הגדלת נפחי התנועה.
11. התובעת סבורה שהגישה הקיימת והגישות החלופיות שהוצעו כפתרון על ידי הנתבעת אינן ראויות. החלופה הראשונה הכוללת הרחבת המפרץ מחייבת כניסה ליתרת החלקה בנסיעה לאחור שאינה סבירה ואינה בטיחותית. מימדי כלי תחבורה חקלאי אינם תואמים את פתח הגישה הצר שנותר בעינו.
- החלופה השנייה שהציעה גישה ישירה כניסה ויציאה אל ומתוואי הרמפה הצמודה לחלקה מסוכנת. הרמפה של כביש 42 היא חלק ממחלף עין הקורא שהיא דרך בעלת נתיב נסיעה אחד חד כיווני, ללא נתיב האטה לחלקה וללא נתיב האצה מיתרת החלקה. כל פתרון שהוצע מחייב את כלי הרכב החקלאיים לנסוע בכבישים בינעירוניים המקיפים את החלקה הכלואה ביניהם. עדות מומחה התנועה מר זלינגר על פי הנטען לא מותירה ספק בדבר מסוכנות הגישה הקיימת ושתי החלופות המוצעות.
- טענות הנתבעת בקצרה
21. לטענת הנתבעת תרופתה הבלעדית של התובעת בעתירתה לפיצוי מן החסד היא בפנייה לוועדה המכרעת שהוקמה על ידי שר התחבורה. זאת גם על יסוד הסכמת התובעת שניתנה בדיון שהתקיים ביום 11.11.2010 בהמלצת בית המשפט, ממנה חזרה התובעת בדיון שהתקיים ביום 3.4.2011.
- בקשת הנתבעת מראש הוועדה המכרעת להסיר את הבקשה לדון בעניין, נעשתה לאור הפרת התובעת את הסכמתה, כדי שהעתירה לפיצוי בגין 25% הראשונים לא תידון בו זמנית בשני

פורומים. זאת עשתה מבלי לפגוע בטענה עליה היא חוזרת שלבית המשפט אין סמכות לדון בעניין.

31. הנתבעת טוענת כי אין ממש בטענת התובעת שעיבוד יתרת החלקה שלא הופקעה אינו כלכלי. הנתבעת טוענת שהתובעת שללה כל פתרון שהוצע לה להקלה על דרכי הגישה, לאור עמדתה כפי שהובעה מפי בא כוחה בפרוטוקול הדיון מיום 3.4.2011 שלא ניתן לעשות בחלקה הנותרת כל שימוש חקלאי ואין צורך לבדוק כל חלופה הנוגעת לדרך גישה. סירוב התובעת נובע על פי הנטען לאור התנהלות התובעת כתובעת סדרתית. לטענת הנתבעת הצעותיה לא נועדו לפגוע בטענתה בעניין זה שלפיה דרכי הגישה שאושרו על פי התכניות מספקות. דרך הגישה הקיימת על פי הנטען סבירה.

41. הנתבעת טוענת שצו ההפקעה הוא אקט קנייני שאינו קובע את דרכי הגישה לחלקה הנותרת. בעניין זה נקבע בסעיף 17 לתוכנית שקיימת חובה לאפשר גישה לחלקות החקלאיות שבצידי הדרך כחלק בלתי נפרד מביצוע התוכנית. החובה ליצור דרך גישה במעקה הבטיחות לחלקה הנותרת קבועה בתוכנית, וככל שהתובעת עומדת עליה היא רשאית לפנות לערכאות המתאימות, אך אין בכך כדי לחייב את הנתבעת בפיצויי הפקעה בגין השטח הנותר.

51. הנתבעת הפנתה לתביעת התובעת לפי סעיף 197 [לחוק התכנון והבנייה](#), שם טענה התובעת שהתוכנית אינה מעניקה מענה לעניין דרכי הגישה לחלקה ולכן ערך המקרקעין ירד. גם את יתר טענות התובעת ביחס לצורת החלקה וגודלה, מיקומה ומצבה טענה התובעת בתביעתה לפיצוי לפי סעיף 197 [לחוק התכנון והבנייה](#) בגין פגיעת התוכנית. לטענת הנתבעת את תביעה מבססת התובעת על טענות סותרות.

61. לטענת הנתבעת עדי התובעת כלל לא ביקרו בחלקה לפני ההפקעה ולפני ביצוע עבודות סלילת התוואי בשנים 2005 – 2007. לטענת הנתבעת התובעת לא טענה ולא הוכיחה שהייתה דרך גישה הולמת לחלקה לפני ההפקעה. התובעת לא ערכה השוואה בין המצב ערב ההפקעה לאחריה, במצב הקיים או במצב על פי הצעות המשופרות. מכאן שהתובעת לא הוכיחה שהפגיעה הנובעת והמוכחשת היא עקב ההפקעה.

71. הנתבעת טוענת ששמאי התובעת מר כהן שאינו כלל אגרונום, הגיש מטעמה חוות דעת סותרת לתמיכה בתביעת התובעת לפי סעיף 197 [לחוק התכנון והבנייה](#). בחוות דעת זו קבע השמאי כהן שלאחר אישור התוכנית, ולמעשה גם לאחר פרסום צו ההפקעה, שווי המקרקעין ירד ל \$ 5,000 לדונם, שכן כל שניתן לעשות בהם הוא לעיבוד חקלאי. כך גם נטען על ידי התובעת בוועדת הערר. עתה ובסתירה לדברים אלה טוענת הנתבעת כי שווי יתרת החלקה אפס. לטענת הנתבעת לטענה זו אין כל תימוכין שכן חוות דעת השמאי מטעמה אך מציינת כי אין כדאיות כלכלית לעיבודם, אך לא כי שווים אפס. יתר קביעות השמאי מר כהן אף הן אינן קשורות להפקעה ואינן נובעות ממנה, אלא מנתוני החלקה או מהתוכנית. ראיה לכך על פי הנטען היא הכללת טענות אלה בתביעת התובעת לפי סעיף 197 [לחוק התכנון והבנייה](#), ואף זאת על יסוד חוות דעת השמאי מר כהן.

## דיון

### עתירת התובעת לתשלום פיצויי סבל

81. צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (דרך מספר 431) התש"ס – 2000 פורסם ביום 26.09.2000. על ההפקעה נשוא התביעה חלה פקודת הדרכים. תוקפו של החוק לתיקון [פקודת הקרקעות \(רכישה לצרכי ציבור\)](#) (מספר 3) התש"ע – 2010 אשר ביטל את פקודת הדרכים, הטמיע את הוראותיה בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), ואיחד את הוראות שתי הפקודות בדבר חקיקה אחד; נחקק כעשור לאחר מועד ההפקעה נשוא המחלוקת.

91. בסעיפים 7 ו 8 (1) לפקודת הדרכים נקבע:

"7. הגבלה על זכות הפיצויים

לא יהא בעל הקרקע זכאי לקבל פיצויים אלא אם כן היה שטח הקרקע שנלקח גדול מרבע השטח הכולל של החלקה שממנה נלקח: בתנאי שאם הוכח כי אם לא ישלמו לו פיצויים יהא נגרם לו סבל, רשאי הנציב העליון לפי שקול דעתו ליתן אותו סכום הפיצויים שימצא לנכון מתוך התחשבות בכל מסיבות הענין.

#### 8. פיצויים

(1) היה גודל השטח שנלקח עולה על רבע החלקה שממנה נלקח, ישולמו לבעל הקרקע שנרכשה פיצויים בעד שטח העודף על הרבע  
(2) "...

סמכויות הנציב העליון לפי פקודת הדרכים מוקנות כיום לשר התחבורה. אהרון נמדר. הפקעת מקרקעין. תשע"א – 2011. חושן המשפט בע"מ הוצאה לאור. בעמודים 90 – 91.

ביחס לסמכות בית המשפט לדון בפיצויים בגין 25% הראשונים - פיצוי "סבל" על פי סעיפים 7 ו 8 לפקודת הדרכים ניתנו על ידי בתי המשפט המחוזיים פסקי דין סותרים.

בע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים לישראל בע"מ (1.1.2012). טרם פורסם) נקבע על ידי השופט פוגלמן, בהסכמת כלל שופטי ההרכב המורחב, שהמסלול הדיוני הראוי לבירור בקשת בעל קרקע לפיצוי בגין ה - 25% הראשונים הוא בפנייה שתיעשה על ידו לשר התחבורה. לאחר מתן החלטתו, אם ירצה בעל הקרקע להשיג על החלטת השר, יוכל לפנות לבית המשפט המחוזי בתביעה לפיצויי הפקעה אליה יצורף גם השר כנתבע, והדיון ייסוב גם על הפעלת סמכות השר לשלם פיצויי סבל, מכוח סמכותו הנגררת של בית המשפט. מסלול דיוני זה נובע, כפי שבואר על ידי השופט פוגלמן, מסיווג הסמכות להפחית את שיעור הפיצוי העומדת לרשות המפקיעה כקבוע בסעיפים 7 ו 8 (1) לפקודת הדרכים, כסמכות חובה. מכאן נובע, כפי שבואר, שבכל הפקעה לפי פקודת הדרכים לא ישולם פיצוי בגין 25% הראשונים מהשטח המופקע, ועל בעל קרקע העותר לפיצוי בגינם לפנות תחילה לשר התחבורה בבקשה לתשלום פיצויי סבל. (ראה שם בעמוד 85 לפסק הדין).

זו הדרך הדיונית שעל התובעת לפעול לפיה להגשת בקשתה לתשלום פיצויי סבל בגין הפקעת 25% הראשונים.

בדיון שהתקיים בפני כב' השופט ארנון ביום 11.11.2010 הסכימה התובעת להפנות את הבקשה למתן פיצויי סבל לשר התחבורה. לא הייתה כל הצדקה לחזרתה בה מהסכמה זו שכפי הודיע בא כוחה בדיון שהתקיים בפני כב' השופט ארנון ביום 3.4.2011 עת הצהיר: "אנו רואים בוועדה הזו עניין פנימי של מע"צ שכן לדעתנו אנו זכאים לפיצוי עבור ה - 25% הראשונים בכל מקרה. אנו הגשנו מכתב בו אנו מאשרים שאנו קיבלנו את הפנייה שלהם, רשמנו בפנינו את הפניה של מע"צ לוועדה. אנו חולקים על כך שפסיקת הפיצוי בגין הפקעת 25% הראשונים תיעשה באמצעות הוועדה ולא על ידי בית המשפט." אי המצאת מסמך הקריטריונים לדיון בבקשה לפיצויי סבל על ידי הנתבעת לתובעת עם פרסומו, או במועד כלשהו שלפני הגשת כתב הגנתה, אינו יוצר מסלול דיוני אחר לדיון בתביעת התובעת לתשלום פיצויי סבל. הדברים נכונים גם ביחס למכתב הנתבעת ליו"ר הוועדה, בו הודיעה לו על עמדת התובעת שאינה מכירה בסמכות הוועדה, ועל הסרת בקשת הנתבעת לדון בעניין מטעם זה.

מפסק הדין בעניין רוטמן עולה ברורות כי הפנייה לשר צריכה להיות פניית התובעת עצמה, כי אין מדובר בעניין פנימי של מע"צ כסברת התובעת, וכי פניה זו צריכה להיעשות לפני הפניה לבית המשפט. ככל שהתובעת עומדת על עתירתה לתשלום פיצויי סבל, עליה להפנות בקשתה לשר התחבורה ולמצות את ההליכים בפניו.

טענת התובעת שיתרת החלקה אינה ניתנת כלל לניצול ואין לה כל ערך

02. בסעיף 9 לפקודת הדרכים נקבע:

"הערכת הפיצויים:

בבוא בית המשפט להעריך את סכום הפיצויים שיש לפסוק לכל בעל קרקע בהתאם לסעיף 8, ינהל לפני התקנות כדלקמן:

...

(ד) כמו כן יביא בית המשפט בחשבון –

- (I) את הנזק, אם יש נזק, שנגרם מחמת ניתוקה של הקרקע מקרקע אחרת השייכת לבעל;
- (II) את העליה או הפחת בשווי קרקע אחרת השייכת לבעל, ובשעה שיבואו להעריך את הפיצויים שיש לשלם, ינכו מסכום שווי הקרקע והנזק שנגרם לה את שיעור העליה או יוסיפו עליו את שיעור הפחת, וכן
- (III) כל תשלום שניתן לבעל ע"י רשות, או על ידי כל אדם הפועל בשמה, לחשבון פיצויים בעד הקרקע, או בקשר להריסתם או סילוקם של כל בנין, מפעל השקאה, עצים או יבול הנמצאים על הקרקע, או בקשר להיזק שנגרם להם."

בעניין זה נפסק בפסיקה הענפה של בית המשפט: "שהעיקרון הוא שיש לפצות על הפגיעה בזכויותיו של המבקש, לרבות זכויותיו לשימוש בחלק המקרקעין שנותר עמו, לאחר ההפקעה."

ראה: ה"פ (ת"א) חודורוב ואח' נ' מדינת ישראל (לא פורסם. 18.4.1999) פסק דין השופט קלינג.

12. להוכחת טענותיה ש"יתרת החלקה כלל לא ניתנת לניצול והיא נותרה ללא כל ערך" (סעיף 39 לסיכומי התובעת) הגישה התובעת חוות דעת השמאי מר יעקב כהן מיום 29.5.2011. בחוות דעת השמאי מר כהן אין תימוכין לטענה גורפת זו. לפי חוות דעת השמאי מר כהן הכדאיות הכלכלית בניצול החלקה ליעודה כחקלאית נמוכה. (פרק ה' סעיף 2 בעמוד 7 לחוות הדעת). יצוין שהשמאי מר כהן הוא מהנדס ושמאי מקרקעין אך אינו שמאי חקלאי ואינו אגרונום. השמאי מר יעקב כהן ערך עבור התובעת ביום 28.5.2002 חוות דעת שמאית לתמיכה בתביעתה לפיצויים לפי סעיף 197 [לחוק התכנון והבניה](#). (נספח ב 1 לתצהיר עד הנתבעת מר גולדשטיין להלן: "חוות הדעת הראשונה"). בחוות הדעת הראשונה העריך השמאי מר כהן את שווי הקרקע כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל בשווי כ\$ 5 לדונם (ראה התחשיב בעמוד העשירי לחוות הדעת והסברי השמאי מר כהן בדיון בפני ועדת הערר מיום 30.9.2009 בעמוד 6 לפרוטוקול. הקביעה בסעיף 11 בעמוד 9 לחוות הדעת הראשונה \$ 5,000 לדונם היא כנראה טעות סופר. ראה בנוסף עדותו בתביעה שבפני בעמוד 20 לפרוטוקול שורות 10 – 12). האמור בסיכומי הנתבעת בעניין זה נסמך ככל הנראה על טעות הסופר והוא שגוי.

השמאי מר כהן ייחס בחוות הדעת הראשונה את ירידת ערך החלקה לתוכנית הפוגעת תמ"מ 3 שינוי מס' 6 א'. (עמוד 3 בחוות הדעת הראשונה).

ההיבטים הפוגעים שבתכנית על פי קביעת השמאי מר כהן הם אלה: התקרבות הכביש החדש לתחום החלקות; חשיפת החלקות למטרדי איכות הסביבה עקב הגדלה צפויה של נפח התנועה; אובדן הפוטנציאל לבניה עקב שיעור הפקעות גדול וצורה לא רגולרית של יתרת השטח הכלואה בין הכבישים והתקרבות תוואי מסילת ברזל וכבישים 431 ו 42 לחלקות. (עמוד 7 לחוות הדעת הראשונה). לסיכום העריך השמאי מר כהן כי עקב התוכנית נפגע שווי החלקות ביעודן ערב התוכנית הפוגעת ששיקף פוטנציאל לשינוי יעוד. לפי קביעת השמאי מר כהן, קונה סביר יהיה מוכן לשלם סכום נמוך בגין החלקות כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי יעוד. (עמוד 8 לחוות הדעת הראשונה).

כך גם נטען על ידי התובעת בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 [לחוק התכנון והבניה](#) בטיעוניה ובדיונים שהתקיימו בעניין זה.

אפנה לדברי ב"כ התובעת בוועדת הערר שם טענה מפורשות "כמו כן התכנית גרמה לפגיעה ישירה לקרקע העוררת אף ביעודה החקלאי ...". בהמשך פרטה התובעת בפני וועד הערר את עיקר הטענות הנטענות אף בתביעה שלפני, אך זאת לצורך תביעתה לתשלום פיצויים בגין פגיעת התוכנית ביתרת החלקה שלא הופקעה. (ראה תחתית עמוד 4 ותחילת עמוד 5 בפרוטוקול הדיון בפני וועדת הערר. נספח ב 2 לתצהיר מר גולדשטיין. בנוסף הדגישה התובעת בערעור המנהלי שהגישה כנגד החלטת ועדת הערר [עמ"נ 4979-12-09](#) שטענותיה נטענות ביחס ליתרת החלקה שלא הופקעה עקב התוכנית ולא בגין חלק החלקה שכבר



הופקע ממנה לפני מועד אישור התכנית ועקב ההפקעה. מטעם זה טענה התובעת כי יריבתה הנכונה היא הוועדה המקומית. (ראה סעיף 39 להודעת הערעור נספח ה' 4 לתצהיר מר גולשטיין).

בתובענה שלפני שינתה התובעת את טעמה והיא טוענת בהקשר זה טענה עובדתית ומשפטית שונה וסותרת.

22. ממפת ההכרזה עולה (מוצג נ/2) שההפקעה לא קבעה כלל את דרכי הגישה והמעברים לחלקות החקלאיות.

בעניין זה עוסקת הוראת סעיף 17 לתוכנית הקובעת שקיימת חובה לאפשר גישה חקלאית לחלקות החקלאיות שבצידי הדרך, כחלק בלתי נפרד מביצוע התוכנית. (נספח ג' 2 לתצהיר מר גולשטיין). ראה בעניין זה גם תשובת השמאי מר כהן בחקירתו הנגדית בעמוד 17 לפרוטוקול שורות 15 – 19.

לתובעת טענות נוספות ביחס לפגיעת ההפקעה בחלקה הנותרת. זאת עקב תעלת הניקוז של המחלף חוצה את החלקה; היות החלקה כולאה ומנותקת מגישה בהיותה גובלת בדרך החדשה 431 ובמחלף; היעדר אפשרות תחבורתית סבירה ובטוחה להגיע עם רכב או עם כלים חקלאיים לשטח; מיקום טופוגרפי נמוך של השטח ומעבר המים של המחלף המתנקזים לשטח וקיום חשש להצפה; קו מתח גבוהה החוצה את השטח העלול לסכן עובדים ומגביל פעילות של כלים חקלאיים ומטרדי איכות הסביבה זיהומי רעש ואויר, עקב הגדלת נפחי התנועה.

להבנתי פגיעות נטענות אלה אינן נובעות מהקניית המקרקעין שהופקעו לנתבעת ואינן נובעות מההפקעה.

ראה בעניין זה האמור בפסק דין כב' השופט גרסטל בהפ' 113/04 מוארמן נ' רשות הנמלים והרכבות ואח' (לא פורסם) (6.9.2004):

"ככל שהפגיעה ביתרת החלקה נובעת מהתוכנית - הרי שהדרך היחידה לקבלת פיצוי היא הגשת תביעה מכוח סעי' 197 לחוק התכנון והבניה. תביעה כזו לא הוגשה. אף אליבא דמבקש עצמו, הפגיעה בחלקה הנותרת נובעת מתכנית מח/113, ולא מעצם ההפקעה עצמה. ב"כ הרג"ר מפנה בהקשר זה לסעי' 14(1) לפקודה, וטוענת שהליך הקניית המקרקעין לרשותה מבוצע מכוח הפקודה, בעוד שההליך התכנוני מבוצע מכוח חוק התכנון והבניה. משכך, כל קביעה הנוגעת לקווי הבניין נובעת מהתוכנית, ולא מההפקעה. ללא אישור הגורם המוסמך באמצעות תוכנית - אין לבצע כל עבודת פיתוח בהתאם לתכנית (סעי' 145 לחוק התכנון והבניה). אשר על כן, כל תובענה בגין פגיעה בערך החלקה הנותרת כתוצאה מתכנית צריכה להיות מוגשת מכוח סעי' 197 לחוק התכנון והבניה - ומכוחו בלבד." מסקנתי היא לפיכך שהפגיעה הנטענת בחלקה הנותרת שלא הופקעה אינה תוצאת ההפקעה ולפיכך אין התובעת זכאית בגינה, לו אף הייתה מוכחת כנדרש, לפיצוי הפקעה.

32. להבנתי לוקה תביעת התובעת לפיצוי הפקעה בגין פגיעת ההפקעה ביתרת החלקה אף במחדל הוכחתי. אפרט: התובעת נמנעה מלהביא עדויות ביחס למצב הדברים הפיסי בחלקה ערב ההפקעה, תפיסת שטחי החלקה שהופקעו והעבודות שבוצעו. התובעת סמכה את תביעתה על עדויות אחד מארבעת כונסי הנכסים שמונו כבעלי תפקידים בפירוק התובעת מרצון (ראה עדות הכונס עו"ד לנדה בעמודים 12 – 13 לפרוטוקול), ועל חוות דעת השמאי מר כהן. התובעת לא הביאה כעדים את מעבדי החלקה. עדי התובעת לא סיפקו מידע ופרטים ביחס לאופן עיבוד החלקה ערב ההפקעה, זאת בין היתר ביחס לשאלות אלה:

האם החלקה עובדה באמצעות כלי רכב חקלאיים, כיצד נכנסו ויצאו כלי הרכב החקלאיים לשטח החלקה לפני ההפקעה; מה היו דרכי הגישה בהן השתמשו החקלאים לצורך עיבוד הקרקע, מה הייתה צורת החלקה בשטח שלא הופקע וכיצד עובדו ה"קלינים"; היכן עברה תעלת הניקוז ערב ההפקעה וכיצד בוצע העיבוד בקרבתה; מה היו השלכות מיקומה של החלקה בין הכבישים על דרכי הגישה ועל עיבוד החלקה; כיצד נעשה עיבוד החלקה בהתחשב במיקומה הטופוגרפי הנמוך; בין היתר מבחינת החשש להצפה, מה היה מיקום מעביר המים ערב ההפקעה, ומה היה מיקום קו המתח הגבוה והשלכות מיקומו על מעבר הכלים החקלאיים.

לצורך הוכחת הקשר הסיבתי בין ההפקעה לסיכול האפשרות לעבד את יתרת החלקה שלא הופקעה נדרשת הוכחה ביחס למצב החלקה ולאופן עיבודה לפני ההפקעה. התובעת לא טענה ולא הוכיחה כי נבצר ממנה להביא עדויות מעבדי החלקה. החברה מצויה בפירוק מרצון כפי שהעיד כונס הנכסים עו"ד לנדה. אין מקום לסבור שהיה קושי הנובע

מחוסר שיתוף פעולה של הנוגעים בדבר עקב הליך הפירוק, משאינו כפוי. הטענה מכל מקום לא נטעה ולא הוכחה.  
לשם הוכחת מצב החלקה ערב ההפקעה הסתפקה התובעת בדברי השמאי מטעם הנתבעת מר חבקין לפיהם החלקה עובדה והייתה בה מערכת השקיה (עמוד 14 לחוות דעת מר חבקין). על כך אין חולק. השאלה הנשאלת היא כיצד עובדה החלקה. לכך לא הובאה על ידי התובעת כל ראיה.

42. להוכחת טענותיה הוגשה מטעם הנתבעת חוות דעת מומחה התחבורה אינג' זלינגר מיום 14.9.2011 ביחס לפתרונות התחבורתיים שהציעה הנתבעת וחוות דעת האגרונום והשמאי מר דורון חבקין מיום 1.7.2011.

בחוות דעת השמאי מר חבקין נקבע בין היתר האמור להלן:  
מיקום החלקה הוא בצומת עין הקורא, החלקה נמצאת בחלקה הדרום מזרחי של העיר ראשון לציון, מדרום לשכונות המזרחיות של העיר, צפוני וגובל בשדרות מיניסטר – כביש מספר 431 ברביע הצפון מערבי של צומת עין הקורא – כביש 431/431 כביש 42. החלקה ממוקמת בשטח חקלאי המהווה אזור חיץ בין הישובים ראשון לציון מצפון, באר יעקב ממזרח, ונס ציונה מדרום. החלקה מהווה חלק מדרכים קיימות וכלואה בין מערכת דרכים עוד טרם ההפקעה. (חוות הדעת בעמוד 6 ובעמוד 15).  
בנוסף ציין השמאי מר חבקין בחוות דעתו: "ערב ההפקעה היתה החלקה בצורה דמוית טרפז וכלואה בין מערכת הכבישים שד' נים (קיים) מדרום, 42 (קיים) ממזרח לצפון מערב ו – 4311 ובצמוד לו כביש 4 (קיים) ממערב לצפון למעשה היתה אי בודד בין מערכת כבישים ארציים ואזוריים ומוגבלת במגבלות בניה שונות הנובעות מהכבישים הנ"ל. לחלקה לא היתה נגישות מכביש מס' 42" (בעמוד 17 לחוות הדעת).  
גם מהתשריט ומצילום האוויר שבעמוד 6 בחוות הדעת ניתן להתרשם מנכונות הדברים.

בטענת התובעת שעקב ההפקעה נותרה החלקה כלואה ומנותקת מגישה בהיותה גובלת בדרך החדשה 431 ובמחלף אין איפה ממש, משזה היה מצב החלקה גם ערב ההפקעה. גם לפני ההפקעה כנגזרת של מיקומה של החלקה "כאי בודד" בין מערכת כבישים ארציים ואזוריים יש להניח כי החלקה הושפעה ממטרדי איכות הסביבה, זיהום, רעש, ואוויר עקב נפח התנועה באזור. השפעות גידול נפח התנועה, אם גדל, על הגידולים החקלאיים לא הוכחו על ידי התובעת.

בחקירתו אישר המומחה מר כהן שקו המתח הגבוה החוצה את המקרקעין הנותרים היה קיים במקרקעין עוד שנים רבות לפני ההפקעה. (עדותו בעמוד 17 לפרוטוקול), עובדה זו לא צוינה על ידו בחוות הדעת. אפנה בעניין זה גם לחוות דעת השמאי מר חבקין בעמוד 16 ולעדויותו בעמוד 30 לפרוטוקול.

אף את טענת התובעת כי עקב ההפקעה קו מתח גבוה החוצה את השטח העלול לסכן עובדים ומגביל פעילות של כלים חקלאיים לא ניתן לקבל, משהוכח כי אין קשר בין הפקעה לקו המתח הגבוה.

גם מעביר המים שבשטח שמחוץ ליתרת החלקה היה קיים קודם לאישור התכנית (ראה התשריטים מוצגים נ/3 ו נ/4). גם לכך הסכים השמאי מר כהן בחקירתו הנגדית. (עדויותו בעמוד 18 שורות 8 – 18). טענות השמאי מר כהן בחקירתו ביחס לכמויות המים שגדלו ותהליך חלחולם הינן בבחינת השערה בלבד ולא הובאו להן תימוכין כנדרש. למעלה מהנדרש אפנה בעניין זה גם לעדות השמאי מר חבקין בעמוד 29 לפרוטוקול ולהסבריו ביחס לשיטת ניקוז הכבישים ויעילותה.  
אין לקבל גם את טענת התובעת שמעביר המים גרם עקב ההפקעה לפגיעה באפשרויות ניצול יתרת החלקה לחקלאות.

בעניין צורת החלקה דמוית המקבילית היוצרת "קלינים" העיד השמאי מר חבקין:  
"ש. אתה רואה שיתרת החלקה יש צורת טרפז, נוצרו קלינים – פינות עם זווית חדה ת. לא נוצרו. תמיד היו. לא משהו חדש" (עדויותו בעמוד 30 לפרוטוקול שורות 25 – 27)  
איני סבורה כי הוכחה גם טענת התובעת שעקב ההפקעה יתרת החלקה שלא הופקעה אינה ניתנת לעיבוד חקלאי עקב שטחה הקטן בצורה לא רגולרית דמוית מקבילית היוצרת "קלינים".



מכל האמור לעיל עולה כי טענות התובעת בעניין פגיעת ההפקעה ביתרת המקרקעין שלא הופקעה לא הוכחו על ידה, לפיכך העתירה לפיצויי הפקעה בגין יתרת החלקה שלא הופקעה נדחית גם מטעם זה.

52. ביחס לפתרונות המוצעים על ידי הנתבעת לשיפור דרכי הגישה לחלקה על יסוד הצעת כב' השופט ארנון, הצהיר ב"כ התובעת בדיון שהתקיים ביום 3.4.2011 בפני כב' השופט ארנון: "כל שהשטח הזה אי אפשר לעשות בו שימוש חקלאי. אי אפשר לצמצם את המחלוקת לעניין אין גישה או יש גישה. יש שם קו מתח גבוה וסוללת עפר. החלקה נמצאת בסמיכות קרובה מאוד לכביש ראשי ואנו טוענים כי הנזק לתובעת הוא נזק של 100% ולכן מבחינתנו אין שום צורך לבדוק חלופה שנוגעת לגישה." התובעת ויתרה למעשה על הצעת הנתבעת בעניין זה.

אם לא תרצה התובעת לקדם מי מהצעות אלה אין לכפות זאת עליה. עם זאת, מצופה מהנתבעת שהצעתה בעניין הפתרונות לשיפור דרכי הגישה תעמוד בעינה גם בהמשך, הגם שלא התקבלה עד כה. פתרונות מוצעים אלה אינם אידיאליים. איש לא טוען כך. לאור מחדלי התובעת בהבאת הראיות לא ברור כיצד נעשתה הכניסה לחלקה לפני המועדים הרלבנטיים לתביעה וכיצד עומדות הצעות הנתבעת בהשוואה למצב הדברים ערב ההפקעה. לא מן הנמנע שיש בהצעות הנתבעת כדי לשמר בקירוב או לשפר את המצב ערב ההפקעה.

62. לאור כל האמור לעיל התביעה לפיצויי סבל בגין ה- 25% הראשונים נמחקת, על מנת שתוגש כנדרש על ידי התובעת לשר התחבורה. התביעה לפיצוי בגין יתרת שטח החלקה שלא הופקעה נדחית. התובעת תשא בהוצאות הנתבעת ולרבות שכ"ט השמאי מטעמה על יסוד קבלות, ובנוסף בשכ"ט עו"ד בסך 15,000 ₪.

ניתן היום, י"ג אב תשע"ב, 01 אוגוסט 2012, בהעדר הצדדים.

הדס עובדיה 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן