

הקטנת הנזק בהפקעות

מאת

עו"ד משה י. קמר

עקרון יסודי הוא בדיני נזיקין ובדיני חיובים, שעל התובע להקטין את נזקיו. עקרון זה חל רק מקום שיש בידי התובע להקטין את הנזק באמצעים סבירים - אין דורשים מהתובע להקטין את נזקיו בכל דרך; אין דורשים מהתובע לעמוד בהוצאות כספיות גדולות לצורך הקטנת הנזק; התובע אינו צריך לצאת מגדרו כדי להקטין את נזקו. לעניין זה נפסק בפרשת **לכוביצר**¹ מפי השופט עציוני (עמ' 118):

"לא זו אף זו. איננו סבורים כי הניזק חייב לצאת מגדרו בנסותו למלא את החובה המוטלת עליו להקטין את נזקו. אמנם צריך הוא לעשות את אשר סביר לעשות באותן נסיבות - ובדרישה זו עמד המשיב לפי קביעתו של בית-המשפט המחוזי - אך אין לדרוש ממנו כי יעשה הרבה מעבר לזה (ראה: Banco de Portugal v. Waterlow & Sons, Ltd; (1932); Moore v. Der, Ltd, (1971) 1 W.L.R. 1476, 1479".

ובהמשך נפסק (עמ' 119):

"הנה-כי-כן - אל לנו לדרוש מן הניזק כי יעשה מאמצים בלתי-סבירים בניסיון למנוע או להקטין את נזקו, ואנו בדעה כי הרכבת מנוף על רכב עביר אחר היתה בנסיבות העניין יותר מכדי נקיטת אמצעים סבירים. אין זה סביר לדרוש כי המשיב יתקין מנוף על מכונית עבירה אחרת במסגרת חובת הקטנת הנזק המוטלת עליו, היות והמחיר הגבוה הנדרש להתקנת מנוף כזה (בסיכומים בכתב נאמר 1,000 ל"י) הופך דרישה זו למופרזת יתר על המידה..."

בפרשת **בן-לב**² נפסק מפי השופט דב לוין (עמ' 77):

"יש להדגיש, כי אין דורשים מן הנפגע 'שיצא מכליו' על מנת להיטיב את נזקו ולשפר את מצבו. הנדרש ממנו הוא עשיית מאמצים סבירים כדי לשקם עצמו ולא מעבר לכך (ראה ע"א 531/71, בעמ' 118, וכן McCormick, Law of Damages (St. Paul, 1935) 133".³

1. ע"א 531/71 לכוביצר נ' רודה, פ"ד כו(2), 113.

2. ע"א 449/81 בן לב בע"מ נ' מגד, פ"ד לח(4), 70.

3. וכן: ע"א 195/85 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' סוראקי ואח', פ"ד מב(4), 811, 825.

בפרשת גנזך⁴ נפסק מפי השופט אור (עמ' 745-746):

"הלכה היא, שחובתו של הניזוק היא לעשות להקטנת נזקו. כלל זה חל בדיני חיובים בכלל, ובכלל זה גם בתביעות שעילתן בדיני נזיקין (לגבי חובת הקטנת הנזק בדיני חוזים ראה סעיף 14(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, וכן ראה י. אנגלרד, 'יסודות האחריות בנזיקין' דיני הנזיקין - תורת הנזיקין הכללית (י"ל מאגנס, מהדורה 2, ג. טדסקי עורך, תשל"ז) 119, 252 והאסמכתאות שם). וכפי שאומר השופט ברנזון בע"א 592/66, בעמ' 284-285:

'הכל מסכימים, כי על התובע מוטלת חובה לנקוט בכל צעד סביר להקטין את ההפסד שנגרם לו כתוצאה ממעשה העוול של הנתבע והוא אינו יכול לזכות בפיצוי על הפסד כזה אשר היה יכול למנוע אלא שמחמת מעשה או מחדל בלתי סביר לא השכיל למנוע'.

הניזוק אינו חייב לצאת מגדרו בנסותו למלא את חובת הקטנת הנזק (ע"א 531/71, בעמ' 118), אך חייב הוא לעשות את שצפוי שאדם סביר יעשה להקטנת נזקו (ראה: ע"א 592/66 הנ"ל; ע"א 531/71 הנ"ל; ע"א 449/81, 492, בעמ' 77).

ובפרשת גולדפרב⁵ נפסק מפי השופט ברק (עמ' 53):

"אכן, המטען הנורמאטיבי של הנטל להקטנת הנזק צריך להיות נמוך מזה של החובה לנהוג זהירות. מכאן גישתו של בית המשפט, לפיה 'איננו סבורים כי הניזוק חייב לצאת מגדרו בנסותו למלא את החובה המוטלת עליו להקטין את נזקו' (השופט עציוני בע"א 531/71, בעמ' 118). ומכאן התפיסה, כי 'סבירות האמצעים, של הנפגע לנקוט, להקטנת הנזק, נבחנת באמות מידה ליברליות, משום היות המזיק האחראי לסיטואציה שאליה נקלע הנפגע בעטייה של עוולתו' (קציר, בספרו הנ"ל, בעמ' 602). עם זאת, מטען נורמאטיבי זה של הנטל להקטנת הנזק צריך לשקף את השיקולים המתחרים וצריך לתת ביטוי לצורך של הניזוק להתחשב באינטרסים של המזיק. בצדק ציין השופט ברנזון, כי הניזוק 'חייב לפעול לפי מיטב יכולתו לא רק לטובת האינטרס שלו, כי אם גם לטובת האינטרס של הנתבע... (ע"א 592/66 הנ"ל, בעמ' 285). הנה כי כן, על הניזוק לנקוט אותם אמצעים, אשר על-פי השקפתו של הציבור הנאור בישראל אדם צריך לנקוט אותם כדי למנוע ממזיק את החובה לשאת בפיצויים על נזק שניתן למונעו. בקביעתם של אמצעים אלה אין לצפות מהניזוק הקרבה אישית למען המזיק, אך אין לאפשר לו התעמרות במזיק. הוצע, כי על הניזוק לנקוט אותם אמצעים להקטנת הנזק שהיה נוקט אילו הוא עצמו גרם לנזק שלו (ראה ע"א 592/66 הנ"ל, בעמ' 285). לדעתי, אמת מידה זו קשה היא מדיי. אין לדרוש מהניזוק כי יתייחס אל המזיק כאל עצמו. זו מידת 'חסידות' שאין זה ראוי להעמיד בה את הניזוק. לעומת זאת, אין לאפשר לניזוק להתעלם מהאינטרסים של המזיק. זו מידת רשעות שאינה ראויה. יש לדרוש מהניזוק כי יתחשב הן באינטרס

4. ע"א 320/87 גנזך נ' אריה חברה לביטוח בע"מ ואח', פ"ד מה(1). 743.

5. ע"א 252/86 גולדפרב ואח' נ' כלל חברה לביטוח בע"מ, פ"ד מה(4). 45.

של עצמו והן באינטרס של המזיק, תוך איזון ראוי ביניהם, שישקף את תחושת הצדק של הציבור הנאור בישראל.”

באופן זה, אין דורשים מהתובע לקחת הלוואה מבנק כדי להקטין את נזקיו. לעניין זה נפסק בפרשת לוביאניקר⁶ מפי השופט גולדברג (עמ' 302):

”אולם הנטל לרכישת נכס חלופי איננו מוחלט. ייתכנו נסיבות שבהן אין לדרוש מהנפגע שירכוש נכס חלופי לאחר ביטול החוזה. כך לדוגמה, כאשר המוכר-המפר כבר קיבל את התמורה, ולקונה-הנפגע אין יכולת כלכלית לרכוש נכס חלופי. במקרה כזה אין נדרש מהקונה ליטול הלוואות למימון רכישת נכס חלופי...”

יפים לעניין זה הדברים שנפסקו בפרשת קור גביש⁷ מפי השופט זוסמן (עמ' 1373):

”... מקום שאדם הילווה לחברו דבר על-מנת שיוחזר לו דבר דומה - היא העיסקה הידועה במשפט הרומי בשם Mutuum - אין אנו יכולים לומר לאותו אדם: הכסף בידך, צא לשוק וקנה כאשר רצית. אפשר מאד שאין בידו הכסף הדרוש לכך כלל ועיקר; ואף אם מצוי אצלו כסף, או שיכול הוא ללוותו בריבית, זכותו היא להשקיע כסף זה בעסקים שרווחיהם בצדם...”

במשפט האנגלי נפסק, כי תובע הנדרש להקטין את נזקיו אינו מחוייב לעמוד בהוצאות שהן מעבר לאפשרויותיו הכלכליות. לעניין זה נאמר ב-Halsbury⁸:

”Although it may be reasonable to require the plaintiff to expend money in mitigating his loss, as for instance in carrying out repairs to a damaged article or hiring a substitute, he is not obliged to risk his money too far ... Furthermore, it seems that plaintiff impecuniosity or financial weakness may properly be taken into account in deciding whether he has acted reasonably.”

ובהמשך נאמר⁹:

”Impecuniosity preventing mitigation. The fact that a plaintiff's impecuniosity prevents him from mitigating his loss does not prevent him from claiming full damages. The defendant must take the plaintiff as he finds him and accept that damages may be aggravated by the plaintiff's inability to mitigate loss owing to that party's impecuniosity.”

6. ע"א 8556/96 לוביאניקר נ' משרד האוצר, פ"ד נו(5) 289.

7. ע"א 222/54 קור גביש בע"מ נ' פטיגרו, פ"ד י' 1370.

8. Halsbury's Laws of England, 4th ed. (Reissue, 1998), vol. 12(1), para. 1042, p. 457.

9. ibid., para. 1046, p. 462.

בספרו של Fleming¹⁰ נאמר:

"There is no peremptory rule that the plaintiff is not required to spend money or incur expense to mitigate damage ... On the other hand, he is not ordinarily expected to risk money or lay out capital, nor is he obliged to do something he cannot afford."

בספרם של Clerk & Lindsell¹¹ נאמר:

"Judges are reluctant to impose excessive demands on claimants ... He should not be expected to start uncertain litigation against a third party, nor to risk capital in speculative venture, nor to destroy his own property, nor to put his good public relations at risk."

בפסק-הדין בפרשת Dodd Properties¹² נפסק:

"... Lord Wright in his speech in the Liesbosch case accepted Lord Collins's dictum in Clippens Oil Co Ltd v Edinburgh and District Water Trustees:

'... in my opinion the wrong-doer must take his victim *talem qualem*, and if the position of the latter is aggravated because he is without the means of mitigating it, so much the worse for the wrong-doer...'

I agree with the observations of Oliver J. in Radford v. De Froberville as to the relationship between the duty to mitigate and the measure, or amount, of damages in relation to a question such as the question with which we are here concerned. A plaintiff who is under a duty to mitigate is not obliged, in order to reduce the damages, to do that which he cannot afford to do, particularly where, as here, the plaintiff's 'financial stringency', so far as it was relevant at all, arose, as a matter of common sense, if not as a matter of law, solely as a consequence of the defendant's wrongdoing."

עמדתו של המשפט האמריקאי היא, שתובע צריך להקטין את הנזק, אך אין הוא נדרש לעמוד בהוצאות משמעותיות לשם כך. עליו לשאת רק בהוצאות של מה-בכך (trifling expense). אם לתובע אין אמצעים כספיים, אין לדרוש ממנו לעמוד בהוצאות להקטנת הנזק. לעניין זה נאמר ב-American Jurisprudence¹³:

"The efforts required of the injured to prevent or lessen his damages may include a reasonable expenditure of money which he may recover as part of

10. Fleming, *The Law of Torts*, 9th ed. (1998), p. 286

11. Clerk & Lindsell, *on Torts*, 18th ed. (2000), para. 29-08, p. 1562

12. *Dodd Properties (Kent) Ltd. v. Canterbury City Council*, (1980) 1 All E.R. 928, 935

13. *27 American Jurisprudence* 2^d (1996), Damages, para. 501, pp. 585-586

his damages. He is not, however, required to incur substantial expenses, as the doctrine of avoidable consequences does not apply where the expense is so large as to make the requirement impracticable.

A common statement of the doctrine is that the injured party must protect himself if he can do so at trifling expense. The word 'trifling' in this connection has reference to the situation of the parties. It means a sum which is trifling in comparison with the consequential damages which the plaintiff is seeking to recover in the particular case. Further, a lack of sufficient funds will excuse an absence of effort to lessen damages. But damages will not be awarded for consequential losses that could have been avoided by the payment of a small sum clearly within the financial capability of the plaintiff."

בספר *Corpus Juris Secundum*¹⁴ נאמר :

"The efforts which the law requires of a person injured by a tort or breach of contract to avoid what damages he or she can include the making of reasonable expenditures to such end. The person injured is not required, however, to make extraordinary expenditures requiring a disproportionate outlay in endeavoring to guard against the consequences of the wrongdoer's act. So plaintiff's lack of funds to meet the situation presented may excuse efforts to lessen the injury."

בספרו של *McCormick*¹⁵ (שצוטט ב-ע"א 531/71) נאמר :

"He cannot be expected to incur unusual, unwarranted, or disproportionate expense in his efforts to avoid damages ..."

ובהמשך נאמר¹⁶ :

"The expenditure of unreasonable effort or exertion is not required of the person wronged ..."

ועוד נאמר שם :

"Likewise, inconvenience or financial sacrifice which would be entailed in attempts to avoid or minimize damage may obviously bear upon the reasonableness of adopting such a course ..."

14. *Corpus Juris Secundum* (2002), Damages, para. 47, p. 382.

15. *McCormick, Law of Damages*, (1935), p. 134.

16. *ibid.*, p. 135.

בספרו של Williston¹⁷ נאמר:

"What is a reasonable effort to avoid the injurious consequences of a breach is a question of fact. So, too, is what is undue risk or expense. Almost any risk of considerable loss to the injured person if he or she attempts to mitigate damages should be considered undue; and though where a small pecuniary expense will obviously operate as a great diminution of loss, a failure to make the expenditure may result in diminishing the damages to which the plaintiff is entitled to the amount that would have been recoverable if the expenditure had been made, yet the expenditure must be small and the loss saved thereby certain and great in comparison. It has also been held that the plaintiff's lack of money requisite for the necessary expenditure may be taken into account."

עקרון זה של הקטנת הנזק באמצעים סבירים חל גם בהפקעת מקרקעין, ועל בעל זכות או טובת-הנאה במקרקעין מופקעים להקטין את נזקיו באמצעים סבירים. ברם, אין לדרוש מהבעלים לעמוד בהוצאות משמעותיות להקטנת הנזקים. אם חפצה הרשות המפקיעה להקטין את הנזקים, שומה עליה להעמיד לרשותו של בעל המקרקעין את האמצעים הדרושים לכך. לעניין זה נאמר בספרו של אריה קמר¹⁸:

"העקרון המשפטי הכללי, המטיל חובה על התובע להקטין את נזקיו, חל גם לגבי תובע הפיצויים. מוטלת עליו, איפוא, החובה לנקוט באמצעים הסבירים הנדרשים להקטנת נזקיו, באופן ששיעור הפיצויים שתתחייב בו הרשות המפקיעה יקטן. עמד התובע בהוצאות סבירות להקטנת נזקיו, זכאי הוא לקבל את החזרן מהרשות המפקיעה.

עם זאת, אין מקום לדרוש מהתובע להקטין את נזקיו, לדוגמה: בדרך של העברת עסקו למקום אחר, שעה שהוצאות ההעברה כרוכות בהוצאות משמעותיות, כאשר הרשות המפקיעה אינה מעמידה לרשותו את האמצעים הכספיים הדרושים לכך."

לאור דברים אלה מתעוררת השאלה, האם הרשות המפקיעה, שמתגוננת בפני תביעת פיצויים שהוגשה על-ידי בעל זכות או טובת-הנאה במקרקעין שהופקעו, יכולה להעלות טענה, ששומה היה על התובע להקטין את נזקיו בדרך של העברת מבנים ומחוברים שהתנהלו על המקרקעין שהופקעו, למקרקעין אחרים השייכים לו ושלא הופקעו, או לרכוש מקרקעין אחרים ולהעביר אליהם את המבנים והמחוברים. במילים אחרות: האם הרשות המפקיעה יכולה לפטור עצמה מלשלם לתובע את מלוא שווי השוק של הקרקע והמבנים, בכך שהיא תשלם לו רק את שווי הקרקע וכן את הוצאות ההעברה של המבנים והמחוברים. התשובה לכך הינה בשלילה.

הפקעה הינה רכישה כפויה של מקרקעין מידי בעליהם. הבעלים אינו חפץ להיפרד מרכושו. הרשות המפקיעה כופה עליו לעשות כן, בהכתיבה את העיתוי וההיקף. אין לדרוש מבעל

¹⁷ Williston, A Treatise on the Law of Contracts, 4th ed. (2002), vol. 24, para. 64:27, pp. 195-196.
¹⁸ אריה קמר, דיני הפקעת מקרקעין, מהדורה שישית (2001), עמ' 420-421.

המקרקעין להעתיק את המבנים והמחוברים מהמקרקעין המופקעים אל מקרקעין אחרים, על-מנת להקים עליהם את עסקו, אפילו מצויים בידיו מקרקעין נוספים המתאימים למטרה זו. משנקטה הרשות בהליכי הפקעה ופינתה את הבעלים מהמקרקעין, עליה לפצותו במלוא שוויים של המקרקעין, ולרבות בשווי של העסק שהיה עליהם ואשר חוסל עקב ההפקעה.

בנושא זה מצויה במשפט האמריקאי פסיקה עניינה, שעמדתה אחידה. בעוד שבעל מקרקעין צריך לפנות מהמקרקעין המופקעים מיטלטלין המצויים עליהם, אין עליו כל חובה לפרק מחוברים המחוברים למקרקעין ולהעבירם למקרקעין אחרים. על הרשות המפקיעה לקבל את המקרקעין כפי שהם. אין היא רשאית לדרוש מבעל המקרקעין לפרק מחוברים ואין היא רשאית לכפות על בעל המקרקעין להעביר את עיסקו למיקום אחר, ואפילו מוכנה היא לבנות לו בעצמה, על חשבונה, מבנים חלופיים. הדברים נכונים אפילו הופקעו רק מקצת מקרקעין השייכים לאדם אחד, והרשות המפקיעה חפצה להעביר את המחוברים אל מותר המקרקעין שלא הופקעו; גם במקרה כזה אין היא רשאית לדרוש מבעל המקרקעין להעביר את המחוברים אל מותר המקרקעין ולהסתפק רק בפיצוי בעד שווי הקרקע שהופקעה, ללא המחוברים, וכן בהוצאות ההעברה. שומה על הרשות המפקיעה ליטול את המקרקעין על המחוברים להם ולפצות את בעל המקרקעין בעד מלוא שווי הקרקע והמחוברים.

באשר לגישתו של המשפט האמריקאי בסוגיה זו, נאמר ב-American Jurisprudence¹⁹:

"Neither party in eminent domain proceeding is required to mitigate the damages incurred. Therefore, the owner of property being condemned is not required to remove buildings and fixtures located on the property, in order to lessen the damages, and the cost of taking them down or apart and removing them to a new location is not a proper element of damages. A condemnor is not permitted to condemn the surface under buildings and require the former owner to move them to another location, and then pay only the cost of the surface plus the moving costs ..."

ועוד נאמר שם²⁰:

"... Moreover, it has been held that where the condemnor describes in its complaint the entire parcel of real estate sought, without any distinction between land, buildings, and fixtures, it is required to take the property as it is with the buildings and fixtures, even though it has no use for them ..."

19. 26 American Jurisprudence 2^d (1996), Eminent Domain, para. 343, p. 758
20. .ibid., para. 115, p. 544

וב-Corpus Juris Secundum²¹ נאמר לעניין זה:

"The necessity for considering the value of buildings or other improvements and fixtures in determining a landowner's compensation cannot, in the absence of statute or agreement, be obviated by an offer of the condemnor to pay for the land without such improvements coupled with a proposal that owner remove them from the premises, and this is true notwithstanding the owner of the condemned land has adjacent land to which such improvements might be moved. So the removal of improvements from the land on which they are found to other land of the same owner over the owner's protest cannot excuse the liability of the appropriator to pay for such improvements."

בפסק-הדין בפרשת Ward²² נפסק:

"... When it is sought to condemn private property for public use, the owner is entitled to just compensation for any property taken or injured, such compensation to be estimated according to the existing condition of property at the time. He is not required to remove buildings or other things attached to the realty in order to lessen his damages, nor has a right to do so without the consent of the petitioner ..."

בפסק-הדין בפרשת Holmes²³ הפקיעה עירייה רצועת קרקע לצורך הרחבת דרך. בית מגוריו של התובע עמד בתוך הרצועה המופקעת. העירייה טענה, כי על התובע להזיז את הבניין אל מותר השטח שלא הופקע, ובהתאם יהיה הוא זכאי לפיצוי בעד הקרקע שהופקעה בלבד וכן בעד הוצאות ההעברה. בית המשפט דחה את הטענה, בקובעו, כי התובע אינו חייב להזיז את הבניין, וכי הוא זכאי לפיצוי בעד הקרקע והבניין. וכך נפסק שם:

"In this case the owners had adjoining land upon which they could have removed the dwelling, but in absence of any provision in our statute authorizing the condemnor to require the owner to remove the building back, and any agreement between them to that effect (C.S. 2792), we think the law is correctly stated in Paul v. Newark (N.J.) 6 Am. Law Rev. 576:

'A house wholly within the lines of the proposed street must (if the owner so wishes) be taken and paid for in full by the city, and the city cannot compel him to move it by merely paying the cost of removal and restoration, even although the owner has immediately adjacent land sufficient to accommodate the house'."

21. 29A Corpus Juris Secundum (1992), Eminent Domain, para. 161c, p. 397

22. Chicago, S.F. & C. Ry. Co v. Ward, 21 So. 562 (1889)

23. City of Goldsboro v. Holmes, 104 S.E. 140 (1920)

בפסק-הדין בפרשת Seagren²⁴ נפסק:

“If the structures here in question had been built by the landlord, they would have been taken and paid for by the government without question, as the government concedes they are now part of the realty. Is the tenant’s reserved power of removal as against the landlord’s termination of the lease to work a forfeiture in favor of the government? We think not.

The inherent character of these structures is real estate; no agreement can change that character; though otherwise accrue to him from the character of the structures placed upon his land. At the most, that is all that this agreement did.

We find the controlling rule stated in Nichols on Eminent Domain:

‘It frequently happens that, in the case of a lease for a long term of years, the tenant erects buildings upon the leased land or puts fixtures into the building for his own use. It is well settled that, even if the buildings or fixtures are attached to the real estate and would pass with a conveyance of the land, as between landlord and tenant they remain personal property, and, in the absence of special agreement to the contrary, may be removed by the tenant at any time during the continuation of the lease provided such removal may be made without injury to the freehold. This rule is however entirely for the protection of the tenant and cannot be invoked by the condemning party. If the buildings or fixtures are attached to the real estate, they must be treated as real estate in determining the total award, but in apportioning the award they are treated as personal property and credited to the tenant’. Nichols on Eminent Domain (2d ed.) vol.1 para. 234.

And the New York courts have frequently considered the question, and stated the rule very precisely:

‘As the property now exists, it is real property, and so remains until the tenant is not bound to perform at the time the property is taken. As it then is, so it may always remain; and, when the city makes the compensation for the property, it steps into all the rights possessed by both parties ...

No reported case in this state is called to our attention, and none found after diligent search, where the right of the tenant to receive compensation for permanent improvements made by him upon leased land, taken by right of eminent domain, has been denied’. In re

.24 United States v. Seagren, 50 F.2d 333, 335-336 (1931)

Appointment of Park Commissioners (Super. Buff) 1 N.Y.S. 703 at page 766, 767; In re Post Office Site (C.C.A.) 210 F. 832; Matter of the City of New York, 118 App. Div. 865, 103 N.Y.S. 908; In re Mayor, 39 App. Div. 589, 57 N.Y.S. 657.

The city took the entire bulidings as they stood, including the trade fixtures therein, and for the purposes of this proceeding they must all be regarded as real property; that is, as between the tenant and the city, the trade fixtures were real property ... and the tenant was under no more obligation to remove them than he would be to remove a building if he were the owner. As between the tenant and the owner, however, the trade fixtures were personalty, and could be removed, and therefore any award made for them would go to the tenant'. In re block Bounded by Avenue A. etc. 66 Misc. Rep. 488, 122 N.Y.S. 321, 339."

בפסק-הדין בפרשת ²⁵Miller, התובע היה בעלים של חווה חקלאית בשטח של 127 אקרים. מתוכם הפקיעה המדינה לצורך כביש רצועה בשטח של 2.61 אקרים, שעליה היה בנוי בית המגורים של התובע. המדינה טענה, כי ניתן להעביר את בית המגורים מהשטח המופקע אל מקום אחר בחווה, וכי היא מוכנה לבצע את ההעברה, ועל כן התובע זכאי לפיצוי רק בעד הרצועה שהופקעה בפועל וכן בעד ההוצאות הכרוכות בהעברה. טענתה נדחתה, ובית המשפט קבע, כי בהעדר הסכמה מצד התובע להעברת הבית, זכאי הוא לפיצוי מלא הן בעד הפקעת הקרקע והן בעד הבית, וכי לא ניתן לכפות על הבעלים להסכים להעברת הבית למיקום אחר. וכך נפסק שם²⁶:

"... The remedy of eminent domain by which the government through one of its agencies or a quasi public corporation is authorized to take the property of a private citizen because of the supposed urgent public need, is a harsh one and must be exercised in accord with the strict principles appertaining thereto 16 Tex. Jur. 590. Such proceeding is in the nature of an enforced sale in which the agency so appropriating the land stands in the position of a buyer. Consequently, it must either take the land with the permanent improvements thereon as it stands and pay for it accordingly, or reject it in toto. It cannot strip the improvements therefrom and compel the owner to provide other land to receive the salvage, and then rightfully insist that the owner is fully compensated by the payment of the value of the naked land so appropriated. If the rule here contended for is applicable to rural property, it is likewise applicable to urban property. Its general application might often permit the state, a railway corporation, or other agency with authority to condemn land, to move the buildings off of the condemned land onto vacant lots that had been acquired by the owner for use for an entirely different

.State v. Miller, 92 S.W.2d 1073 (1936) 25.
.ibid., pp. 1075-1076 26.

purpose, and in this way the owner's plan for the improvement of his private property, not directly involved in the condemnation proceedings, might be entirely upset. Such a rule would be intolerable. The law will not sanction such unnecessary meddling with a citizen's rights. Ordinarily in condemnation cases in determining what improvements pass with the title to the condemned land, the same rule applies as that which governs between an ordinary vendor and vendee. The building here under consideration was a permanent improvement and constituted an appurtenance to the land which would pass with the title in an ordinary conveyance, and in our opinion the state should be required, as held by the trial court, to accept and pay for it along with the land so condemned ...”

בפסק-הדין בפרשת *Proctor*²⁷ נפסק:

”Buildings must be regarded as a part of the real estate upon which they stand. Indeed, they are ordinarily without value or utility apart from such realty. When a public agency or a private enterprise possessing the power of eminent domain cannot acquire land upon which buildings have been erected without resorting to condemnation, it must either take the land with the buildings thereon or reject it altogether. If it elects to condemn in such case, it takes the buildings with the land, and they must be taken into account in determining the compensation to be awarded the owner in so far as they add to the market value of the land to which they are affixed. The condemnor can not obviate the necessity for considering the value of the buildings in fixing the owner's compensation by an offer to pay for the land without the buildings coupled with a proposal that the owner remove them from the premises condemned to other land belonging to him. *Goldsboro v. Holmes*, 180 N.C. 99, 104 S.E. 140; *Lewis on Eminent Domain*, 3rd ed., section 726; 29 C.J.S., *Eminent Domain*, 175; 18 Am. Jur., *Eminent Domain*, section 253.”

בפסק-הדין בפרשת *Birdsong*²⁸ התובע היה הבעלים של שתי חלקות בשטח כולל של 26 אקרים. על חלקה בת אקר אחד היו בנויים בית מגוריו ומבנים ששימשו את החווה, ואילו החלקה האחרת בשטח של 25 אקרים שימשה את החווה והיתה מצידו השני של הכביש. לצורך סלילת הכביש הופקע השטח של אקר אחד, שעליו היו המבנים. המדינה טענה, כי על הבעלים להעביר את המבנים אל השטח שלא הופקע, וכי הוא זכאי לפיצויים רק בעד הקרקע שהופקעה וכן בעד הוצאות ההעברה של המבנים. בית המשפט דחה את הטענה האמורה, בקובעו, שהרשות המפקיעה אינה רשאית לדרוש מהבעלים להעביר את המבנים

²⁷ *Proctor v. State Highway and Public Works Commission*, 55 S.E.2d 479, 482 (1960).

²⁸ *Birdsong v. Commonwealth of Kentucky Department of Highways*, 336 S.W.2d 42 (1960).

מהשטח המופקע לשטח אחר ולשלם לו פיצוי בעד הוצאות ההעברה בלבד, אלא עליה לשלם לו פיצוי מלא, הן בעד הקרקע והן בעד המחוברים. וכך נפסק שם²⁹:

"... We have found no case that permits the condemnor to condemn the surface under the buildings and require the former owner of the land to move improvements to another location and then pay to the landowner only the cost of the surface plus moving costs."

גישה זו ראויה להיות מאומצת גם במשפט הישראלי. משמפקיעה רשות ציבורית את מקרקעיו של אדם ומאלצת אותו לוותר על רכושו, אין לאפשר לה לאלץ אותו לשנות את מהלכי חייו באופן המותווה על-ידה. אם חפצה היא ליטול את מקרקעיו, עליה ליטול אותם כפי שהם ולפצותו בעד כל מה שמחובר אליהם חיבור של קבע. אין להרשות לה לכפות עליו להעתיק את המבנים שעל המקרקעין אל מיקום אחר, ובדרך זו לכפות עליו לנהל את חייו ועסקיו באותו מקום.