



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

בפני כב' השופט יעקב שינמן

### המבקשים

1. יהושע סלע  
2. רבקה סלע

על ידי עו"ד משה י. קמר ממשרד אריה קמר ושות'

נגד

### המשיבה

מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

על ידי עו"ד זאב זייטמן ממשרד לוי מידן

## פסק דין

### רקע:

במועדים הרלוונטיים לתובענה זו, היו המבקשים בעלים של מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 421 בגוש 6427, ברחוב הטייסים 7 בכפר סבא בשטח של 999 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), עליו היה בנוי בית מגורים והוא שימש למגורי המבקשים במשך כ-30 שנה (להלן: "הבית") (המקרקעין והבית ביחד יקראו להלן: "הנכס").

בחודש אפריל 2007, פורסמו צווי הפקעה על ידי מע"צ (להלן: "המשיבה"), על פיהם הופקעו 867 מ"ר מהחלקה. לנוכח העובדה כי מדובר בהפקעה של 87% מהחלקה, הוחלט על הפקעת מלוא הנכס מידי המבקשים על יסוד סעיף 3 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943 (להלן: "פקודת הדרכים").

המשיבה דרשה את מסירת החזקה בנכס, המבקשים התנגדו והמשיבה הגישה כנגדם, ביום 16.3.06, תביעה לסילוק יד.

בעקבות הליכים אלו נכרת ונחתם בין הצדדים, ביום 4.6.08, הסכם, לפיו כנגד מסירת החזקה ישולם למבקשים הסכום שאינו שנוי במחלוקת (סך של 2,550,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק לתיקון דיני רכישה לצורכי ציבור תשכ"ד – 1964 מיום 16.04.07 ועד למועד התשלום בפועל), תוך שמירת זכותם לפעול למיצוי זכויותיהם ולתבוע פיצויים נוספים (להלן: "ההסכם").

מכוח הוראות ההסכם שילמה המשיבה למבקשים בשלב ראשון (יולי 2008) סכום שאינו שנוי במחלוקת בסך של 2,749,652 ₪ (להלן: "הסכום שאינו שנוי במחלוקת") ובשלב שני, נוכח קביעת השמאי המוסכם סכום נוסף, בגין הפרש הפיצוי בגין הנכס סך של 385,145 ₪, ובסך הכל קיבלו



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

המבקשים 3,134,797 ₪ (ראה נספח א' ונספח ב' לסיכומי המשיבה – העתקי השקים ששולמו למבקשים).

### טענות הצדדים:

המבקשים סוברים כי נגרמו להם נזקים נוספים רבים מעבר לסכום שאינו שנוי במחלוקת וששולם להם, ולכן הגישו תובענה זו בה עתרו להצהיר כי הם זכאים לפיצוי בסך \$1,330,000, מיום 16.04.07, שהינם למועד זה סך של 5,300,000 ₪ (בהפחתת הסכומים שאינם שנויים במחלוקת) בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק כמפורט בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מטעמם, ד"ר בועז ברזילי (להלן: "השמאי ברזילי"), וכן הוצאות שנגרמו להם בעקבות ההפקעה, ובכלל זה הוצאות העברה (דמי תיווך, שכר טרחת עו"ד, מס רכישה, שונות, בסך כולל של 320,000 ש"ח), החזר מס ששילמו בדירה שהייתה בידם לפני ההפקעה (106,307 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 13.11.08), וכן שכר טרחת עו"ד בגין הטיפול בהליכי ההפקעה (בהתאם להסכם שכר טרחה בשיעור של 12% מכל הסכומים שקיבלו או שיקבלו המשיבים).

המשיבה סבורה כי בסכומים ששילמה, כסכום שאינו שנוי במחלוקת בתוספת הסכום הנוסף ששולם בעקבות חוות דעת השמאי המוסכם, היא פיצתה את המבקשים מעל ומעבר לחובתה על פי כל דין, שכן התוכניות החלות על המקרקעין שהופקעו, לא ייעדו את השטח המופקע למגורים, אלא לאחסנה, שצ"פ ודרך. בהתאם לפקודת הדרכים, המבקשים זכאים לפיצוי לפי ייעוד החלקה ולא לפי השימוש שהיה עליה בפועל למרות זאת הסכימה המשיבה לפצות את המבקשים, בהתאם לשימוש שעשו בפועל מעבר לחובה החוקית המוטלת עליה, דבר שהגדיל בצורה משמעותית את הפיצוי שניתן למבקשים במסגרת תשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת.

המשיבה לאורך כל ההליכים נהגה עם המבקשים לפני משורת הדין, וגם במהלך הדיון הסכימה לשלם למבקשים הוצאות שהוציאו בפועל, והסכימה להצעות בית המשפט לתשלום ההוצאות, לפני משורת הדין, למרות שעקרונית היא אינה חבה בהם, אך המבקשים הכשילו כל ניסיון להגיע להסדר גם באותם נקודות שנתרו במחלוקת.

### דין

יחד עם הגשת תובענה זו, ועל פי הוראות ההסכם שנכרת בין הצדדים, הגישו הצדדים לבית המשפט הודעה כי הם מבקשים בהסכמה למנות שמאי מוסכם, כמומחה מטעם בית המשפט שידון בטענות הצדדים.

השמאי המוסכם הינו מר אלי אגמון, שמונה, כאמור, לבקשת הצדדים, על ידי **כב' הנשיאה ה. גרסטל** (להלן: "המומחה מטעם בית המשפט" או "המומחה").



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 08-06-7603 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

המומחה מטעם בית המשפט קבע כי המבקשים זכאים לפיצוי בעד הקרקע עבור המחוברים ונטיעות בסך כולל 2,893,564 ₪ ובגין הוצאות העברה 320,000 ₪. הצדדים לא הסתפקו בחוות דעתו של המומחה, וביקשו לשלוח לו שאלות הבהרה ולחקור אותו.

ביום 28.10.09, העיד ונחקר המומחה מטעם בית המשפט, על ידי ב"כ הצדדים. מעבר לחקירה זו ויתרו הצדדים על השמעת עדים והמשיבה אף לא הגישה תשובה.

### הכרעה

לאחר שעיניתי בטיעוני הצדדים, הגעתי למסקנה כי למבקשים מגיע סך נוסף של 200,000 ₪, בתוספת 180,000 ₪ שכר טרחת עו"ד + מע"מ.

לטענת המשיבה, המבקשים לאורך כל הדרך הערימו מכשולים וגרמו להתמשכות ההליכים, וכיום הם עותרים להוצאות, שחלקן הגדול מקורן בגין ניהול הליכים משפטיים מיותרים.

אינני סבור כי ניתן להציג את המבקשים במקרה זה, כמי שהערימו קשיים ויש לזכור לעניין זה, כי מדובר בבני זוג פנסיונרים שבוקר אחד התעוררו למציאות חדשה, לפיה בחסות הדין, הם נאלצים למסור את בית מגוריהם לציבור לצורך סלילת כביש שימש את הכלל.

נקבע כבר לא אחת בפסיקה ומפי מלומדים, כי ההפקעה היא כורח המציאות ולכן יש לעשות הכל במסגרת החוק, על מנת שזכויות הנפקע בכלל, ובפרט מי שהופקע בית מגוריו, לא תפגענה וכי יש לשלם לנפקע פיצוי הוגן ומלא עקב הפקעת נכסיו. מאידך, אין להעניק לנפקע פיצויים עודפים שיגרמו להתעשרותו, ויש לבחון כל מקרה ומקרה לגופו בהתאם לנסיבותיו כדי ליישם עקרון זה.

עקרון זה נקבע לאחרונה שוב ע"י כבי השופט דנציגר בפסק דינו ע"א 10873/06 אברהם בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 22.2.10, להלן: "פסק דין בכר"), כאשר קבע בסעיף 24 לפסק הדין כי:

"הפקעה היא רכישה כפויה של זכויות במקרקעין על ידי הרשות לשם הגשמתה של מטרה ציבורית וכנגד תשלום פיצויים. אין היא האידיאל, אך היא מחויבת המציאות [בג"צ 3421/05 מחול נ' שר האוצר, סעיף 14 לפסק דינה של השופטת ארבל [פורסם בנבו, 18.06.09] (להלן: "עניין מחולי"); (עע"מ 1369/06 הלבץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה), סעיף 39 לפסק דיני [פורסם בנבו, 09.07.08]; (ע"א 655/82 גובר נ' פרבשטיין פ"ד מ"ד (1) (1986)); (ע"א 261/847 רפאלי נ' חנניה פ"ד מ"ד (4) 561, 565 (1896)); קמר בעמ" 13]. ובהמשך קבע בסעיף 25 לפסק הדין כי "פיצויי הפקעה באים להעמיד את בעל הזכות במקרקעין באותו מצב כספי בו היה עומד אלמלא ההפקעה. [ר' ע"א 2274/06 עיריית חולון נד' זימאק סעיף 25 [פורסם בנבו, 15.01.09 והסמכתאות שם; קמר בעמ" 479].



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

עם זאת עיקרון השבת המצב לקדמותו המדריך את בית המשפט בקביעת שיעור הפיצוי ההולם, מעניק לנפקע את שווי הנכס שהופקע ולא את שווי הנכס החלופי. מילים אחרות, לאחר הפיצוי, יועמד הנפקע במצב בו היה נתון אילו היה מוכר את הנכס מרצונו.

ההפקעה דנא התבצעה בהתאם להוראותיה של פקודת הדרכים. איני קובע כאן כי יש להחיל על הפקודה את הוראות חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אך אין ספק בעיני כי לא ניתן להתעלם מקיומו של חוק הייסוד שהעלה את הזכות הקניינית לזכות חוקתית.

פקודת הדרכים קדמה לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו. סעיף 10 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו קובע הוראת "שמירת דינים", לפיה אין בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו כדי לפגוע בתוקפו של דין שהיה קיים ערב תחילתו. לפיכך יש לפרש את הוראות הפקודה ברוח חוקי היסוד ככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בתוקפה של הפקודה.

חוק יסוד כבוד האדם וחירותו, העניק מעמד חוקתי- על חוקי, לזכות הקניין של בעל קרקע. עם חקיקתו של חוק יסוד זה, חל שינוי מהותי בין זכות הקניין של בעל הזכויות בקרקע לבין צרכיו של הציבור בכללותו, וזאת מבלי לפגוע בתוקפה של הפקודות האחרות שנחקקו לפני חוק הייסוד ובכללן פקודת הדרכים.

בה"פ 186/96 בנייני מידות בע"מ נ' עיריית ירושלים, פד"י נו(2) 418, קבעה כב' השופטת א' פרוקצ'יה:

"חוק יסוד כבוד האדם וחירותו שיווה לזכות הקניין מעמד של זכות יסוד סטטוטורית. על רקע מתגבשת חקיקה חדשה האמורה ליישם את ההגנה החוקתית על זכות הקניין, ולאורו מתפרשות הוראות חוק הקיימות מקדמת דנא... עמד בית המשפט על כך שעליית מעמדה של זכות הקניין למעמד של זכות קניין למעמד של זכות חוקתית מחייב התפתחות בפרשנות דברי חקיקה קודמים, לרבות פקודות מנדטוריות, נוכח "מציאות נורמטיבית חדשה שנתהוותה עם קבלת חוק יסוד כבוד האדם וחירותו"..."

פגיעה בזכות הקניין מותרת, רק כאשר מדובר בחוק ההולם את ערכיה של מדינת ישראל, שנועד לתכלית ראויה ובמידה שאינה עולה על הנדרש. כבר בפס"ד הולצמן הנ"ל, נקבע: "פגיעה בקניין מותרת היום, כאמור בסעיף 8 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו (פיסקת ההגבלה), רק ב"חוק ההולם את ערכיה של מדינת ישראל, שנועד לתכלית ראויה, ובמידה שאינה עולה על הנדרש או לפי חוק כאמור מכוח הסמכה מפורשת בו".

מאז כניסתו לתוקף של חוק יסוד כבוד האדם וחירותו, אנו אמורים לפרש את הוראות הפקודות העוסקות בהפקעות (גם פקודת הקרקעות וגם פקודת הדרכים) ברוחו של חוק היסוד והוא נר לרגלנו, כדבריו של כב' הנשיא ברק (כתוארו דאז) בבג"צ קרסיק הנ"ל, 718:

"... טבעי הוא בעיני כי גישתנו לתכליתה של פקודת ההפקעה שונה היא מהגישה אליה לפני חמישים שנה או שלושים שנה. השינוי המרכזי התרחש עם חקיקתו של חוק יסוד: כבוד האדם



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

וחירותו. חוק זה העניק מעמד חוקתי על חוקי זכות הקניין של הבעלים המקורי. באיזון בין זכות הקניין של הבעלים המקורי לבין צרכי הכלל חל שינוי. שינוי זה אינו משפיע על תוקפה של פקודת ההפקעה. תוקפה של פקודת ההפקעה נשמר. אך שינוי זה מוביל לשינוי בהבנתה של פקודת ההפקעה. הוא מתבטא בהבנתנו החדשה את תכליתה של פקודת ההפקעה" (ההדגשה בקו אינה במקור י.ש.).

הפרשנות של החוק צריכה להיות פרשנות תכליתית, שמטרתה לצמצם כמה שאפשר את הפגיעה בזכות הקניין, שהינה זכות על. לאחר חקיקת חוק יסוד נבוא האדם וחירותו, עולמנו הנורמטיבי באשר לזכויות אדם השתנה. מחד, נותרה בעינה הזכות לפגוע בקניינו של האזרח מקום בו המקרקעין דרושים לכלל הציבור, אך מאידך על הציבור באמצעות הגופים השלטוניים שמונו לכך, לפצות את הנפקע כך שמצבו, ככל האפשר, לא יורע עקב נטילת הקרקע לעומת המצב בו היה ערב ההפקעה ובכלל זה לעשות כל מאמץ שלא ייגרם לו חסרון כיס מועבר לעוגמת הנפש הכרוכה בכך, שמישהו נוטל את רכושו של האחר בניגוד לרצונו בכלל ובפרט את ביתו "מעוֹזו".

מנקודת ראותה הסובייקטיבי של המשיבה היא נהגה עם המבקשים בנדיבות ברוחב יד ולפנים משורת הדין. לטענתה המבקשים התנגדו למסירת החזקה, והמשיבה נאלצה להגיש כנגדם תביעה לסילוק יד, במסגרתה נחתם ההסכם לתשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת כנגד הפינוי. כמו כן, במסגרת אותו הסכם הסכימה המשיבה לזהות השמאי המוסכם, והכל כדי להקל על המבקשים ולזרז את הטיפול בעניינם. המשיבה הציעה לפנות במישרין לשמאי המוסכם, כדי שיכריע בחלוקת שנוצרה ביניהם, אך המבקשים בחרו לפנות לבית המשפט בתובענה זו, ורק אז מונה המומחה מטעם בית המשפט. המומחה מטעם בית המשפט קבע את שווי הנכס, וקבע את הערכתו לעניין סכום ההוצאות הנלוות, אך הוא לא הכריע כי המשיבה חייבת בגין ההוצאות הנלוות, ולכן סכום זה לא שולם על ידה לעומת הפרש שנקבע על ידו לעניין שווי הנכס. הערכת שווי הנכס על ידי מומחה בית המשפט אשר כללה את שווי המקרקעין + המחוברים, היה גבוה בכ-10% מסכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת ושולם למבקשים. הלכה למעשה, מומחה בית המשפט קיבל את שמאות המשיבה לעניין שווי הקרקע, והגדיל את הסכום רק ברכיב המחוברים, ורק מטעם זה גדל הסכום כאמור בכ-10%.

העובדה שקביעת המומחה מטעם בית המשפט קרובה מאוד לקביעת הסכום שאינו שנוי במחלוקת ושולם בפועל למבקשים כבר ביוני 2009, מוכיחה גם היא כי המשיבה נהגה בעניין זה כלפי המבקשים בהוגנות רבה, לעומת המבקשים שהאריכו לשווא את ההליכים בתובענה. המשיבה הייתה נכונה במסגרת ישיבות בית המשפט, ביום 28.10.09, וביום 14.12.09, לשלם למבקשים את הסכום שהוציאו בפועל בגין ההוצאות הנלוות, הגם שלעומדה אינה חבה בתשלום זה. לאחר שהסתבר כי למבקשים לא נגרמו הוצאות נלוות וכי הם אינם מתכוונים לרכוש נכס חלופי, הייתה המשיבה מוכנה ללכת לקראתם צעד נוסף ולשלם להם סכום שהציע בית המשפט, מבלי הוכחת



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

ההוצאה בפועל, אך המבקשים דחו הצעה זו בשל דרישתם הנוספת לקבל שכר טרחת עו"ד בשיעור מופרז ומנופת, דבר שמנע את סיום המחלוקת בהסדר פשרה.

אני סבור כי אכן המשיבה במקרה זה מנקודת ראייתה הסובייקטיבית, פעלה, התנהלה ועשתה כדי לסיים מחלוקת זו, אך במקרה קשה זה כשאדם מאבד את ביתו "בוקר בהיר אחד", לא היה בכך די.

בטרם אדון בכל אחד מרכיבי הפיצוי להם עותרים המבקשים, מן הראוי עוד לדון בטענת המבקשים על דרך חישוב הפיצוי בה בחר המומחה מטעם בית המשפט, לקבוע את שומתו.

לטענת המבקשים, קביעת גובה הפיצוי בשיטת ההשוואה, יש לה חיסרון מובנה, הואיל והיא מבוססת על דיווחי עסקאות במס שבח, שהינם דיווחים המשקפים במקרים רבים שווי מינימאלי ולא שווי ריאלי, דבר הפוגע בהיקף הפיצויים הנפסקים לבעלי מקרקעין.

ההנחה המובנית של ב"כ המבקשים תוך הפנייה לספרו של המלומד מר אריה קמר - **דיני הפקעות מקרקעין**, מהדורה שביעית (2008), (להלן ולעיל: "**ספרו של א. קמר**") בעמוד 579 הינה כי:

**"בחלק מהמקרים, ולעתים – בחלק לא מבוטל, המחירים המדווחים באשר עסקאות משקפים רק חלק מהתמורה שבפועל שולמה, הואיל וחלק מהתמורה משולם ללא דיווח, במטרה להשתמט מתשלום מיסים".**

אין בידי לקבל טענה זו של המבקשים, שכן ההנחה האמורה לא הוכחה לי, וחזקה בעיני כי שלטונות המס, גם אם מדווחים להם דיווחים שאינם אמת, מצויים הם בשוק, וערים הם למחירים הריאליים המשולמים או שיש לשלם, ובהתאם לכך נקבעות השומות והעסקאות על ידי שלטונות מס שבח, גם באותם המקרים בהם מדווחים להם דיווחים שאינם אמת.

השמאי שמונה מטעם בית המשפט בדק את שווי הנכס בהתבססו על שיטת ההשוואה, ואין ספק כי השיטה הרווחת המומלצת והמקובלת לקביעת השווי, הינה דווקא שיטת ההשוואה [ר' פסק דינו של כב' השופט דרורי ת"א (מחוזי י-ם) 7256/06 אמינה מוחמד אחמד טולה נ' מנהל מקרקעי ישראל (מיום 03.03.10, פורסם בנבו)].

לא רק שזו השיטה המקובלת, אלא בדרך כלל בית המשפט מאמץ את חוות דעתו של המומחה שמונה מטעמו "**אלא אם כן נראית לו סיבה בולטת לעין שלא לעשות כן**" (ספרו של א.קמר בעמ' 471).

על פי שיטת ההשוואה, נקבעים שווי המקרקעין המופקעים ביחס לעסקאות שנעשו בסמוך למועד הקובע ובהתייחס למקרקעין דומים וככל האפשר בסביבת הנכס המופקע. אפילו שמאי המבקשים, ד"ר ברזילי, הדגיש את עדיפותה של שיטת ההשוואה על פני הגישות האחרות.

טענת המבקשים, כי השימוש בשיטת ההשוואה גרמה לכך שסכום הפיצוי שקיבלו אינו מספיק לרכישת בית דומה לזה שהיה להם, נטענה בסיכומיהם מבלי שהוכחה כלל ועיקר ולא הובאה כל ראיה לטענה שכזו. סכום הפיצוי ששולם למבקשים, עולה על 3 מיליון ₪, וזה סכום שאינו מבוטל ואין זה סביר בעיני, כי במשך תקופה כה ארוכה לא הצליחו המבקשים למצוא בית חליפי. המבקשים לא הראו כל פגם שנפל בהערכת המומחה מטעם בית המשפט לגבי שווי הנכס, ובנסיבות



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

אלו אין מקום כי בית המשפט לא יקבל את חוות דעתו של המומחה שנמצא גם במהלך עדותו בפניי, כעד מיומן ומהימן שניתן לסמוך על דבריו. מכאן שטענת המבקשים בקשר לקביעת שווי פיצוי ההפקעה שלא בדרך ההשוואה, נדחית.

למעשה, בפניי ארבעה רכיבים שנתרו במחלוקת בין הצדדים הכוללים: **הוצאות העברה** (פרק ד' לסיכומי המבקשים), **החזר מס שבח** ששילמו המבקשים עבור הדירה שנמכרה על ידם לפני ההפקעה (פרק ה' לסיכומי המבקשים) ו**שכר טרחת עו"ד** בגין הטיפול בהליכי ההפקעה בהתאם להסכם שנחתם בין המבקשים לעוה"ד (פרק ו' לסיכומי המבקשים) בתוספת **הוצאות משפט** פרק ז' לסיכומי המבקשים.

### הוצאות העברה

כזכור, המבקשים תובעים הוצאות העברה כאשר במונח זה הם כוללים: רכיבי דמי התיווך, שכר טרחת עו"ד, מס רכישה ושוונות, ובסך הכל 10% כפי שקבע המומחה מטעם בית המשפט בחוות דעתו בסך של 320,000 ₪ בתוספת מע"מ – 334,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום פינוי הבית, 15.07.08 (סעיף 7 לסיכומי המבקשים).

המשיבה טוענת, כי אין לשלם למבקשים כל פיצוי בגין הוצאות העברה, שכן המבקשים אינם זכאים במסגרת פיצויי ההפקעה לקבלתם, וקל וחומר שאינם זכאים להם מאחר ולא הוציאו אותם בפועל, ושיפיוצי בגינם יעשיר את המבקשים. עוד טוענת המשיבה כי המבקשים לא הציגו כל ראיה כי הוציאו בפועל הוצאה כלשהיא הקשורה לרכישת נכס חלופי, ואף הודו במהלך המשפט כי רכישת נכס חלופי אינה נראית בעין.

לאחר שעיניתי בטענות הצדדים, אני סבור כי יש מקום לפצות את המבקשים ולשלם להם הוצאות העברה באופן חלקי לזה שנתבע על ידם.

מחד, המבקשים צריכים למצוא להם קורת גג, ואין כל ספק, כי רכישה כזו עלויות רבות בצידה, ומגמת הפסיקה הינה כי במקרה של הפקעת בית מגורים יש מקום למצוא לנפקע דיור חלוף, ואם אין בנמצא דיור חלוף, יש לאפשר לו למצוא את הדיור החלוף, ובלאו הכי לשלם לו את ההוצאות הישירות הנובעת מאותה רכישה של דיור חלוף.

מאידך, חלף זמן רב מאז שהמבקשים קיבלו את הסכום הנכבד שאינו שנוי במחלוקת, והם טרם מצאו לעצמם דיור חלוף, ולא הוכח לי כי הייתה מניעה אובייקטיבית לרכישת אותו נכס חלוף אם אכן רצונם של המבקשים למצוא דיור שכזה.

בסעיף 12 לפק' הקרקעות ובסעיף 9 לפק' הדרכים, נקבעה הדרך לקביעת שווי הפיצוי שישולם לנפקע בהתייחס לנכס המופקע (המקרקעין והמחבורים). בסעיפים אלו אין הוראה לעניין הוצאות העברה שיחולו על הנפקע בעת שיצטרך לרכוש קרקע או בית אחר חלף ביתו שהופקע או העביר את



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

עסקו. בהתבסס על העיקרון כי הנפקע אינו צריך להימצא בחסרון כיס ועקב ההפקעה, יצאו בתי המשפט מתוך הנחה כי ס' 9 אינו מהווה רשימה סגורה ולכן זיכו נפקעים גם בפיצוי בגין הוצאות העברה.

מיום חקיקת פקודת הקרקעות ופקודת הדרכים ועד היום, עדים אנו להתפתחויות המשמעותיות בפרשנויות שניתנו לפקודת אלו, ושנקראו לתוכן בהלכה הפסוקה. תהליך זה משקף הלכה למעשה את התמורות שחלו במרוצת השנים, עם התמורות בחיינו, התמורות הכלכליות שאירעו, החשיבות והמעמד שקנתה לה הקרקע בחברה הישראלית, והחשוב מכל מעת חקיקתו של חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו שאוזכר לעיל.

כבר בפסק הדין בעניין ע"א 740/75 דוידוביץ נ' אתרים, פ"ד לא(3), ובע"א 6581/98 זאב זאבי נ' מדינת ישראל, פורסם בנבו 7.3.05, נמצאו למדים, כי חובת הפיצוי בגין הנזק הנובע במישרין מן ההפקעה, חלה לא רק על הקרקע עצמה והמחזיקים, אלא גם על כל ההוצאות הממשיות הכרוכות בהעברת העסק ממקומו.

כלל זה נובע מן כאמור מהעיקרון, לפיו יש להעמיד את בעל המקרקעין במצב בו היה עומד אלמלא הייתה מתבצעת ההפקעה.

כך גם בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין- ע"א 2991/06 רות מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון, פורסם בנבו 19.11.07 (להלן: "פסק דין רות מנשה"), שם יוסיס הכלל אומנם לעניין הוצאות העברה של עסק, אך אין כל סיבה שאותו העקרון לא יחול גם על הוצאות העברה של בית מגורים וכך נפסק:

**"הזכות להוצאות העברה צריכה לעמוד למי שהרשות המפקיעה או בית המשפט ישתכנעו לגביהם, כי הם מתכוונים בתום לב לסידור מחדש במקום אחר, אף אם טרם העבירו את עסקיהם".**  
יצוין כי **כב' השופט א. רובינשטיין** היה ער לעובדה כי בפוסקו כן, יש בכך משום "הליכה" של צעד – מה נוסף, אלא שהדבר נעשה משיקולי הוגנות וברוח פסק דינו של **כב' השופט טלגס בת"א (תל - אביב - יפו) 165/97 גדעון פרלמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בו נקבע, כי: "גם אם בנסיבות אלה לכאורה נלמד כי אין פני התובע להקמת עסקו במקום אחר, יש לאפשר לו לממש אפשרות זו לכשימצא לנכון".**

אם כן, יישום העיקרון, לפיו יש להעמיד את בעל הזכויות בקרקע במצב בו היה עומד אלמלא מתבצעת ההפקעה בהכרח, טומן בחובו את הכלל, לפיו יש לפצות את בעל המקרקעין גם בגין הוצאות העברה בית מגוריו למקום החדש חלף זה שהופקע.

גם אם בסופו של יום מחליט הנפקע שלא להעביר את ביתו למקרקעין חליפיים לאלו שהופקעו, והוא מוצא פתרון חליפי, שהינו זול יעיל יותר ומתאים לו בהתחשב בנסיבותיו האישיות (כמו מעבר לבית אבות, או לדירה שכורה קטנה יותר וכד'), אין זה אומר שהוא אינו זכאי להוצאות העברה.





## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

באיזון שבין רצון המבקשים וטענות המשיבה, כאשר בתוך עומדת לנגד עיני חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, ולאור עמדתה של המשיבה, **שנתנה הסכמתה החלופית** לתשלום סכום חלקי של ההוצאות בהתאם לפסיקת המומחה מטעם בית המשפט (ר' סעיף 43 לסיכומי המשיבה) ועל סמך אומדנה והערכה, אני קובע כי המבקשים יהיו זכאים להחזר הוצאות העברה בגין נכס חליפי בסך כולל של 200,000 ₪.

למניעת ספק, על סכומים אלו אין להוסיף מע"מ, שכן סכומים אלו לא שולמו על ידי המבקשים, ולכן אין כל הגיון לשקול אפילו דרישה לתשלום מע"מ בגין סכום שלא שולם, כפי שעותרים המבקשים בתביעתם.

### שכר טרחת עו"ד

חלק גדול מהמחלוקת בתיק זה נסבה סביב שאלת זכאות המבקשים להחזר שכר טרחת עו"ד בסכום של כ-400,000 ₪. המבקשים טענו כי הם התחייבו לשלם לבא כוחם שכר טרחה שנע בין 12%-18% בצירוף מע"מ, ויותר מאוחר התרצה בא כוחם על פי בקשתם והסכים כי שכרו יהיה בשיעור כולל של 12% בתוספת מע"מ. אין חולק כי זה שיעור שכר הטרחה שהוסכם בין המבקשים לבין בא כוחם, והמחלוקת העיקרית שבין הצדדים הינה בשאלה ממה נגזר סכום שכר הטרחה והאם המבקשים זכאים לסכום זה בנפרד ובנוסף, לסכום שפסק המומחה מטעם בית המשפט כאמור לעיל.

המשיבה מתקוממת נגד דרישה זו, שכן לטענתה אין כל היגיון כי היא תחויב בתשלום שכר טרחה בגין סכומים ששולמו על ידה ושלא היו שנויים במחלוקת, ושאותם שילמה המשיבה ללא צורך בפנייה לערכאות. המשיבה טענה כאמור, כי הפיצוי בגין שכר טרחה הנתבע כאמור על ידי המבקשים הוערך ונכלל בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, כאשר העריך בסעיף השונות, כי המבקשים זכאים ל-2% משווי הנכס, וכאשר התבקש המומחה מטעם בית המשפט להבהיר רכיב זה, הוא השיב בתשובה לשאלות ההבהרה שנשלחו לו, כי: **"בסעיף שונות נכללו הוצאות שלא פורטו בנפרד, כגון – שכר טרחת שמאי המבקשים, הוצאות משפטיות כולל שכר הטרחה של המומחים מטעם בית המשפט, העסקת בעלי מקצוע להתאמות לדירור חלופי וכו'".**

השמאי נחקר על ידי ב"כ הצדדים אך הוא לא נחקר על ידי ב"כ המבקשים בנקודה זו, ולפיכך סבורה המשיבה כי יש לראות בכך הודאה והסכמה של המבקשים לקביעות השמאי גם לענין שכר טרחת עורך דינם. המשיבה טוענת ומעריכה כי מתוך אותם שני אחוז ששוויים כ-60,000 ₪, 30,000 ₪ הינם שכר טרחת עו"ד וסכום זה משקף שכר טרחה סביר והגיוני של כ-10% מהפיצוי הנוסף שקיבלו המבקשים בעקבות הגשת התביעה.



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, הגעתי למסקנה כי על המשיבה לשלם למבקשים סך נוסף של 180,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין שכר טרחת עורך הדין. ההוצאות שפסק המומחה מטעם בית המשפט, הינן ההוצאות הקשורות לעניין הדיור החלוף, בעוד שהוצאות שכר הטרחה הנתבעים ע"י המבקשים, הינם בגין כל ההוצאות המשפטיות שעליהם לשלם בגין הליך ההפקעה.

בהתאם לתקנה 512(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד – 1984, נקבע כי: **"ביתנו צו להוצאות ובקביעת שיעורן, התחשב בית המשפט או הרשם, בין השאר בשווי הסעד השנוי במחלוקת בין בעלי הדין ובשווי הסעד שנפסק בתום הדיון ויהא רשאי להתחשב גם בדרך בה ניהלו בעלי הדין את הדיון"**.

בהתאם לפסיקה, הדרך הנכונה לקביעת הסכום ממנו נגזר שכר טרחת עורך דין הינו הפער שבין סכום המחלוקת לבין הסכום שנפסק והתנהלות הצדדים בדרך לקבלתו של אותו סכום שנפסק. מעל עקרונות אלו קיים העיקרון לפיו בית המשפט מכבד בדרך כלל את התחייבות הצדדים לתשלום שכר טרחת עו"ד, כדי שזה האחרון לא ייצא בחיסרון כפי **בכפוף לכך שאלו נמצאו סבירות ומתיישרות עם היקפו של הטיפול ומורכבותו**.

כך גם הדין בדיני הפקעות כאשר בתי המשפט בדרך כלל פוסקים סכומים שבין 12% ועד 15%. אין חולק כי האחוז שסוכם בין המבקשים לבא כוחם בשיעור של 12% אינו חריג והוא מידתי.

בענייננו כאמור, תבעו המבקשים סך של 5,300,000 ₪ (ר' סעיף 7 להמרצת הפתיחה) ובנוסף תבעו החזר מס השבח בסך של 106,307 ₪, נכון ליום 26.10.08, ששילמו בגין הדירה הנוספת (ר' סעיף 8 להמרצת הפתיחה), וכן עתרו לתשלום הוצאות ושכר טרחת עו"ד בגין "הסכומים שפורטו לעיל" (ר' סעיף 10 להמרצת הפתיחה).

התובענה הוגשה ע"י המבקשים, אך בטרם התקיים אפילו דיון ראשון בתיק, שילמה כבר המשיבה למבקשים, ביום 04.07.08 ו-15.07.08, את הסכום שאינו שנוי במחלוקת על פי ההסכם בסך של למעלה מ- 2,250,000 ₪. נוכח קביעת השמאי המוסכם, שכזכור ההסכם לגביו נכרת עוד בטרם הוגשה תובענה זו, שולם למבקשים סכום נוסף, אותו קבע השמאי בסכום של 344,000 ₪ בגין הפרש הפיצוי לנכס.

למעשה מאז הגשת התביעה ועד עתה, המבקשים קיבלו סך נוסף של 344,000 ₪ בתוספת הסכום שפסקתי לעיל בסך של 200,000 ₪.

הפער שבין הסכום שנתבע בתובענה זו לבין הסכום שנפסק מצביע לטעמה של המשיבה על הוצאות משפט בלתי סבירות. לדעתה של המשיבה הפרש הקטן יחסית בין סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת, לבין הסכום שקיבלו המבקשים מעבר לסכום זה, מוכיח כי הוצאות המשפט הנתבעות ע"י המבקשים הינן בלתי סבירות.



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

המשיבה מבקשת כי במסגרת פסיקת בית המשפט ייקח בית המשפט בחשבון את התנהגות המבקשים שאצה להם הדרך להגיש תובענה זו, במקום לפנות בהסכמה לשמאי שהיה מוסכם בין הצדדים, כאמור עוד בטרם הוגשה התביעה, וכמו כן את התנהלות המבקשים כשהם סירבו גם להצעות בית המשפט לסיום המחלוקת בפשרה.

איני סבור כי יש לקבל את עמדת המשיבה במלואה. לא הוכח לי כי היה רצון מטעם המשיבה או הצעה לשלם למבקשים את סכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת ששולם להם בסופו של דבר בשנת 2008, בטרם נחתם ההסכם בעזרת עורך דינם של המבקשים.

המבקשים נאלצו לשכור את שירותיו של בא כוחם, כדי להתמודד עם סוגיית ההפקעה ועם שאלת פיצויי ההפקעה, שהינן סוגיות סבוכות בעיני לא מעט עורכי דין ועל אחת כמה וכמה שבעיני האזרח הפשוט.

כפי שהבהרתי לעיל, אני סבור כי המשיבה עשתה רבות יחסית כדי לצמצם את סבלם של המבקשים, ומרגע שהחל המגע בין עורכי הדין במהלך תביעת הפינוי, פעלה המשיבה כפי שמתבקש ממפקיע המבקש למנוע ככל האפשר סבל מהנפקע.

קביעת שכר טרחה של עורך דין הינה בהתאם לכללי שנקבעו בפסיקה, אך תמיד היא בשיקול דעתו של בית המשפט שפוסק את סבירותה בנסיבות העניין. אפילו באותו פסק דין שביקש ב"כ המבקשים לצרף לאחר הגשת הסיכומים כדי להוכיח כי בתי המשפט פוסקים לו את הסכום המבוקש, קבע כב' השופט רובינשטיין בפסק דינו, כי בית המשפט יבדוק תמיד את סבירות שכר הטרחה הנדרש, **"בהתחשב במומחיות המשיב, היקף עבודתו, ובפיצוי שהשיג למערערים, ביחס לשכניהם - כי מדובר בשכר טרחה סביר בנסיבות"**.  
(עא 9022/08 אהובה מגורי-כהן נ' עו"ד משה קמר (פורסם בנבו, 03.05.2010, עמ' 19).

לעניין הוצאות שכר טרחת השמאי מטעם המבקשים, איני מוצא שיש לפצותם בגינם מעבר לסכום שפסק מומחה בית המשפט, שכן פסיקת הוצאות אלו מצויות תמיד בשיקול דעת של בית המשפט, כפי קבע גם כב' השופט דנצינגר בפסק דין בכר הנ"ל כאשר קבע בסי' 64: **"יש אף לדחות את טענת המערער להשבת שכר הטרחה ששילם מכיסו בגין חוות דעת השמאי השני. אכן חוות הדעת השנייה נקבה בסכומים גבוהים מזו הראשונה, אולם עובדה זו אינה מחריגה את המקרה הנדון לקהלם של המקרים הנדירים המחייבים התערבות של ערכאת הערעור. לטעמי מצוי עניין זה לצד ענייני פסיקת הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד עמוד בטווח שיקול דעתה הדיוני של הערכאה הדיונית [ע"א 1512/04 קרניל חברה לעבודות הנסיות בע"מ נגד גב-ים, סעיף 15 לפסק דינו של כב' השופט א.לוי (פורסם בנבו 16.11.06, והסמכתאות שם)]."**



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

המבקשים רשאים להתקשר עם עו"ד שייצג אותם כרצונם ובית המשפט אינו מתערב במערכת יחסים זו, אלא אם הוא נדרש לכך כשמתגלע סכסוך בין הלקוח לבין עורך דינו. מצד שני אין מקום לחייב את המשיבה בהוצאות שכר טירחה אם אלו נמצאו בלתי סבירות בשיעורן ובהתייחס להיקף העבודה והמאמץ שנדרשו.

מומחיותו של ב"כ המבקשים אינה שנויה במחלוקת. מאידך, מבחינת היקף העבודה שנדרשה לצורך השגת הסכם, בהתחשב בהליכים שהושקעו בתיק שבפניי ולאור העובדה כי חלק גדול מהסכומים ששולמו על ידי המשיבה, שולמו במסגרת הסכם שנכרת בין הצדדים קודם להגשת תובענה זו, אני קובע כי המשיבה תשלם למבקשים סך נוסף של 180,000 ₪ + מע"מ בגין שכר טרחת עו"ד.

### מס שבח בגין הדירה שנמכרה

כזכור, טענו המבקשים כי קודם ההפקעה, בשנת 2005, הם מכרו דירה שהייתה בבעלותם בהוד השרון, בפטור ממס שבח כדירת יחיד. כשהגיעו הצדדים להסכם, פנו המבקשים לנציבות מס הכנסה וביקשו להמיר את השימוש בפטור שעשו לפיצויי ההפקעה ובלאו הכי ביקשו לשלם מס שבח בגין הדירה שמכרו. הרשויות נענו לבקשת המבקשים, ובהתאם שילמו המבקשים לשלטונות מס שבח סך של כ-106,307 ₪. המבקשים טוענים כי הם זכאים לקבל החזר מהמשיבה בגין סכום זה, שכן ללא החזר זה ייגרם להם עוול העומד בניגוד לעיקרון לפיו יש להעמיד את הנפקע באותו מצב כספי בו עמד טרם ההפקעה, כך שבכספי הפיצויים יוכלו לרכוש זכות דומה זו שהופקעה מידיהם. המשיבה כופרת בטענתם זו של המבקשים, וטוענת כי אין שום קשר בין הוצאה זו לבין הליך ההפקעה.

אני סבור כי דרישה זו של המבקשים דינה להידחות.

בהתאם לדין, על הנפקע לשלם פיצויי הפקעה בהתאם להסדר ספציפי שנקבע בחוק. לפי הוראה זו על הנפקע לשלם רק מחצית מהמס החל (אם חל ואין לו פטור כמו בענייננו) בגין התמורה שקיבל בגין המקרקעין שהופקעו, ובכך מקבל הנפקע הטבה משמעותית בהתחשב במצבו (ר' פס"ד קלפא הנ"ל ופס"ד רות מנשה הנ"ל).

ברוח דברים אלו דחה כב' השופט דנצינגר, דרישה דומה בעניין בכר, וכך קבע בסעיף 32: "ברי מקום בו היה מדובר בעסקה רצונית בן המערער ובין קונה, היה המערער – ולא הקונה – נושא בתשלומים אלה אותם הוא דורש עתה בערעורו כפי שקבעה השופטת שטרסברג כהן בעניין מס שבח, והדברים יפים גם לענייננו 'סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), המונה כללים לעניין הערכת הפיצויים קובע כי יש להעריך את שווי הפיצוי לפי שווי הזכות בלבד. המערערים לא הצביעו על קיום חובה שבדין המוטלת על הרשות המפקיעה לשאת בתשלום מס שבח במקרה של הפקעה' (עניין קלפא בעמ' 631)".



## בית המשפט המחוזי מרכז

11 מאי 2010

ה"פ 7603-06-08 סלע ואח' נ' מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

המבקשים לא היו זכאים לכל החזר, גם אם היה עליהם לשלם מס שבח בגין פיצויי ההפקעה, ועל אחת כמה וכמה שאינם זכאים להחזיר מס שבח ששילמו בגין דירה אחרת שמכרו ללא קשר להפקעה כשנה וחצי קודם לכן.

צו ההפקעה פורסם ביום 16.04.07, ובמועד זה כבר נמכרה הדירה והמבקשים מבקשים לקבל פיצוי שיעמיד אותם במצב יותר טוב מאשר היו במועד פרסום הצו.

אינני סבור כי המפקיע צריך לפצות את הנפקע בגין אירועים שאירעו זמן רב לפני ההפקעה וללא קשר ישיר אליה. דרישה זו של המבקשים אינה מתיישבת עם לשון החוק ותכלית דיני ההפקעה, ותוביל למצבים אבסורדיים בהם למשל במקרה בו עלה ערך הדירה שמכרו, אזי יוכלו לטעון שלו ידעו על קיומה של ההפקעה, הם לא היו מוכרים את הדירה, היא הייתה נותרת בידם, ולכן יש לפצותם בגין עליית הערך שנמנעה מהם, עקב מכירת הדירה. זו רק אחת מהדוגמאות שאינה עומדת עם קנה אחד עם תכלית דיני ההפקעה, ולפיכך יש לדחות דרישה זו של המבקשים.

### סוף דבר

אני מחייב את המשיבה לשלם למבקשים סך נוסף של 200,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 18.02.08 (מועד פרסום הדו"ח של המומחה מטעם בית המשפט), וכן סך של 180,000 ₪ + מע"מ כשכר טרחת עורך דין.

מיעבר לסכומים שנפסקו לעיל, כל צד יישא בהוצאותיו ובשכר טרחת עורך דינו.

סכומים אלו ישולמו על ידי המשיבה בתוך 30 יום מהיום, וממועד זה ואילך יתווספו, גם לסכום שכר הטרחה, הפרשי הצמדה וריבית כחוק, עד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח לצדדים העתק מפקס הדין.

ניתן היום, כ"ז אייר תש"ע, 11 מאי 2010, בהעדר הצדדים.

יעקב שימן, שופט