



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

נתקבלה
- 3-04-2012
ד. כחלון ושות'
משרד עורכי דין

בפני כב' השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן

המבקשים

1. ברקוביץ שמעון
 2. יהושע פוניס
 3. קלרה לוסטיגר
- ע"י ב"כ עו"ד משה י' קמר

נגד

המשיבה

מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד דוד כחלון ועו"ד גלית רובינשטיין

פסק דין

1

2 גובה הפיצוי בגין קרקע שהופקעה לצורך סלילתו של כביש מכבית (דרך 471), זוהי
3 השאלה בתובענה שלפניי. הצדדים חלוקים על גובה הפיצוי וכן בשאלה האם יש
4 לפצות בגין כל הקרקע שהופקעה או שיש להפחית מכך שטח בשיעור של 25%
5 מהחלקה, שלטענת המשיבה היא מוסמכת להפקיע ללא פיצוי.

6

7 **1. העובדות וההליכים שלעניין**

8 המבקשים, ביחד עם אחרים, הינם הבעלים במשותף של המקרקעין הידועים כחלקה
9 24 בגוש 6390 בפתח תקוה, ששטחם הרשום הינו 36,236 מ"ר (להלן: "החלקה").

10

11 ביום 26.10.95 פורסם ברשומות (ק.ת. 5709, עמ' 42) צו לפי פקודת הדרכים ומסילות
12 הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 (להלן: "פקודת הדרכים"), לפיו הופקע שטח של 12,397
13 מ"ר מהחלקה לצורך סלילת כביש מכבית (דרך 471).

14

15 ביום 5.5.96 תפסה המשיבה את החזקה בשטח שהופקע והחלה לסלול עליו את כביש
16 מכבית, המקשר בין דרך ארצית מס' 4 (כביש גהה) ודרך ארצית מס' 6 (כביש חוצה
17 ישראל).

18

19 על השאלה מתי נודע למבקשים על ההפקעה יש מחלוקת, אך זו אינה מהותית
20 לענייננו.

21



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 הסכום שאינו שנוי במחלוקת שולם למבקשים על ידי המשיבה, לחלקם לפני הגשת
2 התובענה ולאחרים לאחר הגשת התובענה.

3

4 הצדדים נותרו חלוקים בשלוש שאלות. השתיים הראשונות – שאלות שבהערכה.
5 הראשונה, מה גובה הפיצוי למייר, היינו שווי מייר קרקע. השנייה, האם בשל ההפקעה
6 נפגעה יתרת החלקה שלא הופקעה. השלישית, היא שאלה משפטית, האם יש לפצות
7 את המבקשים בגין כל הקרקע שהופקעה או שיש להפחית מכך שטח בשיעור של 25%
8 מהחלקה, שלטענת המשיבה היא מוסמכת להפקיע ללא פיצוי.

9

10 בדיון שהתקיים לפני כבי' השופטת נורית אחיטוב סוכם למנות שמאי מטעם בית
11 המשפט (החלטת בית המשפט מיום 28.6.07). בהתאם לאותה החלטה, הודיעו
12 הצדדים ביום 21.8.07, כי הסכימו על מינויו של השמאי אריה קמיל. בשלב זה הועבר
13 התיק לדיון לפני וביום 17.9.07 מיניתי את השמאי קמיל וקבעתי כי: **"השמאי יחווה**
14 **דעתו בשאלת השווי הבסיסי עבור יתרת ההפקעה והנזקים לחלקה שנתרה"**.

15

16 בישיבה שנערכה בנוכחות שמאי הצדדים והשמאי מטעם בית המשפט ביום 19.11.07,
17 הציגו הצדדים את עמדותיהם. המבקשים טענו, כי שווי הקרקע הינו \$70 למייר ואילו
18 המשיבה טענה לשווי של \$50 למייר. עוד טענו המבקשים, כי החלקה שנתרה איבדה
19 משווייה, בין היתר משום שהפכה, לאחר ההפקעה, לחלקה לא רגולארית. המשיבה
20 טענה כי יתרת החלקה לא נפגעה. שמאי שני הצדדים פרטו את עמדותיהם. בין
21 הצדדים התעוררה מחלוקת, האם היה על השמאי המכריע לעסוק גם בשאלה האם יש
22 לפצות בגין כל הקרקע שהופקעה או שיש להפחית מכך שטח בשיעור של 25%
23 מהחלקה, שלטענת המשיבה היא מוסמכת להפקיע ללא פיצוי.

24

25 השמאי המוסכם הגיש את חוות דעתו ביום 28.1.08 ובמסגרתה העריך את שווי
26 הקרקע ב-\$65 למייר. השמאי העריך עוד, כי לא הייתה פגיעה בשווי יתרת החלקה
27 שלא הופקעה. השמאי ערך את חישוב סכום הפיצוי תוך הפחתה של 25% משטח
28 החלקה, שהם 9,059 מייר.

29

30 הצדדים ניסו להגיע להסדר על בסיס חוות הדעת ומשלא עלה בידיהם לעשות כן,
31 נחקר השמאי על חוות דעתו ביום 14.4.11. בתום חקירת השמאי, המלצתי לצדדים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 להגיע לפשרה לפיה ישולם למבקשים סכום של \$65 למ"ר וזאת בגין כל הקרקע
2 שהופקעה (מבלי להפחית 25% משטח החלקה). מאחר שהצדדים לא הגיעו לפשרה,
3 הוריתי על הגשת סיכומים.

2. שאלות שבהערכה

א. שוויו של מ"ר קרקע שהופקע

7 השאלה הראשונה בה נחלקו הצדדים הייתה שוויו של מ"ר קרקע שהופקע. השמאי בן
8 ארי מטעם המבקשים טען לשווי של \$70 למ"ר, השמאי דנוס מטעם המשיבה טען
9 לשווי של \$50 למ"ר, ואילו השמאי קמיל מטעם בית המשפט העריך את השווי ב-\$65
10 למ"ר.

11
12 המבקשים טוענים בסיכומיהם, כי יש להעמיד את השווי על \$85 למ"ר (על אף
13 שהשמאי מטעמם העריך את השווי ב-\$70 למ"ר), כפי שנקבע בה"פ (ת"א) 1007/04
14 **קמושר ואחרים נ' מדינת ישראל – משרד התחבורה (מע"צ החברה הלאומית**
15 **לדרכים בע"מ)** (ניתן ביום 24.12.06), מפי כב' השופטת ד' קרת-מאיר (להלן: **"עניין**
16 **קמושר"**), המתייחס להפקעה של חלקה הסמוכה לחלקת המבקשים. בעניין **קמושר**
17 טענה המשיבה, כבענייננו, לשווי של \$50 למ"ר, המבקשים טענו לשווי של \$110 למ"ר
18 והשמאי מטעם בית המשפט, מר מנחם אדר, העריך את שווי החלקה ב-\$85 למ"ר.
19 לאחר חקירת השמאי אדר, הסכימו הצדדים על תשלום פיצויי לפי שווי של \$85 למ"ר.
20 לטענת המבקשים, מדובר בהשתק פלוגתא ולחילופין, יש ליתן משקל גדול – ואף
21 מכריע – לסכום שנפסק בעניין **קמושר**. המבקשים טוענים, כי העובדה שהשמאי
22 מטעמם העריך את השווי ב-\$70 למ"ר אינה עומדת להם לרועץ, משום שבעת
23 שהשמאי מטעמם כתב את חוות דעתו, ובשעה שהתקיים הדיון לפני השמאי המכריע,
24 לא היו המבקשים והשמאי מטעמם מודעים לפסק הדין בעניין **קמושר**. אין לקבל את
25 טענות המבקשים לעניין זה.

26
27 בענייננו, כאמור, מדובר בחלקה 24 ואילו בעניין קמושר דובר בחלקה 12, כאשר אין
28 חולק, וגם השמאי קמיל אישר זאת בחקירתו לפניי, כי בין החלקות מפרידה חלקה 13
29 (ראו עמ' 8 לפרוטוקול מיום 14.4.11). כלומר אין מדובר אפילו בחלקות צמודות. זאת
30 ועוד. השמאי קמיל היה מודע לפסק הדין בעניין **קמושר** ובחקירתו לפניי הבהיר, כי
31 קיימים הבדלים בין החלקות. ואכן, בעוד שהחלקה בענייננו הייתה אי רגולארית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 מלכתחילה, הרי שהחלקה שנדונה בעניין קמושר הייתה בצורה של מלבן, כאשר רק
2 הפינה הדרום מזרחית הייתה אי רגולארית ולאחר ההפקעה נותרה החלקה בצורת
3 משולש. זאת ועוד. בענייננו הופקעו 12,397 מ"ר, המהווים 34.2% משטח החלקה
4 ואילו בעניין קמושר הופקעו 22,640 מ"ר, המהווים 80% משטח החלקה, כך שנותרו
5 בידי המבקשים שם רק כ-6 דונם מהחלקה. בנוסף, בעניין קמושר נטען מצד
6 המבקשים כי החלקה היא קרקע חקלאית עם פוטנציאל גבוה לשינוי ייעוד לבנייה
7 ובהתאם לכך, המבקשים שם הציגו חוות דעת על פיה שווי החלקה למועד הקובע הוא
8 – 110 דולר למ"ר.

9

10 מכל מקום, אף אם ענייננו בחלקות דומות, הרי שמדובר בסוגיה שבמומחיות ואין
11 מקום כי בית המשפט בהליך זה יכרע איזה מבין חוות הדעת שבנדון מדויקת יותר, זו
12 של השמאי קמיל או זו של השמאי אדר. ממילא, אין די בטענה, כי בעניין דומה (או
13 אף זהה) הגיע שמאי אחר לתוצאה שונה, כדי להביא לשינויה או לביטולה של חוות
14 דעתו של השמאי מטעם בית המשפט. לעניין זה יפים דבריו של כב' השופט י' דנציגר
15 בע"א 1168/07 יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ נ' מאיר הפלר, עו"ד (ניתן
16 ביום 1.12.09), פסקאות 24-25:

17 "ככלל, עילות ההתערבות בחוות דעת מקצועית אותה ערך
18 שמאי או מעריך מצומצמות למקרים חריגים בהם פעל השמאי
19 או המעריך בניגוד לכללי הצדק הטבעי כגון תחת השפעה בלתי
20 הוגנת או עקב תרמית או כאשר פעל בחוסר תום לב.. פרט
21 למקרים כאמור, אין מקום להתיר לצדדים להשיג על שיקול
22 דעתו המקצועי של שמאי או מעריך על מנת להגיע לתוצאות
23 הרצויות להם.. צמצום עילות ההתערבות מתחייב מכיבוד
24 רצונם של הצדדים להגשים את מטרותיהם בהסכמים שאותם
25 כרתו ומציפיותיהם הסבירות כי לשאלה פלונית יינתן מענה
26 הולם ומקצועי אשר נמצא בתחום המומחיות של אותו אדם
27 שמונה על ידם. משכך, לא ניתן לקבל טענות של צד המופנות
28 כנגד שיקול דעתו של השמאי או המעריך. צדדים שהסכימו
29 ביניהם למנות מומחה שייתן מענה לשאלה פלונית מחויבים
30 להחלטתו מכוח ההסכם שנכרת ביניהם.. אכן, בית משפט זה
31 הכיר בעבר בעילה של "שגיאה גסה" אשר נפלה בחוות דעתו
32 של שמאי על מנת לשנותה או לבטלה.. אולם עילה זו מצומצמת
33 למקרים בהם השגיאה "עולה מן הכתוב או מכוונתם הברורה
34 של הצדדים".. כאשר אין מקום לאפשר את הפרכתה לגופה על
35 ידי עדות חיצונית אחרת."
36

37 מובן, כי אין זה המקרה בענייננו.

38



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 לאור האמור, אני מקבלת את חוות דעתו של השמאי קמיל, המומחה מטעם בית
2 המשפט, וקובעת כי שווי החלקה הינו \$65 למ"ר.

3
4 ב. פגיעה בשווי יתרת החלקה

5 השאלה השנייה בה נחלקו הצדדים הייתה האם בשל ההפקעה נפגעה יתרת החלקה.
6 המבקשים טענו, כי צורתו של השטח שהופקע הינה בלתי רגולארית וגם יתרת השטח
7 שלא הופקעה נותרה בצורה בלתי רגולארית, הפוגעת באפשרויות השימוש והניצול
8 הקיימים והעתידיים בה. זאת ועוד. ההפקעה גרמה לכך שיתרת השטח שלא הופקעה
9 נותקה משכונות המגורים הדרומיות של העיר פתח תקווה, תוך שנגרמה פגיעה
10 לפוטנציאל הפשרתה של החלקה ושינוי ייעודה מייעוד חקלאי. בנוסף, התווייתו של
11 הכביש על השטח שהופקע גרמה לפגיעה באפשרויות השימוש והניצול של יתרת
12 החלקה שלא הופקעה. מנגד, טענה המשיבה, כי יתרת החלקה שלא הופקעה לא נפגעה
13 וגם השמאי מטעם בית המשפט הגיע לאותה מסקנה. בחוות דעתו נימק השמאי את
14 עמדתו, כך:

15 "לאחר פרסום צו ההפקעה לא הייתה ירידה בשווי יתרת
16 החלקה, מהסיבות הבאות:

- 17 1. החסרונות בצורת יתרת החלקה והסמיכות לכביש 471
18 יגולמו בתכנון המיטבי הצפוי (תכנית איחוד וחלוקה).
19 הובא בחשבון כי ברמות התכנון המודרניות כיום נהוג
20 לאשר תכניות במסגרת רפרצלציה (איחוד וחלוקה),
21 החלקה תהיה חלק מתכנית כוללת שתכלול חלקות קרקע
22 נוספות, יופקעו כ-50% לצרכי ציבור, לשטחים הציבוריים
23 יוקצו מגרשים הממוקמים בסמוך לכביש 471 ובעלי צורה
24 אי רגולארית שאינה פונקציונאלית ואילו יתרת השטחים
25 ינוצלו תוך מימוש מלא הפוטנציאל בשימוש מיטבי.
- 26 2. החלקה תהיה חלק מתכנית שתכלול חלקות קרקע נוספות
27 וייתכן כי התמורה ליתרת החלקה תינתן בחלקות אחרות
28 ובמיקום שונה.
- 29 3. כביש מכביש 471 מהווה חיץ פיזי בולט בין החלקה הנדונה
30 לשכונות הדרומיות של העיר פ"ת. נלקח בחשבון כי קיימת
31 השפעה של מאפייני הסביבה על שווי יתרת החלקה לפיכך
32 קיימת השפעה חיובית בחיץ הקיים ובניתוק הפיזי
33 מהשכונות הדרומיות של פתח תקווה (שכונת שעריה),
34 לעומת יתרון בהשפעת מאפייני הסביבה בסמיכות יתרת
35 החלקה ליישוב כפר מעש. (ההדגשות במקור - מי א' ג')
36 (סעיף ח' לחוות הדעת).

37
38 המבקשים טוענים בסיכומיהם, כי בעניין קמושר קיבל בית המשפט את הטענה כי
39 יתרת החלקה שלא הופקעה נפגעה, זאת משום שהיא נותרה בצורה בלתי רגולארית
40 וכי כך יש לקבוע גם בענייננו. גם טענה זו אין לקבל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1

2 כפי שכבר הבהרתי לעיל, בעניין קמושר דובר על חלקה שהייתה רגולארית בטרם
3 ההפקעה ולאחר ההפקעה נותרה בלתי רגולארית ובנוסף, הופקעו 80% משטח
4 החלקה. זאת ועוד. הדברים נאמרו שם על ידי בית המשפט במסגרת הדיון בשאלה,
5 האם יש לפצות את המבקשים בגין כל הקרקע שהופקעה או להפחית מכך שטח
6 בשיעור של 25% משטח החלקה. במסגרת הדיון האמור נדרש בית המשפט לשאלה,
7 האם יתרת השטח שלא הופקעה הושבחה כתוצאה מההפקעה, אם לאו ומצא, כי
8 קיימת אפשרות שיתרת השטח נפגעה ועל כן מקל וחומר שלא הושבחה כתוצאה
9 מההפקעה. משכך נפסק, כי הפחתת הפיצוי בשיעור 25% משטח החלקה תגרום
10 להפקעה להיות בלתי מידתית באופן העולה על הנדרש.

11

12 מכל מקום, המדובר בענייננו בחוות דעת של מומחה אשר מונה לפי הסכמת הצדדים,
13 עשה את מלאכתו נאמנה וקבע בהתאם לשיקול דעתו המקצועי את גובה פיצויי
14 ההפקעה הראויים בנסיבות המקרה ואת הנזקים לחלקה שנוותרה. לאחר שגם שמעתני
15 את חקירתו, קביעות השמאי ונימוקיו, כמפורט לעיל, מקובלים עלי.

16

17 לאור האמור, אני מקבלת את חוות דעתו של השמאי קמיל, המומחה מטעם בית
18 המשפט וקובעת כי יתרת החלקה שלא הופקעה לא נפגעה.

19

20 **3. פיצוי בגין כל הקרקע שהופקעה (פיצוי מהמטר הראשון) או לאחר הפחתת שטח**

21

בשיעור של 25% מהחלקה

22 השאלה השלישית בה נחלקו הצדדים הייתה האם יש לפצות בגין כל הקרקע
23 שהופקעה או שיש להפחית מכך שטח בשיעור של 25% מהחלקה. השמאי קמיל קבע,
24 אמנם, כי יש לערוך את חישוב הפיצוי תוך הפחתת השטח של 25% מהחלקה, שהם
25 9,059 מ"ר. אולם, המדובר בשאלה משפטית מובהקת בה עסקו בתי המשפט רבות
26 והיא אינה בתחום מומחיותו של השמאי. ההצדקה למדיניות השיפוטית של צמצום
27 ההתערבות במסקנותיהם של מומחים בכלל, ושמאים בפרט, מבוססת על היותם של
28 אלה מומחים בתחומם וחוות הדעת שהם מגישים לבית המשפט נועדו לסייע לו
29 בעניינים שבמומחיותם. מומחה או שמאי שמונו למטרה זו אינם אמורים להביע
30 עמדה בשאלות של פרשנות החוק או המדיניות השיפוטית הראויה שאותה יש ליישם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 בעניין העומד להכרעה. השמאי אף לא נימק הפחתה זו, אלא ביצע אותה רק בשלב
2 החישוב האריתמטי של הפיצוי. לאור זאת, בניגוד לשני העניינים הקודמים שהם
3 בתחום מומחיותו ובית משפט לא יתערב בהם, בנושא זה יש לדון לגופן בטענות
4 הצדדים.

5
6 כאמור, המבקשים טוענים, כי יש לשלם להם פיצוי בגין כל הקרקע שהופקעה, היינו
7 פיצוי מהמטר הראשון. המשיבה, מצידה, טוענת, כי מכוח החוק היא רשאית להפקיע
8 25% משטח החלקה ללא פיצוי.

9
10 הוראות הדין הרלוונטיות למחלוקת הן אלו המצויות בסעיף 7 ובסעיף 8(1) לפקודת
11 הדרכים, שאמנם בוטלה בינתיים (חוק לתיקון פקודת הקרקעות [רכישה לצרכי
12 ציבור] (מס' 3) תש"ע-2010 מיום 15.2.10), אולם בזמנים הרלוונטיים להליך זה היא
13 עמדה בתוקפה.

14
15 סעיף 7 לפקודת הדרכים קובע, כדלקמן:

16 "לא יהא בעל הקרקע זכאי לקבל פיצויים אלא אם כן היה
17 שטח הקרקע שנלקח גדול מרבע השטח הכולל של החלקה
18 שממנה נלקח; בתנאי שאם הוכח כי אם לא ישלמו לו פיצויים
19 יהא נגרם לו סבל, רשאי הנציב העליון לפי שיקול דעתו ליתן
20 אותו סכום הפיצויים שימצא לנכון מתוך התחשבות בכל
21 מסיבות העניין".

22
23 סעיף 8(1) לפקודת הדרכים קובע, כי:

24 "היה גודל השטח שנלקח עולה על רבע החלקה שממנה נלקח,
25 ישולמו לבעל הקרקע שנרכשה פיצויים בעד השטח העודף על
26 רבע".

27
28 הנה כי כן, הכלל הוא כי פיצוי בגין הפקעת הקרקע יינתן רק אם השטח שהופקע עולה
29 על רבע משטחה הכולל של החלקה ותוך שהפיצוי יינתן רק בעד השטח העודף על רבע.
30 החריג לכלל האמור נקבע בסיפא סעיף 7 הנ"ל, אשר לפיו שר העבודה או שר
31 התחבורה רשאים, לפי שיקול דעתם, לשלם "פיצויים מן החסד" גם ביחס לשטח
32 המופקע הקטן מרבע, במידה שהוכח כי לבעל המקרקעין נגרם סבל בגין ההפקעה.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 עמדתם של המבקשים לקבלת פיצוי בגין כל הקרקע שהופקעה (מהמטר הראשון)
2 מבוססת בעיקרה על ההלכה שנפסקה בע"א 5546/97 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
3 קריית אתא נ' הולצמן, פ"ד נה(4) 629 (2001) (להלן: "הלכת הולצמן") ועל פסקי דין
4 בבתי המשפט המחוזיים שניתנו בעקבותיה. בעבר נפסק, כי גם אם המקרקעין הופקעו
5 בשלמותם, רשאית הרשות המפקיעה שלא לשלם פיצוי בגין 25% מהשטח. בהלכת
6 הולצמן נשתנתה ההלכה האמורה, זאת על רקע חקיקת חוק יסוד: כבוד האדם
7 וחירותו. נפסק, כי כאשר מבוצעת בהליך של הפקעה רכישה של חלקה בשלמותה, אין
8 זה מוצדק להפחית מהפיצויים את הערך שאינו בר פיצוי, שכן ברור וגלוי, כי
9 בסיטואציה האמורה אין לבעלים כל תועלת או הנאה מן ההפקעה ובמצב כזה הפחתת
10 הפיצויים בשיעורים המרביים שנקבעו בחוק פוגעת בזכות הקניין, פגיעה בלתי
11 שוויונית העולה על הנדרש. הלכת הולצמן עסקה, אמנם, בהפקעת מקרקעין לפי
12 פקודת הקרקעות. אולם, בהנחיות שהוציא היועץ המשפטי לממשלה לאחר שנתקבלה
13 ההלכה נקבע, כי גם בהפקעה שלפי פקודת הדרכים אין לנכות עוד מן הפיצוי ובלבד
14 שההפקעה נוטלת את כל החלקה מידי בעליה.

15
16 השאלה האם ניתן להרחיב את הלכת הולצמן אף למקרים שבהם אין מדובר בהפקעת
17 מלוא החלקה, טרם הוכרעה בפסיקת בית המשפט העליון. במספר פסקי דין, צוין,
18 בהערות אגב, כי הלכת הולצמן חלה רק על מקרים שבהם בוצעה הפקעה של חלקה
19 בשלמותה (ראו עמדת כב' השופטת ביניש בעע"מ 1975/01 ועדה מקומית לתכנון
20 ולבניה כרמיאל, נ' רובינשטיין, פ"ד נו(6) 638 (2002); כב' הנשיא ברק בע"א 3819/01
21 מדינת ישראל נ' אסלן (ניתן ביום 27.12.04) והשוו: כב' השופט לוי בע"א 8736/04
22 אורה כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה (ניתן ביום 24.1.06)).

23
24 הסוגיה נדונה, כאמור, גם בפסיקת בתי המשפט המחוזיים (ראו, למשל, ה"פ (ת"א)
25 447/01 יצחקוב אהרון נ' משרד התשתיות הלאומיות מ.ע.צ. תל אביב (ניתן ביום
26 10.9.06) וה"פ (ת"א) 1300/04 אהרון קדרי נ' משרד התחבורה – מע"צ (ניתן ביום
27 4.11.08), שניהם מפי כב' השופט מגן אלטוביה; עניין קמושר; ה"פ (חי) 179/08 חג'בי
28 דוד ואח' נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (ניתן ביום 20.9.11), מפי
29 כב' השופט א' קיסרי והשוו: ת"א (חי) 706/96 יורם כוזהינוף נ' מדינת ישראל (רכבת
30 ישראל) (ניתן ביום 1.9.08), מפי כב' השופט י' עמית; הפ (חי) 566/05 ג'מאל סלימאן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 חלאילה נ' מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (ניתן ביום 28.6.09),
2 מפי כב' השופט ג' גינת; ה"פ 113/03 שחאדה ג'יהאן ואח' נ' מ.ע.צ (מדינת ישראל)
3 (ניתן ביום 5.9.11), מפי כב' השופט א' אברהם).

4

5 בה"פ (ת"א) 166/05 אוזונוביץ' נ' מדינת ישראל – מע"צ (ניתן ביום 25.6.09), עמד
6 חברי, כב' השופט עמירם בנימיני, על סיכום הגישות השונות בפסיקת בתי המשפט
7 המחוזיים (פסקה 35 לפסק דינו):

8 **"לסיכום פסיקת בתי המשפט המחוזיים... ניתן לומר כי הלכת**
9 **הולצמן הוחלה במקרים בהם הופקע מרבית שטח החלקה,**
10 **והוכח כי יתרת השטח שנתר בידי הבעלים נפגעה באופן**
11 **משמעותי, ומכל מקום לא השביחה. אך בחלק מפסקי הדין**
12 **הושם הדגש על העדר השבחה הנובעת מן ההפקעה ולא על**
13 **הנזק שההפקעה גרמה למותר החלקה.. העיקרון העולה**
14 **משורת פסקי הדין של בתי המשפט המחוזיים, לפיו: באין**
15 **השבחה של יתרת המקרקעין שלא הופקעה – אין פטור**
16 **מתשלום פיצויי הפקעה בגין 25% או 40% מן החלקה.."**
17

18 עמדתו של כב' השופט בנימיני באותו עניין הייתה, כי יש לפרש את הוראות פקודת
19 הדרכים באופן המחייב מתן פיצוי מלא בגין כל הקרקע שהופקעה בהעדר השבחה
20 ליתרת החלקה שלא הופקעה. זאת, לאור מעמדה החוקתי של זכות הקניין, המוגנת
21 בסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. זו גם עמדתי.

22

23 עמדה זו מקבלת חיזוק ב"מסמך הקריטריונים" שהגישה המדינה במסגרת דיון
24 שנערך לפני בית המשפט העליון, אשר לפתחו הגיעו מספר תיקים מאוחדים, שבכולם
25 התעוררה שאלת הזכות לקבלת פיצויים בגין הפקעת חלק מהקרקע הקטן מ- 25%
26 (ע"א 9333/04, ע"א 9826/04, ע"א 10754/04, בג"צ 7530/05, ע"א 9060/06 ו- ע"א
27 8622/07). במסגרת הדיון האמור, הגישה המדינה מסמך מיום 13.6.10 ובו
28 קריטריונים חדשים לתשלום פיצויים גם בגין הפקעות של שטח הקטן מ-25%, זאת
29 בהתאם להנחיית בית המשפט. בהחלטתו מיום 17.2.10, אימץ בית המשפט העליון
30 את הקריטריונים החדשים, העונים על הבעיה העקרונית למתן פיצוי גם בהפקעות של
31 שטח הקטן מ-25 מ"ר. העיקרון שנקבע בקריטריונים הוא:

32 **"על אף ההוראה שבסיפא לסעיף 7 שלעיל, לפיה נדרש הנפקע**
33 **להוכיח כי נגרם לו סבל לצורך קבלת פיצוי – לנוכח עיגון**
34 **מעמדה של זכות הקניין כזכות חוקתית בחוק יסוד: כבוד**
35 **האדם וחירותו, ולנוכח הצעת החוק הממשלתית לתיקון פקודת**
36 **הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) – הוחלט ליתן משקל גדול**
37 **יותר לפגיעה הקניינית הנגרמת לנפקע כתוצאה ממעשה**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 ההפקעה. במסגרת זו הוחלט כי פיצוי על מלוא השטח המופקע
2 ישולם לנפקע, בהתאם לקריטריונים שלהלן.. " (ראו ס' 1
3 למסמך הקריטריונים).
4

5 החריג המרכזי לעיקרון הנ"ל קובע, כי לא ישולם פיצוי מן החסד או שישולם פיצוי
6 חלקי בלבד, כאשר:

7 "יתרת הקרקע שתיוותר בידי הנפקע הושבחה, באופן עקיף או
8 ישיר, בשל תוכנית החלה על הקרקע או בשל התוויית הדרך.
9 נטל ההוכחה כי הקרקע הושבחה כאמור לעיל יחול על הגוף
10 המפקיע". (ראו ס' 5 למסמך הקריטריונים).
11

12 כך, למעשה, הפך החריג שבסעיף 7 לפקודת הדרכים לכלל המנחה ואילו תשלום פיצוי
13 מופחת הופך לחריג, שנטל הוכחתו מוטל על הגוף המפקיע. אמנם, בסעיף 9 למסמך
14 הקריטריונים נקבע, כי הקריטריונים החדשים יחולו על הליכי הפקעה שהחלו לאחר
15 יום פרסום הקריטריונים, או על הליכי הפקעה שטרם הסתיימו ביום זה ומשכך יתכן
16 ואין לקריטריונים החדשים תחולה ישירה לענייננו, אך יש בקריטריונים חדשים אלו,
17 במידה רבה, כדי להצביע על הפרשנות הראויה להוראות הרלבנטיות בפקודת
18 הדרכים.
19

20 בסעיף 2 למסמך הקריטריונים הובהר, כי לצורך קביעת קיום הקריטריונים לתשלום
21 או אי תשלום פיצוי, לפי העניין, תוקם וועדה מכרעת לעניין פיצוי מן החסד. וועדה
22 מכרעת כאמור אכן הוקמה ולנוכח האמור, טוענת המשיבה בסיכומיה, כי יש להפנות
23 את שאלת הפיצויים לוועדה המכרעת. אולם, כאמור לעיל, מסמך הקריטריונים אינו
24 חל, בהכרח, על הסכסוך נשוא ענייננו ומכל מקום, במסמך הקריטריונים נקבע
25 מפורשות, כי על הגוף המפקיע חלה החובה לפנות לוועדה המכרעת, ככל שהוא סבור
26 שחל איזה מן החריגים שנקבעו בקריטריונים (ראו סעיף 6 למסמך הקריטריונים).
27 פנייה כאמור לא נעשתה בענייננו ומשכך מושתקת המשיבה מלטעון, כי חל איזה מן
28 החריגים שנקבעו בקריטריונים או כי לוועדה המכרעת הסמכות לפסוק בנושא.
29

30 פרשנות הוראות הסעיפים הרלבנטיים בפקודת הדרכים לנוכח חוק יסוד: כבוד האדם
31 וחירותו מביאה אותי למסקנה, כי בנסיבות ענייננו יש לפצות את המבקשים בגין כל
32 הקרקע שהופקעה, היינו מהמטר הראשון. זאת, משום שאין חולק, כי יתרת החלקה
33 שלא הופקעה כלל לא הושבחה. כך גם עולה מעניין קמושר, שם ציינה כבי' השופטת ד'
34 קרת-מאיר, כי אין במקרה הנדון כל תכנית משביחה. כאמור, באין השבחה – אין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 הצדקה לפטור מתשלום פיצויים מלאים עבור כל הקרקע שהופקעה. זאת ועוד.
 2 המדובר בענייננו בשיעור הפקעה משמעותי של 12,397 מ"ר מתוך שטח החלקה הכולל
 3 של 36,236 מ"ר, היינו הפקעה בשיעור של 34.2%. אם תתקבל טענת המשיבה, יופקעו
 4 מן החלקה 9,059 מ"ר ללא תשלום פיצוי. כאמור לעיל, המדובר בחלקה המוערכת על
 5 ידי המומחה מטעם בית המשפט לפי שווי של \$65 דולר למ"ר. מכאן שהמשיבה
 6 מבקשת להפקיע, ללא תשלום פיצוי, שטח שלפי דעת השמאי המוסכם הוא בשווי של
 7 \$588,835. המדובר בפגיעה ממשית ביותר בבעל המקרקעין שאין לאפשר.

8

9 לאור האמור, אני קובעת כי על המשיבה לפצות את המבקשים בגין כל הקרקע
 10 שהופקעה ללא הפחתת שטח בשיעור של 25% מהחלקה, היינו פיצוי מלא בגין שטח
 11 של 12,397 מ"ר.

12

13 4. ריבית והפרשי הצמדה

14 המבקשים מייחדים חלק ניכר מסיכומיהם לשיעורי הריבית שיש לפסוק, לטענתם,
 15 בגין סכום הפיצוי ולעניין זה הם מצביעים על כך שביום 15.2.10 נכנס לתוקפו תיקון
 16 מס' 3 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, אשר תיקן את סעיף 8(א)
 17 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964 (להלן: "החוק לתיקון דיני
 18 הרכישה"). בתיקון זה שונה שיעורה של הריבית הצמודה, שהייתה מיום 1.4.93
 19 בשיעור של 1.5%, לריבית המשולמת לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א – 1961,
 20 היינו ריבית גבוהה משמעותית. וזהו נוסחו של הסעיף לאחר התיקון:

21 "נרכשו זכויות במקרקעין מכוח חוק רכישה פלוני, ישולמו
 22 לבעל הזכות פיצויים בסכום שווי הזכויות כשהוא צמוד למדד
 23 המחירים לצרכן, בתוספת ריבית לא צמודה בשיעור של 4%
 24 לשנה עד יום ט' בניסן תשנ"ג (31 במרס 1993), על שווי
 25 הזכויות בלבד, בתוספת ריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה
 26 מיום י' בניסן תשנ"ג (1 באפריל 1993) עד ערב תחילתו של חוק
 27 לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3),
 28 התש"ע-2010 (להלן – תיקון מס' 3), ובתוספת ריבית צמודה
 29 בשיעור שנקבע, לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית", לפי
 30 חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, מיום תחילתו של
 31 תיקון מס' 3 ואיל, לפי זה:
 32 (1) הריבית תחושב ממועד הרכישה עד יום התשלום בפועל
 33 או הפקדת הסכום לזכות בעל הזכויות לפי האמור
 34 בסעיף קטן (ב);

35

36

"...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 לשיטתם של המבקשים, תיקון מס' 3 אשר קבע כי תחולת הריבית המתקנת היא
2 מיום מתן התוקף לתיקון (היינו כי התחולה אינה רטרואקטיבית), איננו חוקתי, איננו
3 צודק והוא גורם להם לעוול כבד. לשיטתם, היה על המחוקק ליתן להוראה האמורה
4 תוקף רטרואקטיבי, מיום ההפקעה ואילך. המבקשים סבורים, כי מוקנית לבית
5 משפט זה הסמכות לתקן את הוראת הריבית שבסעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני
6 הרכישה, בהיותה בלתי חוקתית. במילים אחרות, המבקשים סבורים כי בית משפט
7 זה מוסמך להורות כי שיעור הריבית על פיצויי ההפקעה המגיעים להם יהא השיעור
8 שבחוק פסיקת ריבית והפרשי הצמדה.

9

10 בע"א 10873/06 אברהם בכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו (ניתן
11 ביום 22.2.10), נדונה, בין היתר, הוראת סעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה, במסגרת
12 טענת המערער לאי חוקיותה, ונקבע מפי כב' השופט י' דנציגר (פסקאות 38-39),
13 כדלקמן:

14

15 "זכותו של נפקע לתשלום ריבית על פיצויי הפקעה אשר שולמו
16 לו במועד המאוחר למועד הרכישה, אינה מוטלת בספק והיא
17 באה, כפשוטם של דברים, על מנת לשמור על ערכו של הכסף
18 שחלף העתים שחלו, ועל מנת לפצות את הנפקע על הפסדי
19 הפירות שנגרמו לו שעה שסכום הפיצוי עוכב אצל הרשות
20 המפקיעה.. חשיבות פסיקתו של סכום פיצוי הולם המבטא את
21 שווי הנכס שהופקע בחישוב ריאלי, מצא ביטוי גם בשלילת
22 שיקול דעתו של בית המשפט אם לפסוק ריבית על פיצויי
23 הפקעה, כלשונה של הוראת סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני
24 הרכישה, ובשונה מהוראת סעיף 2 לחוק הריבית, המותירה
25 זאת לשיקול הדעת השיפוטי. אכן, שיעור הריבית הקבוע בחוק
26 לתיקון דיני הרכישה נמוך משיעור הריבית הקבוע בחוק
27 הריבית. חרף זאת, הדגיש בית משפט זה חזור והדגש, כי
28 החוק לתיקון דיני הרכישה, ולא חוק הריבית, הוא החוק החל
29 בעניין שיעורי הריבית שיתווספו לפיצויי ההפקעה.. באשר
30 לשאלת חוקתיותה של הוראת סעיף 8 לחוק לתיקון דיני
31 הרכישה, נחה דעתי, כי לא זה המקום ולא אלה הנסיבות,
32 להבאת סוגיה כבדת משקל זו, שהשלכותיה נרחבות, לכדי
33 הכרעה."

34

35 (ראו גם ע"א 2405/91 מדינת ישראל נ' עיזבון הורוביץ, פ"ד נא(5) 23, 44 (1997),
36 סעיפים 55-58 לפסק דינו של כב' השופט מ' חשין; ע"א 3781/07 אליהו נ' הועדה
37 המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (ניתן ביום 31.5.09), סעיפים 36-42 לפסק דינו
38 של כב' השופט י' דנציגר).

39



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 מכאן, כי הריבית המשולמת בגין הפקעה הינה זו הקבועה בחוק לתיקון דיני הרכישה,
2 כי בית משפט העליון מודע לפער בין הריבית הקבועה בחוק זה לבין הריבית על פי חוק
3 פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, וכי שיקול הדעת של בית משפט זה בעניין
4 מצומצם.

5
6 דברים אלו מקבלים משנה תוקף בענייננו, עת נדונה שאלת זכאותו של בעל המקרקעין
7 לפיצוי בגין כל הקרקע שהופקעה בנסיבות בהן החלקה לא הופקעה במלואה, שהיא
8 שאלה שטרם הוכרעה בהלכה הפסוקה של בית המשפט העליון וכאמור לעיל, קיימות
9 גישות שונות ופסיקות שונות של בתי המשפט המחוזיים. בנסיבות אלה, אמנם, אין
10 חולק בדבר זכותם של המבקשים לקבל את מרכיב הריבית בהתאם לקבוע בחוק
11 לתיקון דיני הרכישה, אולם בוודאי שאין זה המקרה המתאים לדון בחוקיות ההסדר.

12
13 לאור האמור, אני דוחה את טענות המבקשים וקובעת כי לסכום הפיצוי יתווספו
14 הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להוראות סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה (ערב
15 התיקון).

5. סוף דבר

16
17
18 התוצאה היא כי על המשיבה לפצות את המבקשים בגין כל הקרקע שהופקעה, ללא
19 הפחתת שטח בשיעור של 25% מחלקה, היינו פיצוי מלא בגין שטח של 12,397 מ"ר.

20
21 הפיצוי יחושב לפי שווי של \$65 למ"ר ליום הקובע, 26.10.95. (הערה: סכום הפיצוי
22 בגין כל הקרקע שהופקעה (12,397 מ"ר) הוא \$805,805 וערכם בשקלים ליום הקובע
23 הוא 2,441,589 ₪, לפני הפרשי הצמדה וריבית. מסכום זה יש להפחית את הסכום
24 ששולם על ידי המשיבה).

25 לסכום הפיצוי יתווספו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להוראות סעיף 8(א) לחוק
26 לתיקון דיני הרכישה.

27
28 המשיבה תשלם למבקשים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 70,000 ₪.
29 המשיבים טענו כי הסוכם עם בא כוחם על שכ"ט עם בשיעור של 20% מהסכום
30 שיפסק והם מבקשים לחייב את המשיבה לשלם להם שכ"ט בשיעור האמור. נראה כי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 379-07

1 כאשר מוסכם על פיצוי באחוזים, חלק מהסיכון מוטל על כתפי עורכי הדין וחלקו על
 2 המבקשים, ואין מקום לחייב את המשיבים בכך. עם זאת, לאור התשתית העובדתית
 3 במקרה זה היה ראוי לסיים את הדיון לאחר חוות דעתו של השמאי המוסכם.
 4
 5 בנוסף ישיבו המשיבות למבקשים את הסכום ששילמו כשכ"ט לשמאי המוסכם
 6 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום ששולמו התשלומים לשמאי ועד ליום
 7 ההחזר בפועל.
 8

9 ניתן היום, ב' ניסן תשע"ב, 25 מרץ 2012, בהעדר הצדדים.

11 דר' מיכל אגמון-גונן, שופטת

12
 13

בית המשפט המחוזי בתל אביב
 אני מאשר
 שהעתק זה נכון ומתאים למקור
 27/3/12
 160
 מס' 160