



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

כב' השופט יהודה פרגו – שופט בכיר

המבקשים

1. שבתאי מ. טרודלר

2. ימימה טרודלר

ע"י ב"כ עוה"ד אריה קמר

נגד

המשיבה

נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ

(חליפת-מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ)

ע"י ב"כ עוה"ד קרן שהם

פסק – דין

1. מבוא

בפני תביעה לפיצויי הפקעה.

המבקשים הנם חוכרים של שטחים בחלקות שונות שבגושים 6341 ו-6547 (להלן: "המבקשים").

מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, הייתה במועדים הרלוונטיים חברה ממשלתית העוסקת בייזום וניהול פרויקטים תחבורתיים ברחבי הארץ. חליפתה הנח: "נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ (להלן: "המשיבה").

עסקינן בשלושה צווי הכרזה בהם הופקעו חלקות/שטחים בגושים אלו לצרכי תחבורה (הרחבת צומת מורשה), אשר למבקשים זכויות חכירה בהם:

- צו הכרזה מיום 3/6/1982 אשר תפיסת החזקה בו בוצעה ביום 17/5/1993.
- צו הכרזה מיום 12/10/1993 אשר תפיסת החזקה בו בוצעה ביום 17/5/1993.
- צו הכרזה מיום 3/5/1999 אשר תפיסת החזקה בו בוצעה ביום 12/11/2002.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרוזלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

על פי חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964, זכאים המבקשים לפיצויי הפקעה.

עבור ההכרזה מיום 3/6/1982 ותפיסת החזקה בשטח זה, קיבלו המבקשים פיצוי; והיא לא חלק מהתביעה הנדונה.

עניינה של תביעה זו בצווי ההכרזה מיום 12/10/1993 ומיום 3/5/1999.

המחלוקת מתמקדת באלו:

- א. האם התיישנה התביעה?
- ב. האם היה שיהוי בגשת התביעה?
- ג. מהו סכום פיצוי ההפקעה?

לא בכדי העמדתי בסדר זה את הנושאים שבמחלוקת שכן, רק אם תדחה טענת המשיבה בנושאים א, ב, דלעיל – ההתיישנות והשיהוי – יהיה מקום לדון בנושא ג' דלעיל – סכום פיצוי ההפקעה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

2. התיישנות

צווי ההכרזה והתפיסה נשוא הדין, התרחשו בטרם ניתן פסק דינו של בית משפט העליון ב- דנ"א 1595/06 בענין עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נק' עיריית פתח תקוה (להלן: "פס"ד ארידור"), אשר ניתן ביום 21/3/2013, בו נדונה סוגיית התיישנות תביעות לפיצוי הפקעה.

בפסק דינו, כותב כב' הנשיא גרוניס:

"סבורני כי היה וחבריי יקבלו את דעתי באשר למועד תחילת תקופת ההתיישנות, הרי מן הראוי להחיל את החרוג שנקבע בענין סולל בונה ביחס להלכה חדשה זו. עמדתי זו מבוססת במידה רבה על אי-הבהירות ששררה עד כה באשר לשאלת התיישנותן של תביעות לפיצוי הפקעה. אי-בהירות זו באה לידי ביטוי באופן מובהק בחילוקי הדעות בין חברי המותב בפסק הדין נשוא ההליך דנא. כמו כן, יש להתחשב בכך שההלכה הקודמת בסוגיה, שנקבעה, כאמור, בענין אבו-דאיה (בכל הנוגע להסדרים שהיו קבועים במג'לה) קבעה כי לא חלה התיישנות לגבי תביעות לפיצוי הפקעה לפי פקודת הקרקעות. הלכה זו יצרה, כך ניתן להניח, הסתמכות לגיטימית של ציבור בעלי המקרקעין ושל ציבור המשפטנים על התפיסה לפיה תביעות בגין פיצוי הפקעה אינן מתיישנות, ולמצער יצרה חוסר ודאות בשאלה זו. עוד יצוין, כי הגישה לפיה תביעות לפיצוי הפקעה אינן מתיישנות התקבלה אף במספר פסקי דין של בתי המשפט המחוזיים, שבהם נדונה השאלה בהתאם להוראות חוק ההתיישנות ולא לפי המג'לה (ראו: ת"א (מחוזי – תל-אביב) 1195/99 בלעום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עיריית טייבה (25.7.2005); המ' (מחוזי – תל-אביב) 8240/85 ארידור נ' עיריית פתח-תקווה, פ"מ תשמ"ו(3) 100). בנסיבות אלה סבורני כי מן הראוי לקבוע תקופת מעבר בת שלוש שנים, החל ממועד מתן פסק דין זה, שבה לא תחול ההלכה החדשה שקבענו. ביחס לתביעות שתוגשנה בתקופה זו, כמו גם ביחס לתביעות לפיצוי הפקעה שעודן תלויות ועומדות וטרם ניתן בהן פסק דין חלוט, לא תתקבלנה טענות של התיישנות התביעה לפי חוק ההתיישנות. עם זאת, אין בכך כדי למנוע העלאת טענת שיהוי על ידי הנתבעים בתביעות אלה".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

בסיכום פסק הדין ("ארידור") נאמר:

- א. עילת התביעה בגין פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, נולדת, לכל המאוחר, במועד בו תפסה הרשות חזקה במקרקעין.
- ב. ההלכה בפסקה א' לעיל תיכנס לתוקף בעוד שלוש שנים מהיום. משמע, ההלכה לא תחול על תובענות לפיצויי הפקעה התלויות ועומדות לעת הזו ושטרם ניתן בהן פסק דין חלוט. כמו כן, ההלכה לא תחול אף לגבי תובענות שתוגשנה בשלוש השנים הבאות.
- עם זאת, הנתבעים בתובענות שההלכה החדשה לא תחול לגביהן כאמור, רשאים להעלות כנגד התובענות טענת שיהוי".

צא ולמד; שעד ליום 21/3/2016 לא ניתן להעלות את טענת ההתיישנות בתביעות ההפקעה, לרבות בתביעות התלויות ועומדות לעת הזו, כדוגמת התביעה נשוא הדין.

על כן ולא בכדי בדברי הסיכום כותבת ב"כ המשיבה:

14. בענייננו, אמנם טענת ההתיישנות אינה חוסמת התביעה דנא למרות שהתיישנה, עקב תקופת המעבר שנקבעה בפסק הדין בדיון הנוסף. אולם, כפי שנקבע בדיון הנוסף – עומדת לרשות המפקיעה טענת השיהוי שיש לבררה עד תום גם בענייננו. ולאפשר למשיבה להוכיח מדוע יש מקום לקבלה בענייננו לגבי ההפקעה משנת 1993".

מכאן עתירתה לדחיית התובענה מחמת שיהוי בהתייחס לצו ההכרזה משנת 1993 בלבד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

3. שיהוי

המשיבה מתמקדת ומייחדת את טיעוניה לשיהוי זכות התביעה לפיצויי ההפקעה, המתייחסים לצו ההכרזה מיום 12/10/1993.

בדברי הסיכום, אין למשיבה טענה של שיהוי לגבי צו ההכרזה מיום 3/5/1999 ותפיסת החזקה ביום 12/11/2002.

"ב. דין ראש התביעה באשר להפקעה משנת 1993 להזחות על הסף מחמת התיישנות או לחילופין מחמת שיהוי רב בהגשתה".

בדברי הסיכום טוען ב"כ המבקש:

1" בסיכומיה מעלה המשיבה טענה חדשה – טענת שיהוי. יצוין, כי טענה זו (אילו הועלתה כדיון) יכולה היתה להתייחס רק להפקעה משנת 1993. טענה זו, בכל מקרה, אינה יכולה להתייחס להפקעה משנת 1999, שכן, לגביה הוגשה התביעה בזמן.

2. יש לדחות גם את טענתה זו של המשיבה על הסף. בכתב תשובתה להמרצת הפתיחה, שהוגש לפני 6 שנים, ביום 1.8.2007, כלל לא העלתה המשיבה טענת שיהוי. כל שנטען על-ידה היתה טענת התיישנות. גם בתצהיר שצורף לתשובתה של המשיבה להמרצת הפתיחה לא העלתה המשיבה טענת שיהוי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרוודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

3. אכן, בפסק-הדין ב-דנ"א 1595/06 הנ"ל נקבע (עמ' 82), כי "הנתבעים בתובענות שההלכה החדשה לא תחול לגביהן כאמור, רשאים להעלות כנגד התובענות טענת שיהויו". ברם, מאז ניתן פסק-הדין הנ"ל ביום 21.3.2013 לא טרחה המשיבה לבקש מבית המשפט להתיר לה לתקן את תשובתה להמרצת הפתיחה ולהעלות בה טענת שיהויו. כמו כן, המשיבה היתה צריכה לבקש להתיר לה לתקן את התצהיר שצורף לתשובתה להמרצת הפתיחה ולהוסיף בו טיעון עובדתי באשר לשיהויו.

4. אילו היתה המשיבה נוקטת בצעדים הללו, היה מתאפשר למבקשים להתגונן מפני טענת השיהויו, בדרך כפולה: הן בהגשת תצהירים, הסותרים את הטענה האמורה, והן בחקירה נגדית של המצהיר מטעם המשיבה. ברם, לראשונה מעלה המשיבה טענה זו – באופן מפתיע ביותר – רק בסיכומיה הנוכחיים, שהוגשו במענה לסיכומים שכבר הוגשו מטעם המבקשים. בכך גרמה המשיבה לפגיעה קשה בזכויותיהם הדיוניות של המשיבים."

תמים דעים אני עם ב"כ המבקשים כי שיהויו היא טענת הגנה שהיה צורך להעלותה במפורש בכתב התגובה להמרצת הפתיחה על מנת לאפשר למבקשים להתגונן מפניה. דין השיהויו לעניין זה, כדין הגנת ההתיישנות אותה צריך להעלות בהזדמנות הראשונה. המשיבה לא עשתה כן, וגם לא ביקשה לתקן את כתב תגובתה ולהשמיע ראיות לענין זה.

כפועל יוצא, מנועה עתה המשיבה מלהעלות את השיהויו כטענת הגנה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרוזלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

זאת ועוד ;

גם לגוף העניין, אין אני סבור שבמקרה הנדון יש להעניק למשיבה את ההגנה הדייונית של שיהוי.

במחסום הדייוני של הגנת שיהוי, יש להשתמש במשורה. שכן, מחד גיסא לא התיישנה התביעה של בעל הזכות, ומאידך גיסא נאמר לו: אינך יכול לתבוע יותר את המגיע לך, משום שהשתתה בהגשת תביעה. ככל שהפגיעה בזכויות גדולה יותר; וככל שמאזן הצדק נוטה לבעל הזכות; לא תחסם תביעתו מחמת הגנת שיהוי.

רשות ציבורית, אשר פגעה בזכות אזרחית כלשהי ברת פיצוי, צריכה להמנע, ככל שניתן, מהעלאת טענה זו של שיהוי. עליה להעלותה, רק במקום שבמאזן שיקולי הצדק והאינטרס הציבורי, גוברים על פני האינטרס של בעל הזכות לקבלת הפיצוי. גם בעל הזכות שנפגע, הוא חלק מן הציבור אשר האינטרס הציבורי נועד להגן גם עליו. יש אינטרס ציבורי רב מעלה, שאזרח הנפגע מפעולה של רשות ציבורית, יפוצה על הנזק אשר נגרם לו. הדברים יפים ביתר שאת, כאשר המדובר בפגיעה באחת מזכויות היסוד המהותיות הראויות להגנה – זכות הקניין – עת מנצלת הרשות הציבורית את הכוח אשר ניתן לה בחוק להפקיע חלקים מקניינו של הפרט לטובת הציבור, באמצעות צווי הכרזה. לא בכדי מצא המחוקק מצד אחד לאפשר מעשה זה בהעדיפו את האינטרס הציבורי בהפקעה זו על פני אינטרס בעל זכות הקניין, אך בד בבד גם קבע - בחוק – את זכאותו של הנפגע לקבלת פיצויי הפקעה עקב מעשה זה של הרשות הציבורית.

(ראה לענין זה: ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים, פד"י (5) 2003).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

לטענת ב"כ המשיבה, יש הצדקה להעלאת הגנת השיהוי בשל "הפגיעה באינטרס ההסתמכות של הרשות המפקיעה".

לטענתה:

"בענייננו – המשיבה לא השתתה כלל ועיקר במימוש ההפקעה ופעלה כמעט באופן מיידי למימושה (תוך חודשים ספורים) ואילו המבקשים ישנו על זכויותיהם במשך 14 שנים תמימות אשר חלפו ממועד תפיסת החזקה בהפקעה השנייה ועד מועד הגשת התביעה. וכעת, אנו מצויים בחלוף של כ- 20 שנים ממועד ההפקעה במקרקעין. כך מקום בו מומשה ההפקעה כמעט באופן מיידי, ומקום בו שולמו פיצויי הפקעה למבקשים בגין ההפקעה הראשונה כבר בשנת 1986 כלומר, ידוע ידעו כי מגיעים להם פיצויים לצד הפקעה של מקרקעין – לא יכולים המבקשים לטעון לחוסר ודאות ו/או אי ידיעה על קיומה של עילת התביעה".

איני יכול לקבל טיעון זה, כמצדיק את העלאת טענת הגנת השיהוי.

המשיבה הייתה אמורה לדעת, שאין בכוונת המבקשים לוותר על זכותם לפיצוי על הפגיעה בקניינם. מי הוא זה אשר יוותר על כך ??, הא ראייה, שהמשיבה עצמה כותבת, שבשנת 1986 שולמו פיצויי הפקעה בעקבות צו ההכרזה מיום 3/6/1982.

זאת, ועיקר;

סבור אני, שכאשר רשות ציבורית מפקיעה על פי חוק שטחים מכח צו הכרזה; וכאשר הפיצוי על הפקעה זו קבוע אף הוא בחוק; הרשות הציבורית היא זו אשר צריכה ליזום את הליך הפיצוי, להציע אותו לבעל הזכות שנפגע; ולא להמתין שבעל הזכות, יפנה אליה בנדון. זו חובתה הציבורית, וכך עליה לנהוג. גם אם יש מחלוקת בין הרשות הציבורית ובין בעל הזכות על שיעור הפיצוי, על הרשות הציבורית לשלם את סכום הפיצוי שהיא סבורה שעליה לשלם בהתאם לחוק ולכללים על פיו, ולהתדיין עם בעל הזכות, על יתרת הסכום שבמחלוקת. בוודאי שנכונים הדברים, עת תפסה כבר הרשות הציבורית את שטחי ההפקעה, ובעל המקרקעין נשאר ללא המקרקעין וללא הפיצוי הכספי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרוידלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

הדברים אף נובעים מהקבוע בסעיף 9א לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964 הקובע לאמור:

"תשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת

9א (א) תוך תשעים יום מיום שקיבל רוכש הזכויות את ההחזקה במקרקעין או מיום איתור בעל הזכויות, לפי המאחר ביניהם, רוכש הזכויות ישלם לבעל הזכויות שנרכשו, על חשבון פיצויים המגיעים בשל רכישת שווי הזכויות, את סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת.

(1א) לא קנה רוכש הזכויות את ההחזקה במקרקעין בתוך תשעים ימים מיום שפורסמה הודעה כאמור בסעיף 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (להלן – פקודת הקרקעות), וברכישה מכוח חוק רכישה שלפיו אין חובה לפרסם הודעה כאמור – בתוך תשעים ימים מהיום שבו רשאי רוכש הזכויות לדרוש את מסירת ההחזקה במקרקעין, זכאי בעל הזכויות שנרכשו לדרוש מרוכש הזכויות את הפיצויים המגיעים בשל רכישת שווי הזכויות, כנגד מסירת החזקתו במקרקעין; דרש בעל הזכויות שנרכשו פיצויים כאמור, ישלם לו רוכש הזכויות, בתוך תשעים ימים ממועד מסירת ההחזקה במקרקעין, את סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת."

במקרה הנדון, הרשות הציבורית – מע"צ – לא נהגה כך.

רק ביום 16/2/2014 שולמה על ידה מקדמה בסך 104,798 ₪.

מנגד, גם בעל המקרקעין הנפגע, אינו יכול להמתין עד קץ בהגשת התביעה. עליו למצותה במסגרת תקופת ההתיישנות, כפי שמצאה את ביטויה בפסק דין "ארידור", שעל פיו ניתן יהיה להתגונן בהגנת ההתיישנות החל מיום 21/3/2016.

במקרה הנדון, יש מקום לנהוג ב"סלחנות" כלפי המבקשים אשר התעכבו בהגשת תביעתם, בהתחשב בכך, ששלוש פעמים! נגסו/הפקיעו שטחים מחלקתם – ב-3 צווי הכרזה – כאשר תפיסת החזקות במקרקעין נעשו בשלבים, כאשר השלב האחרון של תפיסת המקרקעין מכוח צו ההכרזה מיום 3/5/1999, נעשתה ביום 18/11/2002, ותוצאתה הייתה: הפקעת המקרקעין בשלמות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

עוד טוענת ב"כ המשיבה: "נזק ראייתי שנגרם לחברה עקב השיהוי הרב בהגשת התביעה".

איני יכול לקבל נימוק זה.

צווי ההכרזה מפורסמים **בילקוט הפרסומים** – אלו בוודאי קיימים.

מסמכי תפיסת המקרקעין, קיימים וצורפו לכתבי הטענות.

שיעור הפיצוי, קבוע בחוק ובכללי.

תוכניות המתאר קיימות ומפורטות בחוות דעת השמאים.

המסמכים על רישום הזכויות במגרש, קיימים, לרבות חווי החכירה, והם צורפו לכתבי הטענות.

מסמכים ופרטים אלו, מתוארים בחוות דעתו של **מר תמיר שדה** שמאי המקרקעין, אשר הגיש את חוות הדעת מטעם המשיבה.

פרטים אלו אף מופיעים בתצהירו של **אדריכל מוטי פרימן**, אשר תמך בתצהיר את תגובת המשיבה להמרצת הפתיחה. בתצהיר זה אף מופיעים: פרטי חווי החכירה, תנאיהם, צווי ההכרזה ודוחות תשלומים שהופקו ע"י המשיבה משנת 1982.

עוד יש **בנמצא**, תצלומי אוויר ומדידות שנערכו בזמנו, לצורך הפקעת המקרקעין, ע"י **המודד מר אריה הראל**, אליו פנתה המשיבה בנדון.

ללמדך, שכל הראיות קיימות, ואין כל נזק ראייתי נטען.

אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, אני דוחה את הגנת השיהוי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

4. פיצוי הפקעה

א. מבוא

צווי ההכרזה והתפיסה נשוא הדיון התרחשו בטרם נתן בית המשפט העליון - ביום 29/8/2002 - את פסק דינו בבגצ"ים מאוחדים 3939/99, 4690/99, 244/00 ו-1308/00, 4269/00, 8350/00 הידוע בכינויו, ולהלן: "הקשת המזרחית".

בפסק דין זה, בוטלו החלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 717, 727, ו-737 על בסיסן, בין השאר, חושבו פיצויי הפקעה.

מחלוקת בין הצדדים בנושאים הבאים:

- מהו "המועד הקובע" לשומת הפיצויים?

- מהם הכללים על פיהם יש לשום את הפיצויים?

האם יש לשום את הפיצויים, בין השאר, על פי הכללים/החלטות מועצת מקרקעי ישראל 717, 727, ו-737 שהיו בתוקף בעת צווי ההכרזה והתפיסה נשוא הדיון? או, האם יש תחולה רטרואקטיבית לביטול כללים/החלטות אלו ע"י בג"צ בפסק דין "הקשת המזרחית", ואין להתחשב בהם בעת שומת פיצויי הפקעה על צווי הכרזה אשר קדמו לפסק דין זה?

כפועל יוצא;

מה שיעורם של פיצויי הפקעה?

שני הצדדים הגישו חוות דעת מומחים:

המבקשים את חוות דעתו של שמאי המקרקעין חיים בן ארי.

המשיבה את חוות דעתו של שמאי המקרקעין אמיר בן שדה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

נוכח המחלוקת בין חוות דעת שמאי הצדדים, מונה על ידי בית המשפט מומחה שמאי המקרקעין - ד"ר בועז ברזילי.

בכתב המינוי אשר ניתן למומחה נאמר בין השאר:

"בחוות דעתו יתייחס המומחה, בין השאר, להערכת שווי המקרקעין לפי צוי בהתאם לחוק למועדים השונים המצוינים בחוות דעת השמאים ולאופן השומה אותה ערכו השמאים. המומחה יביא את הערכתו הן לגבי מועד השומה שבו ערך כל שמאי על פי הערכתו הוא את השווי הנכון של הנכס, וכן התייחסות לדרך בה נקט כל אחד מן השמאים אשר הביא אותו לתוצאה אליה הגיע.

בהמשך יביא המומחה את דעתו מהי הערכה הנכונה והחשוב הנכון לפי צוי המתייחסת לכל אחת מההפקעות בתקופות השונות.

הצדדים יהיו רשאים להביא בפני המומחה את חוות דעתם בנדון ולהשמיע את טיעוניהם בנושא זה והמומחה יהיה רשאי לבקש הבהרות, ככל שיידרש הדבר בפניו, מי מהצדדים או מהשמאים".

ביום 30/1/2014 הוגשה חוות דעת מומחה בית המשפט - ד"ר בועז ברזילי.

בפתח חוות דעתו מציין המומחה, שטרם מתן חוות דעתו הוא ביקר במקרקעין, נפגש עם הצדדים, עורכי הדין והשמאים חיים בן ארי ואמיר בן שדה; שמע את דבריהם וקיבל מהם חומר רקע, כולל כתבי טענות, חוות דעת וחומר נוסף.

בחוות דעתו, הציג המומחה את התחשיבים על פי כל האופציות אותן הציגו בפניו הצדדים, כפי מצוות בית המשפט בהחלטת המינוי. רק לאחר מכן בחר את האופציה המתאימה והנכונה, לטעמו, על פיה יש לאמוד ולקבוע את פיצויי ההפקעה ושיעורן.

שני הצדדים לא ביקשו להעיד את המומחה ו/או לשאול אותו שאלות הבהרה כלשהן והגישו את דברי סיכום טענותיהם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

ב. המועד הקובע

מתלוקת בין הצדדים מהו "המועד הקובע" לשומת פיצויי ההפקעה.

לטענת ב"כ המבקשים:

"המועד הקובע לשומת פיצויי ההפקעה הינו מועד מתן צו ההפקעה".

ב"כ המבקשים סומך טיעונו זה, על שורה של פסקי דין המפורטים בסעיף ג(1) לסיכום טענותיו, ועל ספרו של המלומד אריה קמר "דיני הפקעת מקרקעין" מהדורה שמינית (התשע"ד-2013, כרך שני, בעמ' 697).

מנגד, כפי שכותבת המשיבה בסעיף 41 לדברי הסיכום:

"לשיטתה של המשיבה מועד תפיסת החזקה הוא המועד שבו הופסק השימוש על ידי המבקשים בגין ההפקעה, ולכן אך ממועד זה זכאים הם לפיצוי בגין ההפקעה".

בהמרצת פתיחה ה"פ 741/06 רושדי נ' מדינת ישראל כבר נדרשתי למחלוקת זו בין הצדדים. הכרעתי הייתה ש"המועד הקובע לחישוב הפיצויים להם זכאי התובע ... הוא מועד פרסום צו ההכרזה".

פסק הדין ניתן ביום 5/7/2009, פורסם במאגרים המשפטיים, ואין לי אלא לחזור על האמור בו.

מכאן, שמשקנת המומחה ד"ר בועז ברזילי, כפי שמצאה את ביטוייה בסעיף 8.5 לחוות הדעת, ש-"המועד הקובע הנו מועדי פרסום הכרזות ההפקעה"; הנה מסקנה נכונה, התואמת את הדין וההלכה המשפטית בעניין זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרוזלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

ג. שומת פיצויי ההפקעה

הכללים על פיהם שם המומחה ד"ר בועז ברזילי את פיצויי ההפקעה, מפורטים בחוות דעתו; והם כוללים, בין השאר: את תיאור הסביבה והנכס, את הרקע התכנוני של המקרקעין, לרבות תוכניות המתאר הארציות המחוזיות והמקומיות, ייעוד המקרקעין, פוטנציאל ניצול המקרקעין, השוואה והתייחסות לעסקאות אשר בוצעו במקרקעין סמוכים או באזור זה, ועוד...

מקריאת חוות דעתו ומסקנותיו עולה, שהמחלוקת בין הצדדים בדבר תחולתן של החלטות 717, 727, ו-737, של מועצת מקרקעי ישראל על צווי ההכרזה נשוא הדיון, לצורך שומת פיצויי ההפקעה, אינה דורשת הכרעה; באשר, להחלטות אלו, במקרה הנדון, אין כל השפעה על שומת פיצויי ההפקעה.

בחוות דעתו יש גם התייחסות לחוות דעת שמאי הצדדים - חיים בן ארי (מבקשים) ואמיר בן שדה (משיבה).

בחוות דעתו, כותב, בין השאר, המומחה ד"ר בועז ברזילי:

8.6" ייעוד הקרקע כבסיס לאומדן שווי לפיצויי הפקעה

כמפורט לעיל, ערב פרסום צווי ההכרזה הראשון והשני היה ייעוד החלקות נשוא חוות הדעת דרך / שצ"פ / חקלאי. כמו-כן היה ידוע כי החלקות בסביבת תשתיות תחבורתיות (דרך מהירה / מחלף) הגם שעקב קנה המידה בה ערוכות התכניות לא ניתן לזהות את מיקומן המדויק של החלקות ומידת סמיכותן לדרכים.

ערב פרסום צו ההכרזה השלישי היה ייעוד החלקות דרך / נוף כפרי פתוח. כמו-כן היה ידוע כי החלקות בסביבת תשתיות תחבורתיות (דרך מהירה / מחלף) הגם שעקב קנה המידה בה ערוכות התכניות לא ניתן לזהות את מיקומן המדויק של החלקות ומידת סמיכותן לדרכים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

התוכנית הראשונה שיצרה וודאות לגבי מיקום החלקות ביחס לדרך וגלתה בוודאות את נגיסת הדרך בחלקות, הייתה תכנית מת"א/19 אשר אושרה בשנת 2001, כלומר אחרי פרסום צווי ההכרזה (אחרי המועד הקובע להערכה).

8.7. שווי הקרקע בסיס לפיצויי הפקעה (הכללת פוטנציאל במרכיב השווי).

מהאמור לעיל, מהמסכת התכנונית במועד הקובע ולאחריו, להערכתי לא ניתן ללמוד כי החלק נשוא חוות הדעת היה בעל פוטנציאל ממשי לשינוי ייעודו המקורי. לפיכך אין להוסיף לשווי הקרקע מרכיב של פוטנציאל. מכיוון ששווי הפיצוי חושב (ראו להלן) על בסיס נתוני שוק, ככל שקיים פוטנציאל הרי הוא מגולם בהשוואות עצמן ולא מצאתי לנכון להוסיף על עסקאות אלו פוטנציאל מיוחד לחלקות נשוא חוות הדעת."

(החדגשה שלי – י.פ.)

בהתייחסו למחלוקת שבין הצדדים, בעניין יישומן של החלטות מועצת מקרקעי ישראל 717, 787, ו-737 על המקרה הנדון, למרות ביטולן בפסק דין "הקשת המזרחית", כותב המומחה ד"ר בועז ברזילי:

8.8" תחולת רטרואקטיבית של הלכת "הקשת המזרחית" (פיצויי הפקעה שמקורם לפני מועד פסק הדין).

עיקר המחלוקת בין הצדדים הנה בשאלה על פי אילו עקרונות יש לחשב את שוויים של המקרקעין המופקעים במועד הקובע. התובעת סבורה כי יש לשום את שווייה של הקרקע כקרקע חקלאית בתוספת שווי הפוטנציאל לשינוי ייעוד לשימושים עתידיים לבניה ובכלל זה החלטות מועצת מקרקעי ישראל שהיו נהוגות ואפשרו לבעלי הזכויות ליהנות מחלק הרווח היזמי של שינוי הייעוד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

הנתבעת סבורה כי יש לשום את שווי השימוש בקרקע חקלאית בלבד (שווי זכויות עיבוד חקלאי) ושווי זה איננו מושפע מהציפיות לשינוי ייעוד לשימושים עתידיים לבניה. כלומר ניתוק הזיקה מערך הקרקע שלאחר שינוי ייעודה.

...

אולם להערכת דיון זה מתייטר לנוכח כך שלאומדן השתמשתי בגישת השוואה אשר מגלמת פוטנציאל של מיקום וממילא, כפי שפורט לעיל, לא מצאתי פוטנציאל תכנוני ממשי ביחס לחלקות.

(הדגשה שלי י.פ.)

בהתייחסו לחוות דעת שמאי המבקשים - מר חיים בן ארי - כותב המומחה ד"ר בועז ברזילי:

"בחוות דעתו ציין עמיתי השמאי מר חיים בן ארי מספר מקורות להשוואה, אולם לפחות חלק מהנתונים הנם לקרקע פרטית, מרוחקות מנשוא חוות הדעת ואינן בעלות תכנון דומה (מרכיב פוטנציאל שונה). ולפיכך דורשים התאמה. במאגר מס שבח נמצאו נתונים בקרקעות "מנהל" (או רשות הפיתוח) ובחלקם במתחמים סמוכים לנשוא השומה.

...

מנתוני העסקאות ערכתי התאמת מיקום. יצוין כי עקב מיקומו המיוחד של המגרש נשוא חוות הדעת הפוטנציאל התכנוני שלו נמוך. בהתחשב במיקום החלקות, ייעודן, השטח הכולל שלהן ותנאי הסכם החכירה נראה לי סביר לאמוד את שווי שוק הקרקעות בשוק החופשי בגבולות הנמוכים של קשת המחירים הנ"ל".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

מנגד, לא מצא לנכון המומחה ד"ר בועז ברזילי, לנכות משטחי החלקות המופקעות 25% המותרים להפקעה.

"להערכת, במקרה בו הפוקע (צ"ל הופקע - י.פ.) המגרש בשלמות, אין לנכות את החלק הניתן להפקעה ללא תמורה (ראו גם ע"א 5546/97; 6417/97 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ק. אתא נ' חנה הולצמן פ"ד נה(4)629".

מכאן, שעל פי חוות דעת המומחה ד"ר בועז ברזילי, פיצויי ההפקעה, לענייני, הנם כדקלמן:

- עבור צו הכרזה מיום 12/10/1993 - 171,120 ₪
- עבור צו ההכרזה מיום 3/5/1999 - 152,757 ₪

בחוות דעתו מציין המומחה כי "הסך הנ"ל אינו כולל מע"מ ככל שחל על העסקה".

במענה לדברי הסיכום של המשיבה כותב ב"כ המבקשים:

11. המשיבה טוענת, כי יש להפחית מהפיצוי (החלופי) שנקבע על-ידי השמאי שנתמנה על-ידי בית המשפט, מהסכום של - 33 למ"ר ל-23 ₪ למ"ר. אין כל ממש בגישתה זו של המשיבה. למשיבה עמדה הזכות לחקור את השמאי ברזילי בבית המשפט. אולם, המשיבה ויתרה על זכותה זו. הלכה פסוקה היא, כי אם בעל-דין ויתר על חקירתו של המומחה מטעם בית המשפט, רואים את אותו בעל-דין כמי שאינו חולק על מימצאיו ועל קביעותיו השמאיות של המומחה".

כדי לתמוך את האמור מפנה ב"כ המשיבה לע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי פד"י (4)185 וע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל פד"י (4)63.

האמור, חל גם על המבקשים.

אני מאמץ את חוות דעתו של המומחה - ד"ר בועז ברזילי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

בחוות דעתו מפרט המומחה ד"ר בועז ברזילי - כמצוות בית המשפט בהחלטת המינוי – את אפשרויות השומה אותן הציגו הצדדים, לרבות את השומה אשר הוצגה ע"י שמאי המבקשים - מר חיים בן ארי – אשר התייחס בחוות דעתו לפוטנציאל קרקעות שאינן דומות לקרקע הנדונה (ראה הסבר לכך בסעיף 9.1 לחוות דעתו של המומחה ד"ר בועז ברזילי).

דרכי חישוב אלו, אינן רלוונטיות, נוכח מסקנות חוות הדעת של מומחה בית המשפט ד"ר בועז ברזילי המקובלות עלי, אותן אני מאמץ, וביניהן את שאומר המומחה:

"מהאמור לעיל, מהמסכת התכנונית במועד הקובע ולאחריו, להערכתך לא ניתן ללמוד כי החלק נשוא חוות הדעת היה בעל פוטנציאל ממשי לשינוי ייעודו המקורי. לפיכך אין להוסיף לשווי הקרקע מרכיב של פוטנציאל. מכיוון ששווי הפיצוי חושב (ראו להלן) על בסיס נתוני שוק, ככל שקיים פוטנציאל הרי הוא מגולם בהשוואות עצמן ולא מצאתי לנכון להוסיף על עסקאות אלו פוטנציאל מיוחד לחלקות נשוא חוות הדעת".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 469-07 שבתאי מ. טרודלר ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

5. סוף דבר

אני מחייב את המשיבה - נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ - לשלם למשיבים - שבתאי מרדכי טרודלר וימימה טרודלר - יחדיו, את הסכומים הבאים:

- סך של 171,120 ₪ בתוספת הצמדה מלאה למדד מחירים לצרכן וריבית חוקית מיום 12/10/1993 ועד התשלום בפועל.

- סך של 152,757 ₪ בתוספת הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מיום 3/5/1999 ועד התשלום בפועל.

מסך הסכומים שנפסקו יש להפחית את התשלום ששילמה המשיבה למבקשים בסך של 104,798 ₪, שהוא נושא הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מיום 16/2/2014, הוא מועד תשלום המקדמה, ועד למועד תשלום פיצויי ההפקעה שנקבעו.

על הסכומים דלעיל יש להוסיף מע"מ, ככל שחל מע"מ על פיצויי הפקעה אלו.

כמו כן, ובנוסף, אני מחייב את המשיבה לשלם למבקשים את הוצאות הליך זה, לרבות שכ"ט עו"ד בסך כולל של 100,000 ₪.

ניתן היום, י"ח כסלו תשע"ה, 10 דצמבר 2014, בהעדר הצדדים.

המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לצדדים.

יהודה פרגו, שופט בכיר