



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

המבקש: החקלאי תלמי מנשה אגודה שיתופית להתיישבות בע"מ

נגד



המשיבה: מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

פסק דין

1

2 עניינה של התובענה הוא בפיצוי הפקעה ובפיצויים בגין נזקים שנטען שנגרמו בעקבותיה.

3

העובדות הצריכות לעניין וטענות הצדדים

4 1. המבקש (להלן: "המושב") הינו חוכר ממינהל מקרקעי ישראל מזה עשרות שנים של
5 חטיבת קרקע בשטח של 1526 דונם בתלמי מנשה, בין היתר בגושים 4233 ו-3833,
6 על פי חוזה חכירה המתחדש מעת לעת – לצרכי חקלאות בלבד (חוזה החכירה מיום
7 23/5/05, שהיה רלוונטי במועד ההפקעה ובעת הגשת התביעה צורף כנספח א
8 לתובענה).

9

10 ביום 21/11/01 פורסמה בילקוט הפרסומים (י"פ 5033, ע' 465) הודעה על אודות
11 אישור תכנית מיתאר מקומית מס' מח/85 (להלן: "תכנית המיתאר"), בדבר שינוי ייעוד
12 של חלק מתוך המקרקעין המוחכרים למושב, משטח חקלאי לדרך אזורית 4313
13 (להלן: "הכביש").

14

15 כארבע שנים לאחר פרסומה של תכנית המיתאר, ביום 15/2/06 פורסם ב"רשומות"
16 (ק"ת 462, ע' 6461) צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (דרך מס' 4313:
17 עוקף באר יעקב), התשס"ו-2006 (להלן: "הצו"), מכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל
18 (הגנה ופיתוח) 1943 (להלן: "הפקודה"). הצו הוצא על ידי שר התחבורה, בתוקף
19 הסמכות הנתונה לו בסעיף 3 לפקודה, לתפיסה מיידית של החזקה בחלק מתוך
20 המקרקעין המוחכרים למושב – לצורך סלילת הכביש כקבוע בתכנית המיתאר (הצו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 צורף כנספח ב לתצהירו של מר יצחק מרדכי, יו"ר ועד המושב, להלן: "מרדכי".
2 בהמשך לכך, ביום 22/6/06 ערך מר אברהם דיאמנט, מודד מטעם המשיבה, תרשים
3 הפקעות (להלן: "המודד דיאמנט", ו"מע"צ", לפי העניין; התרשים צורף כנספח ג
4 לתצהיר מרדכי). בחלוף מספר ימים, ביום 27/6/06, תפסה מע"צ את החזקה בשטח
5 שהופקע. מע"צ ערכה פרוטוקול לתפיסת החזקה במקרקעי המושב (צורף כנספח ד
6 לתצהיר מרדכי).

7 יוער בנקודה זו, כי הפקודה בוטלה זה מכבר בחוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה
8 לצורכי ציבור) (מס' 3), התש"ע-2010, שפורסם ביום 15/2/10 – ואולם הוראותיה
9 ממשיכות לחול בנוגע להפקעה נושא תיק זה (ראו: סעיפים 22 ו-27 לחוק).
10
11

12 2. על השטח שנתפס מידי המושב, וכך גם על שטחים נוספים שהופקעו מאחרים, סללה
13 מע"צ את כביש 4313 העוקף את באר יעקב מצפון. הכביש, ככל שנסלל בתוך שטחי
14 המושב, ביתר את המקרקעין של המושב למספר חטיבות – חלקן גדולות וחלקן קטנות
15 עד מאד. אלה יכוננו להלן: **מגרשים A, B, C, D, E ו-F** – בהתאם לסימונם על המפה
16 נספח ב לחוות הדעת של שמאי המקרקעין מטעם המושב, מר אלי חלוצי (להלן:
17 "המפה", "השמאי חלוצי", ו"חוו"ד חלוצי" – סומנה ת/1) – כאשר יצוין כבר כעת כי
18 קימת מחלוקת באשר לזכויות החכירה של המושב בחלק מהם. מגרש F מהווה את
19 החטיבה העיקרית של שטח המקרקעין שנותר בידי המושב לאחר ההפקעה לצורך
20 סלילת הכביש, והוא נמצא מדרום לכביש (שטחו כ-500 דונם). מגרש E מצוי מצפון
21 מערב לכביש והוא שני בגודלו (שטחו 49.6 דונם); ומגרשים A, B, C ו-D מהווים
22 חלקות קטנות המצויות צפונית לכביש ושטחיהם נעים בין 1.31 דונם ל-8.4 דונם.
23

24 הפקעתם של המקרקעין נושא תכנית המיתאר והצו לשם סלילת הכביש, הקטינה את
25 שטחי העיבוד החקלאי של המושב. משכך ולאחר משא ומתן שהתקיים בין הצדדים,
26 סוכם ביניהם כי מע"צ תפצה את המושב בגין אבדן זכויות העיבוד החקלאי לפי
27 שיעור של \$5,000 בעד כל דונם שנתפס (המהווה 1,000 מ"ר), על פי שער הדולר
28 במועד התשלום ובצירוף מע"מ. לסיכום זה ניתן ביטוי במכתב מע"צ מיום 24/7/06
29 הממוען אל ב"כ המושב (צורף כנספח ה לתצהיר מרדכי). עוד נאמר במכתב זה כי שווי
30 הזכויות – ובהתאם לכך, שיעור הפיצוי בגין הפגיעה בהן – יחושב לפי תשריט מדידה
31 שיוכן על ידי מודד מוסמך; וכי התשלום יבוצע בתוך 90 יום ממועד עריכת פרוטוקול



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 התפיסה. במכתב מיום 4/10/06 מע"צ הודיעה למושב כי בהתאם לשומה שנערכה על
2 ידי השמאית מטעמה, נקבעו למושב פיצויים בגין אובדן זכויות עיבוד חקלאי משטח של
3 79,005 מ"ר (הכולל שטח של 3,659 מ"ר המצויים מחוץ לקו ההכרזה); ובגין אובדן
4 זכויות עיבוד חקלאי משטח נוסף של 9,860 מ"ר; **היינו: סך כל השטח המופקע נאמד**
5 **ב-88,865 מ"ר**. לפיכך, סיכמה מע"צ, כי בהתאם לשיעור הפיצוי בסך \$5,000 לדונם
6 שהוסכם בין הצדדים, זכאי המושב לתשלום מידי בסך של 1,778,150 ₪, ולתשלום
7 נוסף בסך של 221,850 ₪; **לאמור – סך כולל של כ-2,000,000 ₪** (המכתב מיום
8 4/10/06, צורף כנספח ז לתצהיר מרדכי). אמנם המושב טען בכתב טענותיו כי חל
9 עיכוב בתשלום הסכום השני, 221,850 ₪; אך בסופו של דבר סכומים אלה שולמו
10 למושב במלואם, והמושב אינו עותר לפיצוי בגין ההשתהות הנטענת בתשלום. הלכה
11 למעשה, לאחר ניכוי מס שבח מצד אחד ותוספת מע"מ מצד שני, מע"צ שילמה למושב
12 **סך של 2,117,882 ₪** (להלן: "**פיצויי ההפקעה**"). העתקי השיקים ואישור התשלומים
13 צורפו כנספחים ב ו-ד לכתב התשובה של מע"צ לתובענה (להלן: "**כתב התשובה**").
14

15 3. דא עקא, לטענת המושב מע"צ לא יצאה ידי חובתה בתשלום הפיצויים כאמור,
16 מששיעור הפיצויים שלהם זכאי המושב גבוה מכך; ואפרט.

17
18 לגרסת המושב, הוא זכאי לתשלום פיצויים בעד שטח נוסף שלטענתו הופקע ממנו
19 למעשה (להלן: "**פיצויי הפקעה נוספים**"), וכן לתשלום פיצויים בגין נזקים שלטענתו
20 גרמה ההפקעה לחלק המקרקעין שלא הופקעו הצמודים לשטח שהופקע, ולמחוברים
21 למקרקעין שהופקעו (להלן: "**פיצויי פגיעה**"). המחוברים הם עצים וקטע מצינור
22 השקיה.

23
24 מלכתחילה המושב טען כי מע"צ תפסה בפועל, מכוח הצו, מקרקעין השייכים למושב
25 ששטחם 94 דונם; ולא 88.865 דונם כפי שקבעה מע"צ. בטענתו זו הסתמך על חוות
26 דעתו של מר אהוד לוטם, מומחה לפיענוח תצלומי אוויר (להלן: "**המפענח לוטם**");
27 ו"**חוו"ד לוטם**" – צורפה כנספח ח לתצהיר מרדכי). ואולם בסיכומים שהגיש לא חזר
28 עוד המושב על טענה זו – וטוב שכך, משנתברר כי המפענח לוטם לא ביצע כל מדידה
29 בשטח. עם זאת, המושב עותר לפיצויי הפקעה נוספים כאמור, באשר לטענתו **בפועל**
30 הפקיעה מע"צ שטח נוסף של 19.750 דונם – מעבר לשטח של 88.865 דונם שבגינו
31 שולמו למושב פיצויי ההפקעה – ועבור שטח זה לא שולם למושב כל פיצוי שהוא.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 בטענה זו מכוון המושב לכך שבעוד שהמודד דיאמנט מטעם מע"צ הביא בחשבון את
2 שטח הכביש כולל המדרכות שמשני צדדיו, הוא לא הביא בחשבון שטח נוסף שנתפס
3 על ידי מע"צ מעברן החיצוני של המדרכות. שטח זה שרוחבו מכל צד הוא 12.5 מ',
4 לטענת המושב, ואורכו כאורך הכביש, נועד לצורך טיפוח נופי ועל מנת להסדיר את
5 השיפועים שלצידי הכביש, בעיות ניקוז של הכביש וכיוצ"ב (להלן: "רצועות הטיפוח
6 הנופיות"). פיצויי ההפקעה הנוספים מסתכמים, לעמדת המושב, בסך של כ-444,000 ₪,
7 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום תפיסת החזקה (27/6/06) – על בסיס הפיצוי
8 המוסכם בסך \$5,000 לדונם בצירוף מע"מ. יצוין בנקודה זו, שמע"צ מצידה טוענת כי
9 טענת המושב בכל הנוגע לרצועות הטיפוח הנופיות והפיצוי המגיע לו בגינם, היא בגדר
10 הרחבת חזית אסורה – ואדרש לכך בהמשך.
11
12 אשר לפיצויי פגיעה – כפי שכבר צוין, כתוצאה מסלילת הכביש נוצרו 6 מגרשים (A, B,
13 C, D, E ו-F) שסובלים, לטענת המושב, מבעיות שונות המתבטאות בפגיעה ביכולת
14 העיבוד החקלאי שלהם. כך, לגרסת המושב, מגרשים A, B, C ו-D, בשל צורתם
15 הבלתי רגולרית, מיקומם בסמוך לכביש בינעירוני, ניתוקם מהמגרשים הגדולים יותר E
16 ו-F, והיעדר גישה נאותה אליהם – אינם ניתנים כיום לעיבוד חקלאי. את נזקיו ביחס
17 למגרשים A, B, C ו-D אמד המושב לפי שיעור הפיצוי שהוסכם לגביו ביחס למקרקעין
18 שהופקעו, \$ 5,000 בעד כל דונם, והעמידם על סך של כ- 414,000 ₪ בצירוף מע"מ
19 (סעיף 7 לחו"ד חלוצי). בהתייחס למגרשים E ו-F – לטענת המושב, סלילת הכביש
20 יצרה שוליים נוספים מעבר לאלה שהיו קיימים קודם לכן – לאורך 600 מ"ר בגבול
21 הדרומי והמזרחי של חלקה E, ולאורך 200 מ"ר בגבול הצפוני של חלקה F. משכך
22 ובנוגע למגרש E – המהווה כאמור את חטיבת הקרקע השנייה בגודלה, שטחה 49.6
23 דונם – לטענת המושב, לצורך עיבודו של מגרש זה שנותק מחטיבת הקרקע הגדולה
24 נדרשת הקצאה של שטח בתוכו לאורך השוליים הנוספים בגודל של 7.2 דונם שישמש
25 לדרך שירות ולתעלת ניקוז פתוחה. שטח זה לא יוכל לשמש לצרכי חקלאות. לפיכך,
26 לשיטת המושב, על מע"צ לפצותו בגין הפגיעה הנטענת על בסיס שיעור הפיצוי
27 שהוסכם לגביו ביחס למקרקעין שהופקעו – בסך של 161,640 ₪ בצירוף מע"מ (סעיף
28 ג7(1) לחו"ד חלוצי). סלילה של דרך השירות וחפירה של תעלת הניקוז יעלו, להערכת
29 המושב, 103,200 ₪; ועלות תחזוקת דרך השירות נאמדת, לאחר היוון, בסך של
30 68,750 ₪ (סעיפים ג7(4) ו-5 לחו"ד חלוצי). כן טוען המושב כי קימת פחיתה ביבול
31 לאורך השוליים של המגרש ביחס לשאר שטחו; וכי הקטנת ההכנסות מיבול עקב כך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 לאורך השוליים הנוספים במגרש E מתבטאת בסך 101,030 ₪ (סעיף 7ג(3) לחו"ד
2 חלוצי). לבסוף המושב טוען בנוגע למגרש E, כי יצירת מגרש זה, בשים לב לשטחו
3 הקטן יחסית וצורתו הלא רגולרית – גרמה לעלייה בהוצאות העיבוד שלו, בעיקר
4 בסעיפים של חומרי גלם ושעות עבודה, ובתוך כך הסבה למושב פגיעה שנאמדת בסך
5 של 18,550 ₪ (סעיף 7ג(2) לחו"ד חלוצי). סך כל הנזקים ביחס לחלקה E נאמד אפוא
6 על ידי המושב ב-453,170 ₪ (סעיף 7ג(5) לחו"ד חלוצי). מאחר שאורך השוליים
7 שנתווספו למגרש F כתוצאה מסלילת הכביש הוא שליש מאורך השוליים הנוספים
8 שנוצרו במגרש E – טוען המושב כי גובה הפיצוי המגיע לו בגין הפגיעה במגרש F הוא
9 שליש מהפיצוי המגיע בגין מגרש E, קרי 151,000 ₪ (סעיף 7ד לחו"ד חלוצי). בנוסף,
10 המושב טוען כי במהלך סלילת הכביש מע"צ עקרה 17 עצים, הותירה 26 עצים נוספים
11 ללא אפשרות להשקותם, וכן פגעה בצינור ההשקיה שהותקן בידי המושב. נזק זה
12 למחברים הוערך בסך של 34,960 ₪ (סעיף 7ה לחו"ד חלוצי).

13
14 סך כל שיעור הנזק שהמושב עותר לפיצוי בגינו (פיצוי הפקעה נוספים ופיצוי פגיעה)
15 נאמד ב-1,497,505 ₪.

16
17 מע"צ אישרה בכתב התשובה כי בינה לבין המושב, שיוצג במשא ומתן שבין הצדדים
18 בידי עו"ד משה קמר המשמש בא-כוחו גם בהליך נושא הדין שלפניי, הושגו הסכמות
19 כמפורט לעיל. עם זאת הוסיפה כי שיעור הפיצוי שנקבע – בסך של \$ 5,000 בעד כל
20 דונם קרקע שהופקעה – הוא גבוה מהשיעור המקובל, שהינו \$ 4,000, וכי הוסכם על
21 השיעור המוגדל לצרכי פשרה בלבד. על רקע זה, מלכתחילה טענה מע"צ כי ככל
22 שתתקבל איזה מטענות המושב, יתבקש בית המשפט לבצע קיזוז בגובה הפרש שבין
23 שיעורי הפיצויים כאמור (סעיף 8 לכתב התשובה); ואולם מע"צ לא חזרה על טענה זו
24 בסיכומים – ומשכך מדובר בטענה שנזנחה ואין עוד להידרש לה, מה גם שהיא לא
25 הוכחה. עם זאת מע"צ טוענת כי משהסכימו הצדדים מראש על תשלום פיצוי בסכום
26 הגבוה מהמקובל תמורת השטחים שנתפסו ועל פי מדידה של מודד מוסמך של מע"צ –
27 שאמנם ביצע את המדידה וקבע כי סך השטחים שנתפסו הוא 88.865 דונם – אזי
28 המושב מנוע מלהעלות טענות בדבר נזקים נוספים שנגרמו לו בגין אובדן זכויות עיבוד
29 בקרקע; כך, כפי שניתן לדברים ביטוי בכתב ויתור ושיפוי שעליו חתם המושב ביום
30 5/10/06 באמצעות מורשי החתימה שלו – ומרדכי ביניהם (להלן: "כתב הוויתור", צורף
31 כנספח ו לכתב התשובה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

29/11/2011
ה"פ 528-07

1 טענה אחרת שבפי מע"צ היא, שמרבית מהטענות והנזקים המפורטים בתובענה דנן,
2 הועלו על ידי המושב במסגרת תביעה לפיצויים שהגיש לוועדה המקומית לתכנון
3 ולבנייה מצפה אפק, לפי הוראת סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 –
4 תביעה בגין פגיעה במקרקעין של המושב, שלא בדרך הפקעה, עקב מתן תוקף לתכנית
5 המיתאר (להלן: "חוק התכנון והבנייה" ו"התביעה לפי סעיף 197"). יצוין כי התביעה
6 לפי סעיף 197 נדחתה על ידי הוועדה המקומית והיא מצויה כיום בשלב הערר בפני
7 שמאי מכריע (הודעת הערר צורפה כנספח ז לכתב התשובה; החלטת ועדת הערר
8 מיום 9/8/09 בדבר מינוי שמאי מכריע סומנה נ/5). בהתייחס לרצועות הטיפוח הנופיים,
9 ולטענת המושב כי הוא זכאי לפיצויי הפקעה נוספים בגינם – כפי שכבר נזכר, מע"צ
10 טוענת כי מדובר בטענה חדשה ובשינוי חזית, ומשכך יש לדחותה; ומכל מקום, כל
11 טענה של המושב בעניין שטחים לטיפוח נופיים שאינם כלולים בשטח ההכרזה על פי הצו,
12 מקומה במסגרת התביעה לפי סעיף 197 ולא במסגרת התביעה דנן.

13
14 מע"צ מוסיפה וטוענת כי פיצתה את המושב ביתר, מקום שחרף האמור בשומה
15 שנערכה ביום 25/9/06 שלפיה נתפסו מקרקעין ששטחם 88,865 מ"ר, נתברר כי
16 בפועל תפסה מע"צ רק 88,115 מ"ר. כך, על פי מדידה נוספת שערך השמאי דיאמנט
17 בשטח ביום 22/7/07, לאחר שהוגשה התביעה – וזאת בעקבות טענת המושב שגודל
18 השטחים שנתפסו מגיע כדי 94 דונם. המדידה הנוספת היא מדויקת בעוד שהשטח
19 שלפיו שולמו למושב פיצויי ההפקעה חושב במדידה גרפית (ראו: סעיפים 4-6 לתצהיר
20 דיאמנט; וסעיף 8 לחוות דעת שמאית המקרקעין מטעם מע"צ, גב' פנינה אבן-חן, להלן:
21 "השמאית אבן-חן"; ו"חוו"ד אבן-חן" – צורפה כנספח ט לכתב התשובה). סכום
22 הפיצויים ששולם ביתר עקב הפרש השטחים כאמור, מסתכם בסך 16,838 ₪, ומע"צ
23 עותרת לקיזוז סכום זה מכל סכום שייקבע שמגיע למושב. לטענתה של מע"צ יש לקזז
24 מכל סכום שיגיע למושב, גם את שוויו של כביש גישה קודם למושב הנמצא בתחום
25 מקרקעי המושב ושטחו 3.5 דונם (להלן: "כביש הגישה הקודם"); שכן משנסלל
26 הכביש, אין עוד צורך בכביש הגישה הקודם וניתן לעשות בשטחו שימוש חקלאי. ערכו
27 של שטח זה, על בסיס של \$ 5,000 לדונם – כשיעור החישוב של פיצויי ההפקעה –
28 נאמד על ידי מע"צ בסך של 78,755 ₪ (סעיף 8(6) לחוו"ד אבן-חן).

29
30 בהתייחס למגרשים C ו-D – לטענת מע"צ שטחים אלה כלל אינם מוכרים למושב,
31 ועל כן המושב אינו זכאי לכל פיצוי בגין הפגיעה הנטענת בהם. בנוגע למגרשים A ו-B



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 ששטחם קטן וצר והם מגיעים יחדיו לכדי 5.92 דונם – בהתאם לאמור בחו"ד אבן-חן,
2 מע"צ הביעה נכונות לפצות את המושב לפי השיעור המוסכם לחישוב פיצויי ההפקעה,
3 5,000 דולר לדונם, שהם 132,904 ₪ (סעיף 8(2) לחו"ד אבן-חן). יוער כי בסיכום
4 טיעוניה מע"צ מסייגת את נכונותה כאמור – והדברים יפורטו בהמשך. אשר למגרש E
5 ולטענות המושב בנוגע לפגיעה ביכולת העיבוד החקלאי שלו, וכן בנוגע לצורך בסלילת
6 דרך שירות בתוך המגרש בהיקף שטחו, ובחפירת תעלת ניקוז פתוחה – מע"צ טוענת
7 כי בהינתן שטחו הסביר של מגרש זה, אין פגיעה ביכולת העיבוד החקלאי שלו; וכי אין
8 צורך בדרך שירות באשר מע"צ תדאג לדרך גישה למגרש E ולניקוז נאות (סעיף 17
9 לכתב התשובה, וסעיף 8(3) לחו"ד אבן-חן). מע"צ מכחישה את טענות המושב בנוגע
10 להקטנת הכנסות בשוליים הנוספים שנוצרו במגרשים E ו-F עקב סלילת הכביש
11 [סעיפים 17(ד) ו-18 לכתב התשובה, וסעיפים 8(3) ו-4 לחו"ד אבן-חן]. ככל שמדובר
12 במגרש F, מע"צ טוענת כי זה לא נותק כלל ממקרקעי המושב – ואין כל בסיס לתביעה
13 לפיצויי בנוגע למגרש זה.

14
15 באשר לפגיעה הנטענת בעצים – מע"צ טוענת כי רובם הועתקו, לאחר עקירתם,
16 לשטחי המושב; תחת עצים שלא ניתן להעתיקם, נשתלו אחרים; ואילו שניים מן העצים
17 נותרו במקומם משאינם דורשים השקיה [ראו: סעיפים 3א-ד לתצהירו של מנהל פרויקט
18 כביש 4313, מר יגאל נצר (להלן: "נצר")]. כן מכחישה מע"צ את הטענה שנגרם נזק
19 למושב עקב פגיעה בצינור ההשקיה [סעיף 3(ה) לתצהיר נצר, וסעיף 8(5)(ד) לחו"ד
20 אבן-חן].

21
22

דיון

5.

23 כפי שכבר נזכר, לתביעה צורפו שתי חוות-דעת: האחת – מאת המפענח לוטם שהוא
24 מומחה לפיענוח תצלומי אוויר, והשנייה – מאת השמאי חלוצי שהוא שמאי מקרקעין.
25 בנוסף הוגש תצהירו של מרדכי.

26

27 מטעם מע"צ הוגשו תצהירים מאת המודד דיאמנט; מאת נצר, מנהל פרויקט כביש
28 4313; ומאת יועץ הפקעות מטעם מע"צ, מר שלמה גולדשטיין, שבמסגרת תפקידו נטל
29 חלק במשא ומתן עם ב"כ המושב שבעקבותיו הושגה הסכמה לגבי תפיסת החזקה
30 במקרקעי המושב ולענין תשלום פיצויי ההפקעה (להלן: "גולדשטיין"). כן צורפה חו"ד
31 אבן-חן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 המצהירים ונותני חוות הדעת נחקרו – למעט גולדשטיין שתצהירו הוגש כראיה בלא
2 שנחקר עליו, משבחר ב"כ המושב לוותר על חקירתו.

3

4 **האם המושב מנוע מלהעלות טענות בדבר נזקי ההפקעה, משהגיעו הצדדים להסכמה**

5 **בדבר פיצויי ההפקעה ולנוכח חתימתו על כתב הוויתור**

6 .6 אין חולק כי הצדדים הגיעו להסכמה ביניהם בדבר גובה הפיצויים שישולמו למושב בגין

7 אובדן זכויות העיבוד החקלאי בשטח שנתפס – בסך \$5,000 לדונם, על פי שער הדולר

8 במועד התשלום ובצירוף מע"מ; והכל בהתאם למדידה שערך המודד דיאמנט מטעם

9 המושב. במכתב מיום 4/10/06 הממוען מאת מע"צ לב"כ המושב, צוין כי השטח

10 המופקע הוא 88,865 מ"ר (וכולל בתוכו 3659 מ"ר מחוץ לקו ההכרזה); וכי ישולמו

11 למושב פיצויים כפי שהוסכם, לאחר שאלה אושרו על ידי ועדת הפיצויים של מע"צ

12 (המכתב מיום 4/10/06 צורף כנספח ז לתצהיר מרדכי). ואמנם, בהתאם לאמור

13 במכתב שולמו למושב פיצויי ההפקעה – תחילה בגין שטח של 79,005 מ"ר מתוך

14 השטח המופקע; ומאוחר יותר בגין יתרת השטח של 9860 מ"ר, שמסירת החזקה בו

15 לידי מע"צ עוכבה קודם לכן על ידי "משתלות אייל" שהחזיקו בשטח זה.

16

17 עם קבלת המכתב כאמור, חתם המושב על כתב הוויתור כהגדרתו לעיל. הצדדים

18 חלוקים בשאלה אם בשל העובדה שהסכימו מראש על גובה פיצויי ההפקעה ולנוכח

19 כתב הוויתור שעליו חתם המושב בהמשך לכך, מנוע המושב כעת מלטעון לנזקים

20 נוספים שנגרמו לו עקב ההפקעה – כטענת מע"צ; או שמא, כטענת המושב, ענייננו של

21 כתב הוויתור הוא אך ורק באותם שטחים שהופקעו ושבגינם פיצתה מע"צ זה מכבר את

22 המושב, ואילו התובענה דנן עניינה בפגיעות שנגרמו עקב ההפקעה לשטחים אחרים

23 של המושב שבגינם לא שולם למושב דבר – וממילא כתב הוויתור אינו יוצר מניעות

24 כנטען.

25

26 .7 וכך נאמר בקטע הרלוונטי לענייננו מכתב הוויתור:

27

28 "אנו החת"מ בעלי הזכויות במקרקעין שבנדון מצהירים בזאת כי

29 קבלת תשלום הפיצויים בהתאם לשומה מס' 6073.06 מיום

30 25.09.06 של השמאית מטעם החברה הלאומית לדרכים בסך של

31 1,778,150 ₪ (מיליון שבע מאות שבעים ושמונה אלף מאה

32 וחמישים ₪) בגין אובדן זכויות עיבוד חקלאי משטח 79,005 מ"ר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 כולל שטח של 3,659 מ"ר הנמצאים מחוץ לקו ההכרזה) נכון
2 לתאריך הקובע 27.06.06 הינו סכום הכולל והסופי בתוספת
3 הפרשי הצמדה וריבית עד ליום התשלום.

4 ...
5 ...
6 ...

7 עם קבלת הפיצויים, הנני מצהיר כי אין לי ולא יהיו לי תביעות
8 נוספות כנגד החברה הלאומית לדרכים בע"מ בגין אובדן זכויות
9 עיבוד חקלאי משטח 79,005 מ"ר. כמו כן הפיצויים הנ"ל מהווים
10 **תמורה סופית ומוחלטת וכיסוי כל ההוצאות, הנזקים והזכויות**
11 **(ההדגשה שלי - ע.ב.).**

12
13 כתב ויתור, כמוהו כהסכם, וככזה הוא כפוף לכללי פרשנות חוזים הנוהגים בשיטתנו
14 [ראו: ע"א 11/84 אשר רבינוביץ נ' שלב - הקואופרטיב המאוחד להובלה בע"מ (פ"ד
15 מ(4) 533, 538-539 (1986); ע"א 9207/04 יוסף כמיסה נ' דן גרטלר (לא פורסם,
16 14.8.2008), וראו גם: ת"א (חיפה) 10432/97 מ.ג.מ.ג. חברה לעבודות הנדסיות
17 בע"מ נ' הכשרת הישוב חברה לביטוח בע"מ (סעיף 56) (לא פורסם, 30.5.2005)
18 (להלן: "עניין מ.ג.מ.ג.")]

19
20 למקרא כתב הוויתור עולה כי המושב אינו מסתפק בהצהרה שלפיה התשלום של פיצוי
21 ההפקעה כמוסכם הוא "כולל וסופי", וכי עם קבלת הפיצויים לא יהיו למושב תביעות נגד
22 מע"צ בגין אובדן זכויות עיבוד חקלאי בשטח שבגיניו נתקבלו פיצויי ההפקעה. המושב
23 מוסיף ומצהיר: "כמו כן הפיצויים הנ"ל מהווים תמורה סופית ומוחלטת וכיסוי כל
24 ההוצאות, הנזקים והזכויות".

25 זוהי הצהרה גורפת, מעבר להצהרה כי התשלום שעליו הוסכם הוא סופי. עולה ממנה
26 כי המושב מתחייב שלא לטעון עוד להוצאות, נזקים וזכויות כלשהן עקב ההפקעה;
27 שאם לא כן נמצא שהמילים מיותרות. מכל מקום, מרדכי - שהוא יו"ר ועד המושב ואחד
28 משני החתומים בשמו של המושב על כתב הוויתור - לא נתן כל הסבר אחר לנוסח
29 הדברים שצוטטו לעיל, לא כל שכן הסבר מניח את הדעת לכוונה אחרת של הצדדים
30 מזו המשתמעת כפשוטה מלשון הכתוב. הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שבעת
31 החתימה על כתב הוויתור המושב היה מיוצג על ידי עורך דין שמצוי במטריה שבה
32 עסקינן; וניתן היה לצפות שלו ביקש המושב להותיר בידיו את האפשרות לתבוע פיצויים
33 בגין נזקים ככל שיהיו עקב ההפקעה, היו הדברים מקבלים ביטוי מפורש בכתב הוויתור.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 אך ביטוי כזה אין, אלא ההיפך מכך, והדברים מדברים בעד עצמם (ראו והשוו: דברי
2 השופט י' עמית בעניין מ.ג.מ.ג., סעיף 57).

3
4 יתרה מכך. יועץ ההפקעות מטעם מע"צ, גולדשטיין, נטל חלק במשא ומתן עם המושב
5 ובא כוחו, והיה שותף להסכמות שאליהם הגיעו הצדדים בכל הנוגע לתפיסת המקרקעין
6 המופקעים ותשלום פיצויי ההפקעה. כך עולה מתצהירו שניתן בתמיכה לכתב התשובה
7 שהגישה מע"צ, שבו גם הצהיר כי פיצויי ההפקעה שעליהם הוסכם עם המושב
8 וששולמו לו היו על הצד הגבוה; וכי בכך היה אמור להסתכם הפיצוי ששולם למושב
9 עקב ההפקעה, כפי שלדבריו גם עולה מכתב הוויתור שעליו חתם האחרון. עדות זו
10 התומכת בעמדת מע"צ לא נסתרה, משב"כ המושב בחר לוותר על חקירתו של
11 גולדשטיין.

12
13 במצב דברים זה, קימת מניעות מצד המושב לטעון כיום לנזקים בגין הקטנת שטחי .8
14 העיבוד במגרשים E ו-F עקב הצורך ביצירת דרך שירות ותעלת ניקוז; וכתוצאה מכך
15 גם להוצאות שיידרשו להכשרת דרך השירות וחפירת תעלת הניקוז כנטען, וכן להוצאות
16 התחזוקה של דרך השירות. אלה על פניהם בגדר "נזקים" ו"הוצאות" שכתב הוויתור
17 מדבר עליהם. בלא לגרוע מכך יצוין, כי עולה מן העדויות שמע"צ התחייבה כלפי
18 המושב להסדיר בעיית ניקוז שנוצרה עקב סלילת הכביש; אלא שאף שמרדכי מטעם
19 המושב טען להתחייבות בכתב של מע"צ בנדון, ונצר מטעם מע"צ אישר שקימת בנושא
20 הניקוז "נקודת תורפה נקודתית" כלשונו וכי מע"צ נושאת באחריות לתיקון –
21 ההתחייבות הנטענת בכתב לא הוצגה, ולא הוכח היקף הבעייתיות או הנזק שמטבע
22 הדברים טעונים עדות איש מקצוע, ועדות כזו לא הובאה; ומשכך, הנושא לא הוברר די
23 צורכו. (ראו: עדות מרדכי בעמ' 18 לפרוטוקול מיום 2/9/09 ש' 21 עד עמ' 19 ש' 12;
24 ועדות נצר בעמ' 44 ש' 25 עד עמ' 45 ש' 25).

25
26 לנוכח כתב הוויתור שעליו חתם המושב, הוא גם אינו יכול להישמע בטענה להגדלת
27 הוצאות העיבוד בשטח E עקב ההפקעה וסלילת הכביש; ויוער למעלה מן הצורך,
28 שטענה זו גם לא הוכחה. הוא הדין ביחס לטענה בדבר הקטנת הכנסות מיבול
29 במגרשים E ו-F, עקב תוספת השוליים של שדות המושב שנוצרו כתוצאה מן ההפקעה
30 – כאשר טענת המושב היא לפחיתה ביבול בשולי שדות לעומת היבול בשאר שטחם.
31 בהקשר לטענה זו, יצוין כי היא הועלתה בהסתמך על המדידה שנטען על ידי חלוצי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 שגלמדת מנספח ד לחוות דעתו שלדבריו מתייחס ל"חלקה של (מ)איזשהו מקום בארץ
2 שבאה ומראה את העיקרון שבשוליים יש פחות יבול מאשר במרכז" (עמ' 15
3 לפרוטוקול מיום 14/6/09, ש' 1-2). ואולם אלה מילים בעלמא, שלא ניתן להסיק מהם
4 דבר לענייננו.

5
6 הגם שקבעתי כי עקב חתימתו על כתב הוויתור קימת מניעות מצד המושב לטעון 9.
7 ל"נזקים" ו"הוצאות" כפי שנזכרו לעיל (שיצוין כי גם לא הוכחו) – לא כן הדבר בנוגע
8 לטענה כי בפועל הפקיעה מע"צ שטחים גדולים מאלה שבגינם שולמו פיצויי ההפקעה.
9 זאת בין אם רצועות הטיפוח הנופי כהגדרתם לעיל, ובין אם מגרשים A, B, C, ו-D
10 שנטען על ידי המושב כי לא ניתן עוד לעשות בהם שימוש (יזכר שקימת גם מחלוקת
11 באשר לזכויות החכירה של המושב בחלק ממגרשים אלה).

12
13 הסוגיה שיש לבררה אפוא היא מהו היקף השטח שהופקע למעשה על ידי מע"צ. אפנה
14 לברר עניין זה, תוך התייחסות לטענות המושב בנוגע לפיצויים הנוספים שלטענתו
15 מגיעים לו מחד גיסא; ולטענות מע"צ מאידך גיסא לעניין הקיזוזים שיש לבצע – ואדון
16 תחילה באלה.

היקף השטח של מקרקעי המושב שהופקעו בפועל

טענות הקיזוז שבפי מע"צ

17
18
19
20 10. בהתאם למדידה שערך המודד דיאמנט מטעם מע"צ, נקבע כי השטח שהופקע (כולל
21 שטח של 3,659 מ"ר המצויים מחוץ לקו ההכרזה) הוא 88,865 מ"ר – ובהתאם שולמו
22 למושב פיצויי ההפקעה על בסיס \$5,000 לדונם, כמוסכם.

23
24 מעדותו של המודד דיאמנט עולה, כי השטח שבגיננו שולמו פיצויי ההפקעה למושב,
25 88.865 דונם, חושב על ידו במדידה גרפית. ואולם, לאחר שהמושב בא בטענה
26 שהשטח גדול מזה ועומד על 94 דונם, נתבקש המודד דיאמנט לצאת ולבצע מדידה
27 בפועל של כל השטח של המושב שנתפס על ידי מע"צ. או אז, במדידה מדויקת שביצע,
28 נתברר כי השטח הוא 88.115 דונם – קרי: קטן ב-750 מ"ר מהשטח שעבורו שולמו
29 פיצויי ההפקעה למושב (סעיפים 4-6 לתצהיר המודד דיאמנט).

30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 בסיכום טיעוניו לא חזר עוד המושב על הטענה שלפיה השטח שנתפס מכוח הצו הוא
2 94 דונם – ואין להיפלא על כך, שכן נתברר כי הטענה מלכתחילה נסמכה על חו"ד
3 לוטם, שהסיק לגבי גודל השטח המופקע מתצלום אוויר שאותו פיענח. בחקירתו אישר
4 המפענח לוטם כי אינו מודד, והודה כי מדידה בשטח מדויקת יותר מצילום אוויר (עמ' 28
5 לפרוטוקול מיום 14/6/09 ש' 1-20).

6
7 לעומת זאת, עדותו של המודד דיאמנט לא נסתרה; וגם לא תרשים התפיסה שערך
8 (נספח 1 לתצהירו). עולה בבירור מן העדות ומן התרשים, כי השטח המדויק של
9 מקרקעי המושב שבו מע"צ תפסה מלכתחילה חזקה הוא 88.115 דונם – ולא 88.865
10 דונם. עובדה זו נתאשרה גם בעדותו של השמאי חלוצי מטעם המושב (עמ' 4
11 לפרוטוקול מיום 14/6/09, ש' 14-17). משכך, קמה זכותה של מע"צ לקיזוז ההפרש
12 בסך 16,838 ₪, מכל סכום במידה שייקבע שמגיע למושב.

13
14 מע"צ טוענת עוד, כי יש לקזז מכל סכום שיגיע למושב, את שווי כביש הגישה הקודם .11
15 למושב ששטחו 3.5 דונם. זאת, לטענת מע"צ, מאחר שעם סלילת הכביש (כהגדרתו
16 לעיל) התייתר הצורך בכביש הגישה הקודם וניתן לעשות בשטחו שימוש חקלאי.

17
18 אין בידי לקבל טענה זו. כפי שנתברר מעדותה של השמאית אבן-חן, אין לה כל ידיעה
19 ממשית בנוגע לכביש הגישה הקודם – איזה שימוש נעשה בו כיום ואם עדיין יש בו
20 צורך; האם בפועל אכן ניתן להסב את השימוש בשטח זה לחקלאות; ומהן העלויות
21 הכרוכות בפירוק כביש הגישה הקודם (עדות השמאית אבן-חן בעמ' 4 לפרוטוקול מיום
22 20/12/09 ש' 13 ע' עמ' 5 ש' 14). מאידך גיסא, מרדכי העיד כי כביש הגישה הקודם
23 מוסיף לשמש את בני המושב גם כיום, ולא מצאתי סיבה לפקפק בכך (עמ' 4-5
24 לפרוטוקול מיום 2/9/09). נאמנים עליו גם דבריו של השמאי חלוצי בהקשר זה, שהעיד
25 כי שטח כביש הגישה הקודם, בשים לב לאיכויות הקרקע שלו, אינו יכול לשמש לצרכים
26 חקלאיים (עמ' 2 לפרוטוקול מיום 14/6/09 ש' 3-14).

27

28 מגרשים C ו-D

29 .12 המושב מצידו טוען כי קמה זכותו לפיצויים בגין מגרשים A, B, C, ו-D, על פי התעריף
30 של \$5,000 לדונם ששימש לחישוב פיצויי ההפקעה. זאת משום שלטענת המושב
31 מדובר במגרשים קטנים ולא רגולריים – ששטחם בין 1.31 דונם לבין 8.4 דונם, ובסך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

1 הכל 18.4 דונם – שאין אליהם דרכי גישה, ולא ניתן לעבד אותם. דינם, לכן, כשטח
2 שהופקע.

3

4 אקדים ואומר כי לצורך הדיון יש להבחין בין מגרשים A ו-B לבין מגרשים C ו-D, כאשר
5 ביחס לאחרונים מע"צ טוענת כי אלה אינם כלל "במשבצת" של המושב. טענה זו
6 מוכחשת על ידי המושב, ועם זאת המושב טוען שגם אם אינו בעל זכות חכירה בשטחי
7 המגרשים הללו, הרי שאלה עובדו על ידי המושב במשך עשרות שנים; ועל כן, לטענתו,
8 הוא זכאי לפיצויים בגינם משאין עוד באפשרותו לעבדם.

9

10 המושב השתית את טענתו שלפיה נגרמו לו נזקים עקב ההפקעה וסלילת הכביש, בין .13
11 היתר משום הפגיעה במגרשים C ו-D, על האמור בעמ' 3 סעיף ג לחו"ד לוטם ובסעיף
12 7 לחו"ד חלוצי. דא עקא: השמאי חלוצי הודה בחקירתו כי חוות דעתו נסמכת על
13 "המדידה" של המפענח לוטם, וכי לא עיין במפה רשמית ומאושרת על ידי מינהל
14 מקרקעי ישראל בהתייחס ל"משבצת" של המושב, קרי: גבולות השטחים המוחכרים
15 למושב (להלן: "מפת המשבצת", סומנה נ/2) (עמ' 6 לפרוטוקול 14/6/09 ש' 4-6, ועמ'
16 18 לפרוטוקול ש' 20-26). אלא שלא ניתן לסמוך על המפה שערך המפענח לוטם
17 וצורפה לחוות דעתו. כך משהוברר כי המפה אינה משקפת מדידה פיזית של השטח,
18 אלא מבוססת על פיענוח של תצלום אוויר; ויותר מכך – על תצלום אוויר שבוצע לפני
19 ההפקעה. כן ניכר מעדותו של המפענח לוטם, כי לא עיין כלל במפת המשבצת, ולמצער
20 לא נתן עליה את הדעת בבואו לערוך את חוות דעתו. כאשר עומת במהלך חקירתו עם
21 קטע מתוך מפת המשבצת (נ/1) שעולה ממנו כי מגרשים C ו-D אינם בגדר
22 "המשבצת" של המושב, ומשמע שאינם מוחכרים לו – נתברר כי אין בידי המפענח
23 לוטם לסתור מצג זה, אלא שהוא סומך את חוות דעתו על כך שידוע לו לטענתו
24 מהיכרותו את המושב מזה עשרות שנים, שהמושב מעבד שטחים אלה (עדות המפענח
25 לוטם בעמ' 27 ש' 5 עד עמ' 28 ש' 13; עמ' 31 ש' 1 עד עמ' 32 ש' 21; עמ' 34 ש'
26 12-8).

27

28 לעומת זאת, המודד דיאמנט ציין בתצהירו כי בדק ועיין במפת המשבצת; וכי על פי
29 ממצאיו מגרשים C ו-D כלל לא הוכרו למושב (סעיפים 7 ו-7 לתצהיר). בחקירתו
30 חזר המודד דיאמנט ואישר את הדברים, וכן העיד באופן חד משמעי כי המפה שערך
31 המפענח לוטם ושעליה סמך הלה את חוות דעתו (וכמותו גם השמאי חלוצי), אינה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

29/11/2011
ה"פ 528-07

- 1 תואמת את מפת המשבצת (עמ' 40 לפרוטוקול מיום 2/9/09 ש' 21-24). ואמנם מעיין
2 במפת המשבצת (נ/2) עולה באופן ברור כי מגרשים C ו-D אינם בגדר השטחים
3 המוכרים למושב.
4
5 14. בצר לו, המושב העלה בסיכום טיעונו לראשונה טענה חדשה, שלפיה גם אם המושב
6 אינו חוכר במגרשים C ו-D, הרי שקנה בהם זכויות מכוח עיבודם הלכה למעשה במשך
7 שנים רבות (סעיף ה(6) לסיכומים, וסעיף 4 לסיכומי התשובה). המושב משליך את
8 יהבו בנדון על הגדרת "בעל" בסעיף 2 לפקודת הדרכים:
9
10 " 'בעל', ביחס לכל קרקע, פירושו הבעל הרשום של אותה קרקע,
11 אם יש לקרקע בעל רשום. וכשאינן בעל רשום, פירושו האדם
12 הזכאי לקבל את דמי החכירה והרווחים מאותה קרקע, לרבות בעל
13 זכות או בעל טובת הנאה במקרקעין" (ההדגשה שלי – ע.ב.).
14
15
16 לשיטת המושב, הזכות לפיצויים המעוגנת בפקודה – ככל שקימת – אינה שמורה אך
17 לבעל המקרקעין, והיא נפרשת גם על "בעל זכות" או "בעל טובת הנאה" במקרקעין.
18 ואולם לא ניתן לשעות לטענה זו של המושב, ולא רק משום שזו הועלתה לראשונה
19 בסיכומים. זאת הואיל ועל פי לשון ההוראה שלעיל, הסיפא שלה "נכנסת לפעולה" רק
20 מקום "שאינן בעל רשום"; והמושב לא הביא כל ראיה לכך שזה המצב. ודוק: אף לו טען
21 המושב במפורש לרכישת זכות במגרשים C ו-D מכוח רשות שבשתיקה ומכללא
22 שלכאורה ניתנה לו – כאשר יצוין כי אין כל טענה מצידו של המושב שרכש זכות מעין זו
23 במקרקעין אלה, לא כל שכן ששילם תמורתה או כי מדובר בזכות בלתי הדירה – לא
24 היה בכך כדי להועיל לו. כך מאחר שרשות מכללא כאמור, אין בה כדי להעניק לבעל
25 הרשות זכויות לקבלת פיצויים עקב ההפקעה כפי שנתבקש (ראו: ע"א 618/05 גדליהו
26 דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות - מדינת ישראל (לא פורסם, 21.3.2007)).
27
28
29 סיכומו של דבר, אין למושב כל אחיזה במגרשים C ו-D, המקנה לו מעמד לטעון
30 לזכות לפיצויים כלשהם בגין נזקי הפגיעה הקניינית הנטענים ביחס למגרשים אלה
31 – ככל שנגרמו.
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

29/11/2011
ה"פ 528-07

לפני: כב' השופטת ענת ברון

מגרשים A ו-B

1
2 15. אשר למגרשים A ו-B – ביחס לאלה אין מחלוקת כי הם מצויים בגדר השטחים
3 המוכרים למושב. מדובר בשתי רצועות צרות של קרקע מצפון לכביש – מגרש A
4 בשטח של 1.31 דונם, ומגרש B בשטח של 4.61 דונם. הצדדים גם תמימי דעים שאין
5 דרך גישה למגרשים אלה ולא ניתן לכן לעבד אותם; ולמצער אין כל כדאיות כלכלית
6 לעשות כן, לנוכח הגודל הפיזי הקטן שלהם וצורתם.
7
8 על רקע זה, השמאית אבן-חן מטעם מע"צ מאשרת בחוות דעתה כי מגיע למושב פיצוי
9 בגין מגרשים A ו-B על פי אמת המידה שלפיה הוסכם שיחושבו פיצויי ההפקעה – קרי:
10 \$5,000 לדונם. וכך נאמר בסעיף 8(2) לחו"ד אבן-חן:

11
12 "לטענת חלוצי מגיע פיצוי בגין A, B, C ו-D ששטחם הכולל
13 10 ד'. **למעשה** נותרו יתרות שטחים A ו-B בלבד, בעוד
14 ששטחים C ו-D אינם שייכים למשבצת, ולכן לא מגיע פיצוי
15 בגינם. לכן הפיצוי בגין השטח המגיע כיתרות הוא 5.92 ד' X
16 \$5,000 = 132,094 ש"ח (ההדגשה במקור – ע.ב.).
17

18
19 על כך חזרה השמאית אבן-חן גם בסיכום חוות דעתה (בעמ' 15 סעיף 9).

20
21 בסיכום טיעוני מע"צ נטען ביחס למגרש A, כי מרבית שטח זה נתפס בפועל על ידי
22 מע"צ ומחושב במסגרת השטחים שנתפסו וששולמו בגינם פיצויים זה מכבר על פי
23 המוסכם; וכי אין סיבה לשלם כפל פיצוי. לפני משורת הדין, לטענתה, היא נכונה
24 לשלם פיצוי בגין 0.7 דונם המהווים כמחצית מתוך שטח המגרש. אלא שטענה זו היא
25 טענה חדשה שלא הוכחה, לא הובאו לה כל תימוכין והיא עומדת בסתירה לאמור
26 בחו"ד השמאית אבן-חן שניתנה מטעם מע"צ – ואין, לכן, לקבלה.

27
28 נמצאנו למדים מכל האמור, כי המושב זכאי לפיצויים בגין שטחים A ו-B כמצוין
29 בחו"ד השמאית אבן-חן, על בסיס החישוב של פיצויי ההפקעה, קרי: \$5,000
30 לדונם, ובסך הכל 132,904 ש"ח בצירוף מע"מ. כנגד התשלום תהיה מע"צ זכאית
31 לתפוס את החזקה בשטחים אלה, כפי שביקשה.

32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

29/11/2011
ה"פ 528-07

רצועות הטיפוח הנופי

1
2 16. אשר לטענת המושב בדבר פיצויי הפקעה נוספים המגיעים לו בגין "רצועות הטיפוח
3 הנופי" – כפי שכבר צוין, מע"צ טוענת לשינוי חזית אסור, וכי בכל מקרה טענותיו של
4 המושב בהקשר זה מקומן במסגרת התביעה לפי סעיף 197 ולא בהליך דנן.

5
6 במחלוקת זו שבין הצדדים, דעתי היא כי אמנם קמה זכותו של המושב לפיצויי הפקעה
7 נוספים, כנטען על ידו; ואבאר.

8
9 משנחקרה השמאית אבן-חן על חוות דעתה שניתנה מטעם מע"צ, נתברר כי בנוסף
10 לשטח שהופקע לצרכי סלילת הכביש ומעברן החיצוני של המדרכות שמשני צידי
11 הכביש – **בפועל תפסה מע"צ שטח נוסף**. המדובר בשטח שרוחבו מכל צד הוא 12.5
12 מ', ואורכו כאורך הכביש. שטח זה נועד לטיפוח נופי, כדי להסדיר את בעיות הניקוז של
13 הכביש, גינון וכיוצ"ב; ומעדותה של השמאית אבן-חן עולה כי השטח כאמור לא הובא
14 בחשבון על ידי המודד דיאמנט מטעם מע"צ, וממילא גם לא הובא בחשבון פיצויי
15 ההפקעה ששולמו.

16
17 וכך העידה השמאית אבן-חן:

18
19 "ש. האם את יודעת את ההבדל בין דרך גישה לדרך שירות?
20 ת. לא בדיוק. אני יודעת שמע"צ משתדלת לשמור שטח, כאשר
21 הוא סולל כבישים ארציים - הוא משאיר משני צידי הכביש
22 רצועה נרחבת שהוא קורא לה שטח לטיפוח נופי כדי להסדיר
23 את כל בעיות הניקוז, התעלות, כבישי השירות אם צריך, גינון
24 וכו'. השטח הזה מסומן בתב"ע מח/85 כאזור חקלאי שכלול
25 בתכנית, ברוחב של כ-25 מ"ר.

26 ש. האם השטח של הטיפוח הנופי נמצא בתחום קו ההכרזה
27 שמשורטט בתרשים התפיסה של השטח (נספח 1 לתצהיר
28 המודד אברהם דיאמנט)?

29 ת. אני לא יכולה לענות על סמך התרשים שאתה מציג בפניי. **עד**
30 **כמה שאני זוכרת זה מחוץ לשטח המוכרז.**

31 ש. מה רוחבו של הפס לטיפוח נופי?
32 ת. **אם אני לא טועה, 12.5 מ' מכל צד וביחד 25 מ', אבל אני**
33 **לא בטוחה. כשלוקחים דרך יש רוזטה באמצע הדרך והיא**
34 **מחולקת ל-4 – למטה שזה רוחב הדרך ובשני הצדדים יש קווי**
35 **בניין. כאשר במקרה הזה קווי הבניין הם הרצועה לטיפוח נופי.**
36 **כך עד כמה שאני זוכרת.**

37 ש. מה כוללת הרצועה לטיפוח נופי?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

29/11/2011

ה"פ 528-07

- 1 ת. כל מה שצריך לעשות בצידי הדרך.
 2 ש. הדרך זו מיסעה שעליה נוסעות המכוניות בצירוף המדרכות.
 3 כשאת מדברת על רוחב הדרך, זה מן אבן השפה הדרומית עד
 4 לאבן השפה הצפונית.
 5 ת. לא. אבן השפה זו תחילת המדרכה, המדרכה נגמרת באיזה
 6 שהוא מקום וזה גם כלול בדרך. זה גם בשטח שנתפס. הטיפוח
 7 הנופי בסוף הדרך, כלומר מסוף המדרכה, אלה שיפולים
 8 שפותרים את בעיות הניקוז, הגינון, אם צריך כבישים תת
 9 קרקעיים וכדומה.
 10 ש. אותו שטח של טיפוח נופי איננו מאפשר עיבוד חקלאי.
 11 ת. מבחינת התב"ע הייעוד זה איזור חקלאי.
 12 ש. אם חקלאי ירצה לזרוע שם חיטה, הוא לא יכול כי יש שם
 13 שיפוע שנטועים שם עצים ושיחים שנועדו למנוע סחף של אדמה
 14 מדפנות הכביש, ומעבר לכך יש את הניקוז של הכביש.
 15 ת. כל מה שצריך פתרון שמעבר לסלילה הפיסית של
 16 הכביש". (עמ' 8 לפרוטוקול מיום 20/12/09 ש' 8 עד עמ' 9 ש'
 17 12). (ההדגשות שלי – ע.ב.).
 18
- 19 17. אין מחלוקת כי השטח שנתפס על ידי מע"צ ושבינו שולמו למושב פיצויי ההפקעה הוא
 20 בתחום ההכרזה שעל פי הפקודה (למעט שטח של 3659 מ"ר המצויים מחוץ לקו
 21 ההכרזה – שאין חולק שגם בגינם שולמו פיצויי ההפקעה). מעדותה של השמאית אבן-
 22 חן עולה כי שטח זה הינו השטח שעליו נסלל הכביש כולל המדרכות שמשני צדדיו. אלא
 23 שמתברר עוד מעדותה של השמאית אבן-חן, כי מע"צ תפסה בפועל שטח נוסף
 24 ממקרקעי המושב - מעבר לכביש ולמדרכה שלצידו, והוא אינו בתחום ההכרזה - מבלי
 25 שפיצתה את המושב בגין הפקעתו הלכה למעשה. יצוין כי בהינתן האמור, על פניו אין
 26 לשעות לטענת מע"צ שלפיה עתירת המושב לפיצויים בגין שטח רצועות הטיפוח הנופי
 27 שלעמדת המושב הופקע ממנו למעשה, מקומה להתברר במסגרת התביעה לפי סעיף
 28 197.
 29
- 30 אמנם הצדק עם ב"כ מע"צ כי מדובר בטענה חדשה שלא נטענה בכתב התביעה
 31 ומשכך מדובר בשינוי חזית. ואולם משב"כ מע"צ לא התנגד לקו זה של החקירה, בכך
 32 "הכשיר" את השינוי [ראו: ע"א 1184/04 גרשון קרויזר נ' אוטשיל שורץ, סעיפים 17
 33 ו-18 (לא פורסם, 15.4.2007)]. כך במיוחד מקום שהדברים נשמעו מפי המומחית
 34 שהעידה מטעם מע"צ, השמאית אבן-חן, שהתרשמתי מכנות עדותה ומאמינותה.
 35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

29/11/2011
ה"פ 528-07

1 על פי חו"ד דיאמנט, המודד מטעם מע"צ, אורך השוליים בחלקה F הגובלים בכביש
2 הוא 1,120 מ'; ואורך השוליים בחלקה E הגובלים בכביש הוא 460 מ' – ובסך הכל
3 1,580 מ' (סעיפים 7 ו-7 לתצהיר השמאי דיאמנט). מכפלת אורך שולי הכביש
4 כאמור (1,580 מ') ברחב שטח הרצועות לטיפוח נופי בצד כל מדרכה (12.5 מ'),
5 מסתכמת בשטח של 19,750 מ"ר. בשטח זה שמע"צ תפסה בפועל מתוך מקרקעי
6 המושב לצורך טיפוח נופי, המושב אינו יכול לעשות שימוש כלשהו. **משכך, המושב**
7 **זכאי בגין שטח רצועות הטיפוח הנופי לפיצויי הפקעה נוספים כנטען על ידו, על פי**
8 **אמת המידה ששימשה לחישוב פיצויי הפקעה ששולמו זה מכבר; 5,000 דולר**
9 **לדונם, ובסה"כ 443,388 ₪ בתוספת מע"מ.**

10

11

העצים ומערכת ההשקיה

12 18. לטענת המושב, בעת ביצוע הפקעה לצורך סלילת הכביש מע"צ עקרה 8 עצי זית ו-9
13 עצי דקל והותירה 26 עצים נוספים – 24 עצי זית ו-2 עצי דקל – ללא אפשרות
14 להשקייתם; וכן נטען שניתקה קטע מצינור ההשקיה שהניח המושב (סעיפים 19 ו-20
15 לחו"ד חלוצי). מע"צ מצידה טוענת כי 8 עצי זית הועתקו על ידה, לאחר עקירתם,
16 לשטח המושב; וביחס ל-9 עצי דקל שלא ניתן להעתיקם, הוסכם עם המושב כי תחתם
17 יישתלו עצי דקל קטנים יותר בשטחים אחרים. 24 עצי הזית הנוספים שלטענת המושב
18 לא ניתן לטפל בהם – הועתקו לטענת מע"צ על ידי המושב עצמו; ואילו בנוגע ל-2 עצי
19 הדקל הנוספים, מע"צ טוענת כי אלה אינם דורשים השקיה ובינתיים אין צורך לעקור
20 אותם. אשר לצינור ההשקיה, מע"צ טוענת כי בוצע לו "שרוול" מתחת לכביש וצינור
21 חלופי שחובר לרשת המים (סעיף 3 לתצהיר נצר).

22

23 משעומת חלוצי במהלך חקירתו עם גרסת מע"צ – נתברר כי ככל שחיווה דעתו בנוגע
24 לעצים ולצינור ההשקיה, הוא נסמך אך על דברים ששמע מפי אנשי המושב. משכך, גם
25 היה נכון לחזור בו מחוות דעתו שלפיה מגיע למושב פיצוי בגין אלה. במענה לשאלה
26 שהוצגה לו, הוסיף חלוצי כי ככל שמדובר בעצי דקל ועצי זית אין חובה להשקותם אלא
27 "בהתחלה" (עמ' 20 לפרוטוקול מיום 14/6/09 ש' 9 עד עמ' 22 ש' 19). גם המפענח
28 לוטם בחוות דעתו התייחס לנושא העצים – ואולם מחקירתו עולה כי גם לו אין כל מידע
29 בעניין זו, ורק הניח הנחות והסיק מסקנות בלא שהונחה לאלה כל תשתית עובדתית
30 וראייתית (עמ' 39 ש' 3 עד עמ' 40 ש' 3). אף על עדותו של מרדכי בהקשר לעצים וקו
31 המים לא ניתן לסמוך, באשר לא הובאו לדברים כל תימוכין; ויש גם לזקוף לחובת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

29/11/2011
ה"פ 528-07

1 גרסתו את העובדה שבתצהירו לא התייחס כלל לכך שהיו עצים שהועתקו, וטען רק
2 שאלה נעקרו – עד אשר בחקירתו משנשאל בהקשר זה, אישר שאמנם היו עצים
3 שהועתקו מן השטח שהופקע אלא שחלקם לדבריו לא נקלטו (עמ' 8 לפרוטוקול מיום
4 2/9/09 ש' 19-12).

5
6 מאידך גיסא, גרסתה של מע"צ בנוגע לעצים ולצינור ההשקיה, כפי שקיבלה ביטוי
7 מפורט בתצהיר נצר, לא נסתרה. אמנם נצר נחקר על תצהירו, ואולם לא נשאל ולו
8 שאלה אחת בנדון; והדברים מדברים בעד עצמם.

9
10 לנוכח האמור בפרק זה לעיל, אין מקום לפסוק לזכות המושב פיצוי כלשהו בגין
11 המחוברים – העצים וצינור ההשקיה.

התביעה לפי סעיף 197

12
13
14 19. מע"צ טוענת כאמור, כי מרבית הנזקים הנטענים בתובענה דנן נתבעים במקביל
15 לתביעה לפי סעיף 197 שיזם המושב; וכי בכל מקרה מקומם במסגרת התביעה לפי
16 סעיף 197 – שכן עסקינן בנזקים שמקורם בפגיעה התכנונית עקב מתן תוקף לתכנית
17 המיתאר ושלא בדרך הפקעה, להבדיל מפגיעה שנגרמה עקב ההפקעה עצמה שהיא
18 בלבד נושא התביעה דכאן.

19
20 מצב דברים זה הוכר בפסיקה כהפקעה דו-שלבית:

21
22 " לפי תפיסתו של בית משפט זה, הפגיעה בבעל מקרקעין
23 בעקבות מתן תוקף לתכנית חדשה, המייעדת את המקרקעין
24 להפקעה, היא דו-שלבית: פעם אחת הוא נפגע מעצם שינוי הייעוד
25 של הקרקע על-פי התכנית החדשה, ופעם נוספת הוא נפגע כאשר
26 מבוצעת ההפקעה בפועל (...) במילים אחרות, בשלב הראשון
27 זכאי בעל הקרקע לפיצויים על ירידת ערך הקרקע בשל התכנית
28 הקובעת את שינוי הייעוד; בשלב השני, מגיעים לו פיצויים על עצם
29 שלילת הבעלות שבאה כתוצאה מביצוע ההפקעה בפועל" (ראו גם
30 ע"א 511/88 מנדלבאום נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
31 ראשל"צ, פ"ד מד(3) 522 (1990)). הלכה זו הכתה שורש
32 בפסיקת בית משפט זה ואין עליה עוררין (ראו ע"מ 1975/01
33 ועדה מקומית לתכנון ולבניה נ' רובינשטיין, פ"ד נו(6), 638, 653
34 (2002)). " [ע"א 8863/07 ב.מ.כפריס דדו בע"מ נ' מנהל מע"מ
35 חיפה, סעיף 10 (לא פורסם, 28.3.2010)].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

לפני: כב' השופטת ענת ברון

29/11/2011
ה"פ 528-07


1 ולענייננו: בעוד שהפגיעה התכנונית במקרקעין – זו הנגרמת מעצם פרסומה של
 2 תכנית המיתאר – מקימה עילת תביעה למושב מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה;
 3 הפגיעה הקניינית בהם עקב ההפקעה מקימה למושב עילת תביעה לפי סעיף 8
 4 לפקודה. ייאמר כי לא פעם מדובר בהבחנות מוקשות – ואולם בנסיבות תיק זה אינני
 5 נדרשת לכך. זאת לנוכח העובדה שבסופו של דבר לא ראיתי מקום לפסוק פיצויים
 6 למושב אלא בגין שטח רצועות הטיפוח הנופי, שהופקע בפועל משטח המושב **שמחוי**
 7 לשטח ההכרזה מכוח הצו; ובגין מגרשים A ו-B כפי שמע"צ הסכימה, וכנגד מסירת
 8 החזקה בהם לידיה. מדובר אפוא על פניו בפיצויים בגין פגיעה קניינית עקב ההפקעה.
 9 בין כך ובין כך ככל שיש חפיפה בין שתי התביעות, לא יהא המושב זכאי לכפל פיצוי.

סוף דבר

10
 11
 12 20. המושב זכאי לפיצויים בגין הפגיעה במגרשים A ו-B, כאמור בסעיף 15 לעיל, ובגין
 13 שטח רצועות הטיפוח הנופי כאמור בסעיף 17 לעיל, בסך כולל של 576,292 ₪
 14 בתוספת מע"מ.
 15 בהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל, מע"צ זכאית להחזר של 16,838 ₪ בתוספת מע"מ,
 16 שיקוזז מן הסכום האמור.
 17 לסכומים אלה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כדון, מיום 27/6/06 ועד התשלום בפועל.
 18
 19 כן אני מחייבת את מע"צ בתשלום הוצאות למושב בסך של 40,000 ₪.

המזכירות תמציא עותק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, 29/11/2011, בהעדר הצדדים וב"כ.

25 
 ענת ברון, שופטת



בית המשפט המחוזי בתל-אביב
 שדועק זה כיום ותנאים למקור
 אצ"ל
 29.11.11
 תאריך 161
 מוכר