

**בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**

ע"א 6427/99

ע"א 6460/99

בפני:

כבוד השופט א' מצא  
כבוד השופטת ד' דורנר  
כבוד השופט י' אנגלרד

**ע"א 6427/99**

המערעות: לאומיות  
1. מחלקת עבודות ציבוריות - המשרד לתשתיות  
2. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז

נ ג ד

המשיבים: 1. גדעון פרלמן  
2. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה

**ע"א 6460/99**

המערער והמשיבה שכנגד: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה

נ ג ד

המשיב והמערער שכנגד: 1. גדעון פרלמן  
המשיבות והמשיבות שכנגד: 2. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז מרכז  
3. מחלקת עבודות ציבוריות, המשרד לתשתיות  
לאומיות

ערעורים וערעור-שכנגד על פסק-דין של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו מיום 29.6.99 בת"א 165/97 שניתן על-ידי כבוד סגן הנשיא

מ' טלגם

בשם המערעות בע"א 6427/99  
והמשיבות 2 ו-3 בע"א 6460/99: עו"ד מ' גולן

בשם המשיב 1 בע"א 6427/99  
ובע"א 6460/99: עו"ד מ' קמר

בשם המשיבה 2 בע"א 6427/99  
והמערער בע"א 6460/99: עו"ד ע' גל

## פסק-דין

בעקבות הצעתנו בישיבה מיום 5.9.02, הודיעו כל הצדדים על הסכמתם לדחיית הערעורים והערעור-שכנגד ללא צו להוצאות, בכפוף לתיקון הבא בפסק-דינו של בית המשפט המחוזי: במקום הריבית הדולרית שנפסקה לזכותו של המשיב 1 יחושב הפיצוי המגיע לו כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, בתוספת ריבית שקלית צמודה בשיעור 1.5% לשנה, כקבוע בסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964. המועד הקובע לתחילת החישוב הינו 6.5.93, הוא מועד ההפקעה כאמור בפסק-דינו של בית המשפט המחוזי.

בהתאם למוסכם בין הצדדים הננו מתקנים את פסק הדין כמפורט לעיל, ובכפוף לתיקון זה נדחים הערעורים והערעור-שכנגד. אין צו להוצאות.

ניתן היום, כ"ד בתשרי תשס"ג (30.9.02).

**שופט**

**שופטת**

**שופט**

העתק מתאים למקור F04.99064270  
נוסח זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח.  
רשם

בבית המשפט העליון פועל מרכז מידע, טל' 02-6750444  
בית המשפט פתוח להערות והצעות: [pniot@supreme.court.gov.il](mailto:pniot@supreme.court.gov.il)  
לבתי המשפט אתר באינטרנט: [www.court.gov.il](http://www.court.gov.il)  
/עכ.

**בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו**

29 יוני 1999

ת"א 165/97

לפני כבוד סגן הנשיא מ' טלגם

התובע  
גדעון פרלמן  
ע"י ב"כ עו"ד אריה קמר

נגד

הנתבעות  
1. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה  
2. הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז  
3. מחלקת עבודות ציבוריות, משרד התשתיות  
הלאומיות  
ע"י ב"כ עו"ד עמנואל נוה

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197, 197א'  
פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943: סע' 3, 4, 4(1), 8, 9, 9(3), 9(ב), 9(ב)(1), 10.  
פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943: סע' 5, 7, 20(2)א'  
תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 136, 511 (א)  
חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964: סע' 2  
חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961

**פסק - דין**

1. תביעה לפיצויים שהגיש התובע בגין הפקעת חלק מקרקעין שבבעלות גדעון פרלמן, הידועים כגוש 6587, חלקה 26 (להלן: "המקרקעין"), לצורך הרחבת כביש.

המקרקעין מצויים ממערב למחלף שבין כביש 4 וכביש 531, מדרום לצומת כפר סבא-רעננה. שטח

- החלקה כולה הינו 14,577 מ"ר, מהם הופקע שטח בגודל של 8,957 מ"ר, בעקבות שינוי ייעודה של החלקה בתוכנית בניין עיר מס' מח/54 (להלן: "התוכנית").
2. תפיסת המקרקעין לצורך הרחבת הכביש בוצעה, וכן שולמו לתובע ע"י נתבעות מס' 1 ו-3, סכומי הפיצויים שאינם שנויים במחלוקת. בהליך זה מתדיינים הצדדים ביחס לסכום הפיצויים השנוי במחלוקת: הפיצויים הקשורים בהפקעה עצמה ואלו שעניינם פיצויים בגין פגיעה שלא עקב הפקעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
3. ביהמ"ש מינה את שמאי המקרקעין ירמיהו אלוני כמומחה מטעמו לעניין קביעת הפיצויים המגיעים לתובע. הוסכם בין הצדדים, כי קביעתו של השמאי תהיה סופית לגבי האספקטים השמאיים (פרוטוקול מיום 3/4/97, עמ' 2). בישיבת בית המשפט מיום 17/9/98, הוסכם ע"י הצדדים כי כתב התביעה יראה כמתוקן בהתאם לחו"ד של השמאי אלוני.
4. גדר המחלוקת בין הצדדים:
- (א) המועד הקובע לעניין שומת פיצויי ההפקעה.
- (ב) שומת הפיצויים.
- (ג) רכיבי פיצוי של הוצאות העברה, תשלום הוצאות בגין הליך בבג"צ, והוצאות בגין הליך זה.
5. המועד הקובע לעניין פיצויי הפקעה
- א. ההודעה הראשונה בדבר מתן תוקף לתוכנית בניין עיר מס' מח/54 (להלן: "התוכנית"), ששינתה את ייעודו של חלק מחלקת התובע מקרקע חקלאית לקרקע המיועדת לצורך בניית מחלף, פורסמה ב"רשומות" למתן תוקף ביום 15/3/93.
- ביום 6/5/93 פרסם ב"רשומות" שר הבינוי והשיכון צו בדבר תפיסת החזקה במקרקעין בתוקף סמכותו לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943 (להלן: "הפקודה"), שהחיל את הפקודה על הקרקעות שייעודן שונה להפקעה.
- בעקבות פס"ד שניתן בבג"צ 3236/93 מיום 24/1/93 (מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' המועצה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז ואח', לא פורסם), הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז פרסמה שנית ב"רשומות" הודעה בדבר אישורה של התוכנית. בבג"צ נדונה עתירה למתן רשות לערעור על תוכנית מח/54 בפני המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, לאחר שהועדה המחוזית לתכנון ולבנייה דחתה את כל התנגדויות העותרת לתוכנית, וסירבה להתיר לעותרת ערר זה. החלטת בג"צ הפנתה את הנושא מחדש לבדיקה מתודשת של הועדה המחוזית, אלא שעם סיום טיפול הועדה המחוזית בערר, אושרה שוב התוכנית (ללא שינוי) ביום 4/8/94.

ב. הצדדים מסכימים, כי מועד מתן צו ההכרזה על פי פקודת הדרכים הינו 6/5/93 וכי מועד אישור התוכנית הינו 4/8/94. השאלה המשפטית היא, האם ניתן היה להפקיע את המקרקעין ביום 6/5/93, לכאורה טרם מתן תוקף לתוכנית ששינתה את ייעוד הקרקע.

לשאלה זו השלכה מעשית המתבקשת מחוות הדעת של השמאי אלוני.

קביעה כי קיימת סמכות להפקעה גם מבלי שניתן תוקף לתוכנית, תציב את מועד שומת הפיצויים ליום 6/5/93, הוא יום ההפקעה. במקרה כזה תחול החלופה הראשונה שהציע השמאי אלוני בחוות דעתו, ולפיה הפיצוי שיקבל התובע הינו בגדר פיצויי הפקעה, ומאחר שבפיצויי הפקעה מותר להפחית 25% מהפיצוי - יופחת סכום של 167,944 דולר מסכום הפיצוי שנקבע.

לעומת זאת, קביעה כי אין תוקף להפקעה שנעשתה ללא מתן תוקף לתוכנית - משמעותה היא כי תחילה נגרמה ירידה בערך המקרקעין שבגינה זכאי היה התובעת לקבל פיצוי מלא לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ובעקבותיה היה התובע זכאי לקבל את הפיצוי השיורי בגין ההפקעה. המועד הקובע לשומת כלל הפיצויים (פיצויים בגין הפקעה, ופיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה לפי סעיף 197 לחוק), הינו ביום מתן התוקף המחודש לתוכנית, דהיינו 4/8/94. במקרה זה תחול החלופה השנייה בחוות דעתו של השמאי אלוני.

המחלוקת בין הצדדים מתמצית איפוא, בשאלת נפקות מועד פרסום צו ההכרזה לעניין תשלום הפיצויים בגין ההפקעה. הצדדים מסכימים כי המועד לקביעת גובה הפיצויים לפי סעיף 197 הינו יום 4/8/97, הוא המועד בו אושרה תוכנית מח/54.

ג. משניתן צו לפי סעיף 3 לפקודה בדבר החלת הפקודה על קרקע לגבי דרך מסויימת, קמה סמכות לרשות לקנות מייד את החזקה במקרקעין המצויים בתחום הדרך לצורך ביצוע העבודות הדרושות. כך נאמר בבג"צ 1681/90 ועד הפעולה לעניין הרחבת דרך מס' 2 נ' שר הבינוי והשיכון, פ"ד מו(1) 505, ע"א 9/86 ג' ויין ואח' נ' מדינת ישראל, מב(4) 722.

סעיף 14(1) לפקודה, שעניינו סמכות לקנות חזקה בקרקע ולבצע עבודות עליה, קובע:

**"אם ניתן צו עפ"י סעיף 3 מן הפקודה הזאת, יכולה הרשות, דהיינו אדם המורשה בכתב ע"י שר העבודה או שר התחבורה לעשות כן, לקנות מייד חזקה בקרקע הדרושה לסלילת הדרך המפורטת באותו צו או לשיפורה, ולבצע עליה את כל אותן העבודות שיהא צורך בהן כדי להוציא לפועל את הסלילה או להשלים את השיפור."**

סעיף 9(ב) לפקודה, שעניינו הערכת הפיצויים, קובע:

**"...יעריכם לפי השווי שימצאנו בית המשפט כשוויה של הקרקע על הבסיס הנ"ל בתאריך שבו נתפסה על ידי הרשות, כשתפיסה זו חלה לפני תחילת תוקפה של פקודה זו, ואילו בכל מקרה אחר - בתאריך שבו יכלה רשות לתפוס אותה עפ"י הוראות פקודה זו, בלי לשים לב אל כל השבחות או עבודות שנעשו בקרקע לאחר כל תאריך כזה ע"י רשות או ע"י בעלים או ע"י כל אדם אחר."**

כך גם עו"ד קמר בספרו "דיני הפקעת מקרקעין", בעמ' 250 :

**"...בבוא בית המשפט להעריך את הפיצויים, יעריכם לפי השווי שימצאנו כשווי המקרקעין בתאריך שבו יכלה הרשות לתפוס את ההחזקה במקרקעין על פי הוראות הפקודה. תאריך זה הוא, בהתאם לסעיף 4(1) לפקודה, מועד מתן צו ההפקעה, שכן מתן צו ההפקעה מזכה את הרשות לתפוס מיד את ההחזקה במקרקעין. מכאן שאין כל חשיבות לשאלה, אם אמנם השתמשה הרשות בזכותה לתפוס מיד את ההחזקה אם לאו, שכן בסעיף 9(ב)(1) מדובר על התאריך שבו יכלה הרשות לתפוס את ההחזקה, ולא על התאריך שבו תפסה אותה בפועל."**

תפיסת ההחזקה מותנית במתן היתר כדין על ידי רשויות התכנון המוסמכות, ובתוכנית בניין עיר מאושרת (ראו "דיני הפקעת מקרקעין", א' קמר, בעמ' 34), מטרתם, מניעת ביצוע תוכניות ללא קיום הליכי תכנון כדין.

ב"כ התובע מסתמך על פסק דין זה (ועד הפעולה) שבו מדגישים השופטים השונים את חובתה של הרשות לדאוג כי טרם ההפקעה ימולאו התנאים הנדרשים לצורך אישורה של התוכנית ואת חשיבות העניין. לטענתו, יש חשיבות להיתר של רשויות התכנון ותב"ע מאושרת, מאחר שכדברי השופטת נתניהו :

**"תכנון תקין מחפש איזון בין הדרישות והצרכים ברמה הארצית והמחוזית המיוצגות על ידי השלטון, לבין השיקולים המקומיים, המיוצגים על ידי הרשויות המקומיות הנבחרות, ולבין האינטרס של הפרט. הליכי תכנון תקינים מאפשרים לפרט העלול להיפגע, להעלות את התנגדותיו."**

אלא שהמקרה שבפנינו שונה מעניין וועד הפעולה, ואותו הליך בנסיבותיו אינו תואם את ההליך הנדון כאן. באותו עניין נדונה שאלת הרחבת דרך ותפיסת המקרקעין מכוח הפקודה בלבד, ומבלי להיזקק להליכים הקבועים בחוק התכנון והבנייה (מאחר וצו ההכרזה הוצא

קודם חקיקת החוק). המצב העובדתי-משפטי שונה במקרה זה שבו לא מתעוררת כל טענה ביחס לסתירה בין הצו והתוכנית. באותו עניין קבע השופט לוי (בעמ' 522), כי:

**"עד תחילתו של חוק התכנון והבנייה הייתה המדינה פטורה מהוראת פקודת בניין ערים. לפיכך, אם ניתן צו לפי סעיף 3 של פקודת הדרכים ומסילות הברזל, יכלה המדינה, מכוח סעיף 4 לפקודת הדרכים וללא צורך בתוכנית מאושרת ובמתן היתר, לקנות מייד חזקה בקרקע הדרושה לסלילת הדרך המפורטת באותו הצו...".**

מסקנת התובעים, בהסתמך על פסה"ד הנ"ל, כי לא ניתן להפקיע את מקרקעי התובע בטרם אושרה תוכנית מח/54 - נכונה. אולם במקרה הנ"ל לא הוכח להנחת דעתי כי התוכנית לא הייתה תקפה במועד פרסום הצו, כי אין ללמוד מן הפרסום המאוחר יותר על בטלות הצו הראשון. אין מחלוקת, ואף לא נטען ע"י מי מהצדדים, כי דבק פגם בצו שעליו חתם שר העבודה. כמו כן, אין סיבה משכנעת שתחייב את המסקנה כי השר ביטל במפורש או מכללא את הצו שיצא מתחת ידיו.

בית המשפט העליון בבג"צ 3236/93 אף הוא לא ביטל את תוקפו של הפרסום הראשון ולא קבע כי התוכנית לא הייתה תקפה. בפסה"ד נדחו כל עתירות העותרת, וביניהן, הבקשה "לבטל את החלטתה של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מיום 20/1/93 בדבר מתן תוקף לתוכנית", למעט זכותה של העותרת לבקש היתר להגיש ערר למועצה הארצית. גם אם נלך לשיטת התובעים, לפיה אכן המקרקעין הופקעו טרם מתן תוקף לתוכנית, הרי כבר נקבעה הלכה ע"י בימ"ש מפי כב' השופט ברק (כתוארו אז), בבג"צ 67/79 לאה שמואלזון נ' מדינת ישראל, פ"ד לד(1) 281, כי:

**"אין לפסול הפקעה על פי הפקודה רק משום שבעת ההכרזה עליה טרם הופקדה תוכנית בניין עיר המאפשרת הגשמתה. לעיתים אין מנוס מכך כי התוכניות הקובעות את ייעוד החלקות השונות לא תעשנה אלא לאחר ההפקעה...".**

אמנם בפס"ד הנ"ל הצו פורסם לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, אולם העקרונות המוצגים בו יפים גם לענייננו. במספר לא מועט של תוכניות מקדים צו ההכרזה המוצא על ידי מנהל מחלקת עבודות ציבוריות, את דבר אישור התוכנית, שכן הליך אישור תוכנית הוא הליך מורכב הנתון לתהפוכות בשל ריבוי האלמנטים המשתתפים בהכנתו ובשל היותו חשוף לציבור היכול להעלות התנגדויות שונות ולעכב את התוכנית. בבג"צ 3236/93 מרכז על שם ורה סלומונס נ' הועדה המחוזית, נאמר ע"י הנשיא מ' שמגר:

**"מכל הטענות שהועלו בעתירה, נתרכז בשאלה אם לאור התיקונים בתוכנית המקורית שהוצעו לוועדה המחוזית על ידי שר הפנים, מן**

הדין שהועדה המחוזית תטפל בתיקונה של התוכנית כאילו הייתה תוכנית חדשה המחייבת הפקדה מחדש וקיום כל השלבים האחרים הקבועים בחוק כדי לתת לה תוקף... על פי ההלכה הפסוקה, לא חל על הועדה המחוזית הכלל בדבר 'גמר המלאכה' שאין אחריה ולא כלום. בפירוש נאמר בסעיף 112 לחוק, שכל רשות תכנונית המוסמכת לאשר תוכנית מיתאר, מוסמכת גם לאשרה 'בשינויים הנובעים מהתנגדות או מדעה נפרדת שהתקבלו'. ואם לועדה המחוזית סמכות מקורית להכניס שינויים בתוכנית על סמך ההתנגדויות שבאו לפניה, מבלי כמובן שתצטרך לחזור על כל הפרוצדורה הכרוכה בהכנת תוכנית מיתאר או בשינוי תוכנית מיתאר, על סמך מה ועל שום מה נמנע ממנה לחזור ולדון באותו אופן בהחלטה קודמת שלה ביחס לתוכנית כזאת, כל עוד שלא קיבלה תוקף סופי? על כל פנים, הלכה פסוקה מלפני בית משפט זה היא, כי ועדה מחוזית מוסמכת לחזור ולדון בעניין בו החליטה ולשנות את החלטתה הקודמת: ראה בג"צ 162/67 בעניין זה אמר חברי הנכבד, השופט ח' כהן, שאין לקבוע מסמרות בדבר גבול השינויים הנעשים בתוכנית על ידי ועדה מחוזית בהשוואה לקודמתה כדי שתיראה תוכנית חדשה לגמרי, שתחייב חזרה על שלבי הדיון הקבועים בחוק לצורך אישורה. השופט ויתקון הרחיק לכת ואמר שועדה מחוזית רשאית לחזור ולדון בתוכנית ולאשרה בשינויים, אף כי השינויים יורדים לשורש התוכנית ומשנים אותה מהקצה אל הקצה. לדעתי, יש בכל זאת לשים גבול לשינויים המותרים והגבול הוא - בלשונו של חברי הנכבד, השופט כהן - שמרוב שינויים לא יכירו עוד את התוכנית המקורית שהועדה נתבקשה לאשר. במקרה כזה תחול החובה לנהוג בתוכנית המתוקנת כבתוכנית חדשה.

משמע, אם מקבלים את עמדת השופט ברנזון, כפי שאני הייתי נוטה לעשות לו חייבה זאת מערכת הנסיבות שבפנינו, הרי כל עוד לא נוצר עקב השינויים מצב 'שמרוב שינויים לא יכירו עוד את התוכנית המקורית', אין כל הצדקה להחזרת התוכנית לדיון חדש מעיקרו, בשל כך שחלו בה שינויים."

במקרה זה כאמור, לאחר סיום טיפול הועדה המחוזית בערר, אושרה שוב התוכנית ללא שינוי. ברוח העקרונות אשר נקבעו בבג"צ ורה סלומונס (וכן ראו בג"צ 189/74 מיכאל ברוננו נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים, פ"ד כט(1) 492), הדין הוא כי בנסיבות אלו אין לראות בה תוכנית חדשה שהייתה המחייבת קיום כל התנאים הקבועים בחוק על מנת שיהיה לה תוקף.



נכון יהיה להניח, כי בהתקיים התנאים המנויים בחוק, שבהם יכולה הייתה הרשות לתפוס חזקה, הרי הייתה יכולה לעשות כן, ויש לפרש שאם פורסם מתן צו הפקעה, יש לחשב ממועד זה את הפיצוי המגיע לתובע. התוכנית מפנה לפקודת הדרכים ומסילות הברזל לעניין ההפקעות (סעיף 8) ותביעות פיצוי (סעיף 10). כאמור, הוראת סעיף 4 לפקודה מקנה מיידית חזקה בקרקע הדרושה לסלילת הדרך, אם ניתן צו על פי סעיף 3 לפקודה (וראו גם ע"א 9/86 ויין נ' מדינת ישראל, פ"ד מב(4) 713; ע"א 721/84 משען נ' מדינת ישראל, פ"ד מא(1) 748). מכאן, שביום 6/5/93 נתבעת 3 הייתה מוסמכת לקנות חזקה מיידית בקרקע לנוכח הוצאת צו ההכרזה לפי סעיף 9(ב) לפקודה. גישה זו רואה לנגד עיניה גם את הסתמכות התובעים על ההבטחה המגולמת בדיני התכנון. מטרת הפיצוי היא להעמיד את בעל המקרקעין קרוב ככל האפשר למצב שבו הוא היה לולא נכנסה לתוקף התוכנית הפוגעת. במקרה דנן, ציפיית התובע המבוססת על ההפקעה לא נפגעה. ייתכן שהייתה קמה לו טענה אילו שונתה התוכנית, ומשלא נעשה כך, ובתוכנית המאוחרת אין שינוי ב"פגיעה" שנגרמה ע"י תוכנית קודמת, אין למעשה בתוכנית המאוחרת נזק בר פיצוי, שהרי הנזק נגרם כבר בגין התוכנית הראשונה (עא 462/86 נשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה חיפה, פ"ד מב(2) 359). מאחר שלא מצאתי כי נפל פגם בהליכי התכנון והאישור של התוכנית, אין גם מקום להיזקק לתאוריית הבטלות היחסית של ההחלטה המינהלית בגין פגם טכני או מהותי שב"כ התובעות מבקש להסתמך עליו.

#### 6. שומת הפיצויים

מר אלוני מונה בישיבת בימ"ש מיום 3/4/97, בהסכמת הצדדים, כשמאי מומחה מטעם בית המשפט לעניין קביעת הפיצויים. הוסכם, כי קביעתו תהיה סופית לגבי האספקטים השמאיים.

(א) השמאי אלוני עשה מלאכה נאמנה ובהערכת שווי הפיצויים שיווה לנגד עיניו את העקרונות השמאיים ואת החוקים הרלבנטיים, תוך התייחסות לפסיקת בתי המשפט מאידך. מכיוון ששני הצדדים העלו טענות באשר לשומת הפיצויים ודרך קביעתה, מוצא אני לנכון להבהיר מספר נקודות באשר לכך, טרם אתיחס לשומת הפיצויים לגופה.

(1) בפסק דין זה אין משום הכרעה בין חוות דעת מנוגדות, אלא בחינת הערכתו של השמאי אלוני, שניתנה תוך העזרות במקורות שונים, ובכלל זה חוות הדעת השמאיות שהובאו בפני בית המשפט ע"י הצדדים. השמאי אלוני נתמנה כדי לקבוע את שיעור הפיצויים המגיעים בפועל לתובע, ולא כדי להכריע בין סכומים שנקבו ע"י שמאי הצדדים. (פרוטוקול מיום 3/4/97, עמ' 2) בהסכמת הצדדים ניתן ביטוי לרצונם לשים קץ להתדיינות ביניהם בקביעת מנגנון הכרעה מהיר יעיל וסופי, ולקבל על עצמם את החלטת השמאי כמחייבת, ומשנתמנה מומחה מטעם בית המשפט, אין הוא מוגבל בקביעותו (ע"א 293/88 חברת ניימן יצחק להשכרה בע"מ נ' רבי ואח', דינים עליון טו 560).

אכן, בית המשפט אינו כבול לחוות דעת המומחה ובידו הסמכות להכריע אלו דברים מתוך חוות הדעת לאמץ ואלו לדחות (וראו 675/77 אלטשולר נ' נציב המים, פד"י לד(1)

731), ומינוי מומחה ע"י בית המשפט אינו שולל את סמכותו של בית המשפט לבדוק את תוכנה של חוות הדעת ותוצאותיה וגישה זאת עמדה לנגד עיני במקרה דנן (וראו ע"א 409/84 מדינת ישראל ואח' נ' ד"ר שגב ואח', פד"י מ(3) 705).

(2) לכאורה, הדין עם הנתבעות. בכתב התביעה לא נקב התובע בסכום מסויים, אלא בית המשפט נתבקש לקבוע את הפיצויים המגיעים לתובע. משלא הוגבלה התביעה בסכום מסויים, לא ניתן לטעון לכאורה נגד התובע שהוא מוגבל לסכום תביעתו.

אולם סכום התביעה התגבש משהציג התובע חוות דעת השמאי מטעמו בפני השמאי המומחה מר אלוני. תקנה 136 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, מאפשרת לתובע לתקן כתב תביעתו ללא היתר מבית המשפט לאור האמור בחו"ד מומחה.

זכות זאת שמרו לעצמם התובעים (על דעת המשיבים), כאמור בפרוטוקול מיום 17/9/98:

**"אנו מסכימים שכתב התביעה יראה כמתוקן בהתאם לחו"ד מומחה של ביהמ"ש מר אלוני..."**

תקנה 136 מאפשרת תיקון בנושאים אליהם מתייחסת חוות דעת מומחה (רע"א 507/97 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' סביון, דינים עליון, כרך נא, 491, וכן מחוזי ת"א 535/93 בוריס אבלוב ואח' נ' אזורים בניין בע"מ, דינים מחוזי, לב(2) 159). תקנה זו מתייחסת גם לתביעות שעניינן הערכות שמאיות.

(ב) עקרונות השומה

(1) עילת תביעה ראשונה קמה לפי סעיף 197א' לחוק התכנון והבנייה, בגין ירידת ערך של נשוא השומה. עילת תביעה שנייה קמה לפי סעיף 118) לפקודת הדרכים, פיצוי בשל שלילת הבעלות.

שווי המקרקעין לצורך חישוב פיצויי ההפקעה נעשה בהתאם לשווי החדש, לאחר שינוי הערך (ע"א 474/83 וועדה מקומית ראשלי"צ נ' עזרא חממי ואח', פ"ד מא(3) 370, 371). פגיעה במקרקעין ע"י תוכנית לפי סעיף 197 הינה ירידת שווי המקרקעין כתוצאה מהתוכנית, בהשוואה לשוויים ערב פרסום התוכנית הפוגעת.

שוויים הקודם של המקרקעין מושפע מגורמים רבים מלבד זכויות הבנייה המוקנות עפ"י תבי"ע שבתוקף (דיון בעניין זה בע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפן, פ"ד מב(3) 228). לפיכך, בהערכת שווי המקרקעין לפני הפגיעה ע"י "התוכנית הפוגעת", כאמור בסעיף 197 א' לחוק, הביא השמאי בחשבון מכלול של גורמים העשויים להשפיע על שווי זה, וביניהם גם תוכניות בעלות תוקף סטטוטורי וגם תוכניות שהיו בשלבי הכנה

שוני, ובלבד שהציפיה לאישורן הייתה סבירה בנסיבות העניין, ובכלל זה תוכנית רע/1/262, וגישתו נראית לי. פסיקת בית המשפט לגבי פוטנציאל תכנוני של נכס מקרקעין אשר נפגע על ידי תוכנית, היא שהשווי איננו מגולם אך ורק מתוכנית המתאר אשר חלה עליו עובר לכניסתה לתוקף של התוכנית הפוגעת (וראו ע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית, מפי השופט שמגר, בעמ' 233). בקביעת שווי מקרקעין יש להביא בחשבון גם שווי הנובע מפוטנציאל לשינוי הייעוד בתוכניות שעשויות היו לקבל תוקף אלמלא התוכנית נשוא ההפקעה (וראו ע"א 133/83 מרכז מסחרי בני פ.י. בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל, פ"ד מ(4) 154, וכן ע"א 45/79 חברת קדישא גחש"א נ' חלקה 4 בגוש 2947 בע"מ ואח', פ"ד לו(2) 233). לפיכך, יש ליתן לתוכנית רע/1/262 שווי פוטנציאלי, שהקרין על שווי חלקתו של התובע, שווי שהיה מתממש אלמלא תוכנית מח/54 העומדת ביסוד התביעה דנן, אשר גרמה להקפאת אישורה של התוכנית. כאשר הקפאה היא תולדה של הרצון להפקיע את המקרקעין, יש להתעלם מירידת ערך הקרקע הנובעת מהקפאה זו, ולהעריך את שוויים המלא בהתעלם מהגורמים שגרמו להפחתת השווי בתקופת ההקפאה (וראו המ' (י-ם) 915/71 סיטון ואח' נ' מדינת ישראל, פ"מ עמ' 317, מפי השופטת בן-פורת, וכן בג"צ 388/84 מורדי ואח' נ' שר האוצר ואח', פ"ד לט(2) 645, מפי המשנה לנשיא השופטת בן-פורת).

## (2) שווי הקרקע בייעוד לדרך

מסקנת השמאי אלוני, כי שווי הקרקע לדרך בעיני הבעלים והרשויות, הינו אפס.

בהערכת סכום הפיצוי שיש לפסוק לבעל הקרקע לפי סעיף 9 לפקודה, יש להתחשב בפרמטרים הבאים:

**"(א) בימ"ש לא יביא בחשבון את העובדה שהקרקע נרכשה בכפייה.**

**(ב) בהתחשב עם המותנה לקמן יקובל כשווי של הקרקע, אותו סכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י מוכר מרצונו הטוב..."**

(בפקודה מוזכר רק מוכר מרצון, אך ברור כי "מכירת קרקע" מצריכה גם קיומו של קונה מרצון). בעניין זה קיים קושי לגבי קרקע בעלת ייעוד "ציבורי" המיועדת להפקעה, משום שאיש לא יקנה קרקע המיועדת לצרכי ציבור ונמצאת שאינה ניתנת להערכה המשקפת שווי ממוכר מרצון לקונה מרצון. עקרונות השמאות הכלליים אינם נותנים לכך מענה חד משמעי וזאת לנוכח מגוון הייעודים לצורכי ציבור המהווים עילה להפקעת מקרקעין. מאחר שלשימוש קרקע לדרך אין חלופות בעלות שווי שוק, הרי גם עקרון התחלופה (Substitution?) שהוא עקרון שמאי מנחה בהערכת שווי קרקע במרבית הייעודים שעונים להגדרת "צורכי ציבור", אינו יכול לשמש בקביעת שווי הקרקע המופקעת.

מסקנת השמאי לפיכך היא, כי קשה לקיים את האמור בסעיף 9(ב) לפקודת הדרכים ולהעריך את הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע בשוק ע"י מוכר מרצונו הטוב. גם גישות שמאיות נוספות להערכת שווי המקרקעין: גישת ההשוואה, גישת העלות וגישת היוון ההכנסות, נמצאו בלתי ישימות בהערכת שווי קרקע לדרך. מסקנת השמאי אלוני, כי שווי הקרקע ביעוד לדרך אשר עומדת להיות מופקעת בהתאם ליעוד החדש, היינו, ליום עריכת השומה - אפס. בהערכתו מתייחס השמאי אלוני לעמדת הפסיקה בפס"ד גוגול (המ' 5270/70 ברכה גוגול נ' עירית חולון (טרם פורסם)). שם נדונה הסוגיה, המתייחסת לשווייה של חלקת משנה שיועדה לדרך.

בניגוד לפסיקת בימ"ש לפיה "יש לקבוע שווי שטח הדרכים בשיעור 10% מהשווי המקובל לשטח באזור זה..."<sup>1</sup>, ובניגוד למוסכמה הרווחת בקרב ציבור השמאים כי בפס"ד זה נקבע תקדים על פיו שווי שטח לדרך הינו 10% משווי שטח באזור קרוב לו, סבור השמאי אלוני, כי אין להקיש מפיצוי שנקבע בפס"ד זה לפיצוי שיש לקבוע בהפקעות לדרכים בכלל, לרבות הפקעה עפ"י מח/ב54. זו גם דעתי לאור העובדה כי בפס"ד הנ"ל החלקה יועדה לדרך אך לא שימשה ככזו ואף לא הופקעה למטרת שימוש זו, אלא לצורך הכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

### (3) שווי המחברים

שווי המחברים נבחן משני היבטים:

1. תרומתם לשווי המקרקעין.

2. לאור תרומתם לשווי המקרקעין, האם זכאי בעל המקרקעין לפיצוי בגינם.

שווי המקרקעין נבחן בשתי חלופות: שווי הקרקע הריקה ושווי הקרקע הכוללת את המחברים. כמו כן, קיימת הבחנה בין קרקע חקלאית המשמשת לחקלאות (קרקע "חקלאית טהורה") שהסיכוי לשינוי ייעודה - קלוש, שאז יהיה לה שווי אחד כאשר היא אדמת בור לא מעובדת, ושווי אחר כאשר קיימות עליה נטיעות או שנעשה בה שימוש חקלאי אחר המניב תזרים מזומנים ולפיכך שווייה עולה על שווי קרקע בור ריקה ופנויה, לבין קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי ייעוד ("קרקע ספקולטיבית") שלגביה אין חשיבות למחברים הקיימים.

במקרה דנן אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי הקרקע נשוא השומה הינה קרקע ספקולטיבית. לפיכך, המחברים אינם תורמים לשווי המקרקעין ופיצוי בגין הפגיעה במקרקעין עפ"י סעיף 197 א' לחוק לא יהיה נכון, משום שהמחברים אינם תורמים לשווי הקודם, ולפיכך התוכנית החדשה אינה פוגעת בתרומה לשווי, שאיננה קיימת.

## (א) פיצוי בגין המחוברים על פי פקודת הדרכים

על פי פקודת הקרקעות בסעיף 20(2)א הדן בפיצויים על קרקע שנלקחה להרחבתן או לסלילתן של דרכים, יש לפצות בגין שווי המחוברים לנוכח הגדרת "קרקע" בפקודה. בפקודת הדרכים לעומת זאת, אין כל אזכור של פיצוי בגין המחוברים. הגדרת קרקע בפקודה אינה כוללת את המחוברים. סעיף 7 לפקודה קובע, כי הרשות המפקיעה פטורה מלשלם פיצויים לגבי רבע משטחו של המגרש. חרף זאת נקבע ע"י בית המשפט, כי בעל מקרקעין זכאי לפיצוי בעד המחוברים המצויים באותו שטח שניתן להפקעה, ללא פיצויים. בפס"ד ויין נקבע ע"י כב' השופט חלימה:

**"משמעות הדבר לענייננו, שאין הביטוי 'קרקע' המופיע בהגדרה זו, יוצא מידי פשוטו. והתוצאה תהיה: אמנם מותר להפקיע רבע מהקרקע ללא תשלום פיצויים, אולם אין בכך כדי לשלול את זכותו של הבעלים לבקש פיצויים בגין הנטיעות או המבנים שהיו קיימים בעת ההפקעה על אותו רבע החלקה שהופקע ללא פיצויים. פירוש זה תואם את הכלל האומר, שזכות הקניין היא מזכויות היסוד של האדם בישראל, ועל כן אין לפגוע בה ללא הוראה מפורשת בדין (ע"א 377/79 פייצר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת-כן ואח', פד"י כרך לה, חלק שלישי, עמ' 645 בעמ' 1656 מול האותיות ד-ה). מכל שכן כאשר משמעות הדבר לענייננו, שאין הביטוי 'קרקע' המופיע בהגדרה זו, יוצא מידי פשוטו. והתוצאה תהיה: אמנם מותר להפקיע רבע מהקרקע ללא תשלום הפיצויים, אולם אין בכך כדי לשלול את זכותו של הבעלים לבקש פיצויים בגין הנטיעות או המבנים שהיו קיימים בעת ההפקעה על אותו רבע החלקה שהופקע ללא פיצויים."**

המסקנה המתבקשת היא, כי על פי פקודת הדרכים יש לפצות בגין המחוברים המצויים בחלק החלקה שהופקע (קל וחומר שהתובע זכאי לפיצוי עבור המחוברים על אותו חלק המקרקעין שבגינו הוא זכאי לפיצוי). ואכן, בחוות דעתו מציין השמאי אלוני (עמ' 29, למטה), כי גם על פי פקודת הדרכים יש לפצות בגין המחוברים המצויים בחלק החלקה שהופקע. דהיינו, אין מקום להפחית 75% משווי המחוברים. לגישה זו ניתן למצוא תימוכין בסעיף 3(9) לפקודה, הדן בהערכת הפיצויים:

**"כמו כן יביא בית המשפט בחשבון... כל תשלום שניתן לבעל ע"י הרשות או ע"י כל אדם הפועל בשמה לחשבון פיצויים בעד הקרקע, או בקשר להריסתם או סילוקם של**

**כל בניין, מפעל השקאה, או יבול הנמצאים על הקרקע, או בקשר להיזק שנגרם להם.**"

(ב) שיטת חישוב שווי המחוברים לעניין הפיצוי לפי פקודת הדרכים

לטענת הנתבעות, המחוברים הוקמו ללא היתר (שומת ביתן מיום 1/5/94 סעיף 5.2 וכן פרוטוקול ישיבת הבוררות מיום 22/6/97).

בפס"ד שניתן בע"א 740/75 דוידוביץ נ' אתרים, פ"ד לא(3) 314, דן ביהמ"ש בפיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות ומתייחס בין היתר לסעיף 12 שעניינו "תקנות בעניין הערכת פיצויים (תיקון 1946)". לאור העובדה כי ניסוח סעיף זה דומה לניסוח סעיף 9 לפקודת הדרכים שנושאו "הערכת הפיצויים (תיקון תשי"א)", ניתן ללמוד מפס"ד הנ"ל לעניין הנדון בפנינו. בפס"ד אתרים נאמר:

**"על כן לא ישולם פיצוי על מבנה שלגביו כבר ניתן צו הריסה שטרם בוצע, אך הוא עדיין בתוקף. הוא הדין במבנה אשר נבנה בניגוד לחוק, כאשר ההליכים לקבלת צו הריסה תלויים ועומדים, או שהזמן לנקיטת הליכים כאלה טרם עבר ויש להניח שהליכים כאלה ינקטו."**

מלשון לאו לומדים הן, דהיינו, שיש לשלם פיצויים על מבנה שלגביו לא הוצא צו הריסה, כשאינן להניח שהליכים לקבלת צו הריסה יינקטו ו/או שהזמן לנקיטת הליכים אלו עבר. בהמשך פס"ד אמר ביהמ"ש:

**"לדעתי יוצר במקרים כגון אלה שלפנינו עצם קיומו של המבנה כמו שהוא בעת הרכישה לצרכי ציבור מעין חזקת כשרות כלפי הרשות הרוכשת שבשבילה איסורי הדיירות הם בבחינת (res inter alios acta) דבר שבין צדדים אחרים) ומשום כך עובר עול ההוכחה שבעל הבית לא השלים ולא מחל על הרשות המבקשת לשלול את הפיצוי מן הדייר."**

בענייננו, הרשות המפקיעה לא הוכיחה קיום צווי הריסה בגין בנייה בלתי חוקית ולא העלתה טענה בדבר האפשרות שהליכים מעין אלו יינקטו.

המסקנה היא, כי יש לפצות את הבעלים גם בגין כל המחוברים שהיו זקוקים להיתר ולא ננקטו נגדם הליכים לקבלת צו הריסה.

## (ג) מועד חישוב הפיצויים למחוברים

יש להבחין בין פיצוי המתייחס לנזקים אשר הרכישה גורמת לעסק שהתנהל במחוברים, לבין הנזק הנגרם עקב שלילת החזקה במקרקעין (ראו פס"ד אתרים). במקרה דנן נערך בין הצדדים הסכם לפינוי מרצון (זכרון דברים מיום 4/7/96, נספח ז' לכתב התביעה), ובו נקבע כי הפינוי יחל ב-1/12/96, וכי פרלמן רשאי להקדים את מועד הפינוי בהודעה מראש למע"צ. לפיכך, יש לראות את מועד התשלום בגין המחוברים, כאמור בהסכם הפינוי - 1/12/96.

## (ד) מאפייני הפיצוי למחוברים

הפיצוי בגין המחוברים ניתן כדי למנוע שלילת ההנאות הכלכליות, הכנסות ו/או רווחים, מן הבעלים או המחזיקים במחוברים. הפיצוי אמור למזער ככל הניתן את נזקי הבעלים.

במקרה דנן, המחוברים אינם בעלי אופי נדל"ני טהור, אלא מהווים חלק אינטגרלי מעסקו של בעל המקרקעין. שמאיי הצדדים נקטו כל אחד בשיטה שונה לחישוב ערך העסק. השמאי אלוני בדק ומצא כי שיטת הערך הנכסי, על פיה יש לבדוק את עלות ההעברה ו/או ההקמה מחדש של העסק, היא השיטה אשר באמצעותה ניתן להגיע בצורה המדוייקת ביותר לשווי המחוברים; עלות העברה/הקמה מחדש, בתוספת פיצוי בגין אובדן הכנסות בשנות ההרצה של העסק במיקומו החדש, עד להבשלת התנאים להחזרת הכנסות הבעלים לרמה הקודמת, משקפים סכום פיצוי אשר יאפשר לבעלים המשך הנאה כלכלית מעסקו, כאילו לא הייתה הפקעה. שיטה זו מתגברת על נקודות תורפה אשר נמצאו בשיטות אחרות אותן הציעו שמאיי הצדדים והיא מקובלת עלי.

## (ה) חישוב סכום הפיצויים

החוק לתיקון דיני רכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964, קובע שיעורים מירביים לרכישת קרקעות בידי הרשויות הציבוריות ללא תשלום פיצויים, הנעשות תוך שימוש בסמכויות שנקבעו בחוקי הרכישה ובכלל זה מתוקף פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943. נוסח סעיף 2 לחוק, הקובע את השיעור המירבי אותו ניתן לרכוש ללא תשלום פיצויים, מצוין כי ניתן לרכוש ללא תשלום פיצויים 25% בלבד משטח החלקה המקורית (וראו א' קמר, "דיני הפקעת מקרקעין", עמ' 382):

"(א) נרכש מכוח חוק רכישה חלק מחלקה ולאחר מכן

נרכש, בין מכוח אותו חוק ובין מכוח חוק רכישה

אחר, חלק אחר מאותה חלקה, לא יעלה על אף

האמור בחוק רכישה, השטח הכולל, שנרכש ללא  
תשלום פיצויים בכל רכישות אלה ביחד, על אחוז  
מקסימלי משטח החלקה המקורית כמפורט בסעיף  
זה...

...

(ג) הייתה בחלקה פלונית רכישה שבוצעה מכוח התכנון  
והבנייה, תשכ"ה-1965, יהיה האחוז המכסימלי  
של כל הרכישות באותה החלקה, מכוח חוקי רכישה  
אחרים ביחד, כאמור בסעיף קטן (א) - 25."

לאור האמור לעיל, מסכום הפיצויים יש להפחית 25% מכלל שטח החלקה שהוא:  
 $3,644 = 14,577 \times 25\%$  מ"ר.

בחישוב הפיצויים לחלופה הראשונה, אשר בה המועד הקובע לתשלום פיצויי  
ההפקעה הוא יום פרסום צו ההכרזה (6/5/93), יש לפיכך לחשב את פיצויי ההפקעה  
כדלקמן:

$$8,957 \text{ מ"ר} \times \$75 = \$671,775 \text{ בניכוי } 3,644 \text{ מ"ר} \times \$75 = \$273,300 \text{ (-)} - \$398,475.$$

(ו) הוצאות העברה

מטרת הפיצויים הינה להעמיד את בעל המקרקעין שהופקעו באותו מצב כספי שבו  
היה עומד אלמלא ההפקעה. והתכלית מובהרת בע"א 589/87 משרד השיכון ואח' נ'  
בירנבוים, פ"ד מט(1) 625, מפי השופט אור:

"מטרת הפיצויים בגין הפקעה היא להעמיד את בעל  
הזכות במקרקעין שהופקעו באותו מצב כספי שבו היה  
עומד אלמלא ההפקעה, כך שבכספי הפיצויים שיקבל יוכל  
לשוב ולרכוש זכות דומה לזו שהופקעה ממנו (א' קמר,  
דיני הפקעת מקרקעין, עמ' 241, ע"א 499/87 בטאט ואח'  
נ' 'קרתא' חברה לפיתוח מרכז י-ם ואח', פ"ד מד(1)  
105).

הפיצוי שנקבע על ידי השמאי אלוני אמור לשקף את שווי המקרקעין למועד הקובע,  
אולם אין בכך כדי להעמיד את התובע באותו מצב כספי בו עמד עקב שינוי הייעוד  
וההפקעה. כבר הבעתי דעתי בעבר (ראו המר' 2304/95 עיריית תל-אביב ואח' נ' מגורי-  
כהן (לא פורסם) וכן המ' 7302/95 עיריית תל-אביב ואח' נ' אהרוני ואח' (לא פורסם)),  
כי יש להוסיף על סכום ההערכה שנקבע ע"י השמאי המכריע, פיצוי גלובלי של 10%  
עבור הוצאות העברה, שכ"ט ותיווך. אני סבור, כי יש לראות פיצוי בגין ראש נזק זה



כחלק אינטגרלי מפיצויי הפקעה; משניטלו הקניין וההחזקה במקרקעין והתובע נדרש לפנות את נחלתו, על הרשות המפקיעה לפצותו בגין הוצאות ההעברה המוצאות את ביטויין בכל ההוצאות הכרוכות בהשגת מקרקעין חלופים, רכישתם והתמקמות בהם; גם אם בנסיבות אלה לכאורה נלמד כי אין פני התובע להקמת עסקו במקום אחר, יש לאפשר לו לממש אפשרות זו לכשימצא לנכון. יחד עם זאת, יש לתת את הדעת כי במקרה דנן, לשיטת השמאי אלוני לצורך חישוב שווי המחוברים, כפי שצויין לעיל, הרכיבים שנלקחו בחשבון לצורך הערכת שוויים של המחוברים כוללים את הנתונים הבאים: עלות הקמת משק מחדש נכון לתאריך 1/12/96 - \$108,000 הפסדי רווחים ל-3 שנים נכון לתאריך 1/12/96, \$80,000 שווי מבנה נכון לתאריך 1/12/96, \$70,800 - \$258,800.

עינינו הרואות, כי הפיצוי בגין עלות הקמת משק מחדש כבר נלקחה בחשבון ולפיכך יש להוסיף על סכום ההערכה פיצוי גלובלי בסך 5% עבור הוצאות שכ"ט ותיווך.

(ז) הוצאות שכ"ט עו"ד בגין הגשת בג"צ

אכן, הלכה פסוקה היא כי בעל דין שזכה, אינו צריך לצאת בחסרון כיס (וראו ע"א 66/208 בנק הפועלים בע"מ נ' עזבון בהאי, פ"ד כ(4), 169 וכן ע"א 300/77 רוזנר ואח' נ' בנייני ט.ל.מ. חברה לבניין ופיתוח בע"מ, פ"ד לב(3), 683). דא עקא, בקשת התובע בנדון מחוסרת אחיזה בדין. לא הוכח להנחת דעתי, כי ניתן לדרוש בהליך א' הוצאות שהוצאו במסגרת הליך ב', גם אם התנהל בין אותם צדדים, מה גם שאותו הליך נמחק לבקשת התובע ללא צו להוצאות. בתקנה 511 (א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, נקבע כי בתום הדיון בכל הליך, יחליט בית המשפט אם לחייב בעל דין בתשלום הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד אם לאו. מכאן, שאי פסיקתן של הוצאות בהליך אחד אינה יכולה לשמש עילה לפסיקתן בהליך אחר. לא נראה לי שהדיונים בהליך הראשון היו נדרשים להליך זה. לאור האמור לעיל, איני רואה מקום לפצות את התובע בגין הוצאות אלו.

(ח) הוצאות ושכ"ט עו"ד

כאמור, נשוא תובענה זו הינו סכום הפיצויים השנוי במחלוקת, לאחר ששולמו לתובע אותם סכומי פיצויים שאינם שנויים במחלוקת. שכרו של עו"ד אינו צריך לכלול את הסכום שאינו שנוי במחלוקת וכפי שהבעתי דעתי בהמ' 2304/95:

**"שהרי פיצוי זה מובטח למפונה בכל מקרה, להבדיל מתביעת פיצויים על נזק למשל, שבו המחלוקת עשויה להשתרע על כל סכום הזכייה."**

כך גם לגבי שכר השמאות. יחד עם זאת, השתלשלות האירועים בתובענה זו מעוררת תמיהה, ומצביעה לכאורה על גילוי זלזול מצד הרשויות המפקיעות. חרף העובדה כי ביום 9/8/94 נקבע סכום פיצוי לתובע בעד ירידת ערך המקרקעין בסך \$201,470, לא פעלה נתבעת 2 לתשלום סכום זה. התובע נאלץ לפנות לבג"צ (בג"צ 4988/95) כדי לקבל את המגיע לו. למרות העתירה לא שילמו הנתבעות כל פיצוי שהוא. ביום 2/12/96 הוחלט על תשלום פיצוי בסכום השווה ל-\$346,798, אולם התשלום לא בוצע ע"י נתבעת 1, אלא רק לאחר הגשת התובענה הנוכחית, במסגרתה הגיש התובע גם בקשה לתשלום סכום זה, וגם אז שולמה רק מקדמה בשיעור שליש הסכום.

במצב דברים זה, אני סבור כי הרשויות צריכות לשפות את התובע על ההוצאות הרבות שבהן עמד כדי לקבל את הפיצוי אשר חייבות היו הן לשלם מלכתחילה ובכלל זה ההוצאות שהוציא בגין העסקת מומחים מטעמו ושכ"ט עו"ד.

## 7. ריבית

הסכומים שנדרשו חושבו כולם בדולרים וכוונת התובעים הייתה לגבותם כשהם צמודים לדולר, המשקף יותר מכל ערך אחר את שוויים של נכסי נדל"ן בישראל. אף הוצאות ההעברה והפסדים הכרוכים בסגירת העסק חושבו כולם בדולרים. אין לכך, יש לחייב את משלמיהם בריבית דולרית שתתווסף מן היום שחל תשלומם של כל סכום (המועד הקובע לתשלום פיצויי הפקעה - 6/5/93. המועד הקובע לפיצוי בגין המחוברים והפסד הכנסות - 1/12/96).

שיעור הריבית הדולרית 11% לשנה (כדברי כב' הנשיא שמגר בע"א 552/88 כרים קובטי נ' גואל אזרחי, פ"ד מה(3), 782):

**"שיעור הריבית שיש לפסוק על סכום אשר יש לשלמו במטבע חוץ, או במטבע ישראלי כשהוא צמוד למטבע חוץ, הוא 11 לשנה (סעיף 4(א) לחוק 'שיעור הריבית שיש לפסוק על סכום אשר יש לשלמו במטבע חוץ, או פסיקת ריבית והצמדה', בכפוף להוראת סעיף 4(ג) לחוק האמור, המכפיפה את תקרת הריבית על פי סעיף קטן (א) לשיעור הריבית שמשלם בנק ישראל לתאגידים בנקאיים על כספי פקדונות המופקדים אצלו, כמפורט שם. כבר נפסק, כי בהעדר ראייה לסתור, שיעור הריבית שייפסק על חוב בדולרים הוא 11 לשנה (ע"א 400/85, 636/87 גד-שט שותפות לבניין ולהשקעות ואח' נ' אליהו עבודי ואח', פד"י מג(3), 361, 371; וראה גם בספרו של ד"ר זוסמן, שם, בעמ' 499-500).**

**חוק פסיקת ריבית והצמדה מסמיך את בית המשפט לפסוק ריבית כבר מיום היווצר העילה 'וכבר נאמר לא אחת, שרק במקרים נדירים בנסיבות מיוחדות יימנע בית המשפט מעשיית שימוש מלא**

**בסמכות זו (ראה ע"א 324/84; ע"א 160/84 והאזכורים שם) (ע"א 107/86, 113 הנ"ל, בעמ' 523).**

**סיכומה של נקודה זו, על סכום שיש לשלמו בשקלים, כשהוא צמוד לדולר, מן הראוי לפסוק ריבית בשיעור 11 לשנה, החל מיום היווצר העילה, וזאת בהעדר נסיבות מיוחדות אשר תצדקנה סטייה מן השיעור ומן המועד האמורים.**"

8. אני מחייב את הנתבעות לשלם לתובע, לידי עו"ד קמר - כפיצוי סך כולל של 690,000 דולר (במעוגל), בניכוי הסכומים ששולמו ע"י מע"צ, כשהם מחושבים בדולרים ליום תשלום ובתוספת ריבית דולרית בשיעור 11% מיום התשלום החלקי ואילך. הכל כשוויים ביום התשלום לפי הפירוט דלקמן:

פיצוי בגין הפקעה \$398,471 בצירוף ריבית דולרית בשיעור 11% מיום 6/5/93 ועד יום המצאת פס"ד זה.

פיצוי בגין ירידת ערך אין פיצוי בגין המחוברים והפסד הכנסות \$258,800 בצירוף ריבית דולרית בשיעור 11% מיום 1/12/96 ועד יום המצאת פס"ד זה.

הוצאות העברה בסך 5% - \$32,863 - \$690,134.

לסכומים הנ"ל יתווסף מע"מ ככל שיידרש על ידי מנהל מע"מ, וייגרעו התשלומים ששולמו ע"ח ההפקעה, מחושבים כאמור לעיל.

אני מחייב את הנתבעות, הדדית, לשלם לתובע הוצאות המשפט, כולל ההוצאות למומחים שהועסקו לצורך המשפט, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה מיום הוצאתן ועד יום התשלום בפועל. אך בכך אין כדי למנוע את הנתבעות מהסכם על חלוקת החיוב ביניהן.

כן אני מחייב בתשלום שכ"ט עו"ד בסך 200,000 ₪. כל הסכומים ישאו ריבית והפרשי הצמדה מיום המצאת פס"ד לנתבעות.

**ניתן היום, 29/6/99, והודע.**

מ' טלגס, שופט

סגן הנשיא