



בבית המשפט העליון

ע"א 7587/11

לפני: כבוד השופטת א' חיות

המערערים: 1. נחום פרסר
2. יוסף נוימן
3. מנחם ולרשטיין
4. רנסי יזום והשקעות בע"מ
5. גן השקמה כנות בע"מ

נגד

המשיב: מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בבאר-שבע
בה"פ 10-09-25531 מיום 17.7.2011 שניתן על ידי כבוד
השופטת ר' ברקאי

תאריך הישיבה: י"א בניסן התשע"ב (3.4.2012)

בשם המערערים: עו"ד משה קמר

בשם המשיבה: עו"ד יגאל מלול

פסק-דין

לאחר שמיעת טענות הצדדים ומתוקף הסכמתם כי פסק הדין יינתן על דרך
הפשרה, אני מחייבת את המשיבה לשלם למערערים, יחד, סכום כולל של 80,000 ₪
בגין הוצאות ושכר טרחה, וזאת בנוסף לסך של 5,000 ₪ שנפסקו למערערים בבית
משפט קמא.

אין צו להוצאות בערעור.

ניתן היום, י"א בניסן התשע"ב (3.4.2012).

שופטת

ה.פ. 10-09-25531
קבוע ליום 24.11.11 בשעה 9:00
בפני כב' השופטת רחל ברקאי

בבית המשפט המחוזי
בבאר שבע

המבקשים:

נחום פרסר ואח'
ע"י ב"כ אריה קמר ושות', עורכי-דין
מרח' מנחם בגין 11 רמת-גן 52521
טל: 03-6129444 פקס: 03-6129933

פסק דין 17/07/2011
תיק 25531-09-10
שו' רחל ברקאי

- נגד -

בית המשפט המחוזי
בבאר שבע
12-07-2011
המשיבה
נתקבלה
חתימה: (57)

בהסכמת הצדדים ניתן בזאת פסק דין
הצהרתי בדבר חובה של הנתבעת
לשלם לתובעים את הסכומים בהתאם
לקביעותיו של מומחה בית המשפט
אשר מונה בהסכמה, בניכוי סכומים
אשר שולמו על החשבון ואשר לא היו
שנויים במחלוקת.

מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד דוד כחלון ואו גלית רובינשטיין
ואו יגאל מלול ואו אברהם אמיתי
ואו יוסף זגורי ואו ברוך סמורזיק
מרח' ויצמן 14, תל-אביב 64239
טל: 03-6961122 פקס: 03-6951110

תגובת המשיבה להודעת המ

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 10.7.11, מתכבדת בזה המ
כדלקמן:

1. המשיבה תטען כי השמאי המומחה מטעם בית המשפט טעה בחוות דעתו ואולם, לאור ההלכה הפסוקה, אין
כל טעם מעשי לזמנו לחקירה על חוות דעתו, בניסיון לבטלה או לתקנה:
בהמ" (מחוזי חיפה) 257/00- הועדה המקומית לתכנון ובניה נגד חורייה שאהין ואח', תק-מח (1)2001, 1955
נקבע:

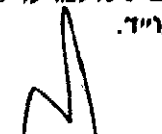
"ככלל, חוות דעת של שמאי מוסכם יש לה משקל רב. כמובן שהמוסק הסופי הוא ביהמ"ש,
אך נטיית ביהמ"ש תהא לאמץ את קביעת השמאי בתחום מומחיותו בהעדר טעמים מהותיים,
שלא לעשות כן".

בת.א 169521/07- פנינת העיר (רמת גן) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (טרס פורסס),
נקבע בהקשר זה, בין היתר, כדלקמן:

"... השמאי המכריע נזקק בשומתו לעקרונות שמאיים מקובלים, תוך שהוא עושה שימוש
ראוי וסביר במיומנותו המקצועית. שמאי מכריע, שזהותו נקבעת בהסכמה, משמש כמעין
בורר מכריע, ובית המשפט לא יבחן ויבקר את הכרעותיו המקצועיות. אין ולא נמצאה בכחב
הערעור כל טענה לגבי שימוש לא נכון או מוטעה בעקרון שמאי ומקצועי כזה או אחר".

2. יחד עם זאת, דין הבקשה לפסיקת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד במקרה דנן להידחות, שכן המשיבה נהגה
בתום לב ובשקיזה ראויה לשם תשלום הפיצויים שאינם שנויים במחלוקת ואין בעצם פסיקת השמאי
המומחה משום עילה לתשלום הוצאות משפט.

3. לפיכך, ניתן ליתן פס"ד על יסוד חוות דעתו של המומחה, לצד ניכוי תשלומים ששולמו עד כה על-ידי המשיבה
ואשר אינם שנויים במחלוקת, ללא חיוב המשיבה בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.


דוד כחלון, עו"ד
ב"כ המשיבה



תיק בימ"ש: 25531-09-10

בבית משפט המחוזי

בפני כב' השופטת רחל ברקאי

בבאר שבע

חוות דעת של שמאי מומחה

מטעם בית-המשפט

אמדן פיצויי הפקעה ראויים

בגין מקרקעין המהווים חלקי חלקות 4,5 ו-6

בגוש 4990 צומת כנות

בעניין: נחום פרסר ואח'

ע"י ב"כ עו"ד משה קמר - המבקשים

נגד

מעצ החברה הלאומית לדרכים

על-ידי ב"כ עו"ד דוד כחלון - המשיבה

הוכן לבקשת כב' בית משפט המחוזי בבאר שבע

ע"י אינג' אלי אגמון - שמאי מקרקעין

תוכן העניינים:

<u>עמודים:</u>	<u>תוכן:</u>	<u>מס' סעיף:</u>
1-4	הקדמה	
4	מטרת חוות הדעת	1
4	המועד הקובע לשומה	2.
5	רקע כללי	3.
5	פרטי המקרקעין	4.
6	תאור הסביבה והנכס	.5
7	ביקור בנכס	6.
7-9	המצב התכנוני	.7
10-12	המצב המשפטי והכויות בעלות	.8
12	נושאים בהסכמה	9.
12-15	נושאים במחלוקת	10.
15	פרוט ערכי הקרקע המופקעת	11.
16-18	עקרונות, גורמים ושיקולים	12.
18	תחשיבים	13.
19	השומה	14.

12.6.2011

תיק בימ"ש: 25531-09-10

בבית משפט המחוזי

בפני כב' השופטת רחל ברקאישבאר שבע

בעניין שבין: פרסר ואח'

לבין: מעצ- החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

חוות דעת של שמאי מומחה מטעם בית-המשפט

שם המומחה: אלי אגמון

המען: רח' מוריץ דניאל 19, תל-אביב

הנדון: אמדן פיצויי הפקעה ראויים

בגין מקרקעין המהווים חלקי חלקות 4,5, ו-6

בגוש 4990, מחלף כנות

אני הח"מ מוניתי ע"י כב' ביהמ"ש כשמאי מומחה מטעמו - לחוות דעתי בסוגיות שהתעוררו
בתיק שבנדון.

אני נותן חוות-דעתי זו במקום עדות בבית-המשפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב
שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בביהמ"ש, דין חוות-דעתי זו, כשהיא
חתימה על ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית-המשפט.

ואלה פרטי השכלתי ונסיוני המקצועי:

בשנת 1976 סיימתי את לימודי בטכניון-חיפה בפקולטה להנדסת מכונות וחמרים.

בשנת 1989 סיימתי את לימודי בנושא ניתוח מערכות ממוכנות.

בין השנים 1976-1991 עסקתי בתחומי הנדסה ומחשב בצה"ל, בשרות קבע.

משנת 1991 - מתמחה ועוסק בשמאות מקרקעין.

פברואר 1995 - הוסמכתי כשמאי מקרקעין. (רשיון מס' 416).

משמש כמנהל מח' מקרקעין ושמאי בעיריית תל-אביב-יפו.

בעל משרד פרטי העוסק בכל תחומי שמאות מקרקעין וניהול נכסים.

בהתאם למינויי כמומחה מטעם בית המשפט בהחלטתו מיום 22.2.2011 פניתי לב"כ הצדדים וביקשתי המצאת מסמכים רלבנטיים - לקראת קיום ישיבת עבודה בתיק.

נמסרו לעיוני כתבי הטענות, חוות-הדעת שהוגשו על-ידי השמאים בתיק הנ"ל לבית המשפט וכן כל חומר רלבנטי.

ביום 14.4.2011 נערכה ישיבה ראשונה בתיק הנדון בנוכחות שמאי וב"כ הצדדים.
הופץ פרוטוקול לצדדים ביום 24.4.2011 וניתנה להם האפשרות להערות ולתגובות.
ביום 27.4.2011 נתקבלו הערות לפרוטוקול משמאי הבעלים.
ביום 27.7.2011 נתקבלה הודעה מב"כ הבעלים כי אין לו הערות לפרוטוקול.
ביום 12.5.2011 נתקבלו הערות לפרוטוקול משמאי מעצ.

במסגרת הישיבה ובתגובות לפרוטוקול הומצאו לשמאי המומחה מטעם בית המשפט מסמכים נוספים כמפורט.

- א. נסחי רישום ותצלומי אוויר של החלקות אשר צוינו בחוות-הדעת של הצדדים.
- ב. ילקוט הפרסומים 4975 מיום 26.3.2001 עמ' 2115.
- ג. עמ' 8 מחוות-דעתו של שמאי המקרקעין מר שאול רוזנברג כשמאי מכריע, בהתייחס לחלקה 18 בגוש 4990, היטל השבחה בגין תכנית 17/101/02/8.

1. מטרת חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת הינה להעריך את הפיצויים הראויים בגין הפקעת חלק מן החלקות הנדונות, בעקבות הכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943- על כביש מס' 7, אשר פורסמה בקובץ תקנות 5893 מיום 23.4.1998.

2. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 23.4.1998 - מועד פרסום ההפקעה בקובץ תקנות 5893.
המועד הקובע לגבי המחוברים הינו מועד כתב הכמויות- שנערך על-ידי חברת "מהוד בע"מ"-
28.6.2009.

3. רקע כללי:

בהתאם לצו הדרכים אשר פורסם לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) -1943 ביום 23.4.1998, בקובץ תקנות 5863, ובהתאם לתכנית תת"ל/10/4/3- אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 4397 מיום 18.5.2005, הופקע חלק מן המקרקעין לצורך סלילה ו/או הרחבת דרך מס' 7 והקמת מחלף.

חטיבת הקרקע הנדונה ובמסגרתה חלקות 4,5, 6 בגוש 4990 ממוקמת בצד הדרום מערבי של צומת כנות.

שטחה הרשום של חלקה 4 – 8,236 מ"ר, מתוכם הופקעו 1,873 מ"ר, דהיינו 22.74% מהחלקה. בתחום ההפקעה גם המבנה המשמש גן ארועים.

שטחה הרשום של חלקה 5 – 22,823 מ"ר, מתוכם הופקעו 16,979 מ"ר, דהיינו 74.39% מהחלקה. בתחום ההפקעה גם חלק ממבנה גן הארועים.

שטחה הרשום של חלקה 6 – 8,236 מ"ר, מתוכם הופקעו 2,251 מ"ר, דהיינו 27.35% מהחלקה. מעצ הגישה נגד הבעלים תובענה לפינוי וסילוק יד מהמקרקעין- הדרושים לצורך הרחבת הדרך, ובמסגרת הסדרי פשרה נתפסה החזקה במקרקעין ושולמו פיצויי ההפקעה שאינם שנויים במחלוקת.

4. פרטי המקרקעין:

4990	4.1 גוש
4, 5, 6 – חלק	4.2 חלקות
חלקה 4 – 8,236 מ"ר	4.3 שטח חלקה רשום
חלקה 5 – 22,823 מ"ר	
חלקה 6 – 8,236 מ"ר	
חלקה 4 – 1,873 מ"ר	4.4 שטח מופקע
חלקה 5 – 16,979 מ"ר	
חלקה 6 – 2,251 מ"ר	
21,103 מ"ר	סה"כ שטח מופקע
פרטית	4.5 בעלות
כמפורט בחוות-הדעת	4.6 מחוברים
סמוך לצומת כנות	4.7 מיקום

5. תאור הסביבה והנכס:**5.1 תאור הסביבה:**

הנכס מהווה חלק מחלקות 4, 5 ו-6 בגוש 4990, במסגרת מתחם הממוקם ברביע הדרום-מערבי של צומת כנות, (מחלף גדרה), המחבר בין כביש מס' 7 לכביש מס' 40. דרומית לחלקות ממוקם אזור התעשייה כנות.

5.2 תאור הנכס:**5.2.1 חלקה מס' 4:**

חלקה מס' 4 בשטח רשום של 8,236 מ"ר הינה בעלת צורת מלבן, עם חזית צפונית באורך של כ-57 מ"ר ובעומק ממוצע של כ-137 מ"ר. בחלק הדרומי של החלקה בנוי מבנה, אשר חלק ממנו ממוקם גם בחלקה 5 הסמוכה, המשמש גן ארועים. החלק הצפוני של החלקה משמש כחנייה ותעלת ניקוז. שטח של 1,873 מ"ר מתוך החלקה נכלל בתחום ההכרזה ונמצא בחלק הצפוני של החלקה, בסמוך לחזית הצפונית.

5.2.2 חלקה מס' 5:

חלקה מס' 5 בשטח רשום של 22,823 מ"ר הינה בעלת צורת מלבן, והיא ממוקמת מזרחית לחלקה מס' 4. החזית הצפונית של החלקה- באורך של כ-158 מ"ר ועומקה הממוצע כ-144 מ'. בחלק הדרום מערבי של החלקה בנוי חלק מן המבנה המתואר בסעיף 5.2.1 לעיל, המשמש גן ארועים. מסך שטח החלקה – כ-8,800 מ"ר משמשים לחנייה, כ-2,700 מ"ר- תעלת ניקוז, והיתרה שטח בור. שטח של 16,979 מ"ר בחלק הצפון מזרחי של החלקה נכלל בתחום ההכרזה להרחבת מתחם גדרה.

5.2.3 חלקה מס' 6:

חלקה מס' 6 בשטח רשום של 8,236 מ"ר ממוקמת דרומית לחלקה מס' 5, והיא בעלת צורת מלבן עם חזית מזרחית באורך של כ-66 מ' ועומק ממוצע של כ-124 מ'. בחלק המערבי של החלקה קיים משטח אספלט. בחלק המזרחי של החלקה קיימים תעלת ניקוז ושטח בור. שטח של 2,251 מ"ר בצד המזרחי של החלקה נכלל בתחום ההכרזה להרחבת מחלף גדרה.

6. ביקור בנכס:

ביקרתי בנכס בתאריך 9.3.2011 בנוכחות מר נחום פרסר.

7. המצב התכנוני:**7.1 תכנית מתאר ארצית תמ"א/3:**

התכנית אושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2247 מיום 26.8.1976. בהתאם לתשריט התכנית- כביש מס' 7 מסומן כדרך מהירה- קיימת. הערה: תשריט התכנית בקנה מידה 1:100,000. בהתאם להוראות התכנית- רוחב רצועה מתוכננת של דרך מהירה יהיה עד 120 מ'. אם לא נקבע אחרת בתשריט, בתשריטי התווית דרך או בתכנית מתאר מקומית, יהיה המרחק בין קו הבניין לציר הדרך בדרך מהירה- 150 מ'. כביש מס' 40 מסומן כדרך ראשית קיימת. בהתאם להוראות התכנית- רוחב רצועה מתוכננת של דרך ראשית יהיה עד 80 מ'. בצומת כנות מסומן מחלף מוצע. במחלף של שתי דרכים או יותר יהיה גודל הרצועה המתוכננת קטע מעגל שקוטרו עד 600 מ'.

7.2 תכנית מתאר מחוזית מחוז המרכז- תמ"מ/3:

התכנית אושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2798 מיום 31.3.1982. בהתאם לתשריט התכנית- כביש מס' 7 מסומן כדרך מהירה קיימת. כביש מס' 40 מסומן כדרך ראשית קיימת. בצומת כנות מסומן מחלף מוצע.

7.3 שינוי מס' 7 לתמ"א/3:

התכנית אושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3956 מיום 19.12.1991. בהתאם להוראות התכנית- רוחב הרצועה לתכנון בכל הדרכים ברשת הארצית יהיה 300 מ'. במחלף של שתי דרכים או יותר מעגל שמחוגו 300 מ' ומרכזו במפגש צירי הדרכים. רוחב מירבי של רצועת הדרך:
בדרך מהירה – 100 מ'.
בדרך ראשית – 50 מ'.
קווי בניין: בדרך מהירה- לא פחות מ-75 מ' ולא יותר מ-150 מ'.
בדרך ראשית- לא פחות מ-50 מ' ולא יותר מ-100 מ'.

7.4 תכנית מס' 17/101/02/8:

התכנית אושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4128 מיום 29.7.1993.
 התכנית חלה על אזור התעשייה כנות.
 מטרת התכנית- תכנון אזור תעשייה חדש על-ידי שינוי ייעודים וקביעת אזורים, שימושים והנחיות בנייה.
 על פי תשריט התכנית- מסווגות החלקות כלהלן:

- החלק הדרומי של חלקה 4 מסווג כתעשייה ומהווה חלק ממגרש מס' 104 (יחד עם חלק מחלקה 5).
 - החלק הצפוני של חלקות 4 ו-5 מסווג כשצ"פ וחקלאי.
 - ברקע התכנון של השצ"פ והחקלאי מסומן תוואי המחלף.
 - החלק המערבי של חלקה 6 מסווג כתעשייה ומהווה מגרש 106.
 - החלק המזרחי של חלקה 6 מסווג כשצ"פ וחקלאי.
- בדברי ההסבר לתכנית, (סעיף 3), מצויין: "בפינה הצפון מזרחית של גוש 4990 נשמרה הקרקע חקלאית, ללא שינוי יעוד, על מנת לאפשר הקמת מחלף בעתיד".

7.5 תכנית תת"ל/3/4/10:

התכנית אושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5397 מיום 18.5.2005.
 התכנית חלה על קטע מכביש רוחב מס' 7, בין כביש מס' 42 במערב, (צומת בני דרום) לכביש מס' 40 במזרח (צומת כנות), וקטע מכביש 40 מגדרה עד צפון מושב חצב, ובין מטרותיה: קביעת הוראות לצורך שידרוג, הרחבה ומחלוף דרך 41 והסבתה לדרך מהירה מס' 7, בקטע ממחלף גדרה ועד מחלף אשדוד.
 החלק הצפוני והמזרחי של החלקות הנדונות ממוקם בתחום התכנית ומסווג כדרך.

7.6 צו ההכרזה:

בקובץ תקנות 5893 מיום 23.4.1998 פורסם צו הדרכים ומסילות הברזל, (הגנה ופיתוח), (דרך מס' 7 גדרה-יסודות צומת (מחלף) גדרה, צומת אזור התעשייה גדרה צפון, צומת אזור התעשייה גדרה דרום), התשנ"ה-1998.

7.7 נתוני ההפקעה:

בהתאם לתרשימי ההפקעה שנערכו על-ידי המודד מר אריה הראל מיום 6.3.2009, להלן פרוט שטחי ההפקעה מהחלקות הנדונות.

7.7.1 חלקה 4:

שטח רשום	– 8,236 מ"ר
שטח מיועד להפקעה	- 1,873 מ"ר
שטח חלקה נותר	- 6,388 מ"ר

שטח ההפקעה כולל חנייה בשטח 657 מ"ר, מזה 467 מ"ר מצופה אספלט גרוס ו-190 מ"ר סלול אספלט.

7.7.2 חלקה 5:

שטח רשום	– 22,823 מ"ר
שטח מיועד להפקעה	- 16,979 מ"ר
שטח חלקה נותר	- 5,844 מ"ר

שטח ההפקעה כולל חנייה בשטח של 8,828 מ"ר, מזה 563 מ"ר חנייה סלולה ו-8,265 מ"ר חניה מצופה חומר מקורצף, 5,410 מ"ר שטח בור ו-2,741 מ"ר תעלת ניקוז.

7.7.3 חלקה 6:

שטח רשום	– 8,236 מ"ר
שטח מיועד להפקעה	- 2,251 מ"ר
שטח חלקה נותר	- 5,985 מ"ר

שטח ההפקעה כולל שטח בור. בשטח של 1,757 מ"ר ותעלת ניקוז -494 מ"ר.

7.7.4 סה"כ השטח המופקע:

חלקה 4	1,873 מ"ר
חלקה 5	16,979 מ"ר
חלקה 6	2,251 מ"ר
סה"כ	21,103 מ"ר

8. המצב המשפטי זכויות הבעלות:

8.1 חלקה 4:

על פי דף מידע אשר הופק באינטרנט- חלקה 4 בגוש 4490, בשטח רשום של 8,236 מ"ר רשומה בבעלות פרטית כלהלן:

החלק בנכס	הבעלות
6065/8236	גן השקמה – כנות בע"מ
2171/32944	וולרשטיין מנחם
2171/24708	נוימן יוסף
2171/24708	פרסר נחום
2171/98832	שרון-דן השקעות בע"מ

- רשומה הערה לפי פקודת הדרכים – קובץ 5893 מיום 23.4.1998.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, על הבעלות של גן-השקמה-כנות בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת נחום פרסר, נוימן יוסף וולרשטיין מנחם- על הבעלות של שרון-דן השקעות בע"מ.
- רשומה הערה על כל הבעלים בדבר הסכם שיתוף מיום 9.6.2005. כמצויין בחוות דעת שמאי מע"צ לעניין מצב זכויות הסטורי, על פי דף מידע אשר הופק באינטרנט, עולה כי: הבעלות של פרסר נחום ונוימן יוסף נרשמה בתאריך 15.7.1994.
- הבעלות של וולרשטיין מנחם נרשמה בתאריך 30.12.1998.
- הבעלות של גן השקמה- כנות בע"מ נרשמה בתאריך 21.11.2005.

8.2 חלקה 5:

על-פי דף מידע אשר הופק באינטרנט- חלקה 5 בגוש 4990, בשטח רשום של 22,823 מ"ר רשומה בבעלות פרטית כלהלן:

החלק בנכס	הבעלות
4945/22823	גן השקמה – כנות בע"מ
8939/45646	וולרשטיין מנחם
17878/68469	נוימן יוסף
17878/68469	פרסר נחום
8939/136938	שרון-דן השקעות בע"מ

- רשומה הערה לפי פקודת הדרכים – קובץ 5893 מיום 23.4.1998.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים, ללא הגבלת סכום, על הבעלות של גן-השקמה-כנות בע"מ.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת נחום פרסר, נוימן יוסף וולרשטיין מנחם- על הבעלות של שרון-דן השקעות בע"מ.
- רשומה הערה מיום 20.7.2010 לטובת לשכת ההוצאה לפועל הרצליה- בדבר צו עיקול על הבעלות של פרסר נחום.
- רשומה הערה על כל הבעלים בדבר הסכם שיתוף מיום 9.6.2005. כמצויין בחוות דעת שמאי מע"צ לעניין מצב זכויות הסטורי, על פי דף מידע אשר הופק באינטרנט, עולה כי: הבעלות של פרסר נחום ונוימן יוסף נרשמה בתאריך 14.4.1990.
- הבעלות של וולרשטיין מנחם נרשמה בתאריך 30.12.1998.
- הבעלות של גן השקמה- כנות בע"מ נרשמה בתאריך 21.11.2005.

8.3 חלקה 6:

על פי דף מידע אשר הופק באינטרנט -חלקה 6 בגוש 4990 בשטח רשום של 8,326 מ"ר רשומה בבעלות פרטית כלהלן:

החלק בנכס	הבעלות
3641/8236	רנסי יזום והשקעות בע"מ
4595/8236	פולינוי קרמיק בע"מ

- רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים על הבעלות של פולינוי קרמיק בע"מ.
- רשומה הערה לפי פקודת הדרכים, קובץ תקנות 5893 מיום 23.4.1998.
- בהתאם לדף מידע מפנקסי הזכויות לעניין מצב הזכויות ההסטוריות, עולה כי הבעלות של רנסי יזום והשקעות בע"מ נרשמה בתאריך 26.7.2000.
- בהתאם להסכם שיתוף שנערך ביום 9.6.2005 בין פרסר נחום, נוימן יוסף וולרשטיין מנחם לבין גן-השקמה בע"מ, עולה כי גן השקמה בע"מ רכש מפרסר נחום, נוימן יוסף וולרשטיין מנחם חלק מהמקרקעין הידועים כמגרש 104 לפי תב"ע 17/101/02/8 המהווה 73% מחלקה 4- בשטח של 6,065 מ"ר, ו-22% מחלקה 5 בשטח 4945 מ"ר.

9. נושאים שבהסכמה:

מחוות הדעת של הצדדים, הדיון במסגרת הישיבה ומן המסמכים אשר הומצאו עולה כי ישנה הסכמה בין הצדדים לגבי הנושאים כלהלן:

- א. המצב התכנוני.
- ב. המצב המשפטי.
- ג. נתוני השטחים המופקעים.
- ד. המועד הקובע לשומה.
- ה. השטח לפיצוי.

10. הנושאים שבמחלוקת:

מחוות הדעת של הצדדים, הדיון במסגרת הישיבה ומן המסמכים אשר הומצאו עולה כי אין הסכמה בין הצדדים לגבי הנושאים כלהלן:

- א. שווי קרקע לתשלום פיצויים.
- ב. שווי ההשקעות.
- ג. נושא הפוטנציאל.
- ד. הידיעה על מיקום המחלף.

10.1 שווי קרקע לתשלום פיצויים:

מבדיקת חוות-הדעת של שמאי הצדדים עולה כי קיים פער ניכר בין שווי הקרקע המופקעת לדעתם.

שמאי הבעלים הציג למעשה שלוש עיסקאות השוואה:

- ב-23.4.1998 נערכה עיסקה בחלקות נשואות השומה על-פיה נרכשו 0.333 חלקים מחלקות 4 ו-5 בגוש 4990, בסכום של 1,302,905 ש"ח. סך השטח הנרכש בעיסקה הנ"ל –

- 10,353 מ"ר והתשלום משקף שווי של 125,848 שח' לדונם. שמאי הבעלים מציין בחוות דעתו כי המחיר משקף שילוב של קרקע ביעוד חקלאי וקרקע ביעוד תעשייה.
- ב-26.10.2003 נערכה עיסקה נוספת בחלקות הנ"ל, כאשר לפי נתוני מס שבת נמכרו 0.08333 חלקים מחלקות 4 ו-5 תמורת 538,440 שח' (\$120,000), עיסקה המשקפת שווי של 156,795 שח' לדונם.
- בתאריך 25.10.1999 נערך ונחתם פרוטוקול מעצ המתייחס לחלקה 40 בגוש 3873, הממוקם ברביע הצפון מערבי של צומת כנות, כ-250 מ' צפונית לחלקות נשואות חוות הדעת. על-פי מסמך מ-17.12.2003 החתום על-ידי מר אהרון אינשטיין- סמנכ"ל מעצ לפיתוח מפורטים תשלומי הפיצויים בגין חלקה 40 בגוש 3873. על-פי הנתונים הנ"ל שילמה מעצ בגין אותה הפקעה - 119,681.7 שח' לדונם, (נכון לשנת 2002). לטענת שמאי הבעלים, העיסקה הנ"ל "עיסקת משולמיי"- בחלקה 40, מתייחסת לחלקה הממוקמת במקום נחות למתחם הנדון, מקום בו לא חל כל תכנון, לעומת החלקות הנדונות - הסמוכות לאזור התעשייה.
- לפיכך, הוא קובע את שווי החלקות בהסתמך על העיסקות הנ"ל לפי 150,000 שח' לדונם למועד הקובע.
- שמאי מעצ הציג בחוות-דעתו שש עיסקאות, חלקן בגוש 2218 וחלקן בגוש 3873, אשר נערכו בין השנים 1998 ל-2002. לפי הנתונים שלו- מחיר דונם חקלאי בסביבה נע בין 80,000 שח' לבין 119,000 שח' (בין \$17,000 לבין \$29,000).
- הערה: ראוי לציין כי עקב השינויים בשער החליפין של הדולר יחסית לשח'- אין בהכרח התאמה בין השווי הדולרי והשקלי.
- כמו כן הוא מציין בסעיף 7.6 לחוות דעתו כי בשנת 2002 נערכו על-ידי שמאי החברה (מעצ) שומות פיצויי הפקעה בגוש 3873, למועד הקובע- 23.4.1998, על בסיס גבולות 120-95 שח' למ"ר. מניתוח העיסקאות ובהתחשב ביעוד הקרקע במועד ההפקעה כחקלאית ובמיקומה הכלוא בין אזור התעשייה והכביש ובצמוד לכביש קיים, וברמת הפוטנציאל הנמוכה, הביא בחשבון שווי מ"ר למועד הקובע לפי 80 שח' למ"ר, (למרות ממוצע העיסקאות- 90 שח' למ"ר).
- שמאי מעצ מתייחס לעיסקאות אשר הוצגו על-ידי שמאי הבעלים בצינון כי המחירים משקפים שווי חלקי של תעשייה בנוסף לשווי החקלאי.
- שמאי הבעלים התייחס לעיסקאות אשר הוצגו על-ידי שמאי מעצ בטענה כי הן הובאו מגושים אחרים וממקומות בעלי פוטנציאל נמוך יותר.
- מדובר בחלקות ירוקות אשר אינן סמוכות לאזורי תעשייה ואינן מעובדות חקלאית.
- בחלק מן העיסקאות קיימת מושע מרובת בעלים, אשר גורמת להפחתת השווי.
- לטענתו, העיסקה בחלקה 20 שמתייחסת לשטח של 250 מ"ר איננה רלבנטית, שכן בעלי הקרקע אפילו לא טרחו לקחת שמאי ועו"ד לייצגם- בהיות השטח המופקע זניח יחסית לחלקה כולה.

10.2 שווי ההשקעות/מחוברים:

בסעיף 9.3 לחוות דעתו מציין שמאי הבעלים כי במסגרת השטח המופקע היתה חנייה לכלי רכב, שטח המסתכם ב- 9,485 מ"ר, מהם כ-753 מ"ר סלולים אספלט. לטענתו, עלות הכנת השטח, יציקת קירות תומכים ותעלת ניקוז מבוטנת, פיזור מצעים, פיזור אספלט מקורצף וסלילת חלק מן השטח באספלט הסתכמו ב-1,304,449 שח'. כמו כן, מציין השקעה של כ-150,000 שח' בעבודות גינון, מערכות מים לגינון, תאורה וסימון חנייה. לכן, לטענתו, שווי המחוברים והעבודות הינו 1,454,449 שח', (נכון ליום תוות הדעת שלו- 26.8.2010 א.א.). לא הוצגו בפני חשבוניות או פרוט העלויות.

שמאי מעצ הציג מסמך אשר הוכן על-ידי חברת "מהוד בע"מ" נכון ליום 28.6.2009, והמפרט את העלויות על-פי הגדרת כתב כמויות "הרמוניה בגן- מגרש חנייה ודרכי גישה". על פי הפרוט במסמך ניתן לחלק את העבודות כלהלן:

מתקני חשמל ובקרה	50,000 שח'
עבודות פיתוח ושיקום נופי	36,000 שח'
עבודות סלילה	673,000 שח'
סה"כ	759,000 שח'

לסכום הנ"ל יתווסף מע"מ כחוק.

במסמך מצוין כי לא הובאו בחשבון עבודות פינוי פסולת וגרוטאות. כמו כן אין התייחסות לנושא הגינון ותעלת הניקוז.

כפי שמציין שמאי מעצ, ב-17.8.2009 שולם סך של 760,000 שח', ובתוספת ריבית והצמדה מסתכם הסכום סה"כ ל-764,735 שח'.

10.3 נושא הפוטנציאל:

בסעיף 8- רקע תכנוני- התייחס שמאי הבעלים לנושא הפוטנציאל, במסגרת סקירת תב"ע 17/101/02/8.

לדבריו, הקצוות הצפוניים של החלקות 4 ו-5 סומנו בעבר כדרך. על-פי התכנית 17/101/02/8 מתבטל יעודה של רצועת קרקע לדרך ויעוד הקרקע חוזר ליעודו החקלאי. יש לייחס משמעות לביטול היעוד הקודם של השטח השמור לדרך, הואיל ובכך ניתן פוטנציאל של ממש לשטח זה. שמאי מעצ מציין כי בתשריט תב"ע 17/101/02/8 ברקע התכנון של השטח החקלאי בתב"ע מסומן תוואי המחלף. זאת ועוד, בהתאם לדברי ההסבר לתכנית, מצויין כי בפינה הצפון-מזרחית של גוש 4990 נשמרת הקרקע חקלאית ללא שינוי יעוד, על-מנת לאפשר הקמת מחלף בעתיד. לכן, לדעתו, לא היה פוטנציאל לשינוי היעוד כנטען על-ידי הבעלים. זאת ועוד, בהיות הקרקע "כלואה" בין אזור התעשייה והכביש הצמוד לכביש קיים היתה רמת הפוטנציאל נמוכה.

10.4 הידיעה על מיקום המחלף:

בחוות הדעת של שמאי הבעלים לא היתה התייחסות לתכניות בניין עיר ארציות ומחוזיות. במסגרת הדיון טען שמאי הבעלים שעקב קנה המידה הקטן של תשריטי התכניות הנ"ל לא ניתן היה לדעת בוודאות היכן יעבור הכביש ואת מיקומו המדויק של המחלף. שמאי מעצ מציין בחוות דעתו שבתמ"מ/א/3, אשר אושרה עוד בשנת 1976, מסומן בצומת כנות המחלף המוצע, ומאחר שבמחלף של שתי דרכים או יותר יהיה גודל הרצועה המתוכננת קטע מעגל שקוטרו 600 מ' היה ברור כי החלקות יכללו בו. כמו כן, בתמ"מ/3 אשר אושרה ב-1982 מסומן בצומת כנות המחלף המוצע.

11. פרוט ערכי הקרקע ושווי המחוברים:

11.1 להלן פרוט ערכי הקרקע המופקעת על-פי חוות הדעת של שמאי הצדדים:

שטח לפיצוי	שווי בשח' למ"ר	פיצוי כולל בשח'	מועד הקובע
21,103 מ"ר	150	3,165,450	23.4.1998
21,103 מ"ר	80	1,688,240	23.4.1998

11.2 להלן פרוט ערכי המחוברים לפיצוי על-פי חוות הדעת של שמאי הצדדים:

שווי מחוברים בשח'	מועד קובע
1,454,449	26.8.2010
760,000	17.8.2009

הערה: לנ"ל יתווסף מע"מ כחוק.

12. עקרונות ושיקולים לשומה:

בבואי להעריך את פיצוי ההפקעה בגין הפקעת חלקי החלקות הנדונות הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים כלהלן:

12.1 מיקומן של החלקות- ברביע הדרום מערבי של צומת כנות, בסמוך לאזור התעשייה כנות.

12.2 תכניות בניין עיר וייעודי קרקע החלים על החלקות.

12.3 מן החומר אשר הוגש לי עולה כי הגם שהתוואי לא היה לגמרי קבוע וברור דיו- עקב קנה המידה הקטן של תכניות העבר, הרי שלא היתה כל אפשרות שהמחלף המוצע לא יפגע בחלקות.

12.4 מחירי הקרקעות. בטרם דיון במחירי הקרקעות ראוי לציין כי במועד הקובע לשומה וגם מספר שנים לא מועט אחריו, היה נהוג לנקוב את מחירי הקרקעות בדולרים, ולכן חשוב לבחון גם את נושא ההשפעה של שער החליפין של הדולר, שכן החוזים באותה עת היו נקובים בדולרים.

רצ"ב טבלה המרכזת את ערכי הקרקע למ"ר כפי שצויינו בחוות הדעת של הצדדים:

תאריך	מקור	גוש/חלקה	שטח במ"ר	מחיר בשח"מ"ר	מחיר ב-\$/מ"ר
28.10.1998	מעצ	2218/3	500	90	21
5.2.1999	מעצ	2218/3	500	80	19
21.6.1999	מעצ	3873/45	515	119	20
25.7.1999	מעצ	3873/43	1,584	91	22
29.12.1999	מעצ	3873/20	250	80	19
31.12.2002	מעצ	2873/14	12,895	81	17
23.4.1998	בעלים	4990/4, 5	10,353	125.85	33.68
26.10.2003	בעלים	4990/4, 5	2,588	156.80	35
17.12.2002*	בעלים	3873/40		119.68	25.75

*הערה: המחיר בשורה זו לפי נתוני שמאי הבעלים- מתייחס למועד הקובע- 23.4.1998, אך כולל למעשה הצמדה וריבית עד דצמבר 2002.

מניתוח הנתונים המפורטים מעלה עולות מספר מסקנות:

14. השומה:

לאור האמור לעיל הנני להעריך את פיצויי ההפקעה הראויים לחלקי החלקות הנדונים, כמפורט:

14.1 פיצויי הפקעה בגין הקרקע למועד הקובע – 23.4.1998

2,279,124 ש"ח

(שני מליון, מאתיים שבעים ותשעה אלף ומאה עשרים וארבעה ש"ח)

14.2 פיצויי בגין המחוברים/השקעות למועד הקובע – 28.6.2009

985,000 ש"ח

(תשע מאות שמונים וחמישה אלף ש"ח)

הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ- אשר ישולם על-פי החוק.

הערכים יוצמדו על פי החוק.

מן הערכים הנ"ל יופחתו הסכומים אשר שולמו לתובעים.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי שום עניין פרטי בנכס בנדון וכי הערכתי זו נעשתה על-פי מיטב

הבנתי, ידיעותי ונסייני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום

אלי אגמון

מהנדס ושמאי מקרקעין