

בעניין שבין: אדוארד שבאט ואח'

ע"י עו"ד מ. קמר

נגד

מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל

ע"י עו"ד צ. מניס

החלטה

1. עניין לנו בתביעה לקבלת פיצויי הפקעה בשל הקנייה שנעשתה על פי חוק רכישת מקרקעין (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג – 1953 (להלן – החוק). לאחר החקירה, הקרקע נרשמה על שם רשות הפיתוח.
2. הדיון בתיק זה בפני הוועדה והחלטה זו חוסים תחת הסדר דיוני אשר הוגש לבית המשפט הנכבד על ידי הצדדים, וקיבל תוקף של החלטה ביום 17/9/17, והם כפופים לתנאיו.
3. למען הסר ספק יודגש, כי החלטה זו החלטה על דרך פשרה היא, ואין להקיש ממנה אל בקשה, עניין, הליך או תובענה אחרים כלשהם המתנהלים כנגד הנתבעת. שימת לב מופנית גם לכללי הדיון בפני הוועדה, הקובעים בין היתר כי "הצעת הוועדה ניתנת במסגרת מו"מ בלבד, לא תהיה קבילה בכל הליך משפטי, לא ניתן יהיה להציגה או להגישה לבית המשפט ולא יהיה ניתן לקבוע על פיה ממצא כלשהו".
4. נושא התביעה – רכישה מכוח החוק אשר נעשתה בחטיבת קרקע באדמות טבחה, שהודעת הרכישה לגביה פורסמה בייפ 324 ביום 17/12/1953.
5. התובעים טוענים להיותם בנו ונכדו של זינאתי חביב שבאט (להלן – הבעלים הנטען), ושעל שמו היו רשומות, ערב הרכישה, זכויות בחלקים מתשע חלקות מקרקעין מקרקעות הכפר טבחה, ליד שפת הכנרת, אשר הונחלו להם בהורשה, הן במישרין מן הבעלים הנטען והן בשל היותם יורשי היורשים האחרים של הבעלים הנטען.
6. בכתב התביעה, מתארים התובעים התכתבות ענפה עם הנתבעת לקבלת פיצויים בגין הזכויות בחלקות, למין שנת 2005 ועד למועד הגשת התביעה, במסגרתה הועברה על ידי הנתבעת הצעה לתשלום פיצויים בשנת 2016, אשר נדחתה על ידי התובעים.
7. בתיק זה לא הוגש כתב הגנה מטעם הנתבעת, שכן הצדדים כרתו את ההסדר הדיוני ביניהם בתחילת ההליך.
8. לאחר כריתת ההסדר הדיוני וכתנאי לתחילת הדיון בפני וועדה זו, בהתאם לכללים, נתבקשו התובעים להגיש בקשה לשחרור תמורה על פי חוק נכסי נפקדים, תשי"ג – 1950; האניין נעתר לבקשתם והורה על שחרור תמורה בתעודה מחודש מאי 2019.
9. התובעים צרפו לתביעתם הן חוות דעת מטעם השמאי הממשלתי מיום 2/8/2009, והן חוות דעת מאת שמאי המקרקעין והאדריכל מר ת. בן ארי, עליה ביקשו להסתמך. על פי שומה זו, ייעודן של שבע מתוך תשע החלקות הוא חקלאי, בעוד ייעודן של שתי חלקות הוא פיתוח. בגין החלקות בייעוד חקלאי קבע השמאי מר בן ארי ערך של 6,000 ל"י/ד', ולחלקות בייעוד פיתוח קבע ערך של 65,000 ל"י/ד' ו-70,000 ל"י/ד'. בנוסף קבע השמאי כי יש להוסיף לחלקות החקלאיות תוספת בגין "דונם ראשון" בסך 48,000 ל"י, אשר תוענק לכל הבעלים, ולא לפי החלק היחסי של כל בעלים בדונם הראשון של כל חלקה. הערכים נקבעו על ידי השמאי תוך הסמכות על עסקאות השוואה והכרעות פסוקות לגבי קרקעות בכפרים נחף וכפר ריינת, משלא נמצאו, לפי מר בן ארי, עסקאות השוואה באזור ובתקופה הרלוואנטיים. מר בן ארי הגיע בסיכום שומתו לשתי תוצאות שומתיות, האחת לפי הוראות החוק, והשנייה לפי הנוהל המיטיב 44.03 של הנתבעת (שבוטל והוחלף על ידי נוהל 35.05). השומה לפי הנוהל אחרונה זו מגיעה לסך נומינלי של 530,804 ל"י.
10. בהגיונותו כי רבה, צירף ב"כ הנתבעת לעמדת הרשות שהגיש לוועדה זו, מלבד השומה עליה ביקש להסתמך – היא שומתו של שמאי המקרקעין מר ר. גרוזי מיום 30/9/2018 – גם שומה לפי החוק מאותו תאריך, וכן שלוש שומות אשר נערכו בין השנים 2009-2016 מטעם הנתבעת על פי הנוהל הישן

מס' 44.03, ומכתב מאת סגן מנהלת מחוז חיפה והצפון של השמאי הממשלתי, המאשר אחת השומות לפי הנוהל המיטיב החדש.

11. בנוסף, ציין ב"כ הנתבעת, כי הנתבעת מכירה בכך שלא שולמו פיצויים בגין הפקעת זכויותיו של הבעלים הנטען במקרקעין נושא תיק זה, ובזכאות התובעים לקבלת פיצויים בהתאם למסמכי הורשה מאומתים שהומצאו לנתבעת ביום 5/12/2018; עם זאת, ציין כי הנתבעת שומרת על כל טענותיה למקרה שהתיק לא יסתיים בפשרה, והוסיף כי אין הנתבעת מקבלת את מסקנות השמאי מטעם התובעים, וכן כי קיימת מחלוקת לגבי שטחה של אחת החלקות.

12. על פי השומה עליה ביקש להסתמך ב"כ הנתבעת, לגבי שתיים מן החלקות רשומה בפנקסי המקרקעין הערה בדבר עתיקות עוד מתקופת המנדט; שמונה מן החלקות ביעוד חקלאי, וחלקה אחת 10% ביעוד פיתוח ויתרתה ביעוד חקלאי. כמו כן צוין בשומה, כי בתחום שלוש חלקות עוברת דרך.

13. בהסתמך על עסקאות השוואה שנערכו לגבי מקרקעין רשומים בגושים 8-15507, קובע שמאי המקרקעין לגבי חמש חלקות ערך של 5,000 ל"י/ד'; לגבי חלקה אחת, ערך של 6,000 ל"י/ד'; לגבי חלקה נוספת ערך של 10,000 ל"י/ד'; ולגבי החלקה שבתלקה מצויה באזור פיתוח קובע הוא ערך של 20,000 ל"י/ד' לחלק שבאזור פיתוח ו-10,000 ל"י/ד' לחלק שבאזור חקלאי; ולגבי חלקה נוספת קובע הוא ערך של 20,000 ל"י/ד'. לכל החלקות ביעוד חקלאי או חלקן הוסיף השמאי, לפני משורת הדין, רכיב "דונם ראשון", לפי החלק היחסי של הזכויות בדונם הראשון של כל חלקה לו טוענים התובעים, אשר נישום בסך כפל הערך של דונם חקלאי של אותה חלקה. סך כל הפיצויים לפי השמאי מטעם הנתבעת מגיע ל-106,000 ל"י (ראה על כך להלן).

14. הוועדה קיימה בתיק זה דיון ראשון ביום 7/10/2019, בנוכחות ב"כ הצדדים וכן השמאי מטעם הנתבעת. בדיון זה, ביקשה הוועדה לקבל הבהרות באשר לשוני שבין שטחן של חלק מן החלקות על פי כתב התביעה והשומות של הצדדים מחד, לבין השטח המצוין בנסחים החלקיים שצורפו על ידם מאידך; בהמשך, התקבלו ההבהרות המבוקשות ולובנה סוגיית שטחי החלקות.

15. כמו כן, שמעה הוועדה הרצאה מנומקת ומפורטת מאת השמאי מטעם התובעים, אשר הציג את התפיסה העומדת בבסיס שומתו ואת העקרונות שהנחו אותו בקביעתה, בעיקר לגבי המחלוקת לעניין ייעודן של שתי חלקות, המשפיעה רבות על ההבדלים שבין השומות.

16. בקצירת העומר, לדעת השמאי מטעם התובעים, אין להתבסס על הסימון במפת התוכנית המנדטורית לעניין קביעת אזורים ביעוד פיתוח, שכן הסימון בגודל אחיד לכל כפר, מה שלדעת השמאי אינו מתקבל על הדעת. כן התייחס שמאי התובעים לעניין "דונם הראשון", והיישום לדידו של כלל פסיקתי זה. כמו כן שמעה הוועדה את ב"כ המלומד של התובעים לעניין רכיבים נוספים שיש לקחת בחשבון בעיצוב מתווה הפיצויים, מלבד ערך הקרקע.

17. לסיכום עד כה, להלן פירוט החלקות ושטחיהן וכן זכויות התובעים בהן – המוסכמים על שני הצדדים – וכן תמצית שומותיהם:

גוש/חלקה	שטח	חלק בעלים נטען והתובעים – מנה+מ"ר	פיצוי מוצע לפי שומת נתבעת – דונם	פיצוי לפי שומת התובעים בל"י/דונם	הערות
15660/3	294,845	- 494/109,518 מ"ר 1,330 מ"ר	5,000 ל"י + דונם ראשון 10,000 ל"י	6,000 ל"י +48,000 ל"י דונם ראשון	לפי הנסח – Antiquity site
15662/1	214,128	- 494/109,518 מ"ר 966 מ"ר	5,000 ל"י + דונם ראשון 10,000 ל"י	6,000 ל"י +48,000 ל"י דונם ראשון	
15663/1	126,058	- 494/109,518 מ"ר 569 מ"ר	5,000 ל"י + דונם ראשון 10,000 ל"י	6,000 ל"י +48,000 ל"י דונם ראשון	חשטח אומת מול עותק מהפנקס
15663/2	397,003	- 494/109,518 מ"ר 1,791 מ"ר	5,000 ל"י + דונם ראשון 10,000 ל"י	6,000 ל"י +48,000 ל"י דונם ראשון	חשטח אומת מול עותק מהפנקס
15663/3	138,871	- 494/93,062 מ"ר 737 מ"ר	6,000 ל"י + דונם ראשון 12,000 ל"י	6,000 ל"י +48,000 ל"י דונם ראשון	
15663/4	144,852	- 494/109,518 מ"ר 653 מ"ר	5,000 ל"י + דונם ראשון 10,000 ל"י	6,000 ל"י +48,000 ל"י דונם ראשון	

מחלוקת לגבי ייעוד	70,000 ל"י	10,000 ל"י + דונם ראשון 20,000 ל"י חלק פיתוח (10%) 20,000 ל"י/ד'	- 494/109,518 מ"ר 747	165,656	15664/1
	7,000 ל"י + 56,000 ל"י דונם ראשון	20,000 ל"י + דונם ראשון 40,000 ל"י	- 494/109,518 מ"ר 290	64,347	15664/10
לפי הנסח – Antiquity site ; מחלוקת לגבי הייעוד	65,000 ל"י	10,000 ל"י + דונם ראשון 20,000 ל"י	5,659 – 15/36 מ"ר	13,581	15664/15

סה"כ – 12,742 מ"ר.

18. בהמשך לדיון מיום 7/10/2019, הגיש ב"כ התובעים השלמת טיעון מטעם השמאי מטעמם, בעיקר בהתייחס לטענה כאילו העיגול לפי התכנית המנדטורית מסמלת את תחומו של הכפר בפועל.

19. הוועדה בתנה את הדברים, וביקשה לקבוע את התיק לדיון נוסף, שנערך ביום 16/1/2020 בנוכחות ב"כ הצדדים.

20. תחילה הודיעה הוועדה, כי ספק בעינייה, האם קיימת תחולה לחלכת ה"דונם הראשון" כפי שנקבעה על ידי הפסיקה (דני"א 9983/16, מ"י נ' אסדי, דבאח ואח') על פרשנות של נוהל מיטיב של הנתבעת המתייחס להפקעה שבוצעה לפני תקופת ההקפאה שבגינה הוכרה הזכאות בתוספת בגין הדונם הראשון על ידי הפסיקה, כפי שנקבעה; עם זאת, מאחר ופניה של הוועדה לפשרה, מוכנה היא לקבל את המתווה שמוצע על ידי השמאי מטעם הנתבעת, ולפיו נישום הדונם הראשון של כל חלקה בייעוד חקלאי, כולה או חלקה, ככפל מן הערך שנקבע לאותה חלקה, כשהזכאות של התובעים היא ביחס לחלקם היחסי בזכויות בחלקה, ולא בגין דונם ראשון שלם, שכן זה לא היה בבעלותם.

21. כמו כן ציינה הוועדה, כי בנסיבות העניין, ייעוד פיתוח ניגזר לפי הייעוד שנקבע לקרקע בתוכנית המנדטורית, וטענה השוללת את תוקפו של הסימון בתוכנית משמיטה בפועל את הקרקע – תרתי משמע - מתחת לטענה בדבר קיומו של ייעוד פיתוח לחלקה. לאחר שעיינה בשומות, הוועדה השתכנעה כי הייעוד כפי שנקבע בשומת הנתבעת הוא התואם לתוכנית, ולא שוכנעה כי קיימים נימוקים אחרים לשנותו. הוועדה גם התייחסה למה שנאמר על ידי ב"כ הנתבעת במהלך הדיון באשר למעמדו של כפר טבחה על פי מקורות ותיעוד שאיתר.

22. עם זאת, מצאה הוועדה לנכון להציע מתווה לסיום התיק כולו בפשרה מחוץ לכותלי בית המשפט, לסילוק מלוא טענות התובעים בתיק זה; בעיצוב המתווה התייחסה לוועדה לשומות הצדדים וכן לנסיבות מיוחדות בתיק זה, לרבות העובדה כי נפלה שגיאה בסכימת הערכים של כלל החלקות לפי שומת הנתבעת – שגיאה עליה הסתמכו בתום לב שני הצדדים, ובנוסף לעובדה כי בתיק זה נוהלו מגעים למשך שנים רבות עד להגשת התביעה.

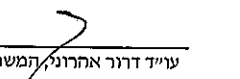


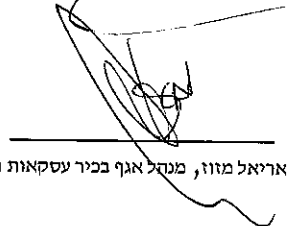
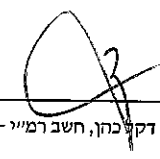
23. על פי הצעת הוועדה, ישולם לתובעים, לפני משורת הדין ולסילוק מלא ומוחלט של כל תביעותיהם בתביעה זו, לרבות לעניין הוצאות ושכ"ט עו"ד, בכפוף להגשת כל מסמך הדרוש על ידי הנתבעת לשם תשלום פיצויים לפי נהליה, ובכפוף להגשת הודעה מוסכמת על ידי הצדדים, אשר תקבל תוקף של פסק דין של בית המשפט הנכבד, סך כולל וסופי של 925,000 ₪.

24. באשר לסוגיית המיסוי ציינה הוועדה, כחלק מן המתווה שהוצע על ידה - שהנתבעת, בנוסף לתשלום הפיצויים דלעיל, ובכפוף להשלמת כל הנדרש לביצוע תשלומם, תישא גם במס שבח מקרקעין החל על תשלום הפיצויים, ככל שהוא יחול, בכפוף לאישור והתחייבות של התובעים, כי במקרה שיתברר ששולם על ידי הנתבעת תשלום מס ביתר, סכום מס זה יהיה של הנתבעת וככל שהוא יוחזר על ידי רשויות המס לידי התובעים, הם יעבירוהו ללא דיחוי לידי הנתבעת, וכי, בנוסף, במידה ויהיו רשויות המס סבורות, כי על תשלום הפיצויים חל משטר מס אחר, יישא כל צד בתשלום המס החל לפי כל דין. כמו כן, כתנאי ליישום הסדר מיסוי זה ולתשלום הפיצויים, יסכימו התובעים לוותר על הזכות לחיסיון העומדת להם מכוח סעיף 234 לפקודת מס הכנסה וסעיף 105 לחוק מיסוי מקרקעין ולהתיר לרשות המיסים להעביר לידי הנתבעת כל מידע בנוגע לשומת מס השבח ו/או מס ההכנסה והנוגע ליישום המתווה האמור, ובכלל זה נתוני דו"חות מס ההכנסה הנוגעים לשנה בה נוקפה ההכנסה כאמור. יובהר למען הסר ספק, כי אין בהסדר מיטיב זה כדי לגרוע מיתר החובות החלות על התובעים כלפי רשויות מיסוי מקרקעין, לרבות חובת הדיווח, בהתאם לדין. התובעים מתחייבים, בהמשך לכל האמור, לחתום על כל מסמך, התחייבות, הצהרה או אישור בנוסח כפי שיתבקש על ידי רשות המיסים ו/או הנתבעת לשם יישום מתווה זה.

25. ביום 13/2/2020, הודיע ב"כ התובעים כי מרשיו מסכימים למתווה שהוצע על ידי הוועדה.

26 אשר על כן, מחליטה הוועדה כי לפני משורת הדין, לסילוק מלא ומוחלט של כל טענות התובעים בתיק זה מחוץ לכותלי בית המשפט, לרבות לעניין שכ"ט עו"ד והוצאות, בכפוף למילוי של מלוא התנאים המפורטים לעיל, לרבות המצאת מסמכים והתחייבויות וכן לרבות מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה על פי הודעה מוסכמת שתוגש על ידי הצדדים – תשלם הנתבעת כאמור סך 925,000 ₪, כשעל סכום זה יחול כאמור הסדר המיסוי המיטיב המפורט לעיל על תניותיו. התשלום יבוצע עד ולא יאוחר מיום 3/5/2020 בתנאי כי התובעים עמדו בכל התנאים המפורטים לעיל; היה ולא יבוצע התשלום האמור במועד דלעיל, שלא בשל מעשה או מחדל מצד התובעים או מטעמם, יתווספו לסכום האמור הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961, מן המועד שבו היה על הנתבעת לבצע את התשלום, כולו או חלקו, ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, 3.3.2020

<p>עו"ד דרור אחרוני, המשנה ליו"מ רמ"י - חבר</p> 	<p>סיגלית שושן, סגן השמאי הממשלתי הראשי - חברח</p> <p>(-)</p> 	<p>עליזה קו, עו"ד - יו"ר</p> 
<p>אריאל מזוז, מנהל אגף בכיר עסקאות רמ"י - חבר</p> 	<p>דקל כהן, חשב רמ"י - חבר</p> 	<p>עו"ד אילן שרקון, נציג לשכת עו"ד - חבר</p> <p>(-)</p> 