



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

לפני **כבוד השופט ד"ר מנחם רניאל**
המבקשים:

1. קבהא אבראהים כליל
 2. נסים כליל כבהא
 3. עבד אלרחים חליל כבהא
 4. עבד אלרחמן כליל כבהא
 5. אחמד כליל כבהא
 6. סאמי כליל כבהא
 7. אסמעיל חליל כבהא
 8. סוהיל סולימאן כבהא [נמחק ביום 2.10.19]
 9. יאסר סולימאן כבהא [נמחק ביום 2.10.19]
 10. מיסרה סולימאן כבהא [נמחקה ביום 2.10.19]
 11. מוחמד סולימאן כבהא [נמחק ביום 2.10.19]
 12. יוסף מוחמד אחמד קבהא
 13. עבד אלחמיד אחמד קבהא
 14. יאסין ג'בר מוחמד קבהא
 15. יאסין ג'בר מוחמד קבהא
 16. פריד גבר כבהא
 17. מוסטפא מוחמד כבהא
 18. האשם פארס כבהא
 19. מוחמד פארס כבהא
 20. עלי פארס כבהא
 21. עותמאן פארס כבהא
 22. טאהא כבהא (קטין)
 23. כרים כבהא (קטין)
 24. סהיב כבהא
 25. איוב כבהא
 26. חסן פארס כבהא
 27. אחמד פארס כבהא
 28. זוהיר אחמד כבהא
 29. זיאד אחמד כבהא
- ע"י ב"כ עו"ד משה י. קמר

נגד

- המשיבות:**
1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - חריש
ע"י ב"כ עו"ד עודד דונג
 2. המועצה המקומית קציר-חריש
ע"י ב"כ עו"ד אבי רפאלי

פסק דין

- | | |
|---|--|
| 1 | <u>רקע</u> |
| 2 | |
| 3 | 1. על פי המרצת הפתיחה, המבקשים היו בעלים במשותף של חלקה 3 בגוש 8701 בשטח |
| 4 | 25,730 מ"ר, חלקה 10 בגוש 8701 בשטח 84,565 מ"ר, וחלקה 24 בגוש 8704 בשטח 6,790 מ"ר. ביום |



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 13.1.13 הודיעה המשיבה 1 לחלק מהמבקשים כי על יסוד סעיף 190 (ב) לחוק התכנון והבנייה
2 מתכוונת המשיבה 1 לתפוס את ההחזקה בחלקים שהופקעו לצרכי ציבור. ביום 7.3.13 פורסמה
3 ברשומות הודעת המשיבה 1 בדבר הפקעת חלקים מהחלקות, ודרישה להחזרת ההחזקה בשטחים
4 המופקעים בתוך 60 יום, לפי סעיפים 5,6 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבנייה. ביום 29.5.13
5 פורסמה ברשומות הודעת המשיבה 1 בדבר הקניית הבעלות בשטחים שהופקעו לפי סעיף 19
6 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור, 1943), וחוק התכנון והבנייה, לגבי חלקים מ-3 החלקות.
7 לדברי המבקשים, סמוך למועד פרסום ההודעה תפסו המשיבות את ההחזקה בשטחים שהופקעו.
8 בתובענה זו לא תבעו המבקשים פיצויי הפקעה עבור השטחים שהופקעו, אלא רק פיצויים בעד
9 המחוברים שהיו בשטחים אלה. לטענת המבקשים בתובענה, בחלקה 3 הופקעו 403 עצי זית בוגרים
10 ו-14 עצי אלון התבור בוגרים. בחלקה 10 הופקעו 39 עצי שקד בוגרים. בחלקה 24 הופקעו 73 עצי
11 זית בוגרים ושני עצי שקד בוגרים. כמו כן הופקעה גדר מרעה לאורך של כ-1,000 מטר. על כן תבעו
12 המבקשים לחייב את המשיבות לשלם להם 2,136,469 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום
13 7.3.13 עד לתשלום בפועל.

14
15 2. לטענת המשיבה 1 זו תובענה לפיצויים בגין תוכנית חריש 1/א שנכנסה לתוקף ביום 6.7.12.
16 במסגרת התוכנית נכללו הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, וכנגד מגרשי המבקשים הם
17 קיבלו מגרשי תמורה. כמו כן, לפי החלטת השמאית המייעצת שיעור ההשבחה בגין התוכנית
18 במימוש מלא עומד על 18,667,000 ₪. לפיכך, הזכויות שניתנו למבקשים במסגרת התוכנית מפצות
19 על כל הפקעה. לדבריה, הליכי הערר עדיין לא הסתיימו, אך טענת המבקשים בהליכי הערר היתה
20 שהשבחה מהתוכנית היא בסך 3,663,981 ₪. לטענתה, על פי חוק המקרקעין ופקודת הקרקעות
21 מוגדרת קרקע ככוללת את כל המחובר והנטוע בה. על כן, בעת חישוב שווי הקרקע במצב הקודם
22 לצורך שומת היטל ההשבחה נלקח בחשבון ערכם של המחוברים והנטועים. מכאן, שהפיצוי
23 המבוקש נבלע בהליך ההשבחה, והמבקשים קיבלו פיצוי עליהם.

24
25 3. עוד נטען על ידי המשיבה 1, שלפנים משורת הדין נעתרה לבקשת המבקש 20 שהציג עצמו
26 כמייצג כלל המבקשים (ובתובענה זו הגיש תצהיר מטעמם) לתת לו את העצים שהיו בשטחים
27 שיועדו לדרכים מתוך חלקה 3 לשתילה עצמית בשטח שבבעלותו. בסופו של יום חזר בו המבקש 20
28 מבקשתו, ככל הנראה בשל העלויות הכרוכות בהעברת העצים ושתילתם מחדש. לטענת המשיבה 1
29 מהשטחים שיועדו לצרכי ציבור הועתקו 230 עצי זית לשטחי גידול, על מנת שניתן יהיה לשתול
30 אותם בשטחים ציבוריים. שמאי מקרקעין העריך את שוויים הכולל ב-171,200 ₪. על כן, מלבד
31 הטענה שאין למבקשים זכות לפיצוי בגין העצים והמחוברים, נטען שסכום הפיצוי הנתבע מופרז.
32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 4. נטען, שהמשיבה 1 לא העתיקה עצים מחלקה 10 ומחלקה 24, ולא כרתה עצים בחלקות
2 אלה. לגבי חלקה 24 הבהירה כי שטחים בחלקה זו שימשו כמגרשי תמורה שקיבלה מדינת ישראל,
3 ומשטחים אלה נעקרו עצים על ידי רשות מקרקעי ישראל.
4

5 5. המשיבה 1 טענה, כי בשל הגדרת מקרקעין ככוללים את המחובר והנטוע בהם, היה על
6 המבקשים להעלות טענותיהם בהליכי התכנון במסגרת התנגדות לתוכנית ולטבלאות האיזון, ואם
7 סברו כי המחוברים מוסיפים לערך הקרקע, היה עליהם לטעון זאת במסגרת הדיון בהיטל
8 ההשבחה. נושא שווי העצים לא עלה בטענות המבקשים במסגרת טבלאות האיזון, מהטעם הפשוט
9 שהעצים לא תרמו לשווי הקרקע. על כן ביקשה המשיבה 1 לדחות את התובענה.
10

11 6. לאור אי המצאת צווי ירושה מטעם המבקשים 8-11 לירושת סולימאן מוחמד אחמד כבהא
12 נמחקה תביעתם לפי החלטתי מיום 2.10.19.
13

14 7. המשיבה 2 לא הגישה תשובה להמרצת הפתיחה. כפי שיפורט להלן, על פי המסמכים
15 שצורפו לתובענה והטענות בתובענה, המשיבה 1 היא שתפסה את החזקה בקרקעות שהיו לקניינה
16 הגמור והמוחלט של המשיבה 2.
17

ראיות שהוגשו בתובענה

18
19
20 8. התובענה נתמכה בתצהירו של המבקש 20. בהחלטתי מיום 17.11.19 מחקתי את סעיפים
21 15-16 לתצהירו. בתצהירו חזר על האמור בתובענה. בחקירתו הנגדית אישר מר עלי פארס כבהא
22 שהמבקשים קיבלו מגרשי תמורה - מגרש 431 בשטח 6,645 מטרים שמיועד למסחר תעסוקה ותחנת
23 דלק, מגרש 432 בשטח 4,950 מטר למסחר ותעסוקה. לגבי מגרש 3941 בשטח 32,213 מטר שנשאל
24 אם קיבל כמגרש תמורה אמר שאת המגרש הזה רכשו מסבא. לאחר מכן אישר שבמסגרת האיחוד
25 והחלוקה מגרש 431 הפך לחלקה 45 בגוש 9070, ומגרש 432 הפך לחלקה 46 בגוש 9070. כמו כן
26 אישר שחלקות 45 ו-46 אוחדו ונבנה עליהן קניון בשטח של כ-20,000 מ"ר. לא ירדתי לסוף דעתו של
27 ב"כ המשיבה 1 שטרם להביא לידיעתי שעל החלקות שניתנו למבקשים כתמורה נבנה קניון. הוא לא
28 טען בשל כך שום טענה, ומטרת השאלות בעניין זה נותרה תמוהה בעיניי.
29

30 9. לגבי מספר העצים שהיו בשטח, שעליהם העיד מר כבהא בתצהירו, נשאל אם ספר אותם
31 בעצמו, ותחילה ענה "בשביל זה יש מי שסופר" אך כשנשאל שוב אם ספר בעצמו ענה "אני ספרתי,
32 השמאי ספר, הבעלים יודעים את מספר העצים. כולם. כן. זה ידוע לכולם". כשנשאל אם משום שזה
33 ידוע לכולם לא היה צריך ללכת בשטח ולספור, אמר שגם ספר וגם יודע מה יש.
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

10. בסעיף 11 לתצהירו אמר מר כבהא שהמשיבות תפסו את החזקה בשטחים שהופקעו. כשנשאל מי בדיוק תפס את הקרקע ענה שלמיטב ידיעתו מי שתפס את הקרקע זו המשיבה 1, וגם מי שזכה במגרשי הבנייה. לדבריו, המבקשים התנגדו בתחילה לעקירת העצים וכמעט היתה תגרה. לדבריו ידע שהוועדה המקומית היא שתפסה את החזקה לפי המסמכים שפורסמו ונשלחו למבקשים לסילוק ידם. הוא לא ידע לומר מתי התנגדו לתפיסת החזקה, או מתי הפסיקו להתנגד, אך בסופו של דבר אמר שלמיטב זכרונו זה היה ב-2014.
11. מר כבהא אישר שהמבקשים הגישו ערעור על תוכנית חריש 1/א והסתמכו גם על שמאי כאשר התנגדו לטבלאות האיזון, ובסופו של דבר התקבלה החלטה של המועצה הארצית והתוכנית אושרה. הוא אישר גם שהמבקשים הגישו ערר על שומת היטל ההשבחה, וגם שם יוצגו על ידי עורך דין ושמאי מקרקעין. במסגרת ההליכים האלה ביקשו לקבל עבור המבקשים את כל השווי של המקרקעין (עמ' 25 לתמליל שורה 36). הוא אישר שהשומה שצורפה לתשובת המשיבה 1 הוגשה מטעם של המבקשים.
12. מטעם המבקשים הוגשה שומה על שווי המחוברים מטעם השמאי עמוס רגב. לדבריו ביקר במקום ב-21.4.13, 7.8.13, 13.11.13, ו-3.2.16, קודם שנתן את חוות דעתו מיום 20.7.16. הוא ציין בחוות דעתו את מספר העצים כאמור בתובענה, וכי מבדיקותיו באשר לעצי הזית והאלונים עולה כי הם נדירים, בריאים, ובעלי ערכיות גבוהה. הוא העריך את מחירו של עץ זית עתיק בסכום 3,500 ₪, עץ אלון תבור בוגר בסך 7,460 ₪, עץ שקד בסך 800 ₪, וגדר מרעה לפי 30 ₪ למטר.
13. בחקירתו הנגדית אישר שכשפנו אליו לערוך את השומה לא מסרו לו שהיו חוות דעת שמאיות לעניין שווי המקרקעין. לדבריו, לפני שהגיע לדיון הובא לידיעתו שחלקה 32 שנכללה בשומתו אינה כלולה בתביעה, ולכן צריך לעדכן את השומה ולהפחית ממנה 11 עצי זית. השמאי אישר שעבר בשטח וספר את כל העצים ביחד עם עלי כבהא. זאת, בחלקות 3 ו-24, כאשר חלקה 3 היתה מגודרת בגדר, ומיקומה היה ברור. חלקה 24 לא היתה מגודרת. לדבריו אפיין את שטח החלקות גם לפי הגדר וגם לפי תשריט שהוצג בפניו המדבר על מתחם ח' ומתחם ז', בקנה מידה 1:500. לדבריו, בתשריט גם "כתוב במדויק גם כמה עצים יש בכל מקום" (עמ' 10 לתמליל שורה 4). השמאי אישר שביקר גם באזור העתקת עצים, שבו היו למעלה מ-200 עצים. היה גם מתחם לשימור עצים, וחלק מהעצים נותרו במתחם ז' ו-ח', וחלק מהעצים הועברו. לשאלה אם הופקעה כל חלקה 3 השיב בחיוב, למרות שהופנה לכך שהפרסום שעליו הסתמך דיבר על הפקעת חלק מחלקה 3 בגוש 8701 ומחלקות אחרות. לאור הפרסום, העד אישר שרק חלק מחלקה 3 הופקע, אבל בהתייחסות למחוברים התייחס לכל המחוברים בכל החלקות (עמוד 11 לתמליל). לאחר מכן העיד שבחלקה 24 ובחלקה 10 התייחס לחלק מהחלקה. לשאלה לפי איזה תשריט עשה זאת ענה שזה היה לפי בדיקה פיזית בשטח. לאחר שעלי ויוסף כבהא הציגו בפניו את תא השטח השייך להם, "תא השטח היה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מגודר". קודם לכן העיד שרק בחלקה 3 היה תא השטח מגודר, ומתוך הדברים שאמר לאחר מכן
2 מובן שהוא אינו מדבר על חלקות 24 ו-10 ועל הדרך שבה זיהה את תא השטח שהופקע בחלקות
3 אלה, אלא בחלקה 3 (עמ' 12 לתמליל שורה 39). לגבי החלקות האחרות, הוא לא ידע מה השטח
4 שהופקע מתוך השטחים של המבקשים (עמ' 13 לתמליל שורה 6).
5
6 14. השמאי רגב העיד שכל העצים היו עתיקים, בני למעלה מ-100 שנה, וניטעו בשנת 1912.
7 זאת, על פי מסמך שהיה בידו ולא צורף לחוות דעתו. לשאלה אם כל העצים נראו אותו דבר ענה
8 שאין רלוונטיות איך העץ נראה (עמ' 13 שורה 35). לא כל העצים היו זהים אבל כולם עתיקים.
9 למרות שלא כל העצים נראו אותו דבר, השווי של כל עץ הוא אותו שווי, מאחר וכולם עתיקים וזה
10 מה שקובע. לשאלה על סמך מה הוא אומר שרק עתיקות העץ קובעת, ענה שהוא מסתמך על בדיקות
11 שעשה והצעות שקיבל כשהציג את העצים האלה בפני משתלות, בפניהן הציג צילום דגם מייצג.
12 מכיוון שטען שהדבר היחיד המשפיע על שווי העץ הוא גילו, נשאל מדוע לא שאל רק לפי גיל, וטרח
13 להציג צילומים. אז ענה שלא מספיק לומר שיש מספר עצים בגיל 100 שנה, משום שבתקופה כזו
14 יכול העץ לחוות גם אירועים שיגרמו לכך ששווי העץ יתאיין, ולכן היה צריך להציג את התמונות.
15 כשנשאל אם זה אומר שגיל העץ לא מספיק בשביל לקבוע את שווי, ענה שמה שקובע את שווי עץ
16 הזית זה הגיל, מצב העץ, מצב בריאותו, הצורה שלו, אופן הגדילה, ואם הוא חלול או לא, כי אם
17 הוא חלול הוא שווה כקליפת השום. זה לא היה המצב של העצים הנדונים. השמאי העיד שקבע את
18 השווי "לאחר דיון מעמיק שעשיתי עם עצמי בעניין של השווי החליפי של פקיד היערות הממשלתי,
19 וקבעתי את ההערכה בהתאם להצעות". מכיוון שנוסחת החישוב של פקיד היערות לא מתייחסת
20 לשווי עץ במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, הוא לא התבסס עליה למעט ביחס לשווי האלונים,
21 מכיוון שלא ניתן היום להשיג במשתלות הצעה לגבי אלונים בני 100. אנשים לא קונים עצים כאלה
22 מאחר שלמרות שזה עץ מיוחד במינו, הוא לא מבוקש בגלל הנוף והנפח שהוא תופס במהלך גדילתו.
23 אלה עצים מאוד יקרים שנקנים על ידי רשויות ואנשים שיש להם ממון מתאים לכך.
24
25 15. לגבי גדר המרעה, העיד שזו הגדר שהקיפה את החלקה והיא מחובר לכל דבר ואינה חלק
26 מהמקרקעין, משום שהגדרה של מקרקעין בחוק היא משהו שניתן לפרק ולנייד אותו, ואת הגדר
27 אפשר להעביר בדיוק כמו שהעצים הם מחוברים. לדבריו זה מה שכתוב בחוק, שמקרקעין כוללים
28 חיבור של קבע, למעט אם ניתן לנייד אותו (עמ' 17 שורה 28). בחקירה חוזרת ביקש ב"כ המבקשים
29 להגיש מפה שלא צורפה, לא לחוות הדעת ולא לתובענה, ובהחלטתי מיום 17.11.19 דחיתי את
30 הבקשה להגיש את המסמך. המפה צורפה לאחר מכן במסגרת עדות אחרת.
31
32 16. תשובת המשיבה 1 נתמכה בתצהירו של מר כחלון, שעל פי החלטתי מיום 17.11.19, נמחקו
33 ממנו רוב הסעיפים, שלא היו בידעתי האישית, ונותר סעיף שלפיו הוועדה המיוחדת, המשיבה 1,
34 לא העתיקה עצים מחלקה 10 ומחלקה 24, ולא כרתה עצים בחלקות אלה. שטחה של חלקה 24



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אברהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 שימש כמגרשי תמורה שקיבלה ממדינת ישראל, ומשטחים אלה נעקרו עצים על ידי רשות מקרקעי
2 ישראל.
3
4 17. בחקירה נגדית אישר שעבד במועצה המקומית המשיבה 22 שנה עד סוף 2014. לדבריו
5 טיפל בנושא 230 עצים כמבצע של ההחלטות, ובמסגרת זו ידע שהציעו את העצים למבקשים,
6 ולשאלה אם הציעו לו 1,000 ₪ עבור כל עץ ענה על פי הפרוטוקול הרשום שמר כבהא ביקש את
7 העצים כדי לשתול אותם מחוץ לקו הכחול של התוכנית ולאחר מכן חזר בו. לדבריו היה בשטח
8 כאשר היה שם השמאי אמיר עזר והשתתף איתו בספירת העצים באתר ההעתקה.
9
10 18. מטעם המשיבה העיד גם השמאי אמיר עזר. בחוות דעתו עסק רק בחלקה 3. לדבריו,
11 במסגרת עבודות התשתית נדרש פינוי עצי הזית והם הועתקו לאתר גידול זמני, ממנו יועתקו בעתיד
12 לשטחי גינון ציבוריים. בשעה שביקר במקרקעין ביום 11.4.13 היו עדיין נטועים עצי זית המיועדים
13 להעתקה שאף הוכנו לכך, וכן עצים שאינם מיועדים להעתקה. העצים נראו בגילים שונים ובגדלים
14 שונים. הם מטופלים ברמה סבירה, חלקם בפריחה, אך יש חוסר אחידות בגודלם הנובע כנראה
15 ממועדי נטיעה שונים. לצורך הערכתם חולקו העצים ל-3 קבוצות - עצים ותיקים גדולים, עצים
16 בוגרים בינוניים, ועצים קטנים. סך הכל נימנו באתר ההעתקה 206 עצים. 70 ותיקים גדולים, 96
17 בוגרים בינוניים, ו-40 קטנים. נמסר לשמאי כי סך העצים המיועדים להעתקה הוא 230. לפי
18 הערכתו, מחיר עץ ותיק גדול 1,000 ₪ וקיימים 78 עצים כאלה, 700 ₪ לעץ בוגר בינוני וקיימים 108
19 כאלה, ו-400 ₪ לעץ קטן וקיימים 44 כאלה. סך כל שווי העצים 171,200 ₪ בתוספת מע"מ.
20
21 19. בשומה נוספת מיום 2.10.19 העתיק את האמור בשומתו הקודמת, והתייחס לחוות דעת
22 שמאי המבקשים. בחוות דעתו של מר עזר נטענו טענות כלפי חוות הדעת, לפיהן לא ניתן הסבר
23 לאופן קביעת כמות העצים, אם ערך השמאי ספירה, וכיצד ידע לשייך את הכמות הנתבעת לזכותם
24 של המבקשים ביחס למיקום העצים בחלקה. לעומת זאת השמאי עזר, העריך לפי ספירה שנערכה
25 על ידי קבלן ההעתקה ועל ידו. הבדיקה בשנת 2013 נעשתה בחלקה 3 בלבד, מאחר שבשאר החלקות
26 לא בוצעה העתקת עצים. לדבריו, ההבדל בכמות העצים נובע כנראה בין היתר מכך ששמאי
27 המבקשים כלל עצים שלא היו בשטחים שיועדו לצרכי ציבור. חלקה 24 לא נבדקה על ידו בשנת
28 2013, אך בבדיקת תצלום אוויר מ-14.1.13 ניתן להבחין בנקל שגם בחלקה זו התפתחות העצים
29 אינה אחידה ודומה להתפלגות שנמצאה בעצים שנבדקו. אשר לשווי העצים, רק חלק מהעצים עונים
30 להגדרה של עצים עתיקים, ומרביתם בינוניים או קטנים. כמו כן לא ברור הקשר בין התמונות בחוות
31 דעת המבקשים לבין העצים המועתקים, שכן מועד בדיקתו הראשונה בשטח היה 10 ימים לאחר
32 שמר עזר בדק בשטח שמרבית עבודת ההעתקה הושלמה, וספר 206 עצים מתוך 230 באתר
33 ההעתקה.
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לדברי השמאי עזר, המחיר של 3,500 ₪ לעץ הוא סכום מופרך המשקף את מחירו של עץ
2 זית עתיק ומפותח שכבר הועתק ונמכר במשתלה, ולא מחיר של עץ שנרכש מחקלאי על ידי גנן/שתלן.
3 אין להשוות בין מחירים אלה מאחר והגנן מביא בחשבון במחיר העץ גם את עלות החזקת העץ עד
4 למכירתו, הכנת העץ להעתקה, ימי עבודה מחפרון, משאית מנוף, נטיעה, מערכת השקייה ודישון,
5 טיפול ופיקוח שוטף עד לקליטה מלאה באתר הנטיעה, ואחריות לעץ חלופי במקרה שהעץ לא ייקלט.
6 לדבריו, ערכם המירבי של עצים שאינם עצי זית הוא 500 ₪ לעץ. אשר לגדר המרעה, לדברי השמאי
7 בבדיקתו לא נראתה בשטח חלקה 3 גדר בקר ואף לא נראו על הקרקע או על הצמחיה סימנים
8 המעידים על שימוש בשטח כשטח מרעה. אורך הגדר הנטען לא נתמך בתשריט ולא הוצגו צילומים.
9
- 10 21. בחקירתו הנגדית אישר השמאי עזר שלא מדד את הקטרים של העצים, אך ספר את כל
11 העצים שהיו באתר ההעתקה, ולא בחלקה 3. לשאלה איך דיבר בחוות דעתו על עצים שאינם
12 מיועדים להעתקה, השיב שזה מה שאמר לו הקבלן, שלא כל העצים מועתקים (עמ' 29 לתמליל
13 שורה 1). הוא בדק גם את תשריט תוכנית בניין העיר ואת נספח העצים. בשלב זה בהסכמת הצדדים
14 הוגש נספח העצים הבוגרים מב/1 ונספח נופי מב/2 (אלה המסמכים שלא הותרה הצגתם בחקירה
15 החוזרת). השמאי נשאל מאיפה הוא יודע מאיזה חלקה הגיעו העצים שבאתר ההעתקה, ואמר
16 שראה בורות ריקים בחלקה 3, אבל לא ספר כמה בורות ריקים יש שם לעומת העצים שנמצאים,
17 וביחס לאפשרות שאולי חלק מהעצים באתר ההעתקה לא באו מחלקה 3, לא נראה לו סביר שמי
18 שהזמין את חוות דעתו יכשיל אותו. הוצג נספח עצים בוגרים מב/3. לדבריו, עץ ותיק גדול הוא בן
19 מעל 50 שנה, בוגר בינוני מעל 15 שנה, וקטן מתחת ל-15 שנה.
20
- 21 22. לחוות דעתו של מר עזר צורפו הצעות מחיר של עצים מיד 2 שאליהן הגיע במרשתת בשנת
22 2013. העד אישר שלא ראה את העצים, וכי הם הופיעו בקטגוריה של עצי זית עתיקים, למרות
23 שמילת החיפוש היתה "עצי זית". לדבריו, המחירים נעים בין 450 ₪ ל-2,000 ₪, והמחיר נקבע
24 בעיקר לפי היופי של עץ הזית, הצורה שלו והגודל שלו. ב-10 השנים האחרונות יש היצע עצום של
25 עצי זית שנעקרו בגלל תשתיות. לדברי העד הוא מעריך כבר 30 שנה מאות ואלפי עצי זית, מכיר את
26 המחירים בשוק ובודק עצמו מפעם לפעם, והצעות המחיר שהוגשו הסתדרו עם מה שהוא מכיר.
27 בהתייחס לקביעתה של ועדת השגות שזית עתיק נמכר בין 2,500 ל-15,000 ₪ היפנה להסבריו בחוות
28 דעתו על ההבדל בין עץ שקונים כמוצר מוגמר במשתלה לבין עץ שקונים אצל החקלאי. הוא לא
29 הסכים לדבריו של ב"כ המבקשים שכדי להעתיק עץ זית פשוט עושים גיזום של חלק גדול מהענפים,
30 באים עם טרקטור ומרימים חלק מהשורש עם מעט מאוד אדמה. לדבריו, עצים קטנים אפשר לבוא
31 להרים עם שופל ולהעביר ממקום למקום. עצים גדולים ותיקים צריך לחפור מסביבם, צריך ליווי
32 של אגרונום, מכניסים מתחתם רפסודה, וההליך יכול לקחת לפעמים שנה. למרות זאת, אישר
33 שבמקרה הזה באו עם טרקטור, חתכו לפני זה את הענפים, והטרקטור הכניס את הכף מתחת
34 לעצים, הרים אותם ושם אותם על משאית (עמ' 35 שורה 6). הוא אישר גם שלפי הבורות שרואים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 כמות השורש שהוציאו מכל בור ובור היא קטנה מאוד, וחלק גדול מהשורשים נשאר באדמה.
2 לדבריו, דרך פעולה זו מוכיחה שאין מדובר בעצים גדולים ותיקים, אלא עצים שניתן להעתיק
3 בצורה מאוד פשוטה.

4

5 23. בחקירה חוזרת העיד השמאי שלא ספר את העצים בחלקה 3 כי 206 מתוכם היו כבר באתר
6 ההעתקה.

7

8

טענות הצדדים בסיכומיהם

9

10 24. בסיכומיהם טענו המבקשים כי המשיבה 2 לא הגישה תשובה מטעמה ולא הגישה ראיות
11 לסתור את הנטען בהמרצת הפתיחה, ויש לראותה כמי שאינה חולקת על הנטען בהמרצת הפתיחה.
12 על כן, ביקשו ליתן פסק דין כנגדה. לדבריהם, זכויותיהם של המבקשים 8-11 שנמחקו היו 24/3.
13 מותר חלקי הבעלות בחלקות היו בבעלות המבקשים. המשיבות לא חקרו את המצהיר מטעם
14 המבקשים באשר לזכויות המבקשים, ויש לראותן כמסכימות לכך.

15

16 25. אשר לטענת המשיבה 1, לפיה החלקות נכללו בתוכנית איחוד וחלוקה ח/א1 ומיום
17 שהתוכנית קיבלה תוקף 6.7.12 הבעלות לא היתה בידי המבקשים ולכן במועד הקובע המבקשים
18 לא היו בעלי זכות הבעלות בחלקות המופקעות, ענו המבקשים, כי אין ספק שלפחות עד 11.3.13
19 החזיקו המבקשים בחלקות, ובמועד ההפקעה היתה ההחזקה בחלקות בידי המבקשים, וגם אם
20 המבקשים היו במעמד של בני רשות, הם זכאים על פי הדין לקבל פיצויים בעד המחוברים. זאת
21 ועוד, המשיבה 1 הכירה בזכותם של המבקשים, היתה מוכנה לתת למבקשים לקחת את העצים
22 לשימושה, והכירה בחבותה לשלם להם פיצויים בעד העצים שנעקרו על ידה.

23

24 26. אשר להליכי האיחוד החלוקה וההשבחה, טענו המבקשים שלא הוכח שהובא בחשבון
25 שוויים של העצים והגדר נשוא התובענה. על פי חוות הדעת שצורפו על ידי המשיבה 1, הן שמאי
26 הצדדים והן השמאית המכריעה לא הביאו בחשבון את שווי העצים והגדר במצב הנכנס, וממילא
27 שוויים לא הופחת מהיטל ההשבחה שנקבע. המשיבה 1 פעלה לפי פרק ח' לחוק התכנון והבנייה,
28 ולכן עומדת למבקשים הזכות לפיצויים על פי החוק, ואין לשמוע את טענת המשיבה 1 בדבר פטור
29 מתשלום בשל הוראות חוק אחר שאולי אינו מחייב את התשלום אילו הופקעו המחוברים לפיו.

30

31 27. לעניין מספר העצים, טענו המבקשים שיש להסתמך על עדותם של השמאי רגב ומר עלי
32 כהא שמדדו וספרו את כל העצים. לטענתם, עדותם בדבר ספירת העצים לא הופרכה בחקירה
33 הנגדית. יתר על כן, ספירת העצים שנעשתה בידי השמאי רגב נתמכת במסמכי התב"ע - מוצגים
34 מב/1-מב/3. בנספחים אלה מצוי מניין מדויק של כל העצים בכל חלקה וחלקה ומיקומם המדויק.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 הנספחים מתייחסים רק לעצים מתחום התוכנית, וגם ההפקעה מתייחסת רק למקרקעין מתחום
2 התוכנית. לדברי המבקשים, יש לדחות את הנסיון להראות בחקירתו הנגדית של השמאי רגב
3 שהעצים שנספרו על ידו היו בכל שטח חלקה 3, ולא רק בשטח שהופקע, וזאת לאור האמור כי חלקה
4 3 מצויה במתחמים ז' ו-ח', כאשר בתשריט נאמר שבמתחם ז' יש כ-800 עצים להעתקה ובמתחם ח'
5 כ-260 עצים להעתקה. על כן ברור שכל העצים שנספרו על ידי השמאי רגב הם בתחום השטח
6 המופקע. לטענתם, תביעתו של השמאי רגב שמדובר בעצים עתיקים שנטעו ב-1912 נסמכה על מסמך
7 שאותו סירב ב"כ המשיבה 1 להראות. אציין, כי זהו מסמך שלא צורף לחוות הדעת. אישור לגירסתו
8 של השמאי רגב שמדובר בעצים עתיקים ניתן למצוא בכיתוב במוצג מב/1 לפיו מדובר בעצים
9 ותיקים. יש לפצות את המבקשים לא רק לגבי העצים שהועתקו, אלא גם לגבי אלה שנשארו
10 במקומם. המבקשים ביקשו לאשר את חוות דעתו של השמאי רגב בדבר מחיר העצים.

11
12 28. לגבי חלקה 24 טענו המבקשים, שההקצאה למדינת ישראל לא נעשתה בשטח שהופקע,
13 אלא מחוץ לשטח שהופקע, והתביעה מתייחסת רק לשטחים שהופקעו, לרבות חלק מחלקה 24. על
14 כן המבקשים זכאים לפיצויים בחלקה זו.

15
16 29. המבקשים טענו נגד חוות דעתו של השמאי עזר.

17
18 30. על כן התבקש בית המשפט לחייב את המשיבות שתיהן לשלם למבקשים 21/24 מהסכום
19 שנתבע בתובענה.

20
21 31. המשיבה 1 חזרה על טענתה כי בגין ההפקעה ניתנו למבקשים מגרשי תמורה. לטענתה,
22 הזכויות בחלקות המקור ניטלו מהמבקשים כבר בעת אישור התוכנית בשנת 2017, כאמור בסעיף
23 124 לחוק המקרקעין. המקרקעין כוללים את כל הבנוי והנטוע עליהם המחובר חיבור של קבע, זולת
24 מחוברים הניתנים להפרדה. לא ניתן להפריד בין המקרקעין לבין המחובר והנטוע, ולתבוע פיצוי
25 נפרד עבור העצים ועבור הגדר במנותק מהמקרקעין. עוד נטען, שההשבחה הנגרמת מאישור תוכנית
26 היא פיצוי עבור המקרקעין שהופקעו מכח אותה תוכנית. לצורך כך הסתמכה המשיבה 1 על ע"מ
27 5839/06 בראון נ' הוועדה המחוזית (ניתן 25.9.08) ועל ע"א 10278/09 אשכול נ' הוועדה המקומית
28 (ניתן 18.7.11) ועל ע"א 6407/14 הוועדה המקומית נ' מסרי (ניתן 24.5.18). על כן נטען, שכאשר
29 התוכנית המפקיעה העניקה זכויות מושבחות, זהו הפיצוי בגין הפקעת הקרקע. אין ספק שתוכנית
30 חריש 1/א היא תוכנית משביחה, גם אם יש מחלוקת על שיעור ההשבחה. אשר לטענה שבהליכים
31 לעניין היטל ההשבחה לא ניתן שווי לעצים במצב הנכנס, טענה המשיבה 1 שלאחר שהמבקשים הודו
32 שקיבלו מגרשי תמורה (לא בתובענה אלא בסיכומים), הנטל להוכיח שהתמורה לא מספיקה מוטל
33 עליהם. עוד טענה המשיבה 1, שהוכיחה שניתן שווי לעצים במצב הנכנס. על פי סעיף 12 לחוות דעת
34 מר עזר העצים היו נטועים בקרקע חקלאית בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד שבפועל התממש, ובמצב



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 זה תרומתם של העצים, הגדר, וערך הקרקע שואפת לאפס, וקונה סביר יקנה את הקרקע על בסיס
2 הפוטנציאל לשינוי יעוד בלבד. נטען, כי מר עזר היה שמאי המקרקעין היחיד שהופיע בבתי המשפט,
3 וכלל לא נחקר בנושא זה. השמאי מטעם המבקשים הוא שמאי חקלאי שהודה שאינו יודע להעריך
4 ערכי מקרקעין. מעל הכל, טענה המשיבה 1 שאין רלוונטיות לשאלה אם שווי העצים נלקח בחשבון
5 שומות ההשבחה. שומת ההשבחה בוחנת את השווי המיטבי של הקרקע, ואם שווי העצים מוסיף
6 לשווי הקרקע אין למבקשים להלין אלא על עצמם שלא תבעו אותו במסגרת השומה, והם מנועים
7 מלטעון היום לשווי מיטבי שונה. לטענת המשיבה 1 אין בסיס להפרדת המחובר והנטוע
8 מהמקרקעין, והמבקשים עצמם הגדירו את תביעתם כפיצויים בגין הפקעה במקרקעין.
9
- 10 32. אשר להבחנה בין הפקעה לפי חוק התכנון והבנייה להפקעה לפי הוראות חוק אחר, בית
11 המשפט העליון הישווה את העקרונות הנוגעים לפיצוי מכל שני הפרקים בחוק התכנון והבנייה,
12 שרק מתוכו על פי פרטים שונים נטענות טענות המשיבה 1.
13
- 14 33. לטענת המשיבה 1, מחוברים ונטועים יכולים להיות נושא לפיצויי הפקעה, אך בהיותם חלק
15 מהמקרקעין, כדי שיזכו בפיצויי הפקעה הם צריכים להוסיף לשוויים של המקרקעין. בהתאם לכך,
16 חזקה היא ששומות ההשבחה כללו במצב הקודם גם את ערך העצים, והמבקשים אינם רשאים
17 לערוך שומה נפרדת לעצים ולגדר.
18
- 19 34. אשר להוכחת כמות העצים, טענה המשיבה 1 שמר רגב העיד שלא היה בפניו תשריט מדידה
20 ולא התלווה אליו מודד לשטח, וכי התייחס לשטח ההפקעה על פי גידור של חלקה 3, בעוד חלקה
21 24 וחלקה 10 לא היו מגודרות. לא ניתן להוכיח את גבולות החלק המופקע על מנת לזהות את העצים
22 שבתוכו על פי גדר, ואף לא על פי נספח עצים שלא מגדיר את גבולות החלקה. מר רגב התייחס
23 למתחמים המסומנים בנספח העצים, אך לא הצביע על בדיקה כלשהי במתחמים ז' ו-ח' בנספח,
24 למקרקעין הרלוונטיים לתובענה. על פי פרסומי ההפקעה, אף לא אחת מהחלקות הופקעה לצרכי
25 ציבור בשלמותה, אלא רק חלקים ממנה שלטענת המשיבה 1 הם חלקים מינוריים. לדברי המשיבה
26 1, עולה מעדותו של מר רגב שהוא הופתע מכך שהחלקות לא הופקעו בשלמותן, ולפי עדותו התייחס
27 לחלקות בשלמותן כמופקעות. על כן כמות העצים בחוות דעתו, כמו גם הגדר, לא מתייחסת לשטח
28 שהופקע אלא לשטח החלקות במלואן.
29
- 30 35. אשר לחלקה 24, בטבלאות ההקצאה והאיזון היא הוקצתה למדינת ישראל, כמגרש תמורה
31 לחלקות שהופקעו ממנה. המשיבה 1 טענה שנכונה טענת המבקשים שהחלק שהוקצה למדינה נמצא
32 מחוץ לשטח ההפקעה, ואילו התביעה מתייחסת רק לשטח ההפקעה, אלא שהמבקשים לא הבחינו
33 בין שטחים שהופקעו לצרכי ציבור לבין שטחים שלא הופקעו. לא כל שטח החלקות הופקע, והיה
34 על המבקשים להראות שהיקף השטחים לצרכי ציבור שהופקע עלה על 40%.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 36. אשר לשווי העצים, מר רגב אמר בחוות דעתו ששווי עצי הזית נקבע בהתאם להצעת מחיר
2 של עצים עתיקים תואמים, בעוד באשר לאלונים נקבע מחירם בהתאם לנוסחת החישוב של משרד
3 החקלאות. לא צורפה הצעה לעצי זית תואמים, לא הוכח קיומה, ולא פורט האם מדובר במחיר לעץ
4 המובא לגינה או למחיר במשתלה או לעץ בסביבתו הטבעית, ויש הבדל בין המחירים. נטען, שמר
5 רגב אישר שהעצים לא זהים אך העריך את כולם בסכום זהה. זאת, משום שהפרמטר היחיד הוא
6 הגיל של העץ, אך לאחר מכן השיב שמה שקובע הוא גם מצב העצים, מצבם הבריאותי, הצורה
7 שלהם, אופן הגדילה, והאם הם חלולים. מכאן, שקביעת השווי רק בשל הגיל פוסלת את חוות הדעת.
8 המדידות שטען מר רגב שביצע לא צורפו לחוות דעתו. הוא הסתמך על הצעה למדגם של עצים שלא
9 צורפה, ועל כן אין לתת משקל לחוות דעתו.

10
11 37. אשר לעצי האלון והשקד, הסתמך השמאי רגב על נוסחת פקיד היערות בטענה שלא ניתן
12 להשיג במשתלות שום מחיר או הצעה כי אנשים לא קונים. המשיבה 1 הסתמכה על החלטת ועדת
13 ההשגות על שומות מקרקעין של משרד המשפטים, לפיה הנוסחה של פקיד היערות לא יכולה לשמש
14 לצורך קביעת מחיר העצים. מר רגב הודה שהנוסחה לא מתייחסת למחיר שוק של עץ, אך הבהיר
15 שהשתמש בנוסחה כי אין לו דרך אחרת לקבוע את מחיר העצים שאינם נסחרים בשוק. לטענת
16 המשיבה 1, אם מדובר בעצים שאינם סחירים, סכום הפיצוי עבורם לא הוכח, מה עוד שמר רגב
17 העיד שרשויות מקומיות רוכשות עצי אלון, ולגבי עצי שקד לא נתן שום נימוק שיצדיק שימוש
18 בנוסחת פקיד היערות, בהיותם עצים סחירים.

19
20 38. אשר לגדר, שווייה נאמד כלאחר יד, ללא התייחסות לגילה ולמצבה, ואילו היה לה שווי
21 נפרד מהמקרקעין, ניתן היה לפרקה ולעשות בה שימוש. מכל מקום לא הובהר בסיס השווי של הגדר
22 בחוות דעתו של מר רגב. על כן, התבקש בית המשפט לדחות את התובענה.

סיכומים נוספים מטעם המבקשים

23
24
25
26 39. לבקשת המבקשים, הגישו סיכומים נוספים בטענה שעליהם להתייחס לטענות חדשות
27 שבסיכומי המשיבה 1. לא היה צורך בנימוק זה, שכן בעמ' 44 לתמליל הודעתי שאאפשר סיכומי
28 תשובה.

29
30 40. המבקשים טענו שהמשיבה 1 לא צירפה את טבלאות האיזון וההקצאה בתשובתה להמרצת
31 הפתיחה. המשיבה 1 טענה כי תב"ע היא חיקוק ולא מצריכה הוכחה, אך לבית המשפט אין ידיעה
32 שיפוטית לגבי הוראות התב"ע והיא טעונה הוכחה בדרך של הגשת מסמכי לבית המשפט. בהיעדר
33 הוכחה שכזו לא ניתן להסתמך על הוראותיה. עוד טענו המבקשים, כי טענת המשיבה 1 שהזכויות
34 בחלקות המקור ניטלו מהמבקשים כבר בעת אישור התוכנית אינה מבוססת, שכן אם כך הוא,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לצורך מה פרסמה המשיבה 1 את הודעת ההפקעה? אמנם, המשיבה 1 טוענת כי הודעת ההפקעה
2 הוצאה מכח התב"ע וכי מדובר במהלך תכנוני אחד, אך לטענת המבקשים, הפקעה אינה מהלך
3 תכנוני אלא מהלך קנייני שתכליתו להעביר את זכויות הפרט לציבור.
4
- 5 41. אשר לטענת המשיבה 1 שלא ניתן להפריד בין הקרקע לבין העצים, ומשקיבלו המבקשים
6 פיצוי על הקרקע, אין הם זכאים לתבוע במסגרת ההפקעה פיצוי על העצים המהווים חלק מהקרקע,
7 השיבו המבקשים כי אין חולק שבמסגרת הערכת שווי חלקות המבקשים לא הובא בחשבון שווי
8 העצים. כמו כן, פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) מבחינה בין שווי המחוברים לשווי הקרקע.
9 גם כאשר הרשות פטורה מתשלום פיצויים על הקרקע (לפי סעיף 20 [2] לפקודת הקרקעות וסעיף
10 190 (א) (1) לחוק התכנון והבנייה), הפטור מתייחס רק לשווי הקרקע, אך לפי סעיף 20 (2) (א)
11 לפקודה על הרשות לשלם פיצויים על המחוברים לקרקע שבגינה יש פטור מתשלום פיצויים. כמו
12 כן, למרות שהתב"ע היא תוכנית משביחה, זכאים המבקשים לפיצויי הפקעה על העצים. יש להפריד
13 בין שני מהלכים – אישור התב"ע והליכי ההפקעה. במסגרת אישור התב"ע נקבע היטל השבחה שבו
14 לא הובא בחשבון שווי המחוברים. היתה תמימות דעים ששווי העצים אינו רלוונטי בקביעת היטל
15 ההשבחה. לעומת זאת, באשר לפיצויי ההפקעה, הדין שונה. גם מי שלא זכאי לפיצויי הפקעה על
16 הקרקע, דוגמת מסיג גבול או בר-רשות, זכאי לקבל פיצויים על המחוברים לקרקע. כמו כן, אין
17 חולק שהמשיבה 1 עשתה שימוש בעצים שעקרה מחלקות המבקשים אותם נטעה בקרקעות
18 ציבוריות בעיר חריש, כפי שנכתב גם בחוות דעת השמאי מטעמה. משעשתה המשיבה 1 שימוש
19 בעצים שניטעו על ידי המבקשים, עליה לשלם להם את מלוא שוויים.
20
- 21 42. לטענת המבקשים אין בסיס לטענת המשיבה 1 שהזכויות בקרקע ניטלו מהמבקשים לפי
22 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה ולא על פי הליכי הפקעה. ההוכחה הטובה ביותר לכך היא
23 שהמשיבה 1 נזקקה להליכי הפקעה. אף אם הבעלות בחלקות עברה למשיבה 1 מכח התב"ע,
24 ההחזקה בשטח המשיכה להיות בידי המבקשים, ולמצער היה מעמדם בני רשות המזכה אותם
25 בקבלת פיצוי על המחוברים בקרקע במועד ההפקעה. לטענת המבקשים, פסק דין **בראון** ופסק דין
26 **אשכול** שצוטטו על ידי המשיבה 1 עסקו בשאלה אם הקצאת הזכויות בתוכניות היא תמורה שווה
27 או גדולה לשווי המקרקעין של המערערים ערב מתן התוקף לתוכניות. בית המשפט השיב בחיוב,
28 ולכן קבע שהמערערים אינם זכאים לתוספת פיצוי. תובענה זו אינה עוסקת בשאלה זו אלא בפיצוי
29 הפקעה עבור המחוברים, שעבורם לא קיבלו המבקשים כל פיצוי במסגרת מגרשי התמורה. שני
30 פסקי הדין לא עוסקים במחוברים בקרקע. טענת המשיבה 1 שניתן לפצות על מחוברים ונטועים רק
31 אם הם מוסיפים לשווי המקרקעין, אינה נכונה. השומה שנערכה במסגרת טבלאות האיזון ובמסגרת
32 היטל ההשבחה נועדה לקבוע את שווי החלקות ערב מתן תוקף לתב"ע. משנקבע השווי לפי שווי
33 חקלאי בתוספת פוטנציאל, הגבוה משמעותית משווי קרקע חקלאית, לא היה מקום ליתן משקל
34 לשווי העצים והגדר. בתובענה זו יש לפצות על הפקעת העצים והגדר, בפרט כאשר המשיבה 1 מפיקה





בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 טובת הנאה גדולה מהם מהעתקתם לשימוש בשטחים ציבוריים. היא אינה נדרשת לשלם פיצויים
2 על הקרקע. כמו כן נטען, שבתובענה זו יש להעריך את שווי המחוברים בהליך ההפקעה. במועד
3 ההפקעה כבר לא היו החלקות בייעוד שהיה להן ערב מתן התוקף לתב"ע, אלא בייעוד של קרקע
4 המיועדת לדרך. אין ספק שקרקע בייעוד לדרך שעליה נטועים עצי זית שווה יותר מקרקע ריקה. על
5 פי הדין, יש לקבוע את שווי העצים לפי שווי השוק שלהם (רע"א 4285/19 סולטן נ' מקורות, חברת
6 מיס).

7
8 43. המבקשים ביקשו לדחות את טענות המשיבה 1 כנגד חוות דעתו של השמאי רגב. השמאי
9 העיד שבביקוריו בשטח התלווה אליו המצהיר מטעם המבקשים, שהראה לו את תחומי החלקות.
10 כמו כן, בחוות דעתו של השמאי מטעם המשיבה 1 בסמוך להפקעה ביום 23.4.13 מצוי "תשריט
11 סביבת גידול העצים על רקע תוכנית ח/א1". ההבדל הוא שהשמאי רגב התייחס לעצים שהופקעו,
12 בעוד שהשמאי עזר התייחס רק לעצים שהועתקו. לטענת המבקשים, כשרשות מבצעת הפקעה של
13 חלקי חלקות, עליה לערוך מפת הפקעה המראה בדיוק מהו השטח המופקע. מפה כזו לא צורפה
14 להודעת ההפקעה ולא הוגשה במהלך הדיון. לטענת המבקשים, משהוכיחו שהעצים מושא התביעה
15 מצויים בתחום חלקותיהם, עבר הנטל אל המשיבה 1 להוכיח שמקצת העצים אינם בשטח שהופקע
16 על ידה. המבקשים טענו שההפקעה מתבצעת בתחומי המשפט הציבורי, ואדם פרטי המתדיין עם
17 הרשות סובל מנחיתות ראייתית ומצב זה מגביר את חובת המשיבה 1 להרים את נטל הראיה לסתור
18 את הראיות הראשונות שהגישו המבקשים (ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ נ' הוועדה
19 המקומית כפר-סבא, פ"ד מו (4) 627 (1992); ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
20 ירושלים נ' ברעלי פ"ד מט (1) 463 (1995); ע"א 78/04 המגן חברה לביטוח נ' שלום גרשון הובלות
21 פ"ד סא (3) 18 (2006)). משלא עמדה המשיבה 1 בנטל להוכיח את היקף השטח המופקע, אין היא
22 יכולה לבוא בטענות אל שמאי המבקשים.

23
24 44. המבקשים טענו שיש לדחות את טענת המשיבה 1 שעליהם להראות שהיקף השטחים לצרכי
25 ציבור עלה על 40%, שאם לא כן, ההפקעה פטורה מפיצוי. זאת, משום שהפטור האמור חל רק על
26 פיצויים בעד הקרקע ולא בעד המחוברים לגביהם חייבת הרשות בתשלום, גם אם ההפקעה היא
27 בשטח הקטן מ-40% משטח החלקה.

סיכומים נוספים מטעם המשיבה 1

28
29
30
31 45. לטענת המשיבה 1 אין בסיכומים הנוספים מטעם המבקשים התייחסות להרחבת חזית
32 בסיכומי המשיבה 1. לטענתה, אין להסיק מסקנות מהכנת השומה על ידי השמאי עזר בשנת 2013,
33 ואין בעריכת השומה הודאת בעל דין בדבר הזכות לפיצוי. זאת, גם משום שהשומה הוזמנה לפני
34 ההליכים לבירור היטל ההשבחה. הליכי היטל ההשבחה הביאו לשינוי נסיבות המצדיק שינוי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 בעמדת המשיבה 1. כמו כן נטען, שנוכח הצגת דרישות על ידי המבקשים ושינוי המצב הקיים בשל
2 סלילת הכביש והעתקת העצים, היה זה נכון והכרחי לצלם את המצב הקיים למקרה שתוגש תביעה.
3 כבר עתה אומר שלא הוכח אף לכאורה שקודם להכנת השומה של השמאי עזר לשנת 2013, הוצגו
4 דרישות על ידי המבקשים, ואילו שינוי המצב הקיים היה ידוע כבר כאשר אושרה התב"ע בשנת
5 2012.

6
7 46. לטענת המשיבה 1, הוראות תוכנית הן חיקוק ואין צורך להוכיחו וגם לא לצרפו לכתב
8 הטענות. יתר על כן, הקצאת מגרשי התמורה למבקשים לפי טבלת ההקצאה, מפורטת בשומת היטל
9 ההשבחה שהגישו המבקשים וצורפה לתשובת המשיבה 1.

10
11 47. לטענת המשיבה 1, סעיף 20 (א)2 לפקודה הקובע פיצוי לעצים בנפרד מהקרקע הוא חריג
12 החל במקרה שבו ההפקעה לא מחויבת בפיצוי בשל כך שהשטח המופקע הוא פחות מ-40%
13 מהקרקע, ובכל מקרה אחר חלה הגדרת "קרקע" בסעיף 2 לפקודה הכוללת כל בניין, עץ או דבר
14 אחר המחוברים לקרקע. המשיבה 1 חזרה על טענתה שלמבקשים אין זכות לפיצוי כי ערך מגרשי
15 התמורה שקיבלו עולה על ערך הקרקע שהיתה להם במצב הנכנס, כולל כל עץ או דבר אחר
16 המחוברים לקרקע. לטענתה, יש לדחות את טענת המבקשים ששווי העצים לא נלקח בחשבון
17 בהערכת שווי הקרקע. השמאית המייעצת ושמאי המבקשים העריכו את שווי הקרקע בהתאם לשווי
18 המיטבי. הם לא התעלמו מהעצים, אלא שהעצים לא הוסיפו לשווי הקרקע ולכן לא נזכרו. אם
19 העצים לא הוסיפו לערך הקרקע, הם לא עניין לפיצוי נפרד. אילו הוסיפו העצים לערך הקרקע היה
20 עליהם להוכיח זאת בהליכי ערר היטל ההשבחה. הם לא עשו זאת, וגם בהליך זה לא הביאו חוות
21 דעת שמאי מקרקעין. אין בכך כדי להסיק שהשמאים התעלמו מהעצים. אם בעת הפקעת מקרקעין
22 בגין תוכנית משביחה ישולם פיצוי עבור המקרקעין (שחלק מהם הוא המחוברים), יימצא בעל
23 המקרקעין מקבל כפל פיצוי, כפי שמבקשים המבקשים לעשות. פסקי הדין שצוטטו קבעו לכן
24 שהזכויות המוקנות בתוכנית המפקיעה מהוות פיצוי עבור ההפקעה.

25
26 48. המבקשים ציטטו את סעיף 21 לחוק המקרקעין המאפשר לשלם למסיג גבול את השקעתו
27 עבור מחוברים אותם בחר בעל המקרקעין לקיים. לטענת המשיבה 1 כאשר קבעו כל השמאים שערך
28 המחוברים לא מוסיף לערך הקרקע, המשמעות היא שמדובר במחוברים שלא מבוקש לקיימם. על
29 מחוברים אלה אין מקום לפצות מסיג גבול וגם לא את בעל הקרקע, משום שערכם נכלל בערך
30 הקרקע בגינה חושב הפיצוי. לטענת המשיבה 1, השימוש שנעשה בעצים אינו רלוונטי, שכן בקבלת
31 מגרשי התמורה המבקשים קיבלו פיצוי גם עבור העצים, והוועדה היתה רשאית לעשות בהם שימוש.
32 נטען, כי המצהיר מטעם המבקשים הודה שניתנה לו אפשרות לקבל את העצים, אך הוא ויתר על
33 כך. די בכך כדי לטעון טענה על פיצוי בגין נזק למבקשים. מכל מקום, השימוש בעצים לא נעשה על
34 ידי המשיבה 1, שהיא מוסד תכנון, והמבקשים לא הוכיחו שמאן דהוא הפיק תועלת מהעצים ואת





בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 הסכום שישקף תועלת כזו. להסיר ספק אומר כבר כעת, שהמצהיר מטעם המבקשים לא הודה
2 שניתנה לו כנציג המבקשים אפשרות לקבל את העצים אך הוא ויתר על כך. לא לחינם לא מצא זאת
3 ב"כ המשיבה 1 בתמליל ולא היפנה למקום כלשהו שבו אמר זאת. לא רק שהמצהיר לא הודה בכך,
4 אלא שגם לא נשאל על כך שום שאלה. אין זה ראוי לטעון שהמצהיר מטעם המבקשים הודה בדבר
5 שלא הודה ולא נשאל עליו.

6
7 49. לטענת המשיבה 1, העובדה שפירסמה הודעת הפקעה לפי פרק ח' לחוק אינה משנה את
8 העובדה שהנטילה היתה בתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. על פי פסקי
9 הדין **בראון ו-אשכול** אין בסיס להפרדה שהמבקשים עושים בין הקרקע לבין המחוברים, וכאשר
10 מדובר בתוכנית משביחה אין משמעות לאופן בו נקבע שווי הקרקע במועד ההפקעה. בשיטת שני
11 השלבים, ניתן בשלב הראשון פיצוי בגין הפגיעה ובשלב השני פיצוי בגין ההפקעה. אם בשלב הראשון
12 קיבל בעל המקרקעין פיצוי במלוא שווי הקרקע, בשלב השני לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו. לכן אם
13 התוכנית השביחה את המקרקעין, וכבר בשלב הראשון קיבל בעל הקרקע זכויות בשווי המקרקעין,
14 הוא לא זכאי לפיצוי נוסף בעת הפקעת המקרקעין. למבקשים ניתן פיצוי מלא עבור ההפקעה.
15 אלמלא מגרשי התמורה היו המבקשים זכאים לפיצוי בשווי מלא של המקרקעין לפי שוויים במצב
16 הקודם, כפי שנקבע בשומת ההשבחה. הם לא היו זכאים לפיצוי על שווי המקרקעין ובנוסף לכך
17 לפיצוי בשווי העצים, כי אז היו נמצאים במצב שבו הפיצוי בגין המקרקעין עולה על שווי המקרקעין.
18 הפיצוי לא יכול להיות גבוה יותר כאשר הם מקבלים אותו בדרך של זכויות במגרשי התמורה. לא
19 המשיבה 1 יצרה את העירוב בין חישוב ההשבחה לבין פיצויי ההפקעה. היה זה בית המשפט העליון
20 שקבע שזכויות שניתנות בתוכנית מכוחה בוצעה ההפקעה, הן פיצוי עבור ההפקעה. בהודעת
21 ההפקעה נאמר שהיא מכח תוכנית חריש 1/א. כיצד ניתן איפוא להתייחס להפקעה במנותק
22 מהתוכנית? זהו מהלך תכנוני אחד.

23
24 50. אשר למיפוי השטח, טענה המשיבה 1 שמר רגב עצמו העיד שהתייחס לחלקות במלואן ולא
25 לשטח שהופקע. לעומת זאת, השמאי עזר התייחס לשטח שהופקע. נטילת השטחים לצרכי ציבור
26 נעשתה על פי מדידות מסודרות, ולא נטענה כל טענה כלפיה. מר רגב לא התעניין במיקום השטחים
27 וסבר שיש להתייחס לחלקות במלואן, שגם בהן לא הסתמך על מדידה. תוכנית חריש 1/א פורסמה
28 כדין, וכל הפרטים הנוגעים לה היו ידועים למבקשים שהתנגדו לה, הגישו ערר על אישורה, וערר על
29 החיוב בהיטל השבחה. היה בידם לסמן את השטח שהופקע. נטל ההוכחה על התובע, ולא היתה
30 מחלוקת באשר לשטח המופקע. המבקשים פשוט התעלמו מכך שהשטחים שיועדו לטובת הציבור
31 הם חלקים מתוך החלקות שבבעלותם, וביקשו פיצוי בהתבסס על שטח החלקות המלא.

32
33 51. לסיכום הפנתה המשיבה 1 לבר"ם 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית הרצליה** (ניתן
34 1.4.20), אשר חזר על כך שיש תחילה לפצות על הפגיעה בתכונות הקרקע כתוצאה משינוי היעוד,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 ובשלב השני בגין שווי הקרקע בהתאם לליעודה החדש. לטענת המשיבה 1, על פי עקרון זה פיצויי
2 ההפקעה יינתנו לפי שווי הקרקע בייעודה החדש, ושוויים של העצים המגולם בשווי הקרקע בייעודה
3 החקלאי היה עניין לשלב הראשון הנוגע לפגיעת התוכנית, ובעניינו להשבחת התוכנית.

4

5 52. על כן ביקשה המשיבה 1 לדחות את התביעה.

6

7

דין והכרעה

8

9

התובענה כנגד המשיבה 2

10

11 53. בתובענה לא נטען דבר כנגד המשיבה 2 מלבד הטענה שסמוך לפרסום הודעת ההפקעה
12 תפסו המשיבות, ובכלל זה המשיבה 2 את החזקה בשטחים שהופקעו מ-3 החלקות. המצהיר
13 מטעם המבקשים נחקר בשאלה מי תפס את החזקה במקרקעין. תשובת המצהיר מטעם המבקשים,
14 החל מעמוד 22 בתמליל שורה 15, לשאלה מי בדיוק תפס את הקרקע היתה "מעורבת בכל העניין
15 הזה הוועדה המקומית. מעורב בעניין משרד השיכון. לפי מיטב ידיעתי מי שתפס את הקרקע זו
16 הוועדה המקומית חריש, וגם מי שזכה במגרשי הבנייה". יותר מאוחר הסביר שהוא מסתמך על
17 ההודעות שפורסמו ברשומות, ועל דרישת המשיבה 1 לסילוק יד מהחלקות. כלומר, לפי עדותו של
18 מר כהא, המשיבה 2 כלל לא תפסה את החזקה במקרקעין, אלא המשיבה 1 בניגוד לאמור
19 בתובענה.

20

21 54. המשיבה 1 היא שהודיעה בהודעה שפורסמה ברשומות ביום 7.3.13 על כוונתה לקנות חזקה
22 במקרקעין, והיא שהודיעה על נקיטת סעדים חוקיים לתפוס חזקה במקרקעין בהודעתה מיום
23 11.3.13. הקשר היחיד של המשיבה 2 להפקעה הוא שעל פי הפרסום ברשומות מיום 29.5.13 "זכות
24 החזקה בקרקע... שביחס אליה פורסמה הודעה ברשומות... יהיה לקניינה הגמור והמוחלט של
25 המועצה המקומית חריש מיום פרסום הודעה זו ברשומות". כלומר המשיבה 2 נרשמה כבעלים של
26 המקרקעין, שבעולה מהמסמכים האחרים הם מקרקעין לצורכי דרך. מכאן, שאמירתו של המצהיר
27 בחקירתו הנגדית כאילו מי שתפס בנוסף על המשיבה 1 הם מי שזכו במגרשי הבנייה, מבוססת על
28 טעות, כי המקרקעין האלה שהופקעו לא הופקעו לצורכי מגרשי בנייה.

29

30 55. לפיכך, אני קובע כדברי המצהיר בחקירתו, שבניגוד לאמור בתובענה כאילו המשיבה 2
31 תפסה את החזקה, ועליה לפצות את המבקשים, רק המשיבה 1 תפסה את החזקה והיא שעליה
32 לפצות את המבקשים. דין התובענה כנגד המשיבה 2 להימחק, ואני מוחק אותה. מכיוון שהמשיבה
33 2 לא הגישה תשובה, ואף לא חקרה את המצהירים, אין צו להוצאות.

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1

2

3

4

5

האם יש לשום את המחוברים בנפרד מהמקרקעין?

6

7 56. לטענת המשיבה 1, העצים שהיו נטועים על המקרקעין שהופקעו, וגדר המרעה, היו חלק

8 מהמקרקעין, לפי הגדרת מקרקעין בחוק המקרקעין ובפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).

9 בחוק המקרקעין מוגדרים "מקרקעין" כ-"קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה, וכל דבר אחר המחובר

10 אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה". בפקודת הקרקעות, "קרקע" מוגדרת

11 "לרבות קרקע מכל סוג או מכל צורת חזקה, וכל בניין עץ או דבר אחר המחוברים לקרקע". אין

12 ספק שהעצים היו נטועים בקרקע. אין חולק שכמה מאות עצים שהיו נטועים בקרקע נעקרו

13 מהקרקע והועברו לשטח אחר, כהכנה לקראת נטיעתם מחדש בשטח אחר. פעולה זו מעלה את

14 השאלה האם במקרה זה אין מדובר ב-"מחוברים הניתנים להפרדה". שאלה זו, שלא פותחה

15 בטיעוני הצדדים, מוכרעת לפי הנסיבות ומטרת הסיווג, ולא לפי האפשרות הפיזית להפרדה (יהושע

16 ויסמן "מקרקעין ומטלטלין" משפטים יט (תש"ן – 1990) 267, בעמ' 276 והחל מעמ' 284).

17

18 57. איני רואה צורך להכריע בשאלה זו על פי מבחנים כלליים בדבר החלוקה בין מחוברים

19 הניתנים להפרדה לאלה שאינם ניתנים להפרדה. בנסיבות התובענה שבפני, יש לראות את העצים

20 כנתונים לשומה נפרדת מן המקרקעין, על פי כל אלה:

21 א. נטילת הבעלות וההפקעה נעשו גם מכוחה של תוכנית חריש 1/א שפורסמה למתן תוקף

22 ביום 21.6.12. תוכנית זו היא חיקוק, שאין צורך להציגו כראיה בבית המשפט כאמור בסעיף 57ב

23 לפקודת הראיות. להסיר ספק, אני דוחה את טענת המבקשים, כאילו למרות זאת יש צורך להציג

24 את הוראות התוכנית בבית המשפט. אכן, על מנת להקל על בית המשפט למצוא את הדין, לפעמים

25 מציגים אותו בבית המשפט, אך אין חובה להציג את הוראות התוכנית ומסמכיה. זה הנימוק שבו

26 שכנעתי את ב"כ המשיבה 1 להסכים להגשת מב/3-1 שהם מסמכי התוכנית, מכיוון שהם חיקוק

27 הכלול בהגדרת דין (עמ' 29-30 לתמליל). על פי סעיף 6.30 להוראות התוכנית, נקבע:

6.30.1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים

קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.

בכל מקרה של בקשה לכריתה ו/או העתקה של עצים יש לפנות לפקיד היערות לקבלת רשיון לכך.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד

ממסמכי התכנית.

28



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 נספח זה הוא מב/2. משמע, כבר בעת האיחוד והחלוקה לפי התוכנית, שהעבירה את הבעלות
2 במקרקעין של המבקשים, נדונו העצים בדיון נפרד מהמקרקעין – חלקם לשימור באופן שהתכנון
3 יכול את השאריתם במקום (סעיף 6.30.2. א. לתוכנית); חלקם להעתקה, כאשר עולה מהראיות
4 שהועברו לנטיעה מחדש בשטחים ציבוריים, במקום לרכוש עצים במשתלה; חלקם לכריתה, עקב
5 מצבם. מכאן, שכבר בעת העברת הבעלות במקרקעין, על פי הדין המגולם בתוכנית, לא נחשבו
6 העצים כטפלים למקרקעין, אלא נדונו בנפרד מהמקרקעין.
7 ב. כבר ב-24.3.13, 17 יום לאחר שפורסמה ברשומות ההודעה על כוונה לרכוש זכויות
8 במקרקעין, היתה מוכנה שומת השמאי עזר, שבה התבקש "להעריך שוויים של עצי זית שהופקעו
9 מפרטיים והועתקו משטחי טרשים למטרת סלילת דרכים ב"שוב חריש". ודוק – השמאי לא
10 התבקש להעריך את תוספת השווי של עצי הזית לשווי המקרקעין (כפי שטוענת המשיבה 1 היום
11 שצריך היה לעשות), אף שהוא שמאי מקרקעין, אלא את שוויים של "עצי זית שהופקעו". השמאי
12 התייחס במפורש להפקעת הקרקע (סעיף 7 בחוות דעתו) אך בנפרד התייחס ל"עצים הופקעו
13 מבעלים פרטיים" (סעיף 8 לחוות הדעת). איפה הופקעו עצי זית? עצי זית הופקעו משום שהיה ברור
14 גם למשיבה 1, שעצי הזית נדונים בנפרד משטח המקרקעין. בהקשר זה אני דוחה את הטענה שחוות
15 הדעת הוכנה לפני משורת הדין, או משום שהמבקשים דרשו פיצוי עבור עצי הזית. בשום מקום
16 לא נאמר שהיא נעשית לפני משורת הדין, אלא להיפך, השמאי הסתמך על פיצויים קודמים
17 ששולמו (סעיף 11.2 לחוות הדעת). כמו כן, לא הוכח אף לכאורה שקודם להוצאת השומה דרשו
18 המבקשים פיצוי עבור עצי הזית. מנגד הוכח בחקירה נגדית של מר עלי כבהא, שהמבקשים התנגדו
19 להפקעה פיזית אף לאחר אישור התוכנית, עד 2014, ואין הדבר מתיישב עם דרישת פיצוי.
20 ג. הערכת שווי המקרקעין במצב הנכנס, לצורך איחוד וחלוקה ותשלומי איזון, לא כללה
21 התייחסות כלשהיא לשווי העצים, אלא רק לשווי המקרקעין. המשיבה 1 טענה שהליכים אלה
22 רלבנטיים וכי המבקשים נהגו בחוסר תום לב שעה שלא הציגו אותם בתובענה, אך לא צירפה שומות
23 או חישובים שנערכו בהליכי האיחוד והחלוקה, אלא שומות בהליכי היטל השבחה עם בקשת היתר
24 בניה על חלקות התמורה. לטענת המשיבה 1, חלקות המקור נישומו כחסרות ערך כלל. אם כך, הרי
25 ברור שהשומה לא הביאה בחשבון את שווי העצים, שעה שכבר היתה בידי המשיבה 1 מזה כמה
26 שנים שומת השמאי עזר לפיה ערכם לפחות 170,000 ₪ בשנת 2013. אני דוחה את טענת המשיבה 1
27 שאי התחשבות בעצי הזית מעידה על כך שערכם אפסי והם לא הוסיפו שווי כלשהוא לשווי
28 המקרקעין. זו מסקנה שלא עולה מהשומות, אלא מבוססת על ההנחה ששומת עצי הזית שהופקעו
29 כלולה בשומת המקרקעין, אבל זו הנחת המבוקש. מכיוון שעצי הזית נדונו בנפרד, הן לפי התוכנית
30 שמכוחה החלו ההליכים והן לפי עדותו של השמאי עזר שהופקעו עצי זית בנפרד מהמקרקעין,
31 המסקנה מכך שהשומה לא כללה התייחסות לעצי הזית שאין חולק שיש להם ערך, היא שכוונת
32 השומה היתה לשום את שטח המקרקעין ללא שומת עצי הזית.
33
34 58. על כן, אני קובע שיש לשום את פיצויי הפקעה עבור העצים בנפרד מהמקרקעין.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 האם זכאים המבקשים לפיצוי בגין עצי הזית על מקרקעין שאינם בעליהם?

2

3 59. המשיבה 1 טענה שעם אישור התוכנית חריש 1/א בשנת 2012 עברה הבעלות במקרקעין
4 המופקעים, ביחד עם המחוברים לה, כנגד מגרשי התמורה, ובעת שנתפסה ההחזקה, ב- 2013 לא
5 היו המבקשים זכאים לפיצוי על עצי הזית. טענה זו מבוססת כמובן על ההנחה שהפקעת שטח
6 המקרקעין הפקיעה גם את העצים שעליהם. המבקשים אינם חולקים על העברת הבעלות, אך
7 טוענים לזכות פיצוי כברי-רשות. מבלי לעסוק בטענתם של המבקשים שהם זכאים לפיצוי כברי-
8 רשות במקרקעין לאחר העברת הבעלות, איני רואה טעם רב בטענה זו של המשיבה 1. אם הפיצוי
9 ניתן עבור העברת הבעלות, והבעלות בעצי הזית עברה במועד שבו הועברה הבעלות בשטח
10 המקרקעין, התוצאה היחידה היא שינוי מועד הפיצוי לאחור, מתחילת 2013 לסוף 2012. אין לשינוי
11 זה משמעות של ממש. היתה יכולה להיות משמעות לשינוי זה אם היה הדין קובע במפורש שהפיצוי
12 עבור הפקעת עצים יהיה חלק מהפיצוי עבור הפקעת שטח הקרקע, אך אין דין מפורש כזה (פ"ד
13 **בראון ואשכול** לא דנים בכך), וכפי שקבעתי לעיל, בנסיבות הענין שבפני, נישומה הפקעת העצים
14 בנפרד מהפקעת שטח המקרקעין. על כן, גם אם המבקשים העבירו את הבעלות בעצם ביחד עם
15 המקרקעין עם אישור תוכנית האיחוד והחלוקה, הם זכאים לפיצוי עבור הפקעת העצים.

16

17 השפעת הליכי שומת השבחה

18

19 60. על פי הדין, כאשר מפקיעים קרקע על פי תוכנית בניין ערים, חשבון הפגיעה נעשה בשני
20 שלבים, השלב הראשון הוא שלב שומת הפגיעה במקרקעין על פי השוואה בין ערכם קודם לתוכנית
21 לבין ערכם לאחר התוכנית. השלב השני הוא פיצוי בעל הקרקע לפי ערכה אחרי התוכנית. במקרה
22 הזה שלפני לא היתה פגיעה עקב התוכנית, שבגינה זכאים לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון
23 והבניה, אלא השבחה, שאין חולק על עצם קיומה, והיא אינה מזכה את הבעלים בפיצוי, אלא
24 להיפך, הבעלים צריך לשלם מחצית השבחה, ויש מחלוקת על הסכומים.

25

26 61. המשיבה 1 טוענת שהיה על המבקשים לכלול את שווי העצים, כמבטאים עליה בשווי
27 המקרקעין, במסגרת טענותיהם באשר להיטל השבחה. כמובן, טענה זו מבוססת על ההנחה
28 שאותה כבר דחיתי, שיש לשום את העצים כחלק מהמקרקעין, ולפי תרומתם לעליית שווי
29 המקרקעין. כפי שקבעתי לעיל, העצים נישומים בנפרד, ולא לפי תרומתם לעליית שווי המקרקעין,
30 אבל עתה אדון בהיבט אחר של טענה זו של המשיבה 1.

31

32 62. המילים "היה על המבקשים" מרמזות כאילו מדובר בחובה כלשהיא, העולה מדין כלשהוא.
33 אין חובה כזו, והמשיבה 1 לא הצביעה על חובה שבדין לכלול את כל הטענות בדבר שווי המקרקעין
34 בהליכי שומת היטל השבחה. לגבי תביעות אזרחיות נקבע בתקנה 44 כי "תובענה תכיל את מלוא



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 הסעד שהתובע זכאי לו בשל עילת התובענה... תובע שלא כלל בתובענה חלק מהסעד או ויתר עליו, לא
2 יגיש אחרי כן תובענה בשל חלק זה. " אין הוראה דומה לגבי ויכוחים על היטל השבחה.

3

4 63. כנראה שכוונת המשיבה 1 היתה שהעובדה שהמבקשים לא כללו את שווי העצים
5 בטענותיהם לגבי ערך חלקות המקור מקימה השתק שיפוטי, לפיו אין הם רשאים לטעון לאחר מכן
6 שיש לעצים ערך כלשהוא, גם אם לא טענו זאת בפני בית המשפט אלא בפני רשות (ע"א 739/13 גור
7 בן-ציון עו"ד נ' המועצה המקומית אבן יהודה (פורסם בנבו, 06.10.2014)). דין טענה זו להידחות,
8 משום שהיא מבוססת על ההנחה שהאפשרות היחידה שלה התכוונו המבקשים היא שהעצים
9 נישומים ביחד עם הקרקע, אבל לא הוכח שכך סברו המבקשים. אפשר שסברו, כפי שקבעתי לעיל,
10 שהעצים נדונים בנפרד מהקרקע, ולכן אין לכלול את העצים בשווי המקרקעין לצורך היטל השבחה.
11 ודוקו – אילו כללו המבקשים בערך חלקות המקור את שווי העצים, היה הערך של חלקות המקור
12 גבוה יותר וההפרש לעומת השווי לאחר ההשבחה היה נמוך יותר, כך שהיה עליהם לשלם פחות
13 כהיטל השבחה. כלומר בהנחה שיש לעצים שווי, המבקשים פעלו נגד האינטרס שלהם כאשר לא
14 כללו את שוויים בשומת היטל השבחה, ומכאן שדעתם היתה שאין לכלול את שווי העצים בשומת
15 היטל השבחה, ואין הם מושתקים מלעשות זאת כעת.

16

17 64. אפשר שההשתק השיפוטי הוא דווקא הפוך. המשיבה 1 יודעת, לפי שומה המצויה בידה
18 מאז מרץ 2013, שהיא לא שילמה לפיה, שלעצי הזית יש שווי נפרד מהקרקע והוא אינו אפס.
19 בנסיבות אלה, אפשר שהיא מנועה מלטעון בהליכים אלה שבפני, שאין לעצי הזית שווי נפרד, אלא
20 יש לתפוס את המבקשים על כך שלא תבעו את שווי עצי הזית קודם לכן, כחלק משומת מקרקעין.
21 אפשר שיש כאן גם עשיית עושר ולא במשפט, שעה שהרשות נוטלת מקרקעין מבעליהם, ואינה מפצה
22 אותם על מלוא מה שנטלה אלא רק על שטח המקרקעין, בעודה יודעת היטב שלא ניטלו רק
23 מקרקעין אלא גם עצים בעלי ערך לא מבוטל, שחלקם נותרו לעטר את כבישי העיר חריש וחלקם
24 נלקחו לשטחים ציבוריים אחרים, תוך חסכון בקניית עצי זית בוגרים.

25

26 65. מכל מקום, אני דוחה את טענת המשיבה 1, שהליכי היטל השבחה, והשומות שהוחלפו
27 במסגרתם, מונעים את המבקשים מלתבוע את שווי עצי הזית.

28

29

חלקה 3

30

31 66. על פי תשריט תוכנית חריש 1/א וחוות דעת השמאי המייעצת (נספח 1 לתשובת המשיבה
32 1), חלקה 10 בשלמות נכללה בחלקות המקור, שתמורתן קיבלו המבקשים את חלקות התמורה.
33 אכן, בהודעה על הפקעה נאמר שמבוקש להפקיע חלקים בחלקות, אך זאת כנראה משום שבין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 החלקות נכללה גם חלקה 13, שמתוכה הופקעו חלקים, והיא אינה כלולה בתביעה זו. אין מדובר
2 רק בשטחים בייעוד דרך, אלא כפי שנאמר בהודעת ההפקעה שפורסמה "דרכים, שצ"פים ולצורך
3 ציבורי אחר של המועצה המקומית". קודם להפקעה היתה החלקה בייעוד חקלאי, אך אין לכך
4 משמעות לצורך תביעה זו. לפיכך, שווא טענת המשיבה 1 כנגד השמאי רגב שלא זיהה איזה חלקים
5 מתוך החלקה הופקעו. כל החלקה הופקעה. יכול להיות שהוא לא זיהה איפה חלקה 3, אך זו שאלה
6 אחרת.

7
8
9

חלקה 10

10 67. על פי תשריט תוכנית חריש א/1 וחוות דעת השמאי המייעצת (נספח 1 לתשובת המשיבה
11 1), חלקה 10 בשלמות נכללה בחלקות המקור, שתמורתן קיבלו המבקשים את חלקות התמורה.
12 קודם להפקעה על פי תוכנית איחוד וחלוקה, 64,555 מ"ר מתוכה היו בייעוד חקלאי ו- 13,901 מ"ר
13 היו בייעוד דרך, אך אין לכך משמעות לגבי תביעה זו, שכן החלקה הופקעה בשלמות במסגרת
14 תוכנית חריש א/1. על כן, שווא טענת המשיבה 1 כנגד השמאי רגב שלא ידע לזהות איזה חלקים
15 מתוך החלקה הופקעו. כל החלקה הופקעה.

16
17
18

חלקה 24

19 68. על פי תשריט תוכנית חריש א/1 וחוות דעת השמאי המייעצת (נספח 1 לתשובת המשיבה
20 1), חלקה 10 בשלמות נכללה בחלקות המקור, שתמורתן קיבלו המבקשים את חלקות התמורה.
21 קודם להפקעה על פי תוכנית איחוד וחלוקה, 6,691 מ"ר מתוכה היו בייעוד חקלאי ו- 99 מ"ר היו
22 בייעוד דרך, אך אין לכך משמעות לגבי תביעה זו, שכן החלק הופקעה בשלמות במסגרת תוכנית
23 חריש א/1. על כן, שווא טענת המשיבה 1 כנגד השמאי רגב שלא ידע לזהות איזה חלקים מתוך
24 החלקה הופקעו. כל החלקה הופקעה.

25

26 69. המשיבה 1 טענה שחלקה זו ניתנה לפי התוכנית כחלקת-תמורה לרשות מקרקעי ישראל,
27 וכי רשות מקרקעי ישראל היא שעקרה את העצים בחלקה. טבלת ההקצאה, שהיא חלק מהפירסום
28 הרשמי של התוכנית הפתוח לציבור אינה מוכיחה שמדינת ישראל קיבלה את חלקה 24. הטבלה
29 מפרטת מגרשי תמורה לפי מגרשים על פי התוכנית. מגרש 24 בשטח 710 מ"ר אמנם הוקצה למדינת
30 ישראל, אך אין לדעת אם הוא חלקה 24 בשטח 6,790 מ"ר שהופקעה מהמבקשים. האם החלקה
31 התכווצה ב- 90%? למרות זאת אניח שכדברי המשיבה 1, החלקה הזו הועברה כחלקת-תמורה
32 לרשות מקרקעי ישראל. אין זה משנה דבר, משום שהמשיבה 1 היא שהפקיעה את המקרקעין
33 והעצים שעליהם, והיא שנושאת בתשלום פיצויי ההפקעה לבעלים, בין אם העבירה את הבעלות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 למועצה המקומית, המשיבה 2, כפי שעולה מהודעת ההפקעה, ובין אם העבירה את הבעלות לרשות
2 מקרקעי ישראל, תמורת חלקה אחרת שקיבלה ממנה.

3
4 70. הטענה שרשות מקרקעי ישראל היא שעקרה את העצים בחלקה 24 הוכחה בסעיף 7
5 לתצהירו של מר כחלון מטעם המשיבה 1, אבל אין לה משמעות לתביעה זו. התביעה אינה מוגשת
6 לפיצוי בשל עקירת העצים, אלא בשל הפקעתם, משמע נטילת הזכות לעשות בהם כרצון הבעלים.
7 לא משנה מי עקר אותם, או כרת אותם (בוודאי לפי רשיון מפקיד היערות, לפי סעיף 15 לפקודת
8 היערות). הפיצוי משולם על ידי מי שהפקיע אותם. העובדה שהמשיבה 1 מסרה את העצים לרשות
9 מקרקעי ישראל לאחר ההפקעה, וזו עקרה אותם, אינה מעלה ואינה מורידה לענין חובת המשיבה
10 1 לפיצוי המבקשים עבור הפקעת העצים.

מספר העצים שהופקעו

11
12
13
14 71. כפי שקבעתי לעיל, החלקות הנדונות הופקעו במלואן. השמאי רגב העיד שספר את העצים
15 בחלקות כאשר עלי כבהא מצביע לו על תחומי החלקות. אני מאמין לשמאי שכך עשה ואני מאמין
16 למר עלי כבהא שהצביע על מה שאמר שהם החלקות שבבעלות המבקשים, אך כפי שעולה
17 מעדויותיהם, הם לא השתמשו בתשריט מדידה או בתשריט אחר כדי לאתר את החלקות בשטח,
18 מלבד התשריט הנקרא "נספח עצים בוגרים" מב/1. מר רגב אמר שבדק בתוכנית זו את מתחמים ז'
19 ו-ח'. ואולם, לא ניתן לבסס את הקשר בין השטחים שהופקעו לבין מתחמים ז' ו-ח'. מגרשים 431
20 ו-432, שהם מגרשי התמורה לחמש החלקות שהופקעו מהמבקשים ולא רק ל-3 החלקות הנדונות
21 בתביעה זו, אינם כלולים כלל במתחם ח'. מגרש 432 כלול בתוך מתחם ז' שתיאורו "מטע זיתים
22 בתוך עצי חורש, כ-20 דונם, 40 עצים לדונם, כ-800 עצים להעתקה". נרשם עוד שמדובר ב-"מטע
23 זיתים לא אחיד, בערך כל 5 מטר מרובע עץ, עצים ותיקים". מגרש 431 בחלקו אינו כלול בשום
24 מתחם של עצים ובחלקו כלול במתחם ו' שתיאורו "שדה מעובד 5 עצים להעתקה" ובו נרשם "בחלקו
25 מעובד ובחלקו קיימים עצים בודדים בשטח המעובד עץ על כל 20 מטר רבוע".

26
27 72. ואולם, לא הוכח שמגרשי התמורה הם באותם מקומות שבהם היו מגרשי המקור, ומתוכם,
28 3 מגרשי המקור מתוך ה-5 ששימשו כבסיס לתמורה במגרשי התמורה. אציין, כי מגרשי המקור
29 הכלולים בתובענה הם בשטח כולל של 117,085 מ"ר ובצירוף שני מגרשים נוספים בשטח של 17,648
30 מ"ר, ומגרשי התמורה הם בשטח כולל של 11,595 מ"ר. מאילו מובן שלא יכולה להיות זהות בין
31 שטחים אלה. יתר על כן, כפי שיפורט להלן, חלקות 3,10, ו-24 לא נמצאות במתחמים ז' ו-ח' שבהם
32 ספר השמאי רגב לפי דבריו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

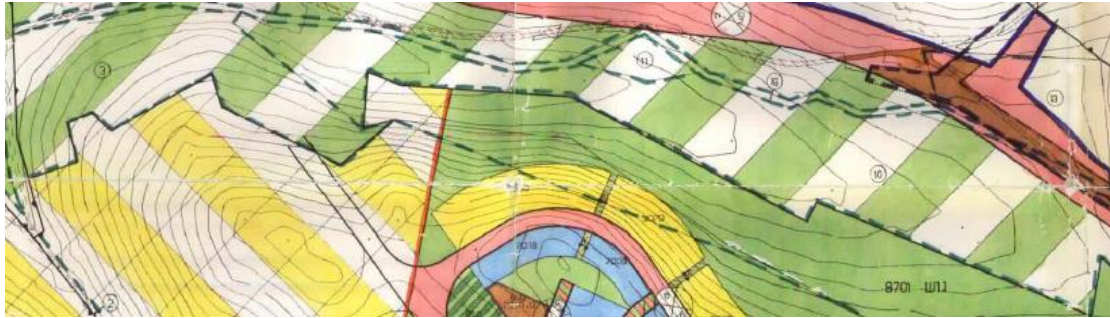
- 1 73. לא ניתן להסתמך על ספירתו של השמאי עזר מטעם המשיבה 1, אשר אישר שלא ספר כלל
2 את העצים שנותרו או את הבורות שנותרו לאחר שהוציאו את העצים בשטחים שהופקעו, אלא ספר
3 רק את העצים המצויים בשטח שאליו הועתקו העצים על ידי קבלן כלשהו. הפיצוי ניתן עבור העצים
4 שהופקעו ולא עבור העצים שהועתקו. אכן, כפי שאפרט להלן, עולה מהראיות חלוקה של העצים בין
5 עצים שאינם שווים דבר ונועדו לכריתה, עצים להעתקה, ועצים לשימור, אך הפיצוי צריך לכלול הן
6 את העצים להעתקה והן את העצים לשימור.
7
- 8 74. הצדדים לא הביאו ראיות למיקומן של החלקות מושא התובענה על פני תשריט העצים
9 הבוגרים המצוי בידם ובפני. יש להצטער על כך שהצדדים לא הביאו את הראיות המצויות בידם.
10 מב/3 הוא נספח עצים בוגרים לתוכנית חריש 1/א, והוא רישום מדוקדק של כל עץ הכלול בתחום
11 התוכנית. כל עץ קיבל מספר ונמדדו גובהו, עוביו ומצבו. על פי נספח זה חולקו העצים ל-3 קבוצות:
12 בעלי ערך גבוה – אלון תולע, אלון תבור, אלון מצוי, אלה ארצישראלית, זית. כמו כן ציינו עצים
13 כבעלי ערך בינוני או נמוך. ערכיות העצים נקבעה לאחר בחינת סוג העץ, תוחלת חייו, נדירותו, גודלו,
14 מצב בריאותו, צורת התפתחותו, אפשרות שימורו וסיכויי העתקתו. חלק מהעצים סומנו לכריתה,
15 חלק להעתקה, וחלק לשימור. על פי סיכום כמויות עצים שנמדדו בודדים נמצאו 173 עצי אלון תבור,
16 שרק 10 מהם הצדיקו כריתה, 130 עצי זית ש-3 מהם הצדיקו כריתה, ו-4 עצי שקד. על פי פירוט
17 נתוני עצים שנמדדו כבודדים וכקבוצות קטנות כל עץ קיבל מספר, נמדד גובהו, קוטר הגזע, גודלו,
18 ונקבעה ערכיותו. כעולה מהמסמך, מב/1 הוא נספח למב/3, והוא כולל את פירוט כל העצים
19 בשטחים המיועדים לפיתוח ובינוי. כעולה מנספח זה בסיכום כמויות העצים שנמדדו בקבוצות
20 נמצאו 17 עצי אלון תבור, 4 עצי זית ועוד כמה עשרות עצי בר-זית. עצי הזית שפורטו הם עצים
21 גדולים, בעלי ערכיות גבוהה ובריאים.
22
- 23 75. היה על השמאים להתייחס לרישום מפורט במב/3, ולתאר על גבי מב/1 את החלקות
24 שהופקעו ולספור בהן את העצים שנועדו לשימור ולהעתקה. מכיוון שהצדדים לא עשו זאת, נאלצתי
25 להעריך כמיטב יכולתי. אין חולק שחלקה 24 בגוש 8704 מצוינת כ-"כרם זיתים". חלקות 3 ו-10,
26 שתיהן בגוש 8701. על פי תוכנית מ/במ/201א ותוכנית מ/במ/201ב, שהן התוכניות שמקימות את
27 שכונת המגורים באזור הצפוני של חריש, והן דין שאין צורך להציגו וניתן להגיע אליו במאגרים
28 רשמיים ופתוחים, גוש 8701 נמצא מדרום לכביש 6353 מיקומן של חלקות 3 ו-10 הוא כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:



1
 2 על פי מב/1, מיקומה של חלקה 10 מצוי בתחום "חורשה לשימור" ולא צוינו בו עצי זית או אלון
 3 התבור. חלקה 3 מצויה באזור שבו מספר רב של עצים, כולל עצי זית ואלון תבור. על פי תוכנית
 4 מב/3, המבוסס על תצלום אוויר, חלקה 10 מצויה בשטח שבו עצים דלילים ורשום "בעיקר
 5 חרובים". חלקה 3 מצויה בשטח שבו כתוב "כרם זיתים". חלקה 10 מצויה בשטח שבו כתוב "כרם
 6 זיתים". אף אחת מהחלקות לא מצויה במתחמים ז' ו-ח'.

7
 8 76. מעיון במב/2, שהוא פירוט של כל העצים, ביחד עם הנתונים במב/2 עולה למשל שבאזור
 9 חלקה 3 מצויים עצי אלון תבור אלה:

מספר העץ	גובה	קוטר גזע	גודל	מאפיינים עיקריים והערות
347.02	83.61	0.2	בינוני	ערכיות גבוהה, בריא
397.065	85.91	0.3	בינוני	ערכיות גבוהה, בריא
397.051	84.60	0.1	קטן	ערכיות גבוהה, בריא, רב גזעי
397.068	86.19	0.3	בינוני	ערכיות גבוהה, בריא
397.076	86.87	0.6	בינוני	ערכיות גבוהה, בריא
397.097	88.39	0.2	בינוני	ערכיות גבוהה, בריא
397.098	88.41	0.2	בינוני	ערכיות גבוהה, בריא

10
 11 כלומר, יש רישום מדוקדק של העצים, ואלו שנסקרו הם בעלי ערכיות גבוהה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אברהמים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 77. בחלקה 3 טען השמאי רגב שספר 403 עצי זית ו-14 עצי אלון תבור. השמאי עזר לא ספר
2 עצים בחלקה זו, אלא בחלקת ההעתקה. מהנימוקים שפורטו לעיל, בעיקר מכיוון שהשמאי רגב
3 כנראה לא ספר במקום שבו היתה חלקה 3, אני מעדיף על דבריו של השמאי רגב את הפירוט בנספח
4 עצים בוגרים. אוסיף על מספר עצי אלון תבור שחלקם אינם דווקא בחלקה 3 אלא באזור, ואחשב
5 את הפיצוי לפי 10 עצי אלון תבור. לגבי עצי הזית, בהנחה שנספח העצים הבוגרים עוסק בעצים
6 בודדים ובקבוצות קטנות, ואילו חלקה 3 מוגדרת כ"כרם זיתים", דבר היכול לרמז על כך שמדובר
7 בקבוצה גדולה של עצים. המשיבה 1 הסכימה שמחלקה זו הועתקו 230 עצי זית, ולפי היחס במב/2
8 בין שימור להעתקה באזור זה אחשב את עצי הזית בחלקה זו לצורך פיצוי כ-320 עצים.
9

10 78. בחלקה 10 טען השמאי רגב שספר 30 עצי שקד. השמאי עזר לא ספר עצים בחלקה זו. אותם
11 דברים שנאמרו לגבי חלקה 3 חלים גם על חלקה זו. לפי נספח עצים בוגרים, אין כמעט עצי שקד.
12 על כן אחשב את הפיצוי לפי 5 עצי שקד, בחלקה זו ובחלקה 24.
13

14 79. בחלקה 24 טען השמאי רגב שספר 73 עצי זית ו-2 עצי שקד. השמאי עזר לא ספר עצים
15 בחלקה זו. אותם דברים שנאמרו לגבי חלקה 3 חלים גם על חלקה זו. גם חלקה זו מסווגת ככרם
16 זיתים. לפי חישוב יחס שטחה לשטח חלקה 3 (26.4%), יש בחלקה כ-80 עצי זית. מכיוון שהשמאי
17 רגב טען ל-73 עצי זית, אחשב את הפיצוי לפי 73 עצי זית.
18

19 80. על כן אני קובע שיש לפצות את המבקשים בגין 393 עצי זית, 10 עצי אלון תבור ו-5 עצי
20 שקד.
21

שווי העצים שהופקעו

שווי עצי הזית

22
23
24
25
26 81. השמאי רגב מטעם המבקשים קבע שווי כל עץ זית בסך 3,500 ₪, לאחר שקבע שמדובר
27 בעצי זית עתיקים, וכי התחשיב נעשה "בהתאם להצעות מחיר של עצים עתיקים התואמים את עצי
28 הזית נשוא חוות הדעת". השמאי רגב לא הציג כל הצעות מחיר, אלא טען שדיבר בעל-פה עם
29 משתלות לאחר שהציג בפניהן תמונות של מדגם מייצג של העצים. לדבריו, תחילה, המרכיב המרכזי
30 בשוויו של עץ זית הוא עתיקותו, אך לאחר מכן הודה שיש להעריך את שווי גם לפי גילו וגם לפי
31 מצבו, מצב בריאותו, צורתו, אופן הגדילה, ואם הוא חלול, כי אז הוא שווה כקליפת השום, אך
32 לדבריו זה לא היה המצב של העצים הנדונים. השמאי עזר העריך את שווי של עץ זית ותיק גדול כ-
33 1,000 ₪, בוגר בינוני 700 ₪, וקטן 400 ₪. הוא צירף הצעות של עצי זית למכירה באתר יד 2
34 במחירים שבין 450 ₪ ל-2,000 ₪. לדבריו, ובסופו של דבר הסכים להם גם השמאי רגב, יש הבדל



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 בין מחיר עץ זית במקום גדילתו למחירו במשתלה שכן המחיר במשתלה כולל בנוסף על עלות רכישת
2 העץ, עלות הכנת העץ להעסקה בתהליך שאורך מספר חודשים, עלות ימי עבודה מחפרון, עלות
3 משאית מנוף, עלות נטיעה, התקנת מערכת השקיה ודישון, טיפול ופיתוח שוטף עד לקליטה מלאה
4 באתר הנטיעה, ואחריות נטיעת עץ חלופי במקרה שהעץ לא נקלט באתר החדש. כפי שמסר השמאי
5 עזר, עלות המחפרון והמשאית אחידים לאירוע העסקה אחד ללא הבדל בכמה עצים מדובר. על כן
6 יש הבדל בין המחיר במשתלה שאליו התייחס השמאי רגב, לבין המחיר בשטח המופקע. אמנם
7 במקרה זה העסקת העצים נעשתה לגבי הרבה עצים ביחד, אך ההבדל רלוונטי לשאלת ההבחנה בין
8 ההצעות שקיבל השמאי רגב במשתלה לבין ההצעות שראה השמאי עזר ביד 2. השמאי רגב לא קיבל
9 הצעות העוסקות במכירה של מספר רב של עצים. על כן הוא קיבל הצעות למכירת עץ בודד הכוללות
10 את כל העבודות הדרושות. אין זה סביר שההפרש בין השווי בשטח המופקע לבין השווי במשתלה
11 יהיה ההפרש שבין 1,000 ₪ בשטח המופקע ל-3,500 ₪ במשתלה. סביר יותר הפרש בין 2,000 ₪
12 בשטח המופקע לבין 3,500 ₪ במשתלה. ההצעות הנמוכות שהביא השמאי עזר עוסקות בעצי זית
13 בני 25-35 שנה, ועץ אחד בגיל מעל 90 שנה, שהתבקש עבורו מחיר של 500 ₪, למרות שהוא נותן
14 שמן זית זך ומיוחד בטעמו כפי שנאמר במודעה. העובדה שהשמאי עזר לא קבע את המחיר לפי
15 הצעה זו מלמדת שגם הוא הדין שמדובר בהצעה חריגה, הזדמנות פז לקניית עץ אחד, שאינה
16 משקפת את שווי השוק. על פי נספח עצים בוגרים, עצי הזית הכלולים בשטח המופקע סווגו כבעלי
17 ערך גבוה, ולא בינוני או נמוך. עצי הזית שפורטו בנספח הם עצי זית גדולים ובינוניים, בריאים,
18 בעלי ערכיות גבוהה, ועל כן איני מוצא מקום להבחנה שערך השמאי עזר בין עצים קטנים בינוניים
19 וגדולים. לפיכך אחשב את שווי כך עץ בממוצע כערכו בשטח המופקע, שהוא הערך שלפיו יש לפצות,
20 בסך 2,000 ₪.

שווי עצי אלון תבור

21
22
23
24 83. השמאי רגב העריך שווי כל עץ אלון תבור בסך 7,460 ₪, וזאת לפי נוסחת החישוב של פקיד
25 היערות. בחקירה נגדית הודה שנוסחת החישוב של פקיד היערות אינה משקפת את שווי השוק של
26 עצים, אך טען שחישב לפי נוסחה זו משום שמדובר בעצים יקרים שאין להם שוק, ואף אחד לא
27 מרשה לעצמו לקנות אותם. בד בבד העיד שמדובר בעצים שקונים אותם אנשים שידם משגת, עץ
28 יקר, ורשויות מקומיות. מכאן, שיש שוק ויש מחיר ויש שווי שוק, אלא שהשמאי רגב לא הביא
29 נתונים בעניין זה ולא חישב לפי מחיר זה. השמאי עזר טען שמכיוון שנוסחת החישוב של פקיד
30 היערות אינה משקפת את שווי השוק, בהתאם לפסיקת ועדת השגות ותקדימים רבים של פיצויים
31 עבור עצים דומים (שלא צורפו) שווי עצים שאינם עצי זית הוא 500 ₪ לעץ. לפי זה ביקש לשום את
32 עצי אלון התבור בשווי דומה לעצי השקד. השמאי עזר לא הביא שום קביעה שלפיה שווי עץ אלון
33 התבור זהה לשווי עץ השקד, ושניהם 500 ₪. החלטת ועדת ההשגות על שומות מקרקעין עסקה
34 בפיצוי עבור עצים בסך 500 ₪, אך עולה מתוכה שהיא מתייחסת לעצי נוי, תאנה, חרוב, ועצי פרי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אבראהים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 שונים. אלון התבור אינו עץ פרי ולא נסתרה קביעתו של השמאי רגב שמדובר בעץ יקר. בהיעדר
2 נתונים נוספים לקביעת מחירו של עץ אלון תבור, אני קובע את שווי לצורך הפיצוי בסך 5,000 ₪
3 לעץ.
4

5 שווי עץ השקד

6
7 84. השמאי רגב קבע את מחירו של עץ שקד בסך 800 ₪ לפי אותה נוסחת חישוב שהוא קבע
8 שאינה משקפת את שווי השוק של עצים. אם לגבי אלון תבור ניתן הסבר שאין לו שוק, מכיוון שהוא
9 יקר, הסבר זה אינו חל על עץ השקד שאף לגירסת השמאי רגב מחירו פחות מרבע ממחירו של עץ
10 זית. השמאי עזר קבע את מחירו של עץ שקד בסך 500 ₪, לא על פי הצעות מחיר אלא על פי קביעות
11 של ועדת השגות. אני מוצא את הסכום של 500 ₪, דהיינו רבע מהמחיר שקבעתי לעץ זית, כמחיר
12 מתאים בנסיבות העניין, ולפי מחיר זה אקבע את הפיצוי למבקשים.
13

14 **פיצוי בשל הגדר**

15
16 85. לחוות דעת רגב צורפו צילומים שנטען שהם של גדר המרעה הנדונה. הצילומים אינם
17 מראים גדר בנויה של ממש. איש לא העיד על כך שהיה מדובר בשטח מרעה שגודר. יתר על כן,
18 הנימוקים שהצדיקו את מסקנתי שיש לשום את העצים בנפרד מהמקרקעין לא מתקיימים בגדר
19 המרעה, שהיא חלק מהמקרקעין. ממילא שווי הגדר לא בוסס בכל ראייה או פירוט בשומתו של
20 השמאי רגב. על כן, לא אקבע כל פיצוי בגין הפקעת הגדר.
21

22 **סיכום**

23
24 86. סיכום פיצוי ההפקעה הוא כדלקמן:

פירוט	מספר	שווי	שווי כולל
זית	393	2,000	786,000
אלון תבור	10	5,000	50,000
שקד	5	500	2,500
		סיכום ביניים	838,500
		21/24	733,687.50

25
26
27



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 19-06-26533 אברהמים כליל ואח' נ' ולבנייה חריש ואח'

תיק חיצוני:

1 על פי כל האמור לעיל, לאחר שהתביעה נגד המשיבה 2 נמחקה ללא צו להוצאות, אני מחייב את
2 המשיבה 1 לשלם למבקשים הנותרים בתביעה 733,687.50 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום
3 7.3.13 ועד לתשלום המלא בפועל וכן אגרת המשפט, הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד לפי תקנה 512
4 בסך כולל של 45,000 ₪.

5

6 ניתנה היום, כ"ט ניסן תש"פ, 23 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.

7

מנחם רניאל, שופט

8
9

