בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 27287-06-19 ירון ברמן נ' הוועדה המקומית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט צבי דותן

המבקש **ירון שמעון ברמן**
ע"י ב"כ עו"ד משה י' קמר

נגד

המשיבות **1. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות**
2. עיריית רחובות
ע"י ב"כ עו"ד מיכל אגסי ועו"ד גיל זילבר

פסק דין

1. לפניי תובענה לתשלום פיצויי הפקעה. המבקש הוא הבעלים הרשום של חלקה 56 בגוש 3688, ברחובות, ששטחה הרשום 800 מ"ר (להלן – "**החלקה**"). ביום 23/10/18 פרסמה המשיבה 1 ברשומות הודעת הפקעה, בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 וסעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה. ההפקעה בוצעה בהתאם לתכנית רח/2005/ו. ההפקעה התייחסה לשורה של חלקות, והחלקה היא אחת מהן. בעקבות הודעת ההפקעה, תפסו המשיבות את החזקה בחלקה.

2. ב"כ המבקש פנה אל המשיבה 2 בדרישה להודיע מהו סכום הפיצויים, שאינו שנוי במחלוקת, המוצע ע"י המשיבה 2 לתשלום למבקש, תוך שציין כי עפ"י החוק יש לשלם **מיד** את אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת. רק לאחר מספר פניות בכתב, השיבה המשיבה 2 כי במידה והמבקש יבחר לקבל פיצויי הפקעה, הרי שלא ניתן יהיה להמשיך ולכלול אותו במסגרת טבלת האיזון וההקצאה, המקודמת במסגרת תכנית רח/מק/2005/ו/א. על כן ביקשה המשיבה כי המבקש יודיע האם הוא עומד על דרישתו לקבלת פיצויי הפקעה. על כך השיב ב"כ המבקש כי המבקש עומד על דרישתו לקבלת פיצויי הפקעה, וביקש, שוב, להודיע לו מהו סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת.

3. המשיבות לא שילמו ולא הציעו לשלם למבקש כל סכום שהוא, ועל כן הוגשה תובענה זו, לתשלום פיצויי הפקעה בסך 1,000,00ש"ח בתוספת הוצאות נלוות בסך 100,000ש"ח. התובענה נסמכת על חוות דעת שמאי המקרקעין חיים בן-ארי. חישוב פיצויי ההפקעה נערך בחוות הדעת לפי שתי חלופות, האחת – לפי שווי השטח המופקע, לפי ייעודו ערב ההפקעה, על פי 1,250 ש"ח

למ"ר, ובסה"כ – 1,000,000ש"ח, והשנייה – תחשיב חלופי, לפי שווי החלקה בייעוד שצ"פ, לפי 680 ש"ח למ"ר, ובסה"כ – 544,000 ש"ח.

<u>טענות המשיבות</u>

4. המשיבות מציינות כי חלקת המבקש הייתה בעבר בייעוד חקלאי, וכי תכנית רח/2005/ו' (כאמור לעיל, זו התכנית שמכוחה נעשתה ההפקעה, להלן אכנה אותה לעיתים "**התכנית המפקיעה**"), שפורסמה למתן תוקף ביום 22/10/15, ייעדה את החלקה לשטח לצרכי ציבור (שצ"פ). כמו כן נקבע בתכנית, כי לאחר מתן תוקף לתכנית, תוכן ע"י המשיבה 1 תכנית לאיחוד וחלוקה. כן נקבע בתכנית, כי השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ויירשמו על שם המשיבה 2.

5. תכנית האיחוד והחלוקה עצמה היא תכנית רח/מק/2005/ו'/א, שפורסמה להפקדה ביום 26/12/16. התכנית כוללת טבלאות הקצאה ואיזון, שהמבקש נכלל בהן. עיון בטבלאות הללו מעלה, כי המבקש זכאי לקבל ב"מצב היוצא" מגרש בייעוד של תעשיה עתירת ידע. יצוין כי ביום 30/1/18 נתקבלה החלטה להפקיד טבלאות הקצאה ואיזון עדכניות (מוצג ת/1), שגם בהן למבקש הקצאה כאמור לעיל.
לתכנית הנ"ל הוגשו התנגדויות, שהיו מופנות כלפי טבלאות ההקצאה והאיזון. ההתנגדויות נדונו בוועדה המקומית ולאחר מכן בוועדת הערר המחוזית.
המשיבות טוענות כי בשל התמשכות ההליכים הללו, פורסמה ביום 23/10/18 הודעת ההפקעה של חטיבת הקרקע, הכוללת גם את החלקה.

6. לטענת המשיבות, המבקש, כבעל זכויות בתחומה של תכנית האיחוד והחלוקה, זוכה לתמורה מלאה בגין החלקה שהופקעה ממנו, ואף הרבה מעבר לכך, במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון. לפיכך, לשיטתן, תביעה זו מיותרת ודינה להידחות.
המבקש לא נתן הסכמה מפורשת להוצאתו מטבלת ההקצאה והאיזון, ומכאן המסקנה, לשיטתן, שהוא מבקש גם לקבל פיצויי הפקעה וגם להיוותר במסגרת הטבלה.
מאחר שהמבקש לא נתן הסכמה מפורשת כאמור, הרי שלעמדת המשיבות, אין הוא זכאי לכל פיצויי הפקעה, הואיל ופיצוי זה מגולם כבר בטבלאות ההקצאה והאיזון.

<u>אחרי הגשת התובענה</u>

7. ביום 19/9/19 ניתנה החלטת ועדת הערר המחוזית, אשר קיבלה בחלקם את הערעורים בענין תכנית רח/מק/2005/ו'/א, וקבעה בין היתר כי יש לתקן את התכנית ואת הטבלאות.

8. בישיבת ק"מ בתיק זה הבהיר ב"כ המבקש כי המבקש איננו דורש גם פיצויי הפקעה וגם להיכלל בטבלאות ההקצאה והאיזון, אלא רק פיצויי הפקעה. בעקבות ההודעה הזאת, המחלוקת שנותרה היא רק בענין גובה פיצויי ההפקעה, והמשיבות הגישו אפוא חוות דעת מטעמן, של שמאי המקרקעין אוהד דנוס. חישוב הפיצויים נערך בחוות דעת זו לפי שווי הקרקע בייעוד שצ"פ, על פי 500 ש"ח למ"ר, ובסה"כ – 400,000ש"ח.

9. המבקש הגיש בקשה לחייב את המשיבות לשלם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת, וניתנה החלטה שלפיה **(א)** העירייה תירשם במקום המבקש, בכל מקום בטבלת ההקצאות והאיזון שבו מופיע המבקש, **(ב)** סכום פיצויי ההפקעה שאינו במחלוקת, שישולם למבקש, הוא 400,000 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 22/12/18.

10. בתום ישיבת ההוכחות, שבה נחקרו המבקש והשמאים, סיכמו ב"כ הצדדים בעל פה, ולאחר מכן הגישו השלמת טיעונים בכתב ביחס לשאלה האם פיצויי ההפקעה צריכים להיות מחושבים לפי הייעוד טרם התכנית המפקיעה, או לפי הייעוד מכוחה של התכנית המפקיעה.

<u>גדר המחלוקת</u>

11. **לעמדת המבקש,** שווי השוק של החלקה ביום ההפקעה צריך להיקבע לא על פי הייעוד החקלאי שהיה לה ערב מתן תוקף לתכנית רח/2005/ו', ולא על יסוד ההקצאה המתוכננת לשצ"פ, כי אם על יסוד מגרש באזור לתעשיה עתירת ידע, בהתאם לערכים שנקבעו בטבלאות ההקצאה והאיזון ב"מצב היוצא".
לעמדת המשיבות, שווי פיצויי ההפקעה הוא לפי שווי המקרקעין עובר לאישורה של תכנית רח/2005/ו', היינו, לפי שווי חקלאי.

<u>דיון והכרעה</u>

12. עקרון היסוד הוא, שפיצויי ההפקעה נקבעים על פי שווי השוק של החלקה המופקעת במועד הקובע. אולם, כפי שהבהירו ב"כ המשיבות באר היטב בסיכומיהן, ישנם שני מצבי הפקעה אפשריים. <u>המצב האחד</u> הוא כאשר תכנית שינתה ייעוד של קרקע, לייעוד ציבורי ולהפקעה, ושווי השטח בייעוד הציבורי הוא **פחות** משוויו לפני התכנית (למשל: שטח בייעוד חקלאי, ששונה ייעודו לדרך). במקרה כזה, בגין הפחתת שווי השטח בשל שינוי הייעוד, יקבל בעל הקרקע פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. ובגין ההפקעה, שתבוצע לאחר מכן, יקבל פיצויי הפקעה כפי שוויו המופחת של השטח – כדרך (ע"א 474/83 **הועדה המקומית ראשל"צ נ' חממי** פ"ד מא(3) 370, 380). <u>המצב השני</u> הוא כאשר תכנית שינתה ייעוד של קרקע, לייעוד ציבורי ולהפקעה, ושווי השטח בייעוד הציבורי **עולה** על שוויו לפני התכנית (למשל: שטח בייעוד

חקלאי, ששונה ייעודו לשב"צ). במקרה כזה, יקבל בעל הקרקע פיצויי הפקעה לפי שווי הקרקע לפני שינוי הייעוד לשב"צ, כלומר לפני התכנית המפקיעה, ולא לפי השווי, שהוא גבוה יותר, בייעוד הציבורי החדש.

כך אכן נקבע בהלכה הפסוקה מזה שנים רבות (המתייחסת למקרים שבהם, בעקבות שינוי הייעוד בתכנית, עלה שווי הקרקע), כי שווי המקרקעין, לצורך קביעת פיצויי ההפקעה, נקבע לפי ייעודם **טרם** כניסתה לתוקף של התכנית שמכוחה ובעקבותיה בוצעה הפקעה. כך נקבע למשל בענין ע"א 402/85 **מרקוביץ נ' עיריית ראשל"צ** פ"ד מא (1) 133, בעמ' 138, כי "נקודת המוצא לקביעת הפיצויים היא מצב המקרקעין **לפני** ששונה הייעוד כדי ליצור את הבסיס המשפטי לביצוע ההפקעה". וכן בענין ע"א 9749/03 **הועדה המקומית קרית אתא נ' יורם אליהו** [פורסם בנבו], בפיסקה 18, שם נאמר כי "יש לחשב את הפיצוי בגין החלק שהופקע בהתאם לייעוד **לפי התכנית הקודמת**, קרי לחקלאות, ולא בהתאם לייעודו החדש למגורים" (וכן ראה ע"א 473/76 **מזרחי נ' עיריית ת"א** פ"ד לא (2) 253, ע"א 590/86 **אוליבקס תעשיות נ' עיריית פ"ת** פ"ד מג (3) 749, ה"פ (מרכז) 59134-12-12 **רונן נ' הועדה המקומית פ"ת** [פורסם בנבו], בפיסקאות 22-27, ת.א. (חי') 32552-11-16 **סרוגי נ' עיריית עכו**, [פורסם בנבו] בפיסקה 24, ת.א. (ת"א) 2094/67 **זילברמן נ' עיריית חיפה** פס"מ ע"א 250, ה"פ (מרכז-לוד) 1886-05-19 **זלמנוביץ נ' הועדה המקומית ראשל"צ**, א' קמר, **"דיני הפקעת מקרקעין"**, מהד' 8, התשע"ד – 2013, כרך שני, בעמ' 728-732).

ההנמקה שניתנה להלכה זו בענין **מזרחי** (ע"א 473/76) היא:

> "**אילו קיבלנו את טענת המערערים** (כי לצורך קביעת פיצויי ההפקעה יש להעריך שווי הקרקע לפי הייעוד שנקבע לה בתכנית המפקיעה, ייעוד אשר משביח ומעלה את שווי הקרקע – צ' ד'), **הרי שמשנעשתה תכנית למטרה ציבורית והיא משביחה ומעלה את שווי כל הנכסים הכלולים בה, כל בעל נכס כזה היה הופך מיד לשותף להתעשרות זו, אם כי – שלא כיזמי התכנית וממממניה – אין לו חלק בהוצאותיה. במלים אחרות, שווי רכושו עתה כשוויו עקב התכנית, ולא כשוויו לפני העלאת התכנית. והרי אין ספק שכל מוסד ההפקעה לא בא אלא לאפשר לרשות הציבורית או לאלה הפועלים מטעמה לרכוש את המקרקעין הדרושים להם למטרתם לפי אותו שווי שהיה למקרקעין אלמלא המטרה וההשבחה הזו, שאם לא תאמר כן, ברוב המקרים לא היו בעלי התכנית נצרכים לרכישה בדרך הכפיה, והיו יכולים להשיג את המקרקעין בקניה חופשית**".

דברים אלה צוטטו במלואם בפרשת **מרקוביץ**, שבה ניסח הנשיא שמגר את ההנמקה כך:

> **"אין זה מתקבל על הדעת, כי מעמדם החדש של מקרקעין, הבא בעקבות תכנית וכתוצאה ממנה ואשר לאורו הופכת החלקה, אשר מיועדת להפקעה, לשטח המיועד לצורכי ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ישמש נקודת מוצא למדידתה של הפגיעה בה נפגעת הקרקע לצורכי הערכת הפיצויים. אין זה עולה מנוסח החוק ומהגיונם של הדברים, שהפיצויים ישולמו על יסוד הייעוד החדש, שבוצע אך ורק כדי לאפשר הפקעה".**

13. ב"כ המבקש אינו חולק כמובן על ההלכה, אך טוען כי אינה חלה במקרה דנן. לטענתו, בכל אותם פסקי דין שהזכרתי, התכנית המפקיעה שינתה ייעוד קודם, לייעוד ציבורי ולהפקעה (שינוי שהעלה את השווי), והכלל הוא, כאמור, שהפיצויים נקבעים לפי הייעוד שהיה טרם התכנית המפקיעה. אולם, לטענתו, במקרה דנן התכנית המפקיעה לא **רק** קבעה ייעוד ציבורי (שצ"פ) והפקיעה, אלא קבעה, **בנוסף,** כי החלקה תיכנס לתכנית איחוד וחלוקה, שבמסגרתה יוקצה לעותר מגרש מסחרי, בשטח שייעודו תעשיה עתירת ידע. לטענת המבקש, יש לפצותו לא לפי ייעוד שצ"פ, אלא <u>לפי ייעוד שצ"פ-המיועד-להיכנס-לאיחוד וחלוקה-ולקבל במסגרתה מגרש-בשטח לתעשייה עתירת ידע.</u>

לטענתו, קונה פוטנציאלי, שהיה בא לרכוש את החלקה במועד הקובע (22/12/18), היה משלם למבקש תמורה, שהייתה משקפת בין היתר גם את הזכות, שהוקנתה למבקש ביום 22/10/15 בתכנית רח/2005/ו', לקבל הקצאה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתוכן; וכן את הזכות, שהוקנתה לו ביום 26/12/16 בתכנית רח/מק/2005/ו'/א, שלפיה הוא זכאי להקצאת מגרש בשטח של תעשיה עתירת ידע, ועל כן יש לקבוע את שווי השוק של החלקה לפי ייעוד של תעשיה עתירת ידע, לפי הערכים שנקבעו בטבלת ההקצאה והאיזון ת/1 ב"מצב היוצא", היינו, סך של 2,155,861 ש"ח (הגם שבפועל הסכום שהמבקש תובע בתביעתו הוא 1,000,000ש"ח, וזאת לטענתו כ"נגזרת" מהסכום שצוין לעיל).

14. אינני מקבל טענה זו. הרציונל של ההלכה כפי שנקבעה הוא, שבעל קרקע שהופקעה יקבל פיצוי כדי שווי הקרקע שהייתה לו, **ולא שיתעשר** בעקבות ההפקעה, ויקבל "מתנת שמים", שלא אמורה להיזקף לזכותו. "הפקעה לצורכי ציבור, שהיא בגדר ביצועה של תכנית, **אינה באה <u>להרחיב</u> זכויותיו של בעל המקרקעין**, אלא היא באה ליטול ממנו את הקרקע למען המטרה הציבורית, אשר לא הוא יבצע אותה אלא הרשות הציבורית" (ע"א 402/85 **מרקוביץ** הנ"ל, בעמ' 138). אין די בהצבעה על שוני עובדתי כלשהו, כדי לבסס טענה – שאינה מגובה באסמכתאות כלשהן – כי ההלכה אינה חלה במקרה זה. לטענת המבקש (כעולה מתשובתו לסיכומי המשיבה) האבחנה היא בין מצב שבו ההשבחה, בעקבות שינוי הייעוד בתכנית המפקיעה, מתייחסת לייעוד הציבורי שייעשה **בשטח המופקע** (במקרה כזה מוסכם עליו שאין מתחשבים בעליית

השווי), לבין מצב שבו עליית השווי היא לא בשטח המופקע, אלא היא מתייחסת **לשטח אחר**, שבעל הקרקע המופקעת יקבל, במסגרת איחוד וחלוקה. במקרה כזה, לטענתו, השבחת הייעוד של השטח האחר היא חלק מזכויותיו, ויש לקבוע את גובה פיצויי ההפקעה על פי זה.
איני רואה מאי נפקא מינה לענייננו, בין מצב שבו שווי הקרקע שהופקעה עלה בעקבות שינוי הייעוד של הקרקע, לבין מצב שבו בעל הקרקע התעשר עוד יותר, עקב כך שהקרקע המופקעת נכנסה לאיחוד וחלוקה, והוא זכאי לקבל קרקע אחרת, בייעוד שערכו רב הרבה יותר משווי הקרקע שהייתה לו, ב"מצב הנכנס". הרציונל של ההלכה חל לדעתי בשני המקרים. אכן, אילו בחר המבקש להישאר בגדרה של תכנית האיחוד והחלוקה, או אז היה מקבל מגרש ששוויו 2,155,861ש"ח, שווי העולה לאין ערוך על שווי החלקה שהופקעה ממנו, שלפי טבלת ההקצאה והאיזון, עומד על 480,000ש"ח. אולם המבקש עמד ועומד על זכותו לקבל פיצויי הפקעה דווקא, ואלה מחושבים לפי שווי השטח המופקע, **ולא** לפי שווי השטח האחר שהוא זכאי לקבל במסגרת האיחוד והחלוקה. אין כל קשר ואין שוויון, אפילו לא בקירוב, בין שווי החלקה המופקעת, לבין שווי המגרש החדש, שהוא זכאי לקבל במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה. העקרון החל באיחוד וחלוקה הוא **עקרון השוויון היחסי**, היינו, שכל בעל קרקע בתחומה של תכנית איחוד וחלוקה זכאי לקבל מגרש חדש, ששוויו, ביחס לשוויין הכולל של הקרקעות המוקצות במסגרת האיחוד והחלוקה, הוא כפי היחס שבין שווי הקרקע שהייתה בבעלותו לפני התכנית, לבין שוויין של כלל הקרקעות בתחומה, שהוראות האיחוד והחלוקה הוחלו עליהן (דנה וזינגר, **"דיני תכנון ובניה"**, הוצאת נבו, התשע"ה-2015, כרך ב', בעמ' 1154). **זו** המשוואה הנכונה, ולא ששווי המגרש החדש, שהעותר זכאי לקבל במסגרת האיחוד והחלוקה ("מצב יוצא"), שווה, או משקף, או ניתן ללמוד ממנו, על שווייה של החלקה שהופקעה ממנו ("מצב נכנס").

15. אינני מקבל את טענת המבקש, כי ישנה הודאת בעל דין של המשיבות, בכתב התשובה מטעמן, ששווי החלקה שהופקעה ממנו הוא השווי שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון ("מצב יוצא"). מה שנטען בכתב התשובה (סע' 11, 15, 22, 26) הוא כי הפיצוי בגין ההפקעה מגולם כבר בטבלת ההקצאה והאיזון, אשר נותנת לו תמורה מלאה בגין חלקתו, ואף הרבה מעבר לכך. אין ולא משתמעת מכתב התשובה טענה, כי הסכום הנקוב בטבלת ההקצאות "במצב יוצא" הוא הוא סכום פיצויי ההפקעה המגיע למבקש. ודי לעיין בטבלת ההקצאה והאיזון כדי להיווכח, ששווי חלקת המבקש ב"מצב הנכנס" היה 480,000ש"ח, ושווי המגרש שהוא מקבל ב"מצב יוצא" הוא 2,155,861ש"ח. **זו** משמעות האמירה, בסעיף 15 לכתב התשובה, כי המבקש כבעל זכויות בתחום תכנית האו"ח זוכה לתמורה מלאה בגין מקרקעיו, ואף להרבה יותר מכך.

16. לסיכום עד כאן, אינני מקבל הטענה כי יש לחשב הפיצוי לפי שצ"פ המיועד להיכנס לאיחוד וחלוקה ולקבל במסגרתה מגרש בשטח לתעשיה עתירת ידע בהתאם לערכים שנקבעו בטבלת ההקצאה והאיזון ב"מצב היוצא".

17. מאותם טעמים אין לקבל גם את ההערכות של השמאי מטעם המבקש, מר בן-ארי, לא לפי התחשיב העיקרי שלו ("שצ"פ פלוס"), היינו, "לפי ייעודה של החלקה ערב ההפקעה, תוך הבאה בחשבון של הוראות תכנית רח/2005/ו'. בהתאם לכך, הובא בחשבון ייעוד החלקה לשצ"פ ולאיחוד וחלוקה חדשה" (ציטוט מסעיף 8.3 לחוות דעתו); ולא לפי התחשיב החילופי שלו, שנעשה לפי ייעוד "שצ"פ סתם". הצד השווה בשתי דרכי החישוב הללו הוא, ששתיהן מבוססות על הייעוד – שצ"פ – שנקבע בתכנית המפקיעה, והרי כבר שנינו, שיש ללכת במקרים אלה לפי הייעוד **שקדם** לתכנית המפקיעה, והייעוד של החלקה, שקדם לתכנית רח/2005/ו', היה ייעוד חקלאי.

18. ומאותו טעם, אין לקבל גם את ההערכה של השמאי מטעם המשיבות, מר דנוס, שהרי גם הוא ערך את תחשיבו לפי ייעוד שצ"פ, ולא לפי הייעוד שקדם לתכנית המפקיעה (ראה בסעיף 8.3(ב) לחוות דעתו, וכן בעמ' 19, ובעמ' 21 לחוות דעתו, שם הוא כותב בצורה ברורה: "את ההפקעה יש להעריך בהתאם לייעוד הקרקע החדש (בייעוד שצ"פ), ולא לפי ייעודה טרום ההפקעה". וגם בחקירתו בבית המשפט אישר מר דנוס כי קבע את השווי בחוות דעתו לפי ייעוד שצ"פ (פרו', עמ' 11, ש' 3-9), וכן כי את סכום הפיצוי יש לקבוע עפ"י הייעוד החדש (פרו', עמ' 12, ש' 14). על כן, גם כאן, ההערכה אינה יכולה להיות נכונה, בהיותה מבוססת על טעות משפטית.

כפי שנקבע, "**השומה הולכת אחרי הדין. העקרונות הנורמטיביים צריך שייקבעו על ידי בית המשפט, ומכך ייגזר החישוב השמאי**" (בר"מ 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית הרצליה**, בפיסקה 4 לפסה"ד של כב' השופט פוגלמן). "שיקול מכריע לדחייתה של חוות דעת הוא ..... **כאשר הבסיס המשפטי שעליו מושתתת חוות הדעת אינו נכון**" (א' קמר, "**דיני הפקעת מקרקעין**" מהד' 8, הוצאת מירב, התשע"ד-2013, כרך ראשון, בעמ' 662-663). "בית המשפט הוא הקובע איזו חוות דעת, **אם בכלל**, מקובלת עליו, ואין בהגשתם של דו"ח החקירה או של חוות דעת מומחה כדי לחרוץ גורלה של התביעה" (ר"ע 423/83 **מדינת ישראל נ' עזבון סילוורמן** פ"ד לז (4) 281, 285). "עקרון הוא כי אין בית משפט כבול לחוות דעתם של מומחים ..... בכל מקרה, הערכת הראיות וההכרעה ביניהן הן מתפקידיו של בית המשפט, אף אם קשורות הן בשאלות מקצועיות" (ע"א 6581/98 **זאבי נ' מדינת ישראל** פ"ד נט(6) 1, 10, ע"א 9396/07 **כסלו נ' חברת רכבת ישראל**, בפיסקה 18, ע"א 3079/08 **מדינת ישראל נ' הקדש קרן עזרה ע"ש יעקב הייטנר**, בפיסקה 34).

19. נותרה רק עמדת המשיבות, שלפיה יש לקבוע את הפיצוי לפי שווי החלקה טרם אישורה של התכנית המפקיעה, היינו, לפי שוויה בייעוד חקלאי. נכון שזו איננה ההערכה שנעשתה ע"י השמאי דנוס מטעם המשיבות (הוא העריך, כאמור לעיל, לפי שווי שצ"פ), אולם, כאמור, "**השומה הולכת אחרי הדין**", והואיל והדין הוא, שיש ללכת לפי הייעוד שקדם לתכנית המפקיעה, הרי שזו הדרך שחובה ללכת על פיה, גם אם יש בכך "שינוי חזית" מצד המשיבות (ואינני בטוח לחלוטין שיש בכך שינוי חזית, וכוונתי הן לכך, שברור מחקירת בן-ארי ע"י ב"כ המשיבות (פרו', עמ' 3) כי עמדת המשיבות היא, שיש לקבוע הפיצוי לפי הייעוד שקדם לתכנית המפקיעה (=חקלאי); והן ובעיקר לכך שמר דנוס התייחס וקבע בחוות דעתו גם את השווי בייעוד חקלאי (עמ' 18-19 לחווה"ד), ויתר על כן, הוא אף נחקר על קביעתו בענין השווי החקלאי, ע"י ב"כ המבקש (פרו', עמ' 7-8).

20. באשר לקביעת שווי החלקה לפי ייעוד חקלאי, השמאי בן-ארי מטעם המבקש קבע בחוות דעתו (עמ' 12) כי שווי קרקע בייעוד חקלאי בתחום תכנית מופקדת רח/2005/ו' היה, בשנת 2015, בגבולות של 610 ש"ח למ"ר, והוא מסתמך בענין זה על עיסקת השוואה. לעומתו, השמאי דנוס מטעם המשיבות קבע, על יסוד פסיקות של מספר שמאים מכריעים, כי שווי קרקע בייעוד חקלאי בסביבה הוא 500ש"ח למ"ר. הערכה זו שונה היא מהערכתו של מר דנוס עצמו בטבלת ההקצאה והאיזון ת/1, שנערכה על ידו, ושם העריך את שווי חלקת המבקש, בייעוד חקלאי, לפי 600ש"ח למ"ר. מר דנוס נשאל על כך בחקירתו בבית המשפט, והשיב (פרו', עמ' 8) כי דעתו שלו הייתה, אכן, שהשווי בייעוד חקלאי הוא 600ש"ח למ"ר, אולם שלושה שמאים מכריעים קבעו בשנת 2019 כי השווי החקלאי, למועד קובע ב-2015, הוא בין 450-500 ₪ למ"ר, וכי הוא מרכין ראשו בפני ההכרעות הללו, בשים לב למעמדם של שמאים מכריעים בעולם השמאות.

21. בענין זה, נקבע בפסיקה "כי יש ליתן משקל מופחת – אם בכלל – לשמאות, **שנערכה בידי שמאי אחר**, כאסמכתה לקביעת שווי המקרקעין" (ת.א. (מרכז) 15601-12-10 **בקשי נ' דברת**, בפיסקה 3(י)). וכן **קמר** (שם, בעמ' 659): "השמאי אינו יכול לבסס את שמאותו על נתונים שצוינו בחוות דעתו של שמאי אחר, מבלי שאותו שמאי נחקר לגביהם בבית המשפט, או מבלי שהם הוכחו בדרך אחרת. השמאי אינו יכול להסתמך על שמאות שנערכה בידי שמאי אחר כאסמכתא לקביעת שווי המקרקעין, אלא עליו לערוך שומה עצמאית". נראה כי דברים אלה אינם בהכרח חלים, מקום שמדובר בהסתמכות על שמאי או שמאים **מכריעים**. <u>אולם</u>: מקום שמר דנוס עצמו העריך שווי קרקע חקלאית לפי 600ש"ח למ"ר; והוא עשה זאת לא כמומחה מטעם צד בבית משפט, אלא במסמך אובייקטיבי (טבלת ההקצאה והאיזון); וזו גם בקירוב הערכתו של השמאי בן ארי; בנסיבות אלה אינני מקבל שמר דנוס מבטל דעתו מפני דעתם של השמאים המכריעים, ונותן לבית המשפט למעשה את דעתם, ולא את דעתו שלו, וזאת אף מבלי שהם או

מי מהם נחקר על חוות דעתו ומבלי שאף הוצגו חוות הדעת שלהם או של מי מהם בבית המשפט. אינני מקבל אפוא את ההערכה בחוות דעת דנוס, של 500ש"ח למ"ר.

22. ואשר ל"מחלוקת" שבין 610ש"ח למ"ר (חוו"ד בן-ארי) לבין 600ש"ח למ"ר (דנוס בטבלת ההקצאה והאיזון), אני מעדיף בנקודה זו את חוות דעת דנוס, זאת בשל כך שהיא מבוססת על שורה ארוכה ביותר של עיסקאות השוואה (ראה חוות דעתו שצורפה לטבלת ההקצאה והאיזון בעת הפקדתה בשנת 2016 (מהווה חלק מנספח ב' לכתב התשובה), בעמ' 22-24 לחוות הדעת), בעוד שהשמאי בן-ארי ביסס את קביעתו בעניין שווי חקלאי של 610ש"ח למ"ר על עיסקת השוואה אחת ויחידה.
ובענין המועד הקובע, נכון שחווה"ד הנ"ל של מר דנוס נעשתה לתאריך קובע 9/10/16, אולם גם בטבלת ההקצאה והאיזון שהוחלט על הפקדתה ביום 30/1/18 (מועד קרוב ביותר למועד הקובע לענייננו) השווי למ"ר חקלאי לא השתנה (600ש"ח).

לסיכום אני קובע כי פיצויי ההפקעה שישולמו למבקש יעמדו על סך של 600ש"ח למ"ר, ובסה"כ 480,000ש"ח = 600 ש"ח למ"ר x 800 מ"ר (כפי שגם נקבע בטבלת ההקצאה והאיזון, ב"מצב הנכנס"), וזאת, נכון למועד הקובע, 22/12/18.

<u>הוצאות נלוות</u>

23. בנוסף, המבקש דורש פיצוי בגין הוצאות נלוות, שיהיה עליו לשלם בקשר לרכישת קרקע חלופית במקום החלקה שהופקעה. ההוצאות הנלוות הוערכו ע"י השמאי מר בן-ארי בשיעור של 10% מסכום פיצויי ההפקעה. ב"כ המבקש טוען כי 10% הללו מתחלקים כך: 5% מס רכישה בגין רכישת קרקע חלופית, ועוד 5% בגין עלות מתווך, עלות שמאי מקרקעין (לעיסקת הרכישה), ושכ"ט עו"ד (שייצג אותו ברכישה וברישום הנכס על שמו).

24. אינני מקבל את טענת המשיבות כי כשם שבמכירה מרצון, הקונה לא משלם למוכר את ההוצאות שישלם המוכר ברכישת נכס אחר, כך גם אין לשלמן, במסגרת של הפקעה. אין אנו נמצאים בעסקה של מכירה מרצון, כי אם ברכישה כפויה.

25. אינני מקבל גם את הטענה, שבאפשרות המבקש להישאר במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון, ובדרך זו יקבל מגרש, ואף בשווי גבוה בהרבה מסכום פיצויי ההפקעה. אכן, אפשרות זו עמדה בפניו, אולם הוא זכאי, אם רצונו בכך, לבחור במסלול של פיצויי הפקעה, והוא הסביר בחקירתו בבית המשפט כי בחר במסלול הזה משום שמעדיף לקבל את הכסף עכשיו, "מאשר לקבל משהו באוויר, שאני לא יודע מתי אקבל". וכן: "אני מעדיף כאשר אקנה, אני אדע מה אני קונה, ולא

איזה משהו ערטילאי שאני לא יודע מה הוא" (פרו', עמ' 2). אכן, בשים לב לכך שההחלטה לאשר את תכנית האיחוד והחלוקה בוטלה ע"י ועדת הערר, והוועדה הורתה על שורה ארוכה של תיקונים ופעולות שיש לבצע בתכנית או בקשר לתכנית, לרבות פרסום מחדש לפי סעיף 106(ב) לחוק התו"ב (ראה החלטת הוועדה, נספח ג' לכתב התשובה, בסעיפים 144-156), נראה כי עוד חזון למועד עד שתכנית זו תאושר ותצא לפועל, והמבקש יוכל לקבל הלכה למעשה את המגרש שהוקצה לו. מבחינה זו, ניתן להבין את השיקול של המבקש. בכל מקרה, המבקש איננו צריך להסביר או להצטדק. זכותו לקבל פיצויי הפקעה בגין ההפקעה, וזכותו לרכוש בכסף הזה נכס חלופי. "תכלית פיצויי ההפקעה היא להעמיד את הנפגע במצב בו היה אילולא ההפקעה, כך שיתאפשר לו לרכוש נכס חלופי בכספי הפיצויים" (ע"א 3079/08 **מדינת ישראל נ' הקדש קרן עזרא ע"ש יעקב הייטנר**, בפיסקה 25).

26. כמו כן, אינני מקבל הטענה, שמכיוון שמדובר בקרקע לא מעובדת, שאינה מייצרת למבקש כל הכנסה, "הרי שלא בהכרח מחויב לקנות קרקע חלופית שתייצר לו את אותה הכנסה" (פרו', עמ' 17). המבקש העיד כי איננו מתכוון לרכוש נכס מקרקעין אחר על מנת שישמש לו מקור הכנסה, אלא כי בכוונתו לרכוש נכס בהשקעה לטווח ארוך (פרו', עמ' 2), וזו כמובן זכותו המלאה. גם מר דנוס העיד כי "השיקולים שאתה קונה קרקע כזו היא לא על מנת לעבד אותה, אלא להרוויח מאותו שינוי ייעוד" (פרו', עמ' 10, ש' 30).

27. הפסיקה הכירה בזכותו של הנפגע לשיפוי בגין הוצאות שמאי, תיווך, ושכ"ט עו"ד (כל אלה – בהקשר של רכישת נכס חלופי לנכס המופקע) (ע"א 3471/11 **ניסים דוויק נ' מע"צ**, בפיסקה 27), ואני מקבל אפוא את דרישתו של המבקש ביחס להוצאות עבור מתווך, שמאי מקרקעין, ושכ"ט עו"ד, בשיעור של 5% מסכום פיצויי ההפקעה.

28. בענין מס רכישה אינני רואה דרך אחרת אלא ללכת בעקבות פסיקת בית המשפט העליון בע"א 7957/01 **קלפא נ' הוועדה המקומית חיפה**, פ"ד נז(1) 625, 630-631, ובע"א 10873/06 **בכר נ' הוועדה המקומית ת"א** (בפיסקה 35), שם נפסק כי "**לא קמה לנפקע זכאות לפיצוי על מס הרכישה שיישא בו לכשירכוש בית עסק חלופי**". ביהמ"ש העליון הזכיר שם את דעתו השונה של המלומד קמר (בספרו הנ"ל, כרך שני, בעמ' 812, והערת שוליים 400), אולם לא קיבל אותה. גם בע"א 3471/11 **דוויק נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים** נדון (בין היתר) ענין זה. בית המשפט (כב' השופט עמית) העלה מספר רציונלים להכרה בשיפוי הנפקע בגין מס רכישה עבור רכישת נכס חלופי, ואף ציין כי ייתכן שיש מקום להרהר בהלכה הקיימת, אולם חרף זאת קבע בסופו של דבר (וחזר על כך מספר פעמים), כי "**הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע של קרקע/בית עסק לשיפוי בגין מס רכישה עבור רכישת קרקע/בית עסק חלופי**" (שם, בפיסקה

14(ד), בפיסקה 20, ובפיסקה 27). אני סבור כי הלכה זו מחייבת בית משפט זה, ואני קובע, לפיכך, כי המבקש אינו זכאי לפיצוי בגין מס רכישה שיהיה עליו לשלם בגין רכישת נכס חלופי.

29. לענין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בקשר לתובענה זו, לא יהיה זה נכון להציג את הדברים כאילו המבקש זכה בסופו של דבר אך בסכום קטן מעבר לסכום שלא היה שנוי במחלוקת (400,000 ש"ח), ומשום כך אינו זכאי לפסיקת הוצאות, ואדרבה, יש אף לחייבו בהוצאותיהן של המשיבות.

ב"כ המבקש פנה מספר פעמים אל המשיבות, ועד להגשת התובענה לא קיבל תשובה לשאלה מהו הסכום שאינו שנוי במחלוקת, שבדעתן לשלם לו בגין ההפקעה. ניתן לומר כי **כל** הסכום היה, במועד הגשת התובענה, שנוי במחלוקת, והדבר משתקף בכתב התשובה מטעם המשיבות, שם נטען (בסעיף 22) כי כל עוד המבקש איננו נותן את הסכמתו המפורשת להוצאתו מגדרי האיחוד והחלוקה, **"הרי שלעמדת המשיבות, אין הוא זכאי לכל פיצויי הפקעה**, באשר פיצוי זה מגולם כבר בטבלאות תכנית האיחוד והחלוקה". רק בהמשך הדרך, קרי, לאחר ובעקבות הגשת התביעה, משהובהר ענין זה (שלטענת עו"ד קמר, ובצדק, היה ברור מלכתחילה), נקבע כי הסכום שאינו במחלוקת הוא 400,000 ש"ח, וניתנה פסיקתה על סכום זה.

בוודאי שיש מקום לפסוק למבקש את הוצאותיו וכן שכ"ט עו"ד, לאחר שנאלץ להגיש תביעה, שכר שירותיו של עורך דין, וניהל משפט הוכחות, כולל סיכומים בע"פ ובכתב, והוא שילם וישלם בפועל לעורך דינו את הסכומים האמורים בהסכם שכ"ט שנערך ביניהם, ואשר הוגש לבית המשפט. הסכומים הנקובים בהסכם הם 15,000 ש"ח + מע"מ, ועוד 20% מכל סכום שייפסק + מע"מ. יש אמנם מקרים, בתיקים מסוג זה, שבהם נפסק שכ"ט בשיעור של 15%, 16%, ואף 18% (ה"פ (מרכז) 8202-07-08, ה"פ (מרכז) 55812-05-19, ה"פ (חי') 59749-07-18), אולם חישוב הסכומים האמורים בהסכם שכה"ט במקרה דנן יביא במקרה זה לתשלום שכ"ט בשיעור של כ-23%, שיעור שהוא לטעמי גבוה ובלתי סביר בתביעה שבה נדחתה טענתו העיקרית של המבקש, והסכום שנפסק עומד על כמחצית מן הסכום שתבע. אני מעמיד את שכר הטרחה שייפסק על שיעור של 18% מן הסכום הכולל שנפסק, בתוספת מע"מ.

<u>**ס י כ ו ם**</u>

30. לסיכום, אני מחייב את המשיבות לשלם למבקש את הסכומים כלהלן:

(א) פיצויי הפקעה בסך <u>480,000 ש"ח</u>, בתוספת מע"מ, ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום 22/12/18 ועד התשלום בפועל. מסכום זה ינוכה הסכום ששולם (אם שולם) בהתאם לפסיקתה מיום 5/1/20.

ה"פ 27287-06-19 ירון ברמן נ' הוועדה המקומית רחובות ואח'

תיק חיצוני:

(ב) הוצאות נלוות (שמאי, תיווך, שכ"ט עו"ד בקשר לרכישת נכס חלופי) בסך 24,000ש"ח, בתוספת מע"מ, ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד התשלום בפועל.

(ג) אגרת המשפט, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומה.

(ד) שכר השמאי מטעם המבקש, מר בן-ארי.

(ה) שכ"ט עו"ד של המבקש בשיעור של 18% מן הסכומים הנ"ל, בתוספת מע"מ, ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהיום.

(ו) לסיום מצאתי לנכון להביא לתשומת לבו של המבקש את שנאמר בסיכומים מטעם המשיבות (סע' 33) כי "בפני המבקש עמד **ועדיין עומד** נתיב חלופי – זה של תכנית איחוד וחלוקה – ..... " וכו', כאמור שם.

ניתן היום, ד' שבט תשפ"א, 17 ינואר 2021, בהעדר הצדדים.

צבי דותן, שופט