תאריך: כ״ב שבט תש״פ
17 פברואר 2020
מספר אופק: 15692
מס׳ תיק רמ״י: 52101192א׳

לכבוד
המשיגה:
אגודת מושב מגשימים
באמצעות עו״ד יניב בירנבאום
ב״כ המשיגה
yanivb@ek-lawyers.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקה 295 בגוש 6725, חלקות שונות[2] וחלק מחלקות שונות[3] בגוש 7253, מושב מגשימים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 25/3/2018 על יד שמאי המקרקעין, מר דוד טוביה (להלן: ״**השמאי המחוזי**״), בעניין גובה הפיצויים בגין השבת המקרקעין שבנדון, על-פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1285[4].

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 4/5/2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר אורן שמני (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 20/5/2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר צחי טנא ומר ארז כהן (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 1/7/2018.

1. מטרת ההחלטה:

שווי זכויות החוכר והשקעותיו בנכס ביחס לשטח של 29.8 דונם, לצורך פדיון פיצויים של קרקע חקלאית לפי החלטה מספר 1285.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו: 20/5/2012.

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 28/6/2018 על ידי מר אריה אריאל, חבר הוועדה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] 50, 51, 160, 161.
[3] 9, 49, 52, 53, 157, 158, 159, 172, 220.
[4] השמאי המחוזי ציין בהחלטתו את החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1470 שבאה במקומה.

4. **<u>תמצית תיאור הנכס והסביבה:</u>**

הנכס הנדון הינו חטיבת קרקע בצורת מלבן בשטח של 29.8 דונם הממוקמת מדרום לפינת הרחובות עגורים ודוכיפת, גני יהודה - סביון.

חטיבת הקרקע תחומה בישובים הבאים:

מדרום - העיר יהוד (מונסון), מצפון - כפר מעש, ממזרח - מושב מגשימים, ממערב – סביון/גני יהודה.

הסביבה ברובה מבונה ומאופיינת בבניה צמודת קרקע.

נכון למועד הקובע, במרחב החלקה היה נטוע כרם זיתים בוגר (ובו עצים בני 15 שנים לערך), בגבול החלקה היו נטועים עצי ברוש.

במועד הביקור בנכס נמצא שהקרקע פנויה מעצי זית/ברוש.

5. **<u>המצב המשפטי:</u>**

השומה תחת הנחה שהקרקע בבעלות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קק"ל.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

6. **<u>סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
שד/433/8	17/10/1988	תוכנית מפורטת למושב מגשימים, במסגרתה הקרקע מסומנת ביעוד חקלאי.
מש"מ/99/שד	9/11/1988	הכנת תוכנית מפורטת לצרכי רישום. במסגרת התוכנית, הקרקע מסומנת ביעוד חקלאי.
ממ/במ/4100	15/4/2003	תוכנית שינוי יעוד של המתחם מחקלאי למגורים. השטח מסומן ביעוד מגורים א-2 מיוחד, דרך משולבת ושטח ציבורי פתוח.

7. **<u>הנתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>**

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאי המחוזי
סכום הפיצוי	₪ 928,878	₪ 3,054,224	₪ 1,110,000

8. עיקרי החלטת השמאי המחוזי:

8.1 גישת השומה:

על פי החלטת רמ"י מספר 1470, שומה פרטנית תתייחס לאומדן שווין של זכויות החוכר והשקעותיו במקרקעין. במקרה הנדון יש להביא בחשבון שווי מקרקעין חקלאיים (בניהול רמ"י) הנמצאים בסביבה + השקעות החוכר בכרם הזיתים.

8.2 פוטנציאל:

שווי הקרקע הוערך ללא פוטנציאל לשינוי יעוד למגורים / תעסוקה (כולל משתלה) וכדומה.

8.3 מיקום:

הובאה בחשבון תוספת 3% בגין מיקום, לאור היותה של חטיבת הקרקע הנדונה צמודה פיזית לדרך.

8.4 נתוני השוואה

הובאו בחשבון עסקאות השוואה קרובות פיזית, עד כמה שאפשר, לנשוא השומה.

על פי סעיף 4.1 בתקן 2 לתקינה השמאית, נתוני ההשוואה התקפים יהיו מחירי מכר זכויות בעסקאות מקרקעין / מחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים.

להלן עסקאות ההשוואה לקרקע חקלאית מסביבת הנכס הנדון:

מס'	תאריך	גוש/חלקה	ישוב	שטח נטו (מ"ר)	מחיר	מחיר למ"ר
1	8/11/2009	6300/21	גבעת כ"ח	3,230	₪ 76,693	₪ 23.7
2	8/11/2009	6300/24	גבעת כ"ח	3,049	₪ 72,626	₪ 23.8
3	8/11/2009	6300/27	גבעת כ"ח	2,855	₪ 70,240	₪ 24.6
4	8/11/2009	6300/36	גבעת כ"ח	2,462	₪ 61,811	₪ 25.1
5	8/11/2009	6300/30	גבעת כ"ח	2,698	₪ 68,506	₪ 25.4
6	8/11/2009	6300/17	גבעת כ"ח	1,632	₪ 42,221	₪ 25.9
7	8/11/2009	6300/39	גבעת כ"ח	2,183	₪ 58,774	₪ 26.9
8	16/6/2010	6312/24	פתח תקוה	13,500	₪ 405,200	₪ 30.0
9	8/11/2009	5034/11	גבעת כ"ח	1,545	₪ 47,578	₪ 30.8
10	8/11/2009	6300/41	גבעת כ"ח	1,090	₪ 38,070	₪ 34.9
11	8/11/2009	6300/16	גבעת כ"ח	2,189	₪ 78,446	₪ 35.8
12	14/12/2011	6289/11	חמד	2,174	₪ 81,256	₪ 37.4
13	18/11/2014	6244/1	רינתיה	115,487	₪ 4,503,321	₪ 39.0
14	17/6/2010	6312/24	פתח תקוה	13,500	₪ 540,000	₪ 40.0
15	16/12/2010	4616/1	שוהם	150,000	₪ 6,135,727	₪ 40.9
ממוצע						**₪ 31.0**

לא הובאה בחשבון עסקה בגוש 7695 חלקה 28, בהיותה יוצאת דופן, שכן לבעל הזכויות חוזה חכירה הרשומה בנסח עד 12/4/2052 (שלא כמו בנשוא השומה), לא ידועים פרטי חוזה החכירה ויתכן שמצוינות בו הטבות מסוימות לבעל הזכויות.

8.5 שווי ההשקעות

עצי זית

על פי החלטת רמ"י מספר 1470, ההערכה הינה לשווי זכויות החכירה וכן שווי השקעותיו של החוכר בכרם. במקרה הנדון השקעה כוללת את השתילה והגידול של עצי זית ב- 3 שנים ראשונות.

סה"כ השקעה בשלוש שנים ראשונות (מהוון) לדונם (כולל עבודה)	₪ 4,455
הצמדה למועד קובע לפי מדד תשומות בחקלאות	1.1882
סה"כ לדונם	₪ 5,293.4
שטח הכרם (דונם)	29.8
ערך ההשקעה	₪ 157,744

עצי ברוש:

אין להביא בחשבון עלות עקירת עצי ברוש וניקוי השטח, שכן עלות זו אינה מהווה חלק משווי זכות המושב בקרקע או ההשקעה בה.

8.6 תחשיב שומה:

שטח המתחם	29,800 מ"ר
שווי למ"ר	₪ 31.0
תוספת מיקום	1.03
סה"כ	₪ 950,093
בתוספת ערך ההשקעה	₪ 157,744
סה"כ שווי הקרקע (במעוגל)	₪ 1,110,000

9. טיעוני/עמדת המשיגה:

9.1. המסגרת העסקית – למשיגים טענות בנוגע לרקע ולשיקולים בבסיס ההתקשרות עם רמ"י, כמו גם למהות ההתקשרות, שהיא לטענתם, במהותה חכירה לדורות (פס"ד בלוך, הונגימן, מצליח). לשיטתם, להיבטים אלה השלכה על האופן הראוי לעריכת השומה.

9.2. מסגרת הפיצוי – לפי הסכם הפשרה שנערך בין הצדדים הפיצוי יינתן בהתאם להחלטה מס' 1285[5]. לפיכך, על הפיצוי לכלול גם את רכיב הפגיעה בפרנסה וההשקעות במקרקעין.

9.3. גישת השומה – יש להעריך את הקרקע על סמך עסקאות השוואה לקרקע חקלאית בסביבת הנכס הנדון ולהוסיף את שווי ההשקעה בכרם זיתים בוגר בן 15 שנה.

9.4. נתוני השוואה

9.4.1. בפרשת "שפיראי" בגו"ח 6585/12, 6585/9, 6585/4 בנחלות במושב גבעת ח"ן נקבעו פיצויי הפקעה לפי 160 ₪ למ"ר למועד הקובע 16/4/2007 (ביום 10/7/2016 קבע בית המשפט העליון במסגרת ערעור, כי שווי הקרקע ייקבע לפי 50 ₪ למ"ר בצירוף ריבית והפרשני הצמדה מהמועד הקובע, אולם לענייננו, החלטת ביהמ"ש המחוזי מיום 20/5/2012, לפיה שווי הקרקע הינו 160 ₪ למ"ר - עומדת בעינה).

[5] עמוד 2 להסכם הפשרה בין הצדדים.

9.4.2. בעניין אבידור (גו"ח 6585/39) נקבע שווי הקרקע בחכירה לדורות לפי 60 ₪ למ"ר.

9.4.3. בפס"ד מנסור (ע"א 4714/14) נקבעו פיצויים באדמות חקלאיות בשל הנחת צינורות גז בתת הקרקע בסך 60 ₪ למ"ר, למועד הקובע 10/6/2010.

9.4.4. הוצגו עסקאות מתוך החלטות של ועדות השגות שונות, מאזורים שונים בארץ (כפר חב"ד, בית דגן, עמק חפר וכן בקרבת אזורים עירוניים). מתקבל ממוצע משוקלל לפיו שווי קרקע חקלאית בחכירה באזור המרכז הינה כ-55 ₪ למ"ר קרקע (בין השנים 2006 ועד 2013).

9.4.5. בשומה מייעצת של השמאי המכריע אבישי זיו (גו"ח 7650/240) נקבע שווי קרקע חקלאית פרטית בסמיכות ובשולי הערים הרצליה ורעננה, ללא פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד, לפי 90 ₪ למ"ר.

9.4.6. בשומה מייעצת של השמאי המכריע בצלאל קציר (בגושים 3791, 3797 חלקות שונות) ברחובות, נקבע שווי זכות חכירה חקלאית סחירה בסך 50 ₪ למ"ר.

9.4.7. לסיכום, מכלל הנתונים שלעיל עולה כי שווי קרקע חקלאית בחכירה מרמ"י באזור המרכז נע בין 50,000 ₪ ל-160,000 ₪ לדונם. בהתחשב במיקום השטח הנדון במושב מגשימים, הנחשב למושב מבוקש, הממוקם בצמוד לסביון במרכז הארץ, בסמוך לפתח תקוה וליהוד, ובהתחשב בכך שהשטח מהווה חלקה ב' של האגודה עם זכות חכירה מתחדשת שמשמעותה כזכות חכירה לדורות, סביר לאמוד את שוויה למועד הקובע לפי 80 ₪ למ"ר.

9.5. <u>החלטת השמאי המחוזי לקבוע את שווי הקרקע ללא פוטנציאל תכנוני:</u>

השמאי המחוזי שגה בקביעתו זו והתעלם מהעובדה כי לו היה משתנה ייעוד הקרקע לקרקע ביעוד "תעסוקה", היה זכאי המושב לממש קרקע זו בפטור ממכרז בייעודו החדש, זאת בהתאם להחלטה מס' 1455 (שהחליפה את החלטה 1226).

9.6. <u>התייחסות למקדם תוספת למיקום שנקבע בשומת השמאי המחוזי:</u>

השמאי המחוזי קיבל באופן כללי את טענת המשיגה לעניין המיקום. עם זאת, מקדם התאמה שקבע, בשיעור של 3%, לא נתמך ולא נומק. מקדם נמוך זה נמצא בתחום הסטייה הסטטיסטית ולכן מסיבה זו בלבד אין לקבלו.

ההשוואה למושב גבעת כ"ח מוטעית. אומנם המושב מרוחק כ-4.5 ק"מ מהשטח הנדון, אולם התנאים שונים: המושב נמצא בגבול השפלה, למרגלות הרי יהודה, בתחום מועצה אזורית אחרת, אינו צמוד לאזור עירוני ומרוחק מכביש גישה נוח. לעומת זאת, מושב מגשימים הצמוד לסביון, לפתח תקוה וליהוד, נחשב למושב מבוקש, ויש לו גישה נוחה וקרובה מכביש 40. לפיכך, קביעת מקדם תוספת מיקום בשיעור 3% בלבד, הגם שמדובר בשטחים חקלאיים, מקפחת קשות את המשיגה.

9.7. <u>התייחסות לעסקאות השוואה של השמאי המחוזי:</u>

9.7.1. הנכסים מושא עסקות מספר 1-7 ו- 9-11 בטבלת העסקאות בשומת השמאי המחוזי ממוקמים במושב גבעת כ"ח. העסקאות הינן משנת 2009 ולכן יש להתאימן למועד הקובע.

9 עסקאות בגבעת כ"ח הינן בגוש 6300 שבוטל, ולא ניתן לאתר את מיקום השטחים. בנוסף, בהתאם לתמ"א 2/4 שאושרה בשנת 1997 ועל פי תשריט הגבלות בניה לגובה, שטחי מושב כ"ח

נמצאים בקו ישר בהמשך מסלול 26 של נתב"ג. הימצאות שטחים אלה בהמשך מסלול ההמראה מפחיתה משווי השטחים החקלאיים, אם כי במידה מועטת יחסית לשטחי מגורים.
לאור האמור לעיל, אין להביא בחשבון עסקאות אלה מאחר שהן בעלות תוקף נמוך, אם בכלל.

9.7.2. עסקה מספר 9 (גוש 5034 חלקה 11):
גוש 5034 אינו נמצא בגבעת כ"ח אלא בדרום ראשון לציון, ליד שדרות רחבעם זאבי. חלקה 11 לא אותרה. יש להתעלם מהעסקה.

9.7.3. עסקאות מספר 8 ו- 14 (גוש 6312 חלקה 24):
השטח אינו נמצא בפתח תקוה אלא מצפון מערב ובסמוך למחלף קסם, דרומית למושב נווה ירק, בתחום מועצה אזורית אחרת, ומרוחק כ- 9.7 ק"מ מצפון מזרח לנכס נשוא השומה.

9.7.4. עסקה מספר 12 - חמד (גוש 6289 חלקה 11):
השטח הרשום של החלקה הינו 7,936 מ"ר. בהתאם לתוכנית מח/64 שפורסמה למתן תוקף ביום 24.5.2001, כ- 1.83 דונם משטח החלקה כלול בתחום מחלף שעריה וכביש 40. התאמת שווי רק בגין נטרול יתרת השטח שלא הופקע, מצביעה על שווי של כ- 48.6 ₪ למ"ר, לפני התאמות בגין מיקום ומועד.

9.7.5. עסקה מספר 13 - רינתיה (גוש 6289 חלקה 11):
העסקה בוצעה בגוש 6244 שבוטל, לא ניתן לאתר את המיקום ולכן לא ניתן להתייחס לעסקה. לחילופין, שטח העסקה כ- 115 דונם, נדרשת התאמה לגודל שלא בוצעה.

9.7.6. עסקה מספר 15 (גוש 4616 חלקה 1):
חלקה מספר 1 בוטלה ולא ניתן לאתר את מיקומה. גוש 4616 נמצא בדרום מושב ברקת וגובל בצד הדרומי בישוב שוהם. שטח העסקה כ- 150 דונם, נדרשת התאמה לגודל שלא בוצעה.

9.7.7. העסקה בגו"ח 7695/28 ליד המושב בני ציון/חרוצים בעלת מאפיינים דומים למושב מגשימים ומשקפת שווי של 82 ₪ למ"ר. יש להביאה בחשבון בניגוד להחלטתו של השמאי המחוזי.

9.8. תחשיב מתוקן על בסיס העסקאות בהכרעת השמאי המחוזי:

מס	תאריך	גוש/ חלקה	מיקום	שטח נטו (מ"ר)	תמורה	מחיר למ"ר	התאמה למועד	התאמה למיקום	התאמה לגודל	שווי מתואם (₪/ מ"ר)
8	16/6/2010	6312/24	דרום השרון	13,500	₪ 405,200	₪ 30.0	1.10	1.15	1.00	37.97
12	14/12/2011	6289/11	מחלף שעריה / כביש 40	2,174	₪ 81,256	₪ 48.6[6]	1.05	1.20	1.00	61.24[7]
13	18/11/2014	6244/1	רינתיה	115,487	₪ 4,503,321	₪ 39.0	0.90	1.10	1.15	44.39
14	17/6/2010	6312/24	דרום השרון	13,500	₪ 540,000	₪ 40.0	1.10	1.20	1.00	52.80
15	16/12/2010	4616/1	ברקת/ שהם	150,000	₪ 6,135,727	₪ 40.9	1.10	1.10	1.15	56.92
ממוצע שווי מתואם (למ"ר)										**₪ 51.00**

9.9. שווי ההשקעות

9.9.1. עצי זית

מחיר מבוקש לעצי זית בוגרים דומים נעים בין 600 ₪ ל-1,400 ₪ לעץ. הובא בחשבון שווי של 950 ₪ לעץ בהתחשב בגיל, מצב העץ, עלויות הובלה, הכנת השטח ונטיעה, כולל מערכת השקיה.

עלות ההשקעה: 672 עצים x 950 ₪ = 638,400 ₪ (21,400 ₪ לדונם).

9.9.2. עצי ברוש

בנוסף, נעקרו עצי ברוש ששימשו כמשברי רוח. השטח פונה ונוקה בעלות של 31,824 ₪ כולל מע"מ.

9.10. התייחסות לחישוב שווי ההשקעות של השמאי המחוזי

השמאי המחוזי קבע כי יש לחשב את ההשקעות בכרם הזיתים על פי טבלת סיכום, חוברת תחשיבים במטעים של משרד החקלאות. התחשיב מבוסס על חוברת משנת 2007 ומתייחס להשקעות בכרם זיתים כולל הקמה, ל- 3 שנים ראשונות בלבד. השמאי המחוזי לא נימק מדוע בחר לחשב את ההשקעות בצורה כזו. כמו כן, לא ציין לאיזה זן התייחס ומהו אחוז ההיוון אותו נקט בתחשיביו.

להלן טבלה המרכזת את נתוני ההשקעות בכרם זיתים מזן מנזולינו שלחין מתוך "תחשיבי השקעות המטעים מהקמה ועד פוריות מלאה" דצמבר 2007 בהוצאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שירות ההדרכה והמקצוע. שיעור ההיוון שנקבע הינו 7% בהתאם להנחת היסוד בחוברת כי "ריבית ריאלית שנתית להיוון 7%".

[6] להבנתנו, צריך להיות 37.4 ₪.
[7] להבנתנו, צריך להיות 47.1 ₪ (37.4 ₪ x 1.05 x 1.20 x 1.00).

סעיף	שנה 0	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 6 עד 15	סה"כ
הכנת שטח	₪ 300							
קידוח בורות		₪ 36						
שתילים		₪ 648						
רשת השקיה מטעים		₪ 600						
סמוכות		₪ 90						
ציוד קטיף					₪ 200			
עבודה שכירה וקבועה	₪ 206	₪ 287	₪ 377	₪ 647	₪ 647	₪ 647	₪ 647	
סה"כ	₪ 506	₪ 1,661	₪ 377	₪ 647	₪ 847	₪ 647	₪ 4,544	
ע.נ. לפי 7% לשנה	**₪ 506**	**₪ 1,552**	**₪ 329**	**₪ 528**	**₪ 646**	**₪ 461**	**₪ 3,028**	**₪ 7,051**
הצמדה למדד התשומות בחקלאות								1.1882
סה"כ לדונם								₪ 8,378
שטח הכרם בדונם								29.8
ערך ההשקעה								₪ 249,674

התוצאה אליה הגיע השמאי המחוזי משקפת השקעה של 5,290 ₪ לדונם בלבד. בהתאם להחלטת רמ"י מספר 1470, עולה כי גובה הפיצוי בגין דונם קרקע נטועה מטעים הינו 30,800 ₪.

ההפרש הינו שווי ההשקעה המטע (עצים / מחוברים) = 24,800 ₪ לדונם.

מכאן שערך ההשקעה הינו 24,800 ₪ לדונם X 29.8 דונם = 739,040 ₪.

9.11. <u>סיכום תחשיב שומת המשיגה:</u>

29.8 דונם X 80,000 ₪ = 2,384,000 ₪

עלות השקעה עצי זית = 638,400 ₪

עלות עקירת ברושים = 31,824 ₪ (כולל מע"מ).

10. <u>טיעוני/ עמדת המשיבה:</u>

10.1. <u>המסגרת העסקית</u> – בין הצדדים חוזה משבצת מתחדש, שעל בסיסו נערכה העסקה, ואין רלבנטיות להחלטות מועצה אחרות שאליהן הפנתה המשיגה.

10.2. <u>גישת השומה</u>

יש להעריך את הקרקע בהתאם להזמנת העבודה לשימוש חקלאי. על פי פרק ח' לקווים המנחים, הגישה המתאימה ביותר להערכת קרקע לשימוש חקלאי היא גישת היוון הכנסות. מאחר שלא נמצאו חוזי השכירות של ה"עסק הכלכלי" של ייצור הזיתים, נבחרה הגישה השנייה לקווים המנחים שהינה בעלת תוקף נמוך יותר ומתאימה למקומות בהם הפוטנציאל לשינוי יעוד נמוך. נבחרו עסקאות השוואה לקרקע חקלאית הכוללת מטע, אולם ללא אבחנה לגבי סוג המטע, וזאת כדי להימנע מהצורך להעריך בנפרד את ההשקעה במחוברים.

10.3. נתוני השוואה

נבחנו עסקאות השוואה לקרקע חקלאית הכוללת מטע:

מספר	תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי דונם
1	1/12/2014	7678/80	5,479	₪ 109,000	₪ 19,894
2	14/7/2014	3665/32	13,938	₪ 325,000	₪ 23,317
3	27/2/2013	6078/20	3,082	₪ 110,000	₪ 35,691
4	12/8/2012	1089/2	19,000	₪ 376,200	₪ 19,800
5	22/1/2012	6079/13	3,340	₪ 135,999	₪ 40,718
6	25/5/2010	4106/9	40,000	₪ 998,189	₪ 24,954
שווי דונם חקלאי כולל מטע בממוצע (בניפוי עסקאות 1 ו-4)					₪ 31,170

10.4. שווי ההשקעות

ערכי השווי הכוללים שטחים חקלאיים ועליהם מטעים, מגלמים את שווי ההשקעה. אין להביא בחשבון השקעה בעלות עקירת עצי הברוש.

10.5. תחשיב שומה

29.8 דונם X 31,170 ₪ לדונם = 928,878 ₪.

10.6. בהתייחסותה מיום 5.7.2018 של שמאית רמ"י הגב' מירי רימון לסיכום הדיון, הבהירה כי אין שינוי מהותי בין החלטה 1285 ובין החלטה 1470. המושג "שווי הזכות" עפ"י הפרשנות המשפטית של רמ"י כולל ומגלם את הפגיעה בפרנסתו של החוכר ואין הכוונה כי יש לפצות בנוסף בגין רכיב זה.

11. דיון והכרעה:

11.1. רקע עובדתי – מסגרת הדיון:

המשיגה היא בעלת הזכויות במקרקעין שבנדון עפ"י חוזה שכירות (משבצת) תלת שנתי, למטרת עיבוד חקלאי (להלן: "הסכם המשבצת").

הסכם המשבצת כולל סעיף השבה (סעיף 22), שלפיו אם ישתנה יעודה של המשבצת או חלק ממנה, ע"י תכנית בנין עיר מאושרת, יהיה המשכיר רשאי להביא את תקופת השכירות של המשבצת או של אותו חלק ממנה אשר לגביו שונה היעוד, לידי סיום מוקדם, ולהחזיר לעצמו את החזקה במשבצת או באותו חלק ממנה אשר לגביו שונה היעוד.

בהתאם להסכם השבה ופיצוי בין הצדדים מיום 27.10.2016[8], עולה כי ביום 29.5.2003 שונה ייעודם של המקרקעין שבנדון למטרת מגורים עפ"י תוכנית ממ/במ/4110, ומשכך, הצדדים הגיעו להבנות

[8] הוגש לוועדה ע"י המשיגה ביום 1.7.18.

ולפיהן המשיבה תפצה את המשיגה על-פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1285, זאת כנגד ביטול זכויות המשיגה בקרקע, פינויה והחזרת החזקה בה למשיבה.

סעיף 1 להחלטה 1285 קובע כי במקרה של הפסקת חכירה בקרקע חקלאית ששונה יעודה למטרת מגורים או תעסוקה, יהיה החוכר[9] זכאי **לפיצוי** עבור זכויותיו במקרקעין, לרבות בגין הפגיעה בפרנסתו והשקעותיו במקרקעין, כמפורט להלן:

- קרקע המעובדת בגידולי בעל - 6,000 ₪ לדונם
- קרקע המעובדת בגידולי שלחין - 12,700 ₪ לדונם
- קרקע הנטועה מטעים - 30,800 ₪ לדונם

עוד קובע הסעיף, כי לחוכר שמורה הזכות לבקש כי תיערך לו שומה פרטנית (במקום סכומי הפיצוי המפורטים לעיל), והוא יהיה ראשי להשיג עליה ע״פ החלטה 1181 או אחרת שתבוא במקומה.

בנוסף, זכאי החוכר (במידה ומסר את החזקה במקרקעין עד למועד ההשבה) **לתמריצים** הבאים:

- 50% מסכום הפיצוי שנקבע בסעיף 1 להחלטה.
- זכות לרכוש בפטור ממכרז (תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים) חלק מגרשים בתחום התוכנית כמפורט בסעיף 3 להחלטה (במרכז הארץ – 20% המגרשים עד 100 דונם ולא יותר מ-500 יח״ד) (להלן: זכות ייזום).

11.2. <u>גישת השומה לקביעת גובה פיצויי ההשבה לפי החלטה 1285</u>

שני הצדדים, כמו גם השמאי המחוזי, הסתמכו על נתונים רבים לשווי קרקע חקלאית שבניהול רמ״י שלגביה חל הסכם הכולל סעיף השבה (עסקאות, פסקי דין, החלטות שמאי מכריע החלטות וועדת השגות). מנתונים אלו, מצטיירת קשת רחבה של מחיר קרקע חקלאית כנ״ל, החל מ-20 ₪ למ״ר ועד ל-160 ₪ למ״ר.

הוועדה דוחה את גישת השומה האמורה. מושא ההכרעה שבנדון אינו בשאלת שווי השוק של הקרקע, כי אם בשווי זכות חוזית מצומצמת, שמהותה שכירות לצורך עיבוד חקלאי של הקרקע. לפיכך, סבורה הוועדה כי גישת השומה הראויה היא <u>שווי בשימוש</u>, דהיינו: היוון דמי השכירות לקרקע שהושכרה לצורך עיבוד חקלאי (לגידולים עונתיים או למטעים).
נתוני ההשוואה שהובאו ע״י הצדדים משקפים את <u>שווי השוק</u> של הקרקעות החקלאיות נכון למועד הקובע, ושווי שוק זה מגלם בנוסף לשווי השימוש החקלאי רכיב פוטנציאל הנובע מציפיות כלשהן. אומנם, ציפיות אלה קטנו משמעותית לאחר פסיקת ״בג״ץ הקשת המזרחית״ באוגוסט 2002[10], ועם

[9] בהתאם להגדרות במבוא להחלטה, ״חוכר״ – לרבות אגודה שיתופית או קיבוץ או מושב שיתופי אשר מושכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה כבת רשות.

[10] ביום 29/8/2002 פורסם ״בג״ץ הקשת המזרחית״ אשר ביטל את החלטות מועצת מקרקעי ישראל 717,727,737 וקבע כי חכירה חקלאית לא תקנה לחוכר זכות להשתתף בהשבחה בעת הפשרת הקרקע החקלאית והשבתה לרמ״י ובכך הקטינה מאד את מרכיב הפוטנציאל בשווי זכות החכירה החקלאית מרמ״י.

זאת, ציפיות אלה עדיין קיימות, חלקן לגיטימיות ואף עוגנו בהחלטות רמ"י. כך למשל, החלטה 1285 דנן (והחלטות מועצת מקרקעי ישראל שבאו אחריה) הקובעת תמריצים כספיים או זכות ייזום במגרשי בנייה לגבי קרקע חקלאית שהופשרה. דוגמה נוספת היא הפוטנציאל הנטען מצד המשיגה עצמה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1455 ועוד.

ציפיות אלו יש בהן כדי להסביר את מנעד המחירים לקרקע חקלאית (הכוללת סעיף השבה) המתקבל מעסקאות המכר ומהנתונים שהוצגו כאמור ע"י הצדדים (160-20 ₪ למ"ר), שכן רכיב הפוטנציאל מושפע בראש ובראשונה ממיקומו של הנכס ומקרבתו לגורמי תשתית ופיתוח. מנגד, שווי זכויות העיבוד החקלאי אינו תלוי במיקום, אלא בעיקר בגורמים שונים שעניינם: טיב הקרקע, זכויות למים, סוגי העיבוד החקלאי וכו' (ר' ע"א 1017/91 **פסח משה ו-51 אח' נ' הכפר הירוק ע"ש לוי אשכול** (פס"ד מיום 1.4.96, פורסם בנבו). ככלל, לצורך אומדן זכות עיבוד חקלאי, מידת הקרבה ליישוב יוקרתי כזה או אחר היא גורם בלתי רלבנטי, שכן המיקום אינו משפיע על השימוש החקלאי. אמנם, ישנם מקרים שבהם למיקום עשויה להיות השפעה כאמור, אם הדבר משליך על אפשרות הגידול).

כאמור, עניינו אינו בשווי השוק של הקרקע, כי אם בשווי בשימוש הנובע מזכות חוזית מצומצמת שמהותה עיבוד חקלאי של הקרקע.

חיזוק לאמור נמצא בפרק ח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי מפברואר 2009, שעניינו "שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים". בהתאם לסעיף 3(ג) לקווים מנחים אלו, לצורך אומדן שווי בשימוש, גישת ההשוואה לעסקאות מכר של זכות חכירה בקרקע חקלאית שבניהול רמ"י היא **בעלת רמת תוקף נמוכה מאוד**, הואיל ועסקאות אלו מגלמות פוטנציאל להשבחה עתידית שתיווצר בעת הפשרת הקרקע. לפיכך, מחירי המכר בעסקאות אלו יוכלו לשמש בקביעת רף עליון לשווי קרקע חקלאית באזורים שבהם הפוטנציאל מוערך כנמוך.

על האבחנה בין "שווי השוק" ובין "שווי בשימוש" ביחס לקרקע חקלאית שבניהול רמ"י עמדו בתי המשפט בשורה של מקרים, שבהם נדונה שאלת **פיצויי ההפקעה** הראויים לקרקע חקלאית שקיים לגביה חוזה הכולל סעיף השבה. באותם מקרים טען הגורם המפקיע כי יש לקבוע את גובה הפיצוי ע"פ שווי זכות העיבוד החקלאי בלבד, ולעומתו הגורם הנפקע סבר כי יש לקבוע את פיצויי ההפקעה על פי שווי השוק של הזכויות כפי שבא לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה, המגלם רכיבים של פוטנציאל. ע"פ פסיקת בית המשפט, מבחן שווי השוק נכון לפיצויי הפקעה בלבד. כך, למשל, קבע בית המשפט המחוזי בה"פ (מרכז) 6574-07-08 **מנדל נ' מ.ע.צ. החברה הלאומית לדרכים בישראל** (פורסם בנבו, 3.3.2011) (להלן – "עניין מנדל"):

> **"המחלוקת הבסיסית שבין הצדדים (שווי שוק או זכויות עיבוד), הובילה אותם למחלוקת נוספת באשר לשאלה, האם יש הבדל או הבחנה, בין הפיצוי שיש לשלם לבעל הזכות בקרקע בגין השבת הקרקע למינהל על פי ס' 15 שבחוזה החכירה, לבין הפיצוי שיש לשלם לנפקע במסגרת פיצויי ההפקעה. כפי שיפורט עוד בהמשך, לטעמי מדובר בהליכים שונים שעוגנו בדינים שונים, המאפשרים את נטילת הקרקע כאשר בכל אחד מהם הוראות**

וחיקוקים רלבנטיים שונים. כך גם סבר כב' השופט בנימיני כשסוגיה זו עמדה לאחרונה להכרעתו, בה"פ 355-06 עמיאור זייצוב נ' מע"צ (פורסם בנבו, 11.10.10), שם נקבע בס' 45 לפסק הדין כי: "מכל מקום סעיף 15 עשוי להיות רלבנטי רק במקרה של החזרת הקרקע למינהל בשל שינוי ייעוד, מה שלא קרה בענייננו: המקרקעין של המבקשים הועברו למע"צ במסגרת הפקעה... לאור חקיקת חוק יסוד כבוד האדם וחירותו, ולאור העובדה כי ההפקעה נשוא התביעה נעשית מכוח פקודה מנדטורית ישנה, אין לקבל את הגישה לפיה נפקע בקרקע חקלאית זכאי לפיצוי ללא מרכיב שווי השוק וללא התחשבות בשווי הקרקע בשוק החופשי. על יסוד העקרונות שנקבעו בפסיקה יש לקבוע כי מבחן שווי השוק הינו המבחן העיקרי אשר לפיו יש לבחון את שיעור הפיצויים המגיעים לנפקע."

והדברים יפים לנסיבות עניין זה שאינן כרוכות בהפקעת מקרקעין.

יוער, משעמדתנו היא כי גובה הפיצוי ייקבע ביחס לשווי בשימוש הנובע מזכות חוזית מצומצמת שמהותה שכירות לצורך עיבוד חקלאי של הקרקע, הרי שאין כל רלוונטיות לטענת המשיגה שלפיה מהותה של ההתקשרות המתחדשת היא ארוכת טווח וכמוה כחכירה לדורות.

11.3. <u>מן הכלל אל הפרט</u>

העסקאות שהובאו ע"י הצדדים אינן רלבנטיות, כי כאמור הן מגלמות שווי שוק הכולל רכיב פוטנציאל. משכך, מתייתר מאליו הצורך להכריע בין נתוני ההשוואה הנוגדים שהביא כל צד כתימוכין לעמדתו השמאית.

כתימוכין לעמדתה, מפנה המשיגה לפסקי הדין בפרשות שפירא (הפ (מרכז) 56020-02-13), אבידור 17473-07-09 ומנסור 4522/10. אולם, עיון בפסקי הדין הללו מלמד כי אין להיבנות מהם לענייננו, ויותר מכך – כי דווקא יש בהם משום סיוע לעמדתנו בהחלטה זו. נפרט ביחס לכל אחד מהם:

11.3.1. בפרשת שפירא דובר בשומה שאמדה את גובה הפגיעה, עקב הפקעה, בשווי השוק של נחלה שלמה, על הבנוי והנטוע עליה, וביחס לכל זכות ו/או טובת הנאה הנובעת מהם, וזאת על יסוד הסכמת הצדדים הקונקרטית. זאת, בשונה משוויה החקלאי של הנחלה, ותוך שבית המשפט עומד על שוני זה, כמו גם על ההבחנה בין מטרת השומה באותו מקרה לבין זו שבעניין מנדל הנ"ל (ר' סעיף 14 לפסה"ד).

11.3.2. גם בפרשת אבידור דובר במסכת עובדתית שונה בתכלית מזו שלפנינו: באותו מקרה נתגלעה מחלוקת באשר לטיב הזכויות הקנייניות, מחלוקת אשר נבעה מקיומו של חוזה חכירה ישן בין הצדדים וחידושו במתכונת שונה. מתכונת חדשה זו עוגנה במסגרת הסכם פשרה בין הצדדים אשר ניתן לו תוקף של פס"ד בידי ביהמ"ש העליון, ושם נקבעה החלופה הרלבנטית לצורך השומה, שהוגדרה "חוזה החכירה הישן מינוס, זכויות עיבוד חקלאי פלוס" (ר' ס' 11 לפסה"ד). הגדרה זו באה לידי ביטוי בכך שלשווי זכויות העיבוד החקלאי נוספו ארבעה רכיבים, ושווים הכולל הוא שהוערך במסגרת חוות הדעת השמאית. במלים אחרות, באותו מקרה לא נדון המצב שלפנינו, שבו חוזה חכירה הכולל סעיף השבה במקרה של שינוי ייעוד, ומהות הזכות היא עיבוד חקלאי גרידא ללא כל זכויות חוזיות עודפות (ויותר מכך: כאשר נדרש השמאי שם לאמוד את הזכות לעיבוד

חקלאי בלבד, קבע אותו בסך 25 ₪ למ״ר). על כן, לא ניתן ללמוד מן הפיצוי שנקבע שם לענייננו. יודגש, גם בפרשת אבידור סוקר בית המשפט ומחדד את ההבדלים בין זכויות עיבוד חקלאי בלבד לבין שווי שוק לבין זכויות חוזיות רחבות יותר ומיטביות יותר.

11.3.3. פס״ד מנסור – בפס״ד זה נדונה סוגיית פיצוי בעלי קרקעות בגין נזקים לקרקע חקלאית עקב הנחת קו צינור תת קרקעי להולכת גז, הכל על רקע מערכת היחסים הייחודית בין המדינה לבין העדה הדרוזית, ועל רקע הימשכות חריגה של המגעים בין הצדדים. נסיבות אלה שונות לחלוטין מנסיבות ענייננו, ויצוין עוד, כי גם ביחס לאותן נסיבות ייחודיות שנדונו שם, קבע בית המשפט העליון כי הפיצוי שהציעה המדינה (בסך 60 ₪ למ״ר) הוא ״ליברלי ומרחיק לכת״ (ר׳ פסקה ל״ה לפסה״ד), כך שאין הנדון שם מהווה ראיה לכאן. עינינו הרואות, לא זו בלבד שפסקי הדין שהציגה המשיגה אינם תומכים בעמדתה, אלא הם בחלקם אף מבססים את ההבחנה הרעיונית בין שווי זכות העיבוד לבין שווי השוק (אשר נקבע בפסיקה כי הוא רלבנטי לפיצויי הפקעה), הבחנה שעל יסודה מושתתת החלטתנו זו.

11.3.4. <u>לענין הפוטנציאל</u> – היות שאיננו נוקטים את גישת שווי השוק, אזי הפוטנציאל איננו רלבנטי לענייננו שכן אין הוא נכלל בגדר שווי זכות העיבוד החקלאי. זאת ועוד, לפי החלטה 1285 זכאי החוכר לתמריצים מסוגים שונים (כגון, זכות ייזום או תוספת 50% לשווי הפיצוי), ומובן כי גם אלה אינם נכללים בשווי זכות העיבוד החקלאי, אלא הם נוספים עליה.

11.3.5. <u>סוגיית אבדן הפרנסה</u> – לכתחילה ההשגה לא כללה כל טיעון בסוגיה זו. לאחר הדיון, ומשנתקבלה תגובת שמאית רמ״י, נתגלע ויכוח בין הצדדים בשאלה מה משמעות התיקון של החלטה 1285 והחלפתה במסגרת החלטה 1470. אכן, כפי שמציין ב״כ המשיגה, ישנו שוני ניסוחי בין החלטה מס׳ 1470 לבין קודמתה החלטה מספר 1285. זו האחרונה צוינה במפורש בהסכם בין הצדדים, ועל כן היא הרלבנטית לענייננו, כפי שטוענת המשיגה. השוני בין שתי ההחלטות הוא בכך שבהחלטה 1470 נשמטה התיבה ״הפגיעה בפרנסתו״. עמדת רמ״י היא כי שוני ניסוחי זה נועד להסיר ספק שהיה קיים בעבר, וכי מהותית אין כל שוני בין שתי ההחלטות, וחוות דעתה המשפטית תקפה ביחס לשתיהן.

המחלוקת בין הצדדים באה לידי ביטוי במישור העקרוני-כללי בלבד, באשר המשיגה לא תמכה את עמדותיה בנתונים מספריים. די בכך כדי לייתר את הדיון בנושא זה במסגרת החלטה זו. אולם, הנימוק המרכזי לדחיית הדיון, נעוץ בעובדה שמדובר בסוגייה משפטית, שאין מקום לבררה במסגרת הליך ההשגה. חוות הדעת המשפטית של רמ״י בסוגיה זו ניתנה ביחס להחלטה 1285 והוצגה לפני הוועדה בהליך אחר. באותו ענין כבר קבעה הוועדה כי אין מקום להתערב בה. (ר׳ החלטה מיום 14.2.18 בענין חברת הזרע (1939) בע״מ).

11.3.6. <u>דמי שימוש לקרקע חקלאית</u> – ככלל, קיים קושי להשיג סימוכין למחירי השכירות לשימושי חקלאות בעסקאות בין פרטיים (חוזי השכרת קרקע למטרת עיבוד חקלאי). הסיבה המרכזית לכך נעוצה בעובדה שרובן המוחלט של הקרקעות לשימושי חקלאות הן בניהול רמ״י, וזו משכירה את

אדמותיה לשימושי חקלאות (אם באמצעות הסכם משבצת ו/או חוזה חכירה) במחירים נמוכים במכוון, כמעט אפסיים, אשר אין ללמוד מהם על מחירי השוק החופשי. אכן, חלק ניכר מהקרקעות שהושכרו ע"י רמ"י למטרת חקלאות, מושכרות בשכירות משנה בשוק החופשי במחירים הגבוהים משמעותית ממחירון רמ"י, ולכאורה ניתן היה ללמוד מעסקאות אלו לגבי שווי השוק של דמי השכירות, אלא שעסקאות אלה קשות לאיתור, שכן הן אינן פומביות ולצדדים אין עניין להציגן.

בתאריך 4.4.2017 ניתנה ע"י סגן השמאי הממשלתי הראשי דאז, מר אור לוי (להלן: סגן השמ"ר) חוות דעת לפרקליטות המדינה לצורך הליכים משפטיים, שעניינה הנחיה מקצועית-שמאית אודות גובה הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943. בחוות דעת זו, נדרש סגן השמ"ר, בין היתר, לשאלת גובה דמי השכירות לקרקע חקלאית. על אף הקושי המתואר לעיל, עלה בידיו של סגן השמ"ר לאתר עשרות חוזים וכן מספר פסקי דין הנוקבים בדמי השכירות לשימושי חקלאות אשר נקבעו בין פרטיים. על בסיס אסמכתאות אלו, קבע סגן השמ"ר במסקנתו הסופית, כי קרקע חקלאית <u>באיכות טובה</u> המתאימה לגידולי שלחין או מטעים ובעלת נגישות טובה עשויה להניב לבעליה דמי שכירות בסכום של עד כ- 500 ₪ לכל דונם לשנה. עוד נקבע, כי קרקעות באיכות פחותה, המתאימות עדיין לגידולי בעל, יושכרו במחירים נמוכים יותר, כ- 100 ₪ לדונם לשנה.

קביעתו זו של סגן השמ"ר עולה בקנה אחד עם פרק ח' לקווים המנחים (פורסם בפברואר 2009), לפיהם, סקר מחירי שכירות שנערך עבור אגף שומת מקרקעין בחודשים יולי – נובמבר 2008 מצביע על טווח מחירי שכירות רחב שבין 200 ₪ לדונם לשנה לבין 600 ₪ לדונם לשנה (ראה הרחבה בנספח לקווים המנחים).

לא הוצגו בפני הוועדה נתונים אודות טיב הקרקע מושא השומה דנן ואיכותה. לאור נתוניה של הקרקע (קרקע מישורית) ומיקומה במישור החוף באזור דרום השרון, המאופיין בעיקר בקרקע שלחין לגידולי מטעים ופרדסים לצד גידולי שדה, הובאו בחשבון דמי שכירות שנתיים למועד הקובע בסכום של **500** ₪ **לדונם** (לרבות עבור השימוש בזכויות המים).

11.3.7. <u>שיעור היוון:</u>

ע"פ הקווים המנחים, יש להוון את דמי השכירות עבור שימוש חקלאי בשיעור היוון של כ- 5%-6%[11].

11.4. <u>שווי עצי הזית:</u>

המשיגה טענה לשווי בסך 950 ₪ לעץ זית, בהתחשב בגילם של העצים (כ-15 שנים), מצבם, עלויות הובלה, לרבות מערכת ההשקיה (סעיף 10.7.3 לשומת ההשגה הראשונה).
המשיגה ציינה כי עובר למועד מסירת החזקה לרמ"י, כללה הקרקע שבנדון 672 עצי זית. מנגד, טענה המשיבה במסגרת הדיון בע"פ כי שווי עצי הזית מגולם בעסקאות ההשוואה, ומשכך אין

[11] יודגש, כי שיעורם של דמי השכירות ביחס לשווי הבעלות נמוך בהרבה משיעורם ביחס לשווי השימוש, שכן שווי בעלות מגלם מרכיב פוטנציאל שאינו בא לידי ביטוי בדמי השכירות המשתלמים בפועל.

מקום לקבוע פיצוי נוסף.

השמאי המחוזי קבע שווי עצי הזית לפי שווי ההשקעה לדונם לכרם זיתים ב-3 השנים הראשונות (לרבות עלות הקמה), זאת עפ"י נתוני משרד החקלאות לשנת 2007, ובסך 4,455 ₪ לדונם (מחיר של כ- 100-120 ₪ לעץ זית[12]).

הוועדה סבורה כי, ככלל, יש מקום להעריך שווי עץ זית ב-2 גישות שומה:

הגישה הראשונה היא גישת היוון ההכנסות, ובמקרה זה היוון ההכנסה הנקייה ממחיר הפרי (ו/או שמן הזית) לאורך תקופת החיים הכלכליים של העץ. הקושי הטמון ביישום גישה זו הוא שעפ"י כל תחשיבי שה"מ (שירות הדרכה מקצועי) של משרד החקלאות בשנים האחרונות, לרבות התחשיבים שעליהם הסתמך השמאי המחוזי, מתקבלת **יתרה שלילית** עבור נטיעת כרם זית חדש למטרת הפקת שמן.

גישה השומה השנייה היא גישת ההשוואה, שלפיה יש לאמוד שווי עץ זית עפ"י מחירו בשוק (וכגון שווי עץ כפי שנמכר במשתלות בסביבה). לעניין זה יש לציין את פסק דינו של בימה"ש העליון ברע"א 4285/16 **סולטאן ואח' נ' מקורות חברת מים בע"מ ואח'** (פס"ד מיום 29.9.16, פורסם בנבו), בו נפסק כי יש לקבוע את שוויו של עץ זית ככזה המשקף את השימוש המיטבי מתוך כלל השימושים הרלוונטיים למועד הקובע, ללא קשר הכרחי לשווי הנובע מהשימוש הקונקרטי ליצור שמן.

עפ"י הנוהג שהשתרש בשנים האחרונות, חברות התשתית במדינת ישראל (נת"י, נתג"ז וכו') מפצות בסך 700 ₪ בגין עץ זית שגילו כ-10 שנים.

בהחלטת ועדת ההפקעות מיום 9.5.2018 בהשגה מס' 53/2016 (כריים תאופיק חוסין נ' נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ) קבעה הוועדה, על סמך סקר מחירי עצים במשתלות שונות באזור הצפון, כי שווי הפיצוי עבור עץ זית מניב שגילו 10-15 שנים - בסך 1,000 ₪ לכל עץ (לרבות עלות העץ הובלה ונטיעה).

החלטות אלו עולות בקנה אחד עם החלטות ועדת ההפקעות מיום 22.03.2015 בהשגות מס' 12/2013 ו- 14/2013 (מסילת ציון מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ), הסמוכות יחסית למועד הקובע דנן (2012), שם נסקר בהרחבה טיב הפיצוי בגין עצים המחוברים לקרקע המופקעת. בהחלטות אלו נקבע פיצוי בסך 1,000 ₪ לעץ זית ו-500 ₪ לעצים אחרים וכפי שנקבע שם:

> **" לאור האמור לעיל איננו מקבלים את עמדת המשיג לעניין זה. יתרה מכך, השתכנענו כי הערכים בהם נקטה שמאית המשיבה במסגרת תיק 14/2013 בסך של 500 ₪ לעץ לכלל סוגי העצים, ובמסגרת תיק 12/2013 בסך של 1,000 ₪ לעץ זית, הינם סבירים, ואף על הצד הגבוה, המשקף ערך מוסף מעבר לעלות רכישתו של העץ. ערכים אלו אינם נמוכים מאלה אשר אומצו על ידי בתי המשפט בפסקי דין שונים לעניין הפקעת עצים, ובהם עצי זית ושקד (ראה פסה"ד בעניין מחאג'נה, מנעא ובאגר המאוזכרים בסעיף 30 לעיל), ובבדיקה**

[12] בהתאם לנתוני משרד החקלאות ניתן לנטוע 36-50 עצי זית לכל דונם.

שנערכה על ידינו מצאנו כי הם אף עולים על המחירים הממוצעים בהם נמכרים עצים בוגרים מאותם מינים במשתלות".

לאור האמור, הוועדה מקבלת את עמדתו של שמאי המשיגה וקובעת שווי עץ זית למועד הקובע (2012) בסך 950 ₪ לעץ - לרבות עלות הובלה ונטיעה ולרבות עלות מערכת ההשקיה.

11.5. עצי הברוש:

הוועדה מקבלת את עמדת המשיגה לפיה עצי הברוש מהווים חלק מההשקעה במקרקעין, הואיל ונטעו במטרה לשמש כ"משבר רוח", להגן על הכרם ולסמן את גבולות השטח כמקובל בשטחים חקלאיים.

11.6. תחשיב שומה:

מרכיב הקרקע	
דמי שכירות שנתיים לדונם	₪ 500.0
שיעור היוון	5%
שווי **בשימוש** למרכיב הקרקע למטעים	₪ 10,000.0
שטח המקרקעין בדונם	29.8
סה"כ שווי בשימוש למרכיב הקרקע	**₪ 298,000.0**
שווי השקעות	
שווי עץ זית לרבות נטיעה + מערכת השקיה	₪ 950.0
מספר עצי זית	672
סה"כ שווי עצי זית	₪ 638,400.0
שווי עצי הברוש	₪ 31,824.0
סה"כ השקעות	**₪ 670,224.0**
סיכום שווי נכס (גישת העלות)	
סה"כ שווי בשימוש למרכיב הקרקע	₪ 298,000.0
שווי השקעות	₪ 670,224.0
סה"כ	₪ 968,224.0
בתוספת 5% בגין יזמות	**₪ 1,016,635.2**

12. <u>החלטה:</u>

לאור הפער הקטן בין תוצאת התחשיב שלעיל לבין התוצאה שאליה הגיעה השמאי המחוזי, אנו מוצאים לנכון לאמץ את מסקנת השווי שבהכרעת השמאי המחוזי בהשגה הראשונה. על כן, ההשגה נדחית, ושווי זכויות החוכר לצורך פדיון הפיצוי עומד על 1,110,000 ₪ (מיליון מאה ועשרה אלף שקלים חדשים).

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מר גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	מר אריה אריאל
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע (בדימוס)