מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס' 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

<u>המשיגים</u>:	**כהן ואח'**	**(השגה 26/2015)**
	ורטהיימר ואח'	**(השגה 27/2015)**
	ע"י באי כוחם עוה"ד שרון אבני ועוה"ד ערן אבולוף	
	אברמסקי ואח'	**(השגה 28/2015)**
	ע"י באי כוחם עוה"ד שרון אבני ועוה"ד ערן אבולוף	
	רובין ואח'	**(השגה 29/2015)**
	ע"י באי כוחם עוה"ד שרון אבני ועוה"ד ערן אבולוף	
	שם טוב שבתאי ואסתר	**(השגה 33/2015)**
	נגד	
<u>המשיבה</u>:	**נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ**	
	ע"י ב"כ עוה"ד מאיר דהן	

<u>החלטה</u>

<u>פרולוג – ברדתך אל השדה התת קרקעי קח עמך את משקפי התלת מימד</u>

1. החלטתנו זו בהפקעה תלת-מימדית היא עוסקת, בפיצוי המגיע לפרט בגין נטילת קניינו במנסרה גיאומטרית הצפונה בתת הקרקע וזאת על מנת לכרות מנהרת תעבורה לצרכי הציבור בעומק האדמה שתחת ביתו. היבטיה הסטטוטוריים של פעולה זו הינם מורכבים משל הפקעת קרקע רגילה ואומדן פיצויי ההפקעה בגינה מחייב התייחסות סגולית, וכפי שעמד על כך בית המשפט העליון כבר בשנת 2003 בפסק דינו בעניין מנהרות הכרמל (ע"א 119/01 **פרץ אקונס ואח' נ' מדינת ישראל**, פ"ד נז(1) 817 – להלן – "פרשת מנהרות הכרמל") **"טלו את המערערים שלפנינו. כיצד יש לאמוד את שיעור הפיצוי לו הם זכאים, אם בכלל, בגין ההפקעה? זוהי שאלה סבוכה (ראו זנדברג, בע' 341 - 344). יש לה פנים הרבה. שאלה זו לא מתעוררת במקרה שלפנינו, וניתן יהיה להותירה לעת מצוא. טוב יעשה המחוקק אם ייתן עליה דעתו.**"(כב' הש' נאור – סע' 29 לפסה"ד) ושב והזכיר גם לאחר ימים כך: **"בזמנו הערנו על הצורך שהמחוקק יתן דעתו לשאלת אופן החישוב של הפיצוי המגיע בגין הפקעה תת קרקעית (ע"א 119/01 אקונס נ' מדינת ישראל, פ"ד נז(1) 817 (2003), דברי הנשיא ברק; וראו גם: חיים זנדברג "חלוקה ורישום תלת-ממדיים של המרחב התת-קרקעי" ספר ויסמן 281, 344-347**

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

(שלום לרנר, דפנה לוינסון-זמיר עורכים, 2002))״ [כב׳ הש׳ זילברטל בעע״ם 5839/06 **אלפרד בראון נ׳ יו״ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז המרכז** (פורסם בנבו, 25.9.2008) להלן – ״פרשת בראון״].

2. הסינגולאריות של אומדן פיצויי ההפקעה במרחב התלת-מימדי מתבטאת בין היתר, וכפי שיורחב בהמשך החלטה זו, הן באופן שבו מומרת הכבידה של הנורמה המשפטית הרגילה של הפיצוי, והן בפירוקם ובטשטושם של קווי המגדר המקובלים של הנורמה.

<u>פרק ראשון – תולדות ההפקעה</u>

״אך לא רק ביערות נתברכה בירתנו המעטירה, אלא גם בפקקי תנועה שתשעה קבין מהם נטלו הכניסות והיציאות מהעיר. נתכנסו חכמי התחבורה וטיכסו עצה ולבסוף באו לידי החלטה לסלול כביש כניסה מערבי חדש לעיר הבירה ושמו בישראל כביש 16 (להלן: הכביש או כביש 16). אורכו של הכביש המתוכנן הוא 4.7 ק״מ בתוואי המחבר בין כביש ירושלים-תל אביב מ״סיבוב מוצא״ עד לכביש בגין (כביש 4) בצומת בייט (דרום-מזרח לבי״ח שערי צדק). הכביש נועד לשרת את התנועה המגיעה לעיר ממערב ומדרום, ולהקל על הנגישות לכביש בגין החוצה את העיר, ולאזור גבעת שאול, קריית הלאום, בי״ח שערי צדק ודרום ירושלים. חלק הארי של תוואי הכביש עובר בשתי מנהרות: האחת, אורכה כ-1.5 ק״מ, אמורה לעבור מתחת לשכונת הר-נוף; השניה, אורכה כ-1.35 ק״מ, מתוכננת לעבור מתחת לשכונת יפה-נוף. בין שתי המנהרות הכביש מתוכנן לצאת בשלושה גשרים מעל פני הקרקע באזור נחל רבידה, סמוך למתקן פי גלילות ביער ירושלים. בנקודה זו מתוכנן מחלף (להלן: מחלף רבידה) שיחבר את הכביש לגבעת שאול באמצעות כביש מקומי בן ארבעה נתיבים המיועד להיסלל עד אזור התעשיה בגבעת שאול״. [בג״ץ 3917/14 **פורום הארגונים למען יער ירושלים ו-10 אחרים נ׳ הועדה הארצית לתכנון ולבניה תשתיות לאומיות**, (פורסם בנבו, 17.12.2014)].

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס' 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

3. ביום 11.3.14 פורסמה ברשומות (י.פ. 6768) הודעת שר התחבורה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "הפקודה") בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור ובמסגרתה הודיע השר על כוונתו לרכוש זכויות במקרקעין המפורטים בהודעה לצורך תשתית ציבורית של דרך. במצורף פורסמה הודעת השר לפי סעיפים 22 (2) ו-(2ב) ו-22א. לפקודה המרשה למשיבה להשתמש בכל הסמכויות והזכויות המוענקות לו או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה לצורך רכישת הזכויות במקרקעין במסגרת פרויקט "דרך מס' 16, מחלף מוצא-מחלפון בייט". בהודעת ההפקעה נכללו שטחים לרכישה בתת הקרקע למטרת מנהרת דרך בהתאם לייעוד שנקבע בתת"ל 2 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 11.2.14 (להלן: "התת"ל").

4. חמש ההשגות שבכותרת החלטה זו הוגשו ביחס לשטחים לרכישה בתת-הקרקע שנכללו בהודעת ההפקעה, לצורך ביצוע מנהרת הדרך האמורה לעבור מתחת לשכונת הר-נוף (להלן ובהתאמה: "המנהרה" ו"השכונה") ואשר למשיגים זכויות בהם, מכוח היותם בעלי זכויות בדירות בבניינים משותפים הניצבים מעל רצועת ההפקעה התת-קרקעית אשר עומקה ביחס לפני הקרקע הינו כדלקמן:

גו"ח	עומק מישור ההפקעה העליון מפני הקרקע	עומק תקרת המנהרה המתוכננת מפני הקרקע
30255/184	38.06 מ'	כ-68 מ'
30265/89	59.15 מ'	כ-89 מ'
30265/87	61.35 מ'	כ-91 מ'
30265/86	62.82 מ'	כ-93 מ'
30255/65	78.66 מ'	כ-109 מ'

5. לאחר בחינת ההשגות וכתבי התשובה שהוגשו, והואיל ונראה לוועדה כי מתעוררות בכל ההשגות שאלות שמאיות ו/או משפטיות ו/או עובדתיות דומות, החליטה הוועדה כי יש לדון בכל ההשגות במשותף ולתת בהן החלטה אחת.

<u>פרק שני– המשיגים טוענים: שבת היא מלמכור</u>

6. שמאי המשיגים בתיק 26/2015, מר דוד דדון, טוען כי ניתוח עסקאות מכר לדירות מתחום ההפקעה ומחוץ לתחום ההפקעה בשכונת הר-נוף, מצביע על פער מחירים של 11.6% לחובת הדירות המצויות בתחום ההפקעה. המשיגים קושרים בין הפסד זה לבין המנהרה, כאשר הם מצביעים לשם כך על

מאפייניה הייחודיים של השכונה שכל רוכשי הדירות בה נמנים על הציבור החרדי-דתי, והללו, כך טוענים המשיגים, לבטח ידירו ממונם מרכישת דירות המשיגים, שכן כל בר בי רב יעדיף שלא לעשות מקרקעיו אכסניה לחילול השבת שעתיד להיגרם בעטיה של תנועת כלי הרכב שתנוע במנהרה. כן מסתמכים המשיגים על סקר שנערך בקרב תשעה שמאים ירושלמיים לעניין ״ירידת ערך כתוצאה מנטילת קרקע במפלס מינוס 78 מטר בדירות הנמצאות בתחום חלקות המסומנות להפקעה תת קרקעית״ אשר תוצאתו הממוצעת הינה ירידת ערך בשיעור של 3.15%, ובמעוגל – 3% (להלן: ״סקר השמאים״). בהתאם לאמור לעיל קבע שמאי המשיגים כי הפיצויים המגיעים למשיגים בתיק 26/2015 הינם כמפורט להלן:

- סה״כ שטח בנוי אק׳ **לבניין בשלמותו**: 1,849 מ״ר אק׳ (בהתאם לשומת המשיבה)
- שווי מ״ר בנוי אק׳: 20,000 ₪ למ״ר אק׳ (בהתאם לשומת המשיבה)
- שווי **המבנה בשלמותו**: 36,980,000 ₪ (בהתאם לשומת המשיבה)
- שיעור הפיצוי: 3.00%
- סה״כ פיצוי **לחלקה בשלמותה**: **1,110,000 ₪**

7. במהלך הדיון בעל-פה בפני הוועדה חידד שמאי המשיגים כי שני ראשי הנזק בגינם זכאים המשיגים לפיצוי הינם רכיב נטילת תת הקרקע הספציפית, ונזק לנותר המייתר את התביעה לפי סעיף 197, והצביע לפיכך על בעיה הקיימת לטעמו בטרמינולוגיה של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, ״**פרק יט׳ – שומת פיצויים בגין שימוש ציבורי בשכבות העמוקות של תת הקרקע**״ אשר פורסמו במאי 2010 (להלן: ״הקווים המנחים״), המכמתת נזק לנותר בלבד, בעוד עבור רכיב התפיסה של הקרקע הפיזית לא נקבע רכיב פיצוי. לעניין זה סבר כי אין חשיבות למיקום רכיב הקרקע המופקע בעומק שכבת הקרקע היות ומדובר באותו שווי בשכבת הקרקע העליונה או התת קרקעית, כאשר הקושי בביצוע דרך בעומק הקרקע מתקזז כנגד ערך המחצב (חומר הגלם) המופק מהשכבות העמוקות. כן ציין שמאי המשיגים כי לנוכח מספר העסקאות הרב עליהן התבסס בניתוח הערכים לא הובאו בחשבון מקדמי התאמה ספציפים ככיווני אויר וערכי נוף, כיוון שהונח כי במכלול העיסקאות מצוי מגוון האפשרויות כאשר האחת מקזזת את השנייה. לבסוף חלק גם על כך ששוי קרקע המיועדת לדרך הינו 10% מהיעוד המקובל בסביבה וטען כי לדרך מאפיינים דומים למסחר בשל רכיב השינוע של הסחורות לאורך התוואי, ומשכך ראוי לגזור את ערכה משווי קרקע ביעוד מסחרי.

8. ב"כ המשיגים סבר במהלך הדיון בפנינו כי הוועדה מוסמכת להכריע בכל רכיבי הפיצוי הכלולים בשומות המשיגים, לרבות רכיב הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") , והצביע על חוסר תום-לב המתגלם לדעתו בעמדתה המשפטית של המשיבה בדבר סמכויות הוועדה, כאשר המשיבה עצמה לא הבחינה בשומותיה בין רכיבי הפיצוי השונים ובחרה לשלוח למשיגים הודעות פיצוי הכורכות בחדא מחתא, ללא אבחנה כמותית ביניהם, פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ופיצויי הפקעה, ובהודעות אלו אף הובהר כי השגה על סכום הפיצוי הכולל יש להגיש לועדה זו. לעמדת ב"כ המשיגים ככל שתתקבל עמדת המשיבה שהוועדה אינה הגוף המוסמך לדון בהשגות לענין רכיבי הפגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אזי יש לפסול את חוות הדעת של המשיבה ועליה לערוך חוות דעת חדשות בהן יפוצל הפיצוי לשני רכיבים.

9. ב"כ המשיגים מפנה לסעיף 4.4.1 א' בתת"ל, ומסיק ממנו כי התת"ל מטילה הגבלה גם על רצועת הקרקע שמעל למנהרה הניתנת לניצול על ידי המשיגים, בדמות קביעת חובת תאום תכנון על פני הקרקע על פי יעוד קיים עם בעל המבנה במפלס תת הקרקע, כאשר תוצאת ניסוח עמום זה הינה כי עננה תכנונית רובצת על מקרקעי המשיגים, ולעננה זו השלכה על ערכם.

10. גם שמאי המשיגים בתיקים 27-28-29/2015, מר יניב גוב ארי, סבור כי לקוח נורמטיבי מחתך האוכלוסייה הדתי-חרדי יימנע מרכישת יחידת דיור גם אם קיים ספק הלכתי הקל שבקלים לגביה, כאשר בנוסף לחילול השבת קיים סיכוי כי עקב החפירות יתגלו קברים עתיקים מתחת לבניינים, על כל ההשלכות ההלכתיות הנובעות מכך. לכן מעגל הרוכשים הפוטנציאליים יצטמצם משמעותית ומנגד תקופת הזמן שתידרש למכירת הנכס תתארך משמעותית. שמאי המשיגים מציין כי חלק מבעלי הזכויות בבניינים האמורים יעמידו בקרוב (נכון למועד כתיבת חוות הדעת – 31.12.14) את דירתם למכירה, מהעילות הדתיות המפורטות לעיל. לדעת שמאי המשיגים ראשי הנזק הנובעים מכך הינם דחייה במכירת הדירות (מקדם הפחתה 0.916) סיכון ואי וודאות (מקדם הפחתה 0.95), ברם בהתחשב בעובדה כי כיום לכלל המקרקעין נוף פתוח לכיוון דרום הצופה על יער ירושלים קיימת גם פגיעה בערכי נוף והפרת האיזון בגין ביצוע פתחי המנהרות והמחלפים בתחום היער (מקדם הפחתה נוסף של 0.9), ובפועל מכיוון שרוכש פוטנציאלי אינו עורך חישוב אריתמטי של כל גורמי המטרד בנפרד, ירידת הערך הגלובלית הועמדה על שיעור של 18% משוויין של דירות המשיגים, כמפורט בפרק השווי (פרק תשיעי) להלן.

11. במהלך הדיון שנערך בפנינו קבל שמאי המשיגים על כך שחוות הדעת מטעם המשיבה לא נערכו על פי כללי האתיקה מאחר שלא ירדו לדקותם של מאפייני הנכסים וכי שמאי המשיבה לא ערכו ביקורים בדירות ולפיכך קבעו שווי אחיד ללא אבחנה בין דירות גן, דירות פנטהאוז, או דירות שלהן יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות, וללא התייחסות להצמדות לדירות. כן עמד שמאי המשיגים על כך שרק בשלב ביצוע הפרויקט בפועל תבוא לידי ביטוי הפגיעה האמיתית, והעיר כי הדעות בין הרבנים חלוקות בעניין הפגיעה בערכי דת, וככל שפסיקות הרבנים יטו למסקנה שהמנהרה גורמת לחילול שבת במקרקעי הנפקעים, הרי שהמדובר בהשפעה על פוטנציאל הקונים ולא בהשפעה פסיכולוגית.

12. שמאי המשיגים הסתייג מיישומם של הקווים המנחים כפי שנעשה על ידי המשיבה וסבר כי הם גובשו בשלב תכנון מנהרות הכרמל, כאשר רוב תוואי מנהרות הכרמל עובר מתחת לשטחים פתוחים, ואינם מגלמים את מכלול הפגיעה במקרקעין, ובנוסף גם בקווים המנחים עצמם נקבע כי יש להתאים את שיעורי הפגיעה המצויינים בהם ל"רוחב המנהרה ולרמת השימוש בה". כן הדגיש כי חלק מהפגיעה הנטענת על ידי המשיגים נובעת מחוסר בהירות לגבי שיטת החפירה, ולעניין זה הפנה לכך שבחודש אוקטובר 2015 פורסמו מסמכי המכרז לכריית המנהרה מהם עולה ששיטת המנהור תהייה באמצעות פיצוצים, ולכך שעצם העובדה שקיימים בתסקירי הסביבה של התת"ל מנגנונים להפחתת מטרדים כאקוסטיקה ונזקי אבק מאששת את הטענה כי מטרדים אלה קיימים.

13. אחר הדיון ולפי הוראת הוועדה המציא שמאי המשיגים מסמכי השלמה שונים וביניהם ניתוח עסקאות בשנת 2015 של דירות בבניה רוויה בשכונת הר נוף אשר המנהרה אינה עוברת תחתיהן, אל מול דירות אשר המנהרה עוברת תחתיהן, קטע מתוך תסקיר ההשפעה על הסביבה של התת"ל, מכתב מאת מר יעקב היכל לגבי כריית המנהרה בשיטת הפיצוצים, מכתב מאת נציג המשיגים לעניין הנזקים הנטענים, מסמכים מתוך מסמכי המכרז לביצוע המנהרה, העתק סקר שבוצע על ידי שמאי המשיגים הנושא כותרת "סקר שכונת יפה נוף אוקטובר 2015" (להלן: "סקר שכונת יפה נוף").

14. אף שמאי המשיגים בתיק 33/2015, מר יאיר ידיד, מצביע על הפגיעה בערכי הדת הכרוכה בבעלות בדירה שתחתיה תעבור המנהרה, כגורם המשפיע על ערכה בשוק הרוכשים השכונתי, ולמד מתוך ניתוח עסקאות על ירידת מחירים של 10%, ברם, בהתחשב בתוצאת סקר השמאים, העמיד שמאי זה את הפגיעה על שיעור ממוצע של 6.5% משוויה של דירת המשיגים, כמפורט בפרק השווי (פרק תשיעי) להלן.

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס' 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

<u>פרק שלישי– המשיבה אוחזת בקווים המנחים</u>

15. המשיבה טוענת כי עיון בחוות הדעת של השמאים מטעם המשיגים, מלמד כי על פי עילותיהן, כמו גם על פי מהותן, כותרתן והסעד הנתבע במסגרתן, המדובר למעשה בתביעות לירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ו/או תביעות שעילתן נזיקית ולא השגות על גובה פיצויי הפקעה. משכך, על המשיגים להגיש לערכאה המתאימה תביעה מתאימה, נזיקית או לירידת ערך עפ"י הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וכנגד בעלת הדין הנכונה ולא כנגד המשיבה. יתר על כן, טוענת המשיבה, על פי הוראות פקודת הקרקעות מוסמכת וועדת ההשגות לדון במחלוקת בנוגע לפיצויי הפקעה בלבד ולא בתביעות לירידת ערך. בהקשר זה מפנה המשיבה להחלטת יו"ר וועדת ההשגות מיום 25.11.13 בתיק 13/2013 **אשתאול מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ ואח' נ' נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ**, המעירה על המגמה הפסולה שאיננה עורכת הבחנה בין נזקים הנובעים מההפקעה עצמה לבין פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית, וכן לפסיקת בית המשפט העליון בנושא זה אשר הבחינה גם לעניין "נזק לנותר" בין נזק הנובע מנטילת הקרקע גופה לבין נזק הנובע מההליך התכנוני.

16. הפיצוי למשיגים נקבע בשומות המשיבה בהתאם לקווים המנחים. המשיבה מציינת כי בקווים המנחים נקבע, בין היתר, כי ההפרדה הכמותית בין הפגיעה במקרקעין עקב ייעוד הקרקע לשימוש ציבורי, לבין ההפחתה בשווי בגין הפקעתה של הקרקע, קשה לביצוע בכלים השמאים המקובלים. יחד עם זאת נקבע שהדעת נותנת כי בדרך כלל עיקר ההפחתה ייוחס לפגיעה התכנונית. מכאן מסיקה המשיבה כי הוועדה אינה הערכאה הנכונה לדיון בטענות המשיגים.

17. המשיבה מבארת כי בקווים המנחים נמצא כי שלוש גישות השומה המסורתיות אינן מתאימות לחישוב ההפחתה בשווי הקרקע מאחר ולא מתקיים שוק של זכויות בתת הקרקע. לפיכך נקבע כי השיטה המתאימה לשומת הפחתת השווי עקב הפקעה בתת הקרקע היא הערכת הפגיעה שנגרמת לבעלי הזכויות במקרקעין כתוצאה מייעודה של תת הקרקע לשימוש ציבורי והפקעתה, בדרך של השוואה בין "שווי לפני" לבין "שווי אחרי" כאשר ההפרש מייצג את ירידת ערך המקרקעין כתוצאה מהשימוש. העיקרון המנחה הוא שרמת ההשפעה של כל רכיבי הפגיעה הולכת ופוחתת ככל ששכבת השימוש הציבורי עמוקה יותר ביחס לפני הקרקע, וזאת בהתאם לנוסחת חוק ריבוע המרחק שקובעת

כי השפעת גורם במרחב תשתנה ביחס מרובע למרחק ממנו אל הנכס, ובאבחנה בין סוגי נכסים שונים.

18. במקרה דנן, טוענת המשיבה, שכבת השימוש הציבורי עמוקה מאוד ביחס לפני הקרקע וכמעט שאיננה משפיעה על שווי הנכסים לפני ואחרי, כאשר המשיגים לא הרימו את הנטל ולא הביאו ראיות למגבלה שנוצרה בעקבות ההפקעה בשימוש בקרקע או לצמצום בהפקת הנאה הימנה, והפגיעה בזכותם הקניינית של המשיגים היא שולית ביותר משום שמדובר בעובי האדמה שאינו בר ניצול. המשיבה מפנה בעניין זה לדבריו של פרופ׳ חיים זנדברג במאמרו **"חלוקה ורישום תלת ממדיים של המרחב התת קרקעי"** , [ספר ויסמן (בעריכת ש׳ לרנר וד׳ לוינסון זמיר) 4 תשס"ב 281 בעמ׳ 343] .

19. המשיבה מטעימה כי לפנים משורת הדין, חושבו פיצויי ההפקעה למשיגים אף בשיעור גבוה מהאמור בנוסחת השמאי הממשלתי הראשי, כולל בגין השטח שבין תקרת המנהרה לבין מישור ההפקעה העליון אשר לפי הקווים המנחים אין מקום לפצות בגינו.

20. לאור האמור לעיל קבעו שמאי המשיבה, גב׳ אסתר כהן ומר ירון להט, פיצויים למשיגים כמפורט להלן:

מניתוח עסקאות בשכונת הר נוף, עפ"י דיווחי מס שבח, קבעו שמאי המשיבה שווי ממוצע של 20,000 ₪ למ"ר בנוי ושווי ממוצע של 7,000 ₪ למ"ר מבונה.

השווי חושב לכל בנין בשלמות, תוך התייחסות לשטח הבנוי האק׳ לפי תכניות בנין עיר, נתונים מהיתרי הבניה ושטחים מוצמדים מנסחי רישום מקרקעין, תוך שימוש במקדמי אק׳ הבאים:

- מרפסות: 0.5 משטח עיקרי
- שטחי עזר: 0.3 משטח עיקרי
- מרפסת גג: 0.25 משטח עיקרי
- הצמדת קרקע: 0.2 משטח עיקרי

סך הפיצויים חושב בהתבסס על טבלת ירידת ערך ופיצויי הפקעה המפורטת בקווים המנחים, כדלקמן:

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27/2015 , 26/2015

עומק מנהרה	ירידת ערך בבניה רוויה
עד 16 מ׳	3.0%
עד 25 מ׳	1.2%
עד 35 מ׳	0.6%
עד 50 מ׳	0.3%
עד 100 מ׳	0.1%

הפיצוי חושב, לפי שיעור הפגיעה בעומק תקרת המנהרה, ולמען הזהירות בתוספת 50% מההפרש בין שיעור הפגיעה בעומק מישור ההפקעה העליון ועומק תקרת המנהרה, כדלקמן:

א. רחוב קצנלבוגן 56, חלקה 65 בגוש 30255 (השגה 26/2015):

שטח בנוי אק׳ לבנין בשלמותו:	1,849 מ״ר
שווי ממוצע למ״ר בנוי אק׳:	₪ 20,000
שווי המבנה בשלמותו:	₪ 36,980,000
עומק מישור ההפקעה העליון מפני החלקה:	78.66 מ׳
עומק תקרת המנהרה מפני החלקה:	108.66 מ׳

חישוב שיעור הפגיעה עפ״י חוק ריבוע המרחק:

לעומק 108.66 מ׳: $0.1\% \times 100 / 108.66^2 = 0.0847\%$

לעומק 78.66 מ׳: $0.3\% \times 50^2 / 78.66^2 = 0.1212\%$

מקדם פיצויי ירידת ערך:

$0.0847\% + 50\% \times (0.1212\% - 0.0847\%) = \mathbf{0.1030\%}$

הפיצוי הראוי <u>לבנין בשלמותו</u>:

= 0.1030% x ₪ 36,980,000 ₪ 38,089

ב. רחוב קצנלבוגן 72, חלקה 89 בגוש 30265 (השגה 27/2015):

שטח בנוי אק' לבנין בשלמותו:	2,971 מ"ר
שווי ממוצע למ"ר בנוי אק':	20,000 ₪
שווי המבנה בשלמותו:	59,420,000 ₪
עומק מישור ההפקעה העליון מפני החלקה:	59.15 מ'
עומק תקרת המנהרה מפני החלקה:	89.15 מ'

חישוב שיעור הפגיעה עפ"י חוק ריבוע המרחק:

לעומק 89.15 מ': $89.15^2 / 50 \times 0.3\% =$ 0.0944%

נלקח מקדם 0.1% (מקדם עומק 100 מ').

לעומק 59.15 מ': $59.15^2 / 50^2 \times 0.3\% =$ 0.2144%

מקדם פיצויי ירידת ערך:

$= 0.1\% + 50\% \times (0.2124\% - 0.1\%)$ **0.1572%**

הפיצוי הראוי <u>לבנין בשלמותו</u>:

= 0.1572% x ₪ 59,420,000 **₪ 93,408**

ג. רחוב קצנלבוגן 66, חלקה 86 בגוש 30265 (השגה 28/2015):

שטח בנוי אק' לבנין בשלמותו:	2,061 מ"ר
שווי ממוצע למ"ר בנוי אק':	20,000 ₪
שווי המבנה בשלמותו:	41,220,000 ₪
עומק מישור ההפקעה העליון מפני החלקה:	62.82 מ'
עומק תקרת המנהרה מפני החלקה:	92.82 מ'

חישוב שיעור הפגיעה עפ"י חוק ריבוע המרחק:

לעומק 92.82 מ': $92.82^2 / 50 \times 0.3\% =$ 0.0871%

השגות מס' 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

נלקח מקדם 0.1% (מקדם עומק 100 מ').

לעומק 62.82 מ': $0.3\% \times 50^2 / 62.82^2 = 0.1900\%$

מקדם פיצויי ירידת ערך:

$0.1\% + 50\% \times (0.1900\% - 0.1\%) =$ **0.1450%**

הפיצוי הראוי <u>לבנין בשלמותו</u>:

0.1450% x ₪ 41,220,000 = ₪ 59,769

ד. רחוב קצנלבוגן 68, חלקה 87 בגוש 30265 (השגה 29/2015):

שטח בנוי אק' לבנין בשלמותו:	2,117 מ"ר
שווי ממוצע למ"ר בנוי אק':	₪ 20,000
שווי המבנה בשלמותו:	₪ 42,340,000
סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות:	1,406 מ"ר
שווי ממוצע למ"ר מבונה:	₪ 7,000
שווי זכויות הבניה:	₪ 9,842,000
סה"כ שווי הבנין כולל יתרת זכויות בניה:	₪ 52,182,000
עומק מישור ההפקעה העליון מפני החלקה:	61.35 מ'
עומק תקרת המנהרה מפני החלקה:	91.35 מ'

חישוב שיעור הפגיעה עפ"י חוק ריבוע המרחק:

לעומק 92.82 מ': $0.3\% \times 50 / 91.35^2 = 0.0898\%$

נלקח מקדם 0.1% (מקדם עומק 100 מ').

לעומק 62.82 מ': $0.3\% \times 50^2 / 61.35^2 = 0.1993\%$

מקדם פיצויי ירידת ערך:

$0.1\% + 50\% \times (0.1993\% - 0.1\%) =$ **0.1497%**

הפיצוי הראוי <u>לבנין בשלמותו</u>:

52,182,000 ₪ x 0.1497% = 78,116 ₪

ה. רחוב אהרון ברנד 5, חלקה 184 בגוש 30255 (השגה 33/2015):

שטח בנוי אק׳ לבנין בשלמותו:	1,899 מ״ר
שווי ממוצע למ״ר בנוי אק׳:	20,000 ₪
שווי המבנה בשלמותו:	37,980,000 ₪
עומק מישור ההפקעה העליון מפני החלקה:	38.06 מ׳
עומק תקרת המנהרה מפני החלקה:	68.06 מ׳

חישוב שיעור הפגיעה עפ״י חוק ריבוע המרחק:

לעומק 68.06 מ׳:	$0.3\% \times 50 / 68.06^2 =$	0.1619%
לעומק 38.06 מ׳:	$0.6\% \times 35^2 / 38.06^2 =$	0.5074%

מקדם פיצויי ירידת ערך:

$0.1619\% + 50\% \times (0.5074\% - 0.1619\%) =$ **0.3347%**

הפיצוי הראוי <u>לבנין בשלמותו</u>:

37,980,000 ₪ x 0.3347% = 127,119 ₪

21. על פי המשיבה לא ניתן לבסס חוות דעת מומחה על בסיס סקר עצמאי המביא לתוצאה אשר לטעמה הינה אבסורדית, לא מוכחת, ואינה עומדת במבחן המציאות.

22. בנוסף טוענת המשיבה כי השוואת העסקאות של דירות המצויות בתחום ההפקעה ומחוץ לתחום ההפקעה, שבוצעה על ידי שמאי המשיגים, מתעלמת מהשוני הרב במאפייני הדירות והמבנים בהם הן מצויות, כאשר בסקר מחירים שערכו השמאים מטעם המשיבה בנוגע לעסקאות בגוש הנדון נמצא כי אותה מגמה של ״פגיעה״ ו״ירידת ערך״ דירות המצויות בתחום ההפקעה התת קרקעית של התת״ל, הייתה קיימת גם טרם הפרסום הראשון על הכנת התכנית.

23. לעניין השפעת ערכי הדת על ערך המקרקעין בעקבות ההפקעה, גורסת המשיבה כי ניתן לקיים אורח חיים דתי גם בסביבה חילונית וכי השטח המופקע עובר לבעלות המדינה כאשר בעלי הזכויות בחלקה מאבדים הלכה למעשה את זכות הקניין בו, ולכן מעבר כלי הרכב במנהרה ייעשה בתחום שטח שבבעלות המדינה. זאת ועוד, לעמדת המשיבה הטענה בעניין השפעת ערכי דת הינה טענה לפגיעה סובייקטיבית בנכס ולבעלים עצמם ועל פי ההלכה הפסוקה אין לפצות בגין כך.

24. כן מלינה המשיבה על כך ששמאי המשיגים מתעלמים מכך שמערך הדרכים המתוכנן ישפר את הגישה לשכונה ויקצר את הדרך אליה וממנה, ולכן יש להביא בחשבון גם את היסודות המשביחים של התוכנית בהתאם לעקרונות שנקבעו בפקודה.

25. במהלך הדיון בפנינו גרסו נציגי המשיבה כי חרף העובדה שנטל התשלום בעבור ירידת ערך אינו חל במלואו על המשיבה בחרה החברה לכרוך את פיצויי ההפקעה עם פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, זאת בשל הקושי לפצל בין רכיבי הפגיעה, וכפי העולה גם מהקווים המנחים, ברם, בד בבד טענו כי עובדה זו אינה מקנה סמכות לוועדה לדון ברכיב הפיצוי לפי סעיף 197. כן העירו כי המשיגים לא בודדו את רכיב הפגיעה המיוחס לנוף, זאת כאשר חלק ניכר ממערך הדרכים יבוצע מתחת לפני הקרקע, וכי הביצוע באמצעות פיצוצים הנו הליך מוכר שבוצע בעבר גם במנהרות "בגין", לרבות מתחת למחסן מיכלי דלק, בעומקים קטנים בהרבה, כאשר הפיצוצים הנם מבוקרים ומדודים וביצועם נערך בהשהיות של אלפיות שניה בין פיצוץ אחד למשנהו למטרת מניעת רעידות ונזקים.

26. שמאי המשיבה ציינו גם כי בשומות ההשגה בתיקים 27-28-29/2015 קיימת חפיפה בין רכיב ההפחתה לאי ודאות לבין רכיב ההפחתה לדחיה, ועמדו על כך ששווי שכבת הקרקע ביעוד דרך ראוי שייגזר משווי אותה שכבה באותו עומק לייעוד אחר, ואין לדמותו לשוויה של דרך בפני הקרקע הנגזר משווי הייעוד בסביבתה.

27. בתגובה לטיעוני המשיגים הציגה המשיבה חוות דעת מקצועית מטעם "מלגר – תכנון אורבני, תחבורה, ניהול פרוייקטים" הנושאת כותרת "חוות דעת סטטוטורית בנוגע להפקעה בשכבת התת-הקרקע בגוש 30265 חלקות 86,87,89 וגוש 30255 חלקות 65, 184", על-פיה "בכל הנוגע לתכניות מאושרות, זכויות הבנייה התקפות נשארות בתוקפן וכן ניתן לממש את השימושים המותרים מכוח

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס' 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

תכניות אלו, (בבניה ב- 20 המטרים שמעל שטח ההפקעה "תחום ההרחקה", יש צורך בתאום עם נתיבי ישראל, בהתאם לנספח הנחיות הנדסיות כפי שפורט לעיל), כאשר בכלל החלקות המושגות, זכויות הבניה וייעודי הקרקע מעל פני השטח אינם מושפעים מאישורה של תת"ל 2".

דיון והכרעה:

פרק רביעי - יש קולות הטוענים שיש קולות

28. אכן, עמדת המשיבה כי אין לערב מין בשאינו מינו וכי סמכותה של הוועדה מתוחמת לגדרי הדיון בפיצויי הפקעה לבדם, נטועה היטב באדמת הפסיקה. שורשיה של תורת הפיצוי הדו-שלבי המבחינה בין השלב התכנוני לשלב הקנייני, וכפועל יוצא מכך בין נזקי התכנון לבין נזקי ההפקעה, מצויים כבר בפסקי דינו של בית המשפט העליון בבג"ץ 75/57 **קלמס נ' הוועדה המקומית לבניה ותכנון ערים תל אביב-יפו**, פ"ד יא 1601, 1604 (1957) ובבג"ץ 62/61 **זקס נ' הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, ירושלים**, פ"ד טו 1516 (1961) והיא השתרגה בשיטת המשפט הישראלית באמצעות עשרות פסקי דין שניתנו במשך שנות דור וטיפחו אותה, וזה לא מכבר אף שנה ודרש בית המשפט העליון לא פעם ולא פעמיים כי אין להרהר אחריה [דנ"א 3454/13 **חברת רכבת ישראל בע"מ נ' סבח בית עדה** (פורסם בנבו 29.9.2014, להלן: "פרשת בית עדה") רע"א 138/14 **בוסלו ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו, 13.11.2016, ע"א 4955/13 **סמירה חגולי נ' עיריית ראשון לציון** (פורסם בנבו 29.12.2014, להלן :"פרשת חגולי") ע"א 4611/13 **גדעון כהן ואח' נ' מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** (פורסם בנבו, 21.5.2015)]

29. הענף הסוכך את האבחנה הדו-שלבית גם על זכותו של הנפקע לפיצוי בגין "נזק לנותר" הינו חסון ומרובה עלווה. זכות זו עוגנה בסעיף 12 (ח) לפקודה שלשונו היא: **"כמו כן יביא בית המשפט בחשבון את הנזק, אם יש נזק, שנגרם לבעל מחמת ניתוקה של הקרקע הנרכשת לצרכי ציבור מקרקע אחרת השייכת לאותו בעל, או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת שתהא נגרמת לאותה קרקע אחרת בשל השימוש בסמכויות המסורות בפקודה זו."** [הוראה דומה, אך מצומצמת בלשונה, הייתה קיימת גם בסעיף 9 ד (1) ל**פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943**, שבוטלה בשנת 2010], כאשר כבר בד"נ 29/69 **אביבים בגוש 3947 בע"מ ואח' נ' שר האוצר**, פ"ד כד (2)397, וברוב של

שלושה שופטים מול שניים חולקים פסק בית המשפט העליון כי אין לכלול במשמעותן של התיבות בסעיף 12 (ח) לפקודה המדברות על "**השפעה מזיקה אחרת שתהא נגרמת לאותה קרקע אחרת בשל השימוש בסמכויות המסורות בפקודה זו**", את השפעת השימוש בקרקע שהופקעה או את השפעת ייעודה התכנוני. (דעת המיעוט סברה לעומת זאת כי הנורמה יכולה להכיל בתוכה גם תוצאות הנובעות בקשר סיבתי ישיר מהגשמת המטרה הציבורית שלמענה ניתנו כוחות הרכישה) והלכה זו ששבה ואומצה בע"א 439/72 **מיכקשווילי, ואח׳ נ׳ מדינת ישראל** , פ"ד כח (1) 533, בנוגע להפקעה לפי פקודת הדרכים, שררתה מרובה עד עצם היום הזה על כל הערכאות שדנו בפיצויי הפקעה.

30. אמנם במסגרת ע"א 832/13 **טוסי נ׳ מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** (פורסם בנבו, 23.9.2014, להלן:"פרשת טוסי") הפטיר כב׳ הש׳ שהם ביחס לתורה הדו-שלבית כי – "**קביעה זו זכתה לביקורת רבה, הן בספרות והן בפסיקה (דפנה לוינסון-זמיר פגיעות במקרקעין על-ידי רשויות תכנון 227-228 (תשנ"ה-1994); נמדר, בעמודים 413-415; קמר, בעמודים 754-757; ה"פ (מחוזי ת"א) 304/96 חודורוב ואח׳ נ׳ מדינת ישראל, פ"מ תשנ"ח(1) 241 (1999); ת"א (מחוזי ת"א) 3357/98 כהן-שור נ׳ מדינת ישראל [פורסם בנבו] (19.8.2003)). לאחרונה בעניין בית עדה (שבו ישבו שניים מחברי הרכב זה, השופטים א׳ רובינשטיין, ו-א׳ שהם), הסתמך בית המשפט על סעיף 9(ד)(II) לפקודת הדרכים, ופסק פיצויים בגין נזקים שנגרמו לשטח הנותר, כתוצאה מסלילת מסילת ברזל כפולה על הקרקע שהופקעה. מכאן עולה, כי לשאלת הפיצוי בגין השימוש בקרקע שהופקעה מכוח פקודת הדרכים, יש לפחות פנים לכאן ולכאן...**", ואת בבואת אותן פנים שונות ניתן אכן למצוא בפסקי דין שונים של בית המשפט העליון [ע"א 377/79 **פייצר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן**, פ"ד לה(3) 645, דעתו של הנשיא שמגר בע"א 474/83 **ועדה מקומית ראשון לציון נ׳ חממי**, פ"ד מא (3) 370] ובמקביל התפתח בפסיקת בית המשפט העליון גם חריג נוסף לתורה הדו-שלבית הקשור להוראה הייחודית בדבר "הגנת היתרה" הקבועה סעיף 190 (א) (1) לחוק התכנון והבניה, [על תכליתה של התפתחות פסיקתית זו עמדנו כבר במסגרת החלטתנו בתיק 18/2014 **ערן שני ואח׳ נ׳ נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ** (פורסם בנבו, 11.11.2015) ואין כאן המקום להרחיב], אך דומה כי במרחב הפסיקתי הנוכחי המשתרע בין קולם הצלול של הנשיא גרוניס בפרשת בית עדה והשופט עמית בפרשת חגולי, לבין מה שרימז השופט שהם בפרשת טוסי, מצוי המחוג ההלכתי במיקום קרוב יותר לקוטב ההיצמדות לסימון הדו-שלבי, ובצדק טוענת

המשיבה כי דיון ברכיבי פיצוי הנובעים מכוחו של סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, חורג מגבולות סמכויותיה של הוועדה.

<u>פרק חמישי – על תום הלב, ועל ההגינות שלטונית, ועל הסמכות הענייינית</u>

31. דא עקא, צודקים גם המשיגים בטענתם כי המשיבה אוחזת בקווים המנחים כפי שאוחזים בחבל משני קצותיו. תחילת מעשה היא מסתמכת על הקווים המנחים על מנת לצרוף בשומותיה את הפיצוי בגין ההפקעה עם הפיצוי בגין התכנית, ושולחת למשיגים הודעות תשלום שאינן מפרידות כמותית בין שני סוגי הפיצוי, (יתירה מזאת במסמך שהמציא המשיג בתיק 33/2015 אף הצהיר נציג המשיבה כי: **"חישוב פיצויי ההפקעה נקבע כנגזרת משווי הקרקע בהתאם לקווים המנחים"**) כל זאת, תוך כלילת מצג לפיו בעל זכות במקרקעין החולק על סכום הפיצויים הכולל רשאי להגיש השגה לוועדה ההשגות בתוך 90 יום (ודוק, על פי חוק התכנון והבניה המועד להגשת תביעה לפיצוי בגין תכנית פוגעת הינו תוך 3 שנים ממועד אישורה), ברם, משמנסים המשיגים לממש מצג זה היא באה וטוענת כי אותה כריכה עצמה שנעשתה בקווים המנחים, גזירתה היא סיכול הדיון בפני הוועדה בטענות המשיגים כלפי אותן שומות. התנהלות זו של המשיבה המניחה בזדון את האבן ברשות הרבים, ואז מתייצבת כפתי תמים ומתריעה על קיומה, אינה יאה, אינה הגונה, והיא מחוסרת כל היגיון ותכלית. והרי ממה נפשך? איזו דרך יבורו להם המשיגים על מנת למצות את זכויותיהם על פי חוק לחלוק על הפיצוי המאוחד שהוצע להם? שמא יפנו, במקום לוועדת ההשגות, אל מסלול הבירור על פי חוק התכנון והבניה? הרי לפי שיטתה גם שם תתייצב המשיבה בדרכם ותצביע בגלגול עיניים על תמרור "הכניסה הדו-שלבית אסורה". וכדחיית אבן אחר הנופל – מיזוג שני סוגי פיצוי ייצור עבור הנפקעים תסבוכת נוספת בבואם לפני שלטונות המס, שכן הפיצוי התכנוני והפיצוי הקנייני דינם אינו שווה גם מהבחינה המיסויית [ראה ע"א עא 1829/13 **ישיבת ויז'ניץ בית ישראל ודמשק אליעזר נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים** (פורסם בנבו, 8.10.2015), ע"א 8863/07 **ב.מ.כפריס דדו נ' מנהל מע"מ חיפה** (פורסם בנבו, 28.3.2010)].

32. חובתה של הרשות לנהוג בהגינות ביחסיה עם הפרט **"אבן פינה היא בדיני המינהל הציבורי"** [בג"ץ 164/97 **קונטרם בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ**, פ"ד נב(1) 289, 319 (1998)], והיא חלה גם על ניהול הליך לפיצוי בגין פגיעה שלטונית [עע"ם 683/13 **רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח'**, פורסם בנבו, 3.9.2015)], וכבר כתבנו בהחלטתנו בתיק 9/2013 לגבי המשיבה כי

"מוטב שהמשיבה, כרשות ציבורית שהוסמכה לבצע פעולה שלטונית הפוגעת בזכות הקניין, תפעל גם בהתנהלותה הדיונית בפני הוועדה במסגרת חובות תום הלב וההגינות המוטלות עליה מכוח תפקידה זה". אכן, במבחן היושר העצמי שלה, מוטב שהייתה המשיבה מודה בפה מלא – אנוסה הייתי על פי דיבורו של השמאי הממשלתי הראשי בקווים המנחים ולכן איחדתי את מה שאולי אין לאחד, ואם הבלגתי על כך לעצמי והצגתי למשיגים את מה שהצגתי, קל וחומר בן בנו של קל וחומר, שאבליג למשיגים, ברם, במבחן הסמכות העצמי שלנו, קובעת ההלכה כי שאלת סמכותו הפונקציונאלית של גוף שיפוטי או מעין שיפוטי להידרש לנושא המובא לפניו לדיון ולהכרעה הינה שאלת ראשה, ואף אם בעל דין אינו מעלה מיוזמתו טענת חוסר סמכות עניינית, עומדים ומצווים גופים אלה לבדוק מעצמם - בכל עניין ועניין - אם קנו סמכות להידרש לעניין שהובא לפניהם להכרעה (בג"ץ 6103/93_**סימה לוי נ' בית הדין הרבני הגדול בירושלים** פ"ד מח (4) 591), ולפיכך אין די בחוסר תום הלב של המשיבה על מנת להקנות לוועדה סמכות לדון במה שאין החוק מקנה לה.

<u>פרק שישי – קריאה בין הקווים</u>

לכאורה תימה גדולה היא - השמאי הממשלתי מה ראה לתקלה זו?

33. על מנת להשיב על שאלה זו, נאחוז באופן דיאלקטי בתיובתא נוספת על הקווים המנחים, אשר צצה לאחר הדברים שנאמרו במהלך הדיון המקצועי המעמיק בפנינו שהיו שותפים לו כל הצדדים. והרי הפיצוי למשיגים על פי גישת הקווים המנחים מוקשה מעיקרו, שכן הוא כולל פיצוי תכנוני בשיעור הננקב בשברי אחוזים, בגבולות של 0.1-0.3%, ומאימתי מפצים בגין פגיעה תכנונית מזערית שכזו, שהינה פגיעה סבירה למהדרין מן המהדרין לכל השיטות, ובפרט בנסיבותיה של תת"ל 2 לגביה מתקיימים גם אינטרס ציבורי חיוני וגם פיזור רחב של נזק?!? [עע"ם 683/13 **רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח'** (פורסם בנבו, 3.9.2015), ע"א 8825/07 **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן נ' י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ**, (פורסם בנבו 22.8.2012) **בר"ם 8282/07 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון נ' גינוסר**, (פורסם בנבו 20.8.2008)].

34. קושיות אלה יתורצו בעזרת ההבנה כי ההפקעה התלת-מימדית במעבה האדמה אינה הולמת לצורך קביעת פיצויי ההפקעה את המכניזם הנורמטיבי הרגיל של פיצויי הפקעת קרקע, משני היבטים מהותיים:

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

א. המבחן הקבוע בפקודה שהינו ״מבחן השוק״, היינו גזירת ערכה של הקרקע המופקעת ממחירי עסקאות לגבי קרקעות דומות, אינו ישים כלל כאשר המדובר בהפקעתה של רצועה מן המרחב התת-קרקעי. מרחב זה אינו נציל מבחינה כלכלית, לפיכך לא מתנהל לגביו סחר שוק כלשהו, ומכאן שמהבחינה הזו ערכו אפסי. ודוק, עצם העובדה כי המדינה מבקשת לרכוש את תת הקרקע לצרכי ציבור אינה יוצרת ״שוק״ חופשי הן מהבחינה השמאית-כלכלית, והן מהבחינה הנורמטיבית-משפטית. זו האחרונה מתבטאת בהוראת סעיף 12 (ג) לפקודה לפיה: **״בית המשפט לא יביא בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה, אם זו מטרה שאי אפשר להשתמש בה אלא עפ״י סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע״י קונה מסויים לצרכיו המיוחדים או מביקושה לצרכי שר האוצר״.**

על קושי זה הצביע כבר הפרופ׳ ח׳ זנדברג במאמרו ״חלוקה ורישום תלת-מימדיים של המרחב התת-קרקעי״ [ספר ויסמן (בעריכת ש׳ לרנר וד׳ לוינסון זמיר) 4 תשס״ב 281] כאשר כתב: **״הנחת המוצא לפיה כל גריעה בשטח התת-קרקעי פוגעת בשווי נכונה רק כאשר המדובר בשטח בר-ניצול או כאשר לגריעה יש נזקים תוצאתיים. האם באמת קונה מקרקעין ייחס חשיבות עצמאית לנתחים תת-קרקעיים, שממילא אינו יכול לנצלם, בהנחה שאין מגבלה על שימושו בנתחים שמעל או בהנחה שמגבלה תוצאתית זוכה לפיצוי או טיפול נפרד או שבאה לידי ביטוי בהפחתה עצמאית בשווי הנכס? הסיבה היחידה לכך יכולה להיות הציפייה לפיצוי עתידי עקב תכנון הכולל הפקעה הצפויה של תת הקרקע. התחשבות בתכנון העתידי לאחר ההפקעה אינה, כידוע, נלקחת בחשבון בחישוב הפיצויים בגין הפקעה או פגיעה במקרקעין. אני סבור אפוא כי יש להגביל את הפיצוי בגין הפקעת שטח תת-קרקעי רק למקרים בהם מוכח כי גם בעל הקרקע יכול היה לנצל באופן מעשי את תת הקרקע שהופקעה״**. דברים דומים נאמרו על ידי בית המשפט המחוזי במסגרת פסק דינו לעניין פיצויי הפקעת מנהרות הכרמל בה״פ 25819-03-10 **עיזבון המנוח שבתאי מזרחי ז״ל ואח׳ נ׳ מדינת ישראל** (פורסם בנבו, 28.5.2013, להלן: ״פרשת מזרחי״): **״בהעדר כל ראיה למגבלה לגבי השימוש במקרקעין, לנזק או לירידת ערך של פני הקרקע ספק בעיניי אם זכאים המבקשים לפיצוי כלשהו. נכון הוא שברמת העקרון נפגעת זכותם הקניינית, אולם זאת באופן מוגבל ביותר משום שמדובר בעובי האדמה שאינו בר ניצול. במובן זה לא גרמה ההפקעה, או לכל הפחות לא הוכח כי גרמה, כל הגבלה לשימוש בקרקע או צמצום**

בהפקת הנאה הימנה או כי הוגבלה אפשרות הבניה בה וכיוב׳׳. וכך כתב גם המלומד קמר: **״אכן ברמת העיקרון, בהפקעת תת הקרקע נפגעת זכותו הקניינית של הבעלים. אולם כאשר מדובר בהפקעה בעומק רב, שאינו ניתן לניצול על ידי הבעלים, הפגיעה האמורה הינה פגיעה מופשטת גרידא, שאין בצידה פגיעה באפשרויות הניצול המעשיות של הקרקע בידי הבעלים, ועל כן אין הבעלים זכאי לפיצוי״.**(**״דיני הפקעת מקרקעין״** א׳ קמר, מהדורה שמינית עמ׳ 775-776)

ב. דרך כלל מימושה של הדרישה הכלולה בהודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה למסירת הקרקע לגוף המפקיע אינה כרוכה בהתחלת הניצול והשימוש על פי הוראות התכנית, היינו במימושן של פעולות בנייה שאושרו במסגרת השלב התכנוני, אלא המדובר בפעימה ראשונה ונבדלת של השלב הקנייני המתגלמת אך ורק בתפיסת החזקה על ידי הגוף המפקיע, ולכל היותר בסימונה של הקרקע ובגידורה. לעומת זאת, כאשר מפקיעים את תת הקרקע, אין תפיסת החזקה ברצועת תלת המימד שבעומק הקרקע יכולה להיעשות במנותק מביצוע פעולות בניה המהוות את הפעימה הראשונה למימושן של אפשרויות הניצול והשימוש הפיזיות על פי השלב התכנוני. נטילת החזקה בתת הקרקע אינה יכולה להתבצע אלא באופן כירורגי, היינו בכריית המנהרה בעומק הקרקע, ופעולת בניה זו הינה ניצול שהותר בהוראות התכנית (ראה סעיפים 4.1.1א׳ ו-4.2.2 להוראות התת״ל). כתוצאה מכך, מבחינה מעשית קשה לחצוץ בין השפעות השימוש בסמכויות של נטילת הקרקע, לבין השפעות אשר דרך כלל מיוחסות רק לשימוש בקרקע על פי הוראות התכנית, ומבחינה משפטית מפרק המרחב התלת-מימדי את קווי המגדר המקובלים של הנורמה, כאשר מטשטשת ההפרדה בין השפעות השלב התכנוני להשפעות השלב הקנייני.

35. ברם, חרף המפורט בסעיף 34 א׳ לעיל הצהירה המדינה כבר בדיון בפרשת מנהרות הכרמל (ראה סעיף 18 לפסה״ד) כי **״אין בכוונתה להימנע מתשלום פיצויים, ושהמעררים יקבלו את המגיע להם על פי דין, אם כי לטענתה לא צפוי על פי דין פיצוי גדול, בהתחשב באופי הנכס המופקע״**, והלכה למעשה בפרשת מזרחי אומצה חוות דעתו של השמאי המחוזי הממשלתי אשר הוכנה בהתאם לקווים המנחים ולפיה פוצו התובעים גם בגין הפקעת תת הקרקע בסכום של 2,590 ₪. אין זאת אלא שעמדת המדינה מימים ימימה הינה כי אף ביחס להפקעת תת הקרקע שלא ניתן לזהות בגינה פגיעה קניינית המגיעה על פי הכללים הרגילים לרף המחייב תשלום פיצויים להשבת המצב הכלכלי

לקדמותו, מן הדין לשלם פיצויים סמליים המסוגלים להשבת המצב הציבורי לקדמותו. תפיסה עקרונית זו של המדינה עולה לטעמנו בקנה אחד עם תכליות פיצויי ההפקעה שמנה בית המשפט העליון בפסק דינו בע"א 8622/07 **אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** (פורסם בנבו, 14.5.2012) וזאת כאשר שוקלים את אינטרס ההגינות השלטונית והצדק החלוקתי, גם במאזני הנראות ואמון הציבור.

36. והנה, משבושש המחוקק לתת את דעתו על כך, חרף המלצת בית המשפט העליון בפרשת אקונס, לא נותרה ברירה לשמאי הממשלתי הראשי אלא להתוות על פי מיטב שיקול דעתו המקצועי את האופן בו יש לאמוד את פיצויי ההפקעה במקרה הייחודי של הפקעת תת הקרקע. בקווים המנחים נעשה אפוא ניסיון מקצועי לזקק לכלים מעשיים את עמדתה העקרונית של המדינה לפיה על אף שלכאורה על פי המבחנים השמאיים הרגילים אין המרחב התת-קרקעי המופקע בעל ערך כלכלי, הדין מחייב כי ישולם לבעליו תשלום כלשהו בעבור רכישת אותן זכויות בכפייה לצרכי ציבור.

37. אין המדובר אפוא ב"תמורה" עבור הנכס במונחי שוק, אלא ב"מחיר" שמוכנה המדינה לשלם עבורו.

38. והנה הדבר דבור על אופניו – גם הפיצוי ה"תכנוני" הנקוב בקווים המנחים בשיעורים של שברי אחוזים אינו מבטא אפוא פגיעה בלתי סבירה שבגינה מתגבשת זכאות לפיצוי בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, אלא הוא רכיב בתוך המחיר המשוקלל שנכונה המדינה לשלם בעבור הפקעת הקרקע כ"פיצויי הפקעה".

39. הדרך בה נקבע בקווים המנחים ה"מחיר" שאותו תהיה המדינה מוכנה לשלם מבחינה ציבורית כפיצויי הפקעה הייתה להגדיר את "גורם ההפרעה הציבורי". היינו לכמת את כל אותם מטרדים אפשריים לנפקעים כתוצאה מהשימוש הציבורי בתת הקרקע, גם אם המדובר בשיעורים מזעריים שעל פי הילוכו הרגיל של הדין אין מפצים בגינם, זאת מתוך הבנה כי שיעור ההפחתה הכולל משקף את הסכום שהיה אדם מוכן לשלם בעבור ביטול השימוש הציבורי התת-קרקעי, ולפיכך מבטא את "גורם ההפרעה הציבורי", ובהתחשב באשר פורט בסעיף 34ב. לעיל – היינו כי בשל מאפייניה הפיזיים הייחודים של ההפקעה התלת-מימדית לא ניתן להפריד בדרך המקובלת בין הפרעות הנובעות מהשלב הקנייני לבין הפרעות הנובעות מהשלב התכנוני. כימות "גורם ההפרעה הציבורי" נעשה בקווים המנחים באמצעות ההערכה השמאית הרווחת ("שיטת דלפי") תוך שימוש ב"חוק

ריבוע המרחק", שהינה שיטה בינלאומית מקובלת להערכת רמת ההשפעה של גורם במרחב ביחס למרחק ממנו, וכן באמצעות השוואה של מעל 220 מחירי עסקאות מהשנים 1994-2009 של דירות המצויות מעל ומחוץ לרצועת ההפקעה התת-קרקעית של מנהרות הכרמל. בנוסף מצויין בקווים המנחים כי בשנת 2005 נותחו מאות עסקאות למציאת השפעת מנהרת Beacon Hill Tunnel שבסיאטל שעומקה כ-100 רגל (כ-30 מ׳), ולמרות שנמצא שקשה להצביע על ירידת ערך בגין המנהרה נפסקו על ידי בית המשפט שם לנכסים אלה פיצויים בגובה 2%-1% משוויים.

40. כן יצוין כי באנגליה, כאשר מבוצעות הפקעות של רצועות בתת הקרקע לצורך מנהרות תעבורה או ביוב בעומק של יותר מתשעה מטרים מתחת לרכושו של הפרט מכוח הוראות Crossrail Act 2008 ו-Planning Act 2008 , אין משלמים לבעלי הזכויות אלא תשלום סמלי אחיד. לעניין זה אנו מפנים להסבר שניתן בחוברת הדרכה לנפקעים שהוצאה לקראת ביצועה של ה- Thames tideway tunnel, (ניתן למצוא בכתובת האינטרנט – (http://www.tideway.london/media/2079/guide-to-the-acquisition-of-subsoil.pdf)

כדלהלן:

"As in any compulsory purchase of land, the amount of compensation payable relates to the market value of the land (in this case, the subsoil) being acquired. The presumption used on recent deep tunnel projects is that any subsoil acquired is of little value in the market because of its depth beneath the surface and the rather limited use to which it could usefully be put.

Accordingly the compensation being offered by the project in respect of the acquisition of subsoil is:

£50 which represents the perceived value of the subsoil, whether claimants are the freeholder or a leaseholder

£250 as a contribution towards professional fees in connection with any advice claimants may wish to seek in reation to the acquisition."

<u>פרק שביעי – מן הקווים אל הגדרות</u>

41. משמצאנו כי התשלום אשר נקבע על פי הקווים המנחים בהתבסס בין היתר על "גורם ההפרעה הציבורי", מבטא את מחיר "פיצויי ההפקעה", לא יצא הדיון ביישום הקווים המנחים ככל שהדבר נוגע <u>לרצועה התת-קרקעית המופקעת</u>, מגדרי סמכותה העניינית של הוועדה.

42. הדגשנו מה שהדגשנו משום שלאור המפורט לעיל, נהיר וברור לנו כי אל לנו לפתוח את שערינו לדיון בכל פגיעה נטענת של המשיגים אשר אינה נובעת מרצועת תת הקרקע המופקעת עצמה, אלא מרכיבי שטח נוספים הכלולים בתת"ל-2, כגון השפעתו של מחלף רבידה מבחינת פגיעה בנוף היער או נזקי אבק ורעש (שאינם נובעים מהשימושים התת קרקעיים בחלקת הקרקע של הנפקע), שכן המדובר בתביעה מובהקת לנזק תכנוני מכוח חוק התכנון הבניה או מהדין הכללי, שאינם קשורים כלל ועיקר לשלב הפיצוי הקנייני אליו מתוחמות סמכויותינו.

<u>פרק שמיני – האם יש להוסיף על מה שנקבע בקווים המנחים</u>

43. האמור בקווים המנחים יוצא מתוך הנחה כי "גורם ההפרעה הציבורי" יכול לנבוע משני מקורות – פגיעה כלכלית כתוצאה מנטילתה הפיזית של שכבת קרקע שהינה בת ניצול, ופגיעה כלכלית בערך של פני הקרקע שמעל לשכבת הקרקע המופקעת וזאת הן משום שחלק מהשימושים התת קרקעיים עלולים ליצור מטרדים כגון רעש, רטט, שקיעת קרקע, והן משום מגבלות על השימוש ביתרת קרקע אשר עשויות להיות מוטלות עקב השימוש התת קרקעי. ברם, כאמור לעיל, על פי הקווים המנחים השפעתם של גורמים אלו הינה מזערית כאשר המדובר בהפקעת רצועה תת קרקעית המצויה בעומק העולה על 25 מ׳ מפני הקרקע, ולפיכך נקבע בגינם תשלום סמלי בלבד, כמחיר רכישת תת הקרקע.

44. טענתם של המשיגים הינה כי בקביעת ה"מחיר" התעלם השמאי הממשלתי הן מערכו של מחצב הקרקע שיוצא מאדמת הנפקעים, הן משוויה של המנהרה כ"דרך" והן מכך שמעבר לסיבות הקונקרטיות אותן ציין, שוק המקרקעין מגיב למידע על ההפקעה המתוכננת בתת הקרקע באופן המשפיע על ערך דירות המשיגים גם מעילות נוספות, מהן ייחודיות לקבוצת הייחוס של רוכשי הדירות בשכונה ובהתחשב בחילול השבת שצפוי להתבצע במנהרה, ומהן כלליות, כגון החשש של

כלל רוכשי הדירות מרכישתה של דירה שמנהרה צפויה להיחפר תחתיה, ובפרט כאשר מלאכה זו תיעשה בשיטת הפיצוצים.

45. הנטל להוכחת הנזקים הנטענים ו/או היקפם, וכן לאישוש הסיבתיות הנטענת בין ההפקעה לבין אותם נזקים, וזאת כאמור בהתייחס <u>לרצועה התת-קרקעית המופקעת</u>, מוטל על המשיגים בבחינת "המוציא מחברו עליו הראיה", ועתה נבחן, אחת לאחת, האם הצליחו להרימו ביחס לכל ראשי הנזק הנטענים על ידם.

<u>סוגיית שווי המחצב הנחפר</u>

46. ניתן לקבוע על נקלה כי השגתם של המשיגים לעניין זה אינה מחזיקה חול. מהבחינה הראייתית, לא פורט על ידם טיבו ו/או הרכבו של חומר הגלם אשר לטענתם ייחצב מאדמתם לצורך כריית המנהרה, ולא הובאו כל אסמכתאות לערכו בשוק, אם אכן קיים כזה. ברם, גם מהבחינה העקרונית-נורמטיבית אין לדברים על מה שיסמכו שהרי מנגנון הפיצוי הקבוע בסעיף 12 לפקודה מורה לשום את שווי הקרקע לצורך הפיצוי בהתאם לערכה הריאלי בשוק כמוצר נדל"ני, ולא על פי ערך רעיוני של עפר אותה קרקע משל הייתה מוצר מחצבי. אבחנה זו עולה בקנה אחד עם העיקרון העומד בבסיס הפיצוי שתכליתו השבת המצב לקדמותו, שהרי שוויו הכלכלי של מחצב אינו יכול להיקבע במנותק מהתשומות הכלכליות הנדרשות לצורך הפקתו ממעמקי האדמה. סיכומם של דברים, כשם שערכה לבעליה של שכבת תת קרקע המצויה בעומק רב ייבחן מבחינה נדל"נית במידת נצילותה מבחינה כלכלית, כך הוא הדבר מבחינה מחצבית, וברי כי נצילותה של שכבת תת קרקע זו כמחצב לא הייתה כלכלית מבחינת המשיגים לפי תנאי השוק, שאם לא כן, כבר היה בנמצא גורם יזמי שהיה מבקש להשקיע את הכספים הדרושים לשם הפקת אותו מחצב נטען, ללא קשר לכריית המנהרה. תשלום רעיוני בגין ערך המחצב יעמיד אפוא את המשיגים במצב טוב בהרבה מזה שעמדו בו טרם ההפקעה, ועצם העובדה כי המשיבה נאלצת לצורך ביצוע ההפקעה לכריית חומר הגלם, אין כוחה יפה על מנת ליצור לו ערך יש מאין, ולהתיר למשיגים לנצל צורך שלטוני זה להתעשרות עודפת, ולעניין זה נפנה שוב להוראת סעיף 12 (ג) לפקודה לפיה: **"בית המשפט לא יביא בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה, אם זו מטרה שאי אפשר להשתמש בה אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע"י קונה מסויים לצרכיו המיוחדים או מביקושה לצרכי שר האוצר".**

<u>שאלת שוויה של רצועת תת הקרקע כ״דרך״</u>

47. גם כאן רואים אנו עין בעין עם המשיבה. זאת משמצאנו כי טענת שמאי המשיגים בתיק 26/2015 לפיה לדרך מאפיינים דומים למסחר בשל רכיב השינוע של הסחורות לאורך התוואי, ומשכך ראוי לגזור את ערכה ביחס לשווי קרקע בייעוד מסחרי, אינה אלא פלפול אטימולוגי, שלא בוסס מבחינה מקצועית, והוא נוגד מושכלות יסוד של התורה השמאית המקובלת, ואילו ביחס לטענה נוספת של אותו שמאי הולמת תשובתה של המשיבה לפיה כאשר גוזרים את שוויה של שכבת קרקע לייעוד דרך משוויה של שכבת קרקע ביעוד אחר, יש להתאים את מאפייניהן של שתי השכבות מבחינת מיקומן, על פני הקרקע או בעומקן, ולפיכך הדרך שהציע שמאי המשיגים לוקה בכשל לוגי של הקבלה שגויה. [וראה גם את העקרונות אשר נקבעו בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי ממאי 2008 לעניין ״עריכת שומה לדרכים״]

<u>עניין הפגיעה בערכן של דירות המשיגים</u>

48. הרגל האחת של טענות המשיגים לעניין זה הינה סקר השמאים וסקר שכונת יפה נוף, ואילו הרגל השנייה הינה ניתוח העסקאות לשנת 2015.

49. לגבי סקר השמאים וסקר שכונת יפה נוף – כשלעצמם משענת קנה רצוץ הם. ראשית חוכמה, סקר שכונת יפה נוף שהוצג על ידי שמאי המשיגים בתיקים 27-28-29/2015 נערך בקרב תושבי שכונת ״יפה-נוף״ ולא כלל את תושבי שכונת ״הר-נוף״ דנן, אשר הינה אף לשיטת המשיגים עצמה שכונה בעלת סגולות שונות מבחינה חברתית ומגזרית המשליכות על מאפייניו הייחודיים של שוק הנדל״ן בה, ועיקר העיקרים – השאלה אשר הוצגה לקבוצת המבחן הייתה – **״בשכונת מגורים בירושלים הוחלט לאחרונה על בניית מנהרה תת-קרקעית- כביש דו מסלולי ברוחב 25 מ׳ אשר צפוי לחלוף מתחת לבניינים בנויים <u>בעומקים משתנים של 25-50 מ״ר</u>. משך זמן העבודות הצפוי הינו מס׳ שנים, <u>כאשר שטחים פתוחים וירוקים הצמודים לשכונה צפויים להפוך לאתר עבודה אשר יכלול ציוד מכני כבד, יתר כלים, וכוח האדם הנדרש לשם ביצוע עבודות החפירה בקנה מידה זה</u>.״**. (ההדגשות אינן במקור), זאת כאשר העומקים המשתנים של המנהרה מתחת לדירות המשיגים הינם 131-59 מ״ר (פי שניים ויותר מהעומקים שצוינו בשאלה) וכאמור בסעיף 42 להחלטה זו, השפעתו של מחלף רבידה מבחינת פגיעה בנוף היער או נזקי אבק ורעש אינם קשורים כלל ועיקר לשלב הפיצוי הקנייני אליו

מתוחמות סמכויותינו. גם משקלו של ניתוח תוצאות סקר השמאים שנעשה על ידי שמאי המשיגים בתיק 26/2015 נמוך בעינינו, וזאת בהתחשב בכך שארבעה מתוך תשעת השמאים שהשתתפו באותו סקר השיבו כי לדעתם המקצועית לא נוצרת כל ירידת ערך כתוצאה מנטילת תת קרקע ביחס לדירות הנמצאות מעליה, ואילו שמאי נוסף אמד את ירידת הערך ב-0-3% כך שלטעמנו ניתוח הנתונים והמסקנות אשר שקלל באופן ממוצע את הדעות השונות, הינו פשטני ובלתי מושכל.

50. לגבי ניתוח העסקאות – בחוות דעותיהם ובמסמכי ההשלמה מבקשים שמאי המשיגים להצביע על מגמה מובהקת לטעמם, לפיה החל מיום אישור התת"ל (11.2.2014) או מהתקופה בה נרשמו הערות אזהרה בגין ההפקעה בלשכת רישום המקרקעין על זכויותיהם של הנפקעים, היינו, בשלהי שנת 2014, חלה ירידה הן בהיקף העסקאות שבוצעו בדירות המצויות מעל המנהרה המתוכננת, והן במחיריהן של העסקאות שכן בוצעו.

להוכחת טענתו הציג שמאי המשיגים בהשגה 26/2015 סקר עסקאות שנערכו בדירות מגורים בשכונה תוך השוואה בין דירות הנמצאות בבניינים הממוקמים מעל תוואי המנהרה המתוכנן לבין דירות הנמצאות בבניינים הממוקמים מחוץ לתוואי המנהרה, כדלקמן:

עסקאות מכר של דירות שאינן בתחום החלקות המסומנות להפקעה בגוש 30255 מהעת האחרונה:

תאריך	גו"ח	הנכס	כתובת	שטח במ"ר ברוטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבניין	שנת בניה	מחיר מוערך בש"ח	מחיר מ"ר בש"ח
26.11.2014	30255-160-8	דירת מגורים	רח' ברנט זרח 11	85	3	4	7	16	1981	1,649,000	19,409
24.11.2014	30255-111-46	דירת מגורים	רח' האדמו"ר מרוז'ין 3	124	5	3	8	101	1988	2,670,000	21,530
13.11.2014	30255-152-5	דירת מגורים	רח' הרב שאולזון 39	99	4	1	8	-	1998	2,200,000	22,220
7.9.2014	30255-152-1	דירת מגורים	רח' שאולזון 39	102	4	1	7	-	1987	2,150,000	21,078
15.8.2014	30255-102-12	דירת מגורים	רח' האדמו"ר מרוז'ין 8	73	3	3	6	16	1984	1,750,000	23,973
6.8.2014	30255-111-86	דירת מגורים	רח' האדמו"ר מרוז'ין 3	67	3	8	8	86	1986	1,100,000	16,418
25.7.2014	30255-72-23	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 6	93	4	13	13	-	1980	1,655,000	17,796
5.7.2014	30255-171-21	דירת מגורים	רח' פרנס 12	106	4	6	7	-	1986	2,300,000	21,698
8.5.2014	30255-139-14	דירת מגורים	רח' בראנד אהרון 21	117	4	6	7	16	1982	2,290,000	19,573
21.4.2014	30255-153-9	דירת מגורים	רח' שאולזון 41	91	4	4	7	16	1979	1,854,000	20,374
1.4.2014	30255-128-7	דירת מגורים	רח' הרב אבן דנן 21	100	4	3	4	14	1981	1,670,000	17,297
25.3.2014	30255-144-16	דירת מגורים	רח' ברנט זרח 4	133	4	4	4	-	1995	3,700,000	27,820
4.12.2013	30255-86-12	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 34	108	4	1	6	26	1980	1,790,000	16,574
2.12.2013	30255-72-22	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 6	87	4	12	13	24	1986	1,815,000	20,862
12.11.2013	30255-139-11	דירת מגורים	רח' בראנד אהרון 21	102	4	5	7	16	1980	1,790,000	17,549
11.11.2013	30255-83-4	דירת מגורים	רח' אגסי שמעון 28	107	5	1	10	14	1988	2,058,000	19,234
23.10.2013	30255-86-5	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 34	70	4	6	7	-	1986	2,300,000	32,857
24.7.2013	30255-29-6	דירת מגורים	רח' שאולזון 66	111	4	5	11	24	1983	1,800,000	16,216
9.7.2013	30255-61-21	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 17	103	4	9	10	24	1987	1,800,000	17,475
ממוצע בש"ח ללא עסקה מס' 12											20,118

עסקאות מכר של דירות שבתחום החלקות המסומנות להפקעה בגוש 30255 מהעת האחרונה:

תאריך	גו"ח	הנכס	כתובת	שטח במ"ר ברוטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבניין	שנת בניה	מחיר מוערך בש"ח	מחיר מ"ר בש"ח

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

31.8.2014	30255-79-6	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 18	136	5	2	9	-	1990	1,900,000	13,970
23.7.2014	30255-184-7	דירת מגורים	רח' אהרון בראנד 5	100	4	3	6	-	1980	1,795,000	17,949
19.1.2014	30255-68-13	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 29	115	4.5	1	12	-	1990	2,030,000	17,652
16.1.2014	30255-112-22	דירת מגורים	רח' בראנד אהרון 2	132	6	7	8	-	1980	2,399,999	18,182
10.12.2013	30255-158-9	דירת מגורים	רח' פרנס 4	180	7	4	7	15	1980	3,000,000	16,667
1.12.2013	30255-65-14	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 23	98	5	6	7	14	1992	2,100,000	21,429
4.11.2013	30255-67-15	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 27	110	5	7	8	18	1990	2,030,000	18,455
13.10.2013	30255-158-4	דירת מגורים	רח' פרנס 4	114	4	2	6	16	1986	2,010,000	17,632
11.9.2013	30255-113-12	דירת מגורים	רח' אהרון בראנד 4	110	4	4	8	14	1980	1,800,000	16,364
31.8.2013	30255-113-5	דירת מגורים	רח' אהרון בראנד 4	111	5	2	8	24	1980	1,949,000	17,559
22.7.2013	30255-157-7	דירת מגורים	רח' פרנס 6	100	4	-	-	-	1989	1,850,000	18,500
7.7.2013	30255-78-16	דירת מגורים	רח' שמעון אגסי 16	125	5	1	7	16	1988	1,800,000	14,400
19.6.2013	30255-112-16	דירת מגורים	רח' אהרון בראנד 2	130	5	6	6	-	1970	1,850,000	14,231
ממוצע בש"ח ללא עסקה 1, 11 14											18,038

שמאי המשיגים בהשגה 26/2015 מציין כי לאחר נטרול עסקאות חריגות מתקבל פער של כ-11.6% בין שווי דירות שאינן בתחום החלקות המסומנות להפקעה תת קרקעית לבין שווי דירות הנמצאות בתחום חלקות המסומנות להפקעה תת קרקעית.

51. בתגובתה סברה המשיבה כי מסקנת שמאי המשיגים שגויה, בלתי מוכחת ואינה עומדת במבחן המציאות, והציגה לענין זה את הדוגמאות הבאות:

- בעסקה (היחידה) שבוצעה בבנין המשיגים בהשגה 26/2015 (חלקה 65 בגוש 30255) לאחר המועד הקובע, מיום 1.12.13, נמכרה דירה בקומה השישית בשטח של 98.5 מ״ר (חלקת משנה 14) תמורת 2,100,000 ₪.

מתקבל 21,320 ₪ למ״ר, כלומר כ-6% מעל הממוצע המתקבל בטבלה שבסעיף 13.1.1 לחוו״ד שמאי המשיגים מר דדון.

שמאי המשיבה ציינו גם כי בטבלה שהציג שמאי המשיגים קיימת עסקה חריגה (עסקה מס׳ 16 – 32,857 ₪ למ״ר, מחיר הגבוה בלמעלה מ-63% מהממוצע !),וטענו כי לאחר נטרול אותה העסקה, כפי שצריך היה לעשות שמאי המשיגים, מתקבל ממוצע של כ- 19,369 ₪ למ״ר, כך שהמחיר בנכס הנדון גבוה בשיעור של כ- 10% מהממוצע המתקבל בטבלת שמאי המשיגים.

- דירה המצויה ברחוב הרב שאולזון 70, הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 184 בגוש 30255.

בתחום תת הקרקע של החלקה הנ״ל קיימת הפקעה לטובת המנהרה.

בעסקה מיום 8.5.12, לפני המועד הקובע, נמכרה הדירה תמורת 1,650,000 ₪.

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס' 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

בעסקה מיום 23.7.14, לאחר המועד הקובע, נמכרה הדירה תמורת 1,795,000 ₪.

שמאי המשיבה הצביעו על כך שבהתאם לסקר מחירים שערכו, לא נמצאה מגמה של עליית מחירים בסביבה בין השנים הנ"ל, כמפורט להלן:

גוש חלקה	תאריך	מחיר בש"ח	שטח במ"ר	מחיר בש"ח למ"ר
030265-0121-019-00	03/01/2011	1,772,000	87	20,368
030265-0121-020-00	03/01/2011	1,772,000	84	21,095
030255-0073-000-00	26/01/2011	3,070,000	155	19,806
030255-0086-011-00	13/02/2011	2,500,000	135	18,519
030255-0082-012-00	15/02/2011	3,193,750	145	22,026
030265-0123-009-00	17/03/2011	1,596,000	75	21,280
030265-0124-023-00	08/04/2011	1,750,000	75	23,333
030255-0082-005-00	13/04/2011	3,500,000	135	25,926
030265-0119-017-00	13/04/2011	1,845,000	84	21,964
030333-0080-006-00	06/07/2011	1,830,000	104	17,596
030255-0079-011-00	14/08/2011	1,800,000	73	24,658
030265-0092-008-00	08/09/2011	2,075,000	96	21,615
030265-0122-008-00	26/10/2011	2,000,000	103	19,417
030255-0063-011-00	10/11/2011	2,200,000	107	20,561
ממוצע				**21,354**
030265-0086-007-00	01/01/2014	1,720,000	109	15,780
030255-0068-013-00	19/01/2014	2,030,000	115	17,652
030333-0080-006-00	31/01/2014	2,395,000	104	23,029
030255-0067-007-00	19/02/2014	1,930,000	107	18,037
030265-0087-005-00	20/02/2014	1,740,000	91	19,121
030265-0091-009-00	09/04/2014	2,340,000	100	23,400
030255-0072-023-00	25/07/2014	1,655,000	93	17,796
030255-0078-003-00	10/09/2014	1,850,000	106	17,453
030255-0072-023-00	14/12/2014	1,660,000	93	17,849
030265-0120-011-00	27/01/2015	1,900,000	85	22,353
ממוצע				**19,247**

- שמאי המשיבה הציגו סקר מחירים שערכו לעסקאות בגוש 30255 בשנים 2002-2003, ממנו עולה לטענתם כי אותה מגמה של "פגיעה" ו"ירידת ערך", בדירות המצויות בתחום תוואי ההפקעה התת-קרקעית של תת"ל/2, היתה קיימת גם טרם הפרסום הראשון על הכנת התכנית, כדלקמן:

חלקות המצויות בתחום סימון ההפקעה העתידית:

גוש	חלקה	תאריך	מחיר בש"ח	שטח במ"ר	מחיר למ"ר בש"ח
30255	68	15.1.02	1,667,590	125	13,341
30255	115	7.3.02	891,670	94	9,486

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

30255	113	21.4.02	909,340	101	9,003
30255	115	13.5.02	910,015	86	10,582
30255	112	21.7.02	784,224	79	9,927
30255	130	4.11.02	1,566,510	171	9,161
30255	66	21.11.02	959,400	100	9,594
30255	129	4.12.02	1,011,158	114	8,870
30255	130	31.12.02	947,400	99	9,570
30255	112	14.1.03	849,200	75	11,323
30255	113	30.1.03	955,944	83	11,517
30255	67	20.2.03	697,268	71	9,821
30255	77	14.4.03	1,193,400	115	10,377
30255	129	16.6.03	1,059,719	93	11,395
30255	65	22.6.03	1,305,836	99	13,190
30255	156	26.6.03	866,600	108	8,024
30255	156	17.9.03	940,590	101	9,313
ממוצע					**10,264**

חלקות המצויות מחוץ לסימון ההפקעה העתידית:

גוש	חלקה	תאריך	מחיר בש״ח	שטח במ״ר	מחיר למ״ר בש״ח
30255	61	10.1.02	1,117,250	105	10,640
30255	415	15.1.02	1,261,960	110	11,472
30255	147	23.1.02	1,472,960	125	11,784
30255	161	3.2.02	880,896	90	9,788
30255	147	19.2.02	842,040	103	8,175
30255	132	3.5.02	1,496,990	121	12,372
30255	415	12.5.02	1,380,960	100	13,810
30255	139	31.7.02	904,977	100	9,050
30255	434	4.9.02	967,395	92	10,515
30255	144	18.9.02	925,470	100	9,255
30255	128	13.10.02	1,494,510	121	12,351
30255	126	23.10.02	912,643	100	9,126
30255	17	28.11.02	1,393,500	125	11,148
30255	608	5.12.02	3,445,440	220	15,661
30255	143	8.12.02	939,600	100	9,396
30255	84	16.12.02	1,622,250	163	9,952
30255	83	15.1.03	1,704,690	127	13,423
30255	468	22.1.03	1,463,000	105	13,933
30255	84	20.5.03	1,362,000	100	13,620
30255	101	1.6.03	1,003,778	96	10,456
30255	152	18.6.03	897,285	95	9,445
30255	134	10.7.03	2,463,540	200	12,318
30255	139	29.7.03	1,017,784	100	10,178
30255	161	24.8.03	1,234,750	116	10,644
30255	149	30.9.03	1,016,489	98	10,372
30255	301	7.10.03	1,772,000	180	9,844
30255	82	22.10.03	1,352,895	120	11,274

30255	415	11.11.03	1,079,806	100	10,798
ממוצע					**11,100**

בהסתמך על המקובץ לעיל גרסו שמאי המשיבה, כי הדרך בה נקט שמאי המשיגים הינה שגויה, טעות ביסודה ואין בה משום ללמד ולהצביע על קיומה / היעדרה של פגיעה הנובעת מהשימוש הציבורי התת קרקעי.

לעמדת שמאי המשיבה שמאי המשיגים לא התייחס לכל הפרמטרים ולא ביצע את כל ההתאמות הנדרשות בניתוחי המחירים על מנת להוכיח את טענתו, והתעלם אפילו ממשתנים בסיסיים ביותר כמו השפעת מיקום החלקה, המבנה הקיים בה, מיקום הדירה בבנין, שטח הדירה, השפעה של יתרת זכויות הבניה, הנוף הנשקף מהדירה, הימצאותה של מעלית, הצמדות וכו'.

52. השאלה הנשאלת על ידינו, אחר עיון בכל האמור לעיל, היא האם הנתונים הללו אכן מוכיחים ברמת ההסתברות הנדרשת את טענת המשיגים בדבר קיומה של פגיעה קניינית מוחלטת שמתקיימת לגביה מובהקות סיבתית להליכי ההפקעה.

53. אחר שבחנו את הנתונים לעומקם, לא מצאנו כי עלה בידי המשיגים להרים את נטל הראיה ולהוכיח כי הפער הנטען על ידם, בין דירות הנמצאות בבניינים הממוקמים מעל תוואי ההפקעה המתוכנן לבין דירות הנמצאות בבניינים הממוקמים מחוץ לתוואי זה, נובע מההפקעה ולא מהשפעתם של גורמים אובייקטיביים אחרים (כגון סטנדרט הבניה והגמר, הקומה בה נמצאת הדירה, הנוף הנשקף ממנה, הצמדות, שטח הדירה, עסקאות חריגות וכיו"ב). בד בבד לא עלה בידי המשיגים לסתור את תוצאות הסקר המקביל שנערך ע"י שמאי המשיבה, בדרך דומה לזו שבה בוצע הסקר ע"י המשיגים, ואשר על פיהן נמצא פער דומה בתקופה שקדמה להכנת תת"ל 2.

למעלה מן הנדרש נציין כי הן סקר העסקאות שנערך ע"י שמאי המשיגים והן סקר העסקאות שנערך ע"י שמאי המשיבה, המפורטים לעיל, נבחנו על ידינו לעומקם, לרבות בחינת עסקאות נוספות שנמצאו, הן מעל תוואי ההפקעה המתוכנן והן מחוצה לו, והמסקנה אליה הגענו תומכת בעמדת המשיבה כי סביר להניח שהפער הנטען ע"י המשיגים נובע מגורמים אובייקטיביים שאינם קשורים דווקא להפקעה.

54. גם מסד הנתונים עליו התבסס השמאי הממשלתי הראשי בעת עריכת הקווים המנחים לא נסתר ע"י המשיגים. כאמור לעיל, הקווים המנחים מבוססים בין היתר על ניתוח של מעל 220 מחירי עסקאות מהשנים 1994-2009 של דירות המצויות מעל ומחוץ לרצועת ההפקעה התת-קרקעית של מנהרות הכרמל. גם כאן, למעלה מן הנדרש, הרחבנו את הניתוח שנערך שם ובחנו עסקאות שנערכו בין השנים 2010-2015 מעל ומחוץ לרצועת ההפקעה התת קרקעית של מנהרות הכרמל, באזור בו תקרת המנהרה נמצאת בעומק של 42-55 מ' מפני החלקות. למרות שבמרביתה המכרעת של תקופת הבדיקה היו מנהרות הכרמל פעילות (נפתחו לתנועת כלי רכב בתאריך 1.12.2010), לא נמצאה כל מובהקות המעידה על פגיעה בשווי הדירות הנמצאות מעל תוואי המנהרות התת קרקעיות ואשר יכולה לסתור את מסקנת השמאי הממשלתי הראשי כפי שבאה לידי ביטוי בקווים המנחים.

55. לטעמנו אף לא עלה בידי המשיגים להוכיח את טענתם כי הירידה בהיקף העסקאות שבוצעו בדירות המצויות מעל המנהרה המתוכננת נובעת מההפקעה המתוכננת בתת הקרקע, ולמרות שהתבקשו ע"י הוועדה- לא המציאו המשיגים ראיות בעלות משקל מספק לכך שדירות המצויות בבניינים הממוקמים מעל המנהרה המתוכננת הועמדו למכירה ומכירתן לא צלחה בתקופה זו וכי המדובר בפגיעה קבועה וארוכת טווח במקרקעין.

56. לענין טענת המשיגים בדבר המגבלה שמטילה התת"ל, בדמות קביעת חובת תאום תכנון על פני הקרקע עם בעל המבנה במפלס תת הקרקע, הרי שעל פי המסמך אשר הומצא לנו ע"י המשיבה והמפורט בסעיף 27 לעיל תאום זה נדרש רק לגבי "רצועת ההרחקה" הנמצאת בגובה של 20 מ' מעל תחום ההפקעה בתת הקרקע, ונוכח עומק "רצועת ההרחקה" מפני הקרקע של החלקות נשוא ההשגות שבנדון – הרי שאין כל מגבלה תכנונית לניצול זכויות הבניה המותרות בהן.

57. לסוף נעיר כי אכן, כפי שהצביעו שמאי המשיגים, בקווים המנחים עצמם נקבע כי יש להתאים את שיעורי הפגיעה המצויינים בהם ל"רוחב המנהרה ולרמת השימוש בה", אך טענה זו נותרה כדברים בעלמא, כאשר המשיגים השתמטו מלפרט במה שונים תנאי המנהרה דנן מ"מנהרות הכרמל" שבהתייחס אליהן נערכו הקווים המנחים, ואף לא טרחו לבסס טענה רפה זו.

<u>עניין השבת:</u>

58. לטעמנו לא הצליחו המשיגים להרים את הנטל הראייתי בעניין זה. אכן, מן הבחינה העקרונית אנו מסכימים עם עמדתם של המשיגים לפיה בעצם הקמת שכונת הר-נוף וייעודה מלכתחילה לציבור דתי-חרדי מתגלמת מגמה חברתית של סגרגציה קבוצתית אשר יכולה להיות לה השפעת שוק אובייקטיבית על קבוצת הייחוס הכוללת את רוכשי הדירות הפוטנציאליים בשכונה, ולא רק על בעל הנכס עצמו, ואשר על כן יש לדחות את טענות המשיבה כי ניתן לקיים אורח חיים דתי גם בסביבה חילונית וכי השפעת ערכי דת הינה טענה לפגיעה סובייקטיבית בנכס ולבעלים עצמם. יחד עם זאת, המשיגים לא הניחו בפנינו תשתית עובדתית-מקצועית אשר יש בה די על מנת לתמוך את קביעתם כי קיימת זיקה מובהקת בין מגמה חברתית זו לבין פגיעה בערכם של נכסי המשיגים עקב ההפקעה, היינו, כי תוצאה מחויבת ממאפייניה של השכונה המפורטים לעיל, הינה שבקרב קבוצת הייחוס של רוכשי הדירות הפוטנציאליים בשכונה, הטילה ההפקעה על דירות המשיגים דופי המתבטא בצמצום הביקוש להן וכפועל יוצא מכך בירידת ערכן בשוק.

59. הדעת נותנת והפרקטיקה מלמדת כי תנודות חברתיות משמעותיות הנובעות מרגישותה הייחודית של קבוצת התייחסות דתית-חרדית סגורה ומלוכדת, כזו הנשמעת לפסיקתם ההלכתית של רבניה בחינת "ועשית ככל אשר יורוך" והנוהגת לפעול בעידוד הנהגתה באופנים ציבוריים מאורגנים על מנת להגן על הערכים המשותפים לכל פרטיה, תתבטאנה במכלול ההיבטים של המרחב החברתי הנדון, ולהיפך, במקום בו לא ננקטה בעידוד ההנהגה פעולה ציבורית מאורגנת כנגד תופעה כלשהי, ייטו כלל הפרטים באותה קבוצה שלא לייחס לה משמעות. אם אכן עניין חילול השבת העתידי במנהרה היה פוגע ב"ציפור נפשה" של אוכלוסייתה הדתית-חרדית של שכונת הר-נוף, היו מזדעזעות לא רק אמות הסיפים של בתי המשיגים, אלא אמות הסיפים של השכונה והחברה החרדית הירושלמית כולה (ראה את היקפן של ההתנגשות החברתית, והמהומה הציבורית שעמדו בבסיס פסק דינו של בית המשפט העליון בבג"ץ 5016/96, **חורב ואח' נ' שר התחבורה ואח'** פ"ד נא(4) 1). למרות האמור לעיל, המשיגים אשר טענו כי עקב ההפקעה נסחפו דירותיהם מבחינת קבוצת הייחוס של רוכשי הדירות הפוטנציאליים בשכונה באשר נפלה בהן סרכה חברתית-דתית-הלכתית, לא המציאו לוועדה העתק של פסק הלכה רבני כלשהו שיסמוך את טענתם, ו/או הוכחה כלשהי לפעילות חברתית-

ציבורית אופיינית כנגד הנגע החברתי-רוחני הנטען, לרבות בדמות פאשקעווילים, הפגנות, ופרסומים באמצעי המדיה החרדיים.

60. זאת ועוד, על אף שיש הקושרים רעיונית בין האמרה התלמודית **"מתהום ארעא ועד רום רקיעא"** לבין מקורה של הנורמה בדבר התפשטות הבעלות שנקבעה בסעיף 11 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, גישתו של המשפט העברי הקדום הינה משוכללת יותר מזו של המשפט הישראלי המודרני ולמעשה מאפשרת חלוקה תלת-מימדית של זכויות בקרקע ולפיכך, ומבלי להרחיב יתר על המידה, יכולה ההפקעה לכאורה לנתק את המנהרה מרכושם של המשיגים, כך שהחשש מפני חילול שבת ברכושם יסולק. לעניין זה נפנה בקצרה למסכת בבא בתרא, פרק ד', משניות א-ב לעניין הקונה את הבית שאינו קונה לא את הבור ולא את הדות, ודברי הגמרא על כך (בבא בתרא, סג, ב) שעל יסודם פסק להלכה השולחן ערוך (חושן משפט, ריד, ג) כי: **"המוכר בית לחברו, אף על פי שכתב לו: הקניתי לך עמקו ורומו, צריך לכתוב לו: קנה מקרקע התהום עד רום רקיע, שהעומק והרום אינה נקנה בסתם, וכיון שקנה העומק והרום, קנה הרום שהוא האויר בלבד והעומק שהוא עובי הארץ, אבל לא קנה הבניינים שבעמקים ושבאויר, וכיון שכתב לו: מקרקע התהום עד רום הרקיע, קנה הבור והדות שבעובי הקרקע ומעזיבות והמחילות שבין המעזיבות למעלה"** וקביעה זהה של הרמב"ם (הלכות מכירה, כד, טו). במקביל הכיר המשפט העברי בפיצול בבעלות בין בית למרתף, כאשר חלוקה "שכבתית" מעין זו נתפסת כדבר שאינו סותר את זכות הבעלות (רמ"א, חושן משפט, קע"א, יד, המבוסס על שו"ת הרא"ש, כלל צח, סימן ג.)

<u>פרק תשיעי - שווי דירות המשיגים לצורך חישוב הפיצוי המגיע להם:</u>

61. שמאי המשיגים בהשגה 26/2015 אינו חולק על שטחי הדירות או על ערכי השווי כפי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה,וטוען כי סקר העסקאות שביצע, כמפורט בסעיף 50 לעיל, הביא אותו למסקנה כי השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו סביר.

62. לעומתו, שמאי המשיגים בהשגות 27+28+29/2015 חולק הן על שטחי הדירות והן על ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה.

שמאי המשיגים הציג מספר עסקאות אשר בוצעו סמוך למועד הקובע לחוות הדעת בסביבת הנכס, כדלקמן:

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

מס׳	תאריך עסקה	כתובת	גוש/חלקה	קומה	שטח ברוטו	התמורה	מחיר למ״ר ברוטו
1	15.08.2014	שאולזון 48	30255/102/12	3	82 מ״ר	₪ 1,750,000	₪ 21,341
2	9.04.2014	אגסי שמעון 43	30265/91/9	2/5	115 מ״ר	₪ 2,340,000	₪ 20,347
3	16.01.2014	אגסי שמעון 39	30265/89/2	1/4	110 מ״ר	₪ 2,750,000	₪ 25,000
4	1.12.2013	אגסי שמעון 23	30265/65/14	6/7	98 מ״ר	₪ 2,100,000	₪ 21,428
5	28.07.2013	אגסי שמעון 54	30265/121/1	-/7	147 מ״ר	₪ 3,200,000	₪ 21,768
6	30.05.2013	אגסי שמעון 54	30265/121/23	7/8	67 מ״ר	₪ 1,841,000	₪ 27,477
7	24.10.2012	אגסי שמעון 74	30265/122/26	7/7	85 מ״ר	₪ 1,950,000	₪ 22,941
8	14.03.2012	שאולזון 178	30255/178/24		145 מ״ר	₪ 3,351,000	₪ 23,110
9	14.03.2012	שאולזון 178	30244/178/23		144 מ״ר	₪ 3,330,000	₪ 23,125

הערות:

- עסקה מס׳ 5: לדירה קיימת חצר צמודה בשטח של כ-82 מ״ר.
- עסקה מס׳ 6: שווי מגלם יתרת זכויות.
- עסקה מס׳ 8: דירה בפרוייקט בבניה – מכירה ״על הנייר״.
- עסקה מס׳ 9: דירה בפרוייקט בבניה – מכירה ״על הנייר״.

בנוסף התבסס שמאי המשיגים על העסקאות הבאות:

-בתאריך 14.11.2011 נמכרה דירה מס׳ 6 בבנין שבנדון, רחוב קצנלבוגן 72/אגסי 39:

שטח ברוטו: כ-165 מ״ר

קומה: 3/9

הצמדות: מרפסת בשטח של כ-4.5 מ״ר

תמורה: ₪ 3,000,000

שטח אק׳: כ-165 מ״ר אק׳

שווי למ״ר אק׳: ₪ 18,072

שווי בהתאמה למועד הקובע: כ-₪ 21,700

ניתוח העסקה: שטח אק׳ כ-150 מ״ר ברוטו עפ״י מדידה מהיתר הבניה + מרפסת בשטח של כ-4.5 מ״ר ובהתאמה למקדם אק׳ (0.3) = כ-1 מ״ר. סה״כ שטח אק׳: כ-166 מ״ר אק׳.

-בתאריך 8.09.2011 נמכרה דירה (תת חלקה 8) ברחוב קצנלבוגן 78/אגסי 45:

שטח ברוטו: כ-110 מ״ר

קומה: 4/8

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

הצמדות: מרפסת בשטח של כ-5 מ״ר + מרפסת בשטח של כ-11 מ״ר

תמורה: 2,075,000 ₪

שטח אק׳: כ-115 מ״ר אק׳

שווי למ״ר אק׳: 18,043 ₪

שווי בהתאמה למועד הקובע: כ-21,700 ₪

ניתוח העסקה: ביום רכישת הדירה כבר אושרה תכנית 8877 לתוספות בניה לחלק מהדירות בבנין אך דירה זו לא נכללת במסגרת ההרחבות – הנחת עבודה היא כי השטח הרשום בנסח, הוא השטח הקובע.

מבוקשת הרחבת בניה לדירה הנדונה (תוספת של 11.15 מ״ר לשטח עיקרי ו-12 מ״ר לשטחי שירות), נכון למועד הקובע לא אושר היתר הבניה לבקשה הנדונה.

שטח אק׳ 95.7 מ״ר רשום בהתאמה לשטח ברוטו, כ-110 מ״ר + מרפסות בשטח של כ-16 מ״ר ובהתאמה למקדם אק׳ (0.3) = כ-4.8 מ״ר. סה״כ שטח אק׳: כ-115 מ״ר אק׳.

כן הציג שמאי המשיגים מחירים מבוקשים בסביבת הנכס, כדלקמן:

מס׳	כתובת	קומה	מס׳ חדרים	שטח	מחיר מבוקש	מחיר למ״ר	הערות
1	שאולזון	1	5	108 מ״ר	2,300,000 ₪	21,296 ₪	משופצת
2	אגסי שמעון	2/7	4	100 מ״ר	2,300,000 ₪	23,000 ₪	מרפסת גדולה ומחסן
3	מנחם משקלוב	2	5	123 מ״ר	3,300,000 ₪	26,829 ₪	גינה 238 מ״ר + מחסן
4	הר נוף	4/7	4	95 מ״ר	2,350,000 ₪	24,737 ₪	משופצת + גינה 65 מ״ר + מחסן
5	פנחס קהתי	7	3.5	82 מ״ר	2,150,000 ₪	26,219 ₪	משופצת + מרפסת
6	פרנס	3	5	133 מ״ר	3,345,000 ₪	25,940 ₪	גינה 113 מ״ר + מרפסת + 3 מחסנים

בהתאם למכלול הנתונים לעיל ובהתאמה למועד הקובע, למיקום ולמאפייני הדירות הנדונות, הגיע שמאי המשיגים למסקנה כי שווי מ״ר בנוי ברוטו הינו כדלקמן:

- דירת מגורים בשטח ברוטו עיקרי של 100 מ״ר – 150 מ״ר = כ-22,500 ₪ למ״ר ברוטו (מגלם חלק יחסי בשטחי שירות).
- דירת מגורים בשטח ברוטו עיקרי של 151 מ״ר – 220 מ״ר= כ-21,500 ₪ למ״ר ברוטו (מגלם חלק יחסי בשטחי שירות).

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

- שווי מ״ר מבונה קרקע = 12,500 ₪ למ״ר.

השווי הנ״ל מגלם שוליות שטחים בהתאמה למגזר החרדי וביקושים לדירות גדולות ומרווחות.

בהתאם לכך קבע שמאי המשיגים את שוויה של כל אחת מדירות המשיגים **במצב התכנוני הקודם** בהתאם לשטחה האק׳, שנמדד על ידו גרפית מתכנית היתר בניה, בתוספת ההצמדות, כדלקמן:

שווי דירות המשיגים בהשגה 27/2015:

מס׳ דירה	תת חלקה	שטח רשום (עפ״י נסח) (במ״ר)	שטח הדירה ברוטו עפ״י מדידה גרפית מהיתר הבניה (במ״ר)	הצמדות	שטח מרפסת / חצר מרוצפת (במ״ר)	שטח מחסן ברוטו (במ״ר)	סה״כ שטח דירה + מרפסת / חצר (מ״ר אק׳)	מפלס	סטנדרט בניה + מצב אחזקה	כיווני אור ואוורור	שווי למ״ר לפי סוג ושטח דירה (ב-₪)	שווי שוק במעוגל (ב-₪)
1	1	71.35	120	מרפסת	50		130	-14.5	משופר ותקין	דרום-מערב-צפון	22,500	3,050,000
2	2	71.35	150	מרפסת	100		165	-14.5	משופר ותקין	דרום-מזרח	21,500	3,700,000
4	4	71.35	150	מרפסת	10		153	-11.6	רגיל ותקין	דרום-מזרח-מערב	22,000	3,420,000
5	5	71.35	160	3 מרפסות	28		168	-8.7	משופר ותקין	דרום-מערב	22,500	3,900,000
8	8	71.35	133	מחסן + 2 מרפסות	13.5	12.7	143	-5.8	משופר ותקין	דרום-מזרח	22,500	3,350,000
10	13	64	117	מרפסת	21		123	-2.9	משופר ותקין	דרום-מזרח	22,500	2,880,000
11	14	44.39	144	מחסן + 2 מרפסות	40	10.3	156	0.00	משופר ותקין	דרום-מזרח-מערב	22,500	3,670,000
14	17	72.98	133	מחסן + 2 מרפסות	65	8.9	146	+3.07	משופר ותקין	דרום-מערב-צפון	22,500	3,420,000
15	18	81.19	127	2 מרפסות	64.5		137	+3.07	רגיל ותקין	דרום-צפון	22,500	3,080,000
16	20	81.19	133	מחסן + 2 מרפסות	16	10.2	142	+5.97	רגיל ותקין	דרום-מערב-צפון	22,500	3,220,000
17	21	72.98	127	מחסן + 2 מרפסות	15.5	3.2	133	+5.97	משופר ותקין	דרום-צפון	22,500	3,080,000
18	22	81.19	214	מחסן + 2 מרפסות	35	7.8	224	+8.87	משופר ותקין	דרום-מערב-צפון	21,500	5,000,000
19	23	81.19	194	2 מרפסות	27		199	+8.87	משופר ותקין	דרום-מזרח-מערב	21,500	4,480,000

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

שווי דירות המשיגים בהשגה 28/2015:

מס׳ דירה	תת חלקה	שטח רשום (עפ״י נסח)	שטח הדירה ברוטו עפ״י מדידה גראפית מהיתר הבניה	הצמדות	שטח מרפסת/ גינה	שטח מחסן ברוטו	סה״כ שטח דירה + מרפסת / חצר	מפלס	סטנדרט בניה + מצב אחזקה	כיווני אור ואוורור	יתרת זכויות בניה (במ״ר)	שווי למ״ר לפי סוג ושטח דירה (ב-₪)	שווי למ״ר זכויות בניה (ב-₪)	שווי שוק במעוגל (ב-₪)
1	1	106.22	122	גינה + מרפסת שנסגרה	5 + 26.5		126	-12.28	רגיל ותקין	דרום-מערב	11	22,500	12,500	2,980,000
2	2	109.43	126	גינה + מרפסת שנסגרה	5 + 45		132	-12.28	רגיל ותקין	דרום-מזרח	27	22,500	12,500	3,310,000
3	3	100.66	116	מרפסות שנסגרו	10.5		122	-9.38	רגיל ותקין	דרום-מערב	11	22,500	12,500	2,890,000
4	4	127.45	146	מחסן	11.5	8.58	156	-9.38	רגיל ותקין	דרום-מזרח	32	22,000	12,500	3,840,000
6	6	126.61	146	מחסן + מרפסת	6	5.2	150	-6.48	רגיל ותקין	דרום-מזרח	32	22,000	12,500	3,700,000
7	7	108.93	126	מרפסת + מרפסת שנסגרה	8		131	-2.50	משופר ותקין	דרום-מערב	11	22,500	12,500	3,170,000
9	9	110.74	126	מחסן + מרפסת גג	73	7.63	136	0.00	רגיל ותקין	דרום-מערב-צפון		22,500		3,100,000
11	11	123.31	142	מחסן + מרפסת	4	9.02	147	+2.90	רגיל ותקין	דרום-מערב-צפון		22,000		3,260,000
12	12	133.63	155	מרפסות + 2 מחסנים	4 + 12	12.72	161	+2.90	משופר ותקין	דרום-מזרח-צפון		22,000		3,700,000
14	14	135.99	155	מחסן + 2 מרפסות	4 + 6	8.61	159	+5.80	רגיל ותקין	דרום-מזרח-צפון		22,000		3,550,000
15	15	123.25	142	מחסן + מרפסת + גג	5 + 14.5	11.37	146	+8.70	רגיל ותקין	מערב-צפון		22,000		3,110,000
16	16	141.2	162	מרפסת + 2 מחסנים + גג	5.5 + 53	13.54	169	+8.70	רגיל ותקין	דרום-מזרח-צפון		22,000		3,700,000

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס' 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

שווי דירות המשיגים בהשגה 29/2015:

מס' דירה	תת חלקה	שטח רשום (עפ"י נסח) (מ"ר)	שטח הדירה ברוטו עפ"י מדידה גראפית מהיתר הבניה (מ"ר)	הצמדות	שטח מרפסת / גינה (במ"ר)	שטח מחסן ברוטו (במ"ר)	סה"כ שטח דירה + מרפסת / חצר (במ"ר)	מפל ס	סטנדרט בניה + מצב אחזקה	כיווני אור ואוורור	יתרת זכויות בניה (במ"ר)	שווי למ"ר לפי סוג ושטח דירה (ב-₪)	שווי למ"ר זכויות בניה (ב-₪)	שווי שוק במעוגל (ב-₪)
1	1	79.42	74	גינה + מרפסת שנסגרה	40 + 5		85	-14.5	רגיל ותקין	דרום-מערב	49	23,000	12,500	2,570,000
11	18	117.23	104	2 מרפסות פתוחות + 2 מחסנים	21+21	18.66	124	0.00	רגיל ותקין	דרום-מערב-מזרח	35	22,500	12,500	3,230,000
13	20	85.3	91	מרפסת שנסגרה	11		97	0.00	רגיל ותקין	דרום-מזרח-צפון	43.7	22,500	12,500	2,750,000
16	24	92.47	102	מרפסת פתוחה	4		103	5.80 +	רגיל ותקין	דרום-מערב-צפון	79	22,500	12,500	3,330,000
19	26	89.35	186	מרפסת פתוחה	6		193	8.87 +	רגיל ותקין	דרום-מערב-צפון	15	21,500	12,500	4,380,000

63. שמאי המשיגים בהשגה 33/2015 קבע את שווי דירת המשיגים בהתבסס על נתוני עסקאות וניתוחן כדלקמן:

עסקאות השוואה של דירות מגורים **בחלקה** שבנדון **<u>לפני</u>** התאריך הקובע 11.3.2014:

זיהוי הנכס	מועד עסקה	תמורה	חלק נמכר	קומה	מס' חדרים	שטח לפי נסח מ"ר	צמידות מחסן מ"ר	מרפסות מ"ר
030255-0184-007-00	08/05/2012	₪ 1,650,000	1	רביעית-צפוני, קומה 3	4	91	9	58
030255-0184-004-00	14/01/2010	₪ 2,293,387	0.95	שניה-דרומית	4	119	16	61

עסקאות השוואה של דירות מגורים **בגוש** שבנדון **<u>לפני</u>** התאריך הקובע 11.3.2014:

זיהוי הנכס	מועד עסקה	שווי מכירה	חלק נמכר	חדרים	מס' חדרים	קומה	כתובת	מחיר למ"ר
030255-0067-007-00	19/02/2014	₪ 1,930,000	דירה בבית קומות	92+ מחסן 15	4	3	אגסי שמעון 27	₪ 19,694
030255-0178-001-25	15/01/2014	₪ 2,150,000	דירה בבית	100	4	6	שאולזון 178	₪ 21,500

מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

030255-0101-017-00	28/12/2013	2,000,000 ₪	דירה בבית קומות	96	4	3	האדמור מרוזין 10	20,833 ₪
030255-0072-022-00	02/12/2013	1,815,000 ₪	דירה בבית קומות	87	4	12	שמעון אגסי 6	20,862 ₪
030255-0157-007-00	22/07/2013	1,850,000 ₪	דירה בבית קומות	100	4	4	פרנס 6	18,500 ₪
030255-0153-010-00	06/06/2013	1,880,000	דירה בבית קומות	93	4	4	שאולזון 41	20,215 ₪
030255-0149-044-00	12/05/2013	1,825,000 ₪	דירה בבית קומות	98	4	8	זרח ברנט 14	18,622 ₪
030255-0149-029-00	23/04/2013	1,800,000 ₪	דירה בבית קומות	99	4		זרח ברנט 14	18,182 ₪
030255-0178-027-00	19/02/2013	2,100,000 ₪	דירה בבית קומות	90	4	6	שאולזון 27	23,333 ₪
030255-0178-027-00	19/02/2013	2,100,000 ₪	דירה בבית קומות	98	4	6	שאולזון 27	21,429 ₪
030255-0076-013-00	01/01/2013	1,862,500 ₪	דירה בבית קומות	83	4	6	אגסי שמעון 12	22,440 ₪
ממוצע								**20,510** ₪
במעוגל								**20,500** ₪

שמאי המשיגים העריך את שווי דירת המשיגים ערב אישור התכנית, כדלקמן:

	שטח במ״ר	מקדם אק׳	סה״כ
שטח הדירה	91	1	91
מרפסת זיז	9.63	0.5	4.815
מחסן	9	0.4	3.6
סה״כ שטח אק׳			99.415
שווי מ״ר			20,500 ₪
תוספת לאור סטנדרט הנכס			500 ₪
סה״כ שווי מ״ר			21,000 ₪
סה״כ שווי הנכס			2,087,715 ₪

64. לאחר שבחנו את מכלול נתוני השווי של שמאי הצדדים, הגענו לידי מסקנה כי ערכי השווי שנקבעו ע״י שמאי המשיבה, כמצויין בסעיף 20 לעיל, **כערכים ממוצעים**, הינם סבירים ואימצנו אותם.

השגות מס' 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

לא קיבלנו את ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיגים בהשגות 27+28+29+33/2015, בהיותם מבוססים על מסד נתונים חלקי. לא קיבלנו גם את השווי למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיגים בהשגות 27+28+29/2015 היות ולא הובאו בחשבון על ידו דחיה ומושע (דרישה לבניה בעמודות שלמות בכל בנין) וכן עלויות התאמה.

65. המשיבה לא סתרה את טענת שמאי המשיגים בהשגות 27+28+29+33/2015 בענין שטחי הדירות.

מאחר ולא נמסר לנו פרוט תחשיב השטחים של המשיבה, בדקנו למען הזהירות את שטחי הדירות בהשגות אלה ע"י מדידה גרפית בתכניות היתרי הבניה (לא הובאו בחשבון שטחים ללא היתר בניה), בתכניות נקודתיות ובתשריטי הבית המשותף, וקבענו באופן פרטני את שוויין, תוך התייחסות לקומה בה נמצאת כל דירה ולסמיכותה למפלס הכניסה לבנין (הבאנו בחשבון כי למרבית הבניינים כניסות משני מפלסים; לנקודה זו קיימת חשיבות במגזר הדתי), לרמת הגמר, להצמדות, לשוליות, לנוף הנשקף מהן וליתרת זכויות הבניה (אימצנו את קביעת שמאי המשיגים בענין יתרת זכויות הבניה לאחר שנמצאה סבירה), כדלקמן:

שווי דירות המשיגים בהשגה 27/2015:

תת חלקה	שטח אק' (מ"ר אק')	מפלס	שווי למ"ר אק' (₪)	שווי (₪)
1	130	-14.5	20,200	2,626,000
2	165	-14.5	20,000	3,300,000
4	153	-11.6	19,800	3,030,000
5	168	-8.7	19,600	3,293,000
8	143	-5.8	19,800	2,832,000
13	123	-2.9	20,000	2,460,000
14	156	0.00	20,500	3,198,000
17	146	3.07+	20,300	2,964,000
18	137	3.07+	20,300	2,781,000
20	142	5.97+	20,200	2,868,000
21	133	5.97+	20,200	2,687,000
22	224	8.87+	20,400	4,570,000
23	199	8.87+	20,300	4,040,000



מדינת ישראל - משרד המשפטים

הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943

השגות מס׳ 33/2015, 29/2015, 28/2015, 27 /2015 , 26/2015

שווי דירות המשיגים בהשגה 28/2015:

תת חלקה	שטח אק׳ (מ״ר אק׳)	מפלס	יתרת זכויות בניה (מ״ר)	שווי למ״ר אק׳ (₪)	שווי מ״ר מבונה (₪)	שווי (₪)
1	115	-12.28	11	20,200	7,500	2,406,000
2	132	-12.28	27	20,200	7,500	2,869,000
3	105	-9.38	11	20,000	7,500	2,183,000
4	156	-9.38	32	19,800	7,500	3,329,000
6	126	-6.48	32	19,700	7,500	2,722,000
7	110	-2.50	11	20,000	7,500	2,283,000
9	125	0.00		20,600		2,575,000
11	124	+2.90		20,300		2,517,000
12	140	+2.90		20,300		2,842,000
14	132	+5.80		20,300		2,680,000
15	122	+8.70		20,400		2,489,000
16	160	+8.70		20,300		3,248,000

שווי דירות המשיגים בהשגה 29/2015:

תת חלקה	שטח אק׳ (מ״ר אק׳)	מפלס	יתרת זכויות בניה (מ״ר)	שווי למ״ר אק׳ (₪)	שווי מ״ר מבונה (₪)	שווי (₪)
1	85	-14.5	49	20,200	7,500	2,085,000
18	124	0.00	35	20,600	7,500	2,817,000
20	97	0.00	44	20,700	7,500	2,338,000
24	103	+5.80	79	20,300	7,500	2,684,000
26	193	+8.87	15	20,300	7,500	4,030,000

שווי דירת המשיגים בהשגה 33/2015:

תת חלקה	שטח אק׳ (מ״ר אק׳)	מפלס	שווי למ״ר אק׳ (₪)	שווי (₪)
12	100	+12.24	20,400	2,040,000

<u>סוף דבר:</u>

66. ההשגה בתיק 26/2015 נדחית.

67. ההשגות בתיקים 27-28-29-33/2015 נדחות למעט לענין שטחי הדירות ושוויין כמפורט לעיל, לפיכך סכומי הפיצוי למשיגים הכלולים בהשגות אלה בהתאם לקווים המנחים, יעודכנו בהתייחס לשוויים שנקבעו לעיל.

68. בהתחשב במכלול נסיבות ההליך, לרבות דחיית חלק הארי של טענות המשיגים, התנהלות המשיבה המפורטת בפרק החמישי להחלטה זו, וראשוניות הדיון בנושא זה, יישא כל צד בהוצאותיו.

ניתנה היום, יום שלישי ד׳ ניסן תשע״ו, 12 באפריל 2016