חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"יגזני במעגלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

אודליה אמנו
שמאית מקרקעין
ODELIA AMANO
Real estate appraisals

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

לי בן זקן
כלכלנית
LEE BEN ZAKEN
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	ד' באלול תשפ"ה
תאריך לועזי	:	27/08/2025
מס' מינוי	:	771-2025
מספרנו	:	20250057
תאריך שליחה לצדדים	:	05/10/2025

לכבוד,
מר צבי דוד נוימן ומר אורי נוימן
ע"י מר רון קרם - שמאי מקרקעין
דוא"ל: Ronkram@gmail.com
להלן: "המבקשים"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה קרית אתא
ע"י מר גדי דגני ומר ניר בני - שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@gadi-degani.co.il
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע לפיצויי הפקעה

גוש 11024, חלקה 71

קרית אתא

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 190 (א) (7) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") ובהתאם להוראות סעיף 9א (א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "הפקודה"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין אומדן פיצויי ההפקעה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית אתא (להלן: "המשיבה"), לבין צבי דוד נוימן ואורי נוימן (להלן: "המבקשים"), לעניין אומדן פיצוי ההפקעה, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 05/02/2023, שנערכה ע"י מר גדי דגני ומר ניר בני - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 01/07/2025 לשומת המבקשים מיום 12/11/2024.

מבקשים

2.3. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 12/11/2024, שנערכה ע"י מר רון קרם - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע:

מהות הפיצוי	המועד הקובע
פיצוי בגין הפקעה	[1]05/12/2022

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי מבנייה.
גוש	:	11024.
חלקות	:	71.
שטח רשום	:	1,647 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ בתאריך 06/07/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

[1] 60 יום ממועד פרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

6. דיון מקצועי:

בתאריך 10/07/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ידוע כחלקה 71 בגוש 11024 מהווה חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בדופן הדרומית של קריית אתא, מערבית לקיבוץ אושה.

סביבת הנכס מאופיינת בשטחים פתוחים, בסמיכות לשכונת מגורים "בית וגן" בקרית אתא ובסמוך למגורים בסביבה כפרית בקיבוץ "אושה".

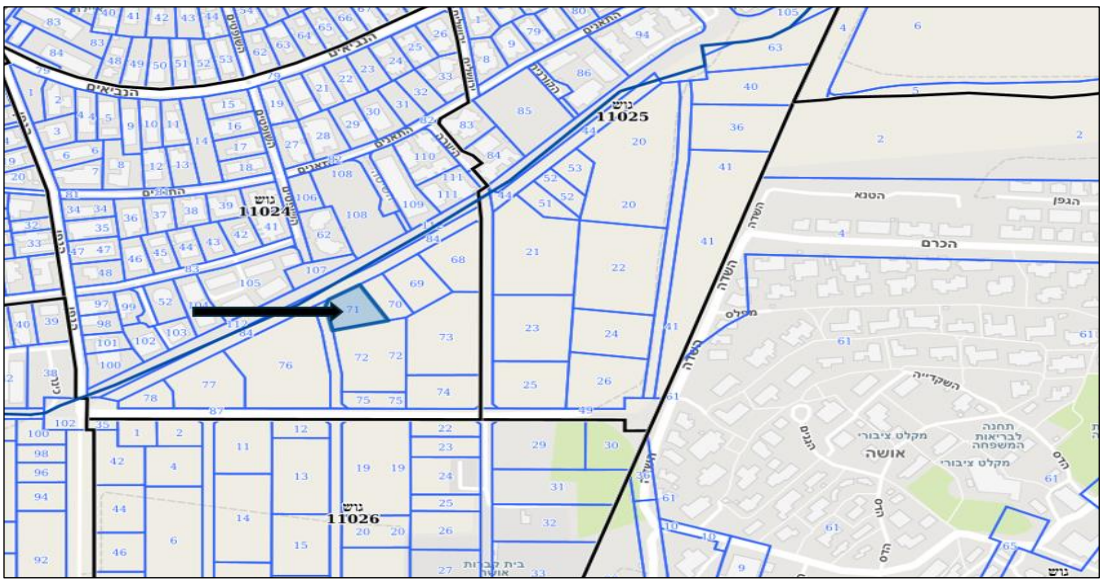
מרבית השטחים בקרבה לחלקה שבנדון משמשים לחקלאות.

לא קיים פיתוח סביבתי.

7.2. תיאור החלקה:

- שטחה הרשום של חלקה 71 בגוש 11024 הנו 1,647 מ"ר[2].
- לחלקה צורה רגולרית, דמוית טרפז.
- החזית הצפונית של החלקה נושקת לדופן שכונת המגורים "בית וגן" בקרית אתא.
- החלקה אינה מפותחת.

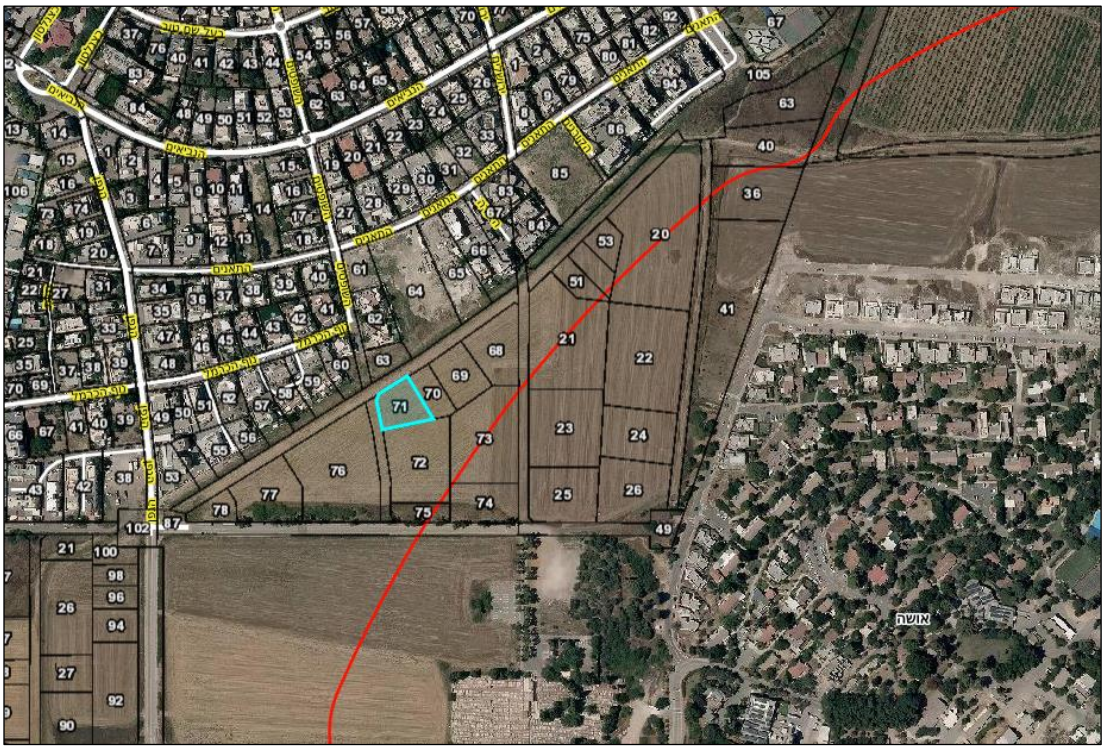
להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap":



[2] שטח החלקה ברוטו (טרם הפקעה), עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן איתור מיקום הנכס על גבי מפת "GIS" באתר הוועדה המקומית "קרית אתא":



להלן תמונה אשר מיום הביקור בנכס:



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 19/02/2024, עולה כי שטחה הרשום של חלקה 71 בגוש 11024, הינו 1,647 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם נוימן צבי דוד ואורי, בחלקים שווים.
- הערות:

- נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 17/10/1996.
- נרשמה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה לטובת הועדה למתחמים מועדפים לדיור מיום 28/11/2017.
- נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית אתא מיום 31/10/2022.

8.2. הודעה על הפקעה לפי סעיף 19:

מעיון בי.פ. 10840 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מיום 06/10/2022, ממנה עולה, בין היתר, כדלקמן:

"בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו- 190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ובהתאם לתכנית מס' תמ"ל/1024, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 7821, התשע"ח, עמ' 8290, מוסרת בזה הועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית אתא (להלן - הועדה), בהתאם לסעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, הודעה כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן דרושה לצורך ציבורי כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.."

"... בכוונת הוועדה לקנות חזקה בקרקע האמורה, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בתוך 60 יום מיום פרסום הודעה זו.."
"... הועדה מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד - 1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע ישלח תוך 60 ימים מיום פרסום הודעה זו אל הועדה את טענותיו בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.."

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן תיאור הקרקע מתוך עמוד 163 בי.פ. מס' 10840 :

גוש	חלקי חלקות
10257	98 ,97 ,55
10258	107 ,106 ,100 ,16
10259	66 ,63 ,60 ,27 ,24 ,23 ,22 ,21 ,20 ,19 ,18 ,17 ,16
10293	564 ,28 ,5
10506	38
10514	35 ,21 ,20 ,18 ,17 ,11 ,10 ,9 ,8 ,7 ,6 ,4 ,3
11019	150 ,130 ,100 ,97 ,95 ,93 ,89 ,87 ,85 ,84 ,83 ,82 ,81 ,61 ,60 ,59 ,57 ,55 ,53 ,51
11020	31 ,32 ,34 ,38 ,58 ,60 ,61 ,99 ,100 ,101 ,30 ,29 ,28 ,27 ,26 ,25 ,24 ,23 ,22 ,21 ,20 ,19 ,18 ,17 ,16 ,15 ,14 ,13 ,12 ,11 ,10 ,9 ,8 ,7 ,6 ,5
11024	112 ,87 ,85 ,84 ,76 ,75 ,73 ,72 ,71 ,70 ,69 ,68
11025	105 ,67 ,63 ,59 ,53 ,52 ,51 ,47 ,44 ,40 ,36 ,21 ,20
11026	56 ,54 ,52 ,50 ,37 ,19 ,16 ,15 ,14 ,13 ,12 ,11 ,6
11027	104 ,76 ,75 ,73
11028	31 ,30 ,29 ,28 ,27 ,26 ,25 ,24 ,23 ,19 ,18 ,16 ,15 ,13 ,12 ,11 ,10 ,6 ,5 ,4 ,3 ,2 ,1
11032	77 ,64 ,62 ,60 ,58 ,55 ,12 ,3
11039	86 ,80 ,37

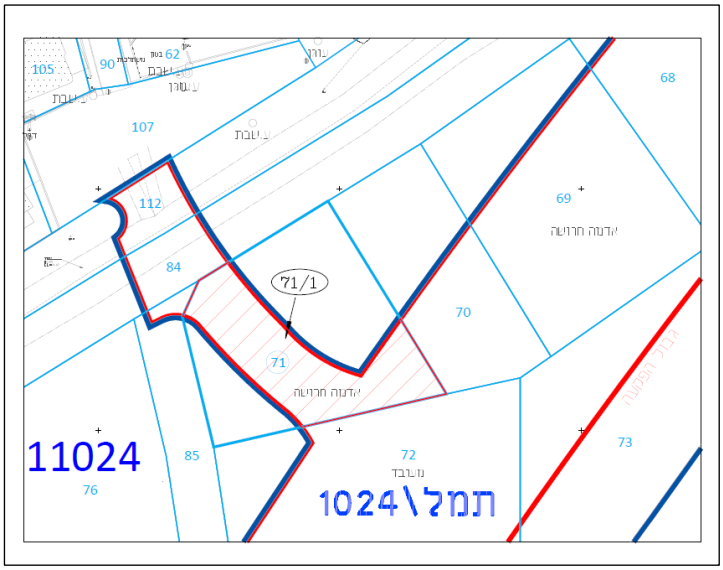
להלן תשריט הפקעה ופירוט השטחים בנכס הנדון :

טבלת שטחים

השטח הרשום	1,647	מ"ר
שטח הפקעה נוכחי (71/1)	717	מ"ר
סה"כ שטח מופקע	717	מ"ר
סה"כ אחוז הפקעה	43.53	%

פירוט שטחים להפקעה

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח תפוס במציאות במ"ר	שטח להפקעה נוסחאית במ"ר	סה"כ השטח המופקע במ"ר	סה"כ אחוז הפקעה	תאום מחברים בשטח ל הפקעה נוכחית			תאום מחברים בשטח תפוס	
							סוג המחוברים	שטח מחוברים במ"ר	כמות מחוברים ביחידות	כמות מחוברים ביחידות	אורך מחוברים במ'
11024	71	1,647		717	717	43.53%	אדמה חרושה	717			
		סה"כ שטח להפקעה:	0	717	717						



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[3]:

מצב קודם

9.1. תכנית כ/150

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2595 ביום 10/01/1980.

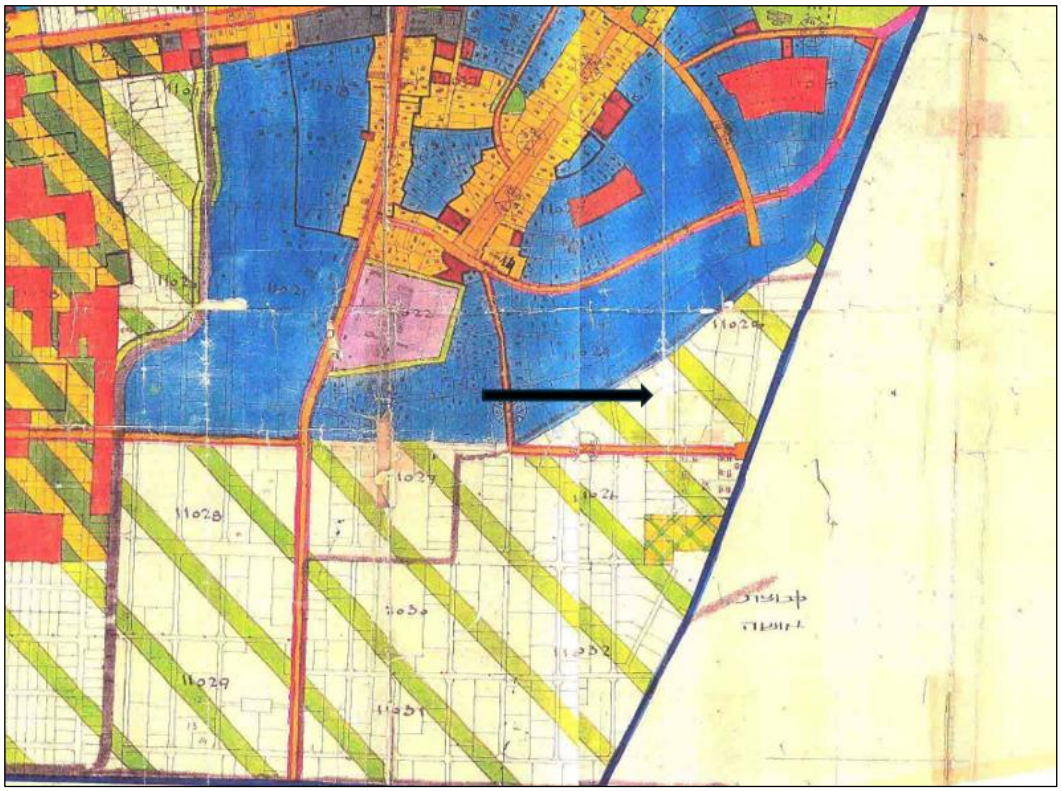
עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון ביעוד "קרקע חקלאית".

מטרת התכנית לקבוע פיתוח השטחים הכלולים בתכנית, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, תעשיה, מסחר, מלאכה, אתרים לבניינים ציבוריים, דרכים, מרכזי תחבורה וכו'.

במסגרת האמור בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965.

באזור חקלאי לא תותר כל בנייה.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



[3] **פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתוכנית שפורסמה ומהווים תמצית התוכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.2. תמ"מ/6

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7397 מיום 11/12/2016.

עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון ביעוד "אזור פיתוח עירוני".

מטרות התכנית:

1. קביעת ההנחיות והתנאים הדרושים לביצוע תכניות המתאר הארציות ומדיניות התכנון הארצית בתחום המחוז.
2. קביעת התנאים לפיתוח בר קיימא למען הדורות הבאים.
3. קביעת ההוראות והתנאים הדרושים להכנתן ולאישורן של תכניות במסגרתן ייקבעו ייעודי הקרקע ופריסת התשתיות במטרה להבטיח את התנאים הדרושים לפיתוחו של המחוז.
4. קביעת הוראות לעניין ייעודי קרקע תוך שמירה על ערכי טבע, נוף ומורשת, איכות הסביבה, קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
5. קביעת הוראות ותנאים שיאפשרו את שדרוג איכות החיים העירונית ושיפור איכות הסביבה בכל ייעודי הקרקע והוראות לעניין מערכות תחבורה ותשתית.
6. קביעת הוראות למעקב, עדכון ובקרה אחר ביצוע תכנית זו.

שימושים מותרים:

באזור פיתוח עירוני יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתכנית וכנדרש לישוב עירוני.

הוראות והנחיות לתכניות:

מוסד תכנון הדן בתכנית כוללת לישוב או לחלק משמעותי ממנו, ישקול את הנושאים הבאים, על פי עניין:

א. הטמעת עקרונות פיתוח בר קיימא.
ב. התייחסות לאופי העיצוב העירוני ולייעול השימוש הקרקע תוך יצירת סביבה עירונית איכותית.
ג. הקצאה של שטחים הנדרשים לשיפור תנאי החיים, התעסוקה והרווחה, ובכללם שטחים לתעסוקה, תיירות, מוסדות, מבני ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות.
ד. מתן פתרונות דיור מגוונים.
ה. התייחסות למתחמי התחדשות עירונית.
ו. מענה לתשתיות.
ז. הקצאה של שטחים פתוחים לשם שמירת משאבי טבע ונוף.
ח. צמצום מטרדים.

בישוב מדגמים 3-5 לפי תמ"א 35, ישקול מוסד תכנון את הצורך בקביעת הוראות שיבטיחו את האפשרות לשמור על החקלאות ועל אורח החיים המבוסס עליה בשילוב עם פיתוח מאפיינים עירוניים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית להרחבת אזור פיתוח עירוני בתנאים הבאים:

א. נבחנו חלופות לשטח ההרחבה ומוסד התכנון שוכנע כי החלופה בתכנית היא המיטבית.

ב. ההרחבה תהיה בהמשך רצוף וצמוד דופן לאזור הפיתוח של הישוב ומיקומה יישקל על פי הכללים הבאים: ברצף לאזור פיתוח עירוני שאינו מסומן כחופי, בשטח ברגישות נמוכה במדרג השטחים הפתוחים, באופן המונע פגיעה ברציפות השטחים הפתוחים.

ג. הובטח קיומן של מערכות תשתית נאותות וניתן מענה לשירותים הנדרשים לציבור, לרבות הקצאת שטחים נדרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.

ד. ההרחבה משתלבת בסביבה בנויה.

ה. התקבל אישור מהועדה המחוזית.

סך כל השטחים להרחבת אזור פיתוח עירוני לא יעלו על 5% מהשטח המסומן בתשריט כאזור פיתוח עירוני לאותו ישוב.

על אף האמור לעיל תותר הרחבה העולה על 5% בתנאים הבאים:

ההרחבה מבוקשת במסגרת תכנית כוללת לישוב, סך כל השטח להרחבה לא יעלה על 10% מהשטח המסומן בתשריט כאזור פיתוח עירוני לאותו ישוב.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית</u>:



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.3. תמ"ל/1024

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7821 מיום 31/05/2018.

מטרת התכנית:

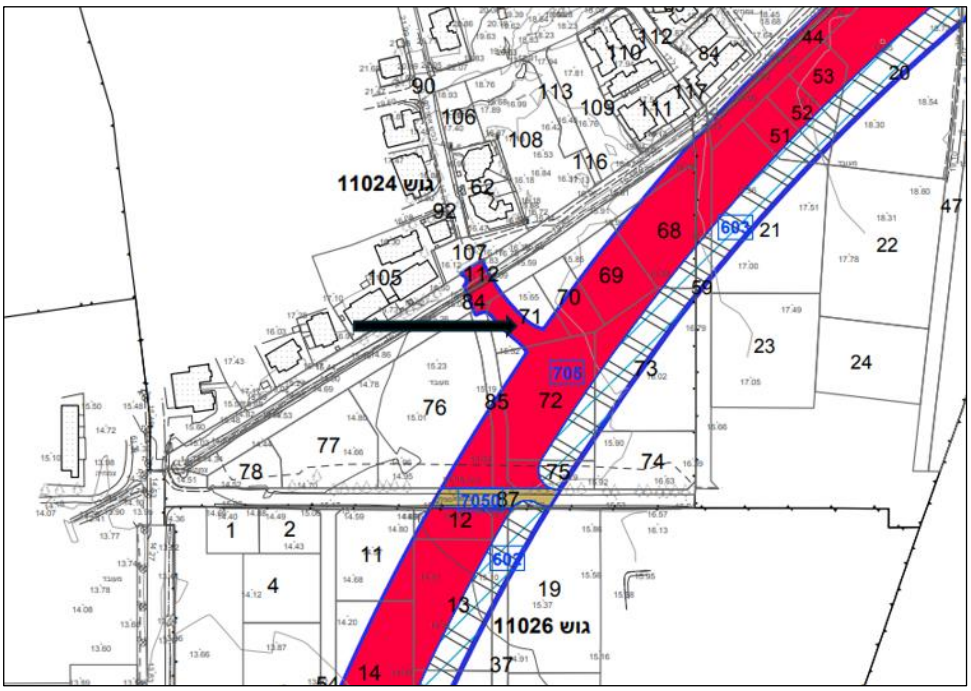
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים חדש הכולל 4,061 יח"ד ובנוסף עוד 500 יח"ד שישמשו לדיור מוגן, 240.249 מ"ר שטח עיקרי למוסדות ציבור ו- 12,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה וכן מוסדות ומבני ציבור, פארק ושטחים ציבוריים פתוחים.

הצפיפות המוצעת בשכונה הנה כ 11 יח"ד לדונם.

עיקרי הוראות התכנית, בין היתר: רוב שטח התכנית כיום מיועד לשטח חקלאי והתכנית המוצעת משנה את היעוד החקלאי לייעודי קרקע שונים: מגורים א', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים, פארק ודרכים, הפקעת שטחים לצרכי כבישים כלל עירוניים.

דרך מוצעת: דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל, מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.

להלן איתור מיקום הנכס על גבי תשריט התכנית:



10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב קרית אתא לא אותרו מסמכים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11. שומות הצדדים

אומדן פיצויי ההפקעה כפי שנקבע בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות הפיצוי	משיבה	מבקשים
פיצוי לשטח המופקע	₪ 232	₪ 250,950
פיצוי ליתרת השטח שנפגעה		₪ 275,280

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה מר גדי דגני ומר ניר בני:

- היקף השטח לחישוב פיצוי ההפקעה - הובא בחשבון בהתאם לפס"ד מסרי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב כרמיאל ע"א 6407/14 לפי סעיף 190א(1) ניתן להפקיע ללא פיצוי שטח שאינו עולה על 40% משטח החלקה גם אם יתרת החלקה אינה הושבחה.

חושב שטח של כ- 58 מ"ר המהווים את השטח העודף מעל שטח של 40% משטח החלקה:

שטח החלקה - 1,746 מ"ר.
40% משטח החלקה - 659 מ"ר.
שטח שהופקע בפועל - 717 מ"ר.
יתרת שטח לפיצוי - 58 מ"ר.

- יעוד הקרקע לחישוב פיצויי ההפקעה הוערך לפי שיעור של 10% משווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל. בהתייחס לפס"ד דלי דליה ואח' ובהתאם להלכת חממי, שווי קרקע בייעוד דרך נגזר משווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל ולא פחות משווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים בהתאם לקו מנחה פרק ג' של אגף שומות מקרקעין "עריכת שומות לדרכים" סעיף 24'.
- ערכי שווי התבססו על אומדן פיצוי בעת השבת קרקע חקלאית ועל סקירת השמאי הממשלתי לעניין דמי שכירות ראויים לקרקע חקלאית מיום 20/04/2020.

בשיעור היוון של 5% לקרקע מתקבל שווי של 4 ₪/מ"ר קרקע חקלאית בעל ושווי של 20 ₪/מ"ר קרקע חקלאית שלחין/מטעים.

- תחשיב פיצוי ההפקעה:

שטח מופקע מעל 40% משטח החלקה	58	
שווי מ"ר קרקע חקלאית בעל	4	₪
פיצוי הפקעה	232	₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. עמדת המבקשים:

עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר רון קרם:

- הובא בחשבון פיצוי מהמ"ר הראשון. שיעור ההפקעה הכולל הינו 43.53% משטח החלקה, מאחר ומדובר בהפקעה שפגעה ביתרת השטח שנותר בידי הנפקע ולא ניתן להפיק תועלת מהשטח הנותר. בהתאם לפסיקה בעניין אחמד מסרי נ' הועדה המקומית לתו"ב בע"א 6407/14 אין מקום להפחית 40% משטח הקרקע במסגרת חישוב פיצויי ההפקעה.
לפי היקף הפגיעה ואופיה למעשה לא נכנסה החלקה לטבלת האיחוד והחלוקה של תכנית תמ"ל/1024 שלא כמו חלקות נוספות מצפון לה שהוכנסו לטבלת האיחוד והחלוקה ואף קיבלו זכויות בנייה בקרקע.
- פיצוי עבור יתרת החלקה שלא הופקעה - הובאה בחשבון ירידת ערך בשיעור 80% משווי תא השטח בייעוד חקלאי.
בהתאם לפסיקה בעניין הועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' קרן תורה ועבודה בע"מ 4955/07 קבע בית המשפט העליון כי נוסף על פיצויי ההפקעה יש לפצות גם בגין ירידת הערך שנגרמה ליתרת החלקה כתוצאה ממעשה ההפקעה.
הפיצוי בגין הנזק לשטח שנותר בעל קשר סיבתי ישיר להפקעה שביתרה את החלקה במרכזה ויתרת השטח פוצלה לשני חלקים שאינם רציפים.
לביסוס הטענה הוצגה החלטת שמאית מכריעה לילך בן פורת בגו"ח 11020/28.
- שווי קרקע חקלאית בעלת פוטנציאל כללי גבוהה כקרקע צמודת דופן לאזור מגורים בגבולות 370 ₪/מ"ר קרקע.

השווי נקבע בהתבסס על מכר קרקעות חקלאיות שמסומנות כקרקע לפיתוח עירוני לפי תמ"מ/6. נבחנו שטחים של מעל 400 מ"ר לנטרול ערכי שווי ספקולטיביים:

תאריך	גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח נמכר במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר	מקדם התאמה למועד	מחיר מתואם למ"ר
17/12/2023	11030	14	3,807	2,255	₪ 1,035,000	₪ 459	0.95	₪ 436
05/09/2023	11026	48	1,715	497	₪ 348,250	₪ 701	0.96	₪ 673
21/08/2023	11025	25	6,822	3,411	₪ 1,842,750	₪ 540	0.96	₪ 519
15/08/2023	11031	8	4,742	4,742	₪ 1,085,000	₪ 229	0.96	₪ 220
21/05/2023	11025	20	10,083	4,501	₪ 1,462,500	₪ 325	0.98	₪ 318
30/08/2022	11026	60	5,113	5,113	₪ 2,000,000	₪ 391	1.02	₪ 399
29/08/2022	11026	2	1,184	1,184	₪ 247,650	₪ 209	1.02	₪ 213
27/04/2022	11030	21	4,842	1,143	₪ 684,338	₪ 599	1.03	₪ 617
24/09/2021	11030	21	4,842	828	₪ 232,400	₪ 281	1.06	₪ 298
18/01/2021	11030	21	4,842	1,641	₪ 290,000	₪ 177	1.10	₪ 194
							מחיר ממוצע	₪ 391
							מחיר חציוני	₪ 358

- ערכי שווי לפיצוי הקרקע שהופקעה - נקבע שווי מ"ר קרקע למגורים לפי 3,500 ₪/מ"ר קרקע, שווי דרך 10% ובסה"כ 350 ₪/מ"ר קרקע.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

השווי נקבע בהתבסס על עסקאות לקרקעות למגורים בשכונת בית וגן הסמוכות לנכס הנדון:

תאריך	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר מוצהר	מחיר למ"ר	מקדם התאמה למועד	מחיר מתואם למ"ר קרקע
23/08/2023	11024	1	1059	137	₪ 425,000	₪ 3,106	0.96	₪ 2,982
10/08/2023	11024	108	4521	4521	₪ 20,066,846	₪ 4,439	0.96	₪ 4,261
08/05/2023	10024	1	1059	137	₪ 425,000	₪ 3,102	0.98	₪ 3,040
02/05/2023	10024	1	1059	136	₪ 425,000	₪ 3,125	0.98	₪ 3,063
02/04/2023	11027	46	995	332	₪ 1,800,000	₪ 5,427	0.98	₪ 5,319
11/09/2022	11027	63	1234	900	₪ 3,000,000	₪ 3,333	1.02	₪ 3,400
12/05/2022	11024	109	2204	1469	₪ 3,661,761	₪ 2,492	1.04	₪ 2,592
21/10/2021	11024	23	1008	1008	₪ 3,900,000	₪ 3,869	1.07	₪ 4,140
22/07/2021	11027	41	997	997	₪ 3,900,000	₪ 3,912	1.11	₪ 4,342
21/01/2021	11025	80	1575	1575	₪ 4,700,000	₪ 2,984	1.13	₪ 3,372
13/01/2021	11024	1	1059	793	₪ 2,250,000	₪ 2,837	1.13	₪ 3,206
							ממוצע	**₪ 3,611**
							חציון	**₪ 3,372**

הוצגו שומות של שמאים מכריעים בתכנית תמ"ל/1024 לילך פורת בגו"ח 11020/28 וארנון גולדברג בגו"ח 11020/11 שקבעו שווי דרך כנגזרת משווי למגורים בשיעור של 10% בגבולות של 270 ₪/מ"ר קרקע.

- <u>תחשיב פיצוי ליתרת הקרקע שנפגעה</u>:

תא שטח צפוני שלא הופקע	665	
תא שטח דרומי שלא הופקע	265	
סה"כ שטח	930	
שיעור הנזק	80%	
שווי מ"ר קרקע חקלאית פגועה	370	₪
סה"כ פיצוי ליתרת הקרקע	275,280	₪

- <u>תחשיב פיצוי ההפקעה לחלק שהופקע</u>:

שטח מופקע לפיצוי	717	
מחיר מ"ר קרקע 10% ממגורים	350	₪
סה"כ פיצוי הפקעה	250,950	₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:</u>

- בתכנית כ/150 הקרקע שבנדון מסווגת כקרקע חקלאית.

בפסיקה בעניין דלי דליה נקבע שבעת גובה הפיצוי לירידת ערך לפי סעיף 197 אין להביא בחשבון פוטנציאל ככל וזה אינו ממשי או קונקרטי. הייעוד הקודם של המקרקעין הינו קרקע חקלאית ללא פוטנציאל וככל שהיו תובעים ירידת ערך שווי הפיצוי לא היה עולה על שווי החלקה במלואה ערב התכנית המפקיעה, כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל. מטרת פיצויים לירידת ערך ופיצויי הפקעה הינו להחזיר לנישום את השווי ערב התכנית המייעדת את החלקה להפקעה (תמ"ל/1024) ולכן שווי הפיצוי הכולל (ירידת ערך + הפקעה) לא יכול לעלות על שווי הקרקע בייעוד חקלאי לא כולל פוטנציאל.

- ערכי שווי - לא ניתן לקבל פיצוי גבוה המיטיב עם בעל המקרקעין ביחס למצב בו היה אלמלא ההפקעה.

מטרת פיצויי הפקעה הינה להעמיד את בעל הזכויות במקרקעין במצב שהיה עומד בו אלמלא ההפקעה ובכספי פיצוי ההפקעה יוכל לרכוש טובת הנאה דומה לזו שהופקעה. ככלל על פי סעיף 12 לפקודה יש לקבוע את שווי פיצויי ההפקעה כשוויין של המקרקעין המופקעים 60 ימים לאחר ההפקעה, קרי לפי השווי הציבורי שלהם.

הפקודה קובעת חריג למצב שבו השווי הציבורי והייעוד להפקעה גורמים לעלייה בשווי המקרקעין ביחס למצבם הקודם, ובמקרה כזה יש לשום לפי מצבם התכנוני קודם היעוד להפקעה מתוך הרציונל שלא ניתן להיטיב עם הנפקע וגם לא לגרוע ממנו (לפי סעיף 12(ב) לפקודה). שמאי המשיבה ביסס טענתו בין היתר על הפסיקה בעניין מרקוביץ' נגד עיריית ראשון לציון בע"א 402/85, ערר 9011-07-21 שיף מנחם ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים.

- פיצוי ליתרת החלקה שנותרה - פס"ד מסרי קבע בצורה מפורשת כי פיצויי סבל יינתנו לבעל הקרקע רק במידה ויתרת החלקה שנמצאת בבעלותו נפגעה ולא כטענת שמאי המבקשים שלא הושבחה.

- שווי יתרת החלקה שנותרה - לא נגרם נזק ביתרת החלקה שלא הופקעה.

חלקה בשטח 1,600 מ"ר לכתחילה אינה יכולה לבדה לשמש לחקלאות.

- עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשים לקביעת שווי קרקע חקלאית מהווים שווי ספקולטיבי. עצם קביעת החלק הנותר בחלקה כקרקע חקלאית ע"י שמאי המבקשים מאשר את יעוד הקרקע במצב הקודם כחקלאי.

נוצר מצב אבסורדי שבו פיצויי ההפקעה עולים על שווי החלקה.

ככל שיקבע כי יתרת החלקה נפגעה ויוחלט לתת פיצוי בגין שטח החלקה אזי העירייה תפקיע את החלקה בשלמות מבעל הקרקע ותעביר את מלוא הבעלות בחלקה על שמה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקשים מר רון קרם:</u>

<u>ערכי שווי לפיצוי הקרקע שהופקעה</u>

הוצגו 2 החלטות שמאים מכריעים שעסקו בקרקע שיעודה בתמ"מ/6 שטח עירוני פתוח וששוויה נגזר בשומות המכריעות כ- 10% משווי קרקע למגורים בשכונת קרית בנימין בקרית אתא.

במקרה הנדון הקרקע מסומנת כשטח פיתוח עירוני גם בתכנית מתאר כוללנית של קרית אתא ועל אחת כמה וכמה יש לגזור את השווי מקרקע למגורים.

בנוסף קיים עקרון הצמידות שמדבר על קרקע הצמודה פיזית לדופן של קרקע המיועדת למגורים, אשר מחזק יותר את הקביעות בשומות המכריעות האחרות.

<u>עקרון ההוגנות</u>

נוצרה תוצאה מעוותת שבה שווי הקרקע החקלאית יוצא גבוה יותר משווי קרקע נשוא ההפקעה, למרות ההבדלים המהותיים בין הקרקעות.

מדובר בתוצאה שלא משקפת את המציאות התכנונית והשמאית.

<u>ערכי שווי לפיצוי הקרקע שנותרה</u>

בהתאם לפסיקה יש להעריך קרקע חקלאית באופן שונה בהתאם למטרת ההערכה.

לפי לוסטרניק לצורך היטל השבחה יש להעריך שווי קרקע חקלאית הכוללת פוטנציאל כללי.

מדובר בשווי גבוה משווי הנגזר מ- 10% מגורים לצרכי הפקעה.

תכלית פיצויי ההפקעה היא להשיב את המצב קדמותו תוך הדגשה שאין לגרום נזק או הפסד לבעל המקרקעין.

שטח ההפקעה סומן בתחום דרך עירונית ולא בינעירונית שמחברת בין 2 יישובים ולכן הגזירה של 10% משווי מגורים מאוד רלוונטית במקרה הזה.

<u>נזק ליתרת הקרקע</u>

מדובר במצב ייחודי שבו ההפקעה פיצלה למעשה את החלקה לשניים כך שנותר שטח בחלק הצפוני ושטח שאינו רציף בחלק הדרומי כך שיכולת העיבוד החקלאי כמעט ולא קיימת.

בנוסף גם הפוטנציאל התכנוני של החלקה הצפונית נפגע כך שגם אם תיכלל בתכניות עתידיות עדיין הפיצול יוצר פגיעה בשווי ובתמורה שתוכל הקרקע לקבל. בשומה מכרעת של לילך בן פורת נותר שטח קטן לאחר ההפקעה ונפסק על ידה כי יש לפצות בגין מלוא שטח הקרקע.

<u>פיצוי מהמ"ר הראשון</u>

השטחים שהופקעו לא נכנסו לתמ"ל/1024 ולא נכללו בהליכי איחוד וחלוקה ולכן אין מקום לטעון להשבחה מאחר ולא נוצר כל ערך תכנוני בגין הקרקע שהופקעה. הפסיקה אינה קובעת כי יתרת הקרקע חייבת להיות מושבחת. לחלקה נוצר נזק ממשי שעליו אין מחלוקת.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שמאי המשיבה, מר ניר בני:

היקף השטח לחישוב פיצויי ההפקעה

החוק קובע במפורש שאין לפצות על הפקעה בשיעור של עד 40% ואין מקום לשיקולי היגיון או צדק.
יש להתייחס לפסיקות עם הפקעות בסדר גודל דומה ולא הפקעות גדולות של 90%-100%.

ערכי שווי

אין מקום לקבוע שווי קרקע חקלאית לפי 370 ₪/מ"ר כאשר שווי קרקע ששונה יעודה לדרך 350 ₪/מ"ר קרקע.
בהתאם לפקודת הקרקעות בעת חישוב פיצויי ההפקעה אין להביא בחשבון את עליית ערך הקרקע הנובעת מהשינוי התכנוני.
פיצוי צריך לשקף שווי קרקע לפי ייעוד קודם כקרקע חקלאית ולא על בסיס השבחה תיאורטית לייעוד של דרך.
בשומה של השמאית המכריעה לילך בן פורת נקבע שווי של 100 ₪/מ"ר קרקע בהתבסס על יעוד קודם ותאריך אישור תמ"ל.
בהתייחס לערר 9011-07-21 שיף מנחם ואח' נ' הועדה לתו"ב שרונים נקבע בין היתר כי שוויה של קרקע ביעוד דרך נמוך משמעותית משוויה של קרקע חקלאית ולא ניתן לטעון ששינוי יעוד מחקלאי ליעוד ציבורי לא פגע במקרקעין.

פיצוי ליתרת הקרקע שנותרה

טענה לפגיעה ביתרת החלקה יש להעלות בשלב ההתנגדות לתכנית ולא בדיעבד במסגרת שומת פיצויים.
הועדה מפרסמת את התכנית להפקדה כדי שמי שנפגע יביע התנגדות במועד הרלוונטי ולא במועד ההפקעה פיזית.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים עולה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים
היקף השטח לחישוב פיצויי ההפקעה	**58 מ"ר קרקע** המהווים את שטח החלקה המופקע מעל 40%.	**717 מ"ר** המהווים את שטח ההפקעה מהמ"ר הראשון. המבחן הוא האם הנפקע יכול להפיק תועלת מיתרת הקרקע שערכה עולה על התועלת המופקת טרם ההפקעה אז רק הרשות יכולה לנכות 40% משטח הקרקע ולא לשלם בגין שטח זה פיצויים.
פיצוי ליתרת הקרקע שלא הופקעה	**אין פיצוי**, מדובר בטענה שיש לטעון במועד תביעת פיצויים לפי סעיף 197. לא נגרם נזק ביתרת החלקה שלא הופקעה מאחר ומדובר בחלקה קטנה שאינה מספיקה לעיבוד חקלאי.	**קיימת ירידת ערך** הכביש המופקע מחלק את יתרת הקרקע לשני חלקים ונגרם ליתרת הקרקע נזק ירידת הערך חושבה לפי 80% שומה של לילך בן פורת 11020/28, לפי שווי קרקע חקלאית (**370** ₪/**מ"ר קרקע**) בעלת פוטנציאל כללי.
ייעוד הקרקע לחישוב פיצויי ההפקעה	10% מקרקע חקלאית ללא פוטנציאל, בהתבסס על פס"ד דלי דליה והלכת חממי וכן על פרק ג' בקווים המנחים.	10% מקרקע מגורים, בהתבסס על נתוני מכר קרקעות בשכונה צמודת דופן.
שווי לחישוב השטח שהופקע לדרך	**4** ₪/ **מ"ר קרקע**, לפי שווי מ"ר קרקע חקלאית, בהתבסס על סקירת השמאי הממשלתי לעניין דמ"ש קרקע חקלאית.	**350** ₪/**מ"ר קרקע**, לפי שווי דרך הנגזרת משווי למגורים בשיעור 10%.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס בגו"ח 11024/71 כחלק מחטיבת קרקע הממוקמת בדופן הדרומית של קריית אתא מערבית לקיבוץ אושה.

14.2. מאפייני החלקה שבנדון, שטחה ומיקומה וכן העובדה שנכון למועד הקובע ריקה מבנייה.

14.3. הובא בחשבון השטח המסומן בתשריט תמ"ל/1024 בייעוד דרך מוצעת המיועד להפקעה בהתאם להוראות תמ"ל/1024.

בהתאם לתשריט מדידה שצורף לשומות הצדדים, השטח המופקע הנו בהיקף של 43.5% משטח החלקה המהווה 717 מ"ר.

14.4. שטח ההפקעה, יתרת שטח החלקה ואפשרויות הניצול בה.

14.5. הובא בחשבון פרק ג' בקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין - משרד המשפטים, ממאי 2008, "עריכת שומות לדרכים".

14.6. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.

לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.

החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות, בסמוך למועד הקובע.

14.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. <u>דיון והכרעה</u>:

טרם התייחסותי למחלוקות הצדדים אציין כי זכותו של בעל המקרקעין לתבוע קבלת פיצויים בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה.

בשלב ראשון זכות לתבוע בגין ירידת הערך כתוצאה מאישור תכנית ששינתה את יעוד המקרקעין לציבורי ובשלב השני זכות לתבוע בגין הפקעת הקרקע בפועל.

בפסיקה בע"א 474/83 הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נ' עזרא חממי (להלן: "הלכת חממי") בה נקבע מנגנון הפיצוי הדו שלבי:

"... א.(1) שינוי ייעוד מכוח תכנית, הפוגע בשוויים של המקרקעין, ושאין להגשימו אלא בדרך של הפקעה עתידה, עשוי לזכות את הבעלים בפיצוי דו- שלבי, פעם אחת- בשל שינוי הייעוד, ופעם שניה- בשל ההפקעה...".

במקרה דנן מדובר על פיצוי בשלב השני, שלב ההפקעה.

בענייננו, במקרה הנדון מספר מחלוקות הנוגעות לשלב השני שהוא שלב ההפקעה ובעיקרן: היקף השטח המופקע לחישוב הפיצוי, ייעוד הקרקע ממנה נגזר הפיצוי וכן השווי אותו יש להביא בחשבון.

- <u>היקף השטח לחישוב פיצויי ההפקעה</u>

בחלקה 11024/71 סומנה בתשריט תמ"ל/1024 רצועת דרך מוצעת להפקעה.

בתשריט המדידה שהוצג בשומות הצדדים סומן שטח של 717 מ"ר להפקעה המהווה 43.5% משטח החלקה ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים.

שמאי המשיבה קבע כי יש להפקיע שטח של עד 40% משטח החלקה ללא פיצוי ואילו שמאי המבקשים קבע כי יש להביא בחשבון פיצוי לשטח המופקע במלואו.

<u>החלטה</u>

בחוק התכנון והבנייה בסעיף 190(א)(1) ניתנו סמכויות לביצוע ההפקעה לוועדה המקומית ואף ניתנו סמכויות לקביעת הפקעה בשטח של עד 40% משטח החלקה ללא תשלום:

" סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשיריות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש".

משמעות קביעת הפגיעה <u>בשווי יתרת המגרש</u> מהווה נדבך חשוב ומהותי לקביעת האופן בו יחושבו פיצויי ההפקעה וכן בקביעת פטור מתשלום פיצויים לחלק של 40% משטח החלקה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לאור האמור, תחילה יש לבחון האם קיימת פגיעה ביתרת הקרקע שלא הופקעה?

בפסיקה **בע"א 6407/14 הועדה המקומית לתכנון ובנייה כרמיאל נ' אחמד מסרי** דן ביהמ"ש העליון תחילה בשאלה האם חלה "הגנת היתרה" המתוארת בסעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבנייה?

ביהמ"ש הגדיר את המושג "הגנת היתרה" כדלקמן:

"... "הגנת היתרה". הגנה זו - אם חלה - מחייבת את הרשות המפקיעה לבחור בין הפקעת החלקה בשלמותה (ותשלום פיצויים מלאים בגין הפקעת החלקה כולה), לבין ויתור גורף על ההפקעה...."

בעניין מסרי מונה מומחה מטעם ביהמ"ש שקבע כי חלה "הגנת היתרה" וזאת משום ששווי יתרת שתי החלקות שלא הופקעו, עליהן דנו בפס"ד, נפגע כתוצאה מההפקעה. עוד קבע ביהמ"ש כי במצב שבו חלה "הגנת היתרה" יש להפקיע את מלוא שטח החלקה ולשלם פיצוי מלא בגינה.
לעניין זה, מצאתי לנכון להפנות לספרו של עו"ד משה י' קמר "דיני הפקעות במקרקעין", ממנו עולה:

"סעיף 12(ח) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 וסעיף 9(ב)(1) לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943, מקנים פיצוי נוסף לבעל מקרקעין שהופקעו על הנזק שנגרם עקב ניתוקם של המקרקעין שהופקעו ממקרקעין אחרים. אין צורך שהמקרקעין שהופקעו והמקרקעין שניזוקו כתוצאה מהניתוק יהוו רצף קרקעי אחד. נזקים הנובעים כתוצאה מניתוק ניתן לראות בדוגמאות הבאות:
כאשר מופקע חלק מקרקע המותיר חלק אחר שאינו ניתן לניצול, או שניתן לניצול חלקי בלבד. במקרה כזה אין נזקו של הבעלים החלק היחסי שהופקע מן החלקה כולה, אלא נזקו עולה על כך..."

במקרה הנדון, שטח חלקה 71 הינו 1,647 מ"ר.
מעיון בתשריט תמ"ל/1024 וכן תשריט ההפקעה שהוצג על ידי הצדדים, קיים שטח המיועד להפקעה בהיקף של 717 מ"ר המהווים כ- 43.5% משטח החלקה.
אופן העברת תוואי הכביש פיצל את השטח הנותר בחלקה ויצר שני שטחים מופרדים ושאינם רציפים דבר שייצר בהכרח שני חלקי קרקע שבמיקומם הפיזי לא יוכלו לקיים שטח מגרש/חלקה אחידים.
מעבר לעובדה שיתרת הקרקע שנותרה פוצלה, מדובר על שטחים שנמצאים מעברו המערבי של הכביש המתוכנן ולמעשה מנותקים מיתר שטחי החקלאות הקיימים מעברו המזרחי של הכביש המתוכנן, ובכך למעשה מעין "כלואים" בשולי שכונת המגורים הקיימת בצמידות לשולי הכביש.

לאור האמור, היות ותוואי הכביש הותיר את חלקי החלקה הנותרים עם נתוניהם כאמור, מצאתי כי קיימת פגיעה בשטח הנותר ולכן יש לפצות את הבעלים על <u>מלוא שטח החלקה</u>.
לאור קביעתי מתייתר הצורך בדיון אודות הפיצוי בגין יתרת הקרקע שנותרה שכן יש כאמור לפצות (ומשכך גם - להפקיע) את שטח החלקה במלואה.
אדגיש כי אין בהחלטתי זו התייחסות לפיצוי, ככל וקיים, בגין השלב הראשון לעניין יתרת הקרקע ("הנותר").

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בדבריי מעלה קיימת גם סוגיה משפטית מורכבת שיכול ואינה בסמכותו של שמאי מכריע, וראוי היה אילו תברר <u>תחילה</u> בפני הערכאה המשפטית הרלוונטית.

משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע ממתן החלטתי גם בסוגיה זו.

לפיכך, הרי שאין בהחלטתי זו כדי למנוע מהצדדים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

➢ <u>ייעוד הקרקע לחישוב פיצויי ההפקעה</u>:

הצדדים חלוקים בדעתם באופן עקרוני על יעוד הקרקע אותו יש להביא בחשבון בעת חישוב פיצויי ההפקעה לדרך מוצעת המהווה 10% משווי נפוץ בסביבה.

שמאי המשיבה קבע כי יש להביא בחשבון שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל בהתאם לפס"ד דלי דליה ואח' ובהתאם ל"הלכת חממי" ואילו שמאי המבקשים קבע כי בהתאם לקווים המנחים פרק ג', שוויה של דרך עירונית יחושב משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבה.

<u>החלטה</u>

בפסיקה קיימת הבחנה בין סוגי הפיצוי השונים וכן המועדים הקובעים השונים לבחינת שווי הקרקע:

תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין פגיעה במקרקעין שנגרמה "על ידי תכנית שלא בדרך הפקעה.." ותביעת פיצויים בגין הפקעה לפי סעיף 20 לפקודת הקרקעות.

בעע"מ 7834/19 ועדת השגות לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 נ' השקעות טאורו בע"מ תוארה ההבחנה בין שני סוגי הפיצויים, כדלקמן:

> *" עיון בהוראות החוק הרלוונטיות מגלה את השוני הקיים בין שני מסלולי הפיצוי. שוני זה מתבטא במגוון היבטים ובהם זהות הגוף החייב בתשלום פיצויים; אופן בירור התביעה לפיצויים; מועד התיישנותה; דרכי ההשגה על החלטת הגורם המוסמך; ועוד. כך, סעיף 197(ב) מורה כי תביעה לפיצויים בגין פגיעה תכנונית תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית הפוגעת.... סעיפים 9 ו-9א לפקודת הקרקעות קובעים מנגנון שונה להכרעה בסכסוך בעניין פיצויי הפקעה מכוח פקודת הקרקעות. בהתאם לסעיף 9א לפקודה, שנוסף במסגרת תיקון מס' 3 לפקודת הקרקעות בשנת 2010, אם הוצע לבעל מקרקעין פיצויי הפקעה והוא מבקש לחלוק על הסכום שהוצע, עליו להגיש השגה בפני ועדת ההשגות או בפני שמאי מכריע (כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה) בהתאם לבחירתו, וזאת תוך 90 ימים מיום שההצעה הובאה לידיעתו.... מובן כי להבדלים הדיוניים ביחס לאופן בירור התביעות מתווספים הבדלים מהותיים הנוגעים למהות הפיצוי ואופן הערכתו. "התביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה מאפשרת לפרט לקבל פיצוי בגין הפגיעה בערך מקרקעין כתוצאה משינוי תכנוני [...], ואילו התביעה לפיצויי הפקעה נועדה לפצות את הפרט על עצם נטילת המקרקעין.... המועד הקובע לצורך הערכת שווי המקרקעין על פיו מחושב סכום הפיצויים בתביעה לפי סעיף 197 הוא יום פרסום התכנית, ושווי הפגיעה והפיצוי יהיה הפער שבין שווי הקרקע במצבה ערב פרסום התכנית לבין שוויה לאחר תחילת התכנית... לעומת זאת, פיצויי ההפקעה מחושבים לפי שווי הקרקע במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית (סעיף 12(ב) לפקודת הקרקעות וסעיף 3(1) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964.... פיצויי ההפקעה מחושבים על פי שווי שוק, ותימוכין לכך ניתן למצוא כאמור בלשון סעיף 12 לפקודה".*

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מהאמור לעיל עולה כי במקרה של פיצויי הפקעה המהווים את השלב השני - שלב ההפקעה בפועל, יש להתייחס למועד קובע לפי פרסום סעיף 5 ולקבוע את השווי בהתאם לייעוד נכון למועד הקובע. במועד פרסום סעיף 5 על המקרקעין חלה תמ"ל/1024 המייעדת את חלק משטחה של החלקה לדרך מוצעת.

מעיון בנספח "בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת)" המפורסם כחלק ממסמכי התכנית הוסבר כי באזור קרית אתא פותחה רשת רחובות עירוניים עיקריים על ידי יועצי התנועה של תכנית המתאר ובאזור תמ"ל/1024 פותחה רשת מפורטת יותר של הדרכים העורקיות והמאספות של שכונת המגורים וכביש הטבעת הדרומי המתוכנן.

כמו כן הוצג תשריט בנספח ממנו עולה כי בתוואי הכביש העובר בחלקה שבנדון, מתוכנן כיסוי תחנות מטרוניות.

מהמקובץ לעיל מסקנתי היא שמדובר בדרך עירונית.

דרך עירונית הוגדרה בקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק ג': "עריכת שומות לדרכים":

"דרך עירונית היא דרך המשמשת לגישה אל מגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוני. ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבתה (מגורים, תעשיה וכיו"ב) זאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך, ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך".

דרך עירונית מהווה חלק מהמרקם העירוני ולטעמי שוויה נגזר מהשימוש הנפוץ בסביבה העירונית, במקרה הנדון שימוש למגורים, שווי דרך נקבע לפי 10% מהשווי למגורים.

➢ <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי של 4 ₪/מ"ר קרקע כגזירה משווי קרקע חקלאית "בעל" ואילו שמאי המבקשים קבע שווי של 350 ₪/מ"ר קרקע כגזירה משווי קרקע למגורים.

<u>החלטה</u>

לצורך בחינת ערכי השווי נסקרו הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים וכן שומות מכריעות בסביבת הנכס אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון.

מעיון בהחלטה השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 11020/28, המהווה חלקה הממוקמת בתוך שכונות קרית אתא, על תוואי הכביש המתוכנן בתמ"ל/1024 נקבע שווי של 2,718 ₪/מ"ר קרקע למגורים.

מעיון בהחלטה השמאי המכריע ארנון גולדברג בגו"ח 11020/11, המהווה חלקה הממוקמת בתוך שכונות קרית אתא, על תוואי הכביש המתוכנן בתמ"ל/1024 נקבע שווי של 2,750 ₪/מ"ר קרקע למגורים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אותרו על ידי עסקאות לקרקע ביעוד מגורים ב' בסביבת הנכס הנדון :

תאריך העסקה	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	תמורה
13/01/2021	11024	1	1059	₪ 2,250,000
10/08/2023	11024	108	4,521	₪ 20,066,846
23/08/2023	11024	1	137	₪ 425,000
12/05/2022	11024	109	1,336	₪ 3,661,761
02/05/2023	11024	1	137	₪ 425,000

מניתוח העסקאות הנ"ל ובהתאמה למיקום, היקף והמועד הקובע, מצאתי כי שווי למגורים הינו בגבולות 2,900 ₪/מ"ר קרקע.

סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים	החלטה
היקף השטח לחישוב פיצויי ההפקעה	**58 מ"ר קרקע** המהווים את שטח החלקה המופקע מעל 40%.	**717 מ"ר** המהווים את שטח ההפקעה מהמ"ר הראשון. המבחן הוא האם הנפקע יכול להפיק תועלת מיתרת הקרקע שערכה עולה על התועלת המופקת טרם ההפקעה אז רק הרשות יכולה לנכות 40% משטח הקרקע ולא לשלם בגין שטח זה פיצויים.	יש להביא בחשבון פיצוי מהמ"ר הראשון להפקעה של חלקה 71 במלואה.
פיצוי ליתרת הקרקע שלא הופקעה	**אין פיצוי**, מדובר בטענה שיש לטעון במועד תביעת פיצויים לפי סעיף 197. לא נגרם נזק ביתרת החלקה שלא הופקעה מאחר ומדובר בחלקה קטנה שאינה מספיקה לעיבוד חקלאי.	**קיימת ירידת ערך** הכביש המופקע מחלק את יתרת הקרקע לשני חלקים ונגרם ליתרת הקרקע נזק ירידת הערך חושבה לפי 80% שומה של לילך בן פורת 11020/28, לפי שווי קרקע חקלאית (**370 ₪/מ"ר קרקע**) בעלת פוטנציאל כללי.	
ייעוד הקרקע לחישוב פיצויי ההפקעה	10% מקרקע חקלאית ללא פוטנציאל, בהתבסס על פס"ד דלי דליה והלכת חממי וכן על פרק ג' בקווים המנחים.	10% מקרקע מגורים, בהתבסס על נתוני מכר קרקעות בשכונה צמודת דופן.	10% משווי קרקע למגורים.
שווי לחישוב השטח שהופקע לדרך	**4 ₪/ מ"ר קרקע**, לפי שווי מ"ר קרקע חקלאית, בהתבסס על סקירת השמאי הממשלתי לעניין דמ"ש קרקע חקלאית.	**350 ₪/מ"ר קרקע**, לפי שווי דרך הנגזרת משווי למגורים בשיעור 10%.	290 ₪/מ"ר קרקע כנגזרת משווי קרקע למגורים 2,900 ₪/מ"ר קרקע.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

תחשיב פיצויי ההפקעה		
שטח (מ"ר)	1,647	
שווי דרך (10% משווי קרקע למגורים)	290	₪
פיצויי הפקעה	477,630	₪

- הפיצוי האמור הנו בגין הפקעת מלוא שטח החלקה.

17. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את אומדן פיצויי **ההפקעה** ("שלב שני") שחלים במקרקעין בנדון, גוש 11024 חלקה 71 בסך של **477,630** ₪ (ארבע מאות, שבעים ושבעה אלף, שש מאות ושלושים שקלים חדשים).

אין בהחלטתי זו התייחסות לפיצוי, ככל וקיים, בגין השלב הראשון לעניין יתרת הקרקע ("הנותר").

בהתאם להוראות סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד - 1964, לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

בכבוד רב,
חיים מסילתי, שמאי מקרקעין וע"ד
"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com