תאריך: 21 בפברואר, 2019
מספר מינוי: 1316-2018
מספרנו: 330.שומה מייעצת

לכבוד,
<u>ועדת ערר, פיצויים והיטלי השבחה - מחוז מרכז</u>
בדוא"ל: NuritGu@iplan.gov.il

הצדדים:

העוררים, ניסן יוסף ו-19 אח'[1]	**המשיבות, ועדה מקומית לתו"ב, גני תקוה**
באמצעות:	**באמצעות:**
עו"ד, ארז שפירא	**עו"ד, רונית עובדיה**
<u>שמאי המקרקעין מר רן וירניק</u>	**<u>שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר</u>**
בדוא"ל: wran@isdn.net.il	y@tsafrir.com

א.ג.נ.,

<u>שומה מייעצת לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התו"ב, עקב אישור תכנית ממ/5130</u>
<u>חלקות 25, 26(חלק), 29 ו-30 בגוש 6717, גני תקוה</u>

<u>סימוכין: ערר מס' 59/17/49</u>

בהתאם להוראות ס' 198 (ו)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מייעץ לועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז מרכז, לעניין הפגיעה במקרקעין שבנדון לפי ס' 197 לחוק התו"ב, עקב אישורה של תכנית ממ/5130.

בהחלטת ועדת הערר מיום 12/07/2018, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"על השמאי המייעץ יהיה לקבוע את שווי המצב התכנוני הקודם של המקרקעין כקרקע חקלאית כאשר במסגרת זו יבחן השמאי את טענות הצדדים לעניין עסקאות ההשוואה ויקבע האם הן הושפעו מהליכים תכנוניים, שעל פי הפסיקה דלעיל (עמ"נ 13-12-56297 ועמ"נ 13-12-55176), אין להביאן בחשבון וכן האם הן משקפות את האופק התכנוני בו היו מצויים המקרקעין הנדונים ערב אישורה של התכנית הפוגעת, כפי שהבהרנו לעיל".

"כן יתבקש השמאי המכריע לבחון ולהכריע בטענות הצדדים לעניין שווי המצב התכנוני החדש, וכן לבחון ולהכריע בטענות העוררים לעניין הפגיעה ביתרת המקרקעין שלא שונה ייעודם, וזאת תוך התעלמות מהתחשיב שערך שמאי המשיבה בעניין זה, והכל כפי שקבענו לעיל".

בתאריך 30/10/2018 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. <u>מטרת השומה:</u>

אומדן הפגיעה במקרקעין שבנדון, בהתאם להוראות ס' 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, עקב אישורה של תכנית ממ/5130.

2. <u>המועד הקובע לשומה[2]:</u>

19/12/2002- מועד הפרסום ברשומות על דבר אישורה של תכנית ממ/5130.

[1] בהתאם לערר.

[2] סעיף 119 (ב) לחוק התו"ב קובע כי: "מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197".

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 30/11/2018.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	6717				סה"כ שטח מיוחס לנשוא השומה
חלקות	25	26	29	30	
שטח החלקות הרשום במ"ר	4,455	12,152	4,032	12,179	23,818
שטח שהופקע לדרך במ"ר	1,352	2,692	925	3,854	6,829
שטח נטו	3,103	9,460	3,107	8,325	16,989
החלק נשוא השומה	בשלמות	3152/12152 [3]	בשלמות	בשלמות	
זכויות קנייניות	בעלות	בעלות במושע	בעלות במושע	בעלות במושע	
מיקום הנכס	צפון מזרח הישוב גני תקוה				

5. <u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>

5.1. החלקות[4] הנדונות, 25, 26, 29 ו-30 בגוש 6717, מהוות יחדיו חטיבת קרקע הממוקמת בחלק הצפון-מזרחי של הישוב גני תקוה.

5.2. גבולות חטיבת הקרקע שבנדון הינם כדלקמן: מצפון - שטחים פתוחים מעברם כביש "מכבית" (כביש מס' 471); ממזרח – הישובים גת רימון וכפר מעש; ממערב – שכונת "גנים צפון"; מדרום – בתי מגורים בבנייה רוויה (בשלבי בנייה/אכלוס) ומעברם רחוב דרך הים.

5.3. במועד הקובע, חטיבת הקרקע הייתה קרקע חקלאית בלתי מבונה. כיום חטיבת מהווה חלק משכונת מגורים חדשה, המצויה בשלבי הקמה, אשר תאופיין בבתי מגורים בבנייה רוויה גבוהה לצד מבני ציבור שכונתיים.

5.4. את החלקות חוצה (ממערב למזרח) דרך התקווה המהווה כביש סלול דו-סטרי מרכזי, המחבר את אזור קריית אונו עם גת רימון. תחילתו במערב כהמשך לדרך איתן וסיומו במזרח במפגש הרחובות האקליפטוס ודרך הבשמים. כמו כן, בתחום חטיבת הקרקע קטע מרחוב דרך המלך.

[3] החלק בזכויות הרשום ע"ש מר רוט משה.
[4] חלקות מקור.

6. <u>המצב התכנוני:</u>

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

6.1. <u>תכנית מתאר מחוזית – מחוז מרכז תממ/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2798 מיום 31/03/1982</u>

מעיון בתשריט התכנית, הערוך בקנ"מ 1:50,000, עולה כי החלקות שבנדון מסווגות ביעוד קרקע חקלאית.

6.2. <u>תכנית מתאר פתח תקווה פת/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992</u>

מעיון בתשריט התכנית, הערוך בקנ"מ 1:10,000, עולה כי החלקות שבנדון מסווגות ביעוד אזור חקלאי.

6.3. <u>תכנית מתאר ארצית תמא/31 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4624 מיום 02/03/1998</u>

תכנית זו נועדה, בין היתר, להנחות כיווני פיתוח לתקופה שבה תכנית זו תהיה בתוקף, בין היתר לגבי מערכות מגורים, תעסוקה, תשתית ושירותים ציבוריים.

ככל שניתן להתרשם מתשריט התכנית[5], הערוך בקנ"מ 1:100,000, עולה כי מרבית שטח החלקות שבנדון מסווגת ביעוד שטח עירוני בנוי.

6.4. <u>תכנית מתאר מחוזית תממ/23/3א – גני תקווה פורסמה להפקדה בי.פ. 4992 מיום 06/06/2001 ולמתן תוקף בי.פ. 5074 מיום 12/05/2002</u>

התכנית חלה, בין היתר, על גוש 6717 בשלמות, ומטרתה: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח עירוני בנוי. להלן עיקרי הוראותיה: לא יינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו, ולא יותר שימוש בקרקע או בבניין על פיה אלא בהתאם לתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת או תכנית מפורטת. תכנית כנ"ל תיתן מענה, בין היתר, לנושאים הבאים: ניצול יעיל של משאב הקרקע למגורים; התווייתה של דרך המקשרת את מחלף זרובבל לקריית אונו ומעבר תשתיות הנדסיות לאורכה.

<u>מצב חדש</u>

6.5. <u>תכנית ממ/5130 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5139 מיום 19/12/2002</u>

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית פת/2000. מטרותיה: שינוי יעוד משטח חקלאי לדרכים כתשתית לפיתוח גני תקווה; קביעת רוחב דרכים בהתאם לתשריט; הרחבת מטרוקות לדרכים.

מעיון בתשריט התכנית, הערוך בקנ"מ 1:1250, עולה כי בתחום החלקות שבנדון מסומנות רצועות לדרכים מוצעות, כדלקמן: דרך מס' 40 (דרך התקווה) ברוחב 31 מ'. קווי הבניין מצפון לדרך 15 מ' ומדרום לדרך 6 מ'; דרך מס' 34 (דרך המלך) ברוחב 16 מ'. קווי הבניין ממזרח וממערב 5 מ'.

[5] גיליון 2.

השטחים המיועדים לציבור לצורך דרך יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית גני תקווה[6].

6.6. <u>תכנית מתאר מחוזית תממ/21/3 פורסמה להפקדה בי.פ. 4636 מיום 09/04/1998 ולמתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003</u>

מעיון בתשריט התכנית, הערוך בקנ״מ 1:50,000 עולה כי החלקות שבנדון מסווגות ביעוד אזור פיתוח עירוני[7].

בהתאם להוראות התכנית, בתכנית מתאר מקומית בשטחה של רשות מקומית עירונית ניתן לייעד קרקע, בין השאר, למטרות מגורים, תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, תחבורה ותשתיות לסוגיהן. ניתן לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או המשלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל והנדרשים לפיתוח הישוב.

6.7. <u>תכנית ממ/5142 פורסמה[8] למתן תוקף בי.פ. מס׳ 6689 מיום 07/11/2013</u>

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-116.5 דונם, ובין היתר, גם על המקרקעין שבנדון. מטרתה, יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 764 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ״ר/ליח״ד, בבניינים בגובה של עד 24 קומות והקצאת קרקע לצרכי ציבור להקמת קריית חינוך וספורט יישובית בגני תקווה.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים. מעיון בטבלת ההקצאה והאיזון, עולה כי הובאו בחשבון שטחי החלקות ״נטו״, דהיינו, שטח החלקה הכלול בתחום התכנית בהפחתת השטח שהופקע בעבר. להלן שטחי החלקות שבנדון בהתאם ל-״מצב נכנס״ (ראה עמודת שטח ״נטו״ בדונם - לא כולל הפקעות עבר): חלקה 25: 3.164 ד׳; חלקה 26: 9.457 ד׳; חלקה 29: 3.116 ד׳; חלקה 30: 8.34 ד׳; עוד יצוין כי סך השטחים נטו להם הוקצו הזכויות הינם בהיקף של 101.527 ד׳.

[6] בהתאם לתכנית מס׳ ממ/5130 פורסמה הודעה ברשומות (י.פ. 5207 מיום 17/07/2003), על הפקעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לפיה השטחים להפקעה הינם כדלקמן: חלקה 25 – 1,352 מ״ר; חלקה 26 – 2,692 מ״ר; חלקה 29 – 925 מ״ר; חלקה 30 – 3,854 מ״ר. הודעה לפי ס׳ 19 לפקודה פורסמה בי.פ. 5231 מיום 20/10/2003.

[7] בהתאם למסמכי התכנית המאושרת; אזור פיתוח עירוני מוגדר כשטח המיועד לפיתוח עירוני על פי תכנית מתאר מקומית; בהתאם לטיעוני העוררים עולה כי התכנית בגרסתה המופקדת סימנה את המקרקעין לאזור נופש מטרופוליני.

[8] קבלת התכנית ביום 23/05/2010; פרסום להפקדה ברשומות ביום 15/02/2012 מס׳ י.פ. 6377.

7. <u>המצב הקנייני:</u>

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 20/10/2016, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6717

חלקה: 25

שטח החלקה: 4,455 מ"ר

בעלויות: ניסן יוסף; בשלמות[9]

הערות: בתאריך 04/11/2003 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה - ס' 19, בשטח של 1,352 מ"ר לדרך (פורסם בי.פ. 5231 מיום 20/10/2003), המוטב - מועצה אזורית גני תקווה.

7.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 17/09/2015, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6717

חלקה: 26

שטח החלקה: 12,152 מ"ר

בעלויות: **רוט משה – החלק בנכס 3152/12152 (נשוא השומה)[10]**

הערות: בתאריך 04/11/2003 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה - ס' 19, בשטח של 2,692 מ"ר לדרך (פורסם בי.פ. 5231 מיום 20/10/2003), המוטב - מועצה אזורית גני תקווה;

בתאריך 24/08/2007 נרשמה הערת אזהרה ס' 126 על הבעלות של רוט משה, המוטב - אשדר חברה לבניה בע"מ.

7.3. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 17/09/2015, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6717

חלקה: 29

שטח החלקה: 4,032 מ"ר

בעלויות: בעלים שונים במושע[11]

הערות: בתאריך 04/11/2003 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה - ס' 19, בשטח של 925 מ"ר לדרך (פורסם בי.פ. 5231 מיום 20/10/2003), המוטב - מועצה אזורית גני תקווה;

---

[9] נרשם ביום 10/09/1973.

[10] נרשם ביום 24/08/1983.

[11] הזכויות ע"ש חלק מהבעלים נרשמו לאחר המועד הקובע (מרביתם עקב ירושה); זכויות מוטרו יהודה (מכר; 11/224) נרשמו ביום 22/05/2006. שומה זו בוחנת את הפגיעה במקרקעין בהתאם להנחיית ועדת הערר, מבלי לבחון את שאלת זכויות הבעלות במועד הקובע, וזאת מתוך הנחה כי התובע עמד בנטל הראשוני כי הוא עומד בדרישותיו של ס' 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 6641/13 מרדכי קמינצקי נ' הועדה המקומית לתו"ב באר שבע: ***"כדי שהוועדה תמנה שמאי מייעץ, על התובע לעמוד בנטל הראשוני ולשכנע כי הוא עומד בדרישותיו של סעיף 197 לחוק. מבלי לקבוע מסמרות בהתייחס למהות והיקף שיקוליה של ועדת הערר, נראה כי על מנת לעמוד בנטל, הרי שבכלל על התובע לעמוד למצער בשלושה תנאים מצטברים: (1) עליו להוכיח זכות במקרקעין המזכה אותו בפיצוי בגין פגיעה בהם; (2) להראות כי המקרקעין נמצאים בתחום התכנית הפוגעת או גובלים עמו; (3) לשכנע את ועדת הערר, ולו באופן לכאורי, כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית. לשם כך מחויב התובע להגיש חוות דעת שמאית... ככל שוועדת הערר מצאה כי העורר עמד בנטל ראשוני זה, או אז קמה שאלה שמאית הטעונה הכרעה ובמקרה כזה עליה לשקול מינוי שמאי מייעץ. ככל שהאחרונה סבורה כי נטל ראשוני זה לא הורם, היא רשאית להחליט כי אין מקום למנות שמאי מייעץ."*** (הדגשה של החי"מ).

בתאריך 04/02/2008 נרשמה הערת אזהרה ס' 126 על הבעלות של אחד מבעלי הזכויות, המוטב – חברת אחים דוניץ בע"מ;
בתאריך 02/10/2012 נרשמה הערת אזהרה ס' 126 על הבעלות של מספר בעלי זכויות, המוטב – רותם שני יזמות והשקעות בע"מ;
בתאריך 24/03/2014 נרשמה הערת אזהרה ס' 126 על הבעלות של מספר בעלי זכויות, המוטב – רותם שני יזמות והשקעות בע"מ.

7.4. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 17/09/2015, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6717
חלקה: 30
שטח החלקה: 12,179 מ"ר
בעלויות: בעלים שונים במושע[12]
הערות: בתאריך 04/11/2003 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה - ס' 19, בשטח של 3,854 מ"ר לדרך (פורסם בי.פ. 5231 מיום 20/10/2003), המוטב - מועצה אזורית גני תקווה;
בתאריך 04/02/2008 נרשמה הערת אזהרה ס' 126 על הבעלות של אחד מבעלי הזכויות, המוטב – חברת אחים דוניץ בע"מ;
בתאריך 02/10/2012 נרשמה הערת אזהרה ס' 126 על הבעלות של מספר בעלי זכויות, המוטב – רותם שני יזמות והשקעות בע"מ;
בתאריך 24/03/2014 נרשמה הערת אזהרה ס' 126 על הבעלות של מספר בעלי זכויות, המוטב – רותם שני יזמות והשקעות בע"מ.

[12] הזכויות ע"ש חלק מהבעלים נרשמו לאחר המועד הקובע (מרביתם עקב ירושה) זכויות מוטרו יהודה (מכר; 11/224) נרשמו ביום 22/05/2006. שומה זו בוחנת את הפגיעה במקרקעין בהתאם להנחיית ועדת הערר, מבלי לבחון את שאלת זכויות הבעלות במועד הקובע, וזאת מתוך הנחה כי התובע עמד בנטל הראשוני כי הוא עומד בדרישותיו של ס' 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 6641/13 מרדכי קמינצקי נ' הועדה המקומית לתו"ב באר שבע.

8. <u>טיעוני הצדדים</u>:

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

8.1. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת העוררים
ממ/5130	19/12/2002	לא חלה פגיעה בשווי המקרקעין	ירידת הערך הינה בסך של ₪ 8,528,000

8.2. <u>תכנית ממ/5130 למועד הקובע 19/12/2002:</u>

8.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי העוררים:</u>

בשומת העוררים, ירידת הערך נאמדה בגין שני ראשי נזק, כדלקמן:

- ירידת ערך בגין שינוי יעוד שטח של 6,829 מ"ר מחקלאי לדרך: לשם אומדן הפגיעה נבחן שווי הקרקע טרם אישור התכנית הפוגעת כשטח ביעוד עירוני בנוי, לעומת שווי הקרקע ביעוד דרך. שמאי העוררים קבע כי שווי הקרקע ביעוד דרך, הינו אפס, בהתאם לפסיקה בעניין "פרלמן"[13]. עוד לטענתו, ההצדקה ההיסטורית לקביעת שווי של 10% לקרקע המיועדת לדרך לא נבעה מהנמקות כלכליות, כי אם מכך שבסיווג הקרקע להפקעה לדרך היה מעין הגנה על יתרת החלקה מהפקעות נוספות. לטענתו, נוכח הוראות תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית לעניין אין רלבנטיות לשווי הרעיוני של הקרקע ויש לקבוע כי אין לקרקע ערך כלכלי.
- פגיעה ביתרת החלקות: התכנית הפוגעת מבתרת את השטח הנותר של החלקות. פיצול החלקה, הצורה האי-רגולרית של יתרת השטח, מגבלת קווי הבניין מהדרך, והחשש שגורמים אלו יביאו לכניסה לתכנית איחוד וחלוקה בשווי מופחת יוצרים פגיעה ביתרת החלקות, פגיעה אשר הובאה בחשבון בשיעור הפחתה של 10%.

<u>ערכי שווי בשומת העוררים:</u>

שמאי העוררים טען כי שווי הקרקע ביעוד שטח עירוני בנוי, טרם אישור התכנית הפוגעת, נכון למועד הקובע 19/12/2002 הינו בסך של 1,000 ₪/למ"ר. שווי זה נקבע בהתבסס על ממוצע 13 עסקאות אשר בוצעו בשנים 2000-2005, בגוש 6717, בחלקות שיעודן שטח עירוני בנוי בהתאם לתממ/23/3 א'. יצוין כי לטענת שמאי העוררים, התכנון המפורט, לא השפיע על השווי במועד העסקה, וזאת נוכח מועד הפקדת התכנית בכל אחת ואחת מהעסקאות (בהתאם, העסקאות אינן מגלמות ציפיות קונקרטיות).

[13] ע"א (ת"א) "גדעון פרלמן נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה"; לטענת שמאי העוררים, פסיקה זו אומצה בעניין מטראני וגורנת במובן זה שנקבע כי שוויה של דרך הינה עניין שמאי מובהק שערכאות הערעור לא יתערבו בו [עמ"נ (ת"א) 248/05 "הועדה המקומית לתו"ב פ"ת נ' ועדת הערר מחוז מרכז; עמ"נ (ת"א) 273/05 סימה גורנת ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב "הדרים"].

להלן פירוט העסקאות בשומת העוררים:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	מחיר מכירה	שטח רשום במ"ר	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר קרקע	הערות
1	13/12/2000	6717	1	8,386,550	13,181	13,181	636	תכנית 5158 הופקדה בשנת 2009 ואושרה בשנת 2012
2	15/08/2004	6717	16	4,182,586	123	3,017	1,386	תכנית 5157/1 הופקדה בשנת 2009 ואושרה בשנת 2011
3	05/08/2004	6717	17	21,626,105	15,587	15,587	1,387	
4	15/03/2001	6717	18	6,010,560	8,066	4,501	1,335	תכנית 5141, הופקדה בשנת 2007 ואושרה בשנת 2009
5	15/03/2001	6717	18	4,007,040	8,066	3,001	1,335	
6	14/09/2001	6717	18	652,760	8,066	492	1,327	
7	10/11/2004	6717	29	595,000	4,032	796	747	חלק מהנכס, תכנית 5142, הופקדה בשנת 2012 ואושרה בשנת 2013
8	28/11/2002	6717	36	743,200	16,098	1,012	734	תכנית 5136 הופקדה ואושרה בשנת 2005
9	05/12/2002	6717	36	8,148,000	16,098	7,086	1,150	
10	01/07/2003	6717	85+86	517,680	1,023	1,023	506	תכנית 5157/1 הופקדה בשנת 2009 ואושרה בשנת 2011
11	14/08/2003	6717	49	177,152	7,811	500	354	תכנית 5169 הופקדה בשנת 2012 ואושרה בשנת 2014
12	25/08/2002	6717	51	350,000	24,382	1,000	350	תכנית 5159 הופקדה בשנת 2009 ואושרה בשנת 2013
13	20/01/2005	6717	51	1,355,105	24,382	1,016	1,334	
ממוצע במעוגל למ"ר קרקע שטח עירוני בנוי נכון לתאריך 19/12/2002							1,000	עסקאות 11 ו-12 נלקחו בחשבון בעוצמה של 50% עקב חריגה מהותית מהמגמה

<u>להלן תחשיב ירידת הערך בשומת העוררים:</u>

ירידת ערך לחלק שהופקע	
שטח ההפקעה מהנכס במ"ר	6,829
ירידת ערך למ"ר (1,000 ₪ טרם אישור התכנית הפוגעת, אפס לאחר אישור התכנית הפוגעת) ב-₪	1,000
סך ירידת הערך לחלק שהופקע ב-₪	6,829,000
ירידת ערך ליתרת הנכס (שלא הופקעה)	
שטח הנותר במ"ר	16,989
ירידת הערך למ"ר (10% מהשווי) ב-₪	100
סך ירידת הערך ליתרת הנכס ב-₪	1,698,900
סך ירידת הערך בנכס, נכון למועד הקובע 19/12/2002 (במעוגל) ב-₪	**8,528,000**

<u>עיקרי התייחסות[14] שמאי וב"כ העוררים ביחס לטיעוני המשיבה:</u>

- לטענת ב"כ העוררים, המחלוקת אינה על עצם הפגיעה כי אם על סכום הפגיעה. מסקנת שמאי המשיבה כי לא נגרמה ירידת ערך למקרקעין, נובעת מהטענה כי במצב החדש יש להביא בחשבון תוספת שווי כמרכיב בהיטל ההשבחה. בהתאם לשומת המשיבה ובהתעלם מהתוספת השגויה בגין רכיב זה, התכנית פוגעת בשווי החלקה בסכום של 2,612,190 ₪, נכון למועד הקובע. ומכאן, שסכום זה הינו סכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת שהיה על הוועדה המקומית לשלם לעוררים.
- **שווי הקרקע במצב הקודם:**

לטענת ב"כ העוררים המחלוקת בין שמאי הצדדים נובעת מהשאלה כיצד להתייחס לרכיב השווי אשר מבטא את הפוטנציאל הקונקרטי. לטענת ב"כ העוררים סוגית ההתחשבות בפוטנציאל לשינוי יעוד קרקע חקלאית על שווי המקרקעין בתביעת פיצויים לפי ס' 197 מצויה במחלוקת וקיימות שתי גישות עיקריות, כדלקמן:

הגישה "המצמצמת" – הקובעת כי כדי להכיר בפוטנציאל המשפיע על שווי הקרקע יש להוכיח כי התקיימו הליכי תכנון קונקרטיים אשר חצו את רף התכנון המינימלי (קבלת החלטה של מוסד התכנון המאשר את התכנית ממנה עולה כי לדעתו ראוי לאשר את התכנית)[15].

הגישה "המרחיבה" – לפיה לצורך שומת המקרקעין ערב התכנית הפוגעת, אין להתעלם מהפוטנציאל הכללי של המקרקעין, גם אם שווי השוק מבוסס על ציפיות כלליות ערטילאיות וזאת להבדיל מפעילות ספקולטיבית, אותה יש לנטרל, וכי יש לקבוע את השווי על בסיס עסקאות השוואה במתחם ללא נטרול רכיב פוטנציאל[16].

לטענת ב"כ העוררים, במקרה הנדון, גם בהתאם לגישה "המצמצמת" יש להביא בחשבון את מלא הפוטנציאל התכנוני כפי שזה בא לידי ביטוי בעסקאות השונות שנערכו ביחס למקרקעין:

- גוש 6717 הועבר מתחום השיפוט של פתח תקווה לתחום השיפוט של גני תקווה במטרה לפתח ולהגדיל את היישוב. העברת השטח בשנת 1995 יצרה רמת ודאות גבוהה לשינוי היעוד, שכן זו הייתה המטרה שעמדה בבסיס ההחלטה להעברת השטח.
- מדובר בחטיבת קרקע, התחומה בישובים גני תקווה, קריית אונו וגת רימון. על העובדה כי מדובר במובלעת הראויה לפיתוח עמדה הועדה המחוזית בהחלטה להמליץ להפקיד[17] את תמם/23/3.

---

[14] בהתאם לתגובה לתשובה לערר 59/17/49 ובהתאם לדיון שנערך בפני.

[15] מפנה לו. ערר מחוזית מחוז מרכז בערר (מרכז) 377/08 "האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ" ולעמ"נ (ת"א) 56297-12-13 "דליה דלי ו-333 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה".

[16] מפנה לעמ"נ 14040-12-15 "מטעי לאה ויוסף בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה"; עמ"נ 2171-05-16 "בכור ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה".

[17] מצטט: "שטח כלוא הראוי להמשך פיתוח אורבני, כהמשך לגני תקווה".

- בהתאם לתמ"א/31 (נוסח 1998), סומנה חטיבת הקרקע כאזור פיתוח עירוני.
- הכנת תכנית מתאר מחוזית נקודתית - תממ/23/3, בד בבד עם הליכים לאישור תכנית מתאר מחוזית כללית חדשה מלמדת על רמת וודאות גבוהה שכן את הטעות שנפלה בתממ/21/3 - באשר לסימון המקרקעין כאזור נופש מטרופוליני, ניתן היה לתקן במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית. הכנת התכנית הנקודתית נועדה למנוע עיכוב בשינוי יעוד השטח לפיתוח עירוני, שהיה כרוך בהליכי אישורה של תכנית מתאר מחוזית לכלל מחוז מרכז. התכנית הופקדה ביום 06/06/2001 ואושרה ביום 12/05/2002 כ-7 חודשים לפני אישור התכנית הפוגעת. במסגרתה שונה יעוד הקרקע מחקלאות לשטח עירוני. מכאן, המסקנה היא כי המצב התכנוני הקודם אליו יש להתייחס היא קרקע חקלאית אשר יעודה ישונה בוודאות למגורים.
- בנוסף, בהתייחס לטענות שמאי המשיבה לנטרול הפוטנציאל ביחס לתכניות שהיו בהליכי תכנון בסוף שנות ה-90' (ממ/5104, ממ/5090, ממ/5105), נטען כי שמאי המשיבה, מתעלם ממספר גורמים: מכך שהליכי התכנון של תכניות אלו החלו לפני אישורה של תכנית המתאר המחוזית הנקודתית שאפשרה את שינוי יעוד הקרקע; מכך שבסופו של יום אושרו ביחס לכל חטיבת הקרקע תכניות מפורטות להקמת שכונות מגורים בהיקף של אלפי יח"ד; משינוי יעוד חטיבת הקרקע בתכנית מתאר מחוזית נקודתית במטרה להביא לפיתוח הקרקע וכי פיתוח הקרקע היה ודאי.
- לטענת ב"כ העוררים, חיזוק נוסף לציפייה הקונקרטית שהייתה לשינוי יעוד החלקות למגורים ניתן ללמוד מההבטחה שניתנה לעוררים ביחס לשחזור הזכויות במסגרת תכנית ממ/5142 אשר הייתה בהליכי תכנון.
- במהלך הדיון שהתקיים בפני, הוסיף וטען ב"כ העוררים כי לעניין הערכת השווי במצב הקודם, ועדת הערר קבעה הנחיות, לפיהן יש לאמוד את השווי בהתאם ל-"אופק התכנוני" בו היו נתונים המקרקעין הנדונים, תוך שהיא מפנה לפסה"ד[18] של בתי המשפט אשר דנו בשאלה מאיזה שלב תכנוני יש ליחס פוטנציאל קונקרטי. כאמור לעיל, טיעון העוררים נשען על שני רבדים: הרובד הראשון כולל את ההליכים הכלליים שנערכו ביחס לחטיבת הקרקע הנדונה (כמפורט לעיל), והרובד השני – המהותי יותר, כולל את התכניות ברמה המחוזית שאושרו ביחס למקרקעין שבנדון, ובעיקר תכנית תממ/23/3/א' המהווה תכנית ברמת מתאר מחוזית קונקרטית, אשר אושרה בנסיבות מיוחדות [מפנה לס' 11.2 לתקנון התכנית, בו נקבע כי בקרקע הנדונה הייעוד יהיה מגורים ובדגש על ניצול יעיל (צפיפות גבוהה) למגורים]. לטענתו, עיקר השאלה אינה אם חטיבת הקרקע תהפוך לשכונת מגורים כי אם באיזו

[18] בעניין "דליה דלי" (עמ"נ (ת"א) 56297-12-13 "דליה דלי ו-333 אח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה"). ובעניין "נגור" (עמ"נ 55176-12-13 נגור ואח' נ' הועדה המרחבית לתכנון ובניה "שרונים" ואח').

צפיפות (צפיפות מינימלית בהתאם לתמ"א/35 6 או 7 יח"ד; בפועל הצפיפות הצפויה גבוהה יותר לתימוכין מפנה לתכנית ממ/5142 כאינדיקציה לפיה הצפיפות הינה 6.55 יח"ד לדונם ברוטו ו-21 יח"ד לדונם נטו).

- במהלך הדיון שהתקיים בפני, שמאי העוררים הוסיף וטען, כי בתיקי היטלי השבחה במתחם הקרקע הנדונה, כ-10 שנים מאוחר למועד הקובע, נקבע ע"י שמאים מכריעים כי שווי הקרקע במצב הקודם בייעוד חקלאי עם ציפיות רגילות (ללא ציפייה קונקרטית) הינו בגבולות של 1,900 ₪/למ"ר קרקע חקלאית. ערכי שווי אלו תומכים בשווי שנקבע בשומתו, וההפרש משקף את ההתפתחות הסבירה של המחירים על ציר הזמן. לטענתו, לא ניתן להצביע על עליית מחיר של פי 4 ב-10 שנים (כפי שעולה מהיחס בין השווי שנקבע בשומת המשיבה לשומות המכריעות דלעיל).
- בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה לעניין הציפייה לדרך מתכנית ממ/5090 (המופקדת), נטען כי בדיון הועלו לראשונה הטיעונים הנ"ל, טיעונים בקונטקסט שונה, אשר לא הועלו לא במסגרת שומת המשיבה ולא בפני ועדת הערר. לגופן של טענות, ביחס לציפייה לדרך שיצרה תכנית זו במצב הקודם, נטען כי בהתאם לפסיקה זו הציפייה שאותה יש לנטרל. לתימוכין, ב"כ העוררים הפנה להחלטות ועדת ערר ירושלים בעניין היטל השבחה, אשר לגישתו הרציונאל וההתייחסות בהן זהה לענייננו: ערר 38/10 "וואי קוון אינבסטמנט נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים" וערר 49/10 "פרידוולד נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים", אשר בשתיהן נקבע כי יש לנטרל פוטנציאל שנוצר כתוצאה מהמהלך התכנוני הרחב ובכלל זה תכניות אב. בהתאם לאמור לעיל, נטען כי אם טענת שמאי המשיבה כי הפוטנציאל לדרך השפיע על ערכי המקרקעין היא נכונה ואם צריך לנטרל פוטנציאל זה, אז למעשה שמאי המשיבה תומך בערכי המקרקעין בשטח כפי שנקבע בשומת העוררים.
- במכתב ב"כ העוררים מיום 17/12/2018, בהתייחסו למסמכי תכניות ממ/5104, ממ/5090 ולהחלטת הועדה המחוזית, נטען כי מניתוח המסמכים שהומצאו על ידי הוועדה המקומית עולה כי תכניות אלו מבססות את טענות העוררים בדבר מגמות הפיתוח הצפויות של המקרקעין להקמת שכונת מגורים, לנוכח התכניות שחלו לרבות תמ"מ 23/3 א', וכי ההפקעות לצרכי ציבור, לרבות התווית הכביש יעשו במסגרת תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים (במסגרתה, כנגד ההפקעות, יוקנו זכויות בניה ניכרות), ולא בתכנית שכל מטרתה הפקעת הדרך.

  בהתייחסותו לתכנית 5104, נטען כי ההפקעה לדרך חלקית בלבד, משולבת במסגרת התכנית כחלק מכלל ההפקעות לצרכי ציבור ומאחר שמדובר בתכנית איחוד וחלוקה, ברור כי בעלי הזכויות מקבלים זכויות בניה ניכרות כנגד ההפקעות לצרכי ציבור ובכללן ההפקעה המתוכננת לכביש.

בהתייחסותו לתכנית 5090, נטען כי חלקות העוררים מצויות בתחום מגרש 109 שיועד למגורים ג' (כחלק ממבנן ג') ולכן בהתאם לעקרונות הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה צפוי כי הם יקבלו זכויות למגורים. עוד נטען, כי ההפקעה לדרך משולבת במסגרת התכנית וכחלק מכלל ההפקעות לצרכי ציבור. מאחר ומדובר בתכנית איחוד וחלוקה ברור כי בעלי הזכויות יקבלו זכויות בניה ניכרות כנגד ההפקעות לצרכי הציבור ובכללם ההפקעה המתוכננת לכביש.

בהתייחסותו להחלטת הוועדה המחוזית מיום 12/05/1999, נטען כי ניתן ללמוד ממנה כי גוש 6717 הינו רזרבת הקרקע היחידה הרלוונטית לפיתוח עתידי של גני תקווה, וכי הועדה המחוזית החליטה להפקיד את תכנית ממ/5090. מכאן, לטענת ב"כ העוררים התכנית חצתה את רף הליכי התכנון המקנה ציפייה לגיטימית לשינוי יעוד הקרקע.

בהתייחסותו לטענות המשיבה, נטען כי אם התכניות הנ"ל מבססות פוטנציאל להתווית הכביש, הרי שבד בבד הן מבססות את הפוטנציאל כי שינוי היעוד לדרך יעשה במסגרת תכנית לשינוי יעוד הקרקע לשכונת מגורים בה יוקנו זכויות בניה כנגד הפקעות.

לאור האמור לעיל, יש לקבוע את שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם על בסיס העסקאות שנערכו בחטיבת הקרקע הנדונה מבלי לנטרל את רכיב הפוטנציאל.

- **שווי הקרקע ביעוד דרך:**

לטענת ב"כ העוררים, יש להעריך את שווי הקרקע ביעוד דרך כשווי אפס ויש לשלם לעוררים את הפיצוי בהליך אחד ולא בהסדר דו-שלבי, לאור הנסיבות בהם ההפקעה בוצעה מיד ובסמוך לאחר אישורה של התכנית הפוגעת.

במהלך הדיון שהתקיים בפני, נטען כי משעה ששונה הייעוד לדרך, לא ניתן לצפות כי יבוצע שחזור זכויות וכי התובעים יקבלו זכויות בגין הדרך. עוד נטען, כי לדרך אין שווי שוק, שכן אין במקרה זה קונה מרצון מכיוון שאף אחד לא יקנה קרקע בייעוד לדרך. השווי היחיד יכול לנבוע משימוש ביניים או מציפייה לשינוי ייעוד עתידי, ובמקרה הנדון שני אלמנטים אלו אינם מתקיימים. צוין כי במהלך השנים עד לשינוי היעוד למגורים לא היו הכנסות מהקרקע הנדונה.

- **"החיסכון" בהיטל השבחה:**

לטענת ב"כ העוררים, בהתייחס לרכיב זה, נקלע שמאי המשיבה למספר טעויות עקרוניות:

- את שווי המקרקעין במצב החדש יש לקבוע במועד תחולת התכנית הפוגעת בשנת 2002, ובהתאם למידע שהיה ידוע לשוק המקרקעין באותה עת. כפי שציין שמאי המשיבה בשומתו, במועד זה טרם החלו הליכי אישורה של תכנית 5142.
- שמאי המשיבה, לא הוכיח כי במועד תחולת התכנית הפוגעת להפקעה הייתה השפעה חיובית על שווי יתרת החלקות שלא הופקעה ביחס לחלקות אחרות, קרי, לא הוכיח כי שווי למ"ר קרקע בחלקה שלגביה בוצעה ההפקעה עולה על שווי מ"ר קרקע בחלקה שממנה לא בוצעה ההפקעה.
- את הערכים לקיזוז קבע שמאי המשיבה על פי שווי המקרקעין שנקבע ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי בשנת 2013 ולא על בסיס הערכים שהיו במועד תחולת התכנית. אומנם שמאי הוועדה המקומית ערך התאמה לזמן בהתאם לשיעור שינוי המדד אולם מדובר בטעות שכן את ההשפעה יש לבחון בהתאם לשווי המקרקעין ולא על בסיס התאמה למדד. לחילופין, היה על שמאי המשיבה לקבוע כי שווי המקרקעין במצב הקודם ביעוד חקלאי עומד על כ- 1,179 ₪ למ"ר קרקע, ולא 425 ₪/למ"ר קרקע כדי לשמור על בסיס שווי זהה.
- המשמעות השמאית של קיזוז רכיב החיסכון בהיטל השבחה היא כי יש להכיר בשווי המצב הקודם במלא הפוטנציאל התכנוני.
- הטענה כי השווי גבוה יותר במצב התכנוני הקודם, לא מתיישבת עם טבלת ההקצאה והאיזון שקבעה שווי אחיד למ"ר קרקע, בהתעלם משאלת שיעור ההפקעה במצב הקודם. אם טענת שמאי המשיבה הייתה נכונה הרי ששווי המקרקעין של העוררים במצב הקודם היה גבוה יותר והם היו זכאים לזכויות בניה נוספות מעבר לאלו שהוקצו להם. למעשה אם תתקבל טענת שמאי המשיבה המשמעות היא כי העוררים זכאים לפיצוי בגין פגיעה בשווי זכויותיהם גם בשל אישורה של תכנית 5142.
- הטענה לחסכון בסכום היטל ההשבחה הינה טענה חיצונית לטענת שווי המקרקעין מדובר ברכיב שאינו חלק משווי המקרקעין.
- במהלך הדיון שהתקיים בפני, נטען כי למעט השמאי המכריע אייל יצחקי שהכריע בסוגיית היטל ההשבחה, באף שומה מכרעת אחרת לא אומצה מתודולוגיה זו. עוד נטען, כי עמדת המשיבה הינה למעשה ערר על שומת יצחקי וכי הכרעה זו של השמאי המכריע אייל יצחקי, עומדת בסתירה להלכה של ביהמ"ש העליון בפס"ד "בית הכרם", לפיה אין להביא בחשבון בחישוב ההשבחה פיצויים לפי ס' 197 בתביעה שהתיישנה, והשווי הקודם צריך להיות השווי לאחר הפגיעה, בין אם הוגשה תביעת פיצויים לפי ס' 197 ובין אם לאו.

- **פגיעה ביתרת החלקות:**

שמאי המשיבה התעלם בשומתו מהפגיעה ביתרת החלקות שלא יועדו לדרך. כאמור, שינוי היעוד הביא לביתור שטח החלקות, לצורה אי-רגולרית, למגבלת קווי בניין, ולנ"ל יכולה להיות השפעה על שווי המקרקעין הנכנס (מופחת) במסגרת תכנית איחוד וחלוקה עתידית. בהתאם, בשומת העוררים נקבעה פגיעה בשיעור של 10% בשטח הנותר, על הצד השמרני.

במהלך הדיון שנערך בפני, נטען כי הפגיעה בנותר מובהקת[19] אולם קיים קושי להוכיח את שיעור הפגיעה המדויק. עוד נטען, כי מדובר בשיקול דעת שמאי.

[19] ב"כ העוררים פירט את רכיבי הפגיעה בנותר: הפגיעה הראשונה נובעת מכך שהכביש חילק את הקרקע לשתי חטיבות קרקע הממוקמות משני עברי הכביש. הפגיעה השנייה היא, שהנותר בחלק הדרומי הוא בשטח מצומצם יחסית. הפגיעה השלישית נובעת משתי הפגיעות הקודמות - בכך שבעת איחוד וחלוקה עתידי, הצפי הוא לקבל את הזכויות ביותר מגרשים מאשר אם הייתי נכנס לתכנית עם חטיבת קרקע אחודה. דבר זה נובע מאחד מן העקרונות של תכנית איחוד וחלוק – הקצאת זכויות קרוב ככל הניתן. נקודה נוספת – סיכון ההקצאה ב"מושע" גדל בעיקר בחלק הדרומי. הנקודה האחרונה היא, שעכשיו המקרקעין בקרבה לכביש ובתחום קווי בניה לכביש, כל הגורמים הנ"ל הם, לטענתו, פגיעה בתכונות של המקרקעין.

8.2.2. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

בשומת המשיבה, ירידת הערך נבחנה בגין רכיב ההפקעה לדרך (6,829 מ"ר):

לשם אומדן הפגיעה, נבחן שווי הקרקע, ערב אישור תכנית ממ/5130, כשטח ביעוד חקלאי עפ"י תכנית פת/2000 וכחלק ממרקם תכנוני - עירוני בנוי בהתאם לתממ/21/3. בהתייחס לשווי שנקבע בשומת העוררים ערב אישור התכנית (מצב קודם), בהתבסס על עסקאות בגוש 6717, טען שמאי המשיבה כי השווי מגלם פוטנציאל לשינוי ייעוד, הנובע מהליכים תכנוניים שונים[20], אשר אין להביאו בחשבון בעת אומדן הפגיעה בעקבות אישורה של התכנית שבנדון. לעניין זה מפנה שמאי המשיבה להלכת "לוסטרניק"[21], בה נקבע כי בעת אומדן שווי הקרקע החקלאית יש להביא בחשבון ציפייה כללית בלבד ולא ציפייה קונקרטית.

במצב התכנוני החדש, בהתייחס לקביעת שמאי העוררים כי שווי הקרקע ביעוד דרך הינו אפס, טען שמאי המשיבה כי קביעה זו אינה מתיישבת עם העיקרון העולה מהפסיקה ומהתקינה[22] כי שוויה של קרקע באשר היא לעולם הינו חיובי, וזאת בשל היותה משאב מוגבל. ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית חושב בשומתו לפי שיעור של 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה.

בהתייחס ליתרת שטח החלקות: לטענת שמאי המשיבה, שינוי יעוד הקרקע החקלאית לדרך במסגרת תכנית ממ/5130 בא לידי ביטוי בעליית שווי יתרת הקרקע, טענה זו מבוססת על שומה מכרעת להיטל השבחה, אשר נערכה ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי, בשומתו לחלקה 26 שבנדון, בגין תכנית ממ/5142 (מאוחרת למועד הקובע – י.פ.). במסגרתה, נקבע גם כי שווי החלק המסומן להפרשה בתכנית ממ/5130 הינו בשיעור של 65% משווי קרקע חקלאית אחרת.

לטענת שמאי המשיבה, מאחר וקביעת השווי לקרקע המופקעת, כאמור לעיל, משמעותה הפחתת היטל ההשבחה הנדרש לתשלום בגין מימוש הזכויות מכח תכנית ממ/5142, יש בהתאמה, להכיר בעניינו ב-"חסכון" בהיטל ההשבחה הממודד[23], כתוספת לשווי במצב החדש.

---

[20] לטענת שמאי המשיבה, במהלך השנים התקיימו הליכי תכנון שונים בגוש 6717, אשר לא הבשילו בסופו של יום לכדי תכנית בת תוקף, ואף לא לכדי הפקדה, אולם, יצרו ציפיות לפוטנציאל לשינוי יעוד באותה העת - ציפיות אשר השפיעו על שווי המקרקעין. השפעה שאינה בגדר חובת הפיצוי. להלן הליכי התכנון שהוצגו בשומתו:

- ממ/5104 – בתאריך 21/05/1997 התקיימה ישיבת הוועדה המקומית בדבר דיון בהפקדתה של התכנית המשתרעת על פני 75 דונם (חלקות שונות בגוש 6717), ומטרתה הקמת מגורים הכוללת שטחי משרדים, מסחר, ושטחים לצרכי ציבור;
- ממ/5090 – בתאריך 22/12/1997 התקיימה ישיבת ועדה מקומית בדבר דיון בהפקדתה של התכנית המשתרעת על פני 556 דונם בגוש 6717. מטרת התכנית קביעת יעודי שטחים, התווית דרכים חדשות וקביעת עקרונות תכנון. בתאריך 25/12/2007 החליטה ועדת המשנה של הוועדה המחוזית לדחות את התכנית בשל פרק הזמן הרב שחלף בין הליכי התכנון;
- ממ/5105 – בתאריך 19/05/1997 התקבלה תכנית שמטרתה הקמת תחנת תדלוק בגו"ח 6717/15. הליכים שהופסקו ביום 28/05/2002.

[21] רע"א 4487/01 "הוועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ' לוסטרניק".

[22] 5270/70 "גוגול נ' עיריית חולון"; קווים מנחים של מועצת השמאים (פרק ג': עריכת שומות לדרכים ממאי 2008).

[23] מחצית שווי הקרקע שהופקעה בהתאם לשיעור של 65% משווי קרקע חקלאית אחרת, כשהוא ממודד בהתאם לשינוי המדד בין המועד הקובע 19/12/2002 ל- 22/11/2013.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טען כי שווי המקרקעין במצב הקודם הינו בסך של 425 ₪/למ"ר. שווי זה נקבע בהתבסס על חלק מהעסקאות שפורטו בשומת העוררים, המצוי בטווח הערכים שבין 350 ₪/למ"ר ועד 500 מ"ר/למ"ר – המשקפים, לגישתו, את שוויה של הקרקע כקרקע חקלאית בלא פוטנציאל קונקרטי, שכן לטענתו, הפער הגדול בין העסקאות מצביע כי בחלק מהעסקאות מגולם פוטנציאל בשינוי יעוד המקרקעין[24], אשר על פי הפסיקה יש להתעלם ממנו.

במצב חדש, שווי מ"ר קרקע הינו 42.5 ₪/למ"ר (10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבה).

להלן תחשיב הפגיעה בשומת המשיבה:

שווי מצב קודם	
שטח ששונה יעודו במ"ר	6,829
שווי מ"ר ב-₪	425
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪	2,902,433
שווי מצב חדש	
שווי הקרקע ביעודה כדרך (10%) ב-₪	290,243
בתוספת שוויה כמרכיב בהיטל ההשבחה (*) ב-₪	2,616,493
סה"כ ב-₪	2,906,736
לא חלה פגיעה בשווי המקרקעין עקב שינוי יעודם	

שוויה כמרכיב בהיטל ההשבחה (*)	
שווי מ"ר קרקע חקלאית ליום 22/11/2013 ב-₪	1450
מקדם אקווי' לשטח הנדון	65%
שטח ששונה יעודו במ"ר	6,829
שטח אקווי'	4,439.02
שווי הקרקע החקלאית במצב קודם נכון ליום 22/11/2013 ב-₪	6,436,572
ה-"חסכון בהיטל השבחה" (מחצית) ב-₪	3,218,286
שיעור שינוי המדד בין התאריכים 19/12/2002 ל-22/11/2013	123%
בהצמדה למועד הקובע ב-₪	2,616,493

[24] עסקאות המושפעות מהליכי תכנון שנעשו בסביבת המקרקעין ומציפייה לשינוי ייעוד, כמפורט בהרחבה בה.ש. 20.

עיקרי התייחסות[25] שמאי וב"כ המשיבה ביחס לטיעוני העוררים:

- **שווי הקרקע במצב הקודם:**

במהלך הדיון שהתקיים בפני, טענה ב"כ המשיבה, כי קיימת מחלוקת בשאלת הפוטנציאל. בעניין זה, הועלו עיקרי הטיעונים הבאים:

- מהחלטת ועדת הערר (עמ' 10, שורות 24-23), עולה כי תממ/23/3/א אינה מקנה רמת וודאות מוחלטת ביחס להתוויית הדרך ומכאן, מסקנתו של ב"כ העוררים לגבי הפוטנציאל מכח התמ"מ אינו רלוונטי ואינו עומד בקנה אחד עם החלטת הוועדה.

(*) כאן המקום לציין, כי בהתייחס לאמור לעיל, ב"כ העוררים טען כי תכנית המתאר הינה דין מחייב. כמו כן, הפנה לעמ' 10 להחלטת ועדת הערר וציין כי כל שאמרה הוועדה כי תכנית המתאר המחוזית אינה מקנה וודאות לתכנון המפורט, אך לא על עצם שינוי הייעוד לשכונת מגורים.

- במועד הקובע הייתה מופקדת תכנית ממ/5090 (הופקדה ביום 12/05/1999). תכנית זו נשענה על תכנית אב לתחבורה של גני תקווה אשר הוכנה בדצמ' 1998, בה סומנה הדרך בדיוק בתוואי שאושר בתכנית הסופית. לכן, במועד הקובע הציפייה היחידה הייתה שתעבור במקרקעין דרך. אף לשיטת העוררים, הם לא היו יכולים לצפות לשחזור זכויות, ולכן על החלק בו מסומן תוואי הדרך לא יכלו לצפות כי יאושרו מגורים. בהתאם להחלטת הוועדה אשר קבעה כי את ההערכה השמאית יש לבצע בהתאם לאופק התכנוני בו היו המקרקעין הנדונים, אופק זה אינו מגורים אלא לכל היותר דרך. בהתאמה, וביחס לקיומה של הדרך יש גם לבחון את עסקאות ההשוואה.

בהמשך לתגובת ב"כ התובעים, מיום 18/12/2018, ולחיזוק עמדתם, הפנתה ב"כ המשיבה להחלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 9002/12 "קפרא מאיר ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב שורקות" בה נקבע, כי על אף שממוצע העסקאות באותו עניין עמד על 240 ₪ למ"ר, נוטרל הפוטנציאל התכנוני שאינו בר פיצוי ונקבע כי יש לפצות את התובעים לפי שווי של 50 ₪/למ"ר בלבד.

(*) במענה לכך, השיב שמאי העוררים, כי החלטת ועדת הערר בעניין "קפרא" אינה רלבנטית, שכן באותו המקרה היתה הנחיה ספציפית להתעלם מכל פוטנציאל לשינוי תכנוני, בשונה מענייננו, שבו ניתנה הנחיה להביא בחשבון עסקאות שאינן משקפות פוטנציאל קונקרטי, וכאלה הן כל העסקאות שבשומת העוררים[26].

[25] בהתאם לתגובה לתשובה לערר 59/17/49 ובהתאם לדיון שנערך בפני.

[26] לטענת שמאי העוררים בעסקאות שהוצגו בשומתו, אין פוטנציאל ספציפי לשינוי ייעוד כפי שנטען, זאת מאחר ומדובר בתכניות שהופקדו זמן רב לאחר מועד העסקאות (מדובר בעסקאות שבוצעו 3 עד 9 שנים טרם הפקדת התכניות, כמפורט בשומתו). אשר על כן, הפוטנציאל הינו כללי בלבד ותואם לחלוטין את החלטת ועדת הערר.

- **פגיעה ביתרת החלקה:**

שמאי המשיבה טען כי הוא מסכים עם שמאי העוררים כי אין אפשרות לנמק את ה-10%. אילו היה מדובר בקרקע המשמשת לעיבודים חקלאיים, היתרה היתה קרקע שאינה ניתנת לעיבוד או שאין כדאיות לעיבודה, אולם בענייננו, כאשר מדובר בשינוי ייעוד עתידי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, יש לבחון את ההקצאות שנערכו. ההקצאות שבוצעו בפועל, בתכנית המאוחרת, הינן לפי שטחים בלבד. עוד לטענתו, מעיון בתשריט התכנית שאושרה, ניתן להיווכח כי כל המגרשים בתחומה סמוכים לדרך.

8.2.3. <u>הכרעה:</u>

מטרת תכנית ממ/5130 הינה שינוי יעוד משטח חקלאי לדרכים, כתשתית לפיתוח גני תקווה. בתחום החלקות נשוא השומה סומנה רצועה לדרך מוצעת ברוחב 31 מ'. מגבלות קווי הבניין מהדרך המוצעת הינן 15 מ' מצפון לדרך ו-6 מ' מדרום לה. עוד נקבע כי השטחים המיועדים לדרך יופקעו.

בהתאם לתכנית זו פורסמה הודעה ברשומות (י.פ. 5207 מיום 17/07/2003), על הפקעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לפיה השטחים להפקעה הינם כדלקמן: חלקה 25 – 1,352 מ"ר; חלקה 26 – 2,692 מ"ר; חלקה 29 – 925 מ"ר; חלקה 30 – 3,854 מ"ר. הודעה לפי ס' 19 לפקודה פורסמה בי.פ. 5231 מיום 20/10/2003.

אין מחלוקת בין הצדדים כי התכנית משנה חלק מהחלקות שבנדון לדרך. המחלוקת בין הצדדים הינה בסוגית אופן חישוב ירידת הערך.

העוררים הגישו תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק, במסגרתה טענו כי התכנית הביאה לירידת ערך בסך כולל של 8,528,000 ₪ בגין שני ראשי נזק מצטברים, כדלקמן:

- בגין השטח ששונה ייעודו מחקלאי עם פוטנציאל לדרך - נקבעה פגיעה בשיעור של 100% משווי קרקע חקלאית בסביבה, שכן לטענתם שווי קרקע ביעוד דרך, במצב החדש הינו אפס.
- בגין פגיעה ביתרת החלקות - נקבעה ירידת ערך בשיעור של 10% משווי קרקע חקלאית בסביבה.

שמאי המשיבה, טען כי לא חלה פגיעה במקרקעין. להלן עיקרי שומתו:

- בהתייחסו לחלק מהמקרקעין ששונה ייעודו מחקלאי לדרך, קבע בשומתו פגיעה בשיעור של 90%, המבטא את ההפרש בין שווי קרקע חקלאית בנטרול פוטנציאל קונקרטי[27] לבין שווי קרקע ביעוד דרך אשר שוויו, לגישתו, הינו בשיעור של 10% משווי קרקע בסביבה.
- בגין יתרת שטח החלקות שלא שונה ייעודו, ובניגוד לעמדת העוררות, טען שמאי המשיבה כי ההפרשה לצרכי ציבור שנעשתה במסגרת התכנית שבנדון, העלתה את השווי למ"ר חקלאי ביתרת השטח שלא שונה ייעודו. קביעה זו מתבססת, כאמור, על שומה מכרעת להיטל השבחה שנערכה ע"י השמאי המכריע אייל יצחקי לחלקה 26 שבנדון בגין תכנית ממ/5142, המאוחרת למועד הקובע לענייננו.

לגישתו, את החיסכון בהיטל ההשבחה בגין התכנית המאוחרת (כשהוא ממודד למועד הקובע), יש להוסיף לשווי יתרת המקרקעין, ועל כן, לטענתו, לא חלה

[27] הנובע מהליכי תכנון שונים בגוש שבנדון, אשר חלקם אף לא הבשילו בסופו של יום, אולם לטענתו, השפיעו במועד הקובע על שווי המקרקעין.

ירידת ערך בשווי המקרקעין שנותר בידי העוררים לאחר אישורה של התכנית שבנדון (ובמילים אחרות: החיסכון בהיטל השבחה בגין תכנית מאוחרת, מאיין את ירידת הערך בגין התכנית שבנדון).

לאחר בחינת מכלול טיעוני הצדדים, ובהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 12/07/2018, עולה כי ניתן לסכם את עיקרי הנקודות שבמחלוקת כדלקמן:

- שווי המקרקעין במצבם התכנוני החדש כדרך (0 או 10% משווי קרקע בסביבה).
- שווי יתרת המקרקעין.
- שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, כקרקע חקלאית (האם די להסתמך על עסקאות ההשוואה שפורטו בשומת העוררים, או שיש לנטרל מהן את הערך הספקולטיבי, כפי שטוען שמאי המשיבה).

ועדת הערר, בהחלטתה זו, התייחסה לנקודות השנויות במחלוקת. להלן עיקרי החלטתה:

- **<u>שווי הקרקע לדרך:</u>**

בעניין זה, ועדת הערר קבעה כי: ***"נראה איפוא, כי שאלת שוויה של קרקע בייעוד דרך היא בבסיסה שאלה שמאית שתבחן על פי הנסיבות הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה, כאשר לצורך קביעת השווי לא די להסתמך על פסיקה או הנחיות באופן כללי, אלא יש לבחון את נסיבות המקרה המסוים ולערוך את ההתאמות הנדרשות. (ר' למשל נימוקי השמאית המכריעה עינת כרובי שאומצה על ידי ועדת הערר בערר (מרכז) 9033/10 חברת רכבת ישראל בע"מ נ' ישראל חגי ואח' [פורסם בנבו] (מיום 3.2.11)). לאור האמור, אין מנוס מהעברת ההכרעה בשאלת שווי הקרקע במצב התכנוני החדש לבחינתו של שמאי מייעץ, אשר יידרש להכריע בין עמדות הצדדים ולנמק את הכרעתו".***

- **<u>שווי יתרת המקרקעין:</u>**

בעניין זה, ועדת הערר קבעה כי: ***"שאלת שווי יתרת המקרקעין שייעודם לא שונה מהווה אף היא שאלה שמאית במהותה אשר תועבר לבחינתו של שמאי מייעץ... לא די לטעון כי ביתור החלקות וקווי הבניין גרמו לירידת ערכם החקלאי אלא יש להוכיח זאת, דבר שלא נעשה בשומת העוררים. יחד עם זאת, מאחר ומימלא מועבר הערר לבחינתו של שמאי מייעץ, אשר יידרש גם לשאלת הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין, כפי שנבהיר להלן, נבקש ממנו לבחון גם טענה זו של העוררים ולנמק הכרעתו".***

כמו כן, בהתייחס לאופן הערכת שווי יתרת המקרקעין בשומת המשיבה, במסגרתה בחר שמאי המשיבה שלא לבסס את שומתו על השוואה בין שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, אלא על ידי חישוב הסכום שחסכו העוררים בתשלום היטל ההשבחה בגין שינוי המקרקעין לבניה במסגרת תכנית ממ/5142,

ומהוספת סכום זה לשווי יתרת המקרקעין, נקבע כי דין עמדה זו להידחות[28]:
"אשר על כן, על השמאי המייעץ להתעלם מתחשיב זה של שמאי המשיבה ולבחון האם כטענת שמאי העוררים נגרמה פגיעה ביתרת המקרקעין ואם כן, מה שיעורה".

- **<u>אופן הערכת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:</u>**

בעניין זה, ועדת הערר קבעה כי: ***"כעקרון, מחלוקת לגבי שווי המקרקעין הן שאלות שמאיות במהותן אשר ראוי להפנותן לבירור בפני שמאי מייעץ וכך אכן ייעשה גם במקרה דנן, אלא שטרם מינוי שמאי מייעץ עלינו להתייחס למחלוקת שנטושה בין הצדדים הנוגעת לאופן ההתייחסות למצב התכנוני הקודם, והאם הוא משקף ציפייה לגיטימית לשינוי ייעוד שיש להביאה בחשבון, אם לאו.***

...

תמ"א 31 קובעת מגמות תכנון בלבד אך אין בה לקבוע ייעודי קרקע מחייבים ואין בה כדי לבסס קיומו של פוטנציאל קונקרטי במקרקעין. הדברים אמורים גם ביחס לתכנית תמ"מ/3/23/א'. גם אם נקבל את הטענה שעצם קידומה של התכנית במנותק מהליכי תכנונה של תמ"מ/3/21 מצביע על צפי ודאי לפיתוח של המתחם לצרכים עירוניים, עדיין אין בכך כדי להוכיח קיומו של פוטנציאל קונקרטי לא כל שכן ודאי לשינוי יעוד המקרקעין הנדונים למגורים.

...

בצד רצון מוסדות התכנון להפשיר את חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית לצרכי מגורים בצורה יעילה, משתקף גם הרצון להתוות דרך מקשרת ושטחים ציבוריים לרווחת תושבי האזור כולו, כך שאף אם מדובר בציפייה לגיטימית המבוססת על תכנון קונקרטי וממשי, הרי שיש קושי לקבוע כי התכנית הקנתה אופק וודאי וברור לשינוי ייעוד מקרקעי העוררים למגורים, ולכל היותר ניתן להצביע על ציפייה מסוימת לשינויי כזה, אשר יש בה כדי להקנות למקרקעין שווי גבוה יותר מקרקע חקלאית בעלת מאפיינים פיזיים דומים אך נטולת כל אופק תכנוני.

במילים אחרות, איננו חולקים על כך ששווים של המקרקעין הנדונים אינו כשוויה של קרקע חקלאית רגילה באזור המרכז שאינה מסומנת בתחום אזור לפיתוח עירוני בתכניות המתאר הארציות והמחוזיות השונות, אלא שבניגוד לעמדת העוררים, איננו סבורים כי התכניות החלות הקנו למקרקעין רמת וודאות גבוהה לשינוי ייעודם למגורים, וזאת לאור מעמדן הנורמטיבי של התכניות

---

[28] "כפי שציינו לעיל, דרך המלך לבחינת ירידת ערכם של מקרקעין עקב אישורה של תכנית פוגעת הוא בהשוואת שווים לפני אישורה של התכנית הפוגעת ולאחריה. לפיכך, כל בחינה אחרת בדומה לזו שערך שמאי המשיבה אינה רלוונטית לתביעת ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ודינה להידחות.
בנוסף, גובה החיסכון בהיטל השבחה שחישב שמאי המשיבה התבסס על השווי שקבע השמאי יצחקי בשומתו (65% משווי קרקע חקלאית שלא הופקעה), הגבוה בעשרות אחוזים מהשווי שקבע שמאי הועדה בעצמו (10% משווי קרקע חקלאית שלא הופקעה). ודוק – הצבת הערכים שקבע שמאי הועדה עצמו בתחשיב ירידת הערך שערך במקום ערכי השווי של השמאי יצחקי מציגה ירידת ערך בשיעור של כ-75%. נראה איפוא, כי גם על פי תחשיב זה, לא היינו מוצאים לקבלו, חלה ירידת ערך במקרקעין עקב אישור התכנית הנדונה".

כתכנית מתאר ארציות ומחוזיות הכפופות לתכנון ברמה המקומית, העדר המסוימות שלהן ומטרותיהן, כפי שפירטנו לעיל.
לפיכך, את ההערכה השמאית יש לעשות בהתאם לאופק התכנוני בו היו נתונים המקרקעין הנדונים.

...

לעניין התכניות שציינה המשיבה בשומתה כמשקפות פוטנציאל תכנוני שיש להתעלם ממנו... נבקש מהשמאי לבחון האם וכיצד השפיעו תכניות אלו על עסקאות ההשוואה וזאת בהתאם למבחנים שנקבעו במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 56297-12-13 דליה דלי ו-333 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [פורסם בנבו](מיום 1.11.16) ועמ"ד (מינהליים מרכז) 55176-12-13 נגור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" [פורסם בנבו] (מיום 14.2.2017) המקובלים עלינו".

בשים לב לכל האמור לעיל, להלן הכרעתי בנקודות השנויות במחלוקת:

- **שווי הקרקע בייעוד דרך:**

הצדדים חלוקים ביניהם באשר לשווי הדרך במצב התכנוני החדש (0 או 10% משווי קרקע בסביבה. כל צד אוחז בפסיקות ובעמדות התומכות בעמדתו.
כאמור בהחלטת ועדת הערר, שאלת שוויה של קרקע ביעוד דרך הגיעה עד לפתחו של בית המשפט העליון, בברם 9556/06 "הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' ליאון מיטרני" (04/01/2007). המבקשת (שם) טענה, בין היתר, כי לא ניתן לקבוע כי שוויה של קרקע הוא אפס, שכן לכל קרקע, יהא ייעודה אשר יהא, יש שווי כלשהו. עוד לטענתה מדובר בקביעה משפטית שהיה מקום כי ועדת הערר תתערב בה. כבוד השופטת מרים נאור, לאחר שעיינה בבקשה על נספחיה הגיעה לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות:

"הערכת שווי הפגיעה במקרקעין נמסרה להכרעת השמאי המכריע. השמאי המכריע קבע בחוות דעתו, בין היתר, כי שווי המקרקעין לאחר שינוי היעוד הינו אפס. מדובר בקביעה שמאית שועדת הערר ובית המשפט קמא לא מצא לנכון להתערב בה. אכן, קיימת פסיקה סותרת בנוגע להערכת שוויה של דרך, שהשמאי המכריע לא התעלם ממנה, אולם אין בכך כדי להצדיק מתן רשות ערעור. אף לגופו של עניין, לא נראה כי נפלה שגגה בקביעת השמאי. השמאי נימק את החלטתו בין היתר, בכך ש"<u>שווי של נכס מקרקעין משקף את הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות ממנו. קרקע המיועדת לדרך ולהפקעה לא תניב לבעליה כל הנאה עתידית ולכן ערכה הנוכחי הוא אפס</u>". עוד קבע <u>כי לא יכול להיווצר לקרקע בייעוד לדרך שווי שוק</u>. מדובר בהערכה שמאית עניינית שהערכאות דלמטה לא מצאו לנכון להתערב בה, כאמור" (הדגשות של הח"מ).

גם בעמנ (ת"א) 273/05 "סימה גורנת ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים", נדונה שאלת שוויה של קרקע ביעוד דרך. להלן ציטוט מדברי כבוד השופט דר' עודד מודריק בדיונו באשר לשווי הדרך:

"לגופה של המחלוקת, באורח אינטואיטיבי[29] כמעט, הייתי סבור שהמעררים צודקים. דעת לנבון נקל שקרקע שיועדה בתוכנית למטרת דרך ציבורית ולמטרה הזאת הקרקע תופקע, מאבדת את מלוא ערכה כסחורה עוברת לסוחר. איש לא יקנה אותה כי קונה כזה כמוהו כמניח את מעותיו על קרן הצבי ומזרה כספו לריק. אכן סברה זו אינה החלטית; שכן אפשר לדמות נסיבות שמכוחן יישמר ערך כספי כלשהו לקרקע המיועדת להפקעה למטרה ציבורית. כך הדבר בפרק הזמן שבין פרסום התוכנית הפוגעת לבין מעד ההפקעה. לעתים פרק הזמן הזה חתוך וידוע והוא עשוי להיות פרק זמן נכבד. לעתים פרק הזמן אינו מוגדר אך לפי המקובל במקומותינו עשויה לחלוף עת רבה עד שמגיעה שעת ההפקעה. בפרק הזמן הזה הקרקע תצלח לשימושים שונים ואלה משקפים ערך כספי מסוים. אולם בנסיבות שבהן התוכנית הפוגעת רואה אור ביום א' בשבוע וביום ב' מתבצעת ההפקעה למה יצלחו המקרקעין הללו? עפר הארץ (עפרא דארעא), תרתי משמע, הם". (הדגשות של החי"מ)

בערר (מרכז) 9033/10 "חברת רכבת ישראל בע"מ נ' ישראל חגי ואח' הועלו טענות כנגד קביעת השמאית המכריעה עינת כרובי בדבר קביעתה לשווי הדרך "0". ועדת הערר קבעה כי השמאית המכריעה ניתחה את הנתונים ואת סמיכות המועדים והגיעה למסקנה כי, מאחר ובמקרה דנן (שם) במועד הקובע בשטח המופקע לא היה כל סיכוי לשינוי יעוד, הרי ששווי דרך במקרה ספציפי זה הוא "0". השמאית המכריעה אף היתה מודעת לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין והסבירה, גם מדוע למעשה הכרעתה עולה גם בקנה אחד איתם, כמצוטט להלן:

"לדעתי, מכלול הנתונים וסמיכות המועדים איפסו לחלוטין את מרכיב "הצפייה הסבירה". משווי הקרקע נותר רק חלק זניח מהמרכיב החקלאי והוא שווי בשימוש חקלאי למשך כשנתיים (ממועד מתן תוקף התוכנית עד מועד תפיסת החזקה בפועל) בניכוי הפחתה בגין אי ודאות וסיכון בתפיסת חזקה במועד מוקדם יותר.

לדעתי, אומדן שווי הקרקע, בנסיבות אלו, שואף לאפס לפיכך הגעתי, לכלל דעה כי שווי המקרקעין, לאחר אישור התכנית הפוגעת, הינו אפס.

גישה זו תואמת את האמור בפס"ד בר"מ 9556/06 הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקוה נ' ליאון מיטרני 4/1/2007 וכן אינה סותרת את האמור בקווים מנחים פרק ג' : עריכת שומות לדרכים, שנערך ע"י אגף שומות מקרקעין במאי

[29] יצוין כי חרף סברתו ה"אינטואיטיבית" בדבר צדקת טענת המעררים, ובשל הספקות שהביע בדבר המשמעות המעשית של טענת הערעור דחה כב' השופט את הטענה והותיר את החלטת ועדת הערר, בנקודה זו, על כנה.

2005 בהם נקבע, בין השאר, כי "שומת דרך לא תקבע בסכום אפס אולם יהיה נמוך שיגלם לכל היותר את הסיכוי לשינוי יעוד בה" כאמור, במועד הקובע, בשטח המופקע לא היה כל סיכוי לשינוי ייעוד.

הנני קובעת כי שווי דרך במקרה דנן הוא אפס. קרי הפיצוי ל"מעגל הראשון" – בשטח המיועד לכבישׁ, יהיה פיצוי מלא על פי שווי הקרקע לפני מתן תוקף לתוכנית."

ומכאן לענייננו, במצב קודם, בהתאם לתכנית פת/2000 יעוד המקרקעין הינו חקלאי, כחלק משטח עירוני בנוי בהתאם לתכניות תמ"א/31 ו-תממ/23/3א. תכנית ממ/5130 מהווה שינוי לתכנית פת/2000. בין מטרותיה, שינוי יעוד משטח חקלאי לדרכים כתשתית לפיתוח גני תקווה. בתחום החלקות שבנדון מסומנות רצועות לדרכים מוצעות, כמו כן נקבע בה כי השטחים המיועדים לציבור לצורך דרך יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית גני תקווה. קיים קושי אובייקטיבי באומדן שווי השוק של מקרקעין שייעודם דרך בגישת ההשוואה בשל היעדר עסקאות. מאחר והתכנית אינה פוגעת ו/או מגבילה פעילות חקלאית עד לאקט ההפקעה בפועל[30], יש אפשרות לבחון את אומדן שווי הקרקע בגישת היוון ההכנסות, של ההנאות הכלכליות משימוש הביניים עד להפקעתה בפועל, בשים לב לשני הגורמים הבאים:

האחד - במקרה הנדון ממועד אישור התכנית ועד למועד פרסום ההודעה על ההפקעה בהתאם לסעיפים 5 ו- 7, חלפו כ-7 חודשים בלבד.

השני – בתנאי שקיימת ישימות לפעילות חקלאית מניבה. בהתייחס לגורם זה אציין כי בהתאם למכתבו של ראש מועצת גני תקווה דאז, מר אבישי לוין, מיום 19/08/1999: ***"השטח משמש מזה שנים כאתר לשפיכת אשפה. במקום נערם זבל מזה עשרות שנים. פיתוח השטח יפסיק שימושו כמזבלה אזורית"*** (ראה ציטוט בהחלטת ועדת הערר; ראה עמ' 7). עוד אציין כי ב"כ העוררים טענו כי העוררים לא נהנו מזרם הכנסות בתקופה שבין שינוי היעוד ועד למועד תפיסת החזקה.

מהאמור לעיל, יחד עם הנתון כי התקיימו הליכי תכנון מזורזים, לאישור תממ/23/3א במטרה למנוע עיכוב בשינוי ייעוד השטח לשטח לפיתוח עירוני, מובילים אותי לכלל דיעה כי השימוש במקרקעין כמזבלה אזורית, מאיין כל כדאיות בפינוי המתחם והסבת השימוש בו לשימוש חקלאי המניב תזרים מזומנים חיובי לפרק זמן מוגבל. בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי חטיבת הקרקע שואף[31] לאפס.

---

[30] כאמור, בהתאם לתכנית זו פורסמה הודעה ברשומות (י.פ. 5207 מיום 17/07/2003), על הפקעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לפיה השטחים להפקעה הינם כדלקמן: חלקה 25 – 1,352 מ"ר; חלקה 26 – 2,692 מ"ר; חלקה 29 – 925 מ"ר; חלקה 30 – 3,854 מ"ר. הודעה לפי ס' 19 לפקודה פורסמה בי.פ. 5231 מיום 20/10/2003.

[31] בדברי ההסבר לקווים המנחים פרק ג': "עריכת שומות לדרכים" (מחודש מאי 2008), נקבע כי "שומת קרקע לדרך בסכום של 0 אינה מקובלת בעולם ואינה עולה עם כללי ההיגיון מאחר ולדרך יש ערך כלשהו הנובע לכל הפחות

חיזוק לעמדתי זו, ניתן למצוא אף בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, לנכס בגו"ח 3923/27.

- **שווי יתרת המקרקעין:**

ביתרת המקרקעין חלו תמורות כתוצאה מהתווית הדרך בתחומן, תמורות הבאות לידי ביטוי: בביתור החלקות, יצירת שטחים אי-רגולריים, החלת מגבלת קווי בניין, ובחשיפה למפגעי רעש. שמאי הצדדים חלוקים בעמדתם באשר להשפעת תמורות אלו על שווי יתרת המקרקעין.

כבר בפתח הדברים אציין כי הגעתי לכלל דעה כי לא חלה פגיעה בנותר, ואסביר: לאור קביעת ועדת הערר כי שווים של המקרקעין הנדונים, במצב התכנוני הקודם, אינו כשוויה של קרקע חקלאית רגילה, וכי סימון החלקות בתחום אזור לפיתוח עירוני בתכניות המתאר הארציות והמחוזיות השונות הקנה להן אופק תכנוני, יש לבחון את התמורות בהקשר של ציפייה לשינוי יעוד. לעניין זה אני סבור כי הציפייה של הקונה הסביר במועד הקובע הינה לשחזור חלקות[32], שיש בה לאיין כל פגיעה בנותר. אולם גם בהתעלם מחלופת שחזור החלקות, אני סבור כי הציפייה היתה כי יתרת החלקות שבנדון יכנסו לטבלאות איחוד וחלוקה בשווי זהה, לשווי חלקות בהן לא עובר תוואי הדרך.

ציפייה זו נסמכת על אופן הכנת טבלאות איזון והקצאה בסמוך למועד הקובע, **ולראיה** בטבלת איחוד וחלוקה שאושרה לימים במסגרת תכנית ממ/5142 המקרקעין שבנדון, לא הובאה בחשבון יתרת המקרקעין במצב נכנס בשווי מופחת משווי מקרקעין אחרים בתחום התכנית[33].

מעיון בטבלאות האיחוד והחלוקה עולה כי החלקות שבנדון קיבלו פיצוי בתוספת דירות, בשל קרבתן לכביש, ועל כן גם בהיבט זה לא נוצרה פגיעה ביתרת החלקות.

לעניין זה אציין כי ככל שהבעלים סברו כי הפיצוי שניתן במסגרת טבלאות איחוד והחלוקה אינו ראוי/מספק הרי "התרופה" לכך הייתה נתונה להם במסגרת הליך ההתנגדות לתכנית.

מהפוטנציאל לשינוי ייעוד בה (על אף שפוטנציאל זה הוא קטן). בהתייחס לאמירה זו, ולאור העובדה כי המועד הקובע הינו מועד אישורה של התכנית הפוגעת, איני מוצא כי קיימת סבירות כלשהי לשינוי יעוד.

[32] אציין כי במועד הקובע, הייתה ציפייה סבירה כי יבוצע שחזור חלקות. לעניין זה ראוי להפנות ל-עתמ (מרכז) 17184-09-13 "משה רוט נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז מרכז". מפס"ד זה עולה כי לבעלי הזכויות היו ציפיות ל-"שחזור זכויות" בתכנית עתידית, בהתאם להתחייבויות אשר באו לידי ביטוי בדברי ראש המועצה המקומית דאז, מר אבישי לוין, עובר לאישורה של תכנית הדרך כמו גם בדברים שנאמרו בישיבת ועדת ההתנגדויות של הוועדה המחוזית שהתקיימה ביום 02/06/2002 עת נידונו ההתנגדויות שהוגשו לתכנית הדרך.

[33] לעניין זה ראוי להפנות ל-ע"א 4809/91 "הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי".

- **שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:**

בהתאם להחלטת והנחיות ועדת הערר דלעיל, שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם יבחן בהתאם לאופק התכנוני בו היו נתונים המקרקעין. יבחנו מכלול נתוני השווי שהוצגו בפני ע"י שמאי העוררים, כמו גם טענות שמאי המשיבה, באשר לקיומן של תכניות המשקפות בחלק מהעסקאות פוטנציאל תכנוני שיש להתעלם ממנו.

לעניין נתוני השווי אציין כי שמאי שני הצדדים התייחסו לאותו בסיס הנתונים, כפי שזה בא לידי ביטוי בשומת העוררים. כאמור, בהתאם להחלטת ועדת הערר נקבע כי יש לבחון האם וכיצד השפיעו תכניות אלו על עסקאות ההשוואה וזאת בהתאם למבחנים שנקבעו במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 56297-12-13 "דליה דלי ו-333 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה" [פורסם בנבו מיום 1/11/16] ועמ"נ (מינהליים מרכז) 55176-12-13 נ"גור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים"" [פורסם בנבו מיום 14/2/2017].

בעניין "דליה דלי" בחן בית המשפט המחוזי מהו המבחן הראוי לקיומו של "פוטנציאל תכנוני" בתביעת פיצויים מכח ס' 197 לחוק התכנון והבניה, במסגרתו, בית המשפט אימץ את המבחן שהותווה על ידי ועדות הערר לקיומו של "פוטנציאל תכנוני", תוך שהוא דוחה, בין היתר, את טענות המערערים כי המבחן שהותווה על ידי ועדות הערר הינו מצמצם:

> ***"על יסוד ההלכה שנפסקה בעניין בירנבך[34], נדונה על ידי ועדות הערר במחוזות השונים השאלה, מהו שלב התכנון שאליו על תכנית להגיע, על מנת שתיחשב כ"תכנית צפויה", כאמור בעניין בירנבך, היינו כתכנית שאישורה הוא בגדר "צפייה סבירה בנסיבות העניין".***
>
> ***ועדות הערר בהרכבים השונים קבעו, <u>כי לשם ביסוסה של צפייה סבירה לשינוי ייעוד נדרש הליך תכנוני ממשי לאישורה של תכנית, הליך שלגביו התקבלה החלטה של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, אשר ממנה עולה כי ראוי לדעת אותו מוסד תכנון לקדם את הליכי התכנון של התכנית. כך, למשל, במקום שוועדה מחוזית מחליטה על הפקדת תכנית שבסמכותה</u>" (הדגשה של החי"מ).***
>
> ***...***
>
> ***הנה כי כן, ועדות הערר, בהרכבים השונים, יצקו תוכן למונח "תכנית צפויה" וקבעו מהו הרף התכנוני המינימלי שצריך להתקיים לצורך התחשבות בפוטנציאל התכנוני של מקרקעין לצורך תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. קביעת אמות מידה מעין אלו מצויה במובהק***

[34] בהתאם להלכה שהותוותה בעניין "**בירנבך**" ניתן להרחיב את הזכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה באופן הכולל "אובדן פוטנציאל", ובלבד שהפוטנציאל לשינוי ייעוד המקרקעין "***איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר "צפייה סבירה בנסיבות העניין***" [ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו)].

בגדרי המומחיות של ועדת הערר, שהיא טריבונל מינהלי המתמחה בעניינים מסוג אלה, ולא מצאתי טעם לסטות ממנה".

...

אני סבורה, כי המבחן שהותווה על ידי ועדת הערר לקיומו של פוטנציאל תכנוני בר פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק יוצר איזון ראוי בין אינטרסים התומכים בהסדר המרחיב את הזכות לפיצויים, ובהם ההגנה על זכות הקניין וצדק חלוקתי, לבין אינטרסים המכוונים לצמצום הזכות לפיצויים, כגון האינטרס הציבורי ושיקולי ודאות, ובין הצורך לאמץ מבחן ודאי וברור, לבין הרצון להימנע מתוצאות שרירותיות.

ואף בעניין "נגור" נקבע:

"לאור האמור קביעתה של ועדת הערר כי הרף המינימלי לבחינת קיומה של ציפייה סבירה בנסיבות העניין לשינוי היעוד הוא קיומו של הליך תכנוני המתייחס לתכנית קונקרטית שקיים סיכוי גבוה וממשי לאישורה, הוא רף ראוי ונכון שאין מקום להתערב בו. מדובר בקביעה העולה בקנה אחד עם פס"ד בירנבך והפסיקה שבאה בעקבותיו, עם האינטרס הציבורי, ועם השכל הישר. זוהי קביעה מקצועית, הגיונית, ראויה. קביעת רף נמוך מכך יכול להביא לתוצאה אבסורדית, לנטל שהציבור לא יוכל לעמוד בו, ולשיתוק עבודתן של מוסדות התכנון העוסקות בתכנון המתאר".

א. להלן התייחסותי להליכי התכנון אשר נטענו בשומת המשיבה, בהתאם למבחן שנקבע בפסיקה:

- **תכנית בהכנה ממ/5090:**

הוצגו בפני מסמכי התכנית כפי שהומלצו להפקדה ביום 22/12/1997. תכנית ממ/5090, הינה תכנית מתאר מקומית, בסמכות מחוזית. התכנית חלה על שטח של כ-556 דונם הכולל חלק[35] מגוש 6717. בין מטרות התכנית להסדיר ולקבוע את התנאים ואת דרך פיתוחו של גוש 6717 תוך יצירת רצף אורבני ותכנוני בינו לבין החלק הקיים של המועצה המקומית גני תקווה (גוש 6720). עיקר היעודים בתחום התכנית הוא למגורים (סה"כ 2,598 יח"ד)[36] עם מוקד תעסוקה ומסחר (75,000 מ"ר משרדים). בין התנאים להוצאת היתרי בניה, הכנתן ואישורן של תכניות מפורטות למבננים שלמים אשר יכללו, בין היתר, הוראות בדבר חלוקה למגרשי בניה עפ"י היעודים השונים. הכנה אישורה של תכנית לפיתוח מערך שטחי הציבור ומבני הציבור והכנתה ואישורה של תכנית פיתוח ופרישת תשתיות, לרבות דרכים. כל השטחים בתחום התכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו במסגרת התכניות המפורטות כאמור לעיל. התכנית התקבלה ביום 03/03/1996 וביום 18/08/1996 פורסמה הודעה בדבר הכנתה ברשומות (י.פ. מס' 4437). בתאריך 12/05/1999 הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים. בהתאם לפרוטוקול הועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז בישיבת ועדת משנה ב' מס' 2007010 מתאריך 25/12/2007, הוחלט לדחות את התכנית וכך נכתב בהחלטה:

> ***"התכנית עניינה תכנית מתאר למועצה המקומית גני תקווה. בתאריך 12/05/1999 הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים. כיום אושרו ומקודמות תכניות מפורטות בשטח הקו הכחול שבחלקן אינן תואמות לתכנית המתאר. לאחרונה הועבר לתחום גני תקווה שטח נוסף מצפון לשטח התכנית שאינו כלול בתחום התכנית. עד היום לא מולאו התנאים להפקדה. לאור האמור לעיל ולאור הזמן הרב שחלף מחליטה הוועדה לדחות את התכנית"***. (הדגשות הח"מ)

התכנית חלה הן על החלקות נשוא השומה והן על מרבית עסקאות ההשוואה שפורטו בשומת העוררים, למעט חלקה 18. לאור העובדה כי התכנית הומלצה להפקדה (בתנאים) בשנת 1999, טרם קבלת תכנית ממ/5130 שבנדון (תיעוד ראשוני לקבלת התכנית משנת 2001), ורק בשנת 2007 הוחלט לדחותה, אני סבור כי אין מקום לנטרל את הציפיות הגלומות בעסקאות בחלקות עליהן היא חלה, בסמוך למועד הקובע, שכן אני סבור כי ציפיות אלו הינן קונקרטיות מבוססות ורלבנטיות לעניין קביעת השווי המקרקעין בחלקות שבנדון.

[35] למעט חלקי חלקות 11, 12, 15, 18, 21, 22, 23, 55, 60, 61, 62, 65, 89, 90 (בהתאם לי.פ. 4437 מיום 18/08/1996).
[36] צפיפות של כ- 4.7 יח"ד לדונם ברוטו.

- **תכנית ממ/5104:**

תכנית מפורטת ממ/5104[37] - "שינוי לתכנית מפורטת מס' פת/2000, מבוצעת עפ"י החלטת בית המשפט מיום 27/03/1997 תיק ה"פ 2049/95, 2141/95".
התכנית חלה על שטח של כ-76 דונם, חלקות שונות[38] בגוש 6717, ומטרתה, הקמת אזור מגורים הכולל שטחי משרדים ומסחר ושטחים לצרכי ציבור אשר תשלים את הרצף התכנוני העירוני הקיים מדרום לגבולות התכנית, בין היתר, על ידי שינוי יעוד השטח משטח חקלאי ודרכים, בין היתר, לשימושים הבאים: קביעת אזור מגורים מיוחס ובו 232 יח"ד בבניינים בני 6 עד 15 קומות בשטח ממוצע של 120 מ"ר שטח עיקרי, ליח"ד; קביעת אזור מיוחד בשטח עיקרי של 60,000 מ"ר למשרדים, מסחר, בידור, ובתי אוכל וכן שימושים בעלי אופי ציבורי.
בחנתי את העסקאות שפורטו בשומת העוררים, ומצאתי כי הן כוללות עסקאות בחלקות 16-18, עליהן חלה התכנית במתכונתה זו. בהתייחס לחלקות 16 ו-17, מאחר וחלקות אלו נכללו בתחום תכנית ממ/5090 אני סבור כי ניתן לקבוע כי האופק התכנוני בחלקות אלו דומה לאופק התכנוני בחלקות נשוא השומה.
בהתייחס לחלקה 18, אשר כאמור, לא נכללה בתחום תכנית ממ/5090, בשל העובדה כי התכנית ממ/5104, אינה מבססת פוטנציאל תכנוני קונקרטי כפי שנקבע במבחן הפסיקה לעניין תביעה לפי ס' 197, אני סבור כי יש לנטרלה.

- **מצב תכנוני בחלקה 15 בגוש 6717:**

תכנית פת/6/1276/א פורסמה לאישור ברשומות ביום 21/12/1998 (י.פ. 4714).
התכנית חלה על שטח של 13.705 דונם חלקות שונות[39] בגוש 6717. מטרות התכנית: פתיחת דרך חדשה, ע"י שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך; שינוי יעוד חלק מחלקה 15 משטח חקלאי לשטח לתחנת תדלוק דרגה ב' עפ"י תמ"א/18; קביעת הוראות בניה בשטח לתחנת תדלוק; קביעת מבנה להריסה בעתיד.
תכנית זו שונתה ע"י תכנית מתאר מקומית מס' ממ/5141 אשר התקבלה[40] ביום 29/12/2004, פורסמה להפקדה ברשומות ביום 04/09/2007, ופורסמה לאישור ברשומות ביום 24/09/2009. התכנית חלה על חלקות שונות[41] בגוש 6717 ולרבות על חלקה 15, ובין מטרותיה: הקמת מרכז עירוני המשלים את הרצף האורבני הקיים מדרום, ע"י שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי, דרכים ותחנת תדלוק לשימושים של מגורים, דרכים, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי

[37] הוצגו בפני מסמכי התכנית (עותק מיום 01/08/1996).
[38] חלקות 12-18,20,21,63,89,90 וח"ח 22,23,60,62,86.
[39] חלק מחלקות 11, 12, 15, 18, 21, 22, 23, 55, 60, 61, 62, 65, 89, 90.
[40] תיעוד ראשוני על קבלת התכנית בהתאם לאתר משרד האוצר – מנהל התכנון. יצוין כי לא אותרו וכן לא הוצגו ע"י שמאי המשיבה מסמכי תכנית ממ/5105.
[41] חלקות 12, 15, 18, 21, 61, 89, 90, 93 (חלק).

פתוח, שטח למרכז עירוני, אזור מיוחד למגורים ו/או משרדים) וקביעת תכליות המותרות בהם.
בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל דיעה כי אין להביא בחשבון עסקאות מחלקה 15 בגוש 6717. בנוסף, הגעתי לכלל דיעה כי אין להביא בחשבון עסקאות בחלקות 12, 15, 18, 21, 61, 89, 90, 93 (חלק) בגוש 6717, עליהן חלה תכנית ממ/5141, וזאת לכל המוקדם מיום 29/12/2004 ואילך - המועד בו התקבלה התכנית.

ב. להלן התייחסותי לנתוני השווי אשר פורטו בשומת העוררים:
אני מקבל את עמדת שמאי העוררים כי קיימת עדיפות להסתמך על נתוני השוואה הלקוחים מחטיבת הקרקע הנישומה, המגלמים באופן המיטבי את מאפייני הסביבה (מיקום, טעמי שוק). לעניין זה אציין כי שני הצדדים התבססו על אותו מסד נתונים ואין מחלוקת לגבי הנתונים בו, אולם, בעוד ששמאי המשיבה מתבסס על ממוצע שלושת העסקאות הנמוכות, שמאי העוררים מתבסס על ממוצע כלל העסקאות.
בהתאם להחלטת והנחיות ועדת הערר דלעיל, שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם יבחן בהתאם **<u>לאופק התכנוני</u>** בו היו נתונים המקרקעין. לעניין תכנית ממ/5090 - בהסתמך על המבחן אשר נקבע בפסיקה אליה הפנתה ועדת הערר, דהיינו, בהתאם למבחנים שנקבעו במסגרת עמ"נ (מנהלי ת"א) 56297-12-13 דליה דלי ו-333 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [פורסם בנבו מיום 1/11/16] ועמ"נ (מנהלי מרכז) 55176-12-13 נגור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" [פורסם בנבו מיום 14/2/2017 - אני סבור כי יש להביא בחשבון את השפעת תכנית ממ/5090 על נתוני השווי כמו גם על המקרקעין שבנדון.
יצוין כי איני מקבל את עמדת ב"כ המשיבה כי יש לנטרל את הפוטנציאל התכנוני, בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין "קפרא מאיר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב שורקות", כפי שנקבע בערר (מרכז) 9002/12 (להלן: "ערר קפרא"), שכן מכלול הנסיבות שונה בין המקרה שנידון בערר קפרא למקרקעין שבנדון, כמו גם החלטות ועדת הערר בערר קפרא שונה מההחלטות וההנחיות שניתנו לח"מ, ועל כן אין לגזור גזירה שווה מהמקרה שנידון בערר קפרא לענייננו.
בערר קפרא, ניתנה הנחייה לאמוד את השווי כנטול **<u>כל</u>** פוטנציאל מאחר ולא הונחו בפני ועדת הערר כל ראיות להליכי תכנון במקרקעין במקרה קפרא, על כן, נדחו (שם) הטענות בדבר קיומו של פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד המקרקעין.
(ראה ס' 2 ו-15 לערר):

(ס' 2): " ...בנוסף קבעה ועדת הערר במפורש, כי היא דוחה את הטענות לקיומו של פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד המקרקעין, בהתאם להחלטות רבות שנתנה בנושא זה שאליהן הפנתה בהחלטתה, וכך הנחתה:

"בעררים שלפנינו לא הונחו בפנינו ראיות כלשהם להליכי תכנון במקרקעין. ההיפך הוא הנכון ... אשר על כן, אנו דוחים את הטענות בדבר קיומו של פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד המקרקעין ... השמאי המייעץ יקבע את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, על פי יעודם התכנוני, ללא פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד"...

(ס' 15): "בעניין זה ההנחיה שקבל השמאי המייעץ בהחלטת ועדת הערר היתה, כאמור, ברורה: נאמר בהחלטה במפורש, כי "...אין צורך לחזור על ההלכות בעניין זה, אשר הן כבר מושכלות יסוד, כי 'מחירי השוק אינם חזות הכל' בתביעה לפי ס' 197, וכי יש להוכיח כי נגרמה פגיעה לתכונות המקרקעין, ולאחר מכן להוכיח את שיעורה". ועדת הערר קבעה במפורש, כי היא דוחה את הטענות לקיומו של פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד המקרקעין בעקבות החלטות רבות שנתנה בנושא זה, ולפיכך "...השמאי המייעץ יקבע את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, על פי יעודם התכנוני, ללא פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד..."

עוד אציין כי העיקרון המנחה שאין להביא בחשבון השווי פוטנציאל כללי לשינוי יעוד בלא לבסס אותו כנדרש, אשר חל בערר קפרא, חל גם בענייננו, אולם יישום עקרון זה שונה וזאת לאור ההמלצה להפקדה (בתנאים) של תכנית ממ/5090.

(ס' 21): "ניתן לקצר ולומר, כי בשורה ארוכה של החלטות ופסקי דין עמדו ועדות הערר ובתי המשפט על כך, שבמסגרת תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק אין לייחס שווי בשל פגיעה בפוטנציאל תכנוני כלשהו (ולרבות פוטנציאל "כללי"), כאשר לא מוכיח התובע סיכוי ממשי לשינוי תכנוני במקרקעין על בסיס תכנית קונקרטית שיש מידה גבוהה של ודאות למימושה. בפרט נשללה האפשרות להכיר בשווי המבוסס על פוטנציאל תכנוני בר פיצוי על יסוד מיקום המקרקעין בלבד. כאמור, נקבע, כי האיזון הנכון בין האינטרסים השונים החלים, ובכללם ההגנה על הקניין, אינו מצדיק מתן פיצוי מקופת הציבור בשל ערכי שוק המשקפים, כאמור לעיל, רק פוטנציאל תכנוני שאינו ממשי, או כזה הנסמך על ציפיות כלליות, תקוות שאינן מבוססות במציאות במועד הקובע ואף ספקולציות. הכלל הינו שמי ששם כספו ברכישת קרקע מתוך תקווה לכך שבעתיד התכנון ישתנה והקרקע תשביח, ואפילו שמחירי השוק משקפים אמונה רווחת כזו, אין לו לצפות שהציבור יפצה אותו בהתאם לערכי שוק אלה אם תיכזב תוחלתו. מעבר להחלטות הנזכרות בהחלטה למיני השמאי המייעץ, נפנה בעניין זה גם להחלטות בערר (חי') 9006/13 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' מטעי לאה ויוסף בע"מ, 1.11.15; ערר 9035/11 רכבת ישראל בע"מ נ' צרפתי; ערר 432/06 נווה ירק מושב עובדים ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון וערר (ת"א) 81/08 צפריר גנני ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה. גם בית המשפט המחוזי אשר לאחרונה את המבחן שאימצו ועדות הערר להכרה בפוטנציאל בר-פיצוי בהחלטות הנ"ל ובהחלטות נוספות (עמ"נ 56297-12-23 דלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, 1.11.16).

לפיכך, אני סבור כי יש לבחון את מכלול הנתונים שבשומת העוררים, למעט חלקה 18 אשר אינה כלולה בתחום תכנית ממ/5090 ועל כן אינה בעלת אותו אופק תכנוני בו היו נתונים המקרקעין שבנדון. השווי במועד הקובע יקבע תוך ניטרול העסקאות בחלקה 18 ותוך נטרול העסקאות החריגות, באמצאות המדד הסטטיסטי "סטיית תקן", כמפורט להלן:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	מחיר מכירה ב-₪	שטח רשום במ"ר	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר קרקע ב-₪	הערות	בדיקה תכנונית להתאמה לאופק התכנוני בו מצוי נשוא השומה
1	13/12/2000	6717	1	8,386,550	13,181	13,181	636		כלולה בתכנית ממ/5090 ; תכנית 5158 התקבלה בשנת 2007, הופקדה בשנת 2009 ואושרה בשנת 2012.
2	15/08/2004	6717	16	4,182,586	4,023	3,017	1,386	נוטרל בשל סטיית תקן	כלולה בתכנית ממ/5090 ; כלולה בתכנית ממ/5104 ; תכנית ממ/5141 התקבלה ביום 29/12/2004 ; תכנית ממ/1/5157 התקבלה בשנת 2006 ; תכנית ממ/5158 התקבלה בשנת 2007
3	05/08/2004	6717	17	21,626,105	15,587	15,587	1,387		כלולה בתכנית ממ/5090 ; כלולה בתכנית ממ/5104 ; תכנית ממ/5141 התקבלה ביום 29/12/2004 ; תכנית ממ/1/5157 התקבלה בשנת 2006 ; תכנית ממ/5158 התקבלה בשנת 2007
4	15/03/2001	6717	18	6,010,560	8,066	4,501	1,335	נוטרל בשל אופק תכנוני שונה	לא כלולה בתכנית ממ/5090 ; כלולה בתכנית ממ/5104 ; תכנית ממ/5141 התקבלה ביום 29/12/2004 ; תכנית ממ/5162 התקבלה בשנת 2007 ; תכנית פת/6/1276/א' ת. דלק חלה על חלקה 15 הסמוכה
5	15/03/2001	6717	18	4,007,040	8,066	3,001	1,335		
6	14/09/2001	6717	18	652,760	8,066	492	1,327		
7	10/11/2004	6717	29	595,000	4,032	796	747		כלולה בתכנית ממ/5090 ; חלק מהנכס שבנדון, תכנית ממ/5142 התקבלה בשנת 2010
8	28/11/2002	6717	36	743,200	16,098	1,012	734		
9	05/12/2002	6717	36	8,148,000	16,098	7,086	1,150		כלולה בתכנית ממ/5090 ; תכנית ממ/5136 התקבלה ביום 09/06/2004
10	01/07/2003	6717	85	517,680	1,023	1,023	506		כלולה בתכנית ממ/5090 ; תכנית ממ/1/5157 התקבלה בשנת 2006
11	14/08/2003	6717	49	177,152	7,811	500	354		כלולה בתכנית ממ/5090 ; תכנית ממ/5169 התקבלה בשנת 2010
12	25/08/2002	6717	51	350,000	24,382	1,000	350	נוטרל בשל סטיית תקן	
13	20/01/2005	6717	51	1,355,105	24,382	1,016	1,334		כלולה בתכנית ממ/5090 ; תכנית ממ/5159 התקבלה בשנת 2009 ותכנית ממ/5169 התקבלה בשנת 2010
ממוצע (בנטרול עסקאות בחלקה 18)							859		
סטיית תקן							419.4		
רף עליון							1,278		
רף תחתון							439		
ממוצע (בנטרול חריגים באדום)							755		
שווי למ"ר קרקע במעוגל							**755**		

לאחר בחינת מכלול הנתונים הגעתי לכלל דיעה כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 755 ₪/למ"ר קרקע.

תחשיב ההכרעה:

שטח ששונה ייעודו מחקלאי לדרך (A)	
שטח במ״ר	6,829.25
שווי מ״ר קרקע חקלאי במצב קודם ב-₪	755.00
שווי מ״ר קרקע במצב חדש ב-₪ ביעוד דרך	0.00
ירידת ערך למ״ר קרקע	755.00
סך ירידת הערך ב-₪	5,156,084
פגיעה ביתרת החלקות (B)	
בהתאם להכרעתי שלעיל הגעתי לכלל דעה כי לא חלה פגיעה בנותר	-
סך ירידת הערך בנכס (A+B), נכון למועד הקובע 19/12/2002 (במעוגל) ב-₪	5,156,100

9. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן הפגיעה החלה במקרקעין שבנדון לפי ס' 197 לחוק התו"ב, עקב אישורה של תכנית ממ/5130 ובכפוף להחלטת ועדת הערר, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה קובע את הכלל הבסיסי, שלפיו תכנית הפוגעת שלא בדרך של הפקעה בזכותו של בעל מקרקעין המצויים בתחום התכנית (או בזכותו של בעל זכות בהם), מזכה אותו בפיצויים מהוועדה המקומית לתכנון ובניה. הסעיף מתווה את גבולותיה של תביעה לפיצוי בזו הלשון:

"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200."

9.2. מיקומן של החלקות שבנדון בחלק הצפון-מזרחי של הישוב גני תקוה.

9.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

9.4. מאפייני החלקות נשוא חוות הדעת.

9.5. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

9.6. זכויות בעלות (כמפורט בהרחבה בפרק 7 "המצב הקנייני").

9.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה ולתכונותיו הייחודיות.

9.8. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו 19/12/2002.

10. <u>שומה</u>:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, הפגיעה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית ממ/5130, הינה בסך של **5,156,100** ₪.
הכל למועד הקובע 19.12.2002.
הסכומים שלעיל יוצמדו ויישאו ריבית כחוק.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב