תאריך: 03/04/2022
מספר מינוי: 2990-2019
מספרנו: 72-2990-2019

לכבוד

המבקשים:
מר משה עפרוני ואח'
באמצעות עו"ד משה י' קמר
בדו"אל myk@mykammar-law.com

המשיבה:
חברת נתיבי ישראל-החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ
באמצעות עו"ד חן גרינבלט
בדו"אל chen.g@cbalaw.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

<u>פיצויי הפקעה</u>

גוש 15139 חלק מחלקה 56
גוש 15140 חלק מחלקה41
דרך 65, אילניה

1. <u>פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה</u>

בהתאם להודעת מינוי מספר 2990-2019 מיום 17/1/2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין אומדן פיצויי הפקעה בנכס הנדון, זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה פיצויי ההפקעה לפי הוראות סעיף 190(א)(7) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם חברת נתיבי ישראל-החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ מיום 29/10/2020, ערוכה על ידי הגב' פנינה נוי, שמאית מקרקעין ומר צחי לוי, שמאי מקרקעין.

1.2. שומות מטעם המבקשים, משה עפרוני ואח' אשר הציגו שומות לשווי מרכיב הקרקע מיום 9/12/2019 ומיום 3/10/2019, ערוכות על ידי מר חיים בן ארי, שמאי מקרקעין ושומות לעניין שווי המחוברים מיום 24/10/2019 ערוכות על ידי מר אלי חלוצי, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 18/5/2021 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי ועורכי דין הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 18/5/2021 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו נשלחו השלמות ע"י שמאי המשיבה ביום 19/5/2021 והשלמות ע"י המבקשים מיום 1/6/2021.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן פיצויי הפקעה בגין המקרקעין שבנדון למועד פרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

ההכרעה לא דנה בעצם הזכות לקבלת פיצוי אלא באומדן הפיצוי בלבד.

גורם מימוש ההפקעה - הודעת רכישה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות אשר פורסמו בי.פ 7919 מיום 16/8/2018.

היקף ההקפעה - חלקה 41 בגוש 15140, חלק של 1,705 מ״ר מתוך שטח רשום של 6,729 מ״ר.
חלקה 56 בגוש 15139, חלק של 3,715 מ״ר מתוך שטח רשום של 18,141 מ״ר.

3. מסמכים שהוצגו ע״י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת פיצויי הפקעה.

ב. הודעה בדבר הגשת חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, בהליך בבית המשפט המחוזי בנצרת.

ג. תשריטי ההפקעה.

ד. נסחי רישום.

ה. פרוטוקול תיעוד מצב קיים שבוצע בהליך ההפקעה בפועל.

ו. הודעות על פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות.

ז. החלטת הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, ביחס להפקעות במושב מסילת ציון.

3.2. מטעם המבקשים:

א. שומות מטעם המבקשים, סה״כ 4 שומות.

ב. ילקוט פרסומים מס׳ 7919, חלק רלוונטי להפקעה זו.

ג. נסחי רישום.

ד. מפות מדידה שונות.

ה. כתבי שיפוי לחברת נתיבי ישראל-החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע״מ, ביחס לשתי החלקות.

ו. כתבי הסכמה לבירור טענות על קביעת שווי לפני שמאי מכריע וויתור על בירור לפני ועדת ההשגות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ז. פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה ב-ה"פ 26533-06-19 קבהא נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חריש.

ח. תמונות של מערכת ההשקיה שהיתה קיימת בשטח.

ט. תכתובות שהוחלפו עם מר עפרוני בשנת 1978 בדבר נטיעת עצי הזית לעניין הוכחת גילם של העצים.

י. חוו"ד של מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין (כשמאי מכריע), שניתנה בהליך תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ביחס לחלקה 56.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב אומדן פיצויי ההפקעה:

בגין הפקעת הקרקע:

גורם מימוש	מועד קובע
הודעת רכישה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות שפורסמה בי.פ 7919	16/8/2018

בגין המחוברים:

גורם מימוש	מועד קובע
עפ"י תפיסה בפועל-חלקה 41	4/11/2018
עפ"י תפיסה בפועל-חלקה 56	6/9/2018

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 28/4/2021.

הסיור נערך ללא השתתפות הצדדים.

הנכס הוצג ע"י מר משה עפרוני, מבעלי הזכויות בנכס.

תאור המחברים הינו בהתבסס על שומות הצדדים, מחוברים שטרם הוסרו, תמונות שהוצגו ופרוטוקולים שצויינו והוצגו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס - חלקות חקלאיות הכוללות נטיעות חלקיות.

החלקות -

גוש	חלקה	שטח רשום[1]	שטח מופקע בהפקעה הנוכחית[2]
15140	41	6,729 מ״ר	1,705 מ״ר
15139	56	18,141 מ״ר	3,715 מ״ר

הזכויות במקרקעין - בעלות.

מיקום - תוואי כביש 65 בסמיכות ליישוב אילניה.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה את חלקה 41 בגוש 15140 וחלקה 56 בגוש 15139.

החלקות ממוקמות בחלקים שונים של תוואי כביש 65.

החלקות ממוקמות בתחומה המוניציפאלי של המועצה האזורית הגליל התחתון, בשטחים פתוחים וחקלאיים הממוקמים מדרום ליישוב אילניה, מצפון ליישוב בית קשת וממערב ליישוב שדה אילן.

החלקות ממוקמות ממערב לכביש מס׳ 65 הקיים עוד בטרם ביצוע הפרויקט.

כביש מס׳ 65 , שאורכו הכולל כ- 90 קילומטרים, מהווה עורק תנועה בין עירוני ראשי, המתחיל בקצהו המערבי בכביש מס׳ 2 (מחלף קיסריה) ומסתיים בכביש מס׳ 85 בצפון (צומת נחל עמוד/צומת קדרים).

הכביש עובר בחלקו הדרומי מערבי בנחל עירון, ועל כן הוא ידוע בקטע כביש זה גם כ״כביש ואדי ערה״ וקטע הכביש שבין צומת מגידו ועפולה ידוע גם כ״כביש הסרגל״.

סביבת הנכס בקטע הכביש הנדון מאופיינת ביישובים כפריים לצד שטחים חקלאיים פתוחים.

7.2. תאור החלקות:

<u>חלקה 41 בגוש 15140</u> :

חלקה 41 בגוש 15140 הינה חלקה בעלת צורה מעין מלבנית, לא רגולרית בשטח רשום של 6,729 מ״ר.

כביש מס׳ 65 חוצה את החלקה.

[1] בהתאם לנסחי רישום.
[2] בהתאם לתשריט הפקעה מיום 18/4/2018 שנערך ע״י חב׳ א.פנקס ובנו בע״מ.

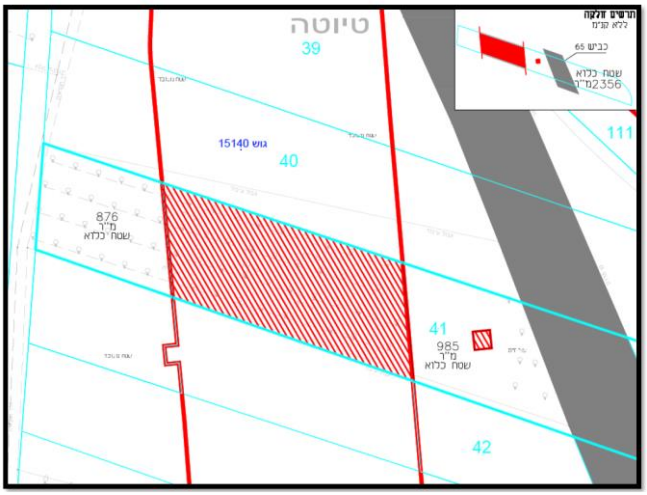
אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בתשריט תכנית ג/11335 מסומן הכביש הקיים כדרך לביטול.

בחלק המערבי של החלקה קיים כרם עצי זית, יתרת החלקה מהווה שטח מעובד.

ההפקעה הנוכחית חוצה את החלקה ויוצרת 2 תאי שטח נפרדים משני צידי הכביש המתוכנן.

רצ"ב תשריט ההפקעה:



<u>פירוט המחוברים</u>:

בהתאם לפרוטוקול תיעוד מצב קיים שנערך ע"י השמאית רעות לב (לשעבר שעיבי) מחב' פנינה נוי בע"מ, עופר אלטשולר ובועז מורג יועצי הפקעות ומר משה עפרוני בעל הזכויות בנכס, עולה כי בנכס קיימים 41 עצי זית בני כ-30 שנים[3].

<u>חלקה 56 בגוש 15139</u>:

חלקה 56 בגוש 15139 הינה חלקה בעלת צורה מעין מלבנית לא רגולרית בשטח רשום של 18,141 מ"ר.

כביש 65 ממוקם כיום ממזרח לחלקה.

בגבול המזרחי של החלקה, לאורך כביש מס' 65 , קיימת רצועת עצי אקליפטוס.

יתרת החלקה מהווה שטח מעובד.

<u>פירוט המחוברים</u>:

בהתאם לפרוטוקול תיעוד מצב קיים שנערך ע"י השמאית רעות לב (לשעבר שעיבי) מחב' פנינה נוי בע"מ, עופר אלטשולר ובועז מורג יועצי הפקעות ומר משה עפרוני, לב עפרוני עפרונית, עפרוני לירז ועפרוני עז, בעלי הזכויות בנכס, עולה כי בנכס קיימים 38 עצי אקליפטוס בוגרים.

[3] לעניין גיל העצים נטען בדיון כי העצים בוגרים יותר ונשלחו מסמכים להוכחת טענה זו.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[4]

חלקה 41 בגוש 15140:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 23/10/2017 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת:

רשויות	-	מ.א הגליל התחתון.
גוש	-	15140.
חלקה	-	41.
שטח החלקה	-	6,729 מ״ר.
בעלות	-	עפרוני משה, בשלמות.
הערות	-	הערה לפי פקודת הדרכים מיום 3/10/2006.

חלקה 56 בגוש 15139:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 24/10/2017 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת:

רשויות	-	מ.א הגליל התחתון.
גוש	-	15139.
חלקה	-	56.
שטח החלקה	-	18,141 מ״ר.
בעלות	-	עפרוני משה, החלק בזכות 10000/18141.
		עפרוני פז, החלק בזכות 8141/90705.
		עפרוני לירז, החלק בזכות 8141/90705.
		עפרוני סיגל, החלק בזכות 8141/90705.
		עפרוני עפרונית, החלק בזכות 8141/90705.
		עפרוני עז, החלק בזכות 8141/90705.
הערות	-	הערה לפי פקודת הדרכים מיום 25/4/1997.
		הערה לפי פקודת הדרכים מיום 3/10/2006.

[4] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

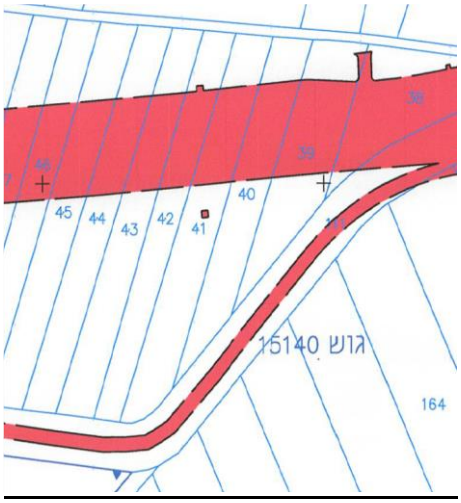
8.2. הכרזות:

הודעה בדבר רכישת קרקעות לצרכי ציבור לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7919 בתאריך 16/08/2018.

קטע רלוונטי מתשריטי ההכרזה:

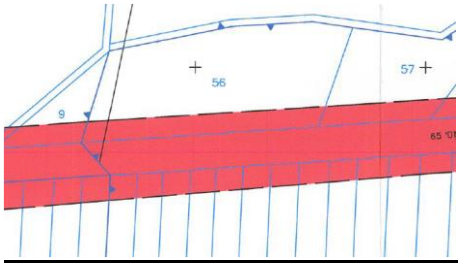
חלקה 41 בגוש 15139:

כלולה בהכרזות מיום 17/8/1967 ומיום 3/10/2006.



חלקה 56 בגוש 15140:

כלולה בהכרזות מיום 25/4/1997 ומיום 3/10/2006.



הערות:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת עורכי דין ושמאי הצדדים.

ב. בין הצדדים לא קיימת מחלוקת לעניין בעלי הזכויות וזכותם לפיצויי ההפקעה.

9. מצב תכנוני

על החלקות הנדונות חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן[5]:

9.1 תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א/3:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 2247 בתאריך 26/08/1976.

מטרת התוכנית הינה התוויית השלב הראשון של רשת הדרכים במדינה.

עפ"י תכנית זו תואי הכביש בקטע הנדון מסומן כדרך ראשית קיימת.

דרך ראשית מוגדרת בתקנון התכנית כדרך לשני כבישים חד סטריים, במסלולים מופרדים שבכל אחד מהם שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות על ידי מחלפים או צמתים, המקשרת בין שני אזורים שונים במדינה, והאוספת תנועה מדרכים אזוריות ומקומיות, בין שהדרך מתוכננת בתכנית ובין שהיא קיימת.

רוחב הרצועה המתוכננת של דרך ראשית יהיה כפי שמסומן בתשריט התוויית דרך ולא יעלה על 80 מ'.

במחלף של שתי דרכים או יותר, יהיה גבול הרצועה המתוכננת בין גבולות הרצועות המתוכננות של הדרכים, קטע מעגל שקוטרו עד 600 מ'.

אם לא נקבע אחרת בתשריט, בתשריט התוויית דרך או בתכנית מתאר מקומית, יהיה המרחק בין קו הבניין ובין ציר הדרך בדרך ראשית - 100 מ'.

9.2 תכנית מתאר מחוזית מחוז צפון תמ"מ/2:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3052 בתאריך 10/05/1984.

תכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון.

עפ"י תשריט התכנית, בקטע הנדון, דרך מס' 65 מופיעה כדרך ראשית קיימת ומרבית השטחים הגובלים לתואי הדרך בייעוד חקלאי.

9.3 תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א/3 שינוי מס' 7:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3986 מיום 19/12/1991.

בהתאם להוראות התכנית, "דרך ראשית" הינה דרך המקשרת בין אזורים שונים בארץ ואוספת תנועה מדרכים ראשיות אחרות ומדרכים אזוריות ומקומיות.

רוחבה המרבי של רצועת דרך ראשית-50 מ'.

בקטעי דרך בה מופרדת הדרך לשני כבישים חד סטריים, שהמרחק ביניהם עולה על מחצית רוחב רצועת הדרך, יהא הרוחב המרבי של רצועת הדרך של כל כביש, בקטעים אלה, 60% מהרוחב המרבי שנקבע לעיל.

[5] על הנכס חלות תכניות כלל עירוניות נוספות ו/או תכניות מתאר ארציות ו/או תכניות שאינן רלוונטיות לחישוב ההשבחה.

המרחק בין קווי הבניין לבין ציר רצועת הדרך ייקבע בתוכניות מתאר או בתוכניות מפורטות ובדרך ראשית יהא 100 מ' לכל היותר ו-50 מ' לכל הפחות.

9.4. <u>תכנית בנין עיר ג/6540</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 3957 מיום 26/12/1991.

התכנית קובעת הוראות למתן היתר ולשימושים במבנים חקלאיים.

9.5. <u>תכנית ג/6784</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4377 בתאריך 1/2/1996.

מטרת התכנית הינה סלילת דרך מס' 79 שתעקוף את העיר נצרת מצפון ותשפר מערך כבישים קיימים וקביעת הוראות לדרך נופית כהגדרתה בתמא/ 3 בקטע הדרך מכביש 754 עד לכביש 65.

התכנית מסווגת חלק דרומי מחלקה 56 בגוש 15139 (מעין צורת משולש) בייעוד דרך מוצעת.

תשריט התכנית קובע את תוואי כביש מס' 65 המדויק, כאשר רוחבו של הכביש הוא 50 מ'.

בתשריט משורטט מעגל בעל רדיוס של 300 מ' ממפגש הצירים בין כביש מס' 79 וכביש מס' 65 הקיים. כל החלקה כלואה בתחום המעגל המסומן בקווקו כחול.

בשטח המצוי בתוך המעגל אסורה בניה כי הוא מיועד לתכנון מחלף עתידי.

<u>הערה</u>:

עפ"י תשריט שהוצג השטח להפקעה שסווג לדרך מוצעת בתכנית זו הינו 382 מ"ר.

9.6. <u>תכנית ג/11335- "דרך מס' 65 מצומת דברת צומת גולני"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5397 מתאריך 18/5/2005.

תכנית זו מהווה בסיס תכנוני להפקעות בתוואי הפרויקט.

<u>מקום התכנית</u>:

תוואי הדרך עובר בין צומת דברת לצומת גולני. דרך מס' 65 מהווה ציר תנועה עיקרי המוביל ממרכז הארץ לצפון מזרח המדינה. קטע זה מחבר את העיר עפולה וסביבותיה לטבריה ואצבע הגליל. לאורך התוואי מספר כניסות לישובים: דבוריה, שיבלי, כפר קיש, כפר קמא, בית קשת, שדה אילן, אילניה ולחוות השומר.

התכנית כוללת את הסדרת הכניסות לישובים.

התכנית אינה כוללת את מקטע כפר תבור.

<u>מטרות התכנית</u>:

- לייעד את השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך וסלילת כביש.
- לייעד את השטח המתוחם להקמת מעבירי מים, תעלות גשרים וכן לביצוע כל עבודות העפר והחציבות הכרוכות בסלילת הכביש.

- לבטל קטעי כביש קיימים.
- הסדרת תנועה בכניסות לישובים בצמתים ומחלפים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לדרך.

<u>תכליות</u>:

- דרך כפי שמוגדרת בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (תמ"א) לרבות גשרים, מעברים תחתיים ועיליים, תשתיות, סוללות וקירות תומכים, מתקני ניקוז, תאורה, שילוט ומתקנים אחרים למטרת הדרך ובטיחות התנועה, כגון: מעקות בטיחות והפרדה.
- שטח חקלאי.
- יער טבעי לשימור לפי תכנית בתוקף תמ"א/22.
- יער נטע אדם קיים לפי תכנית בתוקף תמ"א/22.
- שמורת נוף.
- מרכז מבקרים לפי תכנית מופקדת ג/6772.
- שטח לפיתוח נופי שטח הכלוא בין צמתים / דרכים או בצדי הדרך.
- בשטח זה לא תיסלל מיסעת אספלט, אך יבוצע טיפול נופי כגון: עבודות עפר, ישורי שטח, גינון ושתילה, חיפוי מדרונות וניקוז או טרסות בהתאם לתכנית הנוף ותכניות מפורטות של הדרך.
- מיגון אקוסטי - המיגון האקוסטי יהיה בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי המצורף כחלק ממסכי התכנית.
- דרכים לביטול דרכים לביטול יחרשו יוחזרו לבעליהם הקודמים לפי היעוד החדש (מצב מוצע) שמסומן בתכניות.
- שטח חקלאי מיוחד שטח חקלאי אשר נמצא בתחום קו הבניין סמוך לדרך.

בשטח זה יותר השימוש לגידולים חקלאיים, אך אסורה כל בנייה, לרבות מבנים לצרכים חקלאיים.

בשטח זה מותר להעביר תשתיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל וכו'.

מהשטח הנ"ל לא יהיו התחברויות נוספות לדרך למעט התחברויות שהוגדרו בתכנית זו.

<u>הגבלות בניה</u>:

כל בניה בשטח רצועת הדרך אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך.

גבול התכנית מהווה את קו איסור הבניה.

תחום קו הבניין מוגדר בתכנית ע"י הרוזטות ועל פי תחום התכנית דהיינו הקו הכחול.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

קווי בניין:
על תכנית זו תחולנה הוראות ותקנות תמ"א 3 המעודכנות לגבי קווי בנין בצידי הדרך.

אקוסטיקה:
סלילת מחלף שדה אילן-אילניה במלואו יכלול גם בניית קירות אקוסטיים בהתאם לסקר האקוסטי המצורף לתכנית.

עתיקות:
תוואי תכנון כביש 65 נשלח לתאום רשות העתיקות.
באזור העתיקות יבוצע תאום עם רשות העתיקות, בכלל זה חפירות גישוש, טרם הרחבת התוואי. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

דרכים לביטול:
הדרכים המסומנות לביטול בתשריט או בנספחיו ישוחזרו ויוחזרו לבעליה המקוריים.
תכולת הוראות אלו תהיינה תקפות לאחר השלמת הביצוע של התכנית או לחלופין אל ורק לאחר אבטחת גישה חלופית.
כל עוד לא בוטלו הדרכים יחולו עליהן כל הוראות התכניות התקפות לרבות קווי מים.

הפקעה ורישום:
השטחים המיועדים לדרך יופקעו על פי החוק.

חלקה 41 בגוש 15140:

מצב מאושר - עפ"י התשריט ייעוד החלק המופקע הינו חקלאי ודרך מאושרת.
מצב מוצע - הכביש הקיים מסומן כדרך לביטול, וייעוד השטח המיועד להפקעה הינו דרך מוצעת. יתרת החלקה בייעוד חקלאי מיוחד.

חלקה 56 בגוש 15139:

מצב מאושר - עפ"י התשריט ייעוד החלק המופקע הינו דרך מאושרת ועתיקות.
מצב מוצע - ייעוד השטח המיועד להפקעה הינו דרך מאושרת, דרך מוצעת, ופיתוח נוף.

9.7. תכנית מתאר מחוזית למחוז צפון תמ"מ 9/2

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5696 מיום 30/7/2007.

מטרות התכנית:

- קביעת הוראות לעניין יעודי הקרקע והנחיות סביבתיות לפיתוח, תוך שמירת ייחודיות האזור, ערכי טבע ונוף, איכות הסביבה והבטחה של פיתוח בר קיימא.
- קביעת הוראות לעניין מערכות הנדסיות ותשתית.
- קביעת הנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות.

- קביעת הוראות למעקב, לעדכון ולבקרה אחר ביצוע התכנית.

<u>חלקה 41 בגוש 15140</u>:

עפ"י התכנית השטח להפקעה ממוקם בקרקע בייעוד דרך מהירה.

היתרה המזרחית של החלקה (בשטח כ-4,148 מ"ר) בייעוד חקלאי/נוף כפרי פתוח והיתרה המערבית של החלקה (במרחק של כ-25 מ' מציר הדרך המהירה ובשטח של כ-876 מ"ר) בקצה הדרום מזרחי של תחום ישוב כפרי/קהילתי אילניה.

עפ"י הוראות התכנית על דרכים בתכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר לדרכים תמ"א/3. בהתאם לתיקון מס' 7 לתמ"א 3 המרחק בין קווי הבניין לבין ציר רצועת הדרך בדרך ראשית יהא 100 מ' לכל היותר ו-50 מ' לכל הפחות ובדרך מהירה 150 מ' לכל היותר ו-75 מ' לכל הפחות.

תא השטח בחלק המערבי של החלקה ממוקם במלואו בתחום מגבלות הבניה מציר הדרך.

<u>חלקה 56 בגוש 15139</u>:

עפ"י התכנית השטח להפקעה ממוקם בקרקע בייעוד דרך מהירה במחלף שיחבר בין כביש 767 לכביש 65.

יתרה צפונית מהחלקה בייעוד חקלאי/נוף כפרי פתוח.

9.8. <u>תמ"א 37/ב"/5 מערכת הולכת הגז הטבעי בקטע תחנת בית קשת ועד מחלף ציפרית</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 6430 מיום 11/6/2012.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת למערכת הולכת הגז הטבעי.

עיקרי הוראות התכנית:

- ייעוד קרקע למסדרון תשתיות תת קרקעיות (רצועת הצינור) של מערכת ההולכה ביבשה בתחום התכנית.
- יעוד קרקע למתקנים הנדסיים (תחנות גז).
- קביעת מגבלות על שימושי הקרקע בתחום התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה להקמת מערכת ההולכה.
- מתן הוראות להפעלת מערכת ההולכה.
- קביעת הוראות גמישות לעת הקמת המתקנים ההנדסיים ומסדרון התשתיות התת קרקעיות.
- מתן הוראות להבטחת בטיחות מערכת ההולכה.
- מתן הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים כתוצאה מהקמת מערכת ההולכה והוראות להסדרת השטח ושיקומו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

התכנית מסווגת רצועה ברוחב 80 מ' במרכז החלקה במגבלות בניה ופיתוח.
היתרה המזרחית והמערבית בחלקה מסווגת במגבלות בניה ופיתוח ב'.
במרכז החלקה מסומן קו חשמל מתח גבוה וכן מסדרון לתשתיות תת קרקעיות.
מסדרון תשתיות תת קרקעיות השימושים המותרים בתאי השטח מיועדים למסדרון תשתיות תת קרקעיות, בהתאמה ל"רצועת הצינור" בתמ"א/37/ב'. ביעוד זה יחולו כל הוראות סעיף 8.1 בתמ"א/37/ב' המתייחסות לרצועת הצינור, למעט כל מה שנאמר אחרת בתכנית זו.
צינור הגז יוטמן בעומק של כ-1.2 מ' ובהתאם לצו הבטיחות.
במסגרת היתר הבניה תהיה אפשרות לטמון לעומק רב יותר, באופן נקודתי, ככל שידרש.
מגבלות בניה ופיתוח:
התכנית מפרטת מגבלות פיתוח רבות שלא מצאתי לנכון לפרטן.

9.9. תכנית מס' 206-0350348 "אילניה הרחבה" ג/23324:

התכנית פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 8840 מיום 5/5/2020.
מטרת התכנית הינה הסדרה תכנונית של המושבה אילניה והוספת שכונת מגורים.
עפ"י תשריט התכנית חלקה 41 בגוש 15140 אינה חלק מהקו הכחול של התכנית.

10. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות התביעה	סה"כ סכום תביעת פיצויים בהתאם לשומות מטעם המשיבה	סה"כ סכום תביעת פיצויים בהתאם לשומות מטעם המבקשים
פיצויי הפקעה-מרכיב הקרקע	376,177 ש"ח	1,439,680 ש"ח
פיצויי הפקעה - מרכיב המחוברים בחלקה 41 בגוש 15140 ליום 4/11/2018	32,800 ש"ח	331,000 ש"ח
פיצויי הפקעה - מרכיב המחוברים חלקה 56 בגוש 15139 ליום 6/9/2018	19,000 ש"ח	268,000 ש"ח
סה"כ תביעה, לא כולל מע"מ ותוספת בגין תמריץ פינוי	427,977 ש"ח	2,038,680 ש"ח

<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הצדדים אינם חלוקים לגבי עצם העובדה שיש לשלם פיצויי הפקעה, הן בגין מרכיב הקרקע והן בגין מרכיב המחוברים.

הצדדים חלוקים לגבי אומדן הפיצויים בגין כל מרכיב, תשלום דמי שימוש והשטחים לפיצוי.

10.1. <u>עמדת המבקשים</u>

המבקשים צרפו סה"כ 4 חוו"ד לתביעתם כאשר 2 חוו"ד הינן מאת מר חיים בן ארי, שמאי מקרקעין ומתייחסות לפיצוי בגין מרכיב הקרקע (כולל דמי שימוש) ו-2 חוו"ד הינן מאת מר אלי חלוצי, שמאי מקרקעין המתייחסות רק למרכיב המחוברים.

<u>פיצויים ששולמו בעבר</u>:

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי הועברה לעיונם חוות דעת שנערכה במסגרת ערר 926/07 **<u>עפרוני נ' ועדה תו"ב גליל תחתון ומע"צ</u>**, בה נקבעו פיצויים מלאים לחלקה ומכאן שאין מקום לפצות בגינה שוב, משיבים נציגי המבקשים כי השומה המכרעת נערכה במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197, בגין שינוי ייעוד החלקה לדרך בהתאם לתכנית ג/11335 ל"מחלפון אילניה".

הם מציינים, כי השמאי המכריע העריך את הפגיעה בשווי חלק החלקה שיועד לדרך חדשה ואזור פיתוח נוף בתכנית (8,800 מ"ר) במלוא שווי חלק זה בייעוד לאזור חקלאי.

חלק החלקה האמור אינו כולל את שטח חלק החלקה הכלול בהפקעה הנדונה.

<u>שטחים מופקעים מהחלקות</u>:

<u>גו"ח 15140/41</u>:

שטח להפקעה נוכחית - 1,705 מ"ר.

<u>גו"ח 15139/56</u>:

שטח להפקעה נוכחית - קטע 56/2, 2,169 מ"ר.

קטע 56/1, 1,446 מ"ר.

<u>מחוברים</u>:

<u>גו"ח 15140/41</u>:

עצי זית בני כ-30 שנים - 41 יח'

יתרת עצי זית - 18 יח'

מערכת השקיה, רצועת תמרון-דרך שירות, פינוי כביש קיים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>גו"ח 15139/56</u>:

עצי אקליפטוס - 38 יח'

רצועת תמרון-דרך שירות.

<u>השטח לפיצוי וסכום הפיצויים בגין הקרקע</u>:

התשלום לפיצוי הינו בגין הקרקע והמחוברים למלוא שטח ההפקעה מהמטר הראשון, בהתאם לפקודת הקרקעות, רכישת קרקע לצורכי ציבור 1943, לפי סעיפים 5 ו-7.

<u>גו"ח 15140/41</u>:

עפ"י תשריט ההפקעה הופקע שטח של 1,705 מ"ר שייעודו הקודם הינו חקלאי, בנוסף ההפקעה הנוכחית חילקה את החלקה ל-2 מקטעים נפרדים.

לפיכך הובא בחשבון פיצוי בשיעור 95% בגין יתרת השטח החלקה ממערב להפקעה-876 מ"ר וכן פיצוי בשיעור 30% בגין יתרת שטח החלקה ממזרח להפקעה-4,148 מ"ר.

<u>גו"ח 15139/56</u>:

עפ"י תשריט ההפקעה הופקעו שטחים של 3,615 מ"ר המחולקים לקטע 56/1, 56/2.

שמאי המבקשים טוען כי בהתאם לעצה משפטית שהוא קיבל, מאחר וצו ההפקעה משנת 1995 עבור כביש 79 לא הוצא לפועל בתפיסת חזקה לפי סעיף 4 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל ולא שולם עבורה פיצוי, חישוב ההפקעה בחוו"ד מתייחס למלוא שטח תכסית כביש מס' 65.

בשל העובדה שהשטח הכלול בתוואי כביש 65 הקיים מעולם לא הופקע ואינו כלול בתכנית מפורטת המגדירה את מיקומו המסויים, הפיצוי המגיע בתמורה להפקעתו הוא מלוא שווי הקרקע.

בנוסף לתחשיב שווי הקרקע יש להביא בחשבון תוספת של 10% בגין עלויות נלוות עבור רכישת קרקע חלופית (מס רכישה, תיווך, שכ"ט שמאי, שכ"ט עו"ד וכיוצ"ב).

לחיזוק טענתו בעניין תשלום ההוצאות הנלוות מפנה עו"ד התובעים לעמודים 808-813 מהספר אריה קמר, דיני הפקעת מקרקעין, מהדורה שמינית (התשע"ד-2013), כרך שני.

לטענתו, ההוצאות הנלוות נועדו להעמיד את הנפקע באותו מצב כלכלי שבו עמד ערב ההפקעה. התובע היה בעלים של קרקעות חקלאיות (חלקות 41 ו-56), ומשהופקעו, בכוונתו לרכוש קרקעות חלופיות. ברכישתן יעמוד בהוצאות נוספות לצורך רכישת הקרקעות החלופיות (מס רכישה, וכן שכר טרחה לשמאי, למתווך ולעו"ד שיערוך את חוזה הרכישה וירשום את הקרקעות החלופיות בשמו של התובע. בגין הוצאות אלה זכאי התובע לפיצוי נוסף בשיעור של 10% על כל סכום הפיצויים שייקבע.

לעניין זה הוא מפנה גם לפסקי-הדין של בית המשפט העליון: ע"א 3471/11 **<u>דוויק נ. מע"צ</u>**; ע"א 7703/10 **<u>ישועה נ. מדינת ישראל</u>**; ע"א 2797/15 **<u>מדינת ישראל נ. עיסא</u>**; ע"א

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8463/14 **<u>סניור</u>** ,לקביעת הוצאות נלוות בשיעור 10% : ה"פ מרכז 37044-08-14 **<u>מזובר נ. עירית ראשון-לציון</u>**; ה"פ (חיפה) 59849-07-18 **<u>ויליאם נ. עירית קרית-אתא</u>**, בפסק-הדין בע"א 3471/11 הנ"ל השאיר בית המשפט את השאלה של פסיקת הוצאות נלוות לגבי מס רכישה בקרקע חקלאית, הוא מפנה להה"פ (מרכז) 27287-06-19 **<u>ברמן נ. עירית רחובות</u>**.

כמו כן, הוא מציין כי אין בסיס לטענת נת"י שההוצאות לא הוכחו. די שהתובע יוכיח, כי בכוונתו לרכוש מקרקעין חלופיים, ואין צורך להוכיח שאכן כבר רכש ועמד בהוצאות רכישה זאת מכיוון שכל עוד לא נקבע סכום הפיצויים הסופי וכל עוד לא שולם הסכום במלואו לתובע, אין באפשרותו לרכוש נכס חלופי, הן מכיוון שאין לו כל ידיעה מהו סכום הפיצויים שיקבל, והן מכיוון שטרם קיבל את הסכום במלואו. לצורך כך, די לתובע שיוכיח באמצעות שמאי מקרקעין מהו שיעור ההוצאות הנלוות הכרוכות ברכישת המקרקעין החלופיים.

לעניין זה הוא מפנה להה"פ 37044-18-14 מזובר הנ"ל; ה"פ 59849-07-18 ויליאם הנ"ל; ה"פ 27287-06-19 ברמן הנ"ל.

<u>תשלום דמי שימוש</u>:

לטענת שמאי המבקשים, מר חיים בן ארי, השטח הכלול בתחום כביש 65 הקיים מעולם לא הופקע כדין ואינו כלול בתכנית מפורטת המגדירה את מיקומו המסויים, בנוסף לפיצוי המגיע בגין הפקעתו, יש לשלם דמי שימוש לתקופה של 7 שנים בתוואי הכביש הישן. שטח תוואי הכביש הינו 807 מ"ר וזאת בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה.

דמי השימוש הראויים הוערכו על ידו בשיעור של 5% לשנה משווי הקרקע כמקובל בקרקעות חקלאיות שבניהול רמ"י ולעניין זה הוא מפנה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק ח': "שומות שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים". כמו כן, הוא מפנה להחלטה של ועדת ההשגות במושב עמיקם מיום 27/12/2018 לעניין דמי שימוש ראויים בעד חלקים מחלקות שונות בגוש 11982.

תחשיב:

שטח	-	807 מ"ר
שנים	-	7
שווי ממוצע	-	200 ש"ח/מ"ר
דמי שימוש שנתיים	-	5%
סה"כ	-	56,490 ש"ח

<u>תשלום בגין הקצאת רצועות תמרון חדשות</u>:

שמאי המבקשים, מר אלי חלוצי, טוען כי עקב ההפקעה שבוצעה בחלק מהחלקה יש לבצע בשטחים הנותרים רצועת/רצועות תמרון וזאת על מנת לאפשר הכנסת כלים כבדים ותפעולם הנדרש לעיבוד הקרקע שנותרה. לטענתו, כדי לעבד את החלקה יש לאפשר רצועת תמרון לסיבוב בקצה שורה כאשר יש כלים חקלאיים שדורשים סיבוב של 6 מ'. הוא מציין, כי בהרבה מקרים רצועת התמרון אפילו נכנסת לשטח ההכרזה. השווי הבסיסי שחושב לשטח זה הינו 250 ש"ח/מ"ר הינו בהתאם לחוות דעת של השמאי מר חיים בין ארי שערך את השומה לשווי הקרקע. בשטח ברצועת התמרון הוא חישב פגיעה בשיעור של 50% כי השטח לא מופקע אלא מושבת חלקית.

הוא מציין, כי בחלקה 56 נדרשת רצועת תמרון אחת בעוד שבחלקה 41 נדרשות רצועות תמרון משני הצדדים.

לטענתו, בנוסף לרצועת התמרון נדרשת גם סלילת דרך שירות.

<u>תשלום בגין פינוי הכביש הקיים המסומן כדרך לביטול בתכנית ג/11335 בגו"ח 15140/41</u>:

בהתאם לחוו"ד, מר אלי חלוצי, שמאי מקרקעין, יש לפנות את הכביש הקיים ששטחו 800 מ"ר. לפיכך יש להביא בחשבון עלויות פינוי אלו.

במהלך הדיון ציין עו"ד משה קמר, כי בפועל הקרקע הופקעה בשנת 2018 וטרם בוצע הפירוק. מדובר על פירוק כביש ומצעים והכנת קרקע שניתן לשתול ולזרוע בה, לא מדובר על חריש של שטח. לדבריו, אם משנת 2018 לא בוצע הפינוי אז למעשה החקלאי לא מקבל פיצוי וגם לא יכול לעשות שימוש בקרקע.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המבקשים טוען, כי הסמיכות של הקרקע ליישוב אילניה יוצרת פוטנציאל להרחבת היישוב לכיוון שטח החלקה. לאור האמור יש להתייחס לערכי קרקע של קרקע ספקולטיבית ולא ערכי קרקע לשימוש חקלאי נטו.

ביחס לטענת המשיבה כי הפוטנציאל אינו ממשי, משיב ב"כ המבקשים כי קיים הבדל בין כללי שומת הפיצויים בתביעות בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לבין הפיצויים בעד הפקעת מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. הבדל זה בא לידי ביטוי, בין היתר, בנושא הפוטנציאל של הקרקע בעוד שלגבי תביעה לפי סעיף 197 הפוטנציאל צריך להיות ממשי, הרי לגבי פיצויי הפקעה גם שמועות ספקולטיביות ביום ההפקעה יכולות ליצור שווי שוק, שיתברר שאינו מבוסס במועד מאוחר יותר. במצב זה, פיצויי ההפקעה ישולמו לפי מצב השוק ביום ההפקעה, חרף השווי שהובהר מאוחר יותר כספקולטיבי. לעניין זה הוא מפנה לבר"ם 10212/16 **<u>דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה</u>**, שם נפסק כדלקמן:

"62. בכל הנוגע ליחס בין פיצויים לפי סעיף 197 לחוק לבין פיצויים בגין הפקעת קרקע נטען מטעם היועץ כי סעיף 197 לחוק חל על סיטואציות רבות יותר בהשוואה לתחום הממוקד של הפקעות, וכי יש להיזהר מגזירת גזירה שווה לחלוטין בשתי הסוגיות. יתר על כן נטען בהקשר זה כי הפקעה עניינה בנטילת זכות קניין - סוגיה שונה לחלוטין מירידת ערך של מקרקעין שבה עוסק סעיף 197 לחוק, שהוא מעין "רקמה פתוחה" שבמסגרתה ניתן להביא בחשבון שיקולי מדיניות מגוונים".....

"128. האם החריגה במקרה זה מעסקאות השוואה סותרת את עקרונות השומה והפיצוי? – כפי שהסברתי בחוות דעתי, מנגנון הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הוא ייחודי וחורג מעבר לסוג הפגיעות שדיני ההפקעות הרגילים מפצים בגינה. על כן, ההשוואה לדיני ההפקעות הכלליים אינה מתאימה - לא במישור הדין ולא במישור של שיקולי המדיניות שעליהם עמדתי, ובראשם הימנעות מהרתעת יתר מפני פיתוח והגנת יתר על השקעות מסוגים מסוימים, מעבר למקובל ביחס להבטחת השקעות בערוצים חלופיים".

באשר לשומת השווי של פיצויי ההפקעה, הוא מפנה לספרו של אריה קמר, דיני הפקעת מקרקעין, מהדורה שמינית (התשע"ד-2013), כרך ראשון, עמ' 723 (צורף). וכן פסקי הדין המוזכרים בהערה 142 ופסקי-הדין כדלקמן: ע"א 738/10 **דבאח נ' מדינת ישראל**; ה"פ (מרכז) 6114-11-13 **שסטוביץ נ' נתיבי ישראל בע"מ**.

הוצגו עסקאות השוואה כדלקמן:

מועד עסקה	גו"ח	ישוב	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה מוצהרת	מחיר למ"ר
14/10/2016	17040/10	כפר תבור	51,352	500	55,000	110
25/9/2017	17040/4	כפר תבור	150,363	3,000	345,000	115
9/2/2019	17040/12	כפר תבור	48,880	1,500	217,948	145
1/2/2019	17040/12	כפר תבור	48,880	1,500	300,000	200
21/1/2019	17040/12	כפר תבור	48,880	1,000	145,299	145
12/12/2018	17040/12	כפר תבור	48,880	1,000	200,000	200
8/12/2018	17040/12	כפר תבור	48,880	1,000	200,000	200
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	213,975	71
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	297,000	99
31/12/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	299,145	100
25/5/2017	15142/42	אילניה	137,772	22,700	1,400,000	62

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

20/1/2017	16967/7	דבוריה	36,225	1500	150,000	100
15/5/2017	16967/7	דבוריה	36,225	5,021	550,000	110
4/1/2017				2,000	194,000	97
29/3/2017				2,275	165,000	73
24/2/2017	15338/56		15,604	2,000	320,000	160
2/5/2017	16930/1	עין מאהל	132,052	1,162	86,000	74
11/5/2017	16930/1	עין מאהל	132,052	3,281	237,500	72
7/10/2018		עין מאהל	268,907	2,865	210,000	73
27/3/2017		עין מאהל	519,409	1,250	100,000	80
14/4/2018		עין מאהל	317,348	3,000	200,000	67
20/5/2017	16615/45	טורעאן	42,127	1,835	110,000	60
11/5/2018	16615/4	טורעאן	3,325	665	135,000	203
18/4/2017	16616/37		5,520	870	70,000	80
16917/3		אכסאל		1,183	170,000	144
30/4/2017		טורעאן		773	77,300	100
14/8/2018				121	40,000	331

מהנתונים הנ"ל עולה, כי נכון למועד הקובע, שווי קרקע חקלאית בבעלות פרטית, הכלולה בחטיבת קרקע גדולה המשמשת לעיבוד חקלאי, הינו בגבולות של 150-200 ש"ח/מ"ר.

לאור האמור הוא מבצע את חישוב השווי לחלקה 56 בהתאם לשווי מ"ר קרקע של 150 ש"ח/מ"ר.

לגבי חלקה 41, היות והיא גובלת באזור המגורים של היישוב אילניה הוא מעריך כי שוויה הינו 250 ש"ח/מ"ר.

<u>פיצוי בגין פגיעה ביתרת החלקה שלא הופקעה</u>:

אין מחלוקת לגבי מקדם הפגיעה ביתרה המערבית של החלקה שהינו 95%.

בנוסף חושב מקדם פגיעה ביתרה המזרחית של החלקה בשיעור 30% משווי היתרה שלטענתם משקף את המקדם הראוי לעניין זה.

<u>פיצוי בגין מחוברים</u>:

בהתאם לחוו"ד מר אלי חלוצי, שמאי מקרקעין, חושבו פיצויים בגין מחוברים כדלקמן:

<u>גו"ח 15140/41</u>:

בשטח ההפקעה 41 עצי זית בני כ-40 שנים.

לאחר הדיון נשלחו תכתובות שהוחלפו עם מר עפרוני בשנת 1978 בדבר נטיעת עצי הזית ומכאן שלטענת המבקשים גילם של העצים (כפי שאמר מה עפרוני בדיון) הינו 43 שנה.

התוואי החדש של כביש 65 חוצה את החלקה לשני חלקים באופן שנותרים משני עברי הכביש 18 עצי זית בוגרים נוספים. אין כדאיות כלכלית בעיבוד חקלאי של 18 עצי זית שנמצאים משני עברי הכביש ללא גישה.

לעניין שווי עץ מפנה עו"ד המבקשים לה"פ 26533-06-19 **<u>קבהא נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חריש</u>**, שם פסק בית המשפט לתובעים בעד עצי זית סכום של 2,000 ש"ח לעץ.

כמו כן, לטענתו יש לסלול דרך שירות ברצועת התמרון שתהיה עבירה גם בחורף.

בתחום החלקה היתה קיימת מערכת השקיה משוכללת שכללה ברז ראשי, ברזי חלוקה חשמליים, מחשב השקיה, ווסת לחץ, מסנן, מתזים ומערכת השקיה בצינורות תת קרקעיים וטפטפות. המערכת פונתה ע"י המבקשים.

<u>גו"ח 15139/56</u>:

בשטח ההפקעה נטועים 38 עצי אקליפטוס בוגרים. השווי של עצי האקליפטוס נובע הן משווי העץ והן משווי בשימוש כמקור לדבש וזאת בזכות סגולותיו ופריחתו המוקדמת.

לאחר ההפקעה נוצר צורך בהקצאת שטח חדש לרצועת תמרון חדשה בקצה המזרחי של החלקה ברוחב 6 מ' ואורך 206 מ'. הפיצוי בגין רצועת התמרון מחושב לפי 50% משווי קרקע.

כמו כן, לטענתו יש לסלול דרך שירות ברצועת התמרון שתהיה עבירה גם בחורף.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב:

פיצויים בגין קרקע						
גו״ח	תאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר	מקדם	מועד קובע	סה״כ
15140/41	הפקעת קרקע	1,705	250	1.1	16/8/2018	508,475 ש״ח[6]
	פיצוי בגין יתרת החלקה-חלק מערבי	876	250	1.1*0.95	16/8/2018	228,855 ש״ח
	פיצוי בגין יתרת החלקה-חלק מזרחי	4,148	250	1.1*0.3	16/8/2018	344,465 ש״ח[7]
15139/56	הפקעת קרקע קטע 56/2	2,169	150	1.1	16/8/2018	357,885 ש״ח
	הפקעת קרקע קטע 56/1[8]	1,446	150	1.1	16/8/2018	238,590 ש״ח
סה״כ						**1,678,270 ש״ח**

מחוברים					
גו״ח	תאור	כמות	מחיר	מועד קובע	סה״כ
15140/41	עצי זית בשטח ההפקעה	41	2,000 ש״ח	6/9/2018	82,000 ש״ח
	יתרת עצי זית	18	2,000 ש״ח	6/9/2018	36,000 ש״ח
	מערכת השקיה	1	10,000	6/9/2018	10,000 ש״ח
	רצועת תמרון – 50%	138	250 ש״ח	6/9/2018	34,500 ש״ח
	דרך שירות	138	30 ש״ח	6/9/2018	8,280 ש״ח
	פינוי כביש קיים	800	200 ש״ח	6/9/2018	160,000 ש״ח
	סה״כ			**6/9/2018**	**331,000 ש״ח**
15139/56	עצי אקליפטוס	38	2,000 ש״ח	6/9/2018	76,000 ש״ח
	רצועת תמרון – 50%	1,236	250 ש״ח	6/9/2018	154,500 ש״ח
	דרך שירות	1,236	30 ש״ח	6/9/2018	37,080 ש״ח
	סה״כ			**6/9/2018**	**268,000 ש״ח**

[6] קיימת טעות תחשיב במקור הנובעת מחישוב לפי 462,250 ש״ח בעוד שתוצאת המכפלה הנכונה (לפני תוספת 10%) הינה 426,250 ש״ח.

[7] קיימת טעות תחשיב במקור הנובעת מחישוב לפי 313,150 ש״ח בעוד שתוצאת המכפלה הנכונה (לפני תוספת 10%) הינה 311,100 ש״ח.

[8] סיכום חוות הדעת אינו כולל סכום זה המופיע בתחשיב חוות הדעת.

10.2. <u>עמדת המשיבה</u>

<u>פיצויים ששולמו בעבר</u>:

שמאי המשיבה מציינים כי הועברה לעיונם חוות דעת שנערכה במסגרת ערר 926/07 **<u>עפרוני נ' ועדה תו"ב גליל תחתון ומע"צ</u>**.

חוות הדעת נערכה ע"י השמאי המכריע בתיק, מר דותן דרעי, ובמסגרתה נקבעו פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, בגין ירידת ערך הקרקע עקב אישורה של תכנית ג/11335. בחוות דעתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"בחלק מהחלקה בשטח כ-2,700 מ"ר שונה הייעוד והופקע בהתאם להוראות תכניות קודמות. בחלק זה נתפסה החזקה והוא משמש היום לדרך כורכר ונטיעת אקליפטוסים".**

עפ"י התחשיב בחוות דעתו, הפיצוי הינו בגין שינוי ייעוד קרקע בשטח 8,600 מ"ר מייעוד חקלאי לייעוד דרך ואזור פיתוח נופי. סכום הפיצוי בגין ירידת הערך נקבע ל-100% משווי הייעוד במצב הקודם, דהיינו חקלאי. בנוסף, ניתן פיצוי בגין החלק הצפוני של יתרת שטח החלקה.

עפ"י תשריט ההפקעה הנוכחית שנערך ע"י המודד, שטח ההפקעה הינו 3,615 מ"ר.

במצב שקדם לתכנית ג/11335 ייעוד השטח להפקעה הינו כדלקמן:

1,384 מ"ר בייעוד עתיקות/חקלאי.

2,231 מ"ר בייעוד דרך מאושרת.

לפיכך, בעלי החלקה קיבלו פיצוי מלא בגין השטח בייעוד עתיקות/חקלאי במסגרת התביעה הנ"ל ולכן נדרש לפצות בגין שטח של 2,231 מ"ר בלבד שבגינו לא ניתן פיצוי בעבר.

<u>שטחים מופקעים מהחלקות</u>:

<u>גו"ח 15140/41</u>:

דרך לביטול עפ"י תכנית ג/11335	-	807 מ"ר
שטח להפקעה נוכחית	-	1,450 מ"ר בייעוד חקלאי. 255 מ"ר בייעוד חקלאי מיוחד.

<u>גו"ח 15139/56</u>:

שטח להפקעה נוכחית	-	1,384 מ"ר בייעוד עתיקות 2,231 מ"ר בייעוד דרך

<u>מחוברים</u>:

<u>גו"ח 15140/41</u>:

עצי זית בני כ-30 שנים	-	41 יח'

<u>גו"ח 15139/56</u>:

עצי אקליפטוס	-	38 יח'

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>השטח לפיצוי וסכום הפיצויים בגין הקרקע</u>:

התשלום לפיצוי הינו בגין הקרקע והמחוברים למלוא שטח ההפקעה מהמטר הראשון, בהתאם לפקודת הקרקעות, רכישת קרקע לצורכי ציבור 1943, לפי סעיפים 5 ו-7.

<u>גו"ח 15140/41</u>:

עפ"י תשריט ההפקעה הופקע שטח של 1,705 מ"ר שייעודו הקודם הינו חקלאי, בנוסף ההפקעה הנוכחית חילקה את החלקה ל- 2 מקטעים נפרדים.

לפיכך הובא בחשבון פיצוי בשיעור 95% בגין יתרת השטח החלקה ממערב להפקעה - 876 מ"ר וכן פיצוי בשיעור 15% בגין יתרת שטח החלקה ממזרח להפקעה - 4,148 מ"ר.

<u>גו"ח 15139/56</u>:

עפ"י תשריט ההפקעה הופקע שטח של 3,615 מ"ר חלקו בייעוד חקלאי/עתיקות וחלקו בייעוד לדרך מאושרת.

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה במסגרת תביעת פיצויים בגין שינוי ייעוד החלקה לדרך, הוערכה ירידת הערך ב-100% מהשווי ובנוסף נקבע פיצוי בגין החלק הצפוני של יתרת שטח החלקה. השטח להפקעה נוכחית שבייעוד עתיקות/חקלאי נכלל כולו בשטח שבגינו ניתן פיצוי מלא במסגרת השומה המכרעת לעיל. מכאן שבעלי הזכויות בחלקה קיבלו פיצוי מלא בגין השטח.

במצב שקדם לתכנית ג/11335 ייעוד השטח להפקעה הינו כדלקמן:

1,384 מ"ר בייעוד עתיקות / חקלאי.

2,231 מ"ר בייעוד דרך מאושרת.

לפיכך, בעלי החלקה קיבלו פיצוי מלא בגין השטח בייעוד עתיקות /חקלאי במסגרת התביעה הקודמת ולכן נדרש לפצות בגין שטח של 2,231 מ"ר שלא ניתן פיצוי בגינו בעבר.

אין מקום לפיצוי נוסף מעבר ל- 100% משווי הקרקע.

<u>תשלום דמי שימוש</u>:

ביחס לדרישת התשלום בגין דמי שימוש בגין הכביש הקיים המהווה "דרך לביטול" בתכנית ג/11335 משיבים שמאי המשיבה כדלקמן:

בחלקה קיים שטח של 807 מ"ר המהווה חלק מכביש מס' 65 הקיים.

במסגרת פרויקט הרחבה ושדרוג כביש 65 ייסלל בחלקה מקטע חדש לכביש.

עפ"י תכנית ג/11335 הכביש הקיים מסומן כ"דרך לביטול".

עפ"י הוראות התכנית דרכים לביטול יחרשו יוחזרו לבעליהם הקודמים לפי היעוד החדש (מצב מוצע) שמסומן בתכניות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בניגוד לנטען, הכביש הקיים הופקע בהתאם להכרזה עפ"י פקודת הדרכים ומסילות הברזל שפורסמה בק.ת. 2090 מתאריך 17/8/1967, לפיה רוחב כביש 65 יהיה עד 50 מ'.
שנית, בהתאם לפס"ד אריזור, ניתן היה לתבוע פיצויי הפקעה בגין תפיסות חזקה שבוצעו בעבר, עד התאריך 21/3/2016. המועד חלף ולכן לא ניתן לטעון לפיצויי הפקעה/דמי שימוש בגין כביש 65 הקיים שתפיסת החזקה בו בוצעה לפני שנים רבות.
שלישית, גם אם ניתן היה לתבוע בגין דמי שימוש ראויים, אזי בהתאם להחלטת ועדת השגות מס' 65/2018, **<u>מר ריאד חאזן נגד נתיבי ישראל</u>** ובהתאם להנחיה מקצועית של סגן השמאי הממשלתי הראשי באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, נדרש לחשב את דמי השימוש בקרקע חקלאית לפי דמי השכירות הנהוגים בקרקע חקלאית. דמי שכירות אלו נאמדים בטווח שבין 600-200 ש"ח/דונם לשנה ולא לפי 5% משווי הקרקע כפי שקבע שמאי התובעים.
בפס"ד "איסמעיל" חישבה השמאית המומחית מטעם בית המשפט דמי שימוש לפי 5% - 6% משווי הקרקע ואולם גישתה נדחתה מכל וכל ע"י בית המשפט העליון.
הוא מפנה לדבריו של כב' השופט שטיין בסעיף 49 לפסק הדין:

"שיטת שומה זו אינה עולה בקנה אחד עם מנגנון החכירה אשר פועל בגדרו של סעיף 13 לפקודה.

מנגנון זה מפנה את זרקורי הבדיקה השמאית אל העסקאות אשר נקשרות הלכה למעשה בין משכירי מקרקעין לשוכרים".

הסיבה המרכזית לכך נעוצה בעובדה כי אין זהות מספרית בין דמי השכירות לקרקע חקלאית המשולמים בפועל ע"י שוכר מרצון למשכיר מרצון ובין הערך המתקבל ממכפלת שווי השוק של הקרקע החקלאית בשיעור 5% - 6%.
שווי השוק של קרקע חקלאית, מגלם בנוסף לתועלת משווי השימוש החקלאי, רכיב ספקולטיבי הנשען עפ"י רוב על ציפיות עתידיות רחוקות ובלתי קונקרטיות להפשרתה של הקרקע במסגרת שינוי ייעוד, בעוד שדמי השכירות בפועל משקפים את התועלת גרידא שיש למשכיר משווי השימוש החקלאי.
חיזוק לאמור נמצא בפרק ח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי מפברואר 2009, שעניינו "שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים".

<u>תשלום בגין הקצאת רצועות תמרון חדשות:</u>

רצועת התמרון משמשת את בעלי הקרקע לתנועה עם כלים חקלאיים בתוך השטח, בין העצים. בכל חלקה חקלאית מקצה הבעלים משטחו קרקע המשמשת כדרך עבור תנועת כלים חקלאיים בכדי שיוכל לעבד את חלקתו. קביעתו של שמאי התובעים שיש להביא בחשבון פיצוי בגין הקצאת קרקע לתמרון משמעותה שבכל חלקה חקלאית הממוקמת בין חלקות ללא דרך חקלאית המקיפה אותה, נדרש לרכוש קרקע מחוץ לחלקה אשר תשמש לתנועת כלים

חקלאיים, אחרת יש לרכוש את החלקה לפי שווי קרקע חקלאית X שטח הקרקע בניכוי רצועת תמרון. השוק איננו מתנהל בצורה הזאת.
רעיון שכזה איננו הגיוני שכן כל חקלאי מקצה בחלקתו שטח לתנועת כלים המשמשים את מטרתו.
גם במצב שקדם לביצוע ההפקעה רצועת התמרון היוותה חלק משטח הבעלים, בנוסף מציין שמאי התובעים, כי יש לסלול דרך שירות ברצועת התמרון שתהייה עבירה גם בחורף.
במצב שקדם לביצוע ההפקעה לא הייתה קיימת דרך סלולה אלא דרך המורכבת מאדמה חקלאית חרושה בלבד ללא כל מצע/תשתית. בהיותה של נתיבי ישראל הגוף המפקיע, יש לפצות לפי עקרון השבת המצב לקדמותו או לחלופין פיצוי בגין המחוברים שהיו קיימים בטרם ביצוע ההפקעה.

<u>תשלום בגין פינוי הכביש הקיים המסומן כדרך לביטול בתכנית ג/11335 בגו"ח 15140/41</u>:

בהוראות תכנית ג/11335 נכתב כדלקמן:

"דרכים לביטול יחרשו יוחזרו לבעליהם הקודמים לפי היעוד החדש (מצב מוצע) שמסומן בתכניות".

בהוראות התכנית נכתב במפורש, כי השטח המסומן כדרך לביטול המהווה את הכביש הקיים, יוחזר לבעליו לאחר שייחרש, לפי הייעוד החדש, דהיינו חקלאי.
לפיכך אין מקום להביא בחשבון עלויות פינוי היות והפינוי ייערך ע"י הקבלן המבצע של הפרויקט.

<u>ערכי שווי</u>:

ביחס לטענת שמאי המבקשים כי הסמיכות ליישוב אילניה יוצר פוטנציאל להרחבת היישוב לכיוון שטח החלקה הם מציינים, כדלקמן:
פירוט המצב התכנוני המוכיח כי לא היה פוטנציאל תכנוני בחלקה:

- תמ"א 3 סימנה את כביש 65 הקיים כיום כדרך ראשית.
- בהתאם לתיקון מס' 7 לתמ"א 3 המרחק בין קווי הבניין לבין ציר רצועת הדרך בדרך ראשית יהא 100 מ' לכל היותר ו- 50 מ' לכל הפחות.
- בהתאם לעיל, הרוב המוחלט של השטח להפקעה בחלקה ממוקם בתחום מגבלות הבניה מהכביש הקיים.
- תכנית ג/11335 הסיטה את תוואי כביש מס' 65 מערבה וקבעה מגבלות בניה במרחק של 100 מ' מגבול רצועת הדרך.
- היתרה המערבית ורוב השטח ביתרה המזרחית של החלקה ממוקמים בתחום מגבלות הבניה מרצועת הדרך.

- תמ״מ 9/2 שאושרה בתאריך 30/7/2007, לאחר אישורה של תכנית ג/11335, ייעדה את שטח החלקה כדלקמן:
- השטח להפקעה סומן בייעוד דרך מהירה.
- היתרה המזרחית של החלקה (בשטח כ- 4,148 מ״ר) סומן בייעוד חקלאי / נוף כפרי פתוח.
- היתרה המערבית של החלקה (בשטח כ- 876 מ״ר) מוקמה בקצה הדרום מזרחי של תחום ישוב כפרי / קהילתי של היישוב אילניה.
- שטח זה ממוקם במרחק של כ-25 מ׳ מציר הדרך המהירה כביש 65.
- עפ״י הוראות תמ״מ 9/2 על דרכים בתכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר לדרכים תמ״א/3.
- בהתאם לתיקון מס׳ 7 לתמ״א 3 המרחק בין קווי הבניין לבין ציר רצועת הדרך בדרך מהירה יהא 150 מ׳ לכל היותר ו- 75 מ׳ לכל הפחות.
- דהיינו תא השטח בחלק המערבי של החלקה ממוקם במלואו בתחום מגבלות הבניה מציר הדרך.
- תמ״א 37/ב/5 מסווגת רצועה ברוחב 80 מ׳ במרכז החלקה במגבלות בניה ופיתוח.
- היתרה המזרחית והיתרה המערבית מסווגות במגבלות בניה ופיתוח.
- במרכז החלקה מסומן קו חשמל מתח גבוה וכן מסדרות לתשתיות תת קרקעיות.
- בהתאם לאמור לעיל, הוכח כי לא היה קיים פוטנציאל לשינוי ייעוד בחלקה.
- יתרה מזאת, התכנית להרחבת היישוב אילניה לא הרחיבה את גבולות היישוב לכיוון דרום מזרח, לכיוון החלקה הנדונה.

הוצגה התייחסות לעסקאות שהוצגו ע״י שמאי התובעים כדלקמן:

מועד עסקה	גו״ח	ישוב	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה מוצהרת	מחיר למ״ר	התייחסות
14/10/2016	17040/10	כפר תבור	51,352	500	55,000	110	השטח הנמכר קטן ואיננו מאפשר שימוש חקלאי. לפיכך השווי איננו מייצג שווי קרקע חקלאית. השטח הינו בשיעור 1% משטח החלקה ולכן לא ניתן לקבוע את השווי לפי עסקה זו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

25/9/2017	17040/4	כפר תבור	150,363	3,000	345,000	115	בכל שטח החלקה קיים כרם / מטע ומערכות השקיה.
9/2/2019	17040/12	כפר תבור	48,880	1,500	217,948	145	השטח הנמכר קטן ביחס לשטח החלקה (2%-3%) ולכן אינו מייצג שווי קרקע חקלאית. יתרה מזאת בחלקה קיים כרם זיתים מסודר ומטופח שככל הנראה כולל מערכת השקיה.
1/2/2019	17040/12	כפר תבור	48,880	1,500	300,000	200	
21/1/2019	17040/12	כפר תבור	48,880	1,000	145,299	145	
12/12/2018	17040/12	כפר תבור	48,880	1,000	200,000	200	
8/12/2018	17040/12	כפר תבור	48,880	1,000	200,000	200	
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	213,975	71	
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	297,000	99	
31/12/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	299,145	100	
25/5/2017	15142/42	אילניה	137,772	22,700	1,400,000	62	
20/1/2017	16967/7	דבוריה	36,225	1500	150,000	100	בשטח החלקה קיים מטע / כרם, מבנים/ סככות חקלאיות וככל הנראה מערכות השקיה. מחירי העסקאות כוללים מחוברים.
15/5/2017	16967/7	דבוריה	36,225	5,021	550,000	110	
4/1/2017				2,000	194,000	97	
29/3/2017					165,000	73	
24/2/2017	15338/56		15,604	2,000	320,000	160	צמוד לשטחי המגורים בתכנית המתאר של היישוב כפר כמא שאושרה למתן תוקף בשנת 2015 בחלקה קיים מטע / כרם וככל הנראה מערכות השקיה. לכן המחיר מגלם פוטנציאל ושווי מחוברים.
2/5/2017	16930/1	עין מאהל	132,052	1,162	86,000	74	
11/5/2017	16930/1	עין מאהל	132,052	3,281	237,500	72	
7/10/2018		עין מאהל	268,907	2,865	210,000	73	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

27/3/2017		עין מאהל	519,409	1,250	100,000	80	
14/4/2018		עין מאהל	317,348	3,000	200,000	67	
20/5/2017	16615/45	טורעאן	42,127	1,835	110,000	60	
11/5/2018	16615/4	טורעאן	3,325	665	135,000	203	השטח הנמכר קטן ואיננו מאפשר שימוש חקלאי. לפיכך השווי איננו מייצג שווי קרקע חקלאית. בנוסף בחלקה קיים מטע / כרם. מחיר העסקה כולל את המחוברים. השטח ממוקם בצמוד לדרך מוצעת עפ״י תכנית המתאר של היישוב טורעאן שתהווה את כביש הגישה ליישוב המתחבר לכביש 65.
18/4/2017	16616/37		5,520	870	70,000	80	
16917/3		אכסאל		1,183	170,000	144	החלקה ממוקמת על כביש הגישה ליישוב איכסאל, בין שטחי המגורים של היישוב וצמודת דופן לשטחי תעשיה, מסחר ומגורים. עסקה זו לא ממוקמת בסביבה חקלאית ולא משקפת שווי קרקע חקלאית.
30/4/2017		טורעאן		773	77,300	100	
14/8/2018				121	40,000	331	חלקה המהווה ברובה דרך, שטח העסקה קטן, אין מדובר בעסקה של קרקע חקלאית

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כמו כן, הוצגו עסקאות השוואה נוספות מרשות המסים לקרקע חקלאית בסביבת תוואי הפרויקט כדלקמן:

מועד עסקה	גו"ח	ישוב	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה מוצהרת	תמורה מוערכת	מחיר למ"ר
25/9/2017	17040/4	כפר תבור	3,000	3,000	345,000	345,000	115
20/7/2017	16731/2	בלפוריה	13,723	1,715	125,000	125,000	73
12/6/2017	16752/5	בלפוריה	30,585	30,585	1,500,000	1,500,000	49
25/5/2017	15142/42	אילניה	137,772	22,700	1,100,000	1,400,000	62
20/5/2017	16615/45	טורעאן	42,127	1,835	110,000	110,000	60
15/5/2017	16967/7	דבוריה	36,225	5,021	350,000	550,000	110
11/5/2017	16930/1	עין מאהל	132,052	1,162	54,000	86,000	74
2/5/2017	16930/1	עין מאהל	132,052	3,281	160,000	237,500	72
30/4/2017	16625/2	טורעאן	6,954	773	77,300	77,300	100
18/4/2017	16616/37	טורעאן	5,220	870	70,000	70,000	80
29/3/2017	15336/40	כפר כמא	9,027	2,275	165,000	165,000	73
27/3/2017	16931/2	עין מאהל	519,409	1,250	50,000	100,000	80
13/3/2017	17035/2	כפר תבור	37,949	500	48,000	48,000	96
20/1/2017	16967/7	דבוריה	36,225	1,500	150,000	150,000	100
16/1/2017	16713/2	עפולה		1,715	125,000	125,000	73
4/1/2017	16978/3	דבוריה	900,156	2,000	194,000	194,000	97
31/12/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	299,145	299,145	100
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	297,000	297,000	99
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	213,975	213,975	71
14/10/2016	17040/10	כפר תבור	51,352	500	55,000	55,000	110

הם מציינים, כי במסגרת השומה המכרעת שצויינה ושנערכה ע"י השמאי, דותן דרעי, ניתן פיצוי מלא בגין הקרקע החקלאית שייעודה שונה לדרך מוצעת בתכנית ג/11335.

השטח של 2,231 מ"ר מצוי בתחום מגבלות בניה מתכנית ג/6784 ומסומן כדרך מאושרת תכנית ג/11335.

בהתאם לפרק ג' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים (עריכת שומות לדרכים) נקבע כדלקמן:

"ערך מרכיב הקרקע לדרך בינערונית או כפרית שאינה כביש אגרה יחושב כשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי ייעוד".

לטענתם, עפ"י החלטת ועדת השגות לעניין פיצויי הפקעה, אובדן זכויות עיבוד בקרקע חקלאית מוערך בסך 34 ש"ח/מ"ר (27 ש"ח/מ"ר בנטרול מרכיב התמריצים).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לפיכך ראוי להעריך את ערך הקרקע בייעוד דרך מאושרת לפי 27 ₪ למ״ר.

יתרה מזאת, לטענתם, בחוות הדעת של השמאי דותן דרעי צוין כדלקמן:

״שווי קרקע חקלאית מושפע מהאפשרויות לבנות בה מבנים חקלאיים. מאחר ואין זכויות בניה כלל, אז יש לנכות את הרכיב של זכויות הבניה משווי הקרקע. שווי קרקע במצב הקודם הינו שווי קרקע שבה אסור לבנות)מחלף(גם במצב החדש שווי הקרקע שבה אסור לבנות... כל קונה פוטנציאלי מכמת את העדר פוטנציאל זה״

<u>פיצוי בגין פגיעה ביתרת החלקה שלא הופקעה</u>:

אין מחלוקת לגבי מקדם הפגיעה ביתרה המערבית של החלקה שהינו 95%.

בנוסף חושב בשומת התובעים מקדם פגיעה ביתרה המזרחית של החלקה בשיעור 30% משווי היתרה. (1,245 מ״ר = 0.3 * 4,148 מ״ר). המשמעות היא ששטח של 1,245 מ״ר חושב בשווי אפס. הם אינם מסכימים עם טענה זו. בחוות דעתם הובא בחשבון מקדם פגיעה ביתרה המזרחית של החלקה בשיעור של 15% משווי היתרה, המשקף שטח של כ-622 מ״ר המהווה מעין משולש חד זוית הצמוד לשטח המופקע שמהווה שטח בעל קושי לעיבוד בגלל צורתו.

<u>מחוברים</u>:

<u>גו״ח 15140/41</u>:

עפ״י פרוטוקול תיעוד מצב קיים מתאריך 10/6/2018 שעליו חתומים צוות ההפקעות ובעלי הזכויות בחלקה, קיימים 37 עצי זית בשטח ההפקעה ו-4 עצי זית ברצועת התמרון.

הפיצוי בגין עץ זית הוערך בסך 800 ש״ח.

שמאי התובעים ציין, כי נותרו 18 עצי זית משני עברי הכביש ולכן אין כדאיות כלכלית בעיבוד חקלאי של 18 עצים שנמצאים משני עברי הכביש ללא גישה.

לטענתם, בעת ביצוע הפרוטוקול סוכם עם המעבד, כי יינתן פיצוי בגין רצועת תמרון המהווה שורה ראשונה של עצים הסמוכה לתוואי ההפקעה. המעבד לא התנגד ואף ספר את העצים.

נתונים שעל פיהם נקבע שווי של 800 ש״ח לעץ זית שגילו כ-30 שנים:

- מחירון משרד החקלאות משנת 2015, שמן זית סורי ללא השקיית עזר מביא לרווח של 6,887 ש״ח לדונם. היוון הכנסות ל-50 שנים ב-7%, בהתחשב במינימום 20 עצים לדונם, הרווח לעץ יעמוד על 344 ש״ח.
- בהתבסס על המחירון לעיל, התחשיב לתפוקת זית סורי לשמן כולל השקיית עזר מבוסס על הכנסות בסך 2,856 ש״ח לדונם הכולל 36 עצים, החל מהשנה השביעית ועד 20 שנה (למען הזהירות לא הופחתו הוצאות), מתקבל שווי לעץ בסך 700 ש״ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- בהחלטת וועדת השגות מס׳ 59/2017 מתאריך 19/09/2019 **<u>מר סאלח עבד אלחלים נ׳ נתיבי ישראל</u>** למקרקעין בגו״ח 17479/53 בקטע כביש 75 בקטע ישי נהלל, נקבע פיצוי לעץ זית לפי 500 ש״ח.
- בהחלטות וועדת השגות מס׳ 12/2013,14/2013 **<u>מסילת ציון נגד נתיבי ישראל</u>** קיבלה וועדת ההשגות את קביעתם וקבעה פיצוי בסך 1,000 ₪ לעץ זית.

<u>תשלום בגין מערכת ההשקיה בגו״ח 15140/41</u>:

בתאריך 10/06/2018 נערך פרוטוקול תיעוד המחוברים בחלקה בהשתתפות הבעלים.
בפרוטוקול, אשר נחתם ע״י מר משה עפרוני הבעלים, צויינו רק עצי זית.
הבעלים, אשר נכח במועד רישום הפרוטוקול, לא ציין את קיומה של מערכת ההשקיה שהוזכרה ע״י שמאי התובעים ומערכת זו אף לא נצפתה על ידי צוות ההפקעות.
באם אכן הייתה קיימת מערכת שכזו, על שמאי התובעים להעביר אסמכתאות לקיומה.
בשומתו לא צויינו אסמכתאות מעין אלו ולכן לא ניתן להתייחס למערכת השקיה שאין כלל אסמכתא לקיומה. באם יוכח שאכן הייתה קיימת מערכת השקיה, אזי נדרש לאמוד את עלות פירוקה והתקנתה במיקום אחר.

<u>גו״ח 15139/56</u>:

עפ״י פרוטוקול תיעוד מצב קיים מתאריך 10/6/2018 שעליו חתומים צוות ההפקעות ובעלי הזכויות בחלקה, קיימים 38 עצי אקליפטוס בשטח ההפקעה. בהתאם לפרוטוקול שתעד את התפיסה גיל העצים כ-30 שנים.
הפיצוי בגין עץ אקליפטוס הוערך בסך 500 ש״ח.
השווי נקבע בהתבסס על החלטת וועדת השגות מס׳ 12/2013,14/2013 מסילת ציון נגד נתיבי ישראל במסגרת הרחבת כביש מס׳ 1, קיבלה וועדת ההשגות את קביעתנו וקבעה פיצוי בסך 500 ₪ לכלל סוגי העצים מלבד עצי זית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב:

פיצויים בגין קרקע							
גו״ח	תאור	שטח במ״ר	יעוד טרם	שווי מ״ר	מקדם	מועד קובע	סה״כ
15140/41	הפקעת קרקע	1,705	חקלאי	100	1	16/8/2018	170,500 ש״ח
	פיצוי בגין יתרת החלקה-חלק מערבי	876	חקלאי	100	0.95	16/8/2018	83,220 ש״ח
	פיצוי בגין יתרת החלקה-חלק מזרחי	4,148	חקלאי	100	0.15	16/8/2018	62,220 ש״ח
15139/56	הפקעת קרקע-ניתן בעבר פיצוי מלא	1,384	חקלאי / עתיקות	0		16/8/2018	0
	הפקעת קרקע	2,231	דרך מאושרת	27	1	16/8/2018	60,237 ש״ח
סה״כ							376,177

מחוברים						
גו״ח	תאור	כמות	מחיר	מועד קובע	סה״כ	
15140/41	עצי זית בשטח ההפקעה	37	800 ש״ח	4/11/2018	29,600 ש״ח	
	עצי זית בשטח התמרון	4	800 ש״ח	4/11/2018	3,200 ש״ח	
15139/56	עצי אקליפטוס	38	800 ש״ח	6/9/2018	19,000 ש״ח	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10.3. <u>הכרעה</u>

<u>פיצויים ששולמו בעבר</u>:

הועברה לעיוני חוות דעת שנערכה לירידת ערך בחלקה 56 בלבד.

חוות הדעת נערכה במסגרת ערר 926/07 **<u>עפרוני נ' ועדה תו"ב גליל תחתון ומע"צ</u>**. חוות הדעת מיום 27/10/2009 נערכה ע"י השמאי המכריע בתיק, מר דותן דרעי, ובמסגרתה נקבעו פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, בגין ירידת ערך הקרקע עקב אישורה של תכנית ג/11335. בחוות דעתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"בחלק מהחלקה בשטח כ-2,700 מ"ר שונה הייעוד והופקע בהתאם להוראות תכניות קודמות. בחלק זה נתפסה החזקה והוא משמש היום לדרך כורכר ונטיעת אקליפטוסים".....**
>
> **"התכנית הפוגעת – ג/11335 יצרה מחלף בצומת המחברת בין כביש 79 לכביש 65, בנקודה בה נקבעה הצומת בתכנית ג/6784. התכנית משנה את חלק מחלקה 8,600 מ"ר מקרקע חקלאית לקרקע ביעוד דרך ואזור פיתוח נוף".**

עפ"י התחשיב בחוות דעתו, הפיצוי ששולם הינו בגין שינוי ייעוד קרקע בשטח 8,600 מ"ר מייעוד חקלאי לייעוד דרך ואזור פיתוח נופי. סכום הפיצוי בגין ירידת הערך נקבע ל-100% משווי הייעוד במצב הקודם, דהיינו חקלאי. בנוסף, ניתן פיצוי של כ-25% בגין הפגיעה ביתרת שטח החלקה שיעודו שונה שהינו 6,841 מ"ר.

לטענת המשיבה בגין קרקע שפוצתה בעבר ב-100% משוויה אין לשלם פיצוי נוסף ולפיכך עבור החלק מהשטח המופקע כיום שבגינו שולמה ירידת ערך של 100% לא ישולמו פיצויים והשטח לפיצוי יחושב עבור 2,231 מ"ר בלבד שבגינו לא ניתן פיצוי בעבר.

אני ער לקושי הנובע מהסיטואציה שנוצרה כתוצאה מההכרעה בתביעה לפי סעיף 197 אשר פסקה בניגוד למקובל כי ירידת הערך הינה 100%, אך אין בכך לדעתי כדי למנוע פיצויי הפקעה מהמבקשים ואסביר. ככלל שיטת ההערכה המועדפת היא "שיטת ההשוואה" המכונה לעיתים גם "שיטת שווי השוק". בשיטה זו נבחנות עסקאות סמוכות במקום ובמועד לעסקה הנבחנת, תוך התאמה לתכונותיהם המיוחדות של המקרקעין, כגון מיקום, פוטנציאל תכנוני וכד'.

שיטת ההשוואה היא המועדפת ביותר על בתי המשפט, כפי שצויין לא אחת בעבר בעבר וראה דברי השופטת בן-פורת בע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין).

> **"מבין כל השיטות האפשריות לשום מקרקעין עדיפה זו הנקראת "השוואתית" והמבוססת על עסקאות שבוצעו לערך באותו פרק זמן במקרקעין שנתוניהם דומים לנכס נשוא הדיון. העובדה המוכחת שפלוני שילם עבור נכס דומה סכום ידוע מהווה את הבסיס הטוב והבטוח ביותר לקביעת הפיצוי בהתאם".**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במקרה של שווי דרכים קיים קושי באיתור של עסקאות השוואה שנערכות בין קונה מרצון ומוכר מרצון היות ומרבית העסקאות מבוצעות בין הגופים המפקיעים השונים ובין היתר, חברת נתיבי ישראל-החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ לבין בעלי זכויות מהם מופקעים שטחי הכבישים/דרכים. במסגרת עסקאות אלו מקובל לקבוע שווי לדרך במקדם של 10-15% משווי קרקע בסביבה. עסקאות אלו שכאמור, אינן מהוות עסקאות בשוק חופשי מבוססות על עקרונות השונים משומות לצרכי בחינת אומדן פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. לפיכך, עסקאות אלו למרות שאינן מהוות עסקאות בין קונה מרצון למוכר מרצון הפכו ברבות הימים לעסקאות הכמעט יחידות בשוק למכר של דרכים/כבישים ומשקפות מעין שווי שוק.

מכל האמור עולה, כי במועד הקובע השווי הסביר שהיה קובע שמאי לנכס הינו שווי של 10% משווי שוק ולא היה קובע שווי אפס לנכס וזהו השווי אותו יש לשלם כחלק מפיצויי ההפקעה.

כאמור בתחילה, אני ער לקושי של ב"כ ושמאי המשיבה לקבוע כי יש לשלם תשלום על פיצוי שכבר שולם בעבר אך אי נוחות זו לבדה אין בה כדי לשלול פיצוי, בדיוק כפי שאי נוחות הפוכה מכך שבמקרה בו לא היו תובעים פיצויי ירידת ערך בזמן (התיישנות של 3 שנים בלבד), לא היתה גורמת להם להמליץ על תשלום של 100% במקום 10% וזאת מטעמי אי נוחות וצדק בלבד.

לאור האמור אני סבור כי יש לשלם פיצוי בהתאם לייעוד הנכס בעת הפקעתו וזאת ביחס לכלל השטחים המופקעים.

<u>שטחים מופקעים מהחלקות</u>:

<u>גו"ח 15140/41</u>:

דרך לביטול עפ"י תכנית ג/11335	-	807 מ"ר
שטח להפקעה נוכחית	-	1,450 מ"ר בייעוד חקלאי.
		255 מ"ר בייעוד חקלאי מיוחד.

<u>גו"ח 15139/56</u>:

שטח להפקעה נוכחית	-	1,384 מ"ר בייעוד עתיקות
		2,231 מ"ר בייעוד דרך

<u>מחוברים</u>:

<u>גו"ח 15140/41</u>:

עצי זית	-	41 יח'

בנוסף, קיימת מחלוקת לגבי עצי הזית שנותרו מעברו של הכביש המתוכנן.

כן, קיימת מחלוקת לעניין פיצוי בגין מערכת ההשקיה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>גו"ח 15139/56</u>:

עצי אקליפטוס - 38 יח'

<u>השטח לפיצוי וסכום הפיצויים בגין הקרקע</u>:

אין מחלוקת בין הצדדים כי התשלום לפיצוי הינו בגין הקרקע והמחוברים למלוא שטח ההפקעה מהמ"ר הראשון, בהתאם לפקודת הקרקעות, רכישת קרקע לצורכי ציבור 1943, לפי סעיפים 5 ו-7.

<u>גו"ח 15140/41</u>:

עפ"י תשריט ההפקעה הופקע שטח של 1,705 מ"ר שייעודו הקודם הינו חקלאי, בנוסף ההפקעה הנוכחית חילקה את החלקה ל- 2 מקטעים נפרדים.

לגבי שטח של 876 מ"ר בו נותר מטע זיתים, הממוקם ממערב להפקעה, קיימת בין הצדדים הסכמה לגבי פיצוי בשיעור 95%. לא מצאתי לנכון לסטות מהסכמה זו.

לגבי יתרת השטחים הממוקמים ממזרח להפקעה, הצדדים חלוקים על שיעור הפיצוי הראוי ובעוד ששמאיי המשיבה קובעים פיצוי של בשיעור 15% בגין 4,148 מ"ר, קובע שמאי המבקשים פיצוי לשטח זהה אך בשיעור של 30%. שמאי הצדדים לא נימקו את המקדמים שנקבעו.

בבחינת שיעור הפגיעה יש לבחון מס' אלמנטים ובין היתר את השטח הנותר שבמקרה הנדון הינו כ-4 דונם ואת צורתו במקרה הנדון אינה רגולרית אך אינה חריגה ומאפשרת המשך שימוש לצורך גידולים חקלאיים ללא פחת ניכר.

לאור האמור אני סבור שבשל מגבלות הנגישות שנוצרו ליתרת החלקה והתייחס למאפייניה ניתן לקבוע שיעור פיצוי של כ-20%.

<u>גו"ח 15139/56</u>:

עפ"י תשריט ההפקעה הופקע שטח של 3,615 מ"ר חלקו בייעוד חקלאי/עתיקות וחלקו בייעוד לדרך מאושרת.

לעניין השטח לפיצויי ראה הכרעתי בסעיף קודם ביחס להתחשבות בשומה מכרעת קודמת.

בהתאם לתשריטים שהוצגו בפני, שאף הם אינם שנויים במחלוקת, במצב שקדם לתכנית ג/11335 ייעוד השטח להפקעה הינו כדלקמן:

1,384 מ"ר בייעוד עתיקות / חקלאי.

2,231 מ"ר בייעוד דרך מאושרת.

לפיכך, ישולם הפיצוי בהתאם לשווי הקרקע בייעודים השונים.

<u>תוספת בגין עלויות נלוות</u>:

נציגי המבקשים טוענים, כי בנוסף לתחשיב שווי הקרקע יש להביא בחשבון תוספת של 10% בגין עלויות נלוות עבור רכישת קרקע חלופית (מס רכישה, תיווך, שכ"ט שמאי, שכ"ט עו"ד וכיוצ"ב).

לטענתם ההוצאות הנלוות נועדו להעמיד את הנפקע באותו מצב כלכלי שבו עמד ערב ההפקעה. התובע היה בעלים של קרקעות חקלאיות (חלקות 41 ו-56), ומשהופקעו, בכוונתו לרכוש קרקעות חלופיות. ברכישתן יעמוד בהוצאות נוספות לצורך רכישת הקרקעות החלופיות ולכן בגין הוצאות אלה זכאי התובע לפיצוי נוסף בשיעור של 10% על כל סכום הפיצויים שייקבע.

לחיזוק טענתו בעניין תשלום ההוצאות הנלוות מפנה ב"כ התובעים לספר אריה קמר, דיני הפקעת מקרקעין, מהדורה שמינית (התשע"ד-2013), כרך שני.

וכן הוא מפנה גם לפסקי דין כדלקמן:

ע"א 3471/11 **<u>דוויק נ. מע"צ</u>**; ע"א 7703/10 **<u>ישועה נ. מדינת ישראל</u>**; ע"א 2797/15 **<u>מדינת ישראל נ. עיסא</u>**; ע"א 8463/14 **<u>סניור</u>**, לקביעת הוצאות נלוות בשיעור 10%: ה"פ מרכז 37044-08-14 **<u>מזובר נ. עירית ראשון-לציון</u>**, ה"פ (חיפה) 59849-07-18 **<u>ויליאם נ. עירית קרית-אתא</u>**, ה"פ (מרכז) 27287-06-19 **<u>ברמן נ. עירית רחובות</u>**.

כמו כן, הוא מציין, כי אין בסיס לטענת נת"י שההוצאות לא הוכחו ולטענתו, די שהתובע יוכיח, כי בכוונתו לרכוש מקרקעין חלופיים, ואין צורך להוכיח שאכן כבר רכש ועמד בהוצאות רכישה זאת מכיוון שכל עוד לא נקבע סכום הפיצויים הסופי וכל עוד לא שולם הסכום במלואו לתובע, אין באפשרותו לרכוש נכס חלופי, הן מכיוון שאין לו כל ידיעה מהו סכום הפיצויים שיקבל, והן מכיוון שטרם קיבל את הסכום במלואו. לצורך כך, די לתובע שיוכיח באמצעות שמאי מקרקעין מהו שיעור ההוצאות הנלוות הכרוכות ברכישת המקרקעין החלופיים.

ראשית למען הסר ספק, יובהר כי סעיף זה מתייחס לתוספת בגין הוצאות נלוות ולא למרכיב התמריץ לפינוי המשולם בגין פינוי מרצון ואינו מהווה חלק מהחלטתי זו היות והוא אף אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

נושא הפיצוי הנוסף עבור הוצאות נלוות נדון כבר רבות בערכאות שיפוטיות שונות ובין היתר, בפסקי הדין אליהם הפנה ב"כ המבקשים.

בנוסף הנושא נדון, בין היתר, גם בע"א 3471/11 **<u>דוויק נ' מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ</u>** המתייחס נקודתית ובהרחבה להוצאות הנלוות שיש לשלם בגין הפקעה.

פסק דין זה ניתן בשנת 2014 לאחר מספר פסקי דין קודמים שעסקו בנושא (בין היתר, פסקי הדין בעניין "בכר" ו"כסלו". פסק דין זה מרכז סקירה של פסקי דין קודמים וקובע כללים לגבי שיפוי בגין הוצאות נלוות אשר הוצאו או תצאנה בפועל:

סיכומו של דבר, כי הפגיעה בזכותו הקניינית של הנפקע, מחייבת בנוסף לתשלום פיצויי הפקעה בגין הקרקע המופקעת, גם שיפוי בגין הוצאות נלוות הניתנות לכימות (להבדיל מנזקים נפשיים ודומיהם). אכן, אין להיטיב את מצבו של הנפקע ביחס למצבו ערב ההפקעה ויש להישמר מפיצוי כפל (כמו אובדן הכנסות בנוסף לפיצוי על ירידת ערך - עניין פייג לעיל), או משיפוי בגין הוצאות שלא הוצאו או שברור כי לא יוצאו. אולם מנגד, אין להרע את מצבו של הנפקע עקב הצורך שנכפה עליו להקדים את "מכירת" הקרקע ולהקדים ולרכוש נכס חלופי. השיפוי לא נועד לשיפור מצבו של הנפקע לעומת מצבו הקודם, הוא כפוף לחובת הנפקע להקטין את הנזק (קמר, עמ' 591-594), וכפוף לכך שמדובר בהוצאות סבירות הן ביחס לנכס שהופקע והן ביחס לנכס החלופי, הן לגבי גובה ההוצאות והן לגבי התקופה בגינה נדרשות ההוצאות. ולבסוף, על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות....

הפסיקה הכירה בזכות הנפקע לשיפוי בגין הרכיבים הבאים:

הוצאות העברה, שמאי, תיווך, ושכר טרחת עורך דין, לגבי עסק שהתנהל כחוק, הוצאות התאמה, אבדן מוניטין ואובדן רווחים, לגבי דירת מגורים בפועל, מס רכישה עבור רכישת דיור חלופי.

הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע "לגילום" או לשיפוי בגין מס שבח או מס רווחי הון; הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע של קרקע/בית עסק לשיפוי בגין מס רכישה עבור רכישת קרקע/בית עסק חלופי; הפסיקה לא הכירה בהוצאות נלוות שנועדו לשפר את מצב הנפקע לעומת מצבו ערב ההפקעה.

עמדנו על כך שתכלית פיצויי ההפקעה היא להעמיד את הנפקע במצב בו היה אילולא ההפקעה, ועמדנו על ההצדקות להכרה בזכות הנפקע לשיפוי גם בגין ההוצאות הנלוות להפקעה ולרכישת נכס חלופי. מכאן, כי נורמטיבית, ראוי כי בנוסף לפיצויי ההפקעה תשפה הרשות המפקיעה את הנפקע בגין ההוצאות הנלוות והכרוכות בהפקעה. מובן כי על ההוצאות הנלוות בגינן נתבע שיפוי להיות סבירות, הן ביחס לנכס שהופקע ומהותו והן ביחס לנכס החלופי ומהותו, הן לגבי גובה ההוצאות והן לגבי משך התקופה מושא ההוצאות; על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות; על הנפקע לפעול כאדם סביר להפחתת ההוצאות הנלוות.

מכאן שהעקרון המנחה בפיצויי הפקעה הוא להעמיד את בעל הזכויות במצב דומה למצבו לפני ההפקעה. כדי לקיים עקרון זה, יש להוסיף על הפיצוי הניתן בגין זכויות הבעלים בנכס, את עלות ההוצאות הנלוות שידרשו ממנו כדי להשיבו למצבו בטרם ההפקעה.

יצויין, כי לאור הפסיקה שקבעה כי קיימים מרכיבים מסויימים שאין לשלם בגינן פיצוי (גילומי מס שבח בעוד שלעניין גילום מס הרכישה פסק הדין מנמק מדוע יש מקום להרהר בהלכה זו ולקבוע זכאות לפיצוי בגינו).

יוער, כי לאור פסיקה זו ממילא גם הפיצוי בגין העלויות הנלוות לא משיב את בעל הזכויות לגמרי למצבו הקודם.

בהתאם לכך, ההוצאות הנלוות שניתן לפצות בגינן, הינן הוצאות לשכר טרחת עו"ד ושמאי בגין פינוי הנכס, שכר טרחת עו"ד, שמאי ומתווך לרכישת נכס חלופי, עלות פירוק הקיים, ככל שנדרש והעברתו למיקום חלופי והפסד רווחים בתקופת המעבר.

בהתחשב בשיעורי הפיצוי למרכיבים אלה בפס"ד אני סבור כי סביר לכמת את העלויות הנלוות בשיעור של 10% משווי מרכיב הקרקע בלבד.

<u>תשלום דמי שימוש</u>:

ב"כ ושמאי המבקשים טוענים כי ביחס לחלק הכביש הקיים המהווה "דרך לביטול" בתכנית ג/11335, יש לשלם דמי שימוש לתקופה של 7 שנים (בהתחשב בהתיישנות).

שמאי שמאי הצדדים אינם חלוקים על שטח "דרך לביטול" זו שהינו 807 מ"ר, המהווים חלק מכביש מס' 65 הקיים.

שמאי המשיבה טוענים, כי הכביש הקיים הופקע בהתאם להכרזה עפ"י פקודת הדרכים ומסילות הברזל שפורסמה בק.ת. 2090 מתאריך 17/8/1967, לפיה רוחב כביש 65 יהיה עד 50 מ'. כמו כן, הם מציינים, כי בהתאם לפס"ד ארידור, ניתן היה לתבוע פיצויי הפקעה בגין תפיסות חזקה שבוצעו בעבר, עד התאריך 21/3/2016. המועד חלף ולכן לא ניתן לטעון לפיצויי הפקעה/דמי שימוש בגין כביש 65 הקיים שתפיסת החזקה בו בוצעה לפני שנים רבות.

<u>תקציר פס"ד "ארידור" דנ"א 1595/06, דיון נוסף ביחס לע"א 5964/03</u>:

אחת מן הסוגיות אשר נדונו במסגרת פסק הדין האמור הייתה סוגיית חלות חוק ההתיישנות תשי"ח- 1958 (להלן: "חוק ההתיישנות"), על תביעות לקבלת פיצויי הפקעה. בעניין זה נקבע פה אחד על ידי המשנה לנשיא חשין, השופט גרוניס והשופטת ארבל, כי החוק אכן חל על תביעות לקבלת פיצויי הפקעה, וזאת בשל העובדה כי תביעה לפיצויי הפקעה הינה תביעה "בשאינו מקרקעין", ומשכך חלה תקופת ההתיישנות הקבועה בסעיף 5(1) לחוק והיא 7 שנים.

סוגיה נוספת אשר נדונה בפסה"ד הייתה מועד תחילתו של מירוץ ההתיישנות בתביעות לפיצויי הפקעה בהפקעות מתוקף הפקודה האמורה. בנושא זה נותרו דעות השופטים חלוקות, ובשל כך נקבע הדיון הנוסף בפסק הדין.

דעת רוב הרכב השופטים היא כדעתו דאז של השופט גרוניס, לפיה כאמור עילת התביעה נולדת לכל המאוחר בזמן מסירת החזקה לידי הרשות המפקיעה. גישה זו מסמנת נקודת ציון החלטית, שאף עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 9א(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי

ציבור, תשכ"ד-1964 לפיה על רוכש הזכות לשלם את סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת "תוך תשעים יום מיום שקיבל רוכש הזכויות את ההחזקה במקרקעין או מיום איתור בעל הזכויות, לפי המאוחר"...
מכאן שבמידה והיו המבקשים סבורים כי מגיע להם פיצויים בגין הפקעת/תפיסת השטח של התוואי הקודם של הכביש, הרי שחלה התיישנות על אפשרות תביעתם זו.
במקרה הנדון לאור השבת הקרקע הנדונה אף נמנע עיוות דין בגין אי פיצוי שהיה אמור להתבע בעבר ולא נתבע (כך לדבריו המבקשים).

<u>תשלום בגין הקצאת רצועות תמרון חדשות</u>:
הצדדים חלוקים לגבי הצורך בפיצוי בשל הצורך שנוצר ביצירת רצועות תמרון חדשות מתוקף ההפקעה וכן לגבי עלות פריצת דרך חדשה ומסודרת.
בהתאם למפות המדידה ולנצפה בשטח גם במצב הקודם הגישה לחלקות היתה בדרכים חקלאיות ולא בדרך מסודרת הכוללת מצעים/תשתיות ולפיכך לאור העקרון שיש לפצות כך שמצבו של בעל הזכויות ישוב לקדמותו או לחלופין יקבל פיצוי בגין המחוברים שהיו קיימים בטרם ביצוע ההפקעה, אין מקום לתשלום בגין הכשרת דרך חדשה הכוללת מצעים/סלילה.
יוער, כי בכל שטח חקלאי קיים חלק המשמש כדרך ומכאן שגם אם חלק זה שווה לכאורה פחות זה מגולם כבר בשווי הקרקע החקלאית הנגזרת מעסקאות השוואה של שטחים שהם נגישים גם כן.

בהתאם לתשריט עולה, כי ההפקעה בחלקה 56 ממוקמת בצמידות לתוואי הכביש הקיים ולפיכך אין מקום לפיצוי בחלקה זו עבור רצועת תמרון חדשה שהרי גם הפיצוי על השטח המופקע משולם בהתאם למלוא שוויו ולפיכך אינו מופחת בשל היותו כולל מרכיבים של רצועת תמרון. במידה והיה משולם פיצוי בגין ירידת ערך חלק מהשטח עקב סיווגו כרצועת תמרון הרי שהיה גם צורך לפצות בערכים דומים על החלק המופקע ומכאן שהתוצאה המתקבלת היתה זהה.

לגבי חלקה 41 מחד מיקום הכביש החדש יוצר צורך ביצירת רצועת תמרון חדשה אך במקביל לאור החזרת השטח של התוואי הקודם של הכביש יווצר רצף מצידו השני שלא היה קיים קודם ושיאפשר ויתור על חלק מרצועת תמרון קיימת. היות ושטח החלקה במצב הקודם היה מחולק לשני חלקים ובמצב החדש מחולק גם כן לשני חלקים, רק בצורה שונה, הרי שלא נפגע היחס של שטחי רצועות התמרון ביחס לכלל השטח הקיים.

לאור האמור אינני רואה מקום לחישוב פיצוי נוסף בגין מרכיב זה.

<u>תשלום בגין פינוי הכביש הקיים המסומן כדרך לביטול בתכנית ג/11335 בגו"ח 15140/41</u>:

הצדדים חלוקים לגבי הפיצוי שיש/אין לשלם בגין פינוי חלק הכביש המסומן לביטול.

בהוראות ס' 10 לתכנית ג/11335 נכתב כדלקמן:

"דרכים לביטול-דרכים לביטול יחרשו ויוחזרו לבעליהם הקודמים לפי היעוד החדש (מצב מוצע) שמסומן בתכניות".

מכאן שהוראות התכנית ברורות בעניין האחריות על חרישת השטח והחזרתו לבעלים כקרקע חקלאית ללא כביש סלול. מכאן שהשטח המסומן כדרך לביטול המהווה את הכביש הקיים, יוחזר לבעליו לאחר שייחרש, לפי הייעוד החדש, דהיינו חקלאי.

לפיכך אין מקום להביא בחשבון עלויות פינוי היות והפינוי בפועל אכן יערך ע"י הקבלן המבצע של הפרויקט, כפי שטוענים נציגי המשיבה.

ביחס לטענת המבקשים כי עד למועד הדיון לא פונה הכביש ומכאן שנגרם בכך נזק לבעלים, אציין, כי טענה זו ברורה וככלל במקרים של הסטת תוואי כביש קיימת בעיה מובנית בהליך היות ולא ניתן לבטל את הכביש הקיים עד להשלמת הכביש החדש ומכאן שהאפשרות של ההשבה בפועל של התוואי הישן במועד תפיסת התוואי החדש אינה ישימה.

לאור האמור אני סבור, כי בהתאם להוראות התכנית אין מקום לפיצוי בגין עלויות הפירוק והחריש של הקרקע אך יש מקום לתשלום דמי שימוש בגין שטח זה עד למועד החזרתו בפועל וזאת לאור העובדה שניתן בתחשיב השטחים זיכוי מלא בגין שטח זה.

תחשיב דמי השימוש יחושב מהמועד הקובע ועד למועד החזרת הקרקע למצבה כשדה חקלאי וזאת בהתאם לאומדן דמי שכירות ראויים לקרקע בשימוש חקלאי ולא בהתאם לחישוב דמי שימוש בקרקע בהתאם לשימוש בפועל או בהתאם לשווי קרקע המגלם פוטנציאל כללי וזאת על מנת ליצור פיצוי התואם לעקרון כי אין להיטיב את מצבו של הנפקע ואין להרע את מצבו של הנפקע.

<u>תחשיב דמי שימוש שנתיים לשטח הקרקע המושב</u>:

דמי השימוש השנתיים אותם יש לשלם בגין חלק הקרקע שלא בוצע בו הכשרה מחדש לחקלאות, הינם בהתאם לדמי שכירות מקובלים בשוק לקרקע חקלאית שהינם בהתאם לנתונים כדלקמן:

הקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק ח': "שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים", נוקבים במחירי שכירות של 200 ש"ח עד 600 ש"ח לדונם לשנה עבור קרקע לגידולי שלחין, ו-150 עד 200 ש"ח לדונם לשנה עבור קרקע לגידולי בעל ולפיכך במקרה הנדון בממוצע כ-400 ש"ח/דונם/שנה.

כמו כן, יש להתייחס לתקופת השבת הקרקע למצבה כקרקע לגידול היות וגם לאחר הסרת הדרך הישנה יש לפעול להשבת השטח לשימושים חקלאיים וזאת ע"י דישון הקרקע וטיהור ממזיקים. כאשר הקרקע מצויה בשימוש שאינו חקלאי ולאחר ניקויה עדיין נוצר חלון זמן בו התפוקה מהקרקע הינה פחותה וזאת בשל העובדה כי יש לבצע בה טיוב. בהתאם לפסיקות של ועדת הפיצויים לפי החלטה 1297 ופיצויים המשולמים ע"י משהב"ט מחושב בגין תקופה זו פיצוי של 150% מדמי שכירות שנתית (בהתאם לפחת ממוצע של 30% לתקופה של 5 שנים), אני מוצא לנכון לאמץ שיטת חישוב זו למרות שלא נטענה ע"י הצדדים.

עקרונות התחשיב:

שטח לחישוב - 0.807 דונם.

דמי שימוש לשנה - 323 ש"ח

תקופה לחישוב - מיום התפיסה ועד ליום השבת הקרקע בפועל.

סכום ראשוני קבוע - 485 ש"ח = 1.5 * 323 ש"ח.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים הציגו עסקאות השוואה שונות והתייחסות לעסקאות אלו.

כמו כן, בוצעו ביחס לעסקאות אלו התאמות שווי שונות.

בטרם נתייחס לעסקאות הבסיס נבחן את ההתאמות שיש לבצע בגינן.

פוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים:

שמאי המבקשים טוען כי הסמיכות ליישוב אילניה יוצר פוטנציאל להרחבת היישוב לכיוון שטח החלקה ואילו שמאי המשיבה מציינים, כי לאור המצב התכנוני שפורט על ידם ניתן להיווכח כי לא היה פוטנציאל תכנוני בחלקה.

על מנת לבחון את הפוטנציאל התכנוני בחלקה בדקתי את התכניות החלות וכן את מגמות התכנון של הרחבת היישוב אילניה.

התכנית להרחבת היישוב אילניה, תכנית 206-0350348 פורסמה למתן תוקף ביום 5/5/2020 (פרסום אחרון בעיתונות ביום 8/5/2020).

חלקה 41 אינה מצויה בתחום הקו הכחול של התכנית אלא רק בסמיכות אליו, כפי שניתן לראות מתשריט המצב המוצע בתכנית, ככלל שטחים הממוקמים בצמידות לתוואי כביש 65 לא שינוי את ייעודם מייעוד חקלאי.

התכנית קובעת תוספת 41 יח"ד על 89 יח"ד מאושרות וכן הסדרת 112 יח"ד ב-56 נחלות קיימות, 7 יח"ד במשקי עזר ו-62 יח"ד במגרשים קהילתיים, סה"כ תוספת של 161 יח"ד. סה"כ קיים ומוצע 250 יח"ד. כמו כן, התכנית מציעה סימון מתארי של 50 יח"ד ב-25 נחלות במושבה הותיקה, שיתוכננו ברמה מפורטת בתכנית נפרדת למושבה הותיקה. סה"כ יח"ד קיימות ומתוכננות כולל תכנון מתארי הינו 300 יח"ד.

היות ומדובר ביישוב כפרי (בניגוד ליישוב עירוני), אין מדובר במיקום בו קיימת התפתחות מהירה של היישוב ועל מנת לבחון את פוטנציאל הגדלת היישוב יש לעיין בלוח 2 לתמ"א/35. בהתאם לעולה מעיון בלוח 2, מס' יח"ד המירבי ביישוב אילניה, לרבות דיור מוגן צפוי 300 יח"ד.

לפיכך, התכנית המאושרת להרחבת היישוב והתכנית העתידית להסדרת יח"ד במושבה הותיקה ממצות את כלל יח"ד המתוכננות ביישוב בהתאם לתמ"א/35 ומכאן שלא קיים פוטנציאל הפשרה למגורים בטווח הנראה לעין ביחס לחלקה 41.

לאור האמור אין לבצע כל תוספת שווי ביחס לשווי חלקה זו וזאת ביחס לעולה מעסקאות ההשוואה.

<u>עקרונות לבחינת עסקאות ההשוואה הרלוונטיות לחלקות הנדונות</u>:

בבחינת עסקאות ההשוואה אין להביא בחשבון חלקי חלקות קטנים הנמכרים כקרקעות ספקולטיביות (בין אם מבוססות או לא) ואינן משקפות שווי שוק בשימוש חקלאי.

בבחינת העסקאות אין לנטרל פוטנציאל כללי.

בבחינת העסקאות יש לבחון עסקאות במיקומים דומים שאינם בעלי פוטנציאל שינוי ייעוד בטווח הקצר.

יש להביא בחשבון כי חלק מהעסקאות שצויינו מהוות עסקאות באזורים בהם קיימים אי דיוקים בדיווחי העסקאות למערכת שע"מ.

דיווחי עסקאות הכוללים תמורה מוצהרת ותמורה מוערכת שונות, הינם בעלי תוקף נמוך יחסית.

אין להתייחס לקרקעות בהן קיים מטע/כרם היות וסעיף המחוברים וביניהם עצים נאמד כסעיף פיצוי נפרד ממרכיב הקרקע. התחשבות בקרקעות הכוללות מטע/כרם תביא לכפל פיצוי.

לאור האמור, קיימת עדיפות להתבססות על פחות עסקאות אך כאלו שאינן כוללות את המרכיבים שצויינו ו/או כוללות חשש לדיווח בחסר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רצ"ב רשימת העסקאות אותן הבאתי בחשבון לאחר מיון העסקאות וטיובן:

מועד עסקה	גו"ח	ישוב	שטח רשום	שטח נמכר	תמורה מוצהרת	מחיר למ"ר
25/9/2017	17040/4	כפר תבור	150,363	3,000	345,000	115[9]
9/2/2019	17040/12	כפר תבור	48,880	1,500	217,948	145[10]
1/2/2019	17040/12	כפר תבור	48,880	1,500	300,000	200[11]
21/1/2019	17040/12	כפר תבור	48,880	1,000	145,299	145[12]
12/12/2018	17040/12	כפר תבור	48,880	1,000	200,000	200[13]
8/12/2018	17040/12	כפר תבור	48,880	1,000	200,000	200[14]
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	213,975	71
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	297,000	99
31/12/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	299,145	100
25/5/2017	15142/42	אילניה	137,772	22,700	1,400,000	62
2/5/2017	16930/1	עין מאהל	132,052	1,162	86,000	74
11/5/2017	16930/1	עין מאהל	132,052	3,281	237,500	72
20/5/2017	16615/45	טורעאן	42,127	1,835	110,000	60
30/4/2017		טורעאן		773	77,300	100
25/9/2017	17040/4	כפר תבור	3,000	3,000	345,000	115
20/7/2017	16731/2	בלפוריה	13,723	1,715	125,000	73
12/6/2017	16752/5	בלפוריה	30,585	30,585	1,500,000	49
20/5/2017	16615/45	טורעאן	42,127	1,835	110,000	60
30/4/2017	16625/2	טורעאן	6,954	773	77,300	100
18/4/2017	16616/37	טורעאן	5,220	870	70,000	80
20/1/2017	16967/7	דבוריה	36,225	1,500	150,000	100
4/1/2017	16978/3	דבוריה	900,156	2,000	194,000	97
31/12/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	299,145	100
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	297,000	99
15/11/2016	15142/42	אילניה	137,772	3,000	213,975	71

לאור האמור, לאחר טיוב הנתונים, תוספת בגין דיווח בחסר באזורים המועדים והפחתה בגין עצים באזורים בהם קיים כרם זיתים, נראה כי ניתן לאמץ את השווי של 100 ש"ח/מ"ר שנקבע

[9] קיים כרם זיתים.
[10] קיים כרם זיתים.
[11] קיים כרם זיתים.
[12] קיים כרם זיתים.
[13] קיים כרם זיתים.
[14] קיים כרם זיתים.

ע"י המשיבה שהינו שווי המשקף גם פוטנציאל כללי, ככל שקיים ואף מהווה שווי ברף הגבוה ביחס לקרקעות חקלאיות.
כאמור, לשווי זה אין מקום לביצוע כל תוספת בגין פוטנציאל מעבר לפוטנציאאל הכללי המגולם כבר בשווי עסקאות ההשוואה.
לגבי השטח של 2,231 מ"ר המצוי כנטען ע"י שמאי המשיבה בתחום מגבלות בניה בהתאם לתכנית ג/6784 ומסומן כדרך מאושרת תכנית ג/11335 הרי שלא ניתן לחשבו בהתאם לשווי מלא ושוויו יחושב במקרה הנדון בשווי של כ-50,000 ש"ח/דונם (לבדיקה: משקף בפועל מקדם 0.5) וזאת בהתאם לשווי קרקע חקלאית נטולת כל פוטנציאל בניה וזאת בדומה לערך המתקבל בפינוי קרקעות רמ"י במסגרת הליכי תכנון כולל מרכיב התמריץ שהפך למעשה לחסם השווי התחתון בשוק לעניין שווי קרקעות חקלאיות הראויות לגידול מטעים.

<u>פיצוי בגין מחוברים</u>:

<u>גו"ח 15140/41</u>:

עפ"י פרוטוקול תיעוד מצב קיים מתאריך 10/6/2018 שעליו חתומים צוות ההפקעות ובעלי הזכויות בחלקה, קיימים 37 עצי זית בשטח ההפקעה ו-4 עצי זית ברצועת התמרון.
בהתאם לפרוטוקול גילם של העצים הינו כ-30 שנים ואילו בהתאם למסמכים שהוצגו בדיון גילם של העצים כ-40 שנים. לאור העובדה כי מסמכים הינם בעלי תוקף גבוה יותר מאשר אומדן בעין אני נוטה לקבל את הנתון העולה לכאורה מהמהסכמים שהוצגו, למרות שגם מסמכים אלו אינם ניתנים לשיוך חד משמעי לעצים הספציפיים, אך אני סבור במקרה זה הספק עם התובע.
בנוסף לעצים אלו טוען שמאי התובעים ציין כי נותרו 18 עצי זית משני עברי הכביש ולכן אין כדאיות כלכלית בעיבוד חקלאי של 18 עצים שנמצאים משני עברי הכביש ללא גישה.
לטענתם של שמאי המשיבה, בעת ביצוע הפרוטוקול סוכם עם המעבדים, כי יינתן פיצוי בגין רצועת תמרון המהווה שורה ראשונה של עצים הסמוכה לתוואי ההפקעה. המעבד לא התנגד ואף ספר את העצים.
לגישת שמאי המשיבה הפיצוי בגין עץ זית שגילו כ-30 שנים הוערך בסך 800 ₪ וזאת בהתבסס על הנתונים שפורטו בסעיף עמדת המשיבה בעוד שלגישת שמאי המשיבה שווי עץ בן כ-40 שנים הינו כ-2,000 ₪.
באומדן שווי העצים, במקרה הנדון, אינני סבור כי ניתן להתייחס לנתונים כגון היוון שווי תפוקתם וזאת, בין היתר, לאור אופי המטע שהינו מטע קטן יחסית לשימוש עצמי וכן כי מדובר בעצי זית שבניגוד לעצי פרי אחרים יכולים לייצר פרי במשך תקופות ארוכות מאוד המקשות על היוון ההכנסות ולפיכך לא ניתן להתייחס לנתוני השווי הנגזרים מהיוון כפי שהוצגו ע"י המשיבה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

באומדן שווי עץ זית (כשווי עץ ולא כחלק מהיוון הכנסות של כרם זיתים) יש לבחון,בין היתר, עתיקותו, גילו, מצבו, צורתו, אופן הגדילה , צפיפות הגזע (האם חלול או לא) וכד׳.

נתונים לאומדן שווי עצי הזית:

- ה״פ 26533-06-19 **קבהה אבראהים כליל נ׳ הועדה המקומית לתו״ב חריש**, שם נקבע שווי של עץ זית בסך של 2,000 ש״ח בהתייחס לעץ זית ממוצע בתחום ההפקעה.
- הכרעת השמאי המכריע, יגאל יוסף, בגו״ח 30280/166, בשכונת בית צפאפא בירושלים שם נקבעה עלות להעתקת עץ זית של 2,000 ש״ח, למועד קובע 11/07/2016.
- הכרעת השמאי המכריע, יגאל יוסף, בגו״ח 30607/104, שכונת בית חנינא, בירושלים שם נקבעה עלות להעתקת עץ זית של 2,000 ₪, למועד קובע 14/01/2017.
- הכרעת השמאית המכריעה, דנה שחור בגו״ח 30551/59-61 בירושלים שם נקבע פיצוי של 2,000 ש״ח בגין כל עץ זית, במקרה שבו גיל עצי הזית היה כ-60 שנים.
- החלטת ועדת השגות בתיק בעניין מושב מגשימים שקיבלה אישרור בעת״מ 68067-05-20 שם נקבע פיצוי של 950 ש״ח לעץ זית, לרבות מערכת השקיה (סה״כ 672 עצים).

לאור האמור ובהנתן גיל העצים וכמותם אני סבור שהפיצוי הראוי בגין כל עץ זית הינו כ-1,500 ש״ח.

ביחס ליתרת העצים שנותרו, אינני סבור כי יש לשלם פיצוי מלא בגינם אלא להתחשב בהגדלה בהוצאות העיבוד שלהם. הוצאות עיבוד מגלמות עלויות ייצור מעבר לעלויות של עבודה ישירה, עלויות אלה בחלקן מהוות עלויות המושפעות מגודל שטח העיבוד וכמות העצים בו. דהיינו, ההפקעה (לרבות הצורך בביצוע שטחי רצועות התמרון מקטינה משמעותי את שטח המטע שהינו מלכתחילה לא רב היקף בשטחו. קיימות הוצאות קבועות שאינן משתנות גם אם גודל המטע קטן. לאור העובדה כי מדובר בכרם זיתים לשימוש עצמי מצומצם (ראה: התייחסות לעניין שווי עצים), אינני סבור שבמצב הנוכחי לא קיימת יותר זכות קיום לכרם הזיתים. לפיכך, אני סבור, כי אין מקום לפיצוי נוסף בגין פגיעה שהינה, לכל היותר, הגדלה של הוצאות עיבוד בשטח הנותר כאשר שיטת החישוב שבוצעה ע״י שמאי שני הצדדים הינה אומדן לפי שווי עץ ולא כהיוון רווחים של מטע מניב.

<u>תשלום בגין מערכת ההשקיה בגו״ח 15140/41</u>:

הצדדים חלוקים לגבי עצם הפיצוי בגין מערכת ההשקיה שהיתה בשטח. לטענת המשיבה בתאריך 10/06/2018 נערך פרוטוקול תיעוד המחוברים בחלקה בהשתתפות הבעלים.

בפרוטוקול, אשר נחתם ע״י מר משה עפרוני הבעלים שלא ציין את קיומה של מערכת ההשקיה שהוזכרה ע״י שמאי התובעים ומערכת זו אף לא נצפתה על ידי צוות ההפקעות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לטענתם, אם אכן הייתה קיימת מערכת שכזו, אזי על שמאי התובעים להעביר אסמכתאות לקיומה. באם יוכח שאכן הייתה קיימת מערכת השקיה, אזי נדרש לאמוד את עלות פירוקה והתקנתה במיקום אחר.

לעומתם טוען שמאי המבקשים, כי עלות המערכת הינו כ-10,000 ש"ח ויש לפצות בגינה.

לאחר הדיון נשלחו תמונות של מערכת ההשקיה ובכך עמדו התובעים בהוכחת קיומה כפי שהתבקשו ע"י שמאי המשיבה. לעניין זה יצויין גם כי אינני מקל ראש בפרוטוקולים הנערכים בעת מסירת קרקע אך עם זאת אין זה בלתי סביר כי בעת מסירת קרקע ע"י אדם בוגר, בשטח פתוח, ללא ליווי של מערך בעלי מקצוע ובמסירה שאינה מרצונו (אין מדובר בפעולת מכר רצונית), ישמטו פרטים מזכרונו של מוסר הקרקע למפקיעה.

לאור האמור אני סבור שיש לפצות בגין מערכת ההשקיה שצויינה.

לגבי היקף הפיצוי אינני סבור כי הפיצוי הראוי הינו במלוא שווי המערכת היות והיא לא נמסרה למפקיע אלא פורקה ע"י הבעלים ולכן הפיצוי הראוי הינו בשיעור מחצית מהעלות הנטענת וזאת בגין פירוק והרכבה, בלאי כתוצאה מניוד וצינורות שאינם ברי שימוש חוזר.

שווי מערכת ההשקיה, כפי שהוצג בשומת המבקשים, הינו 10,000 ש"ח, שהינו בגבולות הסביר ומכאן שהפיצוי הראוי הינו 5,000 ש"ח.

<u>גו"ח 15139/56</u>:

עפ"י פרוטוקול תיעוד מצב קיים מתאריך 10/6/2018 שעליו חתומים צוות ההפקעות ובעלי הזכויות בחלקה, קיימים 38 עצי אקליפטוס בשטח ההפקעה. בהתאם לפרוטוקול שתעד את התפיסה גיל העצים כ-30.

הצדדים אינם חלוקים לגבי עובדות אלו והן אף תואמות לנצפה בשטח בעת הביקור.

הפיצוי בגין כל עץ אקליפטוס הוערך ע"י שמאי המשיבה בסך 500 ₪ וע"י שמאי התובעים בכ-2,000 ש"ח. שמאי המשיבה ביססו את השווי על החלטת וועדת השגות מס' 12/2013,14/2013 מסילת ציון נגד נתיבי ישראל במסגרת הרחבת כביש מס' 1, שם קיבלה וועדת ההשגות את קביעתם וקבעה פיצוי בסך 500 ₪ לכלל סוגי העצים מלבד עצי זית. שמאי המבקשים פירט, כי הוא מתייחס לעץ האקליפטוס כבעל תכונות ייחודיות של פריחה מוקדמת התורמת לענף הדבש.

בהתאם לנצפה בשטח, אין מדובר במטע של אקליפטוסים המגודל לצורך תעשיית הדבש או תעשיית העץ להסקה אלא בקו עצים שניטע ככל הנראה כ"משבר רוח" והגנה לצידי דרכים.

לאור האמור אני סבור, כי לעצים אלו תרומת שווי שולית לבעלי הקרקע (שהרי הכוורות מהן יגיעו הדבורים כלל אינן חייבות להיות בשטחו או בבעלותו) ולפיכך אני מאמץ את הפיצוי שהוצע בסעיף זה על ידי המשיבה בהיותו ברף הגבוה של הפיצוי הראוי.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

11.1. בהתאם להוראות סעיף 190 (א)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 נקבע, כי בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה המועד הקובע הינו 60 ימים לאחר שפורסמה "ההודעה ברשומות על הכוונה לרכוש אותה".

ככלל, בפיצויי הפקעה משולם הפיצוי בגין הקרקע בהתאם למועד פרסום צו ההפקעה (ועל פי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, 60 ימים לאחר מכן).

על אף ההוראה המפורשת בחוק, באשר למועד הקובע לשומה, נקבע בפס"ד שונים[15] כי הפיצוי למחוברים יוערך למועד תפיסת החזקה שכן הנפקע נהנה מהמחוברים עד מועד התפיסה.

11.2. במסגרת ההחלטה נבחנו שווי הקרקע ושווי המקרקעין בנפרד.

11.3. הובאה בחשבון תוספת של 10% בגין עלויות נלוות ביחס למרכיב הקרקע כמפורט.

11.4. הובא בחשבון פיצוי ראוי ליתרת הקרקע כמפורט.

11.5. מאפייני המיקום והסביבה.

11.6. מאפייני הנכס כגון שטח החלקות, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

11.7. המועד הקובע.

11.8. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.9. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.10. ההחלטה לא תתייחס למרכיב תמריצי הפינוי שאינו מהווה חלק מהפיצוי אלא תשלום נוסף בגין אי התנגדות לפינוי.

[15] ראה ע"א 7957/01, **יוסף קלפא ואח' נ' הוועדה לתכנון ולבניה חיפה**.

12. תחשיב

פיצויים בגין קרקע							
גו״ח	תאור	שטח במ״ר	יעוד טרם	שווי מ״ר	מקדם	מועד קובע	סה״כ
15140/41	הפקעת קרקע	1,705	חקלאי	100	1	16/8/2018	170,500 ש״ח
	פיצוי בגין יתרת החלקה- חלק מערבי	876	חקלאי	100	0.95	16/8/2018	83,220 ש״ח
	פיצוי בגין יתרת החלקה- חלק מזרחי	4,148	חקלאי	100	0.2	16/8/2018	82,960 ש״ח
15139/56	הפקעת קרקע- ניתן בעבר פיצוי מחושב כיום כדרך	1,384	חקלאי / עתיקות	100	0.1	16/8/2018	13,840 ש״ח
	הפקעת קרקע- ממוקם בתחום מגבלות דרך במצב הקודם	2,231	חקלאי	50	1	16/8/2018	111,550 ש״ח
סה״כ							462,070 ש״ח
סה״כ בתוספת מקדם בגין עלויות נלוות במעוגל					**1.1**		**508,300 ש״ח**

מחוברים					
גו״ח	תאור	כמות	מחיר	מועד קובע	סה״כ
15140/41	עצי זית בשטח ההפקעה	37	1,500 ש״ח	4/11/2018	55,500 ש״ח
	עצי זית בשטח התמרון	4	1,500 ש״ח	4/11/2018	6,000 ש״ח
	מערכת השקיה	1	5,000 ש״ח	4/11/2018	5,000 ש״ח
	סה״כ				66,500 ש״ח
15139/56	עצי אקליפטוס	38	500 ש״ח	6/9/2018	19,000 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. החלטה

13.1 לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דיעה אומדן פיצויי ההפקעה במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מחלקה 41 בגוש 15140 וחלק מחלקה 56 בגוש 15139, תוואי כביש 65 בסמוך ליישוב אילניה הינם, כדלקמן:

מהות הפיצוי	מועד קובע	אומדן פיצויי ההפקעה הכוללים בשני הנכסים
פיצויי הפקעה-מרכיב הקרקע	16/8/2018	508,300 ש"ח
פיצויי הפקעה-מרכיב המחוברים	4/11/2018	66,500 ש"ח
פיצויי הפקעה-מרכיב המחוברים	6/9/2018	19,000 ש"ח

בנוסף, ישלומו דמי שימוש שנתיים בשיעור של 323 ש"ח/שנה עבור השטח המושב, שהיווה דרך בעבר וזאת המועד הקובע ועד למועד השבתו בפועל כקרקע ראויה לשימוש חקלאי ולאחר פירוק הכביש הקיים+485 ש"ח סכום פיצוי ראשוני בגין פחת צפוי בשימוש עתידי.

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו וישאו ריבית בהתאם להוראות החוק והפסיקה.

החלטה זו אינה מתייחסת למרכיב תוספת הפיצוי בגין "תמריצים".

13.2 הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com