בס"ד

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ"ד אלול תשפ"ג

תאריך לועזי : 10/09/2023

מס' מינוי : 61-2023

לכבוד,
ארט גן בע"מ
ע"י עו"ד אלון לוינשטיין
ומר אריה קמיל- שמאי מקרקעין
דוא"ל : office@ktap.co.il
להלן "המבקשת"

לכבוד,
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
ע"י עו"ד עודד בקרמן
ומר יונתן לוי- שמאי מקרקעין
דוא"ל : h0545223728@gmail.com
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע לפיצויי הפקעה

גוש 6158, חלק מחלקה 248

רחוב עוזיאל 56

רמת גן

1. <u>מטרת ההחלטה:</u>

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין הכרעה בגובה פיצויי ההפקעה.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין המשיבה לבין המבקשת, לעניין גובה פיצויי ההפקעה שנעשתה במסגרת תוכנית מק/רג/340 בגוש 6158, חלקה 248 ברחוב עוזיאל 56 רמת גן לצורך הרחבת דרך (להלן: "המקרקעין").

1.3. הודעה על הפקעה בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, פורסמה בתאריך 22/04/2021 בי.פ 9555.

2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מתאריך 02/11/2022, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר יונתן לוי, על צרופותיה.

2.2. עמדת השמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מתאריך 24/04/2023, שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר אריה קמיל, על צרופותיה.

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

בהתאם לפקודת הקרקעות המועד הקובע לפיצויי הפקעה הוא מועד פרסום ההודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור. סעיף (190א)(4) לחוק התכנון והבניה קובע כי בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה המועד הקובע הוא 60 ימים לאחר פרסום ההודעה ברשומות.

3. <u>המועד הקובע לשומה (אין מחלוקת למועד הקובע):</u>

22/04/2021 : מועד פרסום הודעה בי.פ 9555 על הכוונה לרכוש זכויות במקרקעין לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965.

4. <u>פרטי המקרקעין:</u>

מהות הנכס	:	חלק מחלקה 248 המיועד להפקעה מכח תוכנית מק/רג/340
גוש	:	6158
חלקה	:	248 (ישן 202)
שטח רשום של החלקה	:	578 מ"ר
שטח מופקע	:	361 מ"ר על פי הפרסום בי.פ 9555 מתאריך 22/04/21
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב עוזיאל 56 פינת שד' ירושלים ברמת גן

5. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ בלווי מר גיל ברבלק שמאי מקרקעין ממשרדי בתאריך 29/06/2023, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

6. **דיון מקצועי:**

בתאריך 10/07/2023 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

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

7. **תיאור הנכס והסביבה:**

7.1. **תיאור הסביבה:**

הנכס הנישום ממוקם בשכונת יד לבנים ברמת גן.

יד לבנים היא שכונה ותיקה במרכז רמת גן שנקראת על שם מתחם יד לבנים העירוני ששוכן על גבעה במרכזה. המתחם מטופח וגדול ויש בו מדשאות נרחבות, מתקני ספורט ומשחק וגינת כלבים. התושבים נהנים מגישה למגוון מוסדות תרבות, כמו תיאטרון רמת גן, מוזיאונים לאמנות והספרייה העירונית.

סביבת הנכס הינה אזור מגורים מובהק, המאופיינת בבנייה רוויה בינונית ותיקה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7.2. **תיאור החלקה:**

שטחה הרשום (לפני הפקעה) של חלקה 248 הוא 578 מ"ר[1]. צורתה מלבנית, ובעלת חזית מזרחית לרחוב עוזיאל וחזית דרומית לרחוב שדרות ירושלים. על החלקה בנוי מבנה חד קומתי.

גבולות החלקה: צפון – חלקה 1234 בניה רוויה ביעוד מגורים, מערב – חלקה 247 בנייה רוויה בייעוד מגורים, דרום–רחוב שדרות ירושלים, מזרח – רחוב עוזיאל.

7.3. **תיאור הנכס:**

הנכס הנדון מהווה מבנה חד קומתי מסחרי המשמש חנות, שטחו הבנוי על פי מדידה גראפית מהיתר 2003131 הוא כדלקמן: עיקרי כ- 198 מ"ר, כ- 24 מ"ר מחסנים, תא נוחיות כ- 2.5 מ"ר, וסככות של כ- 39 מ"ר המידות הן על פי מדידה גראפית מתוכנית הגשה חתומה.

[1] **הנתונים מתבססים על נסח לשכת רישום המקרקעין ומפת מדידה שהוגשה על ידי המשיבה מתאריך 08/06/23 שבוצעה על ידי מודד רם בן חיים.**

8. <u>הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:</u>

<u>נסח רישום מקרקעין:</u>

על פי העתק רישום מפנקס רישום הזכויות מס' 379150 שהופק באמצעות האינטרנט מיום 28/08/2023, בגוש 6158, חלקה 248, עולים הפרטים כדלקמן:

שטח החלקה: 578 מ"ר. סוג מקרקעין: מירי. מספרים ישנים של החלקה 6158/202.

בעלויות:

דיזינגוף תל אביב 176 בע"מ	חלק בנכס 1/2
ארט גן בע"מ	חלק בנכס 1/2

<u>הערות:</u>

- 22/07/2021 הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 שם המוטב עיריית רמת גן. הערות פורסם בילקוט פרסומים מס' 9767 מיום 22/07/2020 עמוד 9782 בשטח של 361 מ"ר ייעוד דרך.
- בהתאם לפלט מידע תכנוני שהוצא מאתר הוועדה לתכנון ובניה מתאריך 31/05/2023 עולה כי שטח חלקה 248 הנו 578 מ"ר והשטח לחישוב זכויות הנו 224 מ"ר בעוד שהשטח המופקע 354 מ"ר מיועד לדרך מוצעת.
- משומות הצדדים עולה כי אלו התנהלו בהליכים משפטיים מזה שנים רבות, בשומה זו לא הוצג בפניי פסקי דין בין הצדדים מה גם שאין בסמכותי ו/או מתפקידי להתייחס להיבטים משפטיים ככל שיש כאלו בין הצדדים, עולה משומות הצדדים כי הנכס נרכש בתאריך 01/07/2010.

9. <u>מצב תכנוני[2]:</u>

9.1. <u>תכנית רג/340</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 2591 מיום 27/12/1979, מטרת התוכנית שינוי יעודים, חלוקה לאזורים וקביעת זכויות בניה. בהתאם לתשריט התוכנית מסווגת החלקה באזור דרך ולאזור מסחרי.

<u>להלן זכויות הבניה מתוך התוכנית:</u>

שטח חלקה מינימאלי	:	500 מ"ר
רוחב דרך	:	18 מ'
זכויות בניה	:	הקומה א' מסחרי 35% בשלוש הקומות העליונות למגורים 33% לקומה סה"כ 134%.
מספר קומות	:	3 קומות מעל חנויות.
מרפסות	:	10% לכל קומה, סה"כ 30%
קווי בניין	:	צידי 3 מ' ואחורי 5 מ'

[2] **פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתוכנית שפורסמה ומהווים תמצית התוכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.**

9.2. תכנית מתאר ר"ג/340/ג, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 14/08/1980, משנה את זכויות הבניה כדלקמן:

שטח חלקה מינימאלי	:	500 מ"ר
רוחב דרך	:	18 מ'
זכויות בניה	:	הקומה א' מסחרי 35% בשלוש הקומות העליונות למגורים 43% לקומה סה"כ 164%.
מרתפים	:	ליחידות מסחריות תותר בניית מרתף לשימוש אחסנה בשיעור של 50% משטח היחידה המסחרית ובתנאי ששטחה לא יקטן מ 100 מ"ר.
חדרי גג	:	בגג שטוח תהא בסמכותה שך הוועדה המקומית באישור מיוחד לאשר עלייה לגג והשימוש בו בתנאים שנקבעו בתוכנית ובין היתר נקבע כי השטח הסגור בקירות מעל פתח העליה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

9.3. תכנית מתאר ר"ג/340/ג/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 29/03/1985, מתירה בניה של חדרי יציאה לגג בשטח מירבי של 23 מ"ר לכל דירה עליונה. סך כל השטחים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מרחק הנסיגה מהמעקה לא יפחת מ 1.2 מ'. בכל דירה אשר מעל תיקרתה גג רעפים ניתן לבנות יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרום הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת מיפלס שמפתחת למיפלס ריצפת חדר היציאה לגג. לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע קומה אחת וקוטג'ים בעלי גג שטוח.

9.4. תכנית מתאר ר"ג/340/ג/9, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 24/10/1996, עפ"י הוראות התכנית, באזורים ב' ו- ג' בהם קיים בנין להריסה, הועדה רשאית לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יחידת דיור המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית - תכנית המתאר רג//340ג' על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. הועדה רשאית במגרשים באזורים ב' ו- ג' בהם צפיפות יחידות דיור עפ"י התכנית הראשית רג//340ג לא אחידה בקומה העליונה להשלים מספר יחידות דיור להשלמה אחידה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית המתאר רג//340ג.

9.5. תכנית מתאר ר"ג/340/ג/11, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 04/02/2001, ניתן לבנות חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות עפ"י תכנית המתאר רג//340ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. שטח דירה על הגג לא יפחת מ 75 מ"ר שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בנין. שינוי גובה הבניינים המותר באזורים ב' ו- ג': ברחובות שבהם רוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר תתאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר רג//340ג על כל תיקוניה. ברחוב שבו רוחב זכות הדרך קטן מ-12 מ' ניתן יהיה לאשר עד 2קומות נוספות בהליך של אישור הקלה לקומות עפ"י חוק. ניתן

בבנייני מגורים קיימים באזורים ב' ו- ג' להעביר זכויות בנייה מקומה לקומה. גובה קומת העמודים המפולשת יהיה עד 3.0 מ'. תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבנייה 6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת. קווי הבניין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מ'. הגדלת גובה הבנין תחייב קו בנין צדדי ב- 5מ' נוספים מעבר לקוי הבנין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ4 -מ'.

9.6. תכנית מתאר ר"ג/340/ג/19, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 27/11/2005, קובעת הוראות שונות וביניהן התרת הוספת שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וביטול חובת החישוב של 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.

9.7. תכנית מתאר ר"ג/340/ג/21 , שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 12/01/2006, קובעת כי השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה, לפי הקטן מבניהם. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה. כן מותרת הקמת מצללה מחומרים קלים בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג. גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ'.

9.8. תכנית מתאר ר"ג/340/ג/50, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 03/10/2013, מטרת התוכנית הינה תיקון סעיף 81 בפרק ד' להוראות תוכנית המתאר רג/340 על ידי תוספת סעיף, כדלקמן: למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להקים על קרקע המיועדת לדרך, תרנים של דגלים, בתנאי שיוותר רוחב של 2.5 מ' לפחות למעבר חופשי של הציבור.

להלן תנאים למתן היתר בניה:

- היתר הבניה יינתן במסגרת הנחיות רשות הרישוי ואישור אדריכל העיר.
- תנאי למתן היתר בניה על פי תכנית זו, אישור תכנית פיתוח סביבתי כולל סימון העצים הבוגרים, על ידי מהנדס העיר/אדריכל העיר.
- מתקני התרנים ימוקמו כך שלא יפריעו למעבר הציבורי, לרציפות ולבטיחות התנועה, כל זאת תוך מתן מענה למעבר חופשי ובטוח להולכי רגל וכלי רכב בעת ביצוע העבודות.
- הצבתם של מתקני התרנים לא יחסמו גישות ומעברים לרבות גישה לתשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות.
- הצבת מתקני התרנים ברדיוסי מדרכות תהיה לאחר התייעצות עם אגף התנועה בעירית רמת גן ובאישורו של מהנדס העיר.
- עם תום תקופת הצבת מתקני התרנים שעל פי ההיתר באתר, יוסרו המתקנים ויסולקו מהמקום והשטח ישוקם או יפותח עפ"י הוראות מהנדס העיר ו/או עפ"י הוראות שיינתנו בגוף ההיתר.
- היתר הבנייה יכלול מפרט לרבות פרוט החומרים, הגוונים ופרטי החיבור למדרכה.

- היתר הבניה יכלול מענה ליציבותו ולשילוב מערכות מזינות כחשמל, תקשורת, אינסטלציה וכיו"ב, אלה המיועדות לשימושו כך שלא יהוו מטרד תפקודי, בטיחותי ועיצובי לסביבתם הקרובה.
- הבקשה להיתר הבניה תכלול קבלת אישור על יציבות מתקני התרנים ע"י הנדסאי/מהנדס בנין המוסמך לתת אישור זה

10. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רמת גן, נמצאו המסמכים כדלקמן:

- היתר בניה מספר 9633 שניתן בתאריך 01/10/1994 להתקין סוכך צל מעל חנות קיימת בקומת הקרקע.
- היתר בניה מספר 2003131 שניתן בתאריך 09/07/2003 לאחד 4 חנויות ל 2 חנויות בקומת קרקע ללא תוספת שטח, שינוי פתחים וחזיתות ושינויי פנים.

11. <u>שומות הצדדים:</u>

<u>פיצויי ההפקעה כפי שנקבעו בשומות הצדדים, כדלקמן:</u>

מהות	מבקשת	משיבה
פיצוי הפקעה	₪ 3,010,811	₪ 470,000

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

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

12.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר לוי יונתן:

- נתוני הפקעה נעשו על פי תשריט הפקעה שהוכן על ידי מודד וכפי שמופיע בדף המידע.
- במסגרת סקירת החומרים שהוצגו בפניי נמצאה החלטת ביהמ"ש השלום בתיק ת"א 5655-06-14 ארט גן בע"מ ודיזנגוף תל אביב 176 בע"מ, נגד עיריית ר"ג והועדה המקומית לתו"ב רמת גן, אשר ניתנה בתאריך 26/04/2017, במסגרת פס"ד נרשם כי 346 מ"ר מתוך המקרקעין מיועדים להפקעה לצורך הרחבת דרך כדרך ציבורית. שטחים אלו משמשים בפועל ככביש (60 מ"ר) וכמדרכה, וזאת למרות שלא פורסמה הערה על הפקעה בנסח המקרקעין. התובעות דרשו להשלים את הליכי ההפקעה תוך תשלום פיצוי, או לחלופין לחזור בהם מכוונתן לבצע את ההפקעה.
- בפס"ד קבע בית המשפט כי נכונה חוו"ד שמאי המשיבה, לפיה יש לאמוד את דמי השימוש הראויים לפי שני מקומות חניה אפשריים בכביש (על שטחי המדרכה לא ניתן לחנות) בסך של 300 ₪ לחודש למקום חניה.

- בהתאם להוראות הקבועות בפרק ג' לקווים המנחים, המפורסמים ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, "עריכת שומות לדרכים", ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה. לעניין זה ראה גם פס"ד הידוע "ברכה גוגל נגד עיריית חולון 5270/70".
- לגבי קרקע המיועדת לדרך המצויה בבעלות פרטית ושטרם הופקעה, נקבע בסעיף 4ג כי שווים של מקרקעין אלו יוערך ע"י היוון פיצויי ההפקעה הראויים הצפויים לפרק הזמן הצפוי עד לתשלום הפיצויים והפחתת מרכיב היזמות שידרוש לעצמו הרוכש הסביר.
- במסגרת סקירת התכנון הוצגה בפניי חלופת הבניה שהונחה בפני הועדה המקומית בתאריך 28/07/2013. הבקשה למימוש 14 יח"ד בחלקה נדחתה, כאשר הועדה המקומית מדגישה בדיון חוזר מתאריך 10/05/2015 כי ניתן יהיה לממש במקרקעין לכל היותר 4 יח"ד + דירת גג. בהינתן חלקה צרה וארוכה, ובהינתן דרישה לשמירת קווי הבניין, הרי שלצורך מימוש בניה כלשהו ידרשו הקלות. מימוש הקלות אלו יחייב, בין היתר, תשלומי היטל השבחה. בניה זו תהווה מבנה צר וארוך, אשר יאפשר לממש סה"כ עד 400 מ"ר סחירים בקומות, מעל קומת קרקע מסחרית קטנה שתמומש בצמוד ללובי הכניסה. זאת ועוד, בהעדר אפשרות סבירה לשלב חניות במגרש הרי שידרשו גם תשלומים לקרן חניה.
- על המשיבה לשלם פיצוי בגין ייעוד הקרקע כדרך.
- קיימות שתי גישות לאומדן הפיצוי, כהיוון דמי שכירות הראויים או בשווי של 10% משווי הקרקע לדרך. על שטח ההפקעה הקרקע המיועדת לדרך מעט מחוברים, כאשר מרביתם בנויים בבניה קלה. בנסיבות אלו, ועל הצד הזהיר, אמדתי את גובה ההפקעה במקדם 10% משווי הקרקע המתקבלת למסחר במגרש הצמוד.

12.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר אריה קמיל:

- שטח החלקה לאחר הפקעה הינו 217 מ"ר.
- לנכס זכויות בניה שטרם נוצלו ולא ניתן היה לנצלן בגין מגבלת השטח שסומן לדרך.
- המועד הקובע לקביעת פיצויי ההפקעה- 21.06.2021, 60 יום לאחר מועד פרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).
- לא הובאו בחשבון עלויות פינוי דיירים מוגנים.
- מקדם שווי ליציאה לגג 1.2.
- מעבר לפגיעה בהפקעה שטח הקרקע, הובא בחשבון פיצוי בעבור המחוברים בחלקה. להבנתנו יש להביא בחשבון פגיעה בכל המחוברים הבנויים על החלקה, שכן הפקעה בשטח כה גדול של הקרקע יפגע ביתרת השטח הבנוי ולא יהיה ניתן להמשיך את השימושים המתקיימים כיום.
- הובא בחשבון עלויות נלוות בשיעור של 10% מהפיצוי הכולל בהתאם לפסיקות המפורטות בהמשך בגין הוצאות העברה, שמאי, תיווך, שכר טרחת עו"ד ועוד. נדגיש כי למען הזהירות לא הובא בחשבון אומדן מוניטין ורווחים.

- השטח המופקע סומן כדרך בתכנית רג/מק/340 בשנת 1979, בין אישור התכנית עד לפרסום בי.פ. (9555 הפקעה לפי סעיף 15-) 7 בשנת 2021, ההפקעה לא מומשה במשך 42 שנים. על פי הוראות התכנית הפקעות שלא ימומשו בתוך 20 שנים מיום אישור התכנית, יבוטלו. הועדה המחוזית רשאית להאריך מועד זה, אך מועד זה לא הוארך על ידה עד כה. לאור ההשתהות הארוכה להבנתנו אין לראות במצב הקודם את שטח הקרקע כייעוד דרך אלא כסחיר.
- כל מחובר לקרקע הריהו כקרקע ולפיכך תשלום פיצויים על הפקעת מקרקעין צריך לכלול גם פיצוי על המחוברים למקרקעין. יש לשום את שווים של המקרקעין המופקעים כסכום שהיה מתקבל ממכירת קרקע בשוק על ידי המוכר "מרצונו הטוב" - קרי, המבחן הקובע הוא מבחן שווי השוק.
- יש לפצות בגין הוצאות נלוות להפקעה כאמור בפסיקה.
- יש לפצות בגין שכ"ט עו"ד ויועצים 10% מסך הפיצוי.
- יש לפצות בגין אי נוחות ומעבר 10% מסך הפיצוי.

מבדיקה עולה כי שווי מ"ר למגורים הנו 9,500 ₪ בעוד שמ"ר למסחר הנו 13,000 ₪. מנתונים אלו אנו קובעים כי שווי מ"ר בנוי הנו כ 21,000 ₪ ובהפחתת מ"ר מבונה למסחר מקבלים עלות בניה של 8,000 ₪ למ"ר שווי מחוברים. בחילוץ האמור לא הבאנו בחשבון מרכיב יזמות לאור גילו של הנכס.

12.3. <u>תגובת המשיבה לטענות המבקשת:</u>

- תרומת המחוברים, הטענה בדבר פגיעה כלשהי בתרומת המחוברים אינה נכונה. ההפקעה אותה דורשת הועדה המקומית הינה בהתאם למצב הקיים בפועל, דרך קיימת ומדרכה מזה עשרות שנים. עפ"י מדידה בשטח, חלק משטח ההפקעה, בהיקף של כ- 60 מ"ר משמש כביש, והיתרה משמשת כמדרכה. בנסיבות אלו הרי שאין כל פגיעה במחוברים והפיצוי הרלוונטי הינו לרכיב הדרך בלבד.
- לעניין הפגיעה בכל המחוברים בחלקה. ייעוד המקרקעין לדרך נקבע בתכנית לפני עשרות שנים. המבקשת רכשה את הזכויות בשנת 2010 תמורת 1.25 מיליון ₪ כאשר במועד זו כבר סומנו המקרקעין על פי התכנית החלה ביעוד דרך, וכאשר המקרקעין משמשים ככביש ומדרכה בפועל. אם כן, הודעת ההפקעה בפועל אינה משנה מאומה במבנה הבנוי והיא למעשה מתירה את המצב הקיים כפי שהיה עשרות שנים. בנסיבות אלו, אין כל שינוי בבינוי הקיים בחלקה והוא נותר במצבו, כפי שהותר בהיתר הבניה לפני עשרות שנים.
- במידה וייקבע כי נדרשים אנו לבחון את שווי למחוברים, הרי שלא ניתן לקבל את הערכים שנקבעו בשומת המבקש. מדובר במבנה שנבנה לפני עשרות שנים. רוב השטח הבנוי ליד המדרכה (שכאמור אינו נתפס בפועל)! הינו סככות פח בפועל ובהיתר. עלותם מאות שקלים בודדים. עלויות הבניה למבנה חד קומתי חדש בימים אלו הינה בגבולות של 6,000 למ"ר, אזי כיצד ניתן לייחס שווי של 8,000 ₪ למקרקעין בטענה כי רכיב היזמות נשחק? תרומת שווי המחוברים ככל וקיימת הינה לכל היותר מאות שקלים בודדים לסככה ועד 3,500 ₪ למ"ר למבנה הקיים.

- עלויות נלוות: המבקשת טוענת לתוספת % 10 עלויות נלוות בגין הוצאות העברה, שמאי, תיווך, שכ"ט עו"ד וכיוצ"ב.
- נזכיר, מימוש ההפקעה הינו על שטח דרך הקיים מזה עשרות שנים. בנסיבות אלו הרי שלא נדרשות עלויות נלוות כלשהן. אין צורך בהשבת הבינוי לקדמותו שכן זה כבר קיים עשרות שנים, ואין עלות עודפת כלשהי בהסדרתה הסטטוטורית של התכנית שכבר מיושמת בפועל עשרות שנים.
- לעניין שווי הקרקע ביעוד כסחיר נראה כי טענה זו נזנחה בידי המבקשת עצמה שכן התחשיב בחוות הדעת מטעמו בסופו של דבר אינו תומך בה, כמו כן גם לו הייתה טענתם נכונה היה עליהם להגיש תביעה על פי סעיף 197 וזו התיישנה זה מכבר.

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- שטח הקרקע המופקע.
- פגיעה ביתרת השטח.
- הפקעה כיעוד לסחיר ולא כדרך.
- ביצוע ההפקעה באופן חלקי בפועל.
- חזרה מהפקעה
- ערכי שווי.
- עלויות נלוות.
- תרומת המחוברים.
- פיצוי בגין הוצאות נלוות להפקעה.
- פיצוי על אי נוחות ומעבר, 10% מסך הפיצוי.
- שכ"ט עו"ד, שמאים ויועצים, 10% מסך הפיצוי.
- ריבית פיגורים על הסכום שאינו במחלוקת.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. שטח הקרקע המופקע:

שמאי המבקשת טוען בשומתו, עמוד 6, כי קיימת סתירה בין השטח על פי מפת המדידה שצוינה בדף המידע של הועדה לתכנון ובניה (354 מ"ר), לבין השטח המופקע כפי שפורסם בהודעה בי.פ 9555 ובי.פ 9767 (361 מ"ר) מדובר על הפרש של 7 מ"ר.

החלטה:

אין זה מתפקידי או בסמכותי כשמאי מכריע לדון בסוגיות משפטיות וקנייניות מסוג זה, ככל שישנה מחלוקת בין הצדדים לעניין אופן פרסום ההודעות בילקוט הפרסומים ו/או אופן ביצוע מפת המדידה יש להסדיר זאת מול הערכאות המתאימות. כשמאי מכריע הסתמכתי על הפרסום ברשומות ובהם שטח ההפקעה כ-361 מ"ר ועל סמך נתונים אלו ביצעתי את תחשיבי.

14.2. **<u>ביצוע ההפקעה באופן חלקי ופיצוי על פי שווי סחיר ולא דרך:</u>**

התוכנית שסימנה את השטח להפקעה הינה רג/מק/340 משנת 1979 בעוד שרק בשנת 2021 היה פרסום בי.פ 9555 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודה והלכה למעשה ההפקעה לא מומשה למעלה מ 42 שנים, שמאי המבקשת טוען בשומתו כי לאור ההשתהות הארוכה יש לבטל את ההפקעה או לחלופין לראות במצב קודם את שטח הקרקע בייעודו למסחר ומגורים ולא לדרך ובהתאם צריך להיות הפיצוי. מנגד שמאי המשיבה סבור שההליך כולו נעשה בהתאם לחוק ויש לראות בהפקעה כדין והפיצוי הינו לפי הייעוד החדש כדרך.

<u>החלטה:</u>

דעתי היא כי השיהוי שנעשה על ידי המשיבה בתפיסת החזקה (בחלק) מהשטח המופקע לא מעידה בהכרח על ויתור מצד הוועדה לתכנון ובניה על הדרך המופקעת בשלמותה.

סוגיה זו נדונה רבות בפסיקה, יובהר כי לי אין כל סמכות לדון בעניין.

לאורך 42 השנים עד לפרסום ההודעה בי.פ, בחלק מהדרך בהתאם לייעודו בתכנית נעשה שימוש בהתאם למטרה לה הופקע בשנת 2021, בעוד שבחלק נוסף עוד לא נעשה שימוש התואם לתכלית שלשמה הופקעה הקרקע. אציין כי בכל הליך של הפקעה ותפיסת חזקה של רשות מקומית מדובר בהליך שלוקח שנים רבות ושיהוי בתפיסה אין בהכרח אומר כי ויתרה הרשות על מטרת הקרקע לשמה הופקעה זו. במקרי קיצון תתאפשר השבת הקרקע לבעליהם המקוריים ככל שמטרת ההפקעה נזנחה, אך כאמור, אין זה מתפקידי או מסמכותי לקבוע דברים אלו במסגרת החלטתי. מה גם שבית המשפט העליון בפסיקתו קבע מועדים מסודרים לפנות לערכאות משפטיות לצורך הסדרת נושאים אלו.

לכן מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה בנקודה זו.

14.3. **<u>המשך השימוש במבנה הבנוי על החלק המופקע:</u>**

כאמור חלק מהחלקה סומן לדרך על פי תוכנית בשנת 1979, דברים אלו ניתן לראות ממפת המדידה שצורפתה כמו גם מאתר GIS של הוועדה לתכנון ובניה שם רואים כי השטח הנתפס עולה בחלקו על הבנוי בחלקה <u>ולמעשה לא מאפשר את המשך קיומו ללא הריסה ובניה מחדש</u>.

במקרה שלפנינו מדובר במבנה ישן וככל שאפילו אם חלקו הקטן ייהרס, יתרת המבנה לא תוכל להמשיך להתקיים.

בתגובתו של שמאי המשיבה כמו גם בדיון שהתקיים בפניי התבררו עובדות חדשות בנושא, שמאי המשיבה טען <u>שאין בכוונת הוועדה לתפוס חזקה בפועל בחלק מהשטח אשר הופקע</u> וממוקם מתחת למבנה הקיים, כמו כן שמאי המשיבה התחייב בדיון כי המשיבה תמנע מפגיעה כלשהיא במבנה הקיים ושכך הם פני הדברים לטענת המשיבה אין צורך במתן פיצוי עבור המחוברים שלא יינזקו.

וכלשון שמאי המשיבה בהתאם לפרוטוקול שהתקיים במשרדי בתאריך 10/07/2023:

"אין כל כוונה להפקיע חלק מהמבנה. <u>הוועדה לא תיגע במחוברים</u>. ככל שיש צורך <u>יתוקן</u>

<u>שטח ההפקעה</u> כך שהמחוברים לא יפגעו."

....

"ההליך החל בדרישת הבעלים שהעירייה בפועל משתמשת בשטח המופקע שתפקיע. לכן העירייה נאלצה להפקיע. ברור שהעירייה לא תפקיע מעבר למה שהיא משתמשת כדרך ולא במחוברים"

<u>החלטה:</u>

מצד אחד יש פרסום על הפקעה ברשומות וכן מפת מדידה המראה שהשטח המופקע עובר בחלקו בשטח הבנוי כמו גם מופיע שטח ההפקעה בדף המידע. מצד שני ישנה התייחסות של שמאי המשיבה כי אין בכוונת הוועדה לתכנון ובניה לפעול על פי ההפקעה אותה יזמה ולמעשה זונחת זו חלק משטח ההפקעה אותו תכננה במקור לטובת דרך ותשאיר זו את הבנוי על החלקה ללא כל פגיעה בו, ועוד מוסיפה הוועדה ואומרת זו "כי ככל שיהיה צורך יתוקן שטח ההפקעה בהתאם".

פגיעה בקניינו של אדם צריכה להיות לתכלית שלשמה בוצעה ההפקעה, קרי דרך, וככל ואין יותר צורך בהפקעה או ככל והחליטה הוועדה לזנוח את ההפקעה ממתכונתה המקורית או משטחה בחלק, יש להשיב את הקרקע לבעליה החוקיים. אך שוב אציין <u>אין זה מסמכותי לדון בנושא זה או להכריע בו</u>.

במצב הדברים שנוצר מצד אחד הייתה הפקעה, ומצד שני עולה כי שמאי המשיבה טען שהוועדה זנחה בחלקה את מלוא שטח ההפקעה המקורי ועל אף שהשטח המופקע כולל בחלקו שטח בנוי היא תאפשר לשטח הבנוי על השטח המופקע להמשיך בשימוש הנוכחי ללא דרישה מצידה להריסה, וכתוצאה מכך מבקשת המשיבה כי לא תפוצה המבקשת בגין פגיעה במחוברים.

בעיני אין זה סביר כי על סמך "מדיניות או הצהרה" חדשה של הוועדה לתכנון ובניה תשנה זו את שטח ההפקעה ותקבע כי זה השתנה וכתוצאה מכך אין עוד צורך בפיצוי על החלק הבנוי, לאור העובדה כי אין פגיעה בזה. בעוד שמצד שני, מחר ייתכן מצב שאם אותה מדיניות תשתנה שוב ותחליט המשיבה כן להפקיע את השטח במלואו אז תישאר המבקשת <u>ללא סעד ראוי והרס הבנוי במלואו ללא פיצוי</u>.

רוצה המשיבה לשנות את השטח המופקע כאמור בפרוטוקול שנרשם, מוזמנת זו לעשות כן. אך עד אז, בהחלטתי זו אפעל על פי המסמכים שבפניי.

ביתר שאת אעיר שהמצב החוקי הוא הגורם להפקעה והוא הגורם לפיצוי. היות וברשומות פורסם ששטח ההפקעה 361 מ"ר והיות והחלק הבנוי נמצא בחלקו מעל לשטח ההפקעה הרי שיש לפצות על הבנוי כולל ההשלכות של הריסה זו.

בשומתי זו את חישוב ההפקעה אבצע על פי השטח שהופקע בהתאם לפרסום ברשומות קרי 361 מ"ר <u>לרבות פגיעה במבנה הקיים וההשלכות על יתרת המבנה במלואו</u>, לאור העובדה כי יתרת הבנוי תהיה לא שמישה לאחר ההריסה של השטח המופקע.

14.4. **<u>פגיעה ביתרת הקרקע:</u>**

לטענת המבקשת יש להביא בחשבון פגיעה בכל המחוברים הבנויים על החלקה לאור העובדה כי ההפקעה תביא לפגיעה בכלל המחוברים על החלקה. המשיבה מצדה בתגובתה קבעה כי ההפקעה אותה דורשת הוועדה המקומית הינה בהתאם למצב הקיים ולא בהתאם להפקעה כפי

שפורסמה והואיל ואין בכוונתם לממש הלכה למעשה את השלכותיה של מלוא ההפקעה וכי לא תהיה בפועל כל פגיעה במחוברים, ושכך אין לפצות את המבקשת על נזק לבנוי. עוד הוסיפה המשיבה בתגובתה להתייחס לעובדה כי בשנת 2010 הנכס נמכר ובנסיבות אלו אין כל שינוי בבינוי הקיים בחלקה והוא נוצר במצבו כפי שהותר בהיתר הבניה לפני עשרות שנים.

<u>החלטה:</u>

כאמור דלעיל, בתחשיבי זה הבאתי בחשבון פגיעה בכלל המחוברים גם לאלו אשר ממוקמים על השטח אשר לא הופקע וזאת מכיוון שהריסת חלק מהמבנה משליכה על המשך קיומה של יתרת המבנה.

לעניין טענת המשיבה לעניין עסקת מכר שבוצעה בשנת 2010 אינני רואה כל ערך מוסף בעובדה זו, המצב בו בוצעה עסקה במקרקעין על ידי צדדים לאחר שהיה ידוע לצדדים על ההפקעה לאור פרסומה ברשומות ורישום הערה בנסח לשכת רישום המקרקעין. הלכה למעשה כאשר הצדדים בשנת 2010 תמחרו את העסקה לקחו אלו בחשבון את שווי יתרת הקרקע, שווי זכויות הבניה הנותרות וניצולן, הפיצוי שיקבלו בגין ההפקעה, אפשרות הפינוי של הדיירים המוגנים וכו' (תוך סיכון מסוים כמובן לעניין נכונות התחשיב מטבע הדברים) הכל כאמור בפרק ג' לקווים המנחים שם נקבע:

"קרקע המיועדת בתכנית בניין עיר לדרך ורשומה על שם פרטיים היא <u>נכס סחיר</u> ומתקיימים בה עסקאות בין קונה מרצון ומוכר מרצון"

כלומר העובדה כי עברה תכנית המפקיעה קרקע אינה משנה את העובדה כי זכאים אלו לפיצויים בגין ההפקעה ובגין הפגיעה במחוברים ובוודאי שלא ניתן לטעון כי שוללת זו פיצוי.

על פי מפת המדידה שהוגשה אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי ההפקעה כפי שפורסמה פוגעת בבנוי לאורך כל אורכו במעט, ובחלקו הדרומי הפגיעה משמעותית יותר, במצב דברים אלו אינני רואה דרך שהפקעה זו לא תפגע במבנה בשלמותו. כאשר מדובר במבנה משנות ה-60 הבנוי בחזיתו לרחוב והינו צר, אשר בחלקו לא עולה על 4.5 מ' רוחב, הריסת החלק המסומן להפקעה תביא לנזק לכלל המבנה ושכך יש לפצות על הבנוי במלואו ולא רק על החלק שהופקע.

14.5. **<u>ערכי שווי:</u>**

הצדדים חלוקים על ערכי השווי, שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר בנוי למגורים 25,000 ₪ בממוצע ובהפחתת יזמות מע"מ ועלויות בניה של 8,500 ₪/מ"ר, קבע שווי של 9,300 ₪ למ"ר מבונה למגורים בעוד שווי למסחר קבע שמאי המשיבה 23,000 ₪ למ"ר בנוי ומזה חילץ שווי של 11,500 ₪ למבונה מבונה למסחר.

שמאי המבקשת מצידו קבע ערכי שווי למגורים של 9,500 ₪/מ"ר מבונה ו-13,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר כאשר זה הסתמך על קביעות של שמאים מכריעים קודמים.

לאחר בדיקת שווי בנוי הגיע שמאי המבקשת למסקנה כי זה עומד על כ-21,000 ₪ ובהפחתת המבונה דלעיל הגיע שמאי המבקשת למסקנה כי עלות בניה באזור עומדת על 8,000 ₪ למ"ר שווי המחוברים.

החלטה:

בהחלטתי זו הונחיתי על ידי פרק ג' של הקווים המנחים "עריכת שומות לדרכים" שם נקבע כי שווי לדרך יחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה, כאשר לא נלקחו התאמות לאי סחירות ו/או צורת החלקה.

לאחר בדיקת עסקאות השוואה מבנייני מגורים חדשים באזור, להלן הטבלה:

דירות מגורים:

מס"ד	גוש/חלקה	תאריך	כתובת	קומה	שטח מדוד כולל מרפסות	תמורה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
1	6158/612/10	15/07/2020	עוזיאל 57	ג	69	₪ 1,600,000	₪ 23,188	₪ 10,324
2	6157/644/3	11/11/2020	עוזיאל 72	א	81	₪ 1,900,000	₪ 23,457	₪ 10,547
3	6145/239/7	16/06/2020	עוזיאל 81	א	73	₪ 1,650,000	₪ 22,603	₪ 9,836
הערות: יזמות מופחת 20%, עלויות בניה 9,000 ₪ למ"ר						ממוצע:	**23,083 ₪**	**10,236 ₪**

דירות מגורים חדשות:

מס"ד	גוש/חלקה	תאריך	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
1	6157/560	21/06/2020	עוזיאל 128	ג	2018	77	₪ 2,120,000	₪ 27,532	₪ 9,826
2	6158/888	19/10/2020	עוזיאל 7	א	2020	127	₪ 3,420,000	₪ 26,929	₪ 9,413
3	6158/1628/11	07/01/2021	עוזיאל 8	ג	2017	77	₪ 2,250,000	₪ 29,221	₪ 10,980
4	6158/888	02/11/2020	עוזיאל 7	ו	2020	87	₪ 2,285,895	₪ 26,275	₪ 8,966
הערות: הפחתת יזמות 25%, מע"מ 17% עלויות בניה 9,000 ₪ /למ"ר							ממוצע:	**27,489 ₪**	**8,816 ₪**

לאור האמור לעיל ובשקלול הנתונים אני סבור כי שווי מ"ר מבונה למגורים עומד על כ-9,350 ₪.

לעניין שווי מ"ר למסחר מקובלת עליי החלטת השמאי המכריע דוד דדון בגוש 6157 חלקות 649-650 ברחוב עוזיאל 84,86 ברמת גן, שם קבע זה שווי מ"ר מבונה למסחר 13,000 ₪.

תחשיב עלויות בניה לפיצוי:

אני סבור שככל שיש אפשרות להרוס רק חלק מהבנוי ויתרת השטח הבנוי ימשיך לעמוד על תילו בהתאמות הנדרשות, יש לפצות את השטח להריסה לפי תחליף (הכולל הפחתות לפחת) אולם ככל שיש להריסה השלכה על כלל השטח הבנוי, הפיצוי צריך לעמוד כתעתיק לשטח ההרוס והפיצוי יעמוד לפי שווי בניה חדשה למועד ההריסה. בעניין רמת הגמר לקחתי עלויות גמר חלקיות בהתאם למינימום הנדרש. במקרה הנדון עדיין המבנה עומד על תילו לכן הבאתי בחשבון עלויות בניה לפי דקל מאוגוסט 2023.

לעניין עלויות בניה בהתאם למחשבון דקל פרסום 8/23 מתקבלים הנתונים הבאים, בבניה למשרדים, עלויות דומות למסחר:

מהות	עלויות למ"ר עיקרי
בניה ברמת מעטפת	4,100 ₪
עקיפות	15%
סה"כ ללא מע"מ	4,715 ₪

לכן אני קובע כי עלויות בניה למסחר למועד הקובע כ- 4,700 ₪/למ"ר.

14.6. **<u>פיצוי בגין עלויות עקיפות:</u>**

כאמור דלעיל בתחשיבי סברתי כי יש לפצות על הבנוי במלואו לאור העובדה כי ההפקעה פוגעת במבנה וזאת בניגוד לדעת המשיבה וכוונותיה כי ההפקעה תיושם ללא פגיעה במבנה.

<u>החלטה:</u>

נקודת ההנחה בשומתי, ובהתאם לביקור בשטח, כי מדובר על מבנה פעיל ועובד המקבל לקוחות ומנהל חיי מסחר. בתחשיבי לקחתי מקדם הפחתה משמעותי לאור גיל המבנה ומצבו ומתוך הבנה כי זה מתוחזק ומקבל קהל כפי שהתרשמתי במועד הביקור.

יובהר כי בתחשיבי הבאתי בחשבון את כל השטחים אשר נבנו כדין ומופיעים בתוכנית ההגשה החתומה. כולל עיקרי, תא נוחיות, מחסנים וסככה, כמו כן משווי הבנוי הופחת פחת רק לעניין רמת הגמר שנלקח באופן חלקי בלבד, במטרה להביא את המבקשת ככל האפשר למצב דומה למצבה לפני ההפקעה, שלא תפגע מצד אחד ושלא "תרוויח" מההפקעה מצד שני. בשומת המבקשת הועלו גורמי פיצוי לא מועטים לרבות פיצוי בגין הוצאות נלוות להפקעה, ופיצוי שכ"ט עו"ד, שמאי ויועצים בסך 10%, כמו גם פיצוי על אי נוחות ומעבר בסך 10% וזאת למרות שבתחשיב השומה עושה רושם כי המבקשת זנחה דרישות אלו ונשאר רק בדרישת העלויות הנלוות בסך 10% כאמור דלעיל.

ע"א 3471/11 דוויק נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ מבהיר את נושא ההוצאות הנלוות שיש לשלם בגין הפקעה כדלקמן:

> *פיצויי ההפקעה נתפשו מאז ומתמיד כחובה מוסרית של הרשות המפקיעה כלפי הנפקע, על מנת למתן את הפגיעה בזכויותיו הקנייניות (להרחבה על התיאוריות של זכויות אלו ונגזרותיהן במישור הפיצויים, ראו דפנה לוינסון-זמיר פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון שער שני (תשנ"ה-1994)). **יש המבססים את פיצויי ההפקעה על מעין הסכמה של הנפקע ל"רכישה" כנגד "תשלום" פיצוי הולם, ויש המבססים זאת על התפישה לפיה ראוי כי פגיעה הנובעת מסמכות ההפקעה תוטל על הציבור כולו בדרך של הענקת פיצוי הוגן לנפקע מהקופה הציבורית** (ראו הסקירה ההיסטורית והמקיפה של הנשיא אגרנט בע"א 216/66 עירית תל אביב-יפו נ' אבו דאיה, זכות הקניין נתפסה מאז ומתמיד כזכות יסוד ו"משנפגע הקניין בדרך של הוראה מפורשת, המעניקה את כוח ההפקעה, קמה **ועולה זכות יסוד נוספת, והיא הזכות לפיצוי הוגן" הדברים קיבלו משנה תוקף***

לאחר עיגון זכות הקניין כזכות יסוד חוקתית בסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

*מכאן השאלה הצריכה לענייננו. האם הוראת הפיצוי הקבועה בסעיף 9 לפקודת הדרכים (או בסעיף 12 לפקודת הקרקעות) מהווה הסדר שלילי לגבי שיפוי בגין כל הוצאה ונזק הנלווים להפקעה, לרבות הוצאות בגין רכישה ומעבר לנכס חלופי? אקדים ואומר, כי התשובה על שאלה זו הינה שלילית, וכפי שנראה להלן, על אף היעדרו של מקור נורמטיבי מפורש, **הוכרה בפסיקה זה מכבר חובת הרשות המפקיעה לשיפוי הנפקע בגין הוצאות נלוות.***

סיכומו של דבר, שהפסיקה הכירה בכך שכתוצאה מההפקעה עשויים להיגרם לנפקע נזקים והוצאות נוספים, שאינם מתמצים בשווי המקרקעין המופקעים, ואשר בגינם הוא זכאי לשיפוי. מהפסיקה ניתן "לחלץ" את הכללים הבאים לגבי שיפוי בגין הוצאות נלוות אשר הוצאו או תוצאנה בפועל:

א. הנפקע זכאי להוצאות העברה, שמאי, תיווך, ושכר טרחת עורך דין – בין אם מדובר בבית מגורים ובין אם מדובר בעסק.

ב. כאשר מדובר בעסק שהתנהל כחוק, הוכרו הוצאות התאמה, אובדן מוניטין ואובדן רווחים. לעניין זה ניתן היה להבחין בין שלושה סוגי הפסדים: הפסד רווחים מוחלט מקום בו לא ניתן לפתוח עסק חלופי; הפסד רווחים לתקופה קצובה עד להעברת העסק למקום החלופי או עד לתום תקופת ההרצה של העסק החלופי; והפסד רווחים קבוע בשיעור מסויים בשל העברת העסק למקום חדש. הפסיקה לא הבדילה לצורך הזכות לשיפוי-פיצוי בין הסוגים השונים של אובדן רווחים, וכשלעצמי, איני רואה להבחין ביניהם.

ג. מקום בו קיבל הנפקע פיצוי כספי, הוא אינו זכאי "לגילום" או לשיפוי בגין מס שבח או מס רווחי הון, מעבר להקלות הקבועות בחוק כדלקמן. זאת, בין אם הנכס הנפקע הוא בית מגורים – נוכח ההוראה המיוחדת בסעיף 48ג לחוק מיסוי מקרקעין, ובין אם הנכס הנפקע הוא בית עסק – נוכח ההוראה המיוחדת בסעיף 91(ז) לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות אלה, שיעור המס על פיצויי ההפקעה יעמוד על 50% בלבד.

ד. נפקע של קרקע או בית עסק אינו זכאי לשיפוי בגין מס רכישה עבור הקרקע או העסק החלופי.

ה. כאשר הופקע בית ששימש למגורים בפועל, הזכות לדיור חלוף נתפשת כנובעת מהתכלית הסוציאלית, ומכאן שיש להכיר גם בזכות לשיפוי בגין ההוצאה הנלווית של מס רכישה עבור דיור החלוף. זכות זו מעוגנת בהוראת סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, המורה כי ההפקעה תבוצע על פי פקודת הקרקעות. בפקודת הדרכים אין אמנם הוראה דומה, אך הלכה עמנו כי ניתן ללמוד ולהקיש מרוח ההסדרים פקודת הפקעה אחת לאחרת.

21. 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 אבדן 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.*

בנושא זה אציין מספר דברים, ראשית כי במסמכיו הציג שמאי המבקשת עלויות פינוי דייר מוגן. פיצוי בגין פעולות שביצעו בעלי הקרקע אינם נוצרו מהליך ההפקעה ואינן קשורות בדרך כלשהי לפיצוי אותם מבקשים הבעלים. ולכן את פיצוי עלויות הפינוי של הדיירים המוגנים לא קיבלתי או הכנסתי לתחשיבי, במאמר מוסגר יצוין שפינוי דייר מוגן טומן בחובו צדדים לשלילה וצדדים לחיוב. לשלילה, אפשר לייחס את עלויות הפינוי. לחיוב, אפשר לייחס את העובדה כי ייתכן שקיומו של המהלך המפקיע הוא זה שיצר מצב בו התאפשר למבקשת "להיפרד" מהדייר המוגן בנכס בעלות נמוכה (מינימלית) ובכך להיות כיום הבעלים הבלעדי ללא כל דייר מוגן. בצורה אבסורדית "יש צד משביח" במהלך המפקיע את מצב הנכס ולדעתי האחד מקזז את השני.
בתחשיבי הסופי הבאתי עלויות עקיפות בסך 10% על הקרקע בלבד.
עלויות עקיפות אלו לקחו בחשבון רק את העלויות ההכרחיות לביצוע. ראה החלטת שמאי מכריע ארז כהן בגוש 7051 חלקה 50 רחוב אליפלט 5 תל אביב-יפו אשר לקח בחשבון 15%.
במקרה הנדון היות ולא הוגשו מסמכים ועדויות על העלויות, הבאתי בחשבון רק 10% עלויות נלוות.

<u>ריבית פיגורים:</u>

בדיון שהיה במשרדי העלה שמאי המבקשת טענה כי בגין סכום הפיצוי שאינו במחלוקת בסך 470,000 ₪, היה על המשיבה לשלמו מיד ומשלא עשתה כן יש להוסיף על סכום זה ריבית והצמדה. סכום זה נסמך על שומת המשיבה מתאריך 02/11/2022 שקבעה את אומדן עלויות ההפקעה כ 470,000 ₪.

<u>החלטה:</u>

ראשית נבדוק האם זה בסמכותי לדון בנושא זה שהעלתה המבקשת בראשית חוק התכנון והבניה שם סעיף 16 "הפחתת תשלומי פיגורים" נקבע:

בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או <u>שמאי מכריע</u> בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים <u>להפחית</u> את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל

ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

חוק התכנון והבניה מתייחס לחוק פסיקת ריבית והצמדה אך כבר בשלב מוקדם זה של סמכויותיי עולה כי סמכותי מסתכמת בהפחתת סכומי הפיגורים ולא כפי שהעלתה המבקשת קביעה כי סכום מסוים יכלול בתוכו ריבית והצמדה בשלב הקודם להוצאת החלטתי זו או אפילו הדיון שהיה בפני.

ארחיב ואומר כי גם מעיון בחוק פסיקת ריבית והצמדה עולה כי המתווה לתשלום ריבית הפיגורים ברור לכל בר דעת ומעיון בזה עולים הדברים הבאים בסעיף 5 לחוק:

תקופת הריבית וריבית פיגורים

5. (א) תקופת הריבית תהיה בפסיקה לפי סעיף 2 מיום הגשת התביעה או מיום אחר, החל מיום היווצרות עילת התביעה, שהחליטה עליו הרשות השיפוטית – עד מועד הפרעון; בהוצאות משפט – מיום הוצאתן עד מועד הפרעון; בשכר טרחה של עורך דין – מיום מתן הפסק עד מועד הפרעון; והכל אם לא קבעה הרשות השיפוטית תקופה קצרה יותר.

בסעיף זה, "מועד הפרעון" – המועד שבו ניתן פסק הדין או המועד שנקבע בפסק הדין לתשלומו של החוב, לפי המאוחר.

(ב) סכום כסף שפסקה רשות שיפוטית לבעל דין ולא שולם על ידי החייב במועד הפירעון, ייווספו עליו, ממועד הפירעון עד מועד התשלום בפועל – הפרשי הצמדה וריבית, בצירוף ריבית צמודה, בשיעור ובדרך חישוב שקבע שר האוצר, בהתייעצות עם שר המשפטים ועם נגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת (להלן – ריבית פיגורים).

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (ב), רשאים הרשות השיפוטית או ראש ההוצאה לפועל לקבוע, מטעמים מיוחדים שיירשמו, שיעור ריבית צמודה הנמוך מריבית הפיגורים לגבי התקופה שממועד הפירעון עד התשלום בפועל, ובלבד שהריבית לא תפחת מהשיעור שנקבע בפסק הדין לתקופה שעד מועד הפירעון

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי בעוד זה בסמכותי על פי חוק להפחית חיובי ריבית והצמדה לאור דין ספציפי החל עלי, לא עלה ביכולתי לראות סמכות לחייב צד בריבית והצמדה ממועד מסוים. בעניין זה יש לפנות לערכאות המתאימות.

בראיה רחבה יש לבקשת התובעים צדדים לכאן ולכאן, מצד אחד החוק בעיני ברור למדי "מועד הפרעון", נקבע כמועד שבו ניתן פסק הדין או המועד שנקבע בפסק הדין לתשלומו של החוב לפי המאוחר כלשון החוק (בעצם רק כשהחוב הוא סופי וחלוט) ושכך הם פני הדברים העובדה כי צד אחד פנה לצד השני לא מהווה בעיני "פסק דין", רצתה המבקשת להגיש תביעה לפני שנתיים והיה ניתן פסק דין כאמור, היתה זכאית זו לריבית והצמדה מכח חוק. אך כאמור, דבר זה לא נעשה ושכך הריבית וההצמדה ככל שלא תשלם הוועדה לתכנון ובניה יהיו ממועד מתן החלטתי ולא לפני.

מצד שני המשיבה בשומתה קבעה את אומדן ההפקעה. כך שסכום זה אינו נתון במחלוקת. וככל שהוועדה החזיקה בממון המגיע לתובעים ייתכן ויש לחייב בריבית פיגורים רק על הסכום שאינו במחלוקת.

אולם, אין בסמכותי לקבוע תשלום ריבית פיגורים. וככל שהתובעים מעוניינים עליהם לפנות לערכאות המוסמכות לכך.

<u>החלטה:</u>

תחשיב פיצויי הפקעה ועלויות בניה:

	מהות	מ"ר/אחוז	קומות/ יח"ד	מקדם	סה"כ אקו'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
אומדן פיצויי הפקעה	שטח חלקה טרם הפקעה	578					
	בניה מסחר	35%	1	1	202	₪ 13,000	₪ 2,629,900
	בניה מגורים	43%	3	1	746		₪ 6,971,547
	חדרי יציאה לגג	40	3	1.1	132	₪ 9,350	₪ 1,234,200
	מרפסת גג	129		0.25	32		₪ 300,462
	שטח חלקה מופקע	361	סה"כ שווי מצב קודם לפני הפקעה				₪ 11,136,109
	סה"כ שווי למ"ר קרקע						₪ 19,267
	סה"כ שווי שטח מופקע						₪ 6,955,252
	פיצוי על פי שווי לדרך					10%	₪ 695,525
	תוספת עלויות נלוות					10%	₪ 765,078

	תחשיב מחוברים	מ"ר	שווי למ"ר	סה"כ שווי
אומדן שווי מחוברים	סה"כ שטחי מסחר	170	₪ 4,700	₪ 799,000
	סה"כ שטחי מחסנים	24	₪ 2,350	₪ 56,400
	סה"כ שטח סככה	39	₪ 500	₪ 19,500
	סה"כ			**<u>₪ 874,900</u>**

סיכום פיצויי הפקעה	שווי קרקע מופקע	₪ 765,078
	שווי מחוברים	₪ 874,900
	סה"כ פיצויים במעוגל לא כולל מע"מ	**<u>₪ 1,640,000</u>**

הערות לתחשיב:
השווי הבנוי נלקח לבניית תחליף ובהתאם לרמת הגמר המינמלית (מעטפת)
שטח חלקה על פי נסח לשכת רישום מקרקעין דף מידע ומערכת GIS
שטח הפקעה בהתאם לפרסום ברשומות
נלקח בחשבון התאמה למגורים מעל למסחר
חישובי שטחים על פי היתר בניה מדידה גראפית
הוצאות נלוות כולל עו"ד שמאי וכל ההצואות המחוייבות להתבצע
לא נלקחו שטחים שאינם על פי היתר

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את פיצויי ההפקעה החלים במקרקעין הנדון, נכון למועד הקובע, כדלקמן:

1,640,000 ₪, מיליון שש מאות וארבעים אלף ₪.

אומדן פיצויי ההפקעה אינם כוללים מע"מ.

סכום פיצויי ההפקעה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום התשלום.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום הפיצוי יוצמד למדד המחירים ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין