אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת לפיצויי הפקעה

גוש 7104 חלקה 46

רחוב המסגר 61, תל אביב

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 20 דצמבר, 2022
מספר מינוי: 1178-2021
מספרנו: 172.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר יורם ינובר
באמצעות השמאי, מר אורן אלבז
בדוא"ל orenelbaz1@bezeqint.net

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאית, גב' תמר אברהם
בדוא"ל info@tamarab.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת לפיצויי הפקעה
גוש 7104 חלקה 46
רחוב המסגר 61, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 190 (א) (7) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וסעיף 9א (א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, מוניתי כשמאית מכריעה כדי לאמוד את פיצויי ההפקעה. בתאריך 02/09/2021 התקיים דיון במשרדי בהשתתפות הצדדים[1] אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

אומדן פיצויי הפקעה למקרקעין שבנדון.

2. **<u>מועד קובע לשומה:</u>**

19/12/2020 – 60 יום ממועד פרסום הודעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס נערך בנוכחות המבקש ביום 13/09/2021 ע"י החתומה מטה ואור שולים שמאי ממשרדי.

[1] מטעם המשיבה: השמאית גב' תמר אברהם
מטעם המבקש: השמאי מר אורן אלבז, עו"ד צלי שווגר (ב"כ בעלי הזכויות במקרקעין), מר יורם ינובר ומר דוד ינובר (מבעלי הזכויות במקרקעין).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	קרקע עליה מבנה מלאכה חד קומתי
גוש:	7104
חלקה:	46
שטח החלקה:	422 מ״ר[2]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב המסגר 61, תל אביב

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בחלקו הצפוני של רחוב המסגר ובצדו המערבי, במרכז העיר ת״א.

5.2. רחוב המסגר מהווה רחוב דו סטרי, סביבת הנכס מאופיינת בבנייה למסחר, משרדים ותעשייה בבניינים ותיקים לצד חדשים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות, כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

תצ״א סביבת הנכס



[2] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 46 בשטח של 422 מ״ר בעלת צורה דמוית טרפז.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – מגרש חניה

מדרום – בניין משרדים בן 6 קומות

ממזרח – רחוב המסגר

ממערב – בניין משרדים בן 6 קומות

6.3. השטח המסומן להפקעה הינו 228 מ״ר[3].

6.4. נכון למועד ביקורי בנכס בנוי מבנה חד קומתי ותיק הכולל בית דפוס ומוסך אופנועים.

תמונת הנכס



[3] בהתאם לתשריט מודד מיום 31/05/2022.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית **תא/50**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 19/12/1940.

החלקה סווגה בייעוד "אזור תעשייה".

<u>הוראות בניה:</u>

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר
אחוזי בניה:	50% לקומה
גובה:	15 מ'
קווי בנין:	חזית – 4 מ', עורפי 4 מ'

7.2. תכנית **E**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 17/07/1941.

החלקה סווגה בייעוד "אזור תעשייה".

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

7.3. תכנית **459**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1012 מיום 23/05/1963.

מטרת התכנית הינה להרחיב את רחוב המסגר.

הריסת בניינים: כל בנין או מבנה הנמצא בשטח הרחוב, יהרס.

הפקעה: האדמות המיועדות לדרך ירשמו ע"ש עיריית תל אביב.

7.4. תכנית **1406**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2139 מיום 04/09/1975.

מטרת התכנית להרחיב את רחוב המסגר.

הריסת בניינים: כל בנין או מבנה הנמצא בשטח הרחוב, יהרס.

הפקעה: האדמות המיועדות לדרך ירשמו ע"ש העיריה.

חישוב אחוזי הבניה: לצורך חישוב אחוזי הבניה יחשב שטח הבניה הברוטו לפני ההרחבה.

7.5. **פרוטוקול 156 ב'** מיום 06/12/1995.

תוספת שטחי שרות מעל קומת הקרקע בשיעור של 50%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.6. תכנית **תא/1043/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 מיום 20/12/2001.

החלקה סווגה ב"אזור תעסוקה א'".ו

מטרת התכנית לאפיין אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתוכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתוכניות הראשיות; להרחיב את מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה ולהתאימן לשינויים שחלו בענפי התעשיה, המלאכה והייצור; לפרט שטחי שרות לשטחי הבניה הקבועים בתוכנית הראשית; לקבוע מגבלות והוראות ולמניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי כל השימושים באזורי התעסוקה.

ב"אזור תעסוקה א'" יותרו התכליות כדלקמן:

משרדים – בכל הקומות יותרו משרדים.

תעשיה – יותרו שימושים תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת. מלאכות ותעשיות אחרות יותרו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב, פרט למפעלים אשר הוגדרו כבלתי מתאימים משיקולי איכות סביבה. יותרו שטחים לרווחת העובדים כולל שירותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים.

מסחר סיטונאי – יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים, לעסקים של תווך סחורות לקניינים ולאגודות קואופרטיביות העוסקות בשיווק מוצרים.

מסחר קמעונאי – יותרו מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת קרקע בלבד. ניתן יהיה למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות אחרת של המבנה ואינו מהווה מטרד סביבתי מכל בחינה אחרת.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בשיעור 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש – זאת לבניינים אשר נבנו לאחר מרץ 1992 בלבד.

7.7. תכנית **ע' 1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים ברחבי העיר תל אביב.

על פי התכנית תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת. בנוסף, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרטי לבתי צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית הראשית. קומות אלה יותרו מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

היקף קומת המרתף – היתר בניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ – 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו. גובה קומת מרתף – גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ – 4.0 מ' גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.

7.8. תכנית **תא/5000**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 602 ומסווגת ביעוד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. בהתאם לנספח העיצוב עולה כי החלקה ממוקמת באזור בו ניתן לבנות "מעל 40 קומות".

8. <u>תיק בניין:</u>

בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב נמצאו היתרי הבניה כדלקמן:

8.1. היתר בניה מס' 11-0043 לשימוש חורג למוסד לתיקון אופניים עד ליום 31/12/2015.

8.2. היתר בניה מס' 17-5041 לשימוש חורג למוסד לתיקון אופניים עד ליום 30/05/2019.

8.3. היתר בניה מס' 19-5027 לשימוש חורג למוסד לתיקון אופנועים עד ליום 31/12/2022.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 27/06/2021:

החלקה בבעלות 3 פרטיים בחלקים שווים.

נרשמה הערה מיום 01/06/1980 בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. הערה: שטח של 94 מ"ר, בילקוט פרסומים 2625 מיום 08/05/1980.

נרשמה הערה מיום 26/10/2020 בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. הערה: פורסם בילקוט פרסומים 9153 מיום 19/10/2020 עמוד 445 – 444.

9.2. בהתאם לחוזה שכירות בלתי מוגנת אשר נחתם ביום 18/08/2020 עולה כי דמי השכירות החודשיים הינם בסך 4,100 ₪ + מע"מ, תקופת ההסכם מיום 01/09/2020 ועד 31/08/2021.

בהתאם לחוזה שכירות בלתי מוגנת אשר נחתם ביום 27/09/2019 עולה כי דמי השכירות החודשיים הינם בסך 11,300 ₪ + מע"מ, תקופת ההסכם מיום 01/09/2019 ועד 31/08/2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	אומדן פיצויי ההפקעה עפ"י שומת המשיבה	אומדן פיצויי ההפקעה עפ"י שומת המבקש
פיצויי הפקעה	19/12/2020[4]	405,000 ₪ (במעוגל)	1,478,400 ₪, לחלופין 4,677,257 ₪, לחלופין 13,680,000 ₪

10.1. עיקרי עמדת גב' תמר אברהם, השמאית מטעם הוועדה המקומית (המשיבה):

מקדם אקוי' דרך – בהתבסס על פרק ג' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי הקרקע בייעוד הנפוץ בסביבה.

ערכי השווי – בהתבסס על שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י השמאים רונן כץ ועדינה גרינברג מיום 24/07/2018 עולה כי דמי שכירות ממוצעים לקניון TLV הינם בסך 306 ₪ למ"ר לחודש ובהתחשב בתשואה של 7% לשנה מתקבל שווי בנוי של כ-52,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 26,000 ₪ (הופחת רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה למ"ר נטו בסך 15,000 ₪). בהתאם למיקום הנכס מושא השומה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 23,500 ₪.

שווי קרקע למקום חניה בסביבת הנכס הוערך בסך 55,000 ₪.

שווי משרדים/תעסוקה בקומות עליונות, בהתאם להכרעת השמאי המכריע שלומי יפה בשומתו בגו"ח 7104/55-54 בסך 4,750 ₪.

בהתבסס על האמור לעיל שווי מ"ר מגרש הינו 17,740 ₪.

מיקום	גודל יחידה	יחידה	שווי יחידה	סה"כ
ק"ק	200	מ"ר	23,500 ₪	4,700,000 ₪
קומות עליונות	600	מ"ר	4,750 ₪	2,850,000 ₪
קומות מרתף 2	24	מקומות חניה	55,000 ₪	1,320,000 ₪
סה"כ שווי מגרש מינימלי				8,870,000 ₪
שווי מ"ר מגרש בש"ח				17,740 ₪

תחשיב פיצויי ההפקעה:

שווי מ"ר מגרש בש"ח	17,740 ₪
שווי ייעוד דרך 10% משטח מגרש	1,774 ₪
שטח מופקע במ"ר	228
שווי שטח מופקע בש"ח בייעוד דרך	404,472 ₪

לאור כל האמור העריכה את פיצויי ההפקעה בסך 405,000 ₪ (במעוגל).

[4] המועד הקובע בשומת המשיבה הינו 19/10/2020, יום פרסום הודעת ההפקעה לפי סעיפים 5 ו-7.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר אורן אלבז, השמאי מטעם בעל הזכויות (המבקש):

10.2.1. ערכי השווי: שווי מ"ר מבונה מסחר הינו בסך 12,000 ₪, שווי קרקע למקום חניה תת קרקעית הינו בסך 100,000 ₪, שווי למ"ר מבונה משרדים הינו בסך 5,000 ₪.

10.2.2. בהתאם להוראות סעיף 10 לתוכנית 1406 נקבע כי זכויות הבניה במגרש יחושבו משטח ברוטו ערב ההפקעה. ציין כי בהיתרי בניה שניתנו ברחוב המסגר 55 וברחוב המסגר 59 זכויות הבניה חושבו משטח המגרש ברוטו לפני ההפקעה.

10.2.3. שטח המגרש המופקע הינו 228 מ"ר בהתאם להודעת ההפקעה משנת 2020.

10.2.4. חישוב פיצויי ההפקעה נערך בשלוש חלופות תכנון. בדיון שהתקיים בפני נאמר ע"י שמאי המבקש כי חלופה ב' וחלופה ג' אינן רלוונטיות במידה שאין מחלוקת כי זכויות הבניה ייגזרו משטח החלקה ברוטו. חלופות אלה הוספו לשומת המבקש מאחר שלא הייתה כל התייחסות לנושא שימור הזכויות עפ"י סעיף 10 לתוכנית 1406 בשומת המשיבה.

10.2.5. להלן שלוש חלופות התכנון:

חלופה א' – פיצוי עפ"י הוראות סעיף 10 לתוכנית 1406. בחלופה זו הובאה בחשבון דחיה של 8 שנים עד לאישור תכנית מפורטת בשל הריסת מרבית המבנה, הובא בחשבון הפסד דמ"ש אשר משולמים בפועל למבנה בסך 15,400 ₪ לחודש.

להלן תחשיב פיצויי ההפקעה לפי חלופה א':

דמי שכירות חודשיים	15,400 ₪
חודשים	12
דמי שכירות שנתיים	184,800 ₪
תקופת הפסד שכירות	8 שנים
סה"כ פיצויי הפקעה	1,478,400 ₪

חלופה ב' – פיצוי לפי שווי זכויות הבניה עפ"י תב"ע תקפה ביישום סעיף 10 לתכנית 1406. הובא בחשבון שטח הפקעה של 228 מ"ר ובהתאם לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית תקפה ולפי ערכי השווי כפי שנקבעו לעיל.

להלן תחשיב פיצויי ההפקעה לפי חלופה ב':

שטח המגרש: 228 מ"ר
שטח חניה: 35 מ"ר
סה"כ חניות בקומה: 6.514285714

	יחידה/מ"ר	שווי	סה"כ שווי
חניות 2-	6.514285714	100,000 ₪	651,429 ₪
חניות 1-	6.514285714	100,000 ₪	651,429 ₪
קרקע מסחרית 40%	91.2	12,000 ₪	1,094,400 ₪
קומות עליונות 160%	364.8	5,000 ₪	1,824,000 ₪
שטחי שירות סחירים 25%	91.2	5,000 ₪	456,000 ₪
סה"כ פיצויי הפקעה			4,677,257 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חלופה ג' – פיצוי לפי שטח ההפקעה המגלם פוטנציאל עפ"י תכנית תא/5000.

להלן תחשיב פיצויי ההפקעה לפי חלופה ג':

שטח המגרש	228 מ"ר
שווי למ"ר מגרש	60,000 ₪
סה"כ פיצויי הפקעה	13,680,000 ₪

10.2.6. ממסמך משפטי שנערך ע"י ב"כ הבעלים עו"ד צלי שווגר ביום 23/06/2021 עולים, בין היתר, הדברים הבאים:

השטח שנותר לאחר הפקעה הינו 194 מ"ר ולכן, על אף הוראה מס' 10 לתוכנית 1406 הקובעת כי חישוב הזכויות בחלק הנותר יעשה לפי שטח החלקה לפני ההפקעה, הדבר אינו ישים. כתוצאה מההפקעה נוצר לבעלים נזק בגובה 90% משווי הקרקע המופקעת.

בשנת 1972 (המועד בו קיבלה תוקף תכנית 1406) חל חוסר בהירות וחוסר וודאות לגבי האופן בו אמור לפעול בעל קרקע לצורך קבלת פיצוי בגין תכנית פוגעת המשנה יעוד ומסמנת הפקעה עתידית. בסעיף 197 (א) לחוק התו"ב מופיעות המילים "שלא בדרך הפקעה" אשר הובילו רבים להבנה כי במקרה בו התכנית הפוגעת קבעה הפקעה עתידית הדרך הנכונה לקבלת הפיצוי המלא וההוגן הינו תביעה לפי סעיף 190 לחוק התו"ב במועד ההפקעה בפועל.

בשנת 1987 נקבעה **הלכת חממי**[5] בבית המשפט העליון, ההלכה קבעה מודל פיצוי דו שלבי לפיו בעל קרקע יכול לבחור לקבל את הפיצוי בשני שלבים, שלב ראשון פיצוי בגין הפגיעה התכנונית ושלב שני פיצוי בעת הפקעת הקרקע. הלכת חממי יצרה אופציה מטיבה לבעלי הקרקע, אופציה שבאה להוסיף ולא לגרוע מזכותו של בעל הקרקע, כתימוכין אף הביא את דבריו של השופט שלמה פרידלנדר בפס"ד הדרי אשקלון[6] מהם עולה כי *"הפסיקה שללה מצב שבו שינוי יעוד מוקדם והפקעה מאוחרת יגרמו לבעל הנכס לצאת קרח מכאן ומכאן"... "משתמע כי הפיצוי הדו שלבי הוא אופציה בידי הנפגע המאפשרת לו להקדים ולהפרע פיצוי 197 עוד בטרם ההפקעה והוא לא נועד לשלול ממנו את עיקר הפיצוי, במקרה של הפקעה שלא קדם לה פיצוי בגין שינוי היעוד. לפי גישה זו, התיישנות התביעה לפי סעיף 197 נועדה למקרים בהם הפגיעה התכנונית ממצה את הנזק, שאז אין טעם וצידוק לכך שהנפגע יישן על זכויותיו יתר על 3 שנים ויגרום אי בהירות תקציבית לרשות המפקיעה. אולם קציבת המועד לפי סעיף 197 לא נועדה למקרים שבהם שינוי הייעוד אינו אלא אמצעי לאפשר את התכלית העיקרית של ההפקעה, שרק היא – ולא שינוי היעוד – מכוונת את הפגיעה בפועל בבעל הנכס כבענייננו. במקרה כזה ניתן לומר כי בעל הנכס רשאי לתבוע פיצוי בגין כל נזקו בפעם אחת, בעקבות ההפקעה כדעת כב' המשנה לנשיא של בית המשפט המחוזי בתל אביב השופט אורי גורן בעניין 1639/94 תורקיאן אפלטון נ' הועדה. מתן אופציה כזו לבעל הנכס עדיפה גם ליזמים ולוועדה המקומית משום שהיא דוחה את החבות בפיצוי למועד סמוך למימושה הכלכלי של תכנית*

[5] ע"א 474/83 **הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נ' עזרא חממי ואח'**, ניתן ביום 10/08/1987.
[6] ה"פ 7775-06-15 **הדרי אשקלון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון**, ניתן ביום 27/03/2019.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ההפקעה. למצער, אימוץ גישה זו מתבקש, משיקולי צדק, בהקשרים כבענייננו שבהם המועד להגשת תביעה לפי סעיף 197 חלף לפני נתינתה של הלכת חממי בדבר פיצוי דו שלבי".

במקרה הנדון המועד האחרון להגשת תביעה לפי סעיף 197 חלף שנים רבות בטרם נוצרה הלכת חממי, מטרת התכנית העיקרית הינה הפקעה ולא חל שינוי בשטח עד למועד ההפקעה, על כן, מן הראוי שבעלי הקרקע יוכלו לקבל פיצוי על כל נזקיהם במהלך אחד במועד ההפקעה.

10.3. להלן התייחסות שמאית המשיבה לתגובת שמאי המבקש:

10.3.1. החלקה מושא השומה מיועדת להפקעה בהתאם לתוכנית E אשר אושרה בשנת 1941, במסגרת תכנית 459 אשר אושרה בשנת 1963 ובמסגרת תכנית 1406 אשר אושרה בשנת 1975 ההפקעה הורחבה. במועד הקובע להפקעה השטח המופקע בייעוד דרך.

בשומת הבעלים אין כל התייחסות לעובדה כי השטח המופקע בייעוד דרך, וזאת על אף כי מדובר בקרקע שכבר 80 שנים בייעוד דרך.

10.3.2. התייחסות לחלופה א' בשומת המבקש – מסעיף 10 לתוכנית 1406 עולה כי בעלי הזכויות ייהנו מזכויות הבניה הנובעות מהשטח המופקע במסגרת התכנית, דהיינו במסגרת בניה על יתרת החלקה אחוזי הבניה יחושבו כאילו שטח זה לא הופקע. כמו כן מסעיף זה לא משתמע כי השטח המופקע אינו שטח בשווי דרך.

אין להביא בחשבון אובדן דמי שכירות לתקופה של 8 שנים, בפועל נעשה שימוש בקרקע לתקופה של כ-45 שנים מאז אושרה התכנית, למרות שמדובר בקרקע המיועדת להפקעה אשר ייעודה דרך.

10.3.3. התייחסות לחלופה ב' בשומת המבקש – בחלופה זו הוערך השטח המופקע בשווי מלא ובהתעלם מהמצב התכנוני שלו. לאור סעיף 10 מתכנית 1406 לא ברור מדוע יש לפצות את הבעלים בגין זכויות אשר לא נלקחו מהם. שמאי הבעלים מתעלם מסעיף 197 לחוק התו"ב המאפשר לתבוע ירידת ערך עקב אישור תכנית במידה שהתוכנית פוגעת בשווי הקרקע.

מדובר בהליך של פיצויי הפקעה, לכן, יש לאמוד את שווי הקרקע לפי ייעודה בתוכנית המפקיעה.

10.3.4. התייחסות לחלופה ג' בשומת המבקש – הקרקע המופקעת הינה בייעוד דרך, הייעוד והמיקום של המקרקעין אינו דומה לנתוני ההשוואה אשר הובאו בשומת המבקש. אין לפצות בגין פוטנציאל בניה שמעולם לא היה להם.

10.3.5. במסמך מאת עו"ד אורנית צילקר בר, העוזרת הראשית ליועמ"ש עיריית תל אביב, מיום 21/11/2021 נכתב כי שומת המשיבה נערכה לצרכי מו"מ בלבד, בשומה זו נכללים רכיבים אשר אינם זכאים לפיצוי, כגון השטחים אשר הופקעו בשנות ה-80' של המאה הקודמת ובגינם נערך הסכם פשרה והשטחים אשר ניתן להפקיעם ללא תשלום פיצוי (בשיעור 40%), כך

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שהשטח אשר בגינו מגיע פיצוי לבעלי הזכויות הינו 59.2 מ״ר והפיצויים הינם בסך 105,000 ₪ בלבד.

עוד נטען כי ההפקעות שנעשו במקרקעין נערכו בשיתוף ובידיעת הבעלים, זאת בניגוד לטענתם כי נעשה ניסיון להסתיר את עצם ההפקעה על מנת שיחלוף המועד להגשת תביעות.

10.3.6. סעיף 197 (ב) קובע כי תביעת פיצויים לירידת ערך מכוח סעיף זה *״תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית״*, עד לתיקון 43 לחוק התו״ב נקבעה תקופה של שנה אחת בלבד להגשת תביעת פיצויים כאמור, בנוסף סעיף 34(א) לפקודת הקרקעות קבע תקופת התיישנות בת 6 חודשים. לכן, מלבד העובדה כי אין מקומן של טענות בעניין ירידת ערך בשומת פיצויי הפקעה, לאור המועדים הקובעים תמה תקופת ההתיישנות.

10.3.7. הפסיקה אכן הבחינה בין השלב הראשון של שינויי יעוד מקרקעין והפגיעה שנגרמת לבעל המקרקעין עקב פרסום ואישור התכנית לבין השלב השני – שלב ההפקעה, שהפיצוי לבעל המקרקעין במקרה כזה יכול שיהיה דו שלבי (ככל שנגרמה פגיעה בשלב הראשון). הפסיקה אף קבעה כי שיעור הפיצויים בשלב ההפקעה מחושב לפי השווי הנמוך של המקרקעין בייעודם החדש לכשעצמו (בעניינו דרך). בנוסף נקבע בפסיקה כי תובע לא יוכל לתבוע את הפיצוי המגיע לו מכוח סעיף 197 לחוק התו״ב, במסגרת הגשת תביעת פיצויים בשל הפקעה.

10.3.8. אין להתבסס על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בפס״ד הדרי אשקלון היות שפסק דין זה סותר את עקרונות תורת הפיצוי הדו שלבי שנקבעה בהלכת חממי. כמו כן פסק דין זה בוטל ע״י בית המשפט העליון במסגרת ע״א 3394/19 **הוועדה המקומית לתו״ב אשקלון נ׳ הדרי אשקלון אגודה שיתופית בע״מ** מיום 08/06/2021.

10.4. להלן התייחסות שמאי המבקש לתגובת שמאית המשיבה:

10.4.1. לא ידוע מהו שטח הבניין שיוותר לאחר ההפקעה ומהן העלויות הכרוכות בהסדרתו. עתיד להישאר שטח בנוי של 80 – 90 מ״ר שהינו שטח מוגבל. הובאה בחשבון תקופה של 8 שנים להכנת תכנית מפורטת, טען כי יש לפצות בגין העדר דמ״ש ראויים בהתאם לדמ״ש שמקבלים בפועל.

10.4.2. לאור סעיף שימור הזכויות אין משמעות לייעוד הנכס, תביעת 197, ולקווים המנחים, יש לבחון מהו ההפסד הכלכלי – במקרה הנדון הפסד דמי השכירות.

10.4.3. בהתאם למסמך משפטי מאת עו״ד צלי שווגר מיום 19/12/2021 עולה כי פס״ד המחוזי בעניין הדרי אשקלון, אשר הגיע לעליון הסתיים בהסכם פשרה. עם זאת, פסיקת בית המשפט המחוזי לא נדונה ולא נדחתה בבית המשפט העליון לגופו של עניין.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4.4. טענת הועדה המקומית כי אין לראות בשומתה אלא שומה לצרכי מו"מ לא מתקבלת לחלוטין, שכן השומה הינה הערכה מקצועית לאומדן פיצויי הפקעה ראויים, כפי שאף מופיע בכותרת שומת הועדה.

10.4.5. בהתאם למסמך עדכון משפטי מאת עו"ד צלי שווגר מיום 24/05/2022 עולה כי בניגוד לעמדת המשיבה הראשונית כי זו תכשיר את המבנה הנותר לאחר הפקעה, על מנת לאפשר למבקש להשכירו, חזרה בה המשיבה ולא קידמה כל הליך לצורך חיתוך המבנה והכשרתו. עמדת המשיבה העדכנית הינה כי היא אינה מעוניינת להכשיר את המבנה שיוותר בידי המבקש לאחר ההפקעה. לאור עמדת המשיבה העדכנית יש צורך בפיצוי נוסף למבקש בגין עלויות הכשרת המבנה הנותר וזאת בהתאם להכרעת בית המשפט בנושא.

בנוסף טען ב"כ המבקש שהמשיבה עדכנה כי מועד תחילת העבודות הצפוי הינו אוגוסט 2021 וכי על המבקש להתארגן בהתאם מול השוכרים מה שגרם לכך שכל שוכרי המקרקעין מצאו מקומות חלופיים והמבנה בשלמותו הינו ריק ופנוי משוכרים.

10.5. בתגובה למסמך העדכון נשלחה תגובה מאת עו"ד אורנית צילקר-בר, עוזרת ראשית ליועמ"ש עיריית תל אביב, מיום 22/06/2022 ממנה עלו הדברים הבאים:

בהתבסס על חוו"ד קונסטרוקטור, הגיעה המשיבה למסקנה כי אין התכנות לניסור הבניין תוך הריסת החלק המצוי בשטח ההפקעה והשמשת החלק שנותר, זאת מכיוון שהמבנה מסוכן. לאור מסקנה זו פנתה המשיבה לבית המשפט בבקשה להריסת המבנה כולו תוך התחייבות להמשך המו"מ לפיצוי המבקש.

בנוסף, לאחר שהמשיבה בחנה את תיק הבניין איתרה מסמך מיום 08/03/1985 ממנו עלה כי הבעלים קיבלו פיצוי מלא בגין ההפקעה שבוצעה בשנת 1980. הבעלים הסתירו פיצוי זה בחוסר תום לב וביקשו לקבל פיצוי כפול בגין הפקעה זו.

לאור כל האמור, סבורה המשיבה כי אין לכלול במסגרת שומה זו פיצויים בגין ירידת ערך ו/או פיצוי נזיקי בגין הפסד דמי שכירות.

10.6. בתגובה למסמך התגובה של העוזרת הראשית ליועמ"ש עיריית תל אביב נשלחה תגובת ב"כ הבעלים מיום 07/07/2022, ממנה עלו הדברים הבאים:

מהמסמך המצורף לתגובת המשיבה מיום 22/06/2022 נכתב כי ניתן פיצוי בגין *"הוצאות **בניה חליפית** במקום **אותו חלק** של המבנה שיהרס ע"י נתיבי איילון"* ואכן נהרס חלק בשטח של 94 מ"ר אשר בגינו בלבד נתקבל הפיצוי.

בהתייחס לטענת המשיבה כי יש חובה בהריסת המבנה בשלמותו על מנת לבצע את ההפקעה טען ב"כ המבקש כי הריסת המבנה אינה תואמת את תכנית ההפקעה והמבקש יוכיח בבית המשפט כי אין כל קושי למימוש ההפקעה ע"י חיתוך המבנה תוך השארת יתרת המבנה על כנו והתאמתו לשימוש הבעלים בהתאם לחוק.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כאמור לעיל, בעקבות הצהרות המשיבה בנוגע למועד תחילת העבודות נתנו הודעות פינוי לשוכרים וכעת המקום ריק משוכרים ועל כן יש מקום להביא בחשבון בשומה זו את אובדן דמי השכירות, עלויות נלוות כגון ארנונה, פיצוי בגין אובדן דמי שכירות עתידיים וכן פיצוי בגין עלויות הכשרת השטח הנותר במידה שיוחלט ע"י בית המשפט כי עלויות אלה הינן באחריות המבקש.

11. <u>הכרעה:</u>

11.1. מושא השומה מהווה את חלקה 46 בגוש 7104, עליה בנוי מבנה חד קומתי ותיק, שטחה הרשום של החלקה 422 מ"ר. בהתאם לתשריט מדידה שנערך ביום 31/05/2022, 228 מ"ר מתוך שטח החלקה בייעוד לדרך וסומן להפקעה.

כאמור לעיל, בהתאם להוראות ס' 190 (א) (7) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וסעיף 9א (א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, מוניתי כשמאית מכריעה כדי לאמוד את **פיצויי ההפקעה**.

המחלוקת בין שמאי הצדדים מתמקדת בעיקרה בייעוד הקרקע במצב הקודם, ערכי שווי, ומתודולוגיית חישוב פיצויי ההפקעה. כמו כן, מהמסמכים המשפטיים של הצדדים עלו מחלוקות נוספות, כגון האם יש להביא בחשבון את שומת המשיבה אשר נערכה עפ"י טענת העוזרת הראשית ליועמ"ש של עיריית תל אביב לצרכי מו"מ בלבד; מהו השטח לפיצוי – השטח בהתאם לשומת הצדדים או בניכוי השטחים אשר ניתן להפקיע ללא תמורה; האם יש לאמוד את פיצויי ההפקעה בלבד או בנוסף את פיצויי ירידת הערך בגין שינוי הייעוד.

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המבקש כי חלופה ב' וחלופה ג' בשומתו אינן רלוונטיות היות שאין מחלוקת בנוגע לנושא שימור הזכויות בהתאם לסעיף 10 בתוכנית 1406 לפיו נקבע: "חשוב אחוזי הבניה – לצורך חישוב אחוזי הבניה יחשב שטח הבניה מהברוטו לפני ההרחבה".

לאור זאת, הבאתי בחשבון כי זכויות הבניה בחלקה לא יפגעו כתוצאה מההפקעה ויחושבו לפי שטח קרקע של 422 מ"ר בהתאם לסעיף 10 בתכנית 1406, כאמור.

בפס"ד שניתן בביהמ"ש העליון בעניין **השקעות טאורו בע"מ**[7] עולים, בין היתר, הדברים הבאים:

"ההבחנה בין פגיעה תכנונית לפגיעה עקב הפקעה, כמו גם מנגנון הפיצוי "הדו-שלבי", הכו שורש במשפטנו והם בבחינת הלכה מוכרת וידועה (ע"א 474/83 הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' חממי, פ"ד מא(3) 370 (1987) (להלן: עניין חממי)."

"מובן כי להבדלים הדיוניים ביחס לאופן בירור התביעות מתווספים הבדלים מהותיים הנוגעים למהות הפיצוי ואופן הערכתו. "התביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מאפשרת לפרט לקבל פיצוי בגין הפגיעה בערך מקרקעיו כתוצאה משינוי תכנוני [...], ואילו התביעה לפיצויי הפקעה

[7] עע"מ 7834/19 **השקעות טאורו בע"מ ואח' נ' ועדת ההשגות לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943**, ניתן ביום 27/04/2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נועדה לפצות את הפרט על עצם נטילת המקרקעין" (ד"נ 1595/06 עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה, פ"ד סו(2) 58, 150 (21.3.2013) (להלן: ד"נ ארידור); וראו גם עניין דלי דליה, פסקה 100 לפסק דינה של השופטת ברק-ארז)."

"תורת הפיצוי הדו-שלבי כוחה יפה ללא הבחנה בין פרקי הזמן שחלפו בין שני השלבים, כך שגם אם השלב השני מתבצע סמוך לאחר כניסתה לתוקף של התוכנית המשנה את היעוד, אין בכך כדי לשנות מהתוצאה" (עניין חגולי, בפסקה 5, וראו גם עניין ב.מ כפריס הנזכר שם, בפסקה 10)."

"ההליך הדו-שלבי אינו תוכנית כבקשתך, והוא ההליך המתחייב כיום, באשר על דרך הכלל, אין הפקעה ללא תכנון" (פסקה 6 לפסק דיני בעניין דלי דליה)."

"מקובלת עליי עמדת המערערת כי מהוראות החוק עליהן עמדתי לעיל משתקפת בחירת המחוקק להפריד ולהבחין בין שני מסלולי הפיצוי."

מהאמור לעיל עולה כי מנגנון הפיצוי ה"דו שלבי" המפצל בין הפיצוי בגין ירידת הערך והפיצוי בגין ההפקעה בפועל נשתרש במשפט ובפסיקה והינו **מחייב**, זאת על אף חלוף זמן רב בין שינוי היעוד לבין ההפקעה בפועל. אין בסמכות שמאי מכריע להפוך קביעות של בית משפט עליון ולכן אדון בפיצויי **ההפקעה** בלבד, בגין הפקעה בשטח של 228 מ"ר, כפי שעולה ממפת המדידה אשר נשלחה ע"י המשיבה, כמו כן יובא בחשבון כי ייעוד המקרקעין במצב קודם הינו בייעוד דרך בהתאם לתוכניות החלות.

11.2. <u>מתודולוגית חישוב</u> – שמאית המשיבה חישבה את אומדן הפיצויים בגין הפקעה של 228 מ"ר בייעוד דרך ואילו שמאי המבקש חישב את אומדן פיצויי ההפקעה בהתבסס על דמי השכירות המשולמים בפועל ולתקופת ביניים של 8 שנים עד להכנת תכנית מפורטת.

עפ"י פסיקת ביהמ"ש העליון כאמור, מתודולוגיית החישוב אשר הובאה בשומת המשיבה נכונה במקרה הנדון היות שמשקפת פיצויים בגין מקרקעין בייעוד דרך בגין השטח המופקע בסך 228 מ"ר.

11.3. <u>התייחסות משפטית של הצדדים</u> – לאחר הדיון המקצועי שנערך בפני אישרתי לנציגים המשפטיים של המשיבה להעביר מסמך התייחסות משפטי בנוגע לטענות המשפטיות אשר הועלו ע"י ב"כ המבקש. במסמך המשפטי שנשלח מאת עו"ד אורנית צילקר בר, עוזרת ראשית ליועמ"ש עיריית תל אביב, מיום 21/11/2021 נעשה ניסיון "להקשיח" עמדות מול המבקש ונטען לראשונה כי שומת המשיבה איננה שומה חתומה וכי שומה זו הופקה לצרכי מו"מ בלבד. עוד נטען כי שומה זו כוללת רכיבים אשר אינם בני פיצוי והוצג סכום חלופי המהווה אומדן הפיצוי הראוי ללא כל הצגת תחשיב וזאת בהתבסס על ערכי השווי משומת המשיבה. אני בדעה כי מוטב שהערות אלה לא היו נטענות ע"י גוף ציבורי, על אחת כמה וכמה בעיצומו של ההליך ולאחר הדיון המקצועי שנערך בפני.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתייחס לטענת הועדה המקומית כי ניתן להפקיע 40% מהחלקה ללא תמורה, יפים הדברים העולים מפס"ד בעניין הולצמן[8]:

"פגיעה בקניין לצורכי ציבור הולמת בדרך-כלל את ערכי המדינה, והיא לתכלית ראויה. ברם כדי שפגיעה בקניין על-ידי הפקעת מקרקעין תהיה במידה שאינה עולה על הנדרש, יש צורך בפיצוי הוגן ושווה ערך. בלא פיצוי כזה תפגע ההפקעה בשוויון. שכן, רק בעלי המקרקעין הדרושים לשימוש הציבור, להבדילם מבעלי מקרקעין או נכסים אחרים, יצטרכו לשאת במימון התועלת הציבורית בלי שקיימת הצדקה להטיל את המימון על בעלים אלה בלבד. פגיעה בלתי שוויונית בזכות היא פגיעה במידה העולה על הנדרש. ראו: דברי השופט מצא בע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא נ' חייט [12], בעמ' 296; בג"ץ 205/94 נוף נ' משרד הביטחון [13]; א' ברק פרשנות במשפט, כרך ג, פרשנות חוקתית [23], בעמ' 547-545. תשלום פיצויים בשיעור הנופל מערך המקרקעין שהופקעו יהיה מוצדק רק אם עקב ההפקעה עולה ערך הרכוש שנותר בידי הבעלים או הם זוכים בהנאה שוות ערך אחרת. כאמור, החוק מסמיך להפקיע לצורכי ציבור ללא תשלום פיצויים עד 40 אחוזים משטח שבבעלות אדם. על רקע זה אפשר לטעון כי הנוהג שהשתרש של הפחתת הפיצויים בשיעור מרבי זה בלי לבחון את השפעת ההפקעה על ערך השטח שלא הופקע או על הנאת הבעלים ממנו פוגע בשוויון, ובכך פוגע בזכות הקניין במידה העולה על הנדרש. על-כל-פנים, הפגיעה בקניין היא בלתי שוויונית ולכן עולה על הנדרש כאשר מופקע מלוא השטח של הבעלים, כך שברור וגלוי כי לא נגרמת להם כל תועלת או הנאה מן ההפקעה.".

כלומר, הפקעה לצרכי ציבור בשיעור 40% ללא תמורה אפשרית רק במידה שעקב ההפקעה עולה ערך הרכוש שנותר בידי הבעלים, שלא כבענייננו.

עוד עלה מהמסמכים המשפטיים שהועברו ע"י הצדדים סקירה נרחבת בנוגע לפס"ד שניתן בבית המשפט המחוזי בעניין **הדרי אשקלון בע"מ** כאשר ב"כ המבקש אימץ את עמדת המחוזי בנוגע לפיצוי וטען כי במקרה הנדון המועד האחרון להגשת תביעה לפי סעיף 197 חלף שנים רבות טרם נוצרה "הלכת חממי" וכי מטרת התכנית העיקרית הינה הפקעה וכי לא חל שינוי בשטח עד למועד ההפקעה, על כן מן הראוי שבעלי הקרקע יוכלו לקבל פיצוי על כל נזקיהם במהלך אחד במועד ההפקעה. מנגד ב"כ המשיבה טען כי בית המשפט העליון דחה את החלטת המחוזי המנוגדת להלכת חממי ולכן אין להביא את שיטת המחוזי בחשבון.

בהתאם להחלטת העליון בפס"ד **הדרי אשקלון בע"מ** ולאור העולה מפס"ד בעניין **טאורו** אני סבורה כי יש להביא בחשבון בענייננו את הלכת חממי אשר חלה באופן רטרוספקטיבי; דהיינו, אין להביא בחשבון פיצוי אחד המשקלל את כלל הפגיעה אלא פיצוי דו שלבי אשר מהווה הלכה מחייבת, כפי שעולה מהפסיקה שציינתי לעיל.

[8] ע"א 5546/97 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריית־אתא נ' הולצמן**, ניתן ביום 12/06/2001.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם למסמך עדכון משפטי מאת ב"כ המבקש, עו"ד צלי שווגר, מיום 24/05/2022 עולה כי המשיבה חזרה בה מעמדתה לחיתוך המבנה והכשרתו. עמדת המשיבה העדכנית הינה כי לא ניתן להכשיר את המבנה שיוותר בידי המבקש לאחר ההפקעה ולכן סבור ב"כ המבקש כי יש צורך בפיצוי נוסף בגין עלויות הכשרת המבנה הנותר. בנוסף, טען שהמשיבה עדכנה כי מועד תחילת העבודות הצפוי הינו אוגוסט 2021 מה שגרם לכך שכל שוכרי המקרקעין מצאו מקומות חלופיים והמבנה בשלמותו הינו ריק ופנוי משוכרים.

בהתאם למסמך עדכון מאת עו"ד אורנית צילקר-בר, עוזרת ראשית ליועמ"ש עיריית תל אביב, מיום 22/06/2022 עולה כי בהתבסס על חוו"ד קונסטרוקטור, הגיעה המשיבה למסקנה כי אין התכנות לניסור הבניין תוך הריסת החלק המצוי בשטח ההפקעה והשמשת החלק שנותר, זאת מכיוון שהמבנה מסוכן. לאור מסקנה זו פנתה המשיבה לבית המשפט בבקשה להריסת המבנה כולו תוך התחייבות להמשך המו"מ לפיצוי המבקש. בנוסף, איתרה מסמך מיום 08/03/1985 ממנו עולה כי הבעלים קיבלו פיצוי מלא בגין ההפקעה שבוצעה בשנת 1980 וטענה כי הבעלים הסתירו את פיצוי זה בחוסר תום לב וביקשו לקבל פיצוי כפול בגין הפקעה זו. לאור כל האמור סבורה המשיבה כי אין לכלול במסגרת שומה זו פיצויים בגין ירידת ערך ו/או פיצוי נזיקי בגין הפסד דמי שכירות.

בהתאם לתגובת ב"כ הבעלים מיום 07/07/2022, עולים הדברים הבאים: מהמסמך מיום 08/03/1985 עולה שניתן פיצוי בגין *"הוצאות **בניה חליפית** במקום **אותו חלק** של המבנה שיהרס ע"י נתיבי איילון"* ואכן נהרס חלק בשטח של 94 מ"ר אשר בגינו בלבד נתקבל הפיצוי. בנוגע לטענת המשיבה כי יש חובה בהריסת המבנה בשלמותו על מנת לבצע את ההפקעה טען ב"כ המבקש כי הריסת המבנה אינה תואמת את תכנית ההפקעה והמבקש יוכיח בבית המשפט כי אין כל קושי למימוש ההפקעה ע"י חיתוך המבנה תוך השארת יתרת המבנה על כנו תוך התאמתו לשימוש הבעלים בהתאם לחוק. כמו כן, בעקבות הצהרות המשיבה בנוגע למועד תחילת העבודות, המבנה נותר ריק משוכרים ועל כן יש מקום להביא בחשבון בשומה זו את אובדן דמי השכירות, עלויות נלוות כגון ארנונה, פיצוי בגין אובדן דמי שכירות עתידיים וכן פיצוי בגין עלויות הכשרת השטח הנותר במידה שיוחלט ע"י בית המשפט כי עלויות אלה הינן באחריות המבקש.

כאמור לעיל, התביעה לפיצויי הפקעה נועדה לפצות את הפרט על עצם נטילת המקרקעין. בבסיסם של פיצויי הפקעה עומד העקרון של **החזרת המצב לקדמותו והשאיפה להעמיד את בעל הקרקע במצב כאילו לא התרחשה הפקעה**, לכן, ולאור האמור, יש מקום לפיצוי המבקש בגין המחוברים בהתאם למצב הבניה במועד הקובע.

11.4. <u>מקדם התאמה לקביעת שווי דרך</u> – **בקווים מנחים פרק ג' בנושא "עריכת שומות לדרכים" נקבע:**

"לנוכח העדר תשתית תיאורטית מוצקה לחישוב שוויה של דרך ולנוכח הצורך לקבוע מנגנון אחיד לקביעת שווי לצרכים שונים הקשורים ברישום חשבונאי לאומי, חישוב פיצויים וכיוצא באלה, תקבע שיטה לשומת קרקע לדרך המתבססת על המקובלות והנוהגים ככל שנשתרשו בארץ ובעולם."

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

*ערך מרכיב הקרקע לדרך – קרקע המשמשת **לדרך עירונית** (המצויה בתוך המרקם העירוני וגובלת במגרשי בניה):*

"דרך עירונית היא דרך המשמשת לגישה אל מגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוני. ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10%[9] משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבתה (מגורים, תעשייה וכיו"ב) זאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי ייעוד".

*ערך מרכיב הקרקע **לדרך בינעירונית** או דרך כפרית –*

"דרך בינעירונית היא דרך המחברת בין ישובים אשר עוברת בדרך כלל בשטח פתוח שאינו מתוכנן. דרך כפרית היא דרך המצויה בתוך נקודת יישוב כפרית או מובילה אליו (מושב, קיבוץ וכיוצא באלה). ערך מרכיב הקרקע לדרך בינעירונית או כפרית שאינה כביש אגרה יחושב כשווי קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי ייעוד. בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך, ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך."

מחקר דלפי 2020 – מעיון במחקר דלפי אשר פורסם בפברואר 2020 ע"י לשכת שמאי המקרקעין בישראל עולה כי בתשובה לשאלה מהו המקדם הראוי באחוזים למ"ר קרקע בייעוד דרך כאשר שווי מ"ר קרקע ממוצע בסביבה הוא 100%, עולה כי הממוצע הינו 9%.

בפס"ד בעניין **גדעון פרלמן**[10] נקבע שווי קרקע בייעוד דרך הינו אפס.

בפס"ד בעניין **סעיד סלימאן עוביד**[11] נקבע שווי דרך בשיעור 10% משווי קרקע למגורים לתאריך הקובע.

עת"מ **ליאון מיטרני**[12] ולאחר מכן בר"מ **ליאון מיטרני**[13] – בעת"מ נערכה סקירה של פס"ד מהם עולה כי שווי דרך הינו בגבולות 0 – 10%, כמו כן אימצה את עמדת ועדת הערר אשר אימצה את עמדת השמאי המכריע ארז כהן אשר קבע שווי דרך 0.

מהאמור לעיל עולה כי קיימות שתי גישות לאומדן שווי דרך, האחת שווי דרך הינו 10%, השנייה שווי דרך הינו 0. בפסיקה אף נקבע כי שוויה של דרך יכול לנוע בטווח שבין שתי גישות אלה. בהתחשב במאפייני המקרקעין מושא השומה אני בדעה כי מקדם דרך הינו בשיעור 10% משווי מ"ר קרקע, כפי שהעריכה שמאית המשיבה.

[9] הנוהג נשתרש לאחר שנתקבל פס"ד בית המשפט המחוזי בת"א 5270/70 **גוגול נ' עיריית חולון**.
[10] פס"ד 165/97 ביהמ"ש המחוזי בתל אביב-יפו, **גדעון פרלמן נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה**, ניתן ביום 29/06/1999.
[11] פס"ד 1175/00 ביהמ"ש המחוזי בנצרת, **סעיד סלימאן עוביד נ' מדינת ישראל – משרד התחבורה מ.ע.צ**, ניתן ביום 28/05/2002.
[12] עת"מ 248/05 **הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה נ' ליאון מיטרני**, ניתן ביום 10/10/2006.
[13] בר"מ 9556/06 ביהמ"ש העליון, **הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה נ' ליאון מיטרני**, ניתן ביום 04/01/2007.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.5. הוצאות נלוות – במסגרת פסה"ד בע"א 3471-11 **ניסים דוויק נ' מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ**, ניתן ביום 27.1.2014, פורסם בנבו, להלן – **פס"ד דוויק**; פרשה אשר עסקה בהפקעת בית מגורים מכוח פק' הדרכים ומסילות הברזל, עולים הדברים הבאים:

"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."

"במצב דברים זה, איני סבור כי יש להלקות את הנפקע עוד יותר, וראוי לשפותו על ההוצאות הנלוות הנובעות במישרין ובעקיפין מהעיתוי המוקדם של מכירה שנכפתה עליו בבחינת "האצת" המכירה, וכן מהצורך לרכוש נכס חלופי. בעוד שלגבי מוכר מקרקעין בעסקה רצונית, איננו חייבים להניח בהכרח כי ירכוש קרקע חלופית, לא כך לגבי הנפקע, אשר נקודת המוצא לגביו היא שאילולא ההפקעה היה ממשיך להחזיק בקרקע, ומכאן שיש להותיר בידיו סכום שיאפשר לו רכישת נכס חלופי בשווי דומה.".

מהפסיקה עולה כי הנפקע זכאי להוצאות שכר טרחת עו"ד ושכר טרחת שמאי מקרקעין.

בשומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 3945/587 הוערכו ההוצאות שהוצאו במסגרת הליך ההפקעה בשיעור של 10% מגובה הפיצוי.

בשומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 6158/511 נקבע כי רכיב הפיצוי הראוי בגין שכ"ט עו"ד ויועצים הינו בשיעור 10% מגובה פיצויי ההפקעה בגין הקרקע והמחוברים.

לאור האמור לעיל ובהתאם לסמכותי מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, אביא בחשבון בשומתי רכיב פיצוי בגין ניהול ההליך בשיעור של 10% מגובה פיצויי ההפקעה בגין הקרקע והמחוברים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.6. ערכי השווי – שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע בסך 23,500 ₪, שווי מ״ר מבונה בקומות העליונות בסך 4,750 ₪ ושווי מקום חניה לפי 55,000 ₪ כך שהתקבל שווי מ״ר מגרש בסביבה בסך 17,740 ₪ ושווי מ״ר מגרש בייעוד דרך בסך 1,774 ₪; שמאי המבקש הביא בחשבון כי דמי שכירות ראויים לנכס מושא השומה הינם בסך 15,400 ₪/לחודש בהתאם לדמ״ש המשולמים בפועל בתקופת המועד הקובע וכי לנכס יתרת חיים של 8 שנים עד לאישור תכנית מפורטת.

בחנתי את השווי בייעוד דרך, כפי שהוערך בשומת המשיבה, שהינו בתחום הסבירות ולכן אאמצו לשומתי.

11.7. שווי המחוברים – בהתאם לסעיף 11.3. לשומתי ולאור חוו״ד הקונסטרוקטור ממנה עולה כי אין היתכנות להריסת החלק המצוי בשטח ההפקעה והשמשת החלק שנותר, הגעתי לכלל דעה כי יש לפצות בגין כלל המחוברים המצויים בשטח החלקה ולא רק בגין המחוברים המצויים בשטח המופקע. בהתאם למדידה גרפית עולה כי שטח המבנה הינו כ-315 מ״ר.

בהתאם למאפייני הנכס ומצבו במועד הקובע, תרומת המחוברים תחושב לפי 2,500 ₪/מ״ר.

בנוגע לשטח אשר ב״כ המשיבה טענה כי המבקש פוצה בעבר, אציין כי מלבד מסמך מיום 08/03/1985, אשר ממנו לא ברור בגין איזה שטחים פוצה המבקש בעבר, לא התקבלה כל אסמכתא לפיצוי המבקש בגין המבנה הקיים בחלקה. כמו כן, במידה שאכן התקבל פיצוי בעבר בגין שטח זה, יש מקום להפחיתו מהשטח אשר הובא בחשבון בתחשיב הפיצויים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. בבואי לאמוד את אומדן פיצויי ההפקעה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1.1. מיקום הנכס ברחוב המסגר, במזרח העיר תל אביב.

12.1.2. זכויות הבניה עפ"י תוכניות בתוקף.

12.1.3. המבנה הבנוי בחלקה, שטחו, גילו ומצבו הפיסי והתחזוקתי, נכון למועד הקובע.

12.1.4. זכויות בעלות רשומה בפנקס הזכויות.

12.1.5. נתוני שוק רלוונטיים למועד הקובע.

12.1.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים והמסמכים שהוצגו על ידם.

13. <u>תחשיב:</u>

תיאור	שטח (מ"ר)	שווי	סה"כ
שטח מופקע	228	₪ 1,774	₪ 404,472
תרומת המחוברים	315	₪ 2,500	₪ 787,500
סה"כ פיצוי בגין קרקע + מחוברים			₪ 1,191,972
רכיב פיצוי בגין ניהול ההליך בשיעור של 10%			₪ 119,197
סה"כ			₪ 1,311,169

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אומדן פיצויי ההפקעה הינו בסך **1,311,169** ₪ **(מיליון שלוש מאות ואחד עשר אלף מאה שישים ותשעה שקלים חדשים).**

סכום זה יוצמד כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL