ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 25/06/2024
מספר מינוי: 860-2023
מספרנו: 325-860-2023

לכבוד
התובעים, שימי פהמי ואח'
באמצעות השמאי יוסף אוזן
בדוא"ל uzan86@gmail.com

המשיבה, מקורות חברת המים
באמצעות השמאי עמיר עזר
בדוא"ל amir@azar-gants.com

ג.א.נ,

החלטה - פיצויי הפקעה
(מינוי מס' 860-2023)
חלק מחלקה 4 בגוש 18533
מגרש 1000/1/3
ג'דידה מכר

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 190)א() 7 (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לקביעת פיצויי הפקעה בנכס הנדון.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:

התובעים: שימי פהמי ואח' ע"י שמאי המקרקעין יוסף אוזן.
המשיבה: מקורות חברת המים ע"י שמאי המקרקעין עמיר עזר.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו 25/08/2021, מועד פרסום סעיפים 5 ו- 7 בי.פ. 9840.

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 21/12/2023 בנוכחות התובעים.

ג. דיון התקיים ביום 15/10/2023 בהשתתפות שמאי הצדדים.
נערך דיון משותף למינויים 858-296 (גו"ח 18533/3), 857-297 (גו"ח 18533/2), 851-298 (גו"ח 18532/17) ו- 860-325 (גו"ח 18533/4).
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

- חוו"ד אומדן פיצויי הפקעה מיום 20/03/2023, גו"ח 18533/2 (התובע: מחמוד עכר).
- חוו"ד אומדן פיצויי הפקעה מיום 20/03/2023, גו"ח 18533/3 (התובע: סמיר טנוס).
- חוו"ד אומדן פיצויי הפקעה מיום 20/03/2023, גו"ח 18533/4 מגרש 1000/1/3 (התובע: פהמי שימי).
- חוו"ד אומדן פיצויי הפקעה מיום 20/03/2023, גו"ח 18532/17 (התובע: ראשיד מלחם).
- תשריט הפקעה גו"ח 18532/17 מיום 26/04/2020.
- תשריט הפקעה גו"ח 18533/4 מיום 26/04/2020.
- תשריט הפקעה גו"ח 18533/2 מיום 26/04/2020.
- תשריט הפקעה גו"ח 18533/3 מיום 26/04/2020.
- כתבי תשובה - שמאי מכריע: תובעים שונים, הנתבעת מקורות חברת המים בע"מ, בצירוף הנספחים הבאים:
  - חוו"ד מומחה מיום 27/07/2023 (גו"ח 18533/2-3) שנערכו ע"י השמאי עמיר עזר למקורות חברת המים בע"מ, בצירוף נספח א' - התייחסות לחוו"ד התובע.
  - מסמך מיום 31/08/2021, מקורות חברת המים - הודעה בדבר הפקעה ותפיסת חזקה במקרקעין.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	18533
חלקה (חלק)	4
שטח חלקה רשום	10,657 מ"ר
מגרש	1000/1/3
זכויות במקרקעין	בעלות פרטית
תיאור הנכס	שטח חקלאי
שטחי הפקעה	הפקעה קבועה בשטח של 645 מ"ר (6.05%) ו- 40 עצי זית הפקעה זמנית בשטח של 975 מ"ר (9.15%)
כתובת	ג'דידה מכר

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

ג'דידה-מכר היא מועצה מקומית ערבית במחוז הצפון בישראל. היישוב שוכן בגליל המערבי, מזרחית לעכו ומערבית לכביש 70.

הנכס הנדון הידוע כמגרש 1000/1/3, חלק מחלקה 4 בגוש 18533, נמצא בחלק המערבי של הישוב ג'דידה - מכר.

סביבת הנכס מאופיינת בשטחים חקלאים, בחלקם סככות חקלאיות.

הפיתוח הסביבתי והתשתית חלקיים - ללא דרך גישה סטטוטורית לנכס הנדון וללא תשתיות חשמל וביוב.

5.2 החלקה

לחלקה 4 בגוש 18533, ששטחה הרשום 10,657 מ"ר, צורה רגולרית דמוית מלבן.
בהתאם לפרוטוקול תיעוד מצב קיים מיום 11/12/2021 של חברת מקורות, בקרקע מטעי זיתים.

להלן גבולות ומידות החלקה:

צפון - צלע באורך של כ- 96 מ' לחלקה 3.
דרום - צלע באורך של כ- 102 מ' לחלקה 5.
מזרח - חזית ברוחב של כ- 109 מ' הפונה לחלקה 39 המהווה דרך חקלאית.
מערב- צלע באורך של כ- 109 מ' לחלקה 7 בגוש 18058.

בחלקה חלוקה פנימית למגרשים כדלקמן:

1000/1/1 - 1,085 מ"ר, בחלק הצפוני מזרחי של החלקה.
1000/1/2 - 2,172 מ"ר, בחלק הצפוני מזרחי של החלקה, מדרום למגרש 1000/1/1.
1000/1/3 - 1,620 מ"ר, בחלק הצפוני מערבי של החלקה.
1000/1/5 - 290 מ"ר, רצועה צרה וארוכה החוצה את החלקה לקטע צפוני וקטע דרומי.
1000/2 - 5,490 מ"ר, בחלק הדרומי של החלקה.

הנכס הנדון הינו כאמור, מגרש 1000/1/3.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן תכניות החלות על הנכס:

תמ"מ/9/2 - תיקון לתכנית מתאר מחוז צפון (הודעה על אישורה פורסמה ביום 30/07/2007):
מטרת התכנית, בין היתר, קביעת הוראות לעניין ייעודי הקרקע והנחיות סביבתיות לפיתוח תוך שמירת ייחודיות האזור, ערכי טבע ונוף, איכות הסביבה והבטחה של פיתוח בר קיימא.

בהוראות התכנית התייחסות לעניין מערכות הנדסיות ותשתית, קביעת הנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות וקביעת הוראות למעקב לעדכון ולבקרה אחר ביצוע התכנית.
בהתאם לתשריט התכנית, סומנה סביבת החלקה נשוא חוו"ד ביעוד **חקלאי/נוף כפרי פתוח.**

תמ"א/1/35, תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה לפיתוח ולשימור (הודעה על אישורה פורסמה ביום 09/06/2016):
מטרת התכנית מתן מענה תכנוני לצרכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.
התכנית מסמנת את סביבת נשוא חוו"ד **במרקם כפרי.**

תמ"א/34/ב/6 תכנית ארצית להיתרי בנייה לקווי ומתקני מים (הודעה על אישורה פורסמה ביום 18/07/2017):
התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה למתקני מי מערכת על חשבון זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מפורטת בייעודי הקרקע שהתמ"א קבעה בהתאם לטבלה מס' 1 להוראות התכנית, או ישירות מכוח התמ"א ביעודים המפורטים בה.
בהתאם לתשריט התכנית, ממערב לישוב ג'דידה-מכר עוברת רצועה צרה וארוכה (מצפון לדרום) המסומנת **ביעוד רצועה לתכנון.**

תת"ל/90 - אתר התפלה גליל מערבי ומערכת מים ארצית (הודעה על אישורה פורסמה ביום 12/02/2020):
מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית וקביעת הוראות להקמת אתר התפלת מי-ים בהספק של 200 מלמ"ק בשנה ומערכת מים חדשה בגליל המערבי.
להלן עיקרי מטרות התכנית:

- ייעוד שטחים להקמת מתקני התפלה, לרבות כל התשתיות הדרושות להקמתם, תפעולם, תחזוקתם וחיבורם למערכות התשתיות הארציות.

- ייעוד שטחים למסדרונות תשתיות תת קרקעית לקווי מים לצורך חיבור מתקני ההתפלה למערכת המים הארצית.
- ייעוד שטח למרחב חיפוש בים להנחת ראשי צנרת יניקה ופיזור תמלחות בים.
- יעוד שטחים למאגר ותחנת שאיבה.
- ייעוד שטחים למסדרון תשתיות מתח עליון עילי ותת קרקעי לקווי חשמל לצורך חיבור מתקני ההתפלה למערכת החשמל הארצית.
- קביעת תנאים להנחת צנרת, ראשי יניקה ופיזור תמלחות בים.
- קביעת עקרונות בינוי ופיתוח למתקנים.
- קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.
- קביעת זכויות בניה.

בהוראות התכנית נקבע כי בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעי ניתן יהיה להפקיע הפקעה זמנית או קבועה לטובת קווי מים.
בתשריט התכנית סומנה החלקה הנדונה **ביעוד מגבלות בניה ופיתוח.**

7. <u>מצב משפטי</u>

7.1 <u>נסח רישום</u>

להלן פירוט רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 07/07/2021 :

נושא	פירוט	
גוש	18533	
חלקה	4	
שטח חלקה רשום	10,657 מ״ר	
בעלויות	ח׳דר מדיין חלבי קניני	1/2 חלקים
	שימה ענאן	21/200 חלקים
	שימי מונה	17/487 חלקים
	שימי עליא	17/487 חלקים
	שימי קרם	17/974 חלקים
	שימי מוחמד	17/974 חלקים
	שימי טאלב	17/974 חלקים
	שימי זינב	5/573 חלקים
	שימי מרים	5/573 חלקים
	שנאוי סהאם	17/487 חלקים
	שימי אמאל	17/487 חלקים
	שימי פהמי	**17/297** חלקים
	שימה סאמר	**5/117** חלקים

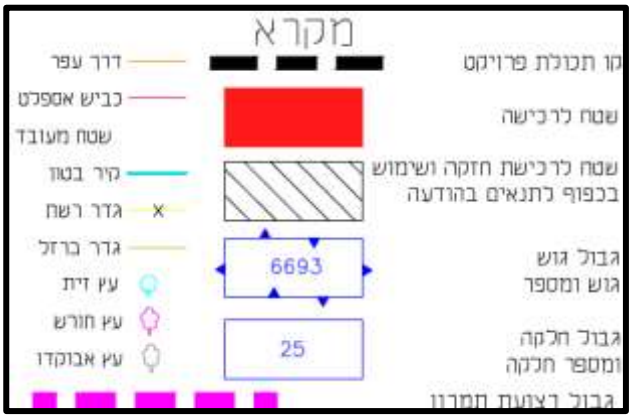
	אבן ריא סאוסן	**18/631** חלקים
	שימה שאדיה	**18/631** חלקים
	סעד זוהאד	**18/631** חלקים
הערה	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 16/12/2020 למוטב דוסקי ליאא על הבעלות של שנאווי סהאם ושימי אמאל. החלק הנרכש 744 מ״ר.	
	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 17/12/2020 למוטב דוסקי ליאא על הבעלות של שימי מונה ושימי עליא. החלק הנרכש 744 מ״ר.	
	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 16/12/2020 למוטב דוסקי ליאא על הבעלות של שימי קרם, שימי מוחמד, שימי טאלב, שימי זינב ושימי מרים. החלק הנרכש 744 מ״ר.	

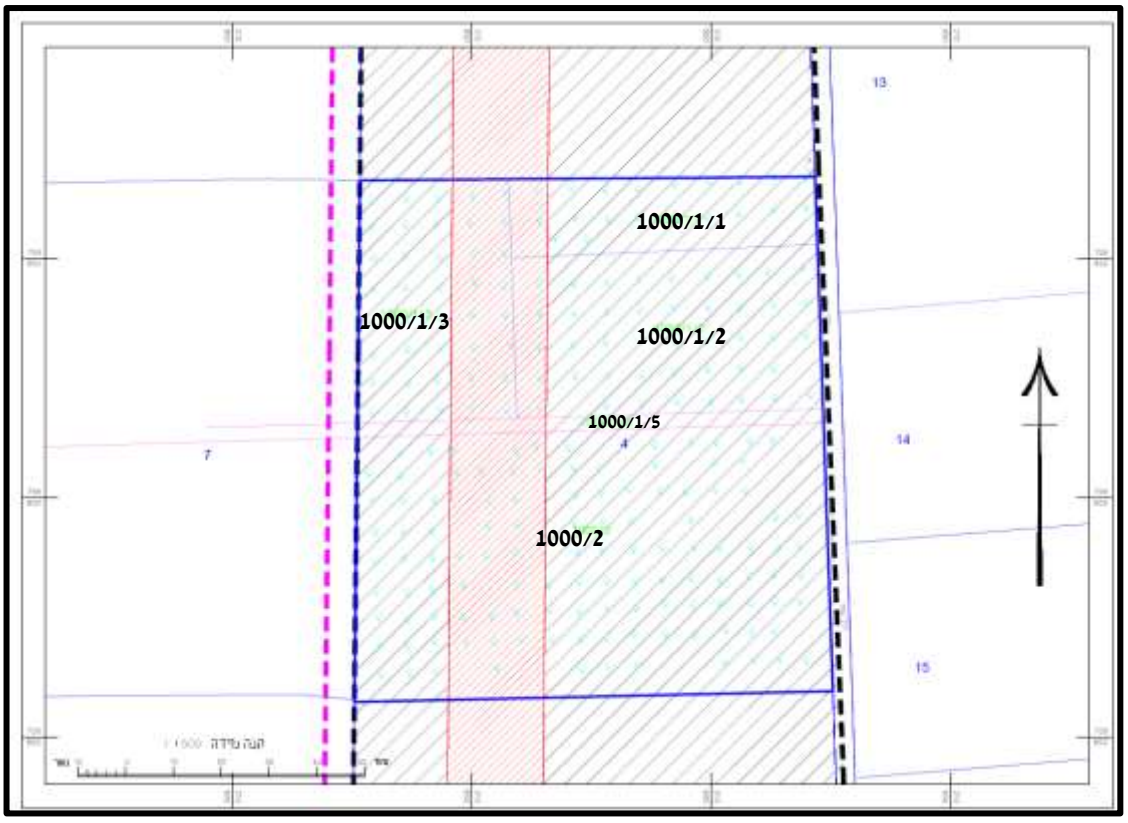
7.2 <u>תשריט הפקעה</u>

הוצג בפני תשריט הפקעה שנערך ע״י מודד מוסמך עלי מנאסרה (איפלסון מהנדסים בע״מ) ביום 26/04/2020 לפיו בחלקה הנדונה סומנו הפקעות כדלקמן:

סימון בתשריט	תיאור	שטח	אחוז הפקעה	מחוברים
1000/1/1	הפקעה קבועה	135 מ״ר	1.27%	20 עצי זית
	הפקעה זמנית	950 מ״ר	8.91%	
1000/1/2	הפקעה קבועה	232 מ״ר	2.18%	48 עצי זית
	הפקעה זמנית	1,940 מ״ר	18.20%	1 עץ תאנה
1000/1/3	**הפקעה קבועה**	**645 מ״ר**	**6.05%**	**40 עצי זית**
	הפקעה זמנית	**975 מ״ר**	**9.15%**	
1000/1/5	הפקעה קבועה	62 מ״ר	0.58%	
	הפקעה זמנית מערב	56 מ״ר	0.53%	
	הפקעה זמנית מזרח	172 מ״ר	1.61%	
1000/2	הפקעה קבועה	1,119 מ״ר	10.50%	138 עצי זית
	הפקעה זמנית מערב	1,078 מ״ר	10.12%	
	הפקעה זמנית מזרח	3,293 מ״ר	30.90%	
סה״כ		**10,657 מ״ר**	**100%**	

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין





טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב אומדן פיצויי ההפקעה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון מהווה את מגרש 1000/1/3, חלק מחלקה 4 בגוש 18533, בסמוך (ממערב) לישוב ג'דידה-מכר.

ב. יעוד הקרקע עפ"י תוכניות בתוקף.

ג. זכות הבעלות הרשומה בפנקס הזכויות.

ד. מחירי מקרקעין רלוונטיים בהתאמות הנדרשות.

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

9. שומות הצדדים

להלן עמדות הצדדים:

אומדן פיצויי הפקעה בשומת התובע (במעוגל) *		**אומדן פיצויי הפקעה בשומת המשיבה** **	
קרקע	**תפיסה זמנית**	**קרקע**	**מחוברים**
25/08/2021	**20/03/2023**	**25/08/2021**	**27/07/2023**
₪ 930,000	₪ 110,000	₪ 135,900	₪ 32,000

* שומת התובע נערכה ביחס לחלקה 4 בשלמותה.
** שומת המשיבה נערכה ביחס למגרש 1000/1/3 המהווה חלק מחלקה 4.

9.1 עמדת התובע

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון באומדן פיצויי הפקעה בשומת התובע:

א. הנכס הנדון הינו קרקע חקלאית בשטח של 10,657 מ"ר הידועה כחלקה 4 בגוש 18533 הנמצאת ממערב לישוב ג'דידה-מכר ובסמוך לעיר עכו.
תוואי הקו המתוכנן בהתאם לתכנית תת"ל/90 עובר בשטחים חקלאיים מעובדים המשמשים לגידולי שדה ומטעים.
השטח המופקע הינו בהתאם לתשריט הפקעה שנערך ע"י איפלסון מהנדסים בע"מ:
הפקעה קבועה 4/1 - 2,193 מ"ר (20.58%)
הפקעה זמנית 4/2 - 6,325 מ"ר (59.35%)
הפקעה זמנית 4/3 - 2,139 מ"ר (20.07%)

ב. הובא בחשבון כי בהתאם לפס"ד בע"א 593/87 משרד השיכון נ' בירנבוים, נקבע כי מטרת פיצויי ההפקעה הינה להעמיד את בעל הזכות במקרקעין שהופקע באותו מצב

כספי בו היה עומד אלמלא ההפקעה. כך שבכספי הפיצויים שיקבל יוכל לשוב ולרכוש זכות דומה לזו שהופקעה ממנו.

ג. עקרונות חישוב פיצויי ההפקעה מבוססים על האמור בהוראות סעיף 12 (א)- 12 (ג) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 כדלהלן:
סעיף 12 (א) לפקודה נקבע כי באובדן פיצויי ההפקעה "אין לו לביהמ"ש להביא בחשבון את העובדה שהקרקע נרכשה בכפייה".
סעיף 12 (ב) לפקודה נקבע כי "בכפוף למותנה לקמן יקובל כשוויה של הקרקע, אותו סכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק על ידי המוכר מרצונו הטוב בתנאי שבבוא בית המשפט להעריך פיצויים אלה יעריכם לפי השווי שימצאנו כשוויה של הקרקע, הזכות או טובת ההנאה על אותו בסיס, בזמן ששר האוצר פרסם ברשומות את ההודעה על כוונתו לרכוש אותה ובלי להביא בחשבון כל השבחה או עבודות שנעשו או נבנו או תיעשינה או שתבנינה על אותה הקרקע (פס"ד ביהמ"ש העליון בע"א 402/85 רחל מרקוביץ נ' עיריית ראשל"צ).

ד. התשלום לפיצוי הינו למלוא שטח ההפקעה מהמטר הראשון עפ"י יעודה במצב קודם, בהתאם לפקודת הקרקעות, רכישת קרקע לצרכי ציבור.
הפיצוי בגין הקרקע מוערך מקרקע חקלאית המשמשת לגידולי שדה ובהתאם לפרוטוקול ההפקעות.

ה. הפיצוי בגין התפיסה הקבועה/הפקעה קבועה יכלול בין היתר פיצוי בגין עונת גידול אחת בלבד.

ו. הפיצוי בגין התפיסה הזמנית יחושב בהתאם לאובדן הכנסות מסל גידולי שדה הכולל 6 מחזורי גידולי שדה שונים.

ז. בגין שטח הקרקע בתפיסה זמנית - פרק זמן של כשנתיים בהן האדמה לא מעובדת ולא פעילה עפ"י מודל 100/50/25, משמע, פיצוי של 100% בגין טיוב הקרקע הראשון בסיום עבודות התשתית לפני גידול ראשון. פיצוי שני של 50% בסיום גידול ראשון ולפני זריעת גידול שני. פיצוי שלישי של 25% בסיום גידול שני ולפני זריעת גידול שלישי.

ח. הובא בחשבון פיצוי בגין נזק לחלק "הנותר" ממערב בסך 80% וזאת בשל פגיעה משמעותית עקב אי היכולת "לבצע תמרון מלא" של מעבר כלים חקלאים, מגבלה בפריסת מערכות השקיה וכו', דבר הפוגע בכדאיות הגידול ובעצם הופך את השטח הנותר למעין "דרך".

ט. הובא בחשבון פיצוי בגין 40 עצי זית המיועדים לעקירה.

י. שווי מ"ר קרקע חקלאית הוערך לסך 238 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

עסקאות של קרקעות חקלאיות פרטיות:

תאריך	גו"ח	שטח רשום	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	מקדם זמן	מקדם אי רגולרי	מקדם מיקום	סה"כ מקדם אקו'	שווי מ"ר אקו'
19/11/2020	18527/70	500.00	₪ 150,000	₪ 150,000	1.0465	1	0.9	0.94185	₪ 283
12/12/2020	18528/25	1,000.00	₪ 140,000	₪ 140,000	1.0426667	1	1	1.0426667	₪ 146
13/05/2019	18533/23	2,500.00	₪ 265,000	₪ 265,000	1.13	1	1	1.13	₪ 120
31/05/2020	18533/23	2,000.00	₪180,000	₪ 210,000	1.13	1	1	1.13	₪ 119
17/07/2018	18533/36	2,235.00	₪ 170	₪ 200,000	1.35	1	1	1.35	₪ 121
07/03/2021	18527/69	1,000.00	₪ 135,000	₪ 135,000	1.0285	1.05	1	1.079925	₪ 146
12/12/2020	18528/31	1,500.00	₪ 175,000	₪ 175,000	1.0426667	1.05	1	1.09480004	₪ 128
13/01/2022	18527/66	818.00	₪ 200,000	₪ 200,000	1	1.05	0.9	0.945	₪ 231
13/01/2022	18527/70	420.00	₪ 49,000	₪ 126,000	0.96	1	0.9	0.864	₪ 259
08/09/2021	18535/24	3,299.00	₪ 130,000	₪ 460,000	1	1	0.95	0.95	₪ 132
08/09/2021	18535/25	2,076.00	₪ 120,000	₪ 290,000	0.99	1	1	0.99	₪ 138
14/05/2020	18535/43	500.00	₪ 84,000	₪ 89,100	1.075	1	1	1.075	₪ 192
09/04/2020	18527/69	500.00	₪ 90,000	₪ 90,000	1.08	1	0.9	0.972	₪ 175
16/03/2022	18534/14	4,000.00		₪ 1,200,000	0.94	1	1	0.94	₪ 282
ממוצע									**₪ 176**
מקדם מגזר סביר									1.35
שווי מ"ר קרקע חקלאית מותאם לנכס הנדון									**₪ 238**

כמו כן שמאי התובע מפנה לטיוטת הסכם מכר מיום 16/03/2022 לפיו מגרש בשטח של 4 דונם נמכר תמורת סך של 1,200,000 ₪ (חלק מחלקה 14 בגוש 18534). העסקה לא דווחה לרשויות המס אך קיים רישום שלה בפנקס הזכויות.
העסקה משקפת שווי מתואם של 280,000 ₪ למועד הקובע.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

תחשיב שומת התובע:

פיצויי הפקעה - חלקה 4 (בשלמות)					
	שטח	יעוד	שווי/מ"ר	שיעור הנזק	
הפקעה קבועה 4/1	2,193.00	חקלאי	₪ 238		₪ 522,498
נזק לנותר	2,193.00	חקלאי	₪ 238	80%	₪ 407,706
סה"כ למועד הקובע 25/08/2021					**₪ 930,204**
הפקעה קבועה 4/1	2,193.00	חקלאי	₪ 1.2	(1)	₪ 2,632
תפיסה זמנית 4/3+4/2	8,464.00	חקלאי	₪ 7.2	(2)	₪ 60,941
טיוב קרקע בסיום העבודות	8,464.00	חקלאי	₪ 1.75	(3)	₪ 14,812
עצי זית	40 יח'	כרם	₪ 800		₪ 32,000
סה"כ למועד עריכת חוו"ד (20/03/2023)					**₪ 110,384**

(1) גידולי שדה לעונת הגידול בעת הכניסה לעבודות בחלקה.

(2) גידולי שדה 6 עונות, ממוצע לעונת גידול 1,200 ₪/דונם.

(3) ע"פ מודל 100/50/25.

9.2 <u>עמדת המשיבה</u>

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון באומדן פיצויי הפקעה בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס ממערב לישוב ג'דידה-מכר (מצפון לכביש 85), בסביבה בינעירונית חקלאית, לא מפותחת המרוחקת מאזור מפותח ומיושב.

ב. הובא בחשבון כי במצב החדש יעוד הקרקע "מגבלות בניה ופיתוח" וכי הוא אינו מהווה פגיעה בערכה של קרקע חקלאית.

ג. הקרקע הוערכה בהתאם ליעוד הקודם וזאת לצורכי פשרה בלבד וכנגד העדר תביעות.

ד. השטחים המיועדים להפקעה הינם בהתבסס על תשריט הפקעה שהתקבל ממודד הפרויקט.

ה. אומדן ההפקעה חושב החל מהמ"ר הראשון ולפי פקודת הקרקעות המתוקנת.

ו. ההערכה נערכה עפ"י העקרונות והמחירים שאושרו בוועדת הפיצויים.

ז. בקביעת אומדן שווי המקרקעין למועד הקובע, הובא בחשבון מחירי עסקאות מקרקעין שבוצעו בחלקות הסמוכות לתוואי.

ח. המחוברים הוערכו בהתאם לבדיקתם בשטח ועפ"י המחירים המקובלים במשק.

ט. הפיצוי בגין התפיסה הזמנית, חושב בעריכת תחשיב המחוברים ששולמו עד תום החיים הכלכליים של הגידול ולפיכך אין מקום לכפל פיצוי.

י. בקביעת השווי הובא בחשבון כי לסמיכות הקרקע לאזורים מפותחים השפעה על השווי. במקרה הנדון, הנכס מושא חוות הדעת מרוחק מאזור מיושב ומתשתיות.
שווי מ"ר קרקע חקלאית הוערך לסך 120 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	תמורה מוצהרת	שווי מכירה	חלק נמכר	ישוב	שטח	₪/מ"ר
31/08/2019	18533/21	₪ 180,000	₪ 240,000	0.075	ג'דידה-מכר	2,000.00	₪ 120
29/05/2019	18532/32	₪ 260,000	₪ 260,000	0.196		6,478.00	₪ 40
13/05/2019	18533/23	₪ 265,000	₪ 265,000	0.068		2,500.00	₪ 106
11/03/2019	18533/23	₪ 110,000	₪ 110,000	0.028		973.00	₪ 113
13/11/2018	18532/30	₪ 130,000	₪ 178,000	0.071		2,374.00	₪ 75
17/07/2018	18533/36	₪ 170,000	₪ 200,000	0.142		2,235.00	₪ 89
11/07/2018	18533/23	₪ 103,000	₪ 103,000	0.028		973.00	₪ 106
03/07/2017	18533/36	₪ 120,000	₪ 180,000	0.142		2,235.00	₪ 81
25/04/2017	18533/16	₪ 700,000	₪ 1,000,000	0.5		17,421.00	₪ 57
22/02/2017	18533/24	₪ 342,427	₪ 342,427	0.285		5,000.00	₪ 68
20/11/2016	18533/34	₪ 270,000	₪ 270,000	0.296		4,530.00	₪ 60

הערות:

1) העסקאות הגבוהות הינן של קרקעות הקרובות יותר לאזור המיושב.

2) שמאי המשיבה מתייחס לפערים בערכי השווי המיוחסים לתופעה לפיה קיימת הטיה של מחירי עסקאות כלפי מטה לצורך חסכון בתשלומי מס (מפנה לדו"ח מבקר המדינה משנת 2007, החלטת ועדת השגות מיום 05/01/2012 ולדיווחי שווי בעסקאות מכר של קרקעות חקלאיות במגזר המפורטות בהחלטות שמאים מכריעים).

יא. שווי עצי הזית - במרבית הזנים קיימת תופעת סירוגיות בתפוקת היבול הרב שנתי-שנת "ON", בה היבול גבוה ושנת "OFF" המתאפיינת במיעוט יבול ולעתים אף ללא יבול כלל.
עצי הזית נהנים מביקוש למטרות גינון ומכאן ערכו של העץ בשוק החופשי נקבע לא ביחס ישר לתוצאות תפוקתו, אלא בעיקר עפ"י מצבו הפיזי - גודלו, איכות ויופי הגזע, רמת התפתחות נוף העץ ומצבו הבריאותי, כך גם נקבע בפס"ד רע"א 4285/14 סמיר סאלח סולטאן נ' מקורות חב' המים בע"מ (29/09/2016):

"ככל שנקבע כי העצים עשויים לשמש כעצי נוי למכירה - יש להעריך את שווים ככזה לצורך פיצוי המבקשים בגין אובדנם".

בהתאם לאופי ומצב העצים בכרם נשוא חו"ד, שמאי המשיבה קובע כי ערכו הממוצע של עץ הינו 800 ₪.

להלן תחשיב אומדן פיצויי הפקעה בשומת המשיבה:

פיצויי הפקעה – חלק מחלקה 4						
	מגרש	**שטח/כמות**	**יעוד**	**שווי/מ"ר**	**שיעור הנזק**	
הפקעה קבועה	1000/1/3	645.00	חקלאי	120 ₪		77,400 ₪
נזק לנותר		975.00	חקלאי	120 ₪	50%	58,500 ₪
תפיסה זמנית		שולם מחוברים עד לתום החיים הכלכליים				
סה"כ למועד הקובע 25/08/2021						**135,900 ₪**
מחוברים – עצי זית	1000/1/3	40 יח'	כרם	800 ₪		**32,000 ₪**

9.3 <u>התייחסות המשיבה לשומת התובע</u>

המחלוקת מתמקדת בשווי למ"ר קרקע חקלאית ובגובה הפיצוי עבור אובדן עיבוד חקלאי.

להלן התייחסות שמאי המשיבה:

9.3.1 שווי מ"ר קרקע חקלאית

שווי מ"ר קרקע חקלאית בשומת התובע נקבע בהתבסס על נתוני השוואה השונים במאפיינם מהחלקה הנדונה.
החלקות מרוחקות מהחלקה הנדונה, במרחקים הנעים בין 1.2 ק"מ לבין 3.3 ק"מ ומרביתן צמודות לאזור המיושב בג'דידה-מכר, לעומת החלקה הנדונה הנמצאת בלב אזור חקלאי המרוחק מכל אזור מיושב או מפותח, בעלת פוטנציאל נמוך לשינוי ייעוד בעתיד.
נתוני ההשוואה שהוצגו בגוש 18533 (הגוש בו שלוש מתוך ארבע חלקות התביעה), הדומים במיקומם ובמאפיינם לחלקה הנדונה, ערכם זהה לשווי שנקבע בשומת המשיבה (120 ₪/מ"ר).

9.3.2 נזק ליתרת החלקה

לעמדת שמאי התובע קיימת פגיעה בשיעור של 80% ביתרת שטח החלקה שנותר ממערב.
לעמדת שמאי המשיבה עוצמת הפגיעה אינה עולה על 50%.

9.3.3 תפיסה זמנית

לעמדת שמאי התובע נדרש בנוסף פיצוי עבור גידול חקלאי בשטח ההפקעה הקבועה (כחלק מחישוב פיצוי הפקעה בגין התפיסה הזמנית).
שמאי המשיבה מציין כי הדבר מהווה כפל תביעה מאחר והוערכו פיצוי הפקעה מלאים על שווי הקרקע וחברת מקורות אפשרה לחקלאים לאסוף את הגידולים טרם הכניסה לקרקע.
דרישת הפיצוי ל- 6 עונות גידול על שטח ההפקעה הזמנית, אינה סבירה מאחר ובסיום עבודות הפרויקט, הקרקע חוזרת לקדמותה ומשולם לחקלאי פיצוי למטרת ביצוע טיוב הקרקע.

9.3.4 נזק חקלאי עתידי

טוען שמאי התובע כי נדרש פיצוי עבור פחיתת יבול במשך שלוש עונות גידול על כל שטח ההפקעה הזמנית. דרישה זו אינה סבירה מאחר ובסיום עבודות הפרויקט, הקרקע חוזרת לקדמותה ומועבר תשלום פיצוי לחקלאי למטרת ביצוע טיוב הקרקע. בנוסף, דרישה זו מהווה כפל פיצוי לדרישה שבסעיף הקודם.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

נערך דיון משותף למינויים 858-296 (גו"ח 18533/3), 857-297 (גו"ח 18533/2), 851-298 (גו"ח 18532/17) ו- 860-325 (גו"ח 18533/4).

טענות התובע -

עיקר המחלוקת היא ביחס לשווי קרקע חקלאית.
ביחס לטענת שמאי המשיבה כי שווין של קרקעות חקלאיות הסמוכות לישוב גבוהות יותר, מציין שמאי התובע כי בניתוח נתוני ההשוואה בשומתו יש התייחסות למיקום החלקות - הובא בחשבון מקדם מיקום בשיעור של 90%. עוד מציין שמאי התובע כי המצב התכנוני של החלקות הינו זהה ומכאן כי מקדם של 90% הינו סביר.

בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם "מגזר" 1.35 בעוד שבהשגה 44/216 עאבד אל קאדר חטיב ואח' נ' נתיבי ישראל, נקבע מקדם תוספת בשיעור של 50%.

לעמדת שמאי התובע העסקה המייצגת ביותר שווי מ"ר קרקע חקלאית הינה עסקה בגו"ח 18534/14, במרחק של כק"מ מהנכס הנדון שנערכה ע"ב 300 ₪/מ"ר ובהתאמה לזמן ומיקום מתקבל 282 ₪/מ"ר.

נזק ליתרת החלקה - בתחשיב התובע הובא בחשבון מקדם בשיעור של 80% ובשומת המשיבה 50%. בהתחשב בעובדה כי החלקה ממערב ברוחב של כ- 10 מ' נוצר מצב בו אין רצף חרישה, עיבוד והשקיה ולפיכך לא ניתן לגדל ו/או לחילופין אין כדאיות בגידול.
כמו כן, בהוראות התת"ל נקבעה מגבלה לפיה לא תתאפשר נטיעה של שורשים שגדולים מעל ל- 70 ס"מ. בחלקה 4 יש מטעי זיתים קיימים. לעמדת שמאי התובע יש לאמוד את השפעת איסור הנטיעה כמתבקש מהרצועה המופקעת.

הפקעה קבועה - ככל ותופסים חזקה בקרקע בחודש פברואר, שיא עונת הגידול, יש לשלם על עונה זו.
בשומת המשיבה נקבע סל גד"ש אחת לשנתיים בעוד כי יש 6 עונות גידול (גידול חורף 2022 אשר נאסף בסביבות החודשים מרץ – אפריל).

טיוב הקרקע - מקבל את הסכום שנקבע בשומת המשיבה, יחד עם זאת לעמדת שמאי התובע לאחר שנתיים של עבודות תשתית בקרקע, צריך לערוך טיוב מוגבר ל- 3 עונות גידול ראשונות.
בס' 4.3 סי' משנה 4.7 בהוראות התת"ל נקבע: "יבוצע שיקום, בהתאם לצורך, במקומות בהם תוכשר דרך גישה.... והחזרתה לשימוש המקורי לאחר סיום העבודות, בתאום עם בעל הקרקע".

<u>טענות עו"ד התובע</u>:
שווי מ"ר קרקע - שווי מ"ר קרקע שנקבע בשומות הצדדים ואף התמורה ששולמה בעסקה בגו"ח 18534/14 (300 ₪/מ"ר) נמוכים ממחירי השוק.
כמו כן, חלקות התובעים צמודות לשטח המאושר לפיתוח בהתאם לתכנית תמ"ל/1042 (עכו מזרח) הכוללת יעודים סחירים.

תת"ל/90 מפקיעה שטח באמצע החלקות ומתירה שטח מזרחי ושטח מערבי.
בשומות הצדדים התייחס רק לשטח שנותר בצד המערבי בעוד שלעמדתו עו"ד התובע היה צריך להתייחס גם לפגיעה שנגרמה לחלק המזרחי ממה שנותר מהחלקות.
כמו כן, מעבר לקושי בנושא התמרון הנובע מרוחב מאוד צר שנותר, לא ניתן להשתמש בחלקות התובעים לחקלאות מאחר ולאחר ההפקעה אין דרך גישה לחלקים האלה (ההפקעה היא מצפון לדרום ולאחר הקמת הקו, תיחסם הגישה לחלקים המערביים של חלקות התובעים).

חלקה 4 (מינוי 860-325) - קיימת מחלוקת ביחס לשטח ההפקעה. מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה שטח ההפקעה מצומצם משטח ההפקעה שהובא בחשבון בשומת התובע.
מבקש להגיש התייחסות בעניין (פירוט בהמשך חוו"ד, סעיף 9.5).
בהתאם לתשריט חלוקה פנימי בין בעלי הזכויות בחלקה 4, ישנם מגרשים אשר הגישה אליהם היא דרך גישה פנימית. ההפקעה מפקיעה חלק מהדרך הנ"ל כך שהגישה אל

מגרש 1000/1/3 נחסמה ומכאן כי יש להביא בחשבון כי במגרש זה הנזק הוא מלא ולא רק בשטח הנותר לאחר ההפקעה.

טענות המשיבה -
תכנית תת"ל/90 היא פרויקט תשתית לאומי של קו מים מנהריה ועד לשפרעם עם שלוחה צפונה, הכולל 613 חלקות (למעלה מ- 700-650 מגרשים).
מלבד החלקות נשוא הדיון, נקבעו פיצויי הפקעה בהסכמה בכל החלקות הכלולות בתוואי ההפקעה.

ביחס לערכי השווי מציין שמאי המשיבה כי במגזר הערבי, ככל והקרקע החקלאית סמוכה לאזור מפותח, שוויה גבוה יותר, לעיתים אף בשיעורים לא הגיוניים מאחר והסמיכות לפיתוח מאפשרת גם בניה.

בגוש בו כלולות החלקות הנדונות יש עסקאות בטווח שבין 106-89 ₪/מ"ר ומכאן כי שווי של 120 ₪ שנקבע בשומת המשיבה, הינו סביר.

עסקה בגו"ח 18534/14 הינה עסקה ידועה. החלקה מושא העסקה נמצאת באזור של רפתות ורוכש הזכויות הינו קונה מיוחד. כמו כן המועד הקובע בענייננו הינו שנת 2020 בעוד שהעסקה היא מנובמבר 2023. בשנת 2020 היו עליות מחירים בשיעור של כ- 20%-30% ולפיכך הפחתה בשיעור של 6% בגין קונה מיוחד אינה סבירה.

חלקות התובעים מרוחקות מישוב ולפיכך אין להן פוטנציאל לשינוי יעוד.

נזק ליתרת החלקה - בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם פגיעה ביתרת שטח החלקה בשיעור של 50% כמקובל בכל הפרויקטים של החברה. עוד מציין שמאי המשיבה כי ניתן לנטוע עצי זית וכן תתאפשר גישה מאחר ושטח ההפקעה לא יגודר.

ביחס לטענת כפל תביעה לשטח ההפקעה הזמנית מציין שמאי המשיבה כי בהפקעה הקבועה מגיע פיצוי על גידולים לשתי עונות. בשומת התובעים הובאו בחשבון 3 עונות גידול בשנה מבלי להוכיח את הטענה.
בד"כ בקרקע גד"ש עושים דו גידול. שמאי המשיבה משער כי בחלקות הנדונות הגידולים לא מושקים ואין דו גידול או 3 עונות בשנה.

תפיסה זמנית - משך התקנת הצינור יהיה בין 4-3 חודשים ובתקופה זו לא יוכלו לעבד את הקרקע שאינה כלולה בהפקעה. מאחר ולא ידוע מתי יתבצעו עבודות התשתית בכל חלקה, הובא בחשבון פרק זמן של שנתיים.

בתחשיב אומדן הפיצויים הובא בחשבון סל גידולים נטו לשנה של 600 ₪/דונם ולשנתיים - 1,200 ₪/דונם, ללא היוון (למרות שגידול נטו של חיטה הוא כמחצית, הובא בחשבון 600 ₪ כי אולי יש גידולי חורף).
שמאי המשיבה מפנה לטעות בחישוב התובעים עת הביאו בחשבון 1,200 ₪ ולא 600 ₪ מאחר ו- 1,200 ₪ זה לתקופה של שנתיים).

טיוב הקרקע - הקבלן המבצע ישיב את מצב הקרקע לקדמותה כראויה לעיבוד, כאשר הקרקע שנחפרה ראשונה מוחזרת אחרונה. חברת מקורות משלמת לפי טיוב מוגבר של 1,000 ₪ בעוד נתג"ז משלמים 450 ₪ ונתיבי ישראל משלמים 600 ₪ לדונם.

חלקה 17 (מינוי 851-298) - השטח המופקע הוא שטח בור ולכן אין נזק לשטח הנותר.
לעמדת שמאי התובע יש פגיעה בשיעור של 5% ליתרת שטח החלקה. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של כחצי דונם שבתחומו עוברת דרך מתוך חלקה בשטח של כ- 8 דונם. כל השטח בחלק הדרומי של החלקה לא מעובד (מפנה לתצ"א כולל שנים קודמות) ומכאן כי לא ניתן לטעון נזק לשטח הנותר ובוודאי לא ליתרת החלקה.
כמו כן, אין זה סביר להביא בחשבון טיוב קרקע על 8 דונם כשעבודות ההפקעה הן על שטח של כחצי דונם והיא כלל אינה נוגעת ליתרת שטח החלקה.

<u>טענות עו"ד המשיבה</u>:
חלקה 17 (מינוי 851-298) - הועלתה טענה בנוגע לזכויות. בחלקה 17 מתקיים הליך משפטי ביחס לזכויות התובע בחלקה.

שווי - חולק על טענת התובעים לפיה בחלקות הנדונות פוטנציאל. בימ"ש העליון קבע מה יכול להיכלל בגדר פוטנציאל ועל הטוען לפוטנציאל להוכיח שהפוטנציאל אינו מוטל בספק.

ביחס לטענה על פגיעה בדרך הגישה למגרש, מציין כי יש להוכיח דרך גישה סטטוטורית.

זיקת הנאה - זיקת ההנאה היא משנת 1958, כלומר, נדרש להפחית את סכום התביעה בגין זיקת ההנאה ולא להעמיס אותה על ההפקעה של היום.

9.5 <u>התייחסות התובע</u>

לאחר מועד הדיון, הגיש שמאי התובע חוו"ד מיום 20/03/2023 ביחס לחלק מחלקה 4, מגרש 1000/1/3.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

חוות הדעת מהווה עדכון של חוו"ד שהוגשה מטעמו ביחס לחלקה 4 בשלמותה - עודכנו שטחי ההפקעה ביחס למגרש 1000/1/3 בלבד.

בחוות הדעת טיעונים זהים למפורט בחוות דעתו ביחס לחלקה 4 בשלמותה, פרט לעדכון שיעור הנזק לחלק החלקה הנותר, לשיעור של 90%.
להלן תחשיב אומדן פיצויי ההפקעה ביחס למגרש 1000/1/3 :

פיצויי הפקעה - חלק מחלקה 4, מגרש 1000/1/3					
	שטח	**יעוד**	**שווי/מ"ר**	**שיעור הנזק**	
הפקעה קבועה 1000/1/3	645.00	חקלאי	₪ 238		₪ 153,676
נזק לנותר	975.00	חקלאי	₪ 238	90%	₪ 209,071
סה"כ למועד הקובע 25/08/2021					**₪ 362,747**
הפקעה קבועה 1000/1/3	645.00	חקלאי	₪ 1.2		₪ 774
תפיסה זמנית	975.00	חקלאי	₪ 1.2		₪ 1,170
עצי זית	40 יח'	כרם	₪ 800		₪ 32,000
סה"כ למועד עריכת חווה"ד (20/03/2023)					**₪ 33,944**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10. <u>הכרעה</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.
בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן החלטתי:

מושא חוות הדעת הינה חלק מחלקה 4 בגוש 18533, מגרש 1000/1/3 בשטח של כ- 1,620 מ"ר בחלק הצפוני מערבי של החלקה.

חלקה 4 מהווה חלק מפרויקט להקמת אתר התפלה ומערכות מים ארציות בגליל המערבי (מקיבוץ כברי ועד לשפרעם) בהתאם לתכנית תת"ל/90 שהודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 12/02/2020. בהתאם לתשריט התת"ל, החלקה מסומנת ביעוד "מגבלות בניה ופיתוח".

בהתאם לתשריט ההפקעה שהוצג בפני, בחלקה הנדונה סומנו הפקעות קבועות וזמניות. כמו כן בחלק מהמגרשים עצי זית ועץ תאנה.

במגרש 1000/3/1 סומנו הפקעות כדלקמן:
רצועת שטח של 645 מ"ר בחלק המזרחי של המגרש כהפקעה <u>קבועה</u>. וכן הפקעה <u>זמנית</u> של רצועת שטח של 975 מ"ר בחלק המערבי של המגרש. בתחום המגרש הנדון 40 עצי זית.

10.1 <u>הפקעה קבועה ושיעור הנזק ליתרת החלקה</u>

כאמור, בהתאם לתשריט ההפקעה, רצועה בשטח של 645 מ"ר בחלק המזרחי של המגרש מסומן כהפקעה קבועה לצורך מעבר תשתיות.

בשומת התובע הובא בחשבון שטח ההפקעה הקבועה וכן יתרת שטח המגרש בטענה כי ההפקעה הקבועה גורמת לנזק לשטח זה בשיעור של 90%.
תחשיב שמאי המשיבה נערך במתודולוגיה זהה אך הובא בחשבון נזק בשיעור של 50% ליתרת שטח החלקה ממערב.

<u>הכרעה</u>:
מקובלת עלי מתודולוגיית הצדדים כמפורט לעיל.
בהתחשב בעובדה כי שטח ההפקעה הינו תת"ק ונטען כי הוא לא יהיה מוקף גדר, לעמדתי ליתרת שטח המגרש ממערב פגיעה מזערית. מטעמי שמרנות יובא בחשבון שיעור נזק של 50% בדומה לקביעת שמאי המשיבה.

10.2 הפקעה זמנית

10.2.1 הפקעה זמנית

כאמור, בהתאם לתשריט ההפקעה, רצועות בשטח כולל של 975 מ״ר בחלק המערבי של המגרש מסומן כהפקעה זמנית לצורך עבודות התשתית במרכז החלקה.

בשומת התובע הובא בחשבון שטח ההפקעה הזמנית לפי עונת גידול אחת, וכן שטח ההפקעה הקבועה עבור עונת הגידול בעת הכניסה לעבודות בחלקה.

בשומת המשיבה נקבע כי ביחס לתפיסה הזמנית שולמו פיצויים עבור המחוברים עד לתום החיים הכלכליים.

הכרעה:

הנושאים המצויים במחלוקת הצדדים בסעיף זה הינם:

א. מספר עונות הגידול לפיצוי בתקופת התפיסה הזמנית.
ב. הרווח הראוי לדונם לכל עונת גידול.
ג. האם יש לכלול את אובדן ההכנסה משטח ההפקעה הקבועה בגין עונת הגידול בעת הכניסה לחלקה.

להלן הכרעתי בנושאים אלה:

לעניין מספר עונות הגידול לפיצוי בתקופת התפיסה הזמנית - בהתאם לניסיוני ולאחר התייעצות עם מספר עוסקים בתחום החקלאות, ההנחה הסבירה לפיה ייערך התחשיב היא של שתי עונות גידול בשנה, ובהסכמת הצדדים בהתאם לעמדתם ביתר ההליכים המתנהלים בפני, יובא בחשבון פרק זמן של שנתיים לעבודות בחלקה.

לעניין הרווח הראוי לדונם קרקע לכל עונת גידול, בשומות הצדדים קיימת הסכמה לפיה הרווח הראוי לכל עונת גידול הינו 600 ₪/דונם.
בשומת התובע חושב הפיצוי (ככל הנראה בטעות) לפי 1.2 ₪/מ״ר.
בשומת המשיבה נטען כי הפיצוי בגין התפיסה הזמנית, נכלל במסגרת הפיצוי עבור המחוברים.
עם כל הכבוד, אינני מקבל את עמדת המשיבה בעניין זה.
עם ביצוע התפיסה בפועל בשטחי ההפקעה הזמנית, משולם פיצוי בגין המחוברים מאחר ואלו נעקרים מן הקרקע.
עם זאת, שטחי ההפקעה הזמנית נותרים בבעלות התובע ובגין השימוש בשטחים אלה, על המשיבה לשלם פיצוי ראוי ולו רק בשל העובדה שמהתובע

נמנעת האפשרות לעבד את הקרקע שנתפסה בתקופת התפיסה, כאשר לצורך העניין, אלמלא התפיסה ניתן היה לגדל גידולי שדה עונתיים.

לאחר בחינת תחשיבים לגידולי שדה שונים באתר משרד החקלאות ופיתוח הכפר והתייעצות עם מספר עוסקים בתחום החקלאות, מקובלת עלי הסכמת הצדדים, כפי שהוצגה ביתר המינויים הנדונים בפני, בעניין הרווח הראוי למחזור גידול - 600 ₪/דונם.
שקלול סכום זה עם מספר עונות הגידול לפיצוי בתקופת התפיסה הזמנית מביא לפיצוי בסך 2.4 ₪/מ״ר קרקע בשטח התפיסה הזמנית.

ביחס לטענת שמאי התובע לפיה יש להביא בחשבון במסגרת הפיצוי עבור התפיסה הזמנית גם את אובדן הרווח בשטח ההפקעה הקבועה בגין עונת הגידול בעת הכניסה לחלקה - אינני מקבל טענה זו.
מרגע תפיסת החזקה בשטח ההפקעה הקבועה, זו הופכת להיות בבעלות המשיבה וסכום הפיצוי מגלם בתוכו את כל ההנאות, הקיימות והעתידיות, המיוחסות לשטח זה. בפרט נכונים הדברים כאשר בשטח זה היו נטועים עצי זית, אשר אין מחלוקת ביחס לפיצוי הראוי בגינם.

שונים הדברים ביחס לשטחי ההפקעה הזמנית, בהם הבעלות נותרת של התובע, אולם, בתקופת העבודות, הקרקע משמשת לצורכי העבודות אותן מבצעת המשיבה ומהתובע נמנעת אפשרות עיבוד הקרקע, בגינה מחושב הפיצוי שפורט לעיל.

10.2.2 <u>טיוב קרקע בסיום העבודות</u>

בחוו״ד התובע שנערכה ביחס לחלקה 4 בשלמותה, הובא בחשבון פיצוי בגין עלויות טיוב הקרקע בתום תקופת התפיסה הזמנית בסך 1.75 ₪/מ״ר קרקע.

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון פיצוי בגין טיוב הקרקע ונטען כי כלל הפיצוי מגולם בפיצוי עבור המחוברים.

בחוו״ד התובע שנערכה ביחס למגרש 1000/1/3 המהווה חלק מחלקה 4, לא הובא בחשבון פיצוי בגין טיוב הקרקע בתום העבודות מאחר ונטען כי יתרת השטח אינה מאפשרת עיבוד חקלאי ראוי ומהווה למעשה מעין ״דרך״.

<u>הכרעה</u>:
לאור הכרעתי לפיה שיעור הפגיעה בנותר הינו 50%, נותרת אפשרות לעיבוד הקרקע בתום העבודות בחלקה.

אציין כי בהתאם לניסיוני, אין הבדל משמעותי בעת עיבוד שטח קרקע של כדונם לבין עיבוד שטח קרקע של כדונם וחצי.
בהתאם לאמור לעיל ובדומה להכרעותיי ביתר המינויים שנדונו בפני, יובאו בחשבון עלויות טיוב קרקע בסיום תקופת התפיסה הזמנית לפי 1 ₪/מ״ר.

10.2.3 <u>שווי המחוברים</u>

כאמור, במגרש הנדון 40 עצי זית.
בין הצדדים הסכמה ביחס לגובה הפיצוי עבור עצי הזית (800 ₪/עץ).

<u>הכרעה</u>:
הסכמת הצדדים סבירה ומקובלת עלי.

10.3 <u>שווי קרקע חקלאית</u>

בשומות הצדדים נקבע שווי מ״ר קרקע חקלאית כדלקמן:

מועד קובע	חוו״ד המשיבה	חוו״ד התובע
25/08/2021	₪ 120	₪ 238

השווי בשומת המשיבה נקבע בהתבסס על נתוני השוואה של קרקעות חקלאיות בגושים 18532-18533 שנמכרו בשנים 2016-2019 ובהתחשב באמינות הדיווחים לרשויות המס.

השווי בשומת התובע נקבע בהתבסס על נתוני השוואה של קרקעות חקלאיות בגושים 18527, 18528, 18533, 18534 ו- 18535 שנמכרו בשנים 2018-2022 (בהתחשב באמינות הדיווחים לרשויות המס) וכן נתוני עסקה בגו״ח 18534/14 מיום 16/03/2022.
כמו כן, ממוצע נתוני ההשוואה הוכפל במקדם מגזר בשיעור של 135%.

<u>הכרעה</u>:
לעניין טענת הצדדים ביחס לאמינות הדיווחים ברשויות המס, אפנה לערר 9013/15 יורשי המנוח סברי אחמד עתמאנה ז״ל נ' ועדה מקומית לתו״ב עירון בו נקבע:

״נבהיר כעת, כי דיווחים שגויים לרשויות המס אינם יכולים להוות טעם לאי הסתמכות על עסקאות, לפחות כל עוד לא הוכח כי הם אכן שגויים. וודאי שלא ניתן לבקש ליהנות מהגדלת פיצויי בגין פגיעה שנגרמה עקב אישורה של תכנית בשל כך שעסקאות ההשוואה מבוססות לכאורה על דיווחים שגויים. לא ניתן לקבל מצב בו מחד- ישתרש נוהג פסול של דיווח שגוי לרשויות, בסכום מופחת מן הסכום האמיתי, ומאידך- בעת פיצויי בעלי המקרקעין עבור פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית, יתבקשו הרשויות שלא להתחשב בעסקאות מדווחות בטענה שהן אינן מייצגות את מלוא שווי המקרקעין״.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

לאור האמור לעיל, בקביעת שווי מ״ר קרקע חקלאית בסביבת הנכס הנדון יובאו בחשבון נתוני ההשוואה הסמוכים למועד הקובע בעניינו כמפורט להלן.

יוער כי ניתוח השווי נעשה ביחס ל״תמורה מוערכת״ ולא בהתאם ל״תמורה המוצהרת״ תחת ההנחה כי רשויות המס מגלמות ב״תמורה המוערכת״, ולו חלקית, את מקדם המגזר הנטען ע״י שמאי התובע.

	תאריך	גו״ח	שטח	תמורה מוצהרת	תמורה מוערכת	שווי מ״ר אקו׳
1	12/12/2020	18528/25	1,000.00	₪ 140,000	₪ 140,000	₪ 146
2	13/05/2019	18533/23	2,500.00	₪ 265,000	₪ 265,000	₪ 120
3	31/05/2020	18533/23	2,000.00	₪ 180,000	₪ 210,000	₪ 119
4	07/03/2021	18527/69	1,000.00	₪ 135,000	₪ 135,000	₪ 135
5	12/12/2020	18528/31	1,500.00	₪ 175,000	₪ 175,000	₪ 128
6	13/01/2022	18527/66	818.00	₪ 200,000	₪ 200,000	₪ 244
7	08/09/2021	18535/24	3,299.00	₪ 130,000	₪ 460,000	₪ 132
8	08/09/2021	18535/25	2,076.00	₪ 120,000	₪ 290,000	₪ 138
9	14/05/2020	18535/43	500.00	₪ 84,000	₪ 89,100	₪ 192
10	09/04/2020	18527/69	500.00	₪ 90,000	₪ 90,000	₪ 180
11	31/08/2019	18533/21	2,000.00	₪ 180,000	₪ 240,000	₪ 120
12	13/05/2019	18533/23	2,500.00	₪ 265,000	₪ 265,000	₪ 106
13	11/03/2019	18533/23	973.00	₪ 110,000	₪ 110,000	₪ 113
14	27/10/2022	18533/25	2900.00	₪ 380,163	₪ 380,163	₪ 131
15	14/11/2022	18533/4	232.00	₪ 37,927	₪ 37,927	₪ 163
16	15/12/2020	18533/4	744.00	₪ 40,000	₪ 47,000	₪ 63
17	10/12/2020	18533/4	744.00	₪ 40,000	₪ 54,000	₪ 73
18	30/11/2020	18533/4	744.00	₪ 10,000	₪ 40,000	₪ 54
19	18/02/2022	18058/8	3454.00	₪ 345,000	₪ 345,000	₪ 100
20	23/02/2021	18534/14	7000.00	₪ 1,050,000	₪ 1,050,000	₪ 150
ממוצע (במעוגל)						**₪ 140**

הערות:

(1) עסקאות מס״ד 1-10 בהתאם לשומת התובע.

(2) עסקאות מס״ד 11-13 בהתאם לשומת המשיבה.

(3) בקביעת שווי מ״ר קרקע ממוצע, לא הובאו בחשבון נתוני השוואה בהם התמורה נמוכה מ- 100 ₪/מ״ר או גבוהה מ- 260 ₪/מ״ר.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

עסקאות מס״ד 14-18 הן בחלקת התובעים 18533/4 (מינוי 2024-860), לפיהן שולמו תמורות של 163 ₪/מ״ר וכן תמורות הנעות בין 54 ₪/מ״ר ל- 73 ₪/מ״ר.
הפערים בתמורות ממחישים מחד את הבעייתיות שבדיווחי עסקאות בקרקע חקלאית בסביבה ומאידך, לא ניתן לטעמי לתבוע פיצויי הפקעה בסכום המצוין בשומת התובע כאשר אף נתון השוואה מהעסקאות שהתבצעו ודווחו בחלקה אינו תומך בשווי נטען זה.

ביחס לעסקאות בגו״ח 18534/14, בהינתן עסקה מיום 23/02/2021 (מס״ד 20) בה שולמה תמורה של 150 ₪/מ״ר עבור שטח של 7,000 מ״ר, התואם עסקאות השוואה נוספות בסביבה, הרי שסביר שהמחיר שדווח בעסקה מיום 16/03/2022 (300 ₪/מ״ר) הינו חריג או לכל הפחות עסקה עם קונה מיוחד, כך שנתון זה הינו לכל היותר מחיר ולא שווי.

בהתאם לניתוח נתוני ההשוואה הנ״ל, אני קובע כי שווי מ״ר קרקע חקלאית הינו בסך של **140** ₪ למועד הקובע.

10.4 <u>תחשיב</u>

פיצויי הפקעה - חלק מחלקה 4, מגרש 1000/1/3					
	שטח	**יעוד**	**שווי/מ״ר**	**שיעור הנזק**	
הפקעה קבועה	645.00	חקלאי	140 ₪	-	90,300 ₪
נזק לנותר	975.00	חקלאי	140 ₪	50%	68,250 ₪
סה״כ למועד הקובע 25/08/2021					**158,550** ₪
תפיסה זמנית 3/3+3/2	975.00	חקלאי	2.40 ₪	(4 עונות, קרי שנתיים)	2,340 ₪
טיוב קרקע בסיום העבודות	975.00	חקלאי	1.0 ₪		975 ₪
עצי זית	40		800 ₪		32,000 ₪
סה״כ למועד עריכת חוו״ד (27/07/2023)					**35,315** ₪

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אומדן פיצויי הפקעה בנכס הנדון, הידוע **כמגרש 1000/1/3, חלק מחלקה 4 בגוש 18533** הינו כדלקמן:

	מועד קובע	**אומדן פיצוי הפקעה**
הפקעה קבועה	25/08/2021	**158,550** ₪
הפקעה זמנית	27/07/2023	**35,315** ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו וישאו ריבית בהתאם להוראות החוק והפסיקה.

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

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה