רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 7 אוגוסט, 2024
מינוי: 743-2024
מספרנו: מכרעת.673

לכבוד

המבקשת	המשיבה
המקום של יגאל בע"מ	נת"י- החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ
ע"י מר גלעד המאירי, שמאי מקרקעין	ע"י מר יורם יפה, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת בעניין פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), גוש 6346 חלקה 146 (חלק) מחלף ירקון, פתח תקווה

בהתאם לסעיף 9א של פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943 ולתקנות הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור)(סדרי דין בוועדת השגות ובבקשה למינוי שמאי מכריע) תשע"א 2011, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין פיצויי ההפקעה בנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:
עמדת המבקשת, המקום של יגאל בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר גלעד המאירי, מיום 30 אפריל 2024.
עמדת המשיבה, נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן "נת"י"), מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יורם יפה, מיום 28 פברואר 2024, התייחסותו לשומת המבקשת מיום 2 יולי 2024 והתייחסות ב"כ המשיבה לשומת המבקשת מיום 7 יולי 2024.

ביום 29 יולי 2024 קיימתי דיון בהשתתפות הצדדים. מטעם המבקשת השתתפו השמאים מר גלעד המאירי ועו"ד מיכל מימון ונציגי המבקשת מר יונתן הלל ומר רן הלל ומטעם המשיבה השתתפו השמאי מר יורם יפה, ועוה"ד מר משה פולאקביץ וגב' נופר זכריה. סיכום הדיון נמסר לצדדים.

1. רקע[1]

א. המקרקעין שבנדון היו בעבר חלק מחלקה ישנה מס' 4 בגוש 6343. חלקה מס' 4 חולקה בין בעליה לשני חלקים: שטח א' ושטח ב'. בהמשך נערך איחוד וחלוקה ונוצרו חלקות 72 ו-73 ובהמשך חלקה מס' 146.

ב. שטח ב' בסך 2,406 מ"ר היה בבעלות מר גולדברג. בשנת 1985 הושכר שטח ב' למבקשת "המקום של יגאל", אשר הפעילה במקום מסעדה.

[1] כפי שעולה משומות הצדדים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ג. בהתאם לצו הפקעה מכוח פקודת הדרכים (קובץ תקנות 5592 מיום 13.4.1994) קידמה מע"צ את הקמתו של פרויקט מחלף ירקונים ולשם כך נדרש פינויה של המסעדה. לאחר ניהול מו"מ אפשרה מע"צ העתקת מבנה המסעדה ושינוי מיקומה בשטח ההכרזה. מיקומה החדש של המסעדה חרג משטח ב' ומצוי בשטח שהופקע ע"י מע"צ והוא בייעוד דרך.

ד. באותה שנה רכשה המבקשת, השוכרת, ממר גולדברג, הבעלים והמשכיר, את הזכויות לקבלת פיצויי הפקעה וזכויות שימוש והחזקה בקרקע החליפית לפי ההסדר עם מע"צ. במסגרת ההעתקת המסעדה מע"צ הגישה בקשה להיתר בניה עבור המסעדה על השטח הרשום בבעלות מדינת ישראל ובייעוד דרך. ניתן היתר בניה לשימוש מסעדה והתקבל טופס 4. שטח הקרקע עפ"י ההיתר 740 מ"ר. שטח המבנה 224.66 מ"ר, מחסנים 39.93 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות 26.25 מ"ר, חניה 20 מ"ר וסככה 88.66 מ"ר.

ה. בחודש דצמבר 2013 השכירה המבקשת את המקרקעין לחברת גני אליאל 2014 בע"מ אשר ערכה שינויים במבנה שלא בהתאם להיתר והפעילה במקום אולם אירועים תחת השם "גני ליאל". בשנת 2018 ניתן צו הפסקת השימוש במקום לאולם אירועים. השוכרים המשיכו לעשות במקום שימוש זה.

ו. המשיבה, נתיבי ישראל, מקדמת את פרויקט נת"צ בכביש מס' 40 בקטע שבין צומת עדנים לצומת גנים, זאת מכוח תכנית מס' מח/36/א אשר אושרה ביום 2.9.2001.

ז. ביום 28.11.2019 (י.פ. 8553) וביום 30.5.2023 (י.פ. 11381) פורסמו הודעות רכישה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 מכוחן הופקעה הקרקע הדרושה להקמת הפרויקט. במסגרת הודעות הרכישה נכללה חלקה 146 בגוש 6346, שבנדון, בבעלות רשומה של מדינת ישראל מכוח הפקעה קודמת.

ח. ביחס למקרקעין שבנדון בשנת 2019 הייתה הפקעה חלקית אשר כללה שטח של 117 מ"ר ואילו במסגרת ההפקעה משנת 2023 הופקעה יתרת שטח הקרקע שהוחזקה ע"י המבקשת.

ט. ביום 4.6.2020 נשלחו הודעות תפיסה ביחס להפקעה משנת 2019. ביום 17.11.2020 נתפסה החזקה בשטח בפועל.

י. ביום 2.10.2023 נשלחו הודעות תפיסה ביחס להפקעה משנת 2023 בגין יתרת השטח והחזקה נתפסה בפועל ביום 10.1.2024.

יא. המשיבה פיצתה את השוכרים עבור מחוברים בשטח שפלשו אליו. למבקשת שולמו פיצויי הפקעה בהסתמך על שטח הקרקע עפ"י היתר הבניה לפי ייעוד דרך בתוספת תרומת המחוברים.

יב. המבקשת חולקת על גובה הפיצויים ששולמו לה ומכאן ההליך שבפנינו.

2. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת פיצויי ההפקעה, בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943.

3. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 2 אוגוסט 2024.

4. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הוא 30.5.2023, מועד פרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

5. פרטי הנכס

גוש:	6346
חלקה:	146 (חלק)
שטח חלקה רשום בשלמות:	110,228 מ״ר
שטח קרקע נשוא השומה:	623 מ״ר[2]
שטח הבנוי:	310.84 מ״ר[3]
מהות הנכס:	קרקע עליה מבנה חד קומתי ותיק
כתובת:	מחלף ירקון, פתח תקווה

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 תיאור הסביבה

מחלף ירקון ממוקם בשוליים הצפון מזרחיים של אזור השיפוט פתח תקווה. מדובר בצומת כביש מס׳ 5 עם כביש מס׳ 40, בסמוך לאזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון מצפון ולמרכז עסקים ירקון (אזור תעשיה סגולה) בפתח תקווה מדרום.
בסביבה שטחים חקלאיים וכן מתחם ירקונים. מתחם המיועד לשימושים חקלאיים ולגן לאומי ירקון, אשר במחצית השנייה של שנות התשעים הוקמו בו מבנים מסחריים ללא היתר, חלקם נהרסו בהתאם להכרעת בית המשפט.
הגישה לנכס באמצעות דרך עפר הניצבת לכביש מס׳ 40.
הפיתוח הסביבתי חלקי.

6.2 תיאור הנכס

הנכס נשוא השומה מהווה קרקע בשטח של כ- 623 מ״ר[2] המהווה חלק מחלקה מס׳ 146 בגוש 6346. הקרקע מצויה ברביע הדרום מערבי של מחלף ירקון, בסמוך לכביש ההשתלבות המוביל מכביש מס׳ 5 לכביש מס׳ 40, לכיוון פתח תקווה.
על הקרקע היה בנוי בעבר מבנה אשר שימש כ-17 שנים כמסעדה ״המקום של יגאל״ ומאז שנת 2014 שימש כאולם אירועים ״גני ליאל״. שטח המבנה עפ״י היתר הבניה כ-310 מ״ר ובנוסף סככה בשטח 88.66 מ״ר. בהתאם לשומת המבקשת שטח הקרקע המשרת את המבנה הוא 1,200 מ״ר.
בהתאם לשומות הצדדים המבנה היה בחלוקה לאולם ישיבה ורחבת ריקודים, מטבח הכולל חדרי קירור, מחסן, שירותי נשים ושירותי גברים וחדר שטיפת כלים. המבנה כלל עליית גג אשר שימשה להעברת צנרת מערכת מיזוג אוויר וללינת עובדים.
בחודש ינואר 2024 נתפסה החזקה בנכס והמבנה נהרס, זאת לטובת פרויקט נת״צ בכביש מס׳ 40 בקטע שבין צומת עדנים לצומת גנים, שמקדמת חברת נתיבי ישראל.

[2] 740 מ״ר עפ״י תרשים מדידה שנערך ע״י הראל מדידות מיום 25.12.2013, בניכוי שטח בהפקעה קודמת 117 מ״ר.
[3] עפ״י היתר. 136.05 מ״ר אולם, 58 מ״ר מטבח, 30.61 מ״ר שירותים, 39.93 מ״ר מחסנים, 20 מ״ר חניה ו-26.25 מ״ר מתקנים ומערכות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

7. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

7.1 תכניות המייעדות את השטח לדרך

ייעוד השטח נשוא השומה הוא דרך, זאת בהתאם למספר תכניות. להלן ריכוזן:

שם התכנית	פרסום
מח/36	בי.פ. 3237 מיום 11.8.1985.
מח/57 כביש מורשה כפר קאסם	בי.פ. 3456 מיום 5.6.1987 ובי.פ. 3527 מיום 1.3.1988.
מח/36/א	בי.פ. 5015 מיום 2.9.2001.

7.2 נתוני רישוי

להלן נתוני רישוי:

א. ביום 16.10.1996 ניתן היתר בניה מס' 96493 להריסה והקמת מבנה חדש (מסעדה), זאת על שטח קרקע של 740 מ"ר. להלן שטח הבניה שאושר:

שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר			שטח לא מקורה במ"ר
אולם	גריל ומטבח	שירותים	מחסנים	חניה	מתקנים ומערכות	סככה
136.05	58.00	30.61	39.93	20.00	26.25	88.66

ב. ביום 29.12.1996 ניתן טופס 4.

ג. ביום 24.6.2018 ניתן פסק דין בית המשפט לעניינים מקומיים בפתח תקווה תו"ב 6924-05-15 מדינת ישראל נ' גני אליאל 2014 בע"מ ואח', בו נקבע צו הפסקת שימוש לאולם אירועים. נקבע שהצו לא יחול על הפעלת מסעדה ו/או אירוע בתחום המסעדה.

ד. הוצג רישיון זמני מחודש מרץ 2021 לניהול מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים ע"י גני אליאל 2014 בע"מ ואילוז אבי.

8. הזכויות בנכס

8.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 30 אפריל 2024, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 146 בגוש 6346, בשטח של 110,228 מ"ר, בבעלות מדינת ישראל, בשלמות. הבעלות נרשמה ביום 16.8.1992 בגין הפקעה לפי פקודת הדרכים.

ביום 5.5.1994 נרשמה הערה על הפקעה לפי פקודת הדרכים, לטובת מדינת ישראל, על החלקה בשלמות (קובץ תקנות 5592 מיום 13.4.1994).

ביום 3.12.2019 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל משרד התחבורה (י.פ. 8553 מיום 28.11.2019).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ביום 12 יוני 2023 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל משרד התחבורה (י.פ. 11381 מיום 30.5.2023).

8.2 צו הדרכים ומסילות הברזל

ביום 15.3.1994 פורסם בקובץ תקנות מס׳ 5592 צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח)(צומת מחלף ירקון) התשנ״ד, 1994, לפיו הפקודה תחול על צומת (מחלף) שבו מתחברת דרך מס׳ 5, קטע צומת מורשה-כפר קאסם עם דרך מס׳ 40, קטע פתח תקווה כפר סבא. גבולות המחלף עוברים בין היתר בגו״ח 6346/146.

8.3 הודעות על כוונה לרכוש זכויות בקרקע פרויקט דרך מס׳ 40-נת״צ עדנים-גנים

8.3.1 הודעה מיום 28.11.2019

ביום 28.11.2019 פורסמה בי.פ. 8553 הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה, לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. בהתאם להודעה שטח של 90,689 מ״ר מגו״ח 6346/146 דרוש בין היתר לצורך תשתית ציבורית של דרך לפי פסקה (1) להגדרה ״צורך לתשתית ציבורית״ שבסעיף 2 לפקודה. בכוונת שר התחבורה והבטיחות בדרכים לקנות חזקה בקרקע האמורה ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע למסור את חזקתו בקרקע בתוך 60 ימים מיום פרסום ההודעה. שר התחבורה והבטיחות בדרכים מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע, לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור התשכ״ד 1964. בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה.

8.3.2 הודעה מיום 30.5.2023

ביום 30.5.2023 פורסמה בי.פ. 11381 הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה, לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. בהתאם להודעה שטח של 1,572 מ״ר בגו״ח 6346/146 דרוש בין היתר לצורך תשתית ציבורית של דרך לפי פסקה (1) להגדרה ״צורך לתשתית ציבורית״ שבסעיף 2 לפקודה. בכוונת שרת התחבורה והבטיחות בדרכים לקנות חזקה בקרקע האמורה ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע למסור את חזקתו בקרקע בתוך 60 ימים מיום פרסום ההודעה. שר התחבורה והבטיחות בדרכים מוכנה לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע, לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור התשכ״ד 1964. בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה.

8.3.3 הסדר בין ״המקום של יגאל״ לבין מע״צ

מתווה להסדר

הוצג בפני מסמך מיום 19.4.1996 של עו״ד מפרקליטות מרכז משרד המשפטים ממנו עולה כי בעקבות סיכום שהושג עם מנכ״ל מע״צ ואנשי מחוז תל אביב והמרכז של

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

המשרד, גובש מתווה הסדר למיקום המסעדה בצומת ירקון. לפיו, מבנה האבן המקורי ששימש בעבר כמחסן יישאר במקומו כמסעדה. שאר המבנים והסככות הקיימים בתחום הצומת ומשרתים את המסעדה ייהרסו. דרך הגישה הנוכחית תחסם. מע"צ תכשיר כניסה למסעדה מצומת "כפר הבפטיסטים" ודרך כניסה נוספת שתשרת את הבאים למסעדה עד סיום סלילת הצומת כולו. המסעדה לא תישאר חסומה ללא דרך גישה אליה. דרך הכניסה הנוכחית תחסם רק כאשר אחת משתי הדרכים תפתח. מע"צ תסמן ביתדות את המקרקעין להם היא זקוקה לביצוע עבודות המחלף. השטח שמדרום וממערב לתחום התפוס כיום ע"י מבני המסעדה בתחום חלקה 4 המקורית יוכל לשמש את המסעדה בעתיד עפ"י הסדר מיוחד שיוכן. ההסדר יתפוס כל עוד מתנהלת מסעדה בתחומי הצומת. ההסדר יבוטל היה וישונה תפקודו של המקום. ההסדר משאיר על כנו את מבנה האבן המקורי ומגלם מבחינת מע"צ כל דרישה לפיצוי בגין ההפקעה.

זיכרון דברים בין מע"צ לבין "המקום של יגאל בע"מ"

הוצג בפני זכרון דברים אשר ונערך ונחתם בין מע"צ מחוז תל אביב והמרכז ע"י מהנדס המחוז לבין המבקשת וע"ד גולדברג ממנו עולים הפרטים הבאים:

א. זיכרון הדברים נערך בדבר התאמת המסעדה הידועה בשם "המקום של יגאל" בגו"ח 3646/146 והגישה אליה, לעבודות שמבצעת מע"צ להקמת מחלף ירקון- כבישים 5, 40 בפתח תקווה.

ב. יגאל יפרק את כל המבנים הקיימים בשטח לרבות סככות וכיסויי חצר למעט המבנה הבנוי (המשמש כמסעדה) וימסור למע"צ את השטח. מודד מטעם מע"צ יסמן את השטח שיישאר בשימוש המסעדה.

ג. מע"צ לא תתנגד לכך שיגאל יקים סככות זמניות וכיסויים קלים לחצר בשטח המוקצה למסעדה לפי הסימון של מע"צ ובתנאים.

ד. מע"צ תתקין דרך גישה למסעדה. הדרך תותקן לשימוש חברת חשמל אבל המסעדה ולקוחותיה יוכלו להשתמש בה. לאחר שתותקן הדרך תחסום מע"צ את הכניסה הקיימת למסעדה ולא תותר כניסה למסעדה מדרך מס' 40.

ה. בנוסף מע"צ מוכנה לסלול דרך גישה נוספת למסעדה לאורך הציר המערבי של כביש מס' 40 כאשר עירית פ"ת תקבע את תוואי הדרך ובכפוף להסכמת בעלי הקרקע הרשומים בחלקות שעליהן תיסלל הדרך, מהצטלבות המרומזרת של "כפר הבפטיסטים".

ו. הצדדים יבטלו בהסכמה את כל ההליכים המשפטיים המתנהלים ביניהם.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.3.4 הסכם רכישה

הוצג בפני הסכם שנערך ונחתם ביום 20.8.1996 בין גולדברג אברהם ורחל (להלן "המוכרים") לבין חברת "המקום של יגאל בע"מ"(להלן "הקונה") ממנו עולים הפרטים הבאים:

א. המוכרים היו בעלי מקרקעין בשטח של 2,406 מ"ר שייעודם חקלאי ועל המקרקעין מחסן בשטח 151 מ"ר בגו"ח 6346/4.

ב. המקרקעין הופקעו ביום 15.3.1994 ע"י מדינת ישראל ששינתה את סימון המקרקעין לחלקה 73 ולאחר מכן לחלקה 146 (להלן "הקרקע ההיסטורית").

ג. הקונה משתמש ומחזיק בפועל במחסן שבקרקע ההיסטורית. המוכרים מעוניינים למכור ולהעביר את מלוא זכויותיהם הנובעות מבעלותם לשעבר בקרקע ההיסטורית לקונה ובין היתר כל זכות לפיצוי לקרקע חלופית ממדינת ישראל.

ד. הממכר מהווה את זכות החזקה בפועל בחלק מקרקע חקלאית הידועה כחלקה 146 שנרשמה עקב ההפקעה על שם מדינת ישראל וכמוחזק בפועל ע"י הקונה; זכות החזקה בפועל במחסן בשטח 151 מ"ר הנכלל בקרקע ההיסטורית שהופקעה והועברה על שם מדינת ישראל ; זכות לקבל פיצויי הפקעה במקום המוכרים; הזכות להירשם כבעלים בגו"ח 6346/72, קרקע חקלאית בשטח 2,406 מ"ר הרשומה על שם המוכרים.

ה. המוכרים ממחים לקונה את זכותם לקבלת פיצויים ממדינת ישראל ולחלופין להגיע לכלל הסדר פשרה עם מדינת ישראל בהליכים המשפטיים אותם הם מנהלים נגדה.

8.3.5 הסכם שכירות

הוצג בפני הסכם שכירות שנערך ונחתם ביום 31.12.2018 בין המקום של יגאל בע"מ לבין גני אליאל 2014 בע"מ ממנו עולים הפרטים הבאים:

א. המשכיר הינו בעל זכויות החזקה הבלעדיים במבנה ובשטח הידוע בשם המקום של יגאל. המושכר פועל עפ"י הסכם מול מע"צ.

ב. עפ"י הסכם השכירות אשר נחתם בין הצדדים בחודש דצמבר 2013 השוכר שכר את המושכר לתקופה של 60 חודשים המסתיימת בסוף חודש דצמבר 2018.

ג. בבית משפט השלום בפתח תקווה התנהל הליך פלילי (תו"ב 6924-05-15) שהסתיים בהסדר ביום 24.6.18. למשכיר טענות ודרישות כנגד השוכר בגין הפרת ההסכם לרבות בניה בלתי חוקית, הפעלת אולם במקום ללא רישיון ועוד. במסגרת ההליך הפלילי התחייב השוכר לפעול לקבלת רישיון עסק בקשר לפעילותו במושכר. הצדדים הסכימו כי החל מיום 1.1.2019 יחולו בין הצדדים יחסי השכירות הקבועים בהסכם, בכפוף למילוי התחייבות השוכר להסדרת הרישוי במקום.

ד. תקופת השכירות 12 חודשים החל מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2019. לשוכר ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופה של שלושה תקופות אופציה, כל אחת בת 20 חודשים ובסה"כ החל מיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2024.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ה. דמי השכירות החודשיים הבסיסיים בגין כל חודש מתקופת השכירות והאופציות יהיה 40,917 ₪, כולל מע"מ כחוק. מידי שנה במהלך תקופת השכירות והאופציות יעודכנו דמי השכירות ויעמדו על דמי השכירות ששולמו בגין החודש האחרון בתוספת הפרשי הצמדה או בתוספת 2%, לפי הגבוה. החל מיום 1.9.2021 יעודכנו דמי השכירות החודשיים ויעמדו על דמי השכירות ששולמו בחודש האחרון בתוספת 2,500 ₪.

9. שומות הצדדים

להלן הפרטים העיקריים אשר נקבעו בשומות הצדדים:

תיאור	המבקשת	המשיבה	
	קרקע ומחוברים	קרקע	מחוברים
מועד קובע	30.5.2023	30.5.2023	10.1.2024
פיצויי הפקעה ראויים	16,974,000 ₪	16,821 ₪	2,421,700 ₪

9.1 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

שמאי המבקשת העריך את הפיצוי הראוי לנכס נשוא השומה ככולל שני מרכיבי פיצוי:

א. שווי שוק של הנכס.

ב. נזקים והוצאות נלוות להפקעה.

9.1.1 שווי השוק של הנכס - מרכיב פיצוי ראשון

שמאי המבקשת העריך את שווי השוק של הנכס בגישת היוון הכנסות כדלקמן:

סימון במפת מדידה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
3-12	מסעדה	438.72	1.00	438.72
13,19,20	מחסנים	50.41	0.50	25.21
1-2,14-16	סככה	169.58	0.80	135.66
17-18	מבנה קל	27.91	0.80	22.33
21	תעלת מיזוג	209.59	0.05	10.48
22-26	גלריה למערכות ולאחסנה	97.81	0.50	48.91
	חצר	53.38	0.30	16.01
סה"כ				697.32

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח אקוויוולנטי	697.32 מ״ר אקו׳
דמ״ש חודשיים ראויים למ״ר אקו׳	110 ₪
דמ״ש חודשיים ראויים	76,705 ₪
דמ״ש שנתיים ראויים	920,456 ₪
שיעור היוון	6.7%
שווי הנכס	13,738,000 ₪

9.1.2 הוצאות נלוות להפקעה - מרכיב פיצוי שני

הפסד דמ״ש לתקופה של שנה (דמ״ש בהתאם להסכם השכירות)	488,762 ₪
שכ״ט עו״ד, שמאים, מתווך, בגין פינוי ורכישת נכס חלופי, הוצאות העברה והתאמות, מס רכישה (כל זאת לפי 20% מהשווי)	2,747,600 ₪
הוצאות נלוות להפקעה	**3,236,362** ₪

9.1.3 סיכום

שווי הנכס	13,738,000 ₪
הוצאות נלוות להפקעה	3,236,362 ₪
פיצויי הפקעה ראויים למרכיב הקרקע והמחוברים	**16,974,362** ₪

9.1.4 גישת השווי הפיזי (כבקרה)

מרכיב הקרקע

שטח אקוויוולנטי	697.32 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה למסחר	10,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע	**6,973,000** ₪

מרכיב המחוברים

שווי הנכס (סעיף 9.1.1 לעיל)	13,738,000 ₪
רווח יזמי (15%)	(1,791,913 ₪)
שווי מרכיב הקרקע (סעיף 9.1.4 לעיל)	(6,973,000 ₪)
תרומת מחוברים	**4,973,087** ₪

הוצאות מעבר ואובדן הכנסות

הפסד דמ״ש לתקופה של שנה (דמ״ש בהתאם להסכם השכירות)	488,762 ₪
שכ״ט עו״ד, שמאים, מתווך, בגין פינוי ורכישת נכס חלופי, הוצאות העברה והתאמות, מס רכישה	2,683,890 ₪
הוצאות נלוות להפקעה	**3,172,652** ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מרכיב הקרקע	6,696,000 ₪[4]
תרומת מחוברים	4,973,087 ₪
הוצאות נלוות להפקעה	3,172,652 ₪
פיצויי הפקעה ראויים למרכיב הקרקע והמחוברים	**14,841,739** ₪

9.2 שומת נת״י - המשיבה

שמאי המשיבה העריך את גובה הפיצויים הראויים כדלקמן:

9.2.1 אומדן מרכיב הקרקע (30.5.2023)

שטח קרקע שהופקע בהליך הנדון	623 מ״ר
שווי מ״ר קרקע	27 ₪
שווי מרכיב הקרקע	**16,821** ₪

9.2.2 אומדן מרכיב המחוברים (10.1.2024)

מבנה[5]	1,924,462 ₪
עבודות גמר[6]	237,238 ₪
מערכות[7]	260,000 ₪
שווי מרכיב מחוברים	**2,421,700** ₪

10. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 המועד הקובע לאומדן פיצויי ההפקעה

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי המועד הקובע לאומדן פיצויי ההפקעה הוא מועד פרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7, 30.5.2023.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המועד הקובע לאומדן פיצויי ההפקעה עבור הקרקע הוא מועד פרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7, 30.5.2023. הובא בחשבון כי המועד הקובע לאומדן פיצויי ההפקעה עבור המחוברים הוא מועד התפיסה, 10.1.2024.

[4] לשיטתו צ״ל 6,973,000 ₪.
[5] מבנה אולם לפי 4,000 ₪ למ״ר, חדר אורחים ומחסן לפי 3,000 ₪ למ״ר, שטח שולחנות ושטח אחסון 1,408 ₪ ו-1,690 ₪ למ״ר בהתאמה.
[6] עפ״י פירוט בשומת המשיבה.
[7] אזעקה 20,000 ₪, כיבוי אש 30,000 ₪, מיזוג אוויר 100,000 ₪, חשמל 100,000 ₪, גז 10,000 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

עפ"י סעיף 12 (ב) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943 המועד הקובע להערכת פיצויי הפקעה הוא יום פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את הקרקע, ברשומות. הודעה כאמור יוצאת בהתאם לסעיף 5 לפקודת הקרקעות.

כך פרופ' אהרון נמדר בספרו הפקעת מקרקעין, תשע"א 2011-

> מועד שומת הפיצויים הינו מרכיב חשוב בשומת הפיצויים, שכן שוויה של קרקע איננו יציב לאורך זמן והוא עשוי להשתנות בהתאם להיצע ולביקוש בשוק החופשי. הדבר אף חשוב יותר בתנאי שוק דינמיים ובתקופה של אינפלציה כי אז מחירי הנדל"ן עשויים להשתנות בצורה דרסטית תוך תקופה קצרה. מבחינת עקרון הפיצוי הנאות היה חשוב שמועד שומת המקרקעין יהיה המועד הקרוב ביותר למועד תשלום הפיצויים, אך דבר זה איננו אפשרי בגלל ההליכים המורכבים הקשורים לביצוע ההפקעה ולתשלום הפיצויים. לעניין זה ניתן לציין מספר מועדים אפשריים שבהם ניתן היה לשום את שווי המקרקעין לצרכי פיצויי ההפקעה: מועד הטלת ההפקעה, מועד תפיסת החזקה במקרקעין המופקעים, מועד הגשת התביעה לפיצויים, מועד קביעת הפיצויים על ידי בית המשפט או מועד תשלום הפיצויים בפועל. ואכן, חוקי ההפקעה השונים מאמצים מועדים שונים לגבי שומת הפיצויים ולא מועד אחד ויחיד. לעניין מועד שומת הפיצויים סעיף 12 (ב) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, קובע כדלקמן:
>
> "בתנאי שבבוא בית המשפט להעריך פיצויים אלה, יעריכם לפי השווי שימצאנו כשווי הקרקע, הזכות או טובת ההנאה, על אותו בסיס בזמן ששר האוצר פרסם ברשומות את ההודעה על כוונתו לרכוש אותה..."
>
> הנה כי כן, המועד הקובע לפי פקודת הקרקעות לגבי שומת הפיצויים הינו מועד פרסום הודעת ההפקעה לפי סעיף 5 לפקודה ברשומות. מועד זה קובע לא רק לגבי השומה של המקרקעין המופקעים אלא גם לגבי השאלה מי הם הזכאים לתבוע פיצויים בכלל. קביעת מועד השומה במועד פרסום דבר ההפקעה ברשומות לפי סעיף 5 לפקודה מוצאת את צידוקה בכך שעם היוודע דבר ההפקעה בציבור מתגבש מחיר הקרקע והוא אינו קשור יותר לתנודות השוק. ואולם, כדי שמועד מוקדם שכזה להערכת הפיצויים לא יפגע בבעלי הזכויות העשויים לקבל את הפיצויים בפועל במועד מאוחר יותר, החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964, מעניק תוספת הפרשי הצמדה וריבית בגין שווי המקרקעין ממועד ההערכה הנ"ל ועד מועד תשלום הפיצויים בפועל.

וביחס למחוברים-

> הכלל המשפטי קובע כי כל המחובר לקרקע הריהו כקרקע, ולפיכך תשלום פיצויים על הפקעת מקרקעין צריך לכלול גם פיצוי על המחוברים למקרקעין. מבנים ונטיעות המחוברים לקרקע "מגדילים" את שוויה והם נחשבים לקרקע ולכן במקרה של הפקעת הקרקע יש לפצות את הבעלים גם בגינם.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

החלטה מס' 343[8] של מועצת מקרקעי ישראל עוסקת בנוהל הפסקת חכירה בקרקע חקלאית וקובעת כללים לקביעת שיעור הפיצויים עבור קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת מינהל מקרקעי ישראל. ההחלטה קובעת בין היתר כי עבור כל מיתקן, יבול, מטעים או השקעה אחרת במקרקעין יפצה המינהל את החוכר לפי שווים ביום בו על החוכר להחזיר את הקרקע. ההחלטה האמורה מצאה ביטוי בפרק כ"ג של הקווים המנחים העוסק בשומת פיצויים בגין הפקעה או השבה של זכויות בקרקע חקלאית המנוהלת ע"י מינהל מקרקעי ישראל. בפרק כ"ג נקבע כי המועד הקובע לשומת שווי הזכויות בקרקע לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 הינו מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה. בעוד שהמועד הקובע לשומת שווי המחוברים הוא מועד תפיסת החזקה במקרקעין זאת מאחר ועד למועד זה יכול היה המחזיק להשתמש וליהנות מההכנסה הנצמחת מהם ללא הפרעה. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מצאה את ביטויה אף בפסיקות שונות, לרבות וע 1787/03 זרעים גדרה נ' חברת כביש חוצה ישראל בע"מ.

הנכס הנדון אינו מהווה קרקע חקלאית. לא מצאתי בחקיקה הבחנה בין מרכיב הקרקע למרכיב המחוברים לעניין המועד הקובע לאומדן הפיצויים. אומדן פיצויי ההפקעה בשומה זאת יערך בהתאם לסעיף 12 (ב) לפקודה. יוער כי במקרה הנדון הפער בין המועדים בשומת המשיבה הוא 7 חודשים בלבד.

10.2 ייחודיות הנכס והשפעתה על אומדן פיצויי ההפקעה

טיעוני המבקשת

לטענת המבקשת אומדן שווי הנכס לצורך פיצויי הפקעה צריך להיערך בגישת היוון ההכנסות. לטענת שמאי המבקשת אומדן הפיצויים בשומת המשיבה תוך אומדן שווי מרכיב הקרקע לפי ייעוד דרך ואומדן תרומת המחוברים למסעדה שגוי. להיתר הבניה אשר ניתן למסעדה השפעה על מרכיב הקרקע. לא ניתן לייצר הפרדה מלאכותית. היתר בניה מגדיר היקף בניה ושימוש. לא ניתן להפריד.

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943 מגדירה קרקע כך: "קרקע מכל סוג או מכל צורת חזקה, וכל בנין, עץ או דבר אחר המחוברים לקרקע וכל חלק מן הים, או משפת הים, או מנהר, וכל זכות, טובה הנאה או זכות שימוש בקרקע או במים או עליהם".

אין מחלוקת כי יש להעריך את שווי המקרקעין עפ"י דין. בניגוד לנטען הפיצוי לפי סעיף 12 ב' לפקודה צריך להיות לפי ההנאות מהמקרקעין והשימוש האפשרי בהם ולא לפי ייעוד הקרקע. אין מחלוקת כי הנכס מניב דמ"ש בגובה עשרות אלפי שקלים בחודש. הפיצוי עפ"י שומת המשיבה לא משקף זאת.

בנכס הנדון ניתן היתר למסעדה לצמיתות. מע"צ היא שפעלה להוצאת ההיתר. מדובר בהיתר חוקי. לפיכך, לא ברורה רלוונטיות הפסיקה אליה הפנה ב"כ המשיבה, העוסקת בשימושים לא חוקיים. במקרה הנדון אין מדובר בשימוש בפועל אלא בשימוש חורג לצמיתות כדין.

בהתייחס לטענת המשיבה לקיומו של רישיון עסק שמפעיל שוכר אין רלוונטיות בעת הערכת שווי הנכס. זאת ועוד, העסק פעל עשרות שנים בידיעת כל הגורמים.

[8] ההחלטה הוחלפה ע"י החלטה 1023 שהוחלפה ע"י החלטה 1297.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקשת דמ"ש עפ"י הסכם השכירות משקפים שימוש חוקי. שכן בהתאם להסכם השוכר התחייב לפעול במסגרת החוק, לכן אין זה משנה מה השימוש שעשה בפועל.
לטענת שמאי המבקשת לא ברורה טענת המשיבה כי הקרקע לא סחירה. היתר ניתן למבנה ולא לבעלים מסוים. הקרקע סחירה וכל אדם יכול לעשות בה שימוש למסעדה. כראיה הנכס הושכר ושימש עסק אחר. זאת ועוד, המבקשת רכשה את הזכויות מהבעלים הקודם מר גולדברג. דהיינו, ניתן לסחור בה. ניתן לחלוק על שוויה אך לא על עצם סחירותה. אין שום הסכם לפיו הבעלים בעצמו אמור להפעיל את המסעדה. מדובר בזכות שימוש לצמיתות שהיא סחירה, גם אם לא זכות בעלות.

לטענת שמאי המבקשת לא ברורה טענת המשיבה כי לא נמצא הסכם המסדיר את מסירת החזקה למבקשת וכל שכן הסכם הקובע העברת זכויות כלשהן. קיים זיכרון דברים חתום שנערך בין הצדדים. זאת ועוד, נת"י שילמה למבקשת פיצויי הפקעה גם בגין מרכיב קרקע ולא רק מרכיב מחוברים, דהיינו נת"י רואה במבקשת בעלת הזכויות. ההליך הנדון עוסק בגובה הפיצוי הראוי ולא בעצם הזכות הנפקעת.

בהתייחס לטענתה החלופית של המשיבה כי לכל היותר זכאית המבקשת לפיצוי בגין הפקעת השטח המקורי, בשנות התשעים, בניכוי שווי התמורה שנתקבלה, זכות שימוש להפעלת מסעדה לתקופה של 25 שנה, הדיון בהליך זה הוא בהתאם לסעיף 9 א' לפקודה בלבד. לא דנים בפיצויים בצו הפקעה משנת 1994.

טיעוני המשיבה

היעוד הסטטוטורי של הקרקע היה מאז ומתמיד דרך. לטענת ב"כ המשיבה עצם העובדה שעל המקרקעין מתבצעים שימושים שלא בהתאם לייעוד דרך לא יכול לעמוד לבעלי המקרקעין על מנת לקבל פיצויי הפקעה בהתאם לייעוד אחר. לטענת ב"כ המשיבה הלכה ידועה היא כי הערכת פיצויי הפקעה נעשית בהתאם לייעוד המקרקעין ולמצב הסטטוטורי החל על המקרקעין במועד הקובע. לביסוס טענתו הפנה לפסקי הדין הבאים ולהחלטת ועדת ערר:

א. **ע"א 3015/06 מדינת ישראל נ' פנינה פינקלשטיין** שעסק בסוגיה האם יש להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע ע"י הבעלים לצורך תשלום פיצויים בגין הפקעה. נפסק בו כי שוויה של הקרקע עובר להפקעה מוגדר בהתאם לזכויות שניתנו לבעל הקניין מלכתחילה, קרי עפ"י השימושים המותרים בקרקע לפי דיני התכנון והבניה.
ב. **ע"א 7210/00 רפאל דנה נ' מינהל מקרקעי ישראל** בו נקבע כי את הפיצוי על אובדן דמי חכירה יש לחשב לפי ייעודו של הנכס מבחינה תכנונית ועפ"י השימוש שהיה ניתן לעשות בו במועד הרלוונטי, קרי ערב ההפקעה.
ג. **בר"מ 6707/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ** בו נתקבלה הסכמת הצדדים תוך שנקבע כי במישור העקרוני וככלל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה.
ד. **ערר 1015-05-23 פוליטי ישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גני תקווה** בו נקבע כי על אף שבניה לא חוקית יכולה לתרום לשווי הנכס אין להכיר בתרומה זו במסגרת שומת היטל השבחה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המשיבה בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת, בשנים האחרונות לא פעלה במקום מסעדה אלא אולם אירועים. למבקשת היה רישיון עסק למסעדה עד ליום 31.12.2015. זאת ועוד, ניסיונות של המבקשת לקבל רישיון עסק למקום נדחו ע"י הרשויות המוסמכות.

בפסק דין בית המשפט לעניינים מקומיים בפתח תקווה תו"ב **6924-05-15 מדינת ישראל נ' גני אליאל 2014 בע"מ ואח'**, ניתן בשנת 2018 צו הפסקת השימוש לאולם אירועים.

בהתחשב באמור לעיל לעמדת המשיבה במקרה הנדון יש להעריך את מרכיב הקרקע בייעוד דרך. את היתר הבניה המאפשר שימוש כמסעדה לצמיתות יש להביא בחשבון באומדן תרומת המחוברים בלבד. לטענת ב"כ המשיבה אין בהיתר הבניה להפוך את המקרקעין לכאלה אשר ייעודם התכנוני שונה מייעוד דרך. מדובר במתן זכות שימוש קונקרטית וייחודית לטובת "המקום של יגאל" ולא בקרקע סחירה אשר ניתן לבצע בה שימוש מסחרי למסעדה בשוק החופשי. אמנם היה מכר בעבר, כטענת המבקשת. היא רכשה את הקרקע בעת מו"מ בין המוכר ומע"צ. המבקשת ויתרה על זכות השימוש בנכס למסעדת "המקום של יגאל" לטובת אולם אירועים "גני ליאל".

מדובר בשטח של מדינת ישראל, שהופקע ונמסר לשימוש המבקשת. לא נמצא הסכם המסדיר את מסירת החזקה למבקשת וכל שכן הסכם הקובע העברת זכויות כלשהן. אין בנמצא קונה לקרקע כזאת.

לחלופין, טען ב"כ המשיבה שככל ויקבע כי המבקשת זכאית לפיצוי מרכיב הקרקע לא לפי שווי דרך, אזי לכל היותר היא זכאית לפיצוי בגין הפקעת השטח המקורי בשנות התשעים של המאה הקודמת. שכן, המסעדה ולאחר מכן גן האירועים פעלו מכוח הסדר משנות התשעים בין מע"צ למבקשת, במסגרתו ניתנה למבקשת זכות שימוש בקרקע הכלולה בשטח שהופקע, חלף שטח אחר שהופקע ע"י מע"צ, לטובת מחלף ירקונים. דהיינו, בגין ההפקעה משנות התשעים לא שולם למקום של יגאל פיצוי אלא ניתנה זכות שימוש בקרקע חלופית וניתן היתר בניה. לא מדובר בעסקת חליפין. הזכויות בקרקע לא הוקנו למבקשת אלא רק ניתנה זכות שימוש אשר טיבה ותנאיה לא ברורים. לאור כל האמור, לכל היותר זכאית המבקשת לפיצוי בגין הפקעת השטח המקורי, בשנות התשעים, בניכוי שווי התמורה שנתקבלה, זכות שימוש להפעלת מסעדה לתקופה של 25 שנה.

הכרעה

הצדדים אינם חלוקים כי הנכס הנדון מהווה קרקע הרשומה בבעלות מדינת ישראל, בייעוד דרך, עליה מבנה קיים בהיתר לשימוש מסעדה, ללא הגבלת זמן וכי למבקשת זכות שימוש בה. המחלוקת בין הצדדים היא כיצד יש לאמוד את פיצויי ההפקעה הראויים. לשיטת המשיבה יש לאמוד את שווי הקרקע בנפרד לפי ייעודה לדרך ואת תרומת המחוברים בנפרד. לעמדת המבקשת פיצויי ההפקעה צריכים להיות בהתאם לשווי השוק של הנכס, המניב לבעלת זכות השימוש בו, הכנסות מדמי שכירות.

קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה. בהתאם לסעיף 12 של פקודת הקרקעות פיצויי ההפקעה צריכים לשקף את שווי השוק של הנכס המופקע.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המקרה הנדון עוסק בנכס ייחודי, זכות שימוש, אשר אינה מוגבלת בזמן, לעשות שימוש במבנה קיים בהיתר, למסעדה, על קרקע בייעוד דרך, בבעלות רשומה של מדינת ישראל. זכות אשר לא הוגבלה העברתה.
שווי שוק הוא המחיר הסביר שבו הייתה נמכרת הזכות בנכס בין קונה מרצון למוכר מרצון. קונה סביר היה רואה לנגד עיניו את תזרים ההכנסות שעתיד להניב הנכס מדמי שכירות ואת הסיכונים והחיכוכים הצפויים, בהתחשב במאפייניו.
לאור האמור, אני סבורה כי אומדן שווי הנכס לצורך פיצויי ההפקעה צריך להיערך בגישת היוון ההכנסות כטענת המבקשת, זאת תוך שימוש בשיעור היוון המשקף את מאפייניו וקביעת הפחתה ראויה.

10.3 שטח המגרש המופקע ושטח המבנה הבנוי עליו

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת, המבקשת מחזיקה בשטח של כ-1,200 מ״ר (שטח העולה על 740 מ״ר עפ״י היתר הבניה) מזה עשרות שנים. חלק מהשטח מוחזק עם זכות בעלות חוזית, לגבי יתרת השטח זכות שימוש בידיעת הרשויות. נת״י שילמה לשוכרים פיצויים עבור השטח החורג משטח ההיתר. דהיינו, היא מכירה בזכות החזקה של השוכרים לתקופה מוגבלת, קל וחומר שהיא צריכה להכיר בזכות המחזיקה עשרות שנים.

לטענת שמאי המבקשת ככל שאומדן השווי ייערך בגישת היוון ההכנסות, אין רלוונטיות לשטח המוחזק בפועל.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה הנכס המופקע מהווה, עפ״י היתר הבניה, קרקע בשטח של 740 מ״ר. בהתחשב בכך שהחלק המזרחי של הקרקע (117 מ״ר) נתפס בעבר, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ונתקבל בגינו פיצוי, שטח הקרקע שיש להביא בחשבון הוא 623 מ״ר.

סך שטח המבנה עפ״י היתר הבניה הוא 310 מ״ר ובנוסף סככה בשטח של 88.66 מ״ר. סך שטח המבנה שהובא בחשבון בשומת המבקשת הוא 688 מ״ר. לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון שטח שנבנה ללא היתר.

לטענת ב״כ המשיבה, היא פיצתה את השוכרים בגין מחוברים בשטח אליו פלשו, משיקוליה. יש לדחות את טענת המבקשת כי לה מגיע הפיצוי עבור שטח הפלישה.

הכרעה

הצדדים חלוקים באשר להגדרת השטח אליו פלשה השוכרת כחלק מהשטח המופקע. ככלל מקובלת עלי עמדת המשיבה כי יש לאמוד את הפיצויים הראויים בהתבסס על שטח הקרקע ושטח המבנה בהתאם להיתר הבניה. דהיינו, קרקע בשטח של 740 מ״ר[9] עליה מבנה בשטח של כ- 311 מ״ר.

[9] בשים לב שבגין חלק משטח זה נתקבל פיצוי.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

יחד עם זאת אומדן שווי הנכס נערך על ידי, כמפורט להלן, בגישת היוון ההכנסות, ומכאן שכטענת שמאי המבקשת, השפעת הפלישה על דמי השכירות המשולמים לא קיימת או לכל היותר זניחה.

10.4 פוטנציאל לשינוי ייעוד מדרך

טיעוני המבקשת

בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המבקשת כי ערב ההפקעה היה פוטנציאל לשינוי ייעוד הקרקע מדרך. 30 שנה לא פעלו לעשות בה שימוש לדרך. זאת ועוד, בהתאם לפרוטוקול דיון בבג"צ 4337/14 בשנת 2014 נת"י הצהירה כי אין לה צורך בקרקע וכי ניתן מבחינתה להשיב אותה לבעליה, שכן בשלב זה אין צפי בשנים הקרובות להחלפת מחלף ירקון במקרקעין. לטענת שמאי המבקשת במקרה כזה לבעלים זכות השבת הקרקע לבעלותו והזכות לפעול לשינוי הייעוד מדרך לייעוד לא ציבורי. מדובר בציפייה ממשית.

טיעוני המשיבה

לטענת ב"כ המשיבה יש לדחות את טענת המבקשת כי ערב ההפקעה היה פוטנציאל לשינוי ייעוד הקרקע מדרך. גם אם היו מבטלים את ההכרזה זה לא היה משנה את ייעוד הקרקע. תכניות סטטוטורית קבעו הייעוד. הוא שריר וקיים. שמאי המבקשת מסכים כי לא ניתן היה לקבל היתר חדש. הסיבה לכך שלא ניתן לקבל היתר חדש היא מאחר שהקרקע בייעוד דרך. כראיה 30 שנה לא שונה הייעוד. במקרה הנדון אין ראשית ראיה לעמידה במבחנים לפוטנציאל שינוי ייעוד. הנסיבות שניתן ההיתר הן ייחודיות.

הכרעה

אני סבורה כי יש לדחות את טענתו המאוחרת של שמאי המבקשת לעניין פוטנציאל לשינוי ייעוד, אשר לא מצאה ביטוי בשומתו. הקרקע נשוא השומה ממוקמת בסמיכות מיידית למחלף ירקון ומיועדת לדרך מכוח מספר תכניות כמפורט בסעיף 7.1 לעיל. סביר כי ממוקמת בתחום קווי הבניין מהדרך הקיימת.

טענה לשינוי ייעוד כאמור אינה תואמת את מגמת התכנון באזור ואת ההסדר בין הצדדים. שמאי המבקשת לא עמד בנטל הוכחת קיומו של פוטנציאל לשינוי ייעוד. טענתו נטענה בעלמא.

10.5 ערכים וגישות שומה לאומדן שווי הנכס

טיעוני המבקשת

הערכת שווי השוק של הנכס נערכה בגישת היוון הכנסות. הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים ראויים לפי 110 ₪ למ"ר אקו', זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. בהתאם להסכם שכירות בנכס הנדון, דמ"ש חודשיים נכון למועד צו ההפקעה הם 40,730 ₪ בתוספת מע"מ (משקף 58.4 ₪ למ"ר אקו' לשיטת שמאי המבקשת[10]). לטענת שמאי המבקשת דמ"ש המשולמים נמוכים מדמ"ש הראויים, שכן הם נגזרת מדמ"ש היסטוריים

[10] 58.4 ₪ למ"ר אקו'=697.32 מ"ר אקו' /40,730 ₪ לחודש.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המשולמים לאחר הפעלת אופציה. הסכם השכירות נחתם לאחר מות ההורים שהפעילו המסעדה. 6 יורשים שרצו להשכיר במהירות והסכימו להתפשר על דמ״ש.

ב. נתוני השוואה מתוך מודעות אשר פורסמו באתר ״יד 2״, כמפורט להלן:

מיקום	שטח במ״ר	דמ״ש למ״ר	הערות
אזור תעשיה נווה נאמן, הוד השרון	100	150 ₪	מתחם מסחרי מבוקש, ניתן עד 400 מ״ר.
	75	150 ₪	סמוך למסעדות.
	210	150 ₪	סמוך לפארק האקולוגי.
פתח תקווה	87	180 ₪	בניין משרדים פריים לוקיישן.

ג. בשומה מכרעת בגו״ח 6660/152,153,154 העריך השמאי המכריע את דמ״ש בקניון שרונים, ליום 28.2.2016, כדלקמן-

תיאור	שטח במ״ר	שימוש	דמ״ש חודשיים למ״ר
קומת קרקע	180.00	מסעדות	115 ₪
מפלס 8.67	105.84	מטבח	85 ₪
קומה ב׳	206.27	מכון כושר	60 ₪

ד. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות, ביחס לתכנית הר/2/1400/א׳ (גוש 6574) למועד קובע 4.7.2018, כמפורט להלן:

מס׳ מגרש	שווי מ״ר מבונה
11	8,000 ₪
5	7,800 ₪
3	7,800 ₪

ה. נתונים מטבלאות איחוד וחלוקה המהווים חלק ממסמכי תכנית הר/מק/6/1400 (-423 0932715 מתחם האגם) שפורסמה להפקדה ביום 5.6.23. במסמך העקרונות נתוני דמ״ש ממרכז מסחרי AMY (יקותיאל ביזנס סנטר) המצוי ברחוב הנגר 24, הוד השרון. להלן פירוט:

תאריך	תיאור	שטח ברוטו במ״ר	דמ״ש חודשיים	דמ״ש למ״ר ברוטו	הערות
13.4.2016	בית קפה	127	12,000 ₪	94 ₪	העמסה של 15% ש״ש.
29.8.2016	מסחר	305	51,850 ₪	170 ₪	
6.11.2016	מסעדה	77	13,475 ₪	175 ₪	
29.12.2016	מסעדה	100	17,000 ₪	170 ₪	

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

2016	היפר כל	2,764	₪ 332,000	₪ 170	חצר 260 מ״ר במקדם 0.4.

<u>שיעור היוון</u> - את דמ״ש הראויים לשיטתו היוון שמאי המבקשת בשיעור היוון 6.7%, בהסתמך על שיעור התשואה הממוצע בנכסים מסחריים במחצית הראשונה של שנת 2022, עפ״י סקירת השמאי הממשלתי. בהתייחס לטענת המשיבה השימוש למסעדה מותר לצמיתות, לכן זה לא רלוונטי שייעוד הקרקע הוא לדרך. על אף שלא ניתן להוציא היתר כל עוד שומרים על קונטור המבנה ניתן לחדשו עד עולם. זאת ועוד, יש להעריך את שווי הנכס בהתעלם מצווי ההפקעה. מע״צ הצהירה שניתן לבטל ההכרזה. מדובר בקרקע עם פוטנציאל לשינוי ייעוד ותוספת זכויות, הסיכוי גדול מהסיכון.

לטענת שמאי המבקשת מטרת פיצוי ההפקעה היא העמדת בעלת הזכויות במקרקעין שהופקעו, במצב כספי זהה, לזה בו הייתה מצוי אלמלא ההפקעה, נכון למועד ההפקעה. לטענת השמאי דיור חלוף למגורים ולעסקים מהווה תנאי לנטילת החזקה. הרשות אינה רשאית בדרך כלל לפנות נכסים מבלי לספק למפונה, בו זמנית, דיור חלוף או לתת לו סכום כסף שיאפשר לו להשיג דיור חלוף. השמאי הפנה לסעיף 194 לחוק התכנון והבניה, 1965 לפיו אין לפנות בית מגורים בהליכי הפקעה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף. כן הפנה לסעיף 39 לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, 1965, לפיו מחזיק יידרש לפנות דירה או עסק רק אם הוצע לו דיור חלוף. מכאן לשיטתו, דיור חלוף מהווה עקרון בסיסי בפינוי נכסים, מגורים ועסקים, מבעלי הזכויות בהם.

השמאי הפנה לפסיקה שעסקה בדיור חלוף, כדלקמן:

א. ב**ע״א 361/83 עיריית חיפה ואח׳ נ׳ שלום אליהו** קבע בית המשפט כי מחובתה של העיריה להציע לנפקע, אשר הפעיל עסק דיור חלופי, אם בצורה פיסית או בצורה כספית שתאפשר לו רכישת שיכון חלוף, תוך הפניה לסעיף 19 לחוק התכנון והבניה.

ב. ב**ע״א 740/75 שמואל דוידוביץ נ׳ אתרים בחוף תל אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע״מ** קבע בית המשפט כי דיור וסידור חלוף פירושו: מקום זהה או דומה מבחינת נתוני המגרש וכיסוי כל ההוצאות וההפסדים הכרוכים בהעבר.

ג. ב**ע״א 470/83 שלמה ברזני נ׳ לאה קרסנר** נקבע כי תכליתו של הסידור החלופי הוא לספק לדייר דיור חלופי או אמצעים להשגתו. כחריג יכול לקבוע בית המשפט כי סידור החלוף יהיה באמצעות תשלום פיצויים או בדרך אחרת.

ד. ב**ע״א 147/65 דניאל אלוש נ׳ מנוחה לייקנד (קורושונסקי) ומרדכי דופלט** נקבע כי תכליתו של הסידור חייבת לספק לדייר דיור חלוף או את האמצעים להשגתו.

בהתייחס לטענת המשיבה לעניין מיקום נתוני ההשוואה, בהתחשב שאין נכסים צמודי דופן את העסק יצטרכו להעביר למקום ממנו נלקחו נתוני ההשוואה. מכאן שהם רלוונטיים. פיצוי לפי סעיף 12 ד׳ לפקודה, דהיינו העתקת העסק למקום חלופי, מחייב שימוש בדמ״ש ראויים ושיעור היוון מקובל.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקשת מיקום הנכס אינו נחות כנטען, מדובר במקום אסטרטגי עם חשיפה גבוהה. טענת המשיבה בדבר מגבלת הנגישות מקוממת. מע"צ התחייבה לסלול דרך למסעדה. לא עמדה בהתחייבותה וכעת טוענת להעדר גישה.

שמאי המבקשת הציג תחשיב המבוסס על גישת השווי הפיזי, זאת כמפורט בסעיף 9.1.4 לעיל. לשיטתו בהסתמך על נתוני ההשוואה לעיל, שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון הוא בגבולות של 10,000 ₪. מכאן ששווי מרכיב הקרקע הוא 6,973,000 ₪.[11]

באשר לתרומת המחוברים לטענת שמאי המבקשת היה מקום להביא בחשבון את מלוא הציוד הייעודי ה"כבד" הקיים והמהווה חלק אינטגרלי ממנו שספק אם ניתן להעבירו למקום חלופי.

לטענתו, היקף המחוברים בנכס הנדון גדול, חלקם ייחודיים וצברו פחתים. לא ניתן לאמוד כל מרכיב בנפרד כבשומת המשיבה. הדרך הנכונה לאמוד את תרומת המחוברים בגישת השווי הפיסי היא כיתרה המתקבלת מהפחתת שווי הקרקע משווי הנכס וניכוי הרווח היזמי. מכאן שתרומת המחוברים היא 4,973,087 ₪[12].

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה העריך את הפיצויים הראויים בסך של 16,821 ₪[13] למרכיב הקרקע וסך של 2,421,700 ₪ למרכיב המחוברים (526.7 מ"ר[14]).

בהתחשב במיקום הנכס בתחומי מחלף כביש 40 עם כביש 5 קבע שמאי המשיבה כי הפיצוי בגין מרכיב הקרקע צריך להיות לפי קרקע המגלמת שווי זכות עיבוד חקלאי. בהתאם לפרק ג' של הקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, שפורסם בחודש מאי 2008, ערך מרכיב קרקע לדרך בינעירונית או כפרית, שאינה כביש אגרה יחושב כשווי קרקע חקלאית, ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי ייעוד. שווי מ"ר קרקע עם זכות עיבוד חקלאי הוערכה בסך 27 ₪ למ"ר ובסה"כ **16,821 ₪.**

אומדן שווי המחוברים נערך בפירוט בחלוקה לשלושה מרכיבים, כמפורט בסעף 9.2.2 לעיל, מבנה, גמר ומערכות.

למבנה יוחסה תרומה לפי 4,000 ₪ מ"ר, לחדר אורחים ולמחסן לפי 3,000 ₪ למ"ר לשטח שולחנות ולשטח אחסון ציוד 1,408 ₪ ו-1,690 ₪ בהתאמה ובסה"כ **1,924,462 ₪**[15]**.**

למרכיבי הגמר יוחסה תרומה לכל מרכיב ומרכיב (דלתות, משטחים מרוצפים, קירוי, לוחות סנטף, קירות גבס, חיפוי רצפה וכדומה ובסה"כ **237,238 ₪.**

מערכת האזעקה הוערכה בסך 20,000 ₪, כיבוי אש 30,000 ₪, מיזוג אוויר 100,000 ₪, חשמל 100,000 ₪ וגז 10,000 ₪ ובסה"כ **260,000 ₪.**

[11] 6,973,000 ₪ = 10,000 ₪ למ"ר מבונה* 697.32 מ"ר אקו'.
[12] 4,973,087 ₪ = 6,973,000 ₪ - 1.15/ 13,738,000 ₪.
[13] 16,821 ₪= 27 ₪* 623 מ"ר.
[14] בשומת המשיבה פירוט של שטח הפונקציות השונות במבנה. סך השטח שהובא בחשבון 526.7 מ"ר.
[15] לשטח של 526.7 מ"ר בסה"כ.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת המשיבה בשומת המבקשת הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים ראויים בסך 73,654 ₪ בעוד שבהתאם להסכם השכירות דמ״ש החודשיים במועד הקובע היו 40,730 ₪. זאת ועוד, נתוני ההשוואה בשומת המבקשת הם מאזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון, קניון שרונים ובניין משרדים בפתח תקווה. מדובר במקרקעין שונים בתכלית, זאת מהטעמים הבאים:

א. הקרקע בעניינו בבעלות מדינת ישראל ואינה סחירה להבדיל מנתוני ההשוואה.
ב. ייעוד הקרקע בנכס הנדון הוא לדרך. המבנה נבנה לפני כשלושים שנה. לא ניתן להוציא היתר בניה, לרבות היתר שינויים.
ג. הנכס נמצא בתחום צו הכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח, 1943) למחלף ירקון שפורסם בק.ת. 5592 מיום 13.4.1994.
ד. הנכס ממוקם בקצה אזור השיפוט של פתח תקווה, בצמוד לכביש ולמחלף, בסביבה לא מפותחת, ללא נכסים מסחריים בקירבה וללא שירותים. רמת הנגישות לנכס נמוכה ביותר. הגישה אליו וממנו היא באמצעות דרך עפר, היוצאת היישר מהצומת, תוך סיכון רב למשתמשי הדרך. לא בכדי בשנים האחרונות פעל במקום גן אירועים ולא מסעדה.

<u>שיעור ההיוון-</u> לטענת המשיבה שיעור ההיוון שהובא בחשבון בשומת המבקשת נמוך שכן לא מביא בחשבון את מאפייני הנכס על סיכוניו, לרבות ייעוד דרך, בתחום צווי הכרזה, קרקע שאינה סחירה בבעלות המדינה.

הכרעה

כאמור בסעיף 10.2 לעיל, אני סבורה כי אומדן שווי הנכס לצורך פיצויי ההפקעה צריך להיערך בגישת היוון ההכנסות כטענת המבקשת, זאת תוך שימוש בשיעור היוון המשקף את מאפייניו וקביעת הפחתה ראויה.

הנכס מושכר בשכירות חופשית ומניב במועד הקובע דמי שכירות חודשיים בסך של 41,500 ₪. אני סבורה כי דמי השכירות האמורים מגלמים את כלל מאפייני הנכס לרבות מיקומו ורמת הנגישות אליו. לא קיבלתי את עמדת המבקשת כי אין מדובר בדמ״ש ראויים, זאת בהעדר יחסים מיוחדים בין הצדדים להסכם השכירות. מדובר כאמור בנכס ייחודי. הסתמכות על נתוני השוואה עליהם הסתמכה המבקשת מצריכים התאמות אשר מאיינות את מהימנותם.

קיבלתי את עמדת המשיבה כי שיעור ההיוון בו יש לעשות שימוש צריך להיות גבוה משיעור ההיוון הממוצע, בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי. אני אף סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה מהערך המתקבל מהיוון דמ״ש לצמיתות. כל זאת הן בהתחשב במיקומו היחסי של הנכס, מגבלת השימוש בו למסעדה בלבד והשימוש אשר נעשה בו בפועל, העדר האפשרות לערוך שינויים במבנה המצריכים היתר, גילו במועד הקובע, ייעוד הקרקע וכי מדובר בזכות שימוש להבדיל מזכות בעלות.

אומדן שיעור ההפחתה אינו ניתן לקביעה בהסתמך על נתוני השוואה. בהתאם לשיקול דעתי כשמאית מכריעה נייטרלית אני סבורה כי שיעור ההיוון הראוי במקרה הנדון הוא 8.2%[16]

[16] יצוין כי בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי שיעור התשואה הממוצע בנכסים מסחריים במחצית הראשונה של שנת 2022 היה 6.7%, הבאתי בחשבון תוספת בשיעור 1.5%.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ושיעור ההפחתה הראוי מדמ"ש המהוונים לצמיתות הוא 20%. יצוין כי שיעור ההפחתה האמור שקול להיוון דמ"ש לתקופה של כ-20 שנה.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי באומדן פיצויי ההפקעה יש להסתמך על נתוני השוואה ממקומות עדיפים בהתחשב בכך שהמיקום החלופי אליו יועבר העסק יהיה במקום עדיף בהעדר נכסים חלופיים בסביבה. המבקשת אינה מנהלת במקום עסק אלא השוכרת עושה זאת תמורת דמי שכירות שהיא משלמת למבקשת. זאת ועוד העסק שהתנהל במקום הוא אולם אירועים, שימוש אשר אינו תואם היתר. בנסיבות אלו לא מצאתי כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון את עיקרון דיור החלוף בעת אומדן פיצויי ההפקעה. למעלה מן הצורך יצוין כי השוכרת עברה למשכן חדש זה מכבר ומפעילה בו גן אירועים[17].

10.6 פיצוי בגין הוצאות נלוות להפקעה

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי המבקשת זכאית לפיצוי בגין נזקים והוצאות נלוות להפקעה על מנת להעמידה באותו מצב עובר להפקעה. לטענת שמאי המבקשת המסעדה "המקום של יגאל" פועלת במקום עשרות שנים, תחילה באופן ישיר ולאחר מכן ע"י שוכרים אשר המשיכו להפעיל את המסעדה במקום, תמורת דמי שכירות, לטענת שמאי המבקשת לאורך השנים פעלה המסעדה כדין.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון 12 חודשים של הפסד דמ"ש. כן הובאו בחשבון הוצאות נלוות בשיעור של 20% משווי הנכס.

לטענת שמאי המבקשת את הפסד ההכנסה בתקופת העברת העסק למקומו החדש והסתגלות למקום זה יש לחשב בהתייחס לאופי הנכס הנישום וללוגיסטיקה הנדרשת בהתמקמות במקום החדש.

לטענתו אחד המרכיבים בדמי הפיצוי צריך להיות אובדן מוניטין. מוניטין יכול לנבוע מהיכרות קהל הלקוחות את העסק הספציפי המתנהל במקום והן מעצם המיקום המוכר שנים. השמאי הפנה לדברי השמאי המנוח ירמיהו אלוני ז"ל בספרו[18], לפיהם הגדרות מוניטין מכילות שתי תפיסות יסוד: אלמנטים הגורמים ללקוחות לשוב ולפקוד את מקום העסק וקיום רווחי יתר.

המסעדה "המקום של יגאל" הייתה פעילה במיקומה עשרות שנים ברציפות וייחודיותו של העסק הוא מיקומו, על קרן מחלף ירקון בסמיכות למתחם שרונים ולתחנת רכבת סגולה, בסמיכות לאזורי תעסוקה בהוד השרון ובפתח תקווה, עם חשיפה רבה. אבן היסוד של המוניטין שנצבר קשור לזמינות ולנגישות המתאפשרת בשל המיקום והשירות שאפיינו את המקום.

פינוי העסק יחייב למצוא מקום חלופי ולהיכנס כשחקן חדש ונוסף בשוק תחרותי הקיים באותו אזור. כל המוניטין שנצבר במרוצת השנים מתאפס בסביבה עסקית חדשה המתאפיינת בקהל לקוחות חדש ובמיקום חדש.

[17] ראה כתבה מיום 1.1.2024 בmy net "לאן נעלם גן האירועים ליאל גרדנס שפעל במחלף ירקונים?".
[18] שמאות מקרקעין בישראל, תשס"ט.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כאמור, לעמדת שמאי המבקשת נכון לאמוד את הפסד ההכנסה בתקופת המעבר וביסוס המוניטין בגובה דמי שכירות לתקופה של שנה. בתקופה זו יאלצו הבעלים למצוא מקום חלופי והעסק המתנהל במקום או כל עסק שייכנס בנעליו, יידרש לבצע פעולות שיווק וביסוס קהל לקוחות חדש במיקום אחר, דבר אשר יגרור הפחתת דמי שכירות. בהתחשב בהסכם השכירות הובא בחשבון הפסד דמ"ש שנתיים בסך **488,762** ₪[19].
בהתייחס לטענת המשיבה הבעלים הם שיישאו בהפסד המעבר של השוכרים. השוכרים ידרשו הנחה בדמ"ש או השתתפות בהכשרת המקום החלופי.

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון את ההוצאות הבאות כהוצאות נלוות לפינוי: שכר טרחת עו"ד ושמאים בגין הפינוי, שכר טרחת עו"ד לטיפול ברכישה ורישום נכס חלופי, שכר טרחת מתווך לרכישת נכס חלופי, הוצאות העברה והתאמות שונות בנכס החלופי, מס רכישה בהתאם לשיעור הקבוע בחוק. את ההוצאות האמורות העריך בשיעור של 20% משווי הנכס, דהיינו בסך **2,747,600** ₪[20].

לטענת שמאי המבקשת על פיצויי ההפקעה יש להוסיף מע"מ.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה וב"כ סבורים כי פיצויי ההפקעה אינם צריכים לכלול הוצאות נלוות להפקעה. בשנים האחרונות הנכס הושכר והופעל ע"י השוכרת חברת גני אליאל 2014 בע"מ. ככל והיה מקום לפצות בגין הוצאות נלוות היה מקום לפצות את השוכרים ולא את הבעלים. המבקשת לא הוכיחה כי היא בעלת זכויות במותג. ב"כ המשיבה הפנה בעניין זה לספרו של אריה קמר דיני הפקעות מקרקעין[21] , לפיו:

"מחזיק במקרקעין אפילו הוא בר רשות או מסיג גבול שהשביח את המקרקעין קודם להפקעה, ברשותו של הבעלים או בידיעתו, זכאי לפיצויים בגין ההשבחה, המנועים מהפיצויים המגיעים לבעל המקרקעין".

הכרעה

פסקי דין רבים עמדו על העיקרון של החזרת מצב הנפקע לקדמותו והכירו בהוצאות שונות הנלוות להפקעה. להלן הכרעתי ביחס להוצאות להן טוענת המבקשת:

<u>מוניטין</u>
בהתחשב בכך, שבעשר השנים האחרונות הנכס הושכר לחברת גני אליאל 2014 בע"מ, אשר עשתה בו שימוש כאולם אירועים, לא מצאתי ממש בטענת המבקשת לפיצוי בגין מרכיב מוניטין במקרה הנדון.

[19] 488,762 ₪= 12 חודשים* 40,730 ₪. כמענה לשאלת הבהרה הוגש תחשיב לפי דמ"ש החודשיים הם 42,423 ₪. בחנתי ומצאתי כי מדובר בתחשיב שגוי.
[20] יצוין כי בתחשיב החלופי כמפורט בסעיף 9.1.4 הובאו בחשבון הוצאות מעבר בסך 2,683,890 ₪.
[21] מהדורה שמינית כרך ב', 2013.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

<u>הוצאות שהוצאו במסגרת הליך ההפקעה</u>

המבקשת טענה להוצאות ניהול הליך ההפקעה. נתבקש שכ"ט עו"ד ושמאי. הפסיקה רואה בהוצאות שהוציא נפקע לצורך ההליך המשפטי עצמו, לייצוג משפטי ולחוות דעת שמאית, כהוצאות שיש להחזירם לו, בכפוף למבחנים לרבות תוצאות ההליך. החזר ההוצאות אינו חלק מפיצויי ההפקעה אלא מקורו בסמכות בית המשפט לפסוק הוצאות.

בה"פ 6574-07-08 עמיר מנדל ואח' נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל קבע כבוד השופט יעקב שינמן:

"הנפקע, בד"כ אינו מצוי בסבך דיני ההפקעה ואין לו את הכישורים לנהל מו"מ עם הרשויות המפקיעות, והוא נאלץ לשכור שירות של בעלי מקצוע על מנת לשמור על זכויותיו.

עורך הדין מלווה את הנפקע בהליכי המו"מ ומייצג אותו בהליכים המשפטיים הנדרשים. בהתאם לפסיקה, הדרך הנכונה בדרך כלל לקביעת הסכום ממנו יש לגזור את שכר טרחת עורך הדין נגזר מהסכום המחלוקת, משמע מהסכום שמציעה הרשות לנפקע (ופעמים אף משלמת לו כסכום שאינו שנוי במחלוקת) לבין הסכום שנפסק. שיעור שכ"ט עו"ד נפסק בין היתר בהתאם להתנהלות הצדדים (ובאי כוחם), בדרך לקבלתו של אותו סכום שנפסק, הסבירות והצידוק לנקיטה בהליכים משפטיים לקבלתו של הסכום שהתקבל בסופו של יום, ומורכבות הטיפול המשפטי שנדרש...

לעניין הוצאות שכר טרחת השמאי מטעם המבקשים, אני סבור כי צריך לחול דין שווה לשכ"ט עו"ד וגם בעניין זה פסיקת הוצאות אלו מצויות תמיד בשיקול דעת בית המשפט...".

בהתאם לסמכותי מכח סעיף 9א(ד) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ונוכח תוצאת ההליך אני קובעת כי המשיבה תשלם למבקש 1% מפיצויי ההפקעה שנקבעו, זאת בין היתר בשים לב כי בהליך שהתנהל בפניי יוצג המבקש באמצעות שמאי מקרקעין בלבד וללא ייצוג משפטי.

באשר לשכר בגין השומה המכרעת ולאור תוצאתה, אני קובעת כי המשיבה תישא ב- 75% מהשכר ואילו המבקש יישא ב- 25% מהשכר.

<u>הוצאות עתידיות עבור רכישת נכס חלופי</u>

המבקשת טענה להוצאות נלוות עתידיות שלטעמה ברור כי תדרש להם בעת רכישת נכס חלופי. בפסק דין **ע"א 34711/11 ניסים דוויק נ' מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ** נקבע כי על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות להן הוא טוען וכן כי יש להישמר משיפוי בגין הוצאות שלא הוצאו או שברור כי לא יוצאו.

בפסקי דין רבים נוספים נקבע עקרון דומה: **ה"פ 179/08 חג'בי נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל, עא 10873/06 אברהם בכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, תא (ת"א) 2107-08 חנוך באגר נ' עירית רמת השרון.**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במקרה הנדון, המבקשת לא הוכיחה את הוצאותיה הנלוות לצורך רכישת נכס חלופי ואף לא הציגה כל ראיה כי בכוונתה לעשות כן. זאת ועוד, הנכס הנדון לא שימש בשנים האחרונות את המבקשת כעסק, לכן אין ודאות כי תרכוש נכס חלופי.

לאור האמור אני סבורה כי אין להוסיף לפיצויי ההפקעה את ההוצאות הנלוות הנטענות ביחס לרכישת נכס חלופי.

<u>מע"מ</u>

חובת תשלום מע"מ בהפקעות מוטלת על הרשות המפקיעה. עליה מוטל להעביר מס זה ישירות למנהל מס ערך מוסף. ראו בין היתר **תא (ת"א) 1495/00 שיינברגר נ' רשות הנמלים והרכבות** את דברי כבוד השופטת קרת:

"אין כל מקום לדרישתה של התובעת כי סכום המע"מ יצורף לסכום הפיצוי. אין מחלוקת כי על הנתבעת לשאת בתשלום המע"מ ולהעבירו לשלטונות המס. עם זאת, אין כל מקום להוסיף את סכום המע"מ פעם נוספת ולצרפו לפיצוי בגין ההפקעה. מסקנה זו עולה במפורש גם מפס"ד טחורש[22] לעיל אותו ביקשו התובעים לצרף כאסמכתא".

לפיכך, אני קובעת כי על המשיבה לשלם למבקשת את הפיצויים לא כולל מע"מ.

11. תחשיב

דמ"ש חודשיים בהתאם להסכם השכירות	₪ 41,500
דמי שכירות שנתיים	₪ 498,000
שיעור היוון	8.2%
דמ"ש מהוונים לצמיתות	₪ 6,073,170
מקדם הפחתה בגין מאפייני הנכס	0.8
אומדן פיצויי ההפקעה הראויים במעוגל	₪ **4,858,500**

[22] תא (ת"א) טחורש רחל נ' עירית ראשל"צ.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

12. סיכום

המשיבה תשלם למבקש פיצויים בגין הפקעת המקרקעין בסך של **4,858,500** ₪, לא כולל מע"מ. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להוראת סעיף 8 (א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד - 1964.

בנוסף תשלם המשיבה למבקש 1% מפיצויי ההפקעה שנקבעו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, כהחזר הוצאות ההליך.

וכן תשיב למבקשת את הפרש שכר השומה המכרעת ששולם על ידה כך שהמשיבה תישא ב-75% מהשכר והמבקשת תשא ב-25% מהשכר.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com