ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **כ"ד תמוז תשפ"ד**

תאריך : 30/07/2024
מס' מינוי : 2085-2023
מספרנו : 1095

לכבוד

מוסא ריזק
ע"י רביע מוסלם , שמאי מקרקעין
rabeamsallam@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב מבוא העמקים
ע"י פאדי סלימאן, שמאי מקרקעין
fadisliman7@gmail.com
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע בעניין פיצויי הפקעה - גוש 17518 חלקה 36, ריינה</u>

בהתאם להוראות סעיף 190(א)(7) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**חוק התו"ב**"), ולסעיף 9א' לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943 (להלן: "**פקודת הקרקעות**"), מוניתי כשמאי מכריע לצורך יישוב סכסוך בעניין סכום פיצויים בהפקעות.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר פאדי סלימאן שנערכה ביום 17/12/2022 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר רביע מוסלם שנערכה ביום 05/10/2023 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 01/12/2023 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 08/02/2024 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

הכרעה במחלוקת בין הצדדים בעניין גובה סכום פיצויים ראויים למקרקעין שבנדון, עקב פרסום הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א' לפקודה לא חל לגביה. ההודעה פורסמה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות ובהתאם להוראות חוק התו"ב.

2. <u>מועדים</u>

2.1 המועדים הקובעים לחישוב הפיצוי הינם, כדלקמן:

מקור הפיצוי	תאריך קובע	הערות
פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות ובהתאם להוראות חוק התו"ב	19/02/2022	המועד הקובע 60 יום לאחר פרסום ההודעה בי.פ 10073 מיום 21/12/2021
הודעה לפי סעיף 19	10/03/2022	פיצוי בגין מחוברים - בהתאם למועד פרסום תפיסת חזקה בי.פ 10257

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 14/07/2024.

3. <u>פרטי הנכס</u>

תיאור הנכס: חלקה ללא פיתוח ביעוד מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח ודרך בתחומה גדלים עצי זית.

מיקום הנכס: צפון הכפר ריינה, ממזרח לצומת "משהד".

פרטי רישום: גוש: 17518.

חלקה: 36.

הבעלות רשומה ע"ש[1]: תופיק סאלח פדל רזק ת.ז: 5580996 החלק בנכס: 1/2.

מוסא סאלח פדל רזק ת.ז: 5704454 החלק בנכס: 1/2.

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

החלקה שבנדון ממוקמת בחלק הצפוני של הכפר ריינה, ממזרח לצומת "משהד", ומעברו הצפוני של מפגש כביש מס' 6400 עם רחוב מעלה יצחק, המהווה ציר תנועה מרכזי בשכונת "הר יונה", בצפונה של העיר נוף הגליל. החלקה מהווה חלק ממתחם קרקע שייעודו נקבע למסחר ותעסוקה, שנכון למועד הביקור, טרם החל בו שלב פיתוח הקרקע.

החלקה שבנדון, הממוקמת בחלק המזרחי של מתחם הקרקע, הינה בשטח רשום של 14,596 מ"ר ובצורה שאינה רגולרית. פני החלקה מאופיינים בשיפוע היורד מדרום מזרח לכיוון צפון מערב.

נכון למועד הביקור בתחום החלקה נטועים עצי זית.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 08/08/2023.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לקביעת הפיצוי:

- <u>תכנית RP/50/42</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בעיתון הרשמי, חוברת מס' 1533, מיום 14/11/1946. התכנית מהווה תכנית גלילית למחוז הצפון.

בתשריט התוכנית (שערוך בקנ"מ של 1:100,000) מסומנים הישובים (לרבות הכפר ריינה) כאזורי פיתוח וסביבם מסומנים השטחים כאזורים חקלאיים.

בהתאם להוראות התוכנית השימושים המותרים הינם באזור חקלאי הינם משק חקלאי, גננות, משתלות וחממות, תעשיות באישור הוועדה המחוזית, בנייני נופש, אורוות, רפתות, לולים וכו'.

מגרש מינימלי באזור חקלאי מוגדר בגודל של 1,000 מ"ר וניתן לבנות עד 15% משטח המגרש או 180 מ"ר, הנמוך מבניהם. קווי הבניין מוגדרים במרחק של 10 מ' לכל צד וגובה המבנים הינו עד 8 מ', בשתי קומות.

- <u>תוכנית מתאר מחוזית 9/2</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 5696 ביום 30/07/2007. התכנית מהווה את שינוי מס' 9 לתכנית המתאר למחוז צפון. התוכנית מסמנת את החלקה שבנדון ליעוד שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח.

- <u>תכנית ג/18628</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים 7087 ביום 04/08/2015. התכנית מהווה תכנית להקמת מתחם תעסוקה ותיירות בכניסה לריינה.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב כי מטרת תכנית זו היא הקמת מתחם לתעסוקה ומסחר בחלקים הצפוניים של אדמות ריינה וזאת במטרה לחזק את התעסוקה המקומית ולהוסיף עסקים מוטי תיירות.

התכנית מהווה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. מטרת התכנית הינה תכנון מתחם המיועד לתעסוקה, ומסחר, ועיקרי הוראותיה הינן קביעת ייעוד למסחר ותעסוקה, שצ"פ, דרך מוצעת וחניון.

להלן עיקרי טבלת שטחי התכנית:

מצב מאושר		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
שטח ללא יעוד	49,390	76.92%
דרך מאושרת	14,820	23.08%
סה"כ	**64,210**	**100%**

מצב מוצע		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
מסחר ותעסוקה	26,858	41.83%
שטח ציבורי פתוח	7,370	11.48%
דרך מאושרת	14,822	23.08%
דרך מוצעת	12,583	19.60%
חניון	2,577	4.01%
סה"כ	**64,210**	**100%**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הוראות התכנית כוללות, בין היתר:

- השימושים ביעוד מסחר ותעסוקה כוללים הקמת מבנים מסחריים, מבנים לתעסוקה (מלאכה זעירה בלתי מציקה ומשרדים), שירותי הסעדה ובילוי, בתי קפה, אורחנים וגלריות. התנאי להוצאת היתר בניה הינו, בין היתר, אישור תכנית בינוי מפורטת לביצוע לתא שטח ע"י הוועדה המקומית. זכויות הבניה ביעוד זה הינן 125% ברוטו משטח החלקה.
- השימושים ביעוד שטח ציבורי פתוח כוללים שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים ציבוריים, פינות ישיבה ולמעבר תשתיות. בשטחים ציבוריים פתוחים יותרו, פיתוח גנני, הקמת מתקני משחק למיניהם, מעבר תשתיות תת קרקעיות וחדרי טרנספורמציה.
- השטח ביעוד לדרך ישמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.
- תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור תשריט/תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית.
- שלבי ביצוע התכנית הינם: הפקעת דרכים, ביצוע תשתיות והיתרי בניה לתעסוקה ומסחר. זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.

בהתאם למידע המפורט באתר ההנדסי של הועדה המרחבית לתכנון ובניה מבוא העמקים, חלקה 36 כוללת את השטחים הבאים, כדלקמן:

ייעודי החלקה במ"ר	
מסחר ותעסוקה	8,189
דרך מוצעת	5,506
שטח ציבורי פתוח	918
סה"כ	**14,613**

*ביחס לשטח החלקה הרשום של 14,596 מ"ר, מדובר בסטיית מדידה של 0.1%.

6. <u>רישוי</u>

כאמור לעיל, החלקה אינה מבונה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7. המצב הקנייני

7.1. נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 08/08/2023, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	17518.		
חלקה:	36.		
שטח החלקה:	14,596 מ"ר.		
הבעלות רשומה ע"ש:	תופיק סאלח פדל רזק	ת.ז: 5580996	החלק בנכס: 1/2.
	מוסא סאלח פדל רזק	ת.ז: 5704454	החלק בנכס: 1/2.

הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 רשומה מתאריך 16/03/2022, לפי פרסום בילקוט הפרסומים מס' 10257, מיום 10/03/2022 (עמוד 4117).

7.2. ילקוט פרסומים מס' 10257

בילקוט הפרסומים מס' 10257 מתאריך 10/03/2022, פורסמה בעמוד 4117 הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התו"ב. בהתאם להודעה זו חלק מהחלקה שבנדון בשטח של 6,449 מ"ר ביעוד לשטח ציבורי ולדרך יהיו לקניינה הגמור והמוחלט של המועצה המקומית ריינה.

בנוסף, בהודעה נכתב כי ביחס לזכות חזקה זו פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודה בילקוט הפרסומים 10073, בעמוד 2191.

7.3. ילקוט פרסומים מס' 10073

בילקוט הפרסומים מס' 10073 מתאריך 21/12/2021, פורסמה בעמוד 2191 הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א' לפקודה לא חל לגביה, ההודעה פורסמה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות ובהתאם להוראות חוק התו"ב.

בהתאם להודעה זו חלק מהחלקה שבנדון בשטח של 6,449 מ"ר דרושה לצורך ציבורי של דרך ושטח ציבורי פתוח בהתאם למפורט בתכנית ג/18628.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן גובה הפיצוי שנקבע בשומות הצדדים:

מקור הפיצוי	פיצוי לפי המבקש	פיצוי לפי המשיבה
הודעה לפי סעיפים 5 ו 7	₪494,586	אין פיצוי*
הודעה לפי סעיף 19	₪322,103	₪80,080

*לחליפין, שמאי המשיבה מחשב פיצוי של כ 26,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי הפגיעה הנטענת בחלקה הנדונה הינה בגין שטח של 6,449 מ"ר שהוכרז כשטח להפקעה לצרכי ציבור. שטח זה סווג ע"פ תכנית ג/18628 ביעוד דרך מוצעת ושצ"פ. שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להוראות התכנית כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון שבמועד הקובע יעוד השטח המופקע הינו דרך מוצעת ושצ"פ, לרבות שווי השימושים המותרים עפ"י הוראות התכנית בשטחים אלו. שמאי המשיבה מציין כי הוראות החוק מאפשרות הפקעת שטחים לצורך ציבור בתנאים מסוימים גם ללא תמורה וכי הביא בחשבון בחישוב הפיצוי גם את הוראות סעיף 200 לחוק התו"ב.

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את הקווים המנחים של משרד המשפטים, אגף שומות מקרקעין (פרק ג' "עריכת שומות לדרכים") הדנים בסוגיה דומה ובהם נקבע כי קרקע ביעוד דרך קיימת הינה בשווי 10% משווי בסביבתה הקרובה. שמאי המשיבה מציין כי יחד עם זאת, במקרים מסוימים, קבעו פסיקות כי מקרקעין ביעוד דרך הינם חסרי שווי לבעליהם.

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון עסקאות ממס שבח למכר קרקעות חקלאיות בסביבת החלקה הנדונה, וכי בבחינת ההפסד הכלכלי החל בגין המחוברים (עצי זית), ערך תחשיב אובדן הכנסה עקב מניעת אפשרות נטיעה וגידול עצי זית (שמאי המשיבה מציין כי את תחשיבו ביסס אצל בעלי מקצוע בענף גידול עצי זית).

שמאי המשיבה ערך את תחשיביו לפי שתי חלופות: האחת שווי דרך כ 10% מהשווי הנהוג בסביבה והשנייה חישוב שווי אפס ביעוד לדרך. שמאי המשיבה מציין כי כפי שיוסבר להלן, הביא בחשבון את הגישה השניה לחישוב הפיצוי הראוי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>אומדן פיצויי הפקעה – חלופת קווים מנחים (שווי דרך 10% משווי בסביבה)</u>

<u>בחישוב השווי בסביבת החלקה מביא בחשבון שמאי המשיבה את העסקאות הבאות, כדלקמן</u>:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	יעוד קרקע	שווי עסקה מוצהר	שווי עסקה מוערך	שווי למ"ר מוערך	שווי למ"ר לאחר התאמה לזמן (6% לשנה)
11/06/2021	17514/41	500	חקלאי	₪220,000	₪220,000	₪440	₪369
17/08/2021	17514/41	2,000	חקלאי	₪1,000,000	₪1,000,000	₪500	₪420
05/01/2021	17514/22	930	חקלאי	₪450,000	₪450,000	₪483	₪406
12/09/2019	17514/22	1,680	חקלאי	₪675,000	₪675,000	₪401	₪379
13/12/2018	17514/22	700	חקלאי	₪350,000	₪350,000	₪500	₪500
15/06/2019	17514/41	2,000	חקלאי	₪600,000	₪790,000	₪395	₪372
04/09/2020	17514/41	500	חקלאי	₪200,000	₪200,000	₪400	₪356
17/04/2019	17515/78	500	חקלאי	₪40,000	₪250,000	₪500	₪471
17/03/2018	17519/24	643	חקלאי	₪350,000	₪350,000	₪544	₪544
19/12/2019	17519/24	699	חקלאי	₪319,998	₪402,001	₪575	₪542
18/06/2019	17530/54	900	חקלאי	₪350,000	₪350,000	₪388	₪366
					ממוצע		**₪430**

שמאי המשיבה מציג את תחשיב הפיצוי הראוי בחלופה שבנדון, כדלקמן:

שווי קרקע חקלאית	₪430
שטח מופקע עבור דרך במ"ר	6,449
שטח החלקה במ"ר	14,596
אחוז הפקעה	44.18%
שיעור הפקעה ללא תמורה	40%
שיעור הפקעה לחישוב פיצוי	4.18%
שטח הפקעה לצורך חישוב פיצוי במ"ר	610.6
שווי דרך משווי קרקע חקלאית	10%
סה"כ פיצוי ראוי במעוגל	**₪26,000**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>אומדן פיצויי הפקעה – חלופה לפי פסיקות (שווי דרך "אפס")</u>

<u>בקביעת פיצוי ראוי בשיעור 0%, מביא בחשבון שמאי המשיבה את הפסיקות וההחלטות הבאות, כדלקמן</u>:

- שמאי המשיבה מציין כי בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל בחלקה 14 בגוש 10432 בתביעת ירידת ערך בקרית ביאליק קבעה השמאית המכריעה שווי הדרך לפי 0 ₪.
- שמאי המשיבה מציין כי בפס"ד 165 / 97 שהתקבל בבית משפט מחוזי בת"א , מח54/ב, בר"מ 9556 / 06 הוועדה מקומית פתח תקווה נ' ליאון מיטרני נקבע כי קרקע המיועדת לדרך ולהפקעה לא תניב כל הנאה לבעליה ולכן ערכה הנוכחי הוא אפס.
- שמאי המשיבה מציין כי בפס"ד בעניין גדעון פרלמן נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה, שניתן ביום 29/06/1999 נקבע ששווי קרקע ביעוד דרך הינו "0".
- שמאי המשיבה מציין כי בפס"ד בעת"מ 248/05 הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה נ' ליאן מיטרני, שניתן ביום 10/10/2016, נערכה סקירה של פסקי דין מהם עולה כי שווי דרך הינו בגבולות 0-10% , כמו כן אומצה עמדת ועדת הערר והשמאי המכריע ארז כהן אשר קבעו שווי דרך "0".
- שמאי המשיבה מציין כי בפס"ד גרנד האוז, שניתן ביום 25/05/2012, ע"י בית המשפט המחוזי מרכז בתיק 5064-03-08 גרנד האוז בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה זמורה ואח', התייחס בית המשפט לעניין הדרך וקבע, כדלקמן:

  "יתר על כן אני סבור כי עמדת השמאי מטעם מע"צ כי ערך הקרקע הוא 10% שכן יש להעריכה משווי של דרך הייתה יכולה להיחשב כנכונה אילו הדיון היה נסב בתביעה לפיצוי בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה שאז לצורך זה אכן מקובל לקבוע כי שינוי לטובת דרך מוריד את ערך הקרקע בכ- 90% (ראה ה"פ (חי) 93/05 מוצטפה נ' מע"צ (פורסם בנבו 8.5.07), ת.א. (ת"א) 165/97 פרלמן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה, תק-מח 99 (2) 65535 (1999)...".
- שמאי המשיבה מציין כי השמאי המכריע אריה אריאל בשומה מייעצת לעניין תביעה לירידת ערך מיום 30/01/2015, לנכס הידוע כחלקה 2 בגוש 18391, קבע שווי הדרך "0".
- שמאי המשיבה מציין כי בספרו של השמאי ירמיהו אלוני "שמאות מקרקעין בישראל 2007" (עמוד 555) מתייחסי הכותב לעניין שווי השטחים ביעוד ציבורי פתוח, כדלקמן: *"שומת קרקעות שלייעודן הוא שטח ציבורי פתוח, שמורת טבע וכיוצא בזה, תיקבע לצורכי מיסוי כערך אפס המשקף את שווי השוק שלהן."*
- שמאי המשיבה מציין כי על פי טבלת השטחים המפורטת בהוראות תכנית ג/18628 במצב מאושר שטח ללא יעוד בתכנית עומד על 49,390 מ"ר, והשטח ביעוד מסחר ותעסוקה 26,858 מ"ר, כאשר שאר השטחים הופקעו למטרה ציבורים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך אחוז הפרשה לצורכי ציבור בתכנית כולה עומד על כ 46% וכי סה"כ השטח שהופרש בחלקה הנדונה עומד על כ 44%, פחות מהמוצע משאר החלקות.

שמאי המשיבה מסכם וקובע כי שווי הנכס משקף את הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות שניתן להפיק ממנו, וכי לשטח המופקע אין שום פוטנציאל עתידי כל שהוא לשינוי יעוד ולהחזרתו לקדמתו ולפיכך אין לו כל ערך מבחינה כלכלית (אין קונה לשטח ביעוד דרך, שצ"פ או חניון). בהתאם לכך סבור שמאי המשיבה כי פיצוי הפקעה הראוי לקרקע למועד הקובע הינו אפס בחלופה זו.

<u>אומדן פיצויי הפקעה בגין מחוברים</u>

שמאי המשיבה מציג בשומתו תצלום אוויר של החלקה שבנדון בו מסומנים כלל העצים הנטועים בה, ומציין כי נספרו 255 עצי זית בתחום החלקה. בהתחשב בשיער ההפקעה המפורט לעיל (כ 44%) סבור שמאי המשיבה כי יש לחשב את הפיצוי לפי אובדן תפוקה כלכלית של 112 עצים המצויים בשטח ההפקעה (255 עצים * 44%).

שמאי המשיבה מציג תחשיב אובדן תפוקה כאמור לעיל, נכון למועד הקובע 19/02/2022, כדלקמן:

כמות זיתים מוערכת מיוצרת לשמן זית - יבול גבוה (בהתחשב בתופעת סירוגיות היבול)	100	ק"ג/עץ
כמות זיתים בכל עץ ליצור שמן זית - יבול נמוך (בהתחשב בהשפעת סירוגיות במטע מושקה בו כמעט ואין תופעת סירוגיות)	90	90%
אומדן כמות זיתים ממוצעת לעץ - ליצירת שמן זית	95	ק"ג לעץ לשנה
שיעור יצור שמן זית למאכל במטע הנדון (מטע לא מושקה, חלקה מטופלת)	12%	
כמות שמן זית שנתית ליצור שמן זית לעץ בממוצע	11.4	ק"ג לעץ לשנה
מס' עצי זית	112	
סה"כ ייצור שמן זית בשנה ברצועת הקרקע	1,276.8	
מחיר ממוצע לפח שמן זית בנפח 16 ליטר במועד הקובע (בין 300 ₪ ל 400 ₪)	₪350	
מחיר ממוצע לק"ג (פקטור המרה של 1 ליטר שמן זית = 0.95 ק"ג)	₪23.02	
בניכוי עלויות ייצור השמן	₪18	
רווח שנתי לכל ק"ג שמן זית	₪5.02	
הפסד הכנסה בשטח המופקע לשנה	₪6,409.54	
שיעור הוון שנתי	8%	
סה"כ אובדן תפוקה כלכלית (לצמיתות) למועד הקובע	**₪80,119**	

שמאי המשיבה מסכם כי אובדן התפוקה כאמור לעיל, בחלוקה ל 112 עצי זית מביא לשווי של 715 ₪ לעץ. בהתחשב בגישת היוון ההכנסות התואמת את החלטת בית המשפט העליון בפס"ד סולטאן, סבור שמאי המשיבה כי יש לקבוע את שוויו של עץ זית ככזה המשקף את השימוש המיטבי מתוך כלל השימושים הרלוונטיים למועד הקובע.

שמאי המשיבה מציין כי בהחלטת ועדת השגות מס' 53/2016, בתביעה לפיצויי הפקעה בגין מחוברים בחלקה 112 בגוש 17464, קבעה הועדה שווי עץ זית של 700 ₪. בנוסף, בתביעת פיצויים בגוש 17464 חלקה 137, שולם ע"י חברת נתיבי ישראל 700 ₪ עבור עץ זית נכון לשנת 2015.

בהתאם לאמור לעיל, קבע שמאי המשיבה פיצוי הפקעה ראוי בגין המחוברים בחלקה (עצי זית) של 80,080 ₪ (112 עצים * 715 ₪ שווי עץ זית).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מגיב לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>תכנית מס' ג/ 18628</u> – שמאי המשיבה מציין כי התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים בתאריך 04/08/2015, והיא מייעדת את החלקה 36 בגוש 17518 בשטח 14,596 מ"ר לאזור מסחר ותעסוקה, שצ"פ, ודרך מוצעת. שמאי המשיבה מציין כי עפ"י תשריט החלקה, השטחים מיועדים לאיחוד וחלוקה.

שמאי המשיבה מציין כי עפ"י טבלת השטחים בסעיף 3.2 להוראות תכנית ג/ 18628, במצב מוצע שטח מסחר ותעסוקה הינו 41.83% , ושאר השטחים ביעוד מטרה ציבורית. בהתאם לכך, אחוז ההפרשה למטרה ציבורית הינו כ 58%, אך במקביל השטח שהפריש המבקש (השטח שהופקע) מהווה כ 44% משטח החלקה שבנדון. שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך השטח שהופקע מהחלקה שבנדון נמוך ביחס לשטח הכללי שהפרישו שאר הבעלים למטרה ציבורית ולפיכך לא קיים צדק חלוקתי בין הבעלים בתחום התכנית שבנדון.

- <u>שווי הקרקע ביעוד דרך</u> – שמאי המשיבה חוזר על האמור בעניין זה בשומתו.

- <u>שווי קרקע ביעוד חקלאי</u> – שמאי המשיבה מציג עסקאות השוואה ממס שבח לקרקע ביעוד חקלאי (לצורך תחשיב פיצויי הפקעה), כדלקמן:

תאריך	חלקה/גוש	שטח במ"ר	שווי עסקה מוערך בש"ח	שווי ₪/למ"ר
14/05/2012	25 /17381	2,404	₪75,000	₪31
24/04/2013	33 /17381	2,123	₪40,000	₪19
27/04/2013	23 /17381	4,001	₪163,680	₪41
10/11/2011	89 /17382	3,780	₪120,000	₪32
03/05/2013	18 /17382	1,440	₪40,000	₪28
28/05/2012	20 /17382	3,490	₪130,000	₪37
06/02/2012	15 /17382	4,208	₪157,781	₪37
29/10/2011	17 /17382	2,725	₪103,000	₪38
10/07/2013	42 /17382	4,195	₪160,000	₪38
01/04/2009	25 /17380	4,921	₪53,033	₪11
03/11/2011	17462/28	1,000	₪22,001	₪22
06/08/2011	17462/88	2,124	₪65,000	₪31
01/11/2015	17462/63	4,799	₪145,000	₪30
05/11/2016	17462/36	1,011	₪30,000	₪30
10/11/2016	17380/65	1,590	₪67,000	₪42
30/10/2016	17380/28	2,905	₪120,000	₪41
12/02/2015	17380/29	3,836	₪170,000	₪44
23/06/2014	17380/46	3,491	₪160,000	₪46
23/06/2014	17380/10	1,146	₪52,000	₪45

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תאריך	חלקה/גוש	שטח במ"ר	שווי עסקה מוערך בש"ח	שווי ₪/למ"ר
20/06/2014	17380/24	2,000	₪84,000	₪42
02/12/2013	17380/9	1,150	₪50,000	₪43
02/12/2013	17380/46	400	₪17,500	₪44
20/11/2013	17380/31	1,180	₪60,000	₪51
12/08/2013	17380/50	1,790	₪70,000	₪39
29/07/2012	17380/25	1,230	₪45,210	₪37
06/07/2012	17380/25	3,273	₪116,000	₪35
16/09/2014	17461/33	1,637	₪40,000	₪24
			ממוצע	**₪36**

- <u>פיצויי הפקעה למחוברים</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומתו קבע שווי עץ זית של כ 715 ₪, לעומת שקיימת האפשרות בפני הבעלים להעתקת עצי הזית לשטח הלא מופקע, ועלות העתקת עץ זית באותה חלקה נעה בין 200 ₪ עד 300 ₪.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המשיבה מגיב לעמדת שמאי המבקש במסגרת הדיון שנערך, כדלקמן:

שמאי המשיבה מציין כי התכנית נשוא החלטה זו, משנה שטח של 25,858 מ"ר ליעוד למסחר ותעסוקה. במידה ומנטרלים את הדרך המאושרת בתכנית, נשארים עם שטח של 49,288 מ"ר חקלאי (שטח דרך 14,822 מ"ר), כאשר שטח התכנית הינו 64,210 מ"ר סה"כ.

שמאי המשיבה מציין כי האחוז ששינה את ייעודו הינו 54% (לפי 26,858 מ"ר לחלק לסה"כ השטח ביעוד חקלאי 49,288 מ"ר), ז"א אחוז ההפרשה הינו 46%. שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך השטח שהופרש/הופקע מהחלקה הנדונה הוא פחות משאר החלקות, ובנוסף, שינוי יעוד בתכנית הכולל איחוד וחלוקה כולל את הפיצוי הראוי עבור ההליך התכנוני.

שמאי המשיבה טוען כי הבעלים של החלקה הנדונה הפרישו פחות משאר החלקות וכי הדרך המאושרת משמשת גם את החלקה שבנדון.

סה"כ השטח במצב המוצע ביעוד מסחר ותעסוקה מהווה 41.83% ויתרת השטחים למטרה ציבורית. אחוז ההפרשה או הפקעה הינו 58.2%, ומהחלקה הנדונה הופרשו רק 44%, והכל במטרה לשרת אותה תכנונית.

שמאי המשיבה מציין כי בתכנית איחוד וחלוקה ניתן להפריש אחוז גבוה כאשר אנחנו משביחים את יתרת החלקה וכי עתידה להתאשר עוד תכנית לאיחוד וחלוקה על המקרקעין שבנדון.

שמאי המשיבה ציין לעניין המחלוקת לגבי שווי הדרך כי יש שתי גישות או 10% משווי המקרקעין באזור או שווי אפס, בשומת המשיבה קיימת התייחסות לשתי הגישות. שמאי המשיבה מציין כי עד עכשיו לא נתקל בעסקה שנמכרה בה קרקע ביעוד לדרך ולכן לא בטוח שיש למוצר כזה שווי. בגישה השניה, מבחינת הקווים המנחים, 10% נדרש להיקבע מערכי הקרקע בסביבה ביעוד החקלאי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לעניין העצים, מציין שמאי המשיבה כי קיימת התייחסות בשומה ובתגובה, הופקעה רק חלק מהחלקה וקיימים שטחים שניתן להעתיק אליהם את העצים.

לעניין שכ"ט, שמאי המשיבה מבקש כי שכ"ט יושת במלואו על המבקש לאור העובדה כי הוא זה שביקש את מינוי השמאי המכריע (לדעת שמאי המשיבה אין עניין של פיצויי הפקעה במקרה זה).

לאחר הדיון התייחס שמאי המשיבה לעניין התכנית שבנדון וציין כי היא אושרה כבר לפני יותר משמונה שנים, ולא הוגש בתחומה שום היתר ולא ניתן לאשר היתר הבניה עד להסדרת חלוקה במתחם. שמאי המשיבה סבור כי הנ"ל נדרש להתבצע במסגרת של תכנית איחוד וחלוקה.

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי ערך את שומתו בהתאם לעקרונות חישוב פיצויי ההפקעה כאמור בסעיפים 188-190 לחוק התו"ב, וכי הפקעת מקרקעין מבוצעת על יסוד הוראותיה של פקודת הקרקעות, וסעיף 190 ב' לחוק התו"ב, לפיהם נקבעו תנאים להפקעה ללא תשלום פיצויים (כאשר המקרקעין מיועדים ע"פ תכנית להפקעה לאחת מהמטרות המנויות בסעיף 190(א)(1), וגודל השטח המיועד להפקעה אינו עולה על 40% משטח החלקה המקורי).

שמאי המבקש מציין כי "מטרת הפיצויים הינה להעמיד את בעל הזכות שהופקעה באותו מצב כספי בו היה עומד אלמלא ההפקעה כך שבכספי הפיצויים יוכל לרכוש זכות דומה" וכי שווי המקרקעין נקבע עפ"י ייעודם באותה שעה תוך התעלמות מהשימוש המיועד להיעשות במקרקעין לאחר ההפקעה.

שמאי המבקש מציין כי סעיף 12 לפקודת הקרקעות מונה את הכללים לפיהן יש להעריך פיצויים בגין הפקעות ובו נקבע, בין היתר, כי שווי הפיצוי בגין ההפקעה ייקבע לפי הסכום שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בשוק החופשי בעת ההכרזה על ההפקעה, אילו נמכרה על ידי המוכר מרצונו החופשי, מבלי להתחשב בהפקעה הכפויה בשוק החופשי.

שמאי המבקש מציין כי אומדן פיצויי ההפקעה בשומתו נערך בהתאם לסעיף 190 (א)(4) לחוק התו"ב דהיינו היום השישים לאחר פרסום ההודעה ברשומות על הכוונה לרכוש את הקרקע. השומה נערכה בגישת ההשוואה המהווה הגישה המועדפת באסכולה השמאית כאשר נלקחו בחשבון עסקאות ברות השוואה לקרקעות חקלאיות.

<u>טעונים ונתונים לתחשיב</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון בשומתו טיעונים שמאיים ונתונים לאומדן הפיצוי הראוי כדלקמן:

- <u>מקדם שווי לדרך</u> – שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה נאמדו פיצויי ההפקעה לקרקע בשתי חלופות: חלופה ראשונה לפי מקדם שווי לדרך לפי 10% משווי קרקע חקלאית, וחלופה שניה לפי מקדם שווי של 0% משווי קרקע חקלאית (שעליה התבסס שמאי המשיבה בתחשיבו הסופי).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי, לפי החלטות שמאים מכריעים, בהתאם לקווים המנחים (פרק ג') של אגף שומת מקרקעין ולפי מחקר דלפי 2020 נהוג לקבוע מקדם של כ 10% לשווי דרך וכי במקרה דנא (מעיון בתשריט התוכנית המפקיעה) עולה כי שטחי ההפקעה כוללים גם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

שמאי המבקש סבור כי שווי השצ"פ צריך להיקבע בהתאם למידת נחיצותו ואפשרויות השימוש בו, ומציין כי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, מקדם ראוי לשצ"פ ביחס לסביבה הקרובה נע בין 15%-50%.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור לעיל, בחלופה הראשונה של המשיבה יש לחשב שטחי הדרך לפי מקדם של 10% משווי קרקע חקלאית, ושווי שצ"פ לפי מקדם של 30% משווי קרקע חקלאיות (המקדם לצורך הדוגמה בלבד). שמאי המבקש מציין כי את שתי התוצאות יש לסכום ולחלק בסה"כ השטח המיועד להפקעה כך שהתוצאה שתתקבל תהווה שווי מ"ר קרקע משוקלל לשני היעודים, שתוכפל בשטח ההפקעה שהינו בר פיצוי.

שמאי המבקש טוען כי כל המתואר לעיל היה נכון אם היה מדובר בהלכת הפיצוי הדו שלבי (הלכת חממי), ומציין כי תוכנית ג/18628 השביחה את יתרת הקרקע בחלקה הנדונה (שווי 56% של קרקע ביעוד מסחר ותעסוקה גבוה משווי 100% של קרקע ביעוד חקלאי), כך שהלכת הפיצוי הדו שלבי אינה רלוונטית במקרה דנן מאחר והתוכנית לא פגעה בבעלי הזכויות, בהתאם לפגיעה המתוארת בסעיף 197 לחוק התו"ב.

- <u>יעוד לפיצוי</u> – שמאי המבקש מציין כי בסעיף 12 (ג) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) נקבע כי: *"בית המשפט לא יביא בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה, אם זו מטרה שאי אפשר להשתמש בה אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע"י קונה מסויים לצרכיו המיוחדים או מביקושה לצרכי שר האוצר."*

בהתחשב באמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי באומדן הפיצויים אין להביא בחשבון את התאמת הקרקע לשמש כדרך ו/או שצ"פ, וכי יש לאמוד את הפיצוי לפי ייעודם של השטחים בטרם יועדו לדרך.

בעניין זה מפנה שמאי המבקש לספרות מקצועית בעניין קביעת יעוד הפיצוי, כדלקמן:

- בספרו של פרופ' אהרן נמדר בעניין הפקעת מקרקעין נכתב כי בקביעת שווי המקרקעין המופקעים אין להתחשב בשווים בהתחשב בתכנית המפקיעה... שמאי המבקש מציין כי הכלל הוא כי אין להתחשב בשווי לפי התכנית המפקיעה גם במקרה של הפחתת השווי כאמור לעיל וגם במקרה של העלאת השווי בגלל השימושים החדשים בקרקע שהתכנית המפקיעה מתירה.
- בספרו של אריה קמר דיני הפקעת מקרקעין (מהדורה חמישית) נכתב כי שווי המקרקעין נקבע על פי ייעודם באותה שעה, תוך התעלמות מהשימוש המיועד להיעשות במקרקעין לאחר ההפקעה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי לעניין זה, אין נפקא מינה אם השימוש המיועד מעלה את שווי המקרקעין או מפחיתו. כך לדוגמה, בעל מקרקעין שייעודם חקלאי אינו זכאי לפיצוי מוגדל עקב כך, שהרשות המפקיעה מתכננת לבנות על המקרקעין לאחר הפקעתם מבני ציבור. ולהפך, בעל מקרקעין לבניה אינו יוצא ניזוק מכך, שהרשות המפקיעה מתכננת לנטוע רק גן ציבורי על המקרקעין ללא ניצול זכויות בניה.

שמאי המבקש מציין כי לאור כל האמור לעיל, שווי מ״ר לפיצוי חושב לפי שווי מ״ר ביעוד חקלאי. בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר חקלאי ע״ס 478 ₪, שמאי המבקש מציין כי שווי זה תואם לקרקעות חקלאיות מסביב לכביש מס׳ 79 וכי מיקום הנכס עדיף על עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה כפי שיפורט להלן.

- <u>שטח בר פיצוי</u> – שמאי המבקש מציין כי בניגוד לתוכנית איחוד וחלוקה שבה הפיצוי יכול להיעשות בשינוי ייעוד הקרקע או בתוספת אחוזי בנייה ובמסגרתה יש את מנגנון תשלומי האיזון (במידה ולא נשמר השווי היחסי ונפגע עיקרון הצדק החלוקתי), בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה אין מנגנון של תשלומי איזון.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה לסעיף 190(א)(1) בו נקבע כי בהפקעת מקרקעין לצורכי ציבור לא תשולם תמורה עבור שטח שאינו עולה על 40% משטח המגרש, ומציין כי יחד עם זאת, הנחת המוצא להענקת הסמכות לרשות להפקיע חלק מקרקע ללא תמורה הייתה כי השימוש הציבורי שייעשה בשטח שהופקע ישביח את יתרת הקרקע. ככל שההפקעה עולה על האחוז המותר בחוק, יש לפצות עבור שטחים אלה.

שמאי המבקש סבור, בהתאם לאמור לעיל ובהתאם למתווה שנקבע בחוק, כי יש לפצות בגין השטחים שהופקעו מעבר ל 40% משטח החלקה אף אם יתרת החלקה הושבחה. בהתאם לאמור נקבע בשומת המבקש כי השטח בר הפיצוי הינו בגודל של 610.6 מ״ר ((40%-44.18%) * 14,596 מ״ר שטח החלקה).

- <u>מקדם התאמה לזמן</u> – שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון מקדם התאמה לזמן של 3.5% שנתי, על הצד הזהיר.

- <u>מקדם התאמה לטופוגרפיה</u> – שמאי המבקש מציין כי לצורך בחינת מקדם התאמה לטופוגרפיה שיש להפעיל על עסקאות ההשוואה, נעזר בשכבת קווי הגובה שבמערכת ה- GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים, ובנוסף, ביצע מדידה של המרחק שכולל את השיפוע הגבוה ביותר בין כל שני צלעות נגדיות בחלקה.

שמאי המבקש מציין כי במטרה לאמוד את השיפוע, ביצע תחשיב לשינוי בין שתי הנקודות בציר ה- Y חלקי השינוי בין שתי הנקודות בציר ה- X, כאשר אחוז השיפוע מתקבל לפי החלוקה האמורה של תוצאת ה״דלתא״ בכל ציר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציג את תוצאות הבדלי השיפוע בנכסי ההשוואה ביחס לנכס שבנדון, כדלקמן:

מס"ד	גו"ח	דלתא		שיפוע
		Y	X	M
1	17517-34	48	239	20.08%
2	17514-44	32	97.3	32.89%
3	17530-19	5	49.5	10.10%
4	17514-20	1	70.6	1.42%
5	17519-15	9	76.6	11.75%
6	17514-41	19	145	13.10%
הנכס נשוא השומה				
7	17518-36	13	104	12.50%

שמאי המבקש מציין כי מהטבלה לעיל עולה כי השיפוע (עמודה M) בעסקאות מס' 1 ו 2 גבוה משמעותית מהשיפוע בנכס נשוא השומה, דבר שמעיד על טופוגרפיה יותר "הררית" המשפיעה משמעותית על שווי הקרקע בהיבטים חקלאיים. בהתאם לאמור לעיל, בשומת המבקש הובא בחשבון כי יש להפעיל מקדם התאמה לטופוגרפיה בסביבות ה- 10% על עסקאות מס' 1 ו 2.

- <u>מקדם התאמה למיקום</u> – שמאי המבקש מפנה לדבריו של כב' השופט פוגלמן[2]: "*בהקשרים אחרים קרובים לענייננו, שעליהם עומדת חברתי, כגון פיצויי הפקעה והיטל השבחה, מחיר השוק הוא נקודת המוצא הן בהתייחס לפיצוי, הן בהתייחס להיטל. דא עקא שאין זהות בין ההסדרים, תחולתם ותנאיהם כפי שמפרטת חברתי. באותן קטגוריות, ההישענות על מחיר שוק היא פועל יוצא של לשון מפורשת של החקיקה המסמיכה, כמו גם תכליותיה ושיקולי המדיניות שחלים באותם הקשרים*".

שמאי המבקש סבור כי בהתאם לכך, פיצויי ההפקעה, להבדיל מפיצויי ירידת ערך, מחושבים משווי שוק גם אם הוא מגלם פוטנציאל בגין מיקומו האסטרטגי. בהעדר קיום עסקאות השוואה בסביבת הנכס, קיים קושי בקביעת מקדם התאמה למיקום, ואולם שמאי המבקש סבור כי אין להפיק מכך כי מיקום הנכס נשוא השומה אינו עדיף על מיקום עסקאות ההשוואה.

שמאי המבקש מציין את הסיבות שלדעתו יוצרות עדיפות במיקום הנכס שבנדון, כדלקמן:

- הנכס שבנדון נמצא בסמוך לכיכר הכניסה (במרחק של כ 200 מ' בלבד) לארבעה ישובים מה שמהווה מקום אופטימלי לשירותי דרך, תחנות דלק, שטחי מסחר ותעסוקה.
- הפוטנציאל הטמון בקרקע מאחר שמדובר בנכס אשר נמצא במרחק אווירי של כ 170 מ' מבניני המגורים - רח' כליל החורש 6, שכונת הר יונה, נוף הגליל, וכ- 90 מ' מתחנת הדלק "סונול".

[2] שמאי המבקש לא ציין את פסק הדין ממנו הובאו דבריו של כבוד השופט פוגלמן.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- סביבת הנכס שמהווה חטיבת קרקע ששטחה קטן ביחס למיקום עסקאות ההשוואה מצד אחד, והכלוא בין היועדים שפורטו לעיל מצד שני, מהווה חטיבת קרקע עם מיקום אטרקטיבי וקל יותר לתכנון עתידי.

שמאי המבקש סבור, לאור האמור לעיל, ובהתחשב בעובדה כי מיקום הנכס מבחינת קרבה גיאוגרפית נחשב כאזור בתחום העיר נוף הגליל (על אף שהוא שייך מבחינה מוניציפלית לתחום שיפוט ריינה), כי יש להפעיל מקדם התאמה של לפחות 20% (על הצד הזהיר).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון את השווי למ״ר קרקע התאם לניתוח עסקאות ההשוואה, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מוערך	יעוד	שטח במ״ר	מקדם זמן	מקדם טופוגרפיה	שווי מ״ר מותאם
17517-34	01/02/2021	₪250,000	חקלאי	500	1.04	1.10	₪570
17514-44	08/04/2019	₪690,000	חקלאי	1,000	1.10	1.10	₪838
17530-19	01/05/2019	₪450,000	חקלאי	500	1.10	1.00	₪991
17514-20	02/11/2020	₪397,200	חקלאי	790	1.05	1.00	₪526
17519-15	19/01/2021	₪624,600	חקלאי	1,041	1.04	1.00	₪623
17514-41	17/08/2021	₪1,000,000	חקלאי	2,000	1.02	1.00	₪509
ממוצע							₪676
התאמה למיקום							1.20
שווי מ״ר מותאם							₪811
ובמעוגל							₪810

<u>אומדן שווי מחוברים</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון את הפיצוי הראוי בגין המחוברים בשטח החלקה בהתחשב בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>גדר היקפית</u> – שמאי המבקש מציין כי החלקה מגודרת בגדר תיל דוקרני (״תלתלית״) עם עמודי בזנט ושער ברזל בצידה המזרחי, וכי מעיון בתשריט התוכנית המפקיעה עולה כי היקף החלקה מיעוד במלואו להפקעות לצורכי דרכים, שצ״פ או מיועד לטיפול נופי.

בהתחשב באמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי יש לפצות בגין מלוא המחוברים המתוארים לעיל. שמאי המבקש הביא בחשבון כי היקף החלקה ע״פ מדידה ממערכת ה GIS הינו כ 500 מ׳, מחיר עמוד בזנט בגובה 1.5 מ׳ הינו כ 20 ₪ ליחידה, ומחיר גליל חוט תיל דוקרני באורך 130 מ׳ הינו כ 200 ₪. (המחירים הינם בהתאם למחירונים באינטרנט).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לאור כל האמור לעיל, ערך שמאי המבקש תחשיב שווי בגין רכיב הגדר, כדלקמן:

היקף חלקה במ'	500
עמודי בזנט	
מס' עמודי בזנט (עמוד כל 3 מ')	166.66667
מחיר עמוד	₪20
סה"כ פיצוי בגין עמודי בזנט	₪3,333
גלילי חוטי תיל	
גלגלי חוטי תיל באורך 130 מ' נדרשים	3.8461538
מחיר גליל	₪200
סה"כ פיצוי בגין עמודי בזנט	₪769
שער ברזל	
הערכה	₪2,000
סה"כ לפיצויי	₪6,103

- <u>כמות עצים</u> – שמאי המבקש מציין כי ע"פ שומת המשיבה, מס' עצי הזית בתחום ההפקעה הינו 112, בהתאם לספירה שנעשתה מתצלום אוויר. בניגוד לכך, מציין שמאי המבקש כי על פי מידע שנמסר לו ע"י בעלי הזכויות, חלקה מס' 36 כוללת 318 עצי זית, ובמידה ומחשבים את הנ"ל לפי אחוז ההפקעה מכלל החלקה, מתקבל כי מספר עצי הזית בתחום ההפקעה הינו כ 140 (318 עצי זית * 44%).

שמאי המבקש מציין כי על פי ספירה שבוצעה על ידיו באמצעות תצלומי אוויר במערכת ה- GIS של הוועדה המרחבית מבוא עמקים (תוך הפעלת שכבת התוכנית המפקיעה) עולה כי בשטחים המיועדים להפקעה ישנם כ 130 עצי זית.

שמאי המבקש מציין כי חלק מעצי הזית בחלקה צמודים אחד לשני כך שספירה מתצלומי אוויר עלולה להביא לתוצאה לא מדויקת וכי לאור זאת מספר עצי הזית שהביא בחשבון הינו בהתאם למספר שנמסר ע"י בעלי הזכויות בחלקה (318 עצי זית).

שמאי המבקש מציין כי בנוסף לעצי הזית בתחום ההפקעה, ובעת סלילת דרכים וביצוע תשתיות יש צורך בתפיסת שטחים נוספים (להלן: "**תפיסה זמנית**"), דבר אשר פוגע בעצי זית מחוץ לתחום ההפקעה. שמאי המבקש סבור כי שטחי תפיסה זמנית הינם בטווח של 2 מ' מהשטחים המופקעים, ובהתאם לכך ערך תחשיב לבחינת כמות העצים לפיצוי בהתחשב גם בשטח זה:

פירוט		**יחידה**
אורך גבול ההפקעה (בהתאם למדידה כאמור לעיל)	410	מ'
עומק	2	מ'
שטח נוסף לחישוב פיצויי עצים	820	מ"ר
שטח הפקעה ע"פ התוכנית	6,449	מ"ר
סה"כ שטח הפקעה + תפיסה זמנית	7,269	מ"ר
שטח חלקה	14,596	מ"ר
אחוז שטח לחישוב פיצוי עציים	49.80%	%
מס' עצים בחלקה	318	עץ
עצים לחישוב פיצויי	158.37	עץ

בהתאם לאמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי יש לפצות בגין 158 עץ זית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שווי עצים – שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה, בוצע תחשיב שווי העצים לפי גישת היוון הכנסות, לפיה עלויות ייצור השמן חושבו לפי 18 ₪/ק"ג. שמאי המבקש מדגיש כי מדובר בקרקע חקלאית בבעלות משפחת ריזק כך שייצור השמן מתבצע ע"י בני המשפחה, מה שחוסך באופן משמעותי בעלויות הייצור.

שמאי המבקש מציין כי בהתחשב באופי המטע (שהינו מטע קטן יחסית לשימוש עצמי), ובהתחשב שמדובר בעצי זית, שבניגוד לעצי פרי אחרים יכולים לייצר פרי במשך תקופות ארוכות, בחינת שווי המחוברים בגישת היוון ההכנסות אינה מדויקת ואינה מהווה את הגישה המועדפת במקרה דנן (שמאי המבקש מציין כי מקרה דומה נדון בהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 15139/56 + 15140/41 מיום 03/04/2022).

שמאי המבקש סבור כי במקרה שלפנינו, גישת ההשוואה הינה הגישה העדיפה, בהתחשב בכך שבאומדן שווי עץ זית יש לבחון, בין היתר, עתיקתו, גילו, מצבו וצורתו. שמאי המבקש מציין כי נמסר ע"י בעלי הזכויות כי נטיעת העצים בוצעה בתחילת שנות השמונים וכי מידע זה תואם לגובהם, קוטר גזעם וצורתם של העצים הנטועים בחלקה.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה להחלטות שמאי מכריע, כדלקמן:

- בתיק ה"פ 26533-06-19 קבהה אבראהים כליל נ' הועדה המקומית לתו"ב חריש, נקבע שווי של עץ זית בסך של 2,000 ₪, בהתייחס לעץ זית ממוצע בתחם ההפקעה.
- השמאי המכריע יגאל יוסף קבע בהכרעתו לנכס בגו"ח 30280/166 בשכונת בית צפאפא בירושלים עלות העתקת עץ זית בגובה של 2,000 ₪ למועד הקובע 11/07/2016.
- השמאי המכריע יגאל יוסף קבע בהכרעתו לנכס בגו"ח 30607/104 בשכונת בית חנינא בירושלים עלות העתקת עץ זית בגובה של 2,000 ₪ למועד הקובע 14/01/2017.
- השמאית המכריעה דנה שיחור קבעה בהכרעתה לנכס בגו"ח 30551/59-61 בירושלים עלות פיצוי של 2,000 ₪ לעץ זית (בן כ 60 שנה).

לאור האמור, סבור שמאי המבקש כי הפיצוי הראוי בגין כל עץ זית הינו כ 2,000 ₪, ומציג תחשיב פיצוי בגין עצי הזית, כדלקמן:

מספר עצי זית לפיצוי	158
שווי עץ זית	₪2,000
סה"כ פיצוי בגין עצי זית	₪316,000

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב הפיצוי הראוי</u>

בהתחשב בכל האמור לעיל, מציג שמאי המבקש את תחשיב הפיצוי הראוי, כדלקמן:

תחשיב	
שטח חלקה במ"ר	14,596
שטח מופקע במ"ר	6,449
אחוז הפקעה	44.18%
שיעור הפקעה מעל 40%	4.18%
שטח הפקעה בר פיצוי במ"ר	610.6
שווי קרקע ביעוד חקלאי נכון למועד הקובע	₪810
סה"כ אומדן פיצויים בגין הקרקע	₪494,586
סה"כ אומדן פיצויים בגין מחוברים	₪6,103
סה"כ אומדן פיצויים בגין עצים	₪316,000
סה"כ אומדן פיצויי הפקעה נכון למועד הקובע	**₪816,689**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

כמסמך מקדים לדיון שנערך במינוי שבנדון, הציג שמאי המבקש את עמדתו בהתייחס לתגובת שמאי המשיבה לשומתו, ולהלן עיקרי הדברים:

- <u>אחוזי הפקעה בתוכנית</u> – שמאי המבקש מציין כי טבלת השטחים של המצב המוצע כוללת שטחי הפקעה מאושרים עוד מלפני אישור תוכנית מס' ג/18628. ע"פ הטבלה ניתן לראות ששטח דרך מאושרת הינו 14,822 מ"ר, המהווה 23.08% מכלל שטח התוכנית.

  שמאי המבקש מציין כי לאחר הורדת אחוז ההפקעות המאושרות מכלל אחוז ההפקעה בטבלת השטחים, מתקבל אחוז הפקעה בתוכנית בסביבות ה 35%, אחוז הקטן ב 9% מאחוז ההפקעה המוצע בחלקה שבנדון.

- <u>שווי דרך</u> – שמאי המבקש מציין כי מסקירת החלטות שמאים מכריעים, הפסיקה ומחקרי דלפי עולה כי קיימות שתי גישות לאומדן שווי דרך, האחת שווי דרך הינו 10%, והשנייה שווי דרך הינו 0 (שמאי המבקש מציין כי בפסיקה אף נקבע כי שוויה של דרך יכול לנוע בטווח שבין שתי גישות אלה). שמאי המבקש סבור כי שווי דרך הוא לעולם חיובי מהסיבות הבאות, כדלקמן:
  - דרך מהווה חלק ממשאב מוגבל שהינו קרקע, דבר אשר אינו עולה עם כללי ההגיון שאין למשאב זה ערך כלשהו.
  - לדרך תמיד יהיה פוטנציאל לשינוי יעוד בה (על אף שפוטנציאל זה מאוד קטן אולם לפוטנציאל זה עדיין יש ערך).
  - בחלק מהדרכים קיימות אגרות מעבר ו/או דמי שימוש כך שאפשר להפיק ממנה תועלת כלכלית כלשהי.
  - לדרך יש ערך לאור העובדה שהיא משאב מחבר בין אזורים שונים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בסקר לשיטות הערכות קרקע לדרך בעולם לא נמצאו מדינות בהן נקבע כי קרקע לדרך הינה בשווי אפס.
- מרבית פסקי הדין בישראל ייחסו שווי של 10% משווי מגרשים בסביבה, מקצת פסקי הדין ייחסו שווי אפס לדרך.
- במחקר דלפי מרבית השמאים קבעו שווי דרך בגבולות ה 10% משווי קרקעות בסביבה.

- <u>שווי קרקע ביעוד חקלאי</u> – שמאי המבקש מציין כי עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה מהוות דיווחים שאינם ברי השוואה מאחר ועסקאות אלה הינם עסקאות השוואה מהשנים 2012-2016, בניגוד למועד הקובע לפיצויי ההפקעה שהינו 19/02/2022 מצד אחד, ומאחר ומדובר בדיווחים המוטים כלפי מטה משיקולי מיסים מצד שני (ראה שומה מכרעת של השמאי המכריע עומר סרחאן באותו כפר, גוש 17527 חלקה 18 מגרש 58 מיום 30/11/2017, שלפיה נקבע שווי מ"ר לקרקע חקלאית של כ 420 ₪ למ"ר נכון למועד 29/06/2011).

- <u>העתקת עצים</u> – שמאי המבקש מציין כי עלויות העתקת עץ בוגר גבוהות מאוד כך שיש לעשות שימוש במוביל ייעודי אשר עלותו גבוהה ויש לחפור בור גדול באדמה (על ידי פועל או מחפרון) על מנת להכניס את העץ לתוכו. מסקר מחירים שערך שמאי המבקש עולה כי מחיר להעתקת עצים יכול להגיע אף ל 10,000 ₪/עץ ללא מע"מ.

שמאי המבקש מציין כי המחירים שהציג שמאי המשיבה הינם מחירים מאוד נמוכים שאינם תואמים לתוצאות הסקר שנערך, למעט באחד מאתרי האינטרנט בו הוצע העתקת עץ זית החל מ 300 ₪/מ[3].

שמאי המבקש מציין כי ע"פ אתר האינטרנט "מידרג" (אתר אמין לדירוג בעלי עסקים), עולים מחירי העתקת עצים כדלקמן:

- העתקת עץ קטן באותה גינה נע בין 1,000 ₪ - 500 ₪ (ללא מע"מ ותלוי במורכבות).
- העתקת עץ בינוני באותה גינה נע בין 3,000 ₪ - 4,500 ₪ (ללא מע"מ בהנחה של גישה עם מנוף).
- העתקת עץ בינוני למקום קרוב מתחיל ב 6,500 ₪ ועד 10,000 ₪ בעצים בוגרים וגדולים (ללא מע"מ).

בנוסף, מציין שמאי המבקש כי למחיר הגבוה של העתקת עצים, קיימים לשיטה זו חסרונות נוספים הכוללים, בין היתר, כדלקמן:

- עץ מועתק סובל מטראומה עקב העברתו, גם אם ההעתקה בוצעה כהלכה, שכן מערכת השורשים נקצצת בצורה אגרסיבית ושינוי העץ מערער את היונקות שבקרקע. ייתכן כי העץ יתאושש מטראומה זו וימשיך לחיות וייתכן כי העץ ימות תוך מספר ימים עד חודשים.

[3] שמאי המבקש טען כי ערך שיחה עם בעלי האתר לצורך בירור לגבי המחיר שהוצג ובעל האתר לא הסכים לשתף פעולה ולענות על שאלותיו. שמאי המבקש סבור כי מדובר בשיטת שיווק ידועה, בה מוצג מחיר נמוך לצד המילה "החל" לצורך משיכת לקוחות, ובנוסף, לא יעלה על הדעת כי באתר זה לא קיימת התייחסות לגודל העץ, דבר אשר יכול להשפיע בצורה משמעותית על מחיר ההעתקה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- עץ מועתק נגזם באופן דרסטי על מנת להפחית אובדן מים בעת ההתאקלמות במקום החדש ולצמצם את סיכוני הקריסה של העץ. לפיכך העץ המתקבל אינו עץ גדול, יפה ובריא אלא גזע עץ ממנו יוצאים כמה ענפים ללא עלים. המראה של עץ שכזה אינו אסתטי וייקח זמן רב עד אשר ילבלב מחדש ויצמיח עלווה וענפים נורמאליים.
- עץ בוגר שהועתק עלול שלא לתת פרי גם אם הועתק כראוי ושרד.

שמאי המבקש מציין כי לאור כל האמור לעיל, חלופה זה אינה כדאית ואין להביאה בחשבון ו/או לפצות לפיה.

בדיון שנערך בפני, טען שמאי המבקש, כי לפי סעיף 12ב' בפקודה, ההפקעה צריך להיבחן לפי היעוד החקלאי במקרה שבפנינו.

שמאי המבקש מציין כי רוב ההפקעות נעשות או לפי הפקודה או לפי חוק התו"ב. בהפקעות לפי הפקודה, טרם התיקון השלישי מפברואר 2010, היה ניתן להפקיע עד 25% ללא פיצוי. לאחר התיקון (מאחר שניכר כי אין השבחה של יתרת המקרקעין) נקבע כי יש לפצות מהמ"ר הראשון, להבדיל מהפקעה לפי חוק התו"ב ששם ניתן להפקיע עד 40% (מאחר שברוב המקרים יש תיכנון לחטיבת קרקע שלמה וקיימת השבחה מהותית ליתרת המקרקעין).

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לחוק היבש, ברור שהפקעה מעבר ל 40% יש לפצות בגינה, גם אם יתרת הקרקע הושבחה, בדומה למקרה שבפנינו. שמאי המבקש מפנה לפס"ד של בית המשפט העליון (אחמד מסרי נ' כרמיאל) שם נקבע כי גם במקרה של הפקעה חלקית, כאשר יתרת הקרקע אינה מושבחת, יש לפצות מהמ"ר הראשון.

שמאי המבקש מציין כי נדרש לפצות בגין הפקעה מעל 40% גם אם יש השבחה של היתרה. מבדיקה בטבלת השטחים של התכנית, במידה ומורידים הפקעות קיימות, אחוז הפקעה עומד על 35% ומהחלקה שבנדון הופקע שטח של 44%, ז"א קיים הבדל של 9% בשטח המופקע המביא ל"הפסד" של שטח מסחרי. שמאי המבקש מדגיש כי יש לפצות את החלק העודף מעל 40%.

שמאי המבקש טוען כי לפי התנאים הקבועים בסעיף 5ב' לתקנות שכ"ט שמאי מכריע, יש להשית את התשלום המלא של שכ"ט השמאי המכריע על המשיבה שכן היה שינוי מהותי בערכי השווי שהובאו בחשבון בין השומה לתגובה (ערכי שווי, שווי עצים וכו') והסכום שנקבע אינו קרוב לפיצוי הראוי בגין ההפקעה. שמאי המבקש מציין כי אם היה ניתן פיצוי כנדרש, בעלי הקרקע לא היו פונים להליך של שמאי מכריע. שמאי המבקש כי בקשת שמאי המשיבה אינה תואמת את התקנות, שומת המשיבה נקבעה בפיצוי נמוך מאוד ולכן עלתה הבקשה מצד המבקש.

שמאי המבקש מציין כי לא קיים איחוד וחלקה בתכנית, וניתן לראות כי בסעיף 1 לתכנית קובע כי מדובר בתכנית מפורטת שניתן להוציא בגינה היתרים. בסעיף 4.1 לתכנית נקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת, ללא איחוד וחלוקה.

לעניין אחוז הפקעות מציין שמאי המבקש כי ערך בדיקה של אחוז ההפקעה לכל החלקות בתכנית. שמאי המבקש מציין כי יש הפקעות גדולות מ40% אך גם יש חלקות עם אחוז הפקעה נמוך מזה, לדוגמא חלקה 65 - 8%, חלקה 60 - 10%, חלקה 77- 39% וחלקה 34 - 27%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין בסוגית שווי ביעוד לדרך, כי קיימת התייחסות לכך בשומת המבקש, נדרש לקבוע 10%. שמאי המבקש סבור כי לא מדובר בהלכת חממי לפיצוי כפול, שכן במקרה שבנדון כל החלקה הופקעה ולא נוצרה השבחה של היתרה. שמאי המבקש סבור כי אין שווי אפס לקרקע גם אם מדובר ביעוד לדרך.

לאחר הדיון שנערך הציג שמאי המבקש התייחסות נוספת בה הפנה לסעיפי התכנית הרלוונטיים לטענתו כי לא נדרשת תכנית לאיחוד וחלוקה לצורך הוצאת היתר בניה בתחום התכנית. שמאי המבקש מציין כי לאור האמור בתכנית, לחלק החלקה שבנדון, המסומנת כמגרשים 202 ו 203 ניתן להוציא היתר בניה ע"י אישור תשריט חלוקה ו/או נספח בינוי ו/או תכנית לעיצוב אדריכלי, שאינם כוללים הוראות איחוד וחלוקה.

שמאי המבקש מציין כי מהאמור לעיל לא נשמר עיקרון השווי היחסי (בהתאם לפס"ד אירני) ומשכך הטענה כי תערך בעתיד תוכנית איחוד וחלוקה בחלקה שבנדון שתשמור על השווי היחסי, חסרת כל בסיס. שמאי המבקש מציין כי לבעלי הזכויות בחלקות בתחום התוכנית בוצעו הפקעות לא שוויוניות ועקב כך יש לפצות בגין הפקעות מעבר ל 40% בהתאם לסעיף 190 (א) (1) לחוק התו"ב.

שמאי המבקש מוסיף ומציין כי משלבי הביצוע של התוכנית (סע' 7.1) אין שום התייחסות לצורך בתוכנית איחוד וחלוקה.

בעניין פס"ד של ביהמ"ש העליון בעניין אחמד מסרי נ' הוועדה המקומית כרמיאל, שניתן ביום 24/05/2018, אליו התייחס שמאי המבקש בדיון, הנ"ל קובע כי גם במקרה של הפקעה חלקית, כאשר יתרת הקרקע לא עולה שוויה בעקבות ההפקעה, יש לפצות את בעלי הזכויות המ"ר הראשון.

שמאי המבקש מציין כי הצד השני של החלטה זו, הוא כי האחוז שמותר להפקעה ללא פיצוי שנקבע בחוק התו"ב (40%) מתייחס להפקעה עם יתרה שהושבחה, כמו המקרה שבפנינו, ובמידה והיתרה לא הושבחה יש לפצות מהמ"ר הראשון. שמאי המבקש סבור כי בהתאם האמור, יש לפצות בגין שטחים מופקעים מעבר לאחוז שנקבע בחוק.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. הכרעה

9.1 כללי

כאמור לעיל, מטרתה של החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת בין צדדים בעניין גובה סכום פיצויים ראויים למקרקעין שבנדון, עקב הפקעת חלק מחלקה ביעוד שטח ציבורי פתוח ודרך, בתחומה גדלים עצי זית. החלקה שבנדון, ממוקמת בחלק המזרחי של מתחם הקרקע שייעודו שונה בתכנית ג/18628 משטח ללא יעוד/שטח חקלאי לשטח ביעוד לתעסוקה ומסחר, במטרה לחזק את התעסוקה המקומית ולהוסיף עסקים מוטי תיירות באזור הצפוני של הכפר ריינה.

מהחלקה שבנדון, שהינה בשטח רשום של 14,596 מ״ר, הופקע שטח של 6,449 מ״ר (כ 44.18% משטח החלקה) ביעוד לשטח ציבורי ולדרך בהתאם למפורט בסעיף 7 לעיל. שמאי הצדדים אינם חלוקים בניהם על העובדה שתכנית ג/18628, המהווה את התשתית החוקית לביצוע ההפקעה, הינה תכנית שהשביחה את חלקה 36 שבנדון, כך שפיצויי ההפקעה נדרשים להיות מחושבים לגבי אחוז ההפקעה העולה על 40%, בהתאם להוראות חוק התו״ב.

בהתאם לכך, שמאי הצדדים מביאים בחשבון פיצוי לשטח הפקעה של 610.6 מ״ר (כ 4.18% משטח החלקה, אחוז ההפקעה העולה על 40%). לאחר שבחנתי את הוראות התכנית שבנדון, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי מדובר בתכנית שהשביחה את יתרת שטח החלקה כך שהפיצוי הראוי, אם נדרש, יחושב על שטח ההפקעה העודף מעל 40%.

9.3 שווי מ״ר קרקע לפיצוי

שמאי הצדדים חלוקים בניהם על גובה הפיצוי הראוי למ״ר קרקע. שמאי המשיבה סבור כי יש לחשב את הפיצוי בהתאם לשווי ביעוד לדרך שהינו אפס (לחליפין קבע שמאי המשיבה שווי זה בשיעור של 10% מהשווי הנהוג בסביבה). מנגד, שמאי המבקש סבור כי אין מדובר בחישוב פיצוי דו שלבי (פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התו״ב בגין התכנית ופיצוי היתרה לפי היעוד החדש וההפקעה[4]), מאחר והתוכנית לא פגעה בבעלי הזכויות. בהתאם לכך, מחשב שמאי המבקש את הפיצוי הראוי לפי שווי מ״ר ביעוד חקלאי.

בנוסף, כחלק מהמחלוקות שנתגלעו בין הצדדים בעניין זה, עלתה הסוגייה בדבר נחיצות אישור תכנית נוספת שתכלול הוראות איחוד וחלוקה לצורך מימוש זכויות הבניה במתחם. שמאי המשיבה מציין כי עתידה להתאשר תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה על המקרקעין שבנדון, וכי שינוי יעוד בתכנית הכולל איחוד וחלוקה כולל את הפיצוי הראוי עבור ההליך התכנוני (שמאי המשיבה מציין כי בתכנית איחוד וחלוקה ניתן להפריש אחוז גבוה מהמקרקעין כאשר אנחנו משביחים את יתרת החלקה). מנגד, שמאי המבקש סבור כי טענה זו חסרת כל בסיס בהתאם להוראות התכנית וכי בפועל לא נשמר עיקרון השווי היחסי[5].

[4] שמאי המבקש מתייחס בעניין זה להחלטת בית המשפט העליון בעא 474/83 הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' עזרא חממי.

[5] שמאי המבקש מציין בעניין זה את פסיקת בגץ 4914/91 קאסם מנשאדי איראני נ' שר הפנים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, אני סבור כי סוגית מעמדה התכנוני של תכנית ג/18628 כתכנית הקובעת הוראות איחוד וחלוקה או לא, אינה רלוונטית לעניין פיצוי ההפקעה. עמדתי זו הינה בהתאם לפסיקתו של בית המשפט העליון בעעם 5839/06 אלפרד בראון נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז המרכז (להלן: "**הלכת בראון**") בה נקבע, בין היתר, כי נטילת קרקעות לצרכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה כפופה למגבלה של איסור הפקעה ללא פיצוי של למעלה מ40% משטח המקרקעין וכי אי החלת המגבלה האמורה הנה פגיעה בלתי מידתית וסבירה בזכות הקניין המזכה בפיצוי.

בהתאם לאמור, אין משמעות מהותית לעניין נושא איחוד וחלוקה[6], שכן הפיצוי המוסכם בין הצדדים הינו לשטח העולה על 40% משטח החלקה. במצב הדברים הנ"ל, אני סבור כי יש לבחון את ההפקעה ברמה המהותית, בדגש על תרומת השטח שהופקע לטובת כלל הציבור מול התמורה שצמחה לבעלים ביתרת שטח החלקה.

התכנית שבנדון מחלקת את חלקה 36 לתאי שטח 202-203 ביעוד למסחר ותעסוקה, לתאי שטח 3 ו 4 (חלקי) ביעוד לדרך מוצעת ולתאי שטח 302, 307 ו 303 (חלקי) ביעוד לשצ"פ. מעיון בתשריט התכנית ונספח התנועה המחייב ניכר כי תאי השטח ביעוד לדרך (הכוללים גם מקומות חניה לאורך הרחוב המתוכנן) ותאי השטח לשצ"פ, משרתים בעיקר את תאי השטח 202 ו 203, שיישארו בידי בעלי המקרקעין של החלקה שבנדון.

בנוסף על כך, יש לשים לב כי ההפקעה שבנדון מהווה חלק משלבי ביצוע לתכנית הכוללים הפקעת דרכים, ביצוע תשתיות והיתרי בניה למסחר ותעסוקה[7], כך שלמעשה עצם ההכרזה על ההפקעה מהווה שלעצמה גורם המשביח את תאי השטח למסחר ותעסוקה, בהתחשב בקידום הזמינות להוצאת היתרי בניה. בעניין דומה בסוגיית היטלי השבחה קבע בעבר בית המשפט העליון בע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו (להלן: "**הלכת סי אנד סאן**") כי מי שמקרקעיו הושבחו מתכנית שהסירה מחסום נורמטיבי, ואפשרה קבלת היתרי בנייה, חייב בהיטל השבחה. בהיקש לענייננו, ההפקעה הסירה מחסום נורמטיבי נוסף (התקדמות בשלבי ביצוע התכנית) כך שכתוצאה ממנה הושבחו בפועל יתרת המקרקעין.

למותר לציין, כי ביצוע התשתיות מהווה תנאי בסיסי לזמינות תאי השטח למסחר ותעסוקה כך שבהפקעת שטח זה לוקחת על עצמה המשיבה לא רק את זכות הקניין בשטח ההפקעה, אלא גם את החובה לפיתוחו, לרבות העלויות הכרוכות בכך. בהתחשב בכך שכאמור מרבית השטח המופקע ישמש בעיקר את השטח הסחיר ביתרת שטח החלקה, ביצוע ההפקעה מהווה אינטרס מובהק של בעלי המקרקעין, לצורך קידום זמינות זכויותיהם ביתרת החלקה.

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בהחלטת השונות אליהן הפנה שמאי המשיבה, אני מקבל את עמדתו לשווי אפס לקרקע כך שבגין רכיב הקרקע, לא נדרש לקבוע פיצוי בשלב זה.

[6] בהערת אגב אציין כי מעיון במסמכי תכנית עולה כי מדובר תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות, בה נקבעו הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת ממנה, אך למרות זאת, ניכר כי ההוראה הנ"ל חלה באופן חלקי שכן חלקה 36 (כמו חלקות נוספות) אינה מסומנת כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש בתשריט התכנית. בהתאם לכך סביר כי לא תידרש אישור תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה במקרקעין.

[7] שלב היתרי הבניה מותנה בשלב ביצוע התשתית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

למותר לציין כי בהתאם להחלטתי זו, בחישוב ההשבחה שיערך לתכנית ג/18628 יידרש להביא בחשבון במצב הקודם את כלל שטח החלקה בשוויה כיעוד חקלאי ובמצב החדש את שווי תאי השטח הסחירים בחלקה בהתאם לזכויות הבניה שהוקנו להם (כנהוג בתכניות מהסוג הנ"ל). אני סבור כי בגישה זו מתקבל במקרה שבפנינו האיזון הראוי בין האינטרס הציבורי לאינטרס הפרטי הנדרש בהתאם לחוק ולפסיקה.

לסיכום אפנה בשנית להחלטתו של בית המשפט בהלכת בראון, בה נדחתה טענת העוררים לבטלות התכנית או בטלות טבלאות האיזון והנ"ל הופנו לנקוט בהליך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב במידת הצורך. מכיוון שבענייננו אין מחלוקת כי תכנית ג/18628 מהווה תכנית משביחה, אין לקבל את עמדת שמאי המבקש כי לא מדובר בשלבי תכנון שונים, לגביהם נדרש לבחון בכל שלב האם הושבחה או נפגעה החלקה שבנדון.

9.3 <u>פיצוי מחוברים</u>

<u>כללי</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים בניהם לגבי העובדה כי נדרש לפצות את בעלי המקרקעין בגין המחוברים הקיימים בתחום ההפקעה. שמאי המשיבה קובע פיצוי זה לפי אובדן התפוקה של 112 עצי זית, ומנגד, שמאי המבקש קובע פיצוי זה בחישוב שווי מחוברים של 158 עצי זית לפי 2,000 ₪ לעץ וגדר "תלתלית" היקפית[8].

להלן הכרעתי בנושאים נשוא המחלוקת בעניין פיצוי בגין המחוברים בתחום ההפקעה.

<u>כמות עצים</u>

שמאי המשיבה מחשב את הפיצוי לפי כמות של 112 עצי זית בהתאם לבחינת כמות העצים בחלקה כולה באמצעות תצלום אוויר (255 עצי זית), בהכפלה בשיעור ההפקעה משטח החלקה. מנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון כמות כוללת של 318 עצי זית בחלקה בהתאם למידע שנמסר לו ע"י בעלי הזכויות, וחישוב פיצוי בגין 158 עצי זית (לפי אחוז ההפקעה בדומה לגישתו של שמאי המשיבה ובתוספת עצים בתחום שטח תפיסה זמנית).

בכדי לבחון נושא זה, ערכתי ספירה של עצי הזית בתחום ההפקעה באמצעות אתר המפות התלת מימדי האינטרנטי "Simplex 3D", ממנה עלה כי מס' עצי הזית בתחום ההפקעה שקבע שמאי המבקש, 140 עצים, הינה קביעה סבירה התואמת את הנטוע בשטח.

בהמשך לכך, לא קיבלתי את טענותיו של שמאי המבקש לחישוב פיצוי לעצים בתחום התפיסה הזמנית בהתחשב בכך שלא מדובר במחוברים המצויים בשטח ההפקעה וכי גישה לשטח זה (במידת הצורך) תידרש להיות מתואמת מול בעלי המקרקעין, על כל המשתמע מכך, לרבות בנושא הכלכלי.

[8] שמאי המבקש קובע כי חלופת העתקת העצים אינה כדאית ואין להביאה בחשבון ו/או לפצות לפיה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>שווי עצים</u>

כאמור לעיל, שמאי המשיבה עורך תחשיב לשווי העצים בגישת היוון הכנסות, ומנגד, שמאי המבקש קובע שווי זה על בסיס שווי עץ זית שנקבע בהחלטות שונות של שמאים מכריעים בנושא. בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש.

בהחלטת השמאי המכריע גיא צדיק מיום 03/04/2022, בעניין פיצויי הפקעה לנכס הידוע כגוש 15139 חלק מחלקה 56 וגוש 15140 חלק מחלקה 41 במושב אילניה (להלן: "**החלטת גיא צדיק**"), סבר השמאי המכריע כי באומדן שווי העצים לא ניתן להתייחס לנתונים כגון היוון שווי תפוקתם וזאת, בין היתר, לאור אופי המטע שהינו מטע קטן יחסית לשימוש עצמי וכן כי מדובר בעצי זית שבניגוד לעצי פרי אחרים יכולים לייצר פרי במשך תקופות ארוכות מאוד המקשות על היוון ההכנסות וכו'. בעניין זה אני מסכים עם עמדתו של השמאי המכריע גיא צדיק וסבור כי שוויו של עץ זית נדרש להיבחן בהתאם למאפייניו הפיזיים[9], בהתאם לתנאי השוק החופשי ובגישת ההשוואה.

בחנתי את מאפייני העצים בעניינו ביחס לעצים בהם דנה החלטת גיא צדיק ואני סבור כי בהתחשב במיקום הנכס, נתוני ההשוואה שהוצגו באותה החלטה, מאפייני העצים והמועד הקובע, יש לאמץ את ערכי השווי של 1,500 ₪ לעץ שנקבעו בהחלטה זו גם לנכס בעניינו.

בנוסף על האמור, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש לפיצוי בגין גדר היקפית שכן מדובר בגדר ישנה המקיפה את כלל החלקה וגובלת רק בחלקה בתחום ההפקעה. אני סבור כי שווי חלק הגדר הרלוונטי הינו זניח או לכל הפחות מגולם בשווי העצים שנקבע כאמור לעיל.

בהתחשב במפורט לעיל, אני סבור כי הפיצוי הראוי בגין המחוברים בתחום ההפקעה שבנדון עומד על 210,000 ₪ (140 עצי זית * 1,500 ₪ שווי עץ זית).

[9] השמאי המכריע גיא צדיק בהחלטתו מציין כי מאפייני העץ כוללים את עתיקותו, גילו, מצבו, צורתו, אופן הגדילה, צפיפות הגזע (האם חלול או לא) וכו'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי הפיצוי הראוי בגין ההפקעה שבנדון הינו, כדלקמן:

מקור הפיצוי	תאריך קובע	גובה הפיצוי
הודעה לפי סעיפים 5 ו 7	19/02/2022	אין פיצוי
הודעה לפי סעיף 19	10/03/2022	₪210,000

בהתחשב בכל האמור לעיל לא מצאתי לנכון להפעיל את סמכותי מכח סעיף 5(ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בסעיף 5(א) לאותן תקנות. בהתאם לכך, כל צד יישא במחצית שכרו של השמאי המכריע.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com