דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 18/03/2025

מספר מינוי: 2624-2024

מספרנו: 212-2624-2024

לכבוד

המבקשת, גב' רחל ברבני
באמצעות השמאי מר אריה בנג'נו
aryeb1@walla.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב קריית אתא
באמצעות השמאי מר גד דגני
office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת לפיצויי הפקעה

חלקה 9 בגוש 11020

חלקה 10 בגוש 11020

קריית אתא

1. מטרת השומה:

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

2. מועדים:

2.1 המועד הקובע לשומה: 05/12/2022 - 60 יום לאחר פרסום סעיפים 5 ו- 7 בי.פ. 10840 מיום 06/10/2022.

2.2 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו נערך ע"י החו"מ, ביום 29/11/2024.

2.3 ביום 04/03/2025 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות	קרקע ריקה ופנויה	
גוש	11020	
חלקות	9	10
שטח חלקות	1,002 מ"ר[1]	1,002 מ"ר[2]
זכויות משפטיות	זכות בעלות	
מיקום	קריית אתא	

4. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

החלקות נשוא חוו"ד ממוקמות מדרום לרחוב זבולון במרכזה של קריית אתא. גובה טופוגרפי כ- 0-10 מטר מעל פני הים.

הסביבה מאופיינת כמובלעת חקלאית המוקפת בשטחים מבונים בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה רוויה וקרקע ריקה.

חטיבת הקרקע לא מפותחת.

<u>תיאור החלקות</u>

חלקה מס' 9 בגוש 11020 בשטח רשום של 1,002 מ"ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, על החלקה מבנה ארעי לצד עצי פיקוס.

חלקה מס' 10 בגוש 11020 בשטח רשום של 1,002 מ"ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, החלקה ריקה ופנויה.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 05/02/2203.

[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 24/01/2203.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 05/02/2023 לחלקה 9, בגוש 11020 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	11020.
חלקה	:	9.
שטח רשום	:	1,002 מ״ר.
בעלים	:	ברברני סוזי רחל.
הערות:	:	הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, מיום 28/11/2017. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7, לטובת הוועדה למקומית לתכנון ובניה קריית אתא, מיום 31/10/2022, פורסם בי.פ. 10840 מיום 06/10/2022.

5.2 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 27/08/2024 לחלקה 10, בגוש 11020 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	11020.
חלקה	:	10.
שטח רשום	:	1,002 מ״ר.
בעלים	:	ברברני סוזי רחל.
הערות:	:	הערה על הפקדת תוכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, מיום 28/11/2017. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7, לטובת הוועדה למקומית לתכנון ובניה קריית אתא, מיום 31/10/2022, פורסם בי.פ. 10840 מיום 06/10/2022.

6. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

6.1.1 <u>כ/150</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2595 ביום 10/1/1980.

<u>מטרת התוכנית:</u>

קביעת פיתוח השטחים הכלולים בתוכנית, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, תעשייה, מסחר, מלאכה, אתרים לבניינים ציבוריים, דרכים, מרכזי תחבורה וכו'. כל זאת במסגרת האמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

בהתאם לתשריט התוכנית החלקות סווגו בייעוד אזור חקלאי.

6.1.2 <u>תמ"מ 6</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 6591 ביום 13/05/2013 ובעיתונים מיום 13/05/2013.

בהתאם לתשריט התוכנית חלק מהחלקות מסווג כשטח פתוח עירוני וחלק כאזור פיתוח עירוני (ראה נספח מס' 3).

להלן השימושים המותרים באזור פיתוח עירוני:

באזור פיתוח עירוני יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתוכנית וכנדרש ליישוב עירוני.

להלן הוראות והנחיות באזור פיתוח עירוני:

מוסד תכנון הדן בתוכנית כוללת ליישוב או לחלק משמעותי ממנו, ישקול את הנושאים הבאים, על פי העניין:

א. הטמעת עקרונות פיתוח בר-קיימא.
ב. התייחסות לאופי העיצוב העירוני ולייעול השימוש בקרקע תוך יצירת סביבה עירונית איכותית.
ג. הקצאה של שטחים הנדרשים לשיפור תנאי החיים, התעסוקה והרווחה, ובכללם שטחים לתעסוקה, תיירות, מוסדות, מבני ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות.
ד. מתן פתרונות דיור מגוונים.
ה. התייחסות למתחמי התחדשות עירונית.
ו. מענה לתשתיות.
ז. הקצאה של שטחים פתוחים לשם שמירת משאבי טבע ונוף.
ח. צמצום מטרדים.

6.1.3 <u>תמ"ל/1024</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 7821 ביום 31/05/2018 ובעיתונים מיום 06/06/2018.

<u>להלן בין היתר דברי ההסבר לתוכנית:</u>

עקרונות התוכנית כוללים חיבור אינטגרלי של המתחם הדרומי לרשת הדרכים בשכונות הקיימות. התוכנית יוצרת רשת דרכים היררכית, התומכת במבנה האורבני ומחזקת את הרחובות הראשיים תוך שילוב נתיבי תחבורה ציבורית לשימוש התושבים.

<u>מטרת התוכנית:</u>

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים חדש הכולל 4,061 יחידות דיור ובנוסף עוד 500 יח״ד שישמשו לדיור מוגן, ו- 240.249 מ״ר שטח עיקרי למוסדות ציבור ו- 12,000 מ״ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה וכן מוסדות ומבני ציבור, פארק ושטחים ציבוריים פתוחים. הצפיפות המוצעת בשכונה הנה כ 11 יח״ד לדונם נטו.

<u>להלן בין היתר הוראות הבניה:</u>

- רוב שטח התוכנית היום מסווג כשטח חקלאי והתוכנית המוצעת משנה את הייעוד החקלאי לייעודי קרקע שונים: מגורים א׳, מגורים ג׳, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים, פארק ודרכים.
- קביעת מגרשים להקמת מגורים 4,061 יחידות דיור ברמות צפיפות שונות, ומגרש עבור 500 יח״ד מיוחד. ומגרשים ,מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים, פארק ודרכים.
- קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 602,600 מ״ר שטח עיקרי, 240.249 מ״ר שטח עיקרי למוסדות ציבור ו 12,000 מ״ר שטח עיקרי למסחר ותעסוקה.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- קביעת הוראות לשמירה על בניינים לשימור, עצים וערכי טבע.
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- הפקעת שטחים לצרכי כבישים כלל עירוניים.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
- קביעת רצועת תשתית לשם הנחת קו מים ממאגר סומך לבריכות שפרעם של חברת מקורות.

<u>הפקעות ו/או רישום:</u>

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח׳ וירשמו על שם הרשות המקומית או על שם המדינה ע״פ דין.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ״י, ובלבד

שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.
בהתאם לתשריט ההפקעה, מיום 05/09/2022, 576 מ"ר ביעוד דרך מוצעת המיועדים להפקעה מחלקה 9 בגוש 11020 ו- 724 מ"ר ביעוד דרך מוצעת המיועדים להפקעה מחלקה 10 בגוש 11020.

6.2 <u>רישוי</u>

עפ"י שומת הצדדים, השטח הנישום אינו מבונה, ולא קיים היתר בניה.

7. <u>פיצויי ההפקעה בשומת הצדדים:</u>

תכנית	מועד קובע	פיצויי ההפקעה	
		עמדת המבקשת	עמדת המשיבה
תמ"ל/1024	05/12/2022	חלקה 9- 327,750 ₪ חלקה 10- 310,000 ₪	חלקה 9- 9,600 ₪ חלקה 10- 1,292 ₪

הצדדים חלוקים לצורך קביעת השווי, באשר למהות הסביבה הקרובה, לחלקות נשוא חוו"ד, שטח הקרקע לפיצוי ושווי המחוברים בחלקה מס' 9.

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>תוכנית תמ"ל/1024, מועד קובע 05/12/2022.</u>

8.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.1.1.1 <u>מהות הסביבה הקרובה:</u>

שמאי המשיבה סבור שמהות הסביבה הקרובה לחלקות נשוא חוו"ד, הינו קרקע בייעוד חקלאי, לפיכך, ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומות המשיבה, הינם בהתייחס לפס"ד "דלי דליה ואח" ובהתאם ל"הלכת חממי" דהיינו שווי הקרקע בייעוד דרך, כנגזרת משווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל.

במכתב התגובה מיום 30/01/2024, נטען, שהחלקות שבנדון נכללות באופן ברור במובלעת חקלאית, אשר לא נכללו לאורך כל השנים בתוכנית כלשהי המשנה את ייעודן. החלקות מסווגות בתוכנית כ/150 כקרקע חקלאית, בנוסף צוין כי גם תוכניות מאוחרות יותר, מ-כ/150 דהיינו כ/150 ח ממזרח ו- כ/251 ב' ממערב, ששינו ייעוד בעיר, לא כללו את המובלעת החקלאית הנ"ל.

בהתאם לכך ולאור פס"ד בית המשפט העליון בעניין "דלי דליה" שפסק שבעת קביעת גובה הפיצויים, לירידת ערך, לפי סעיף 197 אין להביא בחשבון פוטנציאל, ככל וזה אינו ממשי, ואינו קונקרטי (תוכנית מופקדת ודבר מה נוסף), ברור כי הייעוד הקודם של המקרקעין, הינו קרקע חקלאית ללא פוטנציאל וככל שהיו תובעים ירידת ערך לחלקות שבנדון, השווי הכולל של הפיצויים, לא היה עולה על שווי החלקה במלואה, דהיינו קרקע חקלאית ללא פוטנציאל.

ראוי לציין, כי מטרת הפיצויים (פיצויים לירידת ערך ופיצויי הפקעה) הינה להחזיר את הנישום למצבו, ערב התוכנית המייעדת את החלקה להפקעה, דהיינו בהתאם לערב אישור תמ"ל/1024, כך שברור ששווי הפיצויים הכולל (פיצויים לירידת ערך ופיצויי הפקעה) של הקרקע, אשר סווגה בתמ"ל/1024 בייעוד דרך, לא יכול לעלות, על שווי הקרקע בייעוד חקלאי, ללא כל פוטנציאל.

מכל האמור לעיל עולה, כי הערכת גובה פיצוי ההפקעה, יהיה 10% משווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי ייעוד, בדיוק כפי שבוצע בשומת המשיבה.

8.1.1.2 <u>שטח הקרקע לתחשיב פיצוי:</u>

שמאי המשיבה סבור, ששטח הקרקע לפיצוי, הינו השטח המופקע, פחות 40% משטח החלקה. זאת בהתאם לפס"ד מסרי ואח' נ' הוועדה המקומית כרמיאל ע"א 6407/14 , שם נקבע, כי ניתן להפקיע מכוח חוק התכנון והבנייה לפי סעיף 190 א(1) שטח, שאינו עולה על 40% משטח החלקה ללא פיצויים, גם אם יתרת החלקה, לא הושבחה.

8.1.1.3 ערכי שווי:

בהתחשב בהוראות פס"ד "דלי דליה" הוערך שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, בהתאם לנתונים הבאים:

בהתאם לקובץ החלטות רשות מקרקעי ישראל, סעיף 8.18.12 יפוצו בעלי קרקעות חקלאיות, בעת השבת הקרקע החקלאית, עפ"י הסכומים הבאים:

- דונם קרקע שאינה מעובדת- 6,000 ₪.
- דונם קרקע המעובד בגידולי בעל- 6,000 ₪.
- דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין- 12,700 ₪.
- דונם קרקע הנטוע מטעים- 30,800 ₪.

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לעניין דמ"ש ראויים, לקרקעות חקלאיות:

בתאריך 20/04/2020 אגף שומות מקרקעין במשרד המשפטים הוציא "הנחיה מקצועית לחישוב גובה הפיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ."

בהנחיה זו, נסקרו מאות עסקאות לשכירות קרקע חקלאית, בין משכיר מרצון לשוכר מרצון נכון לשנת 2020.

להלן טבלה מסכמת לשווי דמ"ש ראויים לדונם קרקע לשנה, כפי שהוצגה בהנחיה המקצועית:

סוג קרקע	מס' עסקאות	ממוצע דמ"ש לדונם	מחיר מינימום לדמ"ש לדונם	מחיר מקסימום לדמ"ש לדונם
בעל	88	130 ₪	100 ₪	300 ₪
שלחין	118	570 ₪	250 ₪	1,000 ₪
מטעים	124	600 ₪	200 ₪	1,200 ₪ לרבות עצים
סיכום	330			

בהתאם לנתונים לעיל, דמ"ש שנתיים לדונם, של חלקות בתצורת עיבוד מסוג בעל, הינו 200 ₪ , בשיעור היוון 5%, סה"כ שווי דונם בעל חקלאי, הינו 4,000 ₪, ודמ"ש שנתיים לדונם, לחלקות בתצורת עיבוד שלחין/מטעים הינו 900 ₪, בשיעור היוון 5%, סה"כ שווי דונם חקלאי שלחין/מטעים הינו 18,000 ₪.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע, בסך 4 ₪.

8.1.1.4 שווי מחוברים:

שמאי המשיבה סבור שיש להביא בחשבון פיצוי בסך 500 ₪ לכל עץ פיקוס, ופיצוי בסך 200 ₪ למ"ר, בגין סככה קיימת, ע"ג החלקה, יובהר כי הובא בחשבון, 9 עצי פוקוס ושטח סככה בסך 22 מ"ר זאת בהתאם לפרוטוקול תפיסה מיום 20/10/2022 כפי שהוצג לאחר הדיון.

8.1.1.5 <u>תחשיב פיצויי ההפקעה שמאי המשיבה</u>:

חלקה מס' 9:

פיצויי הפקעה				
שטח מופקע מעל 40% מ"ר				175
שווי מ"ר קרקע				₪ 4
סה"כ שווי פיצויי ההפקעה				₪ 700
פיצוי בגין מחוברים				
מחובר	כמות/שטח	מחיר	סה"כ	
עץ פיקוס	9	₪ 500	₪ 4,500	
מבנה ארעי בחלק הצפוני של החלקה	22	₪ 200	₪ 4,400	
סה"כ פיצויי בגין המחוברים			₪ 8,900	
סה"כ פיצויי הפקעה + מחוברים			₪ 9,600	

חלקה מס' 10:

פיצויי הפקעה	
שטח מופקע מעל 40% מ"ר	323
שווי מ"ר קרקע	₪ 4
סה"כ שווי פיצויי ההפקעה	₪ 1,292

8.1.2 עמדת המבקשת

8.1.2.1 מהות הסביבה הקרובה:

שמאי המבקשת, מצטט חלק מפרק ג' לקווים המנחים, של אגף שומות מקרקעין במשרד המשפטים.

הדרך המאושרת בתחום החלקות שבנדון, מהווה חלק מכביש עוקף, ברוחב של כ- 40 מטר, אשר בהתאם לנספח התנועה מיועד בחלקו לצרכי התחבורה הציבורית, יכלול את תוואי מטרונית ושביל לאופניים. בנוסף, הדרך המתוכננת תאפשר, יציאה וכניסה מהשכונה המתוכננת, במסגרת תמ"ל/1024, לכיוון מערב, מבלי לחצות דרכי גישה פנימיים בשכונה. כמן כן הדרך בתחום החלקה, תשרת אף את השכונות הסמוכות לה.

מכאן עולה, כי הדרך המתוכננת בחלקת התובע, תשרת את מתחם המגורים המתוכנן ושכונות נוספות הקיימות, לצד תוואי הדרך, באמצעות הדרך המתוכננת ניתן יהיה למתן את רמת העומסים בשכונות המגורים, לייעל את מערך התחבורה לרבות באמצעות תחבורה ציבורית שתעבור בתחום הדרך, וכן ניתן יהיה להשתמש בדרך לצורך הטמנת תשתיות. מכאן שהערכת הפיצויים על בסיס שווי למגורים, משקפת את התועלת הגלומה בחלקה הנדונה לשימוש דרך.

8.1.2.2 שטח הקרקע לפיצוי:

שמאי המבקשת סבור ששטח הקרקע לפיצוי הינו שטח החלקות במלואן.

בהתאם לתשריט ההפקעה, הופקע שטח ניכר משטח החלקות נשוא חוו"ד, בקביעות מסתמך שמאי המבקשת על הוראות סעיף 90(א)1 לחוק התכנון והבניה, פס"ד מסרי, פס"ד רוטמן.

בנוסף נטען, שתשריט תוכנית תמ"ל/1024 משקף את תכנון הדרך בתחום החלקות המופקעות, אשר יוצר מעבר לקו הכחול בתחום החלקות. שטח החלקה הנותר בצורה דמוית משולש ישר זווית צר וארוך, שטח זה מהווה למעשה את השטח הנותר, נוכח צורתו ושטחו של החלק הנותר, ספק אם הוא מתאים לעיבוד חקלאי, שכן שימושים חקלאים מתפרסים לרוב על פני שטח רחב ידיים. בנוסף בבחינת מסמכי תוכנית תמ"ל/1024, מעלה כי תוואי הדרך במגרש, 7786 חוסם כל אפשרות גישה לשטח הנותר, שכן אינו מותיר דרכי גישה אליו.

שמאי המבקשת מסתמך ומצטט את השומות המכריעות של גב' לילך בן פורת בגו"ח 11020/28, מיום 05/10/203 והשומה המכרעת של מר ארנון גולדברג בגו"ח 11020/11 מיום 22/05/2024 שלהבנתו התייחס גם למקרקעין נשוא חוו"ד כאן.

8.1.2.3 ערכי שווי:

שמאי המבקשת ערך סקר עסקאות מכר, על בסיסן קבע, שווי מ"ר קרקע, להלן טבלה מרכזת:

תאריך	גו"ח	שטח מ"ר	תמורה	תמורה לקרקע
24/02/2023	11038/99	500	₪ 1,500,000	₪ 3,000
05/08/2023	11037/34/2	460	₪ 1,325,000	₪ 2,880
11/07/2022	11035/83	309	₪ 1,100,000	₪ 3,560
ממוצע		423	₪ 1,308,833	₪ 3,093
שווי דונם מגורים				₪ 3,092,987
מקדם דרך 10%			10%	₪ 309,299

לאור האמור לעיל, השווי המתקבל למועד הקובע, הינו 310,000 ₪ לדונם קרקע.

8.1.2.4 <u>שווי מחוברים:</u>

שמאי המבקשת סבור, שיש להביא בחשבון פיצוי, בסך 750 ₪ לכל עץ פיקוס, ופיצוי בסך 500 ₪ למ״ר מחוברים, בגין סככה קיימת ע״ג החלקה, יובהר כי הובא בחשבון בתחשיב 9 עצי פוקוס ושטח סככה בסך 22 מ״ר.

בהתאם למכתב התגובה שהעביר שמאי המשיבה לקראת הדיון מיום 10/03/2025, התייחס בפירוט תחשיב שווי מ״ר מחוברים למבנה הארעי:

4,000 ₪ עלות בניה סטנדרטית ללא ממ״ד בהתאם למחירון דקל לשנת 2022 * 0.4 (מחסן) *0.3 (מקדם פחת) = 480 ₪ למ״ר – 500 ₪ במעוגל.

8.1.2.5 <u>תחשיב פיצויי ההפקעה שמאי המבקשת:</u>

שטח חלקה 9 במ"ר	1,002
שווי מגורים למ"ר	₪ 3,100
שווי דונם למגורם	₪ 3,100,000
שווי החלקה בשלמות במעוגל	₪ 3,106,200
מקדם שווי לדרך	10%
סה"כ פיצויי ההפקעה במעוגל	₪ 310,000
שטח חלקה 10 במ"ר	1,002
שווי מגורים למ"ר	₪ 3,100
שווי דונם למגורים	₪ 3,100,000
שווי החלקה בשלמות במעוגל	₪ 3,106,200
מקדם שווי לדרך	10%
סה"כ פיצויי ההפקעה במעוגל	₪ 310,000

פיצוי בגין מחוברים חלקה 9			
תיאור	כמות/שטח	מחיר	סה"כ
עץ פיקוס	9	₪ 750	₪ 6,750
מבנה ארעי בחלק הצפוני של החלקה	22	₪ 500	₪ 11,000
סה"כ פיצויי בגין המחוברים			₪ 17,750

8.1.3 **<u>הכרעה פיצויי הפקעה לתוכנית תמ"ל/1024, מועד קובע 05/12/2022:</u>**

8.1.3.1 <u>מהות הסביבה הקרובה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי שווי הדרך, נגזר משווי הקרקע בסביבתה. יחד עם זאת, עיקר המחלוקת, נעוץ בהגדרת הסביבה הרלוונטית, לצורך קביעת שווי הדרך. בעוד ששמאי המשיבה סבור, כי הסביבה בה ממוקמות החלקות, נשוא חוו"ד, הינה בעלת אופי חקלאי. שמאי המבקש גורס, כי יש להתייחס לסביבה כאל סביבת מגורים, ולפיכך יש לגזור את שווי הדרך, משווי קרקע המיועדת למגורים.

להלן דברי כבוד השופט א' שטיין, בהליך עע"מ 5098/18, שניידר משה ואח' נ' הוועדה להשגות על שומת מקרקעין, לפי פקודת הקרקעות, פורסם ביום 23/08/2020:

> "טענת הפוטנציאל שנישאת בפי המערערים מבוססת על תוכניות ישנות לשינוי ייעוד המקרקעין, אשר מעולם לא הוצאו מן הכוח אל הפועל. אחת מתוכניות אלו עשויה היתה לשנות את ייעוד המקרקעין לתחנת דלק. בציפייה לשינוי זה, המערערים כרתו בשעתו הסכם מותנה להקמת התחנה עם אחת מחברות הדלק, אשר התבטל לאחר שהתוכנית ירדה מן הפרק.
> המערערים מתארים את טענתם זו כטענה משפטית, אך העניין המשפטי הגלום בה הינו שולי וממילא לא שנוי במחלוקת. לית מאן דפליג, כי פוטנציאל אמיתי להשבחת מקרקעין הוא בר-פיצוי הן במסגרת הליכי ההפקעה לפי פקודת הקרקעות (ראו ע"א 8717/17 מדינת ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל מוחמד איסמעיל אחמד ז"ל [פורסם בנבו] (23.7.2019), פסקאות 29-35 לפסק דיני והאסמכתאות המובאות שם (להלן: עניין איסמעיל)) והן בהליך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, שעניינו פיצויים בגין פגיעה בערך המקרקעין עקב תוכנית (ראו בר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה [פורסם בנבו] (1.4.2020); וכן ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו, פ"ד מב(3) 228 (1988)). השאלה אם פוטנציאל כאמור הוא אמיתי ובר קיימא, ואינו ספקולטיבי גרידא, היא שאלה עובדתית. המערערים והמשיבים חלוקים ביניהם לגבי המענה לשאלה זו, ורק לגביו; ועל כן מדובר במחלוקת עובדתית, ולא משפטית.
> מחלוקת זו נסובה על התנהגותו של שוק הנדל"ן שעליה אמורים להעיד, ברגיל, מומחים מוסמכים בתחום של שמאות מקרקעין. מומחים אלה אמורים לחוות את דעתם על התנהגות השוק בהתבסס על הגישה הכלכלית שכיניתיה בעניין איסמעיל בשם "כסף מדבר": אם השוק מראה נכונות מצדם של קוני המקרקעין לשלם בעד הפוטנציאל הגלום בהם, אזי ייחשב הפוטנציאל הנטען לפוטנציאל אמיתי ובר-פיצוי; ובאין נכונות לשלם כאמור, ייחשב הפוטנציאל לתאורטי או לספקולטיבי שבגינו לא קמה זכאות לפיצוי."

בפס"ד דלי דליה , עליו מסתמך שמאי המשיבה , נפסק כי ניתן לבסס טענה של פגיעה בגין אובדן פוטנציאל תכנוני, בתביעות לפי סעיף 197, רק במקרים שבהם ניתן להצביע על

פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאית. בפסק הדין, ערכה כב' השופטת דפנה ברק ארז את האבחנה, בין קביעת השווי לעניין תביעה לפי סעיף 197 לעומת קביעת השווי באומדן פיצויי הפקעה, כדלקמן:

> "ההשוואה לעקרונות החלים על פיצוי במקרה של הפקעת מקרקעין מעוררת לכאורה קושי רב יותר. אולם, חשוב לתת את הדעת למאפיינים השונים של פעולות אלה. הפקעת מקרקעין היא פעולה "אלימה" של נטילת רכוש שעובר לבעלותה של הרשות. הפגיעה בזכות הקניין, בהקשר זה היא קשה ואבסולוטית והיא מכוונת כלפי קרקעות מסוימות בלבד. לעומת זאת, בגדרו של סעיף 197 לחוק, מדובר באקט הפוגע בתכונות המקרקעין אך לא בזכות הבעלות בשלמותה. כמו כן, המדובר ברגולציה החלה על קרקעות רבות, שחלקן אמנם מיועד להפקעה לפי המנגנון הדו-שלבי הקבוע בחוק התכנון והבניה, אך לצד זאת חלק גדול מהן אינו מיועד כלל להפקעה. על כן, השוואה המבקשת ליצור הקבלה מלאה בין הסדרי הפקעה לבין ההסדרים החלים על פיצויים בגין ירידת ערך אינה במקומה."

להלן הוראות פרק ג' לקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין במשרד המשפטים:

> "דרך עירונית היא דרך המשמשת לגישה אל מגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוני. ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבתה, (מגורים, תעשייה וכיוצ"ב) זאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל, אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי ייעוד. בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך, ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך."

להלן חלק מדברי ההסבר של תוכנית תמ"ל/1024:

> "התוכנית יוצרת רשת דרכים היררכית, התומכת במבנה האורבני ומחזקת את הרחובות הראשיים תוך שילוב נתיבי תחבורה ציבורית לשימוש התושבים."

להלן ציטוט מהשומה המכרעת, לאותה מטרת שומה, ואותו מועד קובע, של גב' לילך בן פורת, בגו"ח 11020/28, הסמוך למקרקעין נשוא חוו"ד, כאן, מיום 05/10/2023, אשר התייחסה לעיקרון ההוגנות, בהערכת פיצויי הפקעה:

> "אני דוחה את הטענה כי במידה ויוערך שווי קרקע לדרך כנגזרת משווי קרקע למגורים ייווצר מצב ששווי החלקה במצב הקודם, גבוה משווי החלקה במצב החדש ואז יידרש הבעלים לשלם היטל השבחה.
> הפסיקה מבחינה בין שווי קרקע חקלאית לצורך היטל השבחה (פס"ד לוסטרניק), לשווי קרקע חקלאית לצורך ירידת ערך לפי 197 (פס"ד דלי דליה) ובין שווי קרקע חקלאית לצורך פיצויי הפקעה (פס"ד שנייידר).
> ע"פ הפסיקה, אותה קרקע באותו ייעוד חקלאי תוערך בשווי שונה בהתאם למטרת השומה.

ע"פ פס"ד לוסטרניק לצורך היטל השבחה את שווי החלקה בייעוד חקלאי, יש לאמוד לפי שווי חקלאי כולל פוטנציאל כללי, בהתאם לעסקאות בסביבה שווי קרקע חקלאית כולל פוטנציאל כללי גבוה משווי דרך אשר נגזרת ממגורים לפי 10% ולכן לא צפויה השבחה.
שנית ע"פ פס"ד ת"א (חיפה) 62555-02-16 עזבון המנוח מוחמד חסן אבורייא ז"ל נ' מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל, **מהות פיצויי הפקעה היא להשיב את המצב לקדמותו בהדגש שאין לגרום נזק או הפסד לבעל המקרקעין:**
"**נקודת המוצא בדיון בתביעה לפיצויי הפקעה הינה, כי מי שנפגע עקב הפקעה, זכאי לפיצוי שיעמידו במצב בו היה אלמלא ההפקעה. הפיצוי לא נועד להטיב את מצבו מחד גיסא ולא לגרום לו נזק או הפסד מאידך גיסא.**
מצב זה מבטא עקרון של הוגנות, ועולה בקנה אחד עם עקרון השבת המצב לקדמותו."
וע"כ באם במקרה זה יוערך שווי הדרך משווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל (כפי שעשה שמאי המשיבה) יקופח הבעלים ביחס לזכויותיו במצב הקודם.
לסיכום
לאור כל האמור לעיל, הן בשל מיקום החלקה בסביבה אורבנית, הן בשל סוג הדרך כדרך עירונית והן בשל עיקרון ההוגנות הנני בדעה כי את שווי הדרך המוצעת יש לגזור משווי קרקע למגורים." (ההדגשות שלי ד.ב.)

במקרה דנן, אף כי החלקות נשוא חוו״ד, מצויות בסביבה הכוללת מגרשים נוספים, בייעוד חקלאי, אין מדובר בחלקות הממוקמות בשולי העיר או באזור ספר, אלא להפך – החלקות, ממוקמות בליבה של העיר ובגבילות למגרשים בייעוד למגורים, וסמוכות, לשכונת קריית בנימין ממערב ומרכז העיר ממזרח.

בהתאם לכך, הדרך המתוכננת, הנמצאת בביצוע, אשר עתידה לעבור בתחום החלקות, אינה בגדר דרך שולית או דרך פנימית שכונתית בלבד, אלא מדובר בציר תחבורתי משמעותי, אשר נועד לשרת, לא רק את החלקה עצמה, אלא את מתחם המגורים המתוכנן, הכול בהתאם לתוכנית תמ״ל/1024. כמו כן הדרך נועדה לשרת שכונות מגורים נוספות, המצויות לאורך תוואי הדרך. תכליתה של הדרך, אינה רק ליצור נגישות תחבורתית ישירה, אלא גם לתרום להפחתת עומסי התחבורה הקיימים, בשכונות הסמוכות, לשפר את זרימת התנועה, ולאפשר שילוב נתיב לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים, אשר יסייעו בניידות האזורית ובחיבורה לרשת התחבורה העירונית.

מעבר לכך, הדרך המתוכננת, צפויה לשמש גם כמרחב תשתיתי בעל חשיבות כלל עירונית, אשר יאפשר הקמת והטמנת תשתיות חיוניות, לרבות מערכות, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, באופן שיתמוך בפיתוח הסביבתי העתידי.

בנסיבות אלה, מצאתי לנכון, כי תחשיב פיצויי ההפקעה, ייערך על בסיס שווי קרקע למגורים, מהסביבה. לפיכך שווי הדרך יוערך בגובה של 10% משווי מ"ר קרקע למגורים.

כתימוכין לעמדתי, מפנה לשומות המכריעות, להערכת פיצויי הפקעה, של גב' לילך בן פורת בגו"ח 11020/28, מיום 05/10/2023 והשומה המכרעת של מר ארנון גולדברג, בגו"ח 11020/11, מיום 22/05/2024, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע, אשר בהערכת פיצויי ההפקעה שם, קבעו, שיש להביא בחשבון, קרקע ביעוד למגורים.

8.1.3.2 <u>שטח הקרקע לפיצוי:</u>

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת לעניין היקף שטח הקרקע המזכה בפיצוי.

שמאי המשיבה סבור, כי יש לחשב את הפיצוי אך ורק בגין השטח המופקע העולה על 40% משטח החלקות, מנגד, שמאי המבקשת טוען, כי יש להביא בחשבון פיצוי בגין מלוא שטח החלקות.

להלן הוראות סעיף 190(א)(2), חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965:

> " סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשיריות"; **אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;" (ההדגשה שלי ד.ב.)**

הוראה זו, המכונה "הגנת היתרה", קובעת כי במקרה של הפקעה חלקית, אשר גורמת לפגיעה ביתרת הקרקע, שלא הופקעה, מחויבת הרשות לבחור בין אחת משתי חלופות: האחת – לוותר על ביצוע ההפקעה; והשנייה – להפקיע את מלוא שטח החלקה ולשלם פיצוי בגין מלוא הקרקע המופקעת. הוראה זו נועדה למנוע מצבים שבהם ההפקעה החלקית, מותירה בידי הבעלים, יתרת קרקע, שאינה ניתנת לניצול מיטבי, ובכך מסבה לו פגיעה כלכלית, **נוספת.**

להלן ההתייחסות ל- "הגנת היתרה", בע"א 6407/14, הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' אחמד מסרי, פורסם ביום 24/05/2018:

> "נסכם דברינו עד כאן בדבר הדין החל ביחס להגנת היתרה. סעיף 190(א)(1) סיפה נוקט לשון רחבה, שממנה עשוי להשתמע כי כל הפחתה בשווי היתרה עקב הפקעה חלקית של המקרקעין מונעת את ביצוע ההפקעה. עם זאת, הפסיקה צמצמה את הגנת היתרה, וקבעה כי זו תחול רק באותם מקרים שבהם יתרת הקרקע אינה ניתנת לניצול סביר. נוסף על כך נקבע שהגנת היתרה, אם חלה, מחייבת לפצות את הנפקע הן בגין ירידת הערך שארעה בשלב הראשון, שלב התכנית, הן בגין ירידת הערך שנבעה מהשלב השני – שלב ההפקעה. באשר למועד העלאת טענת הגנת היתרה נקבע כי ככלל על הנפקע להעלותה

כבר בשלב הפקדת התכנית, **אולם ניתן להעלותה גם בשלב ההפקעה – ובלבד שלא יוכח שהנפקע נהג בחוסר תום לב או שעקב שיהוי בהעלאת הטענה נפגע אינטרס הסתמכות מבוסס של הרשות**. במקרים אחרונים אלה, כאשר מתקבלת טענת הגנת היתרה שהועלתה בשלב ההפקעה, למעשה יכול להינתן פיצוי לנפקע בגין פגיעה שהסבה התכנית אף במקרים שבהם חלף מועד ההתיישנות לתביעת פיצויים בגין נזק שגרמה התכנית מכוח סעיף 197 לחוק."
(ההדגשה שלי ד.ב.)

בפס"ד נוסף, הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אתא נ' חנה הולצמן, ע"א 6417/97, שפורסם ביום 12/06/2001, נקבע, כי בהפקעה מלאה, לפי חוק התכנון והבנייה, לא ניתן להפחית פיצויים, בגין 40% מהשטח המופקע, ויש לשלם פיצויי הפקעה מלאים:

"תשלום פיצויים בשיעור הנופל מערך המקרקעין שהופקעו יהיה מוצדק רק אם עקב ההפקעה עולה ערך הרכוש שנותר בידי הבעלים או הם זוכים בהנאה שוות ערך אחרת. **החוק מסמיך להפקיע לצורכי ציבור ללא תשלום פיצויים עד 40 אחוזים משטח שבבעלות אדם. הנוהג שהשתרש של הפחתת הפיצויים בשיעור מרבי זה, בלי לבחון את השפעת ההפקעה על ערך השטח שלא הופקע או על הנאת הבעלים ממנו פוגע בשוויון, ובכך פוגע בזכות הקניין במידה העולה על הנדרש.** על-כל-פנים, הפגיעה בקניין היא בלתי שוויונית ולכן עולה על הנדרש כאשר מופקע מלוא השטח של הבעלים, כך שברור וגלוי כי לא נגרמות להם כל תועלת או הנאה מן ההפקעה."(ההדגשה שלי ד.ב.)

להלן התייחסות השמאי המכריע מר ארנון גולדברג, בגו"ח 11020/11, מיום 22/05/2024, לחלקות נושא חוו"ד:

"בנוסף, בחינת מסמכי תמל/ 1024 מעלה, כי תוואי הדרך במגרש 786 חוסם כל אפשרות גישה לשטח הנותר, שכן אינו מותיר דרכי גישה אליהן ואף אל החלקות הסמוכות לחלקה הנדונה מצפון, (חלקות 8 , 9 ו – 10), אשר גם בהן הופקע חלק משטח החלקה, כלואות וסובלות מבעיה דומה, כך שחבירה אל יתרת החלקות החקלאיות מצפון אינה עשויה לפתור את העדר הגישה לשטח הנותר.
כמו כן סבורני, כי בשל צורתו והיקפו של השטח הנותר, אין כדאיות בשינוי ייעודו למגורים וחיבורו לחלקות המגורים הסמוכות ממערב (חלקה 131 וחלקה 132). כפועל יוצא, השטח הנותר כלוא ונמנעת האפשרות לעיבודו.
לאור כל האמור, מצאתי כי קיימת פגיעה בשטח הנותר ולפיכך הפיצוי יחושב בעבור מלוא שטח החלקה."(ההדגשות שלי ד.ב.)

בהתאם לתשריט ההפקעה, אשר צורף על ידי שמאי המשיבה, עולה כי שיעור ההפקעה מחלקה 9 עומד על 57.49%, ואילו שיעור ההפקעה מחלקה 10 עומד על 72.26%.

לאור האמור, ובהתאם לעקרון "הגנת היתרה", לפיו יש להימנע, מהותרת יתרת קרקע, אשר אינה ניתנת, לניצול מיטבי, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, ולפיה יש

להעניק פיצוי, בגין מלוא שטחי החלקות המופקעות, זאת החל מהמטר הראשון. זאת גם בהתחשב בכך, כי התוכנית, לא הציגה נגישות לחלק הנותר.
כתימוכין לעמדתי, ראה ההכרעות בשומות המכריעות להערכת פיצויי הפקעה, של גב' לילך בן פורת בגו"ח 11020/28, מיום 05/10/2023 והשומה המכרעת של מר ארנון גולדברג, בגו"ח 11020/11, מיום 22/05/2024, לאותה תוכנית ולאותו מועד קובע, לחלקות גובלות וסמוכות, אשר בהערכת פיצויי ההפקעה, שם, הובא בחשבון, שטח החלקות <u>בשלמות</u>.

8.1.3.3 <u>ערכי שווי:</u>

להלן עסקאות מכר לקרקע ביעוד מגורים, בהתאם לשומה המכרעת של מר ארנון גולדברג, בגו"ח 11020/11, מיום 22/05/2024 (ראה נספח מס' 4):

תאריך	גו"ח	תמורה	שטח במ"ר	תמורה למ"ר קרקע
03/02/2022	11020/54	2,800,000 ₪	1,104	2,536 ₪
04/01/2024	11020/54	1,600,000 ₪	552	2,899 ₪
04/12/2023	11038/65[3]	3,750,000 ₪	1,000	3,750 ₪
20/09/2023	11039/48	1,270,000 ₪	523	2,428 ₪
24/02/2023	11038/99	750,000 ₪	500	1,500 ₪
15/11/2022	11019/80	1,400,000 ₪	375	3,733 ₪
11/07/2022	11035/83	1,100,000 ₪	309	3,560 ₪
19/07/2021	11035/69	1,400,000 ₪	986	1,420 ₪
ממוצע				2,756 ₪
במעוגל				**2,750** ₪

לפיכך, בשומה המכרעת של מר ארנון גולדברג, בגו"ח 11020/11, מיום 22/05/2024, נקבע שווי מ"ר קרקע למגורים בסך 2,750 ₪, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע.
בשומה המכרעת, של גב' לילך בן פורת בגו"ח 11020/28, מיום 05/10/2023, נקבע שווי מ"ר קרקע למגורים, בסך 2,718 ₪,
לאור האמור לעיל, אני קובע שווי מ"ר קרקע למגורים בסך 2,750 ₪.

8.1.3.4 <u>שווי מחוברים:</u>

שמאי הצדדים אינם חולקים, על העובדה, שיש להוסיף את שווי המחוברים המצויים בחלקה מס' 9, המהווים 9 עצי פיקוס ומבנה ארעי בשטח של 22 מ"ר, המחלוקת הינה סביב גובה הפיצוי בגין כל מרכיב.
במעמד הדיון, ביקשתי משמאי הצדדים, להמציא את תיעוד המחוברים בחלקה מס' 9, זאת, כי במועד סיורי, החזקה במקרקעין נתפסה, והיא גודרה והחלו לעבוד בצורה

[3] בהתאם לתצלום אוויר מאתר סימפלקס, במועד ביצוע העסקה, ניצב על החלקה מבנה הרוס שאינו ראוי למגורים. משכך, יש לראות בתמורה ששולמה במסגרת העסקה כשיקוף של שווי הקרקע בלבד, יובהר כי יתרת העסקאות מתייחסות לקרקעות ריקות.

אינטנסיבית באזור, לשם מימוש התוכנית. בין היתר התבקש היתר בניה למבנה הארעי. שמאי המבקשת ביום 10/03/2025, טען, שלא טען שקיים היתר בניה, אלא שלא נמצא תיק בניין באתר הוועדה המקומית. להבנתו, יש להתחשב בנתוני המחוברים כפי שצוינו בשומת המשיבה. יש להתחשב בגילו הוותיק של המבנה, ולגבי מספר העצים יש להתבסס על התיעוד של שמאי המשיבה.

שמאי המשיבה ביום 17/03/2025, שלח פרוטוקול תיעוד מצב קיים, מיום 20/10/2022, ולפיו תועדו 9 עצי פיקוס, ביום הביקור בנכס, וכן שלח תמונות של המבנה הארעי שהיה קיים במקרקעין, ביום עריכת הפרוטוקול. שמאי המשיבה טען שניתן לראות שמדובר במבנה פתוח משלושת צדדיו ומקורה בגג מפח.

בפס"ד חג' אחמד ואח' נ' מועצה מקומית באקה אל גרביה, ת"א 36816-05-20, פורסם ביום 28/02/2024, נדונה סוגיית תשלום פיצויים בגין מחוברים, שנבנו ללא היתר, ובו נקבע, בין היתר:

> " באשר לשאלה מהן הנסיבות שבהן מוצדק תשלום פיצויים בגין מחוברים ללא היתר כדין לא נקבעו מסמרות בפסיקה ובהקשר זה צוין בע"א 3015/06 מדינת ישראל נ' פנינה פינקלשטיין פסקה 24 [פורסם בנבו] (9.12.08)(להלן –"ענין פינקלשטיין") כי " לצד זאת, בהתחשב בחשיבות שיש בכך שבעל הקרקע יקבל פיצוי הולם בגין הפקעה, ייתכנו מקרים חריגים בהם יהיה מקום לתת לשימוש שנעשה בקרקע תוך חריגה מהייעוד התכנוני ביטוי מסוים במסגרת הפיצויים להם זכאי בעל הקרקע. אף בהקשר זה ניתן ללמוד מהוראות סעיף 190(א)(3) לחוק התכנון והבניה, אשר קובע בסיפא לו כי ניתן להעניק פיצוי גם בגין מחוברים שנבנו בניגוד להוראות החוק במקרים בהם: "פעל [התובע – ע.א] בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים". איני מוצאת לנכון לקבוע כעת מהם אותם מקרים בהם ייקבע כי בעל הקרקע פעל בתום-לב או כי התקיימו נסיבות חריגות, ויש להניח כי הפסיקה תתווה את הקריטריונים המתאימים בבוא העת...."
>
> מכל מקום, לאור הוראות הדין והפסיקה, ובניגוד לנטען על ידי העירייה, התחייבות נציגי העירייה לתשלום הפיצויים לא הייתה על פניה התחייבות הנגועה באי חוקיות מהותית החולשת על ההתחייבות כולה, אלא מדובר בהתחייבות שבנסיבות מסוימות עשויה להיחשב כהתחייבות לגיטימית שאינה נגועה כלל באי חוקיות.
>
> זאת ועוד, **המחוקק עצמו ובעקבותיו גם הפסיקה לא קבעו קריטריונים נוקשים בשאלת הנסיבות בהן ניתן לשלם גם בגין מחוברים שנבנו ללא היתר, והשאירו את ההכרעה בשאלת התשלום לשיקול הדעת של הגורם המפצה אשר נדרש לבחון את מכלול הנסיבות**, וגם בכך יש כדי להחליש באופן מהותי את טענות העירייה בדבר אי חוקיות או חוסר סמכות של נותני ההתחייבות לתובעים."(ההדגשה של ד.ב.)

זאת ועוד, כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, פיצוים בגין הפקעה, כוללים בין היתר פיצוים בגין הוצאות נלוות, הנובעות מן ההפקעה, כגון עלויות התאמה ואובדן הרווחים ופגיעה

במחוברים, בכפוף לסבירות ההוצאות ולהקטנת נזק, ראו למשל ע"א 3471/11 3512/11 ניסים דויק נ' מע"צ- מחלקת עבודות ציבוריות (פורסם בנבו) : להלן- "עניין דויק" ובפרט בסעיפים 10, 11 -ו 27 לפסק הדין.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה, בגין שווי המחוברים שקבע, בחלקה מספר 9.

8.1.3.5 <u>השתת שכר הטרחה על המשיבה:</u>

שמאי המבקשת טוען, שהמשיבה חוזרת על טיעונים שנדחו בעבר ומציעה פיצויים ללא ביסוס מקצועי, תוך התעלמות מהכרעות שמאים מכריעים, ובפרט מהשומה המכרעת של השמאי מר ארנון גולדברג בחלקה סמוכה, אשר משליכה ישירות על המקרה דנן ומייתרת דיון נוסף.

סירובה של המשיבה "להתיישר" לפי החלטות השמאים המכריעים, גרם למבקשים להוצאות מיותרות. כמו כן, התנהלותה של המשיבה הסותרת את עקרונות השקיפות שנקבעו בתיקון 8, אשר נועדו להבטיח לציבור, מידע מלא על פיצויי הפקעה. כביסוס לכך צירף תרשומות של הודעות אלקטרוניות, שנשלחו ליועצת המשפטית של העיריה.

שמאי המשיבה התנגד לבקשתו זאת של שמאי המשיבה, הן בכתב התגובה והן בע"פ בדיון וציין, כי כלל לא נעשה ניסיון, של שמאי המבקש, לבוא בדין ודברים עם שמאי המשיבה בעניין שכאן.

להלן הוראות סעיף 5 לתקנות התכנון והבניה, בעניין שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ, תשס"ט-2009, שם נקבע, כי שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע יהיה כדלקמן:

> "א. המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים ,יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.
>
> ב. השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:
>
> (1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;
>
> (2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;
>
> (3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשכ"ג-1993."

הנני סבור, כי אף אחת מהעילות האמורות, אינה תקפה, במקרה כאן.

עוד מובהר כי תאריך שומות המשיבה לחלקות נשוא חוו"ד, הינו 19/01/2023.

השומות המכריעות להערכת פיצויי הפקעה, של גב' לילך בן פורת בגו"ח 11020/28, מיום 05/10/2023 והשומה המכרעת לקביעת פיצויי ההפקעה של מר ארנון גולדברג, בגו"ח 11020/11, נערכה ביום 22/05/2024. מהאמור לעיל, עולה, כי מועד השומות של המשיבה, קדמו לפרסום השומות המכריעות, שאוזכרו לעיל.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי מקום, להיעתר לבקשת שמאי המבקשת, לפיכך, במקרה הנדון, יישאו הצדדים בשכר הטרחה בחלקים שווים.

8.1.3.6 **<u>תחשיב ההכרעה- פיצויי הפקעה תוכנית תמ"ל/1024:</u>**

פיצויי הפקעה	
חלקה מס' 9	
מהות	סה"כ
שטח החלקה בשלמות במ"ר	1,002
שווי מ"ר קרקע למגורים	₪ 2,750
שווי דרך	10%
שווי מחוברים[4]	₪ 8,900
סה"כ שווי פיצויי ההפקעה	**₪ 284,450**
חלקה מס' 10	
מהות	סה"כ
שטח החלקה בשלמות במ"ר	1,002
שווי מ"ר קרקע למגורים	₪ 2,750
שווי דרך	10%
סה"כ שווי פיצויי ההפקעה	**₪ 275,550**

[4] בהתאם לשומת המשיבה.

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי פיצויי ההפקעה, בגין זכות הבעלות, בנכס שבנדון הן כדלקמן:

לחלקה מס' 9:

תכנית	מועד קובע	פיצויי הפקעה
תמ"ל/1024	05/12/2022	284,450 ₪

לחלקה מס' 10:

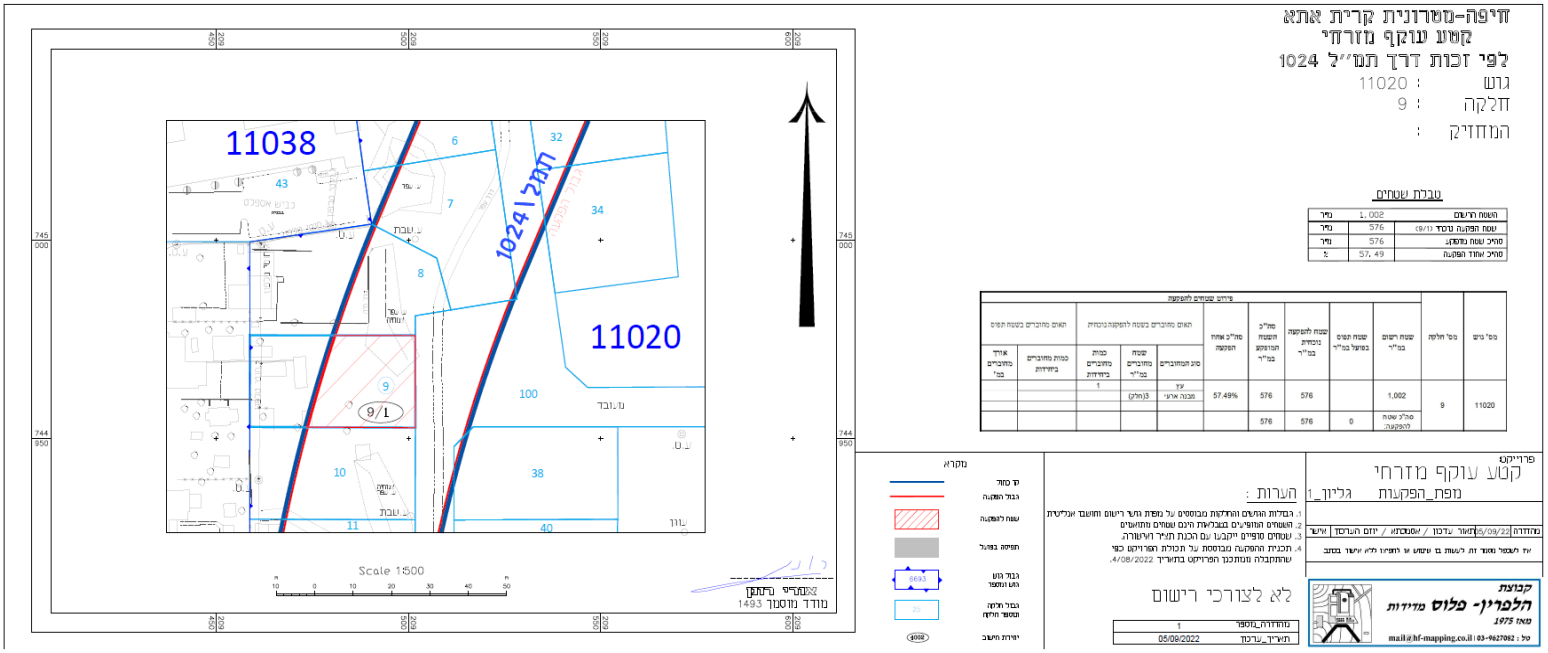
תכנית	מועד קובע	פיצויי הפקעה
תמ"ל/1024	05/12/2022	275,550 ₪

ובאתי על החתום,

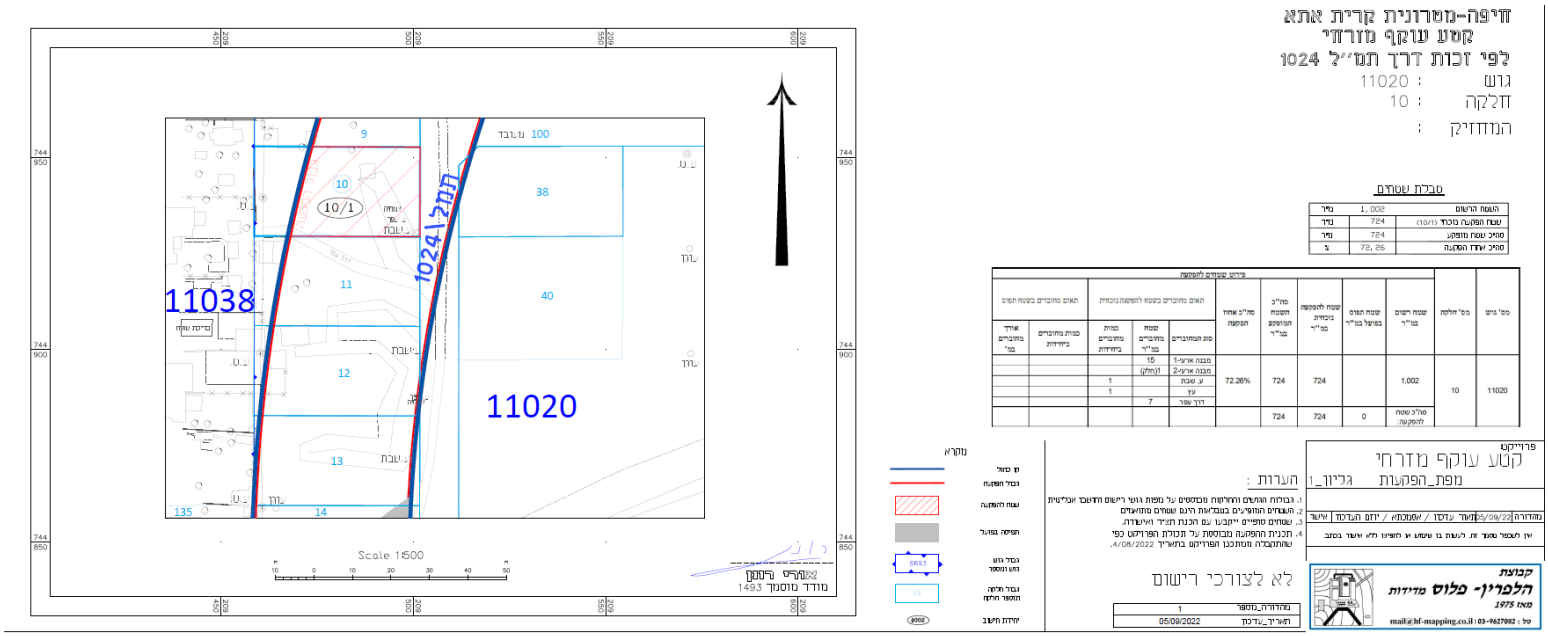
דוד בריל

שמאי מכריע

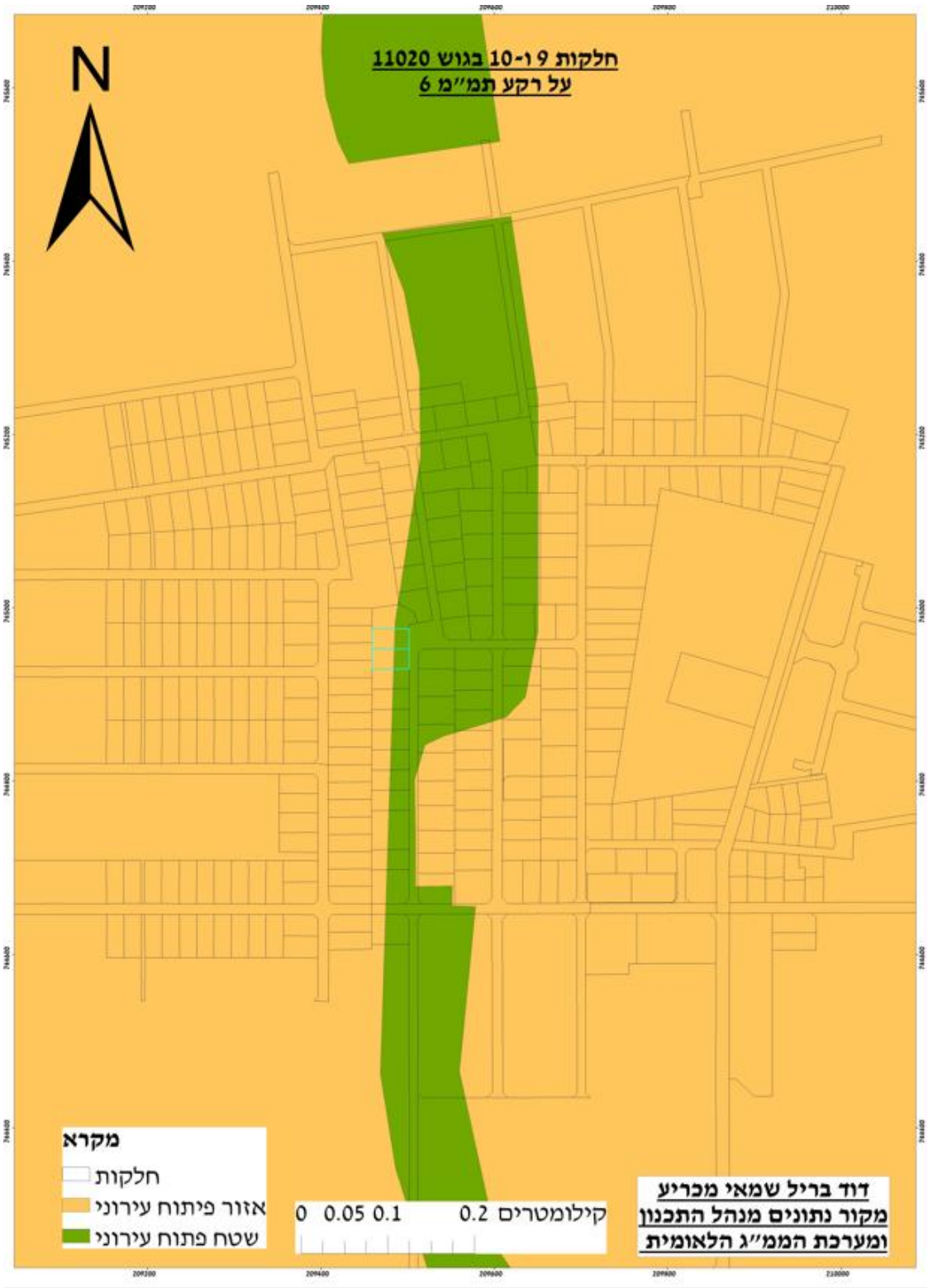
נספח מס' 1- תשריט הפקעה חלקה מס' 9 :



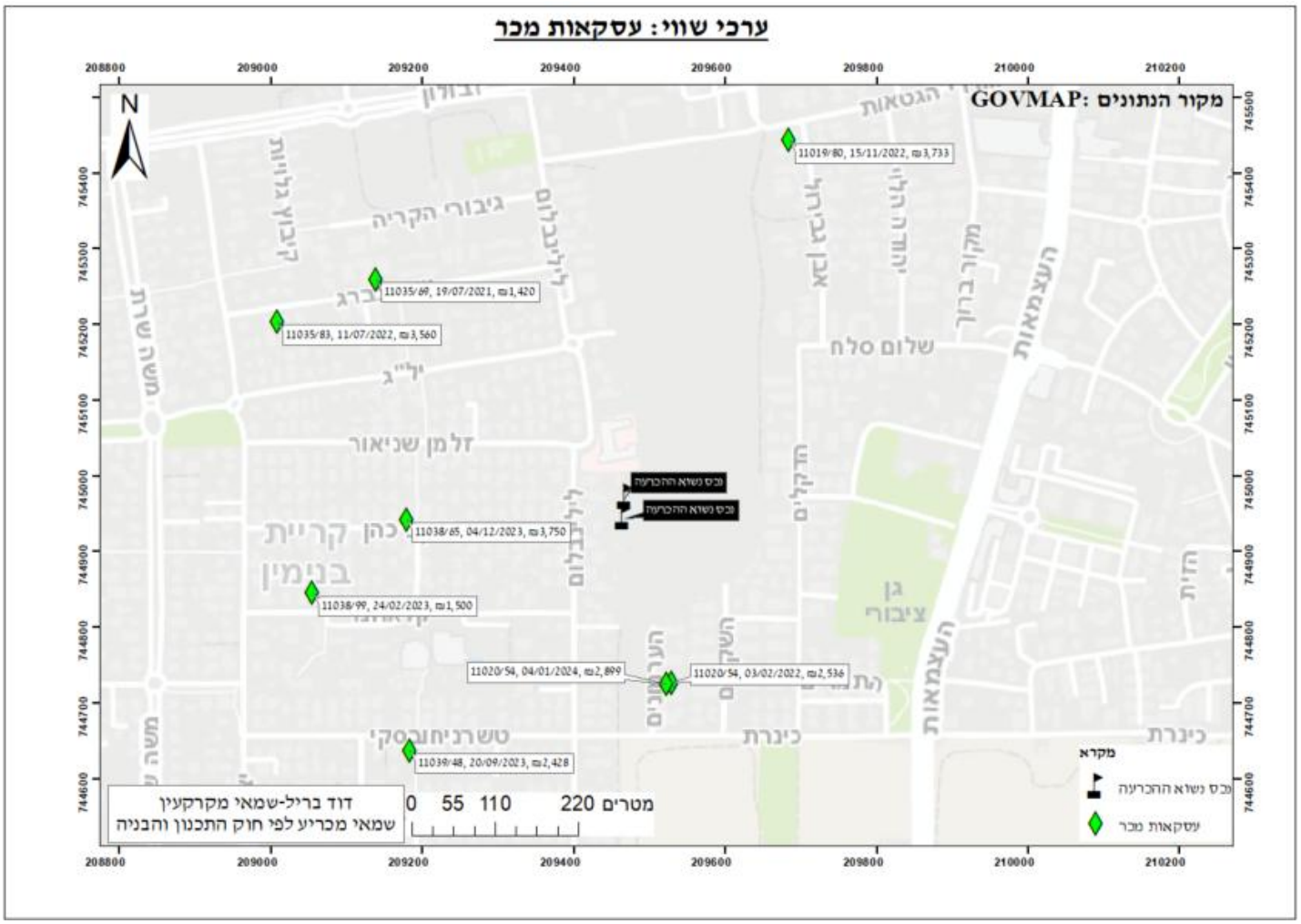
נספח מס' 2- תשריט הפקעה חלקה מס' 10 :



נספח מס' 3- החלקות על רקע תשריט תוכנית תמ"מ 6 :


N
חלקות 9 ו-10 בגוש 11020
על רקע תמ"מ 6
מקרא
חלקות
אזור פיתוח עירוני
שטח פתוח עירוני
0 0.05 0.1 0.2 קילומטרים
דוד בריל שמאי מכריע
מקור נתונים מנהל התכנון
ומערכת הממ"ג הלאומית

נספח 4- מפת עסקאות מכר:



נספח 4- מפת שומות מכריעות:

