

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**ת"א 14223-08-10 סכאי נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ**

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יחזקאל קינר**תובע****בניהו סכאי
ע"י ב"כ עו"ד יפעת בן דוד-עמית****נגד****נתבעת****מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אלימלך פלג**

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\), 1943: סע' 7](#)[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 197](#)[חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964: סע' 8\(א\)](#)[חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961](#)

מיני-רציו:

* תביעה לפיצויים בגין הפקעת מקרקעין מכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל. ביהמ"ש אישר את קביעת המומחית כי שווי מ"ר של השטח המופקע מהחלקה עקב ההכרזה על מחלף סוקולוב הוא \$130 למ"ר, נכון למועד הקובע.

* מקרקעין – הפקעה – פיצויים

* מקרקעין – הפקעה – פקודת הדרכים ומסילות הברזל

. תביעה לפיצויים בגין הפקעת מקרקעין מכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943.

בית המשפט פסק כלהלן:

אין מקום להתערב בקביעת המומחית מטעם בית המשפט באשר לפוטנציאל שינוי הייעוד שהיה לחלקה במועד הקובע. קביעת המומחית לפיה "לחלקה הנדונה היה במועד הקובע פוטנציאל מוכח לשינוי ייעוד" – בדין יסודה.

על מנת לקבוע את שווי המקרקעין נכון למועד הקובע, נקטה המומחית בשיטת ההשוואה, שהיא השיטה המקובלת לקביעת שוויים של מקרקעין. המומחית חילקה את העסקאות בקרקע חקלאית בסביבה לשלוש קבוצות, בהתאם למצבן התכנוני של הקרקעות במועד הקובע.

הסברי המומחית באשר לשוני בין פוטנציאל השטחים שבקבוצות א' וג' ופוטנציאל השטחים שבקבוצה ב', עליהם נמנית החלקה הנדונה, הם סבירים והגיוניים.

יש לאשר את קביעת המומחית כי שווי מ"ר של השטח המופקע מהחלקה עקב ההכרזה על מחלף סוקולוב הוא \$130 למ"ר נכון למועד הקובע, 29.6.95.

יש לחייב, אפוא, את הנתבעת לשלם לתובע סך של 2,185,150 ₪ בתוספת ריבית והצמדה לפי סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964, מיום 29.6.95 ועד לתום 30 יום ממועד פסק דין זה, וממועד זה ואילך יתווספו לסכום המצטבר לאותו היום הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.

פסק דין

לפני תביעה לפיצויים בגין הפקעת מקרקעין מכוח [פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\)](#) 1943 (להלן: "פקודת הדרכים").

רקע עובדתי וההליכים בתיק

- עניינה של התביעה הוא בהפקעת חלק ממקרקעין הידועים כגוש 6407 חלקה 53 (להלן: "המקרקעין" או "החלקה" או "החלקה הנדונה"). שטחה המקורי של החלקה לפני ההפקעה הוא 22,523 מ"ר.
- צו ההפקעה פורסם למתן תוקף ביום 29.6.95 מכוח פקודת הדרכים, ובמסגרתו הופקעו 14,137 מ"ר משטח החלקה (244 מ"ר מתוכם בהפקעת עבר של הועדה המקומית), לצורך הקמתו של מחלף סוקולוב בכביש 531.
- הוסכם כי חישוב השטחים בגינו על הנתבעת לשלם לתובע פיצויי הפקעה, ייעשה לאחר ניכוי 25% משטח החלקה כולה (עמ' 28 לפרוטוקול), כאשר לעניין הפיצוי בגין אותם 25% ראשונים משטח החלקה, פנה התובע לשר התחבורה מכוח הוראות [סעיף 7](#) לפקודת הדרכים, ובהתאם למתווה שנקבע בע"א [8622/07](#) רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ [פורסם בנבו] (14.5.12).
- לאחר הפחתת 25% משטח החלקה כולה (5,630.75 מ"ר = 22,523X25%), מסתכם השטח לפיצוי ב-8,506.25 מ"ר (14,137-5,630.75).
- התובע הוא בעלים של 2/3 מהמקרקעין, ולכן זכאי הוא לפיצוי בגין 5,671 מ"ר מתוך השטח לפיצוי (8,506X2/3).

6. המועד הקובע המוסכם על הצדדים הוא 29.6.95, מועד פרסום צו ההפקעה, והמחלוקת היחידה שנתרה ביניהם היא מהו שווי מ"ר של המקרקעין המופקעים נכון למועד הקובע, כאשר בעניין זה הוגשו על ידי הצדדים שתי חוות דעת שהפער ביניהן ניכר (לפי מומחה התובע, שווי מ"ר כאמור הוא \$180, ואילו לפי מומחה הנתבעים, השווי הוא \$70 למ"ר).
7. יצוין כי ההליכים בתיק עוכבו עד חודש אוקטובר 2014 בשל הליכים לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), לרבות הליכי ערר, וכן הליכים בבית המשפט לענייני משפחה, אשר כולם קשורים למקרקעין, ורק לאחר מכן חודשו ההליכים. לאחר מכן, בתחילת שנת 2015, חל עיכוב נוסף עקב חילופי מייצגיו של התובע.
8. בהסכמת הצדדים מיניתי את שמאית המקרקעין נעמי ספיר כמומחית מטעם בית המשפט (להלן: "המומחית"), והיא ערכה והגישה חוות דעת מיום 19.11.15.
9. בחוות הדעת קבעה המומחית כי שווי מ"ר מהשטח המופקע נכון למועד הקובע הוא \$130. העקרונות והשיקולים בהערכת השמאית היו, בין היתר, אלה:
- א. החלקה ממוקמת בצפון מזרח הוד השרון, מדרום לתוואי של כביש 531 ההיסטורי ואינה נושקת לו, בשטח המיועד לאזור חקלאי עוד מתכנית מפורטת משנת 1958.
- ב. הכרזת ההפקעה ותכנית מח/54/ג' שבעקבותיה, הסיטו את הכביש דרומה ומיקמו את מחלף סוקולוב על החלקה.
- ג. בתמ"א/3 שינוי מס' 6 משנת 1991, לפני המועד הקובע, סומן מחלף סוקולוב, אולם מיקומו הסופי נקבע בהכרזה על ההפקעה.
- ד. לחלקה היה במועד הקובע פוטנציאל לשינוי יעוד עקב אישורה בתמ"א/31 כאזור עירוני בנוי, עקב הכנת תכנית אב להוד השרון ועקב הליכי תכנון שונים. יש להתחשב בפוטנציאל זה לעניין חישוב השווי לצורך תשלום פיצויי הפקעה.
- ה. שווי השטח המופקע נקבע בשיטת ההשוואה. בנייתו עסקאות ההשוואה בחנה המומחית שלוש קבוצות של קרקעות בסביבה, כאשר אחת מהן, קבוצה ב', כוללת קרקעות שבתחומי תכנית הר/1201 (המאוחרת למועד הקובע), אשר במועד הקובע הייתה סבירות שתתוכנן יחד עם המתחם עליו חלה תכנית הר/1200, ולכן יש לקבוע את שווי פיצויי ההפקעה על פי העסקאות שבקבוצה זו (עסקאות מהשנים 1996-1998).
10. התובע הסכים לחו"ד המומחית, אך טען כי שגתה בכך שערכה ממוצע משוקלל לגבי עסקאות ההשוואה בקבוצה ב'. מדובר ב-5 עסקאות שאחת מהן הייתה בשווי של \$116 למ"ר, ואילו 4 העסקאות האחרות היו בשווי של \$203-204 למ"ר. השמאית קבעה מקדמי התאמה לשטח הקרקעות שבעסקאות הנ"ל, ומאחר שהעסקה בשווי של \$116 למ"ר התייחסה לשטח של כ-18 דונם, בעוד העסקאות האחרות התייחסו לעסקאות של כדונם כל

אחת, ניתן משקל גדול יותר לעסקה בה נמכר שטח גדול הרבה יותר, ועקב כך התקבלה (לאחר ביצוע התאמות נוספות עליהן לא הייתה מחלוקת) התוצאה הנקובה לעיל. לטענת התובע, היה על המומחית לערוך ממוצע רגיל, ללא התחשבות בגודל השטח שנמכר במסגרת כל עסקה, והתוצאה שהייתה מתקבלת אז לשווי מ"ר, הייתה גבוהה יותר מזו אליה הגיעה המומחית.

11. הנתבעת טוענת למספר פגמים בחוות דעתה של המומחית:

- א. לחלקה שהייתה בייעוד חקלאי לא היה פוטנציאל לשינוי ייעוד, בניגוד לקביעת המומחית, וזאת נוכח התכניות שהיו תקפות ערב המועד הקובע. לפי אותן תכניות נמצאו המקרקעין בתחום רדיוס לתכנון מחלף, אשר לא יכול היה להתבצע בו באותה עת שינוי ייעוד.
- ב. על העדר הפוטנציאל ניתן ללמוד גם מפסק הדין בת"א (מרכז) 1443-05-09 גונן נ' מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בע"מ [פורסם בנבו] (16.10.12) (להלן: "פסה"ד בעניין גונן"), שם דובר בתביעה לפיצויי הפקעה במקרה דומה של חלקה 137 בגוש 6407, כשהיה ברור עוד ערב ההפקעה כי תעבור על החלקה הנ"ל דרך, ובית המשפט אישר תשלום פיצויי הפקעה בערכים של \$70 למ"ר.
- ג. המומחית טענה בטענתה כי תמ"א 31 שינתה את הייעוד של החלקה מחקלאי למגורים, שכן תכנית מתאר ארצית שאינה מפורטת, אינה קובעת ייעודי קרקעות, אלא מגמות תכנון. בנוסף, המומחית טענה בקביעתה כי תמ"א 31 הייתה בתוקף במועד הקובע, מכיוון שפורסמה למתן תוקף רק ב-2.3.98.
- ד. המומחית לקחה את עסקאות ההשוואה מחלקה 6 בגוש 6407, שהייתה אמנם באותו מצב תכנוני כמו חלקה 53 (נשוא התביעה) ערב המועד הקובע, ואולם עסקאות ההשוואה התבצעו לאחר המועד הקובע ולגבי 4 מתוך 5 העסקאות - גם לאחר מתן תוקף לתכנית מח/54 ג' (תכנית לפיה חלק ניכר מחלקה 53 מיועד לדרך חדשה, לכביש 531 למחלף ולהרחבת רחוב סוקולוב). עם פרסום צו ההפקעה ותכנית מח/54 ג' הוסר הסיכון מעל חלקה 6, וזו "שוחררה" לתכנון, כך שלא ניתן לגזור מעסקאות בחלקה 6 לאחר הסרת הסיכון כי תעבור עליה דרך או מחלף, את שווייה של חלקה 53 ערב ההפקעה, מועד בו נמצאה באותו סיכון.
- ה. עסקאות ההשוואה שהביא השמאי מטעם נתיבי ישראל ושצוינו בקבוצה ג' שבחוו"ד המומחית, הן עסקאות שנעשו בשטחים המיועדים לפיתוח עירוני בעתיד על פי תמ"א 31, ואין כל הבדל בין מקרקעי התובע לבין השטחים מושא אותן עסקאות. המומחית גילתה חוסר עקביות בעניין זה, שכן למרות שתמ"א 31 חלה על השטחים מושא העסקאות שבקבוצה ג', המסומנים בתכנית כשטחים לבינוי בעתיד, היא קובעת שמדובר בקרקעות נטולות פוטנציאל לחלוטין, בעוד שלגבי החלקה היא קובעת שהיה לה במועד הקובע פוטנציאל לשינוי ייעוד, הנובע מתמ"א 31, בה מיועדת היא לשטח עירוני.

דיון והכרעה

12. ראשית, בדיקת מועד פרסום תכניות שונות יכולה להיעשות על נקלה באתר רשומות, וכך מבדיקה שערכתי באתר רשומות, הוברר כי אישור תמ"א 31 ע"י הממשלה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4084 מיום 11.2.93, ואישור תמ"א 3 (שינוי מס' 6) ע"י הממשלה פורסם בילקוט פרסומים מס' 3872 מיום 2.5.91.

שני פרסומים אלה (וגם הפרסום לגבי שינוי מס' 7 בתמ"א 3) נעשו, אפוא, לפני המועד הקובע, והיו בתוקף במועד זה.

13. המומחית, שמאית המקרקעין נעמי ספיר, הכינה חוו"ד מפורטת ביותר, בה סקרה ביסודיות רבה את כל הדרוש לצורך הכרעה בשאלה שהוצבה לפניו. המומחית נחקרה גם בבית המשפט על חוות דעתה. אסקור להלן את נקודות המחלוקת בהתייחס לחוו"ד המומחית.

14. איני מוצא מקום להתערב בקביעת המומחית באשר ל**פוטנציאל שינוי הייעוד** שהיה לחלקה במועד הקובע.

15. יש לציין כי הנתבעת בעצמה לא התייחסה אל החלקה כאל חלקה חקלאית נטולת כל פוטנציאל. המומחית ציינה כי שווייה של קרקע חקלאית טהורה הוא \$5,000 לדונם (\$5 למ"ר), וכי שני הצדדים התייחסו אליה כאל קרקע חקלאית עם פוטנציאל, אלא שהיו חלוקים ביניהם באומדן שוויו של הפוטנציאל (עמ' 47 לחווה"ד), משצינו ערכי שווי של \$70 למ"ר (נתבעת) ו-\$180 למ"ר (תובע).

16. ייעודה של החלקה במועד הקובע היה חקלאי, אך כאמור, תמ"א 31, שהייתה תקפה באותו מועד, קבעה, באופן כללי, כי שטחים רבים ביישובים הוד השרון, רעננה וכפר סבא, ובהם גם החלקה הנדונה, מיועדים לשטח עירוני בנוי. מקובל עלי כי התמ"א האמורה לא שינתה את הייעוד הקיים של הקרקע, דבר היכול להיעשות רק בתכנית הקובעת זאת באופן מפורש, אך היה בה כדי להצביע על המגמה התכנונית של החלקה. פוטנציאל עתידי של מקרקעין צריך להיות מובא בחשבון בהערכת שווים של מקרקעין לצורך תשלום פיצויי הפקעה, אך :

"על השמאי, ובעקבותיו על בית המשפט, ליחס משקל משמעותי לפוטנציאל העתידי של המקרקעין בתור קרקע אפשרית לבניה רק אם הסיכוי לשינוי יעוד השטח, במובן של התרתו לצרכי בניה, הינו ודאי, או שניתן לפחות לצפות למימוש בעתיד הנראה לעין" [ע"א 133/83 מרכז מסחרי בני פ.י. בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, פ"ד מ(4) 154, 156 (1986)].

ובע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו, פ"ד מב(3) 228, 233 נקבע כך :

"הפוטנציאל התכנוני של נכס מקרקעין, אשר 'נפגע' על-ידי תכנית, איננו מגולם אך ורק בתוכנית המיתאר, אשר חלה עליו עובר לכניסתה לתוקף של התכנית הפוגעת.

אינפורמציה תכנונית רלוואנטית מצויה גם בתכניות צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין. המדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין"

בהקשר לכך, נקבע כבר לגבי תמ"א 31, כי אין בה כשלעצמה כדי להצביע על ציפיות סבירות וממשיות למימוש הפוטנציאל באופן קונקרטי:

"עם פרסומה של תמא/31, אפשר וסוף סוף נשקף פוטנציאל מסוים לשינוי המיוחל באופן התכנוני הרחוק מאוד של האזור, אולם כלשונה בסעיף 12.12, בהיותה תכנית מתאר ארצית, כללית ביותר, "אין בתכנית זו, כשלעצמה משום מתן אישור לתכנון הכלול בתשריטים הנזכרים, כל עוד התכנון טרם אושר בתכנית אחרת כנדרש לפי חוק...". מכאן שדומה כי אין לדבר עדיין בשלב זה, במובן הקונקרטי, על ציפיות סבירות וממשיות למימוש הפוטנציאל" [ע"א 3159/09 חברת רכבת ישראל בע"מ נ' סבח בית עדה [פורסם בנבו] (28.4.13)].

17. לאור האמור לעיל, אילו היה מדובר בתמ"א 31 בלבד, המסקנה כי לחלקה פוטנציאל ממשי וסביר בעתיד הנראה לעין לשינוי ייעודה למגורים, הייתה עלולה לעורר קושי, אולם המומחית פירטה שיקולים נוספים לעניין פוטנציאל זה.

18. שיקול אחד הוא שלאחר אישורן של תכניות הר/במ/600 (אשר שינתה ייעוד שטחים מסוימים משטח חקלאי לשטח לבנייה, אך אינה חלה על החלקה) ותמ"א 31, קודמו בסביבה תכניות נוספות שמטרתן שינוי ייעוד, שבסופו של יום לא אושרו, אך יצרו ציפיות לשינוי ייעוד, ומהמסמכים שבחנה המומחית עלה שגם בוועדה המקומית וגם במוסדות התכנון האחרים, היה ברור שהסביבה הסמוכה לכביש 531 מיועדת לשינוי ייעוד (פירוט התכניות ניתן בעמ' 47-48 לחו"ד המומחית).

18. מעבר לכך, המומחית קיבלה את עמדת מומחה התובע, לפיה פוטנציאל החלקה במועד הקובע נבע גם מתכנית הר/1201 שהייתה בשלבי הכנה במועד הקובע. המומחית הפנתה להחלטת כב' השופט מודריק בעת"מ 1150/00 בריל נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ועדת המשנה לעררים [פורסם בנבו] (14.6.05) (להלן: "פסה"ד בעניין בריל"), ממנה עלה כי במועד הקובע היה ידוע על הכנת תכנית הר/1201, אשר הומלצה להפקדה בוועדה

- המקומית ב-1998, התקבלה לראשונה בוועדה המחוזית ב-1999, הופקדה ב-2002, ופורסמה למתן תוקף ב-2009. בהמשך לתכנית זו הוכנה תכנית מפורטת (הר/מק/1201/א, שפורסמה למתן תוקף ב-2012), לפיה הוקצה לחלקה שבעניינינו (לחלק משטחה שלא הופקע) מגרש בשטח 1,203 מ"ר המיועד לתעסוקה, עם זכויות להקמת בניין משרדים בגובה 14 קומות.
19. איני מקבל את טענת הנתבעת כי הימצאות החלקה או חלק ממנה בתחום רדיוס לתכנון מחלף, שנקבע בתמ"א/3 תיקון מס' 7 משנת 1991, שוללת פוטנציאל לשינוי ייעוד. אני מקבל את טענת הנתבעת כי לפחות חלק מהחלקה היה בתחום אותו רדיוס לתכנון המחלף, וכי כל עוד לא נקבע מיקומו המדויק של המחלף, לא ניתן היה לאשר תכנית לשינוי ייעוד וגם בניה בחלקה. ואולם, מקובלת עלי גם עמדת המומחית כי המחלף היה יכול לעבור גם מדרום לחלקה, בשתי חלקות ריקות (55, 80), וכי **רק צו ההפקעה משנת 1995, ותכנית מח/54/ג שבאה בעקבותיו מיקמו את המחלף בצורתו הסופית** (עמ' 14 ש' 10-17, 18). התוצאה היא כי במועד הקובע היה סיכון לכך שהמחלף יעבור בחלקה או בחלק ממנה, אך היה גם סיכוי כי המחלף לא יעבור בחלקה, ואם היה מתממש סיכוי זה (דבר שלא קרה), היו מתבטלות ההגבלות על אישור תכניות לשינוי ייעוד בחלקה. ר' לעניין זה גם את הדיון החל מסעיף 26 להלן, העוסק בנטרול השפעותיה של הקפאה עקב הפקעה צפויה, על שווי המקרקעין המופקעים במועד הקובע.
20. איני מקבל גם את טענת הנתבעת כאילו פסק הדין בעניין **גונן**, מלמד על כך שהדרך או המחלף יעברו בחלקה, ולכן לא נשקף לה פוטנציאל תכנוני במועד הקובע. המומחית הסבירה היטב בחוות דעתה כי קיים הבדל בין חלקה 137 שנדונה בפסה"ד בעניין גונן לבין חלקה 53 מושא עניינינו. חלקה 137 נמצאת על תוואי כביש 531 בהכרזה משנת 1966, במיקום שהוא צואר בקבוק (ר' סימון על גבי נ/1), בתוואי שהולך ונעשה צר, והסיכוי שישונה הייעוד לייעוד שאינו דרך הוא קלוש ביותר. לעומת זאת החלקה מושא עניינינו נמצאת במיקום שונה, אינה ממוקמת באזור צואר הבקבוק, ולפני צו ההפקעה, לא הייתה ודאות שהמחלף והכביש יעברו עליה (עמ' 61 לחווה"ד, עמ' 27 ש' 16-9 לפרוטוקול). באשר לפוטנציאל הטמון בתכנית הר/1201, שהייתה בשלבי הכנה במועד הקובע, הסתמכה כאמור המומחית על פסק דינו של השופט מודריק בעניין בריל, אשר פירט בהרחבה את הנסיבות התכנוניות של הר/1200 והר/1201, אשר לא הובאו לפני בית המשפט שדן בעניין **גונן**, ואיני מוצא פסול בהסתמכות האמורה.
21. מכל האמור לעיל עולה כי קביעת המומחית לפיה **"לחלקה הנדונה היה במועד הקובע פוטנציאל מוכח לשינוי ייעוד"** (עמ' 53 לחווה"ד) - בדן יסודה.
22. על מנת לקבוע את **שווי המקרקעין** נכון למועד הקובע, נקטה המומחית **בשיטת השוואה**, שהיא השיטה המקובלת לקביעת שווים של מקרקעין. המומחית חילקה את העסקאות בקרקע חקלאית בסביבה לשלוש קבוצות, בהתאם למצבן התכנוני של הקרקעות במועד הקובע, כדלקמן:

קבוצה א' – עסקאות בשטחים הכלולים בתחומי תכנית הר/1200. המומחית ציינה כי העסקאות בקבוצה זו מתייחסות לקרקע שבמועד הקובע הייתה בעלת פוטנציאל גבוה לשינוי ייעוד, כאשר שוויין הסתכם ב-\$319 למ"ר.

קבוצה ב' – עסקאות בשטחים הכלולים בתחומי תכנית הר/1201. המומחית ציינה כי העסקאות בקבוצה זו מתייחסות לקרקע התואמת מבחינת פוטנציאל את זה של החלקה הנדונה.

קבוצה ג' – עסקאות בשטחים שאינם כלולים בתחומי תכניות הר/במ/600, הר/1200 והר/1201. המומחית ציינה כי העסקאות בקבוצה זו הן בקרקע בעלת פוטנציאל נמוך מזה של החלקה הנדונה.

23. הסברי המומחית באשר לשוני בין פוטנציאל השטחים שבקבוצות א' וג' ופוטנציאל השטחים שבקבוצה ב', עליהם נמנית החלקה הנדונה, הם סבירים והגיוניים. באשר לקבוצה ג', טענה הנתבעת כי אין שוני בין הקרקעות מושא העסקאות שהובאו על ידי השמאי מטעמה המתייחסות לשטחים בקבוצה זו, לבין החלקה הנדונה, באשר שתיהן נמצאות בגדרי תמ"א 31 שנזכרה לעיל. דא עקא, הקרקעות שבקבוצה ג' ממוקמות מזרחית לחלקה, ולא היו כלולות במסגרת תכניות שהחלו להתגבש בתקופת המועד הקובע. המומחית הסבירה היטב, הן בחוות דעתה, והן בחקירתה מדוע שונות קרקעות אלה מן החלקה :

“החלקות האלה (שהובאו להשוואה על ידי שמאי הנתבעת, והמשתייכות לקבוצה ג' – י.ק.) אינן ממוקמות בתחום של הליכים תכנוניים כלשהם בשנים האלה של 93-98. ההליכים התכנוניים בחלקות אלה החלו עשרות שנים מאוחר יותר” (עמ' 28 ש' 2-1).

העובדה כי הקרקעות שבקבוצה ג' נמצאות בגדרי תמ"א 31, והיו מיועדות, כמו מרבית שטחי הקרקעות שבהוד השרון, כפר סבא ורעננה, לבינוי עירוני, אין די בה להשוותן לחלקה הנדונה, אשר כפי שהוסבר על ידי השמאית, הייתה בעלת פוטנציאל, הנובע מתכניות נוספות שהיו בהליכי תכנון אותה עת.

24. באשר לקבוצה ב', המומחית מצאה 5 עסקאות השוואה בקבוצה זו של קרקעות, כולן בחלקה 6 בגוש 6407 (להלן: **“חלקה 6”**). העסקאות נערכו במהלך תקופה של 3-1 שנים **לאחר** המועד הקובע. העסקה הראשונה היא מיום 1.3.96 ובה נמכר שטח של כ-18 דונם בתמורה מתואמת של \$116 למ"ר. 4 העסקאות הנוספות נעשו בתקופה שבין 10.2.98 - 2.10.98 לגבי שטחים קטנים יותר (בין 748 מ"ר לבין 1,000 מ"ר), בתמורה מתואמת של \$203-204 למ"ר.

המומחית ציינה כי תכנית הר/1201 הייתה בשלבי תכנון במועד הקובע, וכי מבחינה תכנונית, החלקה הנדונה וחלקה 6 היו באותו מצב תכנוני מבחינת התקדמות התכנית (עמ' 19 ש' 25-27).

- המומחית קבעה מספר מקדמי התאמה כדלקמן :
- מקדם התאמה לתקופה** - לאור שינויי המחירים בין המועד הקובע לבין מועדי העסקאות, בהתייחס לעליית מדד מחירי הדירות ובהתייחס לשער החליפין.
- מקדם התאמה למרחק מהכביש ההיסטורי** – נקבע מקדם התאמה של 0.9 בקבוצה ב', מאחר שמרחקה מכביש 531 ההיסטורי גבוה ממרחק החלקה הנדונה מאותו כביש.
- מקדם התאמה לגודל השטח** – בכך נעסוק בסעיף 37 להלן, לאור טענות התובע בעניין זה.
25. איני מוצא כל מתום בקביעת השמאית בדבר המאפיינים הדומים של החלקה הנדונה והשטחים מושא עסקאות ההשוואה בחלקה 6, והסברי המומחית בעניין זה, כפי שזכרו לעיל, טובים בעיני.
26. הבעייתיות עליה הצביעה הנתבעת נובעת מהשימוש שעשתה המומחית בעסקאות השוואה ממועדים שלאחר המועד הקובע, דהיינו שעה שידוע היה כבר שטח ההפקעה הספציפית לצרכי מחלף סוקולוב (אגב, באותה הפקעה הופקע גם חלק מחלקה 6, אולם מדובר בחלק קטן יחסית, בקצה המזרחי של החלקה). הנתבעת טענה כי הסיכון שריחף מעל חלקה 6 כי תופקע לצרכי המחלף והדרך, חלף עם ההכרזה על ההפקעה ופרסום למתן תוקף של תכנית מח/54 ג-ב-28.7.96, ולכן עסקאות ההשוואה שנעשו בחלקה 6 לאחר המועד הקובע ולאחר פרסום התכנית האמורה למתן תוקף, אינן משקפות את שווי החלקה הנדונה במועד הקובע.
27. בחוות הדעת התייחסה המומחית לעניין זה כך :

”בהתאם לפסיקה, בעניין קביעת פיצויי הפקעה בגין הכרזה שקדמה לאישור תכנית יש להתעלם מהציפיות שיצרה תכנית מח/54 ג'. ראה החלטה בבית משפט עליון בע"א 8622/07 בעניין רוטמן נ' מע.צ [פורסם בנבו] ”מקום שהוחל צו על קרקע מכוח פקודת הדרכים ושנים מספר לאחר מכן שונה ייעודה בתכנית...בעל הקרקע יזכה לפיצוי בגין פגיעה זו רק בתביעת פיצויי הפקעה””.

בחקירתה השיבה המומחית לשאלה שנשאלה בעניין זה כך :

”...אני יכולה להפנות בחוות הדעת למקום שכתבתי שברגע שקובעים פיצויי הפקעה, אנחנו צריכים להתעלם ממה שהתכנית הזו קבעה, זו הפסיקה. הדבר הכי חשוב, נתתי הפחתה לחלקה של 0.9” (עמ' 19 ש' -16).

(18).

28. לאחר בחינה, החלטתי לדחות את טענות הנתבעת בעניין זה, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

29. המומחית הסתמכה, בין היתר, על הציטוט מע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל [פורסם בנבו] (14.5.12) (להלן: "פסה"ד בעניין רוטמן"), שיובא במלואו להלן:

"מקום שהוחל צו על קרקע מכוח פקודת הדרכים ושנים מספר לאחר מכן שונה ייעודה בתוכנית, תביעה לפי סעיף 197 אינה מפצה את בעל הקרקע בגין ירידת הערך הראשונית שחלה כתוצאה מההכרזה והצו; בעל הקרקע יזכה לפיצוי בגין פגיעה זו רק בתביעת פיצויי הפקעה, ושליטת עד 25% מפיצוי עולה כדי פגיעה משמעותית בו".

הציטוט מפסה"ד בעניין רוטמן מתייחס לאבחנה בין הפקעה לפי [חוק התכנון והבניה](#), לבין הפקעה מכוח פקודת הקרקעות או פקודת הדרכים. בהפקעה לפי [חוק התכנון והבניה](#), מתכונת ההפקעה היא דו שלבית, ראשית בתכנית ולאחר מכן בצו ההפקעה, כאשר בעל הקרקע זכאי לרובו המכריע של הפיצוי כבר בשלב הפגיעה התכנונית. לעומת זאת, הפקעה לפי פקודת הקרקעות או פקודת הדרכים יכולה להתבצע גם לפני אישורה של תכנית המשנה את ייעוד המקרקעין המופקעים, ובמקרה זה הזכאות לפיצוי המשמעותי קמה כבר בשלב ההפקעה, כאשר שינוי הייעוד בתכנית לאחר צו ההפקעה, אינו מפצה כאמור את בעל הקרקע על הפגיעה בגין ירידת הערך הראשונית שחלה כתוצאה מההכרזה והצו, כשפגיעה זו תפוצה רק בתביעת פיצויי הפקעה.

מכאן, כי בקביעת גובה פיצויי ההפקעה יש להתעלם מהשפעותיה של התכנית, אשר במועד הקובע הייתה כבר מופקדת, ואושרה למתן תוקף לאחר המועד הקובע, שאם לא נאמר כך, עלול בעל המקרקעין לצאת קרח מכאן ומכאן.

30. לאמור לעיל יש להוסיף את ההלכות לפיהן כאשר ההפקעה הקרובה משפיעה על שוק המקרקעין, אין להתחשב במחירים הנמוכים המושגים בפועל כתוצאה מכך [ע"א 133/83 מרכז מסחרי בני פ.י. בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, פ"ד מ(4) 154, 156 (1986)]; אריה קמר דיני הפקעת מקרקעין 722 (מהדורה שמינית, 2013)], וכן כי יש להתעלם מהקפאת תכניות או הקפאת מתן היתרי הבניה לגבי מקרקעין, הנובעות מסיכוי להפקעת המקרקעין, והמורידות את ערכם של מקרקעין אלה [ע"א 314/84 חברת חלקה 243 בגוש 3703 בע"מ נ' ועדת השומה וועדת העררים לענייני שומה עיריית רחובות (פ"ד י"ח (4) 421 (1964)]; [המר' \(מחוזי י-ם\) 915/68 סיטון נ' מדינת ישראל](#) (פורסם בנבו תחת המ' 915/71, 3.9.70); [בג"צ 388/84 מורדי נ' שר האוצר, פ"ד לט\(2\) 645 \(1985\)](#)].

31. המצב התכנוני לפני המועד הקובע (מועד צו ההפקעה) היה, כי שינוי מס' 6 לתמ"א 3 מ-2.5.91 קבע את הקמתו של מחלף סוקולוב כנזכר לעיל, ושינוי מס' 7 לתמ"א 3 מיום 19.12.91 (נ/3) קבע, בבחינת הוראה כללית לגבי רשת הדרכים הארצית, כי במחלף של שתי דרכים או יותר, רוחב הרצועה לתכנון יהיה מעגל שמחוגו 300 מטר ומרכזו במפגש צירי הדרכים. עוד נקבע בשינוי מס' 7 הנזכר לעיל, כי "כל עוד לא נקבעה רצועת הדרך, בתכנית

מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, לא תאושר ברצועה לתכנון כל תכנית מפורטת לבניה או לסלילה, למבני שירות ולמערכות תשתית. משתאושר תכנית מפורטת בה נקבעה רצועת הדרך וקווי הבניין שלה, יתבטלו ההגבלות על הבניה או הסלילה לפי סעיף זה".

32. קיבלתי את טענת הנתבעת כי כל עוד לא נקבע מיקומו המדויק של המחלף, לא ניתן היה בהתאם לשינוי 7 לתמ"א 3, לאשר תכנית לשינוי ייעוד וגם בניה בחלקה, אף כי באותו מועד לא הייתה ודאות גמורה כי המחלף יעבור בחלקה הנדונה או בחלק ממנה, וודאות זו התגבשה רק עם צו ההכרזה בדבר ההפקעה, ופרסום תכנית מח/54 למתן תוקף. כן טוענת הנתבעת, והדבר מקובל, כי הסיכון להפקעה כתוצאה משינוי מס' 6 לתמ"א 3, אשר קבע כי יקום מחלף סוקולוב, ההקפאה המתחייבת עקב האמור לעיל ועקב שינוי מס' 7 לתמ"א 3, והפקדת תכנית מח/54, הפחיתו את שווי החלקה הנדונה, לעומת מצב בו לא הייתה החלקה נמצאת בסיכון של הפקעה.

למצב דברים מעין זה יפים הדברים שנקבעו בע"א 133/83 מרכז מסחרי בני פ.י. בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, פ"ד מ(4) 154, 156 (1986):

"אכן, מקובלת גם עלי הטענה, כי כאשר ההפקעה הקרובה משפיעה על שוק הקרקעות, אין להתחשב במחירים הנמוכים המושגים כתוצאה מכך בפועל"

וכן הדברים שנקבעו על ידי כב' השופטת בן פורת בהמר' (מחוזי י-ם) 915/68 סיטון נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (3.9.70):

"יחד עם זאת סבורה אני שהשקפתם של מומחי המשיבה לוקה בטעות משפטית יסודית, שכן היא מתחשבת במצב ההקפאה וסכנת ההפקעה במקום זה אשר נמשך שנים ופגע קשות בערכן הריאלי של החלקות נשוא הדיון, במלים אחרות: המומחים השקיפו על המחיר אותו ניתן היה להשיג בשוק המעוות עקב מצב ההקפאה כעל השווי הריאלי של המקרקעין, ובכך שגו. הלכה פסוקה היא שירידת ערך במקרקעין מחמת הקפאה וסכנת הפקעה חייבת להשתקף בהקטנה מתאימה של נטל המסים, כאשר קרה (כמבואר) גם במקרה זה. ברם, בהתגשם ההפקעה משלמים לבעלים את הערך הריאלי המלא בהתעלם מהגורמים הנ"ל שהפחיתו אותו בתקופת ההקפאה... הקפאת הבניה נבעה מסירוב העיריה להעניק למעוניינים רשיון לבנות... ההסבר המתקבל ביותר על הדעת להקפאת הבניה הוא, לפי השקפתי, הרצון לשמור על שטח זה לשם הרחבתה של קרית האוניברסיטה... נראית לי גם הנחתו של עד זה שהשטח לא הופקע

**במסגרת ההפקעה הקודמת, כנראה לאור שיקולים תקציביים של
האוניברסיטה, אשר העדיפה לעשות כן שלב שלב"**

פסק הדין בעניין סיטון אושר בע"א 597/70, אותו היה קושי לאתר, אך הדבר נזכר בבג"צ 388/84 מורדי נ' שר האוצר, פ"ד לט(2) 645 (1985).

בעניין **סיטון**, ההקפאה הייתה רק למעשה, ומבלי שהודו בקיומה, ועל אחת כמה וכמה שהדברים שנקבעו שם יפים גם למקרה בו ההקפאה נובעת מתכנית, דהיינו משינוי 7 לתמ"א 3.

33. אינני יודע אם בתקופה שלפני המועד הקובע היו עסקאות רלבנטיות בסביבתה של החלקה הנדונה, בחלקות שמצבן היה דומה לשלה, שכן הדבר לא הובהר, אך בכל מקרה, לאור האמור לעיל, לא היה מקום להתחשב בהן, שכן היה על המומחית לנטרל את ההשפעה של הגורמים שנסקרו בסעיף 32 לעיל. כל הגורמים הנ"ל משפיעים על שווי הקרקע עקב סיכון להפקעה צפויה, ויש לנטרלם.

34. במצב דברים זה, נכון עשתה המומחית כאשר בחרה בעסקאות השוואה מתקופה מאוחרת יותר בחלקה דומה (חלקה 6), אשר נמצאה אף היא במועד הקובע בסיכון של הפקעה, והשתחררה מסיכון זה לאחר צו ההפקעה ואישור תכנית מח/ג54 למתן תוקף, ובנוסף, הייתה בעלת מאפיינים דומים לחלקה הנדונה מבחינת הפוטנציאל התכנוני שלה.

בעשותה כן, ותוך קביעת ההתאמות הנדרשות כפי שזכרו לעיל, הגיעה השמאית לשווי החלקה הנדונה במועד הקובע, אלמלא הייתה נמצאת בסיכון של הפקעה, אותו יש לנטרל כאמור.

35. מצאתי את מלאכתה של השמאית נכונה גם בכך שכל עסקאות השוואה שנלקחו מחלקה 6, היו ממועדים קודמים למועד ההמלצה להפקדת תכנית הר/1201, דהיינו בשלבים המוקדמים של הכנת התכנית.

36. לאמור לעיל יש להוסיף כי טרוניית הנתבעת לגבי בחירת עסקאות השוואה ממועדים המאוחרים למועד הקובע אינה יכולה לעמוד גם מטעם נוסף, והוא כי מומחי שני הצדדים, אשר נקטו אף הם בגישה ההשוואתית, בחרו שניהם בעסקאות השוואה שנערכו **לאחר המועד הקובע**. מומחה הנתבעת בחר להציג לפני המומחית עסקאות השוואה מהתקופה שבין 1998 ועד 2002 (עמ' 64 לחוה"ד), ומה לנתבעת להלין על כך שהמומחית השתמשה בעסקאות השוואה ממועדים שלאחר המועד הקובע? אציין כי עסקאות השוואה של המומחית היו מתקופה שבין 1996 ל-1998, אף הם לאחר המועד הקובע בשנת 1995, אך מוקדמים יותר מהמועדים שבחר שמאי הנתבעת.

37. באשר לטענת התובע כי המומחית שגתה כאשר ערכה **ממוצע משוקלל** המתחשב בגודל השטחים מושא עסקאות ההשוואה, איני מקבל טענה זו. החלטת המומחית לתת משקל ראוי לכל יחידת שטח שבעסקאות ההשוואה בהתאם לגודלה, כפי שהסבירה גם בחוות דעתה ובחקירתה (עמ' 25 ש' 21 – עמ' 26 ש' 2), היא קביעה מקצועית של המומחית במישור השמאי, שבית המשפט לא יתערב בה, וגם אינו מוצא סיבה עניינית להתערב בה, במיוחד כאשר מדובר בשמאית מקרקעין אשר מונתה כמומחית בית המשפט בהסכמת הצדדים [ר' למשל, [ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ](#) (פורסם בנבו) [1.12.08]].

סיכום

38. נוכח האמור לעיל, אני מאשר את קביעת המומחית כי שווי מ"ר של השטח המופקע מהחלקה עקב ההכרזה על מחלף סוקולוב הוא \$130 למ"ר נכון למועד הקובע, 29.6.95.

39. פיצויי ההפקעה המגיעים לתובע נכון למועד הקובע עבור 5,671 מ"ר (ר' סעיף 5 לעיל) מסתכמים לפיכך ב-\$737,230, ולפי שער יציג של 2.964, הסכום השקלי המגיע לתובע נכון למועד הקובע הוא 2,185,150 ₪.

40. אני מחייב, אפוא, את הנתבעת לשלם לתובע סך של 2,185,150 ₪ בתוספת ריבית והצמדה לפי [סעיף 8\(א\) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור](#), תשכ"ד-1964, מיום 29.6.95 ועד לתום 30 יום ממועד פסק דין זה, וממועד זה ואילך יתווספו לסכום המצטבר לאותו היום הפרשי הצמדה וריבית לפי [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#), תשכ"א – 1961.

41. מאחר שהמומחית קבעה שווי הנמצא בערך באמצע בין ערכי השווי שנקבעו על ידי מומחי הצדדים, יישא כל אחד מהצדדים בהוצאות המשפט אשר הוציא, שעיקרן שכר המומחית ומומחי הצדדים, למעט סכום האגרה, אשר ישולם על ידי הנתבעת לתובע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומה על ידי התובע ועד התשלום בפועל.

בהתחשב בהפרש בין הסכום שנפסק לזכות התובע לבין הסכום בו נקבה הנתבעת, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובע שכ"ט עו"ד בסך 117,000 ₪, בתוספת ריבית והצמדה מיום 29.6.95, באותם תנאים שנקבעו בסעיף 40 לעיל.

ניתן היום, י"ב תמוז תשע"ו, 18 יולי 2016, בהעדר הצדדים.

יחזקאל קינר 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

