

בית משפט השלום בתל אביב - יפו**ועדת הערר לכביש חוצה ישראל**

5 בפברואר 2013
כ"ה בשבט ה'תשע"ג

ו"ע 547-07 צדקני דוד ואח' נ' חברת כביש חוצה ישראל בע"מ

בפני: יו"ר הועדה כב' השופטת חנה פלינר
חבר הועדה עו"ד בני טמיר
חברה הועדה עו"ד רפאל אבשלום לוי

העוררים:
1. צדקני דוד
2. נשיא חיוט רחל
3. אדוארד יואב
4. אדוארד זהבה
ע"י ב"כ עו"ד נמרוד ברון

- נ ג ד -

המשיבה: חברת כביש חוצה ישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד עינת עובדיה-רוטמן

מיני-רציו:

* גם בהפקעות לפי חוק כביש ארצי לישראל, שקדמו לתיקון 3, מקום שיתרת הקרקע שבידי הנפקע לא הושבחה, מחוייבת ועדת הפיצויים לפסוק פיצוי מהמטר הראשון.

* מקרקעין – הפקעה – רכישה לצורכי ציבור

* מקרקעין – הפקעה – פיצויים

* מקרקעין – הפקעה – לפי חוק כביש ארצי לישראל

התובעים 1, 2 ו-3 הם בעלי זכויות חכירה במקרקעין. עניינה של תובענה זו בהליכי הפקעה שנעשו על-ידי הנתבעת, בחלק מן המקרקעין של התובעים, בשל כך שהמקרקעין נמצאים בחלקם בתחום תוואי כביש ארצי מספר 6, שנסלל על-ידיה, ובחלקם בתוואי מסילת הברזל הסמוכה שמיקומה הועתק.

בית המשפט פסק כלהלן:

בנסיבות העניין, הזכות הומחטה כדין ולפיכך לתבוע 3 עומדת זכות תביעה ישירה כנגד הנתבעת. על פי הצעת חוק כביש ארצי לישראל, כביש חוצה ישראל הינו פרויקט לאומי בעל עדיפות עליונה. במסגרת החוק הוקמה הנתבעת והוקנו לה הסמכויות לביצוע הפקעות.

כדי ליעל ולקצר תהליך ההפקעה נקבע בחוק כי כאשר מתעוררת מחלוקת בין הנתבעת לבין בעל זכות בקרקע ביחס לסכומי הפיצויים יוכל כל צד להעביר ההכרעה לוועדת הפיצויים שהוקמה ע"פ החוק (סעיף 7). ע"פ סעיף 8(א) לחוק ועדת הפיצויים תקבע את סכומי הפיצויים שישולמו לבעל הזכות בהתאם להוראות פקודת הקרקעות, החוק לתיקון דיני הרכישה והוראות חוק זה.

סעיף 8 (ב) לחוק כביש ארצי לישראל קובע כי סמכות שר האוצר לפי סעיף 20(ג) לפקודת הקרקעות תהיה נתונה לוועדת הפיצויים – אף מן השיקולים של מהות הזכויות הנרכשות, משך ההחזקה כדין בפועל בקרקע וכל שיקול שמטרתו למנוע עוול.

חוק כביש ארצי לישראל אינו בא לפגוע או לבטל את ההוראות של פקודת הקרקעות והחוק לתיקון דיני הרכישה, ביחוד כאשר החוק עצמו מפנה באופן ספציפי לדינים אלו. שאלת הזכות להפקיע עד 25% ללא פיצוי, היא שאלה שצריכה להיבחן ולהיות מוכרעת בכל מקרה לגופו ונסיבותיו. בעניין זרעים גדרה, עקב הפגיעה ביתרת החלקה פסקה ועדת הפיצויים על פיצוי מן "המטר הראשון".

בהפקעה מכח חוק כביש ארצי לישראל, לאחר תיקון 3, ישולם פיצוי למן המטר הראשון, באופן גורף. בתיקון 3 לא ערך המחוקק שינוי בדין החל ביחס להפקעות טרם כניסת תיקון 3 לתוקפו.

נטילת חלק ממקרקעין מכח פקודת הדרכים, ללא פיצוי מלא, מקום שהחלק שנותר בידיו של בעלי המקרקעין לא הושבח, גורמת סבל לבעלי המקרקעין כמשמעותו בסעיף 7 סיפא, לפקודת הדרכים. סבל זה מחייב את שר התחבורה לעשות שימוש בסמכותו ולשלם לבעלי הקרקע פיצוי מלא בגין ההפקעה. גם בהפקעות לפי חוק כביש ארצי לישראל, שקדמו לתיקון 3, מקום שיתרת הקרקע שבידי הנפקע לא הושבחה, מחוייבת ועדת הפיצויים לפסוק פיצוי מהמטר הראשון.

בכל הפקעה לא ישולם פיצוי בגין 25% הראשונים מהשטח המופקע. מכאן, שחלה החובה על כל בעל הקרקע המבקש פיצוי בגין ה-25% הראשונים להקדים פנייה לשר התחבורה (או האוצר) ולבקש תשלום פיצויי סבל. לאחר שתינתן החלטת השר, אם יסורב יוכל הנפקע לפנות לבית המשפט בתביעה לפיצויי הפקעה אליה יצורף השר כמשיב.

בעת שאנו בוחנים מידת קיומו של פוטנציאל תכנוני לנכס מקרקעין, יש להתחשב גם בתוכניות צפויות, אשר מיועדות לחול על המקרקעין – זאת אף שהליכי אישורן של תוכניות אלא טרם הושלמו ובלבד, שהסיכוי להשלמת ההליכים התכנוניים הנדרשים לשם אישורן של התוכניות הצפויות האמורות הוא וודאי או לכל הפחות, בגדר ציפייה סבירה בנסיבות העניין.

מיותר לציין כי במקרה דנן עסקינן בתוכנית שהוגשה למוסדות התכנון, לא בעת עשייתה, לא שנתיים מאוחר, עובר למועד ההפקעה ואף לא מאוחר יותר; לא מדובר בהליכים כלשהם שהיו ברמת ודאות או ציפייה סבירה לשינוי ייעוד ועל כן, בהכרח יש לומר כי לא קיים פוטנציאל לשינוי ייעוד שיש להתחשב בו בעת קביעת שווי המקרקעין נשוא התובענה ועל כן יש להעריכם על פי ייעודם החקלאי. יש ליתן עדיפות לחוות דעת במסגרתה בוצעה השוואה לעסקות אשר בוצעו בקירבת זמן למועד הקבוע, במקרקעין שאינם מרוחקים מהמקרקעין שבמחלוקת.

דרישת התובעים לפיצוי בגין המחוברים (למעט הגדר, צינור המים ודרך הכורכר), המבוססת על היוון הכנסות למשך 20 שנה ממוצע עתידי שלא היה קיים בשטח בעת תפיסת החזקה, מבלי לנטרל את רכיב הקרקע בתור תשומת ייצור, אינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם דרישת הפיצוי בגין המקרקעין המבוססת על שיטת ההשוואה (מחירי שוק).

פיצול המקרקעין מקשה ומסרבל את העיבוד; הנתבעת לא הוכיחה שאירגנה דרכי גישה חלופיות אלא הסתמכה על הקיים בשטח (וזאת בניגוד להצהרותיה הראשוניות, גם אלו הכלולות בכתב ההגנה); הפיצול אמנם אינו מונע את עיבוד השטח המזרחי (ולראיה שהתובעים מגדלים שם כעת חיטה, כמו בחלק המערבי), אך גם לשיטת הנתבעת הפיצול גרם לכך שעלויות התובעים יהיו גבוהות יותר.

פסק דין

הצדדים לתביעה ותמציתה

1. התובעים 1, 2 ו-3 הינם בעלי זכויות חכירה במקרקעין הידועים בסימונם כגוש 8877 חלקה 1 (בחלק) וכן כגוש 6317 חלקות 5-7 ו-9 (כולם בחלק) (להלן: "**המקרקעין**"). אין מחלוקת כי התובע מס' 3 רכש את זכויותיו מהבעלים הקודם (מר שלום זכריה, להלן: "**זכריה**") ביום 17/4/2001, ראו חוזה המכר בין השניים במסגרת נספח ד' לכתב התביעה המתוקן. התובעת 4 הינה בעלת זכויות חכירה בחלק מהמקרקעין הידועים בסימונם כגוש 8877 חלקה 1 (בחלק). התובעות 2 ו-4 הן בעלות זכויות במקרקעין כאמור לעיל החל מיום 10/2/06, מכוח היותן היורשות של נשיא זאב ז"ל (להלן: "**נשיא**") אשר היה בעל זכויות חכירה במקרקעין במועדים הרלוונטיים לתובענה דנן ועד למועד פטירתו. ביום 9/2/06 נרשמו זכויותיו של נשיא על שם התובעות 2 ו-4 וזאת על-פי צו קיום צוואה שאושר ביום 27/6/06 על-ידי הרשם לענייני ירושה בתל-אביב והמרכז.
2. עניינה של תובענה זו בהליכי הפקעה שנעשו על-ידי הנתבעת, בחלק מן המקרקעין של התובעים, בשל כך שהמקרקעין נמצאים בחלקם בתחום תוואי כביש ארצי מספר 6 (להלן: "**כביש 6**"), שנסלל על-ידה, ובחלקם בתוואי מסילת הברזל הסמוכה שמיקומה הועתק. אין מחלוקת שהמקרקעין, טרם הפקעת חלק מהם, השתרעו על שטח של כ- 59,700 מ"ר, ויצרו בצוותא מגרש אחד. להלן סקירת ההחלטות והאירועים שליוו את ההפקעה האמורה.
3. ביום 30/4/95 פורסמה תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולקליטת עליה, תמ"א 13/א/31-דרכים, לאישור ברשומות, בי.פ. מס' 4302 (להלן: "**תמ"א 13/א/31**") (ראה נספח ה' לכתב התביעה). מטרתיה העיקריות הינן תכנונו של כביש 6 בקטע 13 (הקטע שבין כפר דניאל לבין מחלף קסם), לרבות תכנונו של מחלף קסם, ביטולה של מסילת הרכבת שערב התכנית הנ"ל עברה בתוואי כביש 6 המתוכנן (להלן: "**מסילת הרכבת**"), והסטת תוואי מסילת הרכבת - מערבה מתוואי כביש 6, לצד רצועת הכביש.
4. ביום 8/6/95 פורסמה בי.פ. 4310 הודעה לפי **חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994** (להלן: "**חוק כביש ארצי לישראל**") וסעי' 5 ו-7 **לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**, 1943 (להלן: "**פקודת הקרקעות**"), על כוונתה של הנתבעת להפקיע חלק ממקרקעי התובעים ובסמוך ליום 15/6/95 קיבלו על כך התובעים הודעה אישית (להלן: "**ההפקעה הראשונה**") ו"**המועד הקובע להפקעה הראשונה**", בהתאמה. אין מחלוקת כי המקרקעין המופקעים בהפקעה הראשונה היוו חלק מרצועת מסילת רכבת, והפקעתם חצתה את המקרקעין מצפון לדרום כך שנוצר שטח שארית התחום בין המקרקעין המופקעים ממערב לבין מסילת הברזל הקיימת ממזרח, בשטח של 16.617 דונם (להלן: "**השטח המזרחי**") ו/או "**שטח שארית**") ו/או "**השטח הכלוא**", כפי שהוא מכונה על ידי התובעים). יתרת המקרקעין לאחר ההפקעה הראשונה בשטח המערבי הינה בשטח של כ-27 דונם (להלן: "**החלק המערבי**").

5. ביום 26/11/01 פורסמה לאישור ברשומות תכנית מח/125/ג', בי.פ. 5035 אשר הועידה חלקי מקרקעין נוספים לצרכי הרחבת רצועת מסילת הרכבת. בהתאם לתמ"א 13/א/31 ול- מח/125/ג' הפקיעה הנתבעת חלק נוסף מהמקרקעין של התובעים, בשטח של 2.6 דונם (להלן: **"ההפקעה השנייה"** ו"**המועד הקובע להפקעה השנייה**"). כך, הופקעו מהתובעים או מי מהם שטח כולל של כ-18 דונם (15.4 דונם בתוספת 2.6 דונם) מתוך כ-59,700 מ"ר, המהווים 30.15% הפקעה משטח המקרקעין (להלן: **"ההפקעות"**). לאחר ביצוע שתי ההפקעות נותר שטח של 14.017 דונם בשטח המזרחי, ושטח של 27.63 דונם בשטח המערבי.
6. אין מחלוקת כי בעקבות פירסום ההפקעה הראשונה ביקרו אנשי הנתבעת במקרקעין וערכו בין היתר פרוטוקול מחוברים, ראו נספח 11 לתצהירו של מר גדעון תירוש, סומן נ/1. פרוטוקול זה נערך ביום 17/7/1995 ונכחו בביקור זה התובע 1 (להלן: **"צדקני"**), זכריה ונשיא מטעם בעלי הזכויות ומטעם הנתבעת נכחו ה"ה עמוס מורן; צבי יושע ומודד (ראו עדות תירוש בעמ' 56 שו' 5). בפרוטוקול המחברים נאמר, בין היתר: **"החלקה כרגע בהליך התייבשות וחלקה הגדול כרות. בציר ההפקעה השטח כיום מיובש... אין סימנים למערכת מים פעילה. באזור ההפקעה השטח כרות"**. בפרק תיאור המטעים נרשם בפרוטוקול המחברים: **"לא ניתן היום לזהות את הגידולים בברור. לטענת החקלאים, גודל בשטח 20 דונם אשכולית אדומה החלפת זן, נטיעה שנת 1956, 20 דונם לימון, 20 דונם שמוטי"**. יש לציין כי מי מהבעלים לא חתם על פרוטוקול המחברים. עוד יש לציין כי במועד עריכת פרוטוקול המחברים, ביקר בשטח שמאי מטעם הנתבעת, מר אסף שיפמן (להלן: **"שיפמן"**) אשר ערך, בין היתר, תרשומת וצילם תמונות.
7. במקביל ובהמשך להליכי הפקעתם של המקרקעין כמפורט לעיל, התנהלו מגעים בין התובעים לבין הנתבעת, לשם הסכמה על סך הפיצויים שישולמו לתובעים בגין ההפקעות. ביום 26/3/97 העבירה הנתבעת לידי התובעים טיוטה של חוות דעת שמאית אשר נערכה על-ידי שיפמן. בחוות דעת זו נאמר, בין היתר, שהחלקה נטושה ולפיכך לא מגיע דבר עבור המחברים. עוד נקבע כי לא קיימת פגיעה בשטח השארית. קביעות אלו לא היו מקובלות על התובעים, ולפיכך נמשכו ביניהם המגעים.
8. ביום 17/2/00 העבירה הנתבעת לידי ב"כ התובעים דאז, טיוטה של חוות דעת שמאית מטעמה (נספח י' לכתב התביעה), בעניין זכאות לפיצויים בגין הפקעת מקרקעיהם. חוות הדעת נערכה על-ידי מר מנחם מלונא מחברת "מלונא - שמאות מקרקעין בע"מ", ומגיעה בסופה למסקנה שלתובעים לא מגיעים פיצויים. ממצאי הנתבעת נדחו על-ידי התובעים.
9. ביום 29/8/05 שלחו התובעים לנתבעת את חוות דעתו של ד"ר מאיר חייט (להלן: **"חייט"**) בדבר נזקי ההפקעה, ראו נספח י' לכתב התביעה המתוקן. חייט, שהינו אגרונום ושמאי כלכלי (פרו' עמ' 33 שו' 14) העריך את הנזק שנגרם למחברים. חייט חולק על המסקנה כי עסקינן במטע כרות ומיובש; לשיטתו, גם אם נמצא הפרדס בהליך של התייבשות ו/או שנכרת בחלקו, ניתן עדיין לשקמו ולהשיבו למצב של הנבה מלאה (ראו סעיף 5.2 לחוות הדעת, ת/8). חייט מהווה את ההכנסות הצפויות מהמטע הפוטנציאלי, מתייחס להכנסות

- שנפגעו בשטח הכלוא ומגיע לכלל מסקנה שעבור המחוברים יש לקבל סך של 1,115,294.59 ₪. סכום זה, ביחד עם סכומים נוספים הנוגעים לגדר, צינור המים ודרך הכורכר שניזוקה, הם אלו אשר נתבעו במסגרת כתב התביעה המקורי שהוגש לועדת הערר לכביש חוצה ישראל (להלן: "ועדת הפיצויים") ביום 18/2/07.
10. הנתבעת הגישה כתב תשובה לכתב התביעה המקורי וטענה כי יש לשלם עבור התשתית שהייתה במקרקעין סכום של 2,783 ₪. הנתבעת טענה, ותמכה את טענותיה בחוות דעתו של שיפמן, כי המטע היה כרות ומיובש, שאינו ניתן לשנטוע, ולפיכך אין כל מקום להוון הכנסות ממטע מת. הנתבעת הסבה את תשומת הלב שהתביעה המקורית עוסקת אך ורק במחוברים, ולא בפיצויי הפקעה עבור המקרקעין.
11. לאחר הגשת כתבי הטענות, התקיימו מספר ישיבות קדם משפט. משלא הצליחו הצדדים להגיע לעמק השווה, הגישו התובעים ביום 19/5/09 כתב תביעה מתוקן. בכתב תביעה זה נכללות דרישות פיצוי הן בגין המחוברים והן בגין המקרקעין שהופקעו. לגבי המחוברים, חוזרים התובעים על הטענות כפי שפורטו בחוות דעתו של חייט. בנוסף, הוסיפו התובעים לכתב התביעה המתוקן את חוות דעתו של השמאי מטעמם, מר יעקב כהן (להלן: "כהן"), חוות הדעת השמאית סומנה ת/1). כהן בחן בין היתר את המקרקעין שהופקעו, סביבתם ומצבם התכנוני. כהן הסתמך בין היתר במסגרת שומתו על פרוגרמת אזור התעסוקה של צומת קסם, וכינה אותה תכנית "בצנרת" (ראו נספח א' ל-ת/1). כהן סוקר את החלטות מועצת המינהל בעניין קרקע חקלאית שייעודה שונה, עובר ליום 8/6/95 (ראו עמוד 16 ל-ת/1), מצטט את החקיקה והפסיקה הרלוונטיים לשיטתו בקביעת שיעור הפיצויים בגין הקרקע (ראו עמודים 21-17 ל-ת/1). כהן מציין שעל-פי ההלכה והפסיקה יש לפצות, חרף האמור ב**פקודת הקרקעות**, "מהמטר הראשון" ולא בניכוי 25%.
12. בפרק ז' לחוות דעתו (עמ' 22 ל-ת/1), מפרט כהן עסקאות שנעשו, לטענתו, בסמוך למועד ההפקעה. עסקאות אלה משקפות לטענת כהן והתובעים את שווי השוק של הקרקע הנדונה. ממצאי כהן הינם שיש להעריך את הקרקע שהופקעה בסכום של \$25,000 לדונם. כהן קובע כי יש לפצות עבור כל דונם בשטח הכלוא בשיעור של 80% מהסכום שזכר לעיל, עקב הפגיעה במקרקעין הכלואים, בין היתר, לנוכח ניתוקם מהשטח המערבי. עוד קובע כהן שיש לפצות את התובעים בדמי שימוש ראויים בסכום של 81,900 ₪, וזאת בעקבות העובדה שהנתבעת השליכה פסולת בניין בשטח של 2.5 דונם.
13. לאור כל האמור לעיל, בכתב התביעה המתוקן נדרש פיצוי בסכום של 2,723,979 ₪ בתוספת מע"מ, הצמדה וריבית. בסעיף 60 לכתב התביעה המתוקן מפורטת התביעה הנוגעת לשווי המקרקעין המופקעים, בהתבסס על חוות דעתו של כהן. בסעיף 61 לכתב התביעה המתוקן מצוין: "יודגש, כי במידה ותתקבל רק תביעת הפיצויים בגין ההפקעות, התובעים לא יתבעו את החלק המגלם את ההפסד בגין הפוטנציאל הכלכלי של המחוברים, קרי, סכום של 1,115,294 ₪, ועדיין תיוותר על כנה תביעת המחוברים הפיזיים אשר נפגעו בעטיין של ההפקעות".

14. לאחר הגשת כתבי הטענות המתוקנים, טענה הנתבעת בין היתר כי התביעה כפי שהוגשה אינה יכולה לעמוד, ראו דברי ב"כ הנתבעת בעמוד 5 לפרוטוקול מיום 14/1/10, שורות 14, עד עמוד 6, שורה 4. בהחלטת הועדה מאותו מועד נקבע כדלקמן (עמוד 7, שורות 12-16): **"מסכימה אני עם ב"כ המשיבה שסעיף 61 כפי שנוסח אינו יכול לעמוד. התובע אינו יכול לשריון לעצמו דרך חלופית לתביעה אם התוצאה אינה מוצאת חן בעיניו. ההוכחות אמורות להתקיים הן בהתייחס לקרקע והן בהתייחס למחוברים, אלא אם מודיע מראש ב"כ העוררים שהוא מוותר על אחד הרכיבים. או אז, הוא יהיה מנוע מלתבוע אותו בעתיד"**. ואכן, הליך ההוכחות התייחס הן למחוברים והן למקרקעין.

תמצית טענות הנתבעת

15. הנתבעת טוענת שכתב התביעה המתוקן כולל שני רכיבי פיצוי בגין הפקעת מקרקעין סמוך ל"מחלף קסם" המצוי לאורך תוואי כביש חוצה ישראל:
האחד – רכיב המחוברים (נכלל כאמור בכתב התביעה המקורי), הכולל תשתית חקלאית (גדר, צנרת מים ודרך כורכר), וכן מטע כרות, מיובש ומנותק ממערכת המים, אשר אין חולק כי עיבודו הופסק שנים רבות לפני המועד הקובע, מטעמים שאינם קשורים להפקעה.
השני – רכיב המקרקעין, לפיו לטענת התובעים היו המקרקעין המופקעים במועד הקובע קרקע חקלאית בעלת פוטנציאל מוכח לשינוי ייעוד.

16. לעניין רכיב המחוברים, טוענת הנתבעת שהפיצוי בגין רכיב זה הוערך על בסיס חוות דעתו של חייט, ממנה עולה כביכול שהתובעים יכולים היו באופן היפותטי להרכיב על בסיס מטע הכרות זן חדש של מטע לימונים דווקא, אשר היה מניב להם הכנסה פוטנציאלית ממועד הגעתו לניבה מלאה ועד לסוף חייו הכלכליים (תקופה בת 20 שנה). הנתבעת טוענת שבהסתמך על תחשיב היפותטי זה, העריכו התובעים את הפיצוי בגין המחוברים בסך של לא פחות מ-1,115,294 ₪. בעניין זה, חוזרת הנתבעת על טענותיה כפי שפורטו לעיל ופורטו להלן בהרחבה. בתמצית, טוענת הנתבעת שמדובר במטע מיובש וכרות שאינו ניתן לשנטוע. הנתבעת טוענת שלא ניתן לפצות עבור כוונות עתידיות, מה גם שכוונות אלו כלל לא הוכחו בפועל; הנתבעת טוענת שהיענות לדרישת המחוברים עומדת בסתירה לדרישה עבור פיצוי המקרקעין. לשיטת הנתבעת, אם בוחרים התובעים להוון הכנסות צפויות ממטע עתידי, אין הם יכולים לדרוש עבור המקרקעין "שווי שוק", שכן מדובר בשתי שיטות הערכה חלופיות המוציאות זו את זו. עוד מעלה הנתבעת תהיות מדוע, אם אכן שנטוע המטע היה כה רווחי, לא בחרו התובעים לשנטע את המטע בחלק המזרחי ו/או בחלק המערבי שנותרו בידיהם ובחרו לזרוע חיטה בשטחים אלו. לסיום נקודה זו טוענת הנתבעת שלמעשה בסיכומיהם זנחו התובעים את דרישותיהם לתשלום עבור המחוברים.

17. לגבי רכיב המקרקעין, טוענת הנתבעת שהשווי שנקבע על-ידי כהן עולה בעשרות מונים על שווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל, ומגלם בחובו את ההנחה המוכחשת על-ידי הנתבעת, כי ייעודם של המקרקעין ישונה בטווח הזמן הקרוב לשימוש מסחרי כלשהו. בעניין זה טוענת הנתבעת שעל התובעים היה להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, שעל פי חוזה

החכירה עומדת לתובעים הזכות למימוש הפוטנציאל במקרקעין, ככל שזה קיים; והשני, שמבחינה עובדתית הוכיחו התובעים קיומו של פוטנציאל שכזה.

18. באשר לתנאי הראשון טוענת הנתבעת כי חוזה חכירה שבין התובעים ובין מינהל מקרקעי ישראל כולל תניה המגבילה את השימוש לחקלאי בלבד, ואין התובעים זכאים ליהנות מפוטנציאל, גם אם היה קיים (טענה המוכחשת בזאת), לשינוי ייעוד המקרקעין, ראו סעיף 4 להסכם החכירה אשר צורך כנספח 13 לנ/1. לפיכך, במקרה דנן, פיצויי ההפקעה אמורים לשקף שוויה של קרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד – בלבד.

19. באשר לתנאי השני טוענת הנתבעת כי על-פי המצב התכנוני שחל במקרקעין, ונוכח המגבלות התכנוניות שחלו בהם עובר למועד הקובע, לא היה למקרקעין פוטנציאל תכנוני סביר לשינוי ייעוד בעתיד הנראה לעין. לפיכך, גם מטעם זה יש לפיכך להעריך את שווי המקרקעין המופקעים בהתאם לשווי חקלאי בלבד. בעניין זה הוגשה חוות דעתו של השמאי האושנר עודד (להלן: "האושנר", חוות דעתו סומנה נ/4). האושנר סוקר את המצב התכנוני ומסכם אותו בטבלה בעמ' 19 לחוות הדעת (סעיף 4 לנ/4); האושנר סוקר את המצב המשפטי (סעיף 5 לנ/4); האושנר מזכיר שלוש גישות להערכת נכס מקרקעין – גישת ההשוואה; גישת העלויות; גישת היוון הכנסות (סעיף 6 לנ/4); האושנר מפרט את העסקאות שנעשו לשיטתו באזור בזמנים הרלוונטיים (עמ' 29 לחוות הדעת). האושנר מגיע לכלל מסקנה ששווי דונם נכון למועד ההפקעה הראשונה עומד על \$3,000 והשווי נכון להפקעה השנייה עומד על \$5,400 לדונם. האושנר מגיע למסקנה שיש מקום לתת פיצוי לדונם שהופקעו מעבר ל 25% מהמקרקעין אותם ניתן להפקיע ללא פיצוי ע"פ החוק; האושנר מגיע למסקנה שלא נגרם כל נזק לשארית. ב"שורה התחתונה" קובע האושנר כי מגיע פיצוי של 59,613 ₪ עבור ההפקעה השנייה; ואילו תמורת ההפקעה הראשונה מגיע סך של 4,725 ₪ (ללא פיצוי שטח של 25%) ולחלופין סך של 139,050 ₪, אם לא תתקבל עמדתו לעניין אי תשלום עבור 25% משטח החלקה.

20. בנוסף טוענת הנתבעת, כפי שטענה עוד בכתב התשובה המקורי, כי התובע 3 אינו זכאי לפיצוי הפקעה, הן בגין רכיב המקרקעין והן בגין רכיב המחברים, באשר לא היה בעל זכויות במועד הקובע, ואין חולק כי רכש את המקרקעין רק לאחר מועד ההפקעה. הנתבעת דוחה את טענת התובע 3 לפיו זכריה המחח את זכויותיו, ובכלל זה המחח את הזכות לקבל פיצויים בגין ההפקעה. הנתבעת טוענת שלא הוצג כל מסמך בעניין זה והתובע 3, כמו גם זכריה, לא הובאו לעדות.

21. עוד טוענת הנתבעת שדין של טענות התובעים לעניין הפגיעה ביתרת המקרקעין שלא הופקעה עקב היעדר גישה דינן להידחות מכל וכל. בעניין זה טוענת הנתבעת שהתובעים הפסיקו את עיבוד המקרקעין עוד עובר למועד ההפקעה משיקוליהם הם וללא קשר להפקעה. יתרה מכך, החברה הסדירה בפועל דרכי גישה ליתרת המקרקעין שלא הופקעה. ככל שקיימות מגבלות כלשהן ביתרת המקרקעין, הן אינן נובעות מהפקעת החברה אלא

מגורמים אחרים. הנתבעת טוענת שהראיה לדחיית טענה זו הינה העובדה שהתובעים מגדלים חיטה, הן בשטח המזרחי והן בשטח המערבי.

22. ולבסוף טוענת הנתבעת שטענת התובעים לפיצוי בגין דמי שימוש ראויים בגין שטח שלטענתם נזרקה בו פסולת, אינה בתחום סמכותה של ועדת הפיצויים, וממילא אף נטענה בעלמא ולא הוכחה.

השאלות הדורשות הכרעה

23. א. האם לתובע 3 זכות תביעה?
 ב. האם יש לפצות את התובעים מ"המטר הראשון" להפקעה?
 ג. מהו הפיצוי הראוי בנסיבות העניין עבור המקרקעין, בין היתר בהתחשב בשאלה האם התובעים רשאים להינות מפוטנציאל עתידי של הקרקע, אם וככל שזה קיים, וכן בשאלה האם הוכח קיומו של פוטנציאל שכזה.
 ד. האם יש מקום לפסוק פיצוי עבור המחוברים? בעניין זה יש לתת את הדעת האם אכן מדובר ב"כפל פיצוי", וכן האם הוכח מבחינה עובדתית שלמטע היה תקומה.
 ה. האם יש לפסוק פיצוי כלשהו ליתרת השטחים שנותרו בידי התובעים ואם כן, באיזה שיעור.
 ו. האם יש מקום לפסוק דמי שימוש ראויים.
 נדון בשאלות אלה כסדרן, תוך התייחסות לראיות, לדין ולהלכה הפסוקה.

ההכרעה

א. האם לתובע 3 זכות תביעה?

24. אנו סבורים שיש להשיב על השאלה שבכותרת בחיוב. התובע 3 רכש את זכויותיו ביום 17/4/2001, ראו החוזה אשר צורף כנספח ד' לכתב התביעה המתוקן. אין מחלוקת שזכריה לא קיבל פיצוי עבור המקרקעין שהופקעו. ה"ממכר" בהואיל הראשון להסכם מתייחס לחלקו של המוכר, זכריה, במגרש כולו – דהיינו 9,700 מ"ר מתוך 59,700 מ"ר. מכאן – שחלקו של הקונה, התובע 3, מתייחס לכלל זכויותיו של זכריה במגרש, גם אלו שבאותו שלב כבר נלקחו בפועל במסגרת ההפקעה הראשונה.

25. בהואיל השני לחוזה נקבע בין היתר: "המוכר מעוניין למכור ולהעביר את זכויותיו בממכר הנ"ל..."; (בסעיף 2(ב) לחוזה הוסכם: "המוכר מאשר כי הינו מעביר ומוכר לקונה את כל זכויותיו בממכר הנ"ל לרבות כל זכות המגיעה למוכר מאת כל גוף, רשות ומוסד הנוגעים לממכר הנ"ל". יש לציין כי בעת מכירת הזכויות מזכריה לתובע 3 כבר התנהלו מגעים בין התובעים כולם לבין הנתבעת באשר לגובה הפיצוי לו הם זכאים, וזכריה אף השתתף בסיוור שנערך לקראת המסירה, ראו פרוטוקול המחוברים. דהיינו, בעת מכירת הזכויות מזכריה לתובע 3 עמדה לזכריה זכות תביעה כלפי הנתבעת.

26. אנו סבורים כי הזכות הומחיתה כדין ולפיכך לתבוע 3 עומדת זכות תביעה ישירה כנגד הנתבעת, ראו בעניין זה האסמכתאות שפורטו בסעיפים 17-18 לסיכומי התובעים, [עמ"נ 181/07 \(ת"א\) משה שוב נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה](#) (2007) (פורסם במאגרים) [פורסם בנבו] וכן [ערר \(מרכז\) 112/03 רומאן ברג נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ראשון לציון](#) (2006) (פורסם במאגרים) [פורסם בנבו]. ההמחאה הינה מפורשת; לממחה טרם שולם דבר; הפיצוי עבור המקרקעין ינתן פעם אחת בלבד.

27. איננו סבורים, כטענת הנתבעת בסיכומיה, שהיה על התובעים להביא ראיה נוספת מעבר לחוזה המכר בין זכריה לתובע 3 ו/או היתה עליהם חובה להעיד מי מהם. אם מתכחשת הנתבעת לאמור בחוזה המכר, שצורף לכתב התביעה המתוקן, היה עליה לזמן לעדות את מי מהצדדים להסכם המכר. זאת לא נעשה; לא הוצגה כל ראיה הסותרת את תוכן החוזה, משכך – קובעים אנו כי לתובע 3 עומדת עילת תביעה כנגד הנתבעת.

ב. האם יש לפצות את התובעים מ"המטר הראשון" להפקעה?

28. מהו הדין, בהפקעת מקרקעין מכח [חוק כביש ארצי לישראל](#) ביחס לסמכות להפקיע מכח [פקודת הקרקעות](#) חלק מן המקרקעין, ללא פיצוי?
על פי הצעת [חוק כביש ארצי לישראל](#), כביש חוצה ישראל הינו פרויקט לאומי בעל עדיפות עליונה. במסגרת החוק הוקמה הנתבעת והוקנו לה הסמכויות לביצוע הפקעות. כדי לייעל ולקצר תהליך ההפקעה נקבע בחוק כי כאשר מתעוררת מחלוקת בין הנתבעת לבין בעל זכות בקרקע ביחס לסכומי הפיצויים יוכל כל צד להעביר ההכרעה לוועדת הפיצויים שהוקמה ע"פ החוק (סעיף 7). ע"פ סעיף 8(א) לחוק ועדת הפיצויים תקבע את סכומי הפיצויים שישולמו לבעל הזכות בהתאם להוראות [פקודת הקרקעות](#), החוק לתיקון דיני הרכישה והוראות חוק זה.

29. סעיף 20(2) [לפקודת הקרקעות](#) (בניסוחו לפני תיקון 3-ראה להלן) קובע:
20. (1)....

(2) מקום שנרכשה כל קרקע לפי הפקודה הזאת כדי להרחיב איזו דרך קיימת או חלק ממנה או כדי להגדיל איזה מגרש משחקים או מגרש נופש, או כדי לסלול איזו דרך חדשה, או חלק ממנה ... יהיו הפיצויים המשתלמים לפי הפקודה הזאת כפופים לשינויים הבאים, היינו –
(א) מקום ששטח הקרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, אינו עולה על רבע כלל שטחו של המגרש, ואין שום בניינים, עצים או דברים אחרים מחוברים אל הקרקע שנלקחה לא ישתלמו פיצויים, ואם מצויים בניינים עצים או דברים אחרים כאלה כלשהם מחוברים כן, יופחתו הפיצויים בסכום העולה כדי שוויה של הקרקע בלבד הנכללת בחלק המגרש שנלקח;

(ב)....

(ג) למרות הוראותיהן של הפסקאות (א) ו- (ב) שלעיל, מותר לשר האוצר להעניק – לפי ראות עיניו, אם נקבע כדי הנחת דעתו, שהצמצומים שהוטלו בכל אחת מן הפסקאות ההן יגרמו סבל – אותם פיצויים או פיצויים נוספים, שיראה אותם נכונים בהתחשב בכל מסיבות המקרה".

30. סעיף 8 (ב) [לחוק כביש ארצי לישראל](#) קובע כי סמכות שר האוצר לפי סעיף 20(2)(ג) [לפקודת הקרקעות](#) תהיה נתונה לוועדת הפיצויים- אף מן השיקולים של מהות הזכויות הנרכשות, משך ההחזקה כדין בפועל בקרקע וכל שיקול שמטרתו למנוע עוול. בפסה"ד [ו"ע \(ת"א\) 1787/03 "זרעים גדרה" חברה לניהול זרעים מבוררים בע"מ נ' חברה כביש חוצה ישראל בע"מ \(2009\)](#) [פורסם במאגרים] [פורסם בנבו] (להלן: "זרעים גדרה"), עלתה השאלה כיצד יש לפרש את הוראות חוק כביש ארצי לאור העובדה שנחקק לאחר חקיקת [חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו](#), האם עודנו מתיר לנתבעת להפקיע, עד 25% מהמגרש, ללא פיצוי? לאחר ניתוח מפורט מסקנת ועדת הפיצויים מפי כבוד השופט שיינמן הייתה כי [חוק כביש ארצי לישראל](#) אינו בא לפגוע או לבטל את ההוראות של [פקודת הקרקעות](#) והחוק לתיקון דיני הרכישה, ביחוד כאשר החוק עצמו מפנה באופן ספציפי לדינים אלו. עוד נקבע כי שאלת הזכות להפקיע עד 25% ללא פיצוי, היא שאלה שצריכה להיבחן ולהיות מוכרעת בכל מקרה לגופו ונסיבותיו. בעניין זרעים גדרה, עקב הפגיעה ביתרת החלקה פסקה ועדת הפיצויים על פיצוי מן "המטר הראשון".

31. מאז ניתן פסק הדין בענין הזרעים גדרה, 13.1.09 נתחדשו בתחום ההפקעות שני שינויים מפליגים. הראשון הינו חוק לתיקון [פקודת הקרקעות](#) (רכישה לצורכי ציבור) (מס' התש"ע-2010 אשר פורסם בס"ח 2228 ביום 15.2.10 והשני פסק הדין שניתן בבית המשפט העליון בע"א [8622/07 אהוד רוטמן נ' מע"צ, החב' הלאומית לדרכים בישראל בע"מ \(2012\)](#) [פורסם המאגרים] [פורסם בנבו] (להלן: "פס"ד רוטמן"). קודם שנבחן השינויים, נציין בקצרה כי החוק והפסיקה וסקירה הסטורית מקיפה ומפורטת ביחס לשאלה העקרונית במישור דיני ההפקעות- פורטו לעילא [בפס"ד רוטמן](#) ועל כן בפסק דינו להלן, נתייחס לשינויים המתחייבים לענין הפקעות כביש ארצי לישראל בלבד.

32. האם לאור תיקון 3 [ופס"ד רוטמן](#), חל שינוי בהלכה שנקבעה [בפסה"ד זרעים גדרה](#)? תיקון 3 גיבש רפורמה כוללת בתחום דיני ההפקעות. בענייננו, שני תיקונים מהותיים בוצעו: התיקון הראשון, סעיף 22 לתיקון 3 ביטל את [פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\) 1943](#). ממועד הביטול, הפקעת מקרקעין, לצורך סלילת כביש או רחבתו שלא מכח חוק תכנון ובנייה תיעשה מכח חיקוקים אחרים שהעיקרי בהם הוא [פקודת הקרקעות](#). התיקון השני והעיקרי הינו שהלכה למעשה בוטלה כליל, בסעיף 5(23) לתיקון 3 מכוחו הוסף סעיף 13 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור התשכ"ד-1964, הסמכות להפקיע מקרקעין מכח סעיף 20 [לפקודת הקרקעות](#) בלא לשלם פיצוי בגין חלק מהשטח המופקע וזאת ממועד התיקון ואילך (יחד עם זאת מסייג התיקון את הביטול באופן שבו הסמכות לשלם פיצוי מופחת בגין הפקעה לפי תוכנית מכח [חוק התכנון והבנייה](#) נותרה בעינה).

33. אמור מעתה איפוא שמכאן ואילך, בהפקעה מכח [חוק כביש ארצי לישראל](#), לאחר תיקון 3, ישולם פיצוי למן המטר הראשון, באופן גורף. בתיקון 3 לא ערך המחוקק שינוי בדין החל ביחס להפקעות טרם כניסת תיקון 3 לתוקפו. לפיכך, בפס"ד [רוטמן](#) הנ"ל נזקק ביהמ"ש לשאלה מהו הדין, ביחס להפקעה מכח [פקודת הדרכים ומסילות הברזל](#) (הגנה ופיתוח) 1943 (להלן: "[פקודת הדרכים](#)") אשר קדמה לתיקון, ביחס לשלילת הפיצוי על חלק מן ההפקעה.
34. בפסק דין מקיף קבע כב' השופט פוגלמן הלכה מחייבת וסדורה בסוגיה בכלל, של פיצוי מופחת בגין הפקעה. ע"פ פס"ד [רוטמן](#) נטילת חלק ממקרקעין מכח [פקודת הדרכים](#), ללא פיצוי מלא, מקום שהחלק שנתר בידיו של בעלי המקרקעין לא הושבחה, גורמת סבל לבעלי המקרקעין כמשמעותו בסעיף 7 סיפא, לפקודת הדרכים. סבל זה מחייב את שר התחבורה לעשות שימוש בסמכותו ולשלם לבעלי הקרקע פיצוי מלא בגין ההפקעה.
35. יש לציין כי בענייננו המונח "[סבל](#)" שהופיע ב[פקודת הדרכים](#) זהה למונח "סבל" המופיע בסעיף 20 (2) (ג) [לפקודת הקרקעות](#). מקבילו של שר התחבורה הנזכר בסעיף 7 סיפא [לפקודת הדרכים](#) המופיע בסעיף 20 (2) (ג) [לפקודת הקרקעות](#) הינו שר האוצר. כאמור לעיל, סמכויות שר האוצר לענין סעיף 20 (2) (ג) [לפקודת הקרקעות](#) – הועברו לוועדת הפיצויים מכח הוראות [חוק כביש ארצי לישראל](#).
36. אמור מעתה - גם בהפקעות לפי [חוק כביש ארצי לישראל](#), שקדמו לתיקון 3, מקום שיתרת הקרקע שבידי הנפקע לא הושבחה, מחוייבת ועדת הפיצויים לפסוק פיצוי מהמטר הראשון. כב' השופט פוגלמן הסדיר גם את ההיבט הדיוני וקבע כי סמכות ההפחתה של הרשות ביחס להפקעה לפני תיקון 3 הינה סמכות חובה. על כן בכל הפקעה לא ישולם פיצוי בגין 25% הראשונים מהשטח המופקע. מכאן, שחלה החובה על כל בעל הקרקע המבקש פיצוי בגין ה-25% הראשונים להקדים פנייה לשר התחבורה (או האוצר) ולבקש תשלום פיצויי סבל. לאחר שתינתן החלטת השר, אם יסורב יוכל הנפקע לפנות לבית המשפט בתביעה לפיצויי הפקעה אליה יצורף השר כמשיב.
37. בהפקעות מלפני תיקון 3- מכח כביש ארצי לישראל- אין צורך בפנייה לשר האוצר באשר יש לפנות לוועדת הפיצויים. מעבר לכך מלמדנו פס"ד [רוטמן](#) שקיים קושי להצדיק נטילת חלק כה נכבד (25%) מן ממקרקעין ללא פיצוי לצרכים ארציים (ראה הדיון בפסקאות 112-164). במקרה שלפנינו הודתה הנתבעת שיתרת המקרקעין שנתרה בידי התובעים לאחר ההפקעה לא השובחה, ראו תשובתו המפורשת של האוסנר בעמ' 67 שו' 19. משכך סבורים אנו כי לאור הדין הקיים, פסיקות קודמות של ועדת הפיצויים ובמיוחד נוכח ההתפתחות בפסיקה כפי שהובאה לעיל, המלמדת על המגמה הרצויה, יש להעניק לתובעים פיצוי מלא בגין ההפקעה ואין מקום לנכות שיעור של 25% ללא פיצוי.

38. מן הכלל לענייננו: גודל השטח המופקע בהפקעה הראשונה הינו – 15.45 דונם בהפקעה השנייה – 2.6 דונם. מכאן, שהתובעים זכאים לפיצוי עבור הפקעת שטח כולל של 18.05 דונם.

ג. מהו הפיצוי הראוי בנסיבות העניין עבור המקרקעין ?

39. נוכח סמיכות הזמנים בין פרסום התוכנית המפקיעה לבין פרסום הודעת ההפקעה, הודיעה הנתבעת – ובדין – כי אינה עומדת על הלכת הפיצוי הדו-שלבי ולפיכך ייקבע הפיצוי למקרקעין שהופקעו במקרה שלפנינו בהליך אחד וע"פ ייעודם עובר לתוכנית המפקיעה, היינו ייעוד חקלאי.

40. מטעם התובעים העיד מהנדס ושמאי יעקב כהן, אשר העריך את שווי הקרקע לפי \$25,000 לדונם. כהן אישר שאיננו שמאי חקלאי ולא מומחה בנושא, (עמ' 10 שורה 28); כהן אישר בחקירתו (עמ' 17 שורות 3 – 8) כי השווי שקבע כולל רכיב ספקולטיבי של פוטנציאל לשינוי ייעוד בעתיד; בהמשך עדותו מאשר כהן כי התובעים לא יזמו תוכנית לשינוי יעדו המקרקעין, וכי אינו מכיר תוכניות שהיו במוסדות תכנון (עמ' 17 שורה 15).

41. טענת התובעים בדבר קיומו של פוטנציאל לשינוי ייעוד התבססה על חוברת משנת 1993 (כשנתיים לפני מועד ההפקעה הראשונה) שהוכנה על ידי משרד אדריכלים לבקשת משרד המסחר והתעשייה (ראו טענת כהן בעמ' 18 שורה 8) ואשר צורפה לשומת התובעים. כהן מאשר כי איננו יודע אם קודמה התוכנית שבחברת, ראו עדותו בעמ' 18 שורות 5 – 22. בנוסף התברר שעל המקרקעין נשוא התביעה חלו מגבלות מהותיות מכח חוק המים, וכהן אישר כי לא ידע על הגבלה זו (עדותו בעמ' 23 שורות 4 – 15).

42. פסק הדין המנחה לענייננו הוא פסה"ד בענין ע"א 483/86 בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו (1988) פ"ד מ"ב (3) עמ' 228, שם דן בית המשפט באפשרות לראות תוכנית מופקדת – שלא הושלמו הליכי אישורה כדין – כמקנה פוטנציאל עתידי למקרקעין, אשר יש להתחשב בו. בית המשפט העליון קבע כי בעת שאנו בוחנים מידת קיומו של פוטנציאל תכנוני לנכס מקרקעין, יש להתחשב גם בתוכניות צפויות, אשר מיועדות לחול על המקרקעין – זאת אף שהליכי אישורן של תוכניות אלא טרם הושלמו ובלבד, שהסיכוי להשלמת ההליכים התכנוניים הנדרשים לשם אישורן של התוכניות הצפויות האמורות הוא וודאי או לכל הפחות, בגדר ציפייה סבירה בנסיבות הענין.

43. מיותר לציין כי במקרה שלפנינו לא עסקינן בתוכנית שהוגשה למוסדות התכנון, לא בעת עשייתה, לא שנתיים מאוחר, עובר למועד ההפקעה ואף לא מאוחר יותר; לא מדובר בהליכים כלשהם שהיו ברמת ודאות או ציפייה סבירה לשינוי ייעוד ועל כן, בהכרח יש לומר כי לא קיים פוטנציאל לשינוי ייעוד שיש להתחשב בו בעת קביעת שווי המקרקעין נשוא התובענה ועל כן יש להעריכם על פי ייעודם החקלאי.

כיוון שסבורים אנו שמדובר במקרה מובהק של העדר אפשרות לשום הקרקע בייעוד אחר מן הקיים עובר למועד הקובע, ממילא מתייטר הצורך לדון ביתר הטענות השוללות ההסתמכות על פוטנציאל שינוי ייעוד.

44. טענתו האחרת של כהן היתה כי בקביעת השווי של \$25,000 הסתמך על עסקות השוואה. במלים אחרות, טענתו כי הקרקע באזור נמכרת במחיר של \$25,000. טענה זו התבררה כחסרת בסיס והופרכה בחקירתו הנגדית. באופן כללי יוער כי כהן נמנע מלפרט העסקות שנעשו במקרקעין עצמם וסמוך להם שיציגו ולו גם מחיר שניתן לגזור ממנו מחיר קרוב.

45. יתרה מכך ובאופן כוללני, העסקות להשוואה אשר פורטו בחוות הדעת של כהן שונות מן הנדון כיוון שיש בהן פוטנציאל לשינוי ייעוד מן השימוש החקלאי, ולפיכך כלל אינן רלבנטיות לענייננו, ראו עדות כהן בעמ' 23-27 לפרורטוקול. מעבר לכך – חלקן אף אינו סמוך גיאוגרפית למיקום המקרקעין הנדונים, וגם מן הטעם הזה אין להסתמך על העסקאות המובאות בחוות הדעת של כהן.

46. ובאופן פרטני - בעסקת צפריה (ת/3, עמ' 25 לחקירתו שורות 1 – 6) מדובר היה בקרקע בה אישר המינהל שינוי ייעוד המקרקעין וככזו כלל אינה רלבנטית; בעסקת גנתון הודה כהן כי לא מדובר בעסקה אלא בהצעה שלא הבשילה (ת/4, עמ' 23 לחקירתו ש' 26); בעסקת בית מאיר (ת/5, עמ' 26 שו' 12-29) היה מדובר בקרקע בייעוד לתחנת כוח; בעסקת פדיה (ת/6, עמ' 27 שו' 15-29), היה מדובר בקרקע לייעוד של משתלה, מכירת פרחים בתחום בית העלמין ירקון. די בעיון חטוף כדי ללמוד שבכל העסקאות הללו אין הנדון דומה לראיה. עוד נעיר כי דברי של התובע בעמ' 53 לפרו', שו' 14-15 לפיהם כביכול הציעו לנשיא סכום של \$35,000 לדונם לא זכו לעיגון בראיה חיצונית כלשהי ואפילו לא מצאו את דרכם לתצהירו.

47. בנוסף, חייט נחקר בעדותו על העסקאות שבוצעו במקרקעין עצמם. חייט אישר שהתובעים קנו את המגרש בסכום של \$100,000, בשנת 1991, כלומר בסכום של \$1,600 לדונם; חייט אישר שמדובר בשווי שוק של אותה עת (עמ' 34 שו' 21); חייט אישר ששוחח עם המעבד של המקרקעין שהודה בפניו שהוא עצמו היה מעוניין במקרקעין, אולם התובעים הציעו סכום גבוה יותר (עמ' 34 שו' 8-14); חייט אישר שהמעבד הוא האדם בעל הידע הרב ביותר לגבי שווי המטע וההכנסות הצפויות ממנו (עמ' 34 שו' 24), והוא הציע סכום הנמוך מ-\$1,600 לדונם (עמ' 35 שו' 11). כלומר מעדותו זו של חייט ניתן לחלוץ את המסקנה שהשווי ששילמו התובעים עבור המקרקעין בשנת 1991 היו אף גבוהים ממחיר השוק.

48. על פי הפסיקה, ראו [ה"פ 256/05 מסרי נ' מינהל מקרקעי ישראל \(2009\)](#) [פורסם במאגרים] [פורסם בנבו] יש ליתן עדיפות לחוות דעת במסגרתה בוצעה השוואה לעסקות אשר בוצעו בקירבת זמן למועד הקובע, במקרקעין שאינם מרוחקים מהמקרקעין שבמחלוקת. בפני הועדה שתי חוות דעת, האחת של כהן מומחה התביעה והשנייה של השמאי האושנר מטעם הנתבעת. על פריכותה של חוות הדעת של כהן עמדו לעיל. מאידך, מצאנו שאין מקום לאמץ ככתבה וכלשונה גם לא את חוות הדעת של האושנר לעניין השווי הנקוב בה, המבוסס

לכאורה על עסקאות השוואה. ראשית, מצאנו מקום להתעלם משווי עסקת הרכישה של התובעים משנת 1991, כיוון שנעשתה ארבע שנים לפני המועד הקובע ולא נעשו בה ההתאמות הנדרשות. עסקה נוספת מיום 19/3/93 הינה מגוש אחר (וללא ציון החלקה); כנ"ל לא נעשתה התאמה לעסקה משנת 1993 למועד הקובע: והעסקה הרביעית נוגעת אך ורק להפקעה השנייה (2001). כלומר, אין בפנינו עסקאות השוואה העומדות בקריטריונים שנזכרו בפס"ד **מסרי** לעיל.

49. האושנר הצדיק את דלות הנתונים להשוואה בסעיף 6.3.3 לחוות דעתו, עת קבע: "**הערכת השווי מבוססת על נתוני עסקאות שעלה בידנו להשיג**". ספק בעינינו אם אכן לשמאי מטעם הנתבעת אין נתונים נוספים הנוגעים לעסקאות שנערכו בסביבה ובזמנים הרלוונטים; גם אם זה המצב, אזי אין די נתונים בחוות הדעת של האשונר כדי לאמץ את השווי הנטען על ידו, ויש מקום לבצע התאמות, הן בהתייחס למגמות בשוק באותה עת, אשר לימדו על עלייה מתמדת; יש לתת משקל כלשהו (אם כי מועט) לאמור בחוות הדעת של כהן; יש לקחת בחשבון את ממצאינו לגבי המחוברים (שכפי שנראה להלן, בחרנו שלא לתת שווי למטע אלא לתת תוספת כללית למקרקעין בשיעור של 10-15%, ראו עדות חייט בעמ' 48 שו' 7).

50. לאחר שלקחנו בחשבון את כל הפרמטרים הללו, בהתאם לסמכות המסורה לנו על פי החוק, בהתאם לפסיקות קודמות של ועדה זו ולשיקולים המנחים אותה בקביעת שיעור הפיצויים (ראו למשל [ו"ע 728/04 חנה פולקה נ' חברת כביש חוצה ישראל בע"מ \(2008\)](#) [פורסם במאגרים], [פורסם בנבו], שם נאמר בין היתר שההכרעה ניתנת גם על סמך "האומדנה והערכה" (עמ' 19 לפסק הדין), מעמידים אני את שווי קרקע לדונם להפקעה הראשונה – על סך של \$6,000 נכון למועד הקובע, על פי שער חליפין של 2.994 ₪ לדולר הסכום לפיצוי עומד על 277,543.80 ₪ (קרן);

אנו מעמידים את שווי קרקע לדונם להפקעה השנייה על הסך של \$8,000 לדונם נכון למועד הקובע, על פי שער חליפין של 4.246 ₪ לדולר הסכום לפיצוי עומד על 88,316.80 ₪ (קרן).

ד. האם יש מקום לפסוק פיצוי עבור המחוברים במקרה הנדון?

51. המחוברים הכלולים בתביעה מורכבים מגדר; צינור מים; פגיעה בדרך כורכר ומטעים. עיקר הסכומים נתבעו בגין המטע, וכזכור התביעה הראשונה שהוגשה, בטרם תיקונה, התייחסה למחוברים בלבד. במסגרת זו הוגשה חוות דעתו של חייט (ת/8), וזה האחרון נחקר על חוות דעתו ביום 11/9/11, ראו עמודים 32 עד 49.

52. אנו סבורים כי לאחר חקירתו של חייט, וביתר שאת לאחר שהוגשו הסיכומים מטעם התובעים – ספק רב אם יש מקום לדון בפיצוי עבור המטעים. כך נאמר בסעיף 81 לסיכומי התובעים: "**לעניין המחוברים יצינו התובעים, כי במהלך חקירת המומחה מטעמם, ד"ר חייט, בדיון מיום 11/9/11, עודכנו סכומי הערכת הנזק לעיל (ראה שורות 24-26 בעמ' 38**

לפרוטוקול הדיון). יחד עם זאת, ידגישו התובעים, כי שווי המחוברים אינו שווה ל-0 כפי שהציגה הנתבעת, אלא קיים ערך כלכלי כלשהו" (הדגשות שלנו).

53. לעניין זה יש להעיר – ראשית, טענת התובעים לפיה עודכנו סכומי חוות הדעת אינה מדויקת, שכן לא הוגשה כל בקשה לתיקון כתב התביעה והפחתת הסכומים. יש לציין כי במראה המקום אליו הפנו התובעים בסיכומיהם ציין חייט שאם היה מתייחס למטע שמוטי (ולא לימונים), אזי תוצאת חוות הדעת הייתה פוחתת לרבע. אין ספק שמדובר בשינוי מהותי בחוות הדעת, שהיה גורר התייחסות אחרת של מומחי הנתבעת. לפיכך – מדובר בשינוי חזית שאין להתירו. שנית, אמירתם של התובעים של מחוברים יש "שווי כלכלי כלשהו" (את גובהו מותירים הם לפסיקת ועדת הפיצויים, כך נראה), מלמדת לשיטתנו על הבנת התובעים עצמם שתביעתם בכל הנוגע למטע, כפי שנוסחה בכתבי הטענות, אינה יכולה לעמוד.

54. ואכן, אנו סבורים כי התביעה כפי שנוסחה, הן לעניין המחוברים והן לעניין המקרקעין – מהווה, לפחות בחלקה, כפל פיצוי. מקבלים אנו את טענותיהם של התובעים כפי שפורטו 54-62 לסיכומיהם, לפיהן פיצויים בגין הפקעת מקרקעין יכולים לכלול את פיצוי עבור הקרקע עצמה והן פיצוי עבור המחוברים לה, כאשר גידולים שהיו באותה עת על המקרקעין יזכו לפיצוי על פי ערכם. עם זאת במקרה הנדון אין חולק שהמטע היה למצער בתהליך של התייבשות, ולא היו בו גידולים מניבים בעת תפיסת החזקה. משכך, בחר חייט להעריך את הפיצוי עבור המטע בהנחה שהתובעים היו משקמים אותו; מרכיבים על הגזעים הכרותים זן, אחר, לימון; ובהנחה שהתהליך היה מצליח, היוון ההכנסות ממטע הלימון במשך 20 שנה היה נותן את התוצאה אותה קבע חייט בחוות דעתו.

55. מכאן שעל פניו, על פי תחשיבו של חייט, ההנחה העומדת בבסיס התחשיב הינה שהקרקע ממשיכה לשמש לחקלאות; נוטעים בה מטע לימון; מטפחים ומגדלים אותו במשך 20 שנה; ולפיכך ההפסד שנגרם לתובעים, בשל אובדן המחוברים, עומד על כ- 1,120,000 ₪. ברי כי במקרה כזה לא נטען לדרוש פיצוי עבור הקרקע עצמה, שאת שוויה מבקשים התובעים לקבוע על פי שווי פוטנציאלי של קרקע למסחר!

56. חייט עצמו עומת עם טענה זו ומתשובתו ניתן לחלוף את המסקנה שאם בוחרים להוון את ההכנסות הנובעות מהמקרקעין המופקעים וכך לקבוע את שווים, אזי אין מקום לדרוש פיצוי נוסף עבור מרכיב הקרקע: "הייתי בהחלט מחשב את ההכנסות האפשריות. לא הייתי מוסיף לכך את שווי הקרקע. כיוון שזו קרקע של מינהל" (עמ' 42 שו' 23-24). תשובתו זו של חייט עולה בקנה אחד גם עם תשובותיו של השמאי מטעם התובעים, כהן. כהן אישר כי קיימות מספר שיטות להערכת שווי מקרקעין, כשהאחת היא שיטת ההשוואה, כפי שנקטה בחוות דעתו והאחרת היא שיטת היוון ההכנסות (עמ' 14 שו' 8-14). כשנשאל כהן האם במקרה הנדון אין כפל פיצוי, השיב: " מה שאני יכול להגיד לעניין זה, לעיתים כשאנחנו מעריכים קרקע, אנו מעריכים את הקרקע וגם את הפיצוי בהשקעות עבור המחוברים. זה נושא משפטי ואני לא רוצה להכנס לזה" (עמ' 14 שו' 23-24). כשנשאל על

- ידי הועדה האם בנוסף לשווי הכנסות בדירה היה מוסיף את שווי השוק של הדירה השיב:
"אני צריך לחשוב על דוגמא מיוחדת שכרגע לא נקריית בדעתי" (עמ' 15 שו' 1).
57. מכל המקובץ לעיל עולה מסקנתנו – דרישת התובעים לפיצוי בגין המחוברים (למעט הגדר, צינור המים ודרך הכורכר), המבוססת על היוון הכנסות למשך 20 שנה ממטע עתידי שלא היה קיים בשטח בעת תפיסת החזקה, מבלי לנטרל את רכיב הקרקע בתור תשומת ייצור, אינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם דרישת הפיצוי בגין המקרקעין המבוססת על שיטת ההשוואה (מחירי שוק). ראו בעניין זה את פסק דינו של כב' השופט שיינמן במסגרת וע' [2763/02 סאלח סעיד מוחמד בשארה נ' חברת כביש חוצה ישראל \(2007\)](#) [פורסם במאגרים] [פורסם בנבו].
58. למעלה מן הצורך ולחלופין, יש לדחות את הדרישה מטעמים נוספים: אנו סבורים שיש להעדיף את חוות הדעת של שיפמן על פני חוות הדעת של חייט, ולפיכך לקבוע ששנטוע המטע לא היה אפשרי בנסיבות; אנו סבורים שאין מקום לקבל את התחשיב של חייט, גם אם השנטוע היה אפשרי; אנו סבורים שלתובעים לא היה כל כוונה לשנטע את המטע. נפרט טעמינו אלו.
59. במהלך המשפט עלתה שאלה עובדתית לגבי מצבו של הפרדס בעת תפיסת החזקה – האם רק היה בתהליך של התייבשות אך עדיין לא "מת", כטענת התובעים וחייט, או שמא מדובר במטע מת, כטענת הנתבעת. חייט הסכים שבמידה והועדה תגיע למסקנה שהמטע היה מת ויבש לחלוטין, **"אין שום בסיס וערך לחוות הדעת שלי"** (עמ' 38 שו' 19-20). אנו סבורים שיש להעדיף את גישת הנתבעת.
60. התובעים הודו למעשה כי הפסיקו להשקות ולעבד את השטח בשנת 92, ראו עדות חייט: **"בשנת 92 הפסיקו להשקות אותו. ואם לא משקים אז גם לא מעבדים"**. גם צדקני הודה בכך (עמ' 51 שו' 26), אם כי נפלה סתירה בעדותו אם מערכת המים נותקה אם לאו (עמ' 51 שו' 24 מול עמ' 52 שו' 24). גם פרוטוקול המחוברים מדבר בעד עצמו, ראו נספח א' לנ/2 (חוות הדעת של שיפמן). בנוסף, שיפמן ביקר בשטח בזמן אמת וערך תרשומות וצילומים. הצילומים צורפו כנספח ב' לחוות דעתו, ובכותרת רשום בכתב ידו: **"שותפות זאב נשיא ואחרים – מטע הדירים עקור ונטוש"**, ראו גם התצ"א שצורפה כנספח ד' לנ/2. מכאן שיש לתת משקל רב יותר לעדותו של שיפמן אשר בקר בשטח בזמן אמת. בנוסף, אנו סבורים שגם ניסונו של שיפמן עולה על זה של חייט בכל הנוגע לנשוא חוות הדעת, ראו פרטי ההשכלה והניסיון בחוות הדעת של שני המומחים.
61. עדותו של צדקני מחזקת את המסקנה שלתובעים לא היה כל עניין בהחייאת המטע. אמנם, צדקני העיד על הדברים אשר נאמרו לו מפי נשיא (עמ' 49 שו' 11-24), אולם לא ניתן היה לאמת דברים אלו עם אומרים. צדקני הודה ש **"אני באופן אישי לא תכננתי לעשות הרכבות אני גם לא מבין בזה"** (עמ' 49 שו' 26). נציין כי עדותו של צדקני בדבר הסיבה שהובילה אותו לרכוש את המקרקעין לא הותירה בקרבנו רושם אמין, והתרשמנו כי הקרקע נרכשה

לצורכי ספקולציה ובוודאי שלא לצרכי חקלאות. צדקני העיד שבשנת 91 לא בא לרכוש פרדס, "באתי בכלל לקנות מסעדה". בהמשך הסביר מדוע רכש את השטח: "לא. אני לקחתי משם את כל העניין שאני אוכל להכין את המיצים במסעדה מהעצים שבשטח. אני מבקש להסביר יותר מדויק למה קניתי את הקרקע: זו אגב גם הסיבה שמן לא קנה את זה – הוא אמר שכרגע התפוזים הם לא במצב של תנובה. אני הסתכלתי על משהו אחר – אני בשנת '92 מכרתי שיפוד בשקל כדי להביא אנשים ושתייה של קוקה קולה ב-5 ₪. מעבר לכך הייתי מוכר גם מיצי אשכוליות, תפוזים ולימונדה. בשנת '92 לא יכולתי לקנות כי כל היבול היה שייך למן. אני הבאתי מפריגת רכז והייתי שם מים. הייתי מוכר את זה ב-8 ₪. זה רץ אצלי בכמויות אדירות. כל התוכנית שלי הייתה שאני משבית את קוקה קולה וכולם, ומביא תפוזים אשכוליות ולימונדה ועושה אצלי במסעדה – זה הרווח שלי" (עמ' 50 שו' 10-18).

62. מקריאת עדות זו עולה הסתירה – האם מטרת הרכישה הייתה הפרדס והפקת המיצים הימנו אם לא? ואם אכן הכוונה הייתה לייצר מיצים מהתפוזים, מדוע יובש הפרדס בשנת 1992? כמו כן, יש מקום לתהיות המועלות על ידי הנתבעת בסיכומיה – אם אכן שנטוע המטע היה מניב הכנסה כה גבוהה, מדוע לא פעלו כך התובעים בשטחים שנתרו ברשותם ובחרו לגדל חיטה (צדקני בעמ' 52 שו' 11)? הסתירות, התהיות והשאלות הללו מובילות אותנו למסקנה שבסמוך למועד ההפקעה לא הייתה לתובעים כוונה לשנטע את המטע ומדובר בתרחיש היפותטי שגילם בחובו את הפרמטרים המקסימליים שעמדו בפניי חייט באותה עת.

63. כך, הודה חייט ש"למה בחרתי את הלימון? כי לפי החוברת לשנת 2000 – זה נתן את הערכים הגבוהים ביותר לדונם. אני מניח לפי אותו היגיון, אם הייתה לי החוברת של שנת '96 הייתי הולך לפי הגידול שנתן את הרווחים הגבוהים ביותר" (עמ' 37 שו' 19-22). אם נאמץ גישה זו חייט, אזי כל חקלאי יוכל לטעון שבאופן היפותטי היה יכול לחרות את הגידולים המצויים על חלקתו בעת תפיסת החזקה (ללא קשר לסוג הגידולים ולגילם) ולשתול/לזרוע/לטעת את הגידול המניב ביותר לאותה עת לתקופת הזמן הארוכה ביותר, וכך להעריך את שיעור הפיצויים עבור המחוברים. אנו סבורים כי לא לכך התכוון המשורר.

64. בנוסף, אנו סבורים שהסיכוי שאותו שנטוע נטען היה מצליח אינו רב, אם בכלל. לא הייתה מחלוקת בין המומחים שעל מנת שהרכבת זן אחר על גזע כרות דורשת שהכנה תהא בגובה 20-30 ס"מ (עדות חייט בעמ' 40 שו' 32). חייט הודה שבמקום הוא ראה כנה בגובה 0, ואישר שכנה בגובה 0 אינה מאפשרת הרכבת זן (עמ' 41 שו' 1-10). אמנם, חייט בקר בשטח בשנת 2005, ואין הדבר מעיד בהכרח על מצב הכנה בעת מסירת החזקה, אולם שוב יש לזכור ששיפמן ביקר בשטח בזמן אמת והעיד על מראה עיניו: "אני כמומחה מסוגל לקבוע שמטע מחוסל גם מבלי להוציא עץ מהקרקע. העצים היו כרותים עד גובה הקרקע נמוך מגובה הרכבה. העשבייה הייתה גבוהה. המטע היה נטוש. לא היו צינורות השקיה. פה ושם היו עוד עצים מנוונים שעוד היו בחיים. אבל כדי לשנטע מטע צריך שכל העצים יהיו בחיים. מבחינה חקלאית למטע הזה לא הייתה תקומה" (עמ' 59 שו' 23-26).

65. בנוסף, וגם אם לא כל העצים היו מיובשים וחסרי תקנה, אזי העיד שיפמן שעל מנת שתהא כדאיות כלכלית לשקם מטע, יש צורך באחוז מסוים ניתן לשיקום: " מה זאת אומרת מראה עיניים – במטע ממוצע צריכים להיות 40 עצים לדונם. אם אני רואה במראה עיניים שיש רק כ-10 עצים לדונם, שאפשר נניח לשנטע אותם האם זה אומר שאפשר וכדאי לשנטע. צריך לשנטע מטע ב-100% לא ב-10%. זה בזבוז. ש: אני שואל האם ניתן לבצע פעולה כזו, לא שאלתי מה הסיכוי שזה יצלח. ת: במצב העצים שנתרו, ואיני מדבר על העצים שנכרתו – אני לא חושב שניתן היה לשנטע אותם בהצלחה. שנטוע היא פעולה שלא תמיד מצליחה ב-100% גם כאשר המטע בתנאים טובים. במקרה הזה אם היו מנסים לשנטע את העצים שנתרו אולי חלק היה מצליח " (עמ' 60 שו' 19-13). ובהמשך לשאלת הועדה: " בהנחה שיש 10 עצים לדונם. האם יש ערך כלכלי כלשהו למטע?" השיב שיפמן: " להיפך – יש הוצאות מינימאליות שצריך להוציא לטיפול במטע, וההשקעה לא תחזור אם אין מספיק עצים לדונם. וזה לא כדאי להשקיע בכלל. נניח ש-10 עצים מפוזרים בכל השטח – צריך להמשיך לעבד את כל השטח. וזה יעשה הפסדים. גם אם נשארים 50% מהעצים – זה לא כדאי. וגם אם נשארו 70% מן העצים זה גם לא כדאי. בכלל לא כדאי לשנטע מטע זקן כי רוב העצים חלו או מתו. לשנטע מטע בן 40 כשבאופן טבעי יש כמה עצים שמתו וכמה עצים מנוונים. וכבר לא "מודרניים" ולא מתאימים מבחינת שיטת הנטיעה למה שנהוג כיום (כיום נוטעים יותר צפוף) – זו התאבדות כלכלית. זה לזרוק כסף. במקרה הזה עדיף לנטוע מחדש ולא לשנטע" (עמ' 61 שו' 30-25). נציין כי חייט בעדותו ציין שיתכן 5% מקרים בהם השנטוע לא יצלח, ראו עמ' 48 שו' 21.

66. לאור כל האמור לעיל; מאחר וסביר יותר לדעתנו כי המטע היה יבש ולא הייתה לו תקומה; מאחר ולא הוכח בפנינו שניתן היה לשנטע את המטע, אם לנוכח גובה הכנה והזמן בו היה המטע ללא השקיה; מאחר ולא שוכנענו שהיה פוטנציאל כלכלי בשיקום; לאחר ששוכנענו שהתובעים למעשה חזרו בהם מדרישתם לפיצוי בגין המחוברים, ואם וככל שמבקשים הם מועדת הפיצויים לקבוע "ערך כלכלי כשלהו", אזי הבאנו את אותו ערך מוסף במסגרת פסיקת השווי של המקרקעין, ראו סעיף 49 לעיל; לפיכך, בראש פרק זה קובעים אנו את הפיצויים עבור המחוברים שאינם במחלוקת קרי פיצוי בגין התשתית החקלאית שהייתה במקרקעין בסכום של 2,783 ₪ נכון למועד הקובע.

ה. האם יש לפסוק פיצוי כלשהו ליתרת השטחים שנתרו בידי התובעים ואם כן, באיזה שיעור

67. כפי שפורט לעיל, טענת התובעים, המוגבה בחוות הדעת של כהן, הינה כי יש לפצות עבור כל דונם בשטח הכלוא בשיעור של 80% מהסכום שנזכר לעיל, עקב הפגיעה במקרקעין הכלואים, בין היתר, לנוכח ניתוקם מהשטח המערבי.
סעיף 12 (ח) [לפקודת הקרקעות](#) קובע, כי:

"(ח) כמו כן יביא בית המשפט בחשבון את הנזק, אם יש נזק, שנגרם לבעל מחמת ניתוקה של הקרקע הנרכשת לצרכי ציבור מקרקע אחרת

השייכת לאותו בעל, או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת שתהא נגרמת לאותה קרקע אחרת בשל השימוש בסמכויות המסורות בפקודה זו.

68. לאחר שבחנו את הנתונים ואת הראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לידי דעה, כי שוויו של השטח המזרחי נפגע בפוטנציאל השימוש החקלאי שבו, במספר מישורים: כתוצאה מהעדר רצף קרקעי בין השטח המנותק ליתרת הקרקע, כתוצאה מקרבתו לכביש חוצה ישראל, כתוצאה ממגבלות עיבוד השטח מבחינת אפשרויות הגישה אליו, מבחינת הזמן העודף הנדרש לשינוע אל השטח וממנו, מבחינת תשומות נוספות הנדרשות לצורך עיבוד, שמירה וכיו"ב. עם זאת, הפגיעה אינה בשיעורים כה ניכרים כפי שדרשו התובעים, נבאר דברינו אלו.

69. אין מחלוקת כי עובר להפקעה המקרקעין היוו חטיבת שטח אחת, אותה ניתן היה לעבד ברצף מקצה אחד לקצה השני. אין מחלוקת כי בעקבות ההפקעה והפקעתם נצו המקרקעין מצפון לדרום כך שנוצר שטח שארית התחום בין המקרקעין המופקעים ממערב לבין מסילת הברזל הקיימת ממזרח, בשטח של 14.017 דונם (כונה לעיל ולהלן "השטח המזרחי"). יתרת המקרקעין לאחר ההפקעה הראשונה בשטח המערבי הינה בשטח של כ-27 דונם (כונה לעיל ולהלן "החלק המערבי").

70. העדים התייחסו לשטח השארית בחקירותיהם. כהן העיד כי ביקר בחלק המזרחי והגיע אליו "בדרך לא דרך" (עמ' 13 שו' 26); חייט פירט בעדותו את המגבלות של העיבוד בשטח המזרחי וסיכם את דבריו: "יש מגבלות של טיסה ויש מגבלות של גרירת מרססים לאורך 10 ק"מ שלטח הכלוא" (ראו עמ' 45 וכן בעמ' 46 שו' 1-2); צדקני נשאל האם יש דרכי גישה לשטח והשיב: "גרוע מאוד" (עמ' 52 שו' 6). גם עדי ההגנה התייחסו לסוגייה זו. תירוש טען שאין מדובר ב"שטח כלוא" וכי "אנו תמיד משתדלים לסדר גישה", ראו עדותו בעמ' 57 שו' 1-6. עם זאת כשנדרש לפרט איזו גישה הוסדרה השיב שאינו זוכר, "ראינו שיש גישה מפארק אפק" (עמ' 58 שו' 3). בהמשך הודה ש"אין מדובר בפיתרון אידאלי ונוח, אבל מאפשר גישה לחלקה ואת עיבודה" (עמ' 58 שו' 20). לבסוף הודה תירוש שפיצול השטח מוסיף לעלויות של החקלאי (עמ' 58 שו' 23). האושנר העיד תחילה שיש דרך טובה מאוד לחלק המזרחי (עמ' 67 שו' 30), אך הודה ש"נכון שהמחלף קצת מכביד על הגישות אבל הוא לא מנטרל אותן" (עמ' 68 שו' 2). מאוחר יותר ניסה להקהות במקצת את גרסתו ואמר: "לא הייתי אומר מכביד, הייתי אומר משנה" (עמ' 68 שו' 4).

71. ממקבץ עדויות אלו עולה מסקנתנו – פיצול המקרקעין מקשה ומסרביל את העיבוד; הנתבעת לא הוכיחה שאירגנה דרכי גישה חלופיות אלא הסתמכה על הקיים בשטח (וזאת בניגוד להצהרותיה הראשוניות, גם אלו הכלולות בכתב ההגנה); הפיצול אמנם אינו מונע את עיבוד השטח המזרחי (ולראיה שהתובעים מגדלים שם כעת חיטה, כמו בחלק המערבי), אך גם לשיטת הנתבעת הפיצול גרם לכך שעלויות התובעים יהיו גבוהות יותר.

72. התובעים דרשו כאמור פיצויי בשיעור של 80% מערך הקרקע עבור כל דונם בשטח המזרחי, אך לא פירטו כיצד הגיעו לתחשיב זה ומדוע ננקב דווקא שיעור של 80%. הנתבעת מצידה

לא הביאה כל ראייה לשיעור הנזק, שתחילה הכחישה כי קיים נזק שכזה ורק בעדויות הודו עדיה שקיימת פגיעה בתובעים. במקרה כזה, ולאחר שנוכחנו לדעת כי אכן קיימת פגיעה שאינה מונעת את העיבוד אך מקשה עליו ומכבירה את העלויות, אנו מעמידים את הפיצוי על דרך האומדנא בשיעור של 50% משווי הקרקע, בשטח המזרחי בלבד. על פי הערך שנקב בסעיף 50 לעיל, הפיצוי עבור השטח המזרחי יעמוד על סך של \$3,000 לדונם, על פי השער היציג במועד הקובע, קרי סך של 125,900.70 ₪ (ק"ר).

73. בעניין זה נציין שלא ראינו מקום להעניק לתובעים פיצוי בגין ההפקעה השנייה גם ברכיב זה, דהיינו, אם הקרקע נלקחה בסופו של יום יש לפצות בגינה בשיעור של 100% עבור הקרקע ואין מקום ל"תמחר" את הפגיעה לאותן שנים בהן נכללו שטחי ההפקעה השנייה בשטח השארית.

1. האם יש מקום לפסוק דמי שימוש ראויים

74. יש לדחות את הדרישה שבכותרת משני טעמים: ראשית סבורים אנו כי אין ראש נזק זה כלול במסגרת סמכויות הועדה. שנית, לא הובאה כל הוכחה שהנתבעת היא זו שאחראית לאותה פסולת נטענת (ראו עדות כהן בעמ' 28 שוי' 14 עד עמ' 29 שוי' 1, ממנה עולה כי מדובר בעדות סברה בלבד). בנוסף ולחלופין, על התובעים רובצת החובה להקטין את נזקיהם ולפיכך יכלו הם, בכל עת, לפנות את הפסולת ולעשות שימוש שכלל השטחים שנתרו בידיהם.

סוף דבר

75. לאור כל האמור, אנו מחייבים את הנתבעת לשלם לתובעים פיצויים בגין הפקעת המקרקעין בסך של 277,543.80 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה (בהתאם לסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה), מיום 8/6/95 ועד למועד התשלום בפועל (עבור ההפקעה הראשונה); סך של 88,316.80 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה (בהתאם לסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה), מיום 26/11/01 ועד למועד התשלום בפועל (עבור ההפקעה השנייה); סך של 125,900.70 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה (בהתאם לסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה) ממועד 8/6/95 ועד למועד תשלומם בפועל (בגין הפגיעה בשטח המזרחי); סך של 2,783 ₪ עבור המחוברים, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כנ"ל.

כל הסכומים ישולמו בתוך 30 יום, וממועד זה ואילך יתווספו להם הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והפרשי הצמדה תשכ"א – 1961. כמו כן, אנו מחייבים את הנתבעת לשלם לתובעים הוצאות משפט בסך כולל של 10,000 ₪ וכן שכ"ט עו"ד בסך של 50,000 ₪.

ההוצאות ושכ"ט עו"ד ישולמו בתוך 45 יום וממועד זה ואילך יתווספו להם הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

המזכירות תשלח עותק מפקק הדין לצדדים בדואר.

ניתן היום, כ"ה בשבט התשע"ג, 5 בפברואר 2013, בהעדר הצדדים.

עו"ד רפאל אבשלום לוי עו"ד בנימין טמיר

חנה פלינר 54678313-547/07

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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