

בתי המשפט

הפ 000440/03	בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו
	בפני: כב' השופט נ. ישעיה

בעניין:

1. דן קנטור

2. רמי קן-תור (קנטור)

3. איתן קנטור

ע"י עו"ד מ. בר

המבקשים

נגד

חברת נתיבי איילון בע"מ

ע"י עוה"ד א. בליזובסקי ות. מזרחי

המשיבה

פסק דין

1. המשיבה הפקיעה מהמבקשים זכויות חכירה בשתי חטיבות קרקע באזור רמת השרון בשטח כולל של כ-14,000 מ"ר לצורך הרחבת ציר האיילון, הקמת גשר "הרב מכר" וסלילת דרכי גישה אליו. ההפקעה הראשונה בוצעה ביום 28.3.94, במהלכה הופקעו 6,679 מ"ר והשניה ביום 2.3.95 אשר במהלכה הופקעו 7,119 מ"ר.

מדובר בשתי חטיבות קרקע, בעלות יעוד חקלאי, אשר הוחכרו למבקשים, חקלאים בעיסוקם, ואשר שימשו אותם בפועל, עד הפקעתם, לעיבוד וגידולים חקלאיים שונים.

עם הפקעתן שולמו למבקשים, כמו גם לבעלי קרקעות מופקעות אחרים באזור, פיצויים על פי קביעת ועדת הפיצויים של מינהל מקרקעי ישראל – בעלת הקרקעות. פיצויים אלה התקבלו ע"י המבקשים, תוך שמירת זכותם לתבוע

פיצויים נוספים, להם הם זכאים לדעתם. תביעתם לפיצוי נוסף מעבר לזה ששולם להם נדחתה ע"י המשיבה ומכאן תביעתם בהליך זה.

2. בתובענה שבפני עותרים המבקשים להצהרה שתכיר בזכותם לפיצויים בגין ההפקעה בשיעור שנקבע בחוות דעתו של שמאי מקרקעין מטעמם, אשר צורפה לתובענה. עוד עותרים הם לחיוב המשיבה לשלם. המשיבה דוחה את תביעת המבקשים וטוענת כי השיעור ששולם להם הוא השיעור הראוי לו הם זכאים, על פי הדין והפסיקה, ואין הם זכאים לפיצויים נוספים מעבר לסכום ששילמה בגין ההפקעה.

המחלוקת בין הצדדים נסבה, איפוא, סביב השאלה מהו הבסיס הראוי לחישוב שיעור הפיצויים.

האם יש לפסוק פיצויים על בסיס יעודה החקלאי של הקרקע במועד ההפקעה (יעוד שאינו שנוי במחלוקת), כפי שטוענת המשיבה, או שמא יש להביא בחשבון את ערכה הצפוי לאחר שינוי יעודה, כפי שטוענים המבקשים.

3. במחלוקת זו דעתי היא כדעת המשיבה.

המבקשים חכרו את הקרקעות נשוא דיונינו (בשטח כולל של כ-40 דונם) לתקופה של 49 שנה.

לפי חוזה החכירה שנחתם בינם לבין מינהל מקרקעי ישראל ב-1986 (נספח א' לתצהיר התשובה של המשיבה) ובמשך שכל השנים מאז מחזיקים המבקשים בקרקע, עושים הם בה שימושים חקלאיים על פי יעודה וכמוסכם (סעיף 4 לחוזה החכירה).

נקבע במפורש בהסכם (סעיף 15 שבו) כי במקרה ויעוד השטח המוכר ישונה ע"י הרשויות המוסמכות "למגורים ו/או לתעשייה ו/או לצרכי ציבור", רשאי המחכיר, קרי מינהל מקרקעי ישראל, "להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה... על ידי הודעה מוקדמת של 6 חודשים לפחות".

אם כך יקרה:

"יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכות החכירה שלו במוכר, כקרקע חקלאית, בהתחשב במטרת החכירה, טיב ומצב המטע ויתרת תקופת החכירה. שיעור שווי הזכויות, כאמור, ייקבע ע"י ועדת פיצויים אשר תתמנה ע"י שר החקלאות..."

תניה זו ברורה וחד משמעית ואינה צריכה פרשנות ובחינה מעמיקה של הכתוב בה. מלשון הכתוב עולה באופן ברור כי בעל הקרקע שמר לעצמו הזכות לבטל את החכרתה, אם יעודה ישונה לאחת המטרות המנויות. במקרה כזה, כך הוסכם

במפורש בין הצדדים, יהיה זכאי החוכר לפיצויים כחוכרה ומחזיקה של "קרקע חקלאית", כמפורט בתניה הנ"ל.
 עוד הוסכם בין הצדדים כי במקרה והקרקע תופקע לצרכי ציבור, יחולו על הפקעה זו דיני ההפקעה הכלליים, לרבות הדינים החלים על קביעת שיעור הפיצוי.

4. המבקשים מודעים לתניה זו ולמשמעותה, אלא שטוענים הם כי מדובר, במקרה זה, בהפקעת הקרקע מרשותם ולא בשינוי יעודה. משכך, זכאים הם לפיצוי בשיעור ריאלי העולה על זה שנקבע בסעיף 15 הנ"ל, היינו מעבר לשיעור ה"פיצוי החקלאי" אשר נקבע למקרים של שינוי יעוד השימוש בקרקע בלבד. בהקשר זה טוענים המבקשים כי כלל לא הוכח כי חוזה החכירה בוטל ע"י המשיבה כפי שזכאית היתה לעשות לפי סעיף 15 הנ"ל.

טענה זו אינה מקובלת עלי.

נפסק ע"י בית משפט זה, בשני מקרים בהם נדונו שאלות דומות, כי בעל זכויות חכירה של שטחים חקלאיים זכאי ל"פיצויים חקלאיים" בלבד ולא לפיצוי על בסיס ערכם הריאלי במועד ההפקעה, או שינוי יעודם. כך מכח חוזה החכירה וכך על פי הדין. כך נפסק בע"ש 105/00 חב' חשמל – חגור מושב עובדים וכך בה.פ. 551/04 מרכוס אבשלום – רשות הנמלים והרכבות.

בכל הכבוד, התוצאות אליהן הגיעו חברותיי הנכבדות (כב' השופטות ד. קרת ור. לבהר-שרון) בשני המקרים הנ"ל, בהקשר לעניינינו, והנמקותיהן, מקובלות עלי ואין לי אלא לאמצן.

כך הקביעה לגבי תחולתה הרטרופקטיבית של ההלכה שנקבעה בפרשת "הקשת המזרחית" (פד"י נו(6) 25) וכך הקביעה כי הזכות לקבלת "פיצוי חקלאי" בלבד (ולא מעבר לכך) ברת תחולה ותוקף, גם כאשר מדובר בהפקעת הקרקע המוחכרת ולא רק בעת ובגין שינוי יעודה.
 לציין כי בפרשת חגור הנ"ל תלוי ועומד ערעור בבית המשפט העליון, אשר טרם הוכרע.

5. מוסיפים וטוענים המבקשים כי זכאים הם לפיצויים בשיעור זהה לאלה שקיבל חקלאי אחר בשם אורן, אשר קרקע שלו, הסמוכה לקרקעותיהם, הופקעה, אף היא, ע"י המשיבה.

אף טענה זו יש לדחות.

מקובלת עלי טענת המשיבה והסברי המצהיר מטעמה, אשר לא נסתרו, לפיהם הפיצויים ששולמו לאורן גבוהים מאלה ששולמו למבקשים משום הצורך הדחוף שהתעורר בעת הרלוונטית לתפוס את הקרקע שהופקעה, לשם ביצוע עבודות התשתית שאותן היה עליה לבצע באותה עת וסרובם של ה"ה אורן למסור את החזקה בקרקע מרצונם.

אין בנסיבות אלה בכך כדי לחייב את המשיבה לשלם, לבאים אחרי ה"ה אורן, פיצויים בשיעור דומה, העולה על אלה להם זכאים המבקשים על פי המוסכם או מכח הדין. כך אף לא כדי לקיים, כביכול, את עקרון השוויון או עקרון אי האפליה. בין שהתשלום לה"ה אורן נעשה מתוך שיקול דעת מוטעה של המשיבה ובין אם הדחיפות בתפיסת הקרקע של המבקשים לא היתה קיימת כלל, כמו במקרה של ה"ה אורן, או פגה עם חלוף הזמן. אין בתשלום לאורן כדי לחייב את המשיבה להמשיך ולשלם פיצויים בשיעור החורג מהמוסכם, או מהמתחייב על פי הדין. (ראה בג"צ 637/89 פד"י מו (1) 191).

6. שמאית המקרקעין, גב' עדינה גרינברג, אשר מונתה כמומחית מטעם בית המשפט, ציינה בחוות דעתה (סעיף 7 בעמ' 21 לחוות הדעת), כי יש לפצות את המבקשים בפיצויים בשיעור שקבעה ועדת הפיצויים, בגין שטח נוסף של 420 מ"ר. שטח זה אמנם לא הופקע, אך לא ניתן עוד לעבדו בשל היותו "כלוא" בין השטחים שהופקעו. סכום הפיצוי בגין שטח זה עומד, על בסיס קביעת ועדת הפיצויים, על סכום של -11,717 ₪ (לינואר 2003). על קביעה זו לא חלקה המשיבה, ולמעשה, קיבלה אותה (ראה סעיף 40 לסיכומיה).

7. לאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי יש לדחות את תביעת המבקשים, ככל שהיא מתייחסת לסעד שהתבקש על ידם בסעיף 19 לתובענה.

לאור האמור בסעיף 6 לעיל, תשלם המשיבה למבקשים סכום של -11,717 ₪ לפי ערכם ביום 1.1.03, בנוסף לסכומי הפיצויים ששילמה להם המשיבה עד היום.

8. לאור התוצאות אליהן הגעתי, ישלמו המבקשים למשיבה את הוצאות המשפט, לרבות מלוא שכר טרחתה של המומחית מטעם בית המשפט וכן שכ"ט עו"ד בסך -25,000 ₪ בצרוף מע"מ.

המזכירות תמציא פסק דין זה לבאי כח הצדדים.

ניתן ביום 20.3.07 בהעדר הצדדים.

נ. ישעיה 54678313-440/03

נ. ישעיה, שופט

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה