

ערעור אזרחי מס' 589/87

ערעור אזרחי מס' 593/87

1. משרד השיכון
2. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, אור יהודה - אזור
3. מינהל מקרקעי ישראל

נגד

1. הרצל בירנבוים
2. חנה בירנבוים
3. פלה דרוטברט ע"א 589/87

1. הרצל בירנבוים
2. חנה בירנבוים
3. פלה דרוטברט

נגד

1. משרד השיכון
2. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, אור יהודה - אזור
3. מינהל מקרקעי ישראל ע"א 593/87

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

[5.4.95]

לפני השופטים ש' לוי, ת' אור, א' מצא

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943, ע"ר תוס' 1, (ע) 32, (א) 44, סעיפים 5, 7, 12, 12 (ז) - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ס"ח 307, סעיפים 190(א), 190(א)(1), 190(א)(4), 197, 197(א) - פקודת הנזיקין [נוסח חדש], נ"ח 266, סעיף 63 - פקודת בנין ערים, 1936, ע"ר תוס' 1, (ע) 153, (א) 157, סעיף 18(1) - חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964, ס"ח 122.

מיני-רציו:

- \* בתי-משפט – ערעור – התערבות במימצאים המבוססים על חוות-דעת
- \* קניין – מקרקעין – הפקעה

עניינם של המערערים בפיצויים שנפסקו למערערים בע"א 593/87 (להלן- המערערים) בגין הפקעת חלק ממקרקעין שהיו בבעלותם ובגין הנזקים שנגרמו להם עקב שינוי ייעוד המקרקעין על-פי תכנית שפורסמה. בית המשפט העליון פסק:

א. (1) סעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הדין בקביעת שיעור הפיצוי על הפקעות החלקות, מפנה לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943, לצורך קביעת הפיצוי, אך בשינויים אלה: סעיף 190(א)(1) לחוק קובע כי ניתן להפקיע בנסיבות מסוימות ללא כל פיצוי שטח של ארבעים אחוז מכל קרקע. סעיף 190(א)(4) לחוק קובע כי מועד חישוב הפיצוי יהיה היום השישים שלאחר פירסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין (631 ד-ה).

(2) מטרת הפיצויים בגין הפקעה היא להעמיד את בעל הזכות במקרקעין שהופקעו באותו מצב כספי שבו היה עומד אלמלא ההפקעה, כך שבכספי הפיצויים שיקבל יוכל לשוב ולרכוש זכות דומה לזו שהופקעה ממנו (632 ב-ג).

(3) בהערכת הפיצויים בגין ההפקעה יש להתעלם מן הערכים החדשים שהוקנו למקרקעין על-ידי ההפקעה או כתוצאה ממנה. קביעת הפיצויים תיעשה בהסתמך על מצב המקרקעין לפני ששונה הייעוד (632 ד-ה).

ב. ככלל, לא יתערב בית המשפט לערעורים בהחלטת הערכאה הראשונה להעדיף חוות-דעת של שמאי אחד על זו של משנהו, כאשר ההעדפה מעוגנת בהתרשמות ממהימנות המומחים או בשיקולים סבירי אחרים (633 ז-ו).

ג. (1) שינוי ייעוד מזכה בפיצויים על יסוד השוואה של שווי המקרקעין לפי מצבם ערב תחילתה של התכנית עם המצב אחרי תחילתה של אותה תכנית (634 ג-ד). (2) אין לקחת בחשבון שינויים בערך הקרקע שהתרחשו לאחר פירסום התכנית וכניסתה לתוקף עד למתן הפיצוי בפועל (634 ד).

ד. במקרה דנן, משהוכחה זכאותם של המערערים לפיצוי בגין ההפקעה, עבר הנטל על כתפי המשיבים בע"א 593/87 (להלן - המשיבים) להוכחת שיעור ההשבחה של החלקות שנשארו בידם כתוצאה מהתכנית. משלא עמדו המשיבים בנטל זה, אין הם יכולים לטעון לקיזוז כלשהו (635 ב-ג).

ה. הזכות לפיצוי בעבור תקופה שבה לא מתאפשר כל ניצול של המקרקעין, דהיינו תקופת הקפאת הזכויות, מוכרת במקרים שבהם הוקפאה בנייה עקב אי-השלמת הליכי תכנון; הקפאה שכזו מזכה בפיצוי על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (636 א-ג).

ו. (1) משניתן למערערים פיצוי על אובדן זכות השימוש בהסתמך על הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתן פיצוי נוסף מכוח פקודת הנוזיקין [נוסח חדש] יהווה פיצוי כפול על אותו נזק (637 ג).

(2) הרשות אמנם צריכה לבצע פעולותיה תוך זמן סביר ולא להשהות את תהליך ההפקעה ללא כל סיבה, אך נראה כי בנסיבות העניין קיימת הצדקה כלשהי לזמן שחלף עד ההפקעה (637 ה).

ז. בכל מקרה של הפקעה תיתכן עוגמת נפש לבעל המקרקעין עקב זאת שהוא נאלץ להיפרד, שלא ברצונו, ממקרקעין השייכים לו. עם זאת, אין בעצם שינוי ייעוד על-ידי תכנית או בהפקעות מקרקעין לצורכי הציבור על-פי החוק להקנות לבעלי המקרקעין זכות לפיצויים בגין עוגמת נפש (639 ד-ה).

פסקי-דין של בית המשפט העליון שאוזכרו:

[1] ע"א 603/77 וארון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים ואח',

פ"ד לג (3) 409.

[2] ע"א 547,499/87 בטאט ואח' נ' "קרתא" חברה לפתוח מרכז ירושלים ואח', פ"ד מד (1) 105.

[3] ע"א 402/85 מרקוביץ ואח' נ' עיריית ראשון-לציון, פ"ד מא (1) 133.

[4] ע"א 473/76 מזרחי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לא (2) 253.

[5] ע"א 676/75 (המ' 592/77) עזובן פרד כיאט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון, חיפה ואח', פ"ד לא (3) 785.

[6] ע"א 772,771,761/85 ליפשיץ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ראשון-לציון ואח'; הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ראשון לציון נ' א' ליפשיץ ואח'; הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז המרכז נ' א' ליפשיץ ואח', פ"ד מו (1) 342.

[7] ע"א 474/83 הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' חממי ואח' וערעור שכנגד, פ"ד מא (3) 370.

[8] ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו ואח', פ"ד מב (3) 228.

[9] ע"א 403,381/88 הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז המרכז ואח' נ' לצין ואח', פ"ד מג (2) 653.

[10] ע"א 299/88 ש. שפירא ושות' חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה ואח', פ"ד מה (2) 427.

[11] ע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' קהתי ואח', פ"ד מח (2) 190.

[12] בג"צ 192/64 ארגז נ' הוועדה המחוזית לבניה ולתכנון עיר, ירושלים ואח', פ"ד יט (1) 95.

[13] בג"צ 412/74 פלשר נ' שר האוצר, סביר ט 92.

ערעורים על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (השופט י' גרוס) מיום 6.7.87. בת"א 593/79 הערעור בע"א 589/87 נדחה בעיקרו. הערעור בע"א 593/87.

נתקבל בחלקו.

ע' ראובני, סגן בכיר א וממונה על עניינים אזרחיים בפרקליטות המדינה - בשם המערערים בע"א 589/87 (המשיבים בע"א 593/87); ח' פאל - בשם המשיבים בע"א 589/87 (המערערים בע"א 593/87).

פסק-דין

השופט ת' אור: 1. המערערים בע"א 593/87 והמשיבים בע"א 589/87 (להל המערערים) הינם בעלי זכויות חכירה ל-99 שנים בחלקות 83-182 בגוש 6024(להלן

-החלקות) אשר בבעלות מינהל מקרקעי ישראל. ייעוד קרקע החלקות היה בחלקו הגדול לחקלאות ובחלקו למגורים.

ב-4.8.72 הודיעה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אור יהודה-אזור (להלן הוועדה המקומית) על כוונתה לכלול את החלקות בתכנית מאא-30/א (להלן - התכנית), שעל פיה החלק המערבי של החלקות ייכלל באזור מגורים ואילו החלק המזרחי ייועד למטרות ציבור ולהפקעה.

התכנית אושרה בוועדה המחוזית ב-7.8.74 ופורסמה למתן תוקף ב-19.6.75. המערערים הגישו התנגדות לתכנית, אולם הסירו התנגדותם לאחר שמשרד השיכון

התחייב לפני הוועדה המקומית לשלם להם פיצויים בעבור ההפקעה.

בעקבות הסרת ההתנגדות האמורה קוימו מגעים ממושכים בין הצדדים לצורך קביעת שיעור הפיצוי למערערים. במהלך המשא ומתן הוצע למערערים לקבל חלקות חדשות, המיועדות למגורים, כנגד החלקות המופקעות (להלן - החלקות החליפיות). המשא ומתן לא נשא פרי, והמערערים פנו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו ותבעו פיצוי על ההפקעה של חלק מהחלקות האמורות.

ביום 2.12.84 פורסמה הודעה לפי סעיפים 15-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943 (להלן - פקודת הקרקעות) לגבי הפקעת חלק מהחלקות על-פי התכנית, ותביעת המערערים תוקנה בהתאם.

2. הדיונים בבית המשפט המחוזי התמקדו בתביעות המערערים כדלקמן: (1) תביעה לתשלום הפיצויים המגיע למערערים כתוצאה מההפקעה; (2) חיוב המשיבים בע"א 593/87, אשר הינם המערערים בע"א 589/87 (להלן - המשיבים) להעביר למערערים בעלות או חכירה בחלקות החליפיות כפיצוי חלקי, וניכוי שווי שתי חלקות אלה מהפיצוי המלא שייפסק למערערים.

בית המשפט המחוזי קבע בפסק-דינו שהמערערים זכאים להעברה ולמסירה של החלקות החליפיות על שםם כחלק מהפיצויים המגיעים להם. אך בפסק-דין חלקי שניתן על-ידי בית-משפט זה בערעורים אלה ביום 1.4.93, נקבע כי חיוב המשיבים להעביר את החלקות החדשות אל המערערים אינו יכול לעמוד, והוא בוטל. על-כן, נכריע להלן בשאלת שיעור הפיצויים המגיע למערערים כתוצאה מההפקעה, בהתחשב בכך שהעברת הזכויות בחלקות החליפיות בוטלה.

3. בית המשפט המחוזי דן בפסק-דינו תחילה בקביעת שיעור הפיצויים הנובע ישירות מההפקעה, ולאחר מכן דן בשיעור הפיצויים המגיע למערערים בגין פגיעות בנכסי המערערים אשר לא הופקעו, פגיעות אשר, לטענת המערערים, נבעו מהתכנית ומעיכוב הפירסום בדבר ההפקעה במשך שנים רבות.

בשאלת הפיצויים בגין הפקעה קבע בית המשפט כי קביעת שווי השטחים המופקעים

המזכים בפיצוי תיעשה בהתאם לשוויים ביום השישים שלאחר פירסום ההודעה על הכוונה לתפוס חזקה בחלקות, דהיינו ההודעה על-פי סעיף 5 לפקודת הקרקעות. עוד נקבע כי בהערכת שווי החלקות לא יובאו בחשבון שינויים בערך הקרקע שנבעו מהתכנית אשר בעקבותיה בוצעה ההפקעה. לפיכך, נקבע כי שוויים של החלקים המופקעים ייקבע בהסתמך על הערכה של שווי השוק של החלקות בראשית חודש פברואר 1985, אולם בלי לקחת בחשבון את השפעותיה של התכנית על שווי הקרקע.

הצדדים הסכימו לעקרונות שומה אלה, ואולם נחלקו ביניהם על דרך קביעת סיווגם של החלקים המופקעים. החלקות, אשר חלקים מהן הופקעו, היו מורכבות מדונם אחד המיועד למגורים ויתרה של כארבעה דונם המיועדת לעיבוד חקלאי. שמאי המערערים, מר כהן (להלן - כהן), קבע בשומה שהגיש לבית המשפט כי החלקים המופקעים מסווגים תחת הקטיגוריה של "חצר" וערכם ארבעים אחוז מערך הקרקע למגורים הצמודה לחצר. לעומתו, סיווג שמאי המשיבים, מר סטנר (להלן - סטנר), חלקים אלה כחלקות חקלאיות ששוויין עשרה אחוזים מערך הקרקע למגורים.

בית משפט קבע, כי דעתו של סטנר בעניין זה אמינה ומקובלת עליו יותר מדעתו של השמאי כהן, וכי שווי הקרקע המופקעת הוא שבעה דולר למ"ר, סכום המהווה עשרה אחוזים מערך הקרקע למגורים. עוד קבע בית המשפט קמא, כי אין לנכות מהפיצויים המגיעים כתוצאה מההפקעה את שיעור השבח של חלק החלקות אשר לא הופקע ואשר בא בעקבות התכנית החדשה, שכן לא הובאו לפניו ראיות בדבר אותו שיעור שבח. השופט קמא דחה את קביעת השמאי סטנר בדבר שיעור השבח, שכן סטנר לא לקח בחשבון, בקביעתו את ההשבחה, את מרכיב עליית המחירים הכללית בארץ.

בסיכומו של דבר פסק כי שיעורי הפיצויים בגין ההפקעה הם: לבעלי חלקה 82, לפי 2,001 מ"ר 7 אדולר = 14,007 דולר; לבעלי חלקה 83, לפי 2,144 מ"ר 7 אדולר = 15,008 דולר.

אף שקבע את שיעור הפיצויים המגיעים בגין ההפקעה, לא חייב בית המשפט את המשיבים בתשלומן, מאחר שקבע, כאמור, שעל המשיבים להעביר את הזכויות בחלקות החליפיות אל המערערים, ושוויין של אלה עלה בשיעור ניכר על שיעור הפיצויים.

בשאלת הפיצויים על פגיעה שלא בדרך הפקעה דן בית המשפט במספר ראשי נזק שלהם טענו המערערים:

(א) בית המשפט קבע כי המערערים זכאים לפיצוי בגין אובדן זכות השימוש ברקע שיועדה להפקעה בשיעור של שישה אחוזים לשנה. עוד קבע כי, לכאורה, מגיע פיצוי זה עבור כל התקופה מכניסת התכנית לתוקף ועד תפיסת החזקה בחלקות על-ידי המשיבים בסוף שנת 1984. אולם בית המשפט פסק פיצוי זה רק עד 17.3.77, המועד שבו היו זכאים המערערים, על-פי קביעת בית המשפט המחוזי, לקבלת החלקות החדשות החליפיות. אך,

כזכור, בפסק הדין החלקי שניתן בערעורים אלה נקבע שהמערערים אינם זכאים לקבלת החלקות החליפיות.  
(ב) אובדן זמן וימי עבודה בגין הטיפול בפיצויי ההפקעה - בית המשפט המחוזי קבע כי הפסד שכזה לא הוכח.

(ג) עוגמת נפש - בית המשפט קיבל את טענת המערערים כי נגרמה להם עוגמת נפש רבה כתוצאה מהטיפול הארוך והלקוי של המשיבים בתשלום הפיצויים. בית המשפט לא פסק את סכום הפיצויים שנתבע על-ידי המערערים בפרט זה, שכן קבע כי הוא גבוה מדי לנוכח קביעתו כי המערערים זכאים לקבל לידיהם את החלקות החליפיות. בית המשפט פסק לכל אחד מהם פיצוי בסך 7,500 ש"ח.

(ד) פיצויים בגין נזקים עקב התכנית - בעניין זה טענו המערערים כי הפסידו את רשת המים כתוצאה מהתכנית, אך השופט קמא דחה את הטענה כיוון שהוכח לפניו כי רשת המים נלקחה עוד בשנת 1970, לפני התכנית, ולא הוכח כי ניתוק רשת המים נגרם כתוצאה מהתכנית או נבע ממנה.

(ה) עוד תבעו המערערים פיצוי על כביש, גדר ומדרכה שנבנו כתוצאה מהתכנית ואשר, לטענתם, היה עליהם לקחת חלק בהוצאות בנייתם. בית המשפט המחוזי דחה טענה זו. ראשית, כיוון שבפועל לא נדרשו המערערים לשאת בהוצאות הבנייה, ושנית, כיוון שאין לייחס את בנייתם של אלה דווקא לתכנית. מעבר לכך ציין כי הבנייה נעשתה בהסכמת המערערים ולטובתם.

(ו) עוד טענו המערערים, כי כתוצאה מהתכנית ירד ערך החלקות. אולם, בית המשפט המחוזי דחה טענה זו בקובעו, כי כנגד ירידת ערך, אם הייתה כזו, הייתה גם השבחה אשר יש לקזזה כנגד אותו נזק.

(ז) פיצוי נוסף שאותו תבעו המערערים היה על הנזק שנגרם להם, לטענתם, מאיכולתם להשתמש עוד במחסנים שבחלקותיהם, ובצורך שלהם להרוס את המחסנים לכשירצו למכור את החלקות. בית המשפט דחה גם טענה זו. בית המשפט קבע, שגם בהתחשב בהוצאות הכרוכות בהריסת המבנים לצורך ניצול החלקות על-פי ייעודן החדש, הושבח ערך החלקות, ולכן אין הצדקה לפיצוי בגין הצורך בהריסה. בקשר לחוסר יכולתם לנצל עוד את המחסנים ולהשתמש בהם, קבע השופט כי המערערים לא עשו כל ניסיון לקבל היתר לשימוש חוג במחסנים, היתר אשר אם היו מבקשים אותו, סביר היה שהיו מקבלים אותו. משלא עשו כן, אין הם זכאים לפיצוי בגין אי השימוש במחסנים.

(ח) הוצאות שמאי ועורך-דין - בעניין זה קבע בית המשפט כי יש ממש בטענה שתשלומי הפיצויים בגין ההפקעה צריכים לכלול גם פיצוי בגין הוצאות שהוצאו על-ידי המערערים במסגרת ההתדיינות בדבר שיעור הפיצויים, ולכן פסק למערערים פיצוי בגין הוצאות אלה.

4. בעקבות פירסום התכנית פנו המערערים כאמור בתביעה לפיצוי על נזקי ההפקעה. על-פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון), ניתן לקבל פיצוי בעקבות תכנית שכזו בהסתמך על שני סעיפים.

סעיף 190(א), אשר מפנה למנגנון ההפקעה שבפקודת הקרקעות, מאפשר פיצוי על ההפקעה עצמה, אך פיצוי זה מוגבל, באשר ארבעים אחוז מכלל שטחו של המגרש ניתנים להפקעה למטרות מסוימות ללא כל פיצוי בגין ההפקעה עצמה. סעיף 197(א) מאפשר קבלת פיצוי על פגיעות במקרקעין בעקבות התכנית שלא בדרך הפקעה. מכוח סעיף זה ניתן לתבוע פיצוי הן על נזקים שנגרמים כתוצאה משינוי הייעוד, אם שינוי הייעוד מביא לידידת ערך הקרקע, והן על נזקים אחרים שנגרמו למקרקעין שלא הופקעו, אך שהתכנית פגעה בהם (ע"א 603/77 וארון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים ואח' [1]). אכן, המערערים טענו הן לפיצוי בגין ההפקעה והן לפיצוי, בהסתמך על סעיף 197 לחוק התכנון, בגין שינוי הייעוד וגם לפיצוי בגין נזקים אחרים.

להלן אתייחס לטענות המערערים, אשר בערעורם בע"א 593/87 חלקו על קביעותיו ומסקנותיו של בית המשפט המחוזי, ולטענות המשיבים כנגד פסק הדין כפי שמצאו ביטויין בע"א 589/87, הכול ככל שהטענות מצדיקות התייחסות. ותחילה לפיצויים שלהם זכאים המערערים בגין ההפקעה, אשר לטענת המערערים נקבעו בשיעור נמוך מהראוי.

5. סעיף 190(א) לחוק התכנון, הדין בקביעת שיעור הפיצוי על הפקעות החלקות, מפנה לפקודת הקרקעות ליצור קביעת הפיצוי, אך בשינויים אלה: סעיף 190(א)(1) קובע כי ניתן להפקיע בנסיבות מסוימות ללא כל פיצוי שטח של ארבעים אחוז מכלל הקרקע. סעיף 190(א)(4) קובע כי מועד הישוב הפיצוי יהיה היום השישים שלאחר פירסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין.

סעיף 12 לפקודת הקרקעות קובע את דרך הערכת הפיצויים על ההפקעה, ואלה הם סעיפי המשנה של הסעיף החשובים לענייננו:

"בבוא בית המשפט להעריך את הפיצויים שיש לפסוק בעד כל קרקע או זכות או טובת הנאה בקרקע, ינהג לי התקנות הבאות:

(א) אין לו לבית-המשפט להביא בחשבון את העובדא שהקרקע נרכשה בכפיה; (ב) בהתחשב עם המותנה לקמן יקובל כשויה של הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב:

בתנאי שבבוא בית-המשפט להעריך פיצויים אלה, יעריכם לפי השוי שימצאנו כשויה של הקרקע, הזכות או טובת ההנאה על אותו בסיס, בזמן ששר האוצר פרסם ברשומות את ההודעה על כוונתו לרכוש אותה, וכלי להביא בחשבון כל השבחה או עבודות שנעשו או שנבנו או שתעשינה או שתבנינה על אותה קרקע:

...

(ז) מקום שעומדים לרכוש רק חלק מן הקרקע השייכת לכל אדם עפ"י פקודה זו חייב בית המשפט להביא בחשבון כל התיקרות בשוי מותר הקרקע מחמת קרבתה לכל עבודות השבחה או לכל עבודות שנעשו או הוקמו או שתעשינה או תוקמנה ע"י שר האוצר."

בית המשפט המחוזי קבע מהו גודל החלקות אשר בגינן מגיע למערערים פיצוי על ההפקעה, תוך התחשבות בארבעים אחוז המותרים להפקעה ללא פיצוי. בית המשפט קבע, כי בעבור חלקה 82 מגיע פיצוי על שטח של 2,001 מ"ר ובעבור חלקה 83 מגיע פיצוי על שטח של 2,144 מ"ר. על קביעות אלה של בית המשפט קמא אין מחלוקת בין הצדדים ולכן אין כל מקום להתערב בהן.

נותר לנו לבדוק מהו שיעור הפיצוי המגיע בעבור כל אחד מהשטחים.

6. מטרת הפיצויים בגין הפקעה היא להעמיד את בעל הזכות במקרקעין שהופקעו באותו מצב כספי שבו היה עומד אלמלא ההפקעה, כך שבכספי הפיצויים שיקבל יוכל לשוב ולרכוש זכות דומה לזו שהופקעה ממנו (א) קמר, דיני הפקעת מקרקעין (מירב, מהדורה 5, תשנ"ה) 241; ע"א 499/87, 547,499/87 בטאט ואח' נ' 'קרתא' חברה לפתוח מרכז ירושלים ואח' [2], בעמ' 110).

המועד לשומת הפיצויים בהפקעה לפי חוק התכנון הוא, כאמור, היום השישים לאחר הפירסום ברשומות של ההודעה בדבר הכוונה להפקיע לפי סעיף 5 לפקודת ההפקעה. ובהערכת הפיצויים בגין ההפקעה יש להתעלם מן הערכים החדשים שהוקנו למקרקעין על-ידי ההפקעה או כתוצאה ממנה.

אומר על כך הנשיא שמגר בע"א 402/85 מרקוביץ נ' עיריית ראשון-לציון [3], בעמ' 137:

"סעיף 12(ב) גם מורה, כי לא יובאו בחשבון השבחה או עבודות שנעשו בקרקע או השבחה או עבודות שתיעשינה או תיבנינה על אותה קרקע, היינו הוא מוציא מכלל תחולה לצורך ההערכה אותם שינויים שינבעו בעתיד מן הייעוד החדש, אשר למענו מבוצעת ההפקעה."

משום כך, קביעת הפיצויים תיעשה בהסתמך על מצב המקרקעין לפני ששונה הייעוד.

בע"א 402/85 [3] הנ"ל, קבע בית המשפט כי אין זה מתקבל על הדעת שמעמדם החדש של המקרקעין, הבא בעקבות התכנית, ואשר לאורו הופכים המקרקעין המיועדים להפקעה לשטח אשר מיועד לצורכי ציבור, ישמש נקודת מוצא לצורכי הערכת הפיצויים (שם, בעמ' 138). כך גם בע"א 473/76 מזרחי נ' עיריית תל-אביב-יפו [4], קבע בית המשפט כי הפיצויים יחושבו על-פי שווי המקרקעין לפי התכנית הקודמת ולא על-פי התכנית שעמדה ביסוד ההפקעה.

בית המשפט המחוזי הלך בדרך זו. בית המשפט המחוזי קבע, כי לאור סעיף 190(א)(4) לחוק התכנון על בית המשפט להעריך את שווייה של הקרקע המופקעת למועד ראשית פברואר 1985, דהיינו שישים יום לאחר פירסום ההודעה על הכוונה להפקיע ולתפוס



חזקה. כן קבע, כי שומת הפיצויים תיעשה על-פי שוויים של המקרקעים המופקעים לפי התכנית הקודמת אשר בוטלה על-ידי התכנית העומדת ביסוד ההפקעה. לפיכך קבע, כי יש לברר את ערכן של החלקות המופקעות אלמלא התכנית החדשה על-פי המחירים של שנת 1985.

בית המשפט הסתמך על חוות-דעתו של סטנר, ובעקבותיה קבע את הפיצוי המגיע למערערים כמפורט בפסקה 3 לעיל.

לאור ההלכות אשר צוטטו לעיל, נראה כי שיעור הפיצוי אשר נקבע בבית המשפט המחוזי מתבסס על עקרונות השומה הנכונים בדבר קביעת פיצויים בגין הפקעה. לפיכך, ומכיוון ששיעור הפיצוי מבוסס על חוות-דעתו של שמאי אשר נמצאה מהימנה על בית המשפט, אין להתערב בשיעור הפיצויים כפי שנקבע. להלן עוד אתייחס לכך שאין עילה להתערב בהחלטת בית המשפט להעדיף את חוות-דעתו של סטנר על זו של כהן.

7. טענה נוספת של המערערים היא, שהם זכאים לפיצוי בגין שינוי ייעוד החלקות. הכוונה היא לשינוי הייעוד על-פי התכנית, קודם שהוחלט על ההפקעה, אשר גרם, לטענתם, לירידת ערך של חלק החלקות אשר לא הופקע. המשיבים מתנגדים לדרישת הפיצוי כתוצאה משינוי הייעוד בטענה המקדמית כי פיצוי זה לא נדרש בבית המשפט קמא. לגופו של עניין הם טוענים, כי אין מקום לפצות בגין שינוי הייעוד, שכן ערך החלקות עלה, ולא ירד, כתוצאה מהתכנית.

בחנית כתב התביעה והסיכומים של המערערים בבית המשפט המחוזי מגלה, כי אכן צודקים המשיבים בטענתם שהמערערים לא תבעו בבית המשפט המחוזי פיצוי בגין שינוי הייעוד. אך אפילו היו תובעים פיצוי כזה, אין הם זכאים לו.

השטחים אשר הופקעו על-ידי הוועדה המקומית, ייעודם המקורי היה לצורכי חקלאות. שינוי הייעוד הפך את השטחים למיועדים, מרביתם, לצורכי ציבור. כפי שקבע בית המשפט, על-ידי שינוי הייעוד עלה ערכן של החלקות. בית המשפט קמא סמך בעניין זה את ידו על חוות-דעתו של השמאי סטנר. בית המשפט הסתייג מחוות-דעתו של השמאי כהן מטעם המערערים, אשר הגיש מספר חוות-דעת, אשר ביניהן נתגלו סתירות לא מעטות. כמו כן, נושאים מהותיים לעניין קביעת ערך הקרקע החקלאית לא מצאו כל ביטוי בחוות הדעת שלו.

ככלל, לא יתערב בית המשפט לערעורים בהחלטת הערכאה הראשונה להעדיף חוות-דעת של שמאי אחד על זו של משנהו, כשהעדפה מעוגנת בהתרשמות ממהימנות המומחים או בשיקולים סבירים אחרים. משהעדיף בית המשפט המחוזי את חוות-דעתו של אחד המומחים על פני חוות-דעתו של מומחה אחר, על סמך נימוקים סבירים שאותם ביאר בפסק-דינו, אין עילה שנתערב בהחלטתו (ע"א 676/75 (המ' 592/77) עזבון פרד כיאט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון, חיפה ואח' [5], בעמ' 791; ע"א 761/85, 771, 772 א' ליפשיץ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ראשון

לציון ואח'; הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ראשון לציון נ' א' ליפשיץ ואח'; הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז המרכז נ' א' ליפשיץ ואח' [6], בעמ' 351).

השמאי סטנר קבע, כי שווי קרקע המיועדת לחקלאות הוא עשרה אחוזים מקרקע המיועדת לבנייה אשר סמוכה לה. לעומת זאת, לאחר שינוי הייעוד עלה ערכה של הקרקע, שכן שווי קרקע המיועדת לדרך גם הוא עשרה אחוזים מערך קרקע המיועדת לבנייה, אך קרקע המיועדת לשטח ציבורי פתוח שווייה שליש, וקרקע המיועדת למבני ציבור שווייה שני שלישים מקרקע מיועדת לבנייה אשר סמוכה לה. יוצא אפוא, לפי חוות-דעתו של השמאי סטנר, כי ערך המקרקעין שיועדו להפקעה עלה בעקבות התכנית ולא ירד. לפיכך, אין כל מקום לטעון לפיצוי בגין שינוי הייעוד.

המערערים טוענים כי אין זה מתקבל על הדעת לקבוע כי קרקע המיועדת לחקלאות שווייה זהה לזו של קרקע המיועדת לדרך, וכי לאחר שנים רבות של ציפייה לפיצוי ובהתחשב בפיתוח המואץ ועליית ערך הקרקעות, יש להשוות את שווי הקרקע החקלאית לקרקע המיועדת לבניין.

אך נשתכח מהמערערים, ששינוי ייעוד מזכה בפיצויים על יסוד השוואה של שווי המקרקעין לפי מצבם ערב תחילתה של התכנית עם המצב אחרי תחילתה של אותה תכנית (ע"א 474/83 הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' חממי ואח' וערעור שכנגד [7], בעמ' 381).

בענייננו, יש להשוות את שווי הקרקע כתוצאה מהתכנית עם זה שהיה לה ער התכנית, דהיינו שווי הקרקע בשנת 1975, עת פורסמה התכנית ונכנסה לתוקף, ואין לקחת בחשבון שינויים בערך הקרקע שהתרחשו לאחר מכן עד למתן הפיצוי בפועל. הנזק הנגרם על-ידי שינוי הייעוד הוא מידי, עם פירסום התכנית, וניתן לתבוע את הפיצוי בגינו ללא קשר למועד ההפקעה בפועל (ראה: ע"א 474/83 [7] הנ"ל, בעמ' 381; ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו ואח' [8], בעמ' 234). השוואה כזו תביא למסקנה, על סמך חוות-דעתו של סטנר, שערך החלקות עלה כתוצאה מהתכנית.

יש גם לדחות את טענת המערערים, כי אין זה מתקבל על הדעת ששווי קרקע חקלאית יהא נמוך יותר מקרקע המיועדת לצורכי ציבור. ההפך הוא הנכון. מעיון בפסיקה עולה כי ייתכנו מצבים שבהם שינוי הייעוד יביא לעליית ערך הקרקע, ודוגמה מקובלת למצב שכזה הוא שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע לצורכי ציבור (ע"א 402/85 המצוטט לעיל).

התוצאה היא, שאין מקום ליתן למערערים פיצוי כלשהו בגין שינוי הייעוד.

8. המשיבים טוענים, בהסתמך על סעיף 12(ז) לפקודת הקרקעות המצוטט לעיל, כי יתרת הקרקע שנשארה ברשות המערערים השביחה עצמה כתוצאה מהתכנית, שכן התאפשרה בנייה נוספת על כל אחת מהחלקות, ושבח זה עולה בערכו בשיעור ניכר על שווי החלקות לפני התכנית, ולכן גדול בהרבה מערך הפיצוי המגיע למערערים כתוצאה

מההפקעה. לפיכך, כך טענת המשיבים, אין מקום ליתן למערערים כל פיצוי בגין ההפקעה.

בית המשפט המחוזי דחה טענה זו, לאחר שקבע כי לא הוכח לפניו מהו ערך ההשבחה של הקרקע כתוצאה מהתכנית. השופט קבע כי טענת המשיבים בדבר השבחה של פי עשרה הינה הערכה המגלמת בתוכה גם את עליית ערך הקרקע כתוצאה מעלייה כללית בשוק המקרקעין כולו, ואינה תוצאה ישירה של התכנית. מאחר שלא הוכח לפניו מה שיעור ההשבחה של הקרקע שנתורה בידי המערערים כתוצאה מהתכנית, קבע בית המשפט כי לא ניתן לקזז כנגד הפיצוי שהמערערים זכאים לו את ההשבחה כאמור, ודחה את טענת המשיבים.

נראה לי, כי אין להתערב במסקנה זו של בית המשפט קמא. משהוכחה זכאותם של המערערים לפיצוי בגין ההפקעה, עבר הנטל על כתפי המשיבים להוכחת שיעור ההשבחה של החלקות שנשארו בידם כתוצאה מהתכנית. משלא עמדו המשיבים בנטל זה, אין הם יכולים לטוען לקיזוז כלשהו.

9. המערערים תבעו פיצוי בעבור אובדן זכות השימוש בחלק החלקות אשר על-פי התכנית יועד להפקעה. בית המשפט המחוזי נעתר להם, וקבע כי לאחר כניסת התכנית לתוקף שונה ייעוד החלקות מחלקות חקלאיות לחלקות שיועדו להפקעה, ועקב זאת לא יכול היה להיעשות בהן שימוש כלשהו.

בסוף שנת 1984 נתפסה החזקה בפועל בחלקות, לאחר פירסום הודעה לפי סעיפים 15-7 לפקודת הקרקעות, ולכן נקבע בבית המשפט המחוזי כי יש מקום לפסוק פיצויים בגין אובדן זכות השימוש בחלקות בין מועד כניסת התכנית לתוקף ועד לפירסום ההודעה הנ"ל. אך, כאמור לעיל, בית המשפט המחוזי קבע, כי פיצוי בגין אובדן זכות שימוש יינתן למערערים רק עד 17.3.77, הואיל ובמועד זה היו המערערים זכאים לקבל את החלקות החליפיות. כיוון ששווי החלקות החליפיות ואפשרות השימוש בהן מגלם בתוכו גם את הפיצוי על אובדן זכות השימוש, קבע בית המשפט שמתן פיצויים בגין אובדן השימוש לאחר 17.3.77 יהווה פיצוי כפול, וזאת אין להעניק למערערים.

לאחר שניתן פסק הדין החלקי בבית-משפט זה, שבו נקבע כי אין המערערים זכאים לקבל את החלקות החליפיות, המחלוקת בין הצדדים היא, אם זכאים המערערים לקבל פיצוי על אובדן זכות שימוש בין מועד כניסת התכנית לתוקף עד מועד תפיסת החזקה בפועל בחלקות על-ידי המשיבה השנייה בסוף שנת 1984; והאם צדק השופט קמא בקובעו כי שיעור הפיצוי בגין אובדן השימוש הוא שישה אחוזים מסכום הפיצוי בגין ההפקעה בעבור כל שנה.

המשיבים טוענים, כי לא היה מקום לזכות את המערערים בפיצוי בגין אובדן זכות שימוש, שכן הפסקת השימוש בחלקות שהופקעו נעשתה עוד בשנת 1970 ללא קשר לתכנית החדשה, ולא הוכח נזק ממשי בגין אובדן זכות השימוש. כן טוענים המשיבים, כי

כיוון ששומת פיצויי ההפקעה נערכה על-פי ערכי הקרקע לשנת 1985, הרי שהערכת הפיצויים כבר כוללת בחובה הצמדה למדד, ולכן אין כל היגיון במתן פיצוי גם על אובדן זכות השימוש.

10. קביעת בית המשפט המחוזי הייתה, שעם כניסתה של התכנית החדשה לתוקף לא יכלו עוד המערערים לעשות כל שימוש של ממש בחלקות המיועדות להפקעה. כאשר תכנית מייעדת מקרקעין למטרה ציבורית ולהפקעה, אין הבעלים יכול לנצל את המקרקעין באופן ממשי, מכיוון שחבר ההפקעה תלויה מעל ראשו, ואין טעם מבחינתו להשקיע במקרקעין. גם הסיכויים למצוא מי אשר יהיה מוכן לקבלה לשימוש כנגד תמורה, כשההפקעה עומדת בפתח - קלושים ביותר. כן סיכויי למכור את המקרקעין הם אפסיים, כיוון שאיש לא יאבה לקנות מקרקעין אשר צפויים להיות מופקעים. מאידך גיסא, חייב הבעלים לשאת במלוא נטל המסים הרובץ על המקרקעין (קמר, בספרו הנ"ל, בעמ' 179).

לדעתי, אין להתערב בקביעות אלה של הערכאה הראשונה. הזכות לפיצוי בעבור תקופה שבה לא מתאפשר כל ניצול של המקרקעין, דהיינו תקופת הקפאת הזכויות, הוכרה בפסיקה במקרים שבהם הוקפאה בנייה עקב אי-השלמת הליכי תכנון, ונקבע כי הקפאה שכזו מזכה בפיצוי על-פי סעיף 197 לחוק התכנון (ע"א 381/88, 403 הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז המרכז נ' לצין ואח' [9]; וע"א 299/88 ש. שפירא ושות' חברה קבלנית לבניה בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה ואח' [10]).

בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' קהתי ואח' [11], קבע הנשיא שמגר כי השהיית ההפקעה לתקופה ממושכת גורמת נזק כספי בעקבות חוסר היכולת להשתמש בקרקע ביעודה הקודם. נזק זה מזכה את בעל זכות הקניין בפיצוי כספי.

בית המשפט המחוזי השתכנע, כי אלמלא התכנית החדשה, ניתן היה לעשות שימושים שונים בקרקע המיועדת להפקעה. אמנם השימוש על-ידי המערערים בקרקע המיועדת להפקעה למטרות חקלאות הופסק עוד בטרם נכנסה התכנית לתוקף, אך המערערים טענו כי המשיכו להשתמש במחסנים אשר בשטחים אלה ויכלו להמשיך ולהשכיר המחסנים לצורך אחסנה, אלמלא התכנית. אכן, שהוכח שהשימוש בחלקות הוקפא לתקופה של כעשר שנים, ומששוכנע השופט קמא כי ניתן היה לעשות שימוש בחלקות אלמלא התכנית, צדק בקובעו פיצוי בגין אובדן זכות השימוש. גם אין להתערב בקביעת שיעור פיצויים של 6%, אשר הינו מוצדק בניסיון העניין.

הפיצוי אשר נקבע על-ידי בית המשפט המחוזי ניתן בעבור התקופה מ-1975 עד 17.3.77. אך לאור הקביעה בפסק הדין החלקי, שעל פיה לא היו המערערים זכאים לחלקות החליפיות ב-17.3.77, ולא בכלל, יש הצדקה שהפיצוי האמור יהיה בעבור התקופה מיום כניסת התכנית לתוקף, 19.6.75, ועד לתפיסת החזקה בה בסוף שנת 1984. הפיצוי יהא בשיעור 6% לשנה מהסכום כפי שקבע בית המשפט המחוזי כשווי החלקים המופקעים. סכום פיצוי זה, כשהוא מחושב ליום הגשת התביעה, יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה, כאמור בפסק הדין של בית המשפט המחוזי.

אין לקבל את טענת המערערים כי הפיצוי בגין אובדן זכות השימוש צריך להינתן כבר משנת 1972, שכן בין השנים 1972-1975 לא הייתה התכנית בתוקף, ואין לדרוש מהמשיבים פיצוי על תקופת גיבוש התכנית, כאשר קיים תמיד סיכוי שתכנית אלה לא תיכנסה לתוקף.

11. המערערים טוענים, כי בנוסף לפיצוי בגין אובדן זכות השימוש זכאים הם לפיצוי על האיחור הרב בפירסום ההודעה על ההפקעה ותפיסת החזקה במקרקעין. פיצוי זה מגיע להם, לטענתם, בהתבסס על העולה של הפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש], שכן לטענתם חובה על המשיבים לפרסם הודעה זו בהקדם האפשרי.

בעניין זה מסתמכים המערערים על בג"צ 192/64 ארגו נ' הוועדה המחוזית לבניה ולתכנון עיר, ירושלים ואח' [12], שבו נקבע כי פנייה לשר הפנים לצורך מתן רשות לתת לתכנית תוקף לפי סעיף 18(1) לפקודת בנין ערים, 1936, צריכה להיעשות תוך זמן ראוי או מתקבל על הדעת, בכל נסיבות המקרה.

יש לדחות את הטענה. ראשית, משניתן למערערים פיצוי על אובדן זכות השימוש בהסתמך על הוראות סעיף 197 לחוק התכנון, מתן פיצוי נוסף מכוח פקודת הנזיקין [נוסח חדש] יהווה פיצוי כפול על אותו נזק. הנזק הנטען על-ידי המערערים עקב האיחור בפירסום ההודעה על ההפקעה ותפיסת החזקה במקרקעין הוא שמאז נתקבלה התכנית ועד לפירסום ההודעה נמנע מהם השימוש בקרקע בשל היות המקרקעין מיועדים להפקעה. אך בגין נזק זה הם פוצו, כמפורט בפיסקה הקודמת.

שנית, בנסיבות המקרה יש הסבר להשתהות בהפקעה. באזור סביב החלקות שונה הייעוד והתנהל תהליך של בנייה. הליך שכזה יכול להימשך ולהתבצע בשלבים (בג"צ 412/74 פלשר נ' שר האוצר [13]). התכנית החדשה אמנם קבעה זמן של עד חמש שנים לביצוע ההפקעה, אולם זמן זה היה משוער בלבד. הרשות אמנם צריכה לבצע פעולותיה תוך זמן סביר ולא להשהות את תהליך ההפקעה ללא כל סיבה, אך נראה כי בנסיבות העניין קיימת הצדקה כלשהי לזמן הרב שחלף עד ההפקעה. פרט לכך שביצוע התכנית היה בשלבים, התנהל משא ומתן עם המערערים, וגם הוא עיכב את ביצוע ההפקעה. המשיבים ביקשו לבצע את ההפקעה לאחר שיגיעו להסכמה עם המערערים, והתמשכות המשא ומתן על תהפוכותיו תרמה אף היא להשהיה של ביצוע ההפקעה.

בנסיבות המקרה, גם אין לקבל את טענת המערערים כי בהשהיית התהליך יש משום חוסר תום-לב במשא ומתן. המשיבים נכונים היו לבוא לקראת המערערים בשווי הפיצוי שהוצא להם, אשר כלל את החלקות החליפיות אשר שויין עולה על שווי החלקות. אם משא ומתן זה לא עלה בסופו של דבר יפה, תרמו לכך גם המערערים, אשר עמדו על קבלת פיצויים בשיעור העולה על זה המגיע להם.

12. טענה נוספת של המערערים היא, כי כתוצאה מהתכנית ומשינוי ייעוד החלקות שנשארו בבעלותם, לא יכלו עוד לעשות שימוש במחסנים שהיו קיימים על החלקות. אמנם המחסנים יכולים לעמוד על תלם והתכנית החדשה אינה מחייבת הריסתם, אולם לא

ניתן, לטענתם, לעשות בהם שימוש על-פי הייעוד החדש, ולצורך בנייה בשטח על-פי הייעוד החדש יש צורך להרוס את המחסנים ובכך לאבד את שוויים. על כך תובעים המערערים פיצוי.

המשיבים מתנגדים לפיצוי זה, שכן, לטענתם, הייעוד החדש השביח את המקרקעין והשבח גבוה בהרבה מסך הפיצוי המגיע בגין המבנים.

בית המשפט המחוזי דחה את טענת המערערים, בקובעו כי הריסת המבנים לשם ניצול השטח לבנייה אינה תוצאה ישירה של התכנית ואין לפצות בגינה. כמו כן קבע, כי לא מגיע להם כל פיצוי על אובדן ערך המחסנים, שכן המערערים לא ניסו לפעול בדרך של בקשה למתן רישיון לשימוש חורג במחסנים ולכן לא הוכח ששימוש כזה נאסר עליהם.

לדעתי, אין להתערב במסקנת בית המשפט המחוזי. משלא הוכיחו המערערים כי שימוש במחסנים יהווה סטייה ניכרת, ולא עשו דבר כדי להשיג היתר לשימוש במחסנים, אין מקום להתערב בפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין זה.

גם לפיצוי בגין הצורך בהריסת המבנים לצורך בנייה לפי הייעוד החדש אין המערערים זכאים. במקרה שלפנינו לא ניתן לומר כי הריסת המחסנים תביא לירידת ערך המקרקעין במידה המציקה פיצוי, שכן שווי המקרקעין עקב שינוי יעודם עולה על שוויים קודם התכנית, אפילו אם תופחת משוויים העלות הכרוכה בהריסה.

13. טענה נוספת של המערערים היא, כי כתוצאה משינוי הייעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים איבדו את רשת המים, אשר שימשה אותם לגידולים החקלאיים. בית המשפט המחוזי קבע, כי הוכח לפניו כמימצא עובדתי שרשת המים נותקה עוד בשנת 1970 ללא קשר לתכנית. לכן, לא הוכח כי ניתוק רשת המים היה קשור ישירות לתכנית החדשה, והתביעה בעניין זה נדחתה. בית המשפט הסתמך בעניין גם על עדות המערער, מר בירנבוים, שממנה ניתן להסיק שניתוק רשת המים לא היה קשור לתכנית. גם בעניין זה דין ערעור המערערים להידחות.

14. בעקבות התכנית נסלל כביש והוקמו גדר ומדרכה בסמוך לחלקות שנשארו ברשות המערערים, שכן פיצול החלקות הביא לצורך בסלילת דרך חדשה. בנייה זו נסתיימה בתחילת 1974. המערערים טוענים, כי יש לפצותם בגין חבותם להשתתף בהוצאות סלילת הכביש ובניית הגדר והמדרכה.

בית המשפט דחה תביעה זו. ראשית, כיוון שעד למתן פסק הדין בבית המשפט המחוזי לא נדרשו המערערים לשלם דבר לצורך השתתפות בהוצאות אלה. שנית, הואיל ובית המשפט לא ראה בבנייה זו תוצאה ישירה של התכנית. מכיוון שהכביש נסלל ביוזמת הרשות המקומית ובהסכמת המערערים ולטובתם, נקבע כי המערערים אינם זכאים לפיצוי בגין הוצאות אלה במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון.

המערערים טוענים לפנינו, כי עצם חבותם לקחת חלק בהוצאות הסלילה והבנייה

מחייבת מתן פיצוי, אם נדרשו לקחת חלק בהוצאות בפועל ואם לאו. מנגד טוענים המשיבים, כי המערערים לא חויבו עד עצם היום הזה בתשלום כלשהו וכי הכביש והגדר נבנו בשל הצפות של בוץ ומי גשמים בחלקות שעברו חלוקה, ורק בעקיפין כתוצאה מפיצול החלקות.

משלא חויבו המערערים בתשלום כלשהו בגין הוצאות אלה, הרי שלא נגרם להם כל נזק כספי מסלילת הכביש. מעבר לכך, הוכח לפני בית המשפט המחוזי כי הכביש החדש תרם רבות למערערים, ואף המערערים לא טענו אחרת. לנוכח נסיבות אלה, נראה כי צדק בית המשפט המחוזי בדחותו חלק זה של תביעת המערערים.

15. בית המשפט חייב את המשיבים לשלם לכל אחד מהמערערים פיצוי בגין עוגמת נפש שנגרמה להם, בסך 7,500 ש"ח. המערערים ערערו על מיעוטו של הסכום שנפסק להם בפריט זה, והמשיבים טוענים בערעורם כי לא הייתה הצדקה לפסוק למערערים כל פיצוי בעניין זה.

נראה לי, שהדין עם המשיבים. אף בהנחה שקיימת עילה תשלום פיצוי בגין עוגמת נפש הנגרמת עקב השהיית הטיפול על-ידי הרשויות המופקדות על ההפקעה, דומה של השהיה בעניינם של המערערים תרמו גם המערערים עצמם במידה לא מבוטלת. כזכור, הם סירבו לקבל את החלקות החלופיות כפיצוי הולם, אף, כפי שהוברר, שהיה מדובר בפיצוי בשיעור העולה בשיעור ניכר על הפיצוי בכסף שייפסק להם. בגין ההשהיה בפיצויים זוכים המערערים בתשלום ריבית כחוק, ואין הם זכאים לפיצוי מעבר לכך.

יודגש, שבכל מקרה של הפקעה תיתכן עוגמת נפש לבעל המקרקעין עקב זאת שהוא נאלץ, שלא ברצונו, להיפרד ממקרקעין השייכים לו. אך ברי, שאין בעצם שינוי ייעוד על-ידי תכנית או בהפקעות מקרקעין לצורכי הציבור על-פי החוק להקנות לבעלי המקרקעין זכות לפיצויים בגין עוגמת נפש.

על-כן יש לבטל את הפיצוי בגין עוגמת נפש שנפסק למערערים.

16. בכל יתר טענות המערערים והמשיבים, לרבות טענת כל אחד מהצדדים כנגד שיעור החיוב בהוצאות ובשכר טרחת עורך-דין כפי שנפסקו, לא מצאתי ממש ואין הן מצדיקות התערבות בפסק הדין של בית המשפט המחוזי.

17. על סמך כל האמור לעיל, ובהסתמך על מה שנקבע בפסק הדין החלקי מיום 1.4.93 יתוקן פסק הדין שניתן בערכאה הראשונה כדלקמן:

א. חיוב המשיבים להעביר את החלקות החליפיות, כאמור בפיסקאות א' ו-ב' של סעיף 31 של פסק הדין בערכאה הראשונה - מבוטל.

ב. המשיבים ישלמו למערערים כדלקמן: לבעלי החלקה 82 סכום בשקלים השווה ל-14,007 דולר, ולבעלי החלקה 83 סכום בשקלים השווה ל-15,008 דולר. ההמרה

לשקלים כאמור תיעשה ליום 1.2.85, ומתאריך זה יישאו כל אחד מהסכומים הנ"ל הפרשי הצמדה וריבית על-פי הוראות חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964, עד לתשלום מלא.

ג. סעיף 31(ג) לפסק הדין יתוקן כך שהריבית בשיעור 6% הנזכרת בו תשולם לגבי התקופה מיום 19.6.75 עד 31.12.84 (במקום 17.3.77 בלבד). כל יתר חלקי הסעיף יישארו בעינם.

ד. האמור בפסקה 31(ו) של פסק הדין מבוטל בזה.

ה. למען מנוע ספקות, החיוב האמור בפסקאות ד', ה' ו-ז' של סעיף 31 לפסק הדין נשאר בעינו.

בהתחשב בתוצאה שעל פיה ישולמו למערערים פיצויים כאמור בפסק-דין זה, בעוד שהמשיבים טענו שדין תביעת המערערים להידחות, ישלמו המשיבים למערערים את הוצאותיהם בערעורים אלה, לרבות שכר טרחת עורך-דין, בסך 10,000 ש"ח.

השופט ש' לוי: אני מסכים.

השופט א' מצא: אני מסכים.

הוחלט כאמור בפסק-דינו של השופט אור.

ניתן היום, ה' בניסן תשנ"ה (5.4.95).