

בתי המשפט

וע 00728/04		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
		ועדת הערר לכביש חוצה ישראל	
19.2.2008	תאריך:	יו"ר הועדה כב' השופט שינמן יעקב	בפני:
		חב' הועדה שמאי מקרקעין מר אמנון נזרי	
		חב' הועדה רואה החשבון מר מיכאל צור	

התובעת

דרורית וינטר שפיר ורוני
שמואלי

חנה פולקה

ע"י ב"כ עוה"ד

בעניין:

- נ ג ד -

הנתבעת

תמר מגדל ועינת עובדיה
רוטמן

חברת כביש חוצה ישראל בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד

פסק דין**רקע**

התובענה שבפנינו עניינה בשיעור הפיצוי המגיע לתובעת בגין הפקעת מקרקעין, אשר הופקעו לצורכי הקמתו של כביש חוצה ישראל (להלן: "כביש 6").

התובע המקורי, אשר פולקה ז"ל (להלן: "המנוח" או "התובע") היה בעל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 11354 חלקה 3, בעלות במושע של 65,051 מ"ר, מתוך חלקה של 68,051 מ"ר, כשיתרת החלקה כ- 3,000 מ"ר בבעלות קק"ל (להלן: "המקרקעין" ו/או "הקרקע").

במהלך בירור התביעה, נפטר התובע וזכויותיו עברו, בהתאם לצו קיום צוואה מיום 28.7.05, ליורשתו, הגב' חנה פולקה (להלן: "התובעת" או "הגב' פולקה").

בשנת 1979, נרכשו המקרקעין ע"י התובע.

ביום 27.10.1967, פורסמה בקובץ התקנות הודעת הפקעה לטובת מע"צ, לפי **פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) - 1943** (להלן: "פקודת הדרכים"), לפיה הוכרזה רצועה ברוחב של 50 מ' לצורכי כביש מס' 70 (להלן: "הכרזת מע"צ").

במסגרת הכרזת מע"צ, **ביום 22.06.1975**, נרשמה הערה בנסח רישום המקרקעין, בגין הפקעת 17,994 מ"ר מהמקרקעין נשוא התביעה (להלן: "הפקעת מע"צ").

ביום 30.06.1996, פורסמה הודעה בדבר אישור תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולקליטת עליה, תמ"א 1/א/31-דרכים (להלן: "תמ"א 1/א/31"), המהווה תוכנית מפורטת לכביש מס' 70, המתכננת את חיבור כביש מס' 70 עם כביש מס' 6, במסגרתה שונה ייעודם של 66,266 מ"ר מהמקרקעין למטרות דרך, ובכללם, מרבית המקרקעין, נשוא הפקעת מע"צ (להלן: "שינוי היעוד").

ביום 20.09.2000, פורסמה הודעה בדבר אישור תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולקליטת עליה,

תמ"א 18/א/31-דרכים (להלן: "תמ"א 18/א/31"), במסגרתה סומנו השטחים אשר יועדו לדרך על – פי תמ"א 1/א/31, המתווים את כביש 6 מכביש מס' 65 ועד כביש מס' 70.

ביום 30.04.2001, פורסמה הודעת הפקעה, לפי **חוק כביש ארצי לישראל תשנ"א – 1994** (להלן: "חוק כביש ארצי לישראל"); ולפי סעיפים 5 ו-7 **לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**, 1943, (להלן: "פקודת הקרקעות"), על המקרקעין שפורטו בהודעה (ילקוט פרסומים מס' 4982), ובכללם חלק מהמקרקעין בשטח כולל של 48,996 מ"ר (להלן: "הפקעת הנתבעת").

לאחר הפקעת הנתבעת, נותרה מהמקרקעין שארית, בשטח כולל של 1,061 מ"ר.

טענות הצדדים

לטענת התובעת: המנוח רכש הזכויות במקרקעין, בשנת 1979, עבור בתו הגב' שלומית גרינברג לצרכים חקלאיים, וזאת בכדי שיוכל לסייע בידי ילדיו, בפיתוח חווה חקלאית שבבעלותם, הסמוכה למקרקעין. לימים, מטעמים הקשורים במנוח ובבתו, העבירה בתו של המנוח לידיו, את מלוא זכויותיה במקרקעין. התובעת טוענת, כי בנוסף לחבותה של הנתבעת, לתשלום פיצוי בגין המקרקעין שהופקעו על ידה, על הנתבעת לפצותה, גם בגין השטח שהופקע על – ידי מע"צ, המשתרע על 16,651 מ"ר (ס' 14 לסיכומי התובעת).

לפיכך, הנתבעת חבה בפיצוי בגין מלוא שטח המקרקעין שהופקעו ממנה, קרי 65,051 מ"ר.

הפקעת מע"צ, השתרעה על שטח שגודלו כ- 25% מגודל החלקה המקורית, ולתובעת לא שולם כל פיצוי בגין הפקעה זו.

התובעת טוענת, כי במסגרת עסקת רכישת המקרקעין, ייפו המוכרים את כוחו של הקונה- בתו של המנוח, לתבוע כל זכות, הנובעת מהבעלות במקרקעין, ובכללם הזכות לקבל פיצויים בגין הפקעת מע"צ.

לגישתה של התובעת, שתי ההפקעות בוצעו על – ידי אותו גורם מפקיע, שר האוצר, לטובת מדינת ישראל, כאשר הנתבעת, כמו גם מע"צ פעלו כזרועה הארוכה של המדינה, וההפקעות בוצעו לשם צורך זהה, התווית דרך.

התובעת מוצאת סימוכין לטענותיה, בסעיף 6 לחוק תיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד- 1964 (להלן: "חוק תיקון דיני רכישה"), הקובע הוראות לחלוקת אחריות לתשלום הפיצויים בין הרשויות הרוכשות, כאשר הרכישה האחרונה עוברת את השיעור שנקבע כמותר לרכישה ללא תשלום פיצויים, במידה ולא חלפה שנה בין הרכישה האחרונה לבין קודמתה. לגרסת התובעת, מאחר וחלפה תקופה העולה על שנה בין שתי ההפקעות, הנתבעת חבה בתשלום פיצוי עבור הפקעת מלוא המקרקעין.

באשר לשווים של המקרקעין, יש לשום את הקרקע בהתאם לייעודה, כקרקע חקלאית בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד.

שוויה של הקרקע בטרם יועדה להפקעה למטרת דרך נגזר מפוטנציאל זה, ולאור זאת, המנוח אף ניסה להביא לשינוי יעוד המקרקעין לצרכי נופש ומלונאות, אלא שניסיון זה לא הבשיל לכדי תכנון סופי, בשל המגבלות שהוטלו עקב תכנון המחלף.

התובעת מתבססת על חוות דעתו של השמאי מטעמה, מר ארז כהן (להלן: "שמאי התובעת"), בה נקבע כי שווי כל דונם מקרקעין נכון ליום הקובע, יום פרסום צו ההפקעה 30/04/2001, הינו \$15,000.

לשווי זה מגיע שמאי התובעת, לפי שיטת ההשוואה השמאית, המסתמכת על עסקאות שנעשו בסביבת המקרקעין, ביחס לאדמות בעלות מאפיינים דומים, מהם ניתן ללמוד, כי השווי בעסקאות אלה, עולה על שוויה של קרקע

חקלאית טהורה, הנעדרת כל פוטנציאל לשינוי יעוד.

שמאי התובעת, צירף לחוות הדעת השנייה (המתוקנת) מטעמו רשימת עסקאות אשר נערכו בין השנים 1994 - 2000, בסביבת המקרקעין ובנכסים דומים במאפייניהם למקרקעין דן, מהן עולה, כי החל משנת 1996, חלה עליית מחירים באזור.

התובעת טוענת, כי אי קיומן של תוכניות ספציפיות סטטוטוריות, בהליך שינוי יעוד, אינו יכול להצביע על פוטנציאל השוק, שכן גם בהעדר תוכנית ספציפית, ניתן לקבוע כי השוק מייחס לקרקע, ציפיה סבירה לשינוי יעוד, השאלה הצריכה להישאל, אם כן, איננה אם לקרקע יש פוטנציאל לשינוי יעוד, אלא אם שוויה מגלם פוטנציאל שכזה.

התובעת גורסת, כי הנתבעת כופה על הניפקעים, את שווי הפיצוי בדונם, ללא תלות בזכויותיהם, בקרקע ובגודל השטח המופקע מהם, ובכך קובעת הנתבעת שווי שוק לניפקעים, המהווה שווי שוק לכאורי, שאינו משקף מניה וביה את רצון המוכרים בעסקה בתנאי שוק חופשי.

התובעת סבורה, כי במצב הדברים הקיים, ובמיוחד לאור חוק יסוד כבוד האדם וחירותו, יש לאמוד את פיצויי ההפקעה לפי שווי המקרקעין בטרם הליך ההפקעה ויעוד הקרקע לדרך, שכן קיים רצף תכנוני שראשיתו בתמ"א 1/31 וסופו בתמ"א 18/31, קרי הכרזת הפקעת הנתבעת מכוח פקודת הקרקעות והיעוד לדרך בתוכנית מהווים מקשה אחת ולפיכך, יש לייחס את הפגיעה רק לתוכנית האחרונה, קרי הפקעת הנתבעת.

כן טוענת התובעת, כי על הנתבעת לפצותה גם בגין הרכיבים הנלווים להפקעה, בכללם תשלומי מיסים כגון: מס שבח, מס רווחי הון, מס מכירה וכן בהוצאות הנלוות לשם רכישת קרקע חלופית, הכל לשם העמדת התובעת באותו מצב כספי, שבו הייתה עומדת אלמלא ההפקעה.

לטענת הנתבעת: היא איננה חבה בתשלום הפיצויים בגין הפקעת מע"צ.

לגרסתה, בכל מקרה התובעת איננה זכאית כלל, לפיצויים בגין הפקעת מע"צ, שכן המנוח נרשם כבעלים של המקרקעין לאחר המועד הקובע.

הנתבעת סבורה, כי הפרשנות אותה מבקשת התובעת ליתן לסעיף 6 לחוק לתיקון דיני הרכישה איננה סבירה. שכן הסעיף אינו חל במקום, בו ההפקעות בוצעו בתקופה העולה על שנה אחת, במצב דברים זה, הרשות הראשונה (דהיינו מע"צ) תהנה ממלוא הוראת הפטור ואילו הרשות המפקיעה השנייה (הנתבעת), תהא חייבת בתשלום פיצויים, אך ורק בגין אותו חלק מן ההפקעה שבוצעה על – ידה, החורג מהשטח המותר להפקעה ללא תשלום פיצויים.

הנתבעת ומע"צ, הינם אורגנים שונים, בעלי אישיות משפטית נפרדת, יתרה מכך, הפקעת מע"צ והפקעת הנתבעת, נבדלות האחת מן השנייה, במישור הקנייני והתכנוני גם יחד. נסיבות המקרה דן, אינן מהוות מקרה חריג וקיצוני, המהווה היווצרות עילה נפרדת לתביעה בגין כל תוכנית.

התובעת לא הגישה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "ס' 197"), בגין תמ"א 31/1, ועל ידי הגשת תובענה זו היא מבקשת לכלול בה, רכיבים שהיה עליה לתבוע בהליך לפי ס' 197. התובעת מתעלמת ממהות התכנון ההיררכי; והיא מבקשת לעקוף את סעיף ההתיישנות הקבוע בסעיף 197 (ב).

באשר לשווים של המקרקעין, הנתבעת טוענת כי שומת התובעת, מוגזמת ומופרזת ואינה משקפת כלל את שווי המקרקעין נכון למועד הקובע.

הנתבעת גורסת, כי יש להעריך את שווי המקרקעין בהתאם לייעודם, כקרקע ביעוד מאושר לדרך אשר זהה

בשווייה לקרקע חקלאית ללא כל פוטנציאל לשינוי יעוד לפי שווי של \$ 6,000 לדונם, ולצורך כך, צרפה חוות דעת שמאית של הגב' פנינה אבן חן (להלן: "שמאית הנתבעת").

הנתבעת סבורה, כי התובעת לא הרימה הנטל להוכחת קיומו של פוטנציאל סביר לשינוי יעוד המקרקעין, שכן היה עליה להוכיח כי על פי המצב התכנוני ו/או התכניות הצפויות קיים היה סיכוי לשינוי יעוד, אשר איננו קלוש ורחוק, אלא שהוא וודאי בנסיבות המקרה דנן, או לפחות בגדר ציפייה סבירה, בהתאם לפרשנות המצמצמת שהוענקה למונח זה בפסיקה.

בדיקת הרקע התכנוני והעובדתי של המקרקעין, מעלה, מעבר לכל צל של ספק, כי המקרקעין נעדרו כל פוטנציאל ורובם יועדו במועד הקובע לדרך, בתכנון תקף ומאושר. שמאי התובעת בחר להתעלם ממצב תכנוני תקף בקובעו את שווי המקרקעין, ודי בכך כדי לשלול חוות דעתו. עמדת שמאי התובעת, לפיה די בעסקאות השוואה כדי לבסס שווי שוק, גם אם לא הוכח קיומו של פוטנציאל, איננה עומדת בעקרונות הפסיקה, שכן אז שומה היה על השמאי לנטרל משווי שוק, את הערכים הספקולטיביים הנעדרים ביסוס תכנוני. שאם לא כן, תתקבל תוצאה לפיה פיצויי ההפקעה יהוו מעין "תעודת ביטוח" של המופקע.

אין במיקומם של המקרקעין כדי למנוע מהתובעת להרים את הנטל המוטל עליה לבסס את הוכחת הפוטנציאל, בראיות עובדתיות ותכנוניות, כל שכן, כאשר מצבם הפיסי והטופוגרפי של המקרקעין, המהווים קרקע טרשית הנמצאת בשיפוע גיאוגרפי ניכר, המצויה בסביבה בין עירונית לא מפותחת וברובה לא מיושבת, ללא חיבור לתשתית.

יש לדחות טענת התובעת לרצף תכנוני, הן בפן הדיוני, לנוכח המועד בו הועלתה, במסגרת השומה המתוקנת והחקירה הנגדית של שמאי התובעת והן משום, שאיננה מתיישבת עם ההלכה הפסוקה;

יש להפחית משווי המקרקעין, בשל העובדה שקיימת מגבלת קו בניין קיים מכביש 70. לטענת הנתבעת, למרות שבוצעה הפחתה כאמור, בחוות דעת המתוקנת מטעם שמאי התובעת, לא פירט הלה, את תחשיבו והותיר את שווי המקרקעין לדונם כמות שהוא. שומת שמאי התובעת מתעלמת מהערה רשומה בדבר הכרזה על המקרקעין כאתר עתיקות, הערה שנרשמה עוד לפני המועד הקובע, ומשמעותה הפחתת שווי המקרקעין, שכן לא יינתן כל היתר בניה לביצוע עבודות במקרקעין, אלא לאחר קבלת אישור רשות העתיקות. שמאי התובעת, לא ביצע בנוסף, הפחתה בגין מושע.

טענת התובעת, לתשלומים נוספים, דינה להידחות, שכן התובעת לא הצביעה על הוראה שבדין המאפשרת לתובעת לגולל המיסים וההוצאות הנובעים מההפקעה על כתפיה.

המחלוקת

ציר המחלוקת בתיק דנן, נסב בעיקר סביב שניים, ולפיכך השאלות העיקריות להן נדרשת הכרעתנו, הן בהתאמה כדלקמן:

האחת – השטח בגינו על התובעת לשלם פיצויי הפקעה.

השנייה – שווי המקרקעין המופקעים לשם קביעת שיעור הפיצוי.

התובעת סבורה, כי יש לפצותה בגין מלוא שטח המקרקעין שהיה בבעלותה, קרי 65,051 מ"ר, הגם שכ- 25% ממנו הופקע על – ידי מע"צ שנים רבות לפני ההפקעה, לצורך כביש 70, לעומתה סבורה הנתבעת, כי הינה אחראית לשאת בתשלום הפיצויים בגין השטח המופקע על ידה בלבד, קרי 48,996 מ"ר (בכללם מקרקעי השארית) וכי אין היא חבה בתשלום הפיצויים בגין הפקעת מע"צ.

התובעת סבורה, כי המקרקעין כקרקע חקלאית היו בעלי פוטנציאל לשינוי יעוד, ולפיכך שוויים הנו \$ 15,000

לדונם. הנתבעת סבורה, כי יש להעריך שווים בהתאם לייעודם כקרקע ביעוד מאושר לדרך, ששווייה כקרקע חקלאית ללא פוטנציאל, ולפיכך שווי הקרקע, הינו \$6,000 לדונם.

דין

ראשית ובטרם ניגש לדון ולהכריע, בטענות הצדדים, אנו מוצאים לנכון להאיר ולהדגיש, כפי שעשינו בהכרעותינו הקודמות, כי בהתאם לסעיף 9 לחוק כביש ארצי לישראל "ועדת הפיזיים לא תהיה כפופה לדיני הראיות" ולפיכך, היינו נכונים, במקרים חריגים, לקבל ראיות שיש בהן כדי להאיר עינינו, בשאלות השנויות במחלוקת, גם אם אינן עומדות, באופן מלא, במבחני הדין לקבלתם כראיה בדיון משפטי.

השטח בגינו על הנתבעת החובה לשלם פיצויי הפקעה:

אין חולק, כי הנתבעת אחראית בתשלום פיצויים בגין מלוא השטח המופקע על – ידה, ובכללו מקרקעי השארית, המשתרע על 48,996 מ"ר. גם אם נקבל את עמדת התובעת לפיה, הבעלים המקורים של המקרקעין המחו לבעלים החדש קרי: בתו של המנוח, את זכות התביעה בגין הפקעת מע"צ, ועד כה טרם שולם כל פיצוי בגין ההפקעה, הרי שלא ניתן להרחיק לכת, כפי שיבואר להלן, ולקבוע כי הנתבעת אחראית בתשלום הפיצויים בגין הפקעת מע"צ, הגם שהן מע"צ והן הנתבעת משמשות דה פקטו, כזרועותיה הארוכות של מדינת ישראל וכי שתי ההפקעות, מטרתן התווית דרך. התובעת גורסת, כי בהוראת סעיף 6 לחוק תיקון דיני הרכישה, נמצא הפיתרון מבחינתה, לפיו יש לראות בהפקעה, הפקעת של מלוא המקרקעין. אלא שהפרשנות שהעניקה התובעת לסעיף 6, לפיה מכלל ההון, מסיקה היא את הלאו, אינה מקובלת עלינו, שכן היא אינה עולה בקנה אחד עם מטרת הסעיף.

עניינו של סעיף זה, בחלוקת אחריות לתשלום פיצויים, בין מספר מפקיעים, כאשר הרכישה האחרונה, עוברת את השיעור שנקבע כמותר לרכישה ללא תשלום פיצויים, וזאת רק אם זו האחרונה בוצעה, בטרם חלפה שנה בין הרכישה האחרונה לקודמתה, שאז כל הרשויות הרוכשות ישתתפו בתשלום הפיצויים, לפי חלקן ברכישות.

לפי גרסת התובעת, היות שחלפה מעל לשנה בין שתי הרכישות, וחרף האמור בסעיף 6 הקובע את חלוקת האחריות בין הרשויות, הנתבעת היא האחראית בגין מלוא השטח המופקע עקב שתי ההפקעות.

אין מקום לקבל גרסה זו, ולהשית על הנתבעת הפועלת מתוקף חוק כביש ארצי לישראל, את האחריות בגין הפקעת רשות אחרת הפועלת מתוקף חוק אחר.

חוק תיקון דיני הרכישה נועד למנוע מצב בו רשויות התכנון יפקיעו חלק אחר חלק באותה חלקה, ללא תשלום פיצויים, והמדינה תיטען, לאחר כל הפקעה, כי מדובר בהפקעה בחלקה חדשה. לפיכך, החוק נועד להגביל את ההפקעות החוזרות ללא תשלום פיצויים ולקבוע, כי סה"כ שטח הקרקע שיופקע, לא יעלה על 25% מהשטח המקורי, יהא מספר ההפקעות אשר יהא, ויהא מספר הבעלים שהתחלפו אשר יהא.

סעיף 2 לחוק תיקון דיני רכישה, הרלוונטי לענייננו קובע כדלהלן: "הגבלת הרכישה ללא תשלום פיצויים [תיקון: תשכ"ט]"

(א) נרכש מכוח חוק רכישה חלק מחלקה ולאחר מכן נרכש, בין מכוח אותו חוק ובין מכוח חוק רכישה אחר, חלק נוסף מאותה חלקה, לא יעלה, על אף האמור בחוק רכישה, השטח הכולל, שנרכש ללא תשלום פיצויים בכל רכישות אלה ביחד, על אחוז מקסימלי משטח החלקה המקורית כמפורט בסעיף זה, ועל העודף ישולמו פיצויים לפי חוק הרכישה שמכוחו בוצעה הרכישה האחרונה.

(ב) האחוז המקסימלי לענין סעיף זה הוא 40 - אם בין הרכישות היתה רכישה שבוצעה מכוח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן (ג), ו-25 - בכל מקרה אחר.

"...

בענייננו, הפקעת מע"צ השתרעה על שטח בשיעור של כ-25% ויתרת השטח, להוציא מקרקעי השארית, הופקע על

ידי הנתבעת, שאינה חולקת כאמור על חבותה לפיצוי גם בגין מקרקעי השארית. ברור שבנסיבות אלו, לא יכולה הנתבעת לטעון, והיא לא טענה, כי היא זכאית להפקעה של 25% נוספים, ללא פיצוי, מאחר שזו הפקעה חדשה.

הערנו כבר בעבר, כי גם במקרים אחרים, יש מקום, שהנתבעת תחזור ותשקול אם יש מקום להעלות טענה גורפת זו (הנטענת כטענת הגנה), בכל מקרה (גם מקרים בהם לא היו הפקעות קודמות, כמו בענייננו), שכן לדעתנו יש לעשות שימוש בזכות זו, אם בכלל, במקרים נדירים. אנו סבורים, כי אכן הנתבעת בפועל, אינה מעלה טענה זו, אלא כאמצעי לצורכי מו"מ בלבד. כך או כך, אין זה המקום לבחון סבירות הפקעת מע"צ ומידת פגיעת ההפקעה בזכויותיה של התובעת, לנוכח **חוק יסוד כבוד האדם וחירותו**, ובתוך כך להזדקק לרציונל העומד בבסיס קביעת המחוקק בדבר אי זכאות בעל מקרקעין לפיצויים, בגין הפקעה בשיעור שהוא פחות מ-25%, ולשיעור המקרקעין המותר להפקעה, והשפעתו על שוויים של המקרקעין הנותרים בידי הנפקע.

לא רק טעמים שבדין, הביאו אותנו לכלל מסקנה, כי התובעת אינה זכאית לפיצוי בגין הפקעת מע"צ, אלא גם ואולי בעיקר, הנימוקים העובדתיים, לפיהם הפקעת מע"צ, וההכרזה בגינה, התרחשו שנים רבות לפני שהמונח רכש את הקרקע ויש לנו את היסוד להניח, כי הוא רכש אותה בידיעה, כי היא הופקעה ע"י מע"צ, ובשל כך אף קרוב לודאי ששילם מחיר מופחת. הלכה למעשה אם נעניק פיצוי לתובע בגין הפקעת מע"צ, ייתכן והוא ימצא כמי שהרוויח מעצם רכישת הקרקע המופקעת. מתן פיצוי לתובע בנסיבות אלו, תאפשר "התעשרות שלא כדין", מצד התובע או יורשיו, ודעתנו אינה נוחה מכך.

מע"צ הפקיעה כ- 18 דונם מתוך השטח הכולל, והיא פרסמה הודעה לעניין ההפקעה כבר בשנת 1967, כאשר קודם לרכישת הקרקע ע"י התובע, בשנת 1975 נרשמה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כוונת הפקעה זו.

התובע רכש את הקרקע בשנת 1979, ואין חולק כי באותה עת, הייתה כבר רשומה הערת אזהרה לטובת מע"צ, בלשכת רישום המקרקעין, והתובע ידע, או מוחזק כמי שידע, שהפקעה כזו קיימת.

יש כבר עתה להעיר, כי בניגוד לעמדת והאמור בתצהיר התובע, השמאי מטעמו, העיד כי כאשר רכש התובע את המקרקעין, הוא ידע שהופקעו ממנה כבר 25 אחוז והוא לקח זאת בחשבון. מאחר וסדר הגודל של הפקעה לצרכי ציבור, הוא בין 40 ל- 50 אחוז, יכול היה התובע לצפות, כי יופקעו מהקרקע שטחים נוספים עד לגבול השיעור המקסימאלי המותר (ראה עמ' 39 לפרוטוקול הדיון מיום 22.5.06).

בהתאם להוראות החוק, היה הבעלים הרשום או בעל הזכות במקרקעין ביום מתן צו ההפקעה, זכאי לפיצוי ממע"צ לפי סעיף 3 לפקודת הדרכים.

אין חולק, כי התובע לא היה הבעלים של זכות הפיצוי במע"צ, במועד פרסום הצו בשנת 1967 מאחר והוא רכש את המקרקעין רק 12 שנה מאוחר יותר.

אין זה סביר בעינינו, כי התובע לא בדק בעת שרכש את המקרקעין, אם הם מופקעים ואם לאו. חזקה בעינינו, כי אדם מן הישוב, המבצע עסקה במקרקעין, אחד הדברים המרכזיים הנבדקים על ידו, הנה שאלת היקף הזכות הנרכשת על ידו, וזכות שהיא "נגועה" בהפקעה, ברור כי איננה מקנה זכויות, ושוויה פחות מזכות "נקייה" מהכרזה של הפקעה.

יתר על כן, אין זה סביר בעינינו, כי אדם הרוכש מקרקעין אינו בודק את נסח הרישום ואת מצב הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ואם התובע היה עושה כן, לא יכול היה, שלא לראות את הערת האזהרה הרשומה בגין הפקעת מע"צ.

אמון רב נתנו בעדותו של התובע, שהספיק להעיד בפנינו (בעדות מוקדמת לבקשתו), בטרם הלך לצערנו לעולמו, אך בעניין זה, של השאלה אם ידע בעת הרכישה שהקרקע מופקעת, לא קיבלנו את עמדתו ואת עדותו ואנו קובעים, כי

התובע ידע בעת שרכש את המקרקעין, כי המקרקעין הופקעו על ידי מע"צ, על כל המשתמע מכך.

לא רק שזו דעתנו, אלא שכאמור גם שמאי התובע, הודה בחקירתו הנגדית כאמור, כי במועד הרכישה ידע התובע, כי הקרקע הופקעה על ידי מע"צ והוא לקח זאת בחשבון, בעת שהסכים למחיר שהוא שילם בגין הקרקע.

כאמור, חזקה בעינינו היא, כי תובע או רוכש קרקע, לוקח בחשבון ומשכלל את כל הגורמים המשפיעים על המחיר לו הסכים. **במצב דברים זה, מבקש התובע "ליהנות מכל העולמות" ובאופן תיאורטי כאמור, אם יקבל פיצוי בגין אותה קרקע, יכול להיווצר מצב, שלא רק שהוא לא שילם בגין אותה קרקע, אלא שאף הרוויח בגינה. לא יעלה על הדעת, כי תובע שרכש את הקרקע, ובסבירות גבוהה שילם מחיר מופחת בגינה, יזכה גם לפיצוי בשל הפקעה, בגינה שילם מחיר מופחת.**

מקבלים אנו את עדותו של התובע, ואנו מאמינים לו, כי הוא לא קיבל פיצוי בגין הקרקע, אך אנו סבורים, כי אם התובע בחר לתבוע ולדרוש פיצוי, בגין הפקעת מע"צ בתובענה שבפנינו, מן הראוי היה להוכיח, כי גם הבעלים הקודם, ומי שהיה בעל הזכות בעת ההפקעה, לא קיבל פיצוי במישרין או בעקיפין, בגין אותה הפקעה. התובע לא הציג לנו כל הוכחה בעניין זה וגם לא טען, כי מי שמכר לו את המקרקעין, לא קיבל את הפיצוי ולא תבע אותו, וגם מטעם זה דין התביעה לעניין המקרקעין שהופקעו על ידי מע"צ, להדחות.

גם בהתאם להלכה שהובאה בפסק דין ע"א 198/00 **חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה**, פסקי דין נ"ח (1), 550), נקבע על ידי דעת הרוב, כי במועד הרכישה קנתה המערערת זכות מופחתת בשווייה עקב ההכרזה עליה כקרקע חקלאית, ולכן נלקח שוויה במצבה הקודם, שהוא כולל את מרכיב ההכרזה עליה כחקלאית, וכך בענייננו צריכה הקרקע המופקעת להיות מחושבת כקרקע בעלת "זכות מופחתת", שאינה כוללת את הפקעת מע"צ.

התובע לא הציג לנו כל ראיה, כי אכן המוכר העביר לו את זכות הפיצוי במקרקעין, גם אם היה ניתן לבצע העברה או המחאה של זכות שכזו. כל שהציג לנו התובע בעניין זה, היה ייפוי כוח שניתן לכאורה לבתו, לפיו, ייפו המוכרים את כוחה של בתו **לתבוע כל זכות במקרקעין** והיא ייפתה את כוחו של התובע בהתאם.

על פי הדין, ככל שהיו בידי המוכר זכויות לקבלת פיצוי, ובאופן תיאורטי הוא היה יכול להעבירן ולהמחותן לקונה, הדבר אפשרי רק אם הייתה העברה והמחאה שכזו, נקבעת מפורשות בהסכמה שבין הצדדים והסכמה כזו הייתה מוכחת לנו, בעיקר באמצעות חוזה המכר שנכרת בין הצדדים (ראה: ע"א 261/84 **שמעון רפאלי נ' יצחק חנניה**, פד"י מ (4), 561).

המסמך שהציג התובע בתימוכין לטענתו, לפיו נתנו המוכרים ייפוי כוח בלתי חוזר לעורך דינם לבצע העברת זכויות במקרקעין, אין בו דבר לעניין המחאת הזכות לקבלת הפיצוי בגין הפקעת מע"צ. זה ייפוי כוח שגרתי ורגיל, שניתן בדרך כלל בעסקה במקרקעין, ואין בו די כדי להצביע על כך, כי הזכות לפיצוי הומחתה לתובע או לבתו. מטעמים השמורים עם התובע, חוזה המכר בינו לבין המוכר, לא הוצג לנו. היה זה רק טבעי ומתבקש בעינינו, כי אילו אכן הומחתה הזכות לפיצוי כאמור, הדבר היה מקבל ביטוי בצורה מפורשת, בחוזה המכר.

לתובע עמדה הזכות להציג את חוזה המכר ולא היה קושי לעשות כן, אך הדבר לא נעשה, ועובדה זו פועלת לרעת התובע. ההנחה היא, שכאשר קיימת ראייה רלבנטית וצד נמנע מלהביאה, מבלי לספק טעם משכנע לכך, המסקנה המתבקשת היא שאילו הובאה אותה ראייה, היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהבאתה, ועל כן, ההימנעות תומכת בראיותיו של הצד שכנגד (ראה: ע"א 4226/05 **בנק איגוד לישראל בע"מ נ' סאטא אטיאס**, (ניתן ביום 24.1.06 בביהמ"ש העליון), בפסקה 7, וכן ע.א. 989/03 **חוטרי ישי ואח' נ' חנינזון**, ניתן בבית המשפט העליון ביום 26.1.05, וכן ראה: ע.א. 2275/90 **לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ ואח' נ' רוזנברג ואח'**, פד מז (2) 605).

גם בכך יש כדי להטות את הכף לטובת הנתבעת.

כפי שכבר הערנו, עדותו של התובע הייתה עדות מהימנה, אך לצערנו בעניין זה, של הידיעה בדבר הפקעת מע"צ,

הוא חוזר והסתבך ולא דייק בעדותו, ויתכן שגם מצב בריאותו השפיע על זכרונו. כזכור טען התובע, כי הזכות לקבלת פיצויי ההפקעה, ניתנה לבתו בעת רכישת הקרקע, בשנת 1979 (סעיף 7 לתצהיר התובע), בעוד שבעדותו בפנינו, העיד, כי לראשונה נודע לו על ההפקעה, רק כשניסה לשנות את ייעוד המקרקעין, בתחילת שנות התשעים. ברור, כי שתי טענות אלו אינן דרות בכפיפה אחת, שכן התובע העיד, כי הוא זה שרכש את הקרקע עבור בתו, ואם היא קיבלה יפויי כח מהמוכר לתבוע את פיצויי מע"צ, הרי שהוא ידע על ההפקעה בעת הרכישה בשנת 1979 ולא שנים לאחר מכן כאשר ניסה לשנות את הייעוד.

לסיכום מחלוקת זו, אנו קובעים, כי התובע ידע על הפקעת מע"צ, וחזקה שידע על הכרזת מע"צ בדבר ההפקעה, שהייתה רשומה בנסח המקרקעין בעת שרכש את הקרקע. גם אם התובע לא ידע על ההפקעה, הרי שאין לו אלא להלין על עצמו שכן, הוא יכול היה לגלות עובדה זו, ללא כל קושי, והמוכרים הייתה להם חובה להאיר עיניו בעניין זה.

לתובע התלווה עורך דין בעת רכישת המקרקעין שייצג אותו, וגם מטעם זה, אין זה סביר בעינינו, שעורך דינו לא בדק נתון כה חשוב. כזכור אפילו שמאי התובע לא היה מוכן להציג גרסה כה אבסורדית, והוא העיד, כי כשהתובע רכש את הקרקע, הוא ידע על הפקעת מע"צ, והוא ולקח זאת בחשבון, כששקלל את המחיר ואת אפשרויות ההפקעות העתידיות מהקרקע.

מכל הטעמים המפורטים להלן הגענו לידי החלטה, כי אין לחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי בגין הפקעת מע"צ.

הערכת שווי המקרקעין

ויכוח מרכזי ועיקרי קיים בין הצדדים בשאלה- כיצד יש להעריך את שווי המקרקעין שהופקעו.

הצדדים השקיעו מאמץ רב בניסיון לשכנענו, מה שיטת הפיצוי הנכונה, ואנו סבורים, כי הכף נוטה לגרסת התובעת בעניין זה ולא לגרסת הנתבעת.

השאלה העיקרית הנטושה במחלוקת בין הצדדים, בעניין זה כפי שיפורט, הנה פרשנות סעיף 12 ב' לפקודת הקרקעות, הקובע, כי סכום הפיצוי בגין הפקעת מקרקעין ייקבע **בהתאם לשוויים של המקרקעין, בעסקת מכר רצונית, שבין קונה לרצון ומוכר מרצון**, דהיינו, "שווי השוק" של המקרקעין.

אין חולק, כי המועד הקובע לעניין קביעת שווי המקרקעין הינו 30.04.2001, הוא יום פרסום הודעת ההפקעה לפי חוק כביש ארצי לישראל (להלן: "המועד הקובע").

הקרקע ממוקמת בצמוד ומדרום לכביש מס' 70- וואדי מילק (המהווה ציר תנועה ראשי המקשר בין כביש מס' 2, כביש מס' 4, וכביש חיפה-מגידו), בקטע שבין המושבה בת שלמה במערב, וצומת אליקים במזרח.

הקרקע מצויה בתחום מחלף עין תות, המהווה את המפגש שבין כביש מס' 70 וכביש 6 (המגיע מדרום).

מצידו הצפוני של כביש מס' 70, מצויה שמורת טבע "עין תות" ומצפון לה, קווי חשמל המובילים עד לתחנת הכוח "חגית".

הקרקע, טרם אישורה לדרך במסגרת תמ"א 1/31, הייתה מיועדת לשימוש חקלאי, בהתאם לתוכנית מס' ג/400 שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים 989 ביום 10.01.1963, המהווה תכנית גלילית למחוז חיפה (להלן: "ג/400"). בתשרי התוכנית סומן תוואי כביש 70, כאשר חלק מהקרקע מצוי בתחום מגבלת קו הבניין של כביש מס' 70.

ביום 22/04/1971, הוכרזה הקרקע כחקלאית, דבר ההכרזה פורסם בילקוט פרסומים 1715.

הנתבעת גורסת, כי לאור מצבם התכנוני של המקרקעין, מעולם לא היה למקרקעין פוטנציאל לשינוי ייעוד ליעוד

אחר, למעט לייעוד של דרך.

עסקאות שביצעה הנתבעת, מול בעלי קרקעות אחרים, בסביבת המקרקעין הנ"ל, שחלקותיהם הופקעו על ידה, מורות, כי שיעור הפיצוי זהה לפיצוי המוצע על ידה בענייננו. לפיכך, גורסת הנתבעת, כי יש להעריך את שווי הקרקע ביעוד מאושר לדרך אשר זהה בשווייה לקרקע חקלאית ללא כל פוטנציאל סביר לשינוי יעוד, ומשכך השווי לדונם הינו \$6,000.

הנתבעת טוענת, כי בהתאם לפסיקה, על התובעת מוטל להוכיח, כי קיום הפוטנציאל לשינוי יעוד, הוא ממשי. שווי השוק אינו חזות הכול ולא ניתן להסתמך על עסקאות השוואה בלבד, המהוות שווי ספקולטיבי פעמים רבות. התובעת לא הוכיחה קיומה של תוכנית "בצנרת", וגם אם פעל המנוח בזמנו, לשינוי יעוד הקרקע לצורכי נופש ומלונאות, הרי שהתוכנית לא אושרה, ובכל מקרה הוגשה לאחר המועד הקובע.

לעומתה גורסת התובעת, כי פוטנציאל לשינוי יעוד מוצא את ביטויו בשווי הקרקע "בשוק", ודי בהוכחת קיומן של עסקאות בערכים העולים על שוויה של קרקע חקלאית טהורה, כדי להעיד על קיומו של פוטנציאל ובהתאם לטיעוניה, כפי שפורטו לעיל, שווי הקרקע לדונם הינו \$15,000.

כאמור, כדי לקבוע את שווי השוק, יש צורך בין היתר, לקבוע ולכלכל, גם את פוטנציאל שינוי הייעוד של המקרקעין.

הצדדים חלוקים בשאלה, האם לצורך הוכחת אותו פוטנציאל, היה על התובע להוכיח, כי על פי המצב התכנוני ו/או התוכניות הצפויות, קיים היה סיכוי לשינוי הייעוד, שינוי אשר איננו קלוש ורחוק, אלא שינוי שהינו וודאי, או שהינו לפחות, בגדר ציפייה סבירה, כטענת הנתבעת.

מטבע הדברים, הנתבעת טוענת, כי ציפייה סבירה שכזו, צריך שיינתן לה פירוש מצמצם, ואילו התובעת טוענת, כי יש לתת לה פירוש מרחיב, ואת אותו הפוטנציאל ניתן ללמוד, על סמך עסקאות שבוצעו בסביבה, קרוב למועד הקובע, כדי לבסס את שווי השוק.

סעיף 12 לפקודת הקרקעות, שעניינו בהערכת הפיצויים, מונה את הכללים על פיהם, יש להעריך את הפיצויים בהפקעות עפ"י פקודת הקרקעות, והוא קובע בין היתר, כי שווי הפיצוי בגין הפקעה על פי הפקודה יקבע על פי הסכום שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין במועד ההכרזה על ההפקעה "אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב".

המבחן לפי סעיף זה הוא המבחן של השוק החופשי, קרי המחיר שהיה משתלם עבור הנכס במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

חוות דעתו של שמאי התובעת נסמכה על "השיטה ההשוואתית". שיטה זו מתבססת על השוואת עסקאות קרובות במקום ובזמן, תוך התאמות המתחייבות מהשוני בנתונים של נושאי ההשוואה.

שיטה זו מקובלת עלינו במקרה זה. אנו סבורים, כי השוואת מחירים ועסקאות דומות, הנה שיטה ראויה, כאחד המשפיעים המרכזיים, לקביעת השווי, ואף הוכרה בפסיקה כשיטה מדויקת יותר מכלל השיטות האפשריות להערכת שוויים של מקרקעין (ראה: ע"א 7225/03 עלי דואד אלפתיאני נ' מ"י).

מבין העסקאות שפורטו ברשימה שצירף שמאי התובעת, בודדנו העסקאות הסמוכות במועדן למועד הקובע והמצויות בסמיכות למקרקעין נשוא התביעה. לפיהן ממוצע שווי לדונם בגוש המקרקעין דן במהלך השנים 1998-2003 דנן, עומד על כ- \$7,350 לדונם, ממוצע העסקאות בגוש 1135 במהלך שנת 1998, עומד על כ- \$11,550 לדונם.

יתר העסקאות שהוצגו, מרוחקות מהמקרקעין דנן, והשפעתן ככל שתהא, לא הוכחה דייה על ידי התובעת.

איננו מקבלים באופן גורף, את עמדת הנתבעת, הטוענת בכלליות, כי מרבית העסקאות נעשו במקרקעין אשר מצבם התכנוני שונה מהמצב התכנוני של המקרקעין הנ"ל, וזאת כאשר, הנתבעת לא הציגה את מצבם התכנוני. יחד עם זאת בבואנו לבחון את רשימת העסקאות, התרשמנו גם ממידת מהימנות העסקאות שהוצגו בפנינו ומידת הוודאות, לאור ריחוקן של עסקאות ההשוואה מבחינת המיקום והמועד ומבחינת הפירוט הקיים או שאינו קיים בצידין.

בטרם ניגש להכריע בשאלת שווים של המקרקעין המופקעים, ברצוננו להבהיר, כי במקרה זה קיבלנו את עמדת התובעת, לפיה קיים "רצף תכנוני" בין תמ"א 1/א/31 משנת 96 לבין תמ"א 18/א/31 משנת 2000. מצאנו, כי שתי תוכניות אלו, מהוות חלק, ממכלול של תוכניות שיעודן להתוות את תכנון המחלף שיחבר בין כביש 70 לכביש 6. אין זה סביר בעינינו, כי בשנת 96 לא הייתה תוכנית רעיונית או כוונה לבנות את כביש 6, אלא להפך. כביש 6 תוכנן שנים קודם לכן ולכן אנו סבורים, כי בשנת 96 נלקחה בחשבון הקמתו של המחלף המיועד. גם אם חלפו כארבע שנים בין האישור של שתי התוכניות, אין זה אומר, כי היה נתק ביניהן, ולדעתנו הרצף התכנוני נשמר. לאור האמור לעיל התעלמנו מיעוד הקרקע המופקעת כדרך וראינו בה קרקע חקלאית.

שתי התוכניות נועדו להגשים מטרה תכנונית משותפת, קימת זיקה תכנונית ברורה בין הדרך לבין המחלף, וקיימת חפיפה רבה בשטחי המקרקעין נשוא הדיון, ושתי התוכניות נשענות על אותה תוכנית ארצית ראשית להתוויית דרכים. לאור האמור הרי שמקרה זה שבפנינו תואם את הפסיקה הקיימת, לפיה ניתן לראותו כאחד המקרים החריגים בהם אין להתייחס לכל תוכנית כעילת תביעה עצמאית, אלא יש לראות את התוכניות כרצף תכנוני אחד.

אנו סבורים, כי שווי השוק של המקרקעין, הנה שאלה שצריכה להיבחן בכל מקרה לנסיבותיו, ולכן אנו סבורים, כי גם במקרה זה שבפנינו, עסקאות השוואה, הם אחד הרכיבים החשובים, שיש לקחת בחשבון לצורך קביעת שווי השוק, בהתייחס לקרקע חקלאית.

כוחות השוק הפועלים בתחום המקרקעין, מייצגים בדרך כלל, את הפוטנציאל הכלכלי שיופק מהמקרקעין. ברור לנו שאין בעסקה חד פעמית גבוהה או נמוכה, או במגמה בתקופה קצרה, בנסיבות העניין, כדי להצביע על שווי השוק. אך מגמה כללית ועסקאות רבות, המסמנות ו"הצובעות", מגמת עלייה במחיר, מייצגות שווי שוק, המגלם בתוכו את הפוטנציאל שבדרך כלל נובע מציפייה לשינויי הייעוד.

פוטנציאל שכזה נובע פעמים מציפייה ישירה לשינוי במקרקעין, עקב שינוי תוכנית, או כוונה לשנות ייעוד ופעמים הוא נובע משינויים סביבתיים שמביאים לעלייה בשווי המקרקעין.

בתיקים ששמענו למדנו, לא אחת, אפילו על סמך שמועה, כי כביש 6 יעבור בסביבה, שמועה זו לכשעצמה, גרמה לעליית שוויים של המקרקעין. ברור לנו, כי בד"כ מקרקעין מרוחקים מכל מקום ישוב, ללא דרכי גישה, שוויים פחות, ממקרקעין הנמצאים בסמיכות לנתיבי תחבורה מרכזיים שבמדינה. בצדם של נתיבים מרכזיים, צצים וקמים על פי ניסיון החיים, עסקים המתאימים לשכון בסמוך לנתיבים כאלה, ופעמים די אפילו, באפשרות להציב על אותם השטחים, שלטי פרסומת, הקמת משתלות המוכרות מרכולתן וכיוצ"ב, כדי שתיגרם עליה, בשוויים של המקרקעין.

די בכך, כי קיים פוטנציאל עסקי שכזה לפעמים, כדי ששוויים של המקרקעין ישתנה ויעלה בעקבות הציפייה לסלילתו של כביש כזה.

העיקרון המנחה והיסודי בעינינו הינו להעמיד את בעל המקרקעין באותו מצב אלמלא הופקעה הקרקע מידיו. בע"א 5546/97 - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' חנה הולצמן, פ"ד נה(4), 629, 642-643 (להלן: "הלכת הולצמן"), התייחס בית המשפט לעניין הפקעת קרקעות לאור הוראות חוק היסוד וקבע, כי: "פגיעה בקניין לצורכי ציבור הולמת, בדרך-כלל, את ערכי המדינה, והיא לתכלית ראויה. ברם, כדי שפגיעה בקניין על-ידי הפקעת מקרקעין תהיה במידה שאינה עולה על הנדרש, יש צורך בפיצוי הוגן ושווה-ערך. בלא פיצוי כזה תפגע ההפקעה בשוויון."

הכללים שנקבעו לצורך פיצוי בגין הקרקע המופקעת, מטרתם האחת והיחידה, לשמור על מצבו של בעל הקרקע ערב ההפקעה. הפיצוי הניתן צריך להיות הוגן וסביר בהתייחס לשווי הקרקע שהופקעה. ומטרת הפיצוי להשיב

לבעל הקרקע את השווי של הקרקע שהופקעה ממנו.

בעל מקרקעין שהינו בעלים או בעל הזכויות במקרקעין, "מתעורר בוקר בהיר אחד" עם הידיעה, כי המדינה עומדת להפקיע לטובתה, את המקרקעין שבבעלותו, וכדבריו של הנשיא גורן בהחלטה שניתנה על ידו בימים אלו, במקרים שכאלו, מטרת הפיצוי בגין הפקעה (כמו בפיצוי לפי ס' 197) הינה: **"השבת המצב לקדמותו, היינו - העמדת בעל הקרקע במקום בו היה אלמלא שינוי התכנית והפקעת הקרקע"** (ה"פ 433/05 חב' מקרקעין 9222 חלקה 3 בע"מ נגד מדינת ישראל /מע"צ).

אין כל סיבה שבעל הקרקע ממנו "נלקחה" הקרקע ייפגע מכך, ויקבל לידי רכוש או סכום הפחות, מהרכוש שניטל ממנו. אך מאידך, ברצוננו להבהיר, כפי שהבהרנו כבר בפסקי דין אחרים, כי אין מקום, ויש הצדקה למנוע תופעות של התעשרות שלא כדין, של אותם בעלי הקרקעות.

התובעת טוענת, כי במועד אישור התוכנית שהיוו את הבסיס להפקעה, הייתה הקרקע נשוא התובענה, קרקע חקלאית, בעלת פוטנציאל לשינוי ייעוד. מצפון למקרקעין, הקימה כאמור חברת חשמל תחנת כוח, וקיימות בסביבת המקרקעין, תוכניות לפארק תעשייתי רחב ידיים בהרי מנשה.

בדיקת פוטנציאל שינוי הייעוד בקרקע הינה שאלה עובדתית, המוכרעת בדרך כלל על סמך חוות דעתם של שמאים שבדקו את הפוטנציאל, על סמך מכלול של עובדות ונתונים.

ברור ששמאי התובעת מצא, כי יחס השוק לפוטנציאל המקרקעין, נשוא הדיון, ושוויים של המקרקעין, כפי שנקבעו בחוות דעתו, מבטא ציפייה סבירה בנסיבות העניין לשינוי שכזה. עסקאות השוואה המוצגות לנו על ידי השמאים, צריכות להתייחס, ככל האפשר, למקרקעין בעלי מאפיינים דומים באותו אזור ומעסקאות אלו ניתן להקיש על שוויים של המקרקעין שבמחלוקת.

נתונים לגבי שוויים של מקרקעין כאלה, ובתנאי שהינם בעלי מאפיינים דומים ובאותו אזור, מייצגים את שווי הקרקע, תוך ציפייה משינוי הייעוד. אנו סבורים, כי שמאי התובעת הגזים, כפי שיפורט, כשקבע שווי של 15,000 דולר לדונם, בעיקר בהתבסס על עסקאות השוואה ובמידה רבה תוך התעלמות מפוטנציאל השינוי האמיתי שבקרקע.

שאלת הפוטנציאל, היא שאלה שכרוכים בה שאלות של משפט ועובדה, ואין להעלותה, כטענה בעלמא, בלתי מבוססת. אחת ההוכחות לפוטנציאל לשינוי ייעוד כזה, הינן עסקאות השוואה, המבססות את הטענה, כי שווי השוק של המקרקעין הושפע מאותו פוטנציאל (ראה: ערר הר' 5175/00 להב ואח' נ' הוועדה המקומית הרצליה).

כפי שכבר קבענו שאלת הפוטנציאל צריכה להיבחן בכל מקרה ומקרה, לפי נסיבותיו וברור שבמבחנים אלו יש לבחון גם את השאלה האם הפוטנציאל נסמך על תוכניות שהחלו דרכן, במסלול החוקי לקראת אישורן בסופו של יום, או שמא הפוטנציאל נסמך על ציפייה כללית בכוונה להכין את התוכניות בעתיד. אלו שאלות שעל השמאי ליתן דעתו להן, ולראות ולבחון כיצד הם השפיעו על שווי השוק. פעמים תוכניות שהחלו במסלול החוקי, הדרך לאישורן ארוכה ולכן השפעתם תהייה קטנה על שווי השוק ומאידך, פעמים תוכניות שטרם החלו דרכן, סיכוייהם לאישור לאור מיקום המקרקעין, הנגישות לעורקי תחבורה ואפשרויות הפיתוח המהירות שבהן, דווקא הן בעלות פוטנציאל לאישור מהיר, ומטבע הדברים, תוכניות שכאלו, גם אם טרם החלו במסלול החוקי, סיכוייהן להשפיע על שווי השוק גדולות. שווי השוק של המקרקעין, מגלם בתוכו, פעמים רבות, גם מרכיב פוטנציאל כללי המבטא ציפייה עתידית, לשינוי ייעוד, גם אם טרם הוחל בהכנתה של תוכנית. השמאי שבדק את המקרקעין, הוא זה שצריך לבחון את הפוטנציאל ובדרך כלל עומדים בפנינו, שני שמאים המפרטים את הבדיקות שעשו והכלים שעמדו בפניהם בעת שנתנו חוות דעתם לעניין שווי השוק.

השמאי אינו מכריע בשאלה אם הפוטנציאל קיים ואם לאו. מתפקידו להכריע ולהביא בפני בית המשפט נתונים האם פוטנציאל שכזה משפיע על שווי השוק, והאם הוא פוטנציאל ספקולטיבי בלבד או שיש בסיס הגיוני כלשהו מאחוריו. אין לנו להוסיף בעניין זה אלא להצטרף לדבריו המלומדים של כבוד השופט חשין בע"א 4809/91

הוועדה המקומית נ' קהתי פ"ד מ"ח 190 עמ' 212: "בשולי הדברים ביקשתי להעיר, כי מסכים אני לעקרון 'התוכנית הצפויה', אלא שלדעתי אין ענייננו בשאלה משפטית אלא בשאלה עובדתית של שמאות. אומדן שווים של מקרקעין נעשה בידי מומחים לדבר, על פי תנאי השוק בזמן ובמקום מסוימים. וכך, אם 'תוכנית צפויה' משפיעה – הלכה למעשה – על שווים של מקרקעין מסוימים, פשיטא שהשפעה זו תמצא בביטוי בשומתן, ואילו אם 'תוכנית צפויה' אחרת אינה משפיעה – הלכה למעשה – על שווים של מקרקעין מסוימים, לא תובא אותה תוכנית במניין השומה. בין כך ובין אחרת, השאלה היא שאלה שבעובדה. ההנחה המשפטית לשמאים תהא כי במקום בו משפיעה 'תוכנית צפויה' על שוויים של המקרקעין, לא יימנעו מלהביא השפעה זו בקביעתה של השומה" (הדגשות בקו, אינן במקור).

פסיקה מאוחרת יותר בעניין זה, דהיינו שאלת קביעת שווי השוק (אמנם שם הקביעה ניתנה לצורך שומת היטל השבחה, אך אין כל הבדל בין שווי השוק לצורך היטל השבחה, לשווי השוק או מחיר השוק לעניין ההפקעה), ניתנה על ידי כבוד השופט אדמונד לוי בבר"ע 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון נ' מ. לוסטרניק ובנו, פ"ד נו (5) 529, עמ' 536-537:

"הנוסחה אותה אימץ המחוקק להערכת שוויים של מקרקעין לצורך שומת היטל השבחה היא "שווי השוק", לאור, המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. מבחן זה המבוסס על יסודות אובייקטיביים וערכי שוק חופשי, גלום בו איזון ראוי של אינטרסים, הן של הפרט והן של הרשות הציבורית, ונעשה בו שימוש בתחומי חקיקה שונים... שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעיתים נודעת ההשפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים. עם זאת, נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את פוטנציאל המקרקעין ואפשרויות הניצול הגלומות בהם. שוויה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשוויה של קרקע חקלאית, ושוויה של זו אינו כשוויה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור. עם זאת, עשוי שוויים של מקרקעין להשתנות בתגובה לציפיות לשינוי תכנוני, ולא דווקא לשינוי התכנוני – סטטוטורי עצמו. ובמילים אחרות, עצם הידיעה על אפשרות הכנתה של תוכנית עשויה להשפיע על ערך המקרקעין, והשאלה היא איפוא, אם נכון לייחס משקל לציפיות מסוג זה, ולאילו מהן, ודוק: ציפיות לשינוי ייעוד תכנוני יכולות לצמוח ממספר רב של גורמים, ולא דווקא מתקווה לאישורה של תוכנית מסוימת. עמד על כך הנריק רוסטוביץ בספרו "היטל השבחה", הוצאת אוריאן (1996) בעמ' 272:

"ציפיות לשינוי תוכנית יכולה להתעורר בעקבות נאום בחירות של ראש רשות מקומית, בעקבות הצהרת מדיניות חדשה של שר השיכון והבינוי, בעקבות קבלת החלטה של מנהל מקרקעי ישראל וכיוצא באלה. קרקע חקלאית הגובלת באזור בנוי, עשויה לעורר ציפיות להפיכתה לקרקע עירונית. אישור תוכנית מתאר ארצית או תוכנית מתאר מחוזית מעורר ציפיות לאישורן של תוכניות מפורטות...." (הדגשות בקו, אינן במקור).

מדבריו אלו של כבוד השופט חשין וכבוד השופט אדמונד לוי עולה, כי שווי השוק של המקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, ובין היתר ממיקומם, טיבם, גודלם, שאלת פוטנציאל המקרקעין ואפשרויות הניצול הגלומות בה ופעמים אף מטעמים כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ואחרים.

מכלול של נתונים שכאלו משפיע על שווי השוק ולדעתנו, ציבור הקונים הינו פיקח ונבון, ואינו נסחף בדרך כלל לעסקאות ספקולטיביות, אלא לעסקאות שגלום בהן פוטנציאל שלאורך שנים, מוכיח את עצמו.

במקרים בהם ניווכח, כי שווי השוק אכן הושפע מספקולציה בלתי מבוססת, נסכים להתעלם מכך, אך בכל אותם המקרים האחרים, מגמת השוק ועסקאות השוואה הן בהחלט, אחת האינדיקציות לקביעת שווי השוק כדי לקבוע את הפיצוי לו זכאי בעל הקרקע, שהקרקע ניטלה ממנו כאמור.

הנתבעת איננה יכולה לאחוז בחבל בשתי קצותיו, מחד לטעון, כי הבעלות במושע עם ק"ל מפחיתה ב – 3% את שווי הקרקע משום היווצרות "ערך מטרד" וכן, כי גודל החלקה דנן אף הוא מפחית מערך המקרקעין ומשום כך העסקאות שהציג שמאי התובעת, המתייחסות לחלקות קטנות, יש בהן כדי להעיד על ספקולטיביות העסקה, ומאידך לטעון באמצעות השמאית מטעמה, אשר הייתה מעורבת במו"מ שהתנהלו עם בעלי קרקעות אחרים, שגודל הקרקע אינו מעלה ואינו מוריד לעניין שווי המקרקעין, ולפיכך שיעור הפיצוי בסך \$6,000 לדונם זהה בכל

המקרים.

אנו סבורים, כי יש לתת ליתרונותיה של הקרקע משקל רב. יתרונות אלה נובעים בעיקר מהעובדה כי התובעת, הנה בעלים פרטי אחד על שטח גדול, להוציא בעלות קק"ל שהינה שולית במקרה דנן. בעניין זה יש לקחת בחשבון, ואין להתעלם מהעובדה, כי לשם "השגת" שטח גדול רצוף, יש לשאת בעלויות רבות הנובעות מקיבוצם של מספר מגרשים קטנים מבעלים רבים ומגוונים.

אנו סבורים, כי גרסת התובעת, לעניין תוכניותיו של המנוח לשינוי הייעוד, לא הוכחו דיים, וכי לכל היותר היה מדובר, יותר במאווי של המנוח, מאשר בפוטנציאל מעשי לשינוי יעוד, ולדעתנו לא ניתן היה לבנות במקום כפר נופש או בית אבות וזאת גם בשל הריחוק הרב ממקום ישוב.

לעניין השווי טוענת התובעת, כי לאור סעיף 12(ג) לפקודת הקרקעות, אין להתחשב ביעוד הקרקע לדרך אלא ליעודה הקודם כקרקע חקלאית בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד.

סעיף 12(ג) קובע, כלשונו:

"(ג) בית המשפט לא יביא בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה, אם זו מטרה שאי אפשר להשתמש בה אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע"י קונה מסויים לצרכי המיוחדים או מביקושה לצרכי שר האוצר;..."

אנו סבורים, כי הדין עם התובעת, שכן כפי שקבענו מצאנו, כי היה רצף תכנוני ולכן התייחסנו למקרקעין המופקעים כקרקע חקלאית עם פוטנציאל.

באשר לטענת התובעת בדבר הפיצוי בגין ההוצאות הנובעות מהפקעת הנתבעת, בכללם תשלומי מיסים כגון: מס שבח, מס רווחי הון, מס מכירה וכן בהוצאות הנלוות לשם רכישת קרקע חלופית; אנו סבורים, כי בהתאם לקביעה שבסעיף 12 לפקודת הקרקעות, הפיצוי בגין ההפקעה יקבע על פי הסכום שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין "אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב".

במקרה של מכירה מרצון, מקבל בעל הקרקע, את שווי השוק של הקרקע, ללא התייחסות להוצאות הנוספות הכרוכות בהליך מכירה זה, שכן שווי הקרקע מגלם בתוכו את ההוצאות הללו. הוצאות וחבות של מס המוטלים על המוכר, משולמים על ידו ולא ע"י הקונה. כך דרכו של עולם, וגם שלטונות המס, רואים באותם מקרים נדירים, בהם נטל על עצמו הקונה את תשלום המס החל על המוכר, מקום להוסיף לשווי העסקה, את אותם התשלומים, כתמורה נוספת, מבחינת המוכר וגם על תוספת זו חל המס ("מס על מס").

בסופו של יום הכרעתנו ניתנה, בין היתר, גם על סמך אומדנה והערכה, אך אנו מוצאים לנכון להדגיש ולהאיר, כי לקחנו בחשבון בטרם הערכנו ואמדנו את הפיצוי, גם את הנתונים הנוספים שהובאו בפנינו, כמו: ההפחתה הנובעת מהבעלות במושע; עובדת הקרבה לקווי הבניין בכביש מס' 70, הייעוד של המקרקעין, ובהתאם שווי המקרקעין הופחת. מאידך, לא מצאנו לנכון להפחית משוויים של המקרקעין בשל קיומה של הערת רשות העתיקות.

לאור כל האמור לעיל, הגענו למסקנה והכרעה, כי הפיצוי המגיע לתובעת יעמוד על סך כולל של \$8,500 (שמונת אלפים וחמש מאות דולר ארה"ב) לדונם בעבור השטח שהופקע על ידי הנתבעת, שגודלו 48.996 דונם בתוספת מקרקעי שארית (1.061 דונם, סה"כ 50.057 דונם וחלקה של התובעת שהינו כ-95.6% עומד על 47.850 דונם).

סוף דבר

לאור כל האמור, אנו מחייבים את הנתבעת לשלם לתובעת פיצויים בגין הפקעת המקרקעין בסך של 1,683,435 ₪ (המהווים מכפלה של 406,725 דולר ארה"ב בשער הדולר ליום הקובע ע"ס 4.139 ₪ לדולר), בתוספת הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה (בהתאם לסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה), מיום 30.04.2001 ועד למועד התשלום בפועל, ובהפחתת הסכומים ששולמו על חשבון לתובע, כשגם לסכומים אלו יתווספו הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה (בהתאם לסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה) ממועד תשלומם בפועל.

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 לתובעת הוצאות משפט בסך כולל של 5,000 ₪ וכן שכ"ט עו"ד בסך של 36,000 ₪ (כ-10,000 \$ להיום) + מע"מ.

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

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ג ב אדר א, תשס"ח (19 בפברואר 2008), בהעדר הצדדים.

מ. צור, רו"ח

א. נזרי, שמאי

השופט י. שינמן,
יו"ר הוועדה