

1



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל
בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

בעניין: 1. זן רבינוביץ
2. ברנרד (דב) רבינוביץ

התובעים

- נ ג ד -

חברת חוצה ישראל בע"מ

הנתבעת

החלטה

החלטה זו עניינה, במחלוקת שנתגלעה בין הצדדים, בקשר לתובענה שהגישו התובעים כנגד הנתבעת, לתשלום פיצויים בגין שטח המצוי בבעלותם, אשר הופקע על ידי הנתבעת לצורך סלילתו של כביש ארצי לישראל הידוע ככביש מספר 6. הצדדים אינם חלוקים לגבי זכאותם של התובעים, לקבלת פיצוי מהנתבעת בגין ההפקעה שבוצעה על ידה, אלא שהם חלוקים בשאלת אופן החישוב של אותו פיצוי לתשלום.

השופט יעקב שינמן

יו"ר וועדת הפיצויים:

רקע

1. התובעים הינם הבעלים הרשומים של חלקה מספר 21 בגוש 3728 בשלמות, חלקה מספר 25 בגוש 3729 בשלמות, ושל 20959/358820 חלקים מחלקה 28 בגוש 3728 ושל 7890/324920 חלקים מחלקה 28 בגוש 3729 (להלן: "המקרקעין").
2. הנתבעת הינה חברת כביש חוצה ישראל בע"מ (להלן: "הנתבעת"), אשר המקרקעין נמצאים בחלקם בתחום תוואי כביש מספר 6, אשר נסלל על ידיה (להלן: "כביש 6").



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל
בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

3. ביום 30.4.95 פורסמה חודעה לפי חוק כביש ארצי לישראל, חתשנ"ה - 1994 (להלן: "חוק כביש ארצי") וסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (להלן: "פקודת הקרקעות"), על כוונה להפקיע חלק מהמקרקעין נשוא החלטה זו (להלן: "ההפקעה הראשונה").

ביום 24.12.98 פורסמה חודעה נוספת לפי חוק כביש ארצי לישראל וסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, על כוונה להפקיע חלק נוסף מהמקרקעין נשוא החלטה זו (להלן: "ההפקעה השנייה").

סך כל השטח שהפקיעה ותפסה הנתבעת הינו כ- 12,195 מ"ר.

האפשרות לגבות אגרה בכביש חוצה ישראל, מקורה ובסיסה בחוק כביש אגרה (כביש ארצי לישראל) חתשנ"ה - 1995 (להלן: "חוק כביש אגרה").

4. על אף ההפקעה שבוצעה בפועל, ועל אף העובדה, כי התנהל מו"מ בין הצדדים בקשר עם שווי הפיצוי חספסי, לא שילמה הנתבעת תשלום כלשהו לתובעים בגין הפקעת המקרקעין, ועל כן ביום 9.12.02 הגישו התובעים תובענה כנגד הנתבעת.

5. בתמיכה לתביעתם, צרפו התובעים חוות דעת של שמאי, אשר העריך את שווי המקרקעין המופקעים הן לפי שווים בייעודם ככביש מסחרי בסכום של \$ 50,000 לדונם, והן בייעודם החקלאי בסכום של \$ 25,000 לדונם.

בחזתם לאמור, מבקשים התובעים מביהמ"ש לחייב את הנתבעת לשלם להם פיצוי בסך של \$ 610,000 (12,195 מ"ר * \$50,000) או לחלופין פיצוי בסך של \$ 305,000 (12,195 מ"ר * \$25,000).



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

6. חנתבעת מתנגדת לתשלום סכום הפיצויים הנתבעים ע"י התובעים, בנימוק כי הם חושבו בצורה לא נכונה.

בטרם החלה להתברר תובענה זו לגופה, התעוררה שאלה מקדמית ועקרונית באשר לשיטת הערכת הקרקע, והצדדים ביקשו הכרעתנו בה, בטרם ימשכו בחליכים, שכן הכרעה בשאלה זו תשפיע על המחלכים, הטיעונים והראיות, שכל אחד מהצדדים יבקש להגיש ולהציג בפנינו, לצידוק עמדתו, לאורה של הכרעה מקדמית זו.

המחלוקת

7. עיקר המחלוקת חנוטושה עתה בין הצדדים, הינה בשאלה, האם יש לשום את המקרקעין בהתאם לשוויים כקרקע חקלאית, ובחלופתם מיעודם על פי התוכנית המפקיעה, או שמא יש להעריך את המקרקעין בייעודם ובשימוש החדש שנעשה בהם, על פי התוכנית המפקיעה (כביש אגרה מסחרי כטענת התובעים).

בד"כ חמצב הרגיל, בחליכי חפקעה, הינו כי בעל הקרקע טוען, כי יש לחשב את הפיצוי עפ"י שווי הקרקע ערב החפקעה, שכן היעוד עפ"י התוכנית המפקיעה והשימוש בקרקע נעשים, הנעשית לצרכים ציבוריים, עובדה שבד"כ מורידה ומפחיתה את חשווי.

כאן בענייננו, התובעים טוענים, כי התהפכו היצרות, וכי שוויים של המקרקעין, לאחר החפקעה – עלו והוכפלו, והם זכאים לקבל את הפיצוי, לפי שוויים בייעודם החדש ככביש אגרה-מסחרי.

לטענה זו של התובעים, מתנגדת חנתבעת וטוענת, כי דרך חישוב זו, נוגדת את חוראות הדיון, הקובעות במפורש, כי יש לחשב את שוויים של המקרקעין בחתאם ליעודם לפני החפקעה.



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נורי

רו"ח מר מיכאל צור

התובעים מסכימים כי החלכה המחייבת, אינה תואמת את גרסתם ואת טענתם, בקשר לדרך הערכת וחישוב הפיצוי, חמגיע להם עקב ההפקעה וחנתבע על ידם בתובענה זו, וכך אומר ב"כ התובעים בסעיף 3 לסיכומיו:

"כאמור התובעים מסכימים, כי לעניין הפקעות "ריגילות" החלכה הפסוקה כיום הינה כפי שטוענת המשיבה בסעיף 21 לכתב התשובה: "יש לשום המקרקעין בהתאם לשווים במועד הקובע ובחללם מייעודם על פי התוכנית המפקיעה"

הנתבעת טוענת כאמור, כי יש לדחות גם שומת התובעים, בקשר עם שוי המקרקעין בייעודם החקלאי. לטענתם שומה זו הינה מופרזת ומוגזמת, חיות והשווי חנתבע על פיה, הינו שווי חמשקף את שווייה של קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי ייעוד של המקרקעין, בעוד שחנתבעים לא הצליחו להראות, כי היה קיים סיכוי לשינוי הייעוד דווקא במקרקעין אשר בבעלותם, שינוי אשר הינו וודאי או לפחות בגודל ציפייה סבירה ללא התכנית המפקיעה, ממנה יש להתעלם כאמור, בעת חישוב הפיצוי.

8. בדיון שנערך בפנינו, לאחר ששמענו את עמדת ב"כ הצדדים, הוחלט כאמור כי קודם לחמשך הדיון, תוכרע שאלת אופן חישוב הפיצוי שעל הנתבעת לשלם לנתבעים, בגין המקרקעין המופקעים. האם השווי צריך לחיקבע לפי הייעוד שלאחר ההפקעה, על פי התוכנית המפקיעה (כביש מסחרי), או בחללם מהתוכנית המפקיעה (קרקע חקלאית).

בתום הדיון חזרנו לצדדים להגיש טיעוניהם בעניין, ומכאן החלטתנו זו.



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

ר/ח מר מיכאל צור

טיעוני התובעים בתמצית

9. התובעים הגישו "טיעונים בכתב" בקשר עם שאלת אופן חישוב הפיצויים השנויה במחלוקת.

התובעים מסכימים כאמור עם חנתבעת, כי במקרים בהם מדובר ב"הפקעה רגילה", בחתאם לחלכה הפסוקה, הרי שיש לשום את המקרקעין בחתאם לשוויים במועד הקובע, ובהתעלם מייעודם על פי חתוכנית חמפקיעה, אלא שלא כך בענייננו. חפקעה מכוח חוק כביש ארצי חינה חפקעה בנסיבות מיוחדות, אשר מביאה עימה את חשינוי, בקשר עם אופן חישוב הפיצוי לבעלי חקרקע חמופקעת.

לטענת התובעים, חשוני העיקרי כאן, לעומת חפקעת חקרקעות אחרות, נובע מחעובדה, כי כאן חחפקעה נעשתה לעוד ולשימוש מסחרי (כביש אגרה), בעוד שבמקרים אחרים חיעוד חינו ציבורי ובדיכ שלא למטרות רווח (כך חיה אם כאן חיה, יעוד חחפקעה לצורך דרך רגילה, דהיינו כביש רגיל וחופשי לנסיעה ללא צורך בתשלום). משנעשתה חחפקעה לצורך חקמת עסק מסחרי, לטענת התובעים אין כל סיבה, כי חמפקיע "יתעשר" על חשבון בעל חקרקע חמופקעת, שכן בידי חמפקיע יוותר נכס בעל שווי כספי רב, בעוד שחזא שילם תמורתו, לצורך רכישתו, סכום נמוך.

על פי חמצב חתכנוני, ובהתאם לתוכניות חחפקעה חשונות של חקרקעות חממוקמות על תוואי חדרך בו עובר כביש 6 (ת.מ.א 31 ואו.ת.מ.מ 3), ייעודו של כביש מספר 6 – חינו "דרך".

בחקודת חקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 (לחלן: "חקודת חקרקעות") נקבע, כי לא ניתן לחפקיע מקרקעין מאדם פרטי, ולמסור אותם לגוף פרטי אחר, על מנת שיעשה בהם עסקים ויפיק רווחים – כאשר מטרות חחפקעה בפועל חיא עשיית רווחים.



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

במני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

עשיית רווחים הינה חמטרה העיקרית לשמה חופקעו המקרקעין שבבעלות התובעים, ומכאן שהיא פסולה.

בסעיף 195(א) חוק התכנון וחבניה, תשכ"ח – 1965 (להלן: "חוק התכנון וחבניה") נקבע, כי שינוי ייעודם של המקרקעין מחייב החזרתם לבעליהם המקורי.

התוכנית המפקיעה ייעדה את המקרקעין ל"דרך", ואכן יש להתעלם מייעוד זה ולשום את המקרקעין לפי ייעודם אלמלא התוכנית המפקיעה, היינו כמקרקעין חמיועדים לכביש מסחרי שחנסיעה בו כרוכה בתשלום, שהפך לכזה עקב חקיקת חוק כביש ארצי, ששינה את שווי המקרקעין חמצויים בתחום תוואי כביש 6.

התובעים ערים להלכה הפסוקה בעניין זה, אך לדעתם, על ביהמ"ש לשנות מן החלכה הפסוקה בקשר עם הערכת שווי המקרקעין חמופקעים, גם בשל כניסתן לתוקף של חוראות חוק חיסוד: כבוד האדם וחירותו (להלן: "חוק חיסוד"), חואיל וההלכה הפסוקה בעניין אופן חישוב חפיצויים, נסמכת על חוקים שפגיעתם בקניין האדם, חורגת מעיקרון חמידות.

טענות חנתבעת בתמצית

10. חנתבעת חולקת על טיעוני התובעים, ולגרסתה יש לפצות את התובעים, בשוויים של המקרקעין לפי ערכם וייעודם ערב חחפקעה (ובטרם שונה ייעודם). לטענתה, חוק כביש ארצי, נועד להסדיר את נושא חפקעת המקרקעין חדרושים לצרכי חכביש נושא חחוק (כביש 6) ואת נושא תשלום חפיצויים בגין חפקעתם. חוק כביש ארצי, קובע מפורשות במסגרת חוראותיו, כי בחפקעות על פיו יש לחחיל את דיני חחפקעה חכללים ועקרונותיהם: דהיינו את פקודת חקרקעות ואת חחוק לתיקון דיני חרכישה, תשכ"ד – 1964 (להלן: "חחוק לתיקון דיני חרכישה").



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

ר"ח מר מיכאל צור

הן בחוראותיה של פקודת חקרקעות והן בהלכה הפסוקה, נקבע באופן מפורש, כי בעת הערכת פיצויי החפקעה יש להתעלם מיעוד המקרקעין על פי התוכנית המפקעה, ומחשימוש שיעשה במקרקעין המופקעים.

חוק כביש ארצי, מיישם לצורך החפקעות מכוחו את כללי הערכת הפיצויים כפי שנקבעו בפקודת חקרקעות, ואין הוא בא ליצור דין הפקעות מיוחד וכללי פיצויים ייחודיים להערכתם של פיצויי החפקעה, וסמכותה של ועדת הפיצויים, מתוחמת אך ורק לקביעתם של פיצויים על פי עקרונות דיני החפקעה הכלליים.

קביעתו של כביש ארצי לישראל, ככביש אגרה, איננה חופכת את חכביש לשימוש מסחרי.

עסקינן במקרקעין ביעוד של "דד"ד" כמו כל דרך אחרת, המחויבים פרויקט בעל חשיבות לאומית, ורק בשל בעיה תקציבית במימון פרויקט זה ע"י המדינה, מימנו נעשה בין חיתר באמצעות אגרה.

טענתם של התובעים לקבלת פיצוי ולחלולתו של סעיף 6 לחוק כביש ארצי, הינה מנותקת מכלל הרצף הרעיוני של טענותיהם, שכן עתירה לביטול החפקעה, חותרת תחת בקשת פיצויי החפקעה, שכן שתי טענות אלו אינן יכולות לדור תחת כפיפה אחת.

ההלכה המחייבת מתן פיצוי על פי הייעוד התקף עובר לחפקעה, ובתעלם מיעודם לחפקעה, לא זו בלבד שהיא עומדת בתוקפה גם לאחר חוק היסוד, אלא שיישומה עולה בקנה אחד עם עקרונות חוק היסוד ועקרונות ה"צדק החלוקתי". דווקא קבלת עמדתם של התובעים, תוביל למצב של מתן פיצוי ביתר והתעשרות של פרטים מסוימים על חשבון הקופה הציבורית.



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

ר"ח מר מיכאל צור

דין

11. לאחר שקראתי בעיון את טיעוני הצדדים בקשר עם השאלה במחלוקת, הגעתי למסקנה, כי יש לקבל את עמדתה וגרסתה של הנתבעת בעניין זה.

בטרם אפנה לבחון את משמעותן של חוראות חוק כביש ארצי לגבי המקרה שבפני, אעמוד בקצרה על טענתם של התובעים לפיה, מששונה ייעודם של חמקרקעין המופקעים, מחויב המפקיע בהחזרתם לבעליהם המקורי.

טענה זו טוב היה, אם לא הייתה נטענת בפנינו, שכן עסקינן בהליכים המתנהלים בפני ועדת הפיצויים בגין החפצות המבוצעות לצורך סלילתו של כביש 6. טענה לחשבת חקרקע המופקעות, תהא חסיבה לכך אשר תהא, מקומה להתברר בבית המשפט המוסמך לבטל החפצות אם קימת הצדקה לביטול כזה.

טענה זו של בטלות החפצות, עומדת בסתירה עניינית לטענותיהם ודרישתם של התובעים לקבלת פיצויי הפקעה כתביעתם כאן.

לא הונחה בפני עתירה של התובעים לבימ"ש כזה, ומכאן אני מניח שעתירה כזו לא חוגשה, ודין טענתם זו של התובעים, ככל שהיא מובאת בפני ועדה זו, להידחות.

12. טענת התובעים, כי יש להעריך ולשום את הפיצוי המגיע להם, בהתאם לייעוד ולשימוש שנעשה בפועל בקרקע, יש לבחנה בהתאם לחוראות החקיקה וההלכה הרלבנטיות.

חוק כביש ארצי בחוראותיו, מפנה שוב ושוב אל דיני החפצות הכללים (פקודת חקרקעות והחוק לתיקון דיני הרכישת), ומכאן ברור כוונתו, שלא לעמוד בסתירה לדיני החפצות שקדמו, אלא לחוסיף עליהם ולתת מידע פרטני יותר אודות חפצות מקרקעין לצורך סלילתו של כביש 6 (ראו למשל ראה סעיפים 1(ב), 3, 6(א), 6(ד), 8(א)).



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

סעיף 11(א) לחוק כביש ארצי קובע כדלקמן:

שמירת חוראות

(א) אין בהוראות חוק זה כדי לשנות מהוראות סעיף 12 לפקודת הקרקעות, לרבות ההוראה שבו לפיה יקובל כשוויה של הקרקע אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק על ידי המוכר מרצונו הטוב ובכפוף להוראות האחרות שבסעיף 12 האמור.

(ב) אין בהוראות סעיף קטן (א) כדי לגרוע מיתר חוראות בפקודת הקרקעות והחוק לתיקון דיני הרכישה, לענין הערכה או קביעה של סכומי הפיצויים.

סעיף 12 לפקודת הקרקעות, שעניינו הוא בתקנות לענין הערכת הפיצויים, מונה את הכללים על פיהם, יש להעריך את הפיצויים בהפקעות עפ"י פקודת הקרקעות, וחוק קובע בין היתר כדלקמן:

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

(ב) בכפיפות למותנה לקמן יקובל כשוויה 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 השווי שימצאו כשוויה של הקרקע, הזכות או טובת ההנאה על אותו בסיס, בזמן ששר האוצר פרסם ברשומות את ההודעה על כוונתו לרכוש אותה, ובלי להביא בחשבון כל השבחה או עבודות שנעשו או נבנו או תעשינה או שתבנינה על אותה קרקע: ...

(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



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה
ע"י קונה מסוים לצרכיו המיוחדים או מביקושה לצרכי שר האוצר...".

בסעיף נקבע במפורש, כי את שווי הקרקע המופקעת, יש להעריך בהתאם לשווייה וייעודה
במועד פרסום התודעה בדבר הכוונה להפקיע את המקרקעין לפי סעיף 5 לפקודה,
בהתעלם מתוכנית התפקעה ואו מייעודה לאחר התפקעה.
לשון הסעיף הינה ברורה, ואינה משתמעת לשתי פנים, ורק מטעם זה, דין טענות
התובעים – להידחות.

התובעים, מבקשים מחוועדה, לסטות מן ההלכה הפסוקה וחמחייבת, לגבי אופן חישוב
הפיצויים, בטענה כי הלכה זו נסמכת על חקיקה שיש בה לפגוע בקניינו של אדם בצורה
החורגת מן המידתיות הקבועה לכך בחוק היסוד, ואיני סבור כי יש לחתונות ליוזמה זו
בכלל, ובפרט אין לה מקום, במסגרת הליך משפטי, של קביעת גובה הפיצוי לו זכאי בעל
הקרקע.

הענות ליוזמה כזו, לא רק שעומדת בניגוד לחקיקה ולפסיקה הרלבנטית, אלא שאם
הייתה מתקבלת, היא יכולה גם לפגוע, בבעלי קרקעות שיחיו סבורים, כי שוויה של
הקרקע בהתאם לתוכנית המפקיעה וליעודה החדש, נמוך יותר משוויה במועד הקובע.
אומנם לבעלי קרקעות כאלו (שהתכנית המפקיעה פגעה בשווי הקרקע שלהם) עומד
המזור, בדמותו של סעיף 197 לחוק התכנון וחבניה, אך זאת בחתייחס לתכנית הפוגעת
ולא ליעוד ולשימוש שיעשה בפועל בקרקע לאחר הפקעתה.

למניעת כל ספק, בענייננו טרם נקבע, כי שוויה של הקרקע בהתאם לתוכנית המפקיעה,
אכן עולה על שוויה ביום הקובע (כפי שסבר שמאי התובעים), אך לאור המסקנה
וחתוצאה אליה הגעתי בהחלטתי זו, מתייחר הדיון בשאלת ערכם ושווים של המקרקעין,
בהתאם לשימוש שנעשה בהם ולייעודם בחתאם לתוכנית המפקיעה.

11



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

חוק כביש ארצי נחקק כאמור לאחר חקיקת חוק חיסוד, ומכאן שהפרשנות שניתנה לו, ניתנה ברוחו ובתאם לחנחיותיו של חוק חיסוד.

בשורה ארוכה של פסקי דין, עמד ביהמ"ש על מטרותם של הפיצויים הניתנים למי שהופקעו המקרקעין שבבעלותו, ובכלל זה דובר בחרחבה על זכויותיו של בעל המקרקעין המופקעים, זכויות שיש לשמור עליהן, אולם לא להוסיף עליהן, ומכאן קביעת ביהמ"ש, כי יש לשום את המקרקעין לפי ייעודם במועד ההפקעה, ולא בהתאם לייעודם העתידי (לאחר ההפקעה) (ראה ע"א 499/87 עובדיה בטאט נ' "קרתא" חברה לפיתוח מרכז, פ"ד מד(1), 105; וגם א' נמדר, הפקעת מקרקעין - עקרונות חליכים ופיצויים (התשס"ח - 2005, עמ' 387; וגם ת.א. (חיפה) 2094/67 זילברמן ואח' נ' עיריית חיפה, פס"מ ע"א 254; ע"א 716/70 לויןסון נ' עיריית חיפה, סביר פסקים ו', עמ' 350; וגם ע"א 402/85 רחל מרקוביץ ואח' נ' עיריית ראשון לציון, פ"ד מא(1), 133; וגם ע"א 473/76 יאשיהו מזרחי נ' עיריית ת"א יפו, פ"ד לא(2) 253).

לנגד עיני ביהמ"ש עומד העיקרון לפיו, אין מקום לשלול מן האזרח, פיצוי חוגן וראוי, עקב הפקעה, אך מאידך, אין מקום להעניק לו פיצויים, שיגרמו להתעשרות שלו, שלא כדין, ושלא לומר שלא בצדק.

האזרח אינו צד לפיתוח הנעשה, לעיתים תוך השקעה, או לקיחת סיכונים, בעשרות ומאות מיליוני שקלים, וחוא אינו נוטל על עצמו סיכון ואינו נושא במימון של אותו הפיתוח, גם אם זה, במקרים נדירים, לאחר שנים רבות (לפעמים) מכסה את הוצאות הפיתוח והחשקעה. גם אם באופן תיאורטי, נותר בידי המדינה, מעט עודף תקציבי, חרי שיש להניח, כי עודף זה משמש לתחזוקת הפרויקט או כדי לקדם פרויקטים אחרים של פיתוח, ואין להתייחס אליו כחיבת של רווח מסחרי.



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

בתי המשפט אינם מוכנים ליתן יד לפגיעה בלתי מוצדקת באזרח לו הופקעה קרקע, ומגמה זו של הפסיקה, מתפתחת ומתרחבת בזמן האחרון ולפיה, "הצדק מחייב את בתי המשפט שלא לעצום עיניים מן העובדה שהפקעות מקרקעין, ללא פיצוי נאות, גזל הוא שאינו נסבל במדינת חוק" (דברי כב' השופט זוסמן בבש"א 695/76 עיריית חיפה נ' דוד אליאס רוזן) אך מצד שני הפסיקה המתרחבת ובתי המשפט, אינם מוכנים ליתן ידם להתעשרות שלא כדין של בעל הקרקע.

מקום שראו או נוכחו בתי המשפט, כי ההפקעה מקפחת שלא בצדק את בעל הקרקע, הם לא נרתעו מלחתערב, על מנת לתקן את אי הצדק, גם ע"י השימוש בחוק היסוד של כבוד האדם וחירותו. דוגמא לכך ניתן למצוא בפסק דין שניתן בימים אלו בביחמ"ש המחוזי בת"א (בח"פ 1275/04 (ת"א) האמטרופוס הכללי - תל אביב נ' עיריית חולון, מפי כב' השופטת לבחר שרון), בו נקבע, כי שלילת הזכויות לקבלת הפרשי הצמדה וריבית בפיצויי הפקעה, פוגעת בזכות בעל הנכס לפיצוי חגון, ואיננה תקפה לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

"חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו שנתקבל ב- 1992 מורה בסעיף 3 שבו, כי אין פוגעים בקניינו של אדם. הוראה זו העניקה מעמד חוקתי על חוקי לזכות הקניין של בעל הקרקע. פגיעה בקניין מהוות כיום רק בחוק החולם את ערכיה של מדינת ישראל שנועד לתכלית ראויה ובמידה שאינה עולה על חנדרש או לפי חוק כאמור מכוח הסמכה מפורשת בו, על פי פסקת ההגבלה שבחוק היסוד (ראה ע.א. 5546/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' הוצלמן מדי"י נ"ה 4 ע' 629).

גם אם אין בהוראות חוק היסוד כדי לפגוע בתקפו של החוק לתיקון דיני הרכישה, חריש יש לפרש חוק זה ברוח הזכויות החוקתיות, ובענייננו - זכות הקניין. ראה לעניין זה ה"פ (חיפה) 158/02 - פיצול מופלח חלבי ואח' נ' מדינת ישראל תק-מח 2004 (4), 259.

13



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל
בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב
שמאי מר אמנון נזרי
רו"ח מר מיכאל צור

כן ראה ב- ע"א 1188/92 - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' גלעד ברעלי, מט (1), 463,
עמ' 484 - 485, דבריו של כב' השופט זמיר:

"הפירוש, כיום יותר מאשר בעבר, צריך לפעול בכיוון של צמצום הפגיעה בזכות הקניין. אכן, אפשר שעצם הפגיעה בזכות הקניין של אדם, אף אם היא פגיעה קשה, תהיה במידה שאינה עולה על הנדרש בהתחשב בצורכי הציבור. כך, כמזומנה, במקרה שלפנינו, שתכנית מספר 2860 באה לענות על צורך ציבורי מובהק ומוצדק, אף במחיר של פגיעה במשיב. עם זאת, עצם הצורך הציבורי, שיש בו כדי להצדיק את הפגיעה, עדיין אין בו כדי לשלול פיצויים על הפגיעה, אלא אם ברור כי הפגיעה נמצאת בתחום הסביר ואין שיקולים של צדק הדורשים לפצות את הנפגע. פיצויים כאלה יש בהם כדי לשרת את התכלית של חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, קרי, צמצום הפגיעה בזכות הקניין כדי שלא תעבור את המידה הראויה".

בענייננו, התובעים זכאים לפיצוי בגובה שווים של המקרקעין שהיו ברשותם ערב החפקעה, והם אינם "צד" לגירעונות או לעודפים התקציביים, שיישארו מאותה קרקע שהופקעה ושיעודדה שונה, עקב אותה חפקעה.

הנטחאות שנקבעו לצורך הערכת שווי הפיצויים, נוצרו לא רק בחלכה הפסוקה, אלא בדברי חקיקה (פקי הקרקעות) ולפיכך גם לנוכח חוק היסוד, אין לשנות את כללי קביעת שווי הפיצויים שנקבעו כעקרונות יסוד בדיני החפקעה (ראה: ח"פ (ת"א) 836/00 זירן נ' עיריית נתניה תק-מח 22001 (2) 2245, מפי כבוד השופט ישעיה וכן ת.א. (ת"א) 1385/00 יחזאי עטרה וגוטליב מנחם נ' ממ"י [שניתן לאחרונה בחודש מרץ ש.ז. מפי כבוד השופטת פלפל].



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

ר"ח מר מיכאל צור

בתי המשפט לא שינו את כללי היסוד בענייני החפיקה, גם אם דעתם לא היתה נוחה מהכללים שנקבעו בפק' הקרקעות (אלא באותם מקרים שפירשו אותם כך שיתאמו את חוקי היסוד) שכן שינוי כזה יכול לחיצות, רק בחקיקה מתקנת ולא בדרך של פסיקה.

יש עוד להאיר, כי הכללים שנקבעו לצורך פיצוי בגין חקרקע המופקעת, מטרתם לשמור על מצבו של בעל הקרקע ערב ההפקעה, ובוודאי שמטרתם איננה פגיעה בזכות הקניין. הפיצוי חניתן צריך להיות חוגן וסביר בהתייחס לשווי הקרקע "שנלקחה" ממנו. מטרת הפיצוי להשיב לבעל הקרקע את השווי של הקרקע שהופקעה לו, ולא לגרום להתעשרות - שלא כדין, עקב ההפקעה.

גם אם נגרמת פגיעה בעקבות ההפקעה ובעל הקרקע מפוצה בהתעלם מחיעוד והמימוש החדש, בנסיבות האמורות, הרי שמדובר בפגיעה, שהיא מידתית.

ביהמ"ש עד כה לא מצא לנכון, לשנות מעמדתו לגבי אופן חישוב הפיצוי שיש ליתן למי שהופקעו קרקעותיו ע"י המדינה, ואין לי אלא לחצטרף ולצרף את דעתי לחלכה מחייבת זו.

13. גם לצורך חוק כביש ארצי, הערכת שווים של המקרקעין, ברוב רובם של המקרים, צריכה לחיצות, בהתאם לייעודם, נכון למועד פרסום הודעת החפיקה, בהתעלם משינויים בשווי שאירעו בעת מימוש החפיקה (ראה: קמר עמ' 343-349, 365, וכן ע"א 589/87 בירנבוים נ' משרד השיכון פד"י מט' 1) 625 וכן ע"א מרקוביץ נ' עיריית ראשלי"צ פד"י מא(1) 133).

בקביעת השווי, אין לבעל הקרקע, כל זכות "לחיתלות" בתועלת הכלכלית שתצמח לגוף המפקיע או למדינה, עקב מימוש יעדי החפיקה, כמו שאיש לא תעלה על דעתו, לדרוש מבעל הקרקע לשאת במימון התוכנית או בהפסדים שיווצרו עקב התוכנית או בגין מימושה (ראה: פס"ד זילברמן חנ"ל וכן פס"ד לוינסון חנ"ל וכן פס"ד יאשיהו חנ"ל וכן

15



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

ר/ח מר מיכאל צור

ת.א. (חי') אילנה עדיפו נ' הוועדה המקומית חדרה תק-מח 905(2)96 וכן פס"ד זירן הנ"ל.

מטרתם של פיצויי החפקעה הינם, שבעל הקרקע לא ייפגע כלכלית עקב החפקעה, אך אין כל מטרה לגרום לחתעשרותו ולמתן זכויות יתר, ללא כל נימוק, שיש מאחוריו בסיס כלכלי, או מניע ענייני אחר (ראה פס"ד בטאט הנ"ל).

עקרונות אלו "יפים" כאמור-בד"כ, אך קיימים מקרים חריגים, בהם התיר המחוקק לוועדה, לסטות מעקרונות הפיצוי הרגילים, כשקבע בסעיף 8(ב) לחוק כביש ארצי:

"סמכות שר האוצר לפי סעיף 20(ג) לפקודת הקרקעות תהיה נתונה לוועדה אף מן השיקולים של מהות הזכויות הנרכשות, משך ההחזקה בזין בפועל בקרקע וכל שיקול שמטרתו למנוע עוול."

ביסוס נוסף מצאו התובעים לטענתם, כי הם זכאים לפיצוי בהתאם לייעוד ולשימוש כביש מסחרי, בכך שלגורסתם, התוכנית המפקיעה ייעודה ל - "דרך" וזו אינה כוללת כביש אגרה.

לטענת התובעים, כביש האגרה מקורו ו"לידתו" בחוק כביש האגרה. מאחר ולפי תחלכה יש לחתעלם מהייעוד שעפ"י תוכנית המפקיעה, דהינו מהייעוד של "דרך", לפיכך הם זכאים לפיצוי בהתאם לשימוש שנעשה בפועל בכביש כ"כביש מסחרי".

טענה זו עומדת בסתירה לטענתם הקודמת, כי הייעוד והשימוש הנוכחי כביש מסחרי, תואם את התוכנית המפקיעה (סעיף 1, הקטע השני, לטעונו התובעים בכתב, כשהם מגדירים את גדר המחלוקת).



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

ר"ח מר מיכאל צור

גם טיעון זה של התובעים, דינו להידחות שכן אין בו כדי לבסס עמדתם, לעניין חישוב הפיצוי.

היעוד, הינו יעוד של "דרך" והעובדה, כי מימונו נעשה בחלקו ע"י הפיכתו לכביש אגרה, אינה הופכת אותו, לפרויקט מסחרי.

המונח "מסחרי" שגור בד"כ בפי הבריות, במישור הפרטי ולא במישור הציבורי, כאשר קרקע משמשת לפרויקט לאומי. איני סבור, כי כוונת התובעים, שהפיצוי יחושב וייקבע לנוכח הערכת המקרקעין לצורך ציבורי מיוחד, שכן אז מטבע הדברים, לא יימצא לחם קונה מרצון, ואם יימצא, קרוב לוודאי שיחיה נכון לשלם עבורם, סכום נמוך, בהתחשב ביעודם כמקרקעין המיועדים לצורך ציבורי ייחודי, שרק המדינה או גורם חפועל בתרשאתה יכול לתפעלו.

יש עוד לזכור בענייננו כאן, כי מדובר בפרויקט המשתרע על מאות ק"מ, וחיה צורך להפקיע קרקעות של עשרות (אם לא מאות) בעלי קרקעות ובעלי זכויות, לצורך ביצוע של פרויקט ה"כביש הארצי", שיחצה חלק גדול מהמדינה לאורכה.

בעל הקרקע היחיד, אינו יכול לבדו, לאגד, את בעלי הקרקעות לשם חקמתו של פרויקט ענק כזה בחיפפו (גם בשטחו וגם בתקציבו), וגם לכך יש ליתן משקל, בעת בחינת חגדרתו של הפרויקט, כפרויקט מסחרי או רווחי, או בעת הערכת שווי הקרקע, עבור בעל הקרקע "היחיד".

14.

אני מסכים עם כל הארותיו ותוספותיו של חבר הוועדה, השמאי אמנון נזרי.

מכל הטעמים האמורים, כל אחד בנפרד ומכלם ביחד, הגעתי למסקנה, כי אין לסטות כאן ממחלבה ומחדין, תחל לגבי הערכת פיצויי הפקעה, לפיהם יש להתעלם מהיעוד שנקבע בתכנית המפקיעה והשימוש שנעשה במקרקעין לאחר ההפקעה, ולפיכך יש להעריכם כאן כקרקע חקלאית.



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

ר"ח מר מיכאל צור

השמאי אמנון נזרי

חבר הוועדה

15. הנני מסכים עם כל האמור בהחלטתו של כב' השופט שינמן, ומבקש להרחיב בנושא ייעוד המקרקעין במועד הקובע, בשאלת מטרת ההפקעה ובעניין שווי המקרקעין.

16. טענתם העיקרית של התובעים לעניין ייעוד המקרקעין הינה, כי שווי המקרקעין המופקעים נגזר מייעודם ל"כביש מסחרי" שהנסיעה בו כרוכה בתשלום.

לטענת התובעים, שינוי יעוד המקרקעין מדרך ל"כביש מסחרי" נובע מחוק כביש אגרה (כביש ארצי לישראל), תשנ"ה-1995 (להלן: "חוק כביש אגרה"), ולא מחזרות תכנית זו או אחרת, שכן בתכנית המפקיעה (תמ"א 31 א' קטע 12) וכן בתכניות שקדמו לה, אין כל אזכור לכך שחדר הינה "כביש מסחרי".

טענה זו דינה להידחות שכן ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת חקיקה על כוונה לחפק חלק מהמקרקעין נשוא התביעה, פורסמה בתאריך 30.04.1995, בעוד חוק כביש אגרה פורסם בתאריך 24.08.1995. כלומר, ייעוד המקרקעין המופקעים במועד הקובע היה "דרך" ולא "כביש מסחרי".

בשולי הדברים יצוין, כי בתאריך 24.12.1998 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת חקיקה על כוונה לחפק חלק נוסף מהמקרקעין נשוא התביעה. לעניין זה מצאתי, כי צודקת הנתבעת, כי השטחים המיועדים לחפקה עפ"י ההודעה השנייה, מיועדים לשטח למסילת ברזל ושטח לניקוז, ולא ל"כביש מסחרי".



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

ר"ח מר מיכאל צור

לענין זה, גם אם שונה ייעודם של מקרקעין לאחר הפקעתם לייעוד מסחרי, הרי שהשאלה העולה מכך הינה בדבר חוקיות ההפקעה ולא בדבר אופן חישוב הפיצויים.

17. התובעים טוענים לענין מטרת ההפקעה, כי "כאשר מטרת ההפקעה במעל היא עשיית רווחים וזוהי המטרה העיקרית, ההפקעה הינה פסולה האיל ונשמת הבסיס של "מטרה ציבורית" להפקעה".

גם טענה זו דינה להידחות מהטעמים הבאים:

ראשית, מבלי להידרש לשאלה האם הכביש הינו אכן "כביש מסחרי", אין אני מסכים עם התובעים, כי מטרתה העיקרית של ההפקעה הינה עשיית רווחים. מטרת ההפקעה, בראש ובראשונה, הינה לענות על צורך ציבורי חשוב והטלת האגרה הינה בבחינת דרך מימון.

גם אם הפעלת הכביש תייצר רווחים לחברה המפעילה את הכביש, הרי שמדובר לדעתי במרכיב זניח ביחס למטרה העיקרית שלשמו הופקעה הקרקע.

לענין זה ראה את דברי כב' השופט חשין בבג"ץ 2390/96 קרסיק נ' מדינת ישראל, עמ' 683-686; כב' השופט ברנזון בבג"ץ 174/74 ספולינסקי נ' שר האוצר, עמ' 424; בג"ץ 3028/94 מחדרין בעמ' נ' שר האוצר, עמ' 103, 107; דנג"ץ 4466/94 נוסייבה נ' שר האוצר.

שנית, לדעתי ההפקעה עומדת במבחן המידתיות והיא מקיימת את שלושת התנאים שנקבעו בהלכה: קיומו של צורך ציבורי מסוים ומוגדר, זיקתו של הצורך הציבורי המסוים למקרקעין המסוימים המיועדים להפקעה וקיום צורך בהפקעת המקרקעין כדי



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל

בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

לממש את הצורך הציבורי. (ראה בג"ץ נוסייבה חני"ל וכן ראה בג"ץ 307/82 לוביאניקר נ' שר האוצר).

שלישית, מימוש מטרת החפיקה (סלילת הכביש הארצי) ניתן שיעשה רק ע"י ריכוז כל הקרקעות בידי גוף אחד. עניין זה לבדו מצדיק את השימוש בסמכות החפיקה (ראה בג"ץ קרטיק חני"ל, בג"ץ מחדדין חני"ל וכן דג"ץ נוסייבה חני"ל).

רביעית, גם אילו היו התובעים צודקים בטענתם, כי מטרתה העיקרית של החפיקה הינה עשיית רווחים, לאמור הפקעה בלתי חוקית שאינה עומדת במבחן המידתיות, הרי שתביעתם חיתה צריכה להיות לביטול החפיקה ולחשבת חקרקע לבעליה (ולא לשאלת אופן חישוב פיצויי החפיקה).

18. גם מחיבת שווי המקרקעין דין טענת התובעים לחדות.

מטרת הפיצויי ה"דו-שלבי" (פיצויי בגין ירידת מקרקעין ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ופיצויי הפקעה לפי פקודת חקרקעות) חקיים בחפיקה "ריגילות" (עפ"י חגדרת התובעים), הינה להקטין ככל האפשר את הנזק לבעלי חקרקע המופקעת, הן מבחינת סך הפיצויים והן מבחינת מועדי תשלום הפיצויים, ובכל מקרה המטרה העיקרית הינה להעמיד את בעלי חקרקע המופקעת במצב דומה ככל האפשר למצבם טרם החפיקה.

גם במקרה שלפנינו, מטרת פיצויי החפיקה הינה להעמיד את התובעים במצב דומה למצבם טרם החפיקה, כך שיוכלו לשוב ולרכוש זכות דומה לזו שהופקעה מידהם.

20



בתי המשפט

וע 003452/02

הוועדה לפיצויים לפי חוק כביש ארצי לישראל
בית משפט השלום בתל-אביב-יפו

תאריך: 20/12/2005

בפני: כב' השופט שינמן יעקב

שמאי מר אמנון נזרי

רו"ח מר מיכאל צור

לאחר שהגעתי למסקנה לפיה, ייעוד הקרקע שהופקעה מחתובעים, הינו כשל קרקע חקלאית ולא "כביש מסחרי", הרי שפיצויי החפקעה יאפשרו לתובעים לרכוש קרקע דומה לזו שהופקעה.

רו"ח צור מיכאל

חבר הוועדה

19. חנני מסכים עם כל האמור בהחלטתו של כב' השופט שינמן ושל חבר הוועדה, השמאי מר אמנון נזרי, וגם לדעתי יש לדחות את טענת התובעים ולהעדיף את עמדת התביעה, בקשר לדרך הערכת שווי המקרקעין שהופקעו.

סוף דבר

20. לאור כל האמור לעיל, הרינו קובעים, כי את חישוב הפיצוי שיש ליתן לתובעים, יש לעשות בחסתמך על ייעוד המקרקעין במועד בו הופקעו, ובהתעלם מתוכנית החפקעה, דהיינו הפיצוי לתובעים יינתן עבור קרקע חקלאית.

שני הצדדים הגישו חוות דעת של שמאים מטעמם, ולאחר חקירת השמאים ושמיעת הראיות, ייקבע הפיצוי הנכון והצודק שיש ליתן לתובעים, בגין המקרקעין ביעודם החקלאי אשר הופקעו מידיתם של התובעים.

המזכירות תשלח לצדדים העתק מהחלטה זו.
ניתנה היום י"ט בכסלו, תשס"ו (20 בדצמבר 2005) בהעדר הצדדים.

יעקב שינמן, שופט

בית משפט השלום
תל אביב יפו (3)

השופט יעקב שינמן

רו"ח מיכאל צור

השמאי מר אמנון נזרי