|  |
| --- |
| **בית המשפט המחוזי בחיפה** |
|  |  |
| **ת"א 32774-03-16 דור ואח' נ' מדינת ישראל**  תיק חיצוני:  |

|  |
| --- |
| **לפני כבוד השופט** **שמואל מנדלבום**  |
| **המבקשים** | **.1** **האני דור ז"ל ת"ז xxxxxxxxx****.2** **ראמז דור ת"ז xxxxxxxxx****.3** **נוהאד דור ת"ז xxxxxxxxx****.4** **ודאד דור ת"ז xxxxxxxxx****ע"י ב"כ עו"ד א. עבוד**  |
| **נגד** |
| **המשיבה** | **מדינת ישראלע"י פרקליטות מחוז חיפה**  |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

1. לפני תביעה לקבלת פיצויי הפקעה בגין הפקעתם של המקרקעין הידועים כחלקה 37 בגוש 10256 (להלן "**חלקה 37**") שאין מחלוקת על כך שהופקעה בשלמות בהתאם **ל**[**פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**](http://www.nevo.co.il/law/72915) – 1943 (להלן "**הפקודה"**).
2. הודעה על ההפקעה בהתאם [לסעיפים 5](http://www.nevo.co.il/law/72915/5) ו- [7](http://www.nevo.co.il/law/72915/7) **לפקודה** פורסמה בילקוט פרסומים מס' 223 ביום 11.4.1952, (נספח א' לכתב הגנה מתוקן של הנתבעת) וביום 9.6.1952 נרשמה חלקה 37 ע"ש מדינת ישראל בהתאם [לסעיף 19](http://www.nevo.co.il/law/72915/19) **לפקודה**, וכן פורסמה הקניית הבעלות למדינה בילקוט הפרסומים מס' 233, מיום 5.6.1952 (נספח ב' לכתב הגנה מתוקן של הנתבעת).
3. אין גם מחלוקת על כך שערב מועד ההפקעה בשנת 1952 חלקה 37 אמנם הייתה רשומה על שם המנוח איברהים אל דור (להלן – "**המנוח איברהים**") שהתובעים הם יורשיו, אך היא הוקנתה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים (להלן – **"האפוטרופוס**"), עוד בשנים 1947-1948, כך שבפועל בעל הזכויות במקרקעין במועד ההפקעה היה האפוטרופוס.
4. אקדים ואדגיש כי בסיכומיהם טענו התובעים בין היתר כי במסגרת פסק הדין שניתן ב[בג"צ 180/52](http://www.nevo.co.il/case/17946217) **יורשי איברהים דור ואח' נ' מדינת ישראל** [נבו] (13.11.52), נקבע כי חלקה 37 אינה נפקדת, וכן נטען כי הנתבעת הסכימה בעבר לשלם פיצויים ליורשי המנוח איברהים על מלוא הזכויות בחלקה 37, ללא כל טענה של נפקדות - אלא שאינני מקבל כיום כל טענה של התובעים הבאה לערער על תוקף הקניית הקרקע לאפוטרופוס. בעניין זה אפנה לאמור בהחלטתי מיום 2.8.22, שם קבעתי כי מאחר והתובעים לא צירפו את האפוטרופוס כצד להליך ומאידך פעלו לקבלת תעודת שחרור ביחס לחלקה 37 מהאפוטרופוס, נקודת המוצא המשפטית תהיה כי חלקה 37 וכל הזכויות הקשורות לה "**הוקנו כדין לאפוטרופוס והוחזקו על ידו כדין בכל השנים משנת 1947 ועד למועד מתן תעודת השחרור ובכלל זה במועד ההפקעה"** (עמ' 7 להחלטתי לעיל).
5. להשלמת התמונה נציין כי ביום 5.7.20 ניתנה ע"י האפוטרופוס תעודה לפי [סעיף 28(א)](http://www.nevo.co.il/law/73105/28.a) **ל**[**חוק נכסי נפקדים**](http://www.nevo.co.il/law/73105)התש"י – 1950 (להלן – "**תעודת השחרור**"), שלפיה שחרר האפוטרופוס מהקנייתו "**את תמורת הפקעות החלקים**" בחלקה 37 לטובת היורשים שפורטו בתעודה שהם התובעים, ויודגש כי סיכום חלקיהם של התובעים בירושת המנוח איברהים, בתעודת השחרור, עומד על **584/896 חלקים.** עם זאת בתעודת השחרור מצוין גם כי "**אין תעודה זו מהווה הוכחה לבעלות**".
6. הנתבעת טוענת שחלקם של התובעים בסכום פיצויי ההפקעה מוגבל לחלקים המצוינים בתעודת השחרור ואילו לטענת התובעים בסיכומיהם הם זכאים למלוא פיצויי ההפקעה בחלקה 37 ולחילופין ל- 76% מסכום הפיצוי (סעיף 6 לסיכומים), ובכך נדון בהמשך.
7. עוד נציין כי גם לאחר מתן תעודת השחרור, עמדה הנתבעת על טענתה שלפיה התובעים אינם זכאים לקבלת פיצויי הפקעה בגין דמי חכירה אבודים בהתאם [לסעיף 13(1)](http://www.nevo.co.il/law/72915/13.1) **לפקודה,** בגין כל השנים בהן החזיק האפוטרופוס בחלקה 37**,** אלא רק בהתאם [לסעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/72915/12) **לפקודה**, , אך טענה זו נדחתה על ידי בהחלטתי שצוינה לעיל.
8. הנתבעת לא השלימה עם החלטתי, ועם החלטות של מותבים אחרים שפסקו באופן זהה והגישה ערעור לבית המשפט העליון, ובסיכומו של דבר נקבע ב[ע"א 3021/23](http://www.nevo.co.il/case/29591348) **מדינת ישראל רשות הפיתוח ואח' נ' יורשי המנוחה רשידה סליבא ז"ל ואח'** (8.4.24), כי נפקעים ששוחררו לידיהם מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס זכאים לקבלת פיצויי עפ"י [סעיף 13(1)](http://www.nevo.co.il/law/72915/13.1) **לפקודה** גם בגין התקופה שבהם המקרקעין היו מוקנים לאפוטרופוס.

הנתבעת הגישה גם בקשה לדיון נוסף אך זו נדחתה. ([דנ"א 3473/24](http://www.nevo.co.il/case/30625257) **מדינת ישראל רשות הפיתוח נ' יורשי המנוחה רשידא סליבא ואח**' [נבו] (28.8.24)).

1. לאור האמור הוגשו ע"י הצדדים ראיות וטיעונים גם בשאלת גובה פיצוי ההפקעה המגיעים בגין חלקה 37 על פי [סעיף 13](http://www.nevo.co.il/law/72915/13) **לפקודה** ובתמצית ניתן להקדים ולומר כי התובעים טוענים כי יש לבסס את תחשיב הפיצויים על בסיס ייעוד "מגורים" לכל שטח חלקה 37, ואילו הנתבעת טוענת כי יש לאמץ את חוות הדעת השמאית מטעמה שלפיה יש להחיל על חלקה 37 את העקרונות שנקבעו בפסיקה שלפיהם שיעור הפיצוי יקבע עפ"י ייעוד "מגורים" לדונם הראשון בחלקה, וביתרת שטח חלקה 37 יקבע הפיצוי עפ"י ייעוד "חקלאי". כן טענה הנתבעת כי השיעור השנתי של דמי חכירה אבודים, יקבע עפ"י השיעור שנקבע ב[בע"א 6744/20](http://www.nevo.co.il/case/27030277) **מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' לילא טבר** [נבו] (7.7.22) (להלן – "**הלכת טבר**").

אסקור תחילה את הראיות שהוגשו וטיעוני הצדדים, ולאחר מכן אדון ואכריע בסוגיות שלפני.

**ראיות הצדדים**

**ראיות התובעים – חוו"ד השמאי נחום פרמינגר** (להלן – "**פרמינגר**")

1. מטעם השמאי פרמינגר הוגשו שתי חוו"ד שמאיות מיום 9.3.16 ומיום 25.12.22 שעיון בהן מעלה כי הן כמעט זהות ועפ"י שמאות 2016 סכום הפיצוי הכולל עמד על סך 11,030,190 ₪ ואילו על פי שמאות 2022 סכום הפיצוי עמד על סך 11,912,576 ₪.
2. פרמינגר טען בתמצית בחוות דעתו כי כל פיסת קרקע שנלקחה בהפקעה כלשהי תוערך עפ"י שווי הקרקע בהתאם **לייעוד המאושר הקודם להפקעה.** עם זאת נטען כי בענייננו, על החלקות הגובלות שהיו טרם ההפקעה באותו מצב תכנוני כמו חלקה 37, נבנו בפועל בשנות ה- 50 בנייני מגורים וזה מאשר את הפוטנציאל הבניה המקורי.
3. בהמשך קבע פרמינגר שווי של 63 ל"י / לדונם על בסיס התשלום ההיסטורי ששולם בשנת 1949 במסגרת רכישת קרקעות עבור "המיליון הראשון". בהתאם ערך פרמינגר תחשיב לפיו התובעים זכאים לפיצויים נכון למועד ההפקעה (11.4.1952) בגין שווי הקרקע המופקעת בסך של **660 ל"י** = 63 ל"י /לדונם X 10.475 דונם (שטח חלקה 37) שהם כיום **0.007 ₪,** ועל סכום זה הוסיף פרמינגר "דמי חכירה אבודים" בחישוב שנתי עפ"י 5% לשנה. (עמ' 8 לשמאות 2022).
4. בנוסף הגיש ב"כ התובעים השלמת חוות דעת של פרמינגר מיום 13.3.23 שהגשתה אושרה על ידי בהחלטתי מיום 24.5.23 (להלן – "**השלמת חוו"ד פרמינגר"),** ובה פירט פרמינגר בצורה נרחבת בגיבוי מסמכים את טענתו העובדתית לפיה בחלקה 37 ובמקרקעין סמוכים נבנו מבני מגורים כבר בשנות ה- 50 וכי עובדה זו מאשרת את פוטנציאל הבניה המקורי שהיה בחלקה 37 כבר במועד ההפקעה.
5. פרמינגר עמד בהסבריו על הצורך שהתעורר החל מקום המדינה בשנת 1948, למתן פתרון דיור מהיר ונרחב לאוכלוסיית העולים שהגיעה לישראל במספרים גדולים מאד (900,000 עולים בין השנים 1948-1958 אל מול 650,000 תושבים בלבד שהיו בישראל בקום המדינה).
6. במצב דברים זה וועדות התכנון המקומיות והמחוזיות לא נתנו מענה מספיק לצורך באישור מהיר של תכניות בנייה, ובפועל הוקמו וועדות תיאום בינמשרדיות שאישרו הקמת שיכונים לעולים. לעיתים ללא תיאום עם וועדות התכנון ושלא בהתאמה לתוכניות הסטטוטוריות התקפות.
7. בהקשר זה הוגש מכתב של נציג הקרן הקיימת לישראל בע"מ המופנה לשרת העבודה דאז הגב' גולדה מאירסון (לימים ראשת הממשלה) מיום 25.1.50 והמלין בין היתר על כך ש"**תכנית בנין ערים רבות ונרחבות שהוכנו בשעתו על ידינו, בשביל להיות מוכנים לשעה הגדולה של עליה בלתי מוגבלת, נתעכבו ע"י אגף התכנון מטעמים שונים, אשר רבים מהם נראים בעינינו לבלתי מוצדקים בהחלט....**" (ה"ש 7 בעמ' 7 להשלמת חוו"ד פרמינגר).
8. עוד ציין פרמינגר כי לצורך במתן פתרון דיור מהיר, הצטרפה העובדה שבהתאם למצב החקיקתי דאז לא חלה חובה על המדינה לבנות בהתאם לתכנית בנין הערים התקפה במועד הבנייה, והופניתי בעניין זה ל[בג"צ 194/56](http://www.nevo.co.il/case/17945268) **רוברט ון מירופ נ' מנהל אגף השיכון, משרד העבודה ואח'** פ"ד י"א 659, שם נדונה עתירה בה נטען כי המדינה הקימה שיכון עולים בסמוך לביתו של העותר, בניגוד לתכנית בנין ערים שהיתה בתוקף, ובית המשפט העליון קבל את טענת המדינה שלפיה בהתאם [לסעיף 42](http://www.nevo.co.il/law/4666/42) **לפקודת הפרשנות** "**אין חיקוק בא לגרוע מכל זכות של המדינה, או להטיל עליה חובה, אלא אם נאמר בו במפורש"**. ומאחר ותכנית סטטוטורית על פי **פקודת בנין הערים**, 1936 היתה בגדר 'חיקוק' ובתכנית הרלוונטית (תכנית מס' 229) לא נאמר במפורש שהיא תחייב את המדינה, המדינה היתה רשאית לבנות שיכון עולים אף בניגוד להוראת התכנית שהייתה בתוקף.
9. מכלול הנסיבות שנוצרו הובילו לטענת פרמינגר לכך שבמקרים רבים נבנו שיכונים ציבוריים עוד בטרם נערך תכנון או שהבניה התבצעה תוך כדי התכנון וכי במקרים אחרים נבנו שיכונים ציבוריים בסטייה מתכניות סטטוטוריות תקפות ועל בסיס תכניות בנייה שנערכו לא על פי מדידה ומיפוי מדויק של השטחים.
10. לחיזוק קביעתו זו הפנה פרמינגר לדברי ההסבר להצעת [**חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה)**](http://www.nevo.co.il/law/72928)תשכ"ד – 1964 שבהם צוין כי **"היקף הבניה של שיכונים ציבוריים, קצב בנייתם והבעיות המיוחדות הקשורות בכך גרמו, שלא תמיד הותאמו תכניות השיכונים לתכניות בנין ערים שאושרו לשטחים עליהם הוקמו השיכונים, ובהרבה מקרים נבנו שלא בהתאם להוראות פקודת בנין ערים, 1936. התוצאה היתה שלא ניתנה אפשרות לרשום בפנקסי המקרקעין את פיצול הקרקעות שנעשה בשטחים אלה, ואף לא את העברת הדירות בשיכונים למשתכנים בהן, מכאן שפנקסי המקרקעין חדלו, בהרבה מקרים, לשקף את המציאות בכל הנוגע לשיכונים הציבוריים...".**
11. כמו כן ציין פרמינגר את מטרתו של החוק הנ"ל להביא להסדרת רישום השיכונים הציבוריים על בסיס המצב בפועל, וללא צורך בהתאמתם למצב הסטטוטורי הקיים מבחינת דיני התכנון ולא מבחינת המצב הרישומי בלשכת רישום המקרקעין.
12. בהמשך סקר פרמינגר את הנתונים הנוגעים ספציפית לחלקה 37, וטען כי "**חטיבת הקרקע בה מצויה החלקה הנדונה נבחרה ותוכננה עבור שיכון עולים ושיכון עממי עוד בשנת 1949**" (עמ' 10 בהשלמת חוו"ד פרמינגר).
13. כמו כן פירט פרמינגר את התכניות שחלו לעמדתו על חלקה 37 בשנת 1952 וציין כי חלקה 37 נכללה בתחום התכנית המנדטורית RP/25 - תכנית מנדטורית לשטח הגלילי של מחוז חיפה (להלן "RP/25" או "**התוכנית המנדטורית**")) שפורסמה להפקדה בע"ר 1079 בתאריך 20.2.1941. בהקשר זה טען פרמינגר כי בניגוד לטענת הנתבעת לפיה התכנית הנ"ל לא אושרה למתן תוקף, "**התכנית אושרה סופית בישיבה מס' 107 של הוועדה המחוזית לתכנון ובניין ערים שנערכה ביום 3.6.1947"**. (שם, עמ' 11 ה"ש 10).

1. בהקשר זה אציין כי עיון בפרוטוקול הישיבה האמורה מעלה כי ההתייחסות שם היא ל- 67/18 Haifa district regional outline planning scheme, ולגביה הוחלט בוועדה המחוזית להעבירה לנציב העליון

"for grant of authority to put the scheme into force subject to the following amendments…".

1. פרמינגר ציין כי לא עלה בידו לאתר מסמך ובו חתימת אישור של הנציב העליון לגבי כניסת תכנית RP/25 לתוקף או פרסום דומה בעיתון אך לטענתו עולה מפרוטוקול הוועדה כי התכנית נכנסה לתוקף גם ללא החתימה הפורמלית, והוא הפנה לפסיקה בה נקבע כי הרשויות נהגו בפועל בהתאם ל- RP/25 (ה"פ 456/98 (מחוזי חיפה).

1. כן התייחס פרמינגר לתכנית מנדטורית נוספת – RP/22/40 שעפ"י טענת הנתבעת נועדה להחליף את RP/25 תוך ביצוע תיקונים בתשריט התכנית ולטענת פרמינגר לא עלה בידו לאתר את התשריט המתוקן הנטעו (שם, עמ' 13) אך הוא הפנה לתשריט אחר שאותר בידו בארכיון המדינה שממנו עולה כי כל האזור בו מצויה חלקה 37 יועד למגורים.
2. בצד כל האמור טען פרמינגר לראשונה בהשלמת חוו"ד פרמינגר כי על חלקה 37 חלה בכלל תכנית אחרת – **"תכנית מס' 187 – תכנית מפורטת לשיכון עולים על יד כפר עטא**". (להלן – "**תכנית 187**"). פרמינגר אישר כי לא איתר את תקנון ותשריט תכנית 187, אך מפרוטוקולים של הוועדות השונות ומפרסומים רשמיים הוא למד כי ביום 1.5.1950 פורסמה הודעה על הפקדת תכנית 187 (שם, עמ' 15).
3. פרמינגר אישר כי לא איתר מסמך או פרסום המאשר מתן תוקף לתכנית 187 אך לטענתו ניתן ללמוד על כך מפרוטוקולים שונים של וועדות התכנון בהן קיימת התייחסות לתכנית 187, שאליהם הפנה פרמינגר.
4. כך הפנה פרמינגר לעמ' 2 מפרוטוקול ישיבה של הועדה הגלילית לתכנון ובנייה מחוז חיפה מיום 18.5.50 שדנה בתכנית 187 ושבה הוחלט "...**להמליץ בפני הועדה המחוזית למתן תוקף של התוכנית בתנאים הבאים:....**"(יצוין כי פרמינגר צירף רק את אותו עמוד בפרוטוקול הועדה, בעמ' 20 להשלמת חוו"ד פרמינגר). כמו כן צורף עמוד אחד מצולם מתוך פרוטוקול שנטען כי הוא של הועדה המחוזית מיום 8.6.50 ובו נקבע ביחס לתכנית 187 כי "**הוחלט לתת הרשאה למתן תוקף לתכנית בהתאם להמלצת הועדה הגלילית..."** זאת בכפוף למספר מצומצם של שינויים שפורטו ולצורך בקבלת הסכמת לשכת הבריאות המחוזית בקשר לצנרת הביוב לפני הפרסום הסופי ברשומות.
5. כמו כן צירף פרמינגר מסמכים שונים הנוגעים לתכנית – ת"ע מס 291 – תכנית שיכון עולים כפר אתא, חלק מערבי שינוי לתכנית מס' 187" (שם, עמ' 23), (להלן – "**תכנית 291"**), ופרמינגר ציטט מתוך פרוטוקול הוועדה המחוזית בישיבה מס' 53 מיום 4.9.52, שם בהתייחס לתכנית ת"ע 291, מצוין כי "**תכנית זו הינה שינוי ותיקונים שחלו בתכנית מאושרת מס' 187 שיכון בכפר אתא"**. פרמינגר צירף את תשריט ותקנות תכנית 291, ממנו עולה כי בחלקה מצוין קיומם של מבנים בנויים (שם, עמ' 24). להשלמת התמונה צוין כי תכנית 291 לא קודמה והוחלט על ביטול הפקדתה ביום 24.12.2003 (שם, עמ' 26).
6. באשר למצב הבניה בפועל, פרמינגר צירף תצ"א מיום 10.10.1949, ממנו עולה כי כבר בתאריך זה קיימים מבני מגורים בחלקה המערבי של חלקה 37, ופרמינגר הפנה למפת סקר שיכוני עמידר משנת 1955 שבו מופיעה הבניה שהיתה קיימת בפועל כבר בשנת 1949, וממנו עולה בבירור כי הבניה בחלקה 37 היוותה חלק משיכון ציבורי של עמידר שנבנה בחלקה 37 ובחלקות הסמוכות לה. (שם, עמ' 27-28).
7. פרמינגר הפנה גם לפרוטוקולים המתייחסים לתכניות נוספות שכולן מהוות שינוי לתכנית 187, (תכנית "ת"ע 308 – שיכון עולים כפר אתא חלק מזרחי" ו"תכנית 255 – הרחבת שיכון העולה החדש – גבעות כפר אתא") וכן לתכנית בינוי המתייחסת לשכונת "תל יוסף ע"י כפר אתא" ובה מצוין כי היא מבוססת על תכנית 187 (שם, עמ' 33).
8. לאור כל המסמכים לעיל טען פרמינגר כי בניית השיכונים הציבוריים באזור בו מצויה חלקה 37 ובכלל זה הבניה שכבר בוצעה בשנת 1949 בחלקה 37, בוצעו עפ"י תכנית מפורטת 187, שהכנתה החלה כבר בשנת 1949 והפקדתה אושרה כאמור רק בשנת 1950, ולטענתו ניתן לשער כי במועד ההפקדה היקף הבניה בפועל בחלקה 137 עלה על המופיע בתצ"א מיום 10.10.1949.
9. כן טען פרמינגר כי לא נמצא פרסום למתן תוקף הן של RP/25 והן של תכנית 187, ואולם עלה מכל המסמכים לעיל כי כל הרשויות התייחסו דווקא לתכנית 187 כתכנית בתוקף, ונטען כי אין לקבל את עמדת הנתבעת הטוענת דווקא לתקפותה של RP/25 שמכוחה לא ניתן היה לבצע חלוקה למגרשים ולא ניתן היה לבנות מבני מגורים.
10. בסיכום טען פרמינגר כי מאחר ובחלקה 37 ובחלקות הסמוכות לה ניתן היה להצביע כבר במועד ההפקעה על חלוקת מקרקעין שאושרה ועל בניה בפועל למגורים, המסקנה המתחייבת היא כי ניתן היה לבנות בחלקה 37 אף לפי תכנית RP/25.

 בהתאם נטען כי אין להחיל עליה בכל מקרה את התחשיב שנקבע בפסיקה ביחס לתכניות מנדטוריות דוגמת RP/25 של דונם ראשון עפ"י ייעוד "מגורים" והיתרה עפ"י ייעוד חקלאי.

1. בחקירתו הנגדית נשאל פרמינגר האם אין זה נכון שצריך להתעלם בהערכת השווי של חלקה 37 מהאפשרות להקים עליה שיכוני עולים שנבנו בפועל, שהרי הקמתם של אותם שיכונים היתה מטרת ההפקעה. ועל כך השיב פרמינגר כי הוא התעלם מהשיכונים שנבנו בפועל, אך מהמסמכים עלה כי ניתן היה לבנות על חלקה 37 כל דבר**, "למשל יש פה שטח מסחרי של כמעט 3 דונם, אפשר להקים עליו קניון"** (פר' הדיון מיום 9.4.24 עמ' 4 ש' 35-36).
2. כן נשאל פרמינגר האם אין זה נכון שכל תכנית 187 היא לשרת את ההפקעה ופרמינגר השיב "**לא, לא... עוד פעם, 187 לא הכריחה להפקיע את הקרקע. 187 יצרה רקע תכנוני, מצב תכנוני לאפשר בנייה על הקרקע, ואכן בנו על הקרקע... בנקודה של ההפקעה, אין פה שום קשר לתכנית..**." (**שם,** עמ' 5 ש' 25-29). כן נטען על ידו כי מטרת ההפקעה אינה משנה "... **היות וההפקעה היתה בשלב שהבניינים כבר עמדו**" (**שם**, עמ' 5 ש' 38).
3. עוד השיב פרמינגר כי בתחשיב שנערך על ידו על בסיס מצע תכנוני של שילוב של RP/25 עם תכנית 187, ולטענתו לפי שתי התכניות ניתן היה להגיע לבניה למגורים כפי שנעשה בפועל. (שם, עמ' 7 ש' 18-22).
4. פרמינגר נשאל על אי התאמה בין נתוני עסקאות בקרקע חקלאית שצוינו על ידו בחוות דעתו משנת 2022, וכן לדוגמא, צוינה ע"י פרמינגר עסקה בגוש 18784 חלקה 16 מיום 11.5.20 בשטח של 1,500 מ"ר שהתמורה שדווחה ביחס אליה עמדה על סך של 1,500,000 ₪ (עמ' 7 לנ/1), ולעומת זאת הוצגו ע"י ב"כ הנתבעת נתוני אותה עסקה מאתר רשות המיסים- מידע נדלן, ועל פיו התמורה שדווחה בגין אותה עסקה הייתה 75,000 ₪!!.
5. פרמינגר טען בחקירתו כי הוא שאב את הנתונים מאתר ממשלתי של gov.map (שם, עמ' 12 ש' 28-31), ובאישורי הוגש על ידו ביום 1.5.24. העתק של המידע מהאתר הנ"ל, המאמת את הנתונים שהוגשו על ידו. בכל מקרה, יצוין כי פרמינגר לא התבסס על נתונים אלו לאור קביעתו לפיה יש להעריך את שווי חלקה 37 לפי ייעוד מגורים.
6. בנוסף אמר פרמינגר כי קביעתו בחוות דעתו שלפיה השווי של ייעוד מסחרי גבוה פי 2 מייעוד למגורים מבוססת על "כלל אצבע של הערכות" (שם, עמ' 14 ש' 29), וכי הוא איננו מכיר את הנחיות השמאי הממשלתי בסוגיה (שם, ש' 30).

1. כמו כן אישר פרמינגר כי הוא קבע את שווי חלקה 37 ברוטו דהיינו את שטח כל החלקה, מבלי להתחשב בהפרשה הצפויה לשטחי ציבור עפ"י תקנון תכנית 187 אך הוא טען כי בפועל הוא בצע הפחתה מהשווי למגורים ש"גילמה" את ההפחתה הצפויה לשטחי ציבור (**שם**, עמ' 16 ש' 9-12).

**ראיות הנתבעת**

1. **חוו"ד תכנונית** – מטעם הנתבעת הוגשה חוו"ד תכנונית אותה ערך מתכנן מרחב חיפה מר בן סימון (להלן- **"חוו"ד בן סימון")** אשר קבע בחוות דעתו כי על חלקה 37 חלו במועד ההפקעה בשנת 1952 שתי תוכניות סטטוטוריות כדלקמן.

**ג'187 (תוכנית 187)** שלגביה ציין בן סימון כי אותרה חותמת הפקדה משנת 1949, אך לא נמצאה אסמכתא לכניסתה לתוקף. בן סימון ציין כי על פי המפורט במסמכי תכנית 187, בתחומי חלקה 37 ששטחה הכולל 10,475 דונם יועד שטח של 4,556 דונם ל"אזור דיור" והותרו בו אחוזי בניה בשיעור של 15%, ומתוך שטח זה בדונם אחד הותרה בניית 2 קומות, ובן סימון אישר בחקירתו כי במקרה כזה נפח הבניה הכולל הוא 30%, 150 מ' בכל קומה (**שם**, עמ' 35 ש' 2-4).

1. בן סימון אישר אף הוא את קיומה של תכנית מס' 291 שהיוותה שינוי לתכנית 187, ואף הוא אישר כי הפקדת תוכנית זו בוטלה בשנת 2003, לאחר שהיא לא אושרה לאורך כל השנים.
2. בחקירתו סירב בן סימן לאשר כי היקף הבניה בחלקה 37 מלכתחילה היה מיועד לבניית 2 קומות, וכשנשאל **"אבל בפועל בנו שתי קומות"** הוא השיב **"זה לא משנה, התוכנית באה אחרי שהבנייה כבר הייתה קיימת"** (שם, עמ' 33 ש' 36-38).
3. להשלמת התמונה אציין כי בישיבת ההוכחות התברר כי בידי בן סימון העתק של תשריט ותקנון תכנית 187 שלא היו בידי פרמינגר ואלו הוגשו לאחר מועד ההוכחות.

אציין כי תשריט תכנית 187 שהוגש כלל גם פירוט של הייעודים בחלקה 37, וממנו עלה כי אכן נפלה טעות בנתונים שנמסרו בחוו"ד בן סימון והנתונים הנכונים ביחס ליעודים בחלקה 37 עפ"י תכנית 187 הינם כדלקמן:

אזור לדיור - 4.518 דונם

מגרש לבניין ציבורי - 0.071 דונם

מסחר - 2.797 דונם

רחוב חדש - 1.143 דונם

שצ"פ - 1.946 דונם

 =======

סה"כ 10.475 דונם

1. עוד אציין ביחס לתקנון תכנית 187 שהוגש לתיק בית המשפט כי על העמוד הראשון בו מופיעות חותמות הנחזות להיות רשמיות המאשרות את הפקדת התכנית ומעידות על כך שמדובר בתקנון המקורי שאושר להפקדה.

מאידך, בהעתק התקנון חסרים פרטים כגון שטח התוכנית, גבולות התכנית, תוכניות תכנון עיר הנוגעות בדבר, והעתק התקנון אף נראה כקטוע ולא שלם. זאת ועוד, בהשלמת חוו"ד פרמינגר הוא הפנה לישיבה של הועדה הגלילית לתכנון ובנין מחוז חיפה (שם, עמ' 20) מיום 18.5.50 שבה עפ"י הטענה אושרה המלצה למתן תוקף לתכנית 187 בכפוף לתנאי לפיו **"יש לשנות את סעיפים 7 ו-8 לאמר: שהקרקעות הציבוריות הפתוחות והדרכים ירשמו על שם מדינת ישראל"** (דגש שלי ש.מ.).

דא עקא, שעיון בהעתק התקנון מעלה כי לא ניתן למצוא בהם הוראה כלשהי בסעיפים 7 ו-8 המתייחסת לרישום קרקעות לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית או מדינת ישראל, ונתון זה מעלה סימן שאלה שמא תקנון תכנית 187 שעמד לדיון למתן תוקף בשנת 1950 היה שונה ויתכן שאף מהותית מהתקנון שהוגש לתיק בית המשפט, משנת 1949.

1. בכל מקרה וזה החשוב בעיני, לא מצאתי בתקנון או בפרוטוקולים אליהם הופניתי אינדיקציה לקיומה של הוראת הפקעה של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית 187. זאת ועוד, גם אם ניתן לטעון כי ההוראה לעיל לפיה יש לרשום מגרשים מסוימים על שם מדינת ישראל הינה בפועל הוראת הפקעה, הוראה זו התייחסה אך ורק **לקרקעות ציבוריות פתוחות ו/או דרכים** שכעולה מסעיף 7 להעתק התקנון, הם **אינם** **"השטחים הצבועים בצבע כחול, או אלו שסומנו בכחול ומקווקוים באדום שיועדו למגורים "א" או מגורים "א" עם בניית שתי קומות"** (סעיף 7(א) לתקנון), דהיינו החלקות שיועדו למגורים לא נועדו להירשם על שם המדינה בהתאם לתקנון התוכנית, ולמשמעות המשפטית של עובדה זו אתייחס בהמשך.
2. **התוכנית המנדטורית** -בנוסף התייחס בן סימון לתכנית המנדטורית וטען כי למיטב הבנתו 25 RP ו-22/40RP שאליהן התייחס פרמינגר הינן **אותה** תכנית ולטענתו התוכנית הנ"ל שהפקדתה בוטלה בשנת 1961 בעת הפקדת תכנית ג/400 **"ייעדה את כלל גוש 10256 ובכלל זה את חלקה מבוטלת 37 לשטח חקלאי"** (עמ' 3 לחוו"ד בן סימון).
3. בחקירתו נשאל בן סימון על ידי ביחס ל טענת פרמינגר לפיה זכויות הבנייה בתכנית 187 נגזרו למעשה מהתוכנית המנדטורית והוא השיב כי הוא אינו מקבל טענה זו מאחר והוא סבור כי התוכנית המנדטורית ייעדה את חלקה 37 כקרקע חקלאית, וכי בכל מקרה לצורך בנייה הייתה נדרשת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית (שם, עמ' 35 ש' 31-35).
4. עם זאת, בצד הסתייגותו מהקביעה שלפיה תוכנית 187 היא בפועל יישום של התכנית המנדטורית, בן סימון הצטרף לעמדתו של פרמינגר בכל הנוגע לביצוע בנייה על ידי מדינת ישראל שלא על פי תוכניות ובענין זה הוא העיד כי "....**ומה שאני רוצה להגיד גם לגבי התוכניות הזאת 187, זה באמת כמו שמר פרמינגר תיאר, כנראה בתקופה ההיא המדינה שהייתה צעירה בנתה לא לפי תוכניות, תוך כדי בנייה או אחרי הבנייה, הם ניסו להסדיר את זה בתכנון, ועובדה שגם התוכנית הזאת היא 187 בסוף לא הגיעה לכדי תוקף. אנחנו לא מצאנו, בכל אופן, אני לא מצאתי, בארכיונים הרשמיים של הוועדה המחוזית, רמי, אתר מנהל התכנון, תוקף לתכנית והוא גם הראה שיש תוכניות מאוחרות יותר כמו תרש"צ, שהם כנראה לבסוף הסדירו את הבניה הזאתי, אז אפשר להגיד לי שאבה את הזכויות, להגיד לכם שזה אחד לאחד מה שהמנדטורית מאשרת? להערכתי זה לא שם"** (שם, עמ' 36 ש' 5-14).
5. **חוות דעת מפענח תצ"א** – הנתבעת הגישה חוות דעת של יוחאי בית יעקב שמטרתה **"פענוח תצ"א (תצלום אוויר) לטובת זיהוי והערכת היקף שטח מעובד לשנים שונות בחלקה מבוטלת 37 בגוש 10256"**, ועל פיה מתצ"א מיום 26.1.1945 עלה כי נכון לאותו מועד כל חלקה 37 הייתה מעובדת, מתצ"א מיום 10.10.1949 עלה כי **"בצידה המערבי של החלקה נתפסו כ-1.2 ד', 11.5% משטח החלקה, לטובת בניה כחלק משכונה חדשה בקרית אתא ושאר החלקה מעובדת בהיקף של 88.5% מהשטח"**, ואילו מתצ"א מיום 21.9.1955 עולה כי **"רוב החלקה משמשת למגורים או דרכים וכ-1.8% ד' מעובדים המהווים 17.2% מהשטח"**. יצוין כי ב"כ התובעים ויתר על חקירתו של בית יעקב, והתצ"א משנת 1949 נכללה אף בהשלמת חוו"ד פרמינגר.
6. **חוות דעת השמאי אהרון ויסבלום** – השמאי ויסבלום הגיש 3 חוות דעת הראשונה מיום 30.1.19, השניה מיום 23.8.21 והשלישית מיום 9.1.23, וכן חוו"ד עדכנית מיום 19.9.23 (נ/1), אשר התייחסה למסמכים העדכניים שהוגשו ע"י ידי פרמינגר (להלן- **"חוו"ד עדכנית ויסבלום"**).
7. ויסבלום סקר את הממצאים העולים מהתצ"אות השונות וטען כי **"חלק מהחלקה מבונה כיום בבנייני שיכונים וחלקה המרכזי נותר בשימוש חקלאי עד היום"** (סעיף 5.2 לחוו"ד עדכנית ויסבלום). בסקירת המצב התכנוני התמקד ויסבלום בהוראות התוכנית המנדטורית ונטען על ידו כי 25/40RP ו-22/40RP הינן אותה תוכנית, והודגש כי **"לפי תשריט התוכנית שהופקדה, החלקה נכללת באיזור חקלאי"**, וצוינה הפסיקה על פיה נקבע אופן יישום המצב התכנוני לצורך עריכת שומה.

ויסבלום אישר כי גם תוכנית 187 הייתה מופקדת במועד הקובע אך הפנה לכך שלא נמצאה אסמכתא למתן תוקף לאותה תוכנית.

1. בהמשך פירט ויסבלום את תחשיב השומה ולעמדתו התחשיב לפי [סעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/72915/12) **לפקודה** יהיה תחשיב אחיד לכל שטח החלקה על בסיס עסקאות השוואה שכולן היו לפני שנת 1955, ועל בסיס האמור נקבע תחשיב של: **200 ל"י X 10,745 דונם = 2,095 ל"י.** ואילו ביחס לתחשיב עפ"י [סעיף 13](http://www.nevo.co.il/law/72915/13) לפקודה של "דמי חכירה אבודים" נערך תחשיב מפוצל לפי דונם ראשון עפ"י יעוד מגורים והיתרה על בסיס ייעוד חקלאי טהור, ושיעור דמי החכירה השנתיים התבסס על **"הלכת טבר"** ([ע"א 6744/20](http://www.nevo.co.il/case/27030277) **מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' לילא טבר ואח'** [נבו] (7.7.22).

בנוסף ויסבלום קבע מספר מקדמי התאמה לשווי דונם למגורים (ביטול גורם מושע = 1.1, מקדם התאמה לקיבולת בנייה = 0.66 ומקדם התאמה למיקום מחוץ לאיזור המפותח = 0.9), ולכך נתייחס בהמשך. כך גם ביחס לשווי קרקע חקלאית, ויסבלום קבע שני מקדמי **תוספת שווי** (1.1 מקדם בגין ביטול גורם מושע ו-1.25 בגין קרבת חלקה 37 לאזור מפותח במועד הקובע).

1. ויסבלום התייחס להשלמת חוו"ד פרמינגר וקבע כי אין לחשב את כל שטח חלקה 37 עפ"י יעוד מגורים כי **"במועד הקובע לא חלה כל תכנית מאושרת בחלקה הנישומה. התוכנית המנדטורית קובעת את ייעוד החלקה באיזור חקלאי"**.
2. כמו כן קבע ויסבלום עפ"י יעוץ משפטי כי מאחר והבנייה שאין חולק שבוצעה בפועל בחלקה 37 תואמת את מטרת ההפקעה לצורך בניית שיכוני עולים, יש להתעלם מבנייה זו בעת קביעת השווי, ובכל מקרה רק חלק מזערי מהחלקה היה בנוי במועד הקובע, לפיכך יש להסתפק בחישוב דונם אחד למגורים.

1. בנוסף קבע ויסבלום כי גם עפ"י תכנית 187, שלא נכנסה לתוקף, יש צורך להתחשב בקביעת שווי החלקה, בכל ההפרשות לצרכי ציבור שנקבעו בה ובכל מקרה סה"כ שטח הייעודים הסחירים בחלקה 37 עמד על 5,692 מ"ר , ובהתאם אין הצדקה לפסיקת פיצוי על פי ייעוד מגורים בגין כל שטח החלקה (שם, סעיף 13.4). כמו כן העלה ויסבלום השגות שונות ביחס לעסקאות ההשוואה עליהן הסתמך פרמינגר ולכך אתייחס בהמשך.
2. בחקירתו הנגדית נשאל ויסבלום מדוע הוא נותן לתוכנית המנדטורית עדיפות על פני תוכנית 187 שהרי שתיהן על פי עמדתו לא נכנסו לתוקף ובוטלו בסיכומו של דבר והוא השיב כי **"... אבל יש כאילו נקרא לזה הנחות מקלות שננקטו בעבר כלפי התובעים, ומתוך רצון שלא להפלות ומתוך רצון שלעמוד באותו... אז זה כבר נשאר כאן מעין מנהג בשמאי הממשלתי ב25RP תתייחסו לזה כאילו שזה היה 42/50RP** **בצפון, אז ככה אני נוהג. אבל האמת, שגם 25RP היא תוכנית שבעצם מבחינה פורמלית אין לה תוקף"** (שם, עמ' 19 ש' 15-19).
3. כמו כן אישר ויסבלום כי בחוות דעתו הוא התעלם מהבנייה שהייתה בפועל כבר בשנת 1949, וכי שאלת ההתחשבות בבנייה שבוצעה היא שאלה משפטית (שם, עמ' 20 ש' 36).
4. בנוסף הסביר ויסבלום כי בתחשיב שערך לשווי חלקה 37 נכון למועד ההפקעה בשנת 1952 על פי [סעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/72915/12) **לפקודה**, לא נעשה תחשיב נפרד לדונם ראשון למגורים, אלא התחשיב היה רק על בסיס עסקאות השוואה לקרקע חקלאית, מאחר וכל עסקאות ההשוואה היו **לפני** שנת 1955, מועד בו החלה הקפאת הבנייה, שבעקבותיה נקבעה ההלכה בדבר "דונם ראשון למגורים", ולפיכך לטענתו שווי הקרקעות החקלאיות בעסקאות **לפני** שנת 1955 שיקף גם פוטנציאל בנייה כפי שניתן היה לבנות עפ"י התוכנית המנדטורית (שם, עמ' 22 ש' 27-33).
5. כמו כן אישר ויסבלום כי מקדם של 0.66 שנקבע על ידו בשל אי מיצוי קיבולות בניה, מבוסס על השוואת אפשרות הבנייה בחלקה 37 על בסיס התוכנית המנדטורית לפיה ניתן לבנות לא יותר מ15% ולא על בסיס תוכנית 187 שבה קיימת אפשרות בחלק משטחי המגורים לבנייה בהיקף של 30% (שם, עמ' 25 ש' 4-6).
6. בהמשך נשאל ויסבלום ביחס לשווי מ"ר בייעוד מסחרי ביחס לייעוד מגורים והוא סירב לאשר כי עפ"י "כלל אצבע**"** שוויו כפול ביחס למגורים, והוא רק אישר כי שוויו גבוה יותר ממ"ר למגורים (שם, עמ' 29 ש' 16) וכן כי **"לא פי 2, למטר מבונה, ויש פה יותר מטרים מבונים, אם ילכו לפי התוכנית הזאת, אז זה יוכל אולי להגיע לפי 2, אבל שוב, אי אפשר... אי אפשר להגיד דברים בלי לבדוק"** (שם, עמ' 29 ש' 18-20).

**טענות הצדדים**

1. בסיכומים טענו התובעים כי הוכיחו את זכאותם למלוא פיצויי ההפקעה בגין חלקה 37, וכי יש לדחות את טענת הנתבעת המבוססת על תעודת השחרור ולפיה הוכח שהתובעים הינם הבעלים אך ורק של 65.15% מחלקה 37.
2. לטענת התובעים ב**"בג"צ דור"** נקבע כי הם הבעלים של **מלוא** השטחים שהופקעו, והם הפנו למסמכים שונים של הנתבעת מהם עולה לטענתם שהנתבעת עצמה ניהלה עמם מו"מ ואף הכינה חוו"ד והסכם במסגרתו היא התכוונה לשלם להם את מלוא הפיצויים בגין חלקה 37 ללא כל טענה לנפקדות.
3. כמו כן הפנה ב"כ התובעים להשתלשלות צווי הירושה ומסמכי העברה שצורפו לתביעה, ושאליהם נתייחס בהמשך, וב"כ התובעים אישר כי מכלל המסמכים עולה כי התובעים זכאים רק **ל-76.11%** חלקים מהחלקה (סעיף 6.3.5 לסיכומים).
4. בשאלת דרך חישוב שווי הזכויות בחלקה 37 הפנה ב"כ התובעים למסמכים השונים שפורטו לעיל וטען כי הוכח כי על החלקה חלה תוכנית 187 וכי תוכנית זו אושרה בפועל, וכן הוכח כי כבר בשנת 1949 הייתה בנייה בפועל בחלקה 37 התואמת את הוראת תוכנית 187, ובהתאם יש לחשב את שווי חלקה 37 ערב ההפקעה כמיועדת לבנייה בהתאם לתכנית 187.
5. ב"כ התובעים אישר כי אין להתחשב במידע אודות מצב הקרקע לאחר ההפקעה, אך הפנה מאידך לפסיקה לפיה בעת עריכת השומה יש להתחשב גם בפוטנציאל עתידי של הזכויות בקרקע ובלבד שמדובר בפוטנציאל שהיה ודאי בעת ביצוע ההפקעה או שניתן היה לצפות למימושו בעתיד הנראה לעין.
6. כן נטען כי גם ללא תוכנית 187, לאור הבניה שכבר בוצעה בפועל ע"י המדינה עוד לפני ההפקעה, היה מקום לשום את הקרקע לעניין פיצויי הפקעה על פי ייעוד למגורים התואם את השימוש שנעשה **בפועל** בקרקע, והופניתי לפסיקה התומכת בעמדה זו, ובכלל זה ל[ת.א. (חיפה) 24929-03-16](http://www.nevo.co.il/case/21024389) **טבר ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל** [נבו] (17.10.21), אשר לטענת התובעים נקבע בו כי גם בניה למגורים על חלק מחלקה מופקעת מצדיק חישוב של מלוא החלקה עפ"י יעוד מגורים.
7. באשר לתוקפה של תוכנית 187, הופניתי ע"י ב"כ התובעים בין היתר למסמכים שצוינו לעיל והמעידים כי התוכנית הופקדה, וכן לפרוטוקולים של ועדות התכנון שבהם התייחסו לתוכנית 187 כמאושרת ונטען לחזקת התקינות המינהלית, המצדיקה קביעה שלפיה תוכנית 187 אכן אושרה, וזאת על אף העובדה שלא ניתן לאתר מסמך פורמלי או פרסום המאשר את כניסתה לתוקף.
8. בהקשר זה הפנה ב"כ התובעים לאי הסבירות בטענת הנתבעת המבקשת להתבסס על התוכנית המנדטורית שלא נמצא פרסום למתן תוקף שלה, ובד בבד שוללת הסתמכות על תוכנית 187, מהטעם שלא נמצאה ראייה לאישורה. בכל מקרה נטען כי במועד ההפקעה שווי חלקה 37 הושפע מקיומה של תוכנית 187 אשר הוכח כי ועדות התכנון השונות דנו בה והתייחסו אליה כתוכנית מאושרת, ובהתאם יש לקבוע שווי מגורים לכל החלקה.
9. באשר לטענת הנתבעת לפיה יש להתעלם מהבנייה שבוצעה עובר למועד ההפקעה, מאחר ומדובר בבנייה לצורך שיכונים ציבוריים שזוהי בדיוק מטרת ההפקעה, נטען כי יש לדחות טענה זו על הסף, ונטען כי פיצויי ההפקעה נקבעים עפ"י השווי שהיה נכון לשלם קונה מרצון למוכר מרצון במועד פרסום ההפקעה, ובענייננו לאור השימוש שנעשה בקרקע בפועל, קונה מרצון היה נכון לשלם לפי שווי מגורים או מסחר, והעובדה שהבנייה המיועדת הייתה לצרכי ציבור אינה משנה, **"שהרי כל קונה יכול לבנות לציבור"** (סעיף 31 לסיכומים). הופניתי גם לתקנון תכנית 187 המציין כי ייעוד הקרקע הוא למגורים (סעיף 7 לתקנון).
10. באשר לטענה לפיה אין הצדקה לחישוב שווי למלוא החלקה עפ"י ייעוד מגורים מאחר ואף בהתאם לתקנון תוכנית 187 לא כל שטח החלקה מיועד למגורים, טען ב"כ התובעים כי יש לאמץ את קביעת פרמינגר לפיה שווי ייעוד מסחרי הינו פי 2 משווי למגורים, ובהתאם חישוב שטחי המגורים בצירוף שטחי המסחר, מעלה כי ניתן לחשב את מלוא שטח החלקה עפ"י ייעוד מגורים, זאת גם על בסיס ההנחה ששווי קרקע בייעוד שצ"פ עומד על 19% משווי מגורים.
11. באשר לתחשיב פיצויי ההפקעה, התובעים מסכימים לתחשיב ויסבלום ביחס לדונם מגורים אך טוענים כי יש לאמץ תחשיב זה ביחס לכל שטחי החלקה, בכפוף לתיקון אחד הנוגע למקדם ההפחתה בגין קיבולת בנייה (0.66) שיש להתאימו להוראות תכנית 187 אשר אפשרה 30% בניה בחלק מחלקה 37, בעוד שגובה המקדם נקבע ע"י ויסבלום לפי 15% בנייה.

**טענות הנתבעת**

1. באשר להיקף זכויות התובעים בחלקה 37 טענה הנתבעת כי יש לקבוע את חלקיהם בהתאם לתעודת השחרור (584/896 חלקים מחלקה 37) וזאת בכפוף להמצאת צווי ירושה/צוואה מקוריים חתומים בידי בית המשפט שהוציאם. בהקשר זה בהתייחסותה לסיכומי התובעים טענה ב"כ הנתבעת כי אין לקבל כל טענה של התובעים הבאה לערער על האמור בתעודת השחרור, מאחר והסמכות העניינית לדיון כאמור היא של בג"צ והופניתי לפסיקה בה נקבע כי אין לאפשר תקיפה עקיפה של החלטת האפוטרופוס הכללי בנוגע להפעלת סמכויותיו במתן תעודת שחרור, במסגרת תביעה אזרחית, ונטען גם כי האפוטרופוס איננו בעל דין בהליך ולא ניתן לתקוף את החלטותיו כאמור לא ניתן לו את יומו בבית המשפט, וכי מדובר בהרחבת חזית שכן טענות הנתבעים בעניין הופיעו אך ורק לראשונה בסיכומיהם.
2. כמו כן נטען כי יש לערוך את תחשיב פיצויי ההפקעה בהתאם לחוות דעת ויסבלום דהיינו דונם ראשון עפ"י ייעוד מגורים ויתרת החלקה עפ"י ייעוד חקלאי. בהקשר זה נטען כי רק חוו"ד ויסבלום עומדת בכללי הדין והפסיקה ובהתאם יש לאמצה על כלל קביעותיה ובכלל זה שיעור דמי החכירה השנתיים העומדים על 5% למגורים ו-3.25% לאדמה חקלאית.
3. באשר למצב התכנוני אישרה ב"כ הנתבעת כי אף התוכנית המנדטורית 25/RP שאושרה להפקדה ביום 20.2.1941 לא אושרה מעולם למתן תוקף, ובכל מקרה ייעוד חלקה 37 על פיה הינו חקלאי. בד בבד עמדה הנתבעת על עמדתה שאין להחיל על חלקה 37 את הוראות תוכנית 187 שכן לא נמצא פרסום למתן תוקף של התוכנית, ויש לאמץ את עמדתו של בן סימון שלפיה תוכנית 187 אינה נגזרת מהתוכנית המנדטורית כפי שטען פרמינגר.
4. בהקשר זה ובהתייחס לתחשיביו של פרמינגר, טענה ב"כ הנתבעת כי לא ניתן לקבוע ייעוד למגורים עפ"י התוכנית המנדטורית כיוון שלא ניתן לה תוקף והופניתי לפסיקה בה נקבע כי אין לתוכנית תוקף, וב"כ הנתבעת טענה כי "**כאשר אין כל תכנית על המקרקעין הרי שייעודם הוא חקלאי"**, ובנוגע לתחשיב **"**דונם למגורים**"** שנקבע בפסיקה נטען כי מדובר בנוהג שנקבע בכדי להקל על התובעים ולא בשומה מכח התוכנית המנדטורית.
5. בנוסף נטען כי יש לאמץ את מלוא ממצאיו של בית יעקב ביחס לתצ"א לשנת 1949 שלפיהם רק 11.5% משטח החלקה היה בנוי, ורק לאחר ההפקעה בשנת 1955 רוב חלקה 37 שימשה למגורים. בהקשר זה הפנתה ב"כ הנתבעת [לסעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/72915/12) **לפקודה** וטענה כי יש לבחון בכל מקרה ומקרה האם השינוי בערך המקרקעין קשור או נובע מההפקעה עצמה, והופניתי לפסיקה בה נקבע כי אין להביא בחשבון את העלייה שנגרמה לערכה של הקרקע המופקעת בעקבות התוכנית, שלצורך הגשמתה הקרקע הופקעה.
6. ב"כ הנתבעת טענה כי בענייננו אין מחלוקת על כך שהבנייה שנעשתה בחלקה 37 היא לצורך ההפקעה והופניתי **"לבג"צ דור"** שם נקבע בין היתר כי מטרת הפקעת חלקה 37 הייתה לצורך הקמת שיכון לעולים ונטען כי העתירה לבג"צ בעניין דור, הייתה בסמוך למועד ההפקעה בעת שלבית המשפט הייתה היכולת להתרשם בזמן אמת מה הייעוד של המקרקעין ומה הייתה מטרת ההפקעה, ואין לאפשר לתובעים שהגישו את תביעתם בחלוף 70 שנים מההפקעה לשנות את ההיסטוריה ולקבל פיצוי בייעוד שונה מייעוד חקלאי.

1. בנוסף טענה ב"כ הנתבעת לשיהוי כבד בהגשת התביעה המורה על זניחת התובענה, וכן נטען לנזק ראייתי כבד שנגרם למדינה בחלוף השנים. כמו כן נטען כי קביעת **"בג"צ דור"** לפיה חלקה 37 הופקעה לצורך הקמת מבנה שיכונים – דהיינו, מטרה ציבורית, יוצרת השתק פלוגתא שמשמעותה היא שיש להתעלם מהבנייה שבוצעה לצורך מטרת ההפקעה, ונטען תוך פירוט כי התקיימו התנאים המצדיקים קיומו של השתק פלוגתא.
2. כמו כן נטען כי יש לאמץ את חוות הדעת התכנונית שלפיה תכנית 187 לא אושרה למתן תוקף ולכן לא ניתן להסיק ממנה דבר לגבי חלקה 37. בהקשר זה נטען כי לא ניתן להתבסס על קטעי הפרוטוקולים שהובאו ע"י פרמינגר בחוות דעתו, זאת בהעדר כל אסמכתא למקוריותם ומשקלם הראייתי הוא נמוך עד אפסי, והופניתי גם להודאת פרמינגר בכך שהפרוטוקולים שצירף אינם חתומים. לחילופין נטען כי גם אם תכנית 187 הינה בתוקף, הרי שהיא נועדה למטרת ההפקעה ובהתאם אין להתחשב בבנייה שבוצעה מכחה לצורך שווי המקרקעין.
3. בנוסף נטען כי יש לאבחן את ענייננו מפסיקה מחוזית שבה נקבע כי במקרים בהם המדינה ביצעה בנייה בפועל במקרקעין המופקעים לפני מועד ההפקעה, יש לשום את הקרקע המופקעת עפ"י ייעוד מגורים ונטען כי בענייננו יש סמיכות זמנים בין הבנייה לבין ההפקעה וקיימת כאמור הכרעה שיפוטית ב"בג"צ דור" בשאלת הבנייה כחלק ממטרת ההפקעה. לחילופי חילופין נטען כי גם אם יש מקום למתן פיצוי בגין הבנייה הרי שתחשיב מתן דונם ראשון למקרקעין מהווה פיצוי הולם ומלא בעניין.
4. בנוסף נטען כנגד עסקאות ההשוואה שערך פרמינגר ונטען לתשובות מתחמקות מצדו בחקירתו הנגדית. כמו כן נטען כי אין לאמץ את הטענה לפיה יש להעריך חלק מחלקה 37 עפ"י יעוד מסחרי זאת הן מאחר ומדובר בהרחבת חזית, והן מאחר ולא הובאו נתונים כלשהם ע"י פרמינגר באשר לשווי קרקע מסחרית או ביסוס כלשהו לקביעתו לפיה שווי קרקע מסחרית הינו פי 2 משווי למגורים, וקביעה זו לא אושרה ע"י ויסבלום אשר קבע כי יש לבדוק את כלל הנתונים בטרם הוא יחווה דעתו. בהתאם נטען כי ניתן להתבסס אך ורק על שווי למגורים או שווי חקלאי בהתאם לערכים בחוו"ד ויסבלום, וזאת גם ביחס לשיעור דמי החכירה השנתיים.

**דיון והכרעה**

1. בבואי להכריע בטענות הצדדים יש לזכור את העקרונות המשפטיים הנוגעים לחישוב פיצויי הפקעה וכפי שנקבע לא אחת **"... תכליתם של פיצויי ההפקעה היא להעניק לבעל הזכויות בקרקע את השווי הכספי של הזכות או טובת ההנאה שהופקעו מידיו ולהעמידו באותו מצב כספי שבו היה עומד אלמלא ההפקעה... "** ([ע"א 8378/11](http://www.nevo.co.il/case/5606461) **יגל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל**, פסקה 46 [נבו] (27.10.16)) (להלן- **"ענין יגל"**).
2. לאור העיקרון לעיל, תפקידה של שמאות הנכס המופקע היא לאמוד בצורה נכונה ומדויקת ככל הניתן את השווי הכספי של אותו נכס, ובהקשר זה צוין ב"**ענין יגל"** כי **"תורת השמאות מציעה מספר שיטות לאמוד את שוויה הכספי של זכות או טובת הנאה שהופקעו. השיטה המקובלת והמועדפת ביותר על בתי המשפט לאומדן שווי זה היא 'שיטת ההשוואה', לפיה נקבע שוויה הכספי של הזכות או טובת ההנאה על פי שווין בשוק החופשי..."**(ראו הפסיקה המפורטת שם וכן [סעיף 12(ב)](http://www.nevo.co.il/law/72915/12.b) **לפקודת הקרקעות**).

כן ראו [עמ"נ (חיפה) 33949-09-20](http://www.nevo.co.il/case/27003665) **אהוד אברהם לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**, פסקה 31 [נבו] (12.7.21)) ואבקש להצטרף לדברי כב' השופט סוקול שם לפיהם **"חשוב להדגיש כי ההשוואה צריכה להיעשות לנכסים בעלי מאפיינים דומים ויש להיזהר מהשוואה לנכסים בעלי מאפיינים ייחודיים, שאינם מתאימים לנכס נשוא השומה"**. יצוין כי פסק הדין אושר בבית המשפט העליון ב[בר"מ 6512/21](http://www.nevo.co.il/case/27933509) **אהוד אברהם לביא ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה [נבו]** (14.11.22).

1. לאור העקרונות לעיל, אני נדרש להכריע תחילה בשאלה האם יש לבסס את קביעת שוויה של חלקה 37 נכון למועד הרלוונטי לפי [סעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/72915/12) **לפקודה,** שהינו מועד הפרסום על ההפקעה ביום 11.4.1952 (ראו עמ' 20 לחוו"ד ויסבלום – נ/1 ), על עסקאות השוואה בקרקעות שייעודן חקלאי "טהור" ודונם אחד בחלקה יחושב על פי ייעוד מגורים (ראו נ/1 עמ' 16), או שמא יש לבחון את שוויה של חלקה 37 נכון למועד הרלוונטי על בסיס השוואה לעסקאת בקרקעות שייעודן בנייה למגורים כנטען על ידי פרמינגר, ולמותר לציין כי על בסיס קביעה זו יערך גם תחשיב דמי החכירה האבודים על פי [סעיף 13](http://www.nevo.co.il/law/72915/13) **לפקודה.**
2. בענין זה, כפי שעלה מכלל הראיות שהוצגו לעיל, אין למעשה מחלוקת בין הצדדים על כך שנכון לחודש אוקטובר 1949 !! על חלק מהחלקה (בהיקף של 1.2 ד') כבר נבנו בנייני מגורים, וקביעה זו מבוססת על תצ"א מיום 10.10.1949 (סעיף 2 לחוו"ד בית יעקב).
3. אין גם מחלוקת על כך שאותה בנייה לא הייתה בנייה פיראטית או בלתי מתוכננת, אלא מדובר בבנייה ממשלתית לצורך שיכוני עולים שנועדו לתת מענה לגלי העלייה הגדולים שהגיעו למדינת ישראל מיד לאחר הקמתה, ובנייה זו בוצעה על סמך תכניות בנייה סדורות שהוכנו במשרדים ממשלתיים.
4. בענין זה אפנה לחוו"ד בית יעקב שם ביחס לתצ"א משנת 1949 צוין כי החלק שנתפס בה היה "...**לטובת בנייה כחלק משכונה חדשה בקרית אתא..."**(סעיף 51 לעיל). כמו כן אפנה לעמ' 10 להשלמת חוו"ד פרמינגר (סעיף 21 לעיל) וכן ל"בג"צ דור" שכזכור דן גם בחלקה 37 ופסק הדין בו ניתן ביום 13.11.52 ובו צוין ברקע העובדתי (סעיף 2 לפסק הדין) כי " **עוד לפני שנתיים ימים ויותר נערכה תכנית מטעם אגף השיכון של משרד העבודה להקמת שיכונים לעולים חדשים על שטחי אדמה גדולים שבסביבות שפרעם, מתוך הנחה מוטעית, כי שטחים אלה שייכים לבעלים נפקדים. בתוך השטחים האלה נכללה גם אדמתם של המבקשים"** ( דגשים שלי ש.מ.).
5. מהנתונים לעיל עולה גם כי צודק פרמינגר בטענתו שלפיה ניתן להניח כהנחה כמעט ודאית שהיקף הבנייה בחלקה 37 במועד ההפקעה בשנת 1952 היה גדול יותר מאשר בשנת .1949 בהקשר זה נזכיר כי כבר בשנת 1955 רוב מכריע של חלקה 37 שימש כבר למגורים ורק 1.8 דונם המהווים % 17.2 משטח החלקה נותרו מעובדים בעיבוד חקלאי (סעיף ד(3) לחוו"ד בית יעקב).

1. לעמדתי, די במצב החלקה בפועל במועד ההפקעה כדי לבסס קביעה שלפיה אין בסיס של ממש להשוואת חלקה 37 לחלקות חקלאיות "טהורות" וזאת לאחר שהוכח כי כבר במועד ההפקעה, בוצעה בחלקה 37 בנייה הולכת ומתפתחת למגורים, על בסיס תכניות ממשלתיות שייעדו כבר באותה העת את החלק הארי של חלקה 37 לבניית שיכוני עולים.

זאת ועוד, על פניו אין היגיון בהגבלת הפיצוי על פי ייעוד מגורים לדונם אחד כשיטת הנתבעת, זאת כאשר הוכח כי כבר בשנת 1949, שטח של 1.2 דונם בחלקה 37 שימש בפועל למגורים וכאמור לעיל ניתן להניח ברמה גבוהה של ודאות כי במועד ההפקעה היקף הבנייה היה נרחב יותר.

1. אלא שהנתבעת טוענת כי אין מקום למתן פיצוי על בסיס מצב הדברים בפועל בחלקה 37 במועד ההפקעה וזאת משני טעמים: האחד, מאחר ולא הייתה בשנת 1952 תוכנית בתוקף אשר אישרה בנייה למגורים בחלקה 37 ולפיכך צריך לחול הכלל לפיו" **כאשר אין תוכנית על המקרקעין הרי שייעודם הוא חקלאי**"(סעיף 49 לסיכומים). **והשני**, שאין מקום לפיצוי בגין חלקה 37 על פי ייעוד מגורים, מאחר וכל הבנייה למגורים שבוצעה בחלקה, הייתה במסגרת מימוש מטרת הפקעת חלקה 37 לצורך בניית שיכוני עולים שהינו צורך ציבורי.

**מצב תכנוני במועד ההפקעה**

1. כפי שפורט בהרחבה לעיל, לטענת התובעים הנתמכת בהשלמת חוו"ד פרמינגר, הבנייה בחלקה 37 בוצעה על בסיס תכנית 187 אשר אין חולק כי לא אותר מסמך רשמי או פרסום המאשר את כניסתה לתוקף, אך לטענת פרמניגר ניתן ללמוד ממסמכים רבים שהובאו על ידו כי התוכנית אושרה ולכל הפחות כי הרשויות השונות נהגו כאילו היא נכנסה לתוקף. בהתאם טענו התובעים כי יש לקבוע את שווי חלקה 37 על פי הייעודים המפורטים ביחס אליה בתוכנית 187 ועל פי חישובי התובעים קביעת שווי מגורים לכל חלקה 37 משקפת נכונה את שווי החלקה. לעומתם טענה כאמור הנתבעת שיש להתעלם מהוראות תכנית 187 מאחר ולא הוכח כי היא נכנסה לתוקף.
2. **בענין זה אני דוחה את טענת הנתבעת ומקבל את טענת התובעים לפיה לצורך קביעת שווי חלקה 37 נכון למועד ההפקעה ניתן להתבסס על הייעודים שנקבעו ביחס לחלקה בתכנית 187. עם זאת וכפי שיפורט להלן, אינני מקבל את הטענה לפיה יש להעריך את שווי כל החלקה על פי ייעוד מגורים, ולעמדתי יש להעריך את שוויה בהתאם לכלל הייעודים שנקבעו בתכנית 187 (מגורים, מסחרי, וייעודים ציבוריים).**
3. אקדים ואציין כי לא מצאתי טעם בגישתה של הנתבעת המבקשת מחד לתת משקל לכך שבתכנית RP25 נכללה חלקה 37 באזור שייעודו חקלאי, וזאת למרות שהנתבעת עצמה מאשרת כי תכנית זו לא נכנסה מעולם לתוקף, והפקדתה אף בוטלה בשנת 1961 (סעיף 6.1 לחוו"ד ויסבלום נ/1), ולעומת זאת היא טוענת שיש להתעלם לחלוטין מתוכנית 187 רק מהטעם שלא אותר מסמך המאשר את כניסתה לתוקף. בהקשר זה יודגש כי ביחס לתכנית 187 לא הוצג מסמך המאשר את ביטול הפקדתה (כמו RP25 או בת"ע 291 שהפקדתה משנת 1952 בוטלה בהחלטת הועדה המחוזית משנת 2003 (עמ' 26 להשלמת חוו"ד פרמניגר), עובדה שיש בה דווקא כדי ללמד על תוקפה של התוכנית.
4. זאת ועוד, לא מצאתי טעם בגישתה של הנתבעת המבקשת לאמץ תחשיב שמאי ביחס לחלקה 37 אשר לטענת ויסבלום מבוסס אך ורק על נוהג כללי של השמאי הממשלתי, של "דונם ראשון למגורים" ויתרת השטח על פי ייעוד "חקלאי טהור", ולהעדיפו על תחשיב המבוסס על ייעודים שנקבעו בתכנית סטטוטורית (תכנית 187) שאין חולק על כך שלכל הפחות הייתה תכנית מופקדת במועד ההפקעה, המתייחסת קונקרטית לחלקה 37 , וכאמור הוראותיה תאמו את הבנייה שבוצעה בפועל בחלקה ובסביבתה החל משנת 1949 או אף לפני כן.
5. בנוסף לאמור לעיל, אני סבור כי התשתית העובדתית הנרחבת שהניח פרמינגר בהשלמת חוות דעתו, מוכיחה במידה הנדרשת בהליך אזרחי כי גם אם באופן פורמאלי לא ניתן לאתר מסמך רשמי הנותן תוקף לתכנית 187, בכל מקרה הרשויות השונות ראו בה תכנית תקפה שניתן להתבסס עליה.
6. כמפורט בסעיפים 28-31 לעיל, אין חולק על כך שתוכנית 187 הופקדה כבר ביום 1.5.1950 ופרמינגר צירף קטעי פרוטוקולים ומסמכים אחרים המאשרים קיומה של המלצה של הועדה הגלילית לתכנון ובנייה חיפה ליתן תוקף לתוכנית והחלטה שנטען לגביה כי היא של הועדה המחוזית מחוז חיפה המאמצת המלצה זו. כמו כן צירף פרמינגר מסמכים המתייחסים בין היתר לת"ע 291 שהינה תכנית מאוחרת המתייחסת גם לחלקה 37 ושלגביה צוין על ידי הועדה המחוזית כי היא מהווה תכנית שינויים "**לתכנית מאושרת מס' 187 שיכון בכפר אתא"** וכלל המסמכים מצביעים על התייחסות הרשויות השונות לתכנית 187 כתוכנית בתוקף.
7. בהקשר זה אציין כי אני דוחה את טענות הנתבעת הבאות לערער על האותנטיות או התקפות של הפרוטוקולים אליהם הפנה פרמניגר בשל היותם לא חתומים או חלקיים. מדובר במסמכים הנחזים על פניהם כמסמכים רשמיים של ועדות התכנון ולא מצאתי בסיס לערער על הצהרתו של פרמינגר לפיה כל האמור בחוות דעתו מבוסס על סריקת מסמכים שונים שאותרו על ידו בארכיונים שונים. לנתבעת עמדה אפשרות בלתי מוגבלת לדרוש מפרמינגר העתק שלם של כל מסמך שהוצג על ידו (ככל שהוא לא הוצג בשלמות בחוות דעתו), או לעשות מאמץ (כפי שעשה פרמינגר) לאתר מסמכים בארכיונים השונים העומדים לעיונה אף ביתר קלות מאשר בפני פרמינגר.
8. הנתבעת בחרה שלא לעשות כן, וכנגד התשתית העובדתית המפורטת מאד שהניח פרמינגר אין לפני כל תשתית עובדתית נגדית של הנתבעת. בהתאם, אין לי אלא לקבוע כי כאמור לעיל, עלה בידי התובעים לבסס במידה הנדרשת הן כי הבנייה שבוצעה בפועל בחלקה 37 תאמה את הוראות תכנית 187 והן כי אותה תכנית נכנסה לתוקף או לכל הפחות ההתייחסות אליה מצד רשויות התכנון ואף מצד רשויות הביצוע של משרדי הממשלה הייתה כאל תכנית בתוקף.(ראו גם [ה"פ 17707-09-14](http://www.nevo.co.il/case/18012820) **חיים חמו ז"ל נ' עולה חדש חברה לשיכון ותעשיה בע"מ,** פסקה 19, [נבו] (7.11.16), שם צויינו פרטי הנכס נשוא התביעה שם כנכס "**בחלקה 56 בגוש 10503 מגרש 330 (לפי תוכנית בנין ערים גלילית 187)...**")
9. בכל מקרה וגם אם הייתי מקבל את הטענה העובדתית לפיה תכנית 187 לא נכנסה כלל לתוקף לא היה בכך כדי להביא לקבלת טענת הנתבעת לפיה שמאות חלקה 37 למועד ההפקעה צריכה להתבסס על ייעוד חקלאי "טהור" עם הסייג של דונם ראשון למגורים.
10. כפי שנקבע לא אחת בפסיקה "**בהפקעה מכוח פקודת הקרקעות המועד הקובע לשומת פיצויי ההפקעה הוא מועד פרסום הודעת ההפקעה (סעיף 12(ב) לפקודה....ערכם של המקרקעין נבחן לפי מבחן "שווי השוק", הבוחן את הסכום שהיה עשוי להתקבל בין מוכר מרצון לקונה מרצון, בעסקה של מכירת המקרקעין בשוק החופשי.... מאחר שהמועד הקובע הוא יום ההפקעה, מידע אודות מצבה של הקרקע לאחר ההפקעה אינו רלוונטי לקביעת מחירה. אולם, כפי שנפסק לא פעם, בעת עריכת השומה יש להתחשב גם בשינויים מאוחרים להפקעה, ובתנאי שהשינויים היו וודאיים בעת ההפקעה או שניתן היה לצפות למימושם "בעתיד הנראה לעין" (**[ע"א 8937/08](http://www.nevo.co.il/case/5612272) **מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל נ' סלים מוחמד חביב אללה ,** פסקה 21 (1.12.2011)).
11. כמו כן נקבע כי "**כלל הוא, כי שומה צריכה שתתבסס על השימוש החוקי שיניב את הערך הגבוה ביותר לקרקע, בהתחשב בתכונותיה, ואף יותר מכך, נדרש שתיקח בחשבון אף שימוש מיטבי הצפוי להתאשר בעתיד....." וכן כי "...על השמאי, ובעקבותיו על בית המשפט, ליחס משקל משמעותי לפוטנציאל העתידי של המקרקעין בתור קרקע אפשרית לבניה רק אם הסיכוי לשינוי יעוד השטח, במובן של התרתו לצרכי בניה, הינו ודאי, או שניתן לפחות לצפות למימושו בעתיד הנראה לעין וגם זאת מצוות השכל הישר....**"([ע"א 3159/09](http://www.nevo.co.il/case/5879822) **חברת רכבת ישראל בע"מ נ' סבח בית עדה,** פסקה עו [נבו] (28.4.13))(להלן – **ענין בית עדה")**.

כן נקבע ב"**ענין בית עדה"** (פסקה פד לפסק דינו של השופט רובינשטיין) כי "**שווים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים של מקרקעין חקלאים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים. שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר, סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעלייה ערך-השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אל גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הנו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה...."** .

1. בענייננו לא יכולה לעמדתי להיות מחלוקת על כך שהתייחסות עקרונית לחלקה 37 במועד ההפקעה, כחלקה חקלאית באיזור חקלאי הינה התייחסות "ארכאית" כהגדרתו של השופט רובינשטיין, שאין בה כדי לשקף את שווי השוק האמיתי שלה נכון למועד ההפקעה. במועד האמור המדינה ולא גורם פרטי כבר תכננה על כל האזור בו מצויה החלקה, תוכנית לשיכון עולים ואף ביצעה בנייה נרחבת החל ממספר שנים לפני מועד ההפקעה. בנסיבות אלו אינני סבור כי יכולה להיות מחלוקת על כך ששווי השוק של חלקה 37 היה כשל חלקה המיועדת לבנייה למגורים, שהרי כל אדם סביר בשוק ידע כי הבנייה הינה על פי תכנון ממשלתי שעל פיו המדינה כבר פועלת בפועל, ובהתאם גם אם תכנית 187 שהופקדה כבר, לא קיבלה תוקף, הרי שציפייה סבירה הייתה לאישור ודאי של בנייה למגורים בחלקה 37 על פי תוכנית 187 או על פי כל תכנית אחרת.

1. לענין זה יפים בעיני דבריו של חברי השופט מאזן דאוד שקבע בתיק שנסיבותיו דומות לענייננו כי "**המדינה, בשונה מבעלים פרטי, מחליטה לעשות שימוש במקרקעין למטרות מגורים והקמת שיכונים למגורים, שנים לפני המועד הקובע ולפני שינוי יעוד המקרקעין, המדובר בפעולה שלטונית שמרמזת לכל אדם, לרבות קונה פוטנציאלי, שהקרקע יעודה אינו חקלאי אלא למטרות מגורים . ברור לכל בר דעת שהמדינה פועלת כחוק והיא לא בונה בקרקע בניגוד ליעוד על פי התוכנית אלא היא פועלת, כמדינה, על פי השימוש המותר. משכך , המדינה ,שינתה בפועל את ייעוד הקרקע שלוש שנים לפני ההפקעה וזאת במקום לשנות את ייעוד הקרקע, במסלול המיועד לכך, טרם ביצוע הבנייה...."(**דגש שלי ש.מ.)**(**[ת"א (חיפה) 42043-03-16](http://www.nevo.co.il/case/21043306) **המנוח עבדאללה תלחמי נ' מדינת ישראל – רשות הפיתוח,** פסקה 94 [נבו] (09.10.23)).
2. כל האמור לעיל, נכון ויפה לענייננו. המדינה כאמור החלה לבנות בפועל בנייה למגורים בין היתר על חלקה 37 וזאת כחלק מתוכנית נרחבת לשיכוני עולים וכפי שפירט פרמינגר בהשלמת חוות הדעת, באותה תקופה הן בשל אילוצים והן בשל עמדתה המשפטית של המדינה לפיה היא אינה כפופה ומחויבת לבנות בהתאם לתכניות בנין ערים תקפות אלא אם כן צויין בהם מפורשות שהיא כפופה להם, המדינה "קבעה עובדות בשטח" עוד בטרם היא דאגה להסדרת והתאמת המצב הסטטוטורי לבנייה שבוצעה בפועל.
3. בנסיבות אלו, הציפיה הסבירה והברורה הייתה שהמדינה תסדיר בטווח הקרוב את שינוי ייעוד החלקות בהן מבוצעת הבנייה ובכלל זה חלקה 37 לבנייה למגורים, ולציפייה זו היה בסיס מוצק בדמות תוכנית 187 שכבר הופקדה, וכאמור לעיל רשויות שונות נהגו בה כאילו היא תכנית בתוקף. בהתאם, אני קובע כי הערכת השווי של חלקה 37 נכון למועד ההפקעה צריכה להתבסס על הייעודים שנקבעו בתוכנית 187, אשר משקפים לעמדתי בצורה נכונה את שווי השוק של החלקה באותה העת ובכל מקרה אין מקום להחיל על החלקה את שיטת החישוב שערך השמאי ויסבלום שעל פיה חלקה המכריע של חלקה 37 מחושבת על פי ייעוד חקלאי ורק דונם אחד על פי יעוד מגורים.
4. מבחינת למעלה מהדרוש אציין כי אין ממש בטענת הנתבעת לפיה די בחישוב דונם אחד למגורים, זאת לאור היקף הבנייה שהייתה בפועל במועד ההפקעה. כפי שצויין לעיל, טענה זו אינה נכונה עובדתית וניתן להניח ברמת הסתברות גבוהה שהיקף הבנייה בחלקה במועד ההפקעה היה גדול יותר. בכל מקרה הטענה אינה נכונה משפטית וכאמור לעיל, כבר במועד ההפקעה היה ברור כי כלל שטח חלקה 37 מיועד למגורים וליתר השימושים שנקבעו בתכנית 187, ובהתאם בהערכת שווי החלקה היה צריך לקחת בחשבון את ההתפתחות הצפויה ביחס לכלל החלקה ואין מקום להתחשב רק בבנייה שהייתה בפועל במועד ההפקעה.

**אין להתחשב בבנייה בשל היותה מימוש מטרת ההפקעה**

1. כאמור לעיל, הנתבעת טוענת כי אין מקום להתחשב בבנייה שבוצעה, ואין מקום לשומת חלקה 37 עפ"י ייעוד מגורים, מאחר והבנייה ושינוי הייעוד למגורים קשורים או נובעים מההפקעה עצמה, וכי כך נקבע ב"בג"צ דור" באופן היוצר "השתק פלוגתא" כלפי התובעים, ובהתאם ולפי [סעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/72915/12) **לפקודה** אין מקום להתחשב בעלייה בשווי הקרקע הנובעת ממימוש מטרת ההפקעה.
2. אינני מקבל את טענת הנתבעת על כל חלקיה. הנתבעת מבססת את טענתה על [ע"א 402/85](http://www.nevo.co.il/case/17937495) **רחל מרקוביץ נ' עיריית ראשון לציון** פ"ד מא(1) 133 (להלן- **"עניין מרקוביץ"**) שבו נקבע על בסיס הוראות [סעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/72915/12) **לפקודה** כי **"...בהערכת הפיצויים יש להתעלם מן הערכים החדשים שהוקנו למקרקעין על ידי ההפקעה, או כתוצאה ממנה..."** (**שם,** עמ' 137). כן נקבע כי **"הפקעה לצרכי ציבור שהיא בגדר ביצועה של תכנית, אינה באה להרחיב זכויותיו של בעל המקרקעין אלא היא באה ליטול ממנו את הקרקע למען המטרה הציבורית אשר לא הוא יבצע אותה אלא הרשות הציבורית. אין כל הצדקה לכך שייערך חישוב תיאורטי, מה היה ערך המקרקעין אילו לא היה מתחייב ביצועה של מטרה לצרכי ציבור אלא היה מתבצע שינוי יעוד, אשר מאפשר גם לבעלים עצמם לבצע פעולות דומות, לאלו אשר הרשות הציבורית עומדת לבצע אותן, כי לא זאת מטרתה של התוכנית ותוצאתה"** (**שם,** עמ' 138).
3. אלא שדווקא אותם עקרונות שנקבעו **"בעניין מרקוביץ"**, מלמדים אותנו שאין להחיל הלכה זו בענייננו, מאחר והוכח כי ערכי בשווי החדשים של חלקה 37 כמיועדת בעיקרה למגורים או לבנייה מסחרית, לא **"נולדו על ידי ההפקעה, או כתוצאה ממנה..."** אלא כתוצאה מהבנייה שכבר בוצעה בפועל ע"י מדינת ישראל עוד החל משנת 1949, וכתוצאה מהפקדת תכנית 187 שכאמור לעיל לא כללה הוראת הפקעה לאזורי המגורים. זאת ועוד, ההפקעה שבוצעה בשנת 1952 נועדה אמנם לאפשר הקמת שיכוני עולים ואולם הצורך בהפקעה "נולד" רק לאחר שנתגלתה הטעות שלפיה המקרקעין שעליהם בוצעה בניית השיכונים החל משנת 1949, אינם בבעלות של נפקדים כפי שסברו מלכתחילה, ובהתאם אין מדובר בכלל בעליית ערך שמקורה הוא בהפקעה.
4. קביעתי זו מבוססת על העובדות שהוכחו לפני ובכלל זה העובדה שכאמור כבר בשנת 1949 כ-3 שנים לפני ביצוע ההפקעה, כבר היו בנויים מבני מגורים על חלקה 37, וזאת כפי שציין בית יעקב כחלק משיכון ציבורי שתכנונו כבר הושלם במועד מוקדם יותר.
5. זאת ועוד, בנוסח תקנון תוכנית 187 שהוגש לבית המשפט, לא נכללה הוראת הפקעה כלשהי. יותר מכך כפי שציינתי בסעיפים 46-47 לעיל, מישיבות הועדה הגלילית והועדה המחוזית עלה כי התקיים דיון בצורך בתיקון סעיפים 7 ו- 8 להוראות תכנית 187 כך שירשם **"שהקרקעות הציבוריות הפתוחות והדרכים ירשמו על שם מדינת ישראל"** (דגש שלי ש.מ.), והנה עיון בתקנון התכנית שהוגש מעלה, כי אותם שטחים שלגביהם צוין כי הם ירשמו על שם מדינת ישראל, **אינם** השטחים שיועדו עפ"י תכנית 187 **למגורים** או לייעוד מסחרי, דהיינו גם אם נראה בהוראת רישום חלק משטחי תכנית 187 על שם המדינה כהוראת הפקעה, היא בכל מקרה **לא** התייחסה לכל השטחים עליהם נבנו השיכונים הציבוריים או השטחים שייעודם מסחרי.
6. בנוסף לאמור, אפנה גם לתכתובת שצורפה ע"י השמאי פרמינגר ואשר התייחסה לנושא ההפקעה בחלקה 37, ממנה עולה כי ההחלטה על ההפקעה התקבלה רק בשנת 1952, בכדי לתת פתרון לשאלת הנפקדים שהתעוררה, וללא צורך זה, לא הייתה מבוצעת הפקעה כלל, אלא הקרקעות היו נרכשות ע"י הגופים הרלוונטיים.
7. בעניין זה אפנה למכתב מיום 11.9.51 של מנהל המחלקה לנכסי מדינה באפוטרופוס שכותרתו **"הפקעת אדמות בשפרעם ע"י כפר אתא למטרות שיכון"** ושם מצוינים 3 סוגי הקרקעות שעליהם אמורים להיבנות השיכונים ומצוין גם כי **"כל הקרקעות השייכות לנפקדים ונכללות בשלושת הסוגים הנ"ל, לא תופקענה והן תרכשנה ע"י הקהק"ל** (הקרן הקיימת לישראל ש.מ.) **באמצעות רשות הפיתוח"**(דגש שלי ש.מ.).
8. מאידך, במכתב אחר של עמידר לקרן הקיימת לישראל מא' באייר תשי"א (1.6.51) נכתב כי **"בהתחשב עם העובדה שאי אפשר לקבוע בבירור את השטחים המוחזקים על ידי נפקדים ונוכחים במקום הנ"ל, ולרגלי ההתקדמות הבנייה הניכרת במקום, הוסכם כי כל השטח הנ"ל יופקע פרט לחלקות הרשומות בשם הממשלה (חלקות אלה תועברנה על ידי רשות הפתוח לקהק"ל בדרך הרגילה)".**
9. בכל מקרה עולה מהתכתובות לעיל כאמור, שנושא ההפקעה נולד בשלב מאוחר לאחר שהבנייה כבר הייתה מצויה בעיצומה, ורק עקב שאלת הנפקדות ובהתאם לא ניתן לאמר שעליית שווי חלקה 37, מקורה בהפקעה ובתוצאה ישירה ממנה.
10. בנוסף לכל האמור לעיל אני סבור כי יש לאבחן בין **ענין מרקוביץ** לעניינו זאת לאור השוני המהותי בין שני המקרים. ב**"ענין מרקוביץ"** דובר בקרקע חקלאית שהייתה סמוכה לבית ספר וכשעלה צורך בהרחבת בית הספרפורסמה תב"ע חדשה שייעדה את הקרקע למבני ציבור ושם התכנית החדשה עצמה קבעה כי "...**השטחים המיועדים לצורכי ציבורי יופקעו ויירשמו על שם העירייה בהתאם לחוק. בעקבות פרסום התכנית ומכוח הוראותיהם של סעיפים 189 ו-190 ל**[**חוק התכנון והבניה**](http://www.nevo.co.il/law/91073)**, תשכ"ה-1965, ועל יסוד האמור בתכנית המפורטת, פורסמה ביום 15.10.81, היינו כשמונה חודשים לאחר הפרסום ומתן התוקף לתכנית המפורטת, הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943, לפיה החלקה, נשוא ערעור זה דרושה לחלוטין לצורכי ציבור... "**.

מדובר אם כן במקרה בו ההפקעה הייתה מוטמעת מלכתחילה בתכנית הסטטוטורית והיא נועדה מלכתחילה לאפשר את הוצאתה של התכנית לפועל, וזאת כאמור בשונה מהותית מענייננו שבו הצורך בהפקעה "נולד" רק לאחר שבוצעה בפועל בנייה נרחבת ואף הופקדה תכנית שלא חייבה הפקעה.

1. בעניין זה אפנה לדברי כב' השופטת הוד ב[ת"א (נצ') 24950-12-15](http://www.nevo.co.il/case/20790135) **בן ישראל מצליח ז"ל נ' מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל** פסקאות 21-22  **[נבו]** (30.11.17) והדברים האמורים שם יפים ונכונים לענייננו: **"במקרה שלפניי, אין מחלוקת, כי במשך שנים טרם פרסום הודעה בדבר ההפקעה עשתה המדינה שימוש בקרקע שלא בהתאם לייעוד הקרקע. למעשה, המדינה שינתה בפועל את ייעוד הקרקע שנים לפני ההפקעה. במקום לשנות את ייעוד הקרקע טרם ביצוע הבנייה המדינה שינתה את הייעוד בפועל, שעה שעשתה בקרקע שימוש כאילו הייתה הקרקע בייעוד מגורים, ורק בהמשך פעלה לשינויי הייעוד באופן רשמי. המדינה שינתה את ייעוד הקרקע רטרואקטיבית לאחר שבמשך שנים עשתה בקרקע שימוש בהתאם לייעוד האמור. העובדה שהמדינה היא זו שעשתה בקרקע שימוש למגורים במשך שנים בטרם שינוי הייעוד, כאשר היא זו אשר הייתה אמורה לפעול לשם שינויי הייעוד והמתינה עם השינוי האמור מהותית לענייננו.**

**מצאתי, כי אין מדובר בבנייה אשר נובעת מההפקעה. כמו כן, שינויי הייעוד, אשר התרחש רטרואקטיבית, כאמור היה להתבצע טרם השתמשה המדינה בקרקע למגורים וללא קשר להפקעה. יש להבחין בין מקרה שבו מפקיעים קרקע לצורך בנייה ומשנים את הייעוד לאחר ההפקעה לבין מקרה כמו המקרה בו עסקינן שבו טרם ההפקעה וללא קשר אליה השימוש בקרקע בפועל היה לבנייה והמדינה הייתה אמורה להתאים את הייעוד אף אלמלא ההפקעה. במקרה הראשון, הנפקע היה אמור להרוויח משינוי הייעוד אשר נובע מההפקעה. במקרה כאמור הפיצוי, אשר אמור להעמיד את הנפקע במקום בו היה אמור להיות אלמלא ההפקעה, אינו מושפע מהשינוי האמור. מאידך, במקרה שבו שינוי ייעוד שאינו נובע מההפקעה עתיד היה להשפיע על שווי הקרקע של הנפקע הרי שתכלית הפיצוי מצדיקה, כי בעת הערכת הפיצוי יילקח נתון זה בחשבון"**.

1. מבחינת למעלה מהדרוש אציין כי לא מצאתי ממש בטענת הנתבעת לפיה אין להקיש מפסק הדין ב"**ענין מצליח",** לענייננו, מאחר ושם דובר במצב שבו המדינה עשתה שימוש בקרקע שנים ארוכות לצרכי בנייה. לעמדתי, פני הדברים בענייננו דומים. כאמור, כבר בחודש 10/1949 היו בנויים בתים בחלקה 37, ומכאן שבנייתם החלה עוד במועד מוקדם יותר, ורק 3 שנים אח"כ בוצעה ההפקעה.

בהתאם, גם בענייננו מדובר על קביעת עובדות בפועל ע"י המדינה תחילה, מספר שנים לפני ביצוע ההפקעה באופן היוצר מחויבות של המדינה לשינוי ייעוד למגורים ללא קשר להפקעה, ורק לאחר מספר שנים מבוצעת הפקעה, בראש ובראשונה בכדי לתת פתרון לסוגיית הנפקדים, במקרה כזה לא ניתן לטעון כי מדובר בבנייה הנובעת ושהינה כתוצאה מהפקעה.

1. לסיכום סוגיה זו אתייחס לטענת "השתק הפלוגתא" שהועלתה ע"י הנתבעת שגם אותה יש לדחותה. לעמדתי "בג"צ דור" לא קבע כממצא עובדתי שבניית שיכוני העולים נועדה אך ורק לצורך מימוש מטרת ההפקעה. כאמור לעיל ב"בג"צ דור" עצמו צוין כי שנתיים ויותר לפני מתן פסק הדין נערכה תכנית של משרד השיכון להקמת שיכוני העולים בין היתר בחלקה 37, ובהמשך לכך, בפסק הדין נקבע כי **"מידת ההיגיון נותנת, כי נקבל את גרסתו של הממונה על ההפקעות במשרדו של המשיב, אשר העיד לפנינו ואמר, כי תכנית ההפקעה נעשה ללא שום קשר אל תכנית הבנייה של משרד העבודה – אם כי שתי התוכניות נועדו למטרה אחת, היינו התקנת שיכונים לעולים..."** (עמ' 911 מול האות ו').
2. קביעה זו רק מאמתת את כל התשתית העובדתית האמורה לעיל, שלפיו תחילה בנתה המדינה עפ"י תוכניות משרד השיכון, ללא קשר למצב התכנוני ובוודאי שללא קשר לסוגיית ההפקעה. במקביל עלה הצורך בהסדרת המצב התכנוני וכך קודמה תוכנית 187 שהופקדה בשנת 1950 וכאמור לא חייבה הפקעה, ורק שנתיים לאחר מכן יצאה לפועל ההפקעה.

במילים אחרות, אני מקבל את הטענה שלפיה ב"**בג"צ דור"** נקבע כי מטרת ההפקעה בסיכומו של דבר הייתה לאפשר הקמת שיכוני עולים במקרקעין שנבחרו לצורך כך ובכלל זה חלקה 37, אך אינני סבור כי יש בקביעה זו כדי לבטל את השתלשלות העניינים שתוארה לעיל, השתלשלות אשר הובילה לכך, שכבר במועד ההפקעה שלוש שנים לאחר תחילת הבנייה בפועל ושנתיים לאחר הפקדת תוכנית 187, שווי השוק של חלקה 37 שיקף שווי חלקה שיעודה העיקרי לבנייה, וזאת שלא מתוקף ההפקעה אלא מתוקף הבנייה בפועל בצירוף תכנית 187.

1. להשלמת התמונה אני דוחה גם על הסף את טענת השיהוי והנזק הראייתי שהועלתה ע"י הנתבעת. כפי שציינתי לעיל איש לא מנע מהנתבעת לפעול כפי שפעל פרמינגר להשקעת מאמץ בעריכת בירור אמיתי של מצב הדברים העובדתי והתכנוני הנוגע לחלקה 37, ואם נגרם **"**נזק ראייתי**"** לנתבעת הוא נגרם בשל חוסר נכונותה ורצונה לערוך בירור אמיתי של מצב הדברים שהיה אולי חוסך חלק ניכר מההתדיינות בתיק זה.
2. בכל מקרה אני סבור כי יש טעם לפגם בעצם העלאת טענת השיהוי על ידי הנתבעת זאת לאור העקרון השולט בדיני הפקעות שלפיו חלה על הרשות המפקיעה **חובה** לפצות את בעלי המקרקעין המופקעים בגין נטילת קניינם ובעניין זה נקבע כבר כי **"... נתחיל מן מושכלות היסוד. החובה לשלם פיצויי הפקעה נתפשה מקדמת דנא כחלק מחובתה המוסרית של הרשות המפקיעה כלפי הנפקע, בשל הפגיעה בזכויותיו הקנייניות..."** ([ע"א 2276/20](http://www.nevo.co.il/case/26564938) **מועצה איזורית לב השרון נ' מאיר דוידי**, פסקה 36 [נבו] (6.11.22).
3. חובה זו כוללת בעיני גם את החובה לבחון כראוי ובמועד, טענות עובדתית המועלות על ידי הזכאים לפיצויי הפקעה, בכדי להציע סכום פיצויי הפקעה שיהיה הוגן וראוי בנסיבות הענין, ולעמדתי הנתבעת במקרה זה לא מילאה אחר חובה זו.
4. הטענה לפיה בחלקה 37 ובסביבתה בוצעה על ידי המדינה בניית שיכונים, זמן רב לפני מועד ההפקעה, הועלתה על ידי פרמינגר בשלב מוקדם של ההליך, ולעמדתי טענה זו הייתה צריכה להיבחן כראוי כבר באותו מועד ולא הייתה לנתבעת כל מניעה לערוך בדיקה של הטענות שהייתה מעלה את אותם ממצאים שעלו בשלב מאוחר יותר מחוות הדעת של בן סימון ובית יעקב של ביצוע בנייה בפועל בחלקה 37 כבר בשנת 1949 והפקדת תכנית 187.
5. אלא שלא כך נהגה הנתבעת, ועוד ביום 25.1.23 הוגשה חוות דעת של ויסבלום מטעם הנתבעת שבה לא אוזכרה כלל תכנית 187 ושבה נטען כי התובעים לא הוכיחו כי בוצעה בנייה בחלקה 37 לפני ההפקעה. יותר מכך, גם לאחר שפרמינגר טרח והניח בפני בית המשפט את כל התשתית העובדתית המפורטת התומכת בטענותיו, הנתבעת התנגדה להגשת השלמת חוות דעתו ואני נדרשתי לדון וליתן החלטה שבה דחיתי את התנגדות הנתבעת תוך שאני מציין כי התנגדותה לא הייתה צריכה להיות מוגשת מלכתחילה.
6. לעמדתי התנהלות זו של הנתבעת שבחרה שלא להשקיע את מאמציה בעריכת בירור עובדתי מקיף של המצב בחלקה 37, ובמקביל עשתה מאמצים למנוע מהתובעים להביא את התשתית העובדתית הנדרשת בפני בית המשפט אינה עולה בקנה אחד עם חובתה כרשות מפקיעה לתשלום פיצויים ראויים בגין ההפקעה, וניסיונה הנוכחי למנוע תשלום פיצוי ראוי בטענות שיהוי בלתי מבוססות אף הוא אינו עולה בקנה אחד עם החובה לעיל, וגם מטעם זה אני דוחה את הטענה.
7. בכל מקרה דין טענת השיהוי להידחות גם מהטעם שכאמור רק בשנת 2020 ניתנה ע"י האפוטרופוס תעודת השחרור לחלקה 37 ורק ממועד זה עמדה לתובעים זכות תביעה ממשית לתשלום פיצויי הפקעה.
8. סיכומה של נקודה זו הוא שאני דוחה את טענת הנתבעת וקובע כי ההפקעה שבוצעה אינה מבטלת את זכאות התובעים לעריכת חישוב לשווי חלקה 37 למועד ההפקעה עפ"י הייעודים שנקבעו בתכנית 187.

**הערכת שווי חלקה 37 למועד ההפקעה**

1. כפי שציינתי בסעיף 85 לעיל, השיטה המועדפת בפסיקה וגם על ידי היא שיטת ההשוואה, ובעניין זה העמיד ויסבלום בחוות דעתו נ/1 מסד נתונים רחב ביחס לעסקאות השוואה, ואף התובעים עצמם ציינו כי הערכים שנקבעו ע"י ויסבלום לשנת 2015 מקובלים עליהם. לעומת זאת, קביעת שווי "מגורים" ע"י פרמינגר לא נתמכה כלל בעסקאות השוואה, ובהתאם אני מאמץ באופן מלא את כל ערכי השווי שנקבעו למגורים ע"י ויסבלום.
2. בהקשר זה אדגיש כי ויסבלום קבע מקדם **הפחתה** של 0.66% בשל אי מיצוי קיבולת בנייה, וזאת לאור השוואה שנעשתה על ידו בין דונם בגבעת טל (משם נלקחו נתוני עסקאות ההשוואה) שבו מותרים 50% בניה המשקפים בנייה בהיקף של 500 מ"ר לדונם, לבין דונם אחד בסביבה חקלאית בו מותרת יחידת דיור אחת בשטח של 200 מ"ר. לטענת התובעים מדובר בחישוב שגוי, זאת בשים לב להודאת ויסבלום בחקירתו הנגדית כי מקום בו ניתן לבנות שתי קומות עפ"י תכנית 187, אחוזי הבנייה המותרים לדונם עומדים על 30% (ראו פר' מיום 9.4.24 עמ' 33 ש' 24-39), ובהסכמתו לכך שיתכן שבכל שטח חלקה 187 ניתן לבנות שתי קומות.
3. בסיכומיהם טענו התובעים כי יש לתקן טעות זו, אך הם לא ציינו מהו התיקון הנדרש ולכאורה די בכך כדי לדחות את טענת התובעים. אלא שויסבלום עצמו הודה כי מקדם אי מיצוי קיבולת בנייה נקבע על ידו על בסיס השוואת עסקאות גבעת טל לתכנית RP25, ולא על השוואה לתכנית 187 (שם, עמ' 25 ש' 4-6), ועל פניו נראה כי לאור קביעתי לעיל לפיה יש להתבסס על הייעודים שנקבעו בתכנית 187, נדרש שינוי של המקדם שנקבע.
4. אלא שבפועל אין בידי נתונים מספיקים שיאפשרו לי לבצע את התיקון הנדרש. כך עיון בחוו"ד ויסבלום (נ/1)(סעיפים 11.12 – 11.16) מעלה כי חישוב המקדם כולל מספר משתנים שאיני יכול לקבוע האם נדרש שינוי גם בהם ושיש בהם כדי להשפיע על תוצאת החישוב.כך לדוגמא ויסבלום כלל בתחשיבו לדונם **"**בסביבה חקלאית" מקדם תוספת של 1.2 בגין **"**צפיפות נמוכה**"**, ואינני משוכנע שמקדם זה רלוונטי לתכנית 187 לפיה חלקה 37 איננה עוד חלקה בסביבה חקלאית אלא דווקא חלקה בסביבת מגורים.

בנסיבות אלו ובהעדר נתונים כלשהם מצד התובעים בחרתי להותיר את המקדם שנקבע ע"י ויסבלום לאי מיצוי קיבולת הבנייה על כנו.

**תחשיב עפ"י ייעודי תכנית 187 בחלקה 37**

1. כפי שקבעתי לעיל, אני מאמץ במלואם את נתוני החישוב לדונם מגורים שנקבעו ע"י ויסבלום, ועליהם יש להחיל את הייעודים שנקבעו בתכנית 187 בהיותם משקפים בצורה המיטבית לעמדתי את שווי השוק האמיתי של חלקה 37 נכון למועד ההפקעה.
2. באשר לתחשיב הנומינלי עפ"י [סעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/72915/12) **לפקודה**, אני מאמץ את תחשיב ויסבלום לפיו סכום הפיצוי הנומינלי לחלקה 37 בשלמות עומד על סך **של 2,095 ל"י**, ויצוין כי הסכום שקבע ויסבלום עולה באופן מהותי על הסכום הנטען ע"י פרמינגר בסך של 660 ל"י.

**דמי חכירה אבודים –** [**סעיף 13**](http://www.nevo.co.il/law/72915/13) **לפקודה על פי ייעודי תכנית 187 (סעיף 45 לעיל)**

1. **שטח בייעוד מגורים** -ויסבלום קבע פיצוי בסכום כולל של **835,467 ש"ח** עד לחודש מרץ 2016 עבוד **"דונם ראשון"** מגורים. לאור קביעתי לעיל, יש להכפיל את הסכום שנקבע בכל השטח בחלקה 37 שיועד על פי תכנית 187 למגורים, ועומד על 4.518 דונם. לפיכך סכום הפיצוי בגין שטח בייעוד מגורים בחלקה 37 יעמוד על סך **3,774,639 ₪** עד למועד הגשת התביעה.
2. **שטח בייעוד מסחרי** – עפ"י תכנית 187 שטח של 2.797 דונם הינו בייעוד מסחרי, ולגביו טוענים התובעים על בסיס עדות פרמינגר כי שוויו צריך להיות כפול משווי ייעוד מגורים. בהקשר זה נטען כאמור כי אף ויסבלום אישר בחקירתו כי יתכן שעל פי תכנית 187 שוויו של שטח מסחרי יהיה כפול.

בעניין זה אני דוחה את טענת התובעים ומקבל את טענות הנתבעת. הדרישה לקבלת כפל פיצוי בגין חלק מסחרי "נולדה" רק במהלך ההוכחות, ועיון בחוות דעתו של פרמינגר (ת/2) מעלה כי כל התייחסותו הייתה לשטח החלקה כשטח למגורים. בהתאם הטיעון לשווי מוגדל לשטח מסחרי הינו בגדר שינוי חזית שלא ניתן לאשרה בשלב ההוכחות. זאת ועוד, התובעים לא הניחו בפני נתון כלשהו ביחס לשווי קרקעות בייעוד מסחרי לכל אורך השנים, ולא ניתן להסתפק בקביעה סתמית של פרמינגר בדבר **"**כלל אצבע**"** שתומך בגישתו (שם, עמ' 14 ש' 20-21).

1. אמנם נכון הוא כי ויסבלום טען כי שווי מ"ר למסחר **"הוא קצת יותר ממטר מבונה למגורים"** (שם, עמ' 29 ש' 15-16), ואף אישר כי **"... אם ילכו לפי התוכנית הזאת, אז זה יוכל אולי להגיע לפי 2, אבל שוב, אי אפשר... אי אפשר להגיד דברים בלי לבדוק"**, אך אינני סבור כי על סמך אמירה זו של ויסבלום, ללא כל בדיקה נוספת וללא כל נתונים נוספים ניתן לקבוע מסמרות כלשהם, במקום בו התובעים נמנעו מהבאת נתון כלשהו, ואף לא טענו דבר באשר לשווי המסחרי, עד למועד שמיעת הראיות.
2. זאת ועוד, אינני משוכנע כי אכן קיים כלל שלפיו בכל מקרה שוויו של דונם מסחרי עולה על שוויו של דונם למגורים ובהקשר זה אציין רק לשם הדוגמא את ערר (חיפה) 9021/14 **יורשי המנוח יוסף עבד אלראזק נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה** (25.11.20), שם צוינה בפסקה 38 מחלוקת בין השמאים כאשר אחד מהם סבר כי שינוי ייעוד נכס ממגורים למסחרי העלה את שוויו בעוד שהאחר סבר כי שינוי הייעוד ממגורים למסחרי דווקא הפחית מערכו .
3. בנסיבות אלו ולאור טענת שינוי החזית שהעלתה הנתבעת החלטתי להתבסס גם ביחס לשטח המסחרי על ערכי המגורים שנקבעו ע"י ויסבלום ובהתאם תחשיב הפיצוי עד למועד הגשת התביעה יהיה כדלקמן:

**2,336,801 ₪ = 2.797 X 835,467 ₪.**

1. **רחוב חדש (1.143 דונם) שצ"פ (1.946 דונם) מגרש לבנין ציבורי (0.071 דונם)** -גם בעניין זה לא הובאו נתונים כלשהם ע"י התובעים, אך ברור הוא כי אין מקום למתן פיצוי עפ"י ייעוד מגורים בגין שטחים אלו. בהיעדר נתונים מטעם הצדדים בחרתי להתבסס על האמור בספרו של א. נמדר "[**הפקעת מקרקעין"**](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/1228) (2011), שם תוך הפנייה לפסיקה וספרות מציין נמדר כי **"כך, נהוג לקבוע את שוויה של קרקע שנועדה לדרך כשווה 10% משוויה של קרקע בסביבתה, ואת שוויו של שטח ציבורי פתוח כשווה 30% משווי השוק של קרקע רגילה, ואת שוויו של שטח המיועד לבנייני ציבור – כשווה ל50% מהשווי של הקרקע בשוק החופשי"** (שם, עמ' 572).

בהתאם לנתון זה ערכתי תחשיב כדלקמן:

פיצוי בגין רחוב חדש – 95,493 ₪ = 10% X 1.143 X 835,467 ₪

פיצוי בגין שצ"פ – 487,745 ₪ = 30% X 1.946 X 835,467 ₪

פיצוי בגין מבנה ציבור – 29,659 ₪ = 50% X 0.071 X 835,467 ₪.

 ==========

**סה"כ 612,897 ₪**

1. **סיכומו של דבר, אני קובע כי הפיצוי המגיע בגין "דמי חכירה אבודים" ביחס לכל שטח חלקה 137, עד למועד הגשת התביעה עומד על סך של 6,724,337 ₪.**
2. באשר לדמי החכירה האבודים ממועד הגשת התביעה ועד היום יש לפעול בהתאם לפסק הדין ב[דנ"א 5676/22](http://www.nevo.co.il/case/28895838) **עזבון המנוח עלי בדוי חיאדרה ז"ל נ' מדינת ישראל**  [נבו] (27.12.23), ובהעדר נתונים אחרים יושלמו ערכי הקרקע בכל אחד מהייעודים על בסיס ממוצע 3 השנים האחרונות של ערכי "מגורים" המופיעים בחוו"ד ויסבלום, בהתאם למתווה שנקבע בפסק הדין הנ"ל.

**מהו חלקם של התובעים בפיצוי הכולל**

1. כפי שציינתי בתחילת פסק הדין, לתובעים לא עומדת כיום הזכות והאפשרות להעלות טענות כנגד האפוטרופוס הן לאור אי צירופו כבעל דין, והן לאור קביעותי בהחלטות קודמות.
2. בהתאם, אין התובעים יכולים להעלות טענות בסיכומיהם כנגד האמור בתעודת השחרור ובענין זה יצוין כי ביום 23.12.20 התקיימה ישיבת קדם משפט ובה עדכן ב"כ התובעים כי התובעים עומדים לקבל תעודת שחרור וכי "... **מכל מקום התעודה זה הענין הפורמאלי האחרון וניתן להתקדם"** (עמ' 8 לפר' מיום 23.12.20, ש' 7-9).
3. בהמשך ביום 13.1.21 הוגשה הודעה מטעם התובעים בה צוין כי התקבלה תעודת השחרור אך כלול בה מידע לא נכון והתובעים פנו בענין זה אל הנתבעת וצוין גם כי " **ככל שהאפוטרופוס לא יתקן את פירוט היורשים, התובעים יבקשו לצרף את האפוטרופוס כצד לתיק תוך תיקון התביעה בהתאם".** לאחר מכן ביום 9.11.21 התקיים קדם משפט נוסף שבו לא העלו התובעים טענה כלשהי ביחס לתעודת השחרור ונקבע בו כי יוגשו סיכומים בשאלת מסלול הפיצוי הראוי.
4. ביום 5.12.21 במסגרת סיכומיהם (סעיף 5 ) טענו התובעים כי הם זכאים לקבל % 82.2 מהפיצוי וצוין גם כי " (**בענין זה הצדדים טרם הסדירו את המחלוקת אך הם עמלים לעשות כן). בענין זה התובעים ממשיכים בבדיקה מול המשיבה והאפוטרופוס**".
5. בסיכומו של דבר, התובעים לא הסדירו את המחלוקת בענין פירוט היורשים בתעודת השחרור, ומאידך לא ביקשו לצרף את האפוטרופוס כצד להליך ו/או לא נקטו כל הליך אחר כנגדו. בהתאם, אין מקום לקבלת טיעון כלשהו של התובעים כיום העומד בניגוד לאמור בתעודת השחרור. זאת ועוד, נראה כי יש ממש בטענת הנתבעת לפיה ככל שהתובעים ביקשו לתקן את תעודת השחרור שכאמור רק מכוחה צמחה להם זכות תביעה לפיצויי הפקעה, היה עליהם לעתור לבג"צ ואין מקום לאפשר תקיפה עקיפה של תעודת השחרור בהליך שלפני ([ע"א 7921/19](http://www.nevo.co.il/case/26230262) **קוגל נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים** [נבו] (28.7.21))
6. בהתאם, חלקם של התובעים בפיצוי הכולל בגין חלקה 37 יעמוד על **584/896** חלקים בהתאם לחלוקה המפורטת בתעודת השחרור.

לא מצאתי מקום לחייב את התובעים להציג מסמכים מקוריים כלשהם לאחר שזכאותם נבחנה על ידי האפוטרופוס שציין בתעודת השחרור מהם המסמכים שנבדקו על ידו ודי בבדיקתו בכדי לבסס את זכאות התובעים המצוינים בתעודת השחרור. להשלמת התמונה יצוין כי בניגוד לנטען בסיכומי הנתבעת, ביום 19.11.20 ניתנה על ידי החלטה אשר התירה את תיקון כתב התביעה בכך שבמקום התובע האני דור המנוח ירשם כתובע יורשו ובנו ראיד דור.

**5129371סיכום**

1. 54678313לאור כל האמור לעיל אני קובע כי התובעים זכאים לתשלום פיצויי הפקעה בגין חלקה 37 בשיעור של **584/896** חלקים מהפיצוי הכולל העומד על סך של **6,724,337 ₪** עד למועד הגשת התביעה ובתוספת פיצוי בגין דמי חכירה אבודים עד למועד מתן פסק הדין בהתאם למנגנון שנקבע בפסיקה ופורט בסעיף 144 לעיל.

**לצורך השלמת פסק הדין אני מורה לתובעים להגיש עד ליום 26.1.25 תחשיב פיצויי הפקעה בהתאם לאמור לעיל וכן טיעון קצר (בהיקף שלא יעלה על 2 עמודים ברווח שלא יפחת משורה וחצי ובגופן שלא יפחת מדיויד 12) בשאלת הוצאות המשפט. הנתבעת תודיע עד ליום 10.2.25 האם תחשיב התובעים מקובל עליה או תגיש תחשיב נגדי מטעמה, וכן טיעון קצר בהיקף האמור לעיל בשאלת הוצאות המשפט.**

**התיק יובא לעיוני ביום 11.2.25 לצורך מתן פס"ד משלים בו יקבע סכום הפיצוי הסופי ושאלת הוצאות המשפט.**

ניתן היום, ט' טבת תשפ"ה, 09 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.

5129371

54678313