|  |  |
| --- | --- |
| **מדינת ישראל** | **עררים עח/9006-9012/1020** |
| **ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה** |  |
| **מחוז מרכז** |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **לפני:** | **מר דביר סגלוביץ', עו"ד (יו"ר)**  **מר אפרים שבח דחב"ש, עו"ד**  **גב' יהודית שמידט (נציגת מתכננת המחוז)** | |
| **העוררים בערר 9006/1020:** | **1. דורי בן דוד**  **2. אברהם בן דוד** |
| **העוררים בערר 9007/1020:** | **אברהם דרור** |
| **העוררים בערר 9008/1020:** | **1. מאיר וייס**  **2. נחמה וייס** |
| **העוררים בערר 9009/1020:** | **שושנה פלד** |
| **העוררים בערר 9010/1020:** | **1. טל אליעז**  **2. עומר אליעז**  **3. שרה אליעז** |
| **העוררים בערר 9011/1020:** | **1. עמי לוינצקי**  **2. רות לוינצקי** |
| **העוררים בערר 9012/1020:** | **1. ישעיהו שטרן**  **2. דבורה שטרן** |
| **נגד** | |
| **המשיבה 1:** | **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק חפר** |
| **המשיבה 2:** | **נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ** |
| **בשם העוררים:** | **עו"ד שחר הררי, עו"ד אור קוטלר** |
| **בשם המשיבה 1:** | **עו"ד שלמה ולדמן** |
| **בשם המשיבה 2:** | **עו"ד דרור ממן** |

ספרות:

אריה נמדר **פגיעה במקרקעין - פיצויים בגין נזקי תכנית**

**החלטה**

1. לפנינו השגות שהוגשו על שתי שומות מייעצות שנערכו ביום 12.11.2024 על־ידי הגב' רמה מאור, בקשר למקרקעין הידועים כחלקות 38, 40, 42 (חלק) ו־56 בגוש 8340, וחלקות 75, 76, 77 ו־79 בגוש 8337, המצויות במושב בית ינאי בסמוך לכביש ארצי מספר 2 (להלן: "החלקות"). בשומות אלו נבחנה תביעת העוררים לפיצויים, אשר הוגשה מכוח [פרק ט](http://www.nevo.co.il/law/91073/iC)' ל[חוק התכנון והבניה](http://www.nevo.co.il/law/91073), תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), בעקבות אישורה של תוכנית לתשתיות לאומיות מס' 31 כביש מס' 2, ממחלף חבצלת ועד מחלף זיכרון יעקב (2016) (להלן: "תת"ל 31").
2. הרקע לעררים וההליכים שנוהלו לפני ועדת ערר זו פורטו בהרחבה בהחלטת ועדת הערר מיום 19.7.2022 (להלן: "החלטת הביניים"), ולא נחזור על הדברים. בתמצית יצוין כי מהות תביעות העוררים נעוצה בשינוי ייעוד החלקות מייעוד למגורים לייעוד לדרך, וזאת ביחס לחלק המזרחי והעורפי בחלקות, המשמש כחצר למבני המגורים הקיימים בהן. היקף שינוי הייעוד, כפי שהוצג בשומות המייעצות, הוא כלהלן:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| חלקה | שטח רשום לייעוד מגורים | שטח ששונה לייעוד דרך | שטח יתרת החלקה למגורים |
| 56 | 3,206 מ"ר | 236 מ"ר | 2,970 מ"ר |
| 38 | 1,725 מ"ר | 213 מ"ר | 1,512 מ"ר |
| 40, 42 (חלק) | 1,936 מ"ר | 243 מ"ר | 1,693 מ"ר |
| 75 | 2,128 מ"ר | 123 מ"ר | 2,005 מ"ר |
| 76 | 2,123 מ"ר | 270 מ"ר | 1,853 מ"ר |
| 77 | 1,890 מ"ר | 219 מ"ר | 1,671 מ"ר |
| 79 | 1,739 מ"ר | 169 מ"ר | 1,570 מ"ר |

1. התביעות הוגשו נגד משיבה 1 (להלן: "הוועדה המקומית"), בהתאם להוראות [סעיף 197(א)](http://www.nevo.co.il/law/91073/197.a) לחוק. להליך צורפה משיבה 2 (להלן: "נת"י"), המחויבת בשיפוי הוועדה המקומית, מכוח הוראות [סעיף 119ד](http://www.nevo.co.il/law/91073/119d) לחוק.
2. לאחר שוועדת ערר זו קיימה שני דיונים בעררים דנן, ולאחר שהוגשו סיכומי טענות מטעם הצדדים, הוחלט לדחות את טענות העוררים ביחס לחלק מחלקה 64 בגוש 8337 וחלק מחלקה 45 בגוש 8340, המכונים בהחלטת הביניים "השטחים הנוספים". טענות אלה נדחו בהסכמת העוררים, אשר קיבלו את המלצת ועדת הערר בעניין זה. לצורך בירור יתר הטענות מונתה שמאית מייעצת, בהתאם להוראות [סעיף 198(ו)(2)](http://www.nevo.co.il/law/91073/198.f.2) לחוק.

[יצוין כי טרם מתן השומות המייעצות חל שינוי בהרכב ועדת הערר, עקב סיום כהונתו של יו"ר הוועדה אז, עו"ד איל תיאודור שרון.]

1. בהתאם לשומות המייעצות, שיעור ירידת הערך שאירעה בכל אחת מהחלקות, כתוצאה מאישורה של תת"ל 31, נכון למועד אישורה של תוכנית זו ("המועד הקובע"), הוא כלהלן:

|  |  |
| --- | --- |
| חלקה | שיעור ירידת הערך למועד הקובע |
| 56 | 533,555 ש"ח |
| 38 | 1,556,303 ש"ח |
| 40, 42 (חלק) | 758,038 ש"ח |
| 75 | 515,530 ש"ח |
| 76 | 2,112,426 ש"ח |
| 77 | 709,898 ש"ח |
| 79 | 601,201 ש"ח |

1. בהתאם להחלטת הביניים, ניתנה לצדדים הזכות להשיג על השומות המייעצות. זכות זו מומשה בפועל, כך שכל אחד מהצדדים בחר להשיג על השומות המייעצות מטעמיו הוא.

השגות העוררים

1. אי־הכללת שווי המחוברים: לטענת העוררים, השמאית המייעצת העריכה את שיעור הפגיעה על בסיס ערך הקרקע בלבד, תוך התעלמות מתרומת המחוברים לערך המקרקעין. בכך, לשיטתם, צומצם היקף הפגיעה באופן מלאכותי ובניגוד להוראות [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק, המחייב הערכת פגיעה במקרקעין בשלמותם.
2. חישוב שגוי של שטח המגרשים במצב הקודם: לטענת העוררים, השמאית המייעצת התעלמה מהשטחים הנוספים, כהגדרתם בהחלטת הביניים, אשר מהווים חלק מהמגרש התכנוני, והסתפקה בשטח הרשום בלבד. לשיטתם, מדובר בחישוב שגוי, שכן התכניות החלות ייעדו גם שטחים אלה כחלק מחלקה א' של הנחלה, ומשכך היה עליהם להילקח בחשבון במסגרת חישוב זכויות הבנייה.
3. סיווג שגוי של ייעוד הקרקע: לטענת העוררים, השמאית המייעצת שינתה בפועל את ייעודן של הנחלות ממעמד של חלקה א' במושב ל"מגרשי מגורים ביישוב חקלאי", וזאת בניגוד להוראות התוכניות התקפות. שינוי זה הוביל, לשיטתם, לצמצום סל הזכויות ולפגיעה בלתי מוצדקת בשווי המקרקעין, תוך חריגה מסמכותה..
4. פגיעה בצפיפות: לטענת העוררים, השמאית המייעצת הכירה בפגיעה שולית בלבד כתוצאה מהצפיפות, וזאת בניגוד להחלטות קודמות שנתנה במקרים דומים, בהן הוכרה פגיעה מהותית. העוררים טוענים כי מדובר בחוסר עקביות ובסטייה בלתי מוסברת מהחלטותיה הקודמות.
5. התעלמות מפגיעות עקיפות: לטענת העוררים, השמאית המייעצת חרגה מתפקידה כאשר התמקדה בשאלות הנוגעות לנטל ההוכחה, במקום לבצע הערכה של שווי הפגיעה. כתוצאה מכך, לא ניתן ביטוי לפגיעות עקיפות, כגון מטרדי רעש ואקוסטיקה, אשר הוכחו, לשיטתם, באמצעות מסמכים וחוות דעת שהוגשו מטעמם.
6. אי־מתן משקל הולם לתוכנית עח/20/200: לטענת העוררים, השמאית המייעצת לא נתנה ביטוי לזכויות מכוח תוכניות מאושרות, לרבות זכויות להקמת מבני קייט ונופש, וזאת אף שהן חלק מהמצב התכנוני התקף. לשיטתם, מדובר בקביעה המהווה פרשנות משפטית ותכנונית שגויה, הסותרת את ההלכה הפסוקה בעניין ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני הנובע מתוכניות אלה.

השגות הוועדה המקומית

1. פגיעה בגין זיהום אוויר: השמאית המייעצת קבעה ירידת ערך בשיעור של 2% בגין זיהום אוויר. לטענת הוועדה המקומית, קביעה זו חורגת מן הנתונים הידועים, שכן מאז שנת 2010 חלה ירידה מתמדת ברמות זיהום האוויר, בין היתר בעקבות שיפורים טכנולוגיים, כניסת כלי רכב היברידיים וחשמליים, והחמרת הרגולציה בתחום.
2. שימוש בעסקאות השוואה בלתי מתאימות: לטענת הוועדה המקומית, השומות המייעצות מבוססות על עסקאות השוואה שבוצעו במקרקעין בעלי מאפיינים מהותיים השונים מאלה של החלקות מושא התביעות, כגון מגרשי הרחבה סחירים לעומת נחלות שאינן ניתנות לפיצול. לגישתה, לא בוצעו ההתאמות הנדרשות ביחס למיקום, לשטחים הבנויים, וליתרונות ולחסרונות של כל תא שטח, וכתוצאה מכך נקבע שווי מ"ר מבונה שגוי.
3. הקטנת גודל מגרש מינימלי: לטענת הוועדה המקומית, השמאית המייעצת ייחסה לשינוי בגודל החלקות השפעה מהותית על שווי הנחלות, תוך הסתמכות על נתוני גודל מגרש מינימלי שנקבעו בתוכניות התקפות. לגישתה, מדובר בקביעה בלתי סבירה, שכן ניתן להסדיר או להקטין את גודל המגרש המינימלי הנדרש לפי התוכניות התקפות באופן פשוט יחסית, באמצעות תוכנית המצויה בסמכות הוועדה המקומית, וכך אף נעשה בפועל במקרים רבים במושב בית ינאי. בהתאם לכך, לשיטתה, אין הצדקה לייחס לעניין זה ירידת ערך מהותית, אלא לכל היותר פגיעה מצומצמת וזניחה.

השגות נת"י

1. פגיעה בגין זיהום אוויר: בדומה להשגות הוועדה המקומית, גם נת"י סבורה כי שיעור ירידת הערך שנקבע ביחס לרכיב זה הוא בלתי סביר. לגישתה, טענות דומות כבר נדחו בעבר, וקביעת השמאית המייעצת מתעלמת מהאסדרה הסביבתית ואינה נתמכת בחוות דעת מקצועית. נוסף על כך, נת"י טוענת כי השמאית המייעצת שגתה בכך שלא נתנה משקל לחוות הדעת שנערכה על־ידי השמאי המייעץ אייל יצחקי, אשר התייחסה למקרקעין סמוכים.
2. הקטנת שטח מגרש מינימלי: נת"י טוענת כי הנחת השמאית המכריעה, שלפיה צומצם שטח חלק מהחלקות באופן שאינו עומד בדרישות המגרש המינימלי לפי התוכניות התקפות, הינה שגויה. בדומה לעמדת הוועדה המקומית, סבורה נת"י כי ניתן להסדיר את שטח המגרש באמצעות תוכניות נקודתיות, ומשכך אין הצדקה לראות בשינוי שטח החלקה משום פגיעה בזכויות, קל וחומר לא משום ביטולן. עוד טוענת נת"י כי במקרקעין אחרים, הפגיעה שנובעת מרכיב זה הוערכה בשיעור נמוך בהרבה, והיא מפנה לעניין זה לשומה מייעצת שנערכה על־ידי השמאי אייל יצחקי.
3. פטור מפיצוי לפי [סעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק: לטענת נת"י, שיעור ירידת הערך שנקבע בשומות המייעצות אינו חורג מגדר הסביר בנסיבות העניין. משכך, ובהתקיים יתר התנאים הקבועים בדין, יש להחיל את הוראות [סעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק ולפטור את הוועדה המקומית מחובת תשלום פיצוי.
4. קיזוז תשלום פיצויים: נת"י טוענת כי בגין חלק מהחלקות, ובכללן חלקות 38, 40, 56 בגוש 8340 וחלקות 75, 77, 79 בגוש 8337, שולמו לבעלים פיצויים נרחבים במסגרת הליכי ההפקעה, לפנים משורת הדין. לשיטתה, הפיצוי שניתן כלל תשלום עבור הקרקע שהופקעה, פיצוי בגין הגדלת צפיפות ופגיעה ביתרה, פיצוי עבור מחוברים ותוספת תמריץ לפינוי. נת"י טוענת כי סכומים אלו עולים על הפיצוי שנקבע בשומות המייעצות, ולפיכך אין כל הצדקה לפסוק פיצוי נוסף בגין ירידת ערך לפי [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק.

מענה העוררים להשגות הוועדה המקומית ונת"י

1. פגיעה בגין זיהום אוויר: לטענת העוררים, קביעת השמאית המייעצת בדבר פגיעה שנגרמה עקב זיהום אוויר מבוססת כדין על תסקיר ההשפעה על הסביבה, שהינו חלק ממסמכי תת"ל 31. לטענתם, מסמך זה מצביע באופן ברור על פגיעה באיכות האוויר הנובעת מאישור התוכנית, והוא מהווה נתון מהותי אשר עומד בפני "קונה סביר" במועד הקובע, ומבטא באופן אובייקטיבי את השפעת התוכנית על שווי הקרקע.
2. נוסף על כך, לגישת העוררים, יש להחיל את כלל ההשתק כלפי הוועדה המקומית ונת"י, וזאת נוכח פסק דין קודם שניתן ביחס לאותו המתחם ממש (גוש 8337, חלקה 78), שבו נקבעה פגיעה בשיעור של 2% בגין זיהום אוויר. מאחר שהוועדה המקומית ונת"י לא השיגו על קביעת ועדת הערר באותו מקרה, חלות בעניינן הדוקטרינות של מעשה בית דין והשתק פלוגתא.
3. לעניין עסקאות ההשוואה: העוררים טוענים כי הערכים שנקבעו בשומות המייעצות, בהתבסס על עסקאות ההשוואה שנבחנו, הם סבירים ואף עולים בקנה אחד עם עמדת הוועדה המקומית במקרים אחרים. כמו כן, לשיטתם, שווי המקרקעין אף גבוה מהערכת השמאית המייעצת, ומגיע לטווח של 14,000–15,000 ש"ח למ"ר מבונה. לפיכך, לטענתם, אין כל הצדקה להפחתה מהערכים שנקבעו בשומות המייעצות.
4. הקטנת שטח מגרש מינימלי: לגישת העוררים, קביעת השמאית המייעצת בעניין זה מבוססת כדין ומתיישבת עם ההלכה שנקבעה ב[בר"מ 10212/16](http://www.nevo.co.il/case/21915121) דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"). לטענתם, גם אם בעתיד ניתן יהיה לקדם תוכנית נקודתית להסדרת גודל המגרש, אין לכך רלוונטיות, שכן המועד הקובע לעניין הפיצוי הוא מועד אישורה של תת"ל 31.
5. פטור מפיצוי לפי [סעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק: לטענת העוררים, הפטור הקבוע [בסעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק מהווה חריג צר ונדיר, כאשר נטל ההוכחה לקיומם של התנאים הנדרשים להפעלתו מוטל על נת"י, והיא לא הרימה נטל זה. לשיטתם, הפגיעה בעניינם מהותית ועוברת את גבול הסביר, ולא מתקיימים שיקולי צדק המצדיקים לשלול מהם פיצוי. עוד מוסיפים העוררים כי [סעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) חל רק במקרים של פגיעה ישירה, בעוד שבעניינם מדובר בפגיעה עקיפה, ולפיכך אין להחילו.
6. קיזוז תשלום פיצויים: העוררים מכחישים את טענת נת"י שלפיה כבר ניתן להם פיצוי מלא במסגרת הליכי ההפקעה. לשיטתם, יש להבחין בין הפיצוי שניתן בגין ההפקעה, המתברר בהליך נפרד בפני בית המשפט המוסמך, לבין הפיצוי הנתבע מכוח [פרק ט](http://www.nevo.co.il/law/91073/iC)' לחוק. בהתאם לכך, טוענים העוררים כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בפיצויי ההפקעה, ומשכך אין מקום לבצע קיזוז בגין תשלומים אלה במסגרת ההליך שבפניה.

מענה נת"י להשגות העוררים

1. אי־הכללת שווי המחוברים: נת"י טוענת כי קביעת השמאית המייעצת, שלפיה יש לבחון את הפגיעה על בסיס שווי הקרקע בלבד ללא המחוברים, נעשתה כדין. לגישתה, [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק עוסק בירידת ערך תכנונית בלבד, ואינו נועד לשקף את שווים של מבנים או מחוברים, אשר נבחנים וניתנים כפיצוי במסגרת הליכי הפקעה נפרדים.
2. חישוב שטח המגרשים במצב הקודם: נת"י טוענת כי דרישת העוררים לחשב את זכויות הבנייה תוך התחשבות בשטחים הנוספים, כהגדרתם בהחלטת הביניים, מהווה ניסיון חוזר להעלות טענות שכבר נדחו בהחלטה זו. נוסף על כך, לשיטתה, קיימים קשיים ראייתיים משמעותיים בהוכחת החישוב הנטען, שכן הוא מבוסס על היתר בנייה שניתן לפני 17 שנים, ללא קיומם של היתרים חדשים או מסמכים תכנוניים עדכניים התומכים בעמדת העוררים.
3. אי־מתן משקל הולם לתוכניות החלות: לגישת נת"י, תוכנית עח/20/200 מתירה הקמת מבני קיט רק בכפוף לאישורה של תוכנית מפורטת החלה על היישוב הספציפי שבו מבוקש השימוש. מאחר שתוכנית מפורטת כזו אינה קיימת בענייננו, אין לראות בתוכנית עח/20/200 כמקנה זכויות מיידיות, ומשכך לא היה מקום ליתן לה משקל בקביעת שווי המקרקעין.
4. סיווג ייעוד הקרקע: לגישת נת"י, טענות העוררים בעניין זה עוסקות למעשה באובדן פוטנציאל תכנוני בלבד, ואין מקום להתחשב בו בהתאם להלכה שנקבעה בפסק הדין בעניין דלי דליה. לפיכך, לשיטתה, לא נפל פגם בשומה המכרעת בכל הנוגע לסיווג הקרקע ולהערכת היקף זכויות הבנייה בחלקות.
5. פגיעה בצפיפות: לגישת נת"י, מסד הנתונים שנקבע בשומה המכרעת מגלם שטח מגרש ממוצע אשר משקף את הצפיפות הקיימת במצב הקודם. עוד נטען כי המסמכים שעליהם מסתמכים העוררים מבטאים פגיעה הנובעת מקרבה לכביש, ולא משינוי בצפיפות התכנונית או בהיקף זכויות הבנייה, ומשכך אין בכך כדי להצביע על פגיעה נפרדת בגין צפיפות.
6. התעלמות מפגיעות עקיפות: לטענת נת"י, טענות העוררים בדבר פגיעה עקב מפגעי רעש לא נתמכו בחוות דעת מקצועית, ולפיכך לא הוכחו כדין. בנוסף, לשיטתה, הניתוח שערכו העוררים לוקה בחסר ומתעלם ממקורות רעש נוספים שהיו קיימים עוד קודם לאישורה של תת"ל 31. עוד נטען כי טענות העוררים אינן מתייחסות לגורמים שעשויים לאיין את הפגיעה הנטענת ואף להשביח את ערך הקרקע, לרבות העובדה שבמצב הקודם קיימת קרבה לכביש ללא פתרונות מיגון אקוסטי, בניגוד למצב לאחר אישור התוכנית הכולל שיפורים תשתיתיים.

דיון והכרעה

1. אנו מבקשים להודות לשמאית המייעצת על עבודה מקצועית, יסודית ומקיפה.
2. כידוע, התערבות במסקנותיו המקצועיות של שמאי מייעץ שמורה למקרים חריגים בלבד, בהם נפלה טעות מהותית או דופי חמור, כגון הסתמכות על מסד עובדתי או משפטי חסר או בלתי הולם. כן תתאפשר התערבות מקום שבו נפל פגם היורד לשורש המעשה המנהלי, כגון ניגוד עניינים, משוא פנים או חוסר תום לב. בהיעדר טעמים כבדי משקל אלה, ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי המייעץ, ככל שמסקנותיו מבוססות על שיטה שמאית מקובלת ומסד עובדתי הולם, אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת ([בר"מ 3644/13](http://www.nevo.co.il/case/7012229) משרד התחבורה נ' גלר דוד ואארורה ואח' (נבו 23.4.2014)).
3. לאחר עיון, הגענו לכלל מסקנה כי דין ההשגות להידחות, בהיעדר עילה להתערבות בשומות המייעצות. מדובר בשומות המבוססות על ניתוח מעמיק ויסודי של כלל ההיבטים הרלוונטיים, אשר לא נמצאה בו כל חריגה המצדיקה התערבות. אף בנקודות שבהן הושתתה המסקנה על ניתוח משפטי, מצאנו כי מדובר בניתוח נכון, המשקף יישום ראוי והגיוני של ההלכות הרלוונטיות על נסיבות המקרה. כל זאת, כמפורט להלן.

התחשבות בשווי המחוברים

1. כנודע, זכותו של בעל קרקע לקבל פיצוי מכוח החוק בגין הפקעה נחלקת לשני שלבים: בשלב הראשון קמה זכות לפיצוי בגין פגיעה בשווי הקרקע, הנובעת משינוי ייעודה לייעוד ציבורי; ובשלב השני קמה הזכות לפיצוי בגין ההפקעה בפועל, קרי מסירת החזקה בקרקע והעברת הבעלות לרשות המפקיעה (ראו למשל: [ע"א 8863/07](http://www.nevo.co.il/case/6139578) ב. מ. כפריס דדו בע"מ נ' מנהל מע"מ חיפה, פסקאות 12-10 (לא פורסם, [נבו], 28.3.2010); [ע"א 7959/00](http://www.nevo.co.il/case/6117319) עזר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה, פ"ד נו(2) 365, 371 (2001); אהרן [נמדר פגיעה במקרקעין - פיצויים](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/2218) בגין נזקי תכנית, תשס"ב (להלן: נמדר)).
2. וביתר פירוט: בהפקעות מכוח החוק (כהגדרתו לעיל), בשלב הראשון מתפרסמת תוכנית המייעדת את הקרקע, כולה או חלקה, לצורכי ציבור. כניסת התוכנית לתוקף מהווה תנאי בלבדי לביצוע ההפקעה, בהתאם להוראות [סעיף 189](http://www.nevo.co.il/law/91073/189) לחוק. לרוב, עם פרסום התוכנית הפוגעת, פוחת שווי הקרקע, ובעליה זכאי לפיצוי בגין פגיעה זו לפי [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק, בכפוף להוראות [סעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק.
3. לכאורה, התשובה לשאלה כיצד יש להעריך את הפיצוי בגין פגיעה תכנונית פשוטה וברורה: הפיצוי הניתן לפי [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק נועד להשיב את בעל המקרקעין למצב הכלכלי שבו היה מצוי אלמלא אירעה הפגיעה התכנונית, ולפצותו על הנזק שנגרם לו עקב כך. לשם כך, יש לקבוע את ערך המקרקעין לפני אישור התוכנית הפוגעת ולהשוותו לערכם לאחר אישורה. התובע נדרש להוכיח כי שווי השוק של המקרקעין נפגע לעומת השווי שהיה להם, או עשוי היה להיות להם, אלמלא אושרה התוכנית הפוגעת. נוסף על כך, עליו להראות כי קיים קשר סיבתי ישיר בין התוכנית לבין הפגיעה (ראו: [עע"ם 683/13](http://www.nevo.co.il/case/5146910) רשות שדות התעופה נ' טויטו (נבו 3.9.2015)).
4. דרישת הפגיעה מחייבת התקיימותם של הרכיב הקרקעי והרכיב הכלכלי גם יחד ([בר"מ 5898/16](http://www.nevo.co.il/case/21476741) רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו 10.3.2020)), ולצורך קביעת שיעור הפגיעה יש להביא בחשבון את השפעתם המצטברת של כלל הוראות התוכנית על ערך המקרקעין, תוך התחשבות הן בגורמים המשביחים והן בגורמים הפוגעים בשווייהם ([ע"א 600/89](http://www.nevo.co.il/case/17939239) גדעון וכרמלה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה נתניה, פ"ד מז(2), 402 (1993); [ע"א 9749/03](http://www.nevo.co.il/case/5681577) הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' יורם אליהו (נבו 22.8.2007); [ע"א 589/87](http://www.nevo.co.il/case/17928213) בירנבוים נ' משרד השיכון, פ"ד מט(1) 625, 638 (1995)).
5. כימות הפיצוי נעשה לרוב בהתאם לעקרון ההשוואה או לעקרון שווי השוק, שלפיו יש לבחון את שווי המקרקעין על בסיס עסקאות שבוצעו במקרקעין דומים, בהתאם לשימוש המיטבי שניתן לעשות בהם, כלומר השימוש החוקי שיניב את הערך הגבוה ביותר ([ע"א 8937/08](http://www.nevo.co.il/case/5612272) מנהל מקרקעי ישראל נ' סלים מוחמד חביב אללה ואח' (נבו 1.12.2011); נמדר, בעמ' 228-229)).
6. בשלב השני, אשר עשוי להתרחש זמן רב לאחר השלב הראשון, תופסת הרשות המפקיעה חזקה בקרקע ומבצעת את ההפקעה בפועל. בשלב זה קמה לבעל הקרקע זכות לפיצוי בגין ההפקעה עצמה, להבדיל מהפיצוי בגין הפגיעה בשווי הקרקע עקב שינוי הייעוד, אשר הזכות לו קמה עם פרסום התוכנית. הפיצוי בגין ההפקעה מחושב בהתאם לייעוד הקרקע בעת מסירת החזקה, כלומר, לאחר שינוי ייעודה לצורכי ציבור ([ע"א 8622/07](http://www.nevo.co.il/case/5721800) אהוד רוטמן נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (נבו 14.5.2012)), ומטרתו היא היא להעמיד את בעל הזכות במקרקעין במצב הכספי שבו היה עומד אלמלא ההפקעה ([ע"א 935/24](http://www.nevo.co.il/case/30396018) מדינת ישראל-רשות הפיתוח רשות מקרקעי ישראל נ' שפיק ג'רוס (נבו 14.7.2025)).
7. יישום עקרונות אלה על נסיבות המקרה שלפנינו מוביל למסקנה כי אין להכיר בראש נזק נטען בגין פגיעה במחוברים. כפי שצוין, הפגיעה בענייננו נובעת מאישורה של תת"ל 31, אשר גרמה לשינוי ייעוד של החלק המזרחי בחלקות העוררים – חלק עורפי המשמש כחצר, לייעוד לדרך. שינוי זה אינו משליך באופן ישיר על המחוברים (במקרה זה מבני המגורים הקיימים), ושווים, אשר נגזר מעלות הקמתם בניכוי פחת לפי אורך "חייהם הכלכליים", נותר בעינו בשני מצבי התכנון.
8. במובן זה, אף אם נניח כי השימוש במחוברים כיום נחות ביחס לשימוש שניתן היה לעשות בהם טרם אישורה של תת"ל 31, למשל, עקב צמצום שטח החצר או עלייה בזיהום האוויר, אין בכך כדי להשפיע על ערכם העצמאי של המחוברים שכן לא ניתן להצביע על שינוי בשימוש, בתפקוד או באורך החיים של המבנה עצמו. ההשפעה, ככל שישנה, נוגעת לתכונות הקרקע עצמה – ולא לתכונות המחוברים, ומשכך ההתייחסות אליה נעשית במסגרת הערכת שווי הקרקע.
9. נדגים זאת כך: נניח כי על חלקה X ששטחה 100 מ"ר הוקם מבנה בעלות של 100 ש"ח, כאשר עלות זו משקפת את שווי המבנה מבחינת רמת הבנייה, איכות חומרי הבנייה ואיכות הביצוע. כעת נניח כי על חלקה Y, ששטחה 80 מ"ר, הוקם במקביל מבנה זהה בעלות זהה של 100 ש"ח. האם ניתן לטעון כי שווי המבנה בחלקה Y נמוך יותר משוויו של המבנה בחלקה X? לטעמנו, התשובה שלילית. מדובר באותו מבנה, שנבנה בעלות זהה וברמת ביצוע זהה, ולפיכך שוויו, במנותק מהקרקע, זהה.
10. עתה נוסיף לדוגמה נתון נוסף, שלפיו חלקה Y סובלת ממפגעי רעש שאינם קיימים בחלקה X. האם נתון זה משנה את המסקנה שלפיה שווי המבנים זהה? לטעמנו, גם כאן התשובה שלילית. מדובר באותו מבנה, שנבנה בעלות זהה וברמת איכות זהה, ולכן שוויו כשלעצמו לא השתנה. אם קיימת השפעה כלשהי על ערך הנכס הכולל, הרי שהיא נובעת מתכונות הקרקע, ובפרט מקרבתה למקור הרעש – ולא משינוי בתכונות המבנה. בהתאם לכך, הפגיעה היא במקרקעין ולא במחוברים.
11. דוגמאות אלה יש לקרוא בהקשר של נסיבות המקרה, ובמובן זה ראוי להבהיר כי בגישת ההשוואה, בה נקטו הצדדים והשמאית המייעצת, לא מעריכים את עלות המחוברים, אלא את שווי תרומתם (contributory value) לשווי הכולל של הנכס. בנסיבות המקרה דנן, סברה השמאית המייעצת כי שווי תרומת המחוברים נותר זהה בשני מצבי התכנון, שכן לא הוכחה פגיעה מהותית במחוברים או בתפקודם. משכך, שווי תרומתם מתקזז בין שני המצבים.
12. מסקנה זו מקובלת עלינו, ועל כן יש לאמץ את המתודולוגיה שנקבעה בשומות המייעצות, שלפיה שווי החלקות נבחן על בסיס ערכי שווי של מ"ר מבונה, קרי קרקע בצירוף זכויות בנייה, בשני מצבי התכנון.

חישוב שטח החלקות במצב הקודם

1. השמאית המייעצת קבעה כי "השטחים הנוספים" הם שטחים שייעודם לדרך, בהתאם לתוכנית עח/129 (1986), וכי אלה הופרדו מהחלקות במסגרת תוכנית משמ/138 (1996). הצדדים אינם חולקים על ממצאים אלה, ולמעשה אין מחלוקת כי החלקות מוגדרות בתוכנית משמ/138 כמגרשים נפרדים, אשר אינם כוללים את אותם שטחים נוספים.
2. במצב דברים זה, אין אפשרות לחשב את אחוזי הבנייה בחלקות על בסיס חישוב מלאכותי הכולל את השטחים הנוספים. חישוב כאמור מהווה ניסיון ל"שחזור זכויות" ללא כל עיגון נורמטיבי. נהפוך הוא – המסד הנורמטיבי כפי שהוצג על־ידי השמאית המייעצת שולל את הגישה בה נוקטים העוררים, ועמדה זו נתמכת במפורש [בסעיף 3](http://www.nevo.co.il/law/74663/3) ל[תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים)](http://www.nevo.co.il/law/74663), תשנ"ב-1992.
3. יתרה מכך, לשיטתנו, טענת העוררים בדבר חישוב אחוזי הבנייה תוך הכללת השטחים הנוספים מהווה ניסיון להעלות מחדש טענות שנדחו. בהחלטת הביניים עמדה ועדת ערר זו על הקשיים המהותיים בטענת העוררים לעניין זה, והעוררים אף הסכימו לדחייתן במסגרת אותו הליך, באופן שחסך את הצורך בבירור עובדתי מלא. בנסיבות אלה, אין לאפשר העלאת הטענות "בדלת האחורית", במסגרת השגה על השומות המייעצות. בדרך פעולה זו יש משום חוסר תום לב דיוני.

סיווג שגוי של ייעוד הקרקע

1. ייעוד החלקות לפי תוכנית עח/200 (1979), היא התוכנית הראשית החלה לעניין חישוב זכויות הבנייה בחלקות, הוא "אזור חקלאי מיוחד – מושב". במסגרת ייעוד זה מוצעים שני טיפוסי מגרשים:

|  |  |
| --- | --- |
| (-) | מגרשים המיועדים למגורים במשק חקלאי: מגרשים אלה מוגדרים כמגרשים ששטחם עולה על 2 דונם, ובהם מותרת הקמתן של שלוש יחידות דיור, בשטח בנייה מרבי של 350 מ"ר (הוראות סעיף 23 לתוכנית). |
| (-) | מגרשים המיועדים למגורים שלא במסגרת משק חקלאי: מגרשים אלה מוגדרים כמגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר, ובהם מותרת הקמת יחידת דיור אחת, בשטח בנייה מרבי של 220 מ"ר (הוראות סעיף 29 לתוכנית). |

1. השמאית המייעצת מצאה כי החלקות שהושפעו מאישורה של תת"ל 31 באופן שהוביל לצמצום בזכויות הבנייה המוקנות הן החלקות שלהלן:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (-) | חלקה 38: | בקשר לחלקה זו חלה תוכנית עח/מק/6/33 (2000), שהנה תוכנית נקודתית לחלקה זו, לפיה שונה גודל המגרש המינימלי למגורים במשק חקלאי מ־2 דונם ל־1,725 מ"ר. |
| (-) | חלקה 76: | שטח המגורים של חלקה זו במצב התכנוני שקדם לתת"ל 31 היה בהיקף של 2,123 מ"ר, ולאחר אישורה של תת"ל 31 צומצם להיקף של 1,853 מ"ר. |

1. ביחס ליתר החלקות, לא נמצא שינוי במאפייניהן אשר מצדיק סיווג שונה בהתאם לטיפוסי המגרשים הקבועים בתוכנית עח/200.
2. בניגוד לעמדת העוררים, איננו סבורים כי הוראות תוכנית עח/200 בוטלו או שונו במסגרת תוכנית משמ/138. אכן, בתוכנית משמ/138 שונה ייעוד החלקות ל"מגורים בנחלה/חקלאי למחצה (חלקות א')", אך תוכנית זו, המוגדרת כתוכנית לצורכי הסדר רישום, אינה קובעת זכויות בנייה ואינה משנה את הוראות תוכנית עח/200. בהקשר זה, סעיף 19 להוראות תוכנית משמ/138 אשר קובע במפורש כי "כל פיתוח ובינוי יאושרו עפ"י תוכנית מפורטת אחרת הקובעת הוראות בעניינים אלה", ועל כן אין לראות בתוכנית זו כמביאה לשינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית עח/200.
3. על כן, איננו סבורים כי תוכנית משמ/138 נועדה לאחד בין טיפוסי המגרשים או להחיל באופן גורף את זכויות הבנייה המוקנות למגורים במשק חקלאי על כלל המגרשים. בהתאם, אנו מקבלים את מסקנת השמאית המייעצת שלפיה זכויות הבנייה נגזרות מהוראות תוכנית עח/200, ובמובן זה אנו מאמצים את הניתוח שנערך בשומות המייעצות בכל הנוגע לשיעור זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון.
4. כמו השמאית המייעצת, גם אנו סבורים כי אין להתעלם מהוראות תוכנית עח/200 על בסיס היתר בנייה שניתן לחלקה 79, אשר ממנו מבקשים העוררים ללמוד על מדיניות פרשנית של הוועדה המקומית, שלפיה כביכול ייעדה את כל החלקות כמגרשי מגורים במשק חקלאי, אף כאשר שטחן קטן מ־2 דונם. בהקשר זה, מקובלת עלינו ההנמקה שניתנה בשומה המכרעת וכן עמדת נת"י, שלפיה מדובר בהיתר בנייה שניתן בשנת 1999, כ־17 שנים טרם המועד הקובע, ונתון זה, כשלעצמו, אינו מהווה תשתית מספקת לפרשנות שמציעים העוררים. הדברים נכונים ביתר שאת שעה שנמצא כי במהלך השנים קודמו ואושרו תוכניות נקודתיות, אשר ביקשו לשנות את הוראות תוכנית עח/200 ביחס לגודל מגרש מינימלי בטיפוס מגורים במשק חקלאי (כגון תוכנית עח/מק/6/33 הנ"ל).
5. עוד בהקשר זה, אנו דוחים את טענות המשיבות שלפיהן צמצום שטחן של חלקות, באופן שהשפיע על סיווגן בהתאם לטיפוסי המגרשים הקבועים בתוכנית עח/200, אינו משפיע באופן מהותי על שוויין. לשיטתנו, עצם האפשרות לקדם תוכנית נקודתית בעתיד, אשר תשיב את המצב לקדמותו, אין בה כדי לשלול את הפגיעה שנגרמה בפועל במועד הקובע. העובדה כי תוכניות נקודתיות לשינוי גודל מגרש מינימלי שונה אכן מקודמות מעת לעת, אינה הופכת את הפגיעה לקלושה או זניחה, ואין בה כדי לשלול את השלכותיה התכנוניות והשמאיות של ירידת השטח מתחת לרף הקבוע בתוכנית.
6. בהקשר זה, מקובל עלינו הניתוח המוצע בשומות המייעצות, שלפיו טענת המשיבות מבטאת למעשה ניסיון להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני עתידי במסגרת הערכת ירידת הערך הנטענת, גישה שאין לקבלה.
7. בעניין דלי דליה נדונה, בין היתר, השאלה האם, במסגרת הערכת שווי מקרקעין לצורך תביעה לפי [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק, יש מקום להתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח. באשר לכך קבעה דעת הרוב כי בהערכת שווי המקרקעין "יש מקום להתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת" (שם, בפסקה 109 לפסק דינה של כבוד השופטת ברק-ארז; וראו גם [בר"מ 1790/24](http://www.nevo.co.il/case/30488990) נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' חוסין מוחמד סולימאן (נבו 5.2.2025)).
8. במקרה שלפנינו, אין מחלוקת כי לא הוצגו לשמאית המייעצת תוכניות נקודתיות המצויות בהליכי הפקדה, אשר מבקשות לשנות את הוראות תוכנית עח/200 לעניין גודל מגרש מינימלי למגורים במשק חקלאי. בנסיבות אלה, ובמועד הקובע, אין מקום להתחשב בציפייה לאישורן של תוכניות מסוג זה, אף אם מחיר השוק של החלקות לכאורה מגלם פוטנציאל כזה. בהקשר זה, טענות העוררים מקובלות עלינו במלואן.
9. נוסף על האמור, איננו סבורים כי ניתן לראות בצמצום שטחן של החלקות משום "הקפאה זמנית". טענה זו מנוגדת לעקרונות שנקבעו בעניין דלי דליה, שכן היא מהווה ניסיון עקיף להתחשב בפוטנציאל תכנוני עתידי, תוך צמצום משמעותו של השינוי התכנוני שהתחולל בפועל עם אישורה של תת"ל 31, וזאת בהתבסס על שינוי תכנוני עתידי שטרם הבשיל לכדי תוכנית סטטוטורית.
10. עד כאן לעניין תוכנית עח/200. טענה נוספת שהעלו העוררים נוגעת לסיווג החלקות לפי תוכנית עח/20/200. השמאית המייעצת קבעה כי תוכנית זו מתירה הקמת "מבני קייט" רק בכפוף לאישורה של תוכנית מפורטת שתאושר ביחס ליישוב הספציפי. מאחר שביישוב בית ינאי לא אושרה תוכנית מפורטת כאמור, אזי מסקנת השמאית המייעצת היתה שאין להתייחס לזכויות שמקורן בתוכנית עח/20/200 במסגרת בחינת שווי החלקות בשני מצבי התכנון.
11. בדומה לעמדת השמאית המייעצת, אף אנו סבורים כי תוכנית עח/20/200, כשלעצמה, אינה מקנה זכויות בנייה לתא־שטח קונקרטי. מדובר בתוכנית החלה על כלל מרחב התכנון של הוועדה המקומית, אשר מכוחה ניתן להקנות זכויות להקמת מבני קייט, וזאת בכפוף לאישורה של תוכנית מפורטת החלה על יישוב ספציפי. בהיעדר תוכנית מפורטת כאמור ביחס ליישוב בית ינאי, לא ניתן לייחס לחלקות זכויות מכוח תוכנית זו.
12. על כן, לשיטתנו, תוכנית עח/20/200 לבדה אינה מקימה ציפייה לזכויות בנייה קונקרטיות, שכן היא משמשת כמסגרת כללית בלבד לקידומן של תוכניות מפורטות. בהתאם לכך, אין לראות בה כתוכנית היוצרת פוטנציאל תכנוני קונקרטי, ובוודאי שלא פוטנציאל שניתן להגדירו כ"קרוב לוודאי". מדובר לכל היותר בפוטנציאל תכנוני כללי, אשר בהתאם להלכה שנקבעה בעניין דלי דליה, אין להביאו בחשבון לצורך קביעת פיצוי לפי [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק, אף אם ניתן להראות כי הוא בא לידי ביטוי כלשהו בערכן הריאלי של החלקות, מה שלא נעשה בענייננו (שם, בפסקה 105 לפסק דינה של כבוד השופטת ברק-ארז).
13. על יסוד טעמים אלה, איננו סבורים כי נפל פגם כלשהו בשומות המייעצות בכל הנוגע לאופן הערכת זכויות הבנייה בחלקות, הן במצב התכנוני הקודם והן לאחר אישורה של תת"ל 31.

פגיעה בצפיפות

1. השמאית המכריעה סברה כי הגדלת הצפיפות בחלק מהחלקות, דהיינו, במקרים שבהם לא חל שינוי בשיעור זכויות הבנייה אך שטח החלקה פחת, מביאה לירידת ערך בשיעור ממוצע של 0.11% לכל אחוז שנגרע משטח החלקה.
2. לצורך הבנת הסוגיה, יובהר כי שאלת הצפיפות בתביעות לפי [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק עוסקת בעיקר בהשפעת שינוי תכנוני, לרוב בדרך של שינוי ייעוד קרקע סחירה לייעוד ציבורי לצורכי הפקעה, על אפשרות מימוש זכויות הבנייה במגרש, והשלכתה על שווי המקרקעין. בהקשר זה, צפיפות מוגדרת כיחס בין מספר יחידות הדיור לבין שטח הקרקע (במ"ר). כאשר עקב הפקעה נגרע חלק משטח החלקה אך מספר יחידות הדיור נותר ללא שינוי, נוצרת עלייה בצפיפות בפועל – תוצאה שעשויה להשפיע לרעה על שווי הקרקע.
3. מבחינה שמאית, לצפיפות קיימת השפעה ישירה על שווי המקרקעין. מחד גיסא, צפיפות גבוהה יותר משמעה שכל תא־שטח כולל מספר רב יותר של יחידות דיור, מצב אשר עשוי להעלות את השווי ליחידת דיור מבחינת ניצול הקרקע. עם זאת, היא מפחיתה את איכות המרחב, בין היתר עקב צמצום שטח החצר, ירידה בתחושת הפרטיות ופגיעה באיכות החיים. מאידך גיסא, צפיפות נמוכה עשויה לשפר את ערך היחידה הבודדת מבחינת איכות החיים, אך בה בעת לצמצם את מספר היחידות שניתן להקים על אותו תא־שטח, ומשכך להקטין את שווי הקרקע למ"ר.
4. במקרים של שינוי ייעוד לצורך הפקעה צפויה, מתרחש מצב של "הגדלת צפיפות כפויה", והשפעת מצב זה על שווי הקרקע מחייבת בחינה פרטנית ויסודית של הנכס הנישום ומאפייניו הייחודיים. בחינה כאמור בוצעה על־ידי השמאית המייעצת במסגרת השומות המייעצות, במסגרתה נותחו עסקאות שבוצעו בנחלות שבהן היקף זכויות הבנייה המותר הוא עד 400 מ"ר, תחת שימוש מותר למגורים. במקביל, נותחו עסקאות שנערכו במגרשי מגורים עם זכויות בנייה בהיקף של 220 מ"ר. ניתוח כולל של עסקאות אלו הוביל למסקנה שלפיה הגדלת צפיפות כפויה גורמת לירידת ערך ממוצעת בשיעור של 0.11% לכל אחוז שנגרע משטח המגרש.
5. העוררים אינם משיגים על הניתוח שנערך במסגרת השומות המייעצות או על ממצאיו, אלא ממקדים את טענותיהם בתוצאה שהתקבלה בעניינם, ביחס לתוצאה שנקבעה במקרה אחר – חלקה 78 בגוש 8337. לטענתם, באותו מקרה נקבעה ירידת ערך בשיעור של 10.59% בגין רכיב הגדלת הצפיפות, בעוד שבשומות המייעצות בענייננו נקבעה ירידת ערך מתונה בהרבה, בשיעור הנע בין 0.66% ל־1.43% בלבד.
6. ואולם הנושא קיבלת מענה ברור בשומות המייעצות, כאשר השמאית המייעצת הסתייגה מהקביעה שניתנה ביחס לחלקה 78 בגוש 8337, בציינה כי מסקנה זו אינה ישימה או נכונה ביחס לחלקות מושא השומות דנן. בהקשר זה הוצגו שני נימוקים מרכזיים:
7. הנימוק הראשון הוא כי ביחס לחלקות 38 ו־76 לא התרחשה כלל עלייה בצפיפות. תת"ל 31 הובילה להפחתה בשיעור זכויות הבנייה המוקנות להן, ומשכך, חרף ההפקעה הצפויה, חלה ירידה (ולא עלייה) בערך הצפיפות.
8. הנימוק השני מתייחס לניתוח העסקאות שבוצע בשומות המייעצות, שכלל עסקאות בנחלות ובמגרשי מגורים, אשר אינן תומכות בערך הגבוה שנקבע ביחס לחלקה 78, ומשכך אין מקום להחיל את אותה מסקנה במקרה שלפנינו.
9. במצב דברים זה, קביעת השמאית המייעצת נשענת על מסד נתונים איתן, אשר אינו שנוי במחלוקת. אף אם קיים שוני בין המקרים, הרי שהתוצאה שהתקבלה בענייננו מבוססת ומנומקת כדבעי. משהעוררים לא ביקשו לחלוק על הניתוח עצמו, אין די בהצבעה על שונות בתוצאה בלבד. בשורה התחתונה, לא עלה בידם להצביע על כל פגם שנפל בשומות המייעצות, לא כל שכן פגם מהותי או דופי חמור, באופן המצדיק את התערבות ועדת הערר. עסקינן בנושא המצוי בליבת שיקול הדעת השמאי, והכלל הוא כי ועדת הערר לא תתערב בו בנקל, אף אם הייתה סבורה כי התוצאה שהתקבלה במקרה אחר עדיפה (ולמען הסר ספק – לא כך המצב בענייננו).

עסקאות ההשוואה

1. על יסוד העקרונות שפורטו לעיל, אנו דוחים את טענות הוועדה המקומית בקשר לעסקאות ההשוואה שבהן עשתה שימוש השמאית המייעצת. טענות אלו נטענו באופן כוללני בלבד, בהפניה למסמך שנערך על־ידי שמאי המקרקעין מר אלון לין, שכותרתו "תגובה לשומות מייעצות".
2. מסמך זה מציע סקירה של עסקאות ההשוואה שנכללו בשומות המייעצות, כאשר עמדתו של השמאי לין היא כי לא ניתנה התייחסות מספקת לכל אחת מהעסקאות שנבחנו. לשיטתו, קיימים פערים מהותיים שלא קיבלו ביטוי ראוי, לרבות ההבדל בין מגרש סחיר לנחלה שהיכולת לסחור בה מוגבלת, וכן הבדל בין מגרש הממוקם ב"קו שלישי" לים לבין החלקות דנן שניתן להגדירן כ"קו רביעי" לים. נוסף על כך, השמאי לין מצביע על הבדלים נוספים, ומציין כי שיקול דעתו המקצועי שונה מזה של השמאית המייעצת, בעיקר בכל הנוגע לערכים שיוחסו לצורך התאמת העסקאות, לרבות התאמות למיקום, למועד העסקה וליתר מאפיינים רלוונטיים.
3. ניתן להבין, אפוא, כי מדובר במחלוקות מקצועיות גרידא בתחום שמאות המקרקעין, ובכך בלבד אין די להצדיק התערבות בשומות המייעצות. כידוע, הצגת עמדה מקצועית שונה אינה מספקת, ויש להראות פגם מהותי או דופי חמור שנפל בשומות, אשר מצדיק את פסילתן או תיקונן. בענייננו, טענה כזו לא הוכחה, ואף לא נטענה באופן קונקרטי.
4. נהפוך הוא – עיון בשומות המייעצות מלמד כי עסקאות ההשוואה שנבחנו על־ידי השמאית המייעצת נותחו באופן יסודי, מקיף, ושיטתי, תוך התייחסות למגוון רחב של משתנים, לרבות מועד העסקה, שווי המחוברים, התאמות למיקום, התאמות לזמן, וכן התאמות לצורת המגרש ולמאפייניו הפיזיים והתכנוניים. כלל הנתונים הוצגו באופן שקוף, בהיר וקוהרנטי, וניכר קשר ישיר וברור בינם לבין המסקנות שנקבעו בשומות. על כן, לא מצאנו כל עילה המצדיקה התערבות בערכי השווי שנקבעו.

התעלמות מפגיעות עקיפות

1. השמאית המייעצת נדרשה לטענות העוררים בדבר פגיעות עקיפות הנובעות מהרחבת תוואי הדרך, ובכלל זה מטרדי רעש, זיהום אוויר, הסתרת נוף וחסימת אור.
2. בהתאם לניתוח המוצע בשומה המכרעת, ניתוח שלא הועמד במחלוקת על־ידי הצדדים, רוחב הכביש הגובל בחלקות, לאחר ההרחבה האפשרית מכוח תת"ל 31, יעמוד על 65 מטרים, וזאת לעומת המצב התכנוני שקדם לה, שבו הותר כביש ברוחב של 60 מטרים. לפיכך, השינוי שנגרם כתוצאה מאישורה של תת"ל 31 מתבטא, הלכה למעשה, בהרחבה של 5 מטרים בלבד ברוחב הכביש הגובל.
3. על רקע זה, הבחינה הנדרשת בענייננו ואשר בוצעה בפועל במסגרת השומות המייעצות, היא בחינה המשווה בין שווי המצב התכנוני הקודם, שבו החלקות גובלות בכביש ברוחב של 60 מטרים, לבין שווי המצב התכנוני החדש, שבו רוחב הכביש גדל ל־65 מטרים. בחינה זו נעשית תוך התעלמות מהמצב הפיזי הקיים בפועל, שכן בהתאם לדין, הפגיעה נבחנת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, קרי, לפי תכונותיהם וייעודם כתא־שטח תכנוני, ולא לפי מבחן סובייקטיבי המתמקד בפגיעתו של השינוי במי שמחזיק במקרקעין במועד הקובע ([ע"א 1188/92](http://www.nevo.co.il/case/17910957) הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט(1) 463, 473 (1995) (להלן: עניין ברעלי)).
4. בחינה זו נערכה על בסיס הממצאים המפורטים בתסקיר ההשפעה על הסביבה, הכלול במסמכי התוכנית (להלן: תסקיר הסביבה), אשר שימש מקור מידע מהותי להערכת ההשלכות הסביבתיות של הרחבת הכביש והשפעתן האפשרית על שווי המקרקעין.
5. בכל הנוגע לטענות העוררים בדבר מפגעי רעש, תסקיר הסביבה הצביע על כך שרמת הרעש הצפויה מכביש הגובל בחלקות הייתה גבוהה מהערך המרבי המותר על־פי התקן המחייב, דהיינו מעל 64 dB(A). בעוד שבמצב הקודם לא חלה כל חובה להקמת מיגון אקוסטי, הרי שבמצב החדש, מכוח תת"ל 31, קיימת חובה להקים מיגון כאמור. בהתאם לכך, השמאית המייעצת קבעה כי אין בידי העוררים להראות כי חלה החמרה כתוצאה מהרחבת הכביש ב־5 מטרים נוספים.
6. מסקנה זו מקובלת עלינו, והדברים אמורים ביתר שאת נוכח העובדה שטענות העוררים לא נתמכו בחוות דעת אקוסטית כלשהי, להבדיל מטענות נת"י, אשר נסמכו על חוות דעת אקוסטיות מפורטות. מחוות דעת אלה עלה כי נוכח תכנון מיגון אקוסטי והשימוש הצפוי ב"אספלט שקט", צפויה ירידה בעוצמת הרעש בטווח שבין 8 ל־15 dB(A) לעומת עוצמת הרעש שנמדדה במצב התכנוני הקודם, בהתאם לתסקיר הסביבה.
7. כמו כן, ובניגוד לעמדת העוררים, איננו סבורים כי השמאית המייעצת שגתה בניתוח ההלכות הרלוונטיות. כך, למשל, פרשנותם של העוררים לפסק הדין בעניין ברעלי אינה ברורה ואינה מתיישבת עם משמעותו המפורשת של פסק הדין. באותו מקרה, בית המשפט העליון קבע כי יש להעריך את הפגיעה הנטענת (באותו מקרה, עקב עליית מפלס הרעש) תוך התחשבות באפשרות להקטינה באמצעות אמצעים סבירים – כפי שנקבע בסעיפים 20–21 לפסק דינו של כבוד השופט זמיר. אמנם הוכרה שם זכאות לשיפוי בגין הוצאות שנגרמו עקב נקיטת אמצעים אלה, אך בניגוד למקרה שלפנינו, באותו מקרה העלות הוטלה על התובע. בענייננו, עלות אמצעי המיגון (כגון מיגון אקוסטי ושימוש באספלט שקט) אינה מוטלת על העוררים, אלא נכללת במסגרת תת"ל 31. ממילא, אין לעוררים זכאות לשיפוי בגין אותה עלות. ניסיונם לפרש את פסק הדין באופן השולל את תוצאתו האופרטיבית, דהיינו, החזרת הדיון לבית המשפט המחוזי לצורך הערכת הפגיעה לאחר הפחתתה באמצעים סבירים – אינו מבוסס, וסותר את הרציונל שנקבע שם.
8. באופן דומה, אנו מקבלים את קביעת השמאית המייעצת בדבר היעדר פגיעה שמקורה בקרבה לכביש. עסקינן במקרקעין הגובלים בדרך ארצית, ולפיכך, הקרבה לכביש מתקיימת בשני מצבי התכנון – הן במצב הקודם והן לאחר אישור תת"ל 31. הטענה לפגיעה הנובעת מהרחבת הכביש בשישה מטרים נוספים הועלתה מבלי שניתן לה כל ביסוס עובדתי או מקצועי מספק, ודי היה בכך על מנת להביא לדחייתה.
9. נוסף על כל אלה, לא מצאנו מקום להתערב בקביעת השמאית המכריעה לעניין ירידת ערך שמקורה בזיהום אוויר. במסגרת השומה אומצו ממצאי תסקיר הסביבה, אשר הצביעו על שינוי בערכי רמת זיהום האוויר, כמפורט להלן:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nox | NO2 | PM2.5 | בנזן |
| 4.6%-8.6% | 0.0%-5.0% | 2.4%-5.1% | 0.3%-1.6% (-) |

1. על יסוד הנתונים שנבחנו, סברה השמאית המייעצת כי שווי השוק של החלקות אכן מושפע מהאופן שבו קונה סביר יתפוס את עליית רמת זיהום האוויר. בהתאם לכך, היא העריכה את ירידת הערך הנובעת מרכיב זה בשיעור של 2%. שיעור זה מבטא איזון בין מספר שיקולים, ובהם העובדה שממצאי תסקיר הסביבה התבססו על הרכב צי הרכב בישראל נכון לשנת 2010, בעוד שבשנת 2015 כבר חלו שינויים טכנולוגיים משמעותיים שהביאו לירידה ברמות זיהום האוויר. כמו כן, נלקחו בחשבון ממצאי חוות הדעת מטעם נת"י, אשר תמכה בטענה כי לא צפויות חריגות מהתקנים הסביבתיים החלים בתחום זיהום האוויר.
2. בשים לב לאמור, לא מצאנו כל עילה להתערב בערך הפגיעה שנקבע בשומות המייעצות בגין עליית רמת זיהום האוויר. בניגוד לטענות הוועדה המקומית, הערך שנקבע אכן מביא בחשבון את השינוי שהתחולל בהרכב צי הרכב בישראל עד לשנת 2015, והפחתת רמות זיהום האוויר הנגזרת מכך. באופן דומה, אין מקום להתערבות גם מן הטעם שטענות העוררים בנוגע לרכיב זה לא נתמכו בחוות דעת מקצועית. השמאית המייעצת ביססה את קביעותיה על תסקיר הסביבה, שממצאיו לא נסתרו ולא נתקפו ישירות על־ידי מי מהצדדים. לפיכך, אנו דוחים גם את טענות נת"י לעניין זה, ומאמצים את ערך הפגיעה שנקבע בשומות המייעצות כתוצאה מהעלייה ברמת זיהום האוויר.
3. בהתייחס לטענת העוררים בדבר פגיעה כתוצאה מזיהום אור, קבעה השמאית המייעצת כי אף שתת"ל 31 כוללת סימון של עמודי תאורה בצדי הדרך (כמפורט בנספח התחבורה שבתוכנית), הרי שאין בתוכנית כדי לקבוע את עוצמת התאורה או את השפעתה הישירה על החלקות. בהתאם לכך, השימוש בפנסי תאורה פוגעניים אינו נגזר בהכרח מהתוכנית עצמה, ומכאן שממילא נחלשת ההצדקה לקביעת פיצוי בגין כך. עוד סברה השמאית המייעצת כי זליגת האור הנמצאת בתחום החלקות אינה ניכרת בתחום בתי המגורים, ולכן השפעתה על שווי המקרקעין היא זניחה. נוסף על כך, צוין כי זליגת אור קיימת גם בצדן המערבי של החלקות, בשל קרבתן לרחובות הים והשיטה, וכי לזליגת אור עשויה להיות גם תרומה חיובית לשווי הקרקע, בעיקר בשל תחושת ביטחון מוגברת שהיא יוצרת. משכך, ובהיעדר אינדיקציה לפגיעה מהותית, לא ניתן לקבוע כי חלה ירידת ערך כלשהי בשווי הקרקע כתוצאה מהזליגה האמורה.
4. מסקנות אלה מקובלות עלינו. אף לדעתנו, זליגת האור עליה הצביעו העוררים אינה מהווה בהכרח תוצאה תכנונית של תת"ל 31, אלא נגזרת מהחלטת הרשות המוסמכת לעניין אופן ביצוע התוכנית בפועל. על כן, אף אם היה מוכח כי זליגת האור משפיעה על שווי החלקות, מה שלא הוכח, הרי שמדובר היה בפגיעה שמקורה אינו תכנוני טהור, ועל כן נחלשת ההצדקה להכיר בה כנזק בר־פיצוי לפי [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק. ואולם, לשיטתנו אין צורך להכריע בשאלה זו, שכן מסקנת השמאית המייעצת שלפיה השפעת זליגת האור היא זניחה לא נסתרה, אף לא לכאורה. במצב דברים זה, לא ניתן לקבוע כי חלה ירידת ערך כלשהי שמקורה בזליגת האור.

פטור לפי [סעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק

1. אנו דוחים את טענות נת"י לעניין תחולתו של [סעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק ולמתן פטור מתשלום פיצויים מכוחו. סעיף זה מהווה סייג לחובת הפיצוי המוטלת על הוועדה המקומית, ומקנה פטור רק בהתקיים שלושה תנאים מצטברים: ראשית, שהתוכנית הנדונה היא מן הסוגים הנזכרים בסעיף; שנית, שהפגיעה אינה חורגת מגדר הסביר בנסיבות העניין; ושלישית, שאין זה מן הצדק להעניק לנפגע פיצוי.
2. ניתן להבין כי סעיף 200 לחוק בא לצמצם את תחולת הסדר הפיצויים הקבוע [בסעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק, תוך קביעת סייגים ברורים להטלת חובת הפיצוי. תכליתו של סעיף זה היא בעיקר למנוע הרתעת יתר של רשויות התכנון, מחשש שתכניות בעלות חשיבות ציבורית לא יקודמו בשל הנטל הכלכלי הכרוך בפיצוי. הסעיף מבקש לאזן בין זכות הקניין של הנפגע לבין האינטרס הציבורי הרחב בקידום תכנון סטטוטורי, מבלי להעמיס על הרשויות חיובי פיצוי שאינם מידתיים או מוצדקים בנסיבות העניין.
3. במובן המתואר, [סעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק משקף גישה מאזנת, המושתתת על ההכרה בכך שהתכנון הוא מרכיב חיוני והכרחי בניהול החיים הציבוריים במדינה מודרנית. גישה זו יוצאת מנקודת הנחה כי לא ניתן יהיה לממש תכנון אפקטיבי אם כל פגיעה בקניינו של הפרט, אף הקלה שבקלות, תוביל בהכרח לחובת פיצוי. לפיכך, הסעיף נועד להותיר בידי רשויות התכנון מרחב פעולה סביר, מבלי לחשוף אותן לחיובי פיצוי בלתי מידתיים (עניין דלי דליה, בפסקה 4 לפסק דינה של כבוד השופטת ברק-ארז; [בר"מ 5898/16](http://www.nevo.co.il/case/21476741) רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (נבו 10.3.2020)).
4. במסגרת האיזון הנדרש, נהוג לראות בכלל הקבוע [בסעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק – בדבר חובת פיצוי עקב פגיעה תכנונית – כחלק בלתי נפרד מההגנה החוקתית על זכות הקניין, כמעוגנת [בסעיף 3](http://www.nevo.co.il/law/70320/3) ל[חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו](http://www.nevo.co.il/law/70320). חובה זו משתלבת גם עם עקרונות של צדק חלוקתי, ולפיכך פרשנותו של [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) נוטה להיות פרשנות מרחיבה, המעדיפה את קיומה של זכות לפיצוי. מנגד, החריגים לכלל הפיצוי נתפסים כסטייה מהכלל החוקתי, ולפיכך פרשנותם היא פרשנות מצמצמת ([ע"א 5958/15](http://www.nevo.co.il/case/20642524) פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ראשון לציון (נבו 31.12.2015) (להלן: עניין פרחי ביקל)).
5. חריג נוסף לכלל הפיצוי הקבוע [בסעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/91073/197) לחוק מצוי [בסעיף 119ד](http://www.nevo.co.il/law/91073/119d) לחוק, אשר קובע כי מגיש של "תכנית דרך" חב בחובת שיפוי לוועדה המקומית בגין פיצויים שישולמו עקב אישורה של התוכנית (עניין פרחי ביקל, בפסקה 33). חריג זה רלוונטי במיוחד בענייננו, שכן תת"ל 31 מהווה "תכנית דרך" כמשמעותה [בסעיף 119ד](http://www.nevo.co.il/law/91073/119d) לחוק. בהתאם לכך, מוטלת על נת"י חובת שיפוי כלפי הוועדה המקומית, וזאת בשיעור שייקבע בהתאם להוראות הסעיף.
6. על רקע תחולתו של החריג הקבוע [בסעיף 119ד](http://www.nevo.co.il/law/91073/119d) לחוק, נחלשת ההצדקה להחלת הפטור הקבוע [בסעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק. זאת, מאחר שהאיזון הנדרש בין זכות הקניין של הפרט לבין האינטרס הציבורי בתכנון ובפיתוח מושג, הלכה למעשה, באמצעות ההסדר הספציפי שנקבע [בסעיף 119ד](http://www.nevo.co.il/law/91073/119d), המטיל את חובת השיפוי על יוזם תכנית הדרך. בנסיבות אלה, אין הצדקה לצמצם את זכות הפיצוי של הנפגע באמצעות תחולה מקבילה של פטור לפי [סעיף 200.](http://www.nevo.co.il/law/91073/200)
7. תוצאה זו מתחזקת גם משיקול נוסף, שעניינו פיזור הוגן של הנזק. בהקשר זה כבר נקבע כי יש ליתן משקל מיוחד לשיקול זה כאשר מדובר בתוכנית בעלת אופי כלל־ארצי, שאינה נועדה לשימושים קהילתיים או מקומיים מצומצמים. טעם הדבר נעוץ בכך שבנסיבות מעין אלו, נזקי התוכנית אינם מתפזרים באופן שוויוני על פני כלל הנהנים ממנה. לעיתים קרובות, הנפגע הישיר מן התוכנית, קרי בעל הקרקע שנפגעה, אינו מהנהנים העיקריים מתועלותיה, בעוד ששאר חברי הציבור, הנהנים מהשיפור התחבורתי או התשתיתי, אינם נושאים בנטל הפגיעה. בנסיבות אלה, הותרת הנזק כולו על כתפי הנפגע פוגעת בעיקרון של צדק חלוקתי, ולכן יש להימנע מכך ([עע"מ 683/13](http://www.nevo.co.il/case/5146910) רשות שדות התעופה נ' אליהו טויטו ואח' (נבו 3.9.2015) (להלן: עניין טויטו); [ע"א 210-88](http://www.nevo.co.il/case/17914634) החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (נבו 1.10.1992)).
8. די בכך, לטעמנו, כדי לדחות את טענות נת"י בדבר תחולתו של [סעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק.
9. מעבר לנדרש, נציין כי לא שוכנענו שהפגיעה שנגרמה לחלקות עקב אישורה של תת"ל 31 הייתה שולית או מצויה בגדר התחום הסביר. מהשוואת שווי החלקות בשלמותן לשיעור הפיצוי שנקבע בגינן עולה כי שיעור הפיצוי נע בין 5% ל־22%, בהתאם למאפייני כל חלקה. ברוב המקרים, שיעור הפגיעה עולה על 5%. לשיטתנו, מדובר בשיעור פגיעה מהותי, שאינו נכנס לגדר "זוטי דברים", ואינו יכול להיחשב כתחום הסביר בנסיבות העניין. גם מטעם זה, אין מקום להחיל את הפטור הקבוע [בסעיף 200](http://www.nevo.co.il/law/91073/200) לחוק (השוו: עניין טויטו, בפסקה 111).

קיזוז תשלום פיצויי הפקעה

1. במסגרת החלטת הביניים, הונחתה השמאית המייעצת להעריך את שיעור הפיצוי ששולם לעוררים במסגרת פיצויי ההפקעה שניתנו על־ידי נת"י ביחס לחלק מהחלקות. לאחר גיבוש מסד הנתונים הרלוונטי, נדרשה השמאית להכריע האם יש מקום להפחית את שיעור הפיצוי שנקבע בשומות המייעצות, נוכח הסכומים שכבר שולמו לעוררים במסגרת הליכי ההפקעה.
2. בהתייחס להוראות אלה, קבעה השמאית המייעצת כי לשיטתה יש להבחין בין שני שלבים נפרדים: האחד, שלב בחינת הפיצוי בגין שינוי ייעוד החלקות, שהוא נושא ההליך דנן; והאחר, שלב בחינת הפיצוי בגין נטילת הקרקע בפועל על־ידי הרשות המפקיעה, שהוא שלב עתידי ונפרד, אשר מחלוקות הנוגעות לו מתבררות במסגרת הליך נפרד בפני בית המשפט המוסמך. בהתאם לכך, אין מקום לבצע קיזוז או התאמה במסגרת הליך זה, בשל תשלומים שנעשו במסגרת הליכי ההפקעה.
3. גישה זו התקבלה על דעת העוררים ועל ידי הוועדה המקומית. ואולם, כאמור, נת"י עומדת על טענתה שלפיה יש להורות על קיזוז הסכומים ששולמו על ידה לעוררים כפיצויי הפקעה, וזאת אף במסגרת ההליך דנן.
4. לאחר עיון, אנו סבורים כי יש לקבל את עמדת השמאית המייעצת. פעולת קיזוז משמעותה הפחתת סכום של זכות באמצעות הצבת סכום חוב מנגד ([בר"מ 4367/16](http://www.nevo.co.il/case/21474843) אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (נבו 25.3.2018)). לפיכך, כדי שניתן יהיה להורות על קיזוז סכום ששולם על־ידי נת"י, נדרש לקבוע תחילה כי לעוררים קיים חוב כלפי נת"י, דהיינו כי הסכום ששולם להם עולה על המגיע להם, ויש לראותו כפיצוי עודף.
5. השמאית המייעצת ציינה כי לא הוצגו לה נתונים שיכולים לתמוך בקביעה שלפיה הסכום ששולם לעוררים על־ידי נת"י מהווה פיצוי עודף. מנגד, העוררים חולקים על טענת נת"י לפיה הפיצוי שקיבלו כולל גם רכיב בגין שינוי ייעוד החלקות. תביעה שהגישו העוררים בעניין שיעור הפיצוי בגין נטילת הקרקע מתבררת כיום לפני בית המשפט המחוזי מרכז ב[ת"א 78177-03-25](http://www.nevo.co.il/case/33730560) אברהם בן דוד נ' נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ [נבו]. בנסיבות אלה, ובהיעדר נתונים או הכרעה שיפוטית שיכולה לבסס טענת תשלום ביתר מצד נת"י, אין מנוס מדחיית טענת הקיזוז במסגרת ההליך דנן.
6. לצד האמור, אנו רואים לנכון לשוב ולהבהיר כי אף במסגרת ההליך דנן, מקובלת עלינו טענתה העקרונית של נת"י, שלפיה הפיצוי הכולל המגיע לעוררים אינו יכול לעלות על מלוא הנזק שנגרם להם. עיקרון זה הוכר בפסיקה ופורט בהרחבה ב[ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 9016-12-21](http://www.nevo.co.il/case/28648153) יובל וגיתית רז נ' הוועדה המקומית עמק חפר (נבו 12.5.2022), והמעיין ישכיל.
7. לאחר שהבהרנו את עמדתנו, ובנסיבות, מקובלת עלינו עמדת השמאית המייעצת שלפיה פעולת הקיזוז, ככל שתידרש, יש לבצע במסגרת הליך נפרד.

סיכום והוצאות

1. אנו דוחים את השגות הצדדים ונותנים תוקף של החלטה לשומות המייעצות. בהתאם לכך, העררים מתקבלים בחלקם, והעוררים זכאים לפיצוי בסכומים שנקבעו בשומות המייעצות.
2. שיעורו של סכום הפיצוי יעודכן בהתאם להוראות [חוק פסיקת ריבית והצמדה](http://www.nevo.co.il/law/75001), תשכ"א-1961, וזאת ממועד הגשת התביעות ועד למועד פירעון הסכום בפועל (ראו [ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 9013-09-21](http://www.nevo.co.il/case/28787577) חיים בן משה ו- 34 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק חפר (נבו 22.4.2025)).

[וכאמור – טענות נת"י לעניין קיזוז סכומים שכבר שולמו על ידה, שמורות לה.]

1. בהתחשב בשיעור הפיצוי שנקבע בשומות המייעצות, ביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, במורכבות ההליך, בהיקף המשאבים שהושקעו בהכנתו ובניהולו, וכן בסכום ההוצאות שהתבקש – אנו קובעים כי כל אחת מן המשיבות תישא לחוד בהוצאות העוררים בסך של 15,000 ש"ח (כולל מע"מ). סך ההוצאות הכולל יעמוד, אפוא, על 30,000 ש"ח (כולל מע"מ), אשר ישולמו לעוררים בתוך 30 ימים.
2. 51293715129371התיקים ייסגרו.

5467831354678313ניתנה היום,‏ ד' אלול ה'תשפ"ה (28 אוגוסט 2025).

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  מורן יחיא  מזכירת ועדת ערר  מחוז מרכז | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  דביר סגלוביץ', עו"ד  יו"ר ועדת ערר  מחוז מרכז |

5467831354678313