

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2022 10 באוגוסט
מספר מינוי: 2071-2021
מספרנו: 885

לכבוד
המבקשים,
מר יהושע נוף ואח'
באמצעות
השמאי רן וירניק
wran@isdnet.net
עו"ד משה כהן
carloset@zahav.net.il

המשיבות,
חברת נתיבי איילון והועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות
השמאי אלירם ליפה
lipa4@bezeqint.net
עו"ד אייל שקיב
eyal.shakiv@goldfarb.com

ג.א.ג,

שומה מכרעת לפיצויי הפקעה – חלקה 50 בגוש 7051, רחוב אליפלט 5, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם לתכנית 1367 משנת 1975 מיועדת חלקה 50 בגוש 7051 לדרך ולהפקעה. הפרויקט נועד להרחיב את רחובות שלבים צפון ואליפלט ומבוצע ע"י חברת נתיבי איילון. הרחבת החלק הדרומי של רחוב שלבים התבצעה בעבר וכעת נדרשת הרחבת החלק הצפוני של הרחוב והסדרת ההצטלבות עם דרך שלמה. הודעות על הפקעה בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, פורסמו בשנת 1992 ובשנת 2019.

בהתאם להוראות ס' 190 (א) (7) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וסעיף 9א (א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את פיצויי ההפקעה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2. מועדים

- 2.1 המועד הקובע לחישוב פיצויי ההפקעה הינו ביום 05/12/2019 מועד עריכת שומת המשיבות¹.
- 2.2 סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 10/08/2022.
- 2.3 ביום 25/05/2022 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים². סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	מגרש ובו בנויים מוסך ומסגריה
גוש	7051
חלקה	50
שטח רשום של החלקה	576 מ"ר
שטח ההפקעה	524 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב אליפלט 5, תל אביב - יפו

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב אליפלט, בדרום העיר תל אביב יפו. רחוב אליפלט מחבר בין דרך שלמה לסמטת שלוש בשכונת נווה צדק. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, משרדים מסחר ומלאכה. בסביבה קיימים מספר פרויקטים חדשים למגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והנכס

שטחה הרשום של חלקה 50 בגוש 7051 הוא 576 מ"ר. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן ולה חזית מזרחית לרחוב אליפלט באורך של כ- 18 מ'.

על החלקה היה בנוי מבנה חד קומתי ובו מוסך, משרד ומסגרייה. מוסך האומנים בשטח של כ- 468 מ"ר ושטחו הבנוי הוא כ- 262 מ"ר. משרד בשטח של כ- 20 מ"ר ומהווה חלק מהמוסך. המסגריה בשטח של כ- 129 מ"ר עורפית לרחוב (בהתאם לשומת המשיבות).

סך השטח המופקע הוא 524 מ"ר. בעת הביקור הנכס פונה, מגודר והחלו עבודות לסלילת הדרך. בשטח הנותר, קיים מבנה שהוכשר לשמש כמחסן, כולל יחידת שירותים.

¹ ראו הרחבה בסעיף 9.2.
² מטעם המבקש השתתף גם השמאי אבירן שקד.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5. הזכויות במקרקעין

5.1 בעלות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 11/08/2021 הבעלות בחלקה רשומה על שם נוף יהושע- 1/2, כוהינוף דן – 1/4 וחזין ליבלין שרון – 1/4.

5.2 הודעות על הפקעה

הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 פורסמה בי.פ. 3962 מיום 12/03/1992 לגבי 385 מ"ר מחלקה 50 בגוש 7051.

הודעה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 פורסמה בי.פ. 8309 מיום 25/06/2019 לגבי 131 מ"ר מחלקה 50 בגוש 7051.

5.3 הסכמי שכירות

בהתאם לשומת המשיבות המסגריה הושכרה תמורת 4,500 ₪ לחודש והמוסך הושכר תמורת 10,000 ₪ בחודש.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6. המצב התכנוני

6.1 תכנית B (יפו) המנדטורית

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 05/01/1933 על פי פרסום בעיתון רשמי. החלקה הנדונה מסווגת כאזור מסחרי.

6.2 תכנית תא/397

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1487 מיום 21/11/1968. רוב החלקה מסומנת כדרך מוצעת וחלקה הצפוני כאזור מלאכה.

באזור מלאכה, אחוזי הבניה לא יעלו על 120% ב- 3 קומות. מותר יהיה לנצל את הבניה במספר קומות נמוך מהמקסימלי ובתנאי שהבניה לא תחרוג מקווי הבניין. קווי הבניין: לחזית- כמסומן בתשריט (אפס), לצד- 3 מ', לאחור- 5 מ'.

לא תורשה גישה לכלי רכב לשום מגרש, מרחובות ראשיים (רחוב אילת, אברבנאל, דרך שלמה).

לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני אישורה של תכנית מפורטת לשטח המוקף רחובות או מגרשים ציבוריים. בבניינים קיימים לא תותר תוספת בניה.

6.3 תכנית תא/1367

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2142 מיום 11/09/1975. מטרת התכנית היא התווית דרך מהירה ושינוי תוואי ורוחב הרחובות.

התכנית מתווה דרך ברוחב של 72 מ' בקטע שבין דרך בן צבי ורחוב אילת וזאת על מנת לאפשר סידור דרך מהירה וחיבור לדרכים הראשיות של הסביבה כגון דרך בן צבי, דרך קיבוץ גליות, דרך שלמה ורחוב אילת.

כל בניין או חלק ממנו שהוא בניגוד לתקנות התכנית, ייהרס.

הדרכים ורצועת הקרקע להרחבת דרכים תופקענה כחוק ותירשמנה ע"ש העירייה.

לא יוצאו היתרי בניה לפני שתכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות.

6.4 תא/5000

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016. התכנית הינה תכנית מתאר כוללת לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסומנת בתחום אזור מעורב לתעסוקה ומגורים במתחם 702 להתחדשות עירונית. בקרן הרחובות דרך שלמה ואליפלט מסומן מוקד תעסוקה חדש.

בהתאם לתשריט עיצוב עירוני הבניה תהיה עד 15 קומות והחלקה מסומנת כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. הרח"ק המירבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש.

בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון מסומן רחוב שלבים כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות.

במגרשים הגובלים ברחוב שלבים: יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה. הרח"ק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יהיה 6.

6.5 מסמך מדיניות לקביעת הנחיות לתכנון מפורט ויצירת שטחי ציבור במרחב שלבים תא/9078

"מרחב תכנון דופן שלבים" נמצא בצפון מזרח יפו, ונחצה במרכזו ע"י רחוב שלבים. אזור זה יוסב מאזור מלאכה לאזור בשימוש מעורב. שטח התכנון- 500 דונם.

שטח בנוי במוקד תעסוקה לא יפחת מ- 20,000 מ"ר.

זכויות הבניה- נתוני הבסיס:

רח"ק	שטח מגרשי בניה	שטחי ציבור	הפקעה	שטח כולל	
6	64 ד'	34 ד'	35%	98 ד'	מגרשים לאורך שלבים
10.8	18.5 ד'			24 ד'	מוקד תעסוקה חדש
5	77 ד'	41 ד'		118 ד'	מגרשים בקו שני

6.6 תכנית תא/4487 (מתחם שניצלר) – לא מאושרת

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א מספר 16-0015ב'7- מיום 15/06/2016 חלקות 44-58 בגוש 7051 נכללות בתכנית בהכנה. שטח התכנית 10.492 ד' ושטחה נטו 6.2 ד'. התכנית תקבע הוראות איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית. זכויות הבניה המוצעות הן 52,212 מ"ר לתעסוקה מסחר ומגורים. בהתאם לטיוטת טבלאות האיזון נכללת החלקה במלואה ושוויה הנכנס הוא 10% משווי מגרשים בסביבה. ככל הידוע, בעקבות התנגדויות, קידומה של התכנית הופסק.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6.7 רישוי

לא אותר היתר הבניה של הנכס.

7. שומות הצדדים

אומדן פיצויים בשומות הצדדים:

פיצוי בעמדת המשיבות	פיצוי בעמדת המבקש
₪ 1,887,200	₪ 16,420,000

8. עמדות הצדדים

8.1 עמדת המבקשים

במהלך השנים הובילה ויזמה עיריית ת"א מהלכים תכנוניים, שבבסיס כולם, תפיסה הרואה בתכנית 1367 תכנית ישנה ולא רלוונטית. שמאי המבקשים הפנה לתכניות 2581, 2496, 2498 ו- 4236 אשר ברובן מסומנת הדרך כבתכנית 1367א' (שהופקדה אך לא אושרה מעולם) ואילו הדרך המסומנת בתכנית 1367 מופיעה כדרך לביטול. מתשריט הפיננסיים של חברת נתיבי איילון עולה כי התוואי המוצע של רחוב אליפלט אינו תואם את תוואי הרחוב שבתכנית 1367 אלא תואם את התוואי המוצע בתכנית 1367א' שלא קיבלה תוקף.

שמאי המבקשים הפנה למכתב מעיריית ת"א החתום ע"י מ. טננבאום מ"מ מנהל מחלקת תכנון ובנין ערים הממוען לחברת נתיבי איילון מיום 13/12/1979, בהתאם למכתב, עו"ד משה שוב הגיש תביעה לתשלום פיצויים על ירידת ערך חלקה 62 בגוש 7051 בסך של 7.5 מיליון ל"י. העירייה מבקשת מחברת נתיבי איילון לעדכן מהו רוחבה הסופי של הדרך על מנת שיוכלו למנוע תביעות בעתיד ועל מנת שיוכלו לתכנן את השטח המוקף רחובות.

שמאי המבקשים הפנה לסיכומי ישיבה ופרוטוקולים בנושא תכנית 1367 אשר מהם עולה כי הועדה המקומית שוכנעה שיש להמליץ לוועדה המחוזית על ביטול תכנית 1367 וצמצום תוואי הדרך. הועדה המחוזית לא ביטלה פורמלית את תכנית 1367 שכן לטענתה כבר שולמו פיצויים בגין תכנית זו, וביטול התכנית יזכה את הבעלים באפשרות לתביעה חדשה בגין התכנית החדשה שמבקשת הועדה המקומית להכין. עיריית ת"א יזמה וקידמה את תכנית 1367א' אשר צימצמה את רוחב הציר ל- 43 מ'. על תכנית זו הוגשו התנגדויות רבות והועדה המחוזית החליטה לבטל את תכנית 1367א'.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

לאור האמור, הליכי ההפקעה חסרי כל תוקף משפטי. לא קיים מקור חוקי להפקעה. צוין כי טענה זו הובאה לבית המשפט והתיק נסגר בפשרה.

המועד הקובע

המועד הקובע חושב בהתאם לשומת המשיבות.

הפיצוי הדו שלבי

בשנת 1975 הגשת תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 הוגבלה לשנה. כשניתנה הלכת חממי, בשנת 1987, לא פירשו את ההלכה כמחייבת הגשת 197 ומי שלא יגיש יחמיץ את הפיצוי. ניתנה אופציה להגיש קודם תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197. ב"כ המבקשים הפנה לפסקי דין הקובעים זאת.

הגנת היתרה

שטחה הרשום של החלקה הנדונה הוא 576 מ"ר ושטח ההפקעה הוא 524 מ"ר. השטח הנותר בחלקה מהווה רצועה צרה של 52 מ"ר בלבד. לאור פסיקות בית המשפט בסוגיית "הגנת הנותר" והעובדה כי בשטח הנותר בחלקה לא ניתן לעשות שימוש סביר או שימוש בכלל, פיצויי ההפקעה הוערכו לחלקה בשלמות ובייעודה הסחיר. בהתייחס לטענת המשיבות כי נעשה שימוש ביתרה, טענו המבקשים כי השימוש שנעשה אינו ממוקם כולו ביתרת החלקה (52 מ"ר) אלא עושה שימוש בחלקה גובלת. ב"כ המבקשים הפנה לע"א 6539/09 הועדה המקומית לתו"ב לב הגליל נ' כמאל מוחמד נסאר ולע"א 6407/14 הועדה המקומית לתו"ב כרמיאל נ' אחמד מסרי.

על מנת לקבוע את גובה פיצויי ההפקעה הראויים לנכס הנדון יש לבחון את שווי היחסי של הנכס מתוך סך שווי חטיבת הקרקע בה הוא ממוקם. הנכס הנדון כלול בתכנית תא/4487 - מתחם שניצלר אשר הועברה לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית ביום 15/06/2016. התכנית המוצעת בשטח של 10.5 דונם מתוכו מגרש לבניה בשטח של 6.2 דונם. פירוט שטחי הבניה העיליים:

שימוש	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	סה"כ
מגורי ומסחר	20,290 מ"ר	5,072 מ"ר	25,362 מ"ר
תעסוקה ומסחר	20,480 מ"ר	5,120 מ"ר	25,600 מ"ר
ציבורי	2,000 מ"ר	500 מ"ר	2,500 מ"ר

מס' יח"ד יעמוד על 41 לדונם ולא יעלה על 254.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ערכי שווי

שווי למגורים

בהתאם למכרז מיום 04/06/2017 נמכרה חלקה 187 בגוש 7016 ברחוב ניצנה 2 פינת רחוב פוריה 9 מתחם נגה. המגרש הנמכר מהווה חלק ממגרש 27 בתכנית תא/2606 ושטחו 507 מ"ר. על פי חוברת המכרז, זכויות הבניה במגרש נפחיות ומאפשרות בניה של כ- 1,875 מ"ר מתוכו 1,313 מ"ר עיקרי עבור 20 יח"ד. מחיר הזכיה במכרז הוא 37 מיליון ₪ והוצאות הפיצוח הן 103,058 ₪. ניתוח שווי מ"ר מבונה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגורים עיקרי	1,313 מ"ר	1	1,313 מ"ר
ממ"ד (20 יח"ד * 12 מ"ר)	240 מ"ר	1	240 מ"ר
מרפסות (20 יח"ד * 12 מ"ר)	240 מ"ר	0.3	72 מ"ר
שטח אקו'			1,625 מ"ר
תמורה במכרז כולל הוצ' פיתוח			37,100,000 ₪
הפחתה בגין עירוב שימושים			10%
שווי למ"ר מבונה			20,500 ₪

נבחנו גם עסקאות מכר של דירות מגורים בפרויקטים חדישים אשר כוללים עירוב שימושים. כמו כן, הובאו בחשבון דירות שזוהו ונמדדו גראפית מהיתר הבניה.

תאריך מכירה	מחיר מכירה	קומה	שטח בנוי	שטח מרפסת	שטח אקו'	שווי למ"ר בנוי אקו'
10/11/2019	5,350,000 ₪	6	105 מ"ר	15	109.5 מ"ר	48,858 ₪
27/10/2019	2,800,000 ₪	5	52 מ"ר	15	56.5 מ"ר	49,558 ₪
17/07/2019	2,510,000 ₪	5	49 מ"ר	8	51.4 מ"ר	48,833 ₪
28/10/2019	2,550,000 ₪	4	50 מ"ר	14	54.2 מ"ר	47,048 ₪
שווי מ"ר בנוי אקו' למגורים בפרויקט אליפלט 26						48,600 ₪

אליפלט 26 פינת אילת שנת הבניה 2013 - בניין בן 10 קומות וקומת גג מעל קומת בניינים למשרדים וקומת קרקע למסחר ו- 3 קומות מרתף. סה"כ 104 יח"ד.

תאריך מכירה	מחיר מכירה	קומה	שטח בנוי	שטח מרפסת	שטח אקו'	שווי למ"ר בנוי אקו'
05/02/2020	2,380,000 ₪	6	50 מ"ר	7	52.1 מ"ר	45,681 ₪
28/11/2019	2,300,000 ₪	7	51 מ"ר	6	52.8 מ"ר	43,561 ₪
26/03/2019	2,150,000 ₪	6	52 מ"ר	0	52.0 מ"ר	41,346 ₪
23/01/2019	2,150,000 ₪	5	51 מ"ר	6	52.8 מ"ר	40,720 ₪
שווי מ"ר בנוי אקו' למגורים בפרויקט רביעיית פלורנטין						42,800 ₪

דרך שלמה 43-45 פינת אבנאל 72-74 שנה בניה 2012 - 4 בניינים הכוללים 9 קומות בכל אחד מעל קומת משרדים וקומת קרקע מסחרית. סה"כ 261 יח"ד

ממוצע בין הפרויקטים 45,700 ₪. בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור 25%, עלות הקמה של 11,000 ₪ וכן הפחתה לגודל בשיעור 3% מתקבל שווי של 19,700 ₪.

שמאי המבקשים הפנה גם לערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמוי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
יהודה פלד	7016/135	אילת 18	06/09/2018	20,000 ₪
אייל יצחקי	7082/1,2,3	מתחם הוניגמן	09/05/2018	15,200 ₪
עומר סרחאן	7052/56	דרך שלמה 44	29/11/2018	15,200 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שמוי למ"ר מבונה	מועד קובע	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
17,730 ₪	06/01/2017	אליפלט 23 פינת אילת 22	7016/155	נאוה סירקיס
16,800 ₪	06/12/2018	דרך שלמה 48 פינת בן עטר 14	7052/65	ארז כהן
17,000 ₪	24/08/2019	דרך שלמה 35, מתחם שניצל	7051/47	ארז כהן

לאור הנתונים שלעיל הביא בחשבון שמאי המבקשים שווי של 19,100 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

שווי למסחר

לאור מיעוטן של העסקאות לשטחי מסחר ולאור העובדה שמרבית העסקאות נערכו בבניינים ותיקים המגלמים פוטנציאל לתוספת זכויות בניה, בחן שמאי המבקשים דמי שכירות מבוקשים בסביבה.

מהמחיר המבוקש הופחתו 5% כמקובל והובא בחשבון שיעור היוון של 6.9%.

כתובת	תיאור הנכס	דמ"ש מבוקשים	שווי למ"ר בנוי
דרך שלמה 54	חנות בשטח 70 מ"ר בבניין חדש	10,000 ₪	23,600 ₪
הרצל 72	חנות בשטח 48 מ"ר בבניין ותיק	8,000 ₪	27,500 ₪
הרצל 55	חנות בשטח 110 מ"ר בבניין ותיק	15,000 ₪	22,500 ₪
הרצל 20	חנות בשטח 70 מ"ר + גלריה 40 מ"ר בבניין ותיק	15,000 ₪	28,800 ₪

שווי למ"ר בנוי ממוצע הוא 25,600 ₪. בניכוי יזמות מופחתת בשיעור 15%, עלות הקמה למ"ר בסך 6,000 ₪ והפחתה לגודל בשיעור 3%, מתקבל שווי של 15,800 ₪ למ"ר. שמאי המבקשים הפנה לערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה כדלקמן:

שמוי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
יהודה פלד	7016/135	אילת 18	06/09/2018	14,000 ₪
אייל יצחקי	7082/1,2,3	מתחם הוניגמן	09/05/2018	14,097 ₪
עומר סרחאן	7052/56	דרך שלמה 44	29/11/2018	12,700 ₪
נאוה סירקיס	7016/155	אליפלט 23 פינת אילת 22	06/01/2017	13,700 ₪

לאור הנתונים שלעיל הביא בחשבון שמאי המבקשים שווי של 14,750 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

שווי למשרדים

ממערב נכס הנדון, ברחוב שארית ישראל 35-37, קיים מבנה משרדים חדש הכולל 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. השווי למ"ר בנוי מהעסקאות בפרויקט זה הן 14,700 ₪ למ"ר נטו. בניכוי יזמות 20%, עלות הקמה למ"ר של 7,500 ₪ והפחתה לגודל בשיעור 3% מתקבל שווי של 4,600 ₪ למ"ר מבונה למשרדים.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שמאי המבקשים הפנה לערכים שנקבעו בשומו מכריעות בסביבה כדלקמן:

שמוי למ"ר מבונה	מועד קובע	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
4,688 ₪	09/05/2018	מתחם הוניגמן	7082/1,2,3	אייל יצחקי
4,100 ₪	29/11/2018	דרך שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן
4,000 ₪	06/01/2017	אליפלט 23 פינת אילת 22	7016/155	נאוה סירקיס
4,500 ₪	24/08/2019	דרך שלמה 35, מתחם שניצל	7051/47	ארז כהן

לאור הנתונים שלעיל הביא בחשבון שמאי המבקשים שווי של 4,450 ₪ למ"ר מבונה למשרדים.

תחשיב זכויות הבניה בתכנית המוצעת

מהות	זכויות בניה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
שטח בניה למגורים - עיקרי (80% מהשטח העיקרי למגורים ומסחר)	16,232 מ"ר	19,100 ₪	310,031,200 ₪
שטח בניה למגורים - ממ"ד (241 יח"ד * 12 מ"ר)	2,892 מ"ר	19,100 ₪	55,237,200 ₪
שטח בניה למשרדים עיקרי (80% מהשטח העיקרי לתעסוקה ומסחר)	16,384 מ"ר	4,450 ₪	72,908,800 ₪
שטח בניה למסחר - עיקרי (20% מהשטח העיקרי למגורים ומסחר + 20% מהשטח העיקרי לתעסוקה ומסחר)	8,154 מ"ר	14,750 ₪	120,271,500 ₪
הפחתת עלות הקמת מבנה ציבורי	2,500 מ"ר	8,000 ₪	20,000,000- ₪
סה"כ שווי גולמי של המתחם בשלמות			538,448,700 ₪
בקיצוץ היטל השבחה צפוי			349,991,655 ₪
מקדם דחיה 8 שנים בשיעור היוון 6%			0.6302
שווי מתחם שניצלר בשלמות כיום במעוגל			220,600,000 ₪

שטח התכנית ברוטו הוא 10,492 מ"ר ולכן השווי למ"ר קרקע בנכס הוא 21,000 ₪. בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ לנכס בגו"ח 7051/47 נקבע כי יש להביא בחשבון את שווי הנכס בתקופת הביניים עד למימוש התכנית בהתאם לדמי השכירות הראויים לו. בשומת המשיבות פורטו חוזי השכירות בנכס הנדון כדלקמן: המסגריה מושכרת תמורת 4,500 ₪ + מע"מ לחודש והמוסך תמורת 10,000 ₪ + מע"מ. לפיכך, שווי שימוש הביניים בנכס הנדון עד למימוש התכנית (תקופה של 8 שנים בשיעור היוון של 6.9%) הוא 1,043,044 ₪.

הוצאות נלוות

בהתאם לשומה המכרעת של הח"מ כאמור בגו"ח 7051/47 הובאו בחשבון הוצאות נלוות בשיעור 25% מדמי הפינוי.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

תחשיב המבקשים

שטח החלקה הנדונה	576 מ"ר
שווי למ"ר קרקע	21,000 ₪
שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון	12,096,000 ₪
שווי שימוש ביניים	1,043,044 ₪
סה"כ שווי הנכס	13,139,044 ₪
הוצאות נלוות	3,284,761 ₪
סך פיצויי ההפקעה הראויים, במעוגל	16,420,000 ₪

תחשיב חלופי

לחילופין, ככל שלא יתקבל תחשיב פיצויי ההפקעה שלעיל, בחן שמאי המבקשים תחשיב חלופי בהתבסס על שומה מכרעת של הח"מ לנכס בגו"ח 7051/47 מיום 29/12/2020. בהתאם לשומה המכרעת מקדם השווי לדרך הוא 0.8.

סה"כ שווי גולמי של תכנית מתחם שניצלר	437,090,000 ₪
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)	0.627
אומדן היטל השבחה	35%
שווי התכנית לאחר דחיה והיטל השבחה	178,253,188 ₪
שטח התכנית ברוטו	10.492 דונם
שווי לדונם ברוטו	16,989,438 ₪
שטח החלקה הנדונה	0.576 דונם
מקדם סיכון בגין יעוד דרך	0.8
שווי מרכיב הקרקע של החלקה הנדונה	7,828,733 ₪
שווי שימוש ביניים עד למימוש התכנית	1,043,044 ₪
סה"כ שווי החלקה הנדונה	8,871,777 ₪
הוצאות נלוות 25%	2,217,944 ₪
סה"כ פיצויי הפקעה ראויים לנכס הנדון עפ"י הכרעת הח"מ	11,090,000 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.2 עמדת המשיבות

הפיצוי כולל שני מרכיבים: שווי מרכיב הקרקע בהתאם ליעוד במועד הקובע, לדרך ושווי המחברים בהתחשב בפחת.

שווי הקרקע ביעוד לדרך נאמד בגבולות של 10% משווי קרקע גובלת. בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין פרק ג' "עריכת שומות לדרכים" נקבע כי מרכיב הקרקע לדרך עירונית המצויה בתוך מרקם עירוני וגובלת במגרשי בניה הינו 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבה (ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד).

בהתייחס לטענת המבקשים כי ההפקעה אינה חוקית ותכנית 1367 נזנחה, טען שמאי המשיבה כי אין זה בסמכות השמאי המכריע להכריע בכך. בנוסף, תכנית מאושרת ניתן לבטל רק באמצעות אישור של תכנית ולא באמצעות דיונים. לא ניתן היום לדעת אם היה רצון לבטל את 1367 אבל כן ניתן ללמוד כי הרציונל היה לסלול דרך ברוחב 43 מ'. תוואי ההפקעה חופף לתוואי 1367 ואין חובה להפקיע את מלוא השטח.

בהתייחס לבקשת הח"מ להתייחס לסעיף 12(ג) לפקודת הקרקעות, נטען כי הסעיף מתייחס לכך שהגורם השם את הפיצויים צריך להתעלם מהרכישה בכפיה. לעניין זה הפנה ב"כ המשיבות לפס"ד אברהם בכר שם נטען שהשווי של הקרקע המופקעת הוא לפי יעודה בהתעלם מהרכישה בכפיה. אין פסיקה התומכת בפרשנות הסעיף כי יש לשום את שווי הקרקע המופקעת לפי יעודה בטרם היעוד הציבורי.

המועד הקובע

המועד הקובע צריך להיות יום פרסום ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. לפנים משורת הדין, בהתאם להנחיות שקיבל שמאי המשיבות מהמשיבות ובהיעדר תפיסת הקרקע, נערכה שומת המשיבות למועד עריכת השומה בשנת 2019. ב"כ המשיבות הבהיר כי אין הן מבקשות ששומת הפיצויים תיערך בחלקה למועד הקובע של פרסום צו ההפקעה בשנת 1992.

הגנת היתרה

הגנת היתרה חלה עפ"י סעיף 190 לחוק התו"ב רק במקום בו יתרת חלקה שלא הופקעה אינה מיועדת להפקעה. במקרה הנדון כל החלקה מסומנת לדרך ולכן הסעיף לא חל. בנוסף, אין פגיעה ביתרת החלקה כיוון שהמבקשים מקווים לקדם תכנית משביחה בה תיכלל היתרה והם גם ממשיכים לעשות שימוש במבנה ובשטח שנותר ואף קיבלו עבורו פיצוי להתאמת המבנה. המבקשים טענו בתגובה כי המבנה שנותר והשימוש שנעשה אינו ממוקם כולו ביתרת החלקה (52 מ"ר) אלא עושה שימוש בחלקה גובלת.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הפיצוי הדו שלבי

מקרקעין שנפגעו ע"י תכנית ובשלב מאוחר יותר הופקעו, עומדת לבעליהם או לבעל זכות בהם, הזכות לתביעה בגין הפגיעה התכנונית (ירידת ערך) לפי סעיף 197 לחוק הת"ב וכן הזכות לתביעה בגין הפגיעה הקניינית (פיצוי הפקעה). במידה שלא הגיש בעל הזכות במקרקעין תביעה לפיצויים בגין שינוי הייעוד, לא יוכל לתבוע פיצוי זה במסגרת התביעה לפיצויים בעד ההפקעה.

במקרה הנדון, זכאים הבעלים לפיצויי הפקעה בהתאם לשווים המופחת של המקרקעין ביום פרסום הודעת ההפקעה. כלומר, שוויים כדרך. טענת המבקשים לפיה יש לפצותו לפי שווי המקרקעין טרם שינוי ייעודם, סותרת את החוק ואת פסיקת בית המשפט העליון בנושא. קבלת טענת המבקשים תביא למצב אבסורדי לפיו ניתן להאריך את המועד להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק הת"ב. כמו כן, בעלי קרקע בתחום התכנית הגישו תביעות פיצויים בגין ירידת ערך ואף נקבעו להם פיצויים. מצב זה מעיד שבעלי הקרקע היו מודעים לכך שזכותם להגיש פיצויים בגין ירידת ערך ואין להם אלא להלין על עצמם. בית המשפט העליון קבע כי הלכה משפטית חלה רטרואקטיבית ולכן, אין לקבל את טענת המבקשים כי הלכת חממי לא חלה רטרואקטיבית על תכנית 1367 שאושרה בשנת 1975.

מטרת הפיצויים להעמיד את הנפקע באותו מצב כספי שהיה לפני ההפקעה. המשיבות הפנו לע"א 7116/14 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' רפי יהודה ואח' החוזר ומעגן את החובה לקבוע את הפיצוי בהתאם להלכת הפיצוי הדו שלבי.

הוצאות נלוות

הנכסים מושכרים בשכירות חופשית ובהתאם לחוזי השכירות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים עקב מכירה או דרישת פינוי השוכר יפנה את המושכר. הקרקע מיועדת מזה שנים להפקעה ולכן אין מקום לתשלום הוצאות פינוי או העברה.

בהתאם לפס"ד בעניין דוויק יש להוכיח את ההוצאות הנלוות באמצעות אסמכתאות. בשומת המבקשים הפנו לפס"ד בעניין הרצל לוינסקי וטענו שיש להוסיף 1/3 בגין הפסד סיכוי להתחדשות עירונית. המקרה שנדון בבית המשפט היה של דיירים מוגנים בבניין לשימור. לא נבחן שם מקרה של הפקעה או פיצויי הפקעה. לפיכך, אין ללמוד מפסק דין זה על המקרה הנדון.

פוטנציאל

שוויים של מקרקעין נקבע בצורה אובייקטיבית ואינו נגזר מזכויות המחזיקים בהם או ציפיותם מהמקרקעין. קביעה כזו עלולה להוביל לתוצאה אבסורדית בה פיצויי ההפקעה שיתקבלו בגין הזכויות במקרקעין יהיו מעבר ל- 100% משווייה של הקרקע.

עמוד 13 מתוך 32

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בשומה מכרעת של הח"מ מיום 29/12/2020 נקבע כי בעת תשלום פיצויי ההפקעה יש לפצות גם בגין הפוטנציאל כי השטח שהופקע ייכלל בתכנית איחוד וחלוקה ולכן נקבע כי יש להעניק שווי של 80% מקרקעות סמוכות ביעוד סחיר ועל כך גם נקבע פיצוי נוסף עבור שימוש לעוד 8 שנים כשימוש ביניים עד שתאושר כביכול תכנית איחוד וחלוקה. על הכרעות הח"מ הוגש ערר ע"י המשיבות. ערכי השווי שנקבעו בשומות המכרעות סותרים את הערכים בטבלאות האיזון שהוכנו ע"י מר דנוס לתכנית שניצלר. בטיטת טבלאות האיחוד והחלוקה שהוכנו ע"י משרד דנוס למתחם אליפלט שניצלר חלק מהחלקות הכלולות בתכנית הפרישו שטחים לטובת דרכים, ולכן המצב הנכנס לא יכול את השטחים שפורסם לגביהם סעיף 19. חלקה 50 מופיעה בטבלה כקרקע לדרך שהמקדם שלה הוא 0.1.

אין הבדל בין חלקה 50 לחלקה 66 בה נקבע ע"י הח"מ שווי של 10% לדרך. תכנית מכבי צריפין 2496 אושרה בשנת 1997 והתוותה בסמוך לחלקה דרך ברוחב 43 מ' ללא שיחזור ולכן בעלי חלקות סמוכות כמו החלקה הנדונה לא יכלו לצפות להיכנס לאיחוד וחלוקה. היום, בשונה מבעבר, אין לשחזר חלקות לצורך פיצוי אלא בחריגים שאינם מתקיימים כאן.

ביום 19/07/2021 נפסקה הלכת רפי יהודה שם קבע בית המשפט העליון כי הלכת הפיצוי הדו שלבי בעינה עומדת וכי שווי הקרקע בשלב השני, כלומר בשלב ההפקעה, נגזר מהשווי אחרי ההפקעה ושינוי הייעוד. כמו כן, במסגרת חישוב הפיצוי בשלב זה אין להתחשב בציפיות או פוטנציאל. **בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה** מדובר בתביעה לפי סעיף 197 ונקבע כי כדי שישולם פיצוי ירידת ערך בגין פוטנציאל יש להראות כי היתה תכנית מופקדת ודבר מה נוסף. גם **בעע"מ 509/18 שניידר משה ואח' נ' ועדת השגות** נקבע שפוטנציאל הוא בר פיצוי לפי פקודת הקרקעות וס' 197 אך לא בהפקעה לפי חוק התו"ב. גם אם היינו עוסקים בתביעה לפי סעיף 197, ואנו לא, הרי שתכנית שניצלר לא הופקדה והיא נגנזה כך שלא ניתן להוכיח במקרה הנדון את הפוטנציאל כנדרש בפס"ד דלי דליה. בתכניות בסביבה בוצע שיחזור זכויות. השיחזור בוצע בעבר אולם מאז פס"ד אגבבה אין לשחזר זכויות אלא במקרים חריגים. המשיבות טענו כי אם ישולמו פיצויי הפקעה כפי שנקבע ע"י הח"מ בתיקים קודמים, לפי 80% משווי קרקע באזור, אזי בעלים שקיבל בעבר פיצוי בגין ירידת ערך יזכה לפיצוי מצטבר העולה על שווי הזכויות.

המשיבות התייחסו לדוגמאות שהוצגו בשומות מכרעות קודמות של הח"מ להפקעה בהן נקבע שווי גבוה מ-10% לקרקע ביעוד לדרך. בהתייחס להחלטת ועדת ערר בעניין להב לישבסקי הקרקע שם קיבלה שווי גבוה מ-10% כיוון שהתקבל מכתב מהרשות שהקרקע אינה נדרשת ליעוד הציבורי, זאת בשונה מהנדון כאן. בעניין לויטס דובר על תכנית איחוד

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

וחלוקה בה ניתן לקרקע ביעוד דרך שווי של 60% מהסביבה ולא בקרקע שהופקעה. סביבת הקרקע שם היא חקלאית בעוד שכאן הסביבה מאופינת ביעוד לבינוי עירוני.

נתוני שווי

כאמור, שווי הקרקע נאמד בהתאם לקרקע הגובלת המסווגת למלאכה לבניה בשטח עיקרי של 120% לפי תכנית 397. עפ"י תכנית 2496 משנת 1997 ניתן לבנות בשטח שמצפון לדרך שלמה וממערב לרחוב אליפלט בהיקף של 220% - 120%.

שווי ייעוד זה נאמד בגבולות של 6 מיליון ₪ לדונם, על בסיס המחירים באזור התעשייה חולון.

בסמוך לחלקה הנדונה הוכנה תכנית בסמכות מחוזית "מתחם אליפלט שניצלר" הכוללת איחוד וחלוקה. לתכנית אין מעמד סטטוטורי והיא בשלבי הכנה. בהתאם למסמך העקרונות, ולמדיניות התכנון הסבירה, שטח הקרקע המסווג לדרך ואין כוונה להפקיעו, ניתן להניח שיצורף למתחם התכנון. בהתאם למסמך המדיניות תא/9078 מיום 09/01/2019, שהוכן על בסיס תכנית תא/5000, נקבע כי תותר בניה ברח"ק 10.4 באזור המסווג כ"מוקד תעסוקה חדש" ובניה ברח"ק 5 בחלקי המתחם האחרים. לפיכך, הרח"ק הסביר המירבי הוא 8.5. השווי הוערך כנגזרת מהציפייה הסבירה להגדלת זכויות הבניה.

רח"ק משוקלל 8.5		שווי לפי תכנית תא/5000	
שווי	שטח	בסיס	מהות
		17,000 ₪	מגורים ומסחר נטו
86,700,000 ₪	6,800 מ"ר	12,750 ₪	מגורים ומסחר ברוטו
5,440,000 ₪	1,700 מ"ר	3,200 ₪	תעסוקה
92,140,000 ₪	8,500 מ"ר		סה"כ
59,891,000 ₪			בגילום הפחתה של 35% לצרכי ציבור כהוראת מסמך העקרונות
38,929,150 ₪			בקיצוץ היטל השבחה 35%
24,136,073 ₪	0.62		בדחיה של 8 שנים לפי 6%
2,413,607 ₪	10%		שווי ביעוד דרך
2,413.6 ₪			שווי ביעוד דרך למ"ר

השווי המתקבל על בסיס תכנית שניצלר (תכנית בהכנה):

שטח / שווי	מהות
41,770 מ"ר	שטח עיקרי
10,442 מ"ר	שירות עילי
52,212 מ"ר	סה"כ
20,290 מ"ר	מגורים
3,180 מ"ר	מרפסות מקורות
20,480 מ"ר	תעסוקה
6,093 מ"ר	שטח החלקות
2,993 מ"ר	שטח ההפקעות
3,100 מ"ר	שטח נטו
	שווי בסיסי למ"ר עיקרי

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מהות	שטח / שווי
למגורים	14,500 ₪
משרדים	4,500 ₪
מסחר	13,100 ₪
סה"כ שווי המתחם	349,479,277 ₪
שווי לדונם ברוטו	57,357,505 ₪
בקיזז אומדן היטל השבחה	37,282,378 ₪
דחיה 8 שנים לפי 6%	0.63
שווי דונם ברוטו להיום	23,487,898 ₪
הפחתת 10% בגין אי וודאות	21,139,108 ₪
שווי מ"ר בייעוד לדרך	2,114 ₪

לאחר התאמה למועד הקובע, מתקבל שווי מ"ר בייעוד לדרך בסך 2,325 ₪.

פיצוי בגין המחוברים

בתיק הבניין לא נמצא היתר בניה. ממסמכים שונים אחרים עולה כי התבקש וניתן רישיון עסק בנכסים רבים. העירייה התנתה את מתן הרישיון בקבלת הסכמת חברת נתיבי איילון או בחתימה על כתב התחייבות לפינוי השטח במועד ביצוע הכביש.

השטח הנדרש להפקעה מחלקה 50 הוא 524 מ"ר מתוך 576 מ"ר.

בהתחשב בסוג המבנה והבלאי וקיום מערכות חשמל ואחרות, הפיצוי המשוקלל הוערך ב- 1,500 ₪ למ"ר בנוי בקומת הקרקע ו- 1,000 ₪ למ"ר לקומת הגלריה.

התייחסות לתחשיב המבקשים

שווי הנכס הינו המחיר הסביר שאדם נורמטיבי היה משלם בגין הקרקע בייעודה כדרך, מחיר המגלם את העובדה שהקרקע נדרשת להפקעה מיידית. לפיכך, אין רלוונטיות לשימוש ביניים.

תחשיב המשיבות

תחשיב פיצויים לבעלות פרטית	שטח	שווי בסיסי למ"ר	סה"כ
שטח מקורה	262.0 מ"ר	1,500 ₪	393,000 ₪
חצר תפעולית	206.0 מ"ר	400 ₪	82,400 ₪
שטח מקורה מסגריה	129.0 מ"ר	1,500 ₪	193,500 ₪
שטח קרקע מופקע ליום 12/03/1992	385.0 מ"ר	2,325 ₪	895,125 ₪
שטח קרקע מופקע להיום	139.0 מ"ר	2,325 ₪	323,175 ₪
סה"כ שווי הפיצוי לא כולל מע"מ			1,887,200 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

הדיון בתיק זה נערך לאחר שהצדדים כבר נחשפו להכרעות קודמות שלי לגבי נכסים דומים בסביבה. כך, התאפשר לצדדים לחדד ולהרחיב בסוגיות אשר בהן לדעתם הכרעתי מוטעית. ב"כ המשיבות אף ציין כי בגין הכרעותי הקודמות הוגש ערר. לשם שלמות ההכרעה אשוב על עיקרי הכרעתי תוך מתן מענה לטענות החדשות שעלו, ובמידת הצורך אסטה מהכרעתי הקודמת.

ההפקעה מבוצעת לצורך הרחבת רחוב שלבים ואליפלט בתל אביב במפגש רחובות אלה עם דרך שלמה. תכנית 397 משנת 1968 מייעדת חלק מהחלקה לדרך ואת יתרונה וסביבתה לאזור מלאכה. תנאי להוצאת היתר בניה לפי תכנית 397 הוא אישור תכנית מפורטת לשטח מוקף רחובות. תכנית 1367 משנת 1975 מייעדת שטחים לדרך ובהם את כל חלקה 50. המבנים שבתוואי הדרך המוצעת, מסומנים להריסה. התכנית שבה על ההוראה כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישורה של תכנית מפורטת לשטח מוקף רחובות. ביום 12/03/1992 פורסמה הודעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות על הפקעת חלק מחלקה 50 בשטח של 385 מ"ר. הודעה נוספת לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות פורסמה ביום 25/06/2019 ולפיה, יופקעו 139 מ"ר נוספים.

סעיף 9א(א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 קובע:

(1) על אף האמור בסעיף 9, הציע שר האוצר או מי מטעמו לבעל קרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע (בסעיף זה – בעל הזכויות) פיצויים בעד זכויותיו בקרקע ובעל הזכויות חלק על סכום הפיצויים שהוצע לו, לא ייושב סכסוך בעניין סכום הפיצויים אלא בידי שמאי מכריע או בידי ועדת השגות בהתאם לבחירתו של בעל הזכויות בתוך 90 ימים מיום שהובאו ההצעה לידיעתו, ובהתאם להוראות סעיף זה;

(2) בחר בעל הזכויות בשמאי מכריע ליישוב הסכסוך כאמור בפסקה (1), יפנה בתוך המועד הקבוע באותה פסקה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה כי ימנה שמאי מכריע; בחר בעל הזכויות בוועדת השגות ליישוב הסכסוך כאמור בפסקה (1), יגיש את השגתו לוועדה בתוך המועד הקבוע באותה פסקה;

(3) הוראות סעיף זה יחולו רק על סכסוך בעניין סכום הפיצויים כאמור בסעיף 9 ואילו סכסוך באחד העניינים המנויים בסעיף האמור שאינו סכום הפיצויים, ייושב על ידי בית המשפט ויחולו לגביו הוראות סעיף 9. (ההדגשות אינן במקור)

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9.1 חוקיות ההפקעה

ב"כ המבקשים טען לעניין חוקיות ההפקעה. לטענתו, כיוון שציר הדרך המופקע אינו תואם את תשריט תכנית 1367 אלא דווקא את תשריט תכנית 1367א' שבוטלה, הרי שאין מקור חוקי לביצוע ההפקעה. הנושא נבחן בבית המשפט והושגה פשרה לפיה ימונה שמאי מכריע לקבוע את הפיצוי. הטענות הועלו שוב בפני, אולם אין בסמכותי להכריע לגבי חוקיות ההפקעה ולכן אקבע את גובה פיצויי ההפקעה מבלי להתייחס לטענות אלה.

9.2 המועד הקובע

בהתאם לפקודת הקרקעות המועד הקובע לפיצויי הפקעה הוא מועד פרסום ההודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור. סעיף 190(א)(4) לחוק התכנון והבניה קובע כי בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה המועד הקובע הוא 60 ימים לאחר פרסום ההודעה ברשומות. שמאי המשיבות ציין כי פרסום צו ההפקעה הראשון בחלקה ניתן ביום 12/03/1992 אך בהתאם להנחיה שקיבל ולפנים משורת הדין חושבו הפיצויים בשומת המשיבות ליום 05/12/2019. ב"כ המשיבות הבהיר בדיון כי מוסכם כי הפיצוי יקבע למועד הכנת שומת המשיבות ולא למועד פרסום צווי ההפקעה. המבקשים ערכו את חשבון הפיצויים למועד שבשומת המשיבות.

לפיכך, הפיצויים ייקבעו ליום 05/12/2019, מועד הכנת שומת המשיבות.

9.3 הפיצוי הדו שלבי

המשיבות טענו כי תכנית 1367 שינתה את יעוד הקרקע לדרך עוד בשנת 1975 ולכן בהתאם להלכת הפיצוי הדו שלבי, הפיצוי עתה ייגזר משווי קרקע ביעוד לדרך בתוספת שווי המחבורים. לגישת המשיבות, המבקשים החמיצו בשנת 1975 את זכותם לתבוע את ירידת הערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה ולכן עתה, זכאים לפיצוי רק בגין שלב הפגיעה השני, הוא ההפקעה בהתאם ליעוד במועד הקובע להפקעה, דרך.

המבקשים טענו כי הלכת הפיצוי הדו שלבי נועדה, בהתאם לע"א 474/83 הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נ' חממי לאפשר לנפקע, ולא לחייב אותו, לקבל חלק מפיצויי הפגיעה בו כבר בשלב היעוד ואת יתרת הפיצוי, בבוא יום ההפקעה בפועל כאשר לעיתים, כמו במקרה הנדון, מתרחש שנים לאחר מכן. המבקשים מודעים לפרשנות שניתנה עם השנים להלכת חממי, אך טענו כי בשנת 1975 הגשת תביעת הפיצויים מכוח סעיף 197 הוגבלה לשנה. בזמן אמת, הלכה זו טרם באה לעולם ולכן המבקשים לא יכלו לדעת כי בעת ההפקעה יזכו לפיצוי חלקי בלבד. המשיבות טענו כי הפסיקה מפרשת את החוק ולכן יש לראותה כחלה באופן רטרוספקטיבי גם לשנת 1975.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

כאמור, המשיבות טוענות כי תכנית 1367 בשנת 1975 פגעה בשווי המקרקעין עת ייעדה אותם לדרך. מהמסמכים שהציג ב"כ המבקשים עולה כי הוגשה תביעה אחת בגין ירידת ערך ע"י בעלי חלקה 62. מחד, ניתן לטעון כי המבקשים והבעלים האחרים בתוואי הדרך שלא הגישו תביעות לירידת ערך, החמיצו את זכותם לתבוע בגין ירידת ערך המקרקעין ומנגד ניתן לטעון כי המבקשים ומרבית הבעלים האחרים לא סברו כי ערך מקרקעיהם פחת כתוצאה מהתכנית (ציפו לקבל פיצויי הפקעה מלאים) ולכן לא הגישו תביעות לירידת ערך. סעיף 12(ג) לפקודת הקרקעות קובע:

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

ביקשתי את התייחסות הצדדים לסעיף, שכן על פי נוסחו אין להביא בחשבון את התאמת הקרקע למטרה ספציפית (דרך). כמו כן, אין להביא בחשבון כי לקרקע אין ביקוש אלא על ידי שר האוצר. מכך עולה לכאורה, כי באומדן הפיצויים אין להביא בחשבון את התאמת הקרקע לשמש כדרך ויש לאמוד את הפיצוי לפי יעודה בטרם יועדה לדרך. ב"כ המשיבה טען כי פרשנות זו סותרת את הלכת הפיצוי הדו שלבי וכי אין פסיקה התומכת בכך.

בע"א 473/76 יאשיהו ואח' נ' עיריית תל אביב בית המשפט העליון בחן האם לצורך קביעת פיצויים לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 יש להתבסס על התכנית אשר ייעדה את החלקות המופקעות לתחנת אוטובוס או שמא מן הדין להתעלם מתכנית זו ומהמטרה הכלולה בה ולהעריך את הנכסים לפי ייעודם וערכם לפי התכנית הקודמת. בית המשפט פסק לגבי הגישה המעריכה את הקרקע לפי היעוד החדש:

"ברור שהיא נוגדת הן את הוראתו המפורשת של סעיף 12(ג) לפקודה, הן את רוח החוק והן שורה ארוכה של פסקי דין כאן ובאנגליה".

בית המשפט מוסיף:

"אין ספק שכל מוסד ההפקעה לא בא אלא לאפשר לרשות הציבורית או לאלה הפועלים מטעמה לרכוש את המקרקעין הדרושים להם למטרתם לפי אותו שווי שהיה למקרקעין אלמלא המטרה וההשבחה הזו... כמובן, יש מקרים שבהם אפשר לייחס שווי פוטנציאלי אף בלי להתחשב במטרה המיוחדת שלשמה הופקע, ואז יש מקום להביא שווי זה בחשבון ההערכה".

בע"א 402/85 רחל מרקוביץ ואח' נ' עיריית ראשון לציון נדון ערעור על פסיקת בית המשפט המחוזי לפיה נקבעו פיצויי הפקעה בהתאם למעמדה התכנוני של החלקה לפני שפורסמה התכנית שמכוחה ובעקבותיה בוצעה ההפקעה. בית המשפט קבע:

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

אין זה מתקבל על הדעת, כי מעמדם החדש של מקרקעין, הבא בעקבות תכנית וכתוצאה ממנה ואשר לאורו הופכת החלקה, אשר מיועדת להפקעה, לשטח המיועד לצרכי ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ישמש נקודת מוצא למדידתה של הפגיעה בה נפגעת הקרקע לצרכי הערכת הפיזיים. אין זה עולה מנוסח החוק ומהגיונם של הדברים, שהפיזיים ישולמו על יסוד היעוד החדש, שבוצע אך ורק כדי לאפשר הפקעה... בהערכת הפיזיים יש להתעלם מן הערכים החדשים שהוקנו למקרקעין על ידי ההפקעה או כתוצאה ממנה.

בע"א 590/86 אוליבקס תעשיות בע"מ נ' עיריית פתח תקווה נקבע גם כן כי בשומת פיזיים אין מביאים בחשבון עלייה בשווי המקרקעין קודם ההפקעה בשל התכנית העומדת ביסוד ההפקעה.

פסקי דין אלה עסקו במצב בו שווי המקרקעין לאחר התכנית שיעדה את הקרקע לצרכי ציבור עלה על שווים הקודם ביעוד הסחיר. אין זה מתקבל על הדעת כי שיטת חישוב פיזיית ההפקעה תשתנה בהתאם לשינוי בשווי שיצרה התכנית המפקיעה. כאשר התכנית פוגעת הפיזיית יחושב לפי היעוד החדש וכאשר התכנית משייחה הפיזיית יחושב לפי התכנית הקודמת.

גישה התואמת לפסקי דין אלה נקבעה גם בספרו של פרופ' אהרן נמדר הפקעת מקרקעין.

בקביעת שווי המקרקעין המופקעים אין להתחשב בשווים בהתחשב בתכנית המפקיעה... הכלל הוא כי אין להתחשב בשווי לפי התכנית המפקיעה גם במקרה של הפחתת השווי כאמור לעיל וגם במקרה של העלאת השווי בגלל השימושים החדשים בקרקע שהתכנית המפקיעה מתירה.

בספרו של אריה קמר דיני הפקעת מקרקעין (מהדורה חמישית) נכתב:

שווי המקרקעין נקבע על פי יעודם באותה שעה, תוך התעלמות מהשימוש המיועד להעשות במקרקעין לאחר ההפקעה. לעניין זה, אין נפקא מינה אם השימוש המיועד מעלה את שווי המקרקעין או מפחיתו. כך לדוגמה, בעל מקרקעין שיעודם חקלאי אינו זכאי לפיצוי מוגדל עקב כך, שהרשות המפקיעה מתכננת לבנות על המקרקעין לאחר הפקעתם מבני ציבור. ולהפך, בעל מקרקעין לבניה אינו יוצא ניזוק מכך, שהרשות המפקיעה מתכננת לנטוע רק גן ציבורי על המקרקעין ללא ניצול זכויות בניה.

בע"א 4531/10 מלי ויינברג נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה שונה יעודה של קרקע חקלאית לדרך. בעלת החלקה לא הגישה תביעת פיזיית לירידת ערך ונקבע לה פיצוי לפי היעוד החדש כדרך. בית המשפט העליון קבע:

הנושא המרכזי הצריך לענייננו הוא הסוגיה אם רשאית ויינברג, במסגרת תביעתה לפיזיית הפקעה, לתבוע גם בגין ירידת ערך הנובעת מתוכנית שקדמה למועד ההפקעה, ואשר בגינה יכולה הייתה להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק...

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

...מקום בו ההפקעה נעשית מכוח חוק התכנון והבנייה, הפיצויים מוענקים בשני שלבים שכל אחד מהם מקנה עילת תביעה עצמאית: בשלב הראשון, ניתן לתבוע מהוועדה המקומית פיצוי לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך הכרוכה באישור התוכנית (להלן: שלב התוכנית). בשלב השני, ניתן לתבוע בבית המשפט המחוזי פיצוי בגין נטילת הקרקע בפועל (להלן: שלב ההפקעה)...

...סעיף 190(א)(1) סיפא לחוק קובע כי "לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש". דהיינו, הרשות המפקיעה נדרשת לבחור בין הפקעת החלקה בשלמותה ותשלום פיצויים עבור כל החלקה, לבין ויתור על ההפקעה. הטענה לפיה שווי יתרת המגרש נפגע בעקבות ההפקעה החלקית וכי יש לפעול לפי סעיף 190(א)(1) סיפא, מכונה "הגנת היתרה"...

... בע"מ 1975/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל נ' רובינשטיין, (להלן: הלכת רובינשטיין) נקבע כי ניתן להעלות את "הגנת היתרה" גם כאשר שווי היתרה נפגע עקב פרסום התוכנית. (ולא רק כתוצאה מההפקעה. א.כ.)

...הלכת רובינשטיין מאפשרת אפוא לעקוף באמצעות "הגנת היתרה" את תקופת ההתיישנות של שלוש שנים הקבועה בסעיף 197 לחוק.

בית המשפט מפנה לע"א 6539/09 הוועדה המקומית לתו"ב לב הגליל נ' כמאל מוחמד נסאר ומצטט מפסק דינה של השופטת ארבל:

לכאורה פיצוי בגין פגיעה כזו היה על בעל המקרקעין לתבוע במסגרת תקופת ההתיישנות שחלה על סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, דהיינו שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית. תשובה חיובית לשאלה האמורה משמעה עקיפת תקופת ההתיישנות הקבועה בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה באמצעות העלאת 'הגנת יתרת המגרש' בשלב ההפקעה בפועל. למרות זאת, סבורני כי ראוי לתת לבעל המקרקעין פיצוי מלא במקרה בו מתקבלת ההגנה, וזאת גם בגין הפגיעה שנגרמה לחלק שהופקע כבר בגין התוכנית שיעדה אותו להפקעה.

עם זאת אעיר כי לטעמי אם לא מתקבלת ההגנה, הרי שאין לאפשר פיצוי בגין החלק שהופקע לפי סעיף 197 אם תביעה זו התיישנה לפי הסעיף ולא ניתנה הארכה להגשתה על ידי שר הפנים.

בהמשך פס"ד בעניין ויינברג נקבע:

נוכח הלכת לב הגליל הרי שאם ויינברג תשכנע את בית המשפט כי עומדת לה "הגנת היתרה", וכי אין מניעה על פי הלכת רובינשטיין מלהכיר בהגנה זו למרות שהועלתה בשלב ההפקעה, ייתכן כי תהא זכאית לפיצוי בגין ירידת ערך של החלקה כולה.

הנה כי כן, בית המשפט העליון מצא כי ישנם מצבים המאפשרים חריגה מהלכת הפיצוי הדו שלבי וזאת כאשר עומדת זכות להגנת היתרה. בענייננו, פורסמה הודעה על הפקעה בשנת 1992. יתרת החלקה שאינה נכללת בהפקעה נפגעה גם היא על ידי התכנית

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שיעדה אותה לדרך. גם ההודעה על הפקעה משנת 2019 הותירה 52 מ"ר שלא הופקעו ויעודם לדרך. השטח הנותר, גם אם יכלל בתכנית איחוד וחלוקה, נפגע. בהתאם לעמדת המשיבה, שווי יתרת הקרקע שלא הופקע אך יעודו דרך הוא 10% מסביבתו וגם על פי הכרעתי שווי הקרקע נמוך משווי בסביבה. בהתאם לכך, בהתאם לסיפא לסעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה חלה "הגנת היתרה" ויש להפקיע את החלקה בשלמותה ובהתאם לפסיקה בעניין רובינשטיין בכרמיאל ובעניין מוחמד נסאר בלב הגליל יש לפצות לפי השווי המלא הכולל גם את מרכיב ירידת הערך.

אני ער לכך שהעמדה כי חלה "הגנת היתרה" והעמדה כי ניתן לפצות פיצוי מלא גם בגין מרכיב ירידת הערך הינן קביעות משפטיות שמעבר לסמכותי. בהתאם לכך ובהתאמה להכרעות הקודמות שלי בסביבה, יקבע הפיצוי בהתאם להלכת הפיצוי הדו שלבי. כלומר, בהתאם לשווי ביעוד לדרך. השווי ביעוד לדרך מושפע מהפסיקות שלעיל, ממאפייני הנכס הנדון ומהתנהלות שוק המקרקעין לרבות תכניות שאושרו בסביבה.

ב"כ המבקשים טען כי חלה הגנת היתרה על יתרת השטח שלא הופקע. אני סבור שחייב המשיבות להפקיע גם את הנותר אינו בסמכותי. בהתאם לכך, הפיצוי יקבע על ידי לשטח שהופקע בלבד. כיוון שהפיצוי מחושב לפי שטח, יוכלו הצדדים להגיע להסכמה או להכרעה שיפוטית אם ישולם פיצוי גם בגין 52 המ"ר הנותרים.

אפנה עתה לקבוע את שווי הקרקע בהתאם ליעודה כדרך.

בע"א 7116/14 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' רפי יהודה ואח' שב בית המשפט העליון וחזר על עקרון הפיצוי הדו שלבי אך קבע כי:

"אין לשלול כי במקרה מסוים יוכיחו הבעלים כי גם לאחר שינוי הייעוד קמה להם ציפייה בת הסתמכות, אשר באה לידי ביטוי בשווי השוק של המקרקעין בשלב השני, ושראוי להתחשב בה בחישוב פיצויי ההפקעה".

במקרה זה, בהתאם לנתוני החלקה, לפסיקות ולתכניות בסביבה, נראה כי שווי השוק של הקרקע אינו נובע מיעודה לדרך בלבד. רוכש פוטנציאלי של זכויות בעלות בחלקה 50 לאורך השנים, החל משנת 1975 ועד סמוך למועד הקובע היה מביא בחשבון, כי ייכלל במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויקבל זכויות סחירות או שלמצער יקבל פיצויי הפקעה בהתאם למלוא שווי נכסו. שווי הקרקע נובע מזכויות הבניה הצפויות להתקבל בחלקה כמקובל בתכניות בסביבה וכנובע מתכנית תא/5000. ב"כ המשיבות טען כי בחישוב השווי אין להביא בחשבון פוטנציאל³ אולם שמאי המשיבות עצמו ערך תחשיב לשווי הקרקע בדרך זו ובהסתמך על הזכויות המוצעות בתכנית שניצלר, ולאחר מכן גזר מהשווי שקיבל 10% בלבד. אני מקבל כי שווי הזכויות נובע משווי הקרקע האמור להתקבל

³ זאת, בסתירה לפסיקת העליון בעניין דלי דליה (כפי שיפורט בהמשך).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

במסגרת איחוד וחלוקה תוך הבאה בחשבון של מקדם סיכון בשל הייעוד לדרך, אך לא 10%. שיעור השווי מתוך קרקע בסביבה אינו שיעור קבוע ויש לקבוע אותו בהתאם לנסיבות כל מקרה לגופו. שווי זה מביא בחשבון כי המבנים הקיימים יירסו ולכן אין מקום לקבוע בנוסף שווי עבור המחברים כפי שקבע שמאי המשיבות, אלא רק שימוש ביניים עד מועד המימוש הצפוי של התכנית. כדוגמא לכך ששיעור שווי קרקע לדרך אינו אחיד, אפנה לערר 115+116+134/17/41 לויטס רחל ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה ואח' העוסק באיחוד וחלוקה. ועדת הערר קיבלה את עמדת השמאית גלית אציל כבוררת מטעמה, אשר אימצה את קביעתו של שמאי הועדה המקומית אחיקם ביתן כי שווי קרקע לדרך, במקרה שנדון, הוא 60% משווי קרקע בסביבה. כך גם בשומתי המכרעת בגו"ח 7661/103 נקבע לצורך היטל השבחה שווי קרקע בייעוד לדרך במצב קודם במקדם 0.6 בהסתמך על הכרעת חוקר מטעם הועדה המחוזית.

בשומה שערכתי בגו"ח 6927/18 בנוה צדק קבעתי לגבי חלק מחלקה שסומן בייעוד לדרך במצב קודם ובתחום לתכנון בעתיד, כי שווי זהה לשווי חלקות סמוכות אשר אינן מסומנות לדרך⁴. כלומר, הבאתי בחשבון כי גם שטח הדרך יתוכנן בעתיד וסביר לצפות כי תכנון עתידי יכלול איחוד וחלוקה, באופן שגם מי שבחלקתו מסומנת דרך יקבל זכויות דומות לאלה שיקבלו מי שבחלקתם לא מסומנת דרך. על שומתי זו הוגש ערר תא/8133/0518 הועדה המקומית תל אביב נ' להב לישבסקי דוד אך ועדת הערר קיבלה את עמדתי וקבעה:

אין כל קושי במסקנת השמאי המכריע, כי קונה סביר לא ייחס למקרקעין שווי של דרך אלא יראה את המקרקעין כחלק מחטיבת קרקע לתכנון בעתיד.

כאמור, שמאי המשיבות קבע כי את שווי הקרקע לפי 10% משווי קרקע סמוכה. אסקור עתה את התכניות החלות ואבחן האם במקרה זה נכון לגזור את שווי הנכס לפי 10% מסביבתו או בשיעור גבוה יותר.

תכנית יפו B חלה על הנכס ויעדה אותו בשנת 1933 כאזור מסחרי. בשנת 1968 אושרה תכנית 397 אשר יעדה את רוב החלקה כדרך מוצעת וחלק ממנה למלאכה. בתשרי התכנית לא מוגדר אזור לחלוקה חדשה אך בסעיף המתייחס לשטח מינימלי של מגרש, נקבע כי בשטחים המחולקים שאינם מיועדים לרפרצלציה, שטח המגרש הוא 500 מ"ר. מכאן ניתן ללמוד כי חלק משטחי התכנית אינם מיועדים לרפרצלציה ואילו החלק האחר מיועד לרפרצלציה. סעיף 6 (וגם תשרי התכנית) מפנה לתכנית 492 אשר אושרה טרם תכנית 397 ובה נקבעה רפרצלציה. כלומר, החלק בתכנית 397 שאינו מיועד לרפרצלציה

⁴ שמאי הועדה המקומית תל אביב קבע לדרך מקדם 0.80 משווי בסביבה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הוא החלק הכלול בתכנית 492 בעוד שאר השטחים, כנראה, מיועדים לרפרצלציה. סעיף 10 לתכנית 397 קובע כי "לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני שתכנית מפורטת תאושר כחוק לשטח מוקף רחובות או מגרשים ציבוריים". תשריט תכנית 397 כולל שטחי ציבור וכדי לממש את הפקעתם יש לצפות להכנת תכניות מפורטות במבננים המוקפים רחובות אשר יכללו הוראות איחוד וחלוקה. ואכן, בדקתי ומצאתי כי בתחום תכנית 397 אושרו תכניות מפורטות אשר כללו איחוד וחלוקה ובמסגרתן ניתנו זכויות סחירות בגין שטחי קרקע גם אם אלה יועדו לדרכים בתכניות קודמות. כך לדוגמא, תכנית 2797 שאושרה בשנת 2005 חלה על 7.8 דונם בין הרחובות אילת, אליפלט והרבי מבכרך. התכנית כללה איחוד וחלוקה ובמסגרת עקרונות טבלת האיזון נכתב כי "השטחים שיועדו בתכנית 397 ובתכנית 1367 לשטחי ציבור, רשומים על שם הבעלים ולא הופקעו לרשות העירייה, דבר המצביע, כי תכניות אלו לא יושמו מעולם, לאור האמור לעיל, התבססנו לגודל החלקות על הגודל הרשום בנסח רישום כפי שהיה בזמן שחלה תכנית יפו "B" המנדטורית, (הקודמת לתכנית הנ"ל) ולייעודים ותכליות על פי המצב הקיים". תכנית 2724 שאושרה בשנת 2000 חלה על שטח של כ- 14 דונם בין הרחובות דרך שלמה, אברבנאל ורחוב הנגרים. התכנית כללה איחוד וחלוקה והחלקות לרבות החלקים שיועדו בתכניות קודמות לדרכים, נכללו בשלמותן לפי שווי בייעוד מלאכה. תכנית 2498 שאושרה בשנת 1999 כוללת איחוד וחלוקה על שטח של כ- 2 דונם, בין הרחובות אליפלט, אילת והרבי מבכרך. בעקרונות לטבלת האיזון נכתב כי על המתחם חלה תכנית 1367 במסגרתה יועדו חלקות 78, 84, ו- 116 בשלמותן לדרך. חלקות אלה יועדו למסחר על פי הוראות תכנית יפו B שקדמה לתכנית 1367. ההפקעות לא בוצעו. שווי חלקות אלה במצב קיים נקבע בהתחשב בפיצויים המגיעים לבעליהן בגין אישור תכנית 1367 על בסיס השווי על פי תכנית יפו B שקדמה לתכנית 1367. תכנית 2496 שאושרה בשנת 1997 כוללת איחוד וחלוקה, מצמצמת באופן משמעותי את השטחים המיועדים לדרך ומעניקה זכויות בניה בשיעור 220% גם לחלק מהחלקות שהיו מיועדות לדרך במצב קודם.

בשנת 1991 הופקדה תכנית תא/1367/א אשר אמורה הייתה לצמצם את רוחב הדרך מ- 72 מ' ל- 43 מ' ולקבוע 9 אזורים לאיחוד וחלוקה תוך הקניית זכויות לתעשייה בשיעור 200%. ההליך התכנוני של תכנית זו הופסק והיא בוטלה בשנת 2007.

תכנית 1367 אושרה בשנת 1975 ויעדה את הנכס הנדון יחד עם חלקות רבות נוספות לדרך ולהפקעה. בתקנון התכנית נרשם כי הקרקעות המיועדות לדרך יופקעו וכי המבנים הקיימים בתחום הדרך המיועדת ייהרסו. עם זאת, תקנון התכנית שב על ההוראה הקיימת בתכנית 397: "לא יוצאו היתרי בניה לפני שתכנית מפורטת תאושר כחוק לשטח מוקף רחובות". כלומר, התכנית שבה ומזכירה את הצורך להכין תכניות מפורטות וסביר כי אלה יכללו הוראות איחוד וחלוקה אשר יקנו זכויות סחירות לבעלי חלקות שיועדו לדרך. ואכן, בבחינה של תכניות שאושרו לאורך תוואי תכנית 1367 לאורך השנים (גם מחוץ לתכנית

עמוד 24 מתוך 32

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

397), נראה כי אושרו תכניות אשר כללו איחוד וחלוקה ואשר העניקו זכויות מלאות גם לבעלי מקרקעין בתחום שטחים שיועדו לדרך. להלן מספר דוגמאות: תכנית 2674 אשר אושרה בשנת 2000 חלה על המתחם שבין הרחובות אליפלט, דרך שלמה ואברבנל. בחלק הדרומי של התכנית אושרו שני מתחמי איחוד וחלוקה. בהתאם לטבלאות האיזון במתחם 1 נכללו שטחי החלקות לרבות אלה המיועדות לדרך בשווי מלא ובמתחם 2 בו הבעלות היא של עיריית תל-אביב ורשות הפיתוח נקבע שווי מ"ר מלאכה במקדם 5.0 ושווי מ"ר דרך במקדם 1.0 (20% ממלאכה). תכנית 2649 שאושרה בשנת 2009 חלה על כ- 21 דונם בין הרחובות שלבים, דרך שלמה וקיבוץ גליות. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ונקבע כי השטחים שיועדו לשטחי ציבור בתכניות 483 ו-1367 לא הופקעו בפועל ולא שולמו בגינם פיצויי הפקעה ולכן נכללו בטבלאות האיזון בשווי מלא כמו החלקות האחרות בתכנית. תכנית 2499 שאושרה בשנת 1992 חלה על חלקה 131 בלבד אשר שטחה כ- 10.6 ד' ברוטו מהם כ- 8.5 דונם מיועדים לדרך. התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה (חלה על חלקה אחת) ומעניקה לה זכויות בניה השקולות לכ- 120% משטח חלקת המקור.

בהתאם לכך, קבעתי בשומותי הקודמות בסביבה כי שווי השוק של נכסים בסביבה גילם גם הוא לאורך השנים כי החלקה תקבל זכויות סחירות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. ואכן, גם החלקה הנדונה אמורה הייתה להיכלל במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ולקבל זכויות סחירות. בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א מספר 16-0015ב' – 7 מיום 15/06/2016 חלקות 44-58 בגוש 7051 נכללות בתכנית תא/4487 (מתחם שניצלר). שטח התכנית ברוטו הוא 10.492 ד' ושטחה נטו 6.2 ד'. גבולות התכנית: דרך שלמה בדרום, רחוב אליפלט במזרח, רחוב פראנצויז בצפון ורחוב שניצלר במערב. התכנית תקבע הוראות איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית. זכויות הבניה המוצעות הן 52,212 מ"ר במגדל בגובה 30 קומות לתעסוקה מסחר ומגורים. במסגרת פרוטוקול ההחלטה נכתבו בין השאר הדברים הבאים: במצב התכנוני הקיים ייעודי הקרקע המאושרים הם דרך ואזור מלאכה כאשר יעוד הקרקע במרבית שטח המתחם הוא לדרך. זכויות הבניה ומספר הקומות נקבעו בתכנית 397. התכנית קובעת איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית. התכנית מבוססת על התאגדות חלק מבעלי הקרקע בתחומה ומקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא הסכמת כ- 70% בלבד. גבול התכנית נקבע בהתאם לגבול הבעלות וכולל בנוסף גם חלקות לאורך רחוב אליפלט, אשר יעודכן במסגרת תוכנית זו ויותאם לרחוב הדרך העדכני שיקבע מול נתיבי איילון. בנוסף, כולל גבול התוכנית את רחוב פראנצויז, במטרה להסדיר את פינוי המבנים הבנויים היום בתחום זכות הדרך, וכן חלקה ברחוב שניצלר, במטרה להסדיר את ייעודה כדרך. התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות. במסגרת הדיון בוועדה נאמר: "ההפקעות הללו היו הפקעות עבר אבל אנחנו

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מכניסים את הבעלים לאיחוד וחלוקה כדי שהם יקבלו משהו יותר ממה שנתיבי איילון נותנים היום זו המטלה". "בעלי הקרקע שהתארגנו הם יושבים על רצועת שניצלר כחלק מהתוכנית עושים פרויקט שמטפל בכל המתחם כאחד". שמאי המשיבות הציג (בתיק קודם) טיוטה משנת 2017 של טבלאות איחוד וחלוקה. בטיטה זו נכללו גם חלקות המיועדות לדרך והוקצו להם זכויות סחירות. קרקעות ביעוד דרך נכללו לפי שווי של 10% משווי קרקעות ביעוד מלאכה ומבנים שלא נמצא היתר הבניה להקמתם הובאו בחשבון בשווי אפס. חלקה 50 כלולה בטבלת האיזון בשלמותה.

מהאמור עולה, כי כמו במתחמים הסמוכים, גם במתחם זה, הייתה כוונה לכלול את החלקות שיועדו לדרך ולהקצות להן זכויות סחירות במסגרת תכניות איחוד וחלוקה. ב"כ המשיבה טען כי בהתאם לפסיקה העדכנית אין לבצע שיחזור זכויות במסגרת איחוד וחלוקה. לא מדובר בשיחזור זכויות. החלקה לא הופקעה ועדיין רשומה על שם בעליה המקורי וכל שמתבקש הוא לקבוע את שווייה בכפוף ליעודה. לעניין זה, ראו גם חו"ד המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) עו"ד כרמית יוליס מיום 27/06/2022 בנושא מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה:

"כל עוד לא נתפסה החזקה מדובר בקרקע סחירה, במובן זה בעל הקרקע רשאי לערוך לגביה עסקאות מכר כאמור לעיל, ועל כן נכון שטבלת ההקצאה והאיזון תשקף את כלל הקרקעות בעלות השווי הסחיר בתכנית, וכן כי יש להחיל עליה את הוראות ההקצאה שבסעיף 122 לחוק התכנון והבניה."

השווי נובע מציפייה סבירה למימוש ההוראות הקיימות בתכנית 397 ו-1367 לערוך תכנית למתחמים שבין רחובות. הדבר דומה למתחם חקלאי אשר בשלב ראשון מאושר שינוי ייעוד כולל סימון שטחי ציבור כגון דרכים ומבני ציבור, ובשלב שני מאושרת תכנית איחוד וחלוקה. כל החלקות נכללות באיחוד וחלוקה לפי ייעודן לפני שינוי היעוד ולא לפי הייעוד הציבורי שסומן בתכנית הראשונה. כך במקרה הנדון. תכניות 397 ו-1367 הן תכניות שלאחריהן צפויה תכנית איחוד וחלוקה ולכן שווי החלקות אינו נגזר בהכרח מהיעוד הספציפי אלא כחלק מהמתחם.

בהתייחס להכרעותי בנכסים סמוכים וקביעת שווי לדרך בשיעור 80% משווי קרקע בסביבה הביעו המשיבות חשש ממצב של פיצוי מעבר לשווי המלא של הנכס לבעלים אשר זכה לקבל פיצויים דו שלביים גם בגין ירידת ערך וגם פיצויי הפקעה. לעומת זאת, דעתן של המשיבות נחה מהמצב בפועל, בו הבעלים מקבל פיצוי בגין שלב אחד בלבד וברור לכל, כי סך הפיצוי נמוך משווי המלא של הנכס. חששן של המשיבות אינו במקום. כיוון שהמשיבות הינן צד הן להליך ירידת הערך והן להליך ההפקעה, הרי שניתן לקיים סינכרון בין מרכיבי הפיצוי ולמנוע אפשרות של פיצוי מעבר לשווי המלא של הנכס.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

המשיבות טענו כי השווי בגישה זו משקף פוטנציאל לשינוי יעוד מדרך ליעוד סחיר והפנו לבר"ם 10212/16 (במאוחד עם תיקים נוספים) **דלי דליה ואח' נ' ו.מ. הרצליה ואח'** בו נקבע רף גבוה להתחשבות בעליית שווי שנגרמה כתוצאה מפוטנציאל. אלא שפסק הדין יוצר הבחנה בין קביעת השווי לתביעות פיצויים לירידת ערך לבין השווי להיטל השבחה ולהפקעה. בתביעות לפי סעיף 197, לא יובא בחשבון במצב הקודם שווי השוק אלא שווי המנטרל פוטנציאל כללי לשינוי יעוד. לעומת זאת, באומדן שווי לצורך הפקעה הפיצוי ייגזר משווי השוק (ס' 96 לפסק דינה של כב' השופטת דפנה ברק ארז):

בדיני ההפקעה הכלליים, כלומר כאשר המדינה נוטלת קרקע מטעמים של צורך ציבורי לפי פקודת הקרקעות, כלל הפיצוי החל הוא תשלום לבעל המקרקעין בהתאם למחיר השוק. מחיר השוק כולל מטבע הדברים גם "שימוש מיטבי הצפוי להתאשר בעתיד" (ראו: עניין בית עדה, בפסקה ע"ו). עם זאת יצוין כי לכלל בדבר הערכת גובה הפיצוי בהתאם לשווי השוק יש תימוכין קודם כולל בשון פקודת הקרקעות, שבסעיף 12 לה נקבע כי "בבוא בית המשפט להעריך את הפיצויים שיש לפסוק בעד כל קרקע או זכות או טובת הנאה בקרקע, ינהג לפי התקנות הבאות: ... בכפוף למותנה לקמן יקובל כשוויה של הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב". (ההדגשות אינן במקור)

ובסעיף 4 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן נקבע:

... בהקשרים אחרים קרובים לעניננו, שעליהם עומדת חברתי, כגון פיצויי הפקעה והיטל השבחה, מחיר השוק הוא נקודת המוצא הן בהתייחס לפיצוי, הן בהתייחס להיטל. דא עקא שאין זהות בין ההסדרים, תחולתם ותנאיהם כפי שמפרטת חברתי. באותן קטגוריות, ההישענות על מחיר שוק היא פועל יוצא של לשון מפורשת של החקיקה המסמיכה, כמו גם תכליתיה ושיקולי המדיניות שחלים באותם הקשרים. (ההדגשה אינה במקור)

בהתאם לכך, פיצויי ההפקעה, להבדיל מפיצויי ירידת ערך, מחושבים משווי שוק גם אם הוא מגלם פוטנציאל לזכויות נוספות⁵.

⁵ כאמור, גם שומת המשיבות מביאה בחשבון פוטנציאל היכללות בטבלאות האיזון במתחם שניצלר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9.4 ערכי שווי לנכס במצבו

לצורך אומדן שווי הנכס בתקופת הביניים עד למימוש תכנית איחוד וחלוקה יובאו בחשבון דמי שכירות ראויים לנכס.

שמאי המבקשים הביא בחשבון את דמי השימוש בהתאם לחוזי השכירות בנכס הנדון. במקרה הנדון, מצאתי לנכון לקבוע את שווי הנכס בתקופת הביניים בהתאם לדמי השכירות המשולמים בפועל, כפי שפורטו בשומת המשיבה, קרי, 14,500 ₪ לחודש.

9.5 ערכי שווי לאומדן שווי הקרקע

שמאי המשיבות העריך את שווי הקרקע בהתאם לזכויות הבניה על פי תכנית תא/5000 ועל פי תכנית מתחם שניצלר. ערכי שווי הקרקע שהביא בחשבון הם 17,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים (למועד 06/07/2017 קבע 14,500 ₪) ו- 3,200 ₪ למ"ר תעסוקה ברוטו ולשטח עיקרי בשנת 2017, 4,500 ₪.

בהתחשב בערכים שקבעתי בשומה מכרעת סמוכה בגו"ח 7052/65 למועד קובע 12/2018 ייערך התחשיב לפי שווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים ו- 4,500 ₪ למ"ר עיקרי לתעסוקה. ערכים אלה מגלמים את שווי שטחי המסחר.

תחשיב שווי הקרקע ייערך בהתאם לעקרונות שבתחשיב המשיבות לרבות לעניין ערכי השווי, אומדן היטל ההשבחה הצפוי ומשך הדחיה הדרושה. שטח הברוטו המובא בחשבון על ידי הוא שטח התכנית, 10.492 דונם ולא השטח שהובא בחשבון בשומת המשיבות, כנראה בטעות. המשיבות טענו כי אין להביא בחשבון שווי בגין תקופת הדחיה. כאשר מובא בחשבון שווי הנגזר מדחיה יש להביא בחשבון כי בתקופת הדחיה הנכס ממשיך להניב ותורם לשווי בשוק.

9.6 הוצאות נלוות

שמאי המבקשים הביא בחשבון הוצאות נלוות בהתאם לשומות קודמות שלי בשיעור 25%. שמאי המשיבות טען כי בהתאם לחוזי השכירות על השוכר לפנות את המושכר ולכן אין להביא בחשבון עלויות נוספות.

המשיבות הסכימו שיש לשלם בנוסף לפיצוי גם הוצאות נלוות. אלה לא הוצגו בתחשיב הפיצוי ונטען כי הצעת הפיצוי כוללת תוספת של 15% לפיצוי אם הדייר יפנה את הנכס מרצונו ועוד 10% אם הדייר יוותר על תביעות.

שני רכיבי תוספת הפיצוי שנטען כי הוצעו למבקשים על ידי המשיבות אינם בגין הוצאות נלוות אלא תמריצים לפינוי מרצון והימנעות מתביעות. בהתאם להליך הנדון בפני, נראה כי המבקשים אינם זכאים לתמריץ בגין ויתור על תביעות כיוון שתביעה לגבי גובה הפיצוי

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מתנהלת בפני. מכאן, שהמשיבות לא הציעו למבקשים תשלום כלשהו בגין הוצאות נלוות.

בע"א 740/75 דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ אישר בית המשפט העליון את הסכומים הנוספים שקבע בית המשפט המחוזי עבור הוצאות העברה, התאמת מקום העסק החדש, פערי דמי השכירות, הפרשי ארנונה, הוצאות התקנת טלפון ומוניטין שנפגע.

בע"א 7957/01 קלפא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה נקבע כי אין לגלם במסגרת הפיצוי את מס השבח החל לאור ההוראה בסעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין כי במסגרת הפקעה מס השבח יופחת ב- 50%. עוד נקבע כי אין לפצות בגין מס רכישה עבור העסק החדש כיוון שהנפקע אינו זכאי לדיוור חלופי, כאשר הזכות לדיוור חלופי חלה רק על מי שדר בבית מגורים לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה.

גם בע"א 10873/06 אברהם בכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נקבע כי אין זכאות לגילום מס רווחי הון לאור ההוראה בסעיף 91(ז) לפקודת מס הכנסה כי המס על פיצויי הפקעה הוא מחצית המס המתחייב. עוד נקבע כי אין זכאות להוצאות הרכישה כגון דמי תיווך, שכר טרחת עו"ד ומס רכישה.

בע"א 9396/07 רבקה כסלו ואח' נ' חברת רכבת ישראל בע"מ והחברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ אשר ניתן לאחר פסק הדין בעניין בכר נקבע כי כדי להעמיד את בעל הזכויות במצב דומה למצבו בטרם הפקעה יש להתחשב בהוצאות נלוות של בעל הזכויות כתוצאה מההפקעה.

בקביעת הפיצויים יש אכן להתחשב בעקרון גם בהוצאות נלוות של בעל הזכויות כתוצאה מההפקעה. הוצאות העברת העסק מהמקרקעין המופקעים, הפסד רווחים בתקופת המעבר, הפסד מוניטין של עסק עקב מעבר למקום חלופי וכדומה.

ע"א 3471/11 דוויק נ' מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ מתייחס נקודתית ובהרחבה להוצאות הנלוות שיש לשלם בגין הפקעה. פסק הדין ניתן בשנת 2014, לאחר פסקי הדין בעניין בכר וכסלו. פסק הדין מתאר את הכללים לגבי שיפוי בגין הוצאות נלוות אשר הוצאו או תצאנה בפועל:

סיכומו של דבר, כי הפגיעה בזכותו הקניינית של הנפקע, מחייבת בנוסף לתשלום פיצויי הפקעה בגין הקרקע המופקעת, גם שיפוי בגין הוצאות נלוות הניתנות לכימות (להבדיל מנזקים נפשיים ודומיהם). אכן, אין להיטיב את מצבו של הנפקע ביחס למצבו ערב ההפקעה ויש להישמר מפיצוי כפל (כמו אבדן הכנסות בנוסף לפיצוי על ירידת ערך – עניין פייג לעיל), או משיפוי בגין הוצאות שלא הוצאו או שברור כי לא יוצאו. אולם מנגד, אין להרע את מצבו של הנפקע עקב הצורך שנכפה עליו להקדים את "מכירת" הקרקע

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ולהקדים ולרכוש נכס חלופי. השיפוי לא נועד לשיפור מצבו של הנפקע לעומת מצבו הקודם, הוא כפוף לחובת הנפקע להקטין את הנזק (קמר, עמ' 591-594), וכפוף לכך שמדובר בהוצאות סבירות – הן ביחס לנכס שהופקע והן ביחס לנכס החלופי, הן לגבי גובה ההוצאות והן לגבי התקופה בגינה נדרשות ההוצאות. ולבסוף, על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות.

...

הפסיקה הכירה בזכות הנפקע לשיפוי בגין הרכיבים הבאים: הוצאות העברה, שמאי, תיווך, ושכר טרחת עורך דין; לגבי עסק שהתנהל כחוק - הוצאות התאמה, אבדן מוניטין ואובדן רווחים; לגבי דירת מגורים בפועל - מס רכישה עבור רכישת דיור חלופי. הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע "לגילום" או לשיפוי בגין מס שבח או מס רווחי הון; הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע של קרקע/בית עסק לשיפוי בגין מס רכישה עבור רכישת קרקע/בית עסק חלופי; הפסיקה לא הכירה בהוצאות נלוות שנועדו לשפר את מצב הנפקע לעומת מצבו ערב ההפקעה.

עמדנו על כך שתכלית פיצויי ההפקעה היא להעמיד את הנפקע במצב בו היה אילו לא ההפקעה, ועמדנו על ההצדקות להכרה בזכות הנפקע לשיפוי גם בגין ההוצאות הנלוות להפקעה ולרכישת נכס חלופי. מכאן, כי נורמטיבית, ראוי כי בנוסף לפיצויי ההפקעה תשפה הרשות המפקיעה את הנפקע בגין ההוצאות הנלוות והכרוכות בהפקעה. מובן כי על ההוצאות הנלוות בגינן נתבע שיפוי להיות סבירות, הן ביחס לנכס שהופקע ומהותו והן ביחס לנכס החלופי ומהותו, הן לגבי גובה ההוצאות והן לגבי משך התקופה מושא ההוצאות; על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות; על הנפקע לפעול כאדם סביר להפחתת ההוצאות הנלוות.

העקרון המנחה בפיצויי הפקעה הוא להעמיד את בעל הזכויות במצב דומה למצבו לפני ההפקעה. כדי לקיים עקרון זה, יש לפצות בנוסף לשווי זכויות הבעלים, בכל ההוצאות הנלוות שידרשו ממנו כדי להשיבו למצבו בטרם ההפקעה, למעט בגין רכיבים שנקבע בפסיקה במפורש כי אין לשלם בגינם. פסק הדין בעניין דוויק הוא האחרון בשורת פסקי הדין שנסקרו ופורטו בו רכיבי הפיצוי הרלוונטיים. בהתאם לפסק הדין אין לגלם בפיצוי מס שבח שיחול על הפיצוי שיקבל הבעלים. לגבי מס רכישת נכס חלופי, פסק הדין מנמק בהרחבה מדוע יש מקום להרהר בהלכה זו⁶ ולקבוע זכאות לפיצוי בגין רכיב זה. בהתאם לכך, ההוצאות הנלוות נועדו לשכר טרחת עו"ד ושמאי בגין פינוי הנכס, שכר טרחת עו"ד, שמאי ומתווך לרכישת נכס חלופי, עלות פירוק הקיים והעברתו למיקום חלופי והפסד רווחים בתקופת המעבר. בהתחשב בשיעורי הפיצוי למרכיבים אלה בפס"ד בעניין דוויק ובהתחשב שלא הוצגו על ידי המבקשים עלויות בפועל אני אומד את

⁶ בסעיף 20 לפסק הדין.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ההוצאות הנלוות לרבות בגין הטיפול בהליך ההפקעה בשיעור של 15% משווי הקרקע המופקעת.

10. תחשיב

שווי על פי תכנית בהכנה			
פירוט	שטח	שווי מ"ר מבונה	שטח אק'
מגורים ומסחר עיקרי	20,290 מ"ר	17,000 ₪	344,930,000 ₪
תעסוקה עיקרי	20,480 מ"ר	4,500 ₪	92,160,000 ₪
סה"כ שווי גולמי			437,090,000 ₪
דחיה	8 שנים	6%	0.627
אומדן היטל השבחה			35%
שווי לאחר דחיה והיטל השבחה			178,253,188 ₪
שטח התכנית ברוטו			10.492
שווי לדונם ברוטו			16,989,438 ₪
שטח ההפקעה בדונם			0.524 ד'
שווי השטח המופקע			8,902,466 ₪
מקדם סיכון בשל ייעוד לדרך			0.80
שווי			7,121,973 ₪
שימוש ביניים			
דמי שכירות ראויים		14,500 ₪	
תקופה	8 שנים		
שיעור היוון		6.9%	
שווי שימוש ביניים			1,043,044 ₪
סה"כ שווי			8,165,017 ₪
הוצאות נלוות		15%	1,224,753 ₪
סה"כ דמי הפיצוי			9,389,770 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

11. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי פיצויי ההפקעה הראויים בגין זכות הבעלות בנכס הנדון הם 9,389,770 ₪ ליום 05/12/2019.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע