



השגה 97/2020

- המשיגים:
1. עוואד ח'ורי נסים בשארה, ת.ז. 032883803
 2. עוואד ח'ורי שאדי בשארה, ת.ז. 039588868
 3. עוואד ח'ורי אליאס בשארה, ת.ז. 052864414
- ע"י ב"כ עוה"ד רפאלה שפיר
מרח' ברקת 9 קיסריה 38900
טל': 04-6230567 ; פקס': 04-6371824
וע"י שמאי המקרקעין מר נחום פרמינגר
מרח' גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

נגד

- המשיבה:
- נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן "החברה")
- ע"י ב"כ עוה"ד דוד כחלון ו/או גלית רובינשטיין ו/או דרור ממון ו/או אברהם
אימיתי ו/או ברוך סמורזיק ו/או כפיר אקרמן
מרח' ויצמן 14 תל אביב – יפו 6423914
טל': 03-6961122 ; פקס': 03-6951110
וע"י שמאי המקרקעין ואגרונים מר עמיר עזר
מרח' דב פרידמן 16, רמת-גן, מיקוד: 52503

- המקרקעין:
- חלק מחלקות 38, 41 בגוש 17534
- מיקום:
- פרויקט הרחבת כביש 79 בקטע ציפורי – נצרת
בתחום מחלף כניסה מערבי לנצרת (מחלף ציפורי),
מאדמות היישוב ריינה

מהות התביעה: פיצויי הפקעה



השגה 97/2020

החלטה

1. רקע עובדתי:

חלקות 38 ו-41 בגוש 17534 מצויות בכביש 79 בקטע ציפורי – נצרת, בתחום מחלף כניסה מערבית לנצרת (מחלף ציפורי), מאדמות היישוב ריינה. במסגרת פרויקט הכולל הרחבת הכביש (כ-1 ק"מ) לשני מסלולים עם שני נתיבי נסיעה בכל מסלול, וביניהם מפרדה, וכן הפיכת צומת הכניסה לנצרת למחלף, קיימים שטחים שהופקעו.

החלקים המופקעים הינם החלק הדרומי של החלקות, אשר עליהם נסלל כביש 79.

השטחים המופקעים

חלקה 38 בשטח רשום 4,458 מ"ר, הופקעו ממנה 508 מ"ר [288 מ"ר + 220 מ"ר].

חלקה 41 בשטח רשום 3,289 מ"ר, הופקעו ממנה 730 מ"ר [14 מ"ר + 716 מ"ר].

2. מטרת ההחלטה:

אומדן פיצויי הפקעה.

3. המועדים הקובעים:

חלקה 38 גוש 17534

3.1 קרקע: המיועדת להקמת דירים לגידול חזירים ומתקנים הקשורים בהם לפי תכנית

ג/733 – מועד קובע 18.02.2013, שהינו מועד פרסום הודעת ההפקעה (סעי' 5 ו-7).¹

3.2 קרקע: המיועדת לדרך מוצעת לפי תכנית ג/20805 – מועד קובע 16.02.2014, שהינו

מועד פרסום הודעת ההפקעה (סעי' 5 ו-7).

3.3 מחוברים: 09.06.2014, שהינו מועד תפיסת החזקה בקרקע.

חלקה 41 גוש 17534

3.4 קרקע: ביעוד חקלאי לפי תכנית ג/6540 – מועד קובע 25.04.1995, שהינו מועד פרסום

הודעת ההפקעה (סעי' 5 ו-7).

3.5 קרקע: ביעוד חקלאי לפי תכנית ג/6784 – מועד קובע 18.02.2013, שהינו מועד פרסום

הודעת ההפקעה (סעי' 5 ו-7).¹

3.6 מחוברים: 09.06.2014, שהינו מועד תפיסת החזקה בקרקע.³

¹ תכנית ההפקעה (ג/11561) אושרה לאחר מועד פרסום ההודעה על ההפקעה (לפירוט ראו בסעיף "המצב התכנוני").

² הפקעה זו אינה בסמכות הוועדה [מועד הכרזה מתאריך 25.04.1995, בעוד מועד הקמת הוועדה בשנת 2010 (תיקון 3 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור))], בנוסף המשיבה טוענת להתיישנות. לפיכך, הנושא לא יידון בהחלטה זו.

³ בשאלה זו נחלקו הצדדים, וזו הכרעתנו - ראו להלן, בסעיף דיון והכרעה.



השגה 97/2020

4. מועד הדיון:

דיון לשמיעת עמדות הצדדים התקיים ביום 09.09.2021 באמצעות ועידה דיגיטלית חזותית ב"זום".

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 05.08.2021 על ידי חבר הוועדה, שמאי מכריע דוד דדון.

6. תמצית תיאור הסביבה והנכס:

תיאור הסביבה:

החלקות ממוקמות מצפון לכביש 79, בתחום מחלף נצרת. הסביבה בינעירונית טרשית לא מפותחת, חלקה נטועה עצי זית או גידולי שדה. קיימים מספר מבנים ובהם עסקים פעילים, לצד סככות, מבנה בטון ומשטחי בטון נטושים (ששימשו בעבר כדירים ורפתות).

תיאור חלקה 38 גוש 17534 [למועד הפקעה]

ממוקמת צפונית לכביש 79 ובתחום מחלף נצרת המתוכנן (ביחס למועד הקובע). בין כביש 79 לחלקה קיימת דרך שירות חקלאית. בחלקה הדרומי של החלקה הנמוך ממפלס כביש 79 היה בנוי מבנה אחסנה דו-קומתי ישן, אשר בהתאם לתמונות שהוצגו על ידי המבקשים, עובר למועד הקובע המבנה עבר שיפוץ בסיסי הכולל צביעה, התקנת מד מים, תא שירותים ומטבחון. המבנה נהרס על ידי החברה במהלך תפיסת החזקה בקרקע. בעורף המבנה קיים משטח בטון עם קיר בקונטור המבנה. בתחום החלקה נטועים מספר עצים. שטח החלקה מגודר בגדר רשת מתכת ובכניסה שער דו-כנפי.

תיאור חלקה 41 גוש 17534 [למועד הפקעה]

ממוקמת צפונית לכביש 79 ובתחום מחלף נצרת המתוכנן (ביחס למועד הקובע). צורת החלקה דמוית ריבוע. החלקה נמוכה ממפלס כביש 79 ובעלת שיפוע קל לכיוון צפון. בתחום הפקעה קיימים: סוכות גפנים, עצי זית קטנים, שתלי תאנה ועוד [כמפורט בפרק התחשיבים להחלטה].



השגה 97/2020

7. המצב התכנוני הרלוונטי:

המצב התכנוני החל על המקרקעין, בטרם מועד פרסום הודעה לפי סעיף 5 לצורך ההפקעה.

המצב התכנוני החל על חלקה 38 גוש 17534 :

- **ביום 14.11.1946** פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1533 **תכנית RP/50/42**, מגדירה את השטח כאזור כפרי. באזור כפרי מותר לבנות בנין אחד למגורים על כל חלקה לפי 15% x 2 קומות וכן מותרת בניה לתעשייה.

- **ביום 16.02.1967** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1339 **תכנית ג/733**, אזור המשקים לגידול חזירים, מטרת התכנית – לתחום שטח המיועד להקמת דירים לגידול חזירים ומתקנים הקשורים בהם, בסביבת צומת נצרת.

סעיף 8 לתכנית: רשאיות הוועדה המקומית והמחוזית לב.ח.ע. לדרוש ממבקשי הרישיונות למשקים לגידול חזירים, תכנית מפורטת של השטח, שתכלול דרכי גישה, חלוקה למגרשים, אספקת מים וביוב, תכנית זו טעונה אישור הוועדה המחוזית לב.ח.ע. סעיף 9 לתכנית: גודל המגרש המינימלי למשקים לגידול חזירים ללא מגורים - חמישה דונם.

סעיף 10 לתכנית:

א. הקמה בנינים לגידול חזירים והחזקתם, כולל חדר שומר וללא כל יחידת מגורים, תותר רק בהמלצת הוועדה המקומית ובאשור הוועדה המחוזית לב.ח.ע.

ב. אחוז הבניה לא יעלה על 8% משטח המגרש או 1000 ממ"ר, מה שפחות.

ג. בהתחשב במצב הפיסי של מגרש הבניין וסביבתו, רשאיות הוועדה המקומית והמחוזית לב.ח.ע. לדרוש הגבלה מספר החזירים לגידול ובהתאם לזה הגבלה נוספת בגודל הבניין.

- **ביום 10.05.1984** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3052, **תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) 2**. על פי תכנית זו הקרקע הנדונה נכללת באזור המסווג כתעשייה, בכפוף להכנת תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.

- **ביום 26.12.1991** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3957, **תכנית ג/6540**. התכנית חלה על כל מחוז צפון, ודנה בהוראות בניה ושימושים במבנים חקלאיים. התכנית קובעת בין היתר, כי הקמת המבנים החקלאיים תהיה עפ"י תכנית מפורטת. קווי בניין בין המבנה החקלאי לבין הדרך יהיו עפ"י המוכתב בתכנית הדרך.



השגה 97/2020

- **ביום 19.12.1995** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4363, **תמ"א 3 תיקון 11 א'** המבטלת את כביש 79 הישן (הפך לכביש 700) ומציעה כביש 79 חדש עד להתחברות לכביש ריינה משהד.

- **ביום 07.03.2013** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6560, **תכנית ג/11561**, תכנית דרך מס' 79 - מחלף כניסה מערבי לנצרת (מחלף ציפורי).
מטרות התכנית:

- הרחבת דרך מס' 79 לדרך דו מסלולית.
- ייעוד תוואי למסילת רכבת קלה כחלק מחתך הדרך.
- הסדרת כניסה ראשית לנצרת (כניסה מערבית מדרך 79).
- ביטול הכניסה הנוכחית למושב ציפורי ולעילוט ובמקומם הסדרת כניסות ממוחלפות כולל חיבור לדרך לגן לאומי ציפורי.

בחזית החלקה לכביש סומנה רצועת **דרך מוצעת** ומרבית יתרת שטח החלקה סומן ביעוד חקלאי מיוחד. בחזית החלקה [הצד הדרומי] לכביש 79 סומן מבנה להריסה.

- **ביום 19.11.2013** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6698 עמוד 1543, **תכנית ג/20805**, תכנית דרכים חקלאיות, במחלפון נצרת בתוואי דרך מס' 79.
מטרות התכנית:

הסדרת דרכים חקלאיות, במחלפון נצרת בתוואי דרך 79, על מנת לאפשר לשטחים בצידי דרך, שלא באמצעות דרך ראשית מס' 79.
בעורף החלקה ולאורך חלק מהצלע המזרחית סומנה רצועת דרך מוצעת.

- **ביום 08.03.2007** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5696 **תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) 2 תיקון 9** מסמנות את כביש 79 (לא ניתן לזהות את החלקה עקב הקנ"מ).

- **ביום 24.12.2001** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5041 **תמ"א 23 תיקון 15**, תכנית למסילת ברזל המסמנת את כביש 79 (לא ניתן לזהות את החלקה עקב הקנ"מ).

סיכום המצב התכנוני החלק על חלקה 38, ערב פרסום ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7 בהתאם לתכנית ג/733, ייעודו התכנוני של השטח המופקע מהחלקה, בסך 288 מ"ר [הצד הצפוני והצפון מזרחי], נכון למועד הקובע, הינו שטח המיועד להקמת **דירים לגידול חזירים ומתקנים הקשורים בהם**.

בהתאם לתכנית ג/20805, ייעודו התכנוני של השטח המופקע מהחלקה, בסך 220 מ"ר [הצד הדרומי], נכון למועד הקובע הינו **דרך מוצעת**.



השגה 97/2020

המצב התכנוני החל על חלקה 41 גוש 17534 :

- **ביום 14.11.1946** פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1533 **תכנית RP/50/42**, המגדירה את השטח כאזור כפרי. באזור כפרי מותר לבנות בנין אחד למגורים על כל חלקה לפי 15% x 2 קומות וכן מותרת בניה לתעשייה.
- **ביום 16.02.1967** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1339 **תכנית ג/733**, אזור המשקים לגידול חזירים. מטרת התכנית – לתחום שטח המיועד להקמת דירים לגידול חזירים ומתקנים הקשורים בהם, בסביבת צומת נצרת.
- **ביום 10.05.1984** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3052, **תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) 2** על פי תכנית זו הקרקע הנדונה נכללת באזור המסווג כתעשייה בכפוף להכנת תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.
- **ביום 26.12.1991** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3957, **תכנית ג/6540**. התכנית חלה על כל מחוז צפון, ודנה בהוראות בניה ושימושים במבנים חקלאיים. התכנית קובעת בין היתר, כי הקמת המבנים החקלאיים תהיה עפ"י תכנית מפורטת. קווי בניין בין המבנה החקלאי לבין הדרך יהיו עפ"י המוכתב בתכנית הדרך.
- **ביום 19.12.1995** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4363, **תמ"א 3 תיקון 11 א'** המבטלת את כביש 79 הישן (הפך לכביש 700) ומציעה כביש 79 חדש עד להתחברות לכביש ריינה משהד.
- **ביום 01.02.1996** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4377, **תכנית ג/6784**, התכנית חלה על חלקו המזרחי של כביש מס' 79, מאזור ציפורי ועד לדרך מס' 65. הקרן הדרום מזרחית בחזית החלקה לכביש סומנה ביעוד **דרך מוצעת**.



השגה 97/2020

- **ביום 07.03.2013** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6560, **תכנית ג/11561**, תכנית דרך מס' 79 מחלף כניסה מערבי לנצרת (מחלף ציפורי).
מטרות התכנית:
א. הרחבת דרך מס' 79 לדרך דו מסלולית.
ב. ייעוד תוואי למסילת רכבת קלה כחלק מחתך הדרך.
ג. הסדרת כניסה ראשית לנצרת (כניסה מערבית מדרך 79).
ד. ביטול הכניסה הנוכחית למושב ציפורי ולעילוט ובמקומם הסדרת כניסות ממוחלפות כולל חיבור לדרך לגן לאומי ציפורי.
בחזית החלקה לכביש סומנה רצועת **דרך מוצעת** ומרבית יתרת שטח החלקה סומן ביעוד חקלאי מיוחד.
- **תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) 2 תיקון 9** מסמנות את כביש 79 (לא ניתן לזהות את החלקה עקב הקני"מ).
- **תמ"מ 23 תיקון 15**, תכנית למסילת ברזל המסמנת את כביש 79 (לא ניתן לזהות את החלקה עקב הקני"מ).

סיכום המצב התכנוני החל על חלקה 41, ערב פרסום ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7

בהתאם לתכנית ג/6784, ייעודו התכנוני של השטח המופקע מהחלקה, בסך **716 מ"ר** (בחלק הדרומי של החלקה), נכון למועד הקובע, הינו **חקלאי**.



השגה 97/2020

8. המצב המשפטי:

- בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, נסח טאבו מס' 214376 מיום 26.07.2018 המשיגים רשומים כבעלים במושאע, כדלהלן:

גוש	חלקה	שטח רשום ב-מ"ר	שם	ת.ז.	החלק בנכס
17534	38	4,458	עואד ח'ורי אליאס בשארה	052864414	1/9
			עואד ח'ורי נסים בשארה	032883803	1/9
			עואד ח'ורי שאדי בשארה 4	039588868	1/9
סה"כ חלקים במושאע					
1/3					

- בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, נסח טאבו מס' 206653 מיום 12.08.2019 המשיגים רשומים כבעלים במושאע, כדלהלן:

גוש	חלקה	שטח רשום ב-מ"ר	שם	ת.ז.	החלק בנכס
17534	41	3,289	עואד ח'ורי אליאס בשארה	052864414	1/27
			עואד ח'ורי נסים בשארה	032883803	1/27
			עואד ח'ורי שאדי בשארה	039588868	1/27
סה"כ חלקים במושאע					
1/9					

⁴ בהתאם לנסח טאבו נרשמה הערה בדבר צו מניעה, אשר ניתן על ידי בית משפט השלום חיפה במסגרת תיק מס' 35939-09-2016 מיום 14.09.2016, על בעלותו של המשיג מס' 2 במקרקעין – עואד ח'ורי שאדי בשארה.



השגה 97/2020

- **ביום 25.04.1995** פורסם בקובץ התקנות מס' 5677 עמודים 1389 ו-1390 צו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (דרך מס' 79 קטע עוקף נצרת : ציפורי – בית קשת ; דרך הגישה לנצרת מדרום – עם דרך מס' 6400 ; דרך גישה לנצרת עילית, עם דרך לציפורית ועם דרך מס' 754 : נצרת – א-ריינה – משהד), התשנ"ה-1995. כלולה חלקה 41 גוש 17534.
- **ביום 18.02.2013** פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6550 עמוד 2957 הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חל לגביה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות"), לצורך הקמת פרויקט הרחבת דרך מס' 79 נצרת ציפורי (להלן – הפרויקט). השטח הכלול מתוך חלקה 38 גוש 17534 הינו 288 מ"ר ומתוך חלקה 41 גוש 17534 הינו 716 מ"ר.
- **ביום 16.02.2014** פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6756 עמוד 3814 הודעה על הרשאה לפי סעיפים 22(2) ו-22(ב) ו-22א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לצורך הקמת פרויקט : דרך מס' 79 – דרכים חקלאיות במחלפון נצרת (להלן – הפרויקט) השטח הכלול מתוך חלקה 38 גוש 17534 הינו 220 מ"ר.

- סיכום שטחים מופקעים :

גוש	חלקה	שטח רשום	חלק מופקע	אחוז הפקעה
17534	38	4,458 מ"ר	288 מ"ר	6.46%
17534	38	4,458 מ"ר	220 מ"ר	4.93%
17534	41	3,289 מ"ר	14 מ"ר ⁵	0.43%
17534	41	3,289 מ"ר	716 מ"ר	21.77%

⁵ הפקעה זו אינה בסמכות הוועדה [מועד הכרזה מתאריך 25.04.1995], בנוסף המשיבה טוענת להתיישנות.



השגה 97/2020

9. שומת המשיבה:

ביום 14.08.2019 הונפקה שומת פיצויי הפקעה על ידי המשיבה, להלן תמציתה:

גוש : 17534.

חלקה : 38.

שטח חלקה רשום : 4,458 מ"ר.

שטח הפקעה לפי תכנית ג/11561 מועד קובע 18.02.2013 : 288 מ"ר מהווים 6.46%.

מחיר מ"ר קרקע, למועד קובע 18.02.2013, יעוד חקלאי : 300 ₪.

סה"כ פיצויים למרכיב קרקע, למועד קובע 8.02.2013 : 86,400 ₪.

שטח הפקעה לפי תכנית ג/20805 מועד קובע 16.02.2014 : 220 מ"ר מהווים 4.93%.

מחיר מ"ר קרקע, למועד קובע 16.02.2014, יעוד דרך : 27 ₪.

סה"כ פיצויים למרכיב קרקע, למועד קובע 16.02.2014 : 5,940 ₪.

סה"כ פיצויים בגין מחוברים מופקעים, למועד קובע 09.06.2014 : סך של 130,379 ₪.

ביום 15.08.2019 הונפקה שומת פיצויי הפקעה על ידי המשיבה, להלן תמציתה:⁶

גוש : 17534.

חלקה : 41.

שטח חלקה רשום : 3,289 מ"ר.

שטח הפקעה לפי תכנית ג/11531 מועד קובע 18.02.2013 : 716 מ"ר מהווים 21.77%.

מחיר מ"ר קרקע, מועד קובע 18.02.2013, יעוד חקלאי : 250 ₪.

סה"כ פיצויים למרכיב קרקע, למועד קובע 18.02.2013 : 179,000 ₪.

סה"כ פיצויים בגין מחוברים מופקעים, למועד קובע 01.07.2013 : סך של 13,480 ₪.

⁶ כאמור בהערת שוליים מס' 1, הסיכום כאן לא יכול את הפיצויים שנקבעו בגין הפקעה משנת 1995, מחוסר סמכות הוועדה לדון בפיצויים אלה.



השגה 97/2020

10. שומת המשיגים:

10.1 ביום 08.07.2019 הונפקה שומת פיצויי הפקעה על ידי המשיגים, להלן תמציתה:⁷

גוש	: 17534.
חלקה	: 38.
שטח חלקה רשום	: 4,458 מ"ר.
שטח הפקעה לפי תכנית ג/11561 מועד קובע 18.02.2013	: 288 מ"ר מהווים 6.46%.
מחיר מ"ר קרקע, למועד קובע 18.02.2013, יעוד חקלאי	: 800 ₪.
סה"כ פיצויים למרכיב קרקע, למועד קובע 18.02.2013	: 230,400 ₪.
שטח הפקעה לפי תכנית ג/20805 מועד קובע 18.02.2013	: 220 מ"ר מהווים 4.93%.
מחיר מ"ר קרקע, מועד קובע 16.02.2014, יעוד דרך	: 800 ₪.
סה"כ פיצויים למרכיב קרקע, למועד קובע 18.02.2013	: 176,000 ₪.
סה"כ פיצויים בגין מרכיב קרקע מופקעת, למועד קובע 18.02.2013	: 406,400 ₪.
סה"כ פיצויים בגין מחוברים מופקעים, למועד קובע 09.06.2014 : סך של 491,062 ₪.	
גוש	: 17534.
חלקה	: 41.
שטח חלקה רשום	: 3,289 מ"ר.
שטח הפקעה לפי תכנית ג/11531 מועד קובע 18.02.2013	: 716 מ"ר מהווים 21.77%.
מחיר מ"ר קרקע, מועד קובע 18.02.2013, יעוד חקלאי	: 800 ₪.
סה"כ פיצויים למרכיב קרקע, מועד קובע 18.02.2013	: 572,800 ₪.
סה"כ פיצויים בגין מחוברים מופקעים, מועד קובע 09.06.2014 : סך של 69,545 ₪.	

10.2 עיקר טיעוני / עמדת המשיגים:

- שומות המשיבה מתעלמות מפסיקת בית המשפט העליון בנוגע לאופן חישוב הפיצוי בקרקעות, שחלה עליהן תכנית מתאר מנדטורית RP/42/50, כדוגמת החלקות מושא ההשגה.
- המשיגים טוענים, כי הם זכאים למלוא הפיצויים בגין המחוברים בחלקה 38.
- הערכים המוצגים בשומת המשיבה אינם ריאליים. והוא מסביר:

⁷ הסיכום, כאמור, אינו כולל את הפיצוי הנטען כנגד ההפקעה משנת 1995.



השגה 97/2020

"בשומה של יצחק סיוון, שמונה כמומחה מטעם בית המשפט בתיק..., בחלקה... הסמוכה מאוד ונמצאת מעבר לכביש 79, הוא העריך על סמך ניתוח עסקאות לשנים 2012-2013, שווי של 270 ₪ למ"ר. השמאי עמיר עזר (שמאי המשיבה) קובע כאן לגבי חלקה 38 שווי של 300 ₪ למ"ר ואילו לחלקה 41 הצמודה לה קובע שווי של 250 ₪ למ"ר בלבד. לא ברור מדוע קבע שווי שונה לשתי חלקות צמודות לאותו תאריך."

ומוסיף, "לדעתי שני השמאים המכובדים הנ"ל, טעו, היות ולא התחשבו בכך שהמחירים בשוק הינם מחירים מוטים כלפי מטה, בשל איסור בניה מנהלי ושניהם לא מפרטים כיצד הם יודעים שהצדדים לעסקאות המכר ידעו על כל מאפייני הקרקע. לפיכך אני מעריך שווי של פי 2.5 מהעסקאות ונקבל במעוגל 800 ₪ למ"ר." (ההדגשה אינה במקור)

- בהתאם לכך, קובע שמאי המשיגים את הפיצויים הריאליים, לשיטתו, בגין הפקעת הקרקע, כמוצג לעיל בתמצית שומת המשיגים.
- ביחס למחוברים, שמאי המשיגים מבסס את ערכי המבנה על מחירון דקל, בהפחתה בהתחשב בסטנדרט הבניה הקיימת, ואילו ביחס ליתר המחוברים הוא מתבסס על הערכה שלו.

10.3 עיקר טיעוני / עמדת המשיבה :

- המשיבה טוענת, כי דין ההשגה להידחות, שכן הפיצויים, אשר הוצעו למשיגים או למי מהם, דרים בכפיפה אחת עם הדין וההלכה הפסוקה.
- טענת סף - אי הוכחת זכויות, על בעלותו של המשיג מס' 2 במקרקעין - עוואד ח'ורי שאדי בשארה. ביום 21.09.2016 נרשמה הערה בדבר צו מניעה, אשר ניתן על ידי בית משפט השלום חיפה במסגרת תיק מס' 16-09-35939 מיום 14.09.2016.
- המשיבה טוענת, שהמקרקעין הידועים כחלקה 38 מושא ההשגה, שימשו בעבר כמחסן, ביתן שומר ומכלאת חזירים, אשר במועד ביצוע הליכי ההפקעה, היו נטושים ובלתי פעילים. המבנה תועד כבר בשלבים הראשונים של הליכי ההפקעה - מבנה ישן ונטוש, חסר דלתות, חלונות וכיוצ"ב. אולם, לאחר ביקור ותיעוד מצב המקרקעין והמבנה, בפרוטוקול תיעוד מצב קיים, החלו המשיגים לשפץ את המבנה ולבצע עבודות, אשר כללו התקנת חלונות, דלתות, מד מים וצביעה, תא שירותים ומטבחון, ובחצר המקרקעין ניטעו עצים.



השגה 97/2020

- הפיצויים, ככל שהם מגיעים למשיגים, מפורטים בחוות דעת השמאי מר עמיר עזר מטעם המשיבה.

11. דיון והכרעה:

11.1 המועדים הקובעים:

חלקה 38

הצדדים חלוקים בעניין המועד הקובע ביחס למרכיב הקרקע. שמאי המשיבה סבור, שהמועד הקובע מתפצל ל-2 מועדים, בהתאם למועדי הפרסומים לפי סעיף 5, ביחס לכל אחת מההפקעות.

מנגד, סבור שמאי המשיגים, שהמועד הקובע עבור שתי ההפקעות הינו 18.02.2013.

הכרעה: בחינת מועדי פרסומי ההודעות לפי סעיף 5 מעלה בבירור, כי המועדים הקובעים הם כאמור בסעיף 3.1 ו-3.2 לעיל (כעמדת המשיבה).

חלקה 41

הצדדים חלוקים בעניין המועד הקובע ביחס למחוזרים, שמאי המשיבה סבור שהמועד הקובע הינו 01.07.2013. מנגד, שמאי המשיגים סבור שהמועד הקובע הינו 09.06.2014.

הכרעה: עמדתנו כעמדת המשיגים. המשיבה מציינת בסעיף 4 לחוות דעתה, שמועד הבדיקה בחלקה מושא הערכה זו התבצעה בתאריך 11.04.2013 ובפרוטוקול תיעוד מצב קיים מצוין 11.05.2013 [התאריך על גבי המסמך אינו מספיק ברור]. לאור זאת, שאין מחלוקת שהמחוזרים בחלקה 38 נהרסו ביום 09.06.2014, סביר שהתפיסה בפועל בחלקה 41 הסמוכה, עם אותם בעלים, הינה 09.06.2014.

11.2 זכאות קניינית לפיצוי: כאמור, המשיגים טוענים כי להם בלבד הזכאות הקניינית לפיצוי בגין המחוזרים בחלקה 38, וזאת לאור השתלשלות עניינים משפחתית-היסטורית וכן התיישנות שחלה במקרה שתוגש תביעה מצד אחרים (המשיגים) אף צירפו מסמכים שונים – צילומים, כתבי בי-דין בהליכים משפטיים, חשבונות ארנונה ומים, תכתובות – המוכיחים לשיטתם את הטענה). אף לגבי רכיב הקרקע בשומת המשיגים נזכרים הסכמי מכר (ממועד שלאחר ההפקעה) והערת אזהרה בנוגע לבעלות. המשיבה, לעומת זאת, דבקה ברישום הפורמלי של הבעלויות לצורך חלוקת הפיצוי. כפי שהובהר בדיון בע"פ, הוועדה אינה מתערבת במחלוקת בנוגע לחלוקה הפנימית הנטענת של הפיצוי בגין המחוזרים בחלקה 38 בין הבעלים הרשומים, שכן זהו עניין משפטי-ראייתי, והוא חיצוני לסמכותה החוקית של הוועדה. התוצאה היא אפוא



השגה 97/2020

כעמדת המשיבה, ומובן כי ליבון משפטי בנושא זה אפשרי בהמשך מחוץ לכותלי
הוועדה ובמישור היחסים הישיר שבין הצדדים.

11.3 ערכי הקרקע במועדים הקובעים:

שמאי המשיבה סבור, ששווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי, למועד קובע 18.02.2013, עבור
חלקה 38 הינו 300 ש"ח / מ"ר קרקע ועבור חלקה 41 הינו 250 ש"ח / מ"ר קרקע.
ושווי קרקע ביעוד דרך, למועד קובע 16.02.2014, הינו 27 ש"ח / מ"ר קרקע.
מנגד, שמאי המשיגים סבור, ששווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי ו/או דרך, למועדים
הקובעים 18.02.2013 ו- 16.02.2014 הינו 800 ש"ח / מ"ר קרקע.

הכרעה:

בהתאם לסיכום המצב התכנוני החל על החלקות, להלן פירוט ייעודי הקרקעות
המופקעות במועדים הקובעים:

חלקה	שטח מופקע ב-מ"ר	מועד קובע	יעוד
38	288	18.02.2013	שטח המיועד להקמת דירים לגידול חזירים ומתקנים הקשורים בהם
	220	16.02.2014	דרך מוצעת
41	716	18.02.2013	חקלאי

טבלת עסקאות השוואה וניתוחן, לצורך קביעת שווי מ"ר קרקע, של השטח המיועד
להקמת דירים לגידול חזירים ומתקנים הקשורים בהם⁸, למועד 18.02.2013:

⁸ כאן המקום להדגיש, במענה לטענת המשיגים שלפיה קרקע לגידול חזירים היא נדירה ועל כן שווי השוק שלה
גבוה יותר, כי העסקאות שהובאו בחשבון הן לאותו שימוש.

**הוועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת
הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943**

APPEALS COMMITTEE FOR VALUATIONS IN ACCORDANCE WITH THE LAND
(ACQUISITION FOR PUBLIC PURPOSES) ORDINANCE (1943)

لجنة الاعتراضات على تقديرات سلطة الاراضي وفقا لقانون
الاراضي من سنة 1943 (امتلاك للمصلحة العامة)

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



השגה 97/2020

ניתוח עסקאות השוואה בתוך תא השטח המיועד להקמת דירים לגידול חוירים ומתקנים הקשורים בהם										
מועד קובע 18.02.2013										
טווח בדיקה מתאריך 01.01.2012 עד 31.12.2013										
חזרת	שוי מ"ר מתואם	עצמות	התאמת זמן	מחיר למ"ר ממוצע	שטח נמכר (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	ישוב	יעוד	מחיר מוערך	יום מכירה
1	0 נה	0.00	0.9950	171 נה	1,633	2,722	רינה	חקלאי	280,000 נה	08.03.2012
2	43 נה	0.15	0.9625	297 נה	667	11,445	רינה	חקלאי	198,290 נה	04.10.2013
3	128 נה	0.30	0.9500	450 נה	609	9,857	רינה	חקלאי	274,223 נה	24.12.2013
4	128 נה	0.30	0.9500	450 נה	878	2,722	רינה	חקלאי	395,273 נה	24.12.2013
5	24 נה	0.10	0.9750	250 נה	2,170	78,534	רינה	חקלאי	542,500 נה	23.07.2013
6	64 נה	0.15	0.9550	445 נה	5,228	12,559	רינה	חקלאי	2,327,000 נה	19.11.2013
	388 נה	1.0		344 נה	1,864	19,640	רינה	חקלאי	ממוצע משוקלל	
הערות כלליות: [התייחסות לשטח נמכר, איז עדות ליתרון או חסרון לגודל]										
1	חלקה משיקה מצד צפון לחלקה 38 נשוא החלקה, בתוך מתחם המוחלף - עצמות [מיקום] גבוה. עסקה חריגה ביחס ליתר העסקאות - קיצונית									
2	חלקה משיקה למתחם המוחלף מצד הצפון מערב - עצמות [מיקום] בינונית									
3	חלקה משיקה מצד צפון מזרח לחלקה 41 נשוא החלקה, בתוך מתחם המוחלף - עצמות [מיקום] גבוה									
4	חלקה משיקה מצד צפון לחלקה 38 נשוא החלקה, בתוך מתחם המוחלף - עצמות [מיקום] גבוה									
5	חלקה המשיכה מערבית למתחם המוחלף - עצמות [מיקום] נמוכה									
6	חלקה משיקה למתחם המוחלף מצד מערב - עצמות [מיקום] בינונית									
סיכום שוי מ"ר קרקע למועד וליעוד במועד הקובע										
שווי מ"ר קרקע מתואם לחלקות הנדונות, למועד 18.02.2013, ביעוד שטח המיועד להקמת דירים לגידול חוירים, הינו 388 נה / מ"ר קרקע										

בחינת שוי מ"ר קרקע ביעוד "דרך", למועדים הקובעים 18.02.2013 ו- 16.02.2014:
בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק ג' "עריכת שומות לדרכים",
סעיף 4 א':

"קרקע המשמשת לדרך בינעירונית או דרך כפרית" – דרך בינעירונית היא דרך
המחברת בין ישובים אשר עוברת בדרך כלל בשטח פתוח שאינו מתוכנן.
דרך כפרית היא דרך המצויה בתוך נקודת יישוב כפרית או מובילה אליו (מושב, קיבוץ
וכיוצא באלה).

**ערך מרכיב הקרקע לדרך בינעירונית או כפרית, שאינה כביש אגרה, יחושב כשווי
קרקע חקלאית ללא זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד.**
בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך,
ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך". [ההדגשה אינה במקור].

הכרעה: לאור האמור, אנו סבורים שגישת המשיבה בקביעת השווי לדרך הינה סבירה ואף
זהירה ושמרנית במקרה דנן. זאת, לאחר שבחנו את האסמכתאות שהוצגו על ידי המשיבה
בחוות דעתה, הכוללות בין היתר פסיקות של ועדת השגות דנן, כדלהלן:
בהחלטת ועדת השגות, על שוי זכויות במקרקעין לפי פקודת הקרקעות, מיום 28.04.2014,
בעניין קיבוץ קריית ענבים נ' חב' נתיבי ישראל (השגה מס' 09/2013), נקבע כי שוי זכויות
החכירה למטרה חקלאית של קיבוץ קריית ענבים בקרקע ביעוד דרך או שצ"פ הינו 23 נה/
מ"ר קרקע (נכון למועד 1/2/2011).

הוועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת
הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943

APPEALS COMMITTEE FOR VALUATIONS IN ACCORDANCE WITH THE LAND
(ACQUISITION FOR PUBLIC PURPOSES) ORDINANCE (1943)

لجنة الاعتراضات على تقديرات سلطة الاراضي وفقا لقانون
الاراضي من سنة 1943 (امتلاك للمصلحة العامة)

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



השגה 97/2020

בהחלטת ועדת השגות, על שווי זכויות במקרקעין לפי פקודת הקרקעות, מיום 31.03.2016, בעניין בית נקופה נ' חב' נתיבי ישראל (השגה מס' 22/2014), נקבע כי שווי זכויות החכירה למטרה חקלאית של מושב בית נקופה יחושב לפי 23 נה/מ"ר (נכון למועד 1/2/2011).

סיכום – שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך מוצעת למועדים הקובעים 18.02.2013 ו-16.02.2014, שנקבע על ידי שמאי המשיבה בגבולות 27 נה מ"ר ביעוד דרך מוצעת, כשווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל, הינו סביר, על הצד הזהיר והשמרני, כשעוסקים בפיצויי הפקעה.



השגה 97/2020

בחינת שווי מ"ר קרקע ביעוד "חקלאי", למועד קובע 18.02.2013

שמאי המשיבה קבע בשומתו שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי למועד קובע 18.02.2013 בסך 250 ₪ / מ"ר, בהתבסס על פסיקה בת.א. 34968-03-16 סימון נסרי שאמא ואח' נ' נתיבי ישראל, בפני כבוד השופטת עירית הוד. שם קבעה השמאית מטעם בית המשפט (הגב' אילת אלזר, מיום 5.3.2019), בהבהרות לחוות דעתה מיום 29.10.2018 לנושא פיצויי הפקעה בחלקה 1 בגוש 17510 (מול החלקה נשוא חו"ד, בעברו הדרומי של כביש 79), שהשווי שנקבע על ידי השמאי מר עמיר עזר בסך 250 ₪ מ"ר ביעוד חקלאי למועד 2/2013 (אותה הודעת הפקעה) נראה סביר.

אנו סבורים שהשווי שקבע שמאי המשיבה בסך 300 ₪ / מ"ר קרקע ביעוד חקלאי למועד הקובע 18.02.2013 הינו סביר, בנסיבות העניין.

11.4 תחשיב פיצוי הפקעה למרכיב הקרקע חלקה 38 :

גוש	: 17534.
חלקה	: 38.
שטח חלקה רשום	: 4,458 מ"ר.
שטח הפקעה לפי תכנית ג/733 מועד קובע 18.02.2013	: 288 מ"ר מהווים 6.46%.
מחיר מ"ר קרקע, מועד קובע 18.02.2013, יעוד חזירייה	: 388 ₪.
סה"כ פיצויים למרכיב קרקע, מועד קובע 18.02.2013	: 111,744 ₪.
שטח הפקעה לפי תכנית ג/20805 מועד קובע 16.02.2014	: 220 מ"ר מהווים 4.93%.
מחיר מ"ר קרקע, מועד קובע 16.02.2014, יעוד דרך מוצעת	: 27 ₪.
סה"כ פיצויים למרכיב קרקע, מועד קובע 16.02.2014	: 5,940 ₪.

11.5 תחשיב פיצוי הפקעה למרכיב הקרקע חלקה 41 :

גוש	: 17534.
חלקה	: 41.
שטח חלקה רשום	: 3,289 מ"ר.
שטח הפקעה לפי תכנית ג/6784 מועד קובע 18.02.2013	: 716 מ"ר מהווים 21.77%.
מחיר מ"ר קרקע, מועד קובע 18.02.2013, יעוד "שטח חקלאי"	: 300 ₪.
סה"כ פיצויים למרכיב קרקע, מועד קובע 18.02.2013	: 214,800 ₪.



השגה 97/2020

11.6 שווי מחוברים

הצדדים אינם חלוקים בדבר רשימת המחוברים שהופקעו [נהרסו], עם זאת הם חלוקים בשווים. להלן פירוט הכרעות הוועדה:

פירוט	כמות	מידה	מחיר ליח'	יח' / ש' מ"ר	מקדם פחת	סה"כ	מקור
מבנה							
קומת קרקע מחסן ברמת שלד	43	מ"ר	4,500	ש' / מ"ר	0.5	96,750 ש'	דקל 10/2014
קומה א' משרד (שלד בטון כולל עב' גמר)	35.3	מ"ר	5,800	ש' / מ"ר	0.5	102,370 ש'	דקל 10/2014
מרפסת פתוחה	12.2	מ"ר	1,190	ש' / מ"ר	0.5	7,259 ש'	דקל 10/2014
חזיריות	624.9	מ"ר	200	ש' / מ"ר		124,979 ש'	החלטת ועדת השגות - 11/2013
שונות							
משטח בטון עובי 7 ס"מ	54	מ"ר	200	ש' / מ"ר		10,800 ש'	דקל 10/2014 - סעיף 40.051.0010
משטח אספלט גרוס (כולל כולל החלק על חלקה 41)	86	מ"ר	59	ש' / מ"ר		5,057 ש'	דקל 10/2014 - סעיף 51.040.0021
משטח אספלט גרוס, בחלק הצפוני של החלקה	70	מ"ר	59	ש' / מ"ר		4,116 ש'	דקל 10/2014 - סעיף 51.040.0021
שער דו כנפי אורך 6.6 מ' גובה 2 מ'	1	קומפלט	4,500	ש'		4,500 ש'	אין מחלוקת
גדר תיל	30	מ'	66	ש' / מ"א		1,980 ש'	דקל 7/2014 - סעיף 44.011.0015
מונה מים בתוך קופסת פח	1	קומפלט	2,500	ש'		2,500 ש'	על הצד הגבוה
עצים ושיחים							
לימון קטן	1	יחידות	300	ש' / יחידה		300 ש'	החלטת ועדת השגות - 53/216
ברוש ותיק	1	יחידות	350	ש' / יחידה		350 ש'	אינו במחסור
שתילי דקל	3	יחידות	700	ש' / יחידה		2,100 ש'	דקל 10/2014 - סעיף 41.020.0230
פיקוס קטנים	2	יחידות	200	ש' / יחידה		400 ש'	החלטת ועדת השגות - 88/2019
סה"כ						363,460 ש'	

אומדן שווי מחוברים מופקעים מחלקה 41 גוש 17534 - למועד 09.06.2014							
פירוט	כמות	מידה	מחיר ליח'	יח' / ש' מ"ר	מקדם פחת	סה"כ	מקור
שונות							
סוכת גפנים במידות 6 מ' / 7 מ'	42	מ"ר	75	ש' / מ"ר		3,150 ש'	הערכה כללית
סוכת גפנים במידות 3 מ' / 3 מ'	9	מ"ר	75	ש' / מ"ר		675 ש'	הערכה כללית
שער (דלת) ברזל ברוחב 1.2 מ'	1	קומפלט	1,200	ש'		1,200 ש'	הערכה כללית
6 מדרגות אבן	6	קומפלט	300	ש'		1,800 ש'	הערכה כללית
גדר רשת	33	מ"א	50	ש' / מ"א		1,650 ש'	החלטת ועדת השגות - 59/2017
עצים ושיחים							
עצי זית	12	יחידות	1,000	ש' / יחידה		12,000 ש'	החלטות ועדת השגות 53/2016 + 59/2017
שיחי גפן	5	יחידות	350	ש' / יחידה		1,750 ש'	החלטות ועדת השגות 53/2016 + 9/2013
עץ רימון	1	יחידות	200	ש' / יחידה		200 ש'	הערכה כללית
עץ שקד	1	יחידות	600	ש' / יחידה		600 ש'	החלטות ועדת השגות 53/2016 + 9/2013
שתיל תאנה	1	יחידות	200	ש' / יחידה		200 ש'	החלטת ועדת השגות 53/2016
סה"כ						23,225 ש'	

אומדן שווי מחוברים מופקעים משותף, מחלקות 40 ו- 41 גוש 17534 - למועד 09.06.2014							
פירוט	כמות	מידה	מחיר ליח'	יח' / ש' מ"ר	מקדם פחת	סה"כ	מקור
שונות							
גדר רשת	19	מ"א	50	ש' / מ"א		950 ש'	החלטת ועדת השגות 59/2017
סה"כ						950 ש'	



השגה 97/2020

12. לקראת סיום:

ביום 21.1.2020 ניתנה החלטה מקדמית בתיק זה, אשר תיארה את התנהלות הצדדים בקשר להגשת ההשגה וקודם לכך. מבלי לחזור על הפרטים, יצוין, כי נפלו פגמים בקשר לסדר ולצורה הקבועים בדין לצורך הצעת הפיצוי, וכפועל יוצא – לצורך הגשת ההשגה. בסופו של דבר, ההליך התקיים על בסיס שומות מעודכנות שהמשיבה הגישה, שעליהן בחרו המשיגים לחלוק⁹. נקבע אז, כי השתלשלות העניינים תמצא ביטוי בהחלטתה הסופית של הוועדה בדמות השתת הוצאות. לאור כך, ואף בהתחשב בתוצאת ההליך מבחינה שמאית, אנו מוצאים להשית על המשיבה את הוצאות המשיגים, בסכום של 25,000 ₪, בתוספת הצמדה וריבית כחוק.

13. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, אנו קובעים למשיגה פיצויים בגין הפקעה, כדלהלן:

גו"ח	מרכיב	ייעוד	שטח מופקע ב-מ"ר	מועד קובע	סה"כ ב-₪
38-17534	קרקע	חזירייה	288	18.02.2013	111,744 ₪
		דרך מוצעת	220	16.02.2014	5,940 ₪
	מחוברים	מחוברים שונים ראה/י החלטה		09.06.2014	363,460 ₪
41-17534	קרקע	חקלאי	716	18.02.2013	214,800 ₪
	מחוברים	מחוברים שונים ראה/י החלטה		09.06.2014	23,225 ₪
40-41-17534	מחוברים	משותף - גדר רשת		09.06.2014	950 ₪
	הוצאות				25,000 ₪

על החלטה זו ניתן לעתור לבימ"ש לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מיום שנשלחה על ידי הוועדה.

ניתנה היום, ד' בניסן תשפ"ג, 26 מרץ 2023.

(-)
דוד דדון
שמאי מכריע

(-)
עו"ד מיכל כהן
יו"ר הוועדה

(-)
אוהד עיני
השמאי הממשלתי הראשי

⁹ גם בדיון בע"פ הובהרה התשתית לדיון שלפני הוועדה, אף כי המשיגים שבו והלינו על שינוי העמדה השמאית מצד המשיבה.