ת"א 43066-03-16
עזבון המנוח אחמד יאסין ואח' נ'
רשות מקרקעי ישראל

1.4.2020

לפני השופט יצחק כהן, סגן נשיא

1. עזבון המנוח אחמד תופיק יאסין ע"ה
שנשא ת"ז מס' XXX6421 ע"י יורשיו:
א. יאסין יאסין ת"ז xxx6248
ב. עפו יאסין ת"ז xxx7014
ג. אוסמה יאסין ת"ז xxx3583
ד. ארהאב יאסין ת"ז xxx2911
ה. ופיקה יאסין ת"ז xxxx2912
ו. סאמי יאסין ת"ז xxx7856
ז. עיזבון המנוח יוסף יאסין ע"ה, שנשא
ת"ז מס' xxx9257 ע"י יורשיו:
1. יאסין יאסין ת"ז xxx6248
2. עפו יאסין ת"ז xxx7014
3. אוסמה יאסין ת"ז xxx3583
4. ארהאב יאסין ת"ז xxx2911
5. סאמי יאסין ת"ז xxx7856

2. עיזבון המנוח יחיא תופיק יאסין ע"ה
שנשא ת"ז תז' xxx2427 ע"י יורשיו:
ח. עבד אללה יאסין ת"ז xxx3326
ט. אברהים יאסין ת"ז xxx1229
י. מחמוד יאסין ת"ז xxx3210
יא. שריף יאסין ת"ז xxx2975
יב. עבד אלחמיד יאסין ת"ז xxx2137
יג. רסמיה יאסין ת"ז xxx4976
יד. קאסם יאסין ת"ז xxx4263 (קטין)

טו. מונתסר יאסין ת"ז xxx4271 (קטין)

באמצעות האפוטרופסה הטבעית

אמם, גב' שהנאז יאסין ת"ז xxx3890

3. עיזבון המנוח תופיק יאסין ע"ה

שנשא ת"ז מס' xxx2435, ע"י יורשיו:

טז. עלי יאסין ת"ז xxx2998

יז. קוסאי יאסין ת"ז xxx0552

יח. אנואר יאסין ת"ז xxx1300

יט. עיזבון המנוח תופיק סעוד יאסין ע"ה

שנשא ת"ז מס' xxx5795 על ידי יורשיו:

1. רוחיה יאסין ת"ז xxx9127

2. אחמד יאסין ת"ז xxx3626

3. סלוא יאסין ת"ז xxx6756

4. סעוד יאסין ת"ז 201176997

5. בדר יאסין ת"ז xxx8098

6. לנא יאסין ת"ז xxx6073 (קטינה)

באמצעות האפוטרופסה הטבעית אמה

רוחיה יאסין ת"ז xxx9127

4. עיזבון המנוח חוסין תופיק יאסין ע"ה

שנשא ת"ז מס' xxx6008 ע"י יורשיו:

כ. וואיל יאסין ת"ז xxx0096

כא. תמים יאסין ת"ז xxx1263

כב. איאד יאסין ת"ז xxx2082

כג. עבד אלרחמאן יאסין ת"ז xxx8880

כד. מען יאסין ת"ז xxx8794

כולם ע"י ב"כ עו"ד סמיר עלי

<u>התובעים</u>

נגד

רשות מקרקעי ישראל

ע"י ב"כ עו"ד גב' ענאן איוב [פמח"א] **<u>הנתבעת</u>**

פסק דין

א. ההליך

1. בתביעתם שלפני עותרים התובעים לכך, שהנתבעת תחויב לפצותם עבור הפקעת זכות הבעלות בשטח כולל של 42,252 מ"ר בחלקות שונות, שתפורטנה בסעיף 3 להלן.

2. הפקעת הקרקעות נשוא התביעה שלפני, הייתה חלק מהפקעת קרקעות רחבת היקף, שנעשתה בעמק בית נטופה בגליל התחתון, לצורך כריית תעלת המים הפתוחה של "המוביל המים הארצי". נטען, כי עובר למעשה ההפקעה, בעלי השטח שהופקע היו אחמד תופיק יאסין, יחיא תופיק יאסין, סעוד תופיק יאסין וחוסין תופיק יאסין.

3. להלן טבלה המפרטת החלקות בהן נעשתה ההפקעה, והשטחים שהופקעו בכל אחת מהן:

	גוש	חלקה	שטח כללי במ"ר	שטח שהופקע מהתובעים במ"ר	הערות
1	19366	55	7,657	2,486	
2	19366	19	14,300	1,281	
3	19366	38	3,501	1,715	
4	19348	12	17,120	3,634	
5	19332	26	20,931	8,506	
6	19336	2	18,670	11,495	
7	19367	1	21,185	11,688	

	גוש	חלקה	שטח כללי במ"ר	שטח שהופקע מהתובעים במ"ר	הערות
8	19348	13	33,956	1,457	1/4 מסך כל השטח שהופקע בחלקה זו.
		סך כל השטח שהופקע		**42,262**	

יוער, כי בחלקה 13, למורישיהם של התובעים הייתה בעלות ברבע מהחלקה. השטח שהופקע בחלקה זו היה 5,825 מ"ר, ולפיכך זכאים התובעים לפיצוי רק בגין רבע מהשטח שהופקע בחלקה זו, דהיינו 1,457 מ"ר.

כמפורט לעיל, סיכום כל השטחים שהופקעו מידיהם של מורישיהם של התובעים, מגיע כדי שטח כולל של 42,262 מ"ר.

ב. זכות התובעים לקבלת הפיצוי

4. על פי נסחי הרישום ההיסטוריים מפנקס הזכויות במקרקעין, המנוחים נרשמו כבעלים של החלקות, ללא ציון מספרי תעודות הזהות שלהם (העתקי הנסחים צורפו כנספח ט' להמרצת הפתיחה המתוקנת). לפיכך, התובעים הגישו את תזכורות התביעה שהוגשו בשעתו לפקיד הסדר המקרקעין להוכחת זכותם של המנוחים בחלקות בהן בוצעה ההפקעה. התובעים אף הגישו את צווי הירושה שניתנו לאחר המנוחים, כמפורט להלן:

(א) המנוח אחמד תופיק יאסין נפטר בתאריך 20.6.1972. בתאריך 22.3.1978 ניתן אחריו צו ירושה בבית המשפט המחוזי בחיפה (נספח א' להמרצת הפתיחה המתוקנת). על לפי צו הירושה, יורשי המנוח אחמד הם ילדיו, התובעים א' עד ו'.

בין ילדיו של המנוח אחמד תופיק יאסין, היה גם המנוח יוסף יאסין, אחיהם של תובעים א' עד ו'. המנוח יוסף יאסין נפטר בתאריך 18.7.1972, ועל פי צו ירושה שניתן אחריו בבית המשפט המחוזי בנצרת, יורשיו הם אחיו, התובעים א' עד ו' (נספח ב' להמרצת הפתיחה המתוקנת).

(ב) המנוח יחיא תופיק יאסין נפטר בתאריך 2.12.2008. בתאריך 29.12.2009 ניתן אחריו צו ירושה בבית הדין השרעי בעכו (נספח ג' להמרצת הפתיחה המתוקנת). לפי צו הירושה, יורשיו של המנוח יחיא הם ילדיו ונכדיו, התובעים ח' עד ט"ו.

(ג) המנוח סעוד תופיק יאסין נפטר בתאריך 18.4.1995. בתאריך 17.9.2000 ניתן אחריו צו ירושה בבית הדין השרעי בעכו (נספח ד' להמרצת הפתיחה המתוקנת). על פי צו הירושה, יורשיו של המנוח סעוד, הם התובעים ט"ז עד י"ט.

תובע ט"ז, המנוח עלי יאסין, נפטר בתאריך 7.2.2013. בתאריך 23.3.2017 ניתן צו לקיום צוואתו, על ידי הרשם לענייני ירושה בחיפה (נספח ה' להמרצת הפתיחה המתוקנת). על פי צוואה המנוח עלי, יורשיו הם ילדיו, התובעים ט"ז/1 עד ט"ז/6.

תובע י"ז, המנוח קוסאי יאסין, נפטר בתאריך 5.3.2015. בתאריך 16.5.2016 ניתן אחריו צו לקיום צוואתו על ידי הרשם לענייני ירושה בחיפה (נספח ו' להמרצת הפתיחה המתוקנת). על פי צוואת המנוח קוסאי, יורשיו הם ילדיו, התובעים י"ז/1 עד י"ז/8.

תובע י"ט, המנוח תופיק סעוד יאסין, נפטר ביום 3.4.1999. בתאריך 3.3.2005 ניתן אחריו צו ירושה על ידי הרשם לענייני ירושה בחיפה (נספח ו' להמרצת הפתיחה המתוקנת). לפי צו הירושה, יורשי המנוח תופיק הם אלמנתו וילדיו, התובעים י"ט/1 עד י"ט/6.

(ד) המנוח חוסין תופיק יאסין נפטר בתאריך 26.10.1995. בתאריך 19.9.2000 ניתן אחריו צו ירושה בבית הדין השרעי בעכו (נספח ח' להמרצת הפתיחה המתוקנת). על פי צו הירושה, יורשי המנוח חוסין הם בניו, התובעים כ' עד כ"ד.

על יסוד האמור לעיל, התובעים הם אפוא האנשים הזכאים לקבל את הפיצויים עבור הפקעת הקרקעות משוא התביעה שלפני.

ג. הליכי ההפקעה

5. בתאריך 23.2.1961 פורסמה בילקוט הפרסומים הודעת שר האוצר, לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן – "**הפקודה**"), על הכוונה להפקיע את השטח שהיה דרוש לכריית תעלת "המוביל הארצי". אין מחלוקת, שהשטחים שהופקעו מתוך החלקות שלעיל נכללו בשטח נשוא ההודעה שפורסמה (י"פ 824 תשכ"א, עמ' 810). בחלוף עשרה ימים, בתאריך 2.3.1961, פורסמה בילקוט

הפרסומים הודעה לפי סעיף 19 לפקודה, ולפיה השטחים שהופקעו היו לקניינה המדינה (י"פ 825, תשכ"א עמ' 851).

6. החלקות בהן בוצעה ההפקעה, מושא התביעה שלפני, לא הופקעו בשלמותן, ובכל אחת מהן הופקע רק חלק מהחלקה. הקרקע שהופקעה שימשה הן לצורך תעלת המוביל הארצי והן לצורך התקנת דרכים משני צדי התעלה. בחלקות 19, 38, 12 ו- 13 ההפקעה נעשתה בחלקן הדרומי של חלקות אלה. בחלקה 1 הפקעה נעשתה בחלקה הצפוני של החלקה. בשלוש החלקות הנותרות חלקות 55, 26 ו- 2, ההפקעה נעשתה בחלקן המרכזי של חלקות אלה כך שהחלקות המקוריות פוצלו, ובידי הבעלים נותרו מגרשים מצפון ומדרום לשטח שהופקע.

בעקבות ההפקעה, בוטלו מספרי החלקות המקוריות, ולקרקעות שהופקעו, כמו גם לשטחי הקרקע שנותרו בידי בעליהם, ניתנו מספרים חדשים.

כנספח לפסק דין זה תצורף רשימה של החלקות מושא התביעה שלפני, המפרטת את מספרי הלקות המקוריות, מספרי החלקות החדשות שנוצרו בעקבות ההפקעה, השטחים שהופקעו בכל חלקה, והשטחים שנותרו בידי הבעלים המקוריים של החלקות.

7. מבין מסלולי הפיצוי הפתוחים לפניהם, בחרו התובעים בקבלת פיצוי קרן נומינליים לפי סעיף 12 לפקודה בצירוף פיצויי פירות נומינליים לפי סעיף 13(1) לפקודה, בדמות דמי חכירה אבודים (ע"א 3079/08 **מדינת ישראל נ' קרן עזרה ע"ש יעקב הייטנר** (4.7.2012); ע"א 2405/91 **מדינת ישראל נ' עזבון המנוח הרב פנחס דוד הורוביץ ז"ל**, פ"ד נ"א(5) 23 (1977)).

כידוע, הפיצוי עבור אובדן דמי החכירה מחושב בשיעור מסויים משוויה של הקרקע, כפי שהוא משתנה משנה לשנה. פיצוי זה משולם עבור התקופה שתחילתה במועד בו הרשות המפקיעה תפסה את ההחזקה בקרקע המופקעת, וסיומה במועד בו שולמו לנפקע הפיצויים עבור הקרקע המופקעת, או למצער חלק נכבד מהם.

8. סעיף 13(1) לפקודה בוטל בחוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התש"ע – 2010 (ס"ח תש"ע, 346). ביטול הסעיף חל על הפקעות שנעשו לאחר מועד כניסת החוק המתקן לתוקף, בתאריך 15.2.2010. ההפקעה מושא התביעה שלפני נעשתה שנים רבות לפני חקיקת החוק המתקן.

ד. המצב התכנוני ערב ההפקעה

9. עובר לפרסום ההודעה על הכוונה להפקיע את הקרקע חלה על המקרקעין תכנית מתאר אזורית מתקופת המנדט הבריטי, שסימונה RP/50/42. תכנית זאת קיבלה תוקף בתאריך 14.11.1946, וכותרתה "Galilee District Regional Outline Planning Scheme" (להלן - "**התכנית המנדטורית**").

10. על פי התכנית המנדטורית יעוד החלקות מושא התביעה היה יעוד חקלאי ("Agricultural Zone"), אך ניתן היה לבנות בכל אחת מהן בית מגורים אחד בלבד. נקבע בתכנית המנדטורית, כי שטח מגרש מינימלי, לבנית בית המגורים (האחד), יהיה 1,000 מ"ר, ושטח הבית יהיה 15% משטח החלקה או 180 מ"ר, לפי הנמוך מבין השניים. עם זאת, פורש על ידי בית המשפט העליון, כי הבניה שניתן היה לבצע על פי התכנית המנדטורית, היא "בניה חיונית בלבד, כזו אשר תענה על צרכיו של החקלאי מבלי לפגוע מעל לנדרש בייעוד החקלאי של הקרקע" (וראו: ע"א 9355/02 **מדינת ישראל נ' ראשד**, פ"ד נ"ח(4) 406 (2004), בעמ' 416 (פיסקה 13 לפסק הדין), וכן ע"א 738/10 **קאסם נ' מדינת ישראל** (17.11.2003)).

11. בתאריך 18.5.1961, דהיינו, כשלושה חודשים לאחר פרסום ההודעה על הכוונה להפקיע את הקרקע, פורסמה בילקוט הפרסומים הודעה על הפקדת תכנית מתאר גלילית למחוז הצפון, שסימונה ג/194 ("פ תשכ"א, עמ' 1,300). על פי תכנית זו יעוד החלקה נקבע כקרקע חקלאית. יובהר, כי התכנית ג/194 לא אושרה, ועוד יובהר, כי לתכנית זו אין נפקות לענייננו, שכן את שומת הפיצויים יש לערוך למועד בו פורסמה ההודעה על הכוונה להפקיע את הקרקע, כלומר ליום 23.2.1961.

ה. חוות דעת המומחים

12. להוכחת סכומי הפיצוי המגיעים לתובעים בעקבות ההפקעות, הניחו התובעים לפני את חוות דעתו של שמאי המקרקעין מר פהים מח'ול, והנתבעת הניחה לפני את חוות דעתו של השמאי מר אהרון ויסבלום.

חוות דעת המומחים שהוגשו בתיק זה דומות לחוות דעת שאותם מומחים הגישו ביחס לקרקעות אחרות שהופקעו, השייכות לאותה חטיבת קרקע, בתביעה שנדונה בת"א 46726-03-16 (עזבון המנוח מוחמד מחמוד נסאר נ' מדינת ישראל). על כן, באי כוח הצדדים הודיעו, כי הם מוותרים על חקירת המומחים,

והם מבקשים להסתמך על חקירת המומחים שנעשתה במסגרת התביעה האמורה. פרוטוקול חקירת המומחים מת"א 46726-03-16 הוגש אפוא בהסכמה (וסומן כמוצג במ/1).

13. שמאי המקרקעין מטעם התובעים, מר מח'ול, ציין בחוות דעתו, כי הקרקע, המצויה בעמק בית נטופה, מהווה חלק מחטיבת קרקע מישורית ופוריה. הקרקע שימשה, ועדיין משמשת לגידולי עונתיים וכן לחקלאות בעל ושלחין. עוד ציין מר מח'ול בחוות דעתו, כי בקביעת שוויה המשתנה של הקרקע בכל שנה, הביא בחשבון את מיקום הקרקע, שטחה, תכונותיה וצורתה הגיאומטרית. כמו כן בחן מר מח'ול את רמות המחירים של קרקעות דומות לאורך התקופה "תוך מתן ביטוי של התאמת עסקאות ההשוואה לעסקה תיאורטית לנכס נשוא השומה". בחוות הדעת (בסעיף 5.6) הוסיף מר מח'ול, כי יש לתקן את שווין המדווח של העסקאות בשל נוהג שלא ליתן הצהרות אמת בעת שנעשות עסקאות במקרקעין, אך בפתח חקירתו חזר בו מר מח'ול מגישתו זו, אשר לא התקבלה בפסקי דין שניתנו בעבר.

השמאי מח'ול הוסיף בחוות דעתו ואזכר את פסקי הדין שניתנו בע"א 4299/15 **צאלח מוחמד אחמד אסדי** נ' **מדינת ישראל** (31.12.2015) וע"א 7060/14 **מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל** נ' **סמיח סאלח דבאח** (6.12.2016), ואת ההלכה שנקבעה בהם, לפיה יש להעריך את דמי החכירה האבודים על בסיס שווי דונם אחד לבניה מכל חלקה ששטחה גדול מדונם אחד, ואת שאר שטח החלקה לפי יעודה החקלאי של הקרקע. מר מח'ול חישב בחוות דעתו את שיעור ההפקעה שנעשתה בכל חלקה, ולפי השיעור שקיבל חישב את השטח, בגינו יש לפצות את התובעים לפי קרקע ביעוד למגורים, יחסית לשטח של 1,000 מ"ר. הנתון שקיבל מר מח'ול הוא, שיש לפצות את התובעים בגין קרקע בשטח של 3,089 מ"ר ביעוד למגורים, ויתר השטח – 39,173 מ"ר – ביעוד חקלאי.

14. בהתייחסו להערכת הפיצוי לפי סעיף 12 לפקודה, קבע מר מח'ול כי פיצוי זה הוא זניח, ועל כן אינו מובא בחישוביו המסכמים. ביחס לפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה. מר מח'ול הוסיף וקבע, כי מצא "יעיל יותר" לאמץ את הערכים שהובאו על ידי האגף לשומת מקרקעין חיפה והצפון במספר רב של הערכות, וזאת מתוך רצון לצמצם את המחלוקות השמאיות. עם זאת, מר מח'ול הסתמך על פסק דין שניתן בת"א 52753-01-13, שם לדעת מר מח'ול בית המשפט נקט בשיטת "עקומת הקו הישר". לפיכך, מר מח'ול קבע, ששוויה הממוצע של הקרקע ביעוד למגורים הוא 40,000 ₪ בכל אחת מהשנים 1986 ועד 2017. על בסיס החישובים שמר מח'ול ערך הוא הגיע למסקנה שדמי החכירה האבודים ליחידת שטח של דונם חקלאי מגיע כדי סכום של 76,000 ₪, ודמי החכירה עבור דונם ביעוד למגורים, לפי יחס של 1:7 מקרקע חקלאית, מגיע כדי סכום של 530,000 ₪.

עוד יש לציין, דמי החכירה שחושבו על ידי מר מח'ול, חושבו לפי שיעור של 6% משוויה של הקרקע.

15. מטעם הנתבעת הוגשה חוות דעתו של השמאי אהרון ויסבלום.

מר ויסבלום תאר בחוות דעתו את הקרקעות שהופקעו, ואת מיקומן על גבי מפת אורתופוטו. לצורך חישוב הפיצוי השתמש מר ויסבלום בארבעה מקדמי נזק, אותם פרט בחוות דעתו (עמ' 13 לחוות הדעת). בין היתר, ובשל הפיצול שנעשה בשלוש מהחלקות הפעיל מר ויסבלום את הוראה סעיף 12(ח) לפקודת הקרקעות, שעניינו נזק שנגרם ליתרת הקרקע שנותרה בבעלות הבעלים המקוריים לאחר ההפקעה. לדעת מר ויסבלום, יש להוסיף פיצוי בשיעור 10% כתוצאה מכך שבמקום חלקות רצופות נותרו בידי התובעים חלקות מפוצלות. כמו כן התחשב מר ויסבלום בשטחי החלקות שנותרו בידי הבעלים, ונתן משקל לשאלה, האם צורתן מאפשרת עיבוד חקלאי.

על יסוד העקרונות שקבע, ערך מר ויסבלום טבלה, המפרטת השטח האקויוולנטי לפיצוי, לאחר התוספות שיש להוסיף על פי המקדמים שנקבעו, כדלקמן:

	גוש	חלקה	שטח שהופקע במ"ר	שטח לפיצוי במ"ר
1	19332	26	8,506	9,749
2	19336	2	11,495	12,548
3	19348	12	3,634	3,634
4	19348	13	5,828	5,828
5	19366	19	1,281	1,281
6	19366	38	1,715	2,072
7	19366	55	2,486	3,245
8	19367	1	11,688	11,688
		סך הכל	46,633	50,045

ואולם, בנתונים אלה, המובאים מחוות דעתו של מר ויסבלום נפלה טעות, שמקורה בכך, שמר ויסבלום לא שם לב לכך שחלקם של המנוחים בחלקה 13 היה 1/4 (1/16 לכל אחד מהם), כך שהשטח שהופקע מידיהם (להבדיל מהשטח שהופקע מהחלקה), כמו גם השטח לפיצוי צריך להיות 1,457 מ"ר (במקום 5,828 מ"ר).

על כן, תוספות השטח על פי הפרמטרים שנקבעו על ידי מר ויסבלום בחוות דעתו צריך להיות 45,674 מ"ר (ולא 50,050 מ"ר).

16. בחישוב הפיצוי לפי סעיף 12 לפקודה, ובהתייחס לשטח האקוויולנטי שנקבע על ידו, קבע מר ויסבלום כי הפיצוי לתובעים עבור הקרקע עומד על סכום כולל של 12,211 ל"י, דהיינו 1.21 ₪ (סעיף 9.6 לחוות דעתו). כזכור, במסלול הפיצוי שהתובעים בחרו בו, הפיצוי לפי סעיף 12 הוא פיצוי נומינלי. במקרה שלפני מדובר בסכום זניח, כפי שאף מר מחיול קבע בחוות דעתו, ועל כן אין להביאו בחשבון.

באשר לפיצוי עבור דמי החכירה האבודים קבע מר ויסבלום, ששיעורם של אלה עומד על 1.5% משווי הקרקע בקרקע חקלאית, וזאת על פי חוזים לחכירת קרקע חקלאית שאותרו על ידי השמאי הממשלתי. על בסיס ההנחות שהניח, קבע מר ויסבלום, כי הפיצוי המגיע לתובעים עבור דמי החכירה האבודים מגיע כדי סכום כולל של 353,749 ₪. אעיר, שסכום זה כולל פיצוי לפי השטח של 5,828 מ"ר בחלקה 13, הגם שהשטח שהופקע מידי המנוחים הוא 1,457 מ"ר.

ו. דיון

<u>ההפקעה לא פגעה בזכות לבנות בית בדונם הראשון של כל אחת מהחלקות</u>

17. כאמור, על פי התכנית המנדטורית, שחלה על הקרקע שהופקעה ערב ההפקעה, הקרקע הוגדרה כקרקע חקלאית. עם זאת, ניתן היה לבנות בה בית מגורים אחד בלבד. נקבע בתכנית המנדטורית, כי שטח מגרש מינימלי, לבנית בית המגורים (האחד), יהיה 1,000 מ"ר, ושטח הבית לא יעלה על 15% משטח החלקה או 180 מ"ר, לפי הנמוך מבין השניים.

לאור הוראה זו, ומכיוון שההפקעה בכל אחת מהחלקות הייתה הפקעה חלקית, יש לבחון ביחס לכל חלקה, האם כתוצאה מההפקה, הבעלים אבדו את הזכות לבנות בית מגורים. במילים אחרות – מקום בו נותר בידי הבעלים חלקה ששטחה עולה על 1,000 מ"ר, הבעלים לא איבד את הזכות לבנות בית מגורים, ועל כן הוא אינו זכאי לפיצוי עבור אובדן זכויות הבניה.

18. להלן אבחן האם הבעלים אבדו את הזכות לבנות בית מגורים בכל אחת מהחלקות בעקבות ההפקעה:

(א) גוש 19366 חלקה 55:

שטחה המקורי של חלקה זו היה 7,657 מ"ר. בעקבות ההפקעה החלקה פוצלה ל- 3 חלקות, הן חלקות 181, 182 ו – 183. חלקות 181 ו- 183 הן החלקות שנותרו בידי הבעלים המקוריים. שטחה של חלקה 181 הוא 1,208 מ"ר, ושטחה של חלקה 183 הוא 3,963 מ"ר. לפיכך, שטחה של כל חלקה שנותרה בידי הבעלים עולה על 1,000 מ"ר, והפועל היוצא מכך הוא, שבעקבות ההפקעה הבעלים לא איבדו את הזכות לבנות בית מגורים שהייתה להם לפני ההפקעה. למעשה, במצב שנוצר, על פי התכנית המנדטורית הבעלים זכאים לבנות עתה שני בתים, לעומת המצב לפני פיצול החלקה המקורית, בו היו זכאים לבנות בית אחד בלבד.

(ב) גוש 19366 חלקה 19:

שטחה המקורי של חלקה זו היה 14,300 מ"ר. בעקבות ההפקעה החלקה פוצלה לשתי חלקות, הן חלקות 130 ו- 131. חלקה 130 היא החלקה שנותרה בידי הבעלים המקוריים לאחר ההפקעה, ושטחה 13,019 מ"ר. על כן, גם במקרה של חלקה זו, ההפקעה לא פגעה בזכות הבעלים לבנות בית מגורים על פי התכנית המנדטורית.

(ג) גוש 19366 חלקה 38:

שטחה המקורי של חלקה זו היה 3,501 מ"ר. בעקבות ההפקעה החלקה פוצלה לשתי חלקות, הן חלקות 142 ו- 143. חלקה 142 היא החלקה שנותרה בידי הבעלים המקוריים לאחר ההפקעה, ושטחה 1,785 מ"ר. על כן, גם במקרה של חלקה זו, ההפקעה לא פגעה בזכות הבעלים לבנות בית מגורים על פי התכנית המנדטורית.

(ד) גוש 19348 חלקה 12:

שטחה המקורי של חלקה זו היה 17,120 מ"ר. בעקבות ההפקעה החלקה פוצלה לשתי חלקות, הן חלקות 61 ו- 62. חלקה 62 היא החלקה שנותרה בידי הבעלים המקוריים לאחר ההפקעה, ושטחה 13,486 מ"ר. על כן, גם במקרה של חלקה זו, ההפקעה לא פגעה בזכות הבעלים לבנות בית מגורים על פי התכנית המנדטורית.

(ה) גוש 19332 חלקה 26:

שטחה המקורי של חלקה זו היה 20,931 מ"ר. בעקבות ההפקעה החלקה פוצלה ל- 5 חלקות, הן חלקות 191, 192, 193 194 ו- 195. חלקות 191 ו 195 הן החלקות שנותרו בידי הבעלים המקוריים. שטחה של חלקה 191 הוא 3,045 מ"ר, ושטחה של חלקה 195 הוא 9,020 מ"ר. לפיכך, שטחה של כל חלקה שנותרה בידי הבעלים עולה על 1,000 מ"ר, והפועל היוצא מכך הוא, שבעקבות ההפקעה הבעלים לא איבדו את הזכות לבנות בית מגורים שהייתה להם לפני ההפקעה. למעשה, במצב שנוצר, על פי התכנית המנדטורית, הבעלים זכאים לבנות עתה שני בתים, לעומת המצב לפני פיצול החלקה המקורית, בו היו זכאים לבנות בית אחד בלבד.

(ו) גוש 19336 חלקה 2:

שטחה המקורי של חלקה זו היה 18,670 מ"ר. בעקבות ההפקעה החלקה פוצלה ל- 5 חלקות, הן חלקות 26, 27, 28, 29 ו- 30. חלקות 26 ו- 30 הן החלקות שנותרו בידי הבעלים המקוריים. שטחה של חלקה 26 הוא 1,053 מ"ר, ושטחה של חלקה 30 הוא 6,122 מ"ר. לפיכך, גם בחלקה זו שטחה של כל חלקה שנותרה בידי הבעלים עולה על 1,000 מ"ר, והפועל היוצא מכך הוא, שבעקבות ההפקעה הבעלים לא איבדו את הזכות לבנות בית מגורים שהייתה להם לפני ההפקעה. למעשה, במצב שנוצר, על פי התכנית המנדטורית, הבעלים זכאים לבנות עתה שני בתים, לעומת המצב לפני פיצול החלקה המקורית, בו היו זכאים לבנות בית אחד בלבד.

(ז) גוש 19367 חלקה 1:

שטחה המקורי של חלקה זו היה 21,185 מ"ר. בעקבות ההפקעה החלקה פוצלה לשתי חלקות, הן חלקות 91 ו- 92. חלקה 92 היא החלקה שנותרה בידי הבעלים המקוריים לאחר ההפקעה, ושטחה 9,497 מ"ר. על כן, גם במקרה של חלקה זו, ההפקעה לא פגעה בזכות הבעלים לבנות בית מגורים על פי התכנית המנדטורית.

(ח) גוש 19348 חלקה 13:

שטחה המקורי של חלקה זו היה 33,956 מ"ר. בעקבות ההפקעה החלקה פוצלה לשתי חלקות, הן חלקות 63 ו- 64. חלקה 64 היא החלקה שנותרה בידי הבעלים המקוריים לאחר ההפקעה, ושטחה 28,128 מ"ר. על כן, גם במקרה של חלקה זו, ההפקעה לא פגעה בזכות הבעלים לבנות בית מגורים על פי התכנית המנדטורית.

על יסוד האמור לעיל, זכויות הבניה שהיו לתובעים לפני ביצוע ההפקעה לא נפגעו, ועל כן התובעים לא זכאים לפיצוי עבור הזכות לבנות בית מגורים בדונם הראשון בכל חלקה.

19. בעמ' 9 לחוות דעתו, ערך השמאי מטעם התובעים, מר מח'ול, טבלה המפרטת את "חלוקת הזכויות הנישומות". לפי טבלה זו, התובעים זכאים לפיצוי בגין אובדן הזכות לבנות בית מגורים בכל חלקה, בשטח המהווה את החלק היחסי מתוך 1,000 מ"ר, לפי היחס בין השטח שהופקע בפועל לשטחה הכללי של החלקה המקורית. במילים אחרות, מר מח'ול סבור, שהתובעים זכאים לפיצוי חלקי עבור הזכות לבנות בכל חלקה.

מר מח'ול נחקר על גישתו בחוות דעתו והשיב, כי למעשה ההפקעה ביצעה חלוקה מחדש של החלקות (פרצלציה), אלא שלדעות לא ניתן ליצור פרצלציה ובכך ליצור זכויות בניה חדשות שלא היו קיימות קודם לכן. לדעת מר מח'ול הזכות לבנות "מתפזרת" על כל שטח בחלקה המקורית באופן יחסי, ומטעם זה הוא סבור שהתובעים זכאים לפיצוי גם עבור זכויות בניה, שלדעתו הופקעו.

עם כל הכבוד, גישתו של מר מח'ול אינה מקובלת עלי. החלקות החדשות שנוצרו בעקבות ההפקעה עדיין היו כפופות, במועד יצירתן, לתכנית המנדטורית שהתירה בניית בית מגורים בכל חלקה ששטחה עולה על 1,000 מ"ר. על כן אין לי אלא לחזור על כך, שהתובעים לא איבדו את זכותם לבנות בית מגורים בדונם הראשון של החלקה, ועל כן אינם זכאים לפיצוי עבור זכות שלא איבדו (וראו גם פסק הדין שניתן על ידי הח"מ, ת"א 54588-12-18 **עזבון המנוח חוסין עלי גנאים נ' מדינת ישראל** (25.3.2018).

<u>שיעור דמי החכירה שיש לגזור משוויה המשתנה של הקרקע</u>

20. בין המומחים המלומדים קיימת מחלוקת בדבר שיעור דמי החכירה, שיש לגזור משוויה המשתנה של הקרקע לאורך השנים. מר מח'ול חישב את אובדן דמי החכירה לפי שיעור של 6% משוויה המשתנה של החלקה מידי שנה בשנה, באשר לגישתו, שיעור זה הוא השיעור המקובל שנקבע בפסיקה לקביעת הפיצוי בגין אובדן דמי החכירה. לעומת זאת, מר ויסבלום חישב את דמי החכירה, עבור הקרקע החקלאית, בשיעור 1.5% משווי הקרקע, באשר לגישתו זה שיעור דמי החכירה המשולמים בפועל על ידי חוכרים החוכרים קרקעות חקלאיות, כעולה מעסקאות שאותרו על ידי השמאי הממשלתי בקרקעות חקלאיות.

21. מר ויסבלום מבסס את הדרך בה הלך על פסק הדין שניתן בע"א 7137/15 **מוחמד לאפי נ' מדינת ישראל** (23.2.2017), שם סטה בית המשפט העליון מההלכה שנקבעה בפס"ד שניתן בע"א 3079/08 **מדינת ישראל נ' הקדש קרן עזרה ע"ש יעקב הייטנר** (4.7.2012).

בפסק הדין בפרשת הייטנר התעורר הצורך לקבוע את דמי החכירה האבודים, שיש צורך לשלם עבור קרקע, שחלק מיעודה היה לתעשיה, אך במועד ההפקעה היא לא הייתה מפותחת והייתה מרוחקת ממבנים אחרים, ולא ניתן היה לעשות בה, באותו מועד, שימוש מיידי לתעשיה. היה אפוא ברור, שאם הפיצוי עבור אובדן דמי החכירה האבודים יחושב לפי מצבה של הקרקע במועד ההפקעה, כי אז הדבר לא ישקף את הפוטנציאל הטמון בקרקע, שבאותה עת לא ניתן היה לממשו, ואשר בוודאי היה מקום להביאו בחשבון בעת קביעת שווי הקרקע. על כן דמי החכירה האבודים חושבו כדמי חכירה רעיוניים, שהביאו בחשבון גם את היעוד התעשייתי של חלק מהקרקע.

בפסק הדין בעניין לאפי, היה מדובר בקרקע שהיה בה מרבץ שיש, והיא יועדה לחציבה, ואף ניתנו לגביה רישיונות לחציבת שיש ובפועל אף נחצב בה שיש. כלומר, באותה קרקע, ניתן היה לעשות שימוש מיידי לצורך מימוש הפוטנציאל הטמון בה, ושימוש שכזה אף נעשה בה בפועל. מטעם זה לא היה אמור להיות הבדל בין דמי החכירה הרעיוניים לדמי החכירה הממשיים, שהרי שני אלה אמורים היו לשקף את הפירות שניתן היה להפיק מהקרקע. הוכח בעניין "לאפי", שבכל הנוגע למחצבות, דמי החכירה הנהוגים הם בשיעור של 2.5% מפדיון מכירת המחצבים המופקים מהקרקע. ואולם, כיוון שמדובר במחצבה, הרי יש להפחית את דמי החכירה לאורך התקופה, שהרי ככל שמתבצעת חציבה, כמות המחצבים בקרקע הולכת ופוחתת, וממילא פוחתת כמות המחצבים שניתן להפיק ממנה. בפסק הדין בעניין לאפי קבע בית המשפט העליון (מפי כב' השופט מר י' דנציגר בסעיף 14 לפסק הדין):

> "כאשר השימוש הפוטנציאלי במקרקעין אכן ממומש, כמו במקרה דנא, לא אמור להיות שוני באופן החישוב בין "דמי החכירה הרעיוניים" לבין "דמי החכירה הקונקרטיים". שניהם, בסופו של יום, אמורים לשקף את הפירות שניתן להפיק - בכוח או בפועל - מהמקרקעין."

ככל שהדברים נוגעים לחלקות שלפנינו, הרי הן היו מוגדרות כקרקע חקלאית על פי התכנית המנדטורית במועד ההפקעה, וניתן היה לעשות בהן שימוש חקלאי מיידי (וככל הנראה שימוש כזה אף נעשה בהן בפועל). על כן, לפי גישתו של מר ויסבלום, יש לחשב את הפיצוי עבור דמי החכירה האבודים לפי דמי החכירה הממשיים שניתן היה לקבל עבור חכירת הקרקע, ואלה עומדים על שיעור של 1.5% משווי הקרקע.

22. במחלוקת האם יש לחשב את דמי החכירה בשיעור 6% או 1.5%, הנני סבור, כי שיעור דמי החכירה שיש לגזור משוויה המשתנה של הקרקע המופקעת הוא 6%.

מסקנה זו מתבקש משורה ארוכה של פסקי דין, בהם חושבו דמי החכירה לפי שיעור של 6% משוויה המשתנה של הקרקע (וראו: ע"א 3079/08 **מדינת ישראל נ' קרן עזרה ע"ש יעקב הייטנר** (4.7.2012); 4299/15 **אסדי נ' מדינת ישראל** (8.6.2012); ע"א 7060/14 **מדינת ישראל נ' דבאח** (6.12.2016); ע"א 2797/15 **מדינת ישראל נ' פאטמה עיסא** (22.5.2016)). בנוסף, אך לאחרונה, ניתנה החלטת על ידי כב' נשיאת בית המשפט העליון, השופטת א' חיות, בדנ"א 5261/19 **עזבון המנוח עיסמאיל נ' מדינת ישראל** (25.2.2020). באותה החלטה עמדה לדיון השאלה, האם לקיים דיון נוסף בפסק הדין שניתן בע"א 8717/17 וע"א 1595/19 **מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל מוחמד איסמעיל אחמד ז"ל ואח'** (23.7.2019), שם נדונה שאלת שיעור דמי החכירה, וחוות הדעת העיקרית בו הייתה חוות דעתו של כב' השופט א' שטיין. בהחלטתה, אשר דחתה את הבקשה לקיים דיון נוסף בפסק הדין, קבעה כב' הנשיאה חיות:

> "הנה כי כן, נראה כי לגישת השופט א' שטיין ראוי לאמוד את דמי החכירה בחלופה השניה על בסיס דמי החכירה הנהוגים בשוק הנדל"ן, ובכלל זה דמי החכירה הנהוגים ברשות מקרקעי ישראל. אמת מידה זו אכן שימשה את בתי המשפט השונים לאורך השנים, מתוך הנחה כי רשות מקרקעי ישראל היא המחכירה הגדולה ביותר של קרקעות בישראל וכי דמי חכירה אלו משקפים דמי חכירה ראויים."

לעניין שיעור דמי החכירה שיש לגזור משוויה המשתנה של הקרקע, אביא אף דברים שנקבעו בת"א (מחוזי חי') 29064-07-15 **חסו חוסין אחמד עאבד נ' מינהל מקרקעי ישראל חיפה** (פורסם בנבו, 31.08.2016) (מפי כב' השופט מ' רניאל):

> "השחקן הראשי בשוק המקרקעין, האחראי למרבית עסקאות החכירה המתבצעות בישראל היא רשות מקרקעי ישראל. לפי הראיות שבפני, במקרה של פלישה היא דורשת וגובה דמי שימוש ראויים לפי 6% משווי הקרקע. משמע, הרשות סבורה שאלה הם דמי השימוש הראויים, שהרי אין לה שום זכות שבדין להעניש את הפולש ולגבות מינו יותר מאשר דמי שימוש ראויים. העובדה שהרשות מסכימה להחכיר בהסכם לפי 5% משווי המקרקעין, אינה אומרת שאלו אינם דמי השימוש הראויים, אלא שזו הסכמת הרשות למרות שדמי השימוש הראויים גבוהים יותר. יש להסיק מכך הודאה של הרשות, היא הנתבעת בפני, שיש לשום את דמי החכירה האבודים לפי 6%. אפילו לא נפרש את מעשיה כהודאה, יש לפסוק לפי 6% מכוח הערכת השימוש המיטבי, שיניב את הערך הגבוה ביותר, ומשנמצא שיש בשוק עיסקאות לפי 6%, אני קובע שיעור זה כשיעור דמי החכירה האבודים משווי הקרקע בכל שנה."

23. על כן, לאחר ששקלתי את חוות דעת המומחים, ועל רקע הפסיקה בנוגע לפיצויים שנפסקו על פי סעיף 13 לפקודה, הנני קובע, כי שיעור דמי החכירה לפיו יחושבו הפיצויים לתובעים יהיה 6% משוויה המשתנה של הקרקעות שהופקעו, מדי שנה בשנה.

<u>קביעת הפיצוי</u>

24. לפני שתי חוות דעת של המומחים מטעם הצדדים.

עם כל הכבוד, אין אני מקבל את קביעותיו של השמאי מח'ול. מר מח'ול הלך בעקבות פסק הדין שניתן בת"א 52753-01-13, וקבע כי מדובר בשיטת "עקומת הקו הישר". ואולם, באותו פסק דין קבע בית המשפט שאינו מקבל את חוות דעת המומחים שהצדדים הגישו. עם זאת, בבואו לקבוע את הפיצוי עבור הקרקע שהופקעה, ערך בית המשפט ממוצע אריתמטי בין שתי חוות הדעת (אותן כאמור לא קיבל). על בסיס הממוצע שקיבל, קבע בית המשפט את סכום פיצויי ההפקעה. בערעור שהוגש על פסק הדין (ע"א 2236/16 רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוחה מרים סרחאן 27.3.2017)) בית המשפט העליון פסל את הדרך בה בחר בית המשפט המחוזי ללכת, וביטל את פסק הדין. ממילא ברור, שלא אוכל לקבל את חוות הדעת, המאמצת את אותו פסק דין. יתרה מזאת, העובדה שהשמאי מטעם התובעים מצא מקום לקבוע לתובעים פיצויי הפקעה עבור הזכות לבנות בית מגורים בקרקע, הגם שברור הדבר שהם לא איבדו זכות זאת, רומזת על כך, שחוות הדעת נועדה להעצים את הפיצוי לתובעים באופן מלאכותי.

על כן, מתקשה אני לקבל את חוות דעתו של השמאי מועם התובעים.

25. על כן, לאחר ששקלתי את חוות דעת המומחים, ואת חקירתם הנגדית, הנני מעדיף את חוות דעתו של השמאי מר ויסבלום. הנני סבור שמאגר העסקאות להשוואה שהוצג על ידי המומחה מטעם הנתבעת, מר ויסבלום, משקף באופן אובייקטיבי יותר את שווין המשתנה של הקרקעות המופקעות לאורך התקופה. כמו כן מקובלות עלי הנחות העבודה שהניח מר ויסבלום, לרבות התוספות לשטח המופקע שמר ויסבלום מצא להוסיף בשל הפיצול שנגרם לחלק מהחלקות ולשטחי החלקות החדשות שנוצרו. עם זאת, אינני מקבל את שיעור דמי ההפקעה שמר ויסבלום גזר משוויין המשתנה של החלקות (1.5%), וכאמור לעיל, הנני סבור שיש לפסוק לתובעים פיצוי עבור דמי החכירה האבודים בשיעור של 6% לשנה משוויה של הקרקע בכל שנה.

עוד אזכיר, הפיצוי יחושב עבור הפקעת הקרקע החקלאית בלבד, ולא יינתן פיצוי עבור אובדן הזכות לבנות בדונם הראשון, פשיטא, משום שזכות זאת לא אבדה לבעלים (כמובהר לעיל).

26. הפיצוי לפי סעיף 12 לפקודה, כפי שנקבע על ידי מר ויסבלום, עומד על סך 12,211 ל"י, דהיינו 12.21 ₪. כפי שקבע אף מר מח'ול, מדובר בסכום זניח שאין צורך להתייחס אליו, ואזכיר כי במסלול הפיצוי בו בחרו התובעים, הפיצוי לפי סעיף 12 לפקודה הוא פיצוי נומינלי.

ככל שהדברים אמורים בפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה, חישוב הפיצוי יתבסס על הטבלה שבנספח ד' לחוות דעתו של מר ויסבלום, ובהתאמת שיעור דמי החכירה ל- 6%. גם בטבלה שערך מר ויסבלום נפלה טעות ביחס לשטח שהופקע מידי התובעים בחלקה 13, והדבר יתוקן בחישוב הפיצוי. עוד יובהר, כי הפיצוי בחוות דעתו של מר ויסבלום חושב עד לשנת 2017, ולפיכך תחושב תוספת לפיצוי, לפי ערכי שנת 2017 גם לשנים 2018 עד אמצע 2020.

27. לפיכך הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה, מותאם לדמי חכירה בשיעור 6% הוא כדלקמן:

(א) גוש 19332 חלקה 26:

(1)	שטח שהופקע בפועל	8,056	מ"ר		
(2)	שטח לפיצוי	9,749	מ"ר		
(3)	דמי חכירה לפי 1.5%	68,912	₪		
(4)	דמי חכירה לפי 6%			275,648	₪
(5)	תוספת לשנים 2017 עד 2020 (לפי 6%)			49,480	₪

	הפיצוי עבור ההפקעה בחלקה 26			325,128	₪

(ב) גוש 16336 חלקה 2:

(1)	שטח שהופקע בפועל	11,495	מ"ר		
(2)	שטח לפיצוי	12,548	מ"ר		
(3)	דמי חכירה לפי 1.5%	88,697	₪		
(4)	דמי חכירה לפי 6%			354,788	₪
(5)	תוספת לשנים 2017 עד 2020 (לפי 6%)			63,690	₪

		הפיצוי עבור ההפקעה בחלקה 12				₪	418,478
	(ג)	**גוש 19332 חלקה 12:**					
	(1)	שטח שהופקע בפועל	3,634	מ"ר			
	(2)	שטח לפיצוי	3,634	מ"ר			
	(3)	דמי חכירה לפי 1.5%	25,687	₪			
	(4)	דמי חכירה לפי 6%			₪	102,748	
	(5)	תוספת לשנים 2017 עד 2020 (לפי 6%)			₪	18,440	

		הפיצוי עבור ההפקעה בחלקה 12				₪	121,188
	(ד)	**גוש 19348 חלקה 13:**					
	(1)	שטח שהופקע בפועל	1,457	מ"ר			
	(2)	שטח לפיצוי	1,457	מ"ר			
	(3)	דמי חכירה לפי 1.5%	10,299	₪			
	(4)	דמי חכירה לפי 6%			₪	41,196	
	(5)	תוספת לשנים 2017 עד 2020 (לפי 6%)			₪	7,395	

		הפיצוי עבור ההפקעה בחלקה 13				₪	48,591
	(ה)	**גוש 19366 חלקה 19:**					
	(1)	שטח שהופקע בפועל	1,281	מ"ר			
	(2)	שטח לפיצוי	1,281	מ"ר			
	(3)	דמי חכירה לפי 1.5%	9,055	₪			
	(4)	דמי חכירה לפי 6%			₪	36,220	
	(5)	תוספת לשנים 2017 עד 2020 (לפי 6%)			₪	6,500	

		הפיצוי עבור ההפקעה בחלקה 19				₪	42,720

(ו) גוש 19366 חלקה 38:

(1)	שטח שהופקע בפועל	1,715	מ"ר		
(2)	שטח לפיצוי	2,072	מ"ר		
(3)	דמי חכירה לפי 1.5%	14,646	₪		
(4)	דמי חכירה לפי 6%			₪ 58,584	
(5)	תוספת לשנים 2017 עד 2020 (לפי 6%)			₪ 10,520	

	הפיצוי עבור ההפקעה בחלקה 38				₪ 69,104

(ז) גוש 19366 חלקה 55:

(1)	שטח שהופקע בפועל	2,486	מ"ר		
(2)	שטח לפיצוי	3,245	מ"ר		
(3)	דמי חכירה לפי 1.5%	22,983	₪		
(4)	דמי חכירה לפי 6%			₪ 91,752	
(5)	תוספת לשנים 2017 עד 2020 (לפי 6%)			₪ 16,470	

	הפיצוי עבור ההפקעה בחלקה 55				₪ 108,222

(ח) גוש 19367 חלקה 1:

(1)	שטח שהופקע בפועל	11,688	מ"ר		
(2)	שטח לפיצוי	11,688	מ"ר		
(3)	דמי חכירה לפי 1.5%	82,618	₪		
(4)	דמי חכירה לפי 6%			₪ 330,472	
(5)	תוספת לשנים 2017 עד 2020 (לפי 6%)			₪ 59,320	

	הפיצוי עבור ההפקעה בחלקה 1				₪ 389,792

סך כל הפיצויים בגין שטח הקרקע שהופקע מידי התובעים **1,523,223** ₪

ז. סוף דבר

28. **אשר על כל האמור לעיל, הנני מחליט כדלקמן:**

(א) הנני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, סך 1,523,223 ₪.

(ב) מאליו מובן, שכל קבוצה של יורשי הבעלים המקוריים, זכאית לרבע מהסכום האמור, ובתוך הקבוצה עצמה, כל יורש זכאי לחלק יחסי, לפי חלקו בעזבון מורישו.

(ג) הנני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, הוצאות משפט (כולל שכ"ט עו"ד, מע"מ והוצאות) בסכום כולל של 290,000 ₪.

(ד) הסכומים שעל הנתבעת לשלם לתובעים על פי פסק דין זה ישולמו בתוך 30 ימים מיום שיבוטלו צו בריאות העם (נגיף הקורונה החדש) (בידוד בית והוראות שונות) (הוראת שעה), התש"ף – 2020 (ק"ת השת"ף עמ' 516), ותקנות שעת חירום (אכיפת צו בריאות העם (נגיף הקורונה החדש) (בידוד בית והוראות שונות) (הוראת שעה)), התש"ף – 2020 (ק"ת התש"ף, 756), שאם לא כן יישאו ריבית והפרשי הצמדה החל מהמועד בו הצו והתקנות האמורות יבוטלו, ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ז' ניסן תש"פ, 01 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.

יצחק כהן, שופט
סגן נשיא

נספח: רשימת החלקות לפני ההפקעה ולאחריה

מס' גוש	חלקה מקורית	שטח כללי	חלקות שנוצרו	שטח במ"ר	הערות	סה"כ שטח שהופקע
19366	55	7,657	181	1,208	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	2,486 מ"ר
			182	2,486	הופקע	
			183	3,963	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	
19366	19	14,300	130	13,019	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	1,281 מ"ר
			131	1,281	הופקע	
19366	38	3,501	142	1,785	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	1,715 מ"ר
			143	1,715	הופקע	
19348	12	17,120	61	3,634	הופקע	3,634 מ"ר
			62	13,486	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	
19332	26	20,931	191	3,045	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	8,506 מ"ר
			192	320	דרך	
			193	7,367	המוביל הארצי	
			194	819	דרך	
			195	9,020	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	
19336	2	18,670	26	1,053	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	11,495 מ"ר
			27	442	דרך	
			28	10,124	המוביל הארצי	
			29	929	דרך	
			30	6,122	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	
19367	1	21,185	91	11,688	הופקע	11,688 מ"ר
			92	9,497	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	

מס' גוש	חלקה מקורית	שטח כללי	חלקות שנוצרו	שטח במ"ר	הערות	סה"כ שטח שהופקע
19348	**13	33,956	63	5,828	הופקע (5,828:4)	1,457 מ"ר
			64	28,128	נותר בבעלות הבעלים המקוריים *	
					סך כל השטח שהופקע	**42,262 מ"ר**

* השטח שנשאר לאחר ההפקעה מאפשר בניית בית מגורים.

** בבעלות התובעים 1/4 מהחלקה.