



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

לפני כבוד השופט חננאל שרעבי

### התובעים

בת"א 62555-02-16:

עזבון המנוח מוחמד חסן אבוריאה ז"ל, ת"ז xxxxx, באמצעות יורשיו:

1. עזבון המנוחה ריאה ברכאת אבוריאה ז"ל, ת"ז xxxxx באמצעות יורשיה:
  2. עזבון המנוחה סלימה אבוריאה ז"ל, ת"ז xxxxxx באמצעות יורשיה:
  3. פכרי אבו ריא, ת"ז xxxxxxx
  4. עלי אבו ריא, ת"ז xxxxxxx
  5. מרואן אבו ריא, ת"ז xxxxxxx
  6. באסם אבו ריא, ת"ז xxxxxxx
- ע"י ב"כ עו"ד איימן אבוריאה

### התובעים

בת"א 12607-03-16:

1. עזבון המנוח מוחמד אבו ריא ז"ל, ת"ז xxxxxxx
  2. עזבון המנוחה ריאה ברכאת אבו ריא ז"ל, ת"ז xxxxxxx
  3. עזבון המנוחה רימה מוחמד אבו ריא ז"ל, ת"ז xxxxxxx
  4. עזבון המנוח אברהים רשיד אבו ריא ז"ל, ת"ז xxxxxxx
  5. רשיד אברההים אבו ריא, ת"ז xxxxxxx
  6. מ' (קטין)
  7. ב' (קטין)
- (התובעים 6-7 באמצעות אמם, הגב' ס')  
ע"י ב"כ עו"ד גנאים סאלח

נגד

מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

### הנתבעת

1

2

3

### פסק דין

1. עסקינן בתביעות מאוחדות לפיצויי הפקעה במקרקעין שיפורטו להלן, הנמצאים בסמוך

לעיר סחנין, שבמועד הפקעתם היו בבעלות המנוחים:

6 מוחמד חסן אבו ריאה ז"ל, ת"ז 020235636 (להלן: "המנוח מוחמד");

7 ריאה ברכאת אבו ריאה ז"ל, ת"ז 020235644 (להלן: "המנוחה ריאה").



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- 1 חלקיהם של התובעים בירושת המנוח מוחמד והמנוחה ריאה הם כמפורט בסיכומי  
2 התובעים מיום 28.2.2019 בסעיף 8 (וזאת לאחר פירוט החלקים בעזבון המנוחים בסעיפים  
3 5-7 לאותם סיכומים).
- 4 שטחי המקרקעין נשוא התובענות המאוחדות הם כדלקמן :  
5 **מקרקעין שהיו בבעלות המנוח מוחמד במועד ההפקעה נשוא התובענות :**  
6 מקרקעין בשטח של 17,672 מ"ר בגוש 19296 חלקה 4 ;  
7 מקרקעין בשטח של 3,140 מ"ר בגוש 19296 חלקה 5 ;  
8 מקרקעין בשטח של 2,537 מ"ר בגוש 19296 חלקה 9 ;  
9 מקרקעין בשטח של 3,237 מ"ר בגוש 19296 חלקה 17 ;  
10 מקרקעין בשטח של 889 מ"ר בגוש 19297 חלקה 8 ;  
11 מקרקעין בשטח של 3,728 מ"ר בגוש 19297 חלקה 36 ;  
12 **מקרקעין שהיו בבעלות המנוחה ריאה במועד ההפקעה נשוא התובענות :**  
13 מקרקעין בשטח של 3,624 מ"ר בגוש 19296 חלקה 6 ;  
14 מקרקעין בשטח של 6,885 מ"ר בגוש 19297 חלקה 58 ;  
15 (להלן : "המקרקעין").
- 16 3. אין מחלוקת בין הצדדים כי המקרקעין הופקעו במלואם, וכי במועד ההפקעה היו המנוחים  
17 מוחמד וריאה הבעלים הרשום של המקרקעין. לכן הם, ויורשיהם מכוחם, זכאים לפיצויי  
18 ההפקעה שייפסקו במסגרת תובענה זאת (ראו סעיף 7 לסיכומים המשלימים מטעם  
19 הנתבעת).
- 20 4. המחלוקת שנותרה בין הצדדים, היא בנוגע לשיעור פיצויי ההפקעה בגין הפקעת המקרקעין  
21 (ראו הסיכומים המשלימים מטעם הנתבעת שהוגשו ביום 14.2.2021).
- 22 5. המקרקעין הופקעו כדין בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן :  
23 "הפקודה").  
24 הודעה על ההפקעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 1106  
25 מיום 16.7.1964 (להלן : "המועד הקובע").  
26 המקרקעין נרשמו על שם מדינת ישראל לפי סעיף 19 לפקודה ביום 27.1.1983 ;



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

6. בתובענה דנן בחרו התובעים לתבוע במסלול פיצויים של דמי חכירה אבודים, ולכך נתייחס  
ביתר הרחבה להלן.

3

4 חוות דעת השמאיות שבתיק, לרבות חוות דעת מומחה בית המשפט :

7. מטעם התובעים הוגשה בתחילת הדרך בתובענות דנן חוות דעתו של השמאי פהים מח'ול  
מיום 8.11.2017 (להלן: "השמאי מח'ול").

השמאי מח'ול קבע בחוות דעתו סך של 650,000 ₪ בעבור הדונם לבניה, וסך של 260,000  
₪ בעבור כל דונם חקלאי. כן קבע את שיעור דמי החכירה על 6%.

8. מטעם הנתבעת הוגשה בתחילת הדרך חוות דעתו של השמאי יגאל גרשון מיום 6.5.2018  
(להלן: "השמאי גרשון").

השמאי גרשון קבע בחוות דעתו סך של 210,739 (לשנת 2016) ₪ בעבור הדונם לבניה, וסך  
של 140,868 ₪ בעבור כל דונם חקלאי (לשנת 2016). הוא קבע את שיעור דמי החכירה  
למקרקעין ביעוד מגורים על 2.5% ועל המקרקעין ביעוד חקלאי על 1.5%.

9. לנוכח המחלוקות בין שמאיי הצדדים, מיניתי כמומחה מטעם בית המשפט את שמאי  
המקרקעין יעקב שפיר (להלן: "המומחה שפיר").

המומחה שפיר הגיש את חוות דעתו מיום 17.9.2018 (סומנה במ/1), בה קבע סך של 230,000  
₪ בעבור הדונם לבניה (לשנת 2018), וסך של 201,000 ₪ (לשנת 2018) בעבור כל דונם  
חקלאי. הוא קבע את שיעור דמי החכירה על 5.5% ללא הבחנה בין הדונם לבניה ליתרת  
השטח החקלאי.

המומחה שפיר נחקר על חוות דעתו במ/1 ביום 20.2.2019, ולחקירתו זאת נתייחס בהמשך.

10. לאחר חקירת המומחה שפיר האמורה הוריתי על הגשת סיכומי הצדדים. התובעים הגישו  
סיכומיהם ביום 28.2.2019 והנתבעת הגישה סיכומיה ביום 26.5.2019.

11. טרם מתן פסק דין בתובענות המאוחדות ניתן פסק דין איסמעיל (ע"א 8717/17 מדינת  
ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל מוחמד (23.7.2019) – להלן: "ענין איסמעיל").

לנוכח פסק הדין בענין איסמעיל והשפעתו האפשרית על התביעה דנן התרתי לצדדים  
להגיש חוות דעת משלימות מטעמם בהתייחס לקביעות ענין איסמעיל.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- 1 התובעים הגישו חוות דעת עדכנית מטעם השמאי מוטי זייד מיום 12.2.2020 (להלן: "השמאי זייד"), והנתבעת הגישה חוות דעת עדכנית של השמאי יגאל גרשון מיום  
2 31.5.2020 (להלן: "השמאי גרשון").  
3
- 4 בחוות דעתו העדכנית השמאי זייד למעשה אינו סוטה משיטת קביעת דמי החכירה שנהגה  
5 עד אותה עת (גזירת אחוז מסויים משווי המקרקעין המשתנה כל שנה, כשלטעמו השיעור  
6 הוא 6%), למרות פסק הדין בענין איסמעיל.
- 7 13. השמאי גרשון מטעם הנתבעת, הציג בחוות דעתו העדכנית שיטת חישוב שונה לדמי  
8 החכירה האבודים, בכל הקשור לשטח החקלאי שבמקרקעין. זאת לנוכח פסק הדין בענין  
9 איסמעיל.
- 10 לטעמו של שמאי גרשון, בעקבות פסק הדין בענין איסמעיל שיעור חישוב דמי החכירה  
11 לדונם לבניה יהיה 2.5%, ושיעור הפיצוי ייגזר משווי הקרקע למגורים כפי שמתקבל מדמי  
12 החכירה שרמ"י גובה בהתאמה נדרשת (אותה פירט בחוות דעתו). יחד עם זאת, החלק  
13 החקלאי של המקרקעין יחושב, לנוכח ענין איסמעיל, בצורה שונה. דמי החכירה האבודים  
14 ליתרת השטח החקלאי יחושבו לפי עסקאות השוואה ישירות לדמי שכירות המשולמים  
15 בפועל בעבור השכרת קרקע חקלאית. עסקאות השוואה אלה מלמדות כי עסקינן במחיר  
16 השכרה של 150 ש"ח לדונם לשנה בשני העשורים האחרונים, תוך הפחתה ליניארית של  
17 1.5% לשנה לשנים הקודמות לשני העשורים האחרונים.
- 18 **במילים אחרות – הנתבעת סבורה כי בכל הקשור לשטח החקלאי במקרקעין, שיטת**  
19 **חישוב דמי החכירה האבודים שונתה ממה שהיה נהוג עד כה (נגזרת בשיעור מסויים**  
20 **משווי המקרקעין מידי שנה, מאז המועד הקובע ועד התשלום בפועל של הפיצוי).**
- 21 14. בעקבות חוות הדעת העדכניות של התובעים והנתבעים לאחר פסק הדין בענין איסמעיל,  
22 ביקשתי התייחסותו של המומחה שפיר לענין זה (השפעת ענין איסמעיל) על חוות דעתו  
23 במ/1.
- 24 חוות דעתו העדכנית של המומחה שפיר מיום 4.10.2020 הוגשה לבית המשפט וסומנה  
25 במע/1. יצוין כי חוות דעתו זאת ניתנה גם לאחר החלטת הנשיאה חיות בדנ"א 5261/19  
26 עזבון איסמעיל אחמד ואח' נ' מדינת ישראל (25.2.2020) – (להלן: "דיון נוסף איסמעיל").  
27 בחוות דעתו העדכנית לא רק שהמומחה שפיר לא שינה את גישתו לענין שיטת חישוב דמי  
28 החכירה האבודים (נגזרת של אחוז מסויים משווי המקרקעין מידי שנה מהמועד הקובע  
29 ועד מועד התשלום בפועל), אלא אף סבר שיש להעמיד את אחוז שיעור דמי החכירה על 6%  
30 תחת האחוז שקבע בחוות דעתו המקורית (במ/1) שהיה 5.5%.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

בלשונו :

"בע"א 3079/08 (פסק דין הייטנר, אליו נתייחס להלן – ח"ש)... נקבע כי החכירה לפי סעיף 13(1) נתפסו כתחליף ריבית אשר מנותק מדמי השכירות שהתקבלו או שניתן היה לקבל עבור ערך המקרקעין המופקעים. הפיצוי לפי סעיף 13 אינו משקף בהכרח הפסד בפועל של דמי שכירות בעסקה רצונית. לצורך קביעת פיצוי בגין אובדן דמי חכירה לא מוטל על הנפקע להוכיח חסרון כיס ואת שיעורו. תחת זאת, הפיצוי הפיצוי נקבע בהתאם לדמי שכירות רעיוניים אשר נגזרים משווי המקרקעין המופקעים. הרציונל לפיו דמי החכירה האבודים הם תחליף לריבית יציר הפסיקה ומשקפים פיצוי פירותי כספי; תכלית החוק להעמיד את נפקע במצב בו פיצויי ההפקעה היו משולמים לו לאלתר והיה רוכש נכס חלופי. עוד נקבע בפסק דין זה (הייטנר – ח"ש), כי יש לגזור את דמי החכירה האבודים כאחוז משווי הנכס, גם אם בפועל ניתן לכל היותר להשכיר את הקרקע למטרות חקלאות ומרעה בדמי שכירות נמוכים או אפסיים. לגבי דמי חכירה לקרקע חקלאית, שימוש בדמי חכירה שהתקבלו בפועל הוא שגוי. דמי החכירה שהתקבלו בפועל אינם לוקחים בחשבון שמדובר בקרקע חקלאית עם פוטנציאל...ברור שכאשר בית המשפט קבע תשלום דמי חכירה שיעמידו את הנפקע במצב בו פיצויי ההפקעה היו משולמים לו לאלתר והיה רוכש נכס חלופי הוא לא התכוון לדמי חכירה חקלאיים בשיעור של כ-0.05%..."

שיעור 2.5% למגורים כשלעצמו הוא שיעור סביר...אולם אין כל ספק שבשיעור 2.5%, הנפקע לא יוכל לרכוש קרקע חליפית....

ניתנו מספר רב של פסקי דין על ידי בית המשפט המחוזי לאחר פסק דין איסמעיל... ודנ"א איסמעיל...במרבית פסקי הדין נקבע שיעור דמי חכירה של 6%...

לאחר קריאת פסקי הדין שניתנו לאחר פסק דין איסמעיל, הגעתי למסקנה שההסבר היחידי ההגיוני הוא דמי חכירה של 6%..." (ציטוט מעמ' 12 לבמע/1).

15. עוד נחזור לחוות דעת שמאיי הצדדים ולחוות דעת המומחה שפיר, אך טרם שנעשה כן נסכם בקצרה את סוגיית פיצויי ההפקעה, מטרותיה ודרכי הפיצוי האפשריות כפי שהיו עד



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

ענין איסמעיל. לאחר מכן נבחן את השאלה, אם ענין איסמעיל שינה את מצב הדברים  
בסוגיית פיצויי ההפקעה לפי סעיף 13 לפקודה, כפי שסבורה וטוענת הנתבעת.

### פיצויי הפקעה עד ענין איסמעיל

16. נקודת המוצא בדיון בתביעה לפיצויי הפקעה הינה, כי מי שנפגע עקב הפקעה, זכאי לפיצוי  
שיעמידו במצב בו היה אלמלא ההפקעה. הפיצוי לא נועד להיטיב את מצבו מחד גיסא ולא  
לגרום לו נזק או הפסד מאידך גיסא. מצב זה מבטא עקרון של הוגנות, ועולה בקנה אחד  
עם עקרון השבת המצב לקדמותו.

ראה לענין זה :

ע"א 499/87 בטאט נ' "קרתא" חברה לפיתוח מרכז ירושלים פ"ד מד(1) 105 (1989);

ע"א 589/87 משרד השיכון נ' בירנבוים פ"ד מט(1) 625 (1995);

ע"א 2991/06 מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (19.11.2007);

ע"א 3079/08 מדינת ישראל נ' הקדש קרן עזרה ע"ש יעקב הייטנר (4.7.2012) – (להלן :  
"ענין הייטנר");

ע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (14.5.2012);

ע"א 6407/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' אחמד מסרי ואח' (24.5.18),  
סעיף 85;

ה"פ (חי') 20187-06-13 עלי סועאד נ' רשות מקרקעי ישראל (30.6.16).

17. הפקודה קבעה במועד רלבנטי לענייננו שני מסלולי פיצוי כדלקמן :

א. פיצויי קרן לפי סעיף 12(ב) לפקודת הרכישה;

ב. פיצויי פירות לפי סעיף 13(1) לפקודה;

בהתאם למסלול האחרון (לפי סעיף 13 לפקודה), נקבע כי אם לא יקבל בעל הקרקע את  
פיצויי הקרן בגין ההפקעה לאלתר, הוא יהיה זכאי לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה מיום  
התפיסה ועד ליום תשלום הפיצויים.

ראו לענין זה :



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- 1 ע"א 3015/06 מדינת ישראל נ' פינקלשטיין (9.12.08);
- 2 ע"א 2405/91 מדינת ישראל נ' הורוביץ פ"ד נא(5) 23, 37 - 40 (1997).
- 3 כן נקבע לענין הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה, כי יחושב כאחוז מסוים משווי הקרקע המשתנה
- 4 משנה לשנה מיום ההפקעה ועד למועד תשלום הפיצויים (ענין הייטנר).
- 5 נקבע עוד בפסיקה, כי בעל מקרקעין שהופקעו רשאי לבחור באחד מתוך שלושה מסלולי 18.
- 6 הפיצוי הבאים:
- 7 א. פיצויי קרן נומינליים לפי סעיף 12 לפקודת הרכישה בצירוף פיצוי פירות נומינליים
- 8 לפי סעיף 13(1) לפקודה;
- 9 ב. פיצויי קרן נומינליים לפי סעיף 12 לפקודה בצירוף פיצויי פירות בדמות ריבית
- 10 בשיעור 6% לשנה (דרך שהיא פרי פיתוח הלכתי);
- 11 ג. פיצויי קרן לפי סעיף 12 לפקודה בצירוף ריבית והצמדה בשיעורים הקבועים בחוק
- 12 לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964 (להלן: "החוק המתקן").
- 13 עוד נקבע בפסיקה, כי מסלולים אלה הם חלופיים, והאחד מוציא את השני.
- 14 ראו לענין זה:
- 15 ע"א 7210/00 דנה נ' מינהל מקרקעי ישראל פ"ד נז(6) 468, 478 (2003);
- 16 ע"א 8937/08 מדינת ישראל – מינהל מקרקעי ישראל נ' חביב אללה (1.12.11).
- 17 19. במקרה דנן בחרו התובעים במסלול הראשון המצויין בסעיף 17(א) לעיל. היינו – פיצויי קרן
- 18 נומינליים לפי סעיף 12 לפקודת הרכישה, בצירוף פיצוי פירות נומינליים לפי סעיף 13(1)
- 19 לפקודה.
- 20 סעיף 13 לפקודת הרכישה אמנם בוטל בתיקון מס' 3 משנת 2010, עם תיקון סעיף 8 לחוק
- 21 המתקן והענקת זכות לקבלת הפרשי הצמדה וריבית מלאים לפי חוק פסיקת ריבית,
- 22 התשכ"א-1961 על פיצויי ההפקעה. אך בכל המועדים הרלבנטיים לתביעה חל הסעיף
- 23 האמור.
- 24
- 25 האם ענין איסמעיל שינה את המצב המשפטי שהתקבע בפסיקה לענין שיטת חישוב פיצוי דמי
- 26 החכירה האבודים?
- 27 20. כמתואר לעיל, בהתאם למצב המשפטי שהיה קיים עד ענין איסמעיל דמי החכירה
- 28 האבודים, בהתאם לסעיף 13 לפקודה, הן באשר לדונם לבניה והן באשר ליתרת השטח



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

החקלאי, חושבו כנגזרת של אחוז מסויים משווי המקרקעין מידי שנה, שאחוז זה ברגיל נע  
בפסיקה בין 5% - 6%.

האם ענין איסמעיל שינה מצב זה, והוא בבחינת שינוי ההלכה הקיימת?

סבורני כי התשובה היא שלילית, ובכך אני נאחז בדברי הנשיאה חיות בדיון נוסף איסמעיל  
שם ציינה כי:

"...קריאה של פסק הדין מושא הבקשה לדיון נוסף מעלה כי יש קושי  
לחלץ ממנו הלכה ברורה וגלויה, ועל אחת כמה וכמה יש קושי לקבוע כי  
ההלכה האמורה – ככל שנקבעה כזו – עומדת בסתירה לפסיקתו העניפה  
של בית משפט זה בנדון. סוגיית שוויין של חלקות מקרקעין שהופקעו  
בעבר מגיעה לא אחת לפתחו של בית משפט זה ופסק הדין מושא הבקשה  
הוא נדבך נוסף באיזון שאליו חותר בית המשפט בין החובה המוטלת על  
המשיבה לשלם פיצויים בשיעור 'הוגן ושווה ערך' שיעמיד את הנפקע  
במקום שבו היה עומד אלמלא ההפקעה, ובין הרצון לתמרץ את כל  
הצדדים הנוגעים בדבר לפצות נפקעים ולהביא אל סיומן את אותן תביעות  
'ישנות'.

... מטרת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה היא להעמיד את הנפקע באותו  
מצב כספי שבו היה עומד אלמלא ההפקעה, וזאת באמצעות פיצוי הוגן  
ושווה ערך ... על מנת להגשים מטרה זו, נקבע בהלכה הפסוקה כי דמי  
החכירה הראויים הם דמי החכירה ששוכר מרצון היה משלם למשכיר  
מרצון, וכי מבין השיטות הנהוגות להערכת שווי קרקע לצורך פיצויי  
הפקעה עדיפה השיטה ההשוואתית, המכונה לעתים גם 'שיטת שווי  
השוק' ... זאת, למעט באותם מקרים שבהם דמי שכירות המשולמים  
בפועל בעד השכרת מקרקעין דומים אינם זהים לתשואה הכלכלית  
הנגזרת משווי הנכס, למשל מקום שבשל נסיבות מיוחדות אין בעסקאות  
השוואה כדי לשקף תמונה מדויקת והוגנת של ערך הקרקע שהייתה בידי  
הנפקע אלמלא ההפקעה...

פסק הדין מושא בקשה זו לא סטה מכללים אלה.

...בפסקה 30 לפסק דינו עמד השופט א' שטיין, כאמור, על שתי חלופות  
לאומדן שיעור הפיצוי המגיע לנפקע בגין אובדן דמי חכירה: החלופה  
הראשונה, המבוססת על דיני עשיית עושר ולא במשפט, שתחושב על פי  
'הרווח שהמדינה הפיקה בפועל מהשימוש במקרקעין בעבור התקופה





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

שקדמה לתשלומם של הפיצויים המגיעים לנפקע בעקבות ההפקעה' (להלן: החלופה הראשונה); החלופה השנייה, המבוססת על דיני הנטילה השלטונית, שתחושב על פי 'הרווח שהנפקע היה יכול להפיק מהשכרת המקרקעין בתקופה הנ"ל כעניין שבעובדה' (להלן: החלופה השנייה).

אשר לחלופה הראשונה נראה כי דעתו של השופט א' שטיין היא דעת יחיד. השופט נ' הנדל חלק על השימוש בדוקטרינת עשיית עושר ולא במשפט כבסיס רעיוני לחלופה זו, ואילו השופט ג' קרא הסכים רק עם תוצאת פסק הדין של השופט א' שטיין, וכבר נפסק בעבר כי היעדר ההתייחסות אינו חייב להתפרש כקביעה הלכתית משתמעת המקבלת או שוללת הנמקות מסוימות, אלא כאי-נקיטת עמדה לגביהן שאין בצידה כל משמעות הלכתית בעלת השלכות כלליות ...

עוד נקבע כי אם בפסק הדין מובעות דעות שונות אך קיימת הסכמה ביחס לתוצאה, לא בהכרח מדובר 'בהלכה' לצרכי דיון נוסף, שכן הנמקות שונות שהובילו לתוצאה אחידה במקרה אחד לא בהכרח יובילו לאותה תוצאה גם במקרים אחרים ...

נראה כי זהו המצב בענייננו שכן השופט נ' הנדל מצידו חלק מפורשות על האפשרות לעשות שימוש בחלופה הראשונה והשופט ג' קרא לא הצטרף אמנם לדעתו של השופט נ' הנדל, אך בה במידה ציין שהוא מסכים אך לתוצאת פסק דינו של השופט א' שטיין ואף מצא לנכון להעיר הערה הנוגעת לחלופה השנייה. בנסיבות אלה קשה להסיק מפסק הדין עמדה ברורה, לא כל שכן הלכה גלויה ומפורשת, ביחס לחלופה זו.

...ביחס לחלופה השנייה עמד השופט א' שטיין בפסק דינו על מושכלות יסוד באשר לאופן קביעת שיעור הפיצוי על פי סעיף 13 לפקודה, וציין כי אמת המידה שלפיה ראוי לקבוע את הרווח שאבד לנפקע היא דמי החכירה הנהוגים בשוק הנדל"ן, עליהם ניתן לעמוד באמצעות שיעור התשואה השנתי ממקרקעין הדומים לאלו של הנפקע מבחינת המקום, הייעוד, השטח ושאר המאפיינים הרלוונטיים. השופט א' שטיין הוסיף וציין כי: "דרך שומה זו ידועה במקומותינו כשיטת השוואה; וכפי שכבר נקבע בפסיקתנו, זוהי הדרך הטובה ביותר לקבוע את שיעור התשואה מיחידת מקרקעין' (פסקה 31 לחוות דעתו). טענתם העיקרית של המבקשים בהקשר זה היא שקביעת בית המשפט ביחס לחלופה זו



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

1 סותרת הלכה קודמת שנקבעה בעניין הייטנר, שם נדונו מקרקעין שלאחר  
2 ההפקעה יועדו לתעשייה. לפיכך, נוצר פער גדול מאוד בין שיעור דמי  
3 השכירות שניתן היה לקבל בפועל בגין המקרקעין המופקעים על מצבם  
4 הפיזי בעת ההפקעה, ובין דמי חכירה הכוללים גם את הפוטנציאל הטמון  
5 ביעוד המקרקעין לתעשייה והנגזרים כאחוז מסוים משווי המקרקעין  
6 המשתנה משנה לשנה. השופט א' שטיין ציין כי הלכת הייטנר לא שינתה  
7 מן העיקרון הבסיסי הנזכר, אך הוא עמד על כך שהוספת אחוזי תשואה  
8 בגין הפוטנציאל לפיתוח עתידי של המקרקעין תתאפשר רק באותם  
9 מקרים שבהם השוק מכיר בפוטנציאל זה כבעניין הייטנר, ונותן לו ערך  
10 כלכלי בדמות של תוספת מחיר בעסקאות קיימות (פסקה 37 לחוות  
11 דעתו).

12 השופט ג' קרא הסכים, כאמור, רק לתוצאת פסק דינו של השופט א'  
13 שטיין ואף הוסיף כי לגישתו בעת עריכת החישוב של דמי החכירה  
14 'האבודים, יש להביא בחשבון, שימוש מיטבי בדמות הפוטנציאל הגלום  
15 במקרקעין וכן ציפייה סבירה לשינוי תכנוני. הערה זו סותרת את  
16 הפרשנות המצמצמת של השופט א' שטיין לעניין הייטנר. השופט נ'  
17 הנדל הסכים עם עיקרי חוות דעתו של השופט א' שטיין וכן עם הערתו  
18 של השופט ג' קרא. הוא עצמו הדגיש כי לגישתו דמי החכירה הם נגזרת  
19 מהרכיב ההוני של הפיצוי ותכליתם של שני הרכיבים היא להעמיד את  
20 הנפקע באותו מצב שבו היה אלמלא ההפקעה (פסקה 2 לחוות דעתו).  
21 בהקשר זה הסתמך השופט נ' הנדל על פסק הדין בעניין הייטנר, והוא  
22 הוסיף ועמד על כך שמנגנון החכירה דורש שישולמו פיצויים לנפקע אפילו  
23 במקרים שבהם המדינה לא השכירה את המקרקעין ואף לא היה ניתן  
24 להשכירם (פסקה 3 לחוות דעתו).

25 לפיכך, נראה כי פסק הדין בעניין איסמעיל אין בו כדי לשנות מההלכה  
26 הנוהגת עימנו ביחס לאומדן שיעור דמי החכירה המגיעים לנפקע,  
27 כמפורט...לעיל. לכל היותר, מדובר בשלב נוסף בפיתוח ההלכה הקיימת  
28 מבחינה רעיונית, שנפקותה המעשית מצומצמת.

29 בהקשר זה יצוין כי לגופו של אופן החישוב, להבדיל מהבסיס העיוני  
30 שעליו עומד המנגנון, הרי שלגישת השופט א' שטיין אמת מידה אפשרית  
31 לקביעת שווי הכלכלי של השימוש שהמדינה עשתה במקרקעי הנפקע  
32 היא דמי החכירה הנהוגים אצל רשות מקרקעי ישראל (פסקה 30 לחוות



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

דעתו). זאת ועוד, בהמשך חוות דעתו ביקר השופט א' שטיין את חוות הדעת שהוגשה על ידי שמאי המדינה בציינו 'הנני רואה קושי נוסף בכך ששמאי המדינה לא הביאו בפני בית משפט קמא נתונים על דמי חכירה שגובה רמ"י בעד החכרת קרקעות הדומות לאלו שנלקחו מהנפקעים' (פסקה 55 לחוות דעתו).

הנה כי כן, נראה כי גם לגישת השופט א' שטיין ראוי לאמוד את דמי החכירה בחלופה השנייה 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...

...לסיום, אוסיף כי אף שהרצון להגן על הקופה הציבורית הוא מובן, חזקה על המשיבה שתקיים בתום לב את חובת ההגינות והצדק החלה עליה כלפי בעלי המקרקעין, כמי שנטלה מהם לפני שנים רבות את נכסיהם ללא פיצוי, והכל בהתאם לכללים הנהוגים לעניין זה אשר פורטו לעיל... (ציטוט מסעיפים 9-12 להחלטה).

22. לא בכדי ציטטתי בהרחבה מהחלטת הנשיאה חיות בדיון נוסף איסמעיל, המלמדת לטעמי (וכך סבורים, למיטב ידיעתי, חלקה נכבד מחבריי בבית משפט זה ובתי משפט אחרים, כפי שאף צויין וצוטט בסיכומים המשלימים מטעם התובעים) כי פסק הדין בענין איסמעיל "לא הרעיד את אמות הסיפים" ולא שינה את ההלכה הקיימת.

לטעמי דיון נוסף איסמעיל הראה לנו ביתר בירור את הכיוון הנכון, המחזק את ההלכה הקיימת – היעזרות בנתוני רמ"י בכל הקשור לשיעור דמי החכירה, שנעים בין 5% (דמי חכירה ברשות) ל-6% (דמי חכירה תוך פלישה), ואעמוד על כך להלן ביתר הרחבה.

ודוק' - בהתאם לדיון נוסף איסמעיל (ראו הקטע המצוטט לעיל) לא שונו העקרונות הבאים, עליהם עמדנו בסעיפים 16-19 לעיל, כדלקמן:

א. פיצויי ההפקעה צריכים להיות הוגנים ושווה ערך, שיעמידו את הנפקע במקום שבו היה עומד אלמלא ההפקעה – היינו, אפשרות לרכישת קרקע חלופית במקום הקרקע הנפקעת;

ב. לקיחה בחשבון שימוש מיטבי בדמות הפוטנציאל הגלום במקרקעין וכן ציפייה סבירה לשינוי תכנוני;



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- ג. אין שינוי בהלכת ענין הייטנר בענין איסמעיל, וזאת באותם מקרים שבהם דמי השכירות המשולמים בפועל בעד השכרת מקרקעין דומים, אינם זהים לתשואה הכלכלית הנגזרת משווי הנכס;
- ד. אמת מידה ראויה לדמי החכירה בחלופה השנייה הנזכרת בענין איסמעיל (סעיף 30, המצוטט בחלקו הרלוונטי בסעיף 55 להלן) היא על בסיס דמי החכירה הנהוגים בשוק הנדל"ן, ובכלל זה דמי החכירה הנהוגים ברשות מקרקעי ישראל;
- השוו לענין זה לפסקי הדין הבאים (שניתנים כדוגמא מיני רבים), שניתנו לאחר ענין איסמעיל ודיון נוסף איסמעיל, בהם נקבע כי ענין איסמעיל לא שינה את המצב המשפטי בנוגע לפיצוי בגין דמי החכירה האבודים:
- ת"א (חי') 39664-03-16 עזבון המנוח עלי עריאן ואח' נ' מדינת ישראל (17.12.20) – כב' השופט אמיר טובי;
- ת"א (חי') 38036-03-16 טרז ח'ליל מיכאיל נ' מדינת ישראל (4.10.2020) – כב' השופט רון סוקול – להלן: "ענין מיכאיל";
- ת"א (חי') 15793-02-16 אברהמים מוסטפא תיתי נ' מדינת ישראל (21.4.2020) – כב' השופטת ריבי למלשטריך-לטר;
- ת"א (חי') 40180-03-16 עזבון המנוח אלנדא ואח' נ' מדינת ישראל (19.4.2020) – כב' השופטת בטינה טאובר – להלן: "ענין אלנדא".
23. אם נשווה את דברי המומחה שפיר המצוטטים בסעיף 14 לעיל, נראה כי הטיב לבטא את רוח ההחלטה בדיון נוסף איסמעיל, שאף גרם לו לקבוע שיעור דמי חכירה של 6% (לעומת 5.5% שקבע בבמ/1).
- נזכיר כי בדבריו אלה הדגיש המומחה שפיר, כי לא ניתן לסמוך או להסתמך כעסקאות השוואה על דמי השכירות הנמוכים או האפסיים הנקבעים בהשכרת מקרקעין חקלאיים, כפי שעשה השמאי גרשון בחוות דעתו העדכנית לאחר פסק הדין בענין איסמעיל. זאת כיוון שלא יותירו בידי הנפקע תמורה שתאפשר לו רכישת קרקע חלופית תמורת זו שהופקעה ממנו, עקרון שנותר על כנו גם לאחר ענין איסמעיל, כמו שעמדה על כך הנשיאה חיות בדיון נוסף איסמעיל.
- דבריו אלה של המומחה שפיר הובהרו היטב בחקירתו הנגדית ביום 16.12.2020, בה ציין את הדברים הבאים:



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- א. למעשה, כאשר משכירים קרקע חקלאית לא מקבלים "דמי שכירות" בהתאם לשווי המקרקעין, אלא דמי עיבוד. היוון דמי עיבוד אלה לא נותן את שווי השוק של המקרקעין, אלא לכל היותר את שווי דמי השימוש של המקרקעין (עמ' 27 לפרו' שו' 6-8; עמ' 28 לפרו' שו' 19-20);
- ב. ניתן להמחיש זאת בדוגמא הבאה – דמי עיבוד לקרקע בגליל או במרכז הארץ יכולים להיות זהים, בעוד ששווי השוק של המקרקעין שונה בכל אזור (עמ' 27 לפרו' שו' 24-26);
24. שוכנעתי מעמדתו של המומחה שפיר בחוות דעתו העדכנית בנקודה זאת.
- דונם אחד של קרקע חקלאית במרכז הארץ, בדרומה ובצפונה יכול להיות מושכר לעיבוד חקלאי בסכום של 150 ₪ לשנה (כקביעת השמאי גרשון בחוות דעתו העדכנית), ואולי אף פחות מכך (עדויות של המומחה שפיר עמ' 27 לפרו' שו' 23). ברם, שוויים של הקרקעות החקלאיות במרכז, בצפון ובדרום שונה לנוכח הפוטנציאל הטמון בהם.
- בלשונו של המומחה שפיר (במענה לשאלה מדוע לא הביא עסקאות קונקרטיות של דמי שכירות קרקעות חקלאיות, כפי שעשה השמאי גרשון בחוות דעתו העדכנית):
- "כי אין דבר כזה. את העלית ואמרת שגם בצפון וגם במרכז הארץ אותם דמי שכירות וזה נכון, אבל שווי הקרקע באזור תל אביב יכול להיות פי 5 מאשר באזור הצפון, ובכל זאת זה אותם דמי שימוש" (עמ' 28 לפרו' שו' 22-24).**
- דבריו אלה של המומחה שפיר משכנעים, ועולים בקנה אחד עם דבריה של הנשיאה חיות בדיון נוסף איסמעיל, כי יש לנקוט בגישת ענין הייטנר "באותם מקרים שבהם דמי שכירות המשולמים בפועל בעד השכרת מקרקעין דומים אינם זהים לתשואה הכלכלית הנגזרת משווי הנכס, למשל מקום שבשל נסיבות מיוחדות אין בעסקאות השוואה כדי לשקף תמונה מדויקת והוגנת של ערך הקרקע שהייתה בידי הנפקע אלמלא ההפקעה" (ציטוט מההחלטה – ראו סעיף 21 לעיל).
- לכך בדיוק כוונו דבריו של המומחה שפיר, כי "דמי שכירות" של קרקע חקלאית הם למעשה "דמי עיבוד", ואין בהם בכדי ללמד על שווי השוק של המקרקעין. לכן לא ניתן להסתמך על עסקות "שכירות" אלה בגדר "עסקות השוואה", ויש לנקוט בגישת "ענין הייטנר". שם נקבע כאמור לענין הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה, כי יחושב כאחוז מסוים משווי הקרקע המשתנה משנה לשנה מיום ההפקעה ועד למועד תשלום הפיצויים (ראו סעיף 14 לעיל).



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

25. ראוי להזכיר שוב את דברי הנשיאה חיות בסוף דבריה בדיון נוסף איסמעיל כי :

"...לסיום, אוסיף כי אף שהרצון להגן על הקופה הציבורית הוא מובן, חזקה על המשיבה שתקיים בתום לב את חובת ההגינות והצדק החלה עליה כלפי בעלי המקרקעין, כמי שנטלה מהם לפני שנים רבות את נכסיהם ללא פיצוי, והכל בהתאם לכללים הנהוגים לעניין זה אשר פורטו לעיל..."

דברים אלה צריכים להיות נר לרגלי הנתבעת בטענותיה בסוגיית ההפקעות, במקום להיתפס בכל דרך אפשרית, כ"פתח מילוט", מלשלם פיצויים ראויים והוגנים לנפקעים (מה שברור שיקרה ככל שנסמוך דינו על חוות דעתו העדכנית של השמאי גרשון, בה קבע פיצוי שנתי לכל דונם חקלאי בשיעור של 150 ₪ לשנה).

לא בכדי אני אומר דברים לא פשוטים אלה, שכן כך מצטיירת לצערי דרכה של הנתבעת בנדון, לנוכח השתלשלות הדברים מצידה של הנתבעת בכל הקשור לפיצויי הפקעה לפי סעיף 13 לפקודה.

בשנים הראשונות לתביעות ההפקעה המדינה טענה כי יש לחשב את דמי החכירה לפי שיעור של 5% משווי המקרקעין המשתנה משנה לשנה (ראו פירוט התיקים הרבים בהם טענה המדינה כך בפסק דינו של חברי כב' השופט סוקול, בפסקה 18 לענין מיכאיל).

אחר כך קפצה הנתבעת כ"מוצאת שלל רב" על ע"א 7137/15 לאפי נ' מדינת ישראל (23.2.17) – להלן: "ענין לאפי", שם נקבע כי בהפקעת מקרקעין שייעודם לחציבה (מחצבה), יש לחשב את דמי החכירה האבודים בשיעור של 2.5%. מאז טענה הנתבעת כי שיעור דמי החכירה הראוי, צריך להיות בדונם לבניה 2.5% משווי המקרקעין מידי שנה, וביתר השטח החקלאי 1.5% משווי המקרקעין מידי שנה. עד כדי כך הרחיקה הנתבעת לכת בטענתה זאת, שאפילו בתיקים שהחלו עם שמאות מטעם הנתבעת בשיעור של 5%, עודכנו שמאות אלה לשיעורים של 2.5%-1.5% (לגבי דונם לבניה והשטח החקלאי, בהתאמה).

רובן המוחלט של פסיקות בתי המשפט המחוזיים שבאו בעקבות ענין לאפי לא קיבלו גישה זאת של הנתבעת, בציינם כי ענין לאפי לא שינה את עקרונות השומה שהיו קיימים קודם לכן, בדבר אופן חישוב דמי החכירה האבודים. הודגש כי פסק הדין בענין לאפי ניתן על פי הנסיבות המיוחדות שנדונו שם, בהיות הקרקע קרקע למחצבה. הוגש כי אין דינה של קרקע המשמשת למחצבה שהיא, מטבע הדברים, קרקע מתכלה, כדינה של קרקע אחרת, המשמשת לחקלאות. לכן בשל ההבדלים המהותיים בין שימוש למחצבה ושימוש לחקלאות, נקבע כי ענין לאפי אינו מהווה בסיס ראוי ונכון לשינוי השיעור הן לקרקע לבניה



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

1 והן לשטח החקלאי, ואין בו הצדקה להפחתת השיעור לו טענה הנתבעת בתחילת הדרך  
2 (5%) לשיעור נמוך משמעותית יותר (1.5% או 2.5%).

3 לדוגמא ראו :

4 ת"א (חי' 13451-03-15 עז' המנוח אבו ריא ז"ל נ' מדינת ישראל (21.1.2018) ;

5 ת"א (חי' 213-05-15 חאזן נ' מדינת ישראל (13.6.2018) – להלן : "ענין חאזן";

6 כעת, לנוכח ענין איסמעיל, שוב מנסה הנתבעת להפחית מסכום פיצויי ההפקעה, והפעם  
7 השינוי משמעותי יותר. לא הפחתה בשיעור חישוב דמי החכירה (אותו כבר הפחיתה לאחר  
8 ענין לאפי), אלא ממש בשיטת החישוב עצמה (אחוז מסויים משווי המקרקעין בערכם כל  
9 שנה מהמועד הקובע ועד יום התשלום) בכל הקשור ליתרת השטח החקלאי. טוענת הנתבעת  
10 כיום, בהסתמך על ענין איסמעיל, כי יש לקבוע מחיר קבוע של 150 ₪ לשנה לשני העשורים  
11 האחרונים, ובתקופת זמן קודמת לשני העשורים האחרונים הפחתה ליניארית של 1.5%  
12 (ראו חוות דעתו העדכנית של השמאי גרשון).

13 ברור כי סכום קבוע כזה, שהינו אפסי (כהגדרת המומחה שפיר) אינו משקף את שווי  
14 המקרקעין מידי שנה, ואין בו בכדי להוות פיצוי הוגן בתום לב, כלשונה של הנשיאה חיות  
15 בדיון נוסף איסמעיל, המצוטט לעיל.

16 בכלל יש לתמוה הכיצד הרשתה לעצמה הנתבעת לשנות את שיטת חישוב פיצוי דמי  
17 החכירה האבודים בנוגע לשטח החקלאי לאחר ענין איסמעיל, מבלי לבקש לתקן את כתב  
18 הגנתה. הרי בסעיף 66 לכתב ההגנה טענה הנתבעת כי יש לערוך את שומת סעיף 13 לפקודה  
19 על פי העקרונות הבאים :

20 א. דמי החכירה ייגזרו משווי הקרקע, בדרך של אחוז משווי הקרקע משנה לשנה ;

21 ב. שווי הקרקע יוערך לכל שנה ושנה, על פי מכלול מאפייני הקרקע שהיו במועד  
22 הקובע (מצבה התכנוני, פיתוחה, ריחוקה מן השטח הבנוי, טופוגרפיית השטח  
23 וכיו"ב). קביעת השווי תיעשה על בסיס עסקאות בקרקעות אשר מאפייניהן לעת  
24 העסקה דומים למאפייני הקרקע במועד הקובע ;

25 ג. משווי זה יחושבו דמי החכירה השנתיים בשיעור (אחוז) משווי הקרקע. קביעת  
26 השיעור תיעשה בשים לב ובהתאמה ליעוד הקרקע ולשימושה האפשרי במועד  
27 הקובע.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

טענותיה כיום של הנתבעת, בדבר שיטת חישוב דמי החכירה האבודים בהתייחס לשטח החקלאי מהווה שינוי חזית ביחס למצוין בסעיף 66 לכתב הגנתה. נגד שינוי חזית אסורה זאת יצאו התובעים חוצץ בסיכומיהם המשלימים, ולטעמי הם צודקים בטענתם זאת. עמדה על צדקת טענה זאת גם חברתי, כב' השופטת טאובר, בענין אלנדא, בפסקה 53.

27. סיכומי של דבר – לא שוכנעתי כי פסק הדין בענין איסמעיל שינה את המצב המשפטי שהתקבע בפסיקה לענין שיטת חישוב דמי החכירה האבודים. היינו – יש לשום את שווי המקרקעין שנה בשנה, ומשווי זה לגזור בשיעור (אחוז) מסויים את דמי החכירה האבודים. בדרך זאת נקבל את הפיצוי בגין דמי החכירה האבודים מהמועד הקובע ועד ליום תשלום הפיצוי, והכל בהתאם לסעיף 13 לפקודה.

### חוות דעת מומחה בית המשפט (שפיר)

28. כאמור המומחה שפיר הגיש שתי חוות דעת שמאיות (במ/ו-במע/1), כשהעדכנית יותר מכילה את הראשונה, עם קביעת שווי המקרקעין, בדונם לבניה ובשטח החקלאי, עד שנת 2020. ההבדל בין שתי חוות הדעת של המומחה שפיר נוגע בעיקר לשיעור דמי החכירה אותו העמיד בבמע/1 על 6%, ובבמ/ו על 5.5% (ולכך נתייחס בנפרד להלן).

29. נעמוד בקצרה על עיקרי חוות הדעת של המומחה שפיר כדלקמן:

א. הוא התמקד בשומה לפי סעיף 13 לפקודה, שכן הוא סבור, כי הפיצוי על פי סעיף 12 לפקודה הוא בעל ערך כספי זניח, כפי שאף ציין השמאים מטעם התובעים (ואכן התובעים בסיכומיהם זנחו את הפיצוי לפי סעיף 12 לפקודה, בהיות בעל ערך כספי זניח);

ב. בחוות דעתו הוא נוקט בשיטת ההשוואה;

ג. הוא תיאר את הסביבה ואת המקרקעין, הנמצאים בדרום מערב סחנין, תוך ציון כי החלקות המקוריות בוטלו, וכיום הן חלק מחלקה 15 בגוש 19237;

ד. הוא ציין כי המקרקעין אינם נמצאים בגושים צמודי דופן לעיר סחנין;

ה. הוא עמד על המצב התכנוני של החלקות, עליהן חלה, במועד הקובע, תוכנית מנדטורית RP/42/50, שפורסמה למתן תוקף בתאריך 14.11.1946 (להלן: "התוכנית המנדטורית").





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

1. הוא ציין כי בהתאם לתוכנית המנדטורית יעוד המקרקעין הוא חקלאי.

2. הוא התייחס בבמ/1 ובבמע/1 לחוות דעת הצדדים פהום, זייד וגרשון (העדכניות):

### 3. באשר לחוות דעת השמאי מח'ול –

4. ציין כי השמאי מח'ול כתב שהמקרקעין נמצאים במרחק כמה עשרות מטרים  
5. משכונה מבונה ושוקקת חיים, ואין הדבר כך. החלק הצפוני של המקרקעין נמצא  
6. במרחק של 1000 עד 1200 מ' מסחנין;

7. ציין כי השמאי מח'ול העריך שווי דונם למגורים על ידי כופל אוטומטי של 2 משווי  
8. קרקע חקלאית, והוא לא מקבל זאת, ומנמק דבריו (סעיף 9.1.1 לבמ/1);

9. הוא לא מקבל את הנחת השמאי מח'ול בדבר אי אמינות הדיווח למיסוי מקרקעין  
10. במגזר הערבי. לכן דוחה את טענתו כי לא ניתן לסמוך על המידע ממיסוי מקרקעין,  
11. ואף מפנה לפסיקה בטענה זאת (סעיף 9.1.2 לבמ/1);

12. הוא משיג לגבי חלק מעסקות ההשוואה המצוינות בחוות דעת שמאי התובעים,  
13. ומנמק זאת (למשל הסתמכות על נתונים ומסקנות של שמאי אחר, ללא  
14. אסמכתאות על העסקאות ועוד) – כמפורט בסעיף 9.1.4 – 9.1.2 לבמ/1.

### 15. באשר לחוות דעת של שמאי גרשון הראשונה –

16. ציין כי הוא חולק על שיעור דמי החכירה שקבע (2.5% לדונם בניה ו-1.5% ליתרת  
17. השטח החקלאי), שלטעמו צריך לעמוד על 5.5% (עמדנו על כך לעיל, ונתייחס לכך  
18. גם להלן);

19. הוא מסכים עם חישובי שמאי הנתבעת בכל הקשור לקיבולת בניה (0.3), כפי  
20. שפירט בסעיף 9.26 לבמ/1;

21. הוא סבור שיש אטרקטיביות במגורים בבית בודד במרחק של 1 ק"מ מסחנין. לכן  
22. נתן מקדם 0.9 במקום 0.85 שנתן שמאי הנתבעת (סעיף 9.2.6 לבמ/1);

23. בקביעת ערכי שווי הקרקע למגורים והקרקע החקלאית, הוא עשה שימוש בנתוני  
24. רשות המסים, כפי שנהג אף שמאי הנתבעת;

### 25. באשר לחוות דעתו העדכנית של השמאי זייד (מטעם התובעים) ציין בבמע/1 –

26. הוא מסכים עם קביעתו כי שיעור דמי החכירה צריך להיות 6% בהסתמך על פסקי  
27. דין שניתנו בנדון אף לאחר פסק הדין בענין איסמעיל וההחלטה בדיון נוסף  
28. איסמעיל (סעיף 9.1.1 לבמע/1);



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

1 הוא לא מסכים עם מקדם היטל ההשבחה שקבע על דעת עצמו בשיעור של 1.25  
2 ובכך העלה את שווי הנכס ב-25% ללא הצדקה תוך סטייה מעניין הייטנר (סעיף  
3 9.1.3 לבמע/1).

4 הוא אינו מקבל את מקדם קיבולת הבניה שקבע בשיעור של 0.54% ונותר עם  
5 קביעתו בשיעור של 0.3% (סעיף 9.1.4 לבמע/1);

6 הוא סבור שמקדם המיקום צריך להיות 0.9% ולא 1% כפי שקבע השמאי זייד  
7 (סעיף 9.1.5 לבמע/1);

8 הוא מקבל את מקדם המושע שקבע בשיעור של 10% (סעיף 9.1.6 לבמע/1).

9 הוא משיג לגבי חלק מעסקות ההשוואה המצוינות בחוות דעת שמאי התובעים,  
10 ומנמק זאת (סעיף 9.1.7 לבמע/1).

### 11 באשר לחוות דעתו העדכנית של השמאי גרשון (מטעם הנתבעת) ציין בבמע/1:

12  
13 קבע כי שיעור דמי החכירה צריך להיות בשיעור של 6% הן באשר לדונם לבניה והן  
14 באשר ליתרת השטח החקלאי (נפנה לדבריו בסעיף 14 לעיל) – (סעיף 9.2.1  
15 לבמע/1);

16  
17 מסכים עימו כי מקדם קיבול הבניה צריך להיות 0.3%, אך מציין כי מקדם  
18 המיקום צריך להיות 0.9% ולא 0.85% כקביעתו (סעיף 9.2.2 – 9.2.3 לבמע/1);

19 הוא השתמש בקביעת ערכי השווי של המקרקעין בנתוני מיסוי מקרקעין, בדרך בה  
20 פעל השמאי גרשון (סעיף 9.2.4);

21 ח. לאורך פרק שלם, הוא עמד על העקרונות, הגורמים והשיקולים בשומתו, תוך  
22 הדגשה כי הובאו בחשבון לענין השווי החקלאי עסקות השוואה מאזור סחנין  
23 במקרקעין שאינם צמודי דופן לבניה, כמקרקעין דנן.

24 ט. הוא ניטרל את גורם המושע, על דרך של תוספת 10% לערך הקרקע, כיוון  
25 שהחלקות הופקעו במלואן, כדרך שהלכו בה שמאיי הצדדים;

26 י. הוא פירט את עסקות ההשוואה בהן עשה שימוש לצרכי הערכתו את שווי  
27 המקרקעין דנן, וביצע התאמות בהתאם (התאמה למושע, התאמת קיבולת בניה  
28 והתאמת מיקום);



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- 1 יא. בסופו של דבר, בסעיפים 14-16 לחוות דעתו במ/1 וסעיפים 12-14 לבמע/1 יש את  
2 הטבלות המסכמות לפיצוי דמי החכירה האבודים.
- 3 המומחה שפיר נחקר על חוות דעתו במ/1 ביום 20.2.2019, ותמציתה כדלקמן: 30.
- 4 א. הוא תיקן טעות סופר בעמ' 38 לחוות דעתו לטבלה המתייחסת לשנת 1997 לשווי  
5 השטח החקלאי. שם ציין ממוצע של 12.8 דולר למ"ר וצריך להיות 12.47 מ"ר,  
6 כקביעת השמאי גרשון (עמ' 11 לפרו' שו' 10-25);
- 7 ב. בעסקות ההשוואה בקרקע ביעוד חקלאי משנת 1996 (עמ' 39 לבמ/1) הוא השמיט  
8 שתי עסקאות שנראו לו נמוכות מידי. היות שהיו מספיק עסקאות השוואה לאותן  
9 שנים לא ציין בחוות דעתו (עמ' 20 לפרו' שו' 28-34; עמ' 21 לפרו' שו' 1-4);
- 10 הוא לא כלל את שתי העסקאות שנראו לו נמוכות מידי לא בגלל הנימוק של דיווח  
11 שקרי (שכאמור בחוות דעתו הוא גם לא מקבל נימוק זה), אלא כי הדבר יכול לנבוע  
12 מטעויות שקורות (עמ' 12 לפרו' שו' 9-13);
- 13 ג. כשהופנה לקביעת השמאי גרשון כי שווי קרקע חקלאית בשנת 2015 היה 140,868  
14 ₪ בעוד שהוא קבע שווי של 194,000 ₪, ציין שהוא בחן בנדון לצורך קביעתו 13  
15 עסקאות. הוא אינו שולל כי לא לקח בחשבון עסקאות שנראו לו נמוכות מידי וכי  
16 בחר מתוך 20 או 30 עסקאות את 13 העסקאות הראויות ביותר (עמ' 12 לפרו' שו'  
17 14-22);
- 18 ד. הוא חולק על קביעת השמאי גרשון כי המרחק של המקרקעין משולי הבניה של  
19 סחנין הוא 1700-1800 מ"ר. לטעמו המרחק הנכון הוא 1000-1200 מ"ר (עמ' 12  
20 לפרו' שו' 23-26);
- 21 לטעמו השופט גרשון גם מיקם לא נכון את המקרקעין (עמ' 12 לפרו' שו' 25-26);
- 22 ה. הוא מסכים שהיעוד של המקרקעין במועד הקובע הוא חקלאי, ואכן ברגיל שווי  
23 השוק של מקרקעין כאמור הוא שווי השימוש שלה. ברם במקרה של הפקעה יש  
24 להתייחס לפוטנציאל הקרקע, ומכאן נוצר הפער בשווייה במקרה של הפקעה (עמ'  
25 12 לפרו' שו' 27-33; עמ' 13 לפרו' שו' 1-9);
- 26 ו. כשנשאל האם נכון שדמי השכירות הראויים לקרקע ביעוד חקלאי נמוך מדמי  
27 השכירות המשולמים על קרקע ביעוד תעשייתי או על קרקע שעליה בנוי בית  
28 מגורים, השיב:



1 כן, אבל זה לא מדויק. איפה שממוקם בית מגורים, אפשר להגיד  
2 שחלק משכירות מיוחס לקרקע וחלק מהשכירות מיוחס למבנה,  
3 בניגוד לקרקע חקלאית שבה כל השכירות היא רק על הקרקע.  
4 ש. זאת אומרת, יש הבדל בין דמי חכירה לקרקע בייעוד חקלאי לבין  
5 דמי חכירה לייעוד למגורים.  
6 ת. זה די ניתוח, אתה משלם על המבנה ולא משלם רק על הקרקע.  
7 אם אתה בא להשכיר דירה, אתה משלם על המבנה. אתה משלם  
8 למעשה גם על הקרקע, אבל אנשים באים ואומרים שאם זה  
9 מבנה תעשייה או דירה, אנחנו שוכרים מבנה או דירה ומשלמים  
10 דמי שכירות על המבנה ועל הדירה. אם אתה רוצה לחלק, אתה  
11 יכול לחלק את זה לקרקע ולמבנה (עמ' 13 לפרו' שו' 12-19).  
12 ז. הוא קבע בבמ/1 שיעור של 5.5% כממוצע בין פסיקות בתי משפט בנדון, שנעו בין  
13 5% ל-6% (עמ' 22 לפרו' שו' 9-12) – (כאן נעיר כי בבמע/1 שינה ל-6%, והבהיר את  
14 טעמיו, ועמדנו על כך בסעיף 14 לעיל) – (עמ' 13 לפרו' שו' 29-30);  
15 לטעמו בשיעור כזה יוכל הנפקע לממש את מטרת פיצוי ההפקעה, ליתן בידיו סכום  
16 בו יוכל לקנות קרקע חליפית לזאת שהופקעה (עמ' 13 לפרו' שו' 32-33; עמ' 14  
17 לפרו' שו' 1-9);  
18 ח. הוא שלל את קביעות שמאי הנתבעת גרשון בחוות דעתו הראשונה שקבע שיעור  
19 של 1.5% לשטח חקלאי ו-2.5% לדונם לבניה (לגבי שלילת חוות דעתו של השמאי  
20 גרשון העדכנית על ידו, שהוגשה לאחר פסק הדין בענין איסמעיל, כבר עמדנו  
21 לעיל), בצינו כי זה נמוך מידי, ולא יהא בשיעור זה לממש את מטרת פיצוי  
22 ההפקעה, אפילו אם כך עולה מהנתונים השמאיים הטהורים (עמ' 13 לפרו' שו' 24-  
23 26; עמ' 14 לפרו' שו' 10-25);  
24 31. כפי שצינו לעיל המומחה שפיר נחקר גם על קביעותיו בחוות דעתו העדכנית במע/1 ביום  
25 16.12.20.  
26 על אודות חלק מחקירתו הנ"ל כבר עמדנו לעיל, רק נוסיף חלקים נוספים ממנה, כדלקמן:  
27 א. חוות דעתו המעודכנת במע/1 ערוכה לפי שיטת השוואה (עמ' 26 לפרו' שו' 19);  
28 ב. עסקות ההשוואה עליהן התבסס בבמע/1 הן עם תכונות דומות למקרקעין דנן,  
29 ובעיקר קרקעות שאינן צמודות דופן לעיר סחנין, כפי שעשה הנתבעת (עמ' 27 לפרו'  
30 שו' 1-2);



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- ג. הוא הגדיל את שיעור האחוז לחישוב דמי החכירה ל-6% (במקום 5.5% בבמ/1),  
כיוון שרק בשיעור כזה הנפקע יכול לרכוש קרקע חלופית (עמ' 29 לפרו' שו' 18).
32. התובעים בסיכומיהם הראשונים סברו כי מקום לאמץ את חוות הדעת של השמאי מח'ול מטעם, ולחילופין את ממצאיו וקביעותיו של המומחה שפיר במ/1. בכל מקרה התובעים בסיכומיהם אלה לא השיגו על כל קביעה של המומחה שפיר בבמ/1. ההיפך – הם ציינו כי לא נפלה כל טעות בולטת שתחייב סטייה מהכלל כי בית משפט ברגיל יאמץ את קביעותיו של המומחה מטעמו.
- בסיכומים המשלימים שהגישו התובעים ביום 22.7.2020 הם תקפו את שינוי הגישה של הנתבעת בכל הקשור לשיטת חישוב פיצויי ההפקעה כפי שבאה לידי ביטוי בחוות דעתו העדכנית של השמאי גרשון, שלא לוקחת בחשבון את פוטנציאל שינוי יעוד המקרקעין. הם הפנו בסיכומים אלה לפסקי דין עדכניים שניתנו לאחר פסקי הדין **בענין איסמעיל ודיון נוסף איסמעיל**, תוך דבקות בשיטת החישוב הקיימת (נגזרת בשיעור מסויים משווי המקרקעין מידי שנה), כשיעור דמי החכירה הוא 6%.
- בסיכומי ההשלמה האחרונים, שניתנה לאחר במע/1 וחקירת השמאי שפיר, ביקשו התובעים לאמץ את ממצאי המומחה זייד מטעמם, ולחילופין את ממצאי המומחה שפיר במע/1. שוב, לא הועלו כל השגות על במע/1 ואו חקירות המומחה שפיר.
33. לעומת התובעים, הנתבעת השיגה בסיכומיה על קביעותיו של המומחה שפיר בשתי חוות הדעת שנתן (במ/1 ו-במע/1) ועל דבריו בחקירותיו הנגדיות. לכן גם ביקשה הנתבעת כי בית המשפט יאמץ את ממצאיו וקביעותיו של השמאי גרשון בחוות דעתו העדכנית.
- השגות הנתבעת:
- א. המומחה שפיר התעלם בבמע/1 משיעורי דמי החכירה הנכונים הן בשטח החקלאי והן לדונם לבניה, למרות שהסכים עם נכונות נתוני השמאי גרשון;
- ב. ממצאי חוות דעתו של המומחה שפיר בבמע/1 אינן מבוססות על עסקאות שכירות בהשוואה ביחס לכל שנה ושנה, כפי שעשה השמאי גרשון בחוות דעתו העדכנית;
- ג. אין לקבל את קביעותיו של המומחה שפיר בנוגע לעסקות השוואה לקרקע ביעוד מגורים לתקופות 1985-1989, שכן הסתמך על נתונים מחוברות מקרקעין גם באזורים אחרים ממרכז הארץ היקרים מהמקרקעין דנן. הוא גם לא הביא מספיק עסקות להשוואה אלא עסקות בודדות;



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- ד. אין לקבל את קביעותיו של המומחה שפיר בנוגע לעסקות השוואה ביעוד חקלאי לתקופת השנים 1985-1989, שכן מסד העסקאות שהביא דל;
- ה. אין לקבל את קביעותיו של המומחה שפיר בנוגע לעסקות השוואה הן למגורים והן לשטח החקלאי בתקופות 1989-1997 ו-1998-2017, שכן הגם שסמך בנדון על נתוני שמאי הנתבעת, השמיט נתוני עסקות נמוכות;
- ו. בכל מקרה קביעתו של המומחה שפיר את שיעור האחוז לחישוב דמי החכירה בשתי חוות דעתו (תחילה 5.5% ולאחר מכן 6%) אינה מתבססת על שיקולים שמאיים, אלא על פסיקה שקבעה זאת;
- גם נתוני רמ"י אינם מלמדים על שיעורי חכירה שבין 5-6 אחוזים, במיוחד לא לגבי קרקע חקלאית דוגמת זאת דנן, אלא פחות מכך;
34. לאור ההשגות טוענת כאמור הנתבעת כי יש לאמץ את חוות דעתו העדכנית של השמאי גרשון, שאף תואמת את עקרונות פסק הדין בענין איסמעיל.
35. טרם שנבחן את חוות הדעת של מומחה בית המשפט (השמאי שפיר), נאמר מספר מילים בקצרה על אופן עריכת השומה בדרך הנכונה בהליך הפקעה ומעמדו של מומחה בית המשפט.
36. באשר לאופן עריכת השומה – נקבע בפסיקה כי השיטה הטובה ביותר להערכת שווי מקרקעין הינה שיטת ההשוואה. היינו – שווי מקרקעין יוערך על פי השוואה לשווי שנקבע בין צדדים בעסקות במקרקעין, בין מוכר מרצון לקונה מרצון, בעלי מאפיינים דומים מבחינת המיקום, זכויות השימוש וכד'.
- יודגש כי ההשוואה צריכה להיעשות לנכסים בעלי מאפיינים דומים ויש להיזהר מהשוואה לנכסים בעלי מאפיינים ייחודיים שאינם מתאימים לנכס נשוא השומה.
- שיטת ההשוואה הינה השיטה האמינה והיעילה ביותר, כל עוד שומרים על התנאים הבסיסיים הנדרשים לשם השוואה.
- במסגרת ההשוואה ועריכת ההתאמות הנדרשות בין הנכס נשוא השומה לנכסים נשוא עסקות ההשוואה, יש הכרח כי יהיו בידי המערך נתונים מלאים ומהימנים. כך ברי שלא ניתן לערוך השוואה לנתונים שדווחו בעסקות בהן ידוע כי יש פער בין הסכום שדווח לשלטונות המס לבין הסכום ששולם בפועל. כמו כן אין לערוך השוואה לעסקות בהן העלימו הצדדים נתונים ומאפיינים חשובים, כמו בנייה בלתי חוקית שבוצעה במקרקעין



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

ואשר השפיעה על שווים וכדומה. את ההשוואה יש לערוך רק ביחס לעסקות שנעשו בתנאי שוק חופשי וללא השפעה של יחסים מיוחדים בין הצדדים על שווי העסקה.

המאפיינים אותם יש להביא בחשבון ביחס לכל נכס אינם רק אלה הנוגעים לייעוד נוכחי אלא כוללים גם את הפוטנציאל הטמון בכל נכס, שכן פוטנציאל זה עשוי להשפיע על שוויו של הנכס. על המעריך להתחשב במגבלות החלות על כל נכס ועל אפשרויות מימוש הפוטנציאל, כמו גודלו של השטח, מיקומו, מצבו הפיזי, המוניטין השייך לנכס (להבדיל ממוניטין של המשתמש) ושאר הנתונים הסביבתיים המיוחדים.

לעיתים יתקשה המומחה למצוא עסקות השוואה במקרקעין בעלי מאפיינים זהים, במיוחד כאשר המומחה נדרש להעריך שווי של מקרקעין במועדים רבים ועל פני תקופה ממושכת. במקרים שכאלו על המומחה לאתר מקרקעין בעלי מאפיינים קרובים ככל הניתן ולבצע התאמה שתנטרל את ההבדלים בין המקרקעין השונים. התאמה זו תיעשה על ידי המומחה על פי מיטב ניסיונו ומומחיותו, תוך מתן הסבר כיצד ומדוע נערכה ההתאמה.

לענין זה ראו :

ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין פ"ד לד(3) 225 (1979) ;

ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי פ"ד לט(4) 185 (1985) ;

ע"א 336/59 בידרמן נ' שר התחבורה פ"ד טו 1681, 1694-1691 (1961) ;

ע"א 123/79 מדינת ישראל נ' קמינר פ"ד לד(1) 617, 626 (1979) ;

ע"א 3159/09 חברת רכבת ישראל בע"מ נ' סבח בית עדה (28.4.2013) ;

ע"א 782/88 מסד חברה הזדית להלוואות וחשכונות בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ

ישראל פ"ד מה(5) 625, 639 (1991).

37. באשר למעמדו של מומחה בית המשפט – הלכה היא כי מסקנות מומחה שמונה על ידי בית המשפט לעולם אינן באות במקום מסקנות בית המשפט. בית המשפט הוא המכריע בסופו של יום על פי מכלול הראיות שבפניו, ורשאי בית המשפט לאמץ או לדחות מסקנתו של המומחה או לבור חלקים מחוות דעתו.

ראו לענין זה :

ע"א 974/91 עמידר חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה

פ"ד נ(5) 104 (1997) ;

ע"א 2541/02 לנגר נ' יחזקאל פ"ד נח(2) 583 (2004) ;



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

1 ע"א 5293/90 בנק הפועלים בע"מ נ' רחמים פ"ד מז(3) 240, 262-263 (1993);  
2 ע"א 1986/92 מדינת ישראל נ' פואד סעד קנג' אבו סאלח פ"ד נ(1) 499, פסקה 11 (1996).  
3 יחד עם זאת, נוטים בתי המשפט ברגיל לאמץ את מסקנותיו של מומחה שמונה על ידם,  
4 ויסטו מהערכות אלה רק במקרים חריגים, ואם שוכנעו כי נמצאה בהן טעות בולטת.  
5 כך למשל, נאמר בע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא פ"ד נו(2) 936,  
6 949 (2002):

7 "משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית משפט  
8 נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ  
9 ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות  
10 זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד – שקילת אמינותו מסורה לבית  
11 המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו של בית  
12 המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של  
13 המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן..."

14  
15 דברים דומים על מעמדו של מומחה בית המשפט ראו:

16 ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי פ"ד לט(4) 185, 189 (1985);  
17 ע"א 402/85 מרקוביץ נ' עיריית ראשון לציון פ"ד מא(1) 133, 139 (1987);  
18 ע"א 821/88 א. לוי קבלני בנין בע"מ נ' שמי את סמי חמוד פ"ד מד(2) 771, 779 (1990);  
19 ע"א 605/88 תבורי בע"מ נ' מעינות הגליל המערבי בע"מ פ"ד מה(2) 1, 11 (1991);  
20 ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי (23.4.1990);  
21 ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל פ"ד נב(4) 563 (1998) והאסמכתאות שם;  
22 ע"א 6407/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' מסרי ואח' (24.5.18), סעיף 27.

23 38. על רקע עקרונות אלה, נבחן במקרה דנן את השגות הנתבעת על חוות הדעת של המומחה  
24 שפיר, ונברר אם יש ממש בטענותיה, או יש בהן די, בכדי להתערב במסקנות המומחה  
25 מטעם בית המשפט.

26 39. ראשית אציין כי לא מצאתי לנכון להעדיף את חוות דעתם של מי משמאי הנתבעת (מחיל  
27 ו/או זייד) לאור אמירתם הברורה של התובעים בסיכומיהם, כמפורט לעיל, שלא נפלה





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- 1 בחוות דעתו של המומחה שפיר טעות בולטת, שתצדיק סטייה מהכלל שצינו לעיל, שבית  
2 המשפט יעדיף ברגיל לקבל את ממצאי המומחה מטעמו.
- 3 **באשר להשגות הנתבעת המפורטות לעיל, לא מצאתי כי יש בהן בכדי להצביע על טעות**  
4 **בולטת בחוות הדעת של המומחה שפיר שתשכנע את בית המשפט לסטות מקביעותיו**  
5 **בחוות הדעת, למעט בסוגיית שיעור דמי החכירה שלטעמי צריך לעמוד על 5% כפי**  
6 **שארחיב להלן.**
- 7 עיון בחוות דעתו של המומחה שפיר במע/1 (שכוללת בחובה את במ/1) מלמד, כי המומחה  
8 שפיר הביא הן לדונם למגורים והן לשטח החקלאי עסקות השוואה שאינן מעטות, וודאי  
9 בכמות שמעבר לתקן 3 לתקנות מועצת שמאי המקרקעין, סעיף 5, בו נקבע כי בכדי ליישם  
10 את שיטת ההשוואה יש צורך להציג לכל קרקע לפחות שלוש עסקות השוואה.
- 11 באשר להשמטת נתוני עסקאות נמוכות, עסקיין בסך הכל בשתי עסקאות בעסקות  
12 ההשוואה בקרקע ביעוד חקלאי משנת 1996 (עמ' 39 לבמ/1). הסביר המומחה שפיר כי הוא  
13 השמיט שתי עסקאות שנראו לו נמוכות מידי. היות שהיו מספיק עסקאות השוואה לאותן  
14 שנים לא ציינן בחוות דעתו (עמ' 20 לפרו' שו' 28-34; עמ' 21 לפרו' שו' 1-4);
- 15 לגבי שומת שנת 2015 בשטח החקלאי, הסתמך המומחה שפיר על נתוני 13 עסקאות שנראו  
16 לו מתאימות וראויות. מדובר בכמות לא מבוטלת של עסקאות שיכולות להוות קנה מידה  
17 מספיק לקביעת שומה, כפי שסבר המומחה שפיר בהתאם לשיקול דעתו השמאי (עמ' 12  
18 לפרו' שו' 14-22).
- 19 אכן טוב היה עושה המומחה שפיר אם היה מציין את כל עסקאות ההשוואה, תוך שמציין  
20 כי מתעלם מהן כיוון שלטעמו מבחינה שמאית הן נמוכות ואינן משקפות את מחיר הקרקע  
21 האמיתי במועד כריתתן. אך מפה ועד התעלמות מקביעותיו בשנים 1989-1997 ו-  
22 1998-2017, כטענת הנתבעת, המרחק רב;
- 23 באשר לטענת הסתמכותו של המומחה שפיר בשנים 1985-1989 על נתוני עסקאות קרקע  
24 למגורים ממרכז הארץ, הבהיר המומחה שפיר בחוות דעתו כי עסקיין בשנים בהן לא היו  
25 עסקות של מקרקעין למגורים באזור דן. לכן נעשה שימוש בעליית מחירים ברחבי הארץ,  
26 תוך התאמות בהתאם.
- 27 לטעמי עסקיין בשיקול שמאי לגיטימי, שאינו מצדיק סטייה מממצאיו בשנים אלה בחוות  
28 דעתו.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

41. אם נסכם את הדברים עד פה נאמר, כי עיון בחוות הדעת ובתשובותיו של המומחה שפיר  
בחקירותיו בבית המשפט מלמד, כי המומחה שם את המקרקעין על פי עקרונות שהוכרו  
בפסיקה, למעט סוגיית שיעור דמי החכירה.

במצב דברים זה, לא ראיתי לסטות מקביעותיו בדבר שווי המקרקעין מידי שנה, הן לדונם  
למגורים והן ליתרת השטח החקלאי, וזאת בהתאם לקביעותיו בחוות דעתו העדכנית  
במע/1.

נזכיר, כי ברגיל יאמץ בית המשפט את קביעת המומחה מטעמו, אלא אם כן ישנה טעות  
בולטת או סיבה בולטת אחרת שלא לעשות כן, ולא מצאתי סיבה כנ"ל במקרה דנן.

9

### שיעור דמי החכירה

42. שונה מסקנתי בכל הקשור לקביעותיו של המומחה שפיר בדבר שיעור חישוב דמי החכירה,  
אותו העמיד תחילה על 5.5% ולאחר מכן על 6%, כמפורט לעיל.

43. לעיל פירטנו את עמדות שמאיי הצדדים לשאלת שיעור חישוב דמי החכירה האבודים.  
לנוכח המחלוקות הקיימות ביניהם אבחן את שיעור חישוב דמי החכירה במקרה דנן.

44. באשר לקביעת שיעור פיצוי דמי החכירה האבודים, כבר נקבע בע"א 2797/15 מדינת  
ישראל נ' פאטמה עיסא (22.5.16) (להלן: "ענין עיסא") כי:

"השאלה אם להעמיד את דמי החכירה על 5% לשנה או 6% לשנה, היא  
שאלה שמאית מובהקת, הנתונה להכרעת בית המשפט בכל מקרה ומקרה  
על-פי הנתונים שבפניו..." (ציטוט מסעיף 10 לפסק הדין).

עולה מפסיקה זאת, כי קביעת שיעור דמי החכירה לא צריכה להיות תמיד, באופן אוטומטי  
ו/או גורף, בשיעור 6%, כטענת התובעים בהסתמך על פסיקה שניתנה בשנים האחרונות,  
אלא יש לבחון כל מקרה ומקרה לנתוניו, ומדובר כאמור בקביעה שמאית מובהקת.

בנדון ראו גם דבריי:

ת.א. (חי') 27529-10-14 עו"ד יוסף ברינט ואח' נ' עיריית עכו (25.12.17, עמ' 50);

ת.א. (חי') 19274-03-15 עיזבון המנוח פרחאת אחמד פרחאת ז"ל נ' מדינת ישראל – רשות  
מקרקעי ישראל (13.3.18, סעיף 47) – (להלן: "עניין פרחאת") ;

ענין חאזן, פסקה 86 ;



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- 1 ת"א (חי') 34885-03-16 **טרביה נ' מדינת ישראל**, פסקה 38, (9.7.2019) – (להלן: "**ענין**  
2 **טרביה**").
- 3 45. לשון אחרת, יש לבחון כל מקרה ומקרה ולנמק שמאית את שיעור דמי החכירה האבודים.  
4 אין די בנדון להסתמך על קביעת שיעור דמי החכירה בפסקי דין אחרים.
- 5 במקרה דנן, מעבר להסתמכות על שיעורי דמי חכירה שנקבעו בפסקי דין שונים, **לא ראיתי**  
6 **כי המומחה שפיר ביצע בחוות הדעת במ/1 ו-במע/1 הערכה שמאית עצמאית על אודות**  
7 **המקרקעין דנן** לקביעת שיעור דמי החכירה האבודים.
- 8 יותר מזה – קביעת שיעור דמי החכירה האבודים בחוות דעתו של המומחה שפיר נעשתה  
9 מבלי שביצע אבחנה (שלטעמי מתבקשת מבחינה שמאית) בין קרקע ביעוד תעשייתי  
10 (כבפס"ד **הייטנר** עליו הסתמך המומחה שפיר, במיוחד בבמע/1) לבין קרקע ביעוד חקלאי.
- 11 לסיכום – המומחה שפיר בחוות הדעת מטעמו לא נתן כל הנמקה שמאית משל עצמו (מעבר  
12 להסתמכות "עיוורת" על פסקי דין) לקביעת שיעור דמי חכירה של 5.5% (במ/1) ו-6%  
13 (במע/1). זאת בניגוד לנפסק **בענין עיסא**.
- 14 46. ההתייחסות השמאית הממשית היחידה שנתן המומחה שפיר בחקירתו הנגדית, נוגעת  
15 לשיעור דמי החכירה שגובה רמ"י כדמי חכירה מרצון (5%) או בפלישה לקרקע חקלאית  
16 (6%) – (עמ' 29 לחקירתו הנגדית על במע/1 שוי' 15-21).
- 17 לא פירש המומחה שפיר מעבר לכך, ואולם ניתן להניח כי סבר שהפקעה (כדין) של מקרקעין  
18 כמוה כהחזקת קרקע שלא בהיתר, ומצדיקה קביעת שיעור של 6% כפי שנעשה ע"י רמ"י  
19 בקביעת דמי שימוש/החכרת קרקע המוחזקת שלא בהיתר.
- 20 יחד עם זאת הוסיף המומחה שפיר כי שיעורי דמי החכירה שגובה רמ"י כאמור לא היוו את  
21 השיקול היחיד שלו בקביעת שיעור של 6%, אלא גם שיקול של להביא את הנפקע למצב בו  
22 יכול היום לרכוש קרקע חלופית, שזו מטרת פיצויי ההפקעה. אפשרות כזאת תיתכן רק  
23 בשיעור של 6% (עמ' 29 לפרו' שוי' 18).
- 24 את הקטע האחרון באמירתו זאת של המומחה שפיר התקשיתי לקבל שכן אינו טעם שמאי  
25 טהור (6% על מנת לאפשר רכישת קרקע חלופית, אלא יותר טעם כלכלי או פיננסי).
- 26 אני מתקשה לקבל את השוואת המומחה שפיר של דמי החכירה שגובה רמ"י בפלישה (6%)  
27 להפקעה כדין, משני טעמים כדלקמן:
- 28 א. דין הפקעה שנעשתה כדין אינו כדין פולש למקרקעין או מי שמחזיק בהם שלא  
29 בהיתר הבעלים. לכן לא צריך לעשות גזירה שווה משיעור דמי החכירה שגובה



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

1 רמ"י מפולש/מחזיק לא בהיתר (6%) למפקיע שאוחז במקרקעין כדין מכח  
2 ההפקעה.

3 השוו לענין זה את דבריי בענין פרחאת, סעיף 57 עמ' 34.

4 ב. אם כבר עושים השוואה ולומדים מחוזי החכירה של רמ"י (המחכיר הגדול  
5 במדינה) לענין שיעור דמי החכירה הראוי, יש לעשות כן לטעמי מול השיעור הרגיל  
6 הנוהג ברמ"י ממחכיר (משכיר) מרצון לחוכר (שוכר) מרצון, אשר הוא - 5%.

7 לענין זה ראה ע"א 3137/15 עיריית חיפה נ' קהילת ציון אמריקאית (בפירוק)  
8 ואח' (21.5.18) - (להלן: "ענין עיריית חיפה"). שם נקבע כי עיריית חיפה לא עמדה  
9 בנטל להוכיח כי נכרת הסכם מכר מקרקעין בינה לבין בעלת המקרקעין. משכך  
10 חוייבה עיריית חיפה בתשלום דמי שימוש עבור שימושה במקרקעין בשבע השנים  
11 שקדמו להגשת התובענה.

12 שם נחלקו שמאיי הצדדים לענין שיעור התשואה ממנו יש לגזור את דמי השימוש  
13 במקרקעין.

14 שמאית עיריית חיפה, מי שלמעשה החזיקה במקרקעין שלא על-פי זכות שבדין,  
15 קבעה שיעור תשואה של 5%, ושמאי המשיבים קבע שיעור תשואה של 8%.

16 בית משפט קמא העמיד את שיעור התשואה על 6%, תוך שמציין כי רמ"י, המחכיר  
17 הגדול שבמדינה, גובה שיעור תשואה של 5%.

18 על-כך ציין בית המשפט העליון (כב' השופטת ברון) כי לא מצאה סיבה לסטות  
19 מקביעת שיעור התשואה של רמ"י, שהינו 5%, בהיותה המחכיר הגדול של המדינה.  
20 לכן קיבלה הערעור בנקודה זו, והפחיתה את שיעור התשואה שקבע בית משפט  
21 קמא מ-6% ל-5% (ראו עמ' 25 לפסק הדין).

22 שיעור התשואה בענין עיריית חיפה שקול לשיעור דמי החכירה האבודים.

23 47. לסיכום נקודה זאת ייאמר, כי לכאורה צודקת הנתבעת בטענתה בנדון, שלא ניתן להסתמך  
24 בקביעת שיעור דמי החכירה על קביעתו של המומחה שפיר בחוות בדעת, תוך הסתמכות  
25 על פסקי דין מסויימים וללא הפעלת שיקול דעת עצמאי בקביעת שיעור דמי החכירה על  
26 אודות המקרקעין דנן.

27 בנדון ראוי לציין, כי כפי שיש פסקי דין שקבעו שיעור של 6% יש פסקי דין אחרים שקבעו  
28 שיעור של 5%.

29 כבר ציינתי בענין פרחאת כי:



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- 1 "בכל אופן – לא שוכנעתי לקבוע שיעור פיצוי בשיעור של 6% בהסתמך
- 2 על חוות דעת התובעים, שכן אינן מנומקות דיין מבחינה שמאית ונשענות
- 3 על גישת הפסיקה בשנים האחרונות בנדון. כאמור, קביעת שיעור הפיצוי
- 4 היא שאלה שמאית ויש לנמקה מבחינה שמאית, ולא להסתמך רק על
- 5 קביעת הפסיקה בנדון" (סעיף 57, עמ' 34 לפסק הדין).
- 6 דברים אלה כאמור יפים גם בהתייחס לחוות דעתו של המומחה שפיר וקביעת שיעור דמי
- 7 החכירה האבודים בה, ותומכים בטענת הנתבעת בנקודה זו.
- 8 מאותו טעם גם לא ניתן להסתמך על קביעת שמאי התובעים, שגם הסתמכה בקביעת שיעור
- 9 דמי חכירה של 6% על פסיקת בתי המשפט שקבעה כך במספר פסקי דין, ללא הפעלת שיקול
- 10 דעת שמאי עצמאי (והתייחסנו לנקודה זאת לעיל).
- 11 נותרנו אם כן עם שתי חוות הדעת מטעם הנתבעת, שניתנו על ידי השמאי גרשון.
- 12 השוני ביניהן נוגע בעיקר לחישוב דמי החכירה בשטח החקלאי (כמובהר לעיל). כבר ציינתי
- 13 לעיל שאיני מקבל את גישת המחיר לדונם חקלאי שקבע השמאי גרשון בחוות דעתו
- 14 העדכנית, ונפנה לדברינו לעיל.
- 15 לכן נבחן כעת את חוות דעתו הראשונה של השמאי גרשון מטעם הנתבעת, שהסתמך על
- 16 ענין לאפי להבחנה בין קרקע חקלאית (1.5%) לדונם לבניה (2.5%) בקביעת שיעור אחוז
- 17 דמי החכירה האבודים.
- 18 סבורני כי גישת השמאי גרשון הראשונה לשיעור דמי החכירה שקבע (תוך הבחנה בין הדונם
- 19 לבניה לשטח החקלאי) כבר נשללה בפסיקה לא אחת.
- 20 לדוגמא (אחת מיני רבות) – ת"א (חי') 13451-03-15 עז' המנוח אבו ריא ז"ל נ' מדינת
- 21 ישראל (21.1.18). שם דחתה כב' השופטת תמר שרון נתנאל את הקטנת שיעור דמי החכירה
- 22 מ-5% (כפי שנקבע שם מלכתחילה על ידי שמאי הנתבעת, עד שניתן פסק הדין בענין לאפי)
- 23 ל-1.5% בקרקע חקלאית ול-2.5% בדונם ראשון לבניה, וציינה כדלקמן:
- 24 "שמאי הנתבעת, אשר בחוות דעתו הראשונה, טען שיש לגזור 5% משווי
- 25 החלקות, שינה דעתו בחוות הדעת המעודכנת וקבע, כאמור, כי משווי
- 26 החלק החקלאי יש לגזור 1.5% ומשווי הדונם למגורים יש לגזור 2.5%.
- 27 אינני מקבלת את השיעורים שנקבעו על ידו בחוות הדעת המעודכנת.
- 28 סבורה אני כי השיעורים שקבע שמאי הנתבעת בחוות דעתו המעודכנת
- 29 מקפחים את התובעים...



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

אינני סבורה שפסק הדין בעניין לאפי שינה את עקרונות השומה שהיו  
קיימים קודם לכן, בדבר אופן הערכת דמי החכירה האבודים. פסק הדין  
ניתן על פי הנסיבות המיוחדות שנדונו שם, שאינן זהות לענייננו. אין דינה  
של קרקע המשמשת למחצבה שהיא, מטבע הדברים, קרקע מתכלה,  
כדינה של קרקע אחרת, המשמשת לחקלאות. לטעמי, בשל ההבדלים  
המהותיים בין שימוש למחצבה ושימוש לחקלאות, עניין לאפי אינו  
מהווה בסיס ראוי ונכון לשינוי השיעור לקרקע חקלאית, מהשיעור  
שנקבע בחוות דעתו הראשונה (ח/2) של שמאי הנתבעת, היינו - 5%.

ודוק: את השיעור של 5% לייעוד חקלאי קבע שמאי הנתבעת בחווה"ד  
הראשונה, בשים לב לכך שמדובר בשימוש חקלאי בלבד, כפי שכבר  
הוסבר לעיל ובחקירתו אישר שמאי הנתבעת, כי זה האחוז אותו ציין  
בחוות דעת רבות המתייחסות לאותה חטיבת קרקע (עמ' 41 לפרו' שו' - 25-  
23).

בהקשר לכך יש להזכיר כי יש לפצות את הנפקע בפיצוי המרבי שמניב  
שימוש חוקי במקרקעין המופקעים. הלכה זו מן הראוי שתחול הן על  
קביעת שווי הקרקע המופקעת והן על קביעת שיעור הפירות שהיא  
מניבה. ראו בעניין זה את פסק הדין שניתן בעניין חביב-אללה - ע"א  
8937/08 חביב-אללה נ. מדינת ישראל [פורסם בבנו] (1.12.2011) שם  
הובהר, כי '... את הקרקע יש להעריך לפי השימוש המיטבי שניתן  
לעשות בה, קרי, השימוש החוקי שניב את הערך הגבוה ביותר' (ראו גם  
עניין דבאח, פסקה 21) (ציטוט מסעיפים 65-63 לפסק' הדין).

בעניין פרחאת הצטרפתי לקביעותיה אלה של כב' השופטת תמר שרון נתנאל (עמ' 33 לפסק  
הדין).

51. לטעמי גם אופן קביעת שיעור דמי החכירה בחוות דעתו של השמאי גרשון בחוות דעתו  
הראשונה מטעם הנתבעת אינו מבוסס דיו.

לגבי קרקע חקלאית ציין כי היה קשה להשיג סימוכין למחירי השכירות של קרקע חקלאית  
בחוזי שכירות בין אנשים פרטיים (12.2.3).

כך גם לשיעור דמי חכירה למגורים, לגביהם ציין כי לכאורה לא בנמצא עסקאות השוואה  
להשכרת קרקע למגורים בין פרטיים. לכן נאלץ לבחון את שוק השכרת דירות המגורים  
ולחלץ ממנו את שיעור דמי החכירה למרכיב הקרקע (סעיף 11 לחוות דעתו הראשונה של  
השמאי גרשון).



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

- 1 כן ראה סעיף 13.3 לחוות דעתו העדכנית של השמאי גרשון ;
- 2 עוד נפנה להערת שוליים 3 בעמ' 15 לחוות דעתו האשונה של השמאי גרשון, שם ציין כי
- 3 החכרת קרקע בידי רמ"י לצרכי מגורים מוגדרת בידי רמ"י כ"חכירה עירונית" ובה דמי
- 4 החכירה מחושבים לפי שיעור תשואה שנתי אחיד של 5%, ולא פחות מכך. אם כך – למה
- 5 לסטות משיעור זה בהערכת הדונם הראשון לבניה במקרה דנן?!
- 6 52. לאור כל האמור לעיל לא אוכל לקבל את קביעותיו של השמאי גרשון באשר לשיעור חישוב
- 7 דמי החכירה האבודים, תוך הבחנה בין הדונם לבניה ויתרת השטח החקלאי.
- 8 53. במצב דברים זה סבורני כי יש להיעזר בנתוני רמ"י לענין שיעור חישוב דמי החכירה
- 9 האבודים, אליהם אף הפנה ככלי עזר לכך פסק הדין בענין איסמעיל (פסקה 30, המצוטט
- 10 בסעיף 55 להלן), ואף חזרה על כך הנשיאה חיות בדיון נוסף איסמעיל, כמצוטט לעיל.
- 11 54. פסיקה שניתנה לאחר פסק הדין בענין איסמעיל ודיון נוסף איסמעיל מפנה אף היא
- 12 לשיעורי דמי החכירה שגובה רמ"י (בין 5% ל-6%) כמוסבר לעיל. בענין זה נפנה לפסקי הדין
- 13 בענין מיכאיל סעיף 23, ובענין אלנדא סעיף 62.
- 14 דרך זאת קיבלה חיזוק משמעותי מענין עיריית חיפה המצויין לעיל. שם נקבע כי שיעור
- 15 דמי החכירה שגובה רמ"י בעסקות מרצון הוא 5%.
- 16 הדבר עולה בקנה אחד גם עם שיעור דמי החכירה בקרקע חקלאית על פי הקווים המנחים
- 17 של השמאי הממשלתי אשר הם בין 5% - 6% (להלן: "הקווים המנחים").
- 18 השמאי גרשון בחוות דעתו העדכנית ניסה לשלול זאת (סעיף 12.5(ב)) בצינו כי עסקינן
- 19 בשווי שימוש של הרכיב החקלאי של המקרקעין ולא בשווי שוק של המקרקעין הנובע גם
- 20 מהרכיב הפוטנציאלי שלה, אך הסברו בנדון לא שכנע אותי.
- 21 לטעמי ניתן לסמוך על שיעורי דמי השימוש הקבועים שנקבעו בקוים המנחים, בהיותם
- 22 קווים עקרוניים לדמי חכירה רעיוניים (בנדון ראו דברי המבוססים על דברי מומחה בית
- 23 המשפט על אודות הקווים המנחים, בענין טרביה פסקה 39).
- 24 55. יחד עם זאת איני סבור כי הפקעה כדן שקולה לפלישה, לגביה רמ"י גובה שיעור של 6%.
- 25 כך למעשה גם נקבע ע"י כב' השופטת תמר שרון נתנאל בת.א. (חי' 13451-03-15 המוזכר
- 26 לעיל ועל ידי בענין פרחאת (ראה עמ' 34-33).
- 27 לכן שוכנעתי להעמיד את שיעור דמי החכירה על שיעור של 5%, כשיעור שגובה רמ"י
- 28 בעסקות החכרת מקרקעין מרצון, ולא אגב פלישה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

1 בכך אני גם פועל בהתאם לחלופה השניה שבסעיף 30 לפסק דין בענין איסמעיל, על פיה  
2 מנגנון חישוב דמי החכירה האבודים יכול להיות:

3 "הרווח שהנפקע יכול היה להפיק מהשכרת המקרקעין בתקופה הנ"ל  
4 כעניין שבעובדה. אמת-מידה אפשרית לקביעת שוויו הכלכלי של  
5 השימוש שהמדינה עשתה במקרקעי הנפקע, מבלי לשלם עבורו, היא דמי  
6 חכירה הנהוגים אצל רמ"י. בנסיבות מתאימות, דמי חכירה אלו יכולים  
7 לשקף את הרווח שהמדינה עשתה על חשבון הנפקע;..."

8 לענין זה אני סבור כי יש להבחין בין הדונם לבניה לשטח החקלאי. בשניהם השיעור צריך  
9 להיות 5%, שכן לכאורה הוא קנה המידה לשווי הכלכלי שהמדינה עשתה במקרקעי הנפקע  
10 (אפשרות שניה בענין איסמעיל, כמצויין לעיל). עמד על כך בית המשפט בענין אלנדא, פסקה  
11 62.

12 כחיזוק לכך אצטט בנדון דברים שכתבתי בענין טרביה, פסקה 40, כדלקמן:

13 "...שיעור התשואה בענין עיריית חיפה שקול לשיעור דמי החכירה  
14 האבודים. לכן לכאורה מפסק דין זה דווקא עולה תמיכה בקביעת שיעור  
15 דמי החכירה בשיעור של 5%, ללא הבחנה בין השטח החקלאי ודונם  
16 לבניה. בנקודה זו שוכנעתי מקביעתו של השמאי יצחקי בחוות דעתו  
17 (מומחה בית המשפט – ח"ש) כי אין מקום להבחנה לענין שיעור דמי  
18 החכירה בין השטח החקלאי לבין הדונם לבניה. עסקינן בחלקה שלמה,  
19 שלא פוצלה, למרות החישוב הנפרד לדונם לבניה מכח הלכות אסדי  
20 ודבאח...

21 משמדובר בחלקה שלמה ראוי ומקובל בשמאות, ששיעור התשואה יהא  
22 אחיד להן, ללא פיצול והבחנה [ראו לענין זה: ת.א. (חי') 47547-10-11  
23 עזבון המנוח נאיף דהוה אל-חלילי ז"ל נ' מדינת ישראל (16.5.19),  
24 סעיפים 38(א) ו-47(א)]."

25 בכך נרוויח רווח נוסף ורצוי – נאפשר את מימוש מטרת פיצויי ההפקעה, להעמיד את הנפקע  
26 במצבו ערב ההפקעה. היינו לאפשר לו לרכוש בסכום הפיצוי שיקבל מקרקעין אחרים  
27 תמורת אלה שהופקעו.

28 נדגיש כי ההפקעה פוגעת בזכות הקנין של הנפקע. לכן כאמור אחת ממטרות פיצויי  
29 ההפקעה היא, כי מי שנפגע עקב הפעולה התכנונית, זכאי לפיצוי שיעמידו במצב בו היה  
30 אלמלא ההפקעה. הפיצוי לא נועד להיטיב את מצבו מחד גיסא ולא לגרום לו נזק או הפסד





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

מאידך גיסא. תפקידו של הפיצוי לרכז ולתקן ככל שניתן את הפגיעה בזכות הקנין. מבחינה  
זו הפיצוי מהווה מעין תחליף עבור הקנין שנשלל, והוא מבטא את מעמדה החוקתי של זכות  
הקנין (ראה לענין זה: אריה קמר, "דיני הפקעת מקרקעין", מהדורה שמינית, כרך ראשון,  
עמ' 60-61).

לכן כאמור יש הצדקה להעמיד את שיעור דמי החכירה על 5% הן בדונם לבניה והן ביתרת  
השטח החקלאי – וכך אני קובע.

7

8

### סוף דבר

57. לאור כל האמור לעיל התובעים זכאים לפיצויי הפקעה כדלקמן:

פיצוי בגין דמי חכירה אבודים לפי סעיף 13 לפקודה לפי קביעות שווי המקרקעין מידי שנה  
בחוות דעתו העדכנית של המומחה שפיר (במע/1) ושיעור חישוב דמי חכירה של 5%.  
בחוות דעתו במע/1 של המומחה שפיר יש קביעת שווי מקרקעין עד שנת 2020. לגבי שנת  
2021, ועד חודש התשלום, שיהיה 3/2021, שווי המקרקעין יהיה כשווי לשנת 2020.

58. באשר להוצאות משפט שכ"ט עו"ד:

א. כל צד יישא בהוצאות חוות הדעת מטעמו (המקורית והעדכנית), לנוכח הפערים  
ביניהם באופן שמונה מומחה מטעם בית המשפט, שמסקנותיה (בחלקים  
שהתקבלו) אינן תואמות מי מחוות הדעת.

ב. התובעים זכאים לקבלת מהנתבעת את עלות השתתפותם במימון מומחה בית  
המשפט שפיר בצירוף אסמכתא על התשלום, וכן החזר אגרה בצירוף אסמכתא על  
התשלום, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין החל מיום תשלומם ועד ליום מתן  
פסק הדין.

ג. הנתבעת תשלם לתובעים שכ"ט עו"ד בשיעור של 140,000 ₪.

59. הצדדים יגישו לחתימתי תוך 30 ימים מהיום, פסיקתא משותפת שתשקף סכומי פסק דין  
זה, לרבות את הוצאות המשפט ושכר טרחת עורך הדין.

סכומי הפסיקתא ישולמו תוך 30 ימים מיום חתימת הפסיקתא, שאם לא כן יישאו הפרשי  
הצמדה וריבית כדין מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום המלא בפועל.

27

28. המזכירות תעביר פסק דין זה לצדדים.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 62555-02-16 אבו ריא ואח' נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ת"א 12607-03-16 אבו ריא(המנוח) ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח

1

2

פסק דין זה מותר לפרסום תוך השמטת שמות התובעים הקטינים.

3

4

5

6

ניתן היום, י"ח אדר תשפ"א, 02 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

7

8

חננאל שרעבי, שופט

9