



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

לפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

התובעים

1. מטעי לאה ויוסף בע"מ
2. פרי או בע"מ
3. פלצמן נאורה רות
4. יעקבס (הורוביץ) צילנה
5. יעקבס דב בוריס
6. יפה ליוביץ (הרשקוביץ)
7. טלליה פפו (הרשקוביץ)
8. ישעיהו הרשקוביץ
9. פנחס אפרתי
10. שרה אושרב

ע"י ב"כ עוה"ד י. דיין ואח'

נגד

הנתבעות

1. נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות
תחבורה בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד ד. כחלון ואח'

2. שרת התחבורה

ע"י עוה"ד י. אבו סיף אבו פול
פרקליטות מחוז חיפה-אזרחי

1
2
3

פסק-דין

4

5

6

7

8

9

10

11

12

בפניי עתירתם של התובעים לקביעת פיצויי הפקעה בסך של 6,078,202.97 ₪, בשל הפקעת
זכויותיהם במקרקעין, אשר יפורטו להלן, על-פי צו-הדרכים, אשר פורסם מכוח פקודת הדרכים
ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 (להלן: "פקודת הדרכים"), ביום 11.12.2005, ומכוח תכנית
תשתית לאומית/3, 4/6, אשר פורסמה ביום 07.09.2005 (להלן: "התכנית").

הנסיבות הצריכות לעניין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1. בהתאם לצו הכרזה, אשר פורסם לפי פקודת הדרכים, ביום 11.12.2005 (להלן: "המועד הקובע לחישוב פיצויי ההפקעה"), ובהתאם לתוכנית תשתית לאומית 3, 4/6, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 07.09.2005, הופקעו, בין היתר, החלקות החקלאיות של התובעים, אשר יפורטו להלן לצורך סלילה והרחבת כביש הרוחב מס' 9, אשר מחבר בין כביש מס' 6 לבין כביש מס' 4, בקטע שבין מחלף חדרה דרום לבין צומת יער חדרה.

המקרקעין מושא התביעה שבפניי הם כדלקמן (להלן: "המקרקעין"):

גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח ההפקעה	שיעור ההפקעה	בעלי החלקה
10040	20	9,466 מ"ר	954 מ"ר	10.08%	התובעים מס' 6-7
10040	21	30,698 מ"ר	3,832 מ"ר	12.48%	התובעים מס' 6-7
10040	40	16,457 מ"ר	8,522 מ"ר	51.78%	התובעים מס' 3-5
10040	43	10,662 מ"ר	6,485 מ"ר	60.82%	התובעים מס' 3-5
10040	44	10,650 מ"ר	2,794 מ"ר	26.23%	התובעים מס' 3-5
10040	109	13,652 מ"ר	2,716 מ"ר	19.89%	התובע מס' 8
10040	110	13,612 מ"ר	1,416 מ"ר	10.40%	התובעים מס' 9-10
10405	9	61,919 מ"ר	50,182 מ"ר	81.04%	התובעת מס' 2
10405	14	75,695 מ"ר	11,896 מ"ר	15.72%	התובעת מס' 1

2. ביום 20.03.2016 הוגש כתב-התביעה, במסגרתה, כאמור כבר לעיל עתרו התובעים לקביעת פיצויי הפקעה בשל הפקעת זכויותיהם במקרקעין לצורך סלילת והרחבת דרך מס' 9.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

- 1 במסגרת התביעה האמורה עתרו התובעים לפצותם פיצוי סבל בגין הפקעת הרבע הראשון
2 של המקרקעין, פיצויים בעקבות הפקעת החלק העולה הרבע הראשון של המקרקעין, וכן
3 פיצויים בגין אובדן מחוברים ואובדן זכויות עיבוד.
4
5 3. ביום 18.01.2017 נמחקה התביעה נגד הנתבעת מס' 2, וזאת נוכח בקשתה מיום 18.11.2016
6 לסילוק התביעה על הסף בשל היעדר עילת תביעה ובשל אי-מיצוי ההליך המנהלי.
7
8 4. ביום 31.12.2017, ולאחר שהתובעים הגישו בקשה לתיקון כתב-התביעה והוספת הנתבעת
9 מס' 2, לאחר שהתקבלה החלטה, ביום 31.10.2017, במסגרתה הוכרה זכאותם של
10 התובעים לקבלת פיצוי מן החסד מכוח סעיף 7 לפקודת הדרכים בסייגים מסוימים
11 שיפורטו להלן, הוגש כתב-תביעה מתוקן.
12
13 5. ביום 09.10.2018, ולאחר שהוגשו חוות-דעת שמאיות מטעמם של הצדדים, ובשים-לב
14 לעמדות הצדדים, מונה השמאי, מר יהודה דיין (להלן: "המומחה"), כמומחה מטעם בית
15 המשפט. במסגרת המינוי התבקש המומחה להתייחס בחוות-דעתו לכל השאלות
16 המקצועיות השנויות במחלוקת בין הצדדים, לרבות לעניין שווי המקרקעין וסכום הפיצוי
17 בגין ההפקעות.
18
19 6. לאחר שהוגשה חוות-הדעת של המומחה מיום 31.03.2019, נעתרתי ביום 24.10.2019
20 לבקשת התובעים לשליחת שאלות הבהרה למומחה.
21
22 7. על אף שהתובעים ביקשו לחקור את המומחה, ולאחר מספר תזכורות שניתנו להם, לא
23 הפקידו התובעים סך של 2,000 ₪, אשר נקבעו להבטחת הוצאותיו, והודיעו ביום
24 23.07.2020, כי הם מבקשים להגיש סיכומים בתיק על סמך החומר הקיים.
25
26 8. יוער, כי במקביל לניהול ההליך בענייננו, הגישו התובעים תביעות נוספות, בגין ירידת ערך
27 המקרקעין כתוצאה משינוי ייעוד מחקלאות לדרך, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון
28 והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").
29

טענות הצדדים

- 30
31
32 9. במסגרת כתב-התביעה שהגישו התובעים נטען, כי בהתאם להלכת בית המשפט העליון ב-
33 ע"א 8622/07 רוטמן נ' מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (14.05.2021)
34 (להלן: "הלכת רוטמן"), יש לתבוע את הפיצוי בגין ההפקעה בשני שלבים. נוכח האמור



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

- 1 לעיל, כך נטען, הגישו התובעים מס' 1-5 נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (להלן: "הוועדה המקומית") וכנגד נתבעת מס' 1 תביעה לפיצוי בגין ירידת ערכם של המקרקעין, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- 2
- 3
- 4 לטענתם, ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה (להלן: "ועדת הערר"), מינתה את השמאי מר אייל יצחקי כשמאי המכריע, והוועדה המקומית ונתבעת מס' 1 ערערו על השומה המכרעת.
- 5
- 6
- 7
- 8 ביום 01.11.2015, כך נטען, קיבלה ועדת הערר חלק מן הטענות, והחליטה להתערב במסקנות השומה, ולהפחית מן הערך שנקבע בה. התובעים מס' 1-5, כך נטען, ערערו על החלטת ועדת הערר, והדיון בערעור זה אוחד עם ערעורים נוספים שהגישו בעלי מקרקעין נוספים שהיו אף הם צד להחלטת ועדת הערר.
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13 נטען, כי על נתבע מס' 2 לשלם להם פיצויי "סבל", הקרויים גם "פיצויים מן החסד", בהתאם לסעיף 2 לפקודת הדרכים, וזאת בגין הפקעת הרבע הראשון של המקרקעין.
- 14
- 15
- 16 בנוסף, כך נטען, על נתבעת מס' 1 לפצותם עבור יתרת השטח שהופקע. עובר להפקעת המקרקעין, כך אליבא דתובעים, שימשו המקרקעין לעיבוד חקלאי, וכי על הנתבעת מס' 1 לפצותם הן בגין אובדן זכויות עיבוד חקלאי והן בגין המחוברים לקרקע שהופקעו.
- 17
- 18
- 19
- 20 לטענת התובעים יש לקבוע את הפיצוי בהתאם לחוות-דעתו של השמאי, אייל יצחקי, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בקיזוז הסכומים שהתקבלו בעבר לידי מי מן התובעים על-ידי הנתבעת מס' 1.
- 21
- 22
- 23
- 24 במסגרת כתב-התביעה המתוקן, אשר הוגש ביום 31.12.2017, נטען, כי סכום הפיצויים מן החסד שנקבע, אינו משקף את שווי שוק של מוכר מרצון לרונה מרצון, וכי לא נקבעו פיצויים לחלק מן המקרקעין. התובעים אף השיגו על חישוב הריבית והפרשי ההצמדה אשר חושבו על-ידי נתבעת מס' 1.
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29 10. במסגרת הסיכומים, אשר הוגשו ביום 25.10.2020, טענו התובעים, כי בחוות-דעתו של המומחה נפלו שגיאות רבות, אשר תוצאותיהן הן עוול, אפליה, והפחתה מן הפיצוי המגיע להם באופן העולה כדי גזל ממש. אליבא דתובעים, בעניינה של אותה חטיבת קרקע בה
- 30
- 31



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

מצויים המקרקעין מושא התביעה, הוגשו מספר חוות-דעת שמאיות של מומחים שונים, ומהן עולה, כי כולם העריכו באופן גבוה משמעותית את ערכן של הקרקעות.

שווי השוק הממוצע שנקבע על-ידי המומחה, כך נטען, נמוך משמעותית משווי השוק הממוצע שנקבע בכל אחת מן השומות האחרות, ועמד לשיטתו של המומחה רק על 108 ₪ למ"ר וזאת הואיל והמומחה פסל באופן שרירותי וגורף כל עסקת השוואה שערכה עולה על 200 ₪ למ"ר על אף שמדובר בעסקאות רצוניות שנערכו בשוק החופשי.

אין כל הגיון, כך לטענת התובעים, להתעלם מעסקאות השוואה שנערכו בתנאי שוק ממוכר מרצון לקונה מרצון, וכי ערך עסקה לבדו אינו יכול להוות קריטריון לפסילת עסקת השוואה, וזאת להבדיל מקריטריונים עניינים, לרבות קיומה של תכנית השבחה או פוגעת מופקדת. פסילת עסקת השוואה אך ורק בשל ערכה הגבוהה, כך נטען, מנוגדת לכל הגיון ומהווה קביעה שרירותית, שעה שהיה על המומחה לקבוע את שווי המקרקעין גם בהתבסס על כלל עסקאות ההשוואה הרלבנטיות.

יתרה מכך, כך נטען, בענייננו אין מדובר בעסקה בודדת אחת שנפסלה, כי אם ב-11 עסקאות רצוניות שנערכו בתנאי השוק, שחלקן אף לא נפסלו על-ידי השמאים האחרים, והדבר אף אינו עולה בקנה אחד עם השמאות שהוגשה מטעמה של הנתבעת מס' 1, ועם הערכות רשויות המס.

נטען, כי המומחה קבע מקדם התאמה של 5% לנטרול רכיב הבעלות במושאע (משאע), וזאת בניגוד להלכת בית המשפט העליון, כפי שנקבעה, למשל ב-ע"א 832/13 טוסי ואח' נ' מע"צ- החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (23.09.2014) (להלן: "עניין טוסי"), ואשר הכירה בשיעורים גבוהים יותר הנעים בין 15% לבין 25%, ובניגוד לחוות-דעת נוספת שהוגשה בעניין המקרקעין מושא התביעה.

עוד נטען, כי יש לפסול שתי עסקאות, אותן החשיב המומחה כעסקאות רלבנטיות להשוואה, על אף שאליבא דמומחה עצמו עסקאות אלו לא משקפות עסקאות בשוק החופשי.

התובעים הדגישו, כי לשיטתם הסכימו הצדדים שהפיצוי שישולם להם יחושב על-פי המנגנון החד-שלבי, היינו לפי הייעוד החקלאי כפיצוי חד-שלבי, וממנו יופחת הפיצוי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

שנפסק לטובתם בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. עניין זה, כך אליבא
דתובעים, עולה באופן מפורש הן מחוות-דעתו של המומחה, הן מפסקה 12.1 לשומת
השמאית מטעמה של הנתבעת מס' 1, והן מתקציר הדיון המקצועי שערך המומחה ביום
23.01.2019. לפיכך, לטענתם של התובעים, יש להתעלם מן החלק בחוות-דעתו של
המומחה, אשר עוסקת בחישוב הפיצויים על-פי המנגנון הדו-שלבי.
עוד טענו התובעים, כי יש לפסוק לטובתם הוצאות, וכן שכ"ט בשיעור של 15% בתוספת
מע"מ משווי הפיצוי ששולם על-ידי הנתבעים בעקבות ולאחר הגשת הליך זה, ומן הסכומים
שיפסקו לטובתם.
11. במסגרת תשובת התובעים לסיכומי הנתבעים, אשר הוגשו ביום 18.08.2021 נטען, כי הגם
שנתבעת מס' 1 מתכחשת לסיכום, לפיו ישולמו הפיצויים על-פי המנגנון החד-שלבי, יש
לקבוע, את התשלום על-פי מנגנון זה הואיל והתכחשות זו סותרת את שמאותה של
השמאית מטעמה של הנתבעת מס' 1.
בנוסף נטען, כי ב-ה"פ (חי') 179/08 חג'בי ואח' נגד מע"צ-החברה הלאומית לדרכים
בישראל בע"מ (20.09.2011) (להלן: "עניין חג'בי"), במסגרתו נדונה תביעה לפיצויי הפקעה
באותה חטיבת קרקע, בה מצויים המקרקעין מושא התביעה שבענייננו, ואשר גם בנוגע
אליה הופקעו המקרקעין מכוח הליך הפקעה זהה, נקבע, כי בשל סמיכות בזמנים בין שינוי
היעוד לבין ההפקעה, יש לחשב את הפיצוי במנגנון החד-שלבי. אין להעלות על הדעת, כך
נטען, כי הנתבעים, הפועלים בכובע מנהלי, ינהגו ביחס למקרקעין דומים, המצויים באותה
חטיבת קרקע, ואשר הופקעו באותו הליך, באופן מפלה.
התובעים הדגישו, כי הם אינם חולקים על כך שכל סכום שנפסק לטובתם בתביעה מכוח
סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, יקוזז מן הסכומים שיפסקו לטובתם בהליך זה. העובדה
שהתובעים הגישו תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה נבעה מרצונם להקטין את
נוקן של הנתבעות לאור השוני בזהות מי שנושא בחובת הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון
והבנייה, לעומת מי שנושא בחובה כזו לפי פקודת הדרכים.
12. הנתבעת מס' 1, מנגד, טענה במסגרת כתב-ההגנה, אשר הוגש ביום 14.09.2016, כי לחלק
מן התובעים שולמו פיצויי הפקעה, וכי יש לדחות את התביעה על הסף.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 לטענת הנתבעת מס' 1 היה על התובעים לצרף חוות-דעת שמאית מטעמם, וכי הואיל
2 וחוות-דעת כזו לא הוגשה, יש לדחות את תביעתם על הסף. יש לדחות על הסף את ניסיונם
3 של התובעים לאמץ את חוות-דעתו של השמאי, אייל יצחקי, אשר ניתנה בהליכי התביעה
4 מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הואיל ומדובר בשני הליכים שונים בתכלית ובשים-
5 לב לכך שבחוות-הדעת האמורה הוסמך השמאי ליתן את המלצותיו בנושאים מוגדרים,
6 אשר אין בינם לבין התביעה לתשלום פיצויי הפקעה דבר.

7
8 עוד נטען, כי יש לדחות את התביעה בשל התיישנות או לחלופין שיהוי בהגשתה הואיל וחלק
9 מן המקרקעין מושא תביעה זו הופקעו ונתפסה בהם חזקה בשנת 2006, ואילו התביעה
10 הוגשה רק בשנת 2016.

11
12 עוד ובנוסף נטען, כי בהתאם לדין ולהלכה הפסוקה, הסמכות לתשלום פיצויים מן החסד,
13 היינו פיצוי בגין הפקעה בשיעור של עד 25% הראשונים מכל חלקה הכלולה במקרקעין,
14 נתונה לשר התחבורה, וכי לאחר שתינתן הכרעת השר וככל שיבקש בעל מקרקעין להשיג
15 על החלטתו, יוכל בעל המקרקעין לפנות לבית המשפט המחוזי בתביעה לפיצויי הפקעה,
16 ולצרף את שר התחבורה כנתבע. לפיכך, כך נטען, על התובעים להגיש ראשית בקשה לשר
17 התחבורה ולהמתין להחלטתו בבקשה, בטרם הגשת תביעה לבית המשפט אליה יצורף השר
18 כנתבע.

19
20 לטענת הנתבעת מס' 1, יש לדחות את הבקשה לתשלום פיצויים מן החסד גם בשל אי-
21 תחולת רטרוספקטיבית של הלכת רוטמן. נטען, כי על אף שהתביעה עוסקת בקבלת פיצויי
22 הפקעה, הרי שהיא כוללת גם דרישה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה,
23 בגין פגיעת התוכנית בערך המקרקעין. הואיל והתובעים מנהלים הליכים נוספים לפי סעיף
24 197 לחוק התכנון והבניה, אשר חופפים בחלקם למרכיבי התביעה בענייננו, הרי שקיים
25 כפל תביעות וכפל הליכים שלא כדין.

26
27 13. במסגרת הסיכומים, אשר הוגשו ביום 17.06.2021, טענה הנתבעת מס' 1, כי במסגרת
28 תהליכי ההפקעה במקרקעין מושא התביעה, היא שילמה פיצויים לחלק מבעלי הזכויות
29 במקרקעין אלו, כי חלק מן התובעים אף חתמו על כתב-ויתור וסילוק תביעות, וכי תפיסת
30 החזקה במקרקעין המופקעים בוצעה בחודש מרץ 2006.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

נטען, כי הצדדים אינם חלוקים לא על המועד הקובע ולא על שטחי ההפקעה, אולם כעולה מחוות-דעתו של המומחה, יש לחשב את פיצויי ההפקעה בהתאם לייעוד דרך, ובהתעלם מפיצוי ירידת הערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בנוסף, כך נטען, בשים-לב לחוות-דעתו של המומחה, יש להפריד את סך הפיצויים מן החסד בגין שטח קרקע עד 25%, לבין שטח קרקע העולה על 25%.

עוד נטען, כי המומחה הגיע למסקנות בדבר שווי המקרקעין, לאחר שערך חקר מקיף אודות עסקאות ההשוואה והמחירים, וכי במענה לשאלות ההבהרה הבהיר מדוע טענות התובעים אינן עולות בקנה אחד עם העובדות ועם אמות-המידה השמאיות, לרבות: כשלים שנפלות בחוות-הדעת האחרות, ומסד הנתונים הרחב שנכלל בחוות-דעתו. הדברים האמורים, כך נטען, מקבלים משנה תוקף נוכח פסיקות בית המשפט העליון, באשר לאי-ההתערבות בחוות-דעת מומחה מטעם בית המשפט.

עוד ובנוסף נטען, כי לאי-חקירת מומחה קיימת משמעות ראייתית, ובענייננו, שעה שמדובר במומחה ניטרלי, ובהיעדר ראיות פוזיטיביות חד-משמעיות, יש לדחות את טענות התובעים באשר למסקנות חוות-הדעת.

לטענת הנתבעת מס' 1, במסגרת הליכי ההפקעה בחלקות מס' 40, 43 ו-44, בחלקה 10040, היא שילמה לתובעים מס' 3-5 או למי מטעמם פיצוי בסך 881,555 ₪, כנגד חתימתם על כתב-ויתור וסילוק תביעות. התובעים מס' 3-5 יתמו על הצהרה, לפיה פיצויי ההפקעה ששולמו להם בשנת 2007 מהווים כיסוי מלא וסופי של כל טענה, דרישה. תביעה וזכות בגין הפקעת המקרקעין מושא התביעה בענייננו, על כל הבנוי והנטוע עליה, למעט ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. חזקה כך אליבא דנתבעת, שאדם שחתם על מסמך, כי הוא מסכים לתוכנו, ולפיכך יש לדחות את תביעת התובעים מס' 3-5, לתשלום פיצויי הפקעה נוספים, אשר מהווים כפל תשלום.

יש לדחות את טענות התובעים, כך טענה הנתבעת מס' 1, לפיה היא הסכימה לתשלום פיצוי חד-שלבי, אשר כולל פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה מכוח פקודת הדרכים הואיל והסכמה מעין זו לא ניתנה, ואינה משתקפת באף לא אחד מכתבי-הטענות או ממסמכים אחרים שהוגשו על-ידה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 יתרה מכך, לטענת הנתבעת מס' 1, תשלום על-פי המנגנון החד-שלבי אף אינה מתיישבת
2 עם ההיגיון והשכל-הישר, שהרי לו היו סברו התובעים, כי יש לחשב את הפיצוי על-פי
3 המנגנון החד-שלבי מדוע המשיכו התובעים לנסות למצות את מלוא זכויותיהם בתביעה
4 מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה מול ועדת הערר, בית המשפט המחוזי ובית המשפט
5 העליון.

6
7 בהתאם לדין ולפסיקת בית המשפט העליון, כך נטען, יש להפריד בין שאלת הפיצויים בגין
8 פגיעה במקרקעין עקב שינוי יעוד, אשר תוגש ראשית לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לבין
9 שאלת הפיצויים בגין הפקעה, אשר תוגש לבית המשפט. בענייננו, כך נטען, מרכיבי התביעה
10 מושא ענייננו חופפים בחלקם למרכיביה של התביעה שהוגשה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון
11 והבנייה, ולפיכך קיים כפל תביעות וכפל הליכים שלא כדין, וממילא, כך נטען, אין לבית
12 משפט זה סמכות לדון בתביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

13
14 לטענת הנתבעת מס' 1, יש לדחות את כלל חוות-הדעת השמאיות שהוגשו על-ידי התובעים,
15 ובעיקר את זו של השמאי אייל יצחקי, אשר ניתנה במסגרת ההליך מכוח סעיף 197 לחוק
16 התכנון והבנייה הואיל ומדובר בשני הליכים השונים בתכלית זה מזה.

17
18 דין טענת התובעים, כך אליבא דנתבעת מס' 1, נגד פסילת עסקאות השוואה, שערך גבוה
19 מ-200,000 ₪ על-ידי המומחה, להידחות, שעה שהמומחה הסביר הן בחוות-דעתו, והן
20 במסגרת תשובותיו לשאלות ההבהרה את הסיבה בעטיה פסל עסקאות אלו, ואין כל מקום
21 להתערב במסקנתו זו.

22
23 עוד טענה נתבעת מס' 1, כי אף דינה של טענת התובעים באשר למקדם המושאע להידחות,
24 וזאת בשים-לב לעובדה, כי עניין טוסי שונה מן העניין שבפנינו, וכי בפסק-דין זה לא קיימת
25 כל קביעה רוחבית בעניין מקדם המושאע. במסגרת תשובות המומחה לשאלות ההבהרה,
26 כך נטען, ניתנה תשובה ברורה לסיבה בעטיה נקבע מקדם המושאע.

27
28 עוד ובנוסף טענה נתבעת מס' 1, כי בנסיבות העניין שבפנינו, אין מקום לפסיקת הוצאות
29 ושכ"ט לטובת התובעים או לחלופין יש לקבוע אותם ברף הנמוך הואיל וסך הפיצוי המגיע
30 לתובעים על-פי המומחה נמוך משמעותית מן הסכום בו נקבו התובעים במסגרת כתב-
31 התביעה, ובשים-לב לכך שהנתבעת מס' 1 סייעה בבירור היעיל של התביעה, ומילאה את
32 חובתה בייצוג האינטרסים הציבוריים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1
2 14. לטענת הנתבעת מס' 2, בכתב-ההגנה, תפיסת החזקה במקרקעין התבצעה בין השנים 2007-
3 2014, וכי לאחר שביום 09.08.2016 התקבלה לראשונה בקשתם של התובעים לפיצויים
4 מכוח סעיף 7 לפקודת הדרכים, ניתנה החלטת שר התחבורה בעניינם ביום 31.10.2017.
5
6 משרד התחבורה, כך נטען, החליט לקבל את בקשת התובעים לפיצויים מכוח סעיף 7
7 לפקודת הדרכים, ואימץ את שומת הגורם המפקיע, במסגרתה נקבע שווי הפיצוי של 77 ₪
8 למטר. עוד נקבע בהחלטת שר התחבורה, כי יש להותיר את חישוב סך פיצוי ההפקעה
9 הסופי לכל אחד מן התובעים, בהתאם לשווי אותו אימץ, לנתבעת מס' 1.
10
11 עוד נטען, כי דין התביעה בשל פיצוי הפקעה מכוח סעיף 8 לפקודת הדרכים, וכן בשל פיצוי
12 בגין מחוברים מכוח סעיף 9 לפקודת הדרכים, להידחות על הסף בשל העדר עילה והעדר
13 יריבות הואיל ואין ולא יכולה להיות עילה נגד נתבעת מס' 2 בגין הפקעת מקרקעין, אשר
14 אינה מנויה בסעיף 7 לפקודת הדרכים.
15
16 עוד ובנוסף נטען, כי יש להורות על דחיית התביעה גם לגופו של עניין הואיל ומשרד
17 התחבורה הפעיל את שיקול-דעתו והחליט לקבל את בקשת התובעים על-פי מסמכים
18 שהונחו בפניו. התובעים, כך נטען, אינם מעלים כל טענה מתחום העילות המנהליות או כל
19 עילה אחרת נגד משרד התחבורה, ולפיכך יש לדחות את תביעתם.
20
21 לטענת נתבעת מס' 2, בית המשפט אינו יושב כערכאת ערעור על החלטת שר התחבורה,
22 אלא כבית משפט הבוחן את ההחלטה בראי מנהלי, וכי התובעים לא הרימו את נטל
23 ההוכחה ולא הפריכו את חזקת התקינות המנהלית.
24
25 15. בסיכומיה, מיום 30.06.2021, עמדה הנתבעת מס' 2 על כך שיש לדחות את התביעה נגדה
26 בשל העדר עילה והעדר יריבות. בהחלטת שר התחבורה נקבע, כי הסמכות לדון בגובה
27 פיצויי הפקעה בשיעור של 25% הראשונים, הועברה באופן מפורש לנתבעת מס' 1, וזאת
28 בשל ייחודיות הבקשה, ובכפוף לתוצאת התביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה,
29 למניעת כפל פיצוי.
30
31 דין התביעה נגדה, כך נטען מכוח סעיפים 8 ו-9 לפקודת הדרכים, להידחות בשל העדר עילה
32 והעדר יריבות, כפי שהודו התובעים בעצמם במסגרת כתב-התביעה המתוקן שהגישו לגופו



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 של עניין צוין, כי טענת התובעים שסכום הפיצוי שחושב על-ידי המומחה אינו משקף את
2 שווי שוק של מוכר מרצון לקונה מרצון, מוכחשת, וכי שר התחבורה קיבל את בקשת
3 התובעים לפיצויי סבל על-פי המלצת הוועדה, שבפניה הונחו כלל המסמכים הרלבנטיים.
4
5 בשים-לב להלכת רוטמן, היה על התובעים להעלות טענות נגד החלטת שר התחבורה
6 מתחום העילות המנהליות, ומשלא עשו כן, דין טענותיהם להידחות בשל היעדר עילה. בית
7 משפט זה, כך אליבא דנתבעת מס' 2, אינו יושב כערכאת ערעור על החלטת השר, ועליו
8 לבחון את ההחלטה בראי המנהלי, היינו, לבחון אם נפל פגם מנהלי בשיקול-הדעת או
9 בסבירות החלטת השר. בענייננו, טוענת הנתבעת מס' 2, החלטת השר ניתנה כדין, ולפיכך
10 יש לדחות את התביעה נגדה גם לגופו של עניין.
11

דין והכרעה

12
13
14 16. לאחר שנתתי דעתי לחוות-דעת המומחה, לתשובותיו לשאלות ההבהרה, לטענות באי-
15 כוחם של הצדדים, ולכלל התשתית הראייתית שהונחה בפניי, מסקנתי היא, כי דין התביעה
16 נגד נתבעת מס' 1 להתקבל חלקית, כפי שאפרט להלן.
17

18 17. בראשית הדברים ייאמר, כי אני דוחה את תביעת התובעים נגד נתבעת מס' 2, בכל הנוגע
19 לפיצויים עבור 25% הראשונים של המקרקעין, היינו פיצויים מן החסד, מכוח סעיף 7
20 לפקודת הדרכים, ואפרט.

21
22 סעיף 7 לפקודת הדרכים קובע כהאי לישנא :
23

24 "לא יהא בעל הקרקע זכאי לקבל פיצויים אלא אם כן היה שטח הקרקע
25 שנלקח גדול מרבע השטח הכולל של החלקה שממנה נלקח :
26

27 בתנאי שאם הוכח כי אם לא ישולמו לו פיצויים יהא נגרם לו סבל, רשאי
28 שר העבודה או שר התחבורה לפי שיקול דעתו ליתן אותו סכום הפיצויים
29 שימצא לנכון מתוך התחשבות בכל מסיבות הענין".
30

31 כמצוות פקודת הדרכים, ולאחר בחינת בקשתם של התובעים, קיבלה נתבעת מס' 2 את
32 בקשת התובעים לפצותם על הפקעת הרבע הראשון של המקרקעין.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1
2 אני סבור, כי אכן כטענת נתבעת מס' 2, מקריאה מעמיקה של סיכומי התובעים לא עולה
3 כל עילה המופנית כלפיה, וכלשונה של נתבעת מס' 2, בסעיף 2 לסיכומיה: **"האזכור היחיד**
4 **שנמצא בסיכומים של שרת התחבורה הינו בס' 17 לסיכומי התובעים, כך, "שר התחבורה**
5 **הכיר בזכאותם של התובעים לקבלת פיצוי מן החסד, בהחלטתו מיום 31.10.2017"**.
6
7 הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף שעה שבהחלטה האמורה של שר התחבורה אף
8 נקבע באופן מפורש כך: **"לפיכך, ובהתאם להמלצת הוועדה והתנאים דלעיל, החלטתי**
9 **לקבל את בקשת מרשיך בחלקות שבנדון, ולהורות לחברת נתיבי ישראל, החברה**
10 **הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן-החברה) לשלם מתקציבה פיצויים בהתאם**
11 **לחישוב שייערך על ידה בהתאם....הפיצויים האמורים מהווים את יתרת הפיצוי לו**
12 **מרשיך ו/או מטעמם זכאים לפי סעיף 7 לפקודה בגין ההפקעה שבנדון, לעניין התשלום**
13 **שבסמכותי...."** (ההדגשה אינה במקור).
14

15 18. יתרה מכך אדגיש, כי עולה מקריאת כתב-התביעה המתוקן, כי טענות התובעים נגד נתבעת
16 מס' 2 מסתכמים בהשגתם על **"סכום הפיצויים מן החסד"**, כלשונם, הואיל, ולטענתם שווי
17 המקרקעין שנקבע על-ידי נתבעת מס' 2, נקבע בחסר, ואינו משקף את שווי השוק של מוכר
18 מרצון לקונה מרצון. בנוסף השיגו התובעים, גם על חישובי הריבית וההצמדה שנקבעו על-
19 ידי נתבעת מס' 2.
20

21 הלכת בית המשפט העליון קבעה, כי בסוגיות כגון דא, קיימת לבית המשפט סמכות לדון
22 בהשגה על קביעת שר התחבורה בעניין תשלום פיצויי "סבל" במסגרת תביעה לפיצויי
23 הפקעה, מכוח סמכותו הנגזרת, וכי השגות אלו יש להגיש **"בדרך של תקיפה עקיפה –**
24 **טענות המכוונות להחלטת השר על יסוד עילות מתחום המשפט המינהלי"**.
25

26 אפנה לדבריו של כב' השופט ע. פוגלמן בעניין רוטמן, פסקה 115 :

27
28 **"הסמכות לקבוע אם ישולמו פיצויי "סבל" נתונה לשר התחבורה**
29 **(סעיף 7 לפקודת הדרכים; ראו למשל ע"א 462/86 נשר מפעלי מלט**
30 **ישראליים בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, פ"ד מב(2)**
31 **353, 355 (1988)), בעוד שהסמכות לקבוע את סכום פיצויי**
32 **ההפקעה נתונה לבית המשפט המחוזי (סעיפים 8-9 לפקודת**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הדרכים). מהו אפוא המסלול הדיוני הראוי לברר מחלוקת בדבר
2 פיצויי סבל? הפרשנות שאימצנו מורה כי הסמכות להפחית את
3 שיעור הפיצוי העומדת לרשות המפקיעה לפי סעיפים 7 רישה ו-
4 (1)8 לפקודת הדרכים היא סמכות חובה. מכאן שבכל הפקעה של
5 קרקע לפי פקודת הדרכים לא ישולם פיצוי בגין ה-25%
6 הראשונים מהשטח המופקע (וככל שמופקעת קרקע שגודלה אינו
7 מגיע כדי 25% מגודל החלקה, לא ישולם פיצוי כלל). לפיכך ככל
8 שבעל הקרקע מבקש פיצוי בגין ה-25% הראשונים, יהא עליו
9 להקדים פנייה לשר התחבורה בבקשה לתשלום פיצויי "סבל"
10 (יצוין כי אין מניעה שהפרוצדורה שנקבעה בסעיפים 2 ו-6
11 לקריטריונים, אשר מביאה לבחינה של הפעלת סמכותו של השר
12 לשלם פיצויי סבל גם בלא פנייה מוקדמת, תעמוד בעינה – להבדיל
13 מן הסייגים המהותיים שבקריטריונים אלה). לאחר שתינתן
14 החלטת השר, וככל שיבקש בעל הקרקע להשיג על החלטתו, יוכל
15 בעל הקרקע לפנות לבית המשפט המחוזי בתביעה לפיצויי הפקעה
16 שאליה יצורף גם השר כנתבע. בגדר תביעה זו יידרש בית המשפט,
17 מכוח סמכותו הנגררת לפי סעיף 76 לחוק בתי המשפט [נוסח
18 משולב], התשמ"ד-1984, גם לטענות המכוונות לאופן הפעלת
19 סמכותו של השר לשלם פיצויי "סבל", כמו גם לכל מחלוקת אחרת
20 הנוגעת לסכום פיצויי ההפקעה שישולמו.

21
22 יתרונו של מסלול דיוני זה בכך שהוא מונע את הצורך בפנייה
23 כפולה לבית המשפט: פעם אחת בהליך מינהלי המכוון להחלטת
24 השר ב"תקיפה ישירה"; ופעם שנייה בתביעה אזרחית לפיצויי
25 הפקעה כל אימת שמתעוררת מחלוקת אחרת לגביהם. נדגיש
26 בהקשר זה כי סמכותו של בית המשפט נקבעת בהתאם לסעד
27 המבוקש, ובנסיבות המקרים שלפנינו ודומיהם מדובר בתביעה
28 כספית שבית המשפט המחוזי מוסמך לדון בה. וידגש: הדין
29 מאפשר להגיש תובענה כספית לבית המשפט המוסמך ולהעלות
30 במסגרתה – בדרך של תקיפה עקיפה – טענות המכוונות להחלטת
31 השר על יסוד עילות מתחום המשפט המינהלי. בית המשפט
32 האזרחי מוסמך לדון בכל הטענות האלו מכוח סמכותו הנגררת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 (השוו: בג"ץ 10695/05 קיבוץ משגב עם נ' מועצת מקרקעי ישראל,
2 פסקה 5 (לא פורסם, 16.1.2012); בג"ץ 5889/08 עזבון פורמן נ' קרן
3 קיימת לישראל, פסקה 3 (לא פורסם, 3.10.2011); דנג"ץ 8212/11
4 עזבון פורמן נ' קרן קיימת לישראל (לא פורסם, 26.2.2012)).

5
6 בענייננו, טענותיהם של התובעים, נגד החלטת נתבעת מס' 2, כלל לא היו נטועות במשפט
7 המנהלי, וממילא לא הוכחה כל עילה מתחום משפט זה, וזאת אף בשים-לב לחזקת
8 התקינות המנהלית והנטל הרובץ על כתפי המבקש לסתור חזקה זו, שעה ש"אין די בטענה
9 סתמית".

10
11 ר' דבריו של כב' המשנה לנשיאה בדימוס, השופט ח. מלצר ב-בג"ץ 5801/15 **דיבובי אהרון**
12 **מאיר (ע"ר) נ' ממשלת ישראל משרד החינוך ועדת התמיכות** (16.01.2018), פסקה 31:

13
14 "כידוע, ביחס לפעולותיה של רשות מנהלית עומדת חזקת
15 התקינות המינהלית וחזקת החוקיות, ועל העותרים מוטל הנטל
16 להפריכן. לצורך כך, אין די בטענה סתמית, אלא יש צורך בביסוס
17 הנשען על תשתית ראייתית הולמת (ראו: בג"ץ 1971/07 **שירקובי נ'**
18 **משרד הפנים - מינהל האוכלוסין** [פורסם בנבו] (15.11.2012); בג"ץ
19 **2445/06 איזוטסט בע"מ נ' הרשות הלאומית להסמכת מעבדות** [פורסם
20 בנבו] (31.05.2009); עע"מ 4072/11 **עירית בת-ים נ' ירדנה לוי**
21 **פורסם בנבו** (06.11.2012); בג"ץ 10907/04 **סולודוך נ' עיריית**
22 **רחובות** [פורסם בנבו] פסקה 54 (01.08.2010); עע"מ 6823/10 **מתן**
23 **שירותי בריאות בע"מ נ' משרד הבריאות** [פורסם בנבו]
24 **(28.02.2011)**".

25
26 נתבעת מס' 2 הפעילה את שיקול-דעתה כדבעי, לאחר שקיבלה את המלצת הוועדה
27 שנסמכה על המסמכים שהונחה בפניה, והחליטה לקבל את בקשת התובעים לתשלום
28 פיצויי "סבל", בכפוף לתוצאת תביעתם, מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וזאת
29 למניעת כפל פיצוי, ולא מצאתי כל דופי בדבריהם האמורים, וזאת כאמור, אף בשים-לב
30 להיעדר טענות מן הסוג האמור בכתבי-הטענות של התובעים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 נוכח האמור, וכפי שקבעתי כבר לעיל, אני סבור, כי יש לדחות את התביעה נגד נתבעת מס'
2 2 הן מטעמי עילות סף והן לגופו של עניין, וכך אני מורה.
3
4 19. אפנה כעת לדון בטענות התובעים נגד נתבעת מס' 2, אשר דומה, כי נסובות סביב 4 סוגיות
5 עיקריות. שלוש הראשונות מתייחסות לחוות-דעתו של המומחה: פסילת עסקאות
6 השוואה, קביעת מקדם המושאע, ואי-פסילת עסקאות שלא נעשו בתנאי שוק חופשי,
7 והרביעית עוסקת בשאלת מנגנון תשלום הפיצוי, דבר דבור על אופניו.
8
9 20. בסיכומיהם טענו התובעים, כאמור כבר לעיל, מספר טענות נגד חוות-דעתו של המומחה,
10 ובהן פסילת עסקאות ההשוואה, אשר ערכן גבוה מ-200 ₪ למ"ר, קביעת מקדם מושאע
11 בשיעור 5% בלבד, ואי-פסילת עסקאות שלא נעשו בתנאי שוק חופשי.
12
13 קריאה מעמיקה של הסיכומים מעלה, כי הלכה-למעשה מבקשים התובעים לדחות את
14 חוות-דעת המומחה מטעם בית המשפט וממצאיה, ותחתיה לאמץ חוות-דעת אחרות, אשר
15 חלקן אף שנויות במחלוקת, וזאת אין בידי לעשות, גם בשים-לב לעובדה, כי התובעים כלל
16 לא התנגדו למינוי מומחה מטעם בית המשפט.
17
18 21. פסיקה עקבית וארוכת-שנים של בית המשפט העליון קובעת, כי ככלל, יאמץ בית המשפט
19 את ממצאיו ומסקנותיו של מומחה אשר מונה על-ידו על-מנת לספק נתונים מקצועיים
20 הנחוצים לצורך הכרעה.
21
22 אפנה לדברים שנאמרו ב-ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה נ' מונטי רבי,
23 31.12.1988 :
24
25 "משמנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית
26 המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית
27 המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין
28 שלא לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד - שקילת אמינותו
29 מסורה לבית משפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו
30 של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו
31 של המומחה העדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן".
32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

כך גם ב- ע"א 1168/07 יפה נוף – תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ נ' מאיר הפלר, עו"ד
(01.02.2009), פסקה 24 לפסק-דינו של כב' השופט בדימוס, י. דנציגר:

"בכלל, עילות ההתערבות בחוות דעת מקצועית אותה ערך שמאי
או מעריך מצומצמות למקרים חריגים בהם פעל השמאי או
המעריך בניגוד לכללי הצדק הטבעי כגון תחת השפעה בלתי הוגנת
או עקב תרמית או כאשר פעל בחוסר תום לב [ראו: ע"א 609/93
מרום שירותי תעופה בע"מ נ' רשות שדות התעופה, פ"ד מח(5)
381, 391 (1994)]. פרט למקרים כאמור, אין מקום להתיר לצדדים
להשיג על שיקול דעתו המקצועי של שמאי או מעריך על מנת
להגיע לתוצאות הרצויות להם. בע"א 66/67 גלובוס למזרח,
תעשיית עטים וצרכי משרד בע"מ נ' רולקס בע"מ, פ"ד כא(2)
146 (1967) נדרש כבוד השופט (כתוארו אז) מ' לנדוי לשאלה זו
וקבע בנוגע למעריך, נשוא דיונו, כי:

"... במידה שמסקנותיו נוגעות לענינים
שבשיקול דעת, אין להרשות ויכוח על כך אם
שיקול דעתו היה פגום, ואף טעות שהוא
טעה בתום לב בענין שבשיקול דעת אין בה
כדי להצדיק את שינוי מסקנותיו. הטעם
לדבר הוא שבענינים אלה התכוונו הצדדים
לסמוך ללא ערעור על הכשרתו המקצועית
של האיש שנבחר על-ידם". [שם, בעמוד
153].

צמצום עילות ההתערבות מתחייב מכיבוד רצונם של הצדדים
להגשים את מטרותיהם בהסכמים שאותם כרתו ומציפיותיהם
הסבירות כי לשאלה פלונית יינתן מענה הולם ומקצועי אשר נמצא
בתחום המומחיות של אותו אדם שמונה על ידם. משכך, לא ניתן
לקבל טענות של צד המופנות כנגד שיקול דעתו של השמאי או
המעריך. צדדים שהסכימו ביניהם למנות מומחה שייתן מענה
לשאלה פלונית מחויבים להחלטתו מכוח ההסכם שנכרת
ביניהם". (ההדגשות אינן במקור).

וכך גם בעניין טוסי, ר' פסקה 28 לפסק-דינו של כב' השופט בדימוס א. שהם:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 "עוד יש להוסיף כי, ככלל, הערכת שיעור פיצויי ההפקעה
3 מבוססת על שומה של שמאי מקרקעין (תקנה 129 לתקנות סדר
4 הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: תקנות סדר הדין האזרחי),
5 בצירוף סעיף 9 לחוק שמאי מקרקעין, התשכ"ב-1962). שמאי
6 המקרקעין ניהן בכישורים ובידע רב המקנים לו מעמד מקצועי
7 נכבד בהערכת שווי המקרקעין, לפיכך גדרי הביקורת השיפוטית
8 על הערכותיו של השמאי הם מצומצמים. יתר על כן, כאשר עסקינן
9 בשמאי מוסכם, כבענייננו, הרי שיש ליתן משקל גם לרצונם של
10 הצדדים ולהסכמתם לקבל עליהם את הערכתו של השמאי
11 המוסכם. כפועל יוצא מהאמור לעיל, נקבעה בפסיקה אמת מידה
12 מחמירה לגבי התערבות בהערכותיו של השמאי המוסכם בהליך
13 אזרחי, "לפיה יש להתערב בהן רק מקום בו פעל השמאי תוך חריגה
14 מסמכות או בניגוד לכללי הצדק הטבעי" (בר"ם 3644/13 משרד
15 התחבורה נ' גלר דוד וארורה, [פורסם בנבו] בפסקה 9 (23.4.2014);
16 וראו גם: ע"א 609/93 מרום שירותי תעופה בע"מ נ' רשות שדות
17 התעופה, פ"ד מח(5) 381, 391 (1994)). אשר על כן, יש לשמאי
18 המוסכם מתחם שיקול דעת מקצועי רחב באשר לקביעת סכום
19 הפיצויים, לו זכאים הנפקעים, ולא בנקל תתערב הערכאה
20 השיפוטית בהערכותיו המקצועיות.

21
22 הגם שלצד הכלל האמור, קיימים יוצאים מן הכלל, בהם קיימת סיבה בולטת לעין לסטות
23 מחוות-דעת המומחה, או שאחד מן הצדדים הצליח לערער את מסקנות חוות-הדעת, לא
24 מצאתי, כי המקרה בענייננו נמנה על אחד מן המקרים יוצאי-הדופן הללו.

25 המומחה הסביר כדבעי את ממצאיו ומסקנותיו הן במסגרת חוות-דעתו, והן במסגרת
26 תשובותיו לשאלות ההבהרה ששלחו אליו התובעים, ומקריאה מעמיקה של החומר האמור
27 עולה, כי המומחה ערך את חוות-דעתו באופן מפורט, מקיף ומדוקדק. המומחה הסתמך
28 בחוות-דעתו על אסופת מסמכים נכבדת, לרבות חוות-הדעת השונות מטעם של הצדדים,
29 מפות ותשריטים, וכן על הדיון המקצועי שנערך עימו, בנוכחות הצדדים, ביום 23.01.2019.

30 בנוסף סבורני, כי ממצאים אלו נטועים היטב לא רק בתשתית הראייתית, כפי שזו הונחה
31 הן בפניי, והן בפני המומחה, כי אם גם בדין ובשכל-הישר. אף לא אחד מן הצדדים הצליח



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לערער, וודאי שלא לסתור ממצאים ומסקנות אלו, ודברים אלו נכונים, מקל וחומר שעה
2 שהתובעים נמנעו מלחקור את המומחה והסתפקו בתשובותיו לשאלות ההבהרה מטעמם.
3 אפנה בעניין זה לדבריו של כב' המשנה לנשיאה בדימוס, השופט א. רובינשטיין, ב-ע"א
4 7958/10 פלאפון תקשורת בע"מ נ' מדינת ישראל (01.08.2012), פסקה מ':

5

6 "המשיבים בחרו שלא לחקור נגדית את פרופ' ברנע, המומחה
7 מטעם המשיבה, ובכך לא איפשרו לו להסביר את עמדתו בנקודות
8 בהן היא חלוקה עליהם. במצב דברים זה, לא מצאתי מקום
9 להתערב בקביעותיו של בית המשפט קמא; "כאשר צד, מרצונו
10 ומתוך מודעות לתוצאות מעשהו, מוותר על חקירה נגדית, הדעת
11 נותנת שיש לראותו כמי שאינו משיג על גירסת העד במקום שזו
12 סותרת את גירסתו שלו" (ע"א 9010/08 מרכז רפואי רבין נ' לוביניקר
13 [פורסם בנבו], פסקה מ"ה; י' קדמי על הראיות (חלק רביעי; תש"ע)
14 1949; ראו והשוו ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736, 760;
15 רע"פ 6723/05 באסם נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו]). דברים אלה
16 תואמים את נסיון החיים והשכל הישר".

17

18 22. לא מצאתי, כי קיים מקום להתערב בעסקאות ההשוואה אותן לקח המומחה
19 בחשבון בעת קביעת שווי המקרקעין, לא לעניין פסילת עסקאות ההשוואה, אשר
20 ערכן גבוה מ-200 ₪ למ"ר, ולא בעניין אי-פסילת עסקאות, אשר לטענת התובעים
21 לא נעשו בתנאי שוק חופשי.

22

23 המומחה התייחס לסוגיות אלו בפרוטרוט הן במסגרת חוות-דעתו, והן במסגרת
24 תשובותיו לשאלות ההבהרה שהפנו אליו התובעים, ולא מצאתי, כי יש מקום
25 לסטות מן המסקנה האמורה.

26

27 כך נכתב בעמ' 30 לחוות-הדעת:

28

29 "בעסקאות קיצון, במחירים של 200,000 ₪ לדונם, מגולם בהכרח
30 שווי ספקולטיבי שאינו נובע מפוטנציאל סביר (ראו לעניין זה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

עסקאות שנערכו בסמוך למושב אליכין בתחום תכנית מופקדת
להרחבת הישוב – שם נמכרו קרקעות במחירים של 200 אלף לדונם
ומעלה) ולפיכך, עסקאות אלו נוטרלו ולא הובאו בחשבון בהערכת
שווי הקרקע ביעוד חקלאי. כמו כן, ובשים לב שערכה של קרקע
ביעוד שמורת טבע אינו עולה על 45 ₪ (כאמור בנתוני ההשוואה
המפורטים לעיל) אזי לא הובאו בחשבון עסקאות שערכן דומה
לשווי קרקע ביעוד שמורות טבע או עסקאות המוצהרות במחירים
נמוכים מהנ"ל (שאינן יכולות להעיד על שווי קרקע חקלאית).
דבר היכול לנבוע מדיווח שגוי לרשות המיסים.

לא הובאו בחשבון עסקאות אשר נכללות בתכנית מופקדת
הצ/59/6/1 אשר מגלמות את הפוטנציאל הנובע מקיומה של
תכנית מופקדת שמטרתה שינוי יעוד המקרקעין למגורים והרי
פוטנציאל זה אינו מעיד דבר על הפוטנציאל הכללי בחלקות
הנישומות.....

ובהמשך, בעמ' 32-33.

וכן בתשובותיו לשאלות ההבהרה, ר' למשל, תשובה 1.12 :

”....בעמודים 29-30 לחוות-דעתי ניתנו הערות לעסקאות בסביבת הנכס
ונמצא כי ברוב המקרים שבהם קיימת תכנית מופקדת שחלה על נכסי
ההשוואה מתקבל מחיר עולה על 204 ₪/מ"ר....ומכאן המסקנה שכאשר
מחיר עסקה עולה כ-200 ₪/מ"ר קרקע קיימות ציפיות לשינוי יעוד
למגורים הנשענות על תכנית מופקדת או על קרבה לתשתיות פיתוח
שאינו פוטנציאל סביר בענייננו (שהרי החלקות המוערכות בחוות דעתי
אינן צמודות לתשתיות פיתוח ואינן נכללות בתכנית מופקדת).

מאחר וערך של 204 ₪ למ"ר קרקע משקף את הסף התחתון לפוטנציאל
בחתי סביר הרי שכל עסקה במחיר העולה על הנ"ל לא הובאה בחשבון
בחוות הדעת.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בשולי הדברים, מסקנתי כי עסקאות במחירים העולים על 200 ₪/מ"ר
קרקע משקפים פוטנציאל ספקולטיבי שאינו נובע מפוטנציאל סביר
דומה למסקנות אליהם הגיע השמאי אייל יצחקי".

יצוין, כי המומחה אף פירט בתשובותיו, את כלל הסיבות בעטין שונים ממצאיו ומסקנותיו
מאלו של מומחים אחרים, וכאמור כבר לעיל, מצאתי, כי תשובות אלו נטועות הן בתשתית
הראייתית והן בשכל-הישר.

יודגש, כי דברים אלו אף עולים בקנה אחד עם הלכה עקבית ורבת-שנים של בית המשפט
העליון.

אפנה לדבריו של כב' השופט ע. פוגלמן ב-ע"א 6132/12 ח'ג'אזי נ' מדינת ישראל
(07.01.2014), פסקה 15:

"קיימות כמה שיטות להערכת שווי מקרקעין כאשר השיטה
המועדפת היא "השיטה ההשוואתית" ("שיטת שווי השוק"). לפי
שיטה זו, נבחנות עסקאות הקרובות למועד ולמקום של העסקה
הנדונה, תוך ביצוע התאמות לתכונות מיוחדות של המקרקעין כגון
פוטנציאל תכנוני, טופוגרפיה, ריחוק ממקום יישוב, קיומו או
העדרו של פיתוח בסיסי וכיוצא באלו (ראו ע"א 161/79 שר האוצר
נ' זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225, 227 (1980); ע"א 323/85 מדינת
ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט(4) 185, 188 (1985)). ערכם של מקרקעין
מושפע, בראש ובראשונה, מייעודם התכנוני לפי תכנית המתאר
שחלה עליהם".

וכן לדבריה של כב' השופטת ד. ברק-ארז ב-בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה
המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (01.04.2020) (להלן: "עניין דלי"), פסקה 94:

"במישור השמאי-עובדתי, שיטת ההערכה המקובלת והמועדפת
בפסיקה היא "שיטת ההשוואה" (המכונה גם "שיטת שווי השוק").
במסגרת שיטה זו בוחן השמאי עסקאות סמוכות במקום ובמועד לעסקה
הנבחנת, במקרקעין שנתונייהם דומים למקרקעין מושאי השומה (ראו:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד (3) 225, 227 (1980);
אהרן נמדר מס שבח מקרקעין חלק שני – חישוב המס ותשלומו 41-42
(מהדורה שביעית, 2012) (להלן: נמדר, מס שבח)). בתוך כך נקבע כי
פוטנציאל המקרקעין, אפשרויות הניצול הגלומות בהם וציפייה לשינוי
תכנוני גם הם נתונים רלוונטיים לעניין הערכת השווי (ראו: ע"א 738/10
דבאח נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקאות 12-13 (17.11.2013);
ע"א 6132/12 ח'ג'אזי נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקה 15
(7.1.2014); נמדר, מס שבח, בעמ' 48-49).

23. כמו-כן, איני סבור, כי יש מקום לסטות ממקדם המושאע, אותו קבע המומחה.

הגם שבפסקה 30 לעניין טוסי, אליו מפנים התובעים, כתב כב' השופט בדימוס א. שהם כך:

"ואולם, כאשר רשות ציבורית מפקיעה חלק מקרקע שנמצאת
בבעלות משותפת, הרי שאין משמעות הדבר שהיא נכנסת כבעלים
משותפים של הקרקע, שכן כך "לא תהיה לרשות הציבורית קרקע
מסוימת שתוכל להשתמש בה באופן בלעדי, וקשה, לכן, לראות, כיצד
ההפקעה תשיג את מטרתה הציבורית" (נמדר, בעמוד 149). בנסיבות
אלה, הרשות רוכשת לעצמה בעלות בחלק פיזי מסוים של הקרקע,
ומשטר הבעלות המשותפת של הנפקעים מצטמצם לקרקע אשר
נותרת בבעלותם (ע"א 119/01 אקונס נ' מדינת ישראל, פ"ד נז(1)
817, 858 (2003)). במצב דברים זה, עולה וצצה השאלה הנזכרת
לעיל, בדבר הערכת שווי החלק שהופקע – האם יש להעריכו
בהתאם לשווי של חלק בלתי מסוים בקרקע או שמא לפי שווי
של חלק מסוים באותה קרקע. נפקותה של השאלה, נעוצה בכך
שחלק בלתי מסוים בקרקע, שוויו פחות בכ- 25%-15% מחלק
מסוים בקרקע בעלת מאפיינים זהים, באותו שטח".

בפסקה 33 נקבע כך:

"מן המקובץ עולה, כי לצורך שומת שיעור הפיצויים בגין הפקעתו
של חלק קרקע מסוים מבעליו המשותפים, אין לבצע, ככלל, את



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 ההפחתה הנובעת מהבעלות המשותפת בה, ויש לשום את
2 הפיצויים בהתאם לשוויו של חלק מסוים באותה קרקע. ובמילים
3 אחרות, כאשר מופקע חלק מסוים בקרקע מכל בעליה המשותפים,
4 הרי שהדבר שקול להפקעתו של חלק בקרקע מבעלים יחיד, שכן
5 מכלול הזכויות החובות הכרוכות בקרקע המופקעת הינו זהה".

6
7
8 בענייננו, נתן המומחה הסבר מפורט לסיבה בעטיה קבע את מקדם המושאע
9 בשיעור של 5%, ואיני מוצא, כי נפל פגם במסקנתו האמורה, וזאת אף בשים-לב
10 לכך שבמובחן מענייננו, בעניין טוסי קבע בית המשפט העליון, כי שגתה הערכאה
11 הדיונית עת קבעה, בניגוד לחוות-דעתו של המומחה, כי לא היה מקום לנטרל את
12 רכיב המושאע.

13
14 ר' סעיף 1.19 לתשובות המומחה לשאלות ההבהרה של התובעים:

15
16 "במענה לשאלה מספר 19 – אקדים ואומר כי קביעת ההפחתה
17 למושע שקולה לעלויות הישירות והעקיפות הנדרשות לצורך
18 פירוק השיתוף. העלויות הישירות הינן: עלות הכנת תשריט
19 חלוקה, שכר טרחת יועצים ואגרות הכרוכות ברישום החלוקה.
20 העלויות העקיפות הינן בעיקר הדחיה הנדרשת בשווי המקרקעין
21 עד ליישום פרוק השיתוף.

22
23 העלויות הישירות הינן קבועות בדרך כלל והן מסתכמות בסכומים
24 שבין 30,000 ₪-50,000 ש"ח בחלקות קטנות (עד 10 דונם) ובכ-
25 100,000 ₪ בחלקות גדולות ששטחן עולה על 30 דונם. העלויות
26 העקיפות אינן רלוונטיות בקרקע חקלאית מאחר והן חופפות
27 לדחיה הנדרשת לשינוי יעוד הקרקע (עלויות אלו בעלות משמעות
28 כלכלית נכבדת כאשר מדובר במקרקעין מופשרים).

29
30 בהינתן שווי של כ-100 ₪/מ"ר קרקע הרי ששיעור העלויות
31 הישירות לפרוק השיתוף בחלקות קרקע חקלאיות, אשר משקף
32 את ערך המטרד עקב שיתוף זכויות (מושע), הינו בין 3% (בחלקות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

גדולות) ל- 6% בחלקות קטנות ומשכך, בחוות דעתי הבאתי
בחשבון הפחתה של 5% למושע בחתך רחב שחל בכל מקום בו
הזכויות הנמכרות הינן במושע".

על יסוד כל האמור לעיל, אני דוחה את טענות התובעים באשר למקדם המושאע
שקבע המומחה, ומאמץ את קביעתו, וזאת אף-בשים לב לכך, שכאמור כבר לעיל,
נמנעו התובעים מלחקור את המומחה, וכי קיימת לכך נפקות ממשית בענייננו.

24. אפנה כעת לבחון את טענות התובעים, לפיהן יש להורות בעניינם על תשלום הפיצוי
על-פי המנגנון החד-שלב, ויודגש, כי כפי שיפורט להלן, יש לערוך מספר אבחנות
בין התובעים השונים.

סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה קובע כהאי לישנא:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים
בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה
בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית,
בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש
שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את
התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה
התקופה.

פקודת הדרכים קובעת, בסעיף 3, כי:

"מותר לו לשר העבודה או לשר התחבורה, אם נוכח שהדבר דרוש
להגנת הארץ או לפיתוחה, להורות בצו כי פקודה זו תחול על כל דרך.
צו זה לא יפורסם ברשומות אלא אם כן סבור שר התחבורה או שר
העבודה כי פרסום זה לא יזיק להגנת הארץ".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1

2

ובהמשך, בסעיף קובע סעיף 9(1), כך:

3

4 "היה גודל השטח שנלקח עולה על רבע החלקה שממנה נלקח, ישולמו

5 לבעל הקרקע שנרכשה פיצויים בעד השטח העודף על הרבע...."

6

7 25. הלכה עקבית ורבית-שנים של בית המשפט העליון קבעה, כי מנגנון הפיצוי במקרים

8 כבענייננו הוא דו-שלבי. בשלב הראשון, יש לפצות על הנפגעים בעטיו של שינוי יעוד

9 המקרקעין שלהם למטרה ציבורית, ובשלב השני, יש לפצותם על ההפקעה עצמה.

10

11 ר' דבריו של כב' הנשיא בדימוס, השופט א. גרוניס ב-ע"א 9749/03 הועדה

12 המקומית לתכנון ובנייה קרית אתא נ' יורם אליהו (22.08.2007), פסקה 8:

13

14 ".... ניטול מקרה דוגמת זה שאירע בענייננו בו תוכנית חדשה

15 מייעדת קרקע לצורכי ציבור. הפגיעה בבעל הזכות במקרה כזה

16 הינה דו שלבית: בשלב הראשון נגרמת הפגיעה על ידי התוכנית

17 עצמה, שהרי היא מייעדת קרקע שלא הייתה מיועדת לצורכי

18 ציבור לצרכים כאלו. בשלב השני, גורמת הלקיחה השלטונית

19 להעברת הזכות בקרקע מבעל הזכות המקורי לרשות הציבורית,

20 וזאת כתוצאה מן ההפקעה עצמה. מאז פסק דינו של בית משפט

21 זה בבג"ץ 62/61 זקס נ' הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר

22 ירושלים, פ"ד טו 1516 (1961), מקובל עלינו שהפיצוי בגין

23 הפגיעה הדו שלבית מתפצל אף הוא. בעל הזכות זכאי תחילה

24 לפיצוי עקב הפגיעה על ידי התוכנית שלא בדרך ההפקעה, מכוח

25 סעיף 197 לחוק. עם ביצועה של ההפקעה, זכאי הוא לפיצוי בגין

26 הפגיעה הנוספת, זו הנובעת מנטילתה של הזכות במקרקעין,

27 בנבדל מן הפגיעה התכנונית".

28

29 וכן פסקאות 25-27 בעניין רוטמן:

30

31 ".... זכותו של בעל קרקע לקבל פיצוי בגין הפקעה מכוח חוק

32 התכנון והבניה נחלקת לשני שלבים: בשלב הראשון קמה זכותו



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

של בעל הקרקע לפיצוי בגין פגיעה בשווי הקרקע הנובעת משינוי
ייעודה לצורכי ציבור; ובשלב השני כמה זכותו לפיצוי בגין
ההפקעה עצמה: מסירת החזקה והקניית הבעלות בקרקע לוועדה
המקומית....

וביתר פירוט: בשלב הראשון מתפרסמת תוכנית המייעדת את
הקרקע (או חלק ממנה) למטרה ציבורית. כניסת התוכנית לתוקף
היא תנאי-בלעדיו-אין לביצוע הפקעה לפי חוק התכנון והבניה,
כאמור [בסעיף 189](#) לחוק. עם פרסום התוכנית פוחת שווייה של
הקרקע במידה משמעותית, ובגין פגיעה זו זכאי בעל הקרקע
לפיצוי לפי [סעיף 197](#) לחוק. הפיצוי בשלב זה מחושב לפי שווי
הקרקע ערב פרסום התוכנית הפוגעת (ראו אהרן נמדר הפקעת
מקרקעין 408, בפסקה 1304 (מהדורה שנייה, 2011) (להלן: נמדר-
הפקעת מקרקעין)). על פי רוב, חלק הארי של הפיצוי בגין ההפקעה
– על שני שלביה – משולם בשלב זה. הטעם לכך הוא ששינוי
ייעודה של קרקע לצורך ציבורי מפחית את שווייה במידה רבה,
שכן ידוע שהיא עתידה להיות מופקעת, ובגין פגיעה זו משולם
פיצוי מלא (כפוף לסייגי [סעיף 200 לחוק התכנון והבניה](#) שאליהם
עוד נשוב בהמשך). כך לדוגמה, נהוג להעריך את שינוי ייעודה של
קרקע למטרת סלילת כביש כפוגע ב-90% מערכה....

לפיכך, כבר בשלב זה – ועוד טרם שנמסרה החזקה בקרקע – זכאי
בעל הקרקע לרובו המכריע של הפיצוי. יצוין כי הזכות לפיצוי
בשלב הראשון מתיישנת כעבור שלוש שנים ממועד פרסום
התוכנית כאמור [בסעיף 197\(ב\)](#) לחוק התכנון והבניה (אם כי שר
הפנים רשאי להאריך את התקופה להגיש תביעה מטעמים
מיוחדים שיירשמו) (ראו: פסק דינה של השופטת ד' ביניש בבג"ץ
7250/97 סולימאני נ' שר הפנים, פ"ד נד(3) 783 (2000); נמדר-פגיעה
במקרקעין, בעמ' 81-82).

בשלב השני – שעשוי להתרחש פרק זמן בלתי-מבוטל לאחר השלב
הראשון – הוועדה המקומית תופסת חזקה בקרקע ומשלימה את



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הליך ההפקעה. או-אז כמה זכותו של בעל הקרקע לתשלום פיצוי
2 בגין ההפקעה גופה (זאת להבדיל מפיצוי עבור הפגיעה בשווי
3 הקרקע כתוצאה משינוי הייעוד, שהזכות לקבלו כמה כאמור
4 במועד פרסום התוכנית). בשלב זה הפיצוי מחושב בהתאם
5 לייעודה של הקרקע עובר למסירת החזקה בה, קרי לאחר
6 שייעודה שונה לצורכי ציבור. הסמכות שלא לשלם פיצוי בגין רבע
7 משטח המגרש (וביחס לייעודים המנויים [בסעיף 190\(א\)\(1\)](#) לחוק
8 – 40% מהפיצוי) – כאמור [בסעיף 190\(א\)](#) לחוק – קיימת רק ביחס
9 לשלב השני (ע"א 474/83 הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים,
10 ראשון לציון נ' חממי, פ"ד מא(3) 370 (1987) (להלן: פרשת חממי)).
11
12 פיצוי דו-שלבי עשוי להינתן גם כאשר קרקע מופקעת מכוח
13 פקודת הקרקעות או פקודת הדרכים, כלהלן: בשלב הראשון –
14 טרם מתן תוקף לתוכנית המייעדת את הקרקע לצורכי ציבור –
15 ניתנת הודעה לפי [סעיף 5](#) לפקודת הקרקעות ולחלופין מוצא צו
16 המחיל את פקודת הדרכים על הקרקע. בשלב זה, כאמור, אין בעל
17 הקרקע זכאי לפיצוי, וזאת על אף שערכה של הקרקע שעתידה
18 להיות מופקעת פוחת. בשלב השני מפורסמת תוכנית המייעדת את
19 הקרקע האמורה לצורכי ציבור. או-אז כמה זכותו של בעליה
20 לפיצוי בגין פגיעה תכנונית לפי [סעיף 197](#) לחוק התכנון והבניה.
21 בשלב השלישי הרשות המפקיעה נוטלת חזקה בקרקע ובכך
22 משלימה את הליך ההפקעה. בשלב זה זכאי בעליה לפיצוי בגין
23 ההפקעה עצמה, כמו גם בגין ירידת הערך שארעה כתוצאה
24 מההודעה או החלת הצו, לפי העניין. ודוק: ירידת הערך שנובעת
25 מההודעה או פרסום הצו נפרדת מירידת הערך הנובעת מפרסום
26 התוכנית, ופיצוי בגינה ניתן רק במסגרת תביעה לפיצוי הפקעה.
27 הפיצוי יכול להינתן אפוא בשני שלבים – בשלב פרסום התוכנית
28 ובשלב נטילת החזקה.

29
30 26. אפנה כעת לבחון את מצב הדברים בעינם של התובעים.

31
32 בסעיף 3 לכתב-התביעה טענו התובעים, כי:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

"עוד ייאמר, כי בהתאם ל....(להלן: "הלכת רוטמן"), יש לתבוע את הפיצוי בגין ההפקעה בשני שלבים. על כן, התובעים 1-5 הגישו כנגד הוועדה לתכנון ובנייה בחדרה....וכנגד הנתבעת 1 תביעה לפיצוי בגין ירידת ערכם של המקרקעין, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה".

בסעיף 5 לכתב-התביעה נכתב, כי:

"כפי שיפורט להלן, התובעים טוענים, כי הם זכאים לפיצויי הפקעה כדלהלן:

5.1 פיצוי סבל בגין הפקעת הרבע הראשון של המקרקעין

5.2 פיצויים בגין הפקעת חלק מהמקרקעין מעבר ל-25%

5.3 פיצויים בגין אובדן מחוברים ואובדן זכויות עיבוד"

ובסיפא של כתב-התביעה, סעיף 17, נטען, כי את שווי הפיצוי יש לקבוע לפי מספר עקרונות, ובהם: "שווי קרקע לדרך הוערך מהווה 10% משווה כקרקע חקלאית....התובעים העמידו את שווי הדרך בהתאם לעיקרון הנ"ל...."

והנה, בסיכומים סברו התובעים לפתע, כי יש דווקא לפצותם על-פי המנגנון החד-שלבי, וישאל עצמו השואל התמים מה השתנה בין מועד הגשת כתב-התביעה לבין מועד הגשת הסיכומים? ודומני, כי בחינת השתלשלות האירועים תוכל ליתן מענה לשאלה זו.

בענייננו, כפי שעולה הן מטענות התובעים עצמם, והן מן התשתית הראייתית המונחת בפניי, הגישו התובעים מס 1-5 תביעה נוספת מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה לוועדה המקומית.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 תביעתם האמורה של התובעים נדונה לא רק בוועדה המקומית, אלא גם בוועדת הערר,
2 ובבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וכלשונו של בית המשפט
3 המחוזי בחיפה (השופט ר. סוקול) ב-עמ"נ (חי') 15-12-14040, פסקה 3 : **"במקביל לתביעות**
4 **הפיצויים בגין הפקעה, הגישו בעלי חלקות נוספות, הם המערערים כאן, תביעות לפיצוי**
5 **בגין פגיעה במקרקעין בעקבות פרסומה של התוכנית הפוגעת. התביעות הוגשו בהתאם**
6 **לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**".

7
8 לא זו אף זו, על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי (השופט סוקול) הוגשה בקשת
9 רשות ערעור לבית המשפט העליון, אשר הוכרעה במסגרת מספר בקשות רשות
10 ערעור מאוחדות בעניין דלי. בית המשפט העליון **ביטל** את פסק-דינו של בית
11 המשפט המחוזי והשיב על כנה את הכרעת ועדת הערר.

12
13 אפנה לפסקה 32 לפסק-דינה ל כב' השופטת ד. ברק-ארז, הנוגעות לעניינים של
14 המערערים מס' 1-5 :

15
16 **"בעקבות פרסומה של התת"ל הגישו הנמנים עם קבוצת חדרה**
17 **תביעות לפיצוי בגין פגיעה במקרקעין בהתאם לסעיף 197 לחוק,**
18 **בטענה כי התכנית גרמה לירידה בערך המקרקעין כתוצאה משינוי**
19 **הייעוד. מרבית התביעות הוגשו לוועדה המקומית חדרה, ותביעה**
20 **נוספת הוגשה לוועדה המקומית שרונים. לאחר ששתי הוועדות**
21 **המקומיות דחו את התביעות, הוגשו עררים על החלטותיהן לוועדת**
22 **הערר חיפה**".

23
24 וכן לפסקאות 123-124 הנוגעות אף הן לעניינים של המערערים מס' 1-5 :

25
26 **"ערעוריהן של הוועדה המקומית חדרה ושל נתיבי ישראל (בר"ם 89/17**
27 **ובר"ם 322/17) – גם בתיקים אלה אני סבורה כי יש מקום לבטל**
28 **את פסק דינו של בית המשפט המחוזי ולהשיב על כנה את קביעתה**
29 **של ועדת הערר בכל הנוגע לשיעור הפיצוי שלו יהיו זכאים חברי**
30 **קבוצת חדרה**.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 כמתואר לעיל, בפסק דינו קבע בית המשפט המחוזי כי "כאשר
2 מחיר השוק מושפע מהנחה כללית, הנסמכת על התנהגות צפויה
3 של הציבור ועל ההנחה הכללית לפיה יעודם של קרקעות המצויות
4 בקרבת אזורים מיושבים עשוי להשתנות, על השמאי לאמוד את
5 שווי השוק מבלי להפחית מאום בשל צפייה שכזו" (פסקה 55
6 לפסק דינו של בית המשפט המחוזי). לשיטתי, וכפי שהסברתי
7 בהרחבה לעיל, קביעה זו אינה יכולה לעמוד. בהתאם לכך, לא היה
8 מקום לשנות מהחלטתה של ועדת הערר חיפה, אשר קבעה כעניין
9 של ממצא עובדתי כי "בענייננו, אין חולק כי לא הייתה קיימת
10 לגבי המקרקעין נשוא הערר כל תכנית קונקרטית שהיא בשלבי
11 תכנון ואפילו לא בשלבי הכנה כלשהם, עובר לאישורה של
12 התכנית. די בכך כדי לדחות את מרכיב הפיצוי בגין פוטנציאל
13 כלשהו, אף מבלי שנידרש לשאלת רף הוודאות הנדרש של אותה
14 תכנית, אילו הייתה מקודמת עובר לאישור התת"ל" (פסקה 46
15 להחלטתה של ועדת הערר חיפה). באופן יותר ספציפי, ועדת הערר
16 חיפה קבעה כי בקביעת ערך המקרקעין יש לנטרל ציפיות לשינוי
17 ייעוד הנובעות ממיקומם של המקרקעין במרכז הארץ ובסמוך
18 לאזורים מתפתחים, כפי שנעשה על ידי השמאי המכריע באותו
19 מקרה. אני סבורה כי החלטתה של ועדת הערר חיפה ביטאה היטב
20 את העקרונות שעליהם עמדתי לעיל, ועל כן אציע כאמור לחבריי
21 להשיב את קביעתה על כנה. בהתאם לכך, הפיצויים שיקבלו
22 משיבי קבוצת חדרה יחושבו לפי האמור בפסקאות 88-89
23 להחלטתה של ועדת הערר חיפה. למותר לציין כי בהתחשב בכך
24 שאנו מורים כי החלטתה של ועדת הערר חיפה תשוב לעמוד על
25 כנה, פסק דיננו חל גם כלפי הוועדה המקומית שרונים, אף שלא
26 הגישה ערעור עצמאי מטעמה (ראו גם: [תקנה 462 לתקנות סדר](#)
27 [הדין האזרחי](#), התשמ"ד-1984, שחלה על ההליך דנן מכוח [תקנה](#)
28 [28 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים \(סדרי דין\)](#), התשס"א-
29 (2000).
30



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 16-03-42912 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הלכה למעשה, פסק-דינו של בית המשפט העליון, אישר את קביעת ועדת הערר,
2 לפיה יש לחשב את שווי הפיצוי לפי ערך של 45,000 ₪ לדונם, תחת השווי שקבע
3 השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, לפי ערך של 130,000 ₪ לדונם.
4
5 טענתם של התובעים, במסגרת סיכומיהם, לקביעת מנגנון פיצוי חד-שלבי לא זו
6 בלבד שמנוגדת לטענותיהם במסגרת כתב-התביעה, אלא שהיא מהווה הלכה-
7 למעשה ניסיון להשיג במסגרת "מקצה שיפורים" פיצוי גבוה יותר.
8
9 הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף שעה שהפיצוי על שינוי הייעוד של
10 המקרקעין בענייננו מחקלאות לדרך נדון בשלל ערכאות, לרבות בית המשפט
11 העליון, וניתן בענייננו פסק-דין סופי וחלוט. קבלת טענות התובעים לקביעת מתווה
12 חד-שלבי, בשלב זה, מהווה ניסיון לערער על קביעת בית המשפט העליון, וברי, כי
13 בית משפט זה אינו מהווה ערכאת ערעור על בית המשפט העליון.
14
15 נוכח האמור לעיל, ברי, כי הכרעה בתביעה מושא ענייננו על-פי המנגנון החד-שלבי
16 אינה אפשרית.
17
18 27. אין בידי לקבל את טענת התובעים, כפי שזו נטענה במסגרת סעיף 10 לתשובתם
19 לסיכומי הנתבעות, לפיה הם פעלו למיצוי זכויותיהם בהתאם לסעיף 197 לחוק
20 התכנון והבנייה על-מנת להקטין את נזקן של הנתבעות לאור השוני בזהות של מי
21 שנושא בחובת הפיצוי לפי סעיף זה לעומת מי שנושא בחובה מכוח פקודת הדרכים.
22 סבורני, כי טענה זו של התובעים מהווה, כאמור כבר לעיל, ניסיון להביא ל"מקצה
23 שיפורים", נוכח קביעת בית המשפט העליון.
24
25 ויודגש, כי טענת התובעים לפיה יש לקבוע פיצוי על-פי המתווה החד-שלבי וממנו
26 לקזז את הסכום שנפסק על-ידי בית המשפט העליון, מהווה אף הוא ניסיון לערער
27 על קביעותיו, וזאת בשים-לב לכך שהשווי לפיו נקבע הפיצוי שם הוא 45,000 ₪
28 לדונם, בעוד המומחה כאן סבר שמדובר בשווי של כ-108,000 ₪ לדונם.
29
30 28. עוד ובנוסף, אני דוחה את טענת התובעים, כי הנתבעת מס' 1 הסכימה באופן
31 מפורש לכך שהפיצוי ישולם על-פי המתווה החד-שלבי, וזאת בשים-לב הן לאמור
32 בחוות-הדעת של המומחית מטעמה, והן בחוות-הדעת של המומחה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1

2 ראשית, יודגש, כי מקריאה מעמיקה של כלל כתבי-הטענות שהגישה הנתבעת מס'
3 1, כמו גם מעמדתה בדיונים שנערכו בפני עולה, כי היא סברה שקיים בענייננו כפל
4 תביעות, כי חלק מרכיבי התביעה כאן כוללים דרישה לתשלום פיצוי מכוח סעיף
5 197 לחוק התכנון והבנייה, הגם שתביעה נוספת בעניין זו הוגשה לוועדה המקומית,
6 וכי יש להפריד בין שאלת הפיצוי בגין פגיעה במקרקעין עקב שינוי היעוד לבין
7 שאלת הפיצויים בגין ההפקעה (ר' סעיפים 67-79 לכתב-ההגנה, וכן סעיפים 49-60
8 לסיכומים).

9

10 שנית, יש לשים-לב, שעל אף שהמומחה כותב בסעיף 2.4 לחוות-דעתו, כי הוא
11 יתייחס לפיצוי הפקעה במהלך חד-שלבי, בהתאם לבקשות הצדדים, הוא כותב
12 בסעיף 11.7, כי :

13

14 "המצב התכנוני שחל על השטח המופקע בחלקות שבנדון, ערב
15 פרסום צו ההפקעה, הינו יעוד לדרך בהתאם לת"ל 3, 4/6
16 שפורסמה למתן תוקף לפני מעשה ההפקעה, למעשה, בהתאם
17 ליעוד זה יש לחשב את פיצויי ההפקעה וזאת בהתעלם מפיצויי
18 ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התו"ב".

19

20 ובהמשך בסעיף 11.8 :

21

22 "בהתייחס לטענות ובקשות הצדדים להערכת גובה הפיצויים
23 כאילו מדובר בפיצוי חד שלבי – אני מחשב את שווי הקרקע על פי
24 יעודה כקרקע חקלאית ללא זכויות בנייה בכל אחת מהחלקות
25 שבנדון. לעניין זה יוער כי הפיצוי החד שלבי כולל בהכרח את גובה
26 פיצויי ההפקעה ואת גובה פיצויי ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף
27 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 3, 4/6". (ההדגשה אינה
28 במקור).

29

30 ברי, כי הדבר אינו עולה בקנה אחד עם הדין, וכי הלכת בית המשפט העליון קובעת
31 באופן מפורש, שעל המציאות השמאית ללכת בעקבות המשפטית, ולא להיפך.

32



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לעניין זה אפנה לפסקה 101 בעניין דלי:

1
2
3 השופט לוי, שכתב את חוות הדעת הראשית בפסק הדין
4 בעניין לוסטרניק, אף הוסיף וציין כך: "אנו, שענין לנו בשאלת
5 הדין ובה בלבד, איננו נדרשים להכריע בדבר תקינותה 'השמאית'
6 של חוות-הדעת שניתנה, אלא לבחון אם עולה היא בקנה אחד עם
7 מצב הדברים המשפטי, המצוי והראוי כאחד. וברור הדבר, כי כמו
8 מאלה תצעד המציאות 'השמאית' בעקבותיה של זו המשפטית,
9 ולא להפך" (פסקה 2 לפסק דינו).

10
11 לפיכך, גם אם הסכימו הצדדים, בפני השמאים, כי המתווה יהא על-פי המנגנון
12 החד-שלבי, וכך קבע המומחה, נוגד הדבר את המציאות המשפטית, ולפיכך, אין
13 להסכמה לכאורית זו כל נפקות, מקל וחומר שעה שהנתבעת לא הסכימה לכך
14 במסגרת ההליך המשפטי, כאמור כבר לעיל.

15
16 זאת ועוד, מקריאת תקציר הדיון המקצועי שנערך אצל המומחה ביום 31.01.2019,
17 עולה, כי המומחה ביקש התייחסות לנושא יעוד הקרקע הואיל ו"מעיון בשומות
18 הצדדים נראה כי הערכות השווי מתייחסות לקרקע ביעוד חקלאי וזאת על אף
19 העדר מחלוקת עובדתית, כי יעוד הקרקע, עובר למעשה ההפקעה, הינו "דרך"
20 בהתאם לתוכניות מאושרות".

21
22 לאחר התייחסות השמאיות מטעם של הצדדים, כך עולה מן התקציר, הדגישה
23 השמאית מטעם התובעים, כי "אני עדיין סבורה שפיצוי חד שלבי עדיף במקרים
24 שבהם יש סמיכות זמנים בין אישור התוכניות ומעשה ההפקעה", ודומה, כי
25 האמור מצביע על מחלוקת לגבי מתווה הפיצוי, ולא על "הסכמה מפורשת",
26 כלשונם של התובעים.

27
28 עוד ובנוסף אדגיש, כי פסק-הדין בעניין חגיבי, אליו הפנו התובעים, ולשיטתם
29 מבסס את טענתם, כי יש לדון בפיצוי בעניינם על-פי מנגנון הפיצוי החד-שלבי נוכח
30 סמיכות הזמנים בין שינוי היעוד לבין ההפקעה, אינו רלוונטי לענייננו וזאת בשים-
31 לב לעובדה, כי בענייננו וכמפורט לעיל קיים בעניין התביעה מכול סעיף 197 לחוק
32 התכנון והבנייה פסק-דין חלוט.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1
2 נוכח כל האמור לעיל, אני קובע, כי התובעים מס' 1-5, אשר תביעתם מכוח סעיף
3 197 לחוק התכנון והבנייה נדונה והוכרעה בפסק-דינו של בית המשפט העליון,
4 כמפורט לעיל, זכאים לפיצוי על הפקעת המקרקעין על-פי המנגנון הדו-שלבי, היינו
5 על-פי האמור בסעיף 13.1 לחוות-דעתו של המומחה.
6
7 30. אדגיש, כי מצאתי ממש בטענת נתבעת מס' 1, לפיה התובעים מס' 3-5 חתמו על
8 כתב-ויתור בכל הנוגע לחלקות 40, 43 ו-44 בחלקה 10040, ולפיכך יש לדחות את
9 תביעתם בעניינן בכל הנוגע לפיצויי ההפקעה.
10
11 מן התשתית הראייתית שהונחה בפני עולה, כי התובעים מס' 3-5 חתמו ביום
12 22.10.2007 על כתב-הצהרה בדבר הודעת סילוק, ויתור ושיפוי, במסגרתו הצהירו,
13 כי עם ביצוע מלוא התשלום המוסכם הם מוותרים ויתור סופי ובלתי-חוזר על כל
14 טענה או דרישה הנוגעת למקרקעין המופקעים, מלבד תביעה בגין ירידת הערך
15 במקרקעין בשל שינוי ייעודם.
16
17 לפיכך, ובשים-לב להלכות עקביות של בית המשפט העליון, לפיהן הסכמים יש
18 לקיים, וחזקה שאדם שחתם על הסכם, מכיר את תוכנו וישיא באחריות, מקל
19 וחומר שעה שהתובעים השאירו טענה זו ללא מענה במסגרת תשובתם לסיכומי
20 הנתבעים, אני דוחה את תביעתם של התובעים מס' 3-5 נגד הנתבעת מס' 1.
21
22 31. על יסוד כל האמור לעיל, ובשים-לב לטבלה המצורפת, אני קובע כך : כלל התביעות
23 נגד נתבעת מס' 2 נדחות. תשלום "פיצויים מן החסד", היינו בגין 25% הראשונים
24 של הקרקע, יתבצע על-פי החלטת נתבעת מס' 2, מיום 31.10.2017, ובהתאם
25 למתווה והתנאים שנקבעו במסגרתה.
26
27 באשר לפיצוי בגין יתרת השטח מעל 25% הראשונים, ובשים-לב לקביעתי, לפיה
28 תשלום הפיצוי יהיה על-פי המתווה הדו-שלבי, הלכה-למעשה מדובר רק בתובעת
29 מס' 2 הואיל וכאמור כבר לעיל תביעת התובעים מס' 3-5 נדחתה, כמפורט בפסקה
30 30 לעיל.
31



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

- 1 תשלום הפיצוי יהא על-פי הקבוע בסעיף 13.1 לחוות-דעתו של המומחה, היינו
- 2 357,433 ₪, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין, החל מן היום הקובע ועד ליום
- 3 התשלום המלא בפועל.

4
5

גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח ההפקעה	שיעור ההפקעה	בעלי החלקה	פסק- דין חלוט
10040	20	9,466 מ"ר	954 מ"ר	10.08%	התובעים מס' 6-7	
10040	21	30,698 מ"ר	3,832 מ"ר	12.48%	התובעים מס' 6-7	
10040	40	16,457 מ"ר	8,522 מ"ר	51.78%	התובעים מס' 3-5	כן
10040	43	10,662 מ"ר	6,485 מ"ר	60.82%	התובעים מס' 3-5	כן
10040	44	10,650 מ"ר	2,794 מ"ר	26.23%	התובעים מס' 3-5	כן
10040	109	13,652 מ"ר	2,716 מ"ר	19.89%	התובע מס' 8	
10040	110	13,612 מ"ר	1,416 מ"ר	10.40%	התובעים מס' 9-10	
10405	9	61,919 מ"ר	50,182 מ"ר	81.04%	התובעת מס' 2	כן
10405	14	75,695 מ"ר	11,896 מ"ר	15.72%	התובעת מס' 1	כן

6
7
8
9
10
11

32. באשר להוצאות ובשים-לב לתוצאה אליה הגעתי, אני מחייב את התובעים יחד
- ולחוד לשלם לנתבעת מס' 2 שכ"ט עו"ד בסך של 15,000 ₪.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 42912-03-16 מטעי לאה ויוסף בעמ ואח' נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית
לתשתיות תחבורה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 התובעים מס' 1, 3-5 וכן 6-10 ישלמו לנתבעת מס' 1, שכ"ט עו"ד בסך של 20,000
2 ₪.

3
4 הנתבעת מס' 1 תשלם לתובעת מס' 2, שכ"ט עו"ד בשיעור 12% מסכום הפיצוי
5 שנפסק לעיל בפסקה 31, היינו מהסכום של 357,433 ₪ בתוספת ריבית והפרשי
6 הצמדה מהמועד הקובע.

7
8 נוכח התוצאה אליה הגעתי, לא מצאתי מקום לשנות מאופן התשלום למומחה
9 ומשיעורו.

10

11

12 ניתן היום, כ"ג שבט תשפ"ב, 25 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.

13

סארי גיוני, שופט

14

15