# בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

**ה"פ 23648-09-15 לוי נ' מדינת ישראל**
**ה"פ 41377-03-16 לוי נ' מדינת ישראל ואח'**

תיק חיצוני:

**בפני** **כבוד השופטת חנה קיציס**

**המבקשת בה"פ 23648-09-15** **סברינה לוי**
**ע"י ב"כ עו"ד אלעד לוי**

**המבקש בה"פ 41377-03-16** **אדי לוי**
**ע"י ב"כ עו"ד אבי עמבר**

**נגד**

**המשיבות** **1. מדינת ישראל**
**2. רשות מקרקעי ישראל**
ע"י ב"כ עו"ד חגי לרון
פרקליטות מחוז מרכז - אזרחי

## **פסק דין**

1. תביעה לפיצויי הפקעה בגין הפקעת זכויותיו של המבקש מכוח הוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "**הפקודה**").

2. במועדים הרלוונטיים לתביעה, היו בבעלות המבקש מר אדי לוי (להלן: "**המבקש**") או אביו רבע מהזכויות בחלקה 106 בגוש 7279 (שלאחר מכן הפכה לחלקה 48 בגוש 7229) - שטח של כ-191 מ"ר (להלן: "**המקרקעין**").

3. המקרקעין מושא התביעה הופקעו עוד בשנת 1961 במסגרת הפקעה רחבת היקף בשטח של כ-890 דונם הידועה כ"הפקעת מנשיה". ביום 19.10.1961 פורסמה ברשומות הודעה בדבר הפקעת המקרקעין, לפי סעיף 5-7 לפקודה. במועד פרסום הודעה זו, היו הזכויות בחלקה רשומות מחצית על שם מר מרדכי קרטיני, 1/4 על שם מר משה חבר ו-1/4 על שם מרדכי עזרא לוי (אביו המנוח של המבקש).

4. ביום 23.5.1978, לאחר שנרשמה ההערה על ההפקעה, הועברו זכויותיו של מרדכי לוי ז"ל לאדי לוי דרכון ישראלי 686241, בעסקת "מכר ללא תמורה". זכויותיו של מר אדי לוי נרשמו בכפוף להערה אודות הפקעת החלקה.

5. ביום 23.7.1987 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפיה המקרקעין המתוארים בהודעה לרבות החלקה נשוא התובענה יהיו לקניינה של מדינת ישראל. בהמשך להודעה זו נרשמה הבעלות במקרקעין על שם המשיבה.
6. ביום 20.12.1993 פורסמה למתן תוקף תכנית 2396 המשנה את יעוד המקרקעין מ"שטח לבניין ציבורי לשטח למלון דירות בן 13 קומות".

7. בשנת 1998 פרסם מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "**המינהל**" או "**הרשות**") מכרז למכירת המקרקעין. בהמשך נמכרו המקרקעין ליזם אשר בנה במקרקעין בניין מגורים של 7 קומות.

8. המבקש נישא בארה"ב למבקשת ביום 29.1.1978. המבקשים החלו בהליכי גירושין בשנת 2009. המבקשת הגישה תביעה בעניין הרכוש המשותף וביום 22.11.2013 ניתן פסק הדין על ידי בית המשפט במדינת ניו-יורק בו נקבע בין היתר כי למבקשת 45% מזכויותיו במקרקעין של המבקש.

**דרישות הפיצוי שהגישו יתר בעלי הזכויות בחלקה**

9. ביום 22.11.1964 קבע ס. השמאי הממשלתי כי שווי של 135 ל"י למ"ר מהחלקה לתאריך 19.10.1961 הוא "בגבולות הסבירים" והמליץ לשלם סכום זה למר קרטוני אשר הסכים לכך.

10. בשנת 1999 פנו למינהל יורשיו של משה חבר ז"ל בדרישה לקבלת הפיצוי. המדינה הודיעה להם כי תהיה מוכנה לשלם להם את אותו פיצוי ששולם בשעתו למר קרטוני, היורשים הגישו תביעה (ה"פ 4813-03-08). בפסק הדין מיום 1.10.2009 נקבע כי סכום הפיצוי יחושב על פי שווי של 152 לירות למ"ר.

**דרישות הפיצוי של המבקש**

11. ביום 4.1.2006 השיב המינהל לפנייתה של גב' ליאונה פרץ, מיופת כוחו של המבקש, מיום 5.10.2005, והציע לפצות אותו בסכום של 280,944 ₪ (סך הפיצוי שנקבע בשומת השמאי הממשלתי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד ליום 4.1.2006).

12. ביום 24.10.2006 השיב עו"ד יואל מורה מטעם המינהל לפנייתה של הגב' פרץ מיום 4.10.2006 (פנייה זו של הגב' פרץ לא הובאה בפני), כאשר בתשובה זו הבהיר כי "התשלום לא ימנע ממר לוי להגיש ערעור על גובה השומה, בתנאים הקבועים בטיוטת ההסכם.. יתרה מכך הסכום שישולם יהא אך ורק הסכום שאינו שנוי במחלוקת".

13. ביום 20.9.2010 הודיעה הגב' פרץ על הסכמתה להצעת המינהל כמפורט במכתב המינהל מיום 4.1.2006, אך הדגישה כי הסכמתה זו מתייחסת לסכום שאינו שנוי במחלוקת: "הסכום

המוצע שאנו מביעים את הסכמתנו לקבלו, אינו שנוי במחלוקת ולפיכך תשמר לנו הזכות לערער על גובה השומה". עוד הבהירה כי אם לא יוגש ערעור תשמר זכותו של המבקש לקבל הפרשי תשלום על פי ההצעה שניתנה למשפחת חבר במסגרת התביעה שהתנהלה.

14. ביום 24.7.2011 פנה עו"ד מורה לגב' פרץ והודיע לה כי ועדת העסקאות בישיבתה מיום 21.7.2011 אשרה תשלום פיצויים על סך 351,851 ₪ בגין ההפקעה ולצורך קבלת הפיצויים על מר לוי להמציא תצהיר זיהוי, טופס פרטי בנק ובהמשך עליו לחתום על הסכם פיצויים שישלח לאחר המצאת המסמכים הנ"ל.

15. ביום 7.8.2011 שלח עו"ד מורה את ההסכם לתשלום פיצויים וביקש לחתום על ההסכם ולצרף תצהיר זיהוי וטופס פרטי חשבון בנק.

16. ביום 20.5.12 פנה המבקש לעו"ד יואל מורה, וזאת בהמשך לשיחות שנערכו ביניהם וביקש ממנו לשנות את ההסכם החדש כך שיכלול בתוכו את הפרשי התשלום על פי מה שהוצע למשפחת חבר.

17. ביום 4.12.2012 הודיע עו"ד מורה כי הנהלת המינהל אישרה ביום 24.7.2011 תוספת לתשלום הפיצויים כפי שאושר ביום 21.2.2011, כאשר סכום הפיצוי חושב בדומה לסכום ששולם ליורשי משה חבר על פי פסק הדין שניתן בה"פ 4813-03-08 הנ"ל. סכום הפיצוי שהוצע למבקש עמד על 406,967 ₪ נכון ליום 25.7.2012, משוערך ליום התשלום בפועל. להודעה צורף הסכם לחתימת המבקש.

18. ביום 8.12.2015 פנתה הגב' פרץ לרשות וביקשה לעדכן את הסכום המוצע לפיצוי ולידע אותה בנוגע להליך התשלום. הרשות השיבה לפניה זו ביום 23.12.2015, והודיעה כי בשל הליך משפטי שנפתח על ידי המבקשת הרשות מנועה "מלמסור מידע בעניין זה שלא במסגרת הליך משפטי".

**ההליכים שבפני**

19. ביום 17.9.2015 הגישה המבקשת תביעה לפיצויי הפקעה בה נטען כי מכוח פסק דינו של בית המשפט במדינת ניו-יורק היא זכאית ל-45% מזכויותיו של המבקש בפיצויי ההפקעה (ה"פ 23648-09-15). בתביעה עתרה המבקשת לפיצוי על פי סעיף 13 לפקודה (אומדן דמי חכירה האבודים בהתאם ליעוד הנכס). התביעה נתמכה בחוות דעתו של השמאי מערבי. התקופה הקובעת לחישוב הפיצוי הוערכה על ידו החל משנת 1985 ועד למועד ביקורו במקרקעין ביום 23.4.2014. לשיטתו יש לקבוע את שיעור דמי החכירה בנכס על פי 6% לשנה בהתאם לרמת הביקוש הגוברת לקרקע למגורים בסביבת הנכס. על פי התחשיב שערך השמאי דמי החכירה הראויים במצטבר לתקופה הקובעת עומדים על 953,000 ₪.

20. ביום 20.3.2016 הגיש המבקש תביעה לפיצויי הפקעה, מכוח הוראות סעיף 13 לפקודה (ה"פ 41377-03-16). התביעה נתמכה בחוות דעתו של השמאי שרים והתקופה הקובעת הוערכה על ידו החל משנת 1978, מועד העברת הזכויות למבקש ועד ליום 21.3.16, מועד ביקורו במקרקעין. אומדן השווי נקבע על פי גישת ההשוואה (אומדן שווי השוק של הנכס במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון) בשילוב גישת היוון ההכנסות (דמי שימוש של 6% לשנה).

21. המשיבה ביקשה לדחות את התביעות בשל השיהוי בהגשתן ולחילופין טענה כי יש לפצות את המבקש על פי סעיף 12 לפקודה. לחילופי חילופין טענה כי יש לראות במועד בו הודיעה למבקש מהו סכום הפיצוי המוצע על ידה, כמועד המפסיק את תקופת הפיצויים לפי סעיף 13 לפקודה. המשיבה צירפה לתשובתה חוות דעת של השמאית מור אשר העריכה את התקופה הקובעת החל מיום 23.7.1987, המועד בו פורסמה הודעה על פי סעיף 19 לפקודה שהוא יום ההקניה, ועד ליום 24.7.11, המועד בו נשלחה למבקש הצעת הפיצויים. אומדן השווי נקבע על פי 5% משוויה המשתנה של הקרקע, בהתאם לעסקאות השוואה שפורטו בעמ' 17-18 לחוות הדעת.

22. ביום 10.5.2017 החליט כב' השופט מזוז על איחוד הדיון בתובענות על פי תקנה 7 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

**חוות דעת שמאי בית המשפט**

23. ביום 28.6.2017 מונה השמאי עודד האושנר כמומחה מטעם בית המשפט "לקבוע את גובה הפיצוי לו זכאי הנפקע".

24. בפני המומחה הונחו 3 מחלוקות שמאיות: הראשונה, זכויות הבניה בחלקה במועד ההפקעה; השניה, שיעור דמי השימוש; והשלישית, התקופה הקובעת.

25. המומחה נפגש עם השמאים ובהסכמה נפתרה המחלוקת השלישית ונקבע כי התקופה הקובעת תתחיל בשנת 1987, המועד בו פורסמה ההודעה על פי סעיף 19 לפקודה. המומחה הכריע בשאלת זכויות הבניה במועד ההפקעה והעמיד את דמי השימוש על 5.5% לשנה.

**דיון**

**<u>התיישנות ושיהוי</u>**

26. בהתאם להלכה שנקבעה בדנ"א 1595/06 **עזבון ארידור ז"ל נ' עירית פתח תקווה** (21.3.2013) (להלן: "**פרשת ארידור**") תביעות פיצויים בגין הפקעת מקרקעין מתיישנות בהתאם להוראות חוק ההתיישנות, התשי"ח-1958, יחד עם זאת נקבעה תקופת מעבר לפיה הלכה זו לא תחול

על תביעות תלויות ועומדות ותביעות שיוגשו בפרק זמן של 3 שנים ממועד פסק הדין. שתי התובענות הוגשו בתוך תקופת המעבר.

27. המשיבה סבורה כי התביעות הוגשו בשיהוי ועל כן יש לדחותן. בעניין זה טוענת המשיבה כי התביעה הוגשה כ-50 שנה לאחר ההפקעה, בשיהוי אשר גרם לשינוי לרעה במצבה של המשיבה ומשקף ויתור של המבקש על זכותו. עוד היא טוענת כי התנהלות המבקש גרמה לה נזק ראייתי.

28. המשיבה מפנה לפסק דינה של השופטת נאור בפרשת ארידור שם נקבע כי הגשת תביעה בחלוף 40 שנה "**חוצה את קו פרשת המים של שנות דור ומבססת לכאורה טענה בדבר נזק ראייתי שנגרם לרשות המפקיעה באופן המצדיק את דחיית התביעה**" (פסקה 55 לפסק דין).

29. ככלל, דיני ההתיישנות הם שמסדירים את התקופה בה רשאי אדם לעכב את הגשת תביעתו. השיהוי בא למעט מתקופת ההתיישנות הקבועה בחוק, והוא מתגבש, בהתקיים תנאים מסוימים, במקום שבו אפילו הוגשה התובענה בתחומי תקופת ההתיישנות הסטטוטורית, עדיין יש לראות בהגשתה משום שימוש לא נאות בזכות הדיונית בידי התובע, ופגיעה בציפייה הלגיטימית של הנתבע שלא להיתבע, העולה כדי ניצול לרעה של ההליך השיפוטי. בפסיקה נקבעו תנאים מחמירים לדחיית תביעה מחמת שיהוי, והשימוש בטענה זו ייעשה בצמצום ובמקרים חריגים בלבד, מטעמים של צדק והגינות כלפי הנתבע, שיקולים שבאינטרס הציבור ודאגה לקיום הליך שיפוטי תקין. בסופו של יום מותירה דוקטרינת השיהוי בידי בית המשפט את שיקול הדעת כך שבאפשרותו לברר את התביעה גם אם התקיימו תנאי הדוקטרינה.

על הטוען טענת שיהוי הנטל להוכיח כי היה בשיהוי משום מצג כי התובע ויתר על זכויותיו וזנח את זכות התביעה העומדת לו ובשל כך שינה הנתבע את מצבו לרעה. השינוי האמור נובע מהתנהגותו הבלתי ראויה של התובע להבדיל משינוי שמקורו בנסיבות אובייקטיביות שאינן תלויות בתובע. בצד אלו יש גם להתחשב בתום ליבו של התובע (ע"א 6805/99 **תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ,ירושלים,** פ"ד נז(5) 433 (2003); רע"א 9060/04 **נבו נ' כאשי,** פסקאות 13-15 לפסק דינו של השופט דנציגר (23.1.2008); רע"א 901/07 **מדינת ישראל - הוועדה לאנרגיה אטומית נ' גיא-ליפל,** סעיפים 96-97 לפסק דינו של השופט עמית (19.9.2010); רע"א 187/05 **נסייר נ' עיריית נצרת עילית,** סעיף 10 לפסק דינה של השופטת פרוקצ'יה (20.6.2010); ע"א 9981/17 **צויקלר נ' בן נון,** סעיף 58 לפסק דינה של השופטת ברק-ארז (8.9.2019)).

30. בענייננו המבקש לא ישן על זכויותיו, הוא פנה למינהל מספר פעמים בדרישה לקבל את הפיצוי המגיע לו ועל כן לא מתקיימים התנאים הנ"ל.

31. עוד יש להעיר בעניין זה כי בכל הקשור לדיני ההפקעות טענת השיהוי בהגשת התביעה קשורה בטבורה לשאלת התשלום, כאשר מתעורר החשש שמא כבר שולם הפיצוי ואך בשל חלוף הזמן לא ניתן להוכיח את עצם התשלום (ע"א 5110/05 **מדינת ישראל נ' שטיינברג** (18.1.2007)).

בעניינו המשיבה אינה מעלה את החשש כי בעלי החלקה פוצו בעבר וטענותיה לנזק ראייתי כלל לא פורטו. אם נגרם למשיבה נזק ראייתי להוכחת טענות אחרות שאינן קשורות לעצם התשלום, ניתן יהיה להקהות את עוקצו באמצעות הקלת הנטל הראייתי המוטל עליה, אך אין מקום לדחות את התביעה אך בשל חלוף השנים.

32. עוד יש להעיר כי גם את הפגיעה בזכות הקניין של המבקשים יש להביא במכלול השיקולים: "**מעבר לכל אלה: טענת השיהוי שהועלתה על-ידי רשות התכנון כנגד תביעת המערערת, ושנתקבלה על דעת בית-המשפט המחוזי, נטענה במסגרת תקופת ההתיישנות הסטטוטורית החלה על התביעה, שטרם חלפה. ככזו, היא באה לגרוע מזכותו של מתדיין לפנות לערכאות בבקשת סעד בתוך תקופת ההתיישנות ולממש בכך את זכות הגישה לערכאות. היא נטענת מפי רשות ציבורית החבה בחובת תשלומי איזון כלפי בעל מקרקעין אם יוכיח כי קניינו נפגע עקב תכנית איחוד וחלוקה שאושרה שלא בהסכמתו. התביעה נועדה לברר את זכותה של המערערת לסעד בגין פגיעה נטענת בזכות הקניין, המוכרת כיום כזכות חוקתית בעלת מעמד מוגן. יש משקל מיוחד להגנה על זכות זו, כאשר מדובר בפגיעה במקרקעין על-ידי הרשות הציבורית, ונוכח העיקרון המבוסס היטב כי פגיעה של רשות ציבורית בקניינו של הפרט מחייבת כי יהא בצדה פיצוי (עע"מ 1975/01 הנ"ל [28], בעמ' 657-661; ע"א 216/66 עירית ת"א-יפו נ' אבו דאיה [44], בעמ' 546; בג"ץ 7250/97 סולימאני נ' שר הפנים [45], בעמ' 791; ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא [46], בעמ' 639-640). למהותה של התביעה ולסעד המבוקש במסגרתה – פיצוי על פגיעה בזכות הקניין כלפי רשות ציבורית – ישנו משקל רב באיזון השיקולים שיש לשוקלם ביחס לטענת השיהוי כאשר טרם חלפה תקופת ההתיישנות מכוח הדין** (השווה Prime, Scanlan supra [62], at p. 224)" (ע"א 6805/99 הנ"ל, פסקה 26 לפסק הדין של השופטת פרוקצ'יה).

33. בהתחשב בפגיעה שנגרמה למבקש ובפניותיו במהלך השנים בדרישה לפיצוי ולאחר שהנזק הראייתי הנטען לא הוכח - לא מצאתי מקום לדחות את התביעה בשל המועד בו הוגשה.

**<u>פיצויי הפקעה - כללי</u>**

34. על פי סעיף 12 לפקודה, קביעת סכום הפיצוי נעשית על ידי הערכת שווי המקרקעין בהתאם לשווים בשוק, במועד ההפקעה (פיצויי קרן). המועד הקובע להערכת שווי המקרקעין הוא מועד פרסום ההודעה בדבר ההפקעה ברשומות, ובאומדן השווי יש להתחשב רק בשימושים המותרים במועד ההפקעה. השיטה הנפוצה והמקובלת ביותר להערכת המחיר שהיה משתלם במכירת קרקע ממוכר לרוכש מרצון, היא שיטת ההשוואה. לפי שיטה זו נבחנות עסקאות רצוניות, שנערכו בפועל בשוק החופשי, בסמוך למקום ולמועד ההפקעה, במקרקעין בעלי

תכונות דומות לאלו שהופקעו (ע"א 738/10 **דבאח נ' מדינת ישראל**, פסקאות 12-13 לפסק דינו של השופט עמית (17.11.2013)).

35. אלא שבמקרים בהם חולף זמן רב בין תפיסת המקרקעין על ידי הרשות המפקיעה ועד לדרישת הפיצוי המגיע, אין די בפיצוי על פי סעיף 12 לפקודה כדי להחזיר את מצבו של הנפקע לקדמותו ועל כן מתווסף לפיצוי גם רכיב "פירות", בהתאם להוראות סעיף 13 לפקודה הקובע כדלקמן:

"**מקום שקנה שר האוצר החזקה בקרקע כל-שהיא, בהמשך להודעה לפי סעיף 7, ישלם פיצויים לבעליה של אותה קרקע ולכל בני-אדם הזכאים בזכות או טובת-הנאה כל-שהן בה, בשל אבדן דמי-חכירה לתקופה שבין הזמן, אשר בו קנה שר האוצר אחיזה כנ"ל, והזמן אשר בו שולמה השכירות, המגיעה על אותה קרקע לפי הסכם, לאדם הזכאי בה, או הזמן שבו שולמו פיצויים בגין אותה קרקע לאותו אדם או לבית-המשפט לפי קביעות הפקודה הזאת, הכול לפי המועד המוקדם יותר**...".

רכיב הפיצוי הפירותי משקף את הנזק שנגרם לבעלי הזכויות, נוכח חלוף הזמן מההפקעה ותפיסת החזקה ועד לתשלום בפועל (ע"א 8937/08 **מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל נ' אללה**, פסקאות 15-16 לפסק דינו של המשנה לנשיאה, השופט ריבלין (1.12.2011)).

36. דיני ההפקעה העמידו בפני הנפקע שלושה מסלולי פיצוי חלופיים, מתוכם עליו לבחור את המסלול המתאים לו והמיטיב עמו:

א. פיצויי קרן לפי סעיף 12 לפקודה בצירוף פיצוי בדמות "דמי חכירה אבודים" לפי סעיף 13(1) לפקודה, ממועד תפיסת החזקה ועד לתשלום פיצויי הקרן, על פי שווי הקרקע מדי שנה;

ב. פיצויי קרן בצירוף ריבית שנתית בשיעור 6% לשנה;

ג. פיצויי קרן בצירוף הצמדה וריבית לפי חוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, תשכ"ד-1964 (להלן: "**מסלול השערוך**").

37. הלכה היא כי מדובר במסלולים חלופיים ולנפקע הזכות לבחור את המסלול המתאים לו, ולאחר מכן הוא מחויב לבחירתו זו ואינו רשאי לסטות ממנה:

"**הדין מעניק לנפקע זכות-ברירה חשובה ובעלת ערך: הנפקע זכאי לבחור מנגנון פיצוי אחד מבין השלושה שעומדים לרשותו. זכות זו ניתנת להפעלה חד-פעמית והיא לא מאפשרת לנפקע לבחור בין הרכיבים השונים של מנגנוני הפיצוי העומדים לרשותו (ראו למשל: ע"א 457/64 מנטל נ' עירית פתח תקווה, פ"ד יט(1) 540, 546 (1965); ע"א 782/88 מסד חברה הדדית להלוואות וחסכונות בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, פ"ד מה(5) 625 (1991); עניין דנה, בעמ' 478; ע"א 3015/06 מדינת ישראל נ' פינקלשטיין [פורסם בנבו] (9.12.2008) (להלן: עניין פינקלשטיין)). משכך, חייב הנפקע לבחור את המנגנון שמתאים**

**לו בתבונה ובזהירות** (ע"א 8717/17 **מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון איסמעיל**, פסקה 39 לפסק דינו של השופט שטיין (23.7.2019)).

**<u>מסלול הפיצוי בו בחרו המבקשים</u>**

38. בענייננו, בחרו המבקשים לתבוע את הפיצוי לפי המסלול הראשון דלעיל, בהתאם לסעיף 13(1) לפקודה. אומנם סעיף 13 הנ"ל בוטל במסגרת תיקון הפקודה בשנת 2010, ואולם, הוא עדיין חל על הפקעות שקדמו לתיקון הנ"ל.
39. המשיבה טוענת כי המבקש בחר את מסלול הפיצוי עוד בשנת 2005 במסגרת פנייתו למינהל, אז הסכים לקבלת פיצויי קרן בצירוף ריבית והצמדה לפי החוק המתקן בדיוק כפי ששולם ליתר בעלי הזכויות בחלקה. לשיטתה, אם סבר אז המבקש כי הוא זכאי לפיצוי על פי סעיף 13 אזי היה עליו להביא טענתו זו בפני המינהל. עוד טוענת המשיבה כי בין המבקש לרשות נוהל משא ומתן אשר במהלך השנים התגבש לכדי הסכמה מחייבת כאשר בסופו של התהליך הודיעה הרשות למבקש כי ועדת העסקאות אישרה את הפיצוי והמבקש אף החל בהליך כאשר המציא טופס פרטי חשבון. בנסיבות אלו ומשלא חזר בו המבקש מהסכמתו לקבל את הכספים על פי מנגנון הפיצוי שהוצע לו, הוא מנוע מלטעון כעת לזכותו לפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה, והמבקשים כפופים להסכמה שהתגבשה בין המבקש לבין הרשות.
40. הלכה היא כי לצורך השתכללות של מסמך לחוזה מחייב, יש להוכיח התקיימותם של שני תנאים מצטברים במועד הכריתה: כי הצדדים גמרו בדעתם להתקשר בחוזה מחייב; וכי ההסכמה מסוימת דיה (סעיפים 2 ו-5 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973; ע"א 9247/10 **רוזנברג נ' סבן**, פסקה 12 לפסק דינו של השופט פוגלמן (24.7.2013); ע"א 7193/08 **עדני נ' דוד**, פסקה 8 לפסק דינו של השופט פוגלמן (18.7.2010) (להלן: "**עניין עדני**"); דניאל פרידמן ונילי כהן **חוזים** כרך א, 1229-1299 (1991) (להלן: "**פרידמן וכהן**")). לעניין רכיב גמירת הדעת, נקבע כי המבחן להתקיימות רכיב זה הוא אובייקטיבי, הנלמד מביטויים חיצוניים לכוונת הצדדים, וביניהם לשון המסמך, תוכנו והתנהגות הצדדים לפני ניסוחו, בזמן החתימה עליו ולאחר מכן (ע"א 10859/07 **חברה קדישא גחש"א נ' לוי**, פסקה 7 לפסק דינו של השופט גרוניס (22.1.2012); עניין עדני, פסקה 9 לפסק דינו של השופט פוגלמן). לעניין יסוד המסוימות, נקבע כי המבחן להתקיימותו הוא האם ניתן להסיק ממכלול הנסיבות כי חל מפגש רצונות ביחס לתנאים המהותיים והחיוניים של העסקה (ע"א 9255/11 **דניאל נ' פלונית**, פסקה 19 לפסק דינה של השופטת ברק-ארז (11.8.2013); ע"א 649/73 **קפולסקי נ' גני גולן בע"מ**, פ"ד כח(2) 291, 295-296 (1974); פרידמן וכהן, עמ' 267-268).

41. כדי לחלץ מפניותיו של המבקש את המסקנה כי ניתנה הסכמתו למסלול הפיצוי שהוצע לו, יש להוכיח כי אכן המבקש הבין את מסלול הפיצוי והוא קיבל על עצמו לנתב את תביעתו למסלול זה. איני סבורה כי ניתן להסיק מסקנה זו מתוך מכלול הנסיבות שהובאו בפני;

42. הרשות אכן הודיעה לגב' פרץ כי סכום הפיצוי המוצע הינו בהתאם לשומת השמאי הממשלתי למועד הפקעת החלקה בצירוף הפרשי ריבית והצמדה בהתאם לחוק לתיקון דיני רכישה לצורכי ציבור (מסלול השערוך), אך הגב' פרץ הבהירה בתשובתה מיום 20.9.2010 כי היא מסכימה לסכום המוצע וסייגה הסכמתה זו כך:

"הסכום המוצע שאנו מביעים את הסכמתנו לקבלו, אינו שנוי במחלוקת ולפיכך תישמר לנו הזכות לערער על גובה השומה. כמו כן אם לא יוגש ערעור מטעמנו בתוך שנה ממועד התשלום, תשמר לנו הזכות לקבל את הפרשי התשלום על פי מה שהוצע למר חבר".

מכאן שהמבקש נתן את הסכמתו לקבלת הסכום שהוצע לו וזאת כסכום שאינו שנוי במחלוקת ואולם לא נתן הסכמתו למסלול הפיצוי שהוצע לו ואף הותיר בידיו את הכוח לערער על גובה השומה. נראה שגם הרשות הבינה כך את עמדת המבקש, כאשר עו"ד מורה הבהיר במכתבו מיום 24.10.2006 כי אכן מדובר בתשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת והתשלום לא ימנע הגשת ערעור על גובה השומה בתנאים הקבועים בטיוטת ההסכם. מחלופת מכתבים זו עולה כי המבקש הסכים לקבל את סכום הפיצוי אך לא ניתן לדלות מהסכמתו זו גם הסכמה לבחור במסלול הפיצוי שהוצע לו, בפרט כאשר לא הוסבר לו כי קיימים מסלולי פיצוי נוספים. בהמשך הודיעה הרשות במכתבה מיום 4.12.2012 כי הצעת הפיצויים מותנית בויתור על כל תביעה או דרישה נוספת. מכאן כי גם הרשות הבינה את תשובת המבקש באופן שלא ניתנה לה הודעת קיבול ועל כן היא התנתה את התשלום בהסכמה מפורשת לקבלת הסכום המוצע במלואו ובויתור על כל דרישה נוספת.

43. לאור האמור ומשלא הוכחה גמירות דעת של המבקש לקבל על עצמו את מסלול השערוך, יש לדחות את טענת המשיבה , ולקבוע כי המבקשים רשאים להשתית את תביעתם על הוראות סעיף 13 לפקודה.

44. גם התנהלות המשיבה לאחר הפקעת המקרקעין מובילה למסקנה כי אין מקום למנוע מהמבקשים לתבוע את הפיצוי בהתאם למסלול שנבחר על ידם. כאמור המקרקעין הופקעו בשנת 1961 לצורך מטרה ציבורית אך כעשרים שנה לאחר מכן בטל הצורך הציבור ויעוד המקרקעין שונה מבנייני ציבור למלון דירות. כידוע, הצורך הציבורי שלשמו הופקעו המקרקעין חייב להתקיים לא רק בעת ההפקעה אלא לאורך כל "ימי חייה" (עע"ם 1369/06 **הלביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה** (9.7.2008)). בהליכי שינוי היעוד גילתה המשיבה את דעתה כי היא זנחה את מטרת ההפקעה ובנסיבות אלו היה עליה לפעול להשבת הקרקע לבעליה או לכל הפחות להודיע לבעלים על שינוי זה במפורש. בנסיבות בהן נפגע קניינו של המבקש פעמיים, פעם בעצם ההפקעה ופעם נוספת בעת ביטול הצורך הציבורי, אין מקום

לדקדק עמו כחוט השערה בבחירה שקיבל ביחס למסלול הפיצוי, ולדלות באופן מלאכותי מתוך פניותיו לרשות בחירה במסלול פיצוי אחר.

45. לא למותר לציין כי המשיבה כלל לא הוכיחה את הפיצוי המגיע על פי סעיף 12 קרי שווי המקרקעין במועד ההפקעה, לא הגישה חוות דעת שמאית בנדון (חוות הדעת שהוגשה מטעמה מתייחסת לפיצוי על פי סעיף 13), ולא ביססה בדרך כלשהיא את סכום הפיצוי אותו יש לשלם במסלול זה, וגם בכך יש להביא לדחיית טענתה זו.

**<u>תקופת פיצויי ההפקעה</u>**

46. בהתאם להסכמת הצדדים יש למנות את תקופת הפיצוי החל משנת 1987. הצדדים חלוקים בשאלה מתי מסתיימת תקופה זו. המשיבה מבהירה כי עוד בשנת 2006 הודיע המינהל לנציגתו של המבקש מהו סכום הפיצויים וחזר והודיע ביום 24.7.2011 מהו סכום הפיצויים המשוערך ואת התנאים לקבלת הפיצוי. ביום 4.12.2012 הודיע המינהל לאותה נציגה כי הנהלתה אישרה את תשלום הפיצויים בתנאים שפורטו. המשיבה טוענת כי בנסיבות אלו יש לראות במועד בו הודיעה הרשות לנציגתו של המבקש מהו סכום הפיצויים המוצע כמועד המפסיק את הזכות לקבלת הפיצויי על פי סעיף 13.

47. תקופת הפיצוי בגין אובדן דמי החכירה מתחילה במועד תפיסת החזקה במקרקעין על-ידי הרשות המפקיעה ומסתיימת במועד בו שולמו לבעל המקרקעין פיצויי ההפקעה על פי סעיף 12 לפקודה (ע"א 7809/01 **מסד חברה הדדית להלוואות וחסכונות בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל**, פ"ד נט(1) 701, 707-708 (2004))

אם רצתה המשיבה לתחום את תקופת הפיצוי כל שהיה עליה לעשות הוא לשלם ללא תנאי את סכום הפיצוי וזאת לא עשתה, גם לא בעת הגשת התביעה הנוכחית:

**"נזכור כי בידי הרשות המינהלית קיימת חלופה פשוטה להדיפת תביעת פיצויים לאחר שנים והיא השלשת כספי הפיצויים. השלשת כספי הפיצויים עשויה להגן על הרשות ולמנוע מצב בו תביעות לפיצויי הפקעה לא יתיישנו לעולם. החלופה של השלשת כספי הפיצויים היא חלופה מידתית יותר בהשוואה לחלופת ההתיישנות, מבחינת עוצמת הפגיעה בקניין. בכך משתלבת פסיקתו של בית משפט זה לפיה מעמדה החוקתי של זכות הקניין מחדד את חובת הנאמנות של הרשות הציבורית כלפי הציבור (עע"ם 10398/02 וייס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, פסקה 8 לפסק דינו של הנשיא ברק [פורסם בנבו] (25.5.2005)). בענייננו, מעמדה החוקתי של זכות הקניין מחדד את חובת הרשות המינהלית לפעול על פי הפרוצדורה הקבועה בפקודת הקרקעות באופן ההולם את זכות הקניין ומייתר טענות מאוחרות של התיישנות. "הלכה היא שכאשר המחוקק מתווה דרך מסויימת להתדיינות, תתנהל ההתדיינות בהכרח בדרך שנקבעה" (רע"א 2237/06 בנק**

**הפועלים בע"מ נ' וינשטיין, פסקה 26 לפסק דיני [פורסם בנבו] (8.3.2009)). בענייננו פרוצדורה זו מצריכה, אם לא הוגשה תביעה על-ידי בעל הזכות, הגשת בקשה מיוזמתו של היועץ המשפטי לממשלה לבית המשפט לקביעת סכום הפיצוי ובכך להסיר מעליה את חשש אי-הוודאות..**" (פרשת אריידור, פסקה 48 לפסק דינה של המשנה לנשיאה, השופטת נאור).

48. זאת ועוד, סעיף 13 לפקודה (סיפא) קובע כדלקמן:

"**בתנאי כי מקום שהציע שר האוצר בכתב לתובע כל-שהוא סכום כל-שהוא כפיצויים בגין אותה קרקע, והסכום שגמלו בית המשפט לאותו תובע, או שקיימו התובע ההוא, אינו עולה על הסכום המוצע, ישלם שר האוצר לאותו תובע-פיצויים בשל אבדן דמי-חכירה רק בגין התקופה שבין הזמן, שבו קנה שר האוצר אחיזה כנ"ל, והזמן שבו הוצעה אותה הצעה**".

49. אם נבחן את הסכומים שהוצעו למבקש במהלך השנים מול חוות הדעת שהגישה המשיבה ברור כי הצעות הרשות לקו בחסר עצום: כך בשנת 2006 הציעה הרשות פיצוי בסך 280,944 ₪ (על פי מסלול השערוך), לעומת זאת בחוות דעת שמאית המשיבה סכום הפיצוי במועד זה על פי סעיף 13(1) הוא כ-700,000 ₪. ביום 24.7.2011 הציעה הרשות לשלם פיצוי בסך 351,851 ₪ בעוד שעל פי חוות דעת השמאית מטעמה במועד זה סכום הפיצוי עולה על 1,260,000 ₪ . לפיכך, משהצעות הרשות היו נמוכות באופן משמעותי מסכום הפיצוי המגיע – יש לדחות את הטענה כי יש לתחום את תקופת הפיצוי לשנת 2006 או שנת 2011.

50. המשיבה מוסיפה וטוענת כי עד עצם היום הזה טרם נמסרו כל המסמכים הדרושים לצורך זיהוי מלא של המבקש כבעל זכות במקרקעין ועל כן לא התגבשה חובתה להעביר את הסכום שאינו שנוי במחלוקת. לשיטתה היא הייתה רשאית לעכב בידיה את התשלום עד לזיהוי המבקש כנדרש.

גם טענה זו יש לדחות; המבקש נרשם כבעלים של המקרקעין עוד בשנת 1978 והיה באפשרות המשיבה לשלוח את התשלום המוצע לנציגתו ללא כל תנאי, או לכל הפחות אם סברה כי עליה לקבל מסמכים נוספים הקשורים בזהותו, להפקיד את הסכום בחשבון נאמנות ולהודיע למבקש כיצד יהיה באפשרותו לקבלו.

**<u>שומת דמי החכירה</u>**

51. לעניין אופן חישוב דמי החכירה האבודים, נקבע בע"א 3079/08 **מדינת ישראל נ' הקדש קרן עזרה ע"ש יעקב הייטנר** (4.7.2012) (להלן: "**עניין הייטנר**") כי:

"**מטרתו של סעיף 13 היא להעמיד את הנפקע באותו מצב כספי בו היה עומד אלמלא ההפקעה. מכאן הרציונל מדוע חישוב דמי החכירה האבודים צריך להיעשות על פי שווי הנכס משנה לשנה על פי ייעוד הנכס והשימושים שניתן היה לעשות בנכס על פי התכניות התקפות עובר להפקעתו, מה שמתיישב עם "הדרך הקניינית" המבטאת המשך רעיוני של**

**הקשר בין בעל הקרקע לבין הפירות המופקים ממנה (עניין חביב אללה, בפסקה 16). מטרת הסעד של סעיף 13 היא לפצות בגין עיכוב בתשלום פיצויי ההפקעה ולא בגין השימוש במקרקעין, ולכן נקבע בפסיקה כי הפיצוי ייעשה בדרך של פסיקת ריבית או לחלופין בדרך של אחוז משווי הקרקע משנה לשנה. בכך יש גם כדי להסביר את השוני בין סעיף 12(ה) לפקודה שעניינו הפקעה לתקופה, שאז הקרקע חוזרת לבעליה בתום התקופה, ולכן הפיצוי נעשה על פי "ההפסד הממשי" שנגרם לנפקע, לבין הפיצוי לפי סעיף 13(1) לפקודה, שהקרקע אינה חוזרת לבעליה ולכן הפיצוי נגזר משווי הקרקע**" (פס' 25 לפסק דינו של השופט עמית).

52. כפי שנקבע בעניין הייטנר, דמי החכירה האבודים נגזרים משוויים המשתנה של המקרקעין, בהתייחס לכל שנה ושנה בנפרד, עד למועד תשלום הפיצוי. כדי להעריך את שווי המקרקעין בכל שנה, נהוג לעשות שימוש ב"שיטת ההשוואה", במסגרתה נבחנות עסקאות רצוניות שנערכו בפועל בשוק החופשי בכל שנה, ממועד ההפקעה ועד לתשלום הפיצוי, בקרקעות בעלות תכונות דומות לאלה של המקרקעין המופקעים. לאחר קביעת שווי המקרקעין המופקעים, מדי שנה בשנה, יש לגזור מתוך שווי זה את דמי החכירה האבודים, שהם אלו המשקפים את הפיצוי הפירותי.

53. בע"א 8717/17 הנ"ל דן כב' השופט שטיין באמות המידה האפשריות לקביעת שיעור הפיצוי:

"**שיעור הפיצויים שבהם יש לזכות את הנפקע במסגרתו של מנגנון החכירה צריך אפוא להיות שווה לאחד משני אלו: (1) הרווח שהמדינה הפיקה בפועל מהשימוש במקרקעין בעבור התקופה שקדמה לתשלומם של הפיצויים המגיעים לנפקע בעקבות ההפקעה; או (2) הרווח שהנפקע יכול היה להפיק מהשכרת המקרקעין בתקופה הנ"ל כעניין שבעובדה.**

...

**אמת המידה שלפיה ראוי לקבוע את הרווח שאבד לנפקע היא דמי חכירה הנהוגים בשוק הנדל"ן, שאותם יכול היה הנפקע לקבל אלמלא נשללה ממנו האפשרות להחכיר את המקרקעין. דמי חכירה כאמור ניתן לקבוע לפי שיעור התשואה השנתי ממקרקעין הדומים לאלו של הנפקע מבחינת המקום, הייעוד, השטח ושאר המאפיינים הרלבנטיים. דרך שומה זו ידועה במקומותינו כשיטת ההשוואה; וכפי שכבר נקבע בפסיקתנו, זוהי הדרך הטובה ביותר לקבוע את שיעור התשואה מיחידת מקרקעין (ראו את דברי השופט צ' זילברטל בעניין דבאח, פיסקה 22; וכן ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225, 227 (1980))**" (פסקה 29 לפסק הדין).

54. הנפקע הוא זה הנושא בנטל ההוכחה ועליו להוכיח את הרווח שהמדינה הפקיעה מהשימוש במקרקעין בטרם שילמה לו את הפיצויים או לחילופין את גובה דמי השכירות שהיה באפשרותו להרוויח באותו פרק זמן.

55. כאמור כל אחד מן הצדדים תמך את טענותיו בחוות דעת שמאי מטעמו והשמאי האושנר מונה כמומחה מטעם בית המשפט.
באשר לשווי הקרקע במרוצת השנים קבע השמאי האושנר כי זכויות הבניה לתחשיב יעמדו על 300.04 מ"ר. את דמי השימוש העמיד המומחה על 5.5% לשנה מאחר ולשיטתו אין הנחיות חד משמעיות לגבי שיעור זה או אחר בטווח המחלוקת שבין הצדדים (בין 5% ל-6%).
בסעיף 8.4 לחוות דעתו ערך השמאי את חשבון הפיצוי הכולל ובמסגרתו קבע את שווי הקרקע במרוצת השנים בהתאם לעסקאות ההשוואה של כל אחד מהשמאים הנ"ל לאחר שהתרשם כי אלו הציגו בפניו מסד נתונים רחב ומגוון.
56. המבקשים עותרים לאמץ את מסקנות המומחה במלואן. המשיבה ויתרה על חקירת מומחה בית המשפט (פרוטוקול מיום 15.7.2018) ובסיכומיה היא אינה מעלה כל טענה כנגד מסקנותיו. כידוע, למומחה המתמנה על ידי בית המשפט מעמד מיוחד, ולכן ככלל בית המשפט יטה לאמץ חוות דעתו של מומחה שמתמנה אלא אם קיימים טעמים חריגים ונימוקים כבדי משקל שלא לעשות כן (ע"א 293/88 **חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי** (1988)). בנסיבות שבפני ובהעדר כל טענה כנגד מסקנת המומחה יש לקבל את קביעתו במלואה.
57. המבקש עותר בסיכומיו לחייב את המשיבה גם בתשלום פיצויים ממועד הגשת התביעה ועד למועד פסק הדין ובנוסף לחייבה בתשלום פיצוי בגין שלילת האפשרות למכור את המקרקעין בעצמו לאחר שבטל היעוד הציבורי בשמו הופקעו המקרקעין. יש לדחות עתירות אלו שכלל לא נזכרו בהמרצת הפתיחה, ואף לא הוכחו, וכאשר עילת התביעה בעניין הנזק שנגרם לו בעקבות שינוי יעוד המקרקעין - לכאורה התיישנה.
58. לאור האמור יש לקבוע כי על המשיבה לשלם פיצויי הפקעה בהתאם לתחשיב מומחה בית המשפט לתקופה המתחילה בשנת 1987 ומסתיימת ביום 21.3.2016 - סך של 2,915,000 ₪.

**<u>תביעת המבקשת</u>**

59. המבקשת מבססת את תביעתה על פסק דין שניתן בארה"ב ביום 22.11.2013 . פסק הדין טרם הוכרז כאכיף בישראל וזאת לאחר שבקשה להכרזתו כאכיף (אפ"ח 43412-11-18) הוגשה על ידי המבקשת רק ביום 19.11.2018, כשלוש שנים לאחר הגשת התובענה שבפני. כפי שקבעתי בהחלטתי מיום 5.6.2019 אין מקום כי בית משפט זה ידרש לשאלה האם ניתן להכיר אגבית בתוקפו של פסק הדין ושאלה זו תוכרע על ידי הערכאה המוסמכת.
בנסיבות אלו יעוכב חלקה הנטען של המבקשת (45% מסכום הפיצוי) בקופת בית המשפט למשך 90 יום, ואם לא תוצג בפרק זמן זה החלטה של בית המשפט למשפחה בעניין כספים אלו, יועבר הסכום המופקד בתום התקופה לידי המבקש.

**<u>סוף דבר</u>**

60. על המשיבה לשלם פיצויי הפקעה בסך של 2,915,000 ₪ בתוספת הפרשי ריבית והצמדה על פי חוק מיום 1.10.16 ועד לתשלום בפועל. המשיבה תשלם למבקש 55% מהסכום, והיתרה תופקד בקופת בית המשפט.

61. המשיבה תישא בשכ"ט עו"ד בסך 25,000 ₪ ובהוצאות בסך 20,000 ₪ לכל אחד מהמבקשים.

ניתן היום, כ"ה תשרי תש"פ, 24 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים.



חנה קיציס, שופטת

מרכז
למקור *
94843