

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 9 מרץ, 2021
מינוי: 2200-2020
מספרנו: מכרעת.313

לכבוד

המבקשת
המשיבה,
ארגון פועלים להתיישבות שיתופית בנווה ימין בע"מ
ע"י מר יעקב פנר,
הוועדה המקומית לתו"ב דרום השרון
ע"י מר טובי גרש,
שמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת בעניין פיצויי הפקעה
לפי סעיף 190(א)(7) לחוק התכנון והבניה
גוש 7556 חלקות 53, 55-57 וחלק מחלקות
18-21,44,48,52,54,58-60,62-64
גוש 8548 חלק מחלקות 6-7,10
מושב נווה ימין

בהתאם להוראות סעיף 190(א)(7) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין פיצויי ההפקעה בנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המבקשת, ארגון פועלים להתיישבות שיתופית בנווה ימין בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב פנר, מיום 9 יולי 2017 וכן במסמך נלווה החתום ע"י עו"ד עופר שרם, ב"כ המבקשת. עמדת המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר טובי גרש, מיום 7 אפריל 2020, בנספח לשומה מיום 19 אפריל 2020 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 16 נובמבר 2020.

ביום 31 דצמבר 2020 קיימתי דיון בהשתתפות עו"ד עופר שרם והשמאי מר יעקב פנר מטעם המבקשת ובהשתתפות עו"ד אייל קוצ'ינסקי והשמאי מר טובי גרש מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר לצדדים.

1. רקע

הנכס הנדון מהווה חלקות וחלקי חלקות אשר ממוקמות בתחום המשבצת של מושב נווה ימין, בגושים 7556 ו-8548 בשטח כולל של כ-180 דונם. בתחום המקרקעין מטעם אבוקדו.

הסכם שכירות מתחדש (משבצת תלת צדדי) אחרון נחתם עם המבקשת ביום 18.11.1999, זאת לתקופה המתחילה ביום 1.10.1999 ומסתיימת ביום 30.9.2002. מטרת השכירות; ניצול השטח העליון של הקרקע בעיקר לצרכי חקלאות, הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית, הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן, הקמת מבני ציבור ושימוש בהם.

ביום 9.11.2000 פורסמה למתן תוקף תכנית מס' שד/160 "אזור תעשייה בנימין" המייעדת את החלקות וחלקי החלקות, נשוא השומה, לבית עלמין, שטח לתוואי הסדרת נחל, דרך, חניה ושצ"פ. ביום

עמוד 1 מתוך 21

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

24.5.2017 פורסמה הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות על כוונת המשיבה לקנות חזקה בחלקות ובחלקי החלקות הנדונות, בשטח כולל של 179.992 דונם, לצורך ציבורי של בית עלמין. ביום 21.4.2020 התקיימה ישיבה של ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון בנוגע לתביעת פיצויים של המבקשת בגין הפקעת מקרקעין לבית עלמין עפ"י תכנית שד/160 על סך של 9,320,000 ₪.

ביום 26.4.2020 ניתנה החלטה של ועדת המשנה בה, בין היתר, הוסכם כי למבקשת זכויות במקרקעין המופקעים לצורך מתן פיצויי הפקעה בגינם וזאת על אף שחווה השכירות האחרון פג ביום 30.9.2002 וכן אומצו הערכים שנקבעו בשומת המשיבה מיום 7.4.2020 ובנספח לשומה מיום 19.4.2020 ונקבע כי הפיצוי הראוי הכולל הוא בסך 2,819,551 ₪. המבקשת משיגה על על סכום הפיצוי שנקבע בהחלטת ועדת המשנה.

2. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת פיצויי ההפקעה, בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

3. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 4.3.2021.

4. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הוא 23.7.2017, 60 יום לאחר פרסום הודעה בדבר ההפקעה עפ"י סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, ברשומות.

5. פרטי הנכס

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום בשלמות במ"ר	שטח קרקע נשוא השומה במ"ר ¹	ייעוד (עפ"י הפרסום בי.פ. 7511 מיום 24.5.2017)
7556	53	4,756	4,756	בית עלמין ותוואי הסדרת הנחל
	55	3,035	3,035	בית עלמין ותוואי הסדרת הנחל
	56	4,002	4,002	בית עלמין ותוואי הסדרת הנחל
	57	4,064	4,064	בית עלמין
	18	24,328	3,472	בית עלמין ושצ"פ
	19	10,034	3,868	בית עלמין
	20	8,779	6,154	בית עלמין ושצ"פ
	21	11,041	645	בית עלמין ושצ"פ
	44	1,317	317	בית עלמין ושצ"פ
	48	22,404	3,628	בית עלמין ושצ"פ
	52	8,429	5,483	בית עלמין ותוואי הסדרת הנחל

¹ בהתאם להודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות מיום 24.5.2017 (י.פ. 7511).

עמוד 2 מתוך 21

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בית עלמין, תוואי הסדרת הנחל ושצ"פ	7,094	8,623	54	
בית עלמין, תוואי הסדרת הנחל ושצ"פ	5,140	5,523	58	
בית עלמין, תוואי הסדרת הנחל ושצ"פ	4,722	5,796	59	
בית עלמין ושצ"פ	6,480	9,340	60	
שצ"פ	10	6,538	62	
בית עלמין ושצ"פ	2,292	4,693	63	
בית עלמין ושצ"פ	1,811	13,362	64	
בית עלמין ותוואי הסדרת הנחל	28,593	126,352	² 10	8548
תוואי הסדרת הנחל	1,952	7,030	³ 6	
בית עלמין, תוואי הסדרת הנחל ושצ"פ, דרך וחניה	82,474	158,993	⁴ 7	
	179,992			סה"כ

מהות הנכס: חטיבת קרקע חקלאית מעובדת.

כתובת: בתחום המשבצת של מושב נווה ימין. בצידו הצפון מזרחי של המושב.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 תיאור הסביבה

מושב נווה ימין ממוקם בדרום השרון. גבולות המושב: כביש מס' 55 והעיר כפר סבא ממערב, כביש מס' 6 (מעברו קלקיליה ומתן) ממזרח, מושב שדה חמד וכביש מס' 531 מדרום. המושב משויך לאזור השיפוט של המועצה האזורית דרום השרון. המושב ותיק, הוקם בשנת 1949, משתייך לתנועת המושבים ומאופיין כמושב חקלאי לצד עסקים נוספים. במושב משקים חקלאיים, משקי עזר ושיכון בנים. החלקות נשוא השומה מצויות בתחום המשבצת של המושב, בצידו הצפון-מזרחי, מערבית ובסמוך לכביש מס' 6. הסביבה מאופיינת בשטחים חקלאיים, מעובדים בחלקם.

6.2 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את חלקות 53, 55-57 בגוש 7556 בשלמותו, חלק מחלקות 21-18, 44, 48, 52, 54, 58-60, 62-64 בגוש 7556 וחלק מחלקות 6-7, 10 בגוש 8548. החלקות וחלקי החלקות מהוות מתחם קרקע מישורי רציף בשטח כולל של 179.992 דונם. החלקות וחלקי החלקות מצויות בתחום המשבצת של מושב נווה ימין, מערבית ובסמוך לכביש מס' 6. על שטח החלקות וחלקי החלקות מטע אבוקדו בוגר מזנים שונים וגידולי חיטה לתחמיץ⁵.

² גוי"ח ישן 7560/25-31.

³ גוי"ח ישן 7560/25-27, 30-31.

⁴ גוי"ח ישן 7558/30, 35-36, 40, 51-53, 7560/24-27, 30-39, 41-42, 45, 48-50.

⁵ עפ"י האמור בשומת המבקשת החיטה נקצרה לאחרונה.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני

7.1 תכנית שד/1000 - תכנית מתאר למרחב תכנון מקומי "השרון הדרומי"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2725 מיום 5.7.1981. מטרת התכנית, בין היתר, פיקוח על שימוש הקרקע תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך, שמירה על בניינים בעלי חשיבות אדריכלית, היסטורית ארכיאולוגית וכיוצ"ב, שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופי, יצירת מסגרת להבטחת תנאי מגורים בעניין צפיפות, אופי הבנייה, רווחה חברתית, כלכלית וסביבתית וכן מניעת תהליך עיור במושבים ובישובים חקלאים. התכנית מייעדת את החלקות וחלקי החלקות לאזור חקלאי בו השימושים המותרים הם לחקלאות ומבנים לחקלאות בלבד. מבנים חקלאיים ייבנו בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.

7.2 תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין מס' ת/מ/א/19

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3525 מיום 11.2.1988. מטרת התכנית לקבוע קריטריונים לייעוד שטחים לבתי עלמין ונהלים להקמתם, איתור שטחים לבתי עלמין באזורים מטרופוליטניים המיועדים לשרת מספר ישובים. השימוש בקרקע כאתר בית עלמין ייעשה רק על פי תכנית מפורטת אולם ניתן לייעד קרקע לאתר בית עלמין בתכנית מתאר של ישוב כפרי. יועדו שטחים בתכנית זו או אחרת לאתר בית עלמין, לא ישמשו שטחים אלה לכל מטרה אחרת ולא יותרו בהם כל שימושים אחרים אשר אינם קשורים בקיום אתר בית העלמין, למעט שימוש עונתי לחקלאות או למטרות חקלאיות אחרות שלהן שמשו שטחים אלה כדין ביום תחילת תכנית זו. השטח הדרוש לצרכי קבורה יחושב לתקופה של 15 שנים לפחות ויילקחו בחשבון הרכב האוכלוסייה והתנאים המקומיים. יצוין כי התכנית אינה מייעדת את המקרקעין נשוא השומה לבית עלמין.

7.3 תכנית מפורטת מס' משמ/65 (שד)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3527 א' מיום 29.2.1988. מטרת התכנית להכין תכנית מפורטת לצרכי רישום למושב נווה ימין, ביטול ואיחוד גושים וחלקות וחלוקתם מחדש בהתאם למצב הקיים ולצרכי פיתוח עתידיים, קביעת ייעודים, ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות, ביטול מקרקעי ייעוד והמרתם למקרקעי ציבור, קביעת מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים לבעלי מקצוע ומשקי עזר, ביטול הוראות תכניות קודמות בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום. התכנית מייעדת את החלקות לאזור חקלאי בו השימוש יהיה לפי ייעודו וכמפורט בתוספת הראשונה לחוק התו"ב.

7.4 תכנית מתאר מפורטת שד/6/86 - מושב נוה-ימין

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4266 מיום 11.12.1994. מטרת התכנית לקבוע הוראות לתכנית מפורטת נוה-ימין בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית שד/1000.

עמוד 4 מתוך 21

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

התכנית מייעדת את החלקות שבנדון לאזור חקלאי בו מותר עיבוד חקלאי, מבני משק, החזקת בעלי חיים ובתי צמיחה. המבנים המשקיים יוצבו עפ"י לוח ההצבה המפורט בתכנית. בנית מגורים אסורה.

7.5 תכנית מס' שד/160 - אזור תעשייה בנימין

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4932 מיום 9.11.2000.

התכנית חלה על שטח של כ-816 דונם. מטרת התכנית, בין היתר, לייצר מסגרת תכנונית ע"י שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור תעסוקה משולב, אזור בית עלמין, אזור חנייה, שטח למבני ציבור, התווית דרכים ושבילים, הסדרת נחל, שצ"פ, ביטול תוואי רכבת קיים והסדר תוואי רכבת חדש. קביעת הנחיות, הוראות בניה, תנאים למתן היתר בניה, תנאים ושלבי ביצוע, איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, הקלה בקו בנין של כביש מס' 6 בקטע העובר בצמוד לבית העלמין לשימוש למטרות קבורה מ-150 מ' ל-80 מ' לכיוון בית העלמין, קביעת הנחיות להכנת תכנית מפורטת לאתר בית עלמין.

התכנית מייעדת את החלקות וחלקי החלקות, נשוא השומה, לבית עלמין, שטח לתוואי להסדרת נחל, שצ"פ, דרך וחניה, בהתאם לפירוט בסעיף 5 לעיל.

בית העלמין מוגדר כמגרש מס' 500 בשטח 116.7 דונם בו מותרים התכליות והשימושים עפ"י תמ"א 19. לאתר בית עלמין תוכן תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר גם את גבולות האתר, גבולות השטח לצרכי קבורה, מיקומם של המבנים הדרושים להפעלת אתר בית עלמין, מגבלות בנייה להקמתם והשימושים המותרים בהם, שטח לדרכים שבילים וחניה, תכנית בינוי עקרונית בהתאם להוראות התכנית. התכנית תכלול פתרונות להסדרת הנחלים העוברים בתחומה. 50% מהשטח יוקצה לקבורה בקומות. יוקצה מתחם נפרד בשטח של 15 דונם לקבורה אזרחית חלופית.

שטח החנייה מוגדר כמגרש מס' 300 בשטח של 22.3 דונם ומיועד לשרת את באי בית העלמין. שטח ציבורי פתוח מוגדר כמגרשים מס' 600-608 בשטח כולל של 100 דונם בו מותרת רצועת ירק המפרידה בין מגרשים ובין כבישים ובין שימושים שונים, מעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות התשתיות- תת קרקעיות.

שטח לתוואי הסדרת נחל מוגדר כמגרשים I, II, III בשטח כולל של 39.3 דונם.

עפ"י הוראות התכנית כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם: שטח לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ב' ו-190א' לחוק התכנון והבניה ויועברו למועצה האזורית דרום השרון.

7.6 תמ"מ/3/21

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5236 מיום 12.11.2003.

מטרת התכנית, בין היתר, יצירת התנאים הנאותים מבחינת מגורים, תעסוקה ותשתיות לקליטת תוספת האוכלוסייה במחוז עד לשנת היעד של התכנית שבה תגיע אוכלוסיית מדינת ישראל ל-8 מיליון תושבים. שיפור הרווחה ושמירה על רצף של שטחים פתוחים ועל עתודות קרקע לעיבוד חקלאי.

החלקות וחלקי החלקות הנדונות ממוקמות בתחום בית עלמין ובתחום אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה, בחלקן עובר קו מתח על.

עמוד 5 מתוך 21

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.7 תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולשימור - תמ"א 35

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005.
מטרת התכנית, בין היתר, מתן מענה תכנוני לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים, צמצום תופעת הפרבור, עידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור.
החלקות הנדונות ממוקמות בתחום שמור משולב.

7.8 תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין מס' תמ"א/19 (שינוי מס' 5)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6796 מיום 4.5.2014.
בהתאם להוראות התכנית, לא תאושר תכנית מפורטת לבית עלמין, אלא לאחר שהוצגה בפני מוסד התכנון תכנית לקבורה רבודה, בהיקף של לפחות 50% מהשטח המיועד לקבורה.
בתחום החלקות וחלקי החלקות הנדונות מסומן אתר מוצע להוספה לתמ"א 19.

8. הזכויות בנכס

8.1 נסחי רישום

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 3 ספטמבר 2020⁶ וביום 23 פברואר 2021⁷, עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	בעלים	חלק בחלקה	הערות
7556	53	4,756	מ.א. דרום השרון	בשלמות ⁸	ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות. (9005, 27.7.2020)
	55	3,035	מ.א. דרום השרון		
	56	4,002	מ.א. דרום השרון		
	57	4,064	מ.א. דרום השרון		
18	24,328	רשות הפיתוח	בשלמות	ביום 6.9.1995 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (5699, 21.8.1995).	
				ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל. (4286, 26.2.1995)	
				ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (26.2.1995, 4286).	
				ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)	
				ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (28.8.2007, 5709).	
				ביום 5.3.2018 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. (7714, 27.2.2018)	
				ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (9005, 27.7.2020).	

⁶ גו"ח 7556/53,55,56,57 וגו"ח 8548/10,6-7

⁷ גו"ח 7556/18-21,52,54,58-60,62-64

⁸ לאחר הפקעה לפי סעיף 19 מיום 5.11.2017.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל. (5709, 28.8.2007)	בשלמות	רשות הפיתוח	10,034	19
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל. (4286, 26.2.1995)				
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (4286, 26.2.1995).				
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)				
ביום 5.3.2018 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (7714, 27.2.2018)				
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (9005, 27.7.2020).				
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)	בשלמות	רשות הפיתוח	8,779	20
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (4286, 26.2.1995).				
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007)				
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607).				
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (9005, 27.7.2020).				
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007)				
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)				
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (4286, 26.2.1995).				
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)				
ביום 6.9.1995 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (5699, 21.8.1995)				
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (9005, 27.7.2020).				
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)	בשלמות	רשות הפיתוח ⁹	1,317	44
ביום 6.9.1995 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (5699, 21.8.1995)				
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (4286, 26.2.1995).				
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007)				

⁹ עפ"י נתוני נסח רישום משומת המבקשת מעודכן ליום 12.4.2017.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ביום 19.6.1994 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (5597, 18.5.1994)	בשלמות	רשות הפיתוח ¹⁰	22,404	48
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)				
ביום 6.9.1995 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (21.8.1995, 5699)				
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (26.2.1995, 4286)				
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007)				
ביום 25.4.1995 נרשמה הערה בדבר אפוטרופוס לטובת האפוטרופוס לנכסי נפקדים				
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)	בשלמות	רשות הפיתוח	8,429	52
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (26.2.1995, 4286)				
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007)				
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)				
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (27.7.2020, 9005)				
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)				
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (26.2.1995, 4286)	בשלמות	רשות הפיתוח	8,623	54
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)				
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (27.7.2020, 9005)				
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)				
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (26.2.1995, 4286)				
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)				
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (27.7.2020, 9005)	בשלמות	רשות הפיתוח	5,523	58
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007)				
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)				
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (26.2.1995, 4286)				
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)				
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (27.7.2020, 9005)				
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007)	בשלמות	רשות הפיתוח	5,796	59
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)				

¹⁰ עפ"י נתוני נסח רישום משומת המבקשת מעודכן ליום 12.4.2017.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (4286, 26.2.1995).				
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (7607, 26.10.2017). ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (9005, 27.7.2020).				
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007).				
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)	בשלמות	רשות הפיתוח	9,340	60
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (4286, 26.2.1995).				
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (7607, 26.10.2017). ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (9005, 27.7.2020).				
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007).				
ביום 6.9.1995 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (5699, 21.8.1995)	בשלמות	רשות הפיתוח	6,538	62
ביום 19.6.1994 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (5597, 18.5.1994)				
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)				
ביום 6.9.1995 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (5699, 21.8.1995)				
ביום 5.8.1999 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל בע"מ (4784, 20.7.1999).	בשלמות	רשות הפיתוח	4,693	63
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (4286, 26.2.1995).				
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (5709, 28.8.2007).				
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (7607, 26.10.2017).				
ביום 19.6.1994 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (5597, 18.5.1994)	בשלמות	רשות הפיתוח	4,693	63
ביום 7.3.1995 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל (4286, 26.2.1995)				

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ביום 6.9.1995 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (21.8.1995, 5699).					
ביום 5.8.1999 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל בע"מ (20.7.1999, 4784).					
ביום 20.7.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל (26.2.1995, 4286).					
ביום 30.12.2007 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מדינת ישראל (28.8.2007, 5709).					
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607).					
ביום 19.6.1994 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (18.5.1994, 5597)	בשלמות	רשות הפיתוח	13,362	64	
ביום 5.8.1999 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת כביש חוצה ישראל בע"מ (20.7.1999, 4784).					
ביום 2.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607).					
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (27.7.2020, 9005).					
ביום 30.10.2000 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (18.5.1994, 5597)	בשלמות	רשות הפיתוח	126,352	10	8548
ביום 30.10.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל וכביש חוצה ישראל (26.2.1995, 4286)					
ביום 5.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)					
ביום 5.3.2018 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (27.2.2018, 7714)					
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (27.7.2020, 9005).					
ביום 30.10.2000 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (18.5.1994, 5597)	בשלמות	מדינת ישראל	7,030	6	
ביום 30.10.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל וכביש חוצה ישראל (26.2.1995, 4286)					
ביום 5.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)					
ביום 5.3.2018 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (27.2.2018, 7714)					
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (27.7.2020, 9005)					

עמוד 10 מתוך 21

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעי שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ביום 30.10.2000 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל (5597, 18.5.1994)	בשלמות	רשות הפיתוח	158,993	7
ביום 30.10.2000 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל וכביש חוצה ישראל (4286, 26.2.1995)				
ביום 5.11.2017 נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון (26.10.2017, 7607)				
ביום 5.3.2018 נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (7714, 27.2.2018)				
ביום 12.8.2020 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (9005, 27.7.2020)				

8.2 חוזה שכירות- משבצת אחרון שנחתם

עפ"י העתק חוזה שכירות- משבצת, אשר נערך ונחתם ביום 18 נובמבר 1999, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המשכיר") לבין הסוכנות היהודית לא"י (להלן: "המיישבת") לבין נוה-ימין בע"מ ארגון פועלים להתיישבות שיתופית (להלן: "האגודה"), עולים הפרטים הבאים-
שטח המושכר- 3,504 דונם בערך.
תקופת השכירות- 3 שנים החל מתאריך 1.10.1999 וכלה בתאריך 30.9.2002.
מטרת השכירות- ניצול השטח העליון של הקרקע בעיקר לצרכי חקלאות, הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית, הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן, הקמת מבני ציבור ושימוש בהם.
בהתאם לחוזה, האגודה בת רשות במשבצת. ככל שגבולות ושטח המשבצת ישתנו בעקבות תכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצ"ב מתחייבת האגודה להסכים לכל השינויים ולפנות את שטח המשבצת תוך מתן פיצויים למיישבת ולאגודה לפי האמור בחוזה.

8.3 הסכם השבה ופיצוי של מקרקעין אחרים בתחום המשבצת

עפ"י העתק הסכם להשבה ופיצוי, אשר נערך ונחתם ביום 14 אפריל 2019, בין רשות מקרקעי ישראל לבין ארגון פועלים להתיישבות שיתופית בנוה ימין בע"מ (להלן: "בעל הזכויות"), עולים הפרטים הבאים-
הקרקע- גו"ח 7536/107 (חלק), 7554/133,134 (חלק), 7556/1-4,6-7,10,12-16 (בשלמות), 7556/5,8-9,11,17-19 (חלק), 7557/15,92,94 (חלק), 8548/1-2,4 (בשלמות), 8548/6-7,10-12-16 (חלק), בשטח כולל של 593.981 דונם.
בהמשך להסכם המשבצת האחרון שנחתם, המשיכו הצדדים לנהוג כאילו קיים הסכם משבצת בתוקף. על המשך תקופת ההסכם חל, בין היתר, סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971.
בעקבות אישור תכנית שד/160 אשר שינתה את ייעוד הקרקע, חלה על בעל הזכויות החובה להשיב את הקרקע לידי הרשות. הרשות הציעה לבעל הזכויות פיצוי ותמריץ עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 וזאת כנגד ביטול כל זכויותיו בקרקע, פינויה והחזרת החזקה בה לרשות. בכפוף לעמידה בהוראות הסכם זה ובהתאם לתנאי החלטה מס' 1470, בעל הזכויות

עמוד 11 מתוך 21

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

או מי מטעמו יהיה רשאי לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים מגרשים בתחום התכנית.

בעל הזכויות טרם החליט אם יממש זכאותו, ככל שעומדת לו, לביצוע עסקה לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1560. ככל שתבוצע עסקה לפי החלטה מס' 1560 ישונה ההסכם בהתאמה לרבות לעניין שיעור הפיצוי הכספי והיקף זכות הייזום. במקרה כזה, יופחת סכום הפיצוי הכספי ויחושב בהתאם לשטח המקרקעין בניכוי השטח ברוטו של הקרקע ביחס אליה תיערך העסקה.

לא ישולם לבעל הזכויות כל פיצוי אחר ו/או נוסף על הפיצוי המפורט בהסכם זה. סכום הפיצוי הכספי אשר חושב בהתאם להוראות החלטת מועצה מס' 1470 הוא 27,441,922 ₪.

9. שומות הצדדים

להלן פיצויי ההפקעה אשר נקבעו בשומות הצדדים:

מהות	המבקשת	המשיבה
פיצויי הפקעה ראויים	₪ 9,320,000	₪ 2,819,551

9.1 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

תיאור	שטח בדונם	שווי דונם	סה"כ
שטח ההפקעה	180	₪ 46,400	₪ 8,352,000
מטע אבוקדו- השקעות בגידול	68	₪ 5,535	₪ 376,380
מטע גידולי שדה- השקעות בגידול	112	₪ 5,275	₪ 590,800
סה"כ פיצוי הפקעה ראויים במעוגל			₪ 9,319,000

9.2 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

לטענת שמאי המשיבה, למבקשת אין מעמד חוקי במקרקעין שכן תוקף חוזה השכירות פג ביום 30.9.2002 ועל כן אינה זכאית לפיצויי הפקעה. ככל שייקבע כי קיימת למבקשת זכות פיצוי הציג שמאי המשיבה תחשיב כמפורט להלן-

תיאור	שטח בדונם	שווי דונם	סה"כ
מטע אבוקדו	1164.998	₪ 32,260	₪ 2,096,895
מטע גידולי שדה	114.99	₪ 6,284	₪ 722,656
סה"כ פיצוי הפקעה ראויים			₪ 2,819,551

יצוין כי במסגרת דיון בוועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון מיום 26.4.2020 הכירה המשיבה בזכויות המבקשת במקרקעין לצורך קבלת פיצויי הפקעה.

¹¹ השומה נערכה לשטח של 61.37 דונם בנספח לשומה הובא בחשבון שטח נוסף של 3.628 דונם המהווה חלק מחלקה 48 בגוש 7556.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

יצוין כי השומה המכרעת מבוססת על ההנחה כי המקרקעין נשוא השומה כלולים בתחומי משבצת המושב. יודגש כי לא הוצגה בפני אסמכתא לכך.
להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 זכאות לפיצויי הפקעה כנגזרת מאופי זכויות המבקשת בקרקע

בשומת המשיבה נקבע כי בהתחשב בכך שתוקף חוזה המשבצת תם ביום 30.9.2002 אין לראות במבקשת כבעלת מעמד חוקי במקרקעין וכי אינה זכאית לפיצויי הפקעה. לשיטת שמאי המשיבה, במקרה זה אין להחיל את פסק הדין בעניין מצליח¹², בו נקבע כי בעניין זכאות המושב לפיצויי הפקעה בגין מקרקעין הכלולים בהסכם משבצת שנחתם בין המושב לבין מנהל מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית, זכותו המהותית של מושב כבר רשות על פי חוזה משבצת במקרקעין שהופקעו היא כזכותו של חוכר לדורות במקרקעין אלה.

במסגרת החלטת ועדת המשנה של המשיבה בעניין תביעת הפיצויים שהגישה המבקשת, הכירה המשיבה בזכויות המבקשת במקרקעין ואימצה את ערכי הפיצוי שנקבעו על ידי שמאי המשיבה בתחשיבו החלופי. לאור האמור, מתייטר הדיון בעניין זה. למעלה מן הצורך אציין כי רמ"י עצמה הכירה בזכויות המבקשת במקרקעין, על אף העדר חוזה שכירות בתוקף, בחותמה על הסכם השבה ופיצוי בשנת 2019, ביחס למקרקעין אחרים בתחום המשבצת.

10.2 אומדן פיצויי הפקעה ראויים

טיעוני המבקשת

המבקשת סבורה כי פיצויי הפקעה הראויים הם בסך של 9,320,000 ₪, זאת בהתבסס על החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 שעניינה "הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה" וכן ריכוז תחשיב משרד החקלאות ופיתוח הכפר לעניין השקעות בגידולים (חודש נובמבר 2015). המבקשת הציגה שתי חלופות נוספות לאומדן שווי פיצויים ראויים. האחת, מבוססת על הקווים המנחים של השמאי הממשלתי בעניין עריכת שומות לקרקע המיועדת לבית עלמין והשנייה, בהתבסס על הסכם ההשבה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין המבקשת ביחס למקרקעין אחרים בתחום המשבצת.

אומדן שווי הפיצויים הראויים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470

לטענת שמאי המבקשת על אף שהודעת ההפקעה הוצאה ע"י הרשות המקומית, נכון לבסס את אומדן פיצויי ההפקעה על החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 שעניינה הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה. בהתאם להחלטה האמורה כאשר חוכר השיב את המקרקעין עד מועד ההשבה יהיה החוכר זכאי לפיצוי בסך 30,800 ש"ח לדונם עבור זכויותיו והשקעותיו במקרקעין המהווים קרקע נטועה מטעים. גובה הפיצוי יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 6.12.2010 ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום. ככל שהקרקע, ששונה ייעודה למגורים או לתעסוקה, הושבה במועד שנקבע יהיה החוכר זכאי, בנוסף לסכום הפיצוי, גם לתמריץ בשיעור 50% מסכום הפיצוי. לאור האמור,

¹² ת"א (מרכז) 51479-11-10 מצליח מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לשיטת המבקשת במקרה הנדון סכום הפיצוי המתואם ללא תמריץ הוא 30,925 ש"ח לדונם וסכום הפיצוי כולל התמריץ הוא 46,387.5 ש"ח לדונם. בתחשיב המבקשת הובא בחשבון כי השטח המופקע הוא 180 דונם וכי הפיצוי הראוי לו הוא 46,400 ש"ח לדונם.

לטענת המבקשת, סכום הפיצוי כאמור צריך להיות משולם גם אם מדובר בקרקע שאינה מעובדת וזאת עפ"י פוטנציאל העיבוד ולא דווקא העיבוד בפועל. זאת בהתבסס על סעיף 1.2 של החלטה מס' 1470 לפיו גובה הפיצוי יקבע על פי מטרת החכירה המפורטת בחוזה השכירות. נטיעות הן חלק ממטרות החכירה שנקבעו בחוזה המשבצת. לחיזוק טענתה, הפנתה המבקשת להסכם ההשבה והפיצוי אשר נחתם מול המבקשת ביחס למקרקעין אחרים (ר' סעיף 8.3 לעיל) בו הפיצוי נקבע על פי החלטה מס' 1470 ובתעריף 30,800 ש"ח לדונם, גם בנוגע לשטחים אשר לא היו נטועים. כן הפנתה המבקשת לשני חוזי השבה לקרקע במושב משגב דב ובמושב כפר מרדכי ואישור על מסירת קבלת נכס אשר לטענתה מעידים על קבלת פיצוי לפי תעריף 30,800 ש"ח כאשר הקרקע הייתה ריקה מנטיעות. לטענת המבקשת, קיים הסכם נוסף, אשר לא הוצג בפניי, שם התקבל פיצוי בתוספת תמריץ בקרקע ששינתה ייעודה לתעסוקה.

לעמדת המבקשת, יש מקום להכליל את התמריץ המתקבל בגין פינוי במועד, בסכום הפיצוי. מדובר בהפקעה מיותרת. המשיבה הבינה שההפקעה לא נדרשת, לפיכך לא תפסה חזקה במקרקעין ואף לא הציגה דרישה לתפיסת חזקה על אף פניית המבקשת מיום 30.4.2020 בעניין זה. אין צורך בפינוי עצים ובגדרות בכדי למסור חזקה כנטען על ידי המשיבה. מדובר במחוברים שקיימים בקרקע שנים רבות ואינם מעידים על התנגדות למסירת חזקה.

לטענת שמאי המבקשת סכום הפיצוי צריך להיקבע לפי השימוש המיטבי בקרקע דהיינו, למטעים. לעמדתו, לולא הייתה מאושרת תכנית שד/160, המבקשת הייתה נוטעת אבוקדו גם ביתרת השטח. אין להעריך קרקע שפוטנציאל העיבוד שלה הוא מטעים בשווי קרקע לא מעובדת או מעובדת בגידולי בעל.

לשיטתו, סכום הפיצוי צריך לכלול גם השקעות בגידולים בהתאם לתחשיבי משרד החקלאות ופיתוח הכפר בתוספת תמורה בגין יגיע כפיים בשיעור של 12%. לאור האמור, לשיטתו על סכום הפיצוי כולל התמריץ, 46,400 ש"ח לדונם, יש להוסיף פיצוי בגין השקעות לפי 5,535 ש"ח לדונם לגידולי אבוקדו בשטח של 68 דונם ו-5,275 ש"ח לדונם להשקעות בשלחין בשטח 112 דונם. התפלגות השטח לשימושים השונים נקבעה בהסתמך על מדידה גראפית מתצלום אוויר.

לעמדת שמאי המבקשת, בהתחשב בכך שאין סחר חופשי בקרקע חקלאית בתחום משבצת, שווי השוק נלמד מהכרעות והחלטות של רמ"י כרשות שלטונית ובעלת הקרקע. במסמך השלמה שהועבר לאחר מועד הדיון הפנתה המבקשת להחלטת ועדת השגות¹³ מס' 22/2014 בית נקופה בע"מ-מושב עובדים להתיישבות שיתופית נ' נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ לפיה את שווי פיצויי ההפקעה יש לגזור מערכי השוק. בהתחשב במיקום הקרקע בבית נקופה ולמועד קובע 1.2.2011, קבעה ועדת השגות כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הוא 34 ש"ח. כן הפנה להחלטת ועדת השגות מס' 09/2013 קיבוץ קרית ענבים נ' נתיבי ישראל- החברה

¹³ הוועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ בה נקבע ערך דומה לאותו מועד. לשיטת ב"כ המבקשת הערכים שקבעה ועדת ההשגות הם בהלימה מסוימת לתעריפים של רמ"י.

לעמדת המבקשת, טענת שמאי המשיבה כי החלטה מס' 1470 אינה מחייבת בהליך דנן, אינה סבירה ואינה מתיישבת עם חובות הרשות המנהלית. רמ"י מהווה תאגיד סטטוטורי אשר יש להתחשב בהחלטותיו. לעמדתה, שמאי המשיבה אוהז בחבל בשני קצותיו שכן הסתמך על ההחלטה בעצמו. משבחרה המשיבה להעריך את שווי הקרקע לפי החלטה מס' 1470 היא חייבת להתחשב בכל סעיפי החלטה והיא אינה רשאית להתעלם מחלק מסעיפיה. לטענת המבקשת, משמעות הסכמת המשיבה להכיר בזכויות המבקשת במקרקעין המופקעים כמצוין בסעיף 10.1 לעיל היא הערכת שווי הפיצויים הראויים בהתבסס על החלטה מס' 1470.

אומדן שווי הפיצויים הראויים בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בעניין עריכת שומות לקרקע המיועדת לבית עלמין

כתחשיב חלופי לאומדן הפיצויים הראויים הפנתה המבקשת לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בעניין עריכת שומות לקרקע המיועדת לבית עלמין שם נקבע שווי מזערי בסך 54,362 ₪ לדונם נכון לשנת 2010. בהתחשב בשטח הקרקע המופקעת בענייננו, 180 דונם, מדובר בפיצויים ראויים בסך 9,785,160 ש"ח.

אומדן שווי הפיצויים הראויים בהתבסס על הסכם ההשבה שנחתם בין רמ"י לבין המבקשת
המבקשת הציגה תחשיב חלופי נוסף לאומדן הפיצויים הראויים המהווים ערך אלטרנטיבי של הקרקע לשיטתה. לטענת המבקשת לא הייתה מניעה להקים בית עלמין על חשבון ההפרשה שנקבעה במסגרת תכנית שד/160 לצרכי ציבור (62.99%). במקרה שכזה לא היה צורך בביצוע ההפקעה. המשיבה יכלה להקים את בית העלמין ללא צורך בתשלום פיצויים על ידה. במקרה זה הייתה המבקשת זכאית לפיצוי מרמ"י במסגרת הסכם ההשבה שנחתם. סכום הפיצוי במקרה זה היה גבוה משמעותית. על אף זאת, בחרה המשיבה להפקיע את המקרקעין הנדונים. כפועל יוצא, נגרע שטח של 180 דונם מהסכם ההשבה שנחתם בין רמ"י למבקשת. בהסכם האמור נקבע כי הפיצוי יבוסס על החלטה מס' 1470. דהיינו הערך האלטרנטיבי למבקשת הוא בסך 8,316,000 ש"ח¹⁴. לעמדת המבקשת, לערך זה יש להוסיף 20% תוספת בגין זכות ייזום בפטור ממכרז בהתבסס על החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1560 וסעיף 4.1 להסכם ההשבה שנחתם עם המבקשת. דהיינו, המושב הפסיד זכות לקבלת שטח ליזום בפטור ממכרז.

¹⁴ 8,316,000 ש"ח = 30,800 ש"ח x 50% תמריץ בגין השבה במועד) x 180 דונם.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

טיעוני המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה יש לבסס את פיצויי ההפקעה הראויים על הערכים שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470. לעמדתו, רמ"י מהווה "שחקן מרכזי" בשוק המקרקעין בכלל ובקרקע חקלאית בפרט, לפיכך הערכים לפיצוי בהחלטותיה מהווים שווי שוק וזאת אף על הצד הגבוה. בתחשיב המשיבה הובא בחשבון, בהסתמך על מדידה גראפית שערך, כי שטח מטעי אבוקדו מתוך השטח המיועד להפקעה הוא 64.998 דונם. שטח המטע הוערך בסך של 32,260 ש"ח לדונם. יתרת השטח מהווה 114.99 דונם ומשמשת לגידולי בעל. שטח גידולי הבעל הוערך בסך של 6,284 ש"ח לדונם. מכאן שסך הפיצוי הראוי לשיטת המשיבה בהסתמך על הערכים המתואמים שנקבעו בהחלטה מס' 1470 הוא בסך של 2,819,551 ₪.

לשיטת המשיבה אין להחלטה מס' 1470 כל רלוונטיות במקרה הנדון, למעט ביסוס אומדן שווי המקרקעין על הערכים הנקובים בה, ככלי עזר. שכן ההחלטה חלה על רמ"י בלבד ואין להחילה על פיצויי ההפקעה שעל הוועדה המקומית לשלם למבקשת. הגוף המפקיע הוא הוועדה המקומית ולא רמ"י. העובדה כי השמאי נעזר בהחלטה לצורך קביעת שווי המקרקעין איננה מקנה למבקשת את הזכות ליישם את כל רבדי החלטה בעניינה. כללי המשחק שרמ"י קבעה לא רלוונטיים, אין מדובר במצב הקודם. בהחלטה הטבות אשר רמ"י החליטה להעניק לחוכריה והן תלויות בשיקול דעתה הבלעדי. זאת ועוד, החלטה מס' 1470 לא חלה בענייננו בכל מקרה זאת מכמה טעמים נוספים - ייעוד המקרקעין שונה לשצ"פ ולבית עלמין ולא למגורים או תעסוקה כנדרש בהחלטה; אומנם המקרקעין שונו לייעוד ציבורי אך אין מדובר באזור עדיפות לאומית; המקרקעין לא הושבו במועד בו נדרשה השבתם, 60 יום מהדרישה לפי הנקבע בפרסום בהתאם לסעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. לצורך תפיסת החזקה המבקשת הייתה צריכה להסיר את הגדרות המקיפות את המקרקעין. אי הסרת הגדרות כמוה כסירוב למסירת החזקה. לאור האמור, המבקשת אף אינה זכאית לתמריצים בגין השבת המקרקעין במועד.

שטח של 114.99 דונם מתוך השטח שימש לגידולי בעל ולא למטעים, לכן הפיצוי נקבע לפי תעריף לדונם של קרקע עם גידולי בעל. אין למבקשת כל זכות לקבלת פיצויי הפקעה לפי שימוש למטעים בגין כל השטח, שעה שברובו נעשה שימוש לגידולי בעל לאורך שנים ארוכות ורצופות. עפ"י הכללים החלים על הוועדה המקומית עליה לפצות בגין שווי הקרקע והמחוברים הקיימים עליה למעשה ולא בתאוריה. אין לאפשר מצב שבו הציבור, באמצעות הוועדה המקומית, יצא ניזוק כתוצאה מפיצוי בגין מחוברים והשקעות שהמבקשת כלל לא השקיעה. לעמדתו, טענת המבקשת כי בעקבות אישור תכנית שד/160 לא נטעו אבוקדו במלוא השטח נטענה בעלמא. לטענת המשיבה פיצויי הפקעה לפי הגידול בפועל אף תואמת את הנאמר בהחלטה מס' 1470. קבלת הטענה כי סוג הגידול עליו ישולם הפיצוי יהיה לפי התעריף המקסימלי תרוקן מתוכן את יתר התעריפים שנקבעו בהחלטה.

לטענת המשיבה האבחנה שעושה רמ"י בתעריפים של הגידולים השונים נובעת מההבדל במחוברים וההשקעות שנעשו במקרקעין ובענייננו את העצים וההשקיה במטעים, שכן הם מגלמים אותם. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון תמורה נוספת בגין השקעות, כפי שנעשה בשומת המבקשת.

עמוד 16 מתוך 21

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהתייחס לתחשיב החלופי שהציג ב"כ המבקשת, לאומדן שווי הפיצויים הראויים בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בעניין עריכת שומות לקרקע המיועדת לבית עלמין, ההסכם שבידי האגודה מקנה זכויות מצומצמות לגידולים חקלאיים בלבד ואין בידי המבקשת כל זכות ליהנות מפוטנציאל המקרקעין. יש להעריך את שווי המקרקעין לפי ייעודם עובר לייעוד שנקבע להפקעה ובענייננו לפי ייעוד חקלאי בהתאם לנקבע בע"א 402/85 מרקוביץ ואח' נ' עיריית ראשון לציון וכן ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד וזאת בהסתמך על פסק הדין בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה אשר עסק בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.

לטענתו, מאחר ומדובר בקרקע של רשות מקרקעי ישראל, קונה מרצון לא יסכים לשלם בגין הקרקע מעבר לתמורה המוצעת כפיצוי במקרה של שינוי ייעוד.

בהתייחס לתחשיב החלופי הנוסף שהוצג ע"י ב"כ המבקשת, לאומדן שווי הפיצויים הראויים בהתבסס על הסכם ההשבה שנחתם בין רמ"י לבין המבקשת, ביחס למקרקעין אחרים בתחום המשבצת, גם אם באופן תאורטי רמ"י היה משלם בעד השבת הקרקע סכום גבוה יותר, אין זה רלוונטי. זאת ועוד, ייעוד המקרקעין בהסכמי ההשבה, שהוצגו על ידי המבקשת, שונה למטרת מגורים או תעסוקה. כאמור, בענייננו רמ"י בכל מקרה לא הייתה משלמת למבקשת פיצוי לפי החלטה מס' 1470 שכן ייעוד הקרקע שונה לבית עלמין ולא לייעוד תעסוקה או מגורים.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה שאין לקבוע את אומדן הפיצויים בהסתמך על הפיצוי והתמריצים שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470. החלטות מועצת מקרקעי ישראל, חלות כאשר אחד הצדדים הוא רמ"י, בשונה מהמקרה דנן. למעלה מן הצורך יצוין כי ההחלטה עוסקת בהפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרות תעסוקה או מגורים; באזורי עדיפות לאומית, למטרות המפורטות בסעיף 188(ב) לחוק התו"ב או למטרות מתקנים הנדסיים; באזור שאינו אזור עדיפות לאומית למטרות מתקנים הנדסיים בלבד בתכנית שאינה חלק מתכנית למגורים ו/או תעסוקה; למטרות מתקנים ביטחוניים. בענייננו, שונה ייעוד המקרקעין לצורך ציבורי, בית עלמין, הכלול בסעיף 188(ב) לחוק התו"ב אך אין מדובר באזור עדיפות לאומית לפיכך, החלטה מס' 1470 אינה רלוונטית למקרקעין הנדונים בכל מקרה. מסיבה זאת אני אף סבורה כי אין לקבוע את פיצויי ההפקעה הראויים בהתבסס על הסכם ההשבה שנחתם בין רמ"י לבין המבקשת ביחס למקרקעין אחרים בתחום המשבצת, כטענתו החלופית של ב"כ המבקשת.

אני סבורה כי יש לדחות גם את הטענה החלופית הנוספת של ב"כ המבקשת לקביעת אומדן פיצויי ההפקעה בגובה שווי מזערי¹⁵ של המקרקעין בייעוד לבית עלמין. בפסיקה נקבע כי פיצויי ההפקעה צריכים להיקבע לפי שווי השוק של המקרקעין במועד הקובע. בע"א 2991/06 מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נקבע שמטרת הפיצוי היא להעמיד את הנפקע במצב הכספי בו היה אילולא ההפקעה, מבלי שייגרם לו נזק או הפסד, אך גם מבלי להעמידו במצב

¹⁵ כפי שנקבע בתחשיב לדוגמה בפרק כב' של הקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

טוב יותר. בפסק הדין ת"א(י-ם) 2095-08 גבעת יערים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' נקבע כי הפיצוי עבור ההפקעה צריך להינתן לפי שווי חקלאי של המקרקעין בלבד, שכן זהו ההפסד המקסימלי של זכויותיה של התובעת מההפקעה ואין לתת ביטוי כלשהו להשבחה או לפוטנציאל השבחה. בפסק הדין בעניין מרקוביץ אליו הפנתה המשיבה נקבע כי בהערכת הפיצויים עקב הפקעה יש להתעלם מהערכים שהוקנו למקרקעין ע"י ההפקעה או כתוצאה ממנה וכי נקודת המוצא לקביעת הפיצויים היא מצב המקרקעין לפני ששונה ייעודם. שווי הקרקע לצרכי פיצויי הפקעה יכול להיות מושפע, בין היתר, מהפוטנציאל התכנוני. עם זאת, יש להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני רק כאשר הסיכוי לממשו ודאי או סביר בנסיבות העניין. גם אם הייתה המבקשת מוכיחה קיומו של פוטנציאל תכנוני לא הייתה זכאית ליהנות ממנו במקרה הנדון בהתחשב באופי ההסכם שנחתם עימה. אפנה בעניין זה גם לפסק הדין בה"פ (ת"א) 355-06 עמיאור זייצוב נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בע"מ.

לאור האמור לעיל ובהתאם לפסיקה יש לקבוע את אומדן פיצויי ההפקעה הראויים לפי שווי השוק של המקרקעין במועד הקובע. הצדדים ביססו את שומותיהם על הערכים שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470. בחנתי את ההחלטה שאושרה ע"י מועצת מקרקעי ישראל בתאריך 15.6.2016. בהחלטה אשר עוסקת בהפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה, נקבע מנגנון פיצוי לחוכרי קרקע עקב שינוי ייעודה. הפיצוי הבסיסי נקבע עפ"י הפירוט הבא:

קרקע נטועה מטע	30,800 ₪ לדונם
קרקע מעובדת בגידולי שלחין	12,700 ₪ לדונם
קרקע מעובדת בגידולי בעל	6,000 ₪ לדונם
קרקע שאינה מעובדת	6,000 ₪ לדונם

לאור העובדה כי הערכים המצוינים בהחלטה מהווים פיצויי בסיס ולא ערכי שווי, עליהם יש להוסיף תמריצים נוספים ובשל היותם מנותקים ממרכיבי השפעה נוספים הגעתי למסקנה שאין להתבסס עליהם בקביעת שווי השוק למקרקעין המיועדים להפקעה. בהחלטת הוועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 בעניין בית נקופה בע"מ, אליה הפנה ב"כ המבקשת, נקבע רציונל דומה, זאת בין היתר תוך הפניה לפסיקה בה נקבע כי יש לבסס את פיצויי ההפקעה על שווי שוק ולא על ערכים גורפים שנקבעו בהחלטות רמ"י¹⁶. בהחלטת ועדת ההשגות הוצגה סקירה מקיפה של פסיקה רלוונטית בנושא (פסקה 67 של ההחלטה) לרבות פסיקה סותרת ונקבע כי "לטעמנו ההסבר השמאי לתמורה הפסיקתית המצטיירת בטבלה דלעיל הינו פשוט והוא קשור לתשתית העובדתית שבבסיס העבודה השמאית: מכיוון שמאז קבלת החלטות ההפשרה ועד לסיומה של תקופה בת מספר שנים סמוך ולאחר פרשת הקשת המזרחית, גילמו ערכי השוק במועדים הרלוונטיים להפקעות שנידונו באותם תיקים ציפיות הפשרה שנתפסו על ידי בתי המשפט כ"פסולות" עקב פסיקת בג"ץ, ולא

¹⁶ בין היתר לפסק הדין: תא 2107-08 באגר נ' מועצה מקומית רמת השרון ואח'; ה"פ (מרכז) 6574-07-08 מנדל נ' מ.ע.צ. החברה הלאומית לדרכים בישראל; ה"פ 355-06 עמיאור זייצוב נ' מע"צ.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נמצא בקיים כל בסיס שמאי איתן אחר של נתוני השוואה שאינם מושפעים מהחלטות ההפשרה, לא נותרה ברירה בידי בתי המשפט ובעקבותיהם השמאים שמונו על ידם אלא לכבול עצמם לערכי ההשבה החוזית כעוגן מנהלי המבטא את שווי "הזכויות החקלאיות", כאמור כל זאת בהיעדר נתוני שוק שאינם מבטאים את ציפיות ההפשרה האמורות. ברם, ככל שהתרחקו תביעות פיצויי ההפקעה בזמן מפרשת הקשת המזרחית¹⁷, נוצר מסד שמאי חדש מקיף ומספק של נתוני השוואה רבים מעסקאות שנחתמו לאחר פרשת הקשת המזרחית ואשר אינם מגלמים עוד את ההתעשרות שנמצאה על ידי בג"ץ כבלתי מוצדקת. (וראה לעניין זה הערת שוליים מס' 17 לקווים המנחים)¹⁸...

...אנו מאמצים ללא פקפוק את תפיסת הקווים המנחים כי משמתקיים מסד שמאי רחב ואיתן של ערכי שוק בעסקאות חכירה חקלאית מאז שנת 2002 אשר אינם מושפעים מהחלטות ההפשרה, הרי שמן הדין, כפי שנהגו בתי המשפט המחוזיים בפסיקותיהם המאוחרות, לגזור את פיצויי ההפקעה למשיג מערכים אלו... (המקור ללא הערות שוליים ו.ר.ר.). עמדתו דומה.

בעקבות בג"צ "הקשת המזרחית" אין להכליל את מרכיב הפוטנציאל לשינוי ייעוד ביחס לזכויות חכירה חקלאיות במקרקעי ישראל. לפיכך, נתוני עסקאות של מכירת זכות הבעלות המלאה בקרקע חקלאית, אשר מגלמים את הסיכוי ליהנות מעליית שווי של המקרקעין בעת שינוי ייעוד, אינם מהווים נתוני השוואה רלוונטיים.

בהחלטה בעניין בית נקופה נקבע כי שווי קרקע חקלאית לעיבוד חקלאי בבית נקופה ביום 1.2.2011 הוא 34 ₪ למ"ר קרקע. בפני הוועדה עמדו, בין היתר, הנתונים הבאים:

א. נתוני עסקאות של קרקע חקלאית בחכירה מרמ"י ממיקומים שונים ברחבי הארץ ובהיקפים שונים וזאת בין השנים 2003-2013.

ב. החלטת שמאי מכריע (עובר תיקון 84 לחוק התו"ב) במסגרת ערר 049/02, בה פירוט נתוני עסקאות שנעשו בקרקעות חקלאיות בחכירה מרמ"י, לאחר הפסיקה בעניין הקשת המזרחית. במסגרת ההחלטה נקבע כי שווי זכויות חכירה חקלאיות בקיבוץ נצר סירני ביום 10.3.1999 הן 48,000 ₪ לדונם.

ג. שומה מייעצת שנערכה במסגרת ערר 9010/11 בגו"ח 7663/7, בה נקבע כי שווי מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, ברשפון ביום 13.12.2007 הוא 50,000 ₪ לדונם.

ד. החלטת הוועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 קיבוץ קריית ענבים נ' נתיבי ישראל. בהחלטה פירוט נתוני עסקאות בקרקע חקלאית באזורים שונים בארץ, בין השנים 2006-2013. נקבע בהחלטה כי שווי קרקע חקלאית לעיבוד בקיבוץ קריית ענבים ביום 1.2.2011 הוא 34 ₪ למ"ר קרקע.

¹⁷ בג"צ 244/00 עמותת שיח חדש למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות.

¹⁸ פרק כג' של הקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין "שומת פיצויים בגין הפקעה או השבה של זכויות בקרקע חקלאית המנוהלת ע"י מינהל מקרקעי ישראל".

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לצורך אומדן שווי השוק של המקרקעין בחנתי את הקבוע בהחלטות שפורטו לעיל, לרבות העסקאות עליהן התבססו. כן בחנתי נתונים נוספים כמפורט להלן:

- א. שומה מייעצת שנערכה במסגרת עררים שונים¹⁹ למקרקעין המהווים חלקות שונות בגושים 6022, 6735, 6737 ו-6739. השמאי המכריע בחן עסקאות מאזורים שונים ברחבי הארץ שנערכו בין השנים 2003-2008 וקבע כי שווי זכות החכירה בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד בחולון ביום 6.11.2003 הוא \$ 12 (54 ₪) למ"ר קרקע.
- ב. החלטה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 למקרקעין המהווים קרקע חקלאית בתחומי המועצה האזורית עמק חפר בסמוך למושב אחיטוב, חלקי חלקות 64 ו-65 בגוש 7890. בהחלטה פירוט עסקאות שנערכו בין השנים 2013-2014 לקרקע חקלאית בחכירה מרמ"י. נקבע בה שווי קרקע חקלאית לפי 33.5 ₪ למ"ר קרקע.
- ג. בהתאם לחוזי מכר המצויים בידי אשר נערכו, בין השנים 2011-2012, לזכות החכירה של חלקים מחלקה 59 בגוש 368 המצויה במזרח העיר אשקלון נמכרו חלקים מהחלקה בשטח של 2,000-300 מ"ר ובסה"כ 9,631 מ"ר, לפי 40-33 ₪ למ"ר ובממוצע לפי 34 ₪.

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה המפורטים לעיל, בהתחשב במיקום המקרקעין, היותם חלק ממשבצת מושב, היקפם, אפשרות עיבודם והמועד הקובע אני סבורה כי שווי השוק הראוי להם הוא 40 ₪ למ"ר קרקע חקלאית.

בהסתמך על מדידה גרפית שביצעתי אני מקבלת את התפלגות שטח הגידולים הקבועה בשומת המבקשת, כ-68 דונם מטע אבוקדו וכ-112 דונם גידולי שדה. אני סבורה שיש להביא בחשבון כי בידה של המבקשת האפשרות לנטוע ולעבד את הקרקע בכל עת, לפיכך יש לקבוע את שווי השוק של המקרקעין בהתאם לפוטנציאל הגידול האפשרי בקרקע, כפי שהיה עושה זאת קונה סביר. מכאן שאביא בחשבון ערך אחיד לדונם ביחס לכלל שטח המקרקעין. באשר להשקעות בגידולים, בהתאם לתחשיבי משרד החקלאות ההשקעה המהוונת הממוצעת²⁰ של מטע אבוקדו עד ניבה היא 7,500 ₪ לדונם.

11. תחשיב

תיאור	שטח בדונם	שווי דונם	סה"כ
שטח הקרקע המיועדת להפקעה	180	40,000 ₪	7,200,000 ₪
מטע אבוקדו- השקעות בגידול	68	7,500 ₪	510,000 ₪
סה"כ פיצוי הפקעה ראויים במעוגל			7,710,000 ₪

¹⁹ עררים חל/95031/08, חל/95082/07, חל/95038/08, חל/95132/07, חל/5448/05, חל/95197/07, חל/95029/08 ו- חל/95085/07.

²⁰ לזנים מסוג אטינגר והאס.

עמוד 20 מתוך 21

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12. סיכום

המשיבה תשלם למבקשת פיצויים בגין הפקעת המקרקעין בסך של 7,710,000 ₪, לא כולל מע"מ. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להוראת סעיף 8 (א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד - 1964.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה

