

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 1807/21

לפני:

כבוד הנשיא יצחק עמית
כבוד השופטת דפנה ברק-ארז
כבוד השופט עופר גרוסקופף

המערערת:

מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל

נגד

המשיבים:

1. באמצעות היורשת רתיבה מוסט עזבון המנוח עבדאללה מחמוד חוסיין, שנשא בחייו
2. מוחמד עבד אלעזיז חוסיין
3. עזבון המנוח עבדאללה מחמוד חוסיין, שנשא בחייו
4. עזבון המנוח אברהם עבדאללה חוסיין, שנשא בחייו
5. יאסר מוסטפא חוסיין
6. נהיה עבד אלעזיז מוסטפא חוסיין

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 10.1.2021 בת"א 37401-01-11 ות"א 6704-02-16 [נבו] שניתן על ידי כבוד השופט כמאל סעב

תאריכי ישיבות:

ט"ו בטבת התשפ"ב (19.12.2021)
ט"ז חשון התשפ"ה (17.11.2024)
י"ד כסלו תשפ"ה (15.12.2024)
י"ד שבט תשפ"ה (12.2.2025)

בשם המערערת:

עו"ד יעל לוי

בשם המשיבים 1-2:

עו"ד אחמד נזאל

ספרות:

חמי-בן-נון, טל חבקין **הערעור האזרחי**

גבראל הלוי **תורת הדין האזרחי**

חקיקה שאוזכרה:

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943: סע' 5, 7, 13, 13(1), 19

חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 138.א.3, 138.א.5, 146, 146(ב)

תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 (כפי שהיו נכון ליום 31.12.2020): סע' 455, 462

חוק-יסוד: השפיטה: סע' 20(ב)

מיני-רציו:

* נדון ערעור פרטני מקבוצת הערערים שעניינם מחלוקת על סכום הפיצויים שעל המדינה לשלם לנפקעים בגין הפקעת זכויותיהם לפני עשרות שנים באזור הגליל; נקבע, בהמשך לפסיקה קודמת כי בנסיבות העניין, המדינה אינה מושתקת מלטעון לשיעור דמי חכירה אבודים שונה מזה שטענה לו בראשית ההליך, לנוכח ההתפתחויות הפסיקתיות שחלו מאז; כי יש לאשר את תחשיב המדינה המעודכן; וכפועל יוצא מכך, יש להשיב למדינה את הסכומים ששולמו ביתר.

* מקרקעין – הפקעה – לצרכי ציבור

* מקרקעין – הפקעה – פיצויים

* קניין – הפקעה – פיצויים

* דיון אזרחי – מומחים – התערבות בית המשפט

* דיון אזרחי – ערעור – החזרת הדיון

* בתי-משפט – ערעור – החזרת הדיון

ערעור המדינה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה, בו נקבע סכום הפיצויים המגיע למשיבים בגין הפקעת זכויותיהם במקרקעין לפני עשרות שנים. ערעור זה הוא אחד מיני ערעורים רבים שנדונו במסגרת ההליך הדיוני המאוחד, אשר נוהל תחת ע"א 6744/20. כל הערעורים שהתנהלו תחת ההליך הדיוני המאוחד עוררו שאלות משותפות בדבר דרך חישוב דמי החכירה האבודים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, בעקבות ההלכה שנקבעה בע"א 8717/17 עזבון איסמעיל. לאחר שהסתיים הדיון בשאלות המשותפות תחת ההליך הדיוני המאוחד, נותר להכריע בשאלות הפרטניות באותם תיקים בהם הדבר רלוונטי. עניינם של ההליכים בהפקעות שבוצעו החל מסוף שנות ה-50 וכלה בראשית שנות ה-80 של המאה הקודמת, כאשר חלקים נכבדים מהפקעות אלו בוצעו באזור הגליל, לשם הקמת יישובים חדשים (כגון כרמיאל ונוף הגליל). במקרים רבים, ובהם המקרה דנן, בעלי המקרקעין שהופקעו לא דרשו בזמן אמת, ואף לא בחלוף שנים רבות לאחר מכן, את הפיצויים המגיעים להם בגין ההפקעה – ובהתאם המדינה לא שילמה להם דבר. על רקע חילוקי הדעות שהתגלעו בערכאות הדיוניות בעניין אופן יישומה של הלכת איסמעיל, הוגשו מאות ערעורים לבית המשפט העליון. בשנת 2021 אוחדו רוב הערעורים למסגרת ההליך הדיוני המאוחד, ונקבע מתווה משותף לדיון והכרעה בהם; על פי מתווה זה, יוכרעו תחילה השאלות המשותפות לכלל התיקים, ולאחר מכן יידונו הפלוגתאות הפרטניות הרלוונטיות רק לתיק בודד או למספר מצומצם של תיקים. בשנת 2022 ניתן פסק הדין החלקי בהליך המאוחד, בו נפסק כי דמי החכירה האבודים להם זכאים הנפקעים ייקבעו על בסיס הכפלת השווי המשתנה השנתי של הקרקע לפי שיעורי התשואה הבאים: ביחס לדונם הראשון (שעל פי התכנית המנדטורית החלה על מרבית המקרקעין המופקעים, הוקצה למגורים) – 5%, וביחס ליתר החלקה (שיועדה לשימושים חקלאיים לפי התכנית המנדטורית) – 3.25%. בעקבות זאת, הגישה המדינה את תחשיביה בכלל התיקים שתחת ההליך הדיוני המאוחד, כאשר בחודשים שלאחר מכן הגישו חלק מהנפקעים את השגותיהם בעניין, בד בבד עם בקשות מוסכמות למתן פסק דין בחלק לא מבוטל מהתיקים. לאחר שהוכרעו הסוגיות המרכזיות אשר היו משותפות למרבית הטיעונים שהועלו על ידי באי-כוח הנפקעים, באו המחלוקות הנוגעות לתחשיבי המדינה המעודכנים על פתרונן. עם זאת, במספר תיקים נותרו פלוגתאות פרטניות. כך, בהליך דנן, הצביעה חוות דעת המומחה מטעם המדינה שהוגשה בבית המשפט המחוזי, על שיעור דמי חכירה אבודים בגובה של 5% ביחס למלוא שטח החלקות; ואילו בית המשפט קבע, תוך אימוץ עמדת התובעים (המשיבים כאן), כי יש להעמיד את שיעור דמי החכירה האבודים בגובה של 6%. על פסק הדין הראשון הוגשו ערעורים על-ידי שני הצדדים, אך בטרם אלו הוכרעו, יצאו תחת ידיו של בית המשפט העליון שני פסקי דין חדשים אשר עסקו באופן חישוב שיעור הפיצויים לו זכאים הנפקעים בעלי מקרקעין דומים לאלו של המשיבים. בעקבות התפתחות זו, הוחזר התיק לבית המשפט המחוזי. בהליך זה הוגשה מטעם המדינה חוות דעת מעודכנת, אשר עסקה הן בשווי המקרקעין והן בשיעור דמי החכירה האבודים –

במסגרתה הועמד שיעור זה על 2.5% ביחס לדונם הראשון (המיועד למגורים) ועל 1.5% ביחס ליתרת המקרקעין (בייעוד חקלאי). בפסק-דינו המשלים, קבע בית המשפט המחוזי, בכל הנוגע לשיעור דמי החכירה האבודים, כי השיעור יוותר על 6% – כפי שקבע בפסק הדין הראשון. ערעור המדינה הופנה כלפי כלפי אימוץ קביעותיה של השמאית מטעם המשיבים בכלל, ובעניין שיעור דמי החכירה האבודים בפרט. ביני וביני, ניתן פסק הדין החלקי בהליך הדיוני המאוחד, בו נקבע, בין היתר, כיצד יש לחשב את דמי החכירה האבודים – תוך קבלת מרבית טענות המדינה – ובעקבות זאת, הגישה המדינה תחשיב מעודכן מטעמה, על פיו התברר כי שולם למשיבים 1-2 פיצוי ביתר, ועל כן הם נדרשים להשיב סכום של 109,201 ש"ח. המשיבים מצדם טענו כי טענו כי התנהלות המדינה נגועה בחוסר תום לב ובחוסר הגינות, עת היא מנסה להתנער מחובתה לשאת בתשלום פיצוי הוגן למשיבים 1-2 בגין הפקעת זכויותיהם בחלקות; כן הגישו השיבים השגות על התחשיב וטענו, כי מכוח חוות הדעת הראשונה מטעם המדינה ופסק הדין הראשון, קם גם השתק שיפוטי המונע מהמדינה מלטעון לשיעור דמי חכירה אבודים הנמוך מ-5%.

בית המשפט העליון (הנשיא י' עמית, השופטת ד' ברק-ארז והשופט ע' גרוסקופף) קיבל את הערעור ופסק כדלקמן:

במקרה דנן, יש מקום לעשות שימוש בסמכות לפי תקנות 138(א)(3) ו-5(5) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, ולהכריע בסוגיות שנותרו על יסוד החומר בכתב והטיעונים שהושמעו בקדם-הערעור. בשורה התחתונה, יש לדחות את טענת המשיבים נגד הפעלת הקביעות המשותפות בהליך הדיוני המאוחד בעניינם, וכנגזר מכך, ליתן תוקף של פסק דין לתחשיב המדינה המתוקן.

בפי המשיבים נותרו שתי טענות מרכזיות המצדיקות, לשיטתם, שלא להפעיל את הקביעות המשותפות בהליך הדיוני המאוחד בעניינם: האחת, כי גדר המחלוקת בין הצדדים, כפי שעוצבה בהסכמת הצדדים, שקיבלה תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט העליון, לא התירה למדינה לשנות מהעמדה שהציגה בערעור הראשון; והשנייה, כי ממילא המדינה מושתקת מלטעון לשיעור דמי חכירה אבודים שונה מזה שטענה לו בראשית ההליך. דינן של שתי הטענות להידחות. אשר לטענה הראשונה, כידוע, ערכאת הערעור רשאית, בין כלל סמכויותיה, להורות על החזרת הדיון בתיק לפתחה של הערכאה הדיונית שדנה בו בתחילה לשם בחינה והתייחסות נוספת מצידה (תקנות 455 ו-462 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, ותקנה 146 לתקסד"א החדשות). זאת, למשל, לשם קבלתן ובחינתן של ראיות נוספות, או במקרים בהם פסק הדין איננו בהיר או מנומק דיו. בכלל זה, החזרת דיון כאמור יכולה להתמצות בהשלמה ספציפית או בתוספת הבהרה נקודתית, הנוגעת לעניין מסוים שנדון על ידי הערכאה הדיונית (או שלא נדון); אך החזרת הדיון עשויה לכלול הידרשות מחודשת לסוגיה שעל הפרק, ואף לתביעה בכללותה. הדברים האמורים אינם תלויים בזהות הגורם שהגיש את הערעור, אשר הוביל להחזרת הדיון לערכאה הדיונית; כך, כאשר ערכאת הערעור מורה על השבת הדיון לערכאה הדיונית, בין אם היא תוחמת אותה לבירור עניין מסוים ובין אם לאו, הרי שהערכאה הדיונית עשויה להגיע, כאמור, לתוצאה שונה מזו שהגיעה אליה במקור – לעיתים לטובת הגורם שערער על פסק הדין שניתן על ידי הערכאה הדיונית, ולעיתים לטובת הגורם שלא ערער – ומבלי שיהיה קושי בדבר.

במקרה דנן, לאחר שהוגש הערעור הראשון, ובטרם הוא נדון לגופו, הגישו הצדדים בקשה מוסכמת לפיה פסק הדין הראשון יבוטל; התיק יוחזר לבית המשפט קמא כדי שהוא יערוך "דיון מחודש בהליך"; וכל אחד מהצדדים יהיה רשאי "להגיש לבית המשפט המחוזי חוות דעת שמאית חדשה מטעמו בהתאם למצב המשפטי העדכני". להסכמה זו ניתן תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט העליון, שציין כי "התיק יוחזר לבית המשפט המחוזי לשם דיון מחודש בהליך, בהתאם להסכמות הדיוניות שפורטו". מלשון הדברים עולה כי הדיון בתיק הוחזר לבית המשפט קמא לא על מנת שיערך דיון בסוגיה ספציפית – האם יש לפסוק דמי חכירה אבודים בשיעור של 5% (כעמדת המדינה בשעתו) או של 6% (כעמדת המשיבים), כפי שמבקשים המשיבים לטעון – אלא ההנחיה שניתנה לבית המשפט קמא (לאור הסכמת הצדדים האמורה) הייתה כללית, ועסקה באופן רחב בחישוב מחדש של פיצויי ההפקעה להם זכאים המשיבים. אין גם כל סיבה מבוררת להניח כי החזרת הדיון ביקשה להגביל את בית המשפט קמא שלא להידרש לכלל הפסיקה העדכנית בנדון – לרבות כזו שניתנה לאחר שהדיון חזר לבית המשפט קמא ובטרם ניתן פסק

דינו. זאת, הן בהתאם לנוסח הרחב של ההנחיה; והן מכוח הדין הכללי, שעה שבית המשפט קמא כפוף להלכות הניתנות בבית המשפט העליון, ועליו לפסוק לפיהן (סעיף 20(ב) לחוק-יסוד: השפיטה).

תמיכה לכך ניתן למצוא גם בעיון בהשתלשלות העניינים בהליך לאחר שהוחזר לדיון מחודש בפני בית המשפט קמא. כך, כל אחד מהצדדים הגיש חוות דעת עדכנית מטעמו, ועמדת המדינה העדכנית בדבר שיעור דמי החכירה האבודים הוצגה כבר ונדונה בהם; למעשה, המשיבים 1-2 לא הלינו על השינוי בעמדתה של המדינה בזמן אמת. לנוכח זאת, לאחר שהוחזר הדיון אל בית המשפט קמא לצורך דיון מחודש, המדינה הייתה רשאית לטעון מחדש גם נגד שיעור דמי החכירה האבודים שנקבעו בפסק הדין הראשון; והיא בוודאי רשאית לטעון זאת בערעור דנן. כך, משום שעם מתן פסק הדין בערעור הראשון פסק הדין הראשון התבטל, ומעולם לא הפך חלוט בעניין כלשהו, וכעניין נורמטיבי פסק הדין השני עומד בכללותו, כהכרעה שיפוטית בכל הסוגיות הנוגעות לתשלום פיצויי ההפקעה, ומשכך המדינה רשאית לערער על הקביעות בו. בהמשך לכך, אף אין לקבל את הטענה כי המדינה מנועה מלדרוש סכומים ששולמו על פי פסק הדין הראשון ולאחר מכן התברר כי מהווים הם פיצוי ביתר – הן משום שהסכום ששולם ביתר מתייחס לתשלומים נוספים שהועברו מעבר לאלו שנקבעו בפסק הדין הראשון, והן משום שממילא פסק הדין הראשון בוטל בעקבות פסק הדין בערעור הראשון ועמו החיובים שהוטלו מכוחו.

בהינתן האמור, נותרה טענתם השנייה של המשיבים, ולפיה המדינה לא יכולה לשנות מהעמדה המקורית שהציגה בראשית ההליך. טענה זו נדונה בהרחבה במסגרת פסק הדין החלקי, אשר ניתן בהליך הדיוני המאוחד – ונדחתה. כפי שצוין שם, השינוי בעמדת המדינה נעשה מאחר שהתברר לה כי עמדתה המקורית בטעות יסודה, וכי היא מביאה לתשלום סכומים העולים משמעותית על פיצויי ההפקעה להם זכאים הנפקעים על פי דין; בהמשך לכך, נקבע כי יש לראות בשינוי זה משום שינוי מדיניות, ביחס אליו מקובלת ההלכה לפיה אין רשות מנהלית כבולה למדיניותה, לא כל שכן כאשר המדובר במדיניות שגויה. עם זאת, הודגש כי מדיניות העבר של המדינה מחייבת, לכל הפחות, להטיל עליה את הנטל הראשוני להצדיק את השינוי שחל בה. בהתאם לכך, נקבע כי המדינה לא הציגה בסיס נתונים עובדתי המצדיק סטייה ממדיניות העבר ביחס לדונם הראשון, ולכן בנוגע אליו אומץ שיעור של 5%, בהתאם לעמדתה בעבר; לעומת זאת, ביחס ליתרת המקרקעין נקבע כי המדינה עמדה בנטל האמור, ולכן היא רשאית לסטות מהעמדה שהציגה, אך עמדתה לא התקבלה במלואה, אלא שיעור דמי החכירה האבודים ביחס לחלק זה של המקרקעין הועמד על 3.25%, המהווה מיצוע של עמדות הצדדים בנדון. על רקע זה, ההשגות שהעלו המשיבים 1-2 נגד תחשיב המדינה המתוקן, דינן דחייה.

לאור האמור, הערעור התקבל. נקבע, כי על המשיבים 1-2 להשיב למדינה את הסכומים ששולמו ביתר, בהתאם לתחשיב המדינה.

פסק-דין משלים

(בענין המשיבים 1-2)

לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט **כמאל סעב**)

מיום 10.1.2021 ב**ת"א 37401-01-11** ו**ת"א 6704-02-16**, [נבן] בו נקבע סכום הפיצויים המגיע למשיבים בגין הפקעת זכויותיהם במקרקעין לפני עשרות שנים.

ערעור זה הוא אחד מיני ערעורים רבים שנדונו במסגרת ההליך הדיוני המאוחד (הליך זה נוהל תחת **ע"א 6744/20** [נבן]. להלן: **ההליך הדיוני המאוחד**). כל הערעורים שהתנהלו תחת ההליך הדיוני המאוחד עוררו שאלות משותפות בדבר דרך חישוב דמי החכירה האבודים לפי **סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**, 1943, בעקבות ההלכה שנקבעה ב**ע"א 8717/17 מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל** [נבן] (23.7.2019) (להלן: **8717/17**).

השאלות המשותפות). לאחר שהסתיים הדיון בשאלות המשותפות תחת ההליך הדיוני המאוחד, נותר להכריע בשאלות הפרטניות באותם תיקים בהם הדבר רלוונטי. בכך עוסק פסק הדין דנן ביחס לערעור שלפנינו.

כבר עתה יובהר כי ביום 24.3.2025 ניתן פסק דין חלקי בערעור שלפנינו, העוסק בעניינם של המשיבים 3-6, ועל כן ענייננו יתמקד אך במחלוקות הנוגעות למשיבים 1-2 (ולפיכך הם יכוננו להלן: **המשיבים או המשיבים 1-2**).

הרקע בתמצית

1. על הקווים המשותפים לכלל הערעורים שנדונו במסגרת ההליך הדיוני המאוחד, עמדתי מספר פעמים בעבר, והמעוניין בהרחבה יעיין שם (ראו: [ע"א 6744/20 מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' טבר](#), פסקאות 16-1 [נבן] (7.7.2022) (להלן: **פסק הדין החלקי**); [דנ"א 5676/22 עזבון המנוח עלי בדוי חיאדרה ז"ל נ' מדינת ישראל](#), פסקאות 3-1 [נבן] (27.12.2023) (להלן: **פסק הדין בדיון הנוסף**); [ע"א 6744/20 מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' טבר](#), פסקאות 3-1 [נבן] (10.12.2024) (להלן: **ההחלטה מיום 10.12.2024**)). בתמצית הדברים, החל מסוף שנות ה-50 וכלה בראשית שנות ה-80 של המאה הקודמת, הפקיעה מדינת ישראל מקרקעין רבים לצרכי ציבור מכוח [פקודת הקרקעות \(רכישה לצרכי ציבור\)](#), 1943 (להלן: **פקודת הקרקעות**), כאשר חלקים נכבדים מהפקעות אלו בוצעו באזור הגליל, לשם הקמת יישובים חדשים (כגון כרמיאל ונוף הגליל). במקרים רבים, ובהם זה העומד לפנינו, בעלי המקרקעין שהופקעו לא דרשו בזמן אמת, ואף לא בחלוף שנים רבות לאחר מכן, את הפיצויים המגיעים להם בגין ההפקעה – ובהתאם המדינה לא שילמה להם דבר (להלן, יכוננו בעלי מקרקעין אלו: **הנפקעים**). ואולם, ביום 21.3.2013 ניתן פסק הדין [בדנ"א 1595/06 עזבון המנוח ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה](#), פ"ד סו(2) 58 (2013) (להלן: **פסק דין ארידור**), אשר הבהיר כי גם על תביעות שעניינן בפיצוי בגין הפקעת זכויות במקרקעין מכוח פקודת הקרקעות חל הסדר ההתיישנות הכללי שבדין. בצד זאת, נקבעה בפסק דין **ארידור** תקופת ארכה של שלוש שנים, עד ליום 21.3.2016, במהלכה הותר לבעלי מקרקעין שהופקעו ולא תבעו פיצויים מהמדינה בתוך תקופת ההתיישנות – לעשות כן. בעקבות זאת, הוגשו מאות תביעות לפיצויי הפקעה לבתי המשפט המחוזיים, בעיקר במחוזות צפון וחיפה, כאשר עיקר המחלוקת בתביעות אלה נסוב על שיעור דמי החכירה האבודים להם זכאים הנפקעים מכוח [סעיף 13\(1\)](#) לפקודת הקרקעות (להלן: **דמי החכירה האבודים**).

2. בהמשך למתואר, במסגרת [ע"א 8717/17 מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל ז"ל](#) [נבן] (23.7.2019) (להלן: **פסק דין איסמעיל**) דן בית משפט זה באופן החישוב של דמי החכירה האבודים, ובהמשך לו ניתנו מספר הבהרות בעקבות בקשה לדיון נוסף שהוגשה על פסק הדין [דנ"א 5261/19 עזבון המנוח אסמעיל נ' מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל](#) [נבן] (25.2.2020). להלן,

יחד עם פסק דין **איסמעיל: הלכת איסמעיל**). על רקע חילוקי הדעות שהתגלעו בערכאות הדיוניות בעניין אופן יישומה של הלכת **איסמעיל**, הוגשו מאות ערעורים לבית משפט זה. בשנת 2021 אוחדו רובם המוחלט של הערעורים למסגרת ההליך הדיוני המאוחד, ונקבע מתווה משותף לדיון והכרעה בהם. על פי מתווה זה, יוכרעו תחילה השאלות המשותפות לכלל התיקים, ולאחר מכן יידונו הפלוגתאות הפרטניות הרלוונטיות רק לתיק בודד או למספר מצומצם של תיקים (יוער כי מספר קטן של תיקים מתנהל, בשל עיתוי הגשתם ובחירות הצדדים, שלא במסגרת זו).

3. ביום 7.7.2022 ניתן פסק הדין החלקי, בו נפסק כי דמי החכירה האבודים להם זכאים הנפקעים ייקבעו על בסיס הכפלת השווי המשתנה השנתי של הקרקע לפי שיעורי התשואה הבאים: ביחס לדונם הראשון (שעל פי התכנית המנדטורית RP/50/42 (להלן: **התכנית המנדטורית**)), החלה על מרבית המקרקעין המופקעים, הוקצה למגורים) – 5%; וביחס ליתר החלקה (שיועדה לשימושים חקלאיים לפי התכנית המנדטורית) – 3.25%. בנוסף נקבע כי המדינה תישא בשכר טרחת באי-כוח הנפקעים בשיעור של 15% בתוספת מע"מ, ובהחלטה מיום 26.2.2023 הובהר כי שיעור זה ייגזר מסכום הפיצוי המלא לו זכאים הנפקעים בשל ההפקעה, וכי סכום זה יבוא תחת שכר הטרחה והוצאות המשפט שנפסקו בערכאות הדיוניות לטובת מי מהצדדים (להלן: **ההחלטה המשלימה**). ביני וביני, ביום 6.2.2023 הורה המשנה לנשיאה, השופט **עוזי פוגלמן**, על קיום דיון נוסף בפסק הדין החלקי שיעסוק בהגדרת התקופה שבגינה ייפסקו דמי החכירה האבודים, וביום 27.12.2023 ניתן פסק הדין בדיון הנוסף, במסגרתו נקבע כי התקופה האמורה תחל במועד נטילת החזקה במקרקעין המופקעים על ידי הרשות המפקיעה ותסתיים במועד מתן פסק הדין בערכאה הדיונית. עוד נקבע, כי במידה והמדינה טרם שילמה לנפקעים את סכום הפיצוי המלא לו הם זכאים, יתווסף לסכום שטרם שולם הפרשי הצמדה וריבית בהתאם [לחוק פסיקת ריבית והצמדה](#), התשכ"א-1961, ממועד מתן פסק הדין בערכאה הדיונית ועד לתשלום מלוא הפיצוי בפועל; וכי במידה והועבר תשלום חלקי – הוא יקוזז בהתאם למועד בו בוצע, על פי האמור ב**ע"א 7351/17 מדינת ישראל נ' אסדי** [נבון] (23.6.2019).

4. בעקבות קביעות אלה, ובהתאם להן, התבקשה המדינה להגיש תחשיבים מעודכנים מטעמה בדבר סכום הפיצוי המעודכן לו זכאים הנפקעים השונים. ביום 15.2.2024 הגישה המדינה את תחשיביה בכלל התיקים שתחת ההליך הדיוני המאוחד, כאשר בחודשים שלאחר מכן הגישו חלק מהנפקעים את השגותיהם בעניין, בד בבד עם בקשות מוסכמות למתן פסק דין בחלק לא מבוטל מהתיקים. ביום 6.8.2024 התקיים דיון קדם-ערעור בנוגע להמשך הטיפול בתיקים שתחת ההליך הדיוני המאוחד, וכן בתיקים המעוררים שאלות דומות, בהם טרם ניתן פסק דין. בעקבות הדיון, התבקשו הן המדינה והן הנפקעים אשר הגישו ערעורים להודיע האם הם עומדים על ערעורם, ובכלל זה לפרט את הפלוגתאות הפרטניות עליהן הם עומדים גם בשלב הזה, ובנוסף נדרשו הנפקעים שעודם חולקים על תחשיב המדינה המעודכן

להגיש עיקרי טיעון קצרים בכתב. ביום 17.11.2024 נערך דיון במחלוקות הנוגעות לתחשיבי המדינה המעודכנים, אשר בהמשך לו ניתנה ההחלטה מיום 10.12.2024, בה הוכרעו שלוש סוגיות מרכזיות אשר היו משותפות למרבית הטיעונים שהועלו על ידי באי-כוח הנפקעים: סוגיית ההשבה במקרה של תשלום ביתר על ידי המדינה; סוגיית ניכויים של תשלומי מס שבח שהועברו לרשות המיסים כמקדמה, מסכום הפיצויים ששולם לנפקעים; ואופן ההתחשבות בהוצאות ובשכר הטרחה שנפסקו על ידי הערכאות הדיוניות במסגרת תחשיביה של המדינה. בכך באו המחלוקות הנוגעות לתחשיבי המדינה המעודכנים על פתרונן, ולמעשה הוכרעו עיקרי השאלות המשותפות לתיקים הכלולים בהליך הדיוני המאוחד (להלן יכונה מכלול ההכרעות שניתנו במסגרת ההליך הדיוני המאוחד בשאלות המשותפות, ושעיקרן תוארו לעיל: **הקביעות המשותפות בהליך הדיוני המאוחד**).

5. כמובהר לעיל, במספר תיקים נותרו פלוגתאות פרטניות, עליהן עמד מי מהצדדים להליך, אשר בחלקן בשלה העת להכריע. כזה הוא הערעור שלפנינו, בכל הנוגע למשיבים 1-2.

ההליך בבית המשפט קמא וטענות הצדדים בערעור דנן

6. מסקירת קורות ההליך הדיוני המאוחד, נעבור להצגת העובדות הייחודיות להליך דנן הרלוונטיות לערעור שלפנינו.

7. ביום 20.1.2011 הגישו המשיבים 1-2 לבית המשפט המחוזי בחיפה תביעה נגד המדינה (ת"א [37401-01-11](#). [נבן] להלן: **התביעה הראשונה**), בה עתרו לקבלת פיצויים בשל הפקעת חלקם במקרקעין (אותם קיבלו בירושה) אשר היו מצויים בשעתו בסביבות הכפר נחף ודרומית לכביש 85, והיו ידועים כחלקות 32 ו-36 בגוש 19145 וחלקה 29 בגוש 19146 (להלן: **חלקה 32**, **חלקה 36** ו-**חלקה 29**, בהתאמה; ויחדיו: **החלקות**). יוער כי התביעה הראשונה הוגשה תחילה ביחס לחלקות 36 ו-29, אך בהמשך, ביום 30.5.2013 התיר בית המשפט קמא את תיקון כתב התביעה, ובעקבות זאת נוספה התייחסות לחלקה 32).

8. ההודעה בעניין הפקעת החלקות, לפי [סעיפים 5 ו-7](#) לפקודת הקרקעות, פורסמה ביום 25.10.1962; וביום 2.9.1965 פורסמה הודעה בהתאם [לסעיף 19](#) לפקודת הקרקעות, אשר בהמשך לה נרשמו החלקות על שם המדינה.

9. במהלך ניהול התביעה, הוגשו חוות דעת שמאיות מטעם הצדדים, כאשר חוות דעת המומחה מטעם המשיבים, השמאי פהים מח'ול, העריכה את שיעור דמי החכירה האבודים על 6% משווי המקרקעין, בהתייחסה למלוא שטח החלקות בייעוד חקלאי (ויוער, כי לחוות דעת זו קדמה חוות דעת של השמאי פתחי חוג'יראת, אשר הוחלף, לבקשת המשיבים, בשל אי שיתוף פעולה); בעוד שחוות דעת המומחה מטעם המדינה, השמאי יצחק רוגובין, הצביעה על שיעור דמי חכירה אבודים בגובה של 5%

ביחס למלוא שטח החלקות (להלן: **חור"ד רוגובין**). כן יצוין כי מטעם המדינה הוגשה גם חוות דעת תכנוניות-גיאוגרפיות ביחס לתמורות שחלו באזור הגיאוגרפי בו מצויות החלקות (כאשר בקשת המשיבים להגיש חוות דעת מטעמם בסוגיה זו נדחתה, הן ביום 22.3.2015, הן ביום 1.7.2015, במסגרת בקשת רשות ערעור שהגישו על החלטה זו ([רע"א 2948/15](#)), [נבן], והן במסגרת פסק הדין מיום 26.4.2016, בעקבות הגשת בקשה חוזרת בעניין).

10. ביום 26.4.2016 ניתן פסק דינו של בית המשפט קמא. במסגרת פסק הדין עמד בית המשפט קמא על כך שעסקאות ההשוואה עליהן מבוססות חוות הדעת מטעם הצדדים, לצורך הערכת שווי החלקות, אינן משקפות את המציאות, ועולים מהן פערים משמעותיים. לפיכך, לעניין שווי החלקות, אומצה חוות הדעת מטעם המשיבים עד לשנת 1992 (משלא התגלו פערים משמעותיים בין חוות הדעת ביחס לתקופה זו); ואילו החל משנת 1993 ועד לשנת 2015 נקבע מחיר אחיד למ"ר חקלאי בשווי של \$15, כאשר שער החליפין של הדולר ישתנה בהתאם לשיעורו באותה השנה. עוד נקבע, כי יש להעמיד את שיעור דמי החכירה האבודים בגובה של 6%, ובכך אומצה עמדת המשיבים (להלן: **פסק הדין הראשון**).

11. על פסק הדין הראשון הוגש ערעור מטעם המדינה וערעור שכנגד מצד המשיבים ([ע"א 4610/16](#), [נבן] להלן: **הערעור הראשון**), אך בטרם אלו נדונו יצאו תחת ידיו של בית משפט זה שני פסקי דין חדשים אשר עסקו באופן חישוב שיעור דמי החכירה האבודים (הכוונה לע"א 7060/14 **מדינת ישראל – מנהל מקרקעי ישראל נ' דבאח** [נבן] (8.12.2016) וע"א 4299/15 **אסדי נ' מדינת ישראל** [נבן] (8.12.2016), שהטיבו עם הנפקעים בהשוואה לחוות הדעת שהוגשו מטעמם (להלן: **הלכות דבאח ואסדי**)). בעקבות האמור, ועל רקע פסק דין שניתן בע"א 2236/16 **רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוחה סרחאן** [נבן] (27.3.2017) (להלן: **עניין סרחאן**) שעסק בעניין דומה ובהכרעה דומה שניתנה על ידי אותו מותב קמא (בו הורה בית משפט זה על ביטול פסק הדין מושא הערעור ועל החזרת התיק לדיון בפני בית המשפט קמא), ביום 1.7.2018 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת לסיום ההליך, לפיה פסק הדין הראשון יבוטל והתיק יוחזר לבית המשפט קמא **"לשם דיון מחודש בהליך"**, כאשר **"כל אחד מהצדדים יהא רשאי להגיש לבית המשפט המחוזי חוות דעת שמאית חדשה מטעמו בהתאם למצב המשפטי העדכני"** (סעיפים 1 ו-3 לבקשה). עוד הוסכם, כי בית המשפט קמא יהיה רשאי למנות שמאי כמומחה מטעמו. בהתאם לכך, ביום 2.7.2018 נתן בית משפט זה תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים האמורה (להלן: **פסק הדין בערעור הראשון**), וקבע כי **"התיק יוחזר לבית המשפט המחוזי לשם דיון מחודש בהליך, בהתאם להסכמות הדיוניות שפורטו"** (פסקה 1 לפסק הדין בערעור הראשון).

12. הדיון בתביעה הראשונה חזר, איפוא, לבית המשפט קמא, אשר הורה לצדדים להגיש חוות דעת שמאיות עדכניות מטעמם. המשיבים הגישו חוות דעת מטעם השמאי אמון כמאל חסן, בה הועמד שיעור דמי החכירה האבודים על 6% משווי החלקות, הן ביחס לדונם הראשון שייעודו מגורים והן ביחס ליתרת המקרקעין שייעודה חקלאי. המדינה הגישה חוות דעת מטעם השמאי יגאל גרשון, אשר במסגרתה נטעו כי

יש להעמיד את שיעור דמי החכירה האבודים על 2.5% ביחס לדונם הראשון ועל 1.5% ביחס ליתרת המקרקעין. לאחר שהוגשו חוות הדעת מטעם הצדדים, ומשהצדדים לא הגיעו להסכמות באשר לזהות השמאית מטעם בית המשפט, ביום 20.11.2018 מונתה השמאית איילת אלזנר כמומחית מטעם בית המשפט (להלן: **השמאית אלזנר**).

13. ביני וביני, ביום 3.2.2016 (בעוד הערעור הראשון תלוי ועומד) הגישו המשיבים 3-6 תביעה לבית המשפט המחוזי בחיפה נגד המדינה, בגדרה התבקשו פיצויים בגין הפקעת חלקם בחלקה 29 (**ת"א 6704-02-16**, [נבן] להלן: **התביעה השנייה**). בעוד זו מתנהלת, ובהיעדר התנגדות מטעם הצדדים, ביום 20.11.2018 הורה בית המשפט קמא על איחוד הדיון בתביעה הראשונה ובתביעה השנייה וכי חוות דעתה של השמאית אלזנר תתייחס לשתי התביעות (שתי התביעות יכוננו יחדיו, להלן: **התביעות**). עוד יצוין, כי חוות הדעת השמאית מטעם המשיבים 3-6, שהוכנה על ידי השמאי איאד זועבי, הוגשה ביום 1.3.2017, ובה הועמד שיעור דמי החכירה האבודים על 6% ביחס למלוא שטח חלקה 29.

14. לאחר מכן, ביום 15.1.2019 הגישה המדינה בקשה לעיכוב ההליך ולחלופין לעכב את מינויה של השמאית אלזנר או את מועד עריכת חוות דעתה. זאת, עד למתן פסק דין בערעורים שהתנהלו בפני בית משפט זה (הכוונה היא לפסק דין **איסמעיל** שניתן בהמשך), כאשר הובהר שקביעות בית משפט זה בפסק דין זה ביחס לשווי המקרקעין ולשיעור דמי החכירה האבודים – יהיו בוודאי רלוונטיות לדיון בתביעות. המשיבים 3-6 התנגדו לבקשה זו, בין היתר מאחר שלשיטתם גדר המחלוקת בין הצדדים ביחס לשיעור דמי החכירה האבודים היא בשאלה אם יש להעמידו על 6% (כעמדתם) או על 5% (כעמדת המדינה), ולכן ממילא להכרעות אחרות הקובעות שיעור נמוך מאלו לא תהיה תחולה במקרה דנן. אף המשיבים 1-2 התנגדו לבקשה, אך מטעמים שונים הנוגעים, בעיקרם, למשך הזמן הרב שיחלוף עד שתינתן הכרעה חלוטה באותם ערעורים מחד גיסא, והצורך בקידום ההליך קמא שעוסק גם בסוגיות שכלל לא יושפעו מאותה הכרעה, מאידך גיסא. ביום 3.2.2019 דחה בית המשפט קמא את בקשת המדינה, זאת לאור פרק הזמן המשמעותי שחלף מאז הוגשה התביעה הראשונה. עוד ציין בית המשפט קמא כי בשלב הזה תשלום השמאית אלזנר את מלאכתה "**והיה ובית המשפט העליון יתן החלטה שתשליך על ההליך העיקרי**", [כמובן] **שבית משפט זה יפעל בהתאם**". על האמור חזר בית המשפט קמא גם בהחלטתו מיום 6.2.2019.

15. בהמשך, ביום 10.7.2019 הוגשה חוות הדעת מטעם השמאית אלזנר, בה הוערכו שווי החלקות, בהתאם לחלוקה בין הדונם הראשון (בייעוד למגורים) ליתרת המקרקעין (בייעוד לחקלאות), ושיעור דמי החכירה האבודים הועמד על 6%, ביחס למלוא שטח החלקות; וביום 24.10.2019 נחקרה השמאית אלזנר על חוות דעתה.

16. בסופו של דבר, ביום 10.1.2021 ניתן פסק דינו המשלים של בית המשפט קמא ביחס לשתי התביעות יחד (להלן: **פסק הדין השני**), אשר אימץ את חוות דעתה של השמאית אלזנר הן לעניין שווי

המקרקעין והן לעניין שיעור דמי החכירה האבודים (שכאמור הועמד על 6%). זאת, תוך שבית המשפט קמא הבהיר כי לקביעות בפסק דין **איסמעיל** אין השלכה על המקרה שבפניו, בשל השוני שקיים בין המקרים, הנעוץ, בין היתר, באופן שבו השמאית אלזנר ביססה את חוות דעתה.

עוד יצוין, כי ביום 23.2.2021 ניתנה פסיקתה לבקשת המשיבים, בעניין התשלומים שעל המדינה לשלם להם – הסכומים שיש לשלם בגין כל אחד מהרכיבים שנפסקו לטובת המשיבים ומועד תשלומם (להלן: **הפסיקתה**); וכי ביום 19.4.2021 הורה בית המשפט קמא על עיכוב ביצוע פסק הדין השני עד למתן פסק דין בערעור שהוגש עליו או עד למתן החלטה אחרת.

17. ביום 14.3.2021 הגישה המדינה ערעור על פסק הדין השני – הוא הערעור דנן – אשר הופנה, בעיקרו של דבר, כלפי אימוץ קביעותיה של השמאית אלזנר בכלל, ובעניין שיעור דמי החכירה האבודים בפרט. בשולי הערעור, הלינה המדינה הן על אופן חישוב הפיצוי ביחס לתוספת הפרשי הצמדה וריבית והן על פסיקת שכר טרחה והוצאות משפט לטובת המשיבים. כן יצוין כי הערעור הוגש גם נגד הפסיקתה, בה נקבעו סכומים לתשלום שאינם תואמים את עמדת המדינה בנדון.

18. ביום 7.7.2022 ניתן כאמור פסק הדין החלקי, בו נקבע, בין היתר, כיצד יש לחשב את דמי החכירה האבודים, וכן נפסק שיעור שכר הטרחה המגיע למשיבים. במובן זה, אם כן, הטענות שהעלתה המדינה בערעורה – הוכרעו. בהתאם לקביעות בפסק הדין החלקי, ביום 12.9.2022 הגישה המדינה תחשיב מטעמה, על פיו התברר כי שולם למשיבים 1-2 פיצוי ביתר, ועל כן הם נדרשים להשיב סכום של 280,890 ש"ח; וכי יתרת הסכום שיש לשלם למשיבים 3-6 עומדת על סך של 204,240 ש"ח, בכפוף להמצאת צווי ירושה (להלן: **תחשיב המדינה**).

19. ביום 7.11.2022 הגישו המשיבים 1-2 הודעה מטעמם, בה טענו כי התנהלות המדינה נגועה בחוסר תום לב ובחוסר הגינות, עת היא מנסה להתנער מחובתה לשאת בתשלום פיצוי הוגן למשיבים 1-2 בגין הפקעת זכויותיהם בחלקות; כי ההפקעה דנן נעשתה לצורך הקמת העיר כרמיאל – תכנון שהיה ידוע בעת ביצוע ההפקעה – ועל כן, שיעור הפיצוי לו זכאים המשיבים 1-2 הוא גבוה מזה שנפסק להם בסופו של דבר בהתאם לפסק הדין החלקי; וכי יהיה צורך לדון בשאלת התחולה הרטרואקטיבית של פסק הדין החלקי על תיקים שבהם שולמו כספים מבלי שהוגשה בקשה לעיכוב ביצוע (כפי שאירע בענייננו ביחס לפסק הדין הראשון). עוד טענו המשיבים 1-2, כי עיקר המחלוקת בין הצדדים במסגרת הערעור הראשון ועובר לפסק הדין הראשון, נגע לשאלה האם יש להעמיד את שיעור דמי החכירה האבודים על 6% (כעמדתם) או על 5% (כפי שהועמד בחו"ד רגובין ונטען בסיכומי המדינה בבית המשפט קמא לפני מתן פסק הדין הראשון ובהודעת הערעור שהגישה לאחר מכן). לפיכך, נטען כי הקביעות בפסק הדין החלקי לעניין השתק שיפוטי אינן חלות בעניינם, שכן **"חזית הדיון נקבעה בכתבי הטענות ובחוות הדעת מטעם הצדדים"** (סעיף 48 להודעה מיום 7.11.2022). בצד זאת, ובכל הנוגע לתחשיב המדינה, המשיבים טענו,

בין היתר, כי זה "עלום" ולא מפורט דיו; כי הוא מוביל לתוצאה אבסורדית, בה ישולם למשיבים סכום פיצוי נמוך באופן משמעותי מערך הקרקע באותה עת; כי אין לזקוף על חשבון דמי החכירה האבודים את שכר הטרחה והוצאות המשפט ששולמו בערכאה קמא; וכי לא הופחת מסכום ההחזר סכום המקדמה ששולם בעבר בגין מס שבח. כן יצוין כי המשיבים טענו גם נגד התקופה בגינה יש לחשב את דמי החכירה האבודים – סוגיה אשר הוכרעה בהמשך, במסגרת פסק הדין בדיון הנוסף.

20. כפי שתואר לעיל, לאחר מתן פסק הדין החלקי ניתנו ההחלטה המשלימה ופסק הדין בדיון הנוסף, ובהתאם לקביעות בהם הגישה המדינה ביום 15.2.2024 תחשיב מעודכן מטעמה, לפיו סכום הפיצוי ביתר ששולם למשיבים 2-1 עומד על סך של 118,714 ש"ח, ואילו על המדינה להוסיף ולשלם למשיבים 6-3 סכום של 293,642 ש"ח נכון ליום עריכת התחשיב (להלן: **תחשיב המדינה המעודכן**).

למען הסדר הטוב, יצוין כי המשיבים 6-3 לא השיגו על תחשיב המדינה המעודכן (וראו הודעתם מיום 5.3.2024), ובהתאם, לאחר שהוגשו המסמכים הרלוונטיים בדבר זכויותיהם בחלקה 29, ביום 19.3.2025 הגישו המדינה והמשיבים 6-3 בקשה מוסכמת למתן פסק דין חלקי, אשר ניתן על ידינו ביום 24.3.2025. משכך, הדיון בעניינם של המשיבים 6-3 **הסתיים**. לפיכך, המשך הדברים יעסוק בעניינם של המשיבים 2-1 בלבד.

21. בהודעת המשיבים 2-1 מיום 17.3.2024, ביחס לתחשיב המדינה המעודכן, הללו חזרו על טענותיהם הפרטניות שפורטו בהודעתם מיום 7.11.2022, והדגישו כי לעמדתם הסכמת הצדדים שעמדה ביסוד פסק הדין בערעור הראשון הייתה לכך שיוגשו חוות דעת שמאיות עדכניות רק ביחס להלכות **דבאח ואסדי**. לנוכח זאת, ובהינתן עמדות הצדדים וגדר המחלוקת שהותוותה בבית משפט זה ובבית המשפט קמא, המשיבים 2-1 טענו שוב כי הקביעות בפסק הדין החלקי לעניין ההשתק השיפוטי אינן יכולות לחול בעניינם. עוד נטען, כי יש לפסוק להם הוצאות משפט בשיעור גבוה מזה שנקבע בהליך הדיוני המאוחד, וזאת בשל השתלשלות העניינים בתיק דנן (ובכלל זה ניהול שני הליכי ערעור בפני בית משפט זה) והעלויות הכרוכות בהמשך בירור הפלוגתאות הפרטניות. לצד זאת, המשיבים 2-1 חזרו גם על השגותיהם החשבונאיות ביחס לתחשיב המדינה המעודכן.

22. בהמשך להחלטה מיום 7.8.2024, ביום 8.9.2024 הודיעו המשיבים 2-1 כי הם עומדים על הטענות שהעלו בהודעותיהם הקודמות, לרבות לעניין תחשיב המדינה המעודכן. בקצרה, המשיבים 2-1 טענו כי החלקות שהופקעו הן בעלות פוטנציאל שונה מהמקרקעין שנדונו תחת ההליך הדיוני המאוחד, וזאת בשים לב למיקומן ולעובדה כי יועדו להקמת העיר כרמיאל, שתכנונה קדם לביצוע ההפקעה. על כן, נטען כי הן ערכי שווי החלקות והן שיעור דמי החכירה האבודים נדרשים להיות גבוהים יותר. בנוסף, נטען כי המדינה מושתקת מלטעון נגד שיעור דמי החכירה האבודים שטענה לו בראשית הדרך, הן לאור חו"ד רוגובין, והן לאור העובדה שבערעור שהגישה המדינה על פסק הדין הראשון היא לא טענה לשיעור

דמי חכירה אבודים נמוך מ-5%, ואף שילמה את מלוא הפיצוי שנפסק בפסק דין זה. בהקשר אחרון זה הוסיפו וטענו המשיבים 2-1 כי בהינתן שהמדינה לא ערערה על שיעור דמי החכירה האבודים, אין היא רשאית לעשות כן בשלב הנוכחי. עוד טענו המשיבים 2-1 כי המדינה מנועה מלדרוש את השבת הסכום ששולם להם בעקבות פסק הדין הראשון, נוכח הסתמכותם. לבסוף, חזרו וטענו המשיבים 2-1 כי הם זכאים לשכר טרחת עורך דין בשיעור הגבוה מהשיעור שנקבע בפסק הדין החלקי בהליך הדיוני המאוחד, לאור גלגוליו של ההליך קמא וכן בשל ההוצאות הכרוכות בבירור המחלוקות הפרטניות.

23. ביום 13.10.2024 הגישה המדינה בקשה להוצאת הודעת המשיבים 2-1 מיום 8.9.2024 מתיק בית המשפט, היות שבהליך זה לא הוגש ערעור מטעם המשיבים ועל כן, לטענתה, אין הם רשאים להעלות פלוגתאות פרטניות מצדם המרחיבות את חזית המחלוקת.

24. בנוסף, ביום 15.10.2024 הודיעה המדינה כי המשיבים (הן המשיבים 2-1 והן המשיבים 3-6) לא המציאו צווי ירושה מקוריים, ולפיכך ביקשה כי בית המשפט יורה על המצאת צווי הירושה בתוך 60 ימים – וככל שאלה לא יוגשו, להורות על דחיית תביעותיהם. לחלופין, התבקש בית המשפט להורות על עצירת מרוץ השיעור מיום מתן פסק הדין השני. עוד צוין, כי מבחינת המדינה אין עוד פלוגתאות פרטניות, וכי לאחר שיוגשו צווי הירושה הנדרשים יש ליתן לתחשיב המדינה המעודכן תוקף של פסק דין. לצד זאת, המדינה ציינה כי המשיבים 2-1 אומנם טענו לקיומן של פלוגתאות פרטניות, אך לא הוגש ערעור מטעמם, ולפיכך יש לדחותן.

25. בימים 31.10.2024 ו-10.11.2024 הגישו המשיבים 2-1 והמדינה, בהתאמה, את עיקרי טיעוניהם במחלוקות החשבונאיות. בהמשך לכך, ביום 17.11.2024 התקיים דיון קדם-ערעור שעסק במחלוקות הנוגעות לתחשיב המדינה המעודכן, והן הוכרעו בהחלטתו מיום 10.12.2024. משכך, טענות המשיבים בעניין זה באו לכדי מענה, ולא ראינו טעם להרחיב מעבר לכך.

26. ביום 14.11.2024 הוגשו עיקרי הטיעון ביחס לפלוגתאות הפרטניות מצד המשיבים 2-1, במסגרתם עמדו על זכותם להעלות מחלוקות פרטניות מטעמם, וכן חזרו על הטענות שהציגו לאורך ההליך, ובפרט בהודעתם מיום 8.9.2024.

27. בעיקרי הטיעון מטעם המדינה, שהוגשו ביום 8.12.2024, זו טענה כי יש לדחות את הפלוגתאות הפרטניות שהעלו המשיבים 2-1 במלואן. לטענתה, אין לקבל את טענות המשיבים 2-1 הנוגעות ליעוד ופוטנציאל החלוקות, מאחר שאלו לא נתמכו בחוות דעת מומחה כלשהי (לרבות לא זו של השמאית אלזנר), ואף נדחו על ידי בית המשפט קמא במסגרת פסק הדין השני, מבלי שהמשיבים 2-1 הגישו על כך ערעור. ממילא, נטען כי על פי ההלכה הפסוקה אין להתחשב בהשפעתן של תוכניות הכרוכות בעצם ההפקעה, ואף לא בהשפעתן של תוכנית שלא אושרו ולא הופקדו בעת ההפקעה. באשר לטענות המניעות

וההשתק, המדינה טוענת כי היא ערערה על פסק הדין הראשון הן לעניין שווי החלקות והן לעניין שיעור דמי החכירה האבודים, ולבסוף בהסכמת הצדדים, שקיבלה תוקף של פסק דין על ידי בית משפט זה, הוחזר התיק לבית המשפט כדי שהצדדים יגישו חוות דעת שמאית חדשה בהתאם למצב המשפטי העדכני – מבלי שקביעה זו צומצמה אך להכרעה האם שיעור דמי החכירה האבודים צריך לעמוד על 6% או 5%. מכאן, שלא ניתן לקבל את הטענה כי המדינה מנועה מלהשיג על שיעור דמי החכירה האבודים. עוד טוענת המדינה, כי משהוחזר התיק לערכאה הדיונית אין ערכאת הערעור הדנה בהליך פעם נוספת כבולה לכלל "מעשה בית דין" או לפסק הדין הראשון שנתנה בהליך. כן נטען, כי הטענה לקיומו של השתק שיפוטי, עקב השינוי בעמדתה בעניין שיעור דמי החכירה האבודים, נדחתה בפסק הדין החלקי בהליך הדיוני המאוחד. בנוסף, מבהירה המדינה כי לטענת ההסתמכות שהעלו המשיבים 2-1 אין על מה להישען, שעה שבמסגרת הערעור השיגה על שיעור הפיצוי שנפסק לטובת המשיבים, ולא הוצג כל מצג לפיו המדינה מוחלת על השבת הכספים ששילמה ביתר, אלא להיפך. לבסוף, דוחה המדינה גם את טענות המשיבים 2-1 באשר לתוספת הוצאות ושכר טרחה.

28. ביום 15.12.2024 התקיים דיון קדם-ערעור נוסף, אשר בסופו הודיע בא-כוח המשיבים 2-1 כי ימקד את טענותיו במחלוקות הפרטניות בתיק זה אך באפשרות של המדינה לטעון לשיעור דמי חכירה אבודים הנמוך מ-5% (להלן: **המחלוקות שנתרו**).

29. ביום 12.2.2025 התקיים דיון קדם-ערעור נוסף, אשר עסק במחלוקות שנתרו. במהלך הדיון שב בא-כוח המשיבים 2-1 על עיקרי טענותיהם ולבסוף הודיע כי המשיבים 2-1 עומדים על מתן פסק דין.

30. עוד יצוין, כי בהמשך להחלטה מיום 10.12.2024 הגישה המדינה ביום 29.4.2025 תחשיב מתוקן, אשר על פיו נדרשו המשיבים 2-1 להשיב למדינה סך כולל של 109,201 ש"ח (לפני יישום מתווה ההנחות) (להלן: **תחשיב המדינה המתוקן**). בהתאם, למשיבים 2-1 ניתנה האפשרות להגיש את השגותיהם על תחשיב המדינה המתוקן, ככל שהם מעוניינים בכך, וביום 14.8.2025 עשו כן, כאשר במסגרת הודעתם הם חזרו, בעיקרם של דברים, על טענותיהם. בתוך כך, המשיבים 2-1 הציגו שלוש חלופות אפשריות לעריכת התחשיב: **האחת**, חישוב לפי שיעור דמי חכירה אבודים של 5% ביחס לכלל שטח החלקות, בהתאם לעמדת המדינה בערעור הראשון. **השנייה**, חישוב לפי שיעורי דמי החכירה האבודים שנקבעו בפסק הדין החלקי שניתן תחת ההליך הדיוני המאוחד, אך מבלי שהמשיבים 2-1 יצטרכו להשיב למדינה כספים ששולמו ביתר לאור הסתמכותם; **והשלישית**, חישוב לפי שיעורי דמי החכירה האבודים שנקבעו בפסק הדין החלקי תחת ההליך הדיוני המאוחד, שיעשה לפי סכומים שונים ונמוכים במעט מאלו שהמדינה התבססה עליהם, הן בשל טעות בחישוב סכום הפיצוי (הפער בין הסכומים מוערך לשיטתם בסך של 1,537 ש"ח) והן מאחר שניכוי המקדמה בגין מס שבח נעשה ביתר, כך שסכום ההשבה בו יחויבו המשיבים 2-1 יהיה נמוך מזה שמופיע בתחשיב המדינה המתוקן.

דיון והכרעה

31. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים על יסוד החומר שבכתב ושמעתי את טענותיהם בישיבת קדם-הערעור מיום 12.2.2025, מצאתי לנכון לעשות שימוש בסמכות לפי [תקנות 138\(א\)\(3\) ו-5](#) [לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#) (להלן: ["התקסד"א החדשות"](#)), ולהכריע בסוגיות שנותרו על יסוד החומר בכתב והטיעונים שהושמעו בקדם-הערעור. כפי שאסביר כעת, סבורני כי יש לדחות את טענת המשיבים נגד הפעלת הקביעות המשותפות בהליך הדיוני המאוחד בעניינם, וכנגזר מכך, ליתן תוקף של פסק דין לתחשיב המדינה המתוקן.

32. כמתואר לעיל, בפי המשיבים נותרו שתי טענות מרכזיות המצדיקות, לשיטתם, שלא להפעיל את הקביעות המשותפות בהליך הדיוני המאוחד בעניינם: [האחת](#), כי גדר המחלוקת בין הצדדים, כפי שעוצבה בהסכמת הצדדים, שקיבלה תוקף של פסק דין על ידי בית משפט זה, לא התירה למדינה לשנות מהעמדה שהציגה בערעור הראשון; [והשנייה](#), כי ממילא המדינה מושתקת מלטעון לשיעור דמי חכירה אבודים שונה מזה שטענה לו בראשית ההליך. דינן של שתי הטענות להידחות.

33. אשר ל**טענה הראשונה**, כידוע, ערכאת הערעור רשאית, בין כלל סמכויותיה, להורות על החזרת הדיון בתיק לפתחה של הערכאה הדיונית שדנה בו בתחילה לשם בחינה והתייחסות נוספת מצידה (ראו [תקנות 455 ו-462 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984](#) (להלן: ["התקסד"א הישנות"](#)); [תקנה 146 לתקסד"א החדשות](#)). זאת, למשל, לשם קבלתן ובחינתן של ראיות נוספות, או במקרים בהם פסק הדין איננו בהיר או מנומק דיו. בכלל זה, החזרת דיון כאמור יכולה להתמצות בהשלמה ספציפית או בתוספת הבהרה נקודתית, הנוגעת לעניין מסוים שנדון על ידי הערכאה הדיונית (או שלא נדון); אך החזרת הדיון עשויה לכלול הידרשות מחודשת לסוגיה שעל הפרק, ואף לתביעה בכללותה (ראו והשוו [ע"א 3634/20 מנורה מבטחים ביטוח בע"מ נ' קידישמן](#), פסקאות 32-35 [נבן] (26.7.2022)), ובמקרים מסוימים אף להביא לכתיבה מחדש של פסק הדין כולו (ראו, למשל, [ע"א 377/81 נבואני נ' מדינת ישראל](#), פ"ד לו (4) 726 (1983)). להתייחסות רחבה יותר לסוגיית החזרת תיק לערכאה הדיונית, ראו [ע"א 1910/07 מרשי נ' קרן קיימת לישראל](#), פסקה 10 [נבן] (29.12.2008); חמי בן-נון וטל חבקין [הערעור האזרחי](#) 325-326 (מהדורה שלישית, 2012); גבריאל הלוי [תורת הדיון האזרחי](#) כרך ד 278-280 (2019)). עוד יש לציין, כי הדברים האמורים אינם **תלויים** בזהות הגורם שהגיש את הערעור, אשר הוביל להחזרת הדיון לערכאה הדיונית. כך, כאשר ערכאת הערעור מורה על השבת הדיון לערכאה הדיונית, בין אם היא תוחמת אותה לבירור עניין מסוים ובין אם לאו, הרי שהערכאה הדיונית עשויה להגיע, כאמור, לתוצאה שונה מזו שהגיעה אליה במקור – לעיתים לטובת הגורם שערער על פסק הדין שניתן על ידי הערכאה הדיונית, ולעיתים לטובת הגורם שלא ערער – ומבלי שיהיה קושי בדבר (כן ראו [תקנה 146\(ב\) לתקסד"א החדשות](#):

"בית המשפט רשאי להשתמש בסמכויות אלה אף אם הערעור נוגע רק לחלק מן ההחלטה, ורשאי להשתמש בהן לטובת המשיבים או בעלי הדין האחרים, כולם או מקצתם, אף אם לא הגישו ערעור". כן ראו סיפא [תקנה 462 לתקסד"א](#) (הישנות).

34. בענייננו, כזכור, לאחר שהוגש הערעור הראשון, ובטרם הוא נדון לגופו, הגישו הצדדים בקשה מוסכמת לפיה פסק הדין הראשון יבוטל; התיק יוחזר לבית המשפט קמא כדי שהוא יערוך "דיון מחודש בהליך"; וכל אחד מהצדדים יהיה רשאי "להגיש לבית המשפט המחוזי חוות דעת שמאית חדשה מטעמו בהתאם למצב המשפטי העדכני" (סעיפים 1 ו-3 לבקשת הצדדים מיום 1.7.2018). להסכמה זו ניתן, כאמור, תוקף של פסק דין על ידי בית משפט זה, שציין כי "התיק יוחזר לבית המשפט המחוזי לשם דיון מחודש בהליך, בהתאם להסכמות הדיוניות שפורטו" (פסקה 1 לפסק הדין בערעור הראשון). מלשון הדברים עולה כי הדיון בתיק הוחזר לבית המשפט קמא לא על מנת שייערך דיון בסוגיה ספציפית – האם יש לפסוק דמי חכירה אבודים בשיעור של 5% (כעמדת המדינה בשעתו) או של 6% (כעמדת המשיבים), כפי שמבקשים המשיבים לטעון – אלא ההנחיה שניתנה לבית המשפט קמא (לאור הסכמת הצדדים האמורה) הייתה כללית, ועסקה באופן רחב בחישוב מחודש של פיצויי ההפקעה להם זכאים המשיבים.

יתר על כן, בחינת לשון הסכמת הצדדים איננה מחייבת את המסקנה כי בית המשפט החזיר את הדיון בתיק לבית המשפט קמא לשם התייחסות להלכות דבאח ואסדי בלבד, ולגישתי אף מובילה למסקנה ההפוכה. אכן, אין מחלוקת כי עובר לפסק הדין בערעור הראשון ניתנו שתי ההלכות האמורות, ועל רקע זאת בהליך דנן טענו המשיבים כי הן עמדו ביסוד הסכמת הצדדים. אולם, לא רק שנקודה זו לא זכתה לעיגון בהסכמת הצדדים האמורה, ואף לא בעניין סרחאן עליו נשענה הסכמתם, אלא גם שאין כל סיבה מבוררת להניח כי בהחזרת הדיון ביקשו הצדדים להגביל את בית המשפט קמא לדון בשני פסקי הדין הללו, ובהם בלבד, ולהימנע מכל התייחסות לפסיקה עדכנית שתינתן לאחר שהדיון חזר לבית המשפט קמא ובטרם ניתן פסק דינו. זאת, הן בהתאם לנוסח הרחב במיוחד המופיע בהסכמת הצדדים; והן מכוח הדין הכללי, שעה שבית המשפט קמא כפוף להלכות הניתנות בבית משפט זה, ועליו לפסוק לפיהן ([סעיף 20\(ב\)](#)) לחוק-יסוד: השפיטה).

35. תמיכה לכך ניתן למצוא גם בעיון בהשתלשלות העניינים בהליך לאחר שהוחזר לדיון מחודש בפני בית המשפט קמא. כך, כל אחד מהצדדים הגיש חוות דעת עדכנית מטעמו, כאשר עמדת המדינה העדכנית בדבר שיעור דמי החכירה האבודים הוצגה כבר במסגרת חוות דעת זו (ראו סעיפים 10-11 לחוות הדעת); ובהמשך, התייחסות השמאית אלזנר בחוות דעתה, נסובה סביב עמדתה העדכנית של המדינה (סעיף 9.3 לחוות הדעת). למעשה, המשיבים 1-2 (להבדיל מהמשיבים 3-6; ראו תגובתם מיום 21.1.2019) לא הלינו על השינוי בעמדתה של המדינה בזמן אמת – לא בעת הדיון במעמד הצדדים על חוות הדעת העדכניות ולא בעת חקירת המומחית אלזנר – אלא רק במסגרת הסיכומים שהגישו, למעלה

משנה לאחר מכן. זאת ועוד, גם מקריאת פסק הדין השני עולה כי בית המשפט קמא לא סבר כי חזית המחלוקת בין הצדדים מתוחמת וצרה, כפי שטוענים המשיבים.

36. לנוכח זאת, לאחר שהוחזר הדיון אל בית המשפט קמא לצורך דיון מחודש, המדינה הייתה רשאית לטעון מחדש גם נגד שיעור דמי החכירה האבודים שנקבעו בפסק הדין הראשון; והיא בוודאי רשאית לטעון זאת בערעור דנן. כך, משום שעם מתן פסק הדין בערעור הראשון פסק הדין הראשון התבטל, ומעולם לא הפך חלוט בעניין כלשהו, וכעניין נורמטיבי פסק הדין השני עומד בכללותו, כהכרעה שיפוטית בכל הסוגיות הנוגעות לתשלום פיצויי ההפקעה, ומשכך המדינה רשאית לערער על הקביעות בו. בהמשך לכך, אף לא ראינו לקבל את הטענה כי המדינה מנועה מלדרוש סכומים ששולמו על פי פסק הדין הראשון ולאחר מכן התברר כי מהווים הם פיצוי ביתר – הן משום שכפי שהובהר על ידי המדינה בדיון מיום 12.2.2025 הסכום ששולם ביתר מתייחס לתשלומים נוספים שהועברו מעבר לאלו שנקבעו בפסק הדין הראשון, והן משום שממילא פסק הדין הראשון בוטל בעקבות פסק הדין בערעור הראשון ועמו החיובים שהוטלו מכוחו.

37. בהינתן האמור, נותרנו עם **טענתם השנייה** של המשיבים, ולפיה המדינה לא יכולה לשנות מהעמדה המקורית שהציגה בראשית ההליך (במסגרת חו"ד רוגובין וטענותיה עובר לפסק הדין הראשון ובמסגרת הערעור הראשון). המדובר בטענה אליה נדרשנו בהרחבה במסגרת פסק הדין החלקי, אשר ניתן בהליך הדיוני המאוחד – ודחינו אותה. כפי שצוין בפסק הדין החלקי, השינוי בעמדת המדינה נעשה מאחר שהתברר לה כי עמדתה המקורית בטעות יסודה, וכי היא מביאה לתשלום סכומים העולים משמעותית על פיצויי ההפקעה להם זכאים הנפקעים על פי דין. בהמשך לכך, נקבע כי יש לראות בשינוי זה משום שינוי מדיניות, ביחס אליו "**מקובלת ההלכה לפיה אין רשות מנהלית כבולה למדיניותה, לא כל שכן כאשר המדובר במדיניות שגויה**" (פסקה 43 לפסק הדין החלקי). עם זאת, הודגש כי מדיניות העבר של המדינה מחייבת, לכל הפחות, להטיל עליה את הנטל הראשוני להצדיק את השינוי שחל בה. כך, היה על המדינה להראות שהמדיניות שהציגה שיקפה הבנה שגויה של הדין או של המציאות הכלכלית-שמאית (פסקה 45 לפסק הדין החלקי). בהתאם לכך, נקבע כי המדינה לא הציגה בסיס נתונים עובדתי המצדיק סטייה ממדיניות העבר ביחס לדונם הראשון, ולכן בנוגע אליו אומץ שיעור של 5%, בהתאם לעמדתה בעבר (פסקאות 62-63 לפסק הדין החלקי); לעומת זאת, ביחס ליתרת המקרקעין נקבע כי המדינה עמדה בנטל האמור, ולכן היא רשאית לסטות מהעמדה שהציגה, אך עמדתה לא התקבלה במלואה, אלא שיעור דמי החכירה האבודים ביחס לחלק זה של המקרקעין הועמד על 3.25%, המהווה מיצוע של עמדות הצדדים בנדון (פסקאות 66-69 לפסק הדין החלקי). ויודגש כי הנשיאה **אסתר חיות** הוסיפה והרחיבה לעניין האפשרות לכבול את המדינה לעמדתה המקורית לאור כלל ההשתק השיפוטי, אך דחתה אותה משום שסברה כי בנסיבות העניין לא התקיימו התנאים להחיל כלל זה. זאת ועוד, על קביעות אלה הוגשה בקשה לדיון נוסף, אך המשנה לנשיאה, השופט **עוזי פוגלמן**, לא ראה הצדקה להיעתר לה בסוגיה זו. לפיכך, אף טענות המשיבים בעניין זה לא יכולות לסייע בידם.

38. זאת ועוד, בכל הנוגע לטענות המשיבים לפסיקת הוצאות ושכר טרחה בשיעור גבוה יותר מזה שנפסק בפסק הדין החלקי ובהחלטה המשלימה, סבורני כי אין מקום להיעתר להן, וזאת הן מטעמים דומים לאלו שצוינו בהחלטתנו מיום 10.12.2024, והן בשים לב לכך שטענות המשיבים במחלוקות הפרטניות נדחו במלואן.

39. לבסוף, ובהתייחס להשגות שהעלו המשיבים 2-1 נגד תחשיב המדינה המתוקן, הרי שנוכח האמור לעיל שתי החלופות הראשונות שהוצעו בהודעתם – העוסקות, בהתאמה, בכך שהתחשיב צריך להתבסס על שיעור דמי חכירה אבודים בגובה של 5% ובכך שבשל הסתמכות המשיבים 2-1 אין להורות על השבת התשלום ששולם ביתר – נדחות (ולעניין הטענה האחרונה ראו גם בפסקאות 12-14 להחלטה מיום 10.12.2024). אשר לחלופה השלישית, זו מתבססת על שני טיעונים שונים אשר גם דינם דחייה: **האחד**, כי המדינה טעתה באופן חישוב דמי החכירה האבודים המגיעים למשיבים 2-1, אולם טיעון זה הועלה ללא כל בסיס או הסבר לסכום הנטען על ידם כי הוא סכום ההשבה הנכון; **והשני**, כי הועבר לרשות המיסים תשלום ביתר, בגין המקדמה בעבור מס שבח, ולפיכך יש להפחית את הסכום שעל המשיבים 2-1 להשיב, אך כפי שהובהר בהחלטה מיום 10.12.2024 אין מקום לקזז את סכום התשלום ששולם ביתר בגין המקדמה בעבור מס שבח על חשבון דמי החכירה האבודים, וכי בפני הנפקעים פתוחה הדלת להגיש לרשות המיסים בקשה להחזר הסכומים ששולמו לשיטתם ביתר (שם, בפסקאות 26-27).

40. **סוף דבר**: משראינו לנכון לדחות את טענות המשיבים 2-1, ובהינתן שתחשיב המדינה המתוקן נעשה בהתאם לקביעות המשותפות בהליך הדיוני המאוחד, ולא הועלו טענות ביחס לאופן חישוב זה – ניתן בזאת תוקף של פסק דין לתחשיב המדינה המתוקן.

המשיבים 2-1 ישיבו למדינה את הסכומים ששולמו ביתר כמפורט בתחשיב ובשים לב לאמור בפסקה 4 להחלטה מיום 17.2.2025. לאחר ביצוע האמור, לא תהא למדינה טענה או דרישה כלשהי כלפי המשיבים 2-1 בגין התשלומים ששילמה להם ביתר.

בכך מתמצים הדיונים בערעור זה, כאשר פסק דין זה יבוא במקום פסק דינו של בית המשפט המחוזי בכל הנוגע למשיבים 2-1.

המשיבים 2-1 יישאו בהוצאות לטובת המדינה בסך של 10,000 ש"ח.

ניתן היום, י"ד אלול תשפ"ה (07 ספטמבר 2025).

שופט

דפנה ברק-ארז

נשיא

שופטת

יצחק עמית 54678313-1807/21
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)