

מדינת ישראל
מנהל התכנון – משרד האוצר
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

1
2
3
4

יו"ר הוועדה: עו"ד נילי בן משה-ידגר

בפני:

חברי הוועדה: דורית פריאל, שמאית מקרקעין
 לירז רותם, נציג מתכנתת המחוז

העוררים:	
1. סלים גיבראן	
2. סלים סכראן	
3. סאמר סכראן	
4. חנא קובטי	
5. יוסף קובטי	העוררים בערר 9004/22
6. עפאף נואטחה	
7. אמיר נואטחה	העוררים בערר 9003/22

- נגד -

- המשיבות:**
1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מבוא העמקים
 2. חברת כביש חוצה ישראל בע"מ

5

החלטה

6

לאחר ששמענו באריכות רבה את טענות הצדדים, עיינו במסמכים שבפנינו, לרבות בשומה המייעצת והשגות המשיבות על השומה המייעצת ולאחר שגם קיימנו דיון בהשגות כאמור, במסגרתו הצענו לצדדים לנסות ולהידבר ביניהם, הצעה אשר לא צלחה, אנו סבורים כי דין הערר להתקבל, תוך שאנו מאמצים את קביעותיה של השמאית המכריעה. ונבאר החלטתנו.

9

10

1. ענינם של העררים שבפנינו בהחלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים (להלן: "הוועדה המקומית") לקבל באופן חלקי את תביעת העוררים לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), בשל פגיעה וירידת ערך במקרקעין הידועים כגוש: 17530, חלקה: 20, ולדחות באופן מלא את תביעת העוררים לפי סעיף 197 לחוק במלואה ביחס למקרקעין הידועים כגוש: 17530, חלקה: 33 (להלן גם: "החלקות" ו/או "המקרקעין"), והכל בגין אישורה של תכנית תשתית לאומית "תת"ל 56 – רק"ל חיפה – נצרת" (להלן: "התכנית" ו/או "התת"ל"), אשר שינתה את ייעוד מקרקעין מיעוד חקלאי ליעוד למסילת ברזל.

2. מטרת התכנית הינה הקמת מערכת תחבורה ציבורית בין עירונית ועירונית משולבת, להסעת המונים בטכנולוגיית רכבת קלה (רק"ל) אזורית, אשר תשרת את תושבי הצפון ותחבר בין מטרופולין חיפה לבי הגוש העירוני בנצרת – נצרת עילית, כחלופה לתוואי רכבת כבדה שסומנה בתכנית מתאר ארצית, תמ"א 23.
3. 1 החלקות ממוקמות בפאתיו המזרחיים של היישוב ריינה, ובסמוך לכביש 6400, המנתק את
2 אזור המגורים המצוי ממערב לכביש מהאזור החקלאי המצוי ממזרח לכביש. חלקה מס' 20
3 נחלקת לשלושה אזורים: **חלק מזרחי** נשוא התביעה - המהווה רצועה צרה ממזרח לכביש
4 6400 ביעוד חקלאי אשר שונה בתת"ל 56 למסילה מוצעת. חלק זה גובל בצידו המזרחי עם
5 מקרקעין אחרים ביעוד חקלאי; **חלק מרכזי** - המהווה חלק מכביש 6400 וביעוד ציבורי
6 לדרך, **וחלק מערבי** - ממערב לכביש 6400 ביעוד חקלאי כשייעודו נותר חקלאי, וכשבסמוך
7 לחלק זה מצוי שטח עירוני כמסומן בתכנית הכוללת ליישוב (קיים חיץ המפריד בין חלק
8 זה לבין המגורים). הגישה לחלקה מס' 20 מתאפשרת באמצעות דרכי עפר ממזרח וממערב
9 לה.
4. 10 בהתאם לחוות דעת שמאית מטעם העוררים סכום הפיצויים בגין ירידת ערך בחלק המזרחי
11 בחלקה 20 הוערך בסך של 236,120 ₪. לעומת זאת, בהתאם לחוות דעת שמאית מטעם
12 המשיבה 2, לא נגרמה כל ירידת ערך מאחר ושווי המקרקעין שיייעודם הוסב מחקלאי
13 למסילת ברזל, צריך להיגזר בשני מצבי התכנון ("קודם" ו- "חדש") משווי קרקע חקלאית
14 נטולת פוטנציאל. זאת, בין היתר, על בסיס ההלכה שנקבעה בבר"ם 10212/16 **דלי דליה נ'**
15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו), (להלן: "**הלכת דלי דליה**").
5. 16 הוועדה המקומית, לאחר שעיינה בתביעת העוררים, בתשובת המשיבה 2 וחוות הדעת
17 השמאית מטעם המשיבה 2, החליטה לקבל את תביעת העוררים בחלקה, בהסתמך על חוות
18 דעת שמאי הוועדה המקומית, שהעריך כי סכום הפיצויים בסה"כ הינו 44,000 ₪ למ"ר,
19 כששווי קרקע חקלאית במצב קודם הוערך על ידו לפי 150 ₪ למ"ר ושווי קרקע למסילה
20 במצב חדש הוערך על ידו לפי 90 ₪ למ"ר. כנגד קביעה זו הוגש הערר, כשלטענת העוררים
21 יש להעריך את שווי הקרקע החקלאית במצב קודם לפי 650 ₪ למ"ר.
6. 22 אשר לחלקה מס' 33, המהווה ברובה חלק מכביש 6400 למעט שטח קטן של 43 מ"ר, הוועדה
23 המקומית החליטה לדחות את תביעת העוררים במלואה, מהטעם כי רוב השטח שהוסב
24 בתת"ל ליעוד למסילה היה במצב הקודם ביעוד לדרך, כך שבמצב החדש הוסב רק חלק קטן
25 מהחלקה מיעוד חקלאי ליעוד למסילה, אשר מהווה 43 מ"ר משטח החלקה, ועל כן ממילא
26 לשיטת הוועדה במצב הקודם לא ניתן היה לנצלו בשל גודלו, לפיכך לגישתה יש להעריך גם
27 שטח קטן זה במצב קודם בשווי ליעוד לדרך. לעומת זאת, לטענת העוררים השטח נשוא
28 התביעה הינו גדול יותר מ- 43 מ"ר. לטענתם, בשל אי מימוש היעוד הציבורי הקודם במלואו
29 לטובת הדרך, נותר שטח פתוח שלא נסלל לדרך 6400 ואשר גם לא הופקע. לפיכך יש לראות
30 שטח זה במצב הקודם ביעוד חקלאי. מכאן, ובהתאם לחוות דעת שמאית מטעם הוערך
31 סכום הפיצוי בסך של 319,000 ₪.

- 1 7. לטענת המשיבה 2, גם לגבי חלקה 33 לא קיימת כל פגיעה מאחר ועל פי שווי המקרקעין
- 2 שייעודם הוסב מחקלאי למסילת ברזל, צריך להיגזר בשני מצבי התכנון ("קודם" ו- "חדש")
- 3 משווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל.
- 4 8. לחילופין טענה המשיבה 2 ביחס לשתי החלקות, כי ככל שייקבע שקיימת פגיעה, הרי שזו
- 5 כבר נוצרה מכוחה של "העננה התכנונית" מכח תמ"א 23 תיקון 15, שאושרה למתן תוקף
- 6 זה מכבר, ואשר התוותה מסילת רכבת כבדה בסמיכות למקרקעין נשוא התביעה, כשעל פי
- 7 הוראותיה סביר להניח ואף למעלה מכך, כי היא חלה או משפיעה באופן מסויים על
- 8 המקרקעין.
- 9 9. בנסיבות אלה, המשיבה 2 אף הגדילה וטענה כי "סביר להניח כי יישום התכנית במתכונתה
- 10 הנוכחית, תוביל להשבחה במקרקעין, ביחס למצבה התכנוני הקודם", וכן כי בנסיבות
- 11 האמורות, היא הגיעה לכלל מסקנה, כי לא זו בלבד, שנכון למועד הקובע לא נגרמה כל ירידת
- 12 ערך למקרקעין, בגין אישורה של התת"ל, אלא ש"אף נוצרה השבחה".
- 13 10. להשלמת התמונה נציין, כי המשיבה 2 טענה גם כי בהלכת דלי דליה נקבע כי הגישה של
- 14 "מחיר השוק המבוסס על השיטה הרגילה של עסקאות השוואה, איננה מתאימה
- 15 לענייננו...", ועל כך עוד נעמוד בהרחבה בהמשך החלטתנו.
- 16 11. בהחלטתנו המפורטת מיום 8.7.24 ולאחר ששמענו באריכות רבה את טענות הצדדים, הורינו
- 17 על מינוי שמאי מייעץ שיחווה דעתו לעניין הסוגיות השמאיות שעלו בעררים. לא נחזור על
- 18 הדברים ונציין בתמצית את עיקרי הדברים בהחלטתנו :
- 19 12. באשר לחלקה 20 סברנו, כי הגם שחוות הדעת השמאית מטעם העוררים לא הציגה את
- 20 המצב התכנוני הקודם במלואו ולאשורו, העוררים עמדו בנטל הלכאורי הראשוני הנדרש
- 21 לצורך העברת התביעה לשמאי מייעץ. באשר לחלקה 33, קבענו כי השטח הנפגע יעמוד על
- 22 43 מ"ר בלבד, שהוסב מיעוד חקלאי ליעוד למסילת דרך, ועל אף הספק בדבר פגיעה בשטח
- 23 זה כנטען על ידי הוועדה המקומית בשל היותו זניח גם במצב הקודם, ביקשנו את השמאי
- 24 המייעץ לבחון את טענות העוררים גם בהתייחס לשטח זה.
- 25 13. נציין כי היות והמשיבה 2, לא הגישה ערר כנגד קביעות הוועדה המקומית כאמור בשומתה
- 26 לענין חלקה 20, במסגרתה הוערך שווי קרקע חקלאית במצב קודם על סך 150 ₪ למ"ר,
- 27 אלא העלתה טענותיה במישור זה במסגרת תשובתה לעררים, הרי שבכך למעשה קיבלה היא
- 28 את שומת הוועדה המקומית. לפיכך הורתה ועדת ערר לשמאי המייעץ שימונה לחוות דעתו
- 29 לעניין הסוגיות המשפטיות שנטענו בפנינו, אולם זאת בשים לב כי המשיבה 2 לא הגישה
- 30 ערר על קביעת הוועדה המקומית ביחס לשווי מ"ר חקלאי במצב קודם. ומשכך, טענותיה
- 31 בדבר קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל אינן יכולות להישמע והיא אינה יכולה לערור על
- 32 קביעת הוועדה המקומית.
- 33 14. בהתאם, מונתה השמאית הגב' לילך בן פורת (להלן: "השמאית המייעצת"), אשר חיוותה
- 34 דעתה בסוגיית ירידת הערך, כמפורט בשומותיה מיום 10.4.25 (להלן תקראנה יחד :

- 1 "השומה המייעצת". השמאית המייעצת העמידה את השווי של קרקע חקלאית ללא
- 2 פוטנציאל תכנוני ע"ס 170 ש' למ"ר. זאת, בהתבסס על גישת ההשוואה.
- 3 15. מבלי להקדים את המאוחר, נציין כי במסגרת השומה המייעצת פעלה השמאית המייעצת
- 4 בהתאם להלכת דלי דליה, וכפי שזו הובהרה מאוחר יותר גם במסגרת בר"מ 1790-27 **נתיבי**
- 5 **ישראל נ' חוסין מוחמד סולימאן** (להלן: "עניין חוסין מוחמד"). בעניין חוסין מוחמד בית
- 6 המשפט העליון הבהיר כי בהתאם להלכת דלי דליה בעת עריכת שומת מקרקעין לעניין
- 7 תביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק, יש לנטרל את השווי הנובע מציפייה לשינוי תכנוני עתידי
- 8 ככלל, וכפועל יוצא ממיקום המקרקעין בפרט, שכן זו נחשבת לתכונה "חיצונית"
- 9 למקרקעין, וזאת ככל שהציפייה לא התבצעה בתכנית מופקדת.
- 10 16. בית המשפט העליון בעניין חוסין מוחמד הבהיר כי יש להבחין בין שני היבטים של מיקום
- 11 המקרקעין. כאשר מדובר בתכונות אינהרנטיות למקרקעין אשר יש להן תרומות, כגון:
- 12 מיקום גיאוגרפי, נגישות, גודל וכדומה, הרי שאת תכונות אינהרנטיות אלה התורמות לשווי
- 13 הקרקע במצב הקודם כקרקע חקלאית, אין לנטרל. ואולם, ככל שמדובר בשווי הנובע
- 14 מציפייה לשינוי תכנוני עתידי כשציפייה זו קשורה למיקום המקרקעין הרי שאז מדובר
- 15 בתכונה "חיצונית" למקרקעין, ועל פי הלכת דלי דליה יש לנטרל את רכיב הפוטנציאל הכללי
- 16 גם כאשר מדובר בפוטנציאל הקשור למיקום המקרקעין.
- 17 17. הצדדים הגישו השגותיהם לשומה המייעצת.
- 18 18. לעניין חלקה 20 הוועדה המקומית טענה כי:
- 19
- ✓ **התייחסות לשומה המייעצת:**
- מעיון בשומה המייעצת עולה התקבלו מרבית הטענות השמאיים כפי שעלו על ידי הן בחוות הדעת והן
- במסגרת הדיון שנערך בתיק.
- מצד שני, ובשונה לגישה השמאית שהצגתי בחוות דעתי בהערכת שווי החלק המיועד למסילת ברזל כקרקע
- חקלאית נטולת זכויות מים, השמאית המייעצת מבססת את הערכתה לשווי הנייל לפי מקדם של 0.1
- משווי קרקע חקלאית וזאת בהתבסס על מספר שומות מכרעות שנערכו להערכת ירידת ערך הנובעת
- מסלילת כביש חדש או מסילת רכבת חדשה.
- השוני בין שתי הגישות הנייל הוא זה שהביא להערכות שונות בין חוות דעתי בעיקר לבין השומה המייעצת.
- להמחשת ההבדלים בין שתי הגישות להלן ערכי השווי שנקבעו בחוות דעתי ובשומה המייעצת:
- בחוות דעתי קבעתי שווי קרקע חקלאית במצב קודם ע"ס 150 ש"ח/מ"ר ושווי במצב חדש כקרקע ביעוד
- מסילת ברזל ע"ס 90 ש"ח/מ"ר.
- בשומה המייעצת נקבע שווי במצב קודם ע"ס 170 ש"ח/מ"ר קרקע ובמצב חדש נקבע שווי של 17
- ש"ח/מ"ר וזאת לפי מקדם שווי של 0.1 משווי קרקע במצב קודם.
- לסיכום - מצד אחד, לא מצאתי טיעון משפטי או טעות עובדתית בשומה המייעצת שניתן לטעון נגדם ומצד
- שני, מדובר בשיקול דעת של השמאית המייעצת בדבר קביעת השווי לפי מקדם 0.1. מכל האמור לדעתי
- 20 19. אשר לחלקה 33 הוועדה המקומית טענה כי:

1-השמאית לילך קבעה ירידת ערך בגין שינוי ייעוד של שטח 43 מ"ר מחקלאי לייעוד מסילת ברזל, אך לא התייחסה ולא קבעה מקדם בגין שטח קטן. מדובר בשטח חקלאי מצומצם שאינו בר שימוש חקלאי.

2- אין לי כל התנגדות להוציא החלטה על סמך דיון קודם כולל גם חוות דעת שמאי מייצע .

1

20. המשיבה 2 טענה, כי על אף שהשמאית המייעצת ציינה שעל פי הלכת דלי דליה יש לאמוד את שווי הקרקע החקלאית בהתעלם מפוטנציאל כללי, לרבות כזה המושפע ממיקום המקרקעין, בפועל בבואה לקבוע שווי במצב קודם לקחה היא בחשבון עסקאות השוואה אשר ערכיהן משקף פוטנציאל כללי, ובניגוד מוחלט להלכת דלי דליה.

21. עוד טענה המשיבה 2, טענה שלא בא זכרה בכתב התשובה מטעמה, כי שווי "טהור" של קרקע חקלאית, בנטרול ציפיות כלליות לשינוי יעוד, יכול להיות מושג על ידי גישת "היוון הכנסות" מהקרקע היצרנית המשמשת כאמצעי יצור לחקלאות, וזאת בהתבסס על סל גידולים אופייני לאזור, ובענייננו עסקינן באזור המאופיין במטעי זיתים. להלן לשם הנוחות נכנה גישה זו כ"גישת שמן הזית".

2

22. לחילופין, ניתן לטענתה לאמוד את שווי הקרקע על ידי גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על עסקאות להשכרת קרקע לצורך עיבוד חקלאי. נביא לשם הנוחות את הדברים בשם אומרים :

3

2. התייחסותנו לשומה המייעצת:

2.1. אופן יישום פס"ד דלי דליה :

בסעיף 10.4.2 לשומה המייעצת כותבת השמאית המייעצת כי "...את שווי הקרקע במצב קודם יש לאמוד לפי שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, וזאת בהתאם לפס"ד "דלי דליה" אשר קבע כי שוויים של מקרקעין עובר לאישורה של התוכנית, ייקבע לפי שוויים הסטטוטורי, בהתעלם מפוטנציאל כללי, לרבות כזה המושפע ממיקום המקרקעין...".

דא עקא, בבוא השמאית המייעצת לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, לקחה היא בחשבון עסקאות אשר ערכיהן משקף פוטנציאל כללי, וזאת בניגוד מוחלט בקבוע בפס"ד דלי דליה.

יתרה מזאת, בסעיף 10.4.3, בו מפורטות עסקאות ההשוואה אשר היוו את הבסיס לקביעת השווי בשומה המייעצת, הביאה בחשבון השמאית המייעצת, בחלק מהעסקאות, מקדם הפחתה שרירותי בשיעור של 80% לשם "נטרול הפוטנציאל".

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומה המייעצת, המשקפות שווי מ"ר קרקע חקלאית של בין 120 ₪ ל-298 ₪ (!!!), בוודאי כוללות ציפיות כלליות לשינוי ייעוד ו/או ציפייה לשימוש שאינו חקלאי על גבי הקרקע.

אנו חוזרים על עמדתנו, לפיה מציאת שווי "טהור" של קרקע חקלאית, בנטרול ציפיות כלליות לשינוי יעוד, יכול להיות מושג במקרה זה, באמצעות "גישת היוון הכנסות", בהתבסס על סל גידולים אופייני לסביבה, וזאת מכיוון שמדובר בקרקע יצרנית, קרי-אמצעי יצור לחקלאות.

לחילופין, ניתן לאמוד את שווי הקרקע ב-"גישת ההשוואה הישירה", על בסיס עסקאות בפועל להשכרת קרקע לצורך של עיבוד חקלאי.

לחילופין, ניתן לאמוד את שווי הקרקע ב-"גישת השוואה הישירה", על בסיס עסקאות בפועל להשכרת קרקע לצורך של עיבוד חקלאי.
מחירי השכירות החקלאית, בשונה מערכי השוק של קרקעות פנויות, אינם מושפעים מהציפייה לשינוי ייעוד. למעשה, דמי השכירות מגלמים "שווי בשימוש" לקרקע חקלאית ללא פוטנציאל, למטרת גידולים חקלאיים בלבד.
שווי קרקע חקלאית "טהורה" יתקבל ע"י היוון דמי שכירות לעיבוד חקלאי לצמיתות.
דמי השכירות יהוונו בשיעור של 5% המשקף את העובדה שבקרקע חקלאית אין פחת והוצאות הניהול נמוכות וכך יתקבל שווי בשימוש לקרקע חקלאית ללא פוטנציאל.
ראו עוד בעניין זה בפרק ח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי העוסק בשומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים.

2.2. שיעור בעלות התובעים בקרקע:

לא מצאנו בשומה המייעצת התייחסות לשיעור הבעלות של התובעים בנכס הנדון. ברצוננו להדגיש כי לתובעים 2/3 חלקים מהבעלות בנכס בלבד, ולפיכך, ככל שישולמו לתובעים פיצויים בגין ירידת ערך, סך הפיצויים צריך להיות שווה ל-2/3 חלקים מתוך ירידת הערך בחלקה.

23. העוררים מצידם הודיעו כי הם מקבלים את חוות הדעת המייעצת.

דיון והכרעה

גישת השוואה או שיטת שמן הזית

24. הגם שטענת המשיבה 2 כי יש לאמוד את שווי המקרקעין על פי שיטת שמן הזית נטענה על ידה באופן מפורש לראשונה במסגרת השגותיה לשומה המייעצת, הרי שדי בכך כדי לדחותה על הסף. אנו סבורים כי דין הטענה להידחות גם לגופה.

25. איננו סבורים כי בית המשפט העליון בהלכת דלי דליה שלל באופן גורף את שיטת השוואה הכוללת התאמות המנטרלות פוטנציאל כללי לצורך קביעת פיצויים מכח סעיף 197 לחוק.

26. עיון בדעת הרוב בהלכת דלי דליה, מפי כב' השופטת ברק-ארז, בפרק שכותרתו "שאלת השווי", העוסק בהתחשבות בפוטנציאל התכנוני הכללי, ובשאלה האם וכיצד יש מקום להתחשב בשווי/מחיר השוק, ככל שהוא משקף פוטנציאל תכנוני כללי, מעלה כי מקום שבו הפוטנציאל התכנוני משתקף בשווי השוק, ניתן להביאו בתחשיב הערכת שווי המקרקעין, תוך נטרול רכיבי השווי הנובעים מהציפייה התכנונית משווי השוק.

27. נביא את הדברים שנאמרו מפי כב' השופטת ברק-ארז ובהתייחסה ל"גישה" שיש להפעיל במצב זה:

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

כך נקבע כי פוטנציאל המקרקעין, אפשרויות הניצול הגלומות בהם וציפייה לשינוי תכנוני גם הם נתונים רלוונטיים לעניין הערכת השווי... .

...

98. חרף הדמיון לכאורה במאטריה בין הסוגיות שהוצגו, ולצדה החתירה להרמוניה נורמטיבית, **דומה שהגישה של מחיר השוק המבוסס על השיטה הרגילה של עסקאות השוואה אינה מתאימה לענייננו**. ראשית, כפי שצוין לעיל, לשון החוק בחוקים שצוינו היא שונה בתכלית. הן פקודת הקרקעות והן התוספת השלישית מתייחסות במפורש לשוויים של מקרקעין. לא כך בענייננו. כמובן, זוהי רק נקודת ההתחלה. החשוב הוא ששיקולי המדיניות החלים על הסוגיות האחרות שונים הם בתכלית גם כן.

...

102. ... במישור העובדתי-שמאי, אין מחלוקת כי עליית ערך בשל פוטנציאל תכנוני עשויה להיות תוצאה של גורמים רבים – הן קידומה של תכנית קונקרטית והן ציפיות והערכות כלליות יותר, כגון מיקומם של המקרקעין וטיבם, הצהרת כוונות של גורמים פוליטיים ומינהליים, ועוד... עם זאת, השאלה אילו רכיבים ראוי שיילקחו בחשבון בעת עריכת שומת מקרקעין לצורך מסוים היא שאלה של מדיניות משפטית. התשובה לה נגזרת הן מן הנתונים העובדתיים שמוצגים בשומה, והן מהעקרונות והתכליות העומדים בבסיס ההסדר החוקי הרלוונטי – בין אם מדובר בהיטל השבחה, בהפקעת מקרקעין או בפיצויים בגין פגיעה במקרקעין על ידי תכנית.

...

105. חשוב לחדד: אינני מתעלמת מכך שעובר לפתיחתם של הליכי תכנון ושינוי יעוד ערך השוק של הקרקע עשוי היה לשקף ציפיות לשינוי ייעוד משביח. זוהי עובדה, אך כאמור, לאו דווקא עובדה שצריך לתת לה משמעות משפטית... . מחירי השוק שהוצגו בשומות המכריעות במקרים דנן, שהתבססו על עסקאות שהתבצעו בסמוך למקרקעין מושאי הערעורים השונים, שיקפו בין השאר את ההנחה לפיה גם אם יהיה תכנון אחר של הקרקע יפוצו בעלי הקרקעות בהתאם למחיר השוק. במובן זה, העסקאות שיקפו הנחה מסוימת ביחס למצב המשפטי – הנחה שאינה מבוססת דיה. מתן תוקף להנחות אלה מהווה היפוך יוצרות – השומה צריכה להיגזר מן הדין, ולא הדין מן השומה. סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מגן רק על אותן ציפיות שהיה להן ביטוי תכנוני, להבדיל מציפיות שהיה להן ביטוי שוקי. המשפט אינו מקנה הגנה מלאה על הציפייה

לשימור ערכו של נכס, או לעלייה נוספת במחירו. הגנה זו ניתנת, בענפי משפט שונים, רק לציפייה הנחשבת לגיטימית או סבירה ...

106. גישה זו, במסגרתה יש מקום לבצע "התאמות" של מחירי השוק בשומת הפיצויים אינה יוצרת "מהפכה" ואף אינה קובעת אמת מידה שלא מתיישבת עם ניסיון החיים. בכל מקרה, עריכת השומה מבוססת על תהליך של איסוף מידע לגבי עסקאות ו"ברירתן" – אילו שומות הן רלוונטיות לעניין ואילו אינן רלוונטיות לעניין ... למעשה, גם מי שצידדו בכך ששומת הפיצויים תבוצע בהתאם לבדיקת עסקאות השוואה הניחו שהשמאים יבודדו עסקאות ספקולטיביות או כאלה שמשקפות ערך סובייקטיבי מוחלט ...".

28. מכאן, ואף שלשון סעיף 98 להלכת דלי דליה עשויה להטעות, קריאת האמור בו בהקשר המלא של הלכת דלי דליה מעלה, כי הכוונה הייתה לשיטת ההשוואה הפשוטה, קרי לשיטה ההשוואה שלא מנטרלת פוטנציאל כללי ו/או עורכת התאמות. בסעיף 106 לפסק דינה מתייחסת כב' השופטת דפנה ברק – ארז, לגישה הנכונה יותר בעריכת שומת פיצויים, ולפיה - "גישה זו, במסגרתה יש מקום לבצע "התאמות" של מחירי השוק בשומת הפיצויים אינה יוצרת "מהפכה" ואף אינה קובעת אמת מידה שלא מתיישבת עם ניסיון החיים. בכל מקרה, עריכת השומה מבוססת על תהליך של איסוף מידע לגבי עסקאות ו"ברירתן" – אילו שומות הן רלוונטיות לעניין ואילו אינן רלוונטיות לעניין".

29. יפה לעניין זה החלטתה של ועדת ערר שניתנה במסגרת החלטת ביניים בערר 9014/0921 יוסי מיכאלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים ואח' (פורסם בנבו), (להלן: "יוסי מיכאלי") אשר דחתה את טענת המשיבות בערר שם, וביניהן נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, כדלקמן:

4. בד בבד ונוכח טענה משפטית החוזרת הן בכתבי התשובה לערר והן בתגובות המשיבות מצאנו להקדים ולהבהיר את עמדתינו ביחס למצב המשפטי השורר לאחר החלטת בית המשפט העליון בעניין בר"ם 102126/16 דלי דליה ואח' נ' ועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) (להלן – "דלי דליה").

5. לאור קביעות בית המשפט בפסק הדין בעניין דלי דליה מקובלת עלינו טענת המשיבות כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לשינוי ייעוד אלא אם על המקרקעין חלה תוכנית מופקדת לפחות וגם אם קיימת תוכנית מופקדת, נדרש גם "דבר מה נוסף". בהתאם לכך במקרה דנן, תוכנית המתאר המופקדת של קדימה צורן, סימנה את המקרקעין כקרקע חקלאית ולכן אם קיים "דבר מה נוסף" הרי שהוא תומך בכך שאין צפי לשינוי הייעוד ועל כן יש להעריך את הקרקע החקלאית ללא פוטנציאל.

6. המשיבות אינן מסתפקות בכך אלא שבות וטוענות כי בהתבסס על קביעת בית המשפט העליון בעניין דלי דליה, אסר בית המשפט על שימוש בשיטת ההשוואה בהערכת שוויה של קרקע חקלאית ללא פוטנציאל, זאת בהתבסס על דברים שאמר בית המשפט שם (ס' 98 לפסק הדין):

1
2 "חרף הדמיון לכאורה במאטריה בין הסוגיות שהוצגו, ולצדה החתירה
3 להרמוניה נורמטיבית, דומה שהגישה של מחיר השוק המבוסס על השיטה
4 הרגילה של עסקאות השוואה אינה מתאימה לענייננו. ראשית, כפי שצוין
5 לעיל, לשון החוק בחוקים שצוינו היא שונה בתכלית. הן פקודת הקרקעות
6 והן התוספת השלישית מתייחסות במפורש לשוויים של מקרקעין. לא כך
7 בענייננו. כמובן, זוהי רק נקודת ההתחלה. החשוב הוא ששיקולי המדיניות
8 החלים על הסוגיות האחרות שונים הם בתכלית גם כן."

9
10 7. ואולם על אף שבית המשפט אכן קובע כי שיטת ההשוואה אינה
11 מתאימה לענייננו הוא עדיין מתייחס לאפשרות של שימוש בה תוך ביצוע
12 התאמות, כפי שנעשה במקרה הנדון.

13 106. גישה זו, במסגרתה יש מקום לבצע "התאמות" של מחירי השוק
14 בשומת הפיצויים אינה יוצרת "מהפכה" ואף אינה קובעת אמת מידה שלא
15 מתיישבת עם ניסיון החיים. בכל מקרה, עריכת השומה מבוססת על תהליך
16 של איסוף מידע לגבי עסקאות ו"ברירתן" – אילו שומות הן רלוונטיות
17 לעניין ואילו אינן רלוונטיות לעניין (ראו והשוו: ע"א 7060/40 מדינת
18 ישראל – מנהל מקרקעי ישראל נ' דבאח [פורסם בנבו] (6.12.2016); ע"א
19 4299/15 אסדי נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (8.12.2016)). למעשה, גם
20 מי שצידדו בכך ששומת הפיצויים תבוצע בהתאם לבדיקת עסקאות השוואה
21 הניחו שהשמאים יבודדו עסקאות ספקולטיביות או כאלה שמשקפות ערך
22 סובייקטיבי מוחלט (השוו: נמדר, מס שבח, בעמ' 36). לא זו אף זו: במהלך
23 הדיון צוינו בפנינו מקרים שונים שבהם שיעור הפיצויים חרג מן המקובל
24 בשוק מטעמים נורמטיביים. כך למשל, בעניין חממי עצמו נקבע כי חרף
25 העובדה שבמקרה של הפקעה ניתן לנכות מסכום הפיצוי סך של 40%
26 המשקפים את היקף ההפקעה המותר ללא פיצוי – במקרה של פיצוי בגין
27 שינוי ייעוד מחיר הקרקע יחושב בהתאם לגודלה המלא. זאת, הגם שמחיר
28 השוק של הקרקע היה עשוי להיות מושפע מן האפשרות שהפיצוי בגין
29 הפקעה יהיה חלקי."

30
31 8. גם בהשגות שהגישו על השומה המייעצת כמו גם בתגובותיהן לשאלות
32 ההבהרה, מבססות המשיבות את טיעוניהן על השומות המייעצות של

1 השמאים יגאל יוסף¹ ודוד דדון² שקבעו את השווי החקלאי בשומותיהם,
 2 בהתבסס על גישת ההשוואה. על כן בעניין זה אנו קובעים כי אף אם יש
 3 לתת עדיפות לשיטה שאינה שיטת ההשוואה, עדיין אין בדברים שאמר
 4 בית המשפט כדי לאסור על השימוש בשיטת ההשוואה אלא נדרשת
 5 ברירתן "אילו שומות הן רלוונטיות לעניין ואילו אינן רלוונטיות לעניין"
 6 ובמסגרתה יש לערוך התאמות במידת הצורך. על כן גם במקרה הנדון בו
 7 נקטה השמאית המייעצת בגישת ההשוואה, אנו דוחים את הבקשה
 8 לפסילת השומה המכרעת בטיעון זה".

30. להשלמת התמונה נציין, כי בעניין יוסי מיכאלי, ועדת ערר הורתה על ביטול השומה המייעצת שנערכה שם על בסיס שיטת ההשוואה, אולם זאת לא מהטעם כי אין לערוך שומת פיצויים על פי שיטת ההשוואה, אלא כי הוכח בפני ועדת ערר כי נפלו פגמים במסד הנתונים עליהם התבססה השמאית המייעצת, שהביאו לביטול השומה.

31. ועדת הערר מחוז מרכז שבה וחזרה על החלטתה, גם במסגרת החלטתה הסופית בערר יוסי מיכאלי, שאוחד עם עריים נוספים (שר/1022+9013+9012+9008+שר/-/9017+9015 9025/1021), כדלקמן:

9 "11. במסגרת ההשגות על השומה הראשונה, העלו המשיבים טענות כנגד
 10 השימוש בשיטת ההשוואה וטענו כי בפסק הדין דלי דליה [בר"מ-10212
 11 16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה
 12 (פורסם בנבו, 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה")] פסל בית המשפט
 13 העליון את השימוש בשיטה זו בתביעות פיצויים בקרקעות חקלאיות
 14 הכוללות פוטנציאל. על אף שטענת המשיבים לעצם השימוש בשיטת
 15 ההשוואה נדחתה, עדיין מצאה ועדת הערר כי נפלו פגמים במסד הנתונים
 16 עליהם התבססה השמאית המייעצת - שהביאו לביטול השומה
 17 הראשונה".

32. וראו גם החלטת ועדת ערר 9563-07-22 אנעם קראמן נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה "זבולון" (פורסם בנבו):

18 "26. המשמעות המעשית של הלכת דלי דליה הינה לדעתנו שבשומת
 19 שווי המצב הקודם של המקרקעין הנפגעים, יש לנטרל משווי המקרקעין
 20 כל פוטנציאל תכנוני כללי, שאינו נובע מתוכנית קונקרטית וקרובה
 21 לוודאי. על פי הלכת דלי דליה, אין די בנטרול עסקאות השוואה שבהן
 22 קיים פוטנציאל תכנוני קונקרטי, כפי שנעשה להבנתנו ע"י השמאי
 23 המכריע במקרה שנדון בפסה"ד המחוזי בעניין נתיבי ישראל. יש צורך
 24 לנטרל גם עסקאות השוואה שאפשר שהמחיר בהן הושפע מפוטנציאל
 25 תכנוני כללי.

¹ גו"ח 10113/2 (ערר פחכ 9003/0219); גו"ח 10078 חלקה 43 (ערר פחכ/0519/9013)
² גו"ח 10027/65 דרך יוליאנה / דרך עירון, צפון מזרח עיר חדרה

33. כידוע, קיימות גישות שונות להערכת שווים של מקרקעין, כאשר השיטה המועדפת היא שיטת ההשוואה. כך גם על פי דברי כב' השופטת דפנה ברק-ארז בהלכת דלי דליה:

1
2 **"במישור השמאי-עובדתי, שיטת ההערכה המקובלת והמועדפת**
3 **בפסיקה היא "שיטת ההשוואה" (המכונה גם "שיטת שווי השוק").**
4 במסגרת שיטה זו בוחן השמאי עסקאות סמוכות במקום ובמועד לעסקה
5 הנבחנת, במקרקעין שנתונהים דומים למקרקעין מושאי השומה (ראו:
6 ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד (3) 225, 227 (1980); אהרן
7 נמדר מס שבח מקרקעין חלק שני – חישוב המס ותשלומו 41-42
8 (מהדורה שביעית, 2012) (להלן: נמדר, מס שבח))."

9 ובהמשך ראו דברי כב' השופט גרוסקופף:

10
11 **"הדרך המקובלת לקביעת שווי השוק של נכסים בכלל, ונכסי מקרקעין**
12 **בפרט, היא שיטת ההשוואה (או בשמה האחר – שיטת שווי השוק),**
13 **דהיינו שווי המקרקעין נאמד באמצעות עסקאות השוואה שדרכן נבחן**
14 **המחיר ששולם בעבור נכסים דומים בעסקה רצונית בשוק החופשי (ע"א**
15 **161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד ל"ד (3) 225, 227 (1980); ע"א**
16 **323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט (4) 185, 187-188 (1985); עניין**
17 **טוסי, פסקה 27)".**

34. וראו הדברים שנאמרו רק לאחרונה ע"י בית המשפט המחוזי (חיפה) מפי כב' השי' סוקול **בעמ"נ 67290-02-24 הימנותא בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ישובי הברון** (פורסם בנבו):

18
19 **"את שווי המקרקעין בכל נקודת זמן ניתן להעריך בשיטות הערכה שונות.**
20 **השיטה המקובלת ביותר היא שיטת ההשוואה, דהיינו שיטה המנסה**
21 **לאמוד את שווי המקרקעין מתוך השוואה למחירים שנקבעו בעסקאות**
22 **לגבי מקרקעין דומים בשוק החופשי, ככל האפשר, בסמוך למועד הקובע**
23 **...**

24 **שיטת ההשוואה אומדת את שווים של מקרקעין מתוך השוואה**
25 **לעסקאות שבוצעו בשוק החופשי - בין מוכר מרצון לקונה מרצון -**
26 **בנכסים בעלי מאפיינים דומים למאפייני המקרקעין מושא השומה ...**

27 חשוב להדגיש כי ההשוואה צריכה להיעשות לנכסים בעלי מאפיינים
28 דומים ויש להיזהר מהשוואה לנכסים בעלי מאפיינים ייחודיים, שאינם
29 מתאימים לנכס נשוא השומה. הנחת המוצא היא כי בשיטת ההשוואה
30 ניתן לאתר שווי אובייקטיבי של המקרקעין בכל נקודת זמן רלבנטית."

35. כמו כן, תקן 3.1 - **ישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים**, **משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית**, שאושר באפריל 2026, קובע באופן ברור וחד משמעני שיש לתת עדיפות לגישת ההשוואה על פני כל גישה אחרת, בעת הערכת השווי לקרקע בייעוד לחקלאות:

3. מדרג רמת התוקף של גישות השומה

להלן טבלה של רמת תוקף המיוחסת לגישות השומה הבסיסיות לסוגי הנכסים שעליהם חל התקן:

גישות בעלות תוקף נמוך	גישות בעלות תוקף בינוני	גישות בעלות תוקף גבוה	סוג הנכס
גישת העלויות (חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה) ^[1]	גישת העלויות (חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה או גישת הוון הכנסות) ^[1]	גישת ההשוואה	קרקע לבניה למגורים
גישת העלויות (חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה או גישת הוון הכנסות) ^[1]	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	קרקע לבניה למשרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר
תחשיב היוון לשווי עתידי צפוי ^[3]	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	קרקע בייעוד חקלאי או קרקע בלתי מתוכננת אחרת ^[2]

[1] רמת התוקף של התוצאה בגישת העלויות ("חילוץ היתרה לקרקע") תהיה בהתאם לשיעור שווי הקרקע מתוך השווי כבנוי (ראו סעיף 5.4).
 [2] לרבות קרקע בייעוד "קרקע לתכנון בעתיד", "נופש מטרופוליני" וייעודים פתוחים אחרים שאינם חלק מהמרקם העירוני.
 [3] רמת התוקף של התחשיב תהיה תלויה בשלב התכנוני וברמת הוודאות של השלמת הליך ההפשרה (ראו סעיף 6.2).

¹ שלוש השיטות הנפוצות להערכת נכסי מקרקעין: גישת ההשוואה, גישת העלויות וגישת היוון ההכנסות (מילון מונחים בענף שמאות המקרקעין, 2025).

36. על יסוד עקרונות אלה נבחן את חוות הדעת השמאיות.

37. בענייננו, השמאית המייעצת בחנה כל עסקה שהוצגה במסד הנתונים מטעם הצדדים, ובתוך כך בררה היא את עסקאות ההשוואה הרלוונטיות וקבעה מהן עסקאות ההשוואה שלא מצריכות נטרול פוטנציאל תכנוני (ברות השוואה), וכן מהן עסקאות השוואה שמצריכות התאמות (ברות השוואה עם הפעלת מקדם התאמה). כמו כן, בחנה היא עסקאות שאינן ברות השוואה אף לא לאחר התאמות, ולפיכך החליטה שלא להביאן במסד נתונים.

38. בשל חשיבות הדברים, נביא להלן את הבחינה שערכה השמאית המייעצת ביחס לכל עסקת השוואה, שהובאה במסד נתונים הצדדים ומסקנתה ביחס לכל עסקה:

10.4.4.1 בהתייחס לעסקאות השוואה של שמאי העוררים

א. מסד 1 – גו"ח 17530/56

נכון למועד העסקה עדיין לא הוגשה התוכנית הכוללנית.
קרקע ביעוד חקלאי נוף פתוח נטולת פוטנציאל ודאי לשינוי.
על החלקה מטע זיתים.

מעל החלקה עובר קו מתח גבוה.

← עסקה ברת השוואה לחלקה הנישומה.

ב. מסד 2, 3, 6, 8 – גו"ח 17530/17

החלקה מצויה בחלק המערבי של כביש 6400.

חלק דרומי של החלקה ביעוד למגורים ע"פ ג/21795.

בהתאם לתוכנית הכוללנית של ריינה אשר הוגשה לוועדה המחוזית ב- 12/2017 והופקדה ב- 4/2019

החלקה מיועדת לאזור מגורים.

לפיכך עסקאות אלה אינן ברות השוואה.

ג. מסד 10, 11, 12, 13 – גו"ח 17530/29

כל העסקאות נערכו לאחר דיון במחוזית להפקדת התוכנית.

בהתאם לתוכנית הכוללנית של ריינה אשר הוגשה לוועדה המחוזית ב- 12/2017 והופקדה ב- 4/2019

יעוד החלקה ישונה לשטח לתכנון ובעתיד, הגשת התוכנית לוועדה המקומית וע"כ העסקאות כוללות פוטנציאל שיש לנטרל.

← עסקאות ברות השוואה לאחר הפחתה של 20% בגין הפוטנציאל.

ד. מסד 4, 7 – גו"ח 17530/20 – החלקה הנישומה

החלקה הנישומה.

נכון למועד העסקאות עדיין לא הוגשה התוכנית הכוללנית.

בהתאם לדיווח העסקה הממכר מתייחס לשטח החקלאי נטו לאחר ההפקעה לדרך קיימת.

ימ" 24 חת"ד 7'

על החלקה עובר קו מתח גבוה, ותואי מסילת הרכבת.

← עסקאות ברות השוואה

ה. מסד 5 - גו"ח 17530/11

החלקה מצויה בחלק המערבי של כביש 6400, ולכן בעלת פוטנציאל ואינה רלוונטית.

ו. מסד 9 - גו"ח 17530/6

העסקה נערכה לאחר דיון במחוזית להפקדת התוכנית.

בהתאם לתוכנית הכוללנית של ריינה אשר הוגשה לוועדה המחוזית ב-12/2017 והופקדה ב-4/2019

יעוד החלקה ישונה לשטח לתעשייה.

לפיכך עסקה זו אינה ברת השוואה.

ז. מסד 14, 15, 16 - גו"ח 17529/65

מדובר בחלקה דרכה עובר כביש 6400.

החלק המזרחי של החלקה מיועד למסחר ותעסוקה, והחלק המערבי של החלקה מיועד לחניון.

עסקאות אלה אינן ברות השוואה.

10.4.4.2 בהתייחס לעסקאות השוואה של המשיבה 1 - הוועדה המקומית

א. מסד 1 + 2 גו"ח 17530/29

ראה התייחסותי בסעיף קודם.

← עסקאות ברות השוואה לאחר הפחתה של 20% בגין הפוטנציאל.

ב. מס' 3 - גו"ח 17530/17

ראה התייחסותי בסעיף קודם.

לפיכך עסקה זו אינה ברת השוואה.

ג. מסד 4 - גו"ח 17530/56

ראה התייחסותי בסעיף קודם.

← עסקה ברת השוואה לחלקה הנישומה.

10.4.4.3 בהתייחס לעסקאות השוואה של המשיבה 2 - כביש חוצה ישראל

שמאי המשיבה 2 מבחין בין החלק המערבי לחלק המזרחי של הכביש.

בהתייחס לעסקאות של חלקות 6, 29, ו-56 המצויות בחלקה המזרחי, ראה התייחסותי בסעיפים

הקודמים.

39. עיינו הרואות, כי השמאית המייעצת בחנה בכל עסקת השוואה את מאפייני המקרקעין ובמיוחד את מיקום המקרקעין והפוטנציאל התכנוני הנובע ממיקומם, והגיעה למסקנה ביחס לכל עסקה האם ניתן או לא ניתן להתבסס עליה ו/או האם נדרשות התאמות.

40. לאחר בחינה זו החליטה השמאית המייעצת להביא בחשבון בתחשיב שערכה רק את העסקאות שבוצעו במקרקעין הממוקמים **ממזרח** לכביש 6400, שכאמור מנתק את החלקות החקלאיות מן הישוב, ולפיכך העסקאות שבוצעו במיקום זה נטולות פוטנציאל להרחבת היישוב, כאשר חלק מעסקאות אלה בוצעו אף בחלקה 20, נשוא התביעה.

41. זאת ועוד, אף שמדובר במקרקעין ממזרח לכביש, כמו המקרקעין נשוא התביעות, השמאית המייעצת קבעה התאמות ביחס לחלק מהעסקאות שבוצעו במקרקעין הממוקמים ממזרח מהטעם, כי אלה סומנו לשטח ל"תכנון בעתיד" בתכנית הכוללנית, כך שהיא לא התעלמה מפוטנציאל הגלום בחלק מהעסקאות שבוצעו במקרקעין ממזרח לכביש:

10.4.4.4 עסקאות השוואה

בחנתי את עסקאות השוואה שהוצגו בשומות הצדדים מצאתי לנכון להביא בחשבון רק עסקאות לנכסים ביעוד חקלאי בתחום השיפוט של ריינה המצויים ממזרח לכביש 6400, כאשר למעשה הכביש מנתק את החלקות מן הישוב ריינה ולכן נטולות פוטנציאל להרחבת היישוב. הן בעלות מאפיינים דומים ביותר לנשוא השומה. המידע התכנוני נבדק באמצעות המבא"ת וכן בעזרת אתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר מוערך	שווי מ"ר קרקע	נטרול הפוטנציאל	שווי מ"ר למועד הקובע
11/07/2016	17530/56	4,022	1,200,000 ₪	298 ₪	1	316 ₪
07/12/2016	17530/20	1,440	230,000 ₪	160 ₪	1	168 ₪
29/07/2017	17530/20	1,890	230,000 ₪	122 ₪	1	125 ₪
25/12/2018	17530/29	700	175,000 ₪	250 ₪	0.8	200 ₪
28/12/2018	17530/29	850	212,500 ₪	250 ₪	0.8	113 ₪
13/7/2019	17530/29	50	6,000 ₪	120 ₪	0.8	93 ₪
17/07/2019	17530/29	953	239,000 ₪	251 ₪	0.8	195 ₪
שווי ממוצע (במעוגל)						170 ₪

10.4.4.5 שומות מכריעות

בהתאם לשומה מייצגת של עומר סרחאן מיום 31/3/2024 בגו"ח 17515/38 בריינה, קרקע חקלאית המצויה מצפון לכביש 79, קבע השמאי המכריע כי שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל נכון למועד הקובע 12/07/2018 הינו 160 ₪/מ"ר.

10.4.4.6 לסיכום

לאור הממצאים הנ"ל הנני מערכי את שווי הקרקע החקלאית ללא פוטנציאל לפי 170 ₪/מ"ר.

42. הנה כי כן, השמאית המכריעה התבססה במסד הנתונים לצורך תחשיב הפיצויים על עסקאות שחלקן **ללא כל פוטנציאל תכנוני**, כשחלקן **כאמור** נערכו בחלקה 20. אשר לעסקאות שלגביהן מצאה השמאית המייצגת כי הן מגלמות פוטנציאל תכנוני, החליטה היא להפעיל מקדם "התאמה" בשיעור 0.8. זאת כאמור, בהלכת דלי שם קבע בית המשפט העליון כי ניתן לבצע התאמות בגישת השוואה, שאינה יוצרת מהפכה בהערכת שווי מקרקעין.

43. נציין, כי אף אם ניטול את העסקאות שלגביהן קבעה השמאית המייצגת כי הינן נטולות כל פוטנציאל, כששתיים מהן נערכו במקרקעין נשוא התביעה והינן בבחינת "ראיית זהב", עולה כי שווי מ"ר לקרקע חקלאית ללא פוטנציאל הינו 203 ₪.

44. ויובהר, בענייננו לא הוכח כי נפלו פגמים בעסקאות השוואה ככלל ובעסקאות השוואה שקבעה השמאית המכריעה כי הינן נטולות כל פוטנציאל תכנוני. כל שנטען הוא כי עסקאות "המשקפות שווי מ"ר קרקע חקלאית של בין 120 ₪ ל- 298 ₪ (!!!), בוודאי כוללות ציפיות לשינוי ייעוד ואו ציפייה לשימוש שאינו חקלאי על גבי הקרקע". טענה זו נטענה בעלמא וללא כל תימוכין.

45. נציין, כי בעניין יוסי מיכאלי ועדת הערר שוכנעה, לאחר שהוצגו בפניה קשיים במסד הנתונים, ולאחר שבעקבות קשיים אלה פנתה היא בשאלות הבהרה לשמאית שם, כי אכן נפלו פגמים במסד הנתונים. כך לדוגמא עסקת השוואה מסויימת עליה התבססה השמאית

שם היוותה בסיס לשורת עסקאות (20 עסקאות) שנערכו לאחר מכן במקרקעין בשיעורים קטנים מהקרקע, באופן המעיד כי לא הייתה כוונה לעשות שימוש חקלאי בקרקע, ומשכך אושרה הטענה כי שווי מחיר העסקה גילם פוטנציאל. בנוסף כמספר שנים קודם לעסקה אושרה להפקדה תכנית החלה על חלק מהמקרקעין האמורים, ושלושה שבועות לפני מועד העסקה קוימו התנאים להפקדת תכנית ביחס למקרקעין נשוא העסקה, כך שחלק מהמקרקעין האמורים הפכו להיות "צמוד דופן", הליך תכנוני בגינו ניתן לייחס פוטנציאל.

46. כמו כן, ביחס לעסקה נוספת התברר לוועדת הערר כי המקרקעין בעסקה זו נרכשו על ידי 30 גורמים פרטיים שנרשמו בחלקים שונים המשקפים שטח בטווח 500-900 מ"ר ויתרת השטח נרשמה ע"ש חברות יזמות.

47. בענייננו, לא שוכנענו וממילא גם לא הוכח כי מדובר בעסקאות המגלמות פוטנציאל תכנוני כללי לרבות כזה הנובע מהמיקום. נהפוך הוא, במקרה שלפנינו אנו סבורים, כי עסקאות שנערכו במקרקעין ממזרח לכביש, המהווה חיץ בין אזור המגורים לאזור החקלאי, ובאופן המנתק את רציפות הסביבה הבנויה ביישוב, כאשר המקרקעין שם מאופיינים במטעי זיתים - אינן משקפות פוטנציאל תכנוני.

48. זאת ועוד, באשר לשיעור מקדם ההתאמה, הרי שכידוע, שיעור קביעת המקדם הינו עניין שבלב שיקול הדעת השמאי. מעבר לטענה כי קביעת המקדם נעשתה באופן שרירותי, הרי שלא הוצג בפנינו כי נפל פגם חמור בקביעתו ו/או מדוע יש לקבוע מקדם אחר ו/או מהו המקדם הראוי לשיטת המשיבה 2 – ולפיכך לא מצאנו מקום להתערב בקביעה זו.

49. עוד נציין, כי בעניין יוסי מיכאלי ולאחר שהשמאית המייעצת ערכה את השומה המתוקנת וקבעה את השווי החקלאי בגישת היוון הכנסות ובגישת השוואה, קבעה היא כי שווי של קרקע חקלאית ללא פוטנציאל עומד על 240 ₪ למ"ר, בהתחשב בשימוש המיטבי של גידול תות שדה (הוא הגידול המאפיין את האזור שם); הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גבי מבנים חקלאיים וחממות (ומכירת חשמל) ושימוש במבנים חקלאיים. כשבנוסף התבססה השמאית המייעצת שם על נתוני שכירות במשתלת "חישתיל" באשקלון, והציגה גם נתוני השוואה משומות מייעצות שנקבעו בקדימה וגם באזורים מרוחקים למקרקעי העוררים (ללא זכויות בניה למבנים חקלאיים וחממות). לביקורת סבירות התוצאה בחנה השמאית המייעצת עסקאות מכר של זכויות בבעלות פרטית בקרקע חקלאית בתחום מרחב התכנון שרונים.

50. ועדת הערר בעניין יוסי מיכאלי דנה לפני ולפנים בהשגות הצדדים לשומה המתוקנת, והן ארוכות ומפורטות, ובהחלטה מנומקת החליטה היא שלא לקבל את טענות הצדדים בהשגות לשומה המייעצת שנערכה על פי שיטת המשיבה 2, למעט לעניין אפשרות הקמת מתקנים פוטו וולטאיים, ולפיכך הורתה היא לשמאית המייעצת לתקן את שומתה בענין זה בלבד. לאחר תיקון שומתה, העמידה השמאית המייעצת את שווי קרקע חקלאית על סך של 206 ₪ למ"ר.

51. לאור כל האמור, **אנו סבורים כי לא נפל פגם בשומה המייעצת**, שנראה כי יישמה גם בפועל כדין את ההלכה שנפסקה בדלי דליה, ואנו מחליטים ליתן תוקף לשומה המייעצת ומורים לצדדים לפעול על פיה.

52. בערר 9003/22, חלקה 33, כשהתביעה בעניינה נדחתה, תשאנה המשיבות בהוצאות העוררים בסך כולל של 20,000 ₪ (10,000 ₪ לכל משיבה). סכום זה ישולם בתוך 45 ימים, שאם לא כן יישא הפרשי ריבית והצמדה כחוק.

53. בערר 9004/22, חלקה 20, כשהתביעה בעניינה התקבלה חלקית, תשאנה המשיבות בהוצאות העוררים בסך כולל של 10,000 ₪ (5,000 ₪ לכל משיבה). סכום זה ישולם בתוך 45 ימים, שאם לא כן יישא הפרשי ריבית והצמדה כחוק.

54. העתק ההחלטה יועבר על ידי מזכירות ועדת ערר לשמאית המייעצת.

1

2

3 ניתנה היום: ט' בתמוז, התשפ"ו, 01/07/2026.

4

5

עו"ד ניילי בן משה-ידגר,
יו"ר ועדת ערר,
מחוז צפון

מיסטר שרון,
מזכירת ועדת ערר,
מחוז צפון

8