|  |  |
| --- | --- |
| **בפני: כבוד השופטת עירית הוד** | |
| **התובעים** | | **.1** **אחמד עבדאלקאר סלימאן**  **.2** **חוסין עבדאלקאר סלימאן**  **.3** **סלים עבדאלקאדר סלימאן**  **.4** **אחמד סלים סלימאן**  **.5** **עבדאללה סלימאן**  **.6** **עבדאלרחמאן סלימאן**  **.7** **עבד אל חמיד סלימאן**  **.8** **סברי סלימאן**  **.9** **עלי סלאח סלים סלימאן**  **.10** **טאלב סלימאן**  **.11** **עבד אלמג'יד סלימאן**  **.12** **ח'אלד סלימאן**  **.13** **סלים סלימאן**  **.14** **עבד אלטיף סלימאן**  **.15** **מסעוד סלימאן**  **.16** **אמין סלימאן**  **.17** **אמין סלימאן**  **.18** **סעדון סלימאן**  **.19** **רדייה מזייד סלימאן**  **.20** **אמל אסעד סלימאן** ע"י ב"כ עו"ד א. יחזקאלי | |
| **נגד** | | | |
| **הנתבעת** | | **מדינת ישראל** ע"י פרקליטות מחוז צפון | |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

**רקע**

1. לפני תביעה לפיצויי הפקעה בגין הפקעת זכויותיהם של התובעים בחלקה 23 בגוש 14741 (להלן: "החלקה").
2. עסקינן בהפקעה שבוצעה בשנת 1976 מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור)- 1943 (להלן: "הפקודה"). הודעה בדבר ביצוע ההפקעה פורסמה ביום 19.3.76. ביום 4.6.92 פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה.
3. לאחר הגשת התביעה הגישו הצדדים הסכם פשרה חלקי לפיו הנתבעת תשלם לתובעים סך של 3,830,869 ₪ המהווה הסכום שאינו שנוי במחלוקת לעניין פיצוי 19/20 מהחלקה, למעט החלק הנטען של התובעות מס' 19 ו-20. מהסכם הפשרה האמור עולה, כי הצדדים לו נותרו חלוקים בשאלה האם מדובר במלוא הפיצוי המגיע לתובעים בעקבות ההפקעה אם לאו. בנסיבות אלו הוסכם, כי יהיה בידי התובעים להגיש כתב תביעה מתוקן לשם תביעת יתר הפיצוי המגיע להם, לגישתם. להסכם הפשרה ניתן תוקף של פסק דין חלקי. בהמשך הגישו הצדדים כתבי טענות מתוקנים בהתאם למוסכם, כאמור.
4. הצדדים היו חלוקים ביניהם באשר למועד תפיסת החזקה. הנתבעת טענה תחילה, כי הודעה לפי סעיף 19 פורסמה ביום 4.6.92 ונראה, כי החזקה נתפסה על ידי המדינה במועד מאוחר יותר. במסגרת סיכומיה ציינה הנתבעת, כי לאור ניתוח תצלומי אוויר כמצוין בחוות דעתה של המומחית מטעם בית המשפט מקובל עליה שהיא תפסה חזקה בקרקע סביב שנת 1986 כך שתקופת הפיצויים תחל בשנת 1985.

**טענות התובעים**

1. התובעים הם יורשיו ויורשי יורשיו של סלים עבדאלקאדר אלחלמי סלימאן (להלן: "המנוח סלים") אשר היה הבעלים של החלקה עד להפקעתה.
2. התובעים פנו לנתבעת לעניין פיצויי ההפקעה ולאור העיכוב בתגובתה הגישו את התביעה שבכותרת במסגרתה הושג הסדר לתשלום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת. התשלום האמור בוצע ביום 16.5.16. התובעים סבורים, כי סכום הפיצויים אשר מגיע להם בעקבות ההפקעה עולה על הסכום אשר שולם במסגרת הסכם הפשרה החלקי.
3. החזקה בקרקע המופקעת נתפסה מיד לאחר ההפקעה אולם הנתבעת קבעה פיצויים רק ממועד מאוחר יותר. בנוסף, הפיצוי לא כלל הוצאות נלוות אשר יש להוסיף בהתאם לפסיקה. מאחר ומדובר בקרקע אשר המנוח הוריש בשנת 1962, מועד פטירתו, הרי שמוטל על התובעים מס שבח אשר לא היה מוטל ככל שהיה בידם לבנות על הקרקע או לקבל פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. משכך, הוצאה זו מוטלת על התובעת בשל ההפקעה בלבד. התובעים זכאים לפיצוי בגין מס השבח הגבוה שכן בהיעדר פיצוי כאמור לא תתקיים המטרה של העמדתם במצב בו יהיה בידם לרכוש נכס חלופי הולם.

**טענות הנתבעת**

1. במועד בו פנו התובעים לנתבעת לא צורף צו הירושה של המנוח אסעד עבדל קאדר סלימאן (להלן: "המנוח אסעד")- אחד מיורשי המנוח סלים והמוריש של התובעות מס' 19 ו-20.
2. לעניין קביעת הפיצוי יש לקבל את חוות דעת השמאי הממשלתי ולא את חוות דעתה של המומחית מטעם התובעים.
3. התשלום בהתאם להסכם החלקי הפסיק את מרוץ הזמן לתשלום פיצויים לפי סעיף 13 לפקודה. פיצויים לפי סעיף 13 לפקודה הם פיצויים רעיוניים אשר אמורים לגלם את ההפסד שנגרם לבעל המקרקעין המופקעים בשל אי הנאתו מפירות המקרקעין במהלך השנים ממועד ההפקעה ועד לתשלום הפיצויים בעקבות ההפקעה. דמי השכירות האבודים הם דמי השכירות הראויים שהיה משלם שוכר מרצון למשכיר מרצון. הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה הקבוע בסעיף 13 מתווסף לפיצוי בגין שווי המקרקעין ערב ההפקעה לפי סעיף 12 רק ממועד תפיסת החזקה של הרשות במקרקעין ועד לתשלום סכום הקרן.
4. הנתבעת מכחישה את הטענה בנוגע להוצאות הנלוות. לעניין מס שבח טוענת, כי טענה בעניין זה יש להפנות כלפי רשות המיסים ובהליכים הקבועים בחוק. רשות מקרקעי ישראל פועלת בהתאם להנחיות רשות המסים באשר להעברת 10% מסכום הפיצוי.

**הראיות**

1. מטעם התובעים הוגשה חוות דעת של השמאית זיוה בלאושטיין. מטעם הנתבעת הוגשה חוות דעת של השמאי מר אהרן ויסבלום. לאור הפער בין חוות הדעת מונתה, בהתאם להחלטה מיום 30.10.16 , השמאית אילת אלזנר כמומחית מטעם בית המשפט. המומחית הגישה את חוות דעתה וכן השיבה על שאלות ההבהרה אשר נשלחו אליה. הנתבעת הודיעה, כי היא מבקשת לחקור את המומחית אולם בהמשך הודיעה, כי מוותרת על חקירה זו.
2. מטעם התובעים הוגש תצהיר של מר עבדאללה סלימאן- התובע מס' 5 בנוגע למועד תפיסת החזקה על ידי הרשות המפקיעה.

**דיון ומסקנות**

1. בין הצדדים נתגלעה מחלוקת בנוגע לשיעור הפיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין. הצדדים חלוקים ביניהם בנוגע לשיעור דמי החכירה האבודים, המועד אשר עד אליו זכאים התובעים לפיצוי האמור, הפיצוי בגין הוצאות נלוות וסוגיית מס השבח שהוטל על התובעים.
2. לאחר שקילת טענות הצדדים והחומר המונח לפניי מצאתי לאמץ את חוות דעתה של המומחית מטעם בית המשפט באשר לשיעור דמי החכירה האבודים. באשר למועד אשר עד אליו זכאים התובעים מס' 1-18 לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה מצאתי, כי המועד הרלוונטי הוא המועד בו שולם התשלום המוסכם. לתובעת מס' 20, אשר מסיכומי הנתבעת עולה, כי היא היחידה הזכאית לרשת את המנוח אסעד על פי צוואת המנוח, לא שולם הפיצוי שאינו במחלוקת ועל כן מועד התשלום האמור אינו רלוונטי לגביה.

שיעור הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה

1. נפקע זכאי לפיצויי הפקעה בגין הפקעת מקרקעין שבבעלותו. סעיף 12 לפקודה מעניק לנפקע את הזכות לפיצוי האמור. גובה הפיצוי נקבע בהתאם לעסקה רצונית. לעיתים, הרשות המפקיעה תופסת חזקה בקרקע זמן רב בטרם תשלום פיצויי ההפקעה. במצב דברים זה, הרי שממועד תפיסת החזקה אין בידי הנפקע לעשות שימוש בקרקע ולהפיק ממנה רווחים. כל זאת, אף שפיצויי ההפקעה טרם שולמו לו. נפקע כאמור זכאי לפיצוי בעבור תקופה זו (בג"צ 120/52 **ביאלה נ' עיריית ירושלים** פ"ד ז' 91).
2. קיימים שלושה מסלולי פיצויי חלופיים בשל הפקעת מקרקעין: (1) פיצויי קרן נומינאליים לפי סעיף 12 לפקודה בצירוף פיצוי פירות נומינאליים לפי סעיף 13(1) לפקודה ממועד תפיסת החזקה ועד לתשלום פיצויי הקרן. (2) פיצויי קרן נומינאליים לפי סעיף 12 לפקודה בצירוף ריבית בשיעור 6% לשנה. (3) פיצויי קרן לפי סעיף 12 לפקודה בצירוף ריבית והצמדה לפי סעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה (ע"א 2405/91 **מדינת ישראל נ' עזבון המנוח הרב פנחס דוד הורוביץ**, פ"ד נא(5) 23). בענייננו, המסלול הרלוונטי הוא המסלול הראשון. אציין, כי בשנת 2010 בוטל סעיף 13 לפקודה במסגרת תיקון הפקודה. עם זאת, הסעיף האמור חל במקרים בהן הודעה לגבי ההפקעה פורסמה לפי סעיף 5 לפני המועד בו נכנס התיקון לתוקף. לפיכך, סעיף 13 חל במקרה שלפניי.
3. במקרים בהם הרשות תופסת חזקה בקרקע המופקעת טרם תשלום פיצויי ההפקעה הרי שהמחוקק מדמה את התפיסה לחכירת הקרקע ומוטל על הרשות המפקיעה לשלם לנפקע דמי חכירה כאילו חכרה את הקרקע. הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה מעניק פיצוי בעבור התקופה שבמהלכה נמנעה מהנפקע האפשרות לעשות שימוש בקרקע ולהפיק ממנה רווחים בטרם שולמו לו פיצויי ההפקעה. לפיצוי לפי סעיף 13 יש שתי מטרות: 1. התמודדות עם הנזק אשר נגרם לנפקע בתקופה האמורה 2. יצירת תמריץ לרשות המפקיעה לשלם את פיצויי ההפקעה בזמן (ע"א 8937/08 **מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל נ' סלים מוחמד חביב אללה**).
4. בין הצדדים נתגלעה מחלוקת באשר לשיעור דמי החכירה להם זכאים התובעים בשל הפקעה הקרקע ותפיסת החזקה בה טרם תשלום פיצויי ההפקעה. התובעים מבקשים לאמץ את חוות דעת המומחית מטעם בית המשפט שקבעה, כי שיעור דמי החכירה הוא 6%. מנגד, הנתבעת מבקשת לאמץ את חוות דעת המומחה מטעמה. במסגרת חוות דעתו המשלימה קבע ויסבלום, כי שיעור דמי חכירה לקרקע בייעוד מגורים צריך לעמוד על 2.5% ושיעור דמי החכירה לקרקע חקלאית צריך לעמוד על 1.5% לשנה. ויסבלום הוסיף, כי מאחר ובחוות הדעת המקורית נקבע שיעור דמי חכירה של 5% הרי שהוא ימשיך עם השיעור האמור וזאת לקולא.
5. מסגרת ע"א 2797/15 **מדינת ישראל- רשות הפיתוח נ' פאטמה עיסא** קבע בית המשפט העליון, כי השאלה האם להעמיד את דמי החכירה על 5% לשנה או 6% לשנה היא שאלה שמאית מובהקת אשר נתונה להכרעת בית המשפט בהתאם לנתונים שלפניו.
6. למומחה מטעם בית המשפט מעמד מיוחד. זאת, מאחר ומדובר בגורם אובייקטיבי המהווה זרועו הארוכה של בית המשפט. מינוי מומחה מטעם בית המשפט אין משמעותו, כי שיקול דעת בית המשפט מוגבל ועליו לאמץ את קביעות המומחה מטעמו. בידי בית המשפט לפסוק, האם לאמץ את חוות הדעת ובאיזה היקף לעשות כן. עם זאת, לא בנקל יסטה בית המשפט מקביעות המומחה שמינה בהעדר טעמים כבדי משקל המצדיקים סטייה כאמור. כפי שיפורט מצאתי, כי לא מתקיימים במקרה שלפניי טעמים כאמור.
7. בפסיקה נקבע, כי הפיצוי לפי סעיף 13 אינו משקף בהכרח את ההפסד בפועל של דמי שכירות בעסקה מרצון (ע"א 3079/08 **מדינת ישראל נ' הקדש קרן עזרה ע"ש יעקב הייטנר**) והנפקע אינו חייב להראות חסרון כיס ממשי עקב אובדן דמי השכירות אשר נשללו ממנו בשל תפיסת החזקה על ידי הרשות המפקיעה (ע"א 254/68 **עיריית פתח תקווה נ' מנטל** פ"ד כב(2), 902). בנסיבות אלו, הפיצוי אינו נקבע על פי דמי השכירות אשר ניתן היה לקבל ותחת זאת נקבעים דמי שכירות רעיוניים אשר נגזרים משווי הקרקע המופקעת.
8. בתשובותיה לשאלות ההבהרה ציינה המומחית, כי אם העיקרון המנחה היה קביעת היחס בין שיעור דמי השכירות שניתן לקבל על הקרקע בהתאם לשימוש החקלאי בה לבין שוויה סביר, כי השיעור היה נמוך יותר. אין בתשובה זו בכדי ללמד, כי נפל פגם בחוות דעת המומחית. זאת, בשים לב לכך שדמי החכירה האבודים אכן אינם נקבעים על פי דמי השכירות אשר ניתן היה לקבל בפועל, כאמור לעיל.
9. הנתבעת טוענת, כי במקרה בו עסקינן לא היה הבדל בין ייעוד המקרקעין והשימוש בהם בפועל במועד ההפקעה ומשכך הרי שדמי השכירות הרעיוניים והקונקרטיים אמורים להיות זהים. בעניין זה מסתמכת הנתבעת על פסק הדין אשר ניתן בע"א 7137/15 **מוחמד עלי עבד לאפי נ' מדינת ישראל**. התייחסתי בעבר, במספר הזדמנויות, לפסק הדין האמור ולסיטואציה המיוחדת בה הוא עסק. פסק הדין האמור עסק בהפקעת קרקע שייעודה מחצבה. סבורני, כי יש לאבחן בינו לבין מקרים דוגמת המקרה שלפניי. בעניין זה אפנה לקביעותיי בת.א 25725-09-15 באשר להבדל המהותי בין פרשת עבד לאפי והעניין אשר נדון בפניי במקרה האמור. הקביעות האמורות יפות ונכונות אף למקרה בו עסקינן. הקביעה אשר נקבעה במסגרת פרשת הייטנר לפיה פיצוי בגין אובדן דמי חכירה מנותק מדמי השכירות אשר ניתן היה לקבל בפועל, חלה על המקרה בו עסקינן.
10. במסגרת חוות דעתה ציינה המומחית, כי קיים קשר ישיר בין ריבית הפריים שקובע בנק ישראל לבין שיעור התשואה לעניין סעיף 13, במסגרת המגבלה של 6% הקבועה בפקודה. המומחית פירטה את השינויים בריבית הפריים לאורך השנים וטענה, כי לאור גובה ריבית הפריים לאורך השנים יש לערוך תחשיב לפי 6%.
11. הפיצוי בגין הפסד דמי חכירה אמור לפצות את הבעלים גם על הפסד ריבית וגם על ירידת ערך הכסף. הפיצוי אמור לבטא את שווי הקרקע במנהרת הזמן מיום תפיסת החזקה ועד למועד תשלום פיצויי ההפקעה (ע"א 2405/91 **מדינת ישראל נ' עזבון המנוח הרב פנחס דוד הורוביץ ז"ל**, פ"ד נא(5), 23). הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה נתפס כתחליף ריבית. מדובר במעין מכשיר פיננסי אשר מנותק מדמי השכירות שניתן היה לקבל בפועל. מטרת הסעיף הינה מתן פיצוי לנפקע בגין העיכוב בתשלום פיצויי ההפקעה ולא בגין השימוש בקרקע. בשל כך הפיצוי נעשה בדרך של פסיקת ריבית או לחלופין בדרך של אחוז משווי הקרקע משנה לשנה (ע"א 3079/08 **מדינת ישראל נ' הקדש קרן עזרה ע"ש יעקב הייטנר**). מדובר בפיצוי פירותי אשר מהווה תחליף לריבית והצמדה. מאחר והפיצוי מתבסס על שוויה המשתנה של הקרקע מידי שנה הרי שנערך שיערוך אשר שומר על ערך הכסף. אולם, יש להביא בחשבון אף את הפסד הריבית.
12. כפי שקבעתי כבר בעבר, מקובלת עליי עמדת המומחית באשר לקשר בין ריבית הפריים וקביעת הפיצוי בגין אובדן דמי החכירה. עמדה זו עולה בקנה אחד עם מטרתו של הפיצוי לפי סעיף 13 אשר נועד, בין היתר, לפצות על אובדן הריבית וירידת ערך הכסף מהמועד בו נתפסה החזקה בקרקע ועד למועד בו שולם הפיצוי. דמי החכירה הם נומינליים וערכם פוחת ככל שחולף הזמן בהעדר מנגנון השומר על ערכם. הפיצוי על פי סעיף 13 מאפשר את שמירת ערכם של פיצויי ההפקעה אשר אמורים היו לאפשר לנפקע לרכוש קרקע חלופית ככל שהפיצוי היה משולם לו במועד. זאת, לאור מטרתם של פיצויי ההפקעה- העמדת הנפקע במצב בו היה אלמלא ההפקעה. ריבית הפריים אשר נקבעה בשנים הרלוונטיות מלמדת על ההפסד אשר נגרם לנפקע בתקופה בה לא שולמו לו פיצויי ההפקעה אף שהחזקה בקרקע נלקחה ממנו.
13. בחוות דעתה התייחסה המומחית לפסק הדין בפרשת הייטנר וטענה, כי מאחר והפיצוי אמור להעמיד את הנפקע במצב בו היה אלמלא ההפקעה, הרי שיש להעמיד את שיעור דמי החכירה על 6%. המומחית ציינה, כי מבדיקתה עולה, כי פיצוי של דמי חכירה לפי 5% אינו מביא את הנפקע למצב בו יוכל לרכוש קרקע חלופית דומה ועל כן נכון לקבוע את הרף העליון שנקבע בפסיקה- 6%, אשר אף הוא אינו מביא לפיצוי המביא למלוא שווי הקרקע. פיצויי ההפקעה נועדו להביא את הנפקע למצב בו היה אלמלא ההפקעה. לפיכך, צדקה המומחית שעה שבחנה האם הפיצוי יאפשר לנפקע לרכוש קרקע חלופית.
14. המומחית ציינה בחוות דעתה, כי שיעור דמי החכירה אשר גובה רשות מקרקעי ישראל הוא 5% והוא על 91% משווי הקרקע ואינו משקף את שוויה המלא ועל כן נכון יותר לחשב את הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה לפי 6%. בסיכומיה התייחסה הנתבעת לסוגיה זו וטענה, כי אין מדובר בנימוק שמאי. עוד טענה, כי כבר שנים גובה הרשות סכום אשר שקול ל- 49 תשלומים בשיעור של 5% משווי הקרקע אולם מעניקה בתמורה זכויות לתקופה של 98 שנים. משכך, הרי ששיעור דמי החכירה אשר גובה רשות מקרקעי ישראל שקול לגביית 2.5% משווי הקרקע.
15. באשר לטענת הנתבעת לפיה אין מדובר בטיעון שמאי הרי שהנתבעת עצמה ביקשה, לא פעם, להסתמך על שיעור דמי החכירה אשר גובה רשות מקרקעי ישראל לצורך קביעת שיעור דמי החכירה האבודים והתייחסה בחוות הדעת מטעמה לעניין זה. אף במקרה שלפני בחוות הדעת המקורית טען המומחה מטעם הנתבעת, כי הריבית המקובלת בשוק הנדל"ן הישראלי כשמדובר בקרקעות ריקות הוא 5% וטען, כי לומדים זאת מכך שמירב עסקאות החכירה מבוצעות על ידי רשות מקרקעי ישראל וכי המינהל הוא השחקן הראשי בשוק וקובע את מחירי החכירה.
16. באשר לטענת הנתבעת, לפיה בפועל רשות מקרקעי ישראל גובה דמי חכירה אשר שקולים ל- 2.5% משווי הקרקע הרי שאף אם תתקבל טענה זו אין בה בכדי להשליך על קביעתי בעניין שלפני. קבעתי כבר בעבר, כי אף שרשות מקרקעי ישראל היא שחקן ראשי בשוק המקרקעין הרי שאין משמעות הדבר, כי חובה לקבוע את שיעור דמי החכירה בהתאם לשיעור ההיוון אשר היא גובה. לא הוכח, כי זהו השיעור אשר נהוג אף בעסקאות מרצון אשר רשות מקרקעי ישראל אינה צד להן. סבורני, כי כאשר מדובר בהסכם חכירה לא רצוני הרי שיש להעמיד את שיעור דמי החכירה על הרף העליון אשר נקבע בפקודה.
17. בנוסף, התייחסה המומחית בחוות דעתה לאמור בפרק ח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי. המומחית ציינה, כי שווי בשימוש של קרקע חקלאית מוגדר כשווי ללא מרכיב הפוטנציאל לשינוי יעוד. המומחית הוסיפה, כי שיעור ההיוון להכנסות הצפויות משכירות לקרקע חקלאית הוא 5%-6% וכי מאחר ולא מדובר בנכס נטול כל פוטנציאל הרי שראוי לדעתה לקחת שיעור היוון של 6%. בתשובותיה לשאלות ההבהרה היא ציינה, כי כאשר היא כותבת שיש לקרקע פוטנציאל היא מתייחסת לציפייה כללית של השוק לשינוי ייעוד עתידי/התפתחות תכנונית.
18. בתשובות לשאלות הבהרה ציינה המומחית, כי 6% אשר קבעה אינם מבטאים את דמי השכירות אשר ניתן היה לקבל בפועל עבור המקרקעין על פי ייעודם וכי השכירות המתקבלת מקרקע חקלאית משקפת רק את אפשרות השימוש החקלאי ואינה מביאה לידי ביטוי את שווי הפוטנציאל המהווה חלק משמעותי משווי קרקע חקלאית. לטענתה, קיים קושי להשכיר קרקע חקלאית באופן רציף וסביר, כי בשל כך דמי השכירות המתקבלים יהיו נמוכים.
19. יום ההפקעה הוא המועד הקובע לעניין פיצויי ההפקעה. בהתאם לכך, המידע בנוגע למצב הקרקע לאחר ההפקעה אין בו בכדי להשפיע על מחירה של הקרקע ופיצויי ההפקעה. אולם, שווי הקרקע כולל אף את הפוטנציאל העתידי אשר טמון בקרקע ללא קשר להפקעה ומתמצה בשינויים תכנוניים עתידיים (אהרון נמדר **הפקעת מקרקעין** (מהדורה שניה- 2011, הוצאת חושן), 525). משכך, בעת קביעת פיצויי הפקעה יש להביא בחשבון את הפוטנציאל הטמון בקרקע ושינויים מאוחרים למועד ההפקעה אשר היו וודאיים במועד האמור או שניתן היה לצפות למימושם בעתיד הנראה לעין (ע"א 9355/02 **מדינת ישראל נ' ג'ורג' יוסף ראשד**, פ"ד נח(4), 406). מקובלת עליי עמדת המומחית אשר הביאה בחשבון את הפוטנציאל הגלום בקרקע ומשפיע על שוויה.
20. מצאתי, כי חוות דעת המומחית מטעם בית המשפט היא מקצועית ומהימנה. המומחית בחנה את מטרותיו של הפיצוי לפי סעיף 13 וקבעה את הפיצוי בהתאם למטרות אלו. לא מצאתי, כי נפלו בחוות הדעת פגמים המצדיקים את פסילתה.
21. כמו כן, בחנתי את דרך החישוב אשר הציע המומחה מטעם הנתבעת ומצאתי שלא לאמץ את חוות דעתו. המומחה מטעם הנתבעת הסביר, כי קבע את שיעור דמי החכירה באופן המפורט בחוות דעתו בשל העדר שוק להשכרה שנתית של קרקע ריקה בייעוד מגורים ובשל קושי רב להשיג סימוכין למחירי השכירות לשימוש חקלאי בעסקאות בין פרטיים. במספר תיקים אשר נדונו על ידי הוגשה חוות דעת דומה על ידי המומחה מטעם הנתבעת. קבעתי כבר בעבר, כי אינני מאמצת את הדרך בה בחר השמאי מטעם הנתבעת לשם קביעת הפיצוי האמור בשל הקושי באיתור נתונים וכי עדיפה בעיניי בעניין זה עמדתה של השמאית מטעם בית המשפט אשר בחנה את מטרות הסעיף וקבעה את הפיצוי בהתאם. קביעה זו נותרה בעינה. בנוסף, המומחית מטעם בית המשפט התייחסה לעסקאות ההשוואה אשר פירט המומחה מטעם הנתבעת. היא ציינה, כי חלק גדול מהן נמצאות בגושים אשר משויכים מוניציפאלית לריינה ומרוחקים 1,500-2,600 מ"ר ממרכז ריינה. המומחית מטעם בית המשפט טענה, כי היא אינה רואה סיבה להסתמך על עסקאות מגושים אלו מאחר וקיימים נתונים רבים מאזור כפר כנא בקרקעות חקלאיות ואין סיבה להתבסס על עסקאות מיישוב אחר, החלקות נמצאות במרחק גדול יותר ממרכז הכפר לעומת החלקה הנישומה והחלקות נמצאות מעבר לכביש 79 אשר יוצר חיץ בין הגושים האמורים ורצף הפיתוח של הישוב ומשפיע על שווי החלקות.
22. לאמור לעיל מתווספת העובדה, כי במרבית פסקי הדין נקבעו דמי חכירה בשיעור 6% ומרבית השמאים אשר ממונים על ידי בית המשפט למתן חוות דעת בסוגיה זו קובעים דמי חכירה בשיעור האמור, כפי שקבעה אף המומחית במקרה בו עסקינן. אף במקרים אשר נדונו על ידי בנוגע להפקעת חלקות סמוכות באותו גוש נקבע, כי שיעור דמי החכירה יהיה 6%. קביעת שיעור דמי החכירה שונה לגבי שתי חלקות סמוכות עשויה לעורר תחושת אי צדק בדומה למקרים של פסיקות סותרות. בפסיקה נקבע, כי שווי מקרקעין סמוכים אשר נקבע כממצא בפסק דין אחר, בהסכמת הצדדים או בהכרעה לאחר שמיעת ראיות, הוא ראיה קבילה אולם אין להעניק לה משקל מכריע אשר יש בו לכבול ולחייב מתדיינים שונים שלא היו צד להליכים המקוריים (ע"א 3819/01 **מדינת ישראל נ' איריס אסלן**). עם זאת, סבורני, כי כאשר מדובר בעקרונות בנוגע לפיצוי, להבדיל מקביעת שווי הקרקע, קיימת הצדקה רבה יותר להחיל את אותם עקרונות על קרקעות סמוכות. יתרה מזאת, הנתבעת הייתה צד להליך הראשון ומשכך אין מדובר במקרה בו כובלים צד לממצאים עובדתיים שנקבעו במשפטו של מתדיין אחר.
23. אציין עוד, כי במקרה שלפניי החזקה בקרקע נתפסה בשנת 1985, לפני למעלה משלושים שנה. הזמן הרב שחלף ממועד תפיסת החזקה משליך על קביעת הפיצוי לפי סעיף 13. זאת, בשים לכך שהפיצוי אמור לפצות את הנפקע על אובדן הריבית וירידת ערך הכסף בתקופה שבין תפיסת החזקה ועד מועד תשלום הפיצוי ולאור העובדה שדמי החכירה הם נומינליים וערכם פוחת ככל שחולף הזמן בהעדר מנגנון אשר שומר על ערכם.
24. לאור המפורט לעיל, מצאתי לאמץ את חוות דעתה של המומחית מטעם בית המשפט ולקבוע, כי הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה יעמוד על 6% משווי הקרקע מידי שנה.

המועד אשר עד אליו יש לחשב את הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה

1. הצדדים חלוקים ביניהם באשר למועד אשר עד אליו זכאים התובעים לפיצוי בהתאם לסעיף 13. עמדת התובעים היא, כי המועד הרלוונטי הוא מועד מתן פסק הדין. מנגד, הנתבעת טוענת, כי המועד הרלוונטי הוא המועד בו היא שילמה לתובעים 1-18 סך של 3,830,869 ₪, סכום הפיצוי שאינו שנוי במחלוקת.
2. בסעיף 13 לפקודה נקבע, כי: "מקום שקנה שר האוצר החזקה בקרקע כל-שהיא, בהמשך להודעה לפי סעיף 7, ישלם פיצויים לבעליה של אותה קרקע ולכל בני-אדם הזכאים בזכות או טובת-הנאה כל-שהן בה, בשל אבדן דמי- חכירה לתקופה שבין הזמן, אשר בו קנה שר האוצר אחיזה כנ"ל, והזמן אשר בו שולמה השכירות, המגיעה על אותה קרקע לפי הסכם, לאדם הזכאי בה, או **הזמן שבו שולמו פיצויים בגין אותה קרקע לאותו אדם** או לבית-המשפט לפי קביעות הפקודה הזאת, הכול לפי המועד המוקדם יותר. בתנאי, כי מקום שהציע שר האוצר בכתב לתובע כל-שהוא סכום כל-שהוא כפיצויים בגין אותה קרקע, והסכום שגמלו בית המשפט לאותו תובע, או שקיימו התובע ההוא, אינו עולה על הסכום המוצע, ישלם שר האוצר לאותו תובע-פיצויים בשל אבדן דמי- חכירה רק בגין התקופה שבין הזמן, שבו קנה שר האוצר אחיזה כנ"ל, והזמן שבו הוצעה אותה הצעה".
3. הנה כי כן, מלשון החוק עולה, כי סעיף 13 מעניק לנפקע זכות לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה עד למועד בו שולמה השכירות המגיעה על הקרקע או הזמן בו שולמו פיצויים בגין אותה קרקע. לאור הוראת ומטרת סעיף 13 הרי שהפיצוי לפי סעיף זה ניתן מיום תפיסת החזקה ועד למועד תשלום דמי הפיצוי. בעת תשלום פיצויי הפקעה עוברות הזכויות במקרקעין לרשות המפקיעה ומהמועד האמור הנפקע אינו זכאי לעשות שימוש בקרקע ובהתאם גם אינו זכאי לפיצוי בגין אובדן רווחים. **די בתשלום פיצויי הקרן ללא הפיצוי הפירותי בכדי לעצור את מניין התקופה בגינה זכאי הנפגע לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה.**
4. הפיצוי לפי סעיף 13 מעניק לנפקע פיצוי על העיכוב בתשלום הפיצויים בעבור התקופה בה נתפסה כבר החזקה בקרקע אולם טרם שולמו פיצויי ההפקעה (ה"פ 288/07 **עזבון המנוח סלים חנא איבראהים נ' מדינת ישראל, מנהל מקרקעי ישראל**). כאמור, מטרתו של סעיף 13 הייתה פיצוי הנפקע בגין העיכוב בתשלום פיצויי ההפקעה. עם קבלת פיצויי ההפקעה עוברת זכות השימוש המלאה לרשות המפקיעה ואין הצדקה להמשיך ולפצות את הבעלים המקורי בעד אובדן היכולת לעשות שימוש במקרקעין המופקעים. כמו כן, לא קיים עוד צורך לתמרץ את הרשות שלא לנהוג בסחבת בתשלום פיצוי הוגן לבעל הזכויות (א. קמר **דיני הפקעת מקרקעין**, הוצאת מירב, מהדורה שמינית, כרך שני, עמ' 760).
5. בע"א 7809/01 **מסד חברה הדדית להלוואות וחסכונות בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל**, פ"ד נט(1)) , 701 קבע בית המשפט העליון, כי לאור לשונו ותכליתו של סעיף 13 לפקודה הרי שהפיצוי שנקבע במסגרתו הוא **בעבור התקופה שממועד תפיסת החזקה על ידי הרשות המפקיעה ועד למועד תשלום הפיצויים בגין הפקעת המקרקעין ולא עד מועד התשלום של אובדן דמי החכירה.** בית המשפט העליון קבע, כי הדבר כתוב בבירור בסעיף 13 ואף מתבקש מהגיונו של הסעיף שביקש לפצות את בעל המקרקעין בגין אובדן יכולת השימוש שלו במקרקעין המופקעים עד מועד "מכירתם" לרשות המפקיעה באמצעות קבלת פיצויי ההפקעה.
6. אוסיף ואציין, כי לא כל תשלום חלקי יעצור את התקופה בגינה זכאים הנפקעים לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה. אף גובה הפיצוי אין בו בכדי להשליך על סוגיה זו. תחת זאת, יש לבחון האם שולמו פיצויי הקרן אם לאו. שכן, אין הצדקה לחייב את הרשות בתשלום פיצוי פירות בעבור התקופה שלאחר תשלום פיצויי הקרן.
7. המחוקק מדמה את הפקעת המקרקעין למכירתם. בהתאם לכך, לאחר מועד תשלום הקרן הנפקע אינו זכאי להמשיך ולעשות שימוש בקרקע ובהתאם לזה הוא אינו זכאי לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה בעבור התקופה האמורה. משכך, התובעים 1-18 זכאים לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה **רק עד למועד בו שולמו להם פיצויי הקרן בהתאם להסכם שהתגבש בין הצדדים.**

התובעת מס' 20

1. באשר לתובעת 20, הרי שהיא לא הייתה חלק מהסדר הפשרה ובהתאם לכך לא שולם לה הסכום שאינו שנוי במחלוקת. לפיכך, אין במועד בו שולם הסכום האמור לתובעים 1-18 בכדי להשליך על זכותה בנוגע לתשלום פיצוי בגין אובדן דמי חכירה. הנתבעת טוענת בסיכומיה, כי תובעת זו לא הייתה חלק מהסדר הפשרה בשל התנהלותה ומחדלה באי צירוף צו קיום צוואה במשך כשנה וחצי ממועד הגשת התביעה. אין באמור בכדי לתמוך בטענת הנתבעת לפיה המועד בו שולם הסכום שאינו שנוי במחלוקת ליתר התובעים הוא המועד הרלוונטי אף לגבי תובעת מס' 20. לעניין זה, מצבה של תובעת זו אינו אמור להיות שונה ממצבו של כל תובע אחר אשר לא משולם לו פיצוי הקרן, מסיבה כזו או אחרת, ואשר זכאי לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה עד למועד בו שולם **לו** הפיצוי בעבור הקרקע המופקעת. לכך מתווספת העובדה, כי סכום הפיצוי שאמור היה להשתלם לתובעת מס' 20 ככל שהייתה חלק מהסדר הפשרה נותר בידי הנתבעת במהלך התקופה האמורה. משכך, היה בידי הנתבעת לעשות שימוש בסכום האמור ולהפיק ממנו רווחים ומנגד לא היה בידי התובעת מס' 20 לעשות כן. למעלה מהדרוש אציין, כי בדיון שנערך לפני כתשעה חודשים הודיעה הנתבעת, כי היא מסכימה שהתובעת תירשם כתובעת יחידה של זכויות המנוח ואמרה, כי תבחן את תשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת לתובעת האמורה. יחד עם זאת, הנתבעת לא שילמה לה את הסכום שאינו שנוי במחלוקת אף לאחר המועד האמור. לפיכך, תובעת מס' 20 זכאית לתשלום פיצוי עד מועד פסק הדין, קרי עד סוף חודש מרץ 2018.

הוצאות נלוות

1. התובעים זכאים לפיצוי בגין הוצאות נלוות- אגרת בית משפט, שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת עו"ד (ע"א 3471/11 **ניסים דוויק נ' מע"צ, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ**). על כתפי התובעים מוטל הנטל להוכיח את ההוצאות הנלוות.
2. התובעים טוענים, כי שילמו לשמאית מטעמם שכ"ט בגובה 19,658 ₪ בצירוף מע"מ וכי הם חייבים לה סכום נוסף בגובה 15,000 ₪ בצירוף מע"מ עם קביעת הפיצויים הסופיים. התובעים צירפו חשבונית מס להוכחת הסכום אשר שילמו לשמאית מטעמם. מהחשבונית עולה, כי התובעים שילמו לשמאית סך של 19,658 ₪ ובתוספת מע"מ סך הכל 23,000 ₪. לפיכך, רק בגין סכום זה הם זכאים לשיפוי. טענתם בנוגע ליתרת החוב כלפי השמאית מטעמם נטענה בעלמא ולא נתמכה בראיה כלשהי, על אף שמוטל עליהם להוכיח את ההוצאות הנלוות הנטענות. התובעים צירפו חשבונית מס בגין תשלום ששילמו למומחית מטעם בית המשפט בסך של 14,040 ₪, כולל מע"מ. כמו כן, התובעים צירפו קבלה על אגרת בית המשפט אשר שילמו. התובעים זכאים לשיפוי בגין חלקם בחוות דעת המומחית מטעם בית משפט וכן החזר אגרה ששילמו.
3. התובעים זכאים לשיפוי בגין שכר טרחת עורך דין. בעניין זה יש להביא בחשבון את סכום הפיצוי שנפסק לתובעים, את היקף ההשקעה בתיק, את העובדה שהתקיימו בתיק שלוש ישיבות קדם משפט ולא נערכה ישיבת הוכחות ואת ההסדר החלקי אליו הגיעו הצדדים ואשר בהתאם לו הנתבעת שילמה לתובעים את הסכום המוסכם.
4. בנוסף, התובעים צירפו חשבונית על סך 11,700 ₪ תשלום בעבור חישוב מס השבח שהוטל עליהם בעקבות ההפקעה. נפקע אינו זכאי לפיצוי בגין מסים אשר הוטלו עליו בעקבות ההפקעה. בע"א 7957/01 **יוסף קלפא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, מחוז חיפה**, פ"ד נז(1) 625 ציין בית המשפט העליון, כי סעיף 12 מונה כללים לעניין הערכת הפיצויים ולפיו יש להעריך את שווי הפיצוי לפי שווי הזכות בלבד. נקבע, כי אין חובה בדין לפיה מוטל על הרשות המפקיעה לשאת בתשלום מס השבח המוטל במקרה של הפקעה. לדידי, הדבר עולה בקנה אחד עם העמדה לפיה המחוקק מדמה את ההפקעה למכירה מרצון ובנסיבות אלו על הנפקע לשאת במסים אשר היו מוטלים על מוכר מרצון. בהתאם לכך, התובעים אף אינם זכאים להחזר בגין הוצאות אשר הוציאו לשם קבלת ייעוץ בנוגע למס השבח.

**התוצאה**

1. לאור המפורט לעיל, מצאתי, כי חוות דעת המומחית מטעם בית המשפט היא מקצועית ומהימנה וכי לא נפלו בה פגמים המצדיקים סטייה ממנה. מצאתי לאמץ חוות דעת זו ולקבוע, כי הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה בהתאם לסעיף 13 יהיה בשיעור 6% משווי הקרקע. התובעים 1-18 זכאים לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה ממועד תפיסת החזקה ועד למועד תשלום הפיצוי המוסכם. לתובעת מס' 20 לא שולם הסכום המוסכם. לפיכך, ולאור מטרת הפיצוי הקבוע בסעיף 13, הרי שהיא זכאית לפיצוי בגין אובדן דמי חכירה עד למועד מתן פסק הדין.
2. הצדדים יגישו בתוך 7 ימים ממועד המצאת פסק הדין פסיקתא לחתימתי בהתאם לעקרונות לעיל ובניכוי הסכום שכבר שולם. בפסק הדין הסופי שיינתן תהא אף התייחסות לשכר טרחת עו"ד.

המזכירות תמציא לצדדים.

ניתן היום, כ"ד ניסן תשע"ח, 09 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

