בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 1319-05 גואל ואח' נ' מנהל מחלקת עבודות ציבוריות ואח'

בפני כב' השופט אבי זמיר

התובעים
1.מאיר גואל
2.יצחק גואל
3.יעקב גואל
ע"י ב"כ עוה"ד פפר ולוי-פלג

נגד

הנתבעים
1.מדינת ישראל-מנהל מחלקת עבודות ציבוריות
2.מדינת ישראל-משרד התחבורה
3.מדינת ישראל-משרד התשתיות הלאומיות
ע"י ב"כ עו"ד גורנשטיין (פמת"א אזרחי)

מיני-רציו:

* מועד תשלום פיצוי בגין הפקעה ייעשה לכל המאוחר עם תפיסת החזקה, ואיחור בתשלום יגרור תשלום הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק. חישוב הפיצוי ייעשה תוך התחשבות בפיצוי שניתן לבעלי זכויות סמוכים.

* מקרקעין – הפקעה – פיצויים

* מקרקעין – הפקעה – פקודת הדרכים ומסילות הברזל

.

התובעים היו דיירים מוגנים בחלקה שהופקעה עפ"י פקודת הדרכים ומסילות הברזל. הנתבעים קיבלו פס"ד המחייב את התובעים בפינוי, התובעים פינו את הנכס אך התפיסה לא התרחשה בפועל בשל הליכים דומים שננקטו נגד דיירים נוספים באותה חלקה. התובעים קיבלו פיצוי בגין הפינוי למעלה מחמש שנים לאחר הפינוי, וגובהו היה נמוך משמעותית מהפיצוי שקיבלו הדיירים האחרים לפי הסכם פשרה עמם.

.

ביהמ"ש קיבל את התביעה וקבע כי:

במישור העקרוני באים פיצויי ההפקעה להעמיד את בעל הזכות במקרקעין באותו מצב כספי שבו היה עומד אלמלא ההפקעה. עקרון השבת המצב לקדמותו מעניק לנפקע את שווי הנכס שהופקע ולא את שוויו של הנכס החלופי. תשלום שבוצע על ידי הגורם המפקיע לבעליו של נכס סמוך מהווה אמת מידה משמעותית, הן מכוח עקרון השוויון והן לפי "שיטת ההשוואה". במקרה הנדון הסתמכות על הפיצויים שניתנו לדיירים האחרים משרתת את התובעים, הואיל והיא חוסכת להם את הצורך להתגבר על משוכות לא פשוטות של הוכחה. לצד זאת, חרף הצהרות הנתבעים שבשל התנהלות התובעים אין הצעת הפשרה עומדת עוד, לא יעלה על הדעת שבשומת פיצויי ההפקעה יחולו אמות מידה שונות על התובעים ועל הדיירים האחרים.

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי

ההפקעה הנדונה נעשתה על פי פקודת הדרכים. לפי הפקודה, היום הקובע להערכת שווי המקרקעין הוא היום שבו רשאית הייתה הרשות לתפוס את המקרקעין. מאחר ועל פי הפקודה רשאית הרשות לתפוס את המקרקעין מיד לאחר פרסום ההכרזה, הרי שהמועד הקובע הוא מועד פרסום ההודעה על החלת הפקודה, ובמקרה הנדון מדובר על 1963, שנים לפני שהתובעים רכשו את הזכויות בקרקע. המועד הרלבנטי הראשון אפוא לשומת הפיצויים הוא מועד רכישת הקרקע, ושני הצדדים לא הביאו נתונים כלשהם בדבר שווי המקרקעין במועד זה. המועד השני הרלבנטי לפי הדין הוא מועד השתכללות הזכות לפיצויים, שהוא מועד תפיסת החזקה במקרקעין; תשלום הפיצויים נעשה תוך 90 יום לאחר תפיסת החזקה. התובעים קיבלו פיצוי למעלה מחמש שנים לאחר הפינוי.

הדין קובע מנגנון של הוספת הפרשי הצמדה וריבית לפיצויי ההפקעה, שנועד לגשר על פער הזמנים בין מועד הרכישה לבין מועד תפיסת החזקה, פער זמנים אשר עשוי לעיתים להיות ארוך ביותר. אך לגבי התקופה שלאחר קביעת הזכאות לתשלום, כאשר רשות מפקיעה נמנעת מלשלם את הפיצוי במועד הקבוע ואף אינה משלמת את הסכום שאינו שנוי במחלוקת, יש לצרף לחוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה.

פסק דין

כללי

זוהי תביעה לתשלום פיצויי הפקעה.

בתביעה נטען כי התובעים הם בעלים משותפים של בית עסק, אשר עסק בזמנים הרלבנטיים בייצור כימיקלים שונים לתעשיה (להלן: "העסק"), עסק אשר נוהל בשטח של כ-180 מ"ר, הכולל מבנה וסככות, בחלק מחלקה 115 בגוש 6011 (להלן: "הנכס"). התובעים טענו כי הם בעלי זכות דיירות מוגנת בנכס מכוח הסכם דיירות מוגנת בינם לבין עמידר מיום 1.6.89.

הנכס גבל בכביש 44 (כביש יפו-רמלה), בסמוך לאיזור התעשיה של חולון ולישוב אזור.

מע"צ פעלה מאז שנת 1965 להרחבת כביש 44, זאת בהתאם לצו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (כביש תל אביב-רמלה), תשכ"ג - 1963, שפורסם בקובץ התקנות מס' 1411 מיום 31.1.63, עמ' 935, ובהתאם לצו הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) (כבישים ארציים שונים), תשכ"ד - 1964, שפורסם בקובץ התקנות מס' 1547 מיום 20.2.64, עמ' 816.

מדובר אפוא בהפקעה על פי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943 (להלן: "פקודת הדרכים").

הליכי תפיסת החזקה

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
C:\Documents and Settings\ADMIN\Desktop\

במסגרת פרויקט הרחבת הכביש, פרויקט שנמשך לאורך שנים, נדרשה מע"צ, בשלב האחרון של הפרויקט, לתפוס חלק מחלקה 115 הנ"ל, בשטח של כ-365 מ"ר, מתוך שטח כולל של 430 מ"ר. למעשה, משמעות הדבר הייתה תפיסתו של השטח כולו. באותה עת החזיקו התובעים, מתוך השטח הכולל, שטח של 176 מ"ר; עסק אחר, של נגריה (להלן: "נגריית דניאל"), החזיק בשטח של 254 מ"ר (לגרסת מע"צ, כל אחד מהמחזיקים הללו החזיק בפלישה שטח גדול יותר מהשטח שבו היו לכל אחד מהם זכויות של דיירות מוגנת בהתאם לחוזים עם עמידר).

ביום 1.12.97 שלחה פרקליטות מחוז ת"א לתובעים "הודעה על הפקעה" (נספח ג' לתצהיר התובעים). במכתב זה נדרשו התובעים לפנות את השטח הדרוש למע"צ ולמסור את החזקה בו תוך 30 יום. ביום 18.1.98 (בטעות נרשם 18.1.97) שלחה מע"צ מכתב נוסף לתובעים (נספח ד' לתצהיר התובעים). במכתב זה הודיעה מע"צ לתובעים על הצורך בתפיסת חזקה ועל עריכת סיור מוקדם בשטח, אשר נקבע ליום 28.1.98.

לאחר שמע"צ ביקשה לתפוס חזקה במקרקעין כאמור, התנגדו לכך הן התובעים והן נגריית דניאל. מע"צ נקטה בהליכי תפיסת חזקה הן כנגד התובעים והן כנגד דניאל. כנגד התובעים הוגשה תביעה לבית משפט השלום בהרצליה (ה"פ 10016/98) [פורסם בנבו] ועתרה למתן צו שיתיר לה לתפוס חזקה במקרקעין. ביום 4.10.99 ניתן פסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) מאיר שנהב, המקבל את העתירה. צו מסירת החזקה, כך נקבע בפסק הדין, ייכנס לתוקפו תוך 45 יום (נספח ה' לתצהיר התובעים).

בעקבות פסק הדין שלחה הפרקליטות מכתב לבאי כוח התובעים, ביום 25.10.99 (ת/9), שבו מתבקשים התובעים לפנות את השטח, בהתאם לנקבע בפסק הדין.

הליך מקביל נוהל כנגד נגריית דניאל (ה"פ שלום הרצליה 10010/98). לאחר שמיעת הוכחות קיבל כב' השופט גורפינקל את התביעה; ערעור לבית המשפט המחוזי נדחה ביום 7.3.02 (ע"א מחוזי ת"א 3454/99; נספח ח' לתצהיר מר שלומה גולדשטיין מטעם הנתבעים).

בשל התמשכות ההליכים מול דניאל לא יכלה מע"צ לתפוס את החזקה בכל השטח הדרוש לה ולקדם את המשך הפרויקט. דניאל פינה את החלק שבחזקתו רק בסמוך לחודש יוני 2002, ורק

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
C:\Documents and Settings\ADMIN\Desktop\ תיק עבודה - מאיר גואל נ' מדינת ישראל.docx

לאחר מכן ניתן היה להרוס את המבנים כולם, אשר הוחזקו לפני כן על ידי דניאל ועל ידי התובעים.

עוד קודם לכן, ולאחר מתן פסק הדין כנגד התובעים פנו אלו באמצעות בא כוחם למע"צ ביום 27.9.00 (נספח ו' לתצהיר התובעים), הבהירו כי פינו את השטח בהתאם לפסק הדין, אך חרף זאת לא נתפסה החזקה בידי מע"צ ולא נתקבל דבר על חשבון הפיצויים. מע"צ נדרשה להודיע האם היא עומדת על קיומו של פסק הדין ואם כן, היא נדרשת לשלם את מלוא סכום הפיצויים.

התובעים פינו את עסקם מהמקרקעין בהתאם לפסק הדין. המצהיר מטעמם, התובע 1, הצהיר על כך; הדבר עולה מההתכתבות; לא הובאה כל ראיה סותרת. עצם העובדה כי מע"צ הייתה תלויה, בכל הנוגע לתפיסת החזקה וביצוע ההריסה, בסיום ההליך מול דניאל, אינה מעלה ואינה מורידה.

יש לראות, כמועד מסירת החזקה על ידי התובעים למע"צ, את המועד שנקבע בפסק הדין, כלומר 45 יום לאחר מסירתו – 20.11.99.

<u>פיצויי ההפקעה</u>

ייאמר מיד, לא מצאתי לנכון להידרש לכל חזית המריבה שבין הצדדים.

נקודת המפתח, לטעמי, היא העובדה שלנגריית דניאל שולמו, בחודש יולי 2002, פיצויים בסכום של 1,202,562 ₪ (סעיף 19 לתצהיר גולדשטיין). סכום זה התבסס על חוות דעת עדכנית של השמאי שדה מיום 9.4.02 (ת/14), שלפיה הועמד הפיצוי לדניאל על סכום קרן של 800,000 ₪, נכון ליום 13.2.96 (מועד שבו נערכו חוות הדעת הקודמות של מר שדה הן בנוגע לדניאל והן בנוגע לתובעים – ת/12, ת/13).

אמנם, תשלום זה שולם "בפשרה", אך עקרון השוויון מצדיק ומחייב את החלתם של אותם עקרונות פיצויי גם על התובעים. מע"צ עצמה מודה (סעיף 20 לתצהיר גולדשטיין) כי לתובעים הוצעה הצעת פשרה בהתאם לאותן אמות מידה, אך בשינויים המתחייבים מההבדלים בגודל השטחים שהוחזקו. לגרסת מע"צ (סעיף 32 לתצהיר גולדשטיין) הובהר לתובעים כי הם לא יקופחו ביחס לדניאל, קרי – לצורכי פשרה תהא מע"צ מוכנה לשום את הפיצויים לתובעים באמות מידה זהות לאלה ששולמו לדניאל, בשים לב לעובדה כי השטח שהוחזק על ידי

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
C:\Documents and Settings\ADMIN\Desktop\ - ™.docx

התובעים קטן בכ-30% מהשטח שהוחזק על ידי דניאל. יתרה מכך, ביום 25.4.02 כותב מהנדס המחוז במע"צ למנהלת אגף המקרקעין (נספח י"ב לתצהיר גולדשטיין) כי "... במקביל אני מציע שתזמיני שומה של זכויות ה"ה גואל כדייר מוגן במלוא שטח הנכס שהם החזיקו בדומה לעקרון שסוכם עליו ביחס לנגריית דניאל השכן".

כידוע, במישור העקרוני באים פיצויי ההפקעה להעמיד את בעל הזכות במקרקעין באותו מצב כספי שבו היה עומד אלמלא ההפקעה. עקרון השבת המצב לקדמותו מעניק לנפקע את שווי הנכס שהופקע ולא את שוויו של הנכס החלופי. לאחר הפיצוי, מועמד הנפקע במצב שבו היה נתון אילו היה מוכר את הנכס מרצונו (ע"א 10873/06 **בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו** [פורסם בנבו] (2010) (להלן: "עניין **בכר**")).

תשלום שבוצע על ידי הגורם המפקיע לבעליו של נכס סמוך, מהווה אמת מידה משמעותית, הן מכוח עקרון השוויון והן לפי "שיטת ההשוואה". בנסיבות המקרה הנוכחי, דומני כי הסתמכות והתבססות על "פיצויי דניאל" משרתת את התובעים, הואיל והיא חוסכת להם את הצורך להתגבר על משוכות לא פשוטות בנוגע להוכחת השטח המדויק שהוחזק על ידם כדין, משקלה של חוות הדעת מטעמם ושאלת הרמת נטל ההוכחה לעניין הוצאות ההעברה (באשר לסוגיית אי - תשלום פיצויי הפקעה בעקבות שימוש לא חוקי בשטח, על החריגים שבה, ראו והשוו: ע"א 3015/06 **מדינת ישראל נ' פינקלשטיין** [פורסם בנבו] (2008)). לצד זאת, כאמור, חרף הצהרותיה של מע"צ, שבשל התנהלות התובעים אין הצעת הפשרה עומדת עוד, לא יעלה על הדעת שבבואנו לשום את פיצויי ההפקעה יחולו אמות מידה שונות על דניאל ועל התובעים.

כאשר זו נקודת המוצא, אינני סבור כי יש מקום או טעם לפרט ולהתייחס להשתלשלות האירועים המורכבת, שהביאה, לאורך הדרך, לקביעת סכומים שונים ומשונים לפיצוי בידי השמאי מטעם מע"צ, מר תמיר שדה.

כאמור, יחס השטחים המוחזקים בין התובעים לדניאל, עמד על 176 : 254, כלומר התובעים החזיקו בשטח הקטן ב-30% מזה של דניאל, כך שהם זכאים לפיצויי הפקעה יחסיים בשיעור של 70% מהפיצוי ששולם לדניאל.

"מועדים קובעים"

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
C:\Documents and Settings\ADMIN\Desktop\

לאחר מסקנתי הנ"ל, ואולי למעלה מן הצורך, ראוי להבהיר מספר מושגי יסוד. ההפקעה בענייננו נעשתה כאמור על פי פקודת הדרכים. לפי סעיף 9 לפקודת הדרכים, בין המועדים האפשריים להערכת שווי המקרקעין, בחר המחוקק לקבוע את היום שבו רשאית הייתה הרשות לתפוס את המקרקעין, כיום הקובע. מאחר ועל פי הפקודה רשאית הרשות לתפוס את המקרקעין מיד לאחר פרסום ההכרזה, הרי שהמועד הקובע הוא מועד פרסום ההודעה על החלת הפקודה (ראו: אריה קמר **דיני הפקעת מקרקעין,** 494 (2008)). כך עולה גם מהחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד - 1964 (להלן: "חוק התיקון"), המורה בסעיף 3 כי מועד הרכישה של קרקע על פי פקודת הדרכים, הוא מועד פרסום ההודעה על החלת הפקודה. כזכור, מועד זה בענייננו הוא 31.1.63 ו- 20.2.64.

המועד הרלבנטי הראשון הוא אפוא מועד רכישת הקרקע, שהוא גם המועד הקובע לשומת הפיצויים (עניין **בכר** הנ"ל, בפיסקה 22; ת"א (מחוזי חיפה) 619/04 **ח'אזן נ' מדינת ישראל** [פורסם בנבו] (2009), (להלן: עניין **"חז'אן"**) בפיסקאות 7 - 8).

שני הצדדים לא הביאו נתונים כלשהם בדבר שווי המקרקעין במועד הרכישה (עוד שיקול התומך בבחירתה של "אופציית דניאל").

המועד השני הרלבנטי לפי הדין הוא מועד השתכללות הזכות לפיצויים, שהוא מועד תפיסת החזקה במקרקעין; תשלום הפיצויים נעשה תוך 90 יום לאחר תפיסת החזקה (סעיף 9א' לחוק התיקון; **קמר** הנ"ל עמ' 432 - 435; עניין **חז'אן** הנ"ל).

<u>הפרשי הצמדה וריבית</u>

החוק השולט על חישוב הפרשי הצמדה וריבית על פיצויי הפקעה הוא חוק התיקון.

סעיף 8(א) לחוק קובע: "נרכשו זכויות במקרקעין מכוח חוק רכישה פלוני, ישולמו לבעל הזכויות פיצויים בסכום שווי הזכויות כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, בתוספת ריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה עד יום ט' בניסן התשנ"ג (31 במרס 1993), על שווי הזכויות בלבד, בתוספת ריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה מיום י' בניסן התשנ"ג (1 באפריל 1993) עד ערב תחילתו של חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) (מס' 3), תש"ע – 2010 (להלן – תיקון מס' 3), ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנקבע לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
C:\Documents and Settings\ADMIN\Desktop\ תא (ת"א) 1319-05 מאיר גואל נ' מדינת ישראל-מנהל מחלקת עבודות ציבוריות.docx

וריבית", לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961, מיום תחילתו של תיקון מס' 3 ואילך...".

מנגנון זה, של הוספת הפרשי הצמדה וריבית לפיצויי ההפקעה, נועד לגשר על פער הזמנים בין מועד הרכישה לבין מועד תפיסת החזקה, פער זמנים אשר עשוי לעיתים להיות ארוך ביותר. חוקתיותו של מנגנון זה, ובמיוחד בנוגע לפער בין שיעורי הריבית לפיו ובין שיעורי הריבית הקבועים בחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א – 1961 (להלן: "חוק פסיקת ריבית והצמדה"), עמדה במבחן בג"צ (ע"א 2405/91 **מדינת ישראל נ' הורוביץ** [פורסם בנבו] (1997)).

רוצה לומר – מנגנון ההצמדה לפי החוק לתיקון רלבנטי לפרק הזמן שבין יום הרכישה לבין יום הזכאות לפיצויים. כפי שהובהר גם בעניין **ח'אזן** הנ"ל, בפיסקה 27: "... דברים אלה נכונים רק לגבי החיוב בתקופת ההמתנה לקביעת הזכאות בפיצוי. המצב שונה לגבי התקופה שלאחר קביעת הזכאות לתשלום. כאשר רשות מפקיעה נמנעת מלשלם את הפיצוי במועד הקבוע, ואף אינה משלמת את הסכום שאינו שנוי במחלוקת, הרי שמאותו רגע יש לצרף לחוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה (ראה פסק דיני בה"פ (חי') 93/05 וכן פסק דינו של השופט גינת בת.א. (חי') 566/05 חלאילה נ' מע"צ... [פורסם בנבו] מרגע שהוצע סכום פיצוי שאינו שנוי במחלוקת יש לראותו כסכום פסוק הנושא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית...".

יישום

כאמור, יש לראות את מועד תפיסת החזקה באותו מועד שבו פינו התובעים את המקרקעין בהתאם לפסק הדין שניתן נגדם, קרי - 20.11.99. לפי סעיף 9 א' לחוק התיקון יש לשלם את סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת תוך 90 יום, כלומר לא יאוחר מיום 20.2.00.

אין מחלוקת כי לתובעים לא שולם דבר עד יום 17.7.05, שאז התקבל עבורם סך של 354,233 ₪.

התובעים זכאים אפוא, עקרונית, להפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום 20.2.00.

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
C:\Documents and Settings\ADMIN\Desktop\ - ™.docx

חרף זאת, והואיל והבסיס לקביעת הפיצוי המגיע לתובעים הוא "פיצויי דניאל", קיים קושי "לחלץ" את ערכי הקרן של פיצויי דניאל, ששולמו ביולי 2002, אחורנית לפברואר 2000. דומני כי לא תהיה זו טעות גדולה מדי לערוך גם את חישובי ההצמדה והריבית בהתאם לסכום ולמועד הרלבנטיים ל"הסכם דניאל".

התובעים זכאים אפוא ל-70% מסך פיצויי דניאל שעמדו על 1,202,562 ₪, כלומר לסך של 841,793 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום 1.7.02 עד ליום 17.7.05; מהסכום שהתקבל יש לנכות את התשלום בסך 354,233 ₪; על היתרה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום 17.7.05 עד ליום התשלום המלא בפועל.

כן זכאים התובעים לשכר טרחת עו"ד בשיעור 15% + מע"מ וכן להחזר אגרה ושכ"ט שמאי (כל הוצאה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הוצאתה).

ניתן יהיה להגיש פסיקתא מתאימה לחתימתי.

ניתן היום, כ"ו תמוז תש"ע, 08 יולי 2010, בהעדר הצדדים.

אבי זמיר 54678313-1319/05

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי

C:\Documents and Settings\ADMIN\Desktop\ - ™.docx