

## בתי המשפט

עש 000105/00		בית משפט מחוזי תל אביב-יפו	
תאריך: 31/01/2005		כב' השופטת ד. קרת-מאיר	בפני:

-

בעניין: חברת החשמל לישראל בע"מ

### המערכת

נ ג ד

1. חגור מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית
2. קיבוץ המעפיל
3. הועדה המקומית לתכנון ובנייה, דרום השרון
4. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, עמק חפר

### המשיבים

## פסק - דין

### 1. נימוקי הערעור:

הערעור שבפניי הוגש על החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז המרכז, (להלן: "ועדת הערר") מיום 15.11.99 (להלן: "ההחלטה הראשונה").

הערר הוגש על ידי המשיב 1 (להלן: "חגור").

כמו כן, מתייחסת הודעת הערעור המתוקנת להחלטת ועדת ערר מיום 17.11.03 במסגרתה נידחו עררים אשר הוגשו על ידי חברת החשמל ועל ידי חגור כנגד החלטת השמאית המכריעה אשר מונתה על פי ההחלטה הראשונה (להלן: "ההחלטה השנייה").

החלטות ועדת הערר ניתנו בקשר לתביעה אשר הגיש חגור לוועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון, (להלן: "הועדה המקומית") בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").

התביעה הוגשה על ידי חגור בגין נזקים אשר נגרמו לו, לטענתו, כתוצאה מאישור תוכנית מתאר ארצית, חלקית (תמ"א 10) לתחנות כוח ורשת חשמל ארצית, מעבר קווי חשמל ראשיים, שפייה – צומת קאסם (להלן: "תמ"א 10").

במסגרת הוראות תמ"א 10 נקבע מסדרון חשמל ברוחב 150 מ' אשר בתחומו הקימה חברת החשמל קווי חשמל כחלק ממערכת הובלה ראשית ברחבי המדינה. (להלן: "מסדרון החשמל").

חלק ממסדרון החשמל עובר במקרקעין בהם לחגור זכויות של בר רשות, מכוח חוזה משבצת אשר נחתם בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל"), הסוכנות היהודית וחגור לתקופה שבין 1.10.93 לבין 30.9.06 (להלן: "המקרקעין" ו-"חוזה המשבצת").

בהודעת הערעור נאמר כי המקרקעין הינם רוויי תשתיות. במקרקעין עברו, עד לאישור תמ"א 10 מסילת ברזל, מסדרון חשמל קודם (להלן: "המסדרון הקודם"), המוביל הארצי, תוואי כביש מס' 6 וכביש 444.

נטען על ידי המערערת כי במסגרת אישור תמ"א 10 החליף מסדרון החשמל את המסדרון הקודם. בעוד שהמסדרון הקודם היה ברוחב 200 מ', הרי שמסדרון החשמל הינו ברוחב 150 מ' בלבד.

לאור זאת, נטען כי אישור תמ"א 10 לא גרם נזק כלשהו למקרקעין, אשר גם עובר לאישורה היו כפופים למגבלות תכנוניות עקב המצאות תשתיות רבות בשטח.

המערערת פרטה במסגרת הודעת הערעור המתוקנת את השגיאות אשר נפלו, לטענתה, בשתי ההחלטות של ועדת הערר.

#### **- השגיאות אשר נפלו בהחלטה הראשונה:**

לטענת המערערת טענה ועדת הערר בכך שלא דחתה את הערר הראשון שהוגש על ידי חגור. זאת לאור העובדה כי לחגור אין זכות פיצוי במקרקעין. זכויות חגור במקרקעין נלמדות מחוזה המשבצת ומדובר כאמור בזכויות של בר רשות בלבד.

הפיצוי אשר נתבע במסגרת תביעת מושב חגור הוא בגין נזק שנגרם, לטענתו, לאור ירידת ערך המקרקעין עקב אבדן פוטנציאל עתידי לשינוי ייעוד. כבעל זכות של בר רשות למטרות חקלאיות בלבד לתקופה קצובה, אין לראות בחגור כמי שזכאי לתבוע פיצויים בגין אבדן פוטנציאל עתידי לשינוי ייעוד.

המערערת היפנתה להלכה של בית המשפט המחוזי בעניין זה וטענה כי על הועדה היה לפעול על פיה ולקבוע כי לחגור לא היו זכויות בנות פיצוי במקרקעין נשוא הערר.

עוד טענה המערערת כי ועדת הערר טענה כאשר דחתה את טענתה, לפיה חוזה המשבצת עצמו צפה את האפשרות כי יעברו קווי חשמל במקרקעין.

זכויות חגור במקרקעין הוכפפו מראש לאפשרות זו, וזאת על פי הוראות סעיף 12(ב) לחוזה המשבצת.

הוראות חוזה המשבצת קבעו כי הפיצוי היחיד לו זכאי חגור בגין העברת קווי חשמל ותכנון, הינו פיצוי בגין נזק שייגרם עקב ביצוע העבודות. חוזה המשבצת הינו חוזה לכל דבר ועניין והצדדים היו רשאים להתנות על זכות התביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

המערערת טענה כי ועדת הערר הורתה לשמאית המכריעה, אשר מונתה על ידה במסגרת החלטתה הראשונה, לבחון את זכויות חגור במקרקעין. אולם, היא נמנעה מלהנחות את השמאית המכריעה בדבר הפרשנות המשפטית הנכונה של המונחים המופיעים בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

כמו כן, נטען כי לא היה מקום להטיל על חברת החשמל את הוצאות ההליך.

#### **- השגיאות אשר נפלו בהחלטה השנייה:**

במסגרת זו התייחסה המערערת לטעויות אשר נפלו, לטענתה, בחוה"ד של השמאית המכריעה, אשר מונתה על ידי ועדת הערר בהחלטתה הראשונה.

השמאית המכריעה קבעה לחגור פיצוי בסך \$409,500. הן מושב חגור והן חברת חשמל הגישו ערר על קביעה זו וועדת הערר דחתה את העררים במסגרת החלטה השנייה. במסגרת הודעת הערעור המתוקנת, טענה חברת חשמל כי חוה"ד לא נתנה משקל נכון לשחרר שטח המסדרון הקודם לאישור תמ"א 10. נטען כי השמאית גזרה על עצמה, במסגרת חוות דעתה, להתייחס אך ורק לשטחים המצויים בתחומי ה"קו הכחול" של התוכנית או לשטחים הגובלים עמו. בכך נתפסה השמאית המכריעה לטעות כפולה, אותה אימצה ועדת הערר. לטענת חברת החשמל, יש לתת פרשנות מרחיבה למילים "תחום התוכנית" המופיעות בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

היה על השמאית המכריעה להתחשב במסגרת השומה הן בגורמים הפוגעים במקרקעין והן בגורמים המשביחים את המקרקעין. לכן, לא היה מקום לקביעת ועדת הערר על פיה לא קבעה תמ"א 10 מפורשות את ביטול המסדרון הקודם וכי לכן צדקה השמאית המכריעה בכך שלא התחשבה בהשבחת המקרקעין ששחררו בתחום המסדרון הקודם.

מתן פיצוי לחגור, תוך התעלמות משחרור המסדרון הקודם, עולה לטענת המערערת כדי עשיית עושר שלא במשפט. זאת לאור העובדה כי תמ"א 10 לא הרע את מצבו של חגור ביחס למצב התכנוני אשר חל על המקרקעין עובר לאישורה של תמ"א 10.

המערערת טענה גם כי לא ניתן משקל ראוי לתוואי המאושר של כביש מס' 6 בתחומי המקרקעין.

עוד נטען כי חווה"ד רצופת שגיאות שמאיות ומשפטיות.

חברת החשמל פרטה את השגיאות שהן שגיאות משפטיות לטענתה, הנוגעות להערכת שווי הפגיעה במקרקעין.

אחת השגיאות המרכזיות אשר נפלו בחווה"ד, לטענת המערערת, היא המשקל אשר ניתן על ידי השמאית להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הנוגעות לפיתוח המקרקעין.

ההחלטה הרלוונטית הינה החלטה 611 אשר היתה בתוקף במועד הקובע.

החלטה זו משנה את סעיף 22 לחוזה המשבצת, הדין בתמורה לה זכאי חגור במקרה של שינוי ייעוד.

על פי החלטה 611 הפיצוי המוגדל לו זכאיות אגודות שיתופיות דוגמת חגור במקרה של שינוי ייעוד, מותנה בכך ששינוי הייעוד במקרקעין היה ביוזמת המנהל או שיש למנהל עניין בשינוי ייעוד.

לא הומצא לשמאית המכריעה מסמך כלשהו שיש בו כדי להצביע שהמנהל היה מעוניין בשינוי הייעוד.

כמו כן, טענתה השמאית כאשר ייחסה פוטנציאל תכנוני למקרקעין רווי תשתיות, תוך התעלמות מדרישות ההלכה לפיהן יש להצביע על סיכוי ודאי לשינוי הייעוד או לכל הפחות על צפייה סבירה כדי להעניק פוטנציאל למקרקעין.

עוד נטען כי השמאית התעלמה מהעסקה היחידה אשר הוצגה בפניה ביחס למקרקעי משבצת חגור.

לא היה מקום, לטענת המערערת, לקבוע כי שווי המקרקעין עובר לאישור תמ"א 10 עמד על \$6,000 לדונם, כאשר בעסקת ההשוואה הסכים חגור לקבל \$4,000 לדונם בלבד.

## **2. האם קמה לחגור זכות לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה:**

בהחלטה הראשונה של הועדה נקבע על ידה כי זכות חגור, מכוח חוזה המשבצת, היא זכות בת פיצוי לצורך סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בענין זה הפנתה הועדה לע"א 54/88 **מנדלבאום נ' הועדה המקומית ראשל"ץ**, פ"ד מד(3) 522 (להלן: "פס"ד מנדלבאום").

עוד התייחסה ועדת הערר לפגיעה הכלכלית העלולה להגרם עקב אישורה של התכנית (תמ"א 10).

הועדה קבעה כי טיב זכותו של התובע תיבחן ותיבדק על פי המנגנון שקבע המחוקק ומבחן הנזק יהיה ענין שבשמאות. ככל שיש לטיב הזכות השפעה על שוויה, יבוא הדבר לידי ביטוי בערכי הפיצויים.

הועדה אבחנה את המקרה הנוכחי מעובדות המקרה כפי שהיו במסגרת ת.א. 175/91 **כפר אזר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה דינים מחוזי**, כו(5), 599 (להלן: **"פס"ד כפר אזר"**).

הועדה הסתמכה על ע"א 4318/98 **שושני נ' בית זית** (טרם פורסם), אשר ניתן ע"י כב' השופט הנשיא זילר בביהמ"ש המחוזי בירושלים (להלן: **"פס"ד בית זית"**).

אינני רואה כל מקום לקבל את טענת המערערת באשר לקביעת ועדת הערר בענין זה.

סעיף 197(א) לחוק התכנון והבנייה קובע כלהלן:

**"נפגעו על-ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".**

חגור מחזיק כאמור במקרקעין, הכלולים בתחום המשבצת של המושב החל משנת '49.

אין מחלוקת בין הצדדים כי במסגרת הסדר כולל אשר נערך עם הקמת המינהל, עוד בשנת '62, הוסדרו זכויות חגור במקרקעין בדרך של חוזה שכירות (משבצת תלת שנתיים, מתחדשים ורצופים), להם צד גם הסוכנות היהודית לארץ ישראל. במסגרת חוזה המשבצת (ההואיל החמישי) נאמר כי **"והואיל והמשכיר, המיישבת והאגודה מעוניינים כי האגודה תהיה בת רשות במשבצת"**.

בסעיף 18 בחוזה נאמר **"המיישבת מוסרת בזה בהסכמת המשכיר את המשבצת, לשימושה של האגודה בתורת בת רשות בלבד..."**.

מכאן עולה כי מעמדה של חגור במקרקעין הינה של בת רשות.

השאלה היא, האם המונח **"בעל זכות"** בסעיף 197 לעיל, כולל בתוכו ברשות, שהיא הזכות שנקבעה בחוזה המשבצת.

אין ספק כי זכות זו של ברשות איננה זכות קניינית המוגדרת עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

אולם, נראה כי אין לפרש את הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה באופן צר.

במסגרת פס"ד **מנדלבאום** בחן כב' הנשיא שמגר את זכותו של המערער לקבלת פיצויים עפ"י סעיף 197(א), בהיותו דייר מוגן בבית העסק על המקרקעין שנפגעו. טענת המשיבים שם היתה כי אין לראות בדייר מוגן **"בעל המקרקעין"** או **"בעל זכות בהם"**, כפי שמגדיר הסעיף.

הטענה היתה כי אין לראות בדייר מוגן גם כבעל זכות במקרקעין שכן מונח זה מחייב כי יהיה מדובר בזכות קניין דווקא.

כב' הנשיא הסביר כי בתחום של מלאכת הפרשנות, יש לתת למונח שהחוק נוקט בו את הפרשנות אשר תתיישב עם מטרתו של דבר החקיקה והתכלית שאותה הוא בא להגשים.

באשר למתן פיצוי בגין פגיעה במקרקעין ע"י תכנית "ראינו כי המחוקק בא לרבות על הבעלים ועל החוכר לדורות וקבע, כי זכות לקבלת פיצוי תהיה גם ל'בעל זכות בהם'. פירוש צר לפיו כוונה המחוקק היתה לכלול בין הזכאים רק את בעלי הזכויות הקניין, הקבועות בין היתר, בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, יביא לידי כך שבמסגרת הזכאים לפיצוי אמנם ייכלל שוכר לתקופה קצרה (או חוכר שהוא שוכר לתקופה של למעלה מחמש שנים) שהרי שכירות מקרקעין, היינו הזכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות היא זכות במקרקעין; אך זכאותו לפיצויים של הדייר המוגן... - לא תוכר...".

בסופו של דבר הגיע הנשיא שמגר למסקנה, כי "אין הגיון להבחין בין שוכר רגיל שזכותו לקבלת פיצוי אינה שנויה במחלוקת, לבין הדייר המוגן. לשונו של החוק 'בעל זכות בהם' רחבה דיה כדי לכלול זכויות שאינן זכויות קניין במובן הצר, ופרשנות רחבה במובן זה מתיישבת הן עם לשונו של החוק והן עם מטרתו להרחיב את מעגל הזכאים לפיצוי בגין פגיעה מעבר למעגל הצר של בעלי המקרקעין".

נראה כי די היה בקביעה זו על מנת לראות בחגור כמי שנכנס להגדרתו של "בעל זכות" במקרקעין לענין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. אין לקבל בהקשר זה את טענת המערערת, על פיה הדיירות המוגנת היא זכות המוקנית עפ"י חוק ולכן ניתן לכלול אותה במסגרת סעיף 197, ואילו מי שהוא ברשות הרי שזכותו איננה מעוגנת בחיקוק ואיננה נכללת בגדר סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

טענה זו איננה עולה בקנה אחד עם קביעותיו של הנשיא שמגר, כמפורט לעיל. בהקשר זה יש להפנות גם לפס"ד בית זית. באותו מקרה הוגשה תביעה כנגד המערער כמשיג גבול של קרקע אותה ביקשה המשיבה לקבל. כב' הנשיא זיילר קבע בפסק דינו כי הרשות, במקרה של משקים ונחלות קרקע במושבים ובאגודות מסוגה של המשיבה, הינה במצבים רבים קניין מלא או קרוב לקניין מלא.

לא מדובר ברשות גרידא אותה ניתן לבטל בהינף יד ובהבל פה. בסופו של דבר נאמר, אם כי באמירת אגב, כי יש להתייחס לזכות המערער בקרקע כאל זכות שיש לפצות בגינה שעה שמפקיעים זכות זו. קביעה זו עולה בקנה אחד עם ההלכה שנקבעה בפס"ד מנדלבאום.

יש לציין כי ההלכה אשר נקבעה בפס"ד **מנדלבאום**, אושרה על ידי ביהמ"ש העליון במסגרת ע"א 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' ברעלי ואח', פ"ד מט(1) 463.

לאור כל האמור לעיל היתה ועדת הערר רשאית לאמץ במסגרת החלטתה הראשונה את ההלכה שנקבעה בפס"ד **מנדלבאום**, ולא להחיל את הקביעה אשר נקבעה ע"י כב' השופט ד"ר קלינג בפס"ד **כפר אזר**, גם אלמלא אבחנה הועדה את עובדות המקרה שבפניה מהעובדות באותו פס"ד.

יש לכן לראות בזכות חגור כבר רשות עפ"י חוזה המשבצת, כזכות ברת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

אולם, אין בקביעה זו כשלעצמה על מנת להצדיק את הפיצוי אשר נקבע לחגור במסגרת ההחלטה השנייה של ועדת הערר על פי קביעתה של השמאית המכריעה.

### 3. הוראות חוזה המשבצת לעניין הפיצוי:

המערערת טענה כי הוראות סעיף 12ב לחוזה המשבצת צופות את האפשרות כי יועברו קווי חשמל במקרקעין בין ע"י המשכיר ובין ע"י אחרים.

מאחר וזכות חגור במקרקעי המשבצת הוכפפה מלכתחילה לזכות להעביר בהם עמודי חשמל ולמתוח חוטי חשמל, ממילא לא עומדת לחגור הזכות לתבוע פיצויים בגין התממשות אירוע זה. זאת לאור העובדה כי בסיפא של הסעיף נקבע כי המתיישבת או האגודה תתבענה רק את המזיק בפועל עבור כל נזק שייגרם למי מהן, אם ייגרם, ע"י ביצוע העבודות המוזכרות בסעיף, הכוללות בין היתר קביעת עמודי חשמל ומתיחת חוטי חשמל.

בכך טענה, לטענת המערערת, השמאית שלא התייחסה כלל להוראת סעיף זה.

ועדת הערר קבעה כי הוראות חוזה המשבצת אינן שוללות במפורש את הזכות לפיצויים מכוח סעיף 197, ולכאורה כוונתן לשלול טענות ביחסים שבין השוכר או בר הרשות למשכיר.

הועדה קבעה כי הזכות לפיצוי מכוח סעיף 197 היא זכות קוגנטית ואין להתנות עליה. עוד נקבע על ידה כי בכל מקרה, בחתימה על חוזה המשבצת המשולש פועלת המדינה כבעלת הקרקע במישור האזרחי הממוני ולא בכובע המינהלי ואין זהות בין המדינה לעניין זה לבין הועדה המקומית אשר מחובתה לפצות את הנפגע.

איני רואה צורך להידרש לטענות הצדדים בנושא סעיף זה.

זאת לאור העובדה כי שלילת הזכות לתבוע פיצוי במקרה של שינוי יעוד, מעבר לפגיעה בזכויות ובהשקעות בקרקע, עפ"י החוזה, מצויה בהוראות סעיף 22 לחוזה המשבצת.

סעיף 22א לחוזה המשבצת קובע כלהלן: "אם ישתנה ייעודה של המשבצת או של חלק ממנה, על ידי תכנית על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 או על פי כל דין, יהיה המשכיר רשאי להביא לידי סיום מוקדם את תקופת השכירות של המשבצת או של אותו חלק ממנה אשר לגביו שונה היעוד, ולהחזיר לעצמו את החזקה במשבצת...".

ס.ק. ג' קובע "המיישבת והאגודה תהיינה זכאיות לפיצוי בעד זכויותיהן והשקעותיהן שהיו קיימות במועד סיום השכירות כאמור לעיל באותו חלק מהמשבצת שלגביו הסתיימה השכירות כאמור, לרבות עבור מחוברים שהושארו באותו חלק".

סעיף 3 לחוזה המשבצת קבע מהי מטרת השכירות. זו הוגדרה כניצול השטח העליון של הקרקע בעיקר לצרכי חקלאות; הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית; הקמת יחידות מגורים בהם והקמת מבנה ציבור ושימוש בהם. אין ספק כי מטרת חוזה המשבצת היה לשימוש בקרקע כקרקע חקלאית. לאור זאת, יש לפרש את הוראת הפיצוי המצויה בסעיף 22ג לחוזה המשבצת, על רקע מטרת החוזה להעניק זכות שימוש בקרקע כקרקע חקלאית. ביהמ"ש העליון התייחס להוראה זו ולמהות הפיצוי על פיה במסגרת בג"ץ 3939/99 קיבוץ בן נחום נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נו(6) 25, (להלן: "בג"ץ הקשת המזרחית"), אליו הפנתה המערערת במסגרת הודעה לבימ"ש ביום 5.9.02. במסגרת הודעה זו נטען כי ההכרעה בבג"ץ הקשת המזרחית שומטת את הקרקע תחת תביעת הפיצויים של חגור (יש לציין כי טענה זו הועלתה על ידי המערערת גם בפני ועדת הערר, אשר התייחסה אליה במסגרת ההחלטה השנייה). לטענה זו אתייחס בהרחבה בהמשך. אולם, בשלב זה יש לפנות לפסה"ד בהקשר לפרשנות חוזה המשבצת עצמו.

במסגרת פסה"ד התייחס ביהמ"ש, כפי שהדבר קיבל ביטוי בפסק דינו של השופט אור לו הסכימו יתר השופטים, לתשתית הנורמטיבית של ניהול מקרקעי המדינה. סעיף 1 לחוק יסוד: מקרקעי ישראל קובע הוראה בדבר איסור העברת בעלות. הסעיף קובע "מקרקעי ישראל, והם המקרקעין בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח או של הקרן הקיימת לישראל, הבעלות בהם לא תועבר, אם במכר ואם בדרך אחרת".

הגוף המופקד בישראל על ניהול מקרקעי המדינה הוא מינהל מקרקעי ישראל. מטרת הקמת המינהל היתה ריכוז ניהול הקרקעות שהם אדמת המדינה, אדמת רשות הפיתוח או אדמת הקרן הקיימת בידי המדינה.



בסעיף 5 לפסה"ד צוין כי המתווה הנורמטיבי של פעולות המינהל במקרקעי המדינה נדון בהרחבה בבג"ץ 6618/95 קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל פ"ד נד(1) 258. שם נקבע כי התכליות המיוחדות ביסוד סמכותו של המינהל הם שמירת מקרקעי ישראל בבעלות המדינה, וריכוז הניהול והפיתוח של המקרקעין בידי רשות סטטוטורית אחת. זאת כדי למנוע העברת הבעלות לידי גורמים בלתי רצויים, לבצע מדיניות בטחון ולאפשר ביצוע פרויקטים לאומיים כגון קליטת עליה, פיזור אוכלוסין והתיישבות חקלאית "כל זאת כדי לאפשר יישום תכניות מתאר ולמנוע סחר ספקולטיבי בקרקעות המדינה". (שם בעמ' 272).

כב' השופט אור הוסיף ופרט כי לצד התכליות המיוחדות של המינהל, עומדות גם תכליות המשקפות את ערכי היסוד של החברה והמשפט בישראל ובהם עקרון השוויון.

המגזר החקלאי, אליו התייחסו 3 החלטות מועצת מקרקעי ישראל נשוא הבג"ץ, תופס חלק משמעותי בפעילות המינהל.

סעיף נפרד בפסה"ד יוחס למדיניות המינהל בהחכרת קרקעות חקלאיות. כב' השופט אור ציין כי החלטה מס' 1 משנת '65 של מועצת מקרקעי ישראל, קבעה כי קרקע חקלאית תימסר למתיישבים חקלאיים בדרך של מסירה בלבד - לצורך עיבוד הקרקע ולמגורים בה.

עוד קבעה החלטה 1 של המועצה, כי בחוזה החכירה של החקלאים יש לקבוע כי באותם מקרים שבהם ישונה יעודה של הקרקע, היא תושב למינהל והחוכר יהיה זכאי לפיצויים בשיעור שייגזר מכללים שתקבע המועצה.

סעיף מס' 10 לאותה החלטה קבע כלהלן:

**"בהסכמי חכירה של קרקע חקלאית ייקבע כי עם שינוי יעודה של קרקע חקלאית לידי אחר, יבוא הסכם החכירה לידי גמר והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל. עם החזרת הקרקע יהיה המחזיק זכאי לפיצויים עבור השקעותיו בקרקע ועבור הפקעת זכותו, בשיעור שייקבע על ידי המועצה בכללים שתוציא".**

בפסק הדין נאמר (סעיף 7 לפסה"ד), "מדיניות הפיצוי שהנחתה את חברי ועדת הפיצויים היתה השבה לחקלאי את שווי זכויותיו והשקעותיו בקרקע, ללא כל זיקה לערכה של הקרקע לאחר שינוי היעוד. בחוזים שכרת המינהל עם החקלאים ניתן ביטוי למדיניות המועצה, במובן זה שהם כללו תניות מפורשות אשר הגדירו את מטרת החכירה כעיבוד הקרקע ומגורים בה. כן נקבע בהם, כי במקרה של שינוי יעוד יהא על החקלאי להשיב את הקרקע שחכר למינהל ובעקבות כך יהיה זכאי לפיצויים על בסיס הפיצויים אשר היו מגיעים לבעל הזכות לו הופקעה זכותו לפי חוקי ההפקעה לצרכי ציבור הקיימים, בעת ביטול

**חוזה החכירה. החל משנות התשעים התקבלו החלטות אשר אינן עולות בקנה אחד עם מדיניות קרקעית זו."**

הסעיף הרלוונטי במקרה שבפניי, אשר נתן ביטוי למדיניות המועצה כאמור לעיל, הינו סעיף 22 לחוזה המשבצת.

מהאמור בבג"ץ **הקשת המזרחית** עולה במפורש כי על פי הוראות החוזה עצמו, הרי שהפיצוי במקרה של שינוי יעוד הינו בגדר השבה של שווי הזכויות וההשקעות בקרקע אשר יעודה היה כקרקע חקלאית, ללא כל זיקה לערכה של הקרקע לאחר שינוי היעוד.

מכאן עולה בבירור כי עפ"י חוזה המשבצת עצמו לא קמה לחגור זכות לפיצוי מעבר להשבת הזכויות וההשקעות בקרקע החקלאית ללא כל זיקה לערכה של הקרקע לאחר שינוי היעוד.

יש לכן לבחון מהו הבסיס לפיצוי אשר נקבע ע"י השמאית המכריעה במסגרת חוות דעתה, אשר ניתנה בהתאם להחלטת הועדה הראשונה.

#### **4. הבסיס לפיצוי על פי חוות הדעת השמאית:**

כפי שכבר ציינתי לעיל, הרי שעפ"י הוראות חוזה המשבצת עצמו, בהתאם למדיניות של ועדת הפיצויים שהוקמה עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל, אין מקום לפצות בר רשות של קרקע חקלאית במקרה של שינוי יעוד, תוך התחשבות בערכה של הקרקע לאחר שינוי היעוד.

כפי שציין כב' השופט אור בבג"צ **הקשת המזרחית**, הרי שמתחילת שנות התשעים התקבלו מספר החלטות אשר אינן עולות בקנה אחד עם אותה מדיניות.

אחת ההחלטות, אשר ביטולה התבקש במסגרת העתירה בבג"ץ, הינה החלטה 727. החלטה זו התקבלה במטרה ליצור מלאי גדול של קרקעות זמינות לבניה ולמגורים, באמצעות הפשרת קרקעות שהוגדרו עד לאותה עת כקרקעות חקלאיות. זאת במסגרת מתן תמריץ של טובות הנאה כלכליות לחוכרים אשר ישיבו למינהל את הקרקע שיעודה שונה. החלטה זו עוסקת ב"קרקע חקלאית שיעודה שונה למטרה אחרת לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל".

בהחלטה זו נאמר כי אם בוטל חוזה חכירה של שוכר בתנאי נחלה עקב שינוי יעוד של הקרקע, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי כמפורט בסעיף 2(ג) להחלטה. הבסיס לחישוב הפיצוי יהיה תקבולי המינהל כפי שהתקבלו בפועל משיווק הקרקע שיעודה שונה במכרז.

נחלה הוגדרה כקרקע חקלאית המהווה מקרקעי ישראל... חוכר בתנאי נחלה הוא "חוכר שהוכרה לו קרקע לדורות בתנאי נחלה, בהתאם להחלטות המועצה וכן

אגודה שיתופית חקלאית המהווה ישוב חקלאי שהושכרה לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה בחוזים זמניים מתחדשים".  
חגור נכנסת לסיפא של הגדרה זו.

בסעיף 11 לפסה"ד הסביר כב' השופט אור כי "עיקר ההטבה שגלומה בהחלטה נעוץ בדרך חישוב הפיצוי בגין השבת הקרקע. חישוב זה נעשה עפ"י ערך הקרקע לאחר שינוי ייעודה, בהתאם לייעודה החדש. לדרך חישוב זו אין עיגון בחוזה החכירה של החוכרים (פרט לחוזים חריגים מעטים) אשר תלו את ערך הפיצוי בערך הקרקע לפני שינוי היעוד ובהשקעה שהשקיע בה החקלאי".

כב' השופט אור הפנה לחוזה הסטנדרטי לקיבוץ תוך קביעה כי "הסדר דומה קיים בסוגי חוזים נוספים שנערכים על ידי המינהל (ראו בסעיף 22 לחוזה שכירות (משבצת תלת צדדי) שנחתם לשלוש שנים... ועדת הפיצויים אשר הוקמה על ידי המינהל פסקה את גובה הפיצוי על בסיס עקרונות אחידים בכל הארץ, בהתאם לסוג הגידול החקלאי (בעל, שלחין או מטע) של החוכר החקלאי".

להחלטה זו קדמו מספר החלטות אשר עסקו בזכויות חוכרי קרקע שיעודה חקלאי עם שינוי יעודה של הקרקע.

בין היתר התקבלה החלטה 533 במאי 92. החלטה זו קבעה לראשונה כי בעת שינוי יעוד של קרקע אשר נחכרה בחכירה לדורות או לתקופה שעולה על 21 שנים, מקרקע חקלאית לקרקע למגורים, יינתן לחוכר בגין השבת הקרקע למינהל פיצוי בשיעור של 25% מערכה של הקרקע לאחר שינוי היעוד. זאת בנוסף לפיצוי בגין השקעות החוכר בקרקע, ובלבד שסך הפיצוי לא יעלה על 40% משווייה של הקרקע לאחר שינוי היעוד.

החלטה 611 מיום 13.10.93 קבעה הסדר אשר אפשר לחקלאים לפעול עפ"י החלטה 533 בתאום עם המינהל עוד טרם שינוי היעוד.

לאחר מכן תוקנו שתי החלטות אלה והפיצוי על פיהן הוגדל. זאת במסגרת החלטה 666 מספטמבר 1994 אשר בוטלה, ובמקומה התקבלה החלטה 727 אשר חוזרת על עיקרי החלטה 666.

חוות הדעת השמאית, אשר אושרה על ידי ועדת הערר במסגרת ההחלטה השנייה, באה להעריך את ירידת ערך המקרקעין הכלולים במשבצת הקרקע של חגור, אם נגרמה, בעקבות אישורה של תמ"א 10 (סעיף 1.1 לחוות הדעת). המועד לבדיקת קיומה של פגיעה בשווי המקרקעין הוא מועד אישורה של תמ"א 10 אשר לגביה נטענת הפגיעה - 27.1.94.

השמאית ציינה בסעיף 6 לחוות הדעת, בפרק הנושא את הכותרת "השומה המכרעת" כי זכויות חגור במקרקעין הן זכויות של חוכרת בחוזה משבצת תלת צדדי, על פיו מוגדר חגור כבת רשות ומדובר בחוזה תלת שנתי מתחדש.

במסגרת פרק זה נאמר כי סחירותה של קרקע מסוגה של הקרקע הנדונה נולדה בעיקר בעשור האחרון, מכוחן של החלטות המינהל אשר אפשרו את שינוי יעודה של הקרקע וקבעו בוריאציות שונות את זכאותם של המחזיקים בה להנות מפירות השבח. נקבעו אמנם מנגנוני פיצוי שונים עבור קרקע ששונה יעודה בגין הוצאתה ממשבצת הישוב. אולם, אין בהם כל אבחנה בין חוכר לדורות לבין אגודה שיתופית חקלאית בעלת חוזה זמני מתחדש.

במסגרת חוות הדעת התייחסה השמאית המכריעה להחלטה 441, החלטה 533 והחלטה 611, אשר מתייחסת לקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרה אחרת לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

במסגרת ההפניה להחלטה 611 צוין סעיף 2א להחלטה אשר קבע את תחולתה, כאמור, על קרקע שהוכרה בחכירה לדורות למטרת שימוש חקלאי וזאת לרבות כמשבצת לישוב חקלאי בחוזים זמניים מתחדשים, כפי שציינתי לעיל.

כמו כן נעשתה הפניה להחלטה 666 אשר תוקנה בסופו של דבר במסגרת החלטה 727.

על בסיס הפניה זו להחלטות השונות של המינהל, הגיעה השמאית המכריעה למסקנה כי המינהל, אשר מכוח החלטותיו נקבעה סחירותה של הקרקע, לא עשה כל אבחנה בהחלטותיו לעניין הפיצוי בין זכויות מכוח חוזה חכירה לדורות לבין זכויות מכוח חוזה תלת שנתי מתחדש. לכן, ניתן לדבריה להגיע למסקנה כי שוויה הכלכלי של זכות בר רשות בחוזה תלת שנתי מתחדש, לא נפל מהותית במועד הקובע משוויה הכלכלי של זכות חכירה לדורות בקרקע דומה.

לאור זאת, בחנה השמאית את קיומו של פוטנציאל תכנוני ערב אישור תמ"א 10 ואת השפעות תמ"א 10 על שווי המקרקעין.

לאור ההלכה אשר נקבעה בבג"צ **הקשת המזרחית**, שוב אין מקום לקביעת הפיצוי על פי חוזה"ד של השמאית המכריעה.

כפי שכבר ציינתי לעיל, החלטה 611, עליה התבססה השמאית כדי לקבוע את הפיצוי אשר מגיע לחגור שלא על פי חוזה המשבצת, עוגנה בסופו של דבר בהחלטה 727.

במסגרת בג"צ **הקשת המזרחית**, בוטלה החלטה זו בהיותה החלטה בלתי סבירה בעליל ונקבע כי היא בטלה ואין לפעול על פיה.

במסגרת פסה"ד חזר בימ"ש וציין כי מקרקעי ישראל הם משאב חיוני ובעל ערך רב.

עוד נקבע כי המינהל משמש כנאמן לציבור, כאשר הוא מנהל את מקרקעי המדינה. **”עליו לנהלם תוך שמירה על אינטרס הציבור בהם, לרבות שמירה על המקרקעין לתועלת הציבור כולו, כולל הצורך להימנע ממתן טובות הנאה בלתי מוצדקות במקרקעין.... על המנהל לפעול בהגנות על פי שיקולים עניינים ובשוויון תוך מתן הזדמנויות שוות לכלל הציבור”** (סעיף 38 לפסה"ד).

כב' השופט אור הסביר כי בעניין שהתעורר במסגרת פסה"ד עלתה השאלה, מהו המשקל אותו יש לתת לזכויות של ההתיישבות החקלאית על רקע תרומתה ההיסטורית למדינה ולביטחונה.

השאלה היא מה המשקל שיש לתת לזכויות אלה, והאם ההחלטות נשוא הבג"צ לא חרגו מכל מסגרת סבירה בטובות ההנאה אשר העניקו לחוכרים בישובים החקלאיים. החלטה 727 אפשרה לחוכרים להנות משינוי הייעוד בקרקע החקלאית אשר הוחכרה להם למרות שהזכויות החוזיות בחוזה החכירה, לא הקנו להם זכות כזאת.

בית משפט קבע כי טובות ההנאה על פי החלטה 727, מעניקות לחוכר פיצוי כספי גבוה בהרבה מזה המגיע לו **”כפיצויים חקלאיים”** לפי חוזה החכירה.

בית המשפט בחן את השיקולים השונים אשר הביאו את המנהל להחלטה זו. במסגרת הקביעה כי החלטה 727 הינה החלטה בלתי סבירה בעליל ובטלה, ציין בימ"ש כי קביעת שווי פיצויים באחוזים משווי הקרקע על פי יעודה החדש, מצביעה על אי צדק חלוקתי בין חוכרי קרקעות חקלאיות באיזורים השונים של הארץ. התנאים של החכרת קרקע ליישוב חקלאי במרכז הארץ ולישוב חקלאי בגליל דומים ותנאי חוזי החכירה דומים. אין גם מקום להבחין בין התרומה של אנשי ישוב בצפון הארץ למדינה, לזו של אנשי ישוב במרכז הארץ. אולם, כאשר מתעורר צורך לשנות את ייעוד הקרקע קיים שוני בין השניים :-

האחד זכאי לקבל על פי החלטה 727 פיצוי של אחוז מסוים משווי קרקע למגורים באיזור המרכז, והאחר משוויה של קרקע למגורים באיזור הגליל העליון.

מבחינה משפטית ההלכה היא שלשניהם אין זכות להנות משינוי יעוד של הקרקע. **”שניהם זכאים לפיצויים על פי חוזה החכירה ופיצויים אלה אינם קשורים בעליית ערך הקרקע עקב שינוי יעודה. התוצאה של קבלת סכומי פיצויים כה שונים למי שזכויותיהם בקרקע דומה, קשה היא. היא יוצרת הרגשה קשה של אפליה”** (סעיף 47 לפסה"ד).

בהקשר זה הפנה בימ"ש גם לתצהירו של מר עוזי וקסלר שכיהן בתפקיד מנהל המנהל, אשר הוגש במסגרת בג"צ 4432/95 תוך התייחסות להחלטה 611 אשר היוותה את הבסיס המכריע לחוזה"ד של השמאית במקרה שבפניי. **”אין ספק כי בהחלטות 533 ו- 611 היה משום מתן תמורה מפליגה אשר בין היתר, הביאה לטירוף מערכות במגזר החקלאי שכמעט לא הניב תוצאות ממשיות בתחום**

הבנייה, אלא פעל לטובתם של סוחרי קרקעות ומתווכים למיניהם". (סעיף 50 לפסה"ד).

בסופו של דבר, החליט כאמור בימ"ש כי החלטה 727, כמו גם שתי החלטות נוספות, אינה סבירה והיא בטלה.

בסעיף 58 לפסה"ד נקבע במפורש, כדי למנוע ספק, כי אין בבטלות של החלטה 727 כדי להחיות החלטות קודמות כמו החלטות 533 ו- 611.

נקבע כי החלטת בג"צ איננה יכולה לקבל תוקף מידי. יש לכן לגבש הוראות מעבר אשר יקבעו אילו עסקאות לא יוכלו לצאת לפועל לאחר בטלות ההחלטות ואילו עסקאות יוכלו.

החלטה זו ניתנה על ידי בימ"ש ביום 29.8.02.

בהתאם לפס"ד זה נקבעו הוראות מעבר על ידי מועצת מקרקעי ישראל החל ביוני 2003 ועד ספט' 2003.

במסגרת בג"צ 10934/02, קיבוץ כפר עזה ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל ואח', תק-על-2004(2) 1135 מיום 10.5.04. (להלן: "בג"צ כפר עזה") נבחנו הוראות מעבר אלה.

בסעיף 4 לפסה"ד ציין כב' השופט אור כי הוראות המעבר, אשר קיבלה המועצה באשר להחלטות הבטלות 717 ו- 727, בחנו כל עסקה לפי שני פרמטרים נכון ליום 15.8.01. הפרמטר האחד הינו ההסתמכות והפרמטר השני היא התקדמות הליך התכנון.

מרכז הכובד של הוראות המעבר הינו ציר ההסתמכות הבוחן את המצגים שהוצגו על ידי המועצה והמנהל לצדדים המעוניינים – חוכרי הקרקע והיזמים השונים. אחת מטענות העותרות באשר להוראות המעבר התייחסה לציר התכנון. הוראות המעבר קבעו, כרף תחתון בציר התכנון, את קיומה של החלטה של מוסד תכנון להפקיד תוכנית ביחס למקרקעין נשוא העסקה או לכל הפחות את קיומה של החלטה בדבר הפקדה בתנאים.

העותרות טענו כי יש לקבוע שאינטרס ההסתמכות מצדיק החלה של ההחלטה הבטלה, רק במקרים בהם קיימת מבחינת השלב התכנוני תוכנית מאושרת על ידי ועדה מחוזית או שהסתיימה תקופת ההפקדה מבלי שהוגשו התנגדויות. בית המשפט קבע כי שלב ההפקדה הינו שלב בעל משמעות בהליך התכנון וכי אין פסול בהחלטת המועצה לראות בשלב ההפקדה רף תחתון בציר התכנון.

במקרה שבפניי, התייחסה השמאית המכריעה לקיומו של פוטנציאל תכנוני, ערב אישור תמ"א 10, בסעיף 6.2 לחוה"ד.

נקבע על ידה בעמ' 43 כי ב"כ העורר, חגור, לא הצביע בפניה על כל הליך תכנוני ספציפי או כוונה של מוסד תכנוני לשינוי יעודה של הקרקע. לכן, לא התקיים לכאורה התנאי הנדרש לקביעת קיומו של פוטנציאל תכנוני. עם זאת, נאמר על ידה כי המציאות מוכיחה שמחירי מקרקעין מגלמים במקרים רבים ערך נוסף, מעבר לשווים הכלכלי בשימוש הקיים, בשל העובדה כי השוק צופה השבחה עתידית לגביהם גם אם לא הוחל בתהליך תכנוני כלשהו. בהתאם לכך, בחנה השמאית גורמים שונים אשר העניקו למקרקעין פוטנציאל ערטילאי שיש לייחס לו רמות שונות של ערכים, אשר הביא בסופו של דבר לקביעת הפיצוי בגין השפעת תמ"א 10 על המצב התכנוני של המקרקעין ערב התוכנית.

יש לציין כי בחוה"ד נקבע מרכיב דחייה של 15 שנים לאפשרות לשינוי היעוד. לאור זאת, ברור כי הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין נשוא הערעור שבפניי, לא עמד ברף התחתון של הוראות המעבר אשר נקבעו לעניין החלטה 727 לאחר בג"צ **הקשת המזרחית**.

התוצאה היא כי על פי המצב המשפטי אשר היה קיים בעת מתן ההחלטה השנייה של הועדה (17.11.03), לא היה מקום לדחות את טענות המערערת באשר להשמטת התשתית לקביעת הפיצויים לאור החלטת ביהמ"ש העליון בבג"צ **הקשת המזרחית**.

ועדת הערר קבעה במסגרת החלטתה כי גם החלטת בג"צ הכירה בעסקאות שנעשו לפי החלטות המנהל אך לא הושלמו.

הועדה סברה כי פגיעה ביכולת ובסיכוי להגיע לעסקה, יכולה להילקח בחשבון. להבנתה, אותה דחייה אשר ניתנה על ידי השמאית המכריעה של 15 שנה משקפת את סבירות האפשרות לשינוי יעוד בטווח קצר "ומשליכה על ערך המקרקעין הנמוך שקבעה, בהשוואה לקרקע חקלאית עם פוטנציאל ממשי במועד הקובע... תחשיב הפגיעה שערכה השמאית מבוסס על שווי במועד הקובע על בסיס ערכים ושיקולים למועד זה וכפי נהג שוק המקרקעין אותו זמן. לא מצאנו עילה להתערב בהערכת השמאית בעניין זה". (עמ' 12 להחלטה).

לקביעה זו אין בסיס לאור פירוט הוראות המעבר כפי שהוסברו בבג"צ קיבוץ עזה לעיל, שכן כאמור טרם החל כל תהליך תכנוני בקשר למקרקעין נשוא הערעור.

#### 5. החלטת בג"צ הקשת המזרחית על הערעור שבפניי:

כפי שכבר ציינתי לעיל, אין מחלוקת כי בעת הגשת הודעת הערעור המתוקנת, בוטלה החלטה 727 וגם החלטה 611 של מועצת מקרקעי ישראל, אשר היוותה בסיס להערכת השמאית המכריעה.

עם זאת, יש עדיין מקום לבחון את השאלה האם ניתן להחיל את קביעת בית המשפט העליון על המקרה שבפניי, כאשר הערעור המקורי הוגש עוד בשנת 2000 וחווה"ד המכרעת ניתנה במרץ 2002, כאשר פסה"ד בבג"צ **הקשת המזרחית** ניתן כאמור באוג' 2002.

נראה כי התשובה לשאלה זו הינה חיובית.

ברע"א 3145/99 **בנק לאומי לישראל בע"מ נ' חזן ואח'**, פד"י נז(5) 385, נידונה, בין היתר, השאלה האם חוק ההסדרים במגזר החקלאי המשפחתי (תיקון מס' 2) תש"ו-1996, יושם באופן רטרוספקטיבי באופן הפוגע שלא כדין בזכויותיו הקנייניות של המבקש. תיקון זה פגע בזכות הקניין של נושים אשר נתנו אשראי לגורמים במגזר החקלאי, לקבל את פרעון חובם בשיעור מסוים אשר נקבע בחוק ההסדרים העיקרי.

כב' השופטת פרוקצ'יה, אליה הצטרפו יתר השופטים אשר ישבו בדיון, קבעו כי תיקון 2 עומד במבחן החוקתי ואין לערער על תוקפו. באשר לשאלת התחולה, נקבע כי לחקיקת חוק מתלווה חזקה כי הוא מתכוון לחול מכאן ולהבא ולא למפרע.

חוק חדש אשר הוחל על מצב שהסתיים לפני חקיקתו, או על עובדות שהתרחשו לפני חקיקתו, מהווה החלה רטרוספקטיבית של החוק. לעומת זאת, החלת חוק חדש על מצבים חדשים או על פעולות חדשות שהתרחשו לאחר החקיקה, מהווה החלה פרוספקטיבית.

כב' השופטת פרוקצ'יה הסבירה כי **"בצד שני מצבים אלה קיים מצב שלישי של תחולת חוק מבחינת הזמן והוא – מקום שהחוק שנתקבל הוחל על מצב דברים נתון שאינו מוגמר וסופי בעת היכנסו לתוקף של החוק. מדובר על מצב קיים בהווה אשר החוק נועד לשנותו... החלת החוק על מצב זה הינה החלה אקטיבית... מרכז הכובד של החקיקה בעלת התחולה האקטיבית הוא בהשפעתה על ההווה ולא על פעולות מן העבר, ומכאן שאין בהחלטה כך משום פגיעה בעקרונות של צדק, הגינות ויציבות"**.

נראה כי ניתן להחיל הלכה זו גם על קביעתנו של בית המשפט העליון במסגרת בג"צ **הקשת המזרחית**.

משנקבע בבג"צ כי החלטה 727 המעגנת בתוכה את החלטת 611 הינה בטלה – ניתן להחיל קביעה זו באופן אקטיבי על הערעור שבפניי אשר היה תלוי ועומד בעת שניתן פסה"ד.

זאת במיוחד לאור העובדה כי גם אם היינו בוחנים את הוראות המעבר, הרי שעובדות המקרה לא היו מאפשרות את החלתן במקרה שבפניי, כפי שצויין על ידי בסעיף 4 לפסה"ד.



התוצאה היא כי דין הערעור להתקבל ויש לבטל את ההחלטה השנייה של ועדת הערר, כולל החיוב בהוצאות שנפסקו לחגור.

עם זאת, לא מצאתי לנכון לבטל את קביעתה של ועדת הערר באשר לחיוב אותו הטילה על חברת החשמל לשלם לחגור את ההוצאות אשר שולמו על ידו לשמאית המכריעה. חוות דעתה ניתנה כאמור, לפני ההחלטה בבג"צ **הקשת המזרחית**".

לא מצאתי לנכון להתערב בעצם קביעותיה השמאיות. אי ההסתמכות על חוות דעתה, איננה נובעת מפגמים שנפלו בה אלא מהחלת ההלכה אשר נקבעה בבג"צ **הקשת המזרחית** ובבג"צ **כפר עזה**.

אין בקביעותיי במסגרת פסה"ד כדי להתייחס לזכויות חגור לפיצוי על פי חוזה המשבצת.

בנסיבות העניין והנמקות פסה"ד- אין צו להוצאות.

ניתן היום כ"א בשבט, תשס"ה (31 בינואר 2005) בהעדר הצדדים.

**המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים בדואר רשום.**

ד. קרת-מאיר, שופטת