



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים

עע"מ 5098/18

לפני: כבוד המשנה לנשיאה ח' מלצר
כבוד השופט נ' סולברג
כבוד השופט א' שטיין

המערערים: שניידר משה ואח'

נגד

המשיבות: 1. הוועדה להשגות על שומת מקרקעין לפי פקודת
הקרקעות
2. נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות
תחבורה בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מחוז מרכז-
לוד (השופט י' שינמן, ס"נ) שניתן בעת"מ 67102-12-15
ביום 8.5.2018

תאריך הישיבה: כ"א בתמוז התש"ף (13.7.2020)

בשם המערערים: עו"ד ישעיהו עברי

בשם המשיבה 1: עו"ד רנאד עיד

בשם המשיבה 2: עו"ד טלי ענבר-גולן; עו"ד סיון טירי

פסק-דין

השופט א' שטיין:

1. לפנינו ערעור על פסק הדין שניתן ביום 8.5.2018 על ידי בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בעת"מ 67102-12-15 (השופט י' שינמן, ס"נ), אשר דחה את עתירת המערערים נגד החלטתה של הוועדה להשגות על

שומות מקרקעין במשרד המשפטים, אשר פועלת במסגרתה של פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: פקודת הקרקעות). בהחלטתה זו, שניתנה ביום 11.11.2015, דחתה ועדת השגות זו (להלן: ועדת ההשגות או הוועדה) את תביעת המערערים לתוספת פיצוי בגין הפקעת מקרקעיהם, לאחר שקבעה כי סכום הפיצויים שהמערערים קיבלו מהגוף המפקיע, המשיכה 2 דכאן, נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן: נתיבי ישראל), עולה על שוויים האמיתי של המקרקעין.

2. סכום הפיצויים שהמערערים קיבלו בעד מקרקעיהם מנתיבי ישראל שולם להם במסגרת הסכם הפשרה בין בעלי דין אלה. אותו הסכם שימר את זכות המערערים לעתור לוועדת ההשגות כדי לנסות ולהגדיל את סכום הפיצויים, וזכות זו, כאמור, מומשה.

3. המערערים לא שבעו נחת מהחלטת הוועדה. הם הגישו לבית משפט קמא עתירה מינהלית בה ביקשו לבטל או לשנות את החלטה כדי להגדיל את שיעור הפיצויים. בית משפט קמא בחן את החלטת הוועדה ולא מצא כל עילה להתערב בה. בית המשפט הפנה בפסק דינו להלכות הידועות אשר קבעו – וחזרו וקבעו – כי התערבותם של בתי המשפט לעניינים מינהליים בהחלטותיו של טריבונל מקצועי, אשר פועל מכוח דין, מוגבלת מעיקרה למקרי קצה שכוללים חריגה מסמכות, שרירות לב, זדון, הפליה, חוסר סבירות קיצוני היורד לשורש העניין, וכן פגיעה בכללי הצדק הטבעי. כמו כן עמד בית המשפט על כך שהחלטת הוועדה נסבה על שאלה שבעובדה כדלקמן: האם למקרקעין שהופקעו היה פוטנציאל השבחה אמיתי שבגיננו לא שולם פיצוי? בית המשפט קבע כי תשובתה השלילית של הוועדה לשאלה זו נטועה בעובדות המקרה ובשמאות מקרקעין; ומשמצא כי תשובה זו נשענת על ראיות ועל הערכות שמאיות, סיכם את פסק דינו בקובעו כי אין בידו להתערב בהחלטה זו בהיותה החלטה מקצועית מובהקת הנקייה מפגמים. בתוך כך, דחה בית משפט קמא את ניסיון המערערים לתקוף את החלטת הוועדה על ידי הגשת חוות-דעת של שמאי שהמערערים לא דאגו להגיש לוועדה.

4. במסגרת ערעורם הנוכחי, המערערים טוענים כי ועדת ההשגות דנה והכריעה בשאלה משפטית, וכי בית משפט קמא טעה עת שסיווג שאלה זו כשאלה שבעובדה. המערערים מפרטים וטוענים כי טענתם בדבר פוטנציאל בר-פיצוי היא טענה משפטית צודקת ושהוועדה קיבלה לגביה החלטה שגויה. משכך, סבורים המערערים כי בית משפט קמא חייב היה לדון בטענה זו de novo ולקבלה במסגרת שיקול דעתו שלו, במקום לאמץ את הכרעת הוועדה. המערערים אף ביקשו מאתנו לקבל ראיות נוספות, שלטענתם מוכיחות את צדקת עמדתם.

5. כאן המקום לציין כי המקרקעין שהופקעו מהמערערים כוללים חלקה בשטח של כ-2.6 דונם ועליה בית מגורים, אשר שימש את משפחתם במשך עשרות שנים. חלקה זו נמצאת באזור צומת כפר סבא – רעננה וייעודה התכנוני, במועד ההפקעה ולפניו, הוא דרך ושטח ציבורי פתוח. פיצויי ההפקעה שנתיבי ישראל שילמו למערערים, בכפוף לשמירת זכותם לעתור לוועדה, היו בסך של 5,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

6. טענת הפוטנציאל שנישאת בפי המערערים מבוססת על תוכניות ישנות לשינוי ייעוד המקרקעין, אשר מעולם לא הוצאו מן הכוח אל הפועל. אחת מתוכניות אלו עשויה היתה לשנות את ייעוד המקרקעין לתחנת דלק. בציפייה לשינוי זה, המערערים כרתו בשעתו הסכם מותנה להקמת התחנה עם אחת מחברות הדלק, אשר התבטל לאחר שהתוכנית ירדה מן הפרק.

7. המערערים מתארים את טענתם זו כטענה משפטית, אך העניין המשפטי הגלום בה הינו שולי וממילא לא שנוי במחלוקת. לית מאן דפליג, כי פוטנציאל אמיתי להשבחת מקרקעין הוא בר-פיצוי הן במסגרת הליכי ההפקעה לפי פקודת הקרקעות (ראו ע"א 8717/17 מדינת ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל מוחמד איסמעיל אחמד ז"ל (23.7.2019), פסקאות 29-35 לפסק דיני והאסמכתאות המובאות שם (להלן: עניין איסמעיל)) והן בהליך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, שעניינו פיצויים בגין פגיעה בערך המקרקעין עקב תוכנית (ראו בר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (1.4.2020); וכן ע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו, פ"ד מב(3) 228 (1988)). השאלה אם פוטנציאל כאמור הוא אמיתי ובר קיימא, ואינו ספקולטיבי גרידא, היא שאלה עובדתית. המערערים והמשיבים חלוקים ביניהם לגבי המענה לשאלה זו, ורק לגביו; ועל כן מדובר במחלוקת עובדתית, ולא משפטית.

8. מחלוקת זו נסובה על התנהגותו של שוק הנדל"ן שעליה אמורים להעיד, ברגיל, מומחים מוסמכים בתחום של שמאות מקרקעין. מומחים אלה אמורים לחוות את דעתם על התנהגות השוק בהתבסס על הגישה הכלכלית שכיניתיה בעניין איסמעיל בשם "כסף מדבר": אם השוק מראה נכונות מצדם של קוני המקרקעין לשלם בעד הפוטנציאל הגלום בהם, אזי ייחשב הפוטנציאל הנטען לפוטנציאל אמיתי ובר-פיצוי; ובאין נכונות לשלם כאמור, ייחשב הפוטנציאל לתאורטי או לספקולטיבי שבגינו לא קמה זכאות לפיצוי.

9. בעניין עובדתי זה, הכריעה ועדת ההשגות נגד עמדת המערערים, בקבעה כי למקרקעיהם לא היה פוטנציאל אמיתי לשינוי ייעוד ולהשבחה במועד ההפקעה. בהכרעה עובדתית זו בית משפט קמא לא מצא לנכון להתערב מאחר שהדבר איננו בידו. דבר זה גם לא נתון בידינו, שכן נוכחתי לדעת כי פסק הדין קמא לא נפגם בטעות שבחוק, כי אין מקום לדחות את ממצאיו וכי ממצאים אלו תומכים במסקנתו המשפטית (ראו והשוו: ע"מ 4596/19 ד"ר מיכל דחוח הלוי - מטה רמת אליהו שלנו נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (30.1.2020); ע"מ 167/15 מלר ואח' נ' המועצה המקומית גדרה (2.7.2019)). לפיכך, דין הערעור להידחות בהתאם לאמור בתקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, ובתקנה 34 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), התשס"א-2000.

10. המערערים גם ביקשו מאתנו כי נקבל ראיות חדשות במסגרת ערעורם. סבורני כי בקשה זו תלויה על בלימה וכי עלינו לדחותה יחד עם הערעור כולו. המערערים מיצו את זכותם להגשת ראיות בענייני השומה שבמחלוקת בהופיעם בפני ועדת ההשגות, ועל כן אין עוד מקום לשמיעת ראיות.

11. הנני מציע אפוא לחבריי כי נדחה את הערעור ונחייב את המערערים לשלם לכל אחד מהמשיבים הוצאות בסך של 15,000 ₪.

ש ו פ ט

המשנה לנשיאה ח' מלצר:

אני מסכים.

המשנה לנשיאה

השופט נ' סולברג:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט א' שטיין.

ניתן היום, ג' באלול התש"ף (23.8.2020).

שופט

שופט

המשנה לנשיאה

מרכז מידע, טל' 077-2703333 *3852 ; אתר אינטרנט, <http://supreme.court.gov.il> עב 18050980_F14.docx