



## בבית המשפט העליון

רע"א 8454/20

לפני: כבוד השופט נ' סולברג

המבקשת: מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל

נגד

המשיבים:

1. פיסל דבאח
2. שוכרי דבאח
3. קאסם דבאח
4. ג'מאל דבאח
5. ודאד דבאח
6. אמין דבאח
7. בהיג'ה דבאח

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 5.11.2020 בת"א 24775-11-10 שניתנה על ידי כבוד השופט ר' סוקול – סג"נ

בשם המבקשת: עו"ד אסנת קרויזר

בשם המשיבים: עו"ד אילן יחזקאלי

### פסק-דין

1. בשנות ה-60 של המאה הקודמת, הפקיעה המבקשת 6 חלקות מקרקעין בתחומי העיר כרמיאל. המנוח עלי שוקרי קסאם דבאח ז"ל, החזיק בחלק מן הזכויות באותם מקרקעין, והמשיבים ירשו את זכויותיו. בשנת 2009, לאחר שפנו למבקשת בדרישה לקבלת פיצויי הפקעה, נחתם חוזה בין הצדדים, שבמסגרתו קיבלו המשיבים פיצויים שאינם שנויים במחלוקת, בסך של 76,886 ₪. בשנת 2010, הגישו המשיבים תובענה לבית המשפט המחוזי, ובגדרה דרשו פיצוי כספי נוסף. הצדדים חלוקים היו בבית המשפט בנוגע לשווי המקרקעין שהופקעו, ולאומדן דמי החכירה האבודים שלפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: הפקודה). חוות דעת שמאיות הוגשו מזה ומזה, לתמיכה בעמדת כל אחד מהצדדים.

2. ביום 10.9.2015, ניתן פסק דין בתובענה (להלן: פסק הדין המקורי). ביחס למחלוקת בנוגע לשווי המקרקעין – אימץ בית המשפט המחוזי את גישת המבקשת; ואילו בעניין שיעור דמי החכירה האבודים – התקבלה עמדת המשיבים, אשר אמדו את דמי החכירה בשיעור של 6% משווי המקרקעין המשתנה משנה לשנה. בהתאם לפסק הדין, שילמה המבקשת למשיבים פיצויי הפקעה, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה, והוצאות משפט, בסך כולל של 541,696 ₪. המשיבים הגישו ערעור על פסק הדין המקורי (ע"א 7846/15 דבאח נ' מדינת ישראל (20.2.2018)). עובר לדיון בערעור, יצאו מלפני בית משפט זה שתי הלכות הנוגעות להערכת שוויים של מקרקעין, לצורך חישוב פיצויי הפקעה. בפסק הדין שבערעור, החזיר בית משפט זה את התיק לערכאה הדיונית, בקובעו כדברים הללו: "פסק הדין קמא ניתן ביום 10.9.2015 וקביעותיו נתקבלו על יסוד ההלכות התקפות לשעתו, טרם מתן פסק הדין בעניין דבאח ובעניין אסדי. משהבקשה לדיון נוסף בדנ"א דבאח ואסדי נדחתה, ומאחר שבעניין דבאח ובעניין אסדי הוכרעו סוגיות עקרוניות בעלות נפקות ביחס למחלוקות שנתגלעו בין הצדדים בענייננו, אציע, כי התיק יוחזר לבית המשפט המחוזי על מנת שיקבע שומת פיצויים בהתאם לפסיקה העדכנית. לצורך זאת רשאי בית המשפט למנות מומחה מטעמו, להורות לצדדים להגיש חוות דעת שמאיות מטעמם, להורות על השלמת טיעונים וסיכומים, וליתן כל החלטה שתיראה לו לפי שיקול דעתו".

3. התיק חזר אפוא להתדיינות נוספת בבית המשפט המחוזי, והצדדים הגישו חוות דעת שמאיות מתוקנות, מכאן ומכאן. בחוות הדעת שהגיש השמאי מטעם המבקשת, שונתה העמדה שהציג בהתדיינות הקודמת בנוגע לאומדן דמי החכירה האבודים. בהסתמך על הבנתו את הפסיקה העדכנית בנושא, קבע השמאי כי שיעור דמי החכירה עומד על 1.5%-2.5% משווי המקרקעין, ולא על 5% כפי שסבר לפנים. בדיון שהתקיים ביום 24.12.2018, טענה המבקשת כי יש להכריע מחדש – בהתאם לפסיקה העדכנית – גם בסוגיית שיעור דמי החכירה האבודים שלפי סעיף 13 לפקודה. בהחלטה שניתנה על גבי פרוטוקול הדיון, דחה בית המשפט המחוזי את טענתה באומרו כך:

"בפסק דינו של בית המשפט העליון בתיק 7846/15, הוחזר הדיון לבית משפט זה על מנת שבית המשפט יתייחס להכרעות שניתנו בעניין פסקי הדין בע"א 7060/14 מדינת ישראל נ. דבאח (6/12/2016) ובעניין ע"א 4299/15 אסדי נ. מדינת ישראל (8/12/2016). שני פסקי דין אלו עסקו בקביעת שווי הזכויות במקרקעין שעליהם חלה תכנית המתאר המנדטורית. אין בפסק הדין של בית המשפט העליון בתיק 7846/15 או בפסקי הדין בעניין דבאח ואסדי שום קביעה לעניין שיעור דמי החכירה בהתאם לסעיף 13 לפקודת

הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), ועל כן ברור שהדיון בתיק זה הוחזר אך ורק לצורך קביעת שווי המקרקעין ולא לצורך קביעת שיעור דמי החכירה במסגרת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה.

על כן, אין מקום לשמוע את טענות הצדדים לעניין שיעור דמי החכירה שכן אלו נקבעו כבר בפסק הדין המקורי שניתן על ידי ביום 10/9/2015. הקביעות לעניין שיעור דמי החכירה לא בוטלו, וגם בהחלטת בית המשפט העליון בתיק 7846/15 בפסקה 22 אין קביעה כי בית המשפט צריך לשוב ולדון בעניין שיעור דמי החכירה.

על כן, הדיון יתמקד אך ורק לעניין שווי המקרקעין וזאת לאור ההלכות שנקבעו בעניין דבאח ובעניין אסדי".

4. במהלך אותו דיון, מינה בית המשפט המחוזי שמאית מטעמו "על מנת להעריך את שווי המקרקעין מושא התביעה". בית המשפט חזר וציין, כי "אין צורך בקביעת שיעור דמי החכירה שכן הם נקבעו בפסק הדין". ביני וביני, ניתן בבית המשפט העליון פסק דין בע"א 8717/17 מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל (23.07.2019) (להלן: הלכת איסמעיל). בשלב זה, פנתה המבקשת לבית המשפט המחוזי, וביקשה כי יורה על פסילת חוות הדעת שהגישה השמאית מטעם בית המשפט, שכן היא אינה יכולה לשמש בסיס לקביעת שומת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה, משום שאינה עומדת באמות המידה המשפטיות שעוצבו בהלכת איסמעיל.

5. ביום 23.8.2020, ניתן פסק דין משלים בתובענה. במסגרתו, אימץ בית המשפט המחוזי את עמדת המומחית מטעמו לגבי שוויים של המקרקעין. אשר לשיעור דמי החכירה האבודים, קבע בית המשפט כדלקמן: "שיעור דמי החכירה האבודים לפיו יחושב הפיצוי על פי סעיף 13 לפקודת הרכישה, כלל אינו עומד להכרעה. בפסק הדין המקורי קבעתי כי יש לחשב את דמי החכירה לפי שיעור של 6%. בכך אימצתי את עמדת התובעים. על קביעה זו לא הגישה הנתבעת ערעור, ובית המשפט העליון לא הורה לדון מחדש בסוגיות שלא עמדו לערעור. ניתן היה להסתפק באמירה זו, אולם מצאתי להוסיף עוד מספר הערות". בהערותיו, ציין בית המשפט כי המבקשת "מושתקת" מלטעון לשיעור דמי חכירה שונה מזה שטענה לו בתחילת ההליך". עוד הבהיר בית המשפט, כי לשיטתו הלכת איסמעיל לא סותרת את מנהג בתי המשפט המחוזיים, לקבוע את הפיצוי שלפי סעיף 13 לפקודה בהתאם לדמי החכירה שגובה רשות מקרקעי ישראל – 5%-6% משווי הקרקע. נוכח האמור, קבע בית המשפט, כי המבקשת תשלם למשיבים פיצויי הפקעה בסך של 1,637,324 ₪, בניכוי סכומי-הכסף ששולמו זה מכבר במסגרת ההסכם ופסק הדין המקורי, ובתוספת הוצאות משפט ושכר טרחה בסך של 50,000 ₪.

6. המבקשת פנתה לבית המשפט המחוזי בבקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין, עד להכרעה בערעור שהיא עתידה להגיש. נטען בעיקר, כי הפיצוי שנפסק למשיבים בהתאם להוראת סעיף 13 לפקודה, אינו עולה בקנה אחד עם אמות-המידה המשפטיות שנקבעו בהלכת איסמעיל. לאחר קבלת תשובת המשיבים, דחה בית המשפט המחוזי את הבקשה. בהחלטתו, חזר בית המשפט והדגיש, כי בפסק הדין המקורי נקבע שהפיצויים לפי סעיף 13 לפקודה יחושבו לפי שיעור של 6% משווי הקרקע, ועל קביעה זו – לא הוגש ערעור מצד המבקשת. בהתאם לכך, מטרתה של חזרת התיק מערכאת הערעור, הריהי קביעת שווי המקרקעין בהתאם לפסיקה העדכנית, אך לא בחינה מחודשת של שיעור דמי החכירה שיגזרו מאותו סכום. לפיכך, הטעים בית המשפט, כי שונה הנדון דידן במישור הדיוני, מכל אותן בקשות עיכוב ביצוע רבות שאליהן נעתר בית משפט זה בתיקים דומים. בית המשפט הוסיף, כי מסקנה זו, שלפיה הדיון המשלים לא יעסוק בשיעור דמי החכירה האבודים, הובהרה זה מכבר בהחלטתו מיום 24.12.2018, שעליה לא הגישה המבקשת בקשת רשות ערעור. אשר למאזן הנוחות שבין הצדדים, ציין בית המשפט כי "אין טענה, לא כל שכן ראיה, בדבר מצבם הכספי של התובעים". אשר על כן, נדחתה הבקשה לעיכוב ביצוע, והמבקשת חויבה בתשלום הוצאות הבקשה בסך של 2,000 ₪.

7. מכאן הבקשה שלפני. בגדרה טוענת המבקשת, כי סיכויי הערעור להתקבל "גבוהים ביותר", מאחר ששומת דמי החכירה האבודים אשר אומצה בפסק הדין, אינה מבוססת על השוואה לעסקאות שנערכו בפועל, וזאת בניגוד לעקרונות שנקבעו בהלכת איסמעיל. עוד טוענת המבקשת, כי חיובה בתשלום דמי חכירה מלאים גם ביחס לתקופה שבין מועד תשלום הפיצוי החלקי לבין סוף שנת 2018, סותרת את פסק הדין שניתן בע"א 7351/17 מדינת ישראל נ' אטדי (23.6.2019). אשר למאזן הנוחות שבין הצדדים, הטעימה המבקשת, כי עסקינן בתביעה שהוגשה בחלוף למעלה מ-40 שנה ממועד ההפקעה; כי המשיבים קיבלו זה מכבר פיצוי חלקי, בהתאם להסכם ולפסק הדין המקורי; כי מדובר בתשלום סכומי-כסף בשיעורים גדולים ומשמעותיים לאנשים מן השורה; וכי הכסף עתיד להתחלק ל-7 זוכים שונים. מנגד, מציינת המבקשת, ככל שידחה הערעור, אין חשש שמא לא יוכלו המשיבים לגבות מקופת המדינה את הפיצוי הכספי שנפסק לטובתם. נוכח האמור, סבורה המבקשת, כי בדומה לכל הבקשות לעיכוב ביצוע שהוגשו עד כה על בסיס הלכת איסמעיל, אחת דינה של בקשה זו – להתקבל.

8. המשיבים מתנגדים לבקשה. לדידם, הערעור שהגישו נגד פסק הדין המקורי, עסק אך בעניין שווי הקרקע, ולא בסוגיית שיעור דמי החכירה האבודים. הכרעת בית המשפט המחוזי בעניין האחרון, הפכה אפוא – חלוטה. עוד מציינים המשיבים, כי

בהחלטתה על דחיית הבקשה לדיון נוסף בעניינה של הלכת איסמעיל, הבהירה נשיאת בית המשפט העליון, כי אופן חישוב דמי החכירה האבודים אשר היה נהוג מימים ימימה, לא נשתנה בהלכת איסמעיל. אכן, מטעימים המשיבים, פסקי דין רבים שניתנו בבתי המשפט המחוזיים לאחר מתן פסק הדין בהלכת איסמעיל, חזרו ואמדו את שיעור דמי החכירה לפי ערך של 6% משווי המקרקעין. מכאן, כי "סיכויי ההצלחה של המבקשת בערעור אפסיים". במישור מאזן הנוחות נטען, כי "למשיבים זכויות בעלות במקרקעין. בין היתר אפשר לציין את זכויותיהם בקרקע בחלקה 17 בגוש 18812. חלק ניכר מהמשיבים הינם בעלי משכורות משמעותיות. ראיות לעניין האיתנות הכלכלית של המשיבים, הוגשו בתגובה לעיכוב הביצוע של המבקשת". עוד הוטעם, כי בניכוי תשלומים לרשויות המס, עתיד כל משיב לקבל סך של כ-100,000 ₪ – "סכום נמוך למדי". לבסוף נטען, כי המבקשת חייבת לשאת בתשלום שכר הטרחה והוצאות המשפט כחלק מתשלום פיצויי ההפקעה, וזאת ללא קשר לתוצאות הערעור.

9. בהתאם לסמכותי שלפי תקנה 410 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, החלטתי לדון בבקשת הרשות לערער כאילו ניתנה רשות והוגש ערעור על-פי הרשות שניתנה. לאחר עיון בהחלטת בית המשפט המחוזי, ובטענות ב"כ הצדדים מזה ומזה, באתי לכלל מסקנה כי דין הערעור להתקבל.

10. אמת נכון הדבר, לא ראי הערעור מושא הבקשה דנא, כראי הערעורים הרבים שהגישה המבקשת בנוגע לפרשנותה ויישומה של הלכת איסמעיל. ובמה נשתנה הערעור דנא? שבכל הבקשות, דרכה של המבקשת להעלות טענותיה ומענותיה על אודות הפרשנות שהעניקו בתי המשפט המחוזיים להלכת איסמעיל – פתוחה וסלולה; ואילו הפעם הזאת – משוכה דיונית משמעותית קמה לפני. כמפורט לעיל, בית המשפט המחוזי פסק, כי הקביעה שלפיה יחושבו דמי החכירה האבודים לפי ערך של 6% משווי המקרקעין – חלוטה; אינה נתונה עוד לדיון. דא עקא, שטענת המבקשת, כי משעה שחזר התיק לדיון חוזר בשאלת גובה הפיצוי, נפתח השער להכרעה חדשה ועדכנית בסוגיית אומדן דמי החכירה האבודים, על כל היבטיה – אינה משוללת יסוד. מובן מאליו, כי לעת הזאת, לא אכריע בשאלה דיונית זאת; יהיה להם לצדדים יומם לפני המותב שידון בערעור, וטענותיהם שמורות עמהם. בשלב זה נוכל לומר אפוא, כי אמנם 'ספק ספיקא' לפנינו – משוכה מקדמית-דיונית, ולאחריה משוכה מהותית. במצב דברים שכזה, סיכויי הערעור להתקבל, אינם שווים לסיכוייהם של הערעורים האחרים שהוגשו בעקבות הלכת איסמעיל. ברם, הגם ששתי משוכות עומדות לפני המבקשת בדרכה לקבלת הערעור, אין מדובר בערעור משולל יסוד; לבטח לא אוכל לקבוע – כגרסת המשיבים – כי סיכויי הערעור "אפסיים".

11. ומה באשר למבחן 'מאזן הנוחות' שבין הצדדים? הלא שנינו: "על דרך הכלל, מאזן הנוחות הוא השיקול המכריע מבין השניים" (רע"א 9130/15 תם נ' אלול, פסקה 11 (24.01.2016)); (עע"מ 8415/17 עיריית גבעתיים נ' יעקבי, פסקה 14 (26.11.2017)). דומני, כי בנסיבות העניין, על-אף שהצליחו המשיבים להכביד את כף סיכויי הערעור ביחס לבקשות מקבילות, מבחן 'מאזן הנוחות' שבין הצדדים עומד בעוכריהם. אמנם כן, לא הובאו מצד המבקשת ראיות קונקרטיות ביחס למצבם הכלכלי של הזוכים. אלא שכידוע, לא אחת נפסק, כי תשלום סכומי-כסף משמעותיים לאדם מן היישוב, מקים מיניה וביה את החשש, כי הלה עשוי להתקשות בהשבתם (רע"א 6524/16 שירותי בריאות כללית נ' פלונית, פסקה 7 (29.9.2016)). אמת נכון, לא מדובר בענייננו על סכומי-כסף בשיעורים גבוהים מאד שעתיד לקבל כל אחד משבעת הזוכים, ואולם לכלל "סכום נמוך למדי" עבור אדם מן השורה – כטענתם של המשיבים – בוודאי לא באנו (השוו: רע"א 7523/20 מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל נ' בכרי, פסקה 17 (7.1.2021)) (להלן: עניין בכרי)). אכן, הלכה זו יפה במיוחד, שעה שהכסף עתיד להתחלק ל-7 זוכים שונים, אשר כל אחד מהם עשוי לאתגר את יכולתה של המבקשת להשיב את מצב הדברים לקדמותו, ככל שיתקבל ערעורה.

12. המשיבים מצדם, ניסו להציג חוסן כלכלי אשר יקהה את חששה של המבקשת. אלא שדומני, כי ניסיונם זה לא עלה יפה, וזאת בלשון המעטה. ציון מספרה של חלקת מקרקעין המצויה ב'בעלות המשיבים', ללא צירוף אסמכתא מתאימה; מבלעדי פירוט זהותם המדויקת של בעלי החלקה (כזכור, 7 זוכים לפנינו); ומבלי שנטענה טענה, שלא נאמר הובאה ראייה, ביחס לערכה של הקרקע; אינו מעמיד לפנינו תשתית מינימלית לקיומו של מקור כלכלי, אשר יוכל להקל על השבת מצב הדברים לקדמותו, במקרה הצורך. הוא הדין, ביחס לטענתם הנוספת של המשיבים, כי 'חלק ניכר מהם' בעלי משכורות משמעותיות, וכי הביאו ראיות לאיתנותם הכלכלית בבית המשפט המחוזי. עיון במערכת 'נט המשפט' מעלה, כי בבית המשפט המחוזי, לא צורפו אלא 2 תלושי שכר של 1 מתוך 7 הזוכים. הנה כי כן, לא זו שלא הונחה תשתית ראייתית באשר למצב כלכלי שפיר מצדם של המשיבים, אלא שתגובתם בעניין זה – אומרת דרשני.

13. על הכל, ובכך עיקר, התביעה הוגשה בחלוף למעלה מ-4 עשורים ממועד ההפקעה; והפיצוי לא נועד לסיפוק צרכים מידיים. סבורני אפוא, כי לא תהא זו פגיעה בלתי-מידתית במשיבים, אם נדרוש מהם להמתין פרק זמן נוסף, שלאחריו יזכו לבוא על פיצויים, בהתאם לתוצאת פסק הדין שבערעור; וזאת – על כך אין חולק – מבלי שיקונן חשש בליבם כי בבוא העת, יתקלו בקשיי גבייה. לא למותר להזכיר, כי פיצוי כספי בסך של כחצי מיליון ₪, קיבלו המשיבים זה מכבר, בשלבים קודמים של ההתדיינות. ועוד

זאת: הסוגיה שלפנינו, עלתה ובאה לבית משפט זה ביותר מ-100 ערעורים עד כה. ניתן אפוא לייחס משקל מסוים, גם לערך של יצירת אהידות דיונית ו'ישור קו' בין כל התיקים הללו (ראו: רע"א 4995/20 מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח נסאר, פסקה 7 (18.10.2020); עניין בכרי, פסקה 16).

14. הערעור מתקבל אפוא בזאת, והחלטת בית המשפט המחוזי מבוטלת. בשים לב לכך, שפיצוי חלקי ניתן למשיבים זה מכבר, יעוכב תשלום יתרת סכום הפיצוי שעל-פי פסק הדין, עד למתן פסק דין בערעור.

בנסיבות העניין, לא אעשה צו להוצאות.

ניתן היום, י"ח בשבט התשפ"א (31.1.2021).

ש ו פ ט