

שם הקורס: "גישות ועקרונות"

תקציר מסוכס בנושא

פיצויים בגין הפקעות



פיצויים בגין הפקעות

החיקוקים:

- חוק התכנון והבניה פרק ח'–הפקעות, סעיפים 188-196
- פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.
- פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (תיקון מספר 3 תש"ע – 2010)
- חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד 1964.
- חוק לתיקון פקודת הדרכים ומסילות הברזל – 1951.
- חוק המים – 1959. פקודת החשמל 1927.
- חוק רכישת מקרקעין (אישור פעילות ופיצויים) 1953.
- תקנות חוק רכישת מקרקעין (אישור פעילות ופיצויים) 1954.
- חוק פינוי ובינוי אזורי שיקום – 1965.
- תקנות אזורי שיקום – 1967.
- תקנות בינוי ופינוי אזורי שיקום (שיעור פיצויים), 1984.
- (פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 – בוטלה 15/2/2010)

עקרי החוק:

הפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943:

הסמכות להפקיע: בידי שר האוצר (3), או מי ששר האוצר אצל לו סמכות (סעיף 22).
מה מותר להפקיע: כל דבר הנחוץ לצורך ציבורי (3), בתוספת סעיף 20 – הרחבת דרך קיימת, סלילת דרך חדשה, הגדלת מגרש משחקים או נופש, התקנת מגרש משחקים או נופש חדש.

שלביות הביצוע:

- א. פרסום הודעה על כוונת הפקעה ברשומות (עפ"י סעיף 5).
- ב. הודעה על קניית / מסירת חזקה (עפ"י סעיף 7).
- ג. הקניה ורישום–לצורך רישום, תפיסת החזקה (סעיף 19).

פיצויים: (סעיף 12) היום הקובע: הפיצויים ישולמו ביום תפיסת החזקה (סעיף 19), על פי השווי שהיה בזמן ששר האוצר פרסם את ההודעה על כוונת ההפקעה (סעיף 5).
(כאשר מופנים לפקודה על פי חוק התכנון יש להוסיף + 60 יום).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

דרך ההערכה:

- א. יש להתעלם מהעובדה שהקרקע נרכשה בכפיה (12. א').
- ב. ההערכה על פי שווי שוק לזכות.
- ג. ההערכה תוך התעלמות מהשבחות שנעשו בקרקע מאז פורסם סעיף 3 (12. ב').
- ד. ההערכה תוך התעלמות מהצורך שבגללו הופקעה הקרקע. (12. ג').
- ה. קרקעות ששימשו לתכליות לא סחירות (למשל בית ספר), והבעלים מתכוון להשתמש בקרקע חליפית באתו יעוד, ניתן שתוערך על פי השימוש הלא סחיר (גם אם שווה יותר) (12. ג').
- ו. פיצויים על אובדן דמי חכירה לחוכר (13): (לתקופה קצובה מההודעה ועד תום חוזה החכירה). להערכה שני דרכים:
- א. כאשר דמי החכירה שולמו לבעל הקרקע מראש, הפסד דמי החכירה הראויים בשוק בעד יתרת תקופת החכירה. סכום זה יופחת מהפיצויים לבעל הקרקע.
- ב. אם לא שולמו דמי החכירה. החוכר יפוצה בגובה היתרון הכלכלי שלו (ההפרש בין דמי שכירות חוזה נמוכים מהשוק לדמי שכירות ראויים), כולל לתקופת אופציה לחוכר להערכה.
- ז. בעת הפקעה מלאה של מקרקעין בזכות משותפת במושאע, או כאשר מופקעים חלקיהם של כל הבעלים השותפים, הערכת שווי הזכות במקרקעין **לא תכלול הפחתה למושאע** (פס"ד אביבים ע"א 324/69).
- לעומתו כאשר מופקע חלק בלתי מסוים של אדם במקרקעין בזכות משותפת עם הגוף מהפקיע, יש לבצע הפחתה למושאע (ראה גם ספרו של אריה קמר / דיני הפקעת מקרקעין / ע"מ 258 / בהוצאת מירב מהדורה רביעית).
- ח. דייר מוגן זכאי למלוא דמי המפתח, או לחילופין דיור חלוף (סעיף 131. ד' – חוק דיירות מוגנות).
- ט. משכנתא: פיצויי בעל המשכנתא.
- י. ניתוק: יש לפצות גם על קרקע שנותקה מקרקע אחרת של אותם בעלים בשל ההפקעה.
- יא. השפעה מזיקה: יש להבחין בין פיצויים לפי סעיף 197 לפיצויי הפקעה.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

פס"ד חב' זלדה בע"מ נ. מדינת ישראל: הופקע מן הבעלים חלק מחלקה שהייתה מצויה בסמוך לצומת, וזאת לצורך הקמת מחלף. הבעלים תכננו לבנות על החלקה, לפני ההפקעה, ת. דלק ואף קיבלו רישיון לכך. טענתם הייתה שפס ההפקעה ניתק אותם מהגישה לכביש, בשל מיקום המחלף. בימ"ש דחה את בקשתם וקבע שהתוצאה המזיקה שנגרמה ליתרת השטח אינה נובעת מן ההפקעה עצמה, אלא מהשימוש שנעשה בשטח לאחר ההפקעה, לפיכך נכון יותר לתבוע פיצויים לפי סעיף 197.

פס"ד מיכקשווילי ואח' נ. מדינת ישראל: נדחתה תביעה של בעלי קרקע, אשר ליתרת אדמותיהם שלא הופקעו נגרם נזק עקב ניתוקם מהכביש בשל הקמת גדר שמנעה כניסה מהכביש אל חלקותיהם. ביהמ"ש קבע כי בניית הגדר הייתה בבחינת שימוש במקרקעין המופקעים לאחר ההפקעה, שימוש שאינו מזכה את הבעלים בפיצויי הפקעה.

הבחנה בין פגיעה תכנונית (197) לקניינית (פרק ח'): פס"ד גולדנברג ואח' נ. הועדה המקומית ת"א: הועדה הפקיעה חלק מקרקע עליה היה בנוי בנין משותף, לצורך סלילת כביש. טענת העותרים הייתה שההפקעה הפחיתה מערך דירותיהם. ביהמ"ש דחה את בקשתם וקבע כי ההפחתה בשווי הדירות, אם הייתה, לא תהא כתוצאה מההפקעה, אלא כתוצאה מהשימוש שיעשה בכביש (רעש), לפיכך נכון יותר לתבוע פיצויים לפי סעיף 197.

יב. באם חלק מהקרקע הושבחה בשל פעולת ההפקעה (למשל בשל שיפור נגישות), ניתן להפחית את סכום ההשבחה מהפיצויים (12. ז').

יג. (12. ה'). הפסד בגין פינוי בתנאי שלא יעלה על 6% משווי הקרקע (עפ"י מיסוי).

יד. מקובלות:

- א. מקובל לפצות על הוצאות ההעברה, ציוד שלא ניתן להעברה.
- ב. מוניטין (מיקום) על פי ממוצע 3 השנים האחרונות, לרווח עסקי שהיה מעל המקובל בענף (יש להוון בשיעור היוון גבוה במיוחד, לדוגמה 25%).
- ג. קרקע שהייתה מיועדת לאיחוד וחלוקה, ערב ההפקעה, מחדש ניתן להעריכה בהפחתה של 16% - 25% (עפ"י הפסיקה: בידרמן נ. שר התחבורה, אלינבסקי נ. היועץ המשפטי, זהבי נ. הועדה שרונים).
- ד. שטחים גדולים שלחלק "חסרון לגודל" הפחתה של 10% (עפ"י הפסיקה: עזבון וינגרטן ואח' נ. מדינת ישראל).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

טו. גובה הפיצויים: (20) להפקעות החל מיום קובע 15/2/2010, חלקיות, קל וחומר מלאות, פיצויי מהמ"ר הראשון (בוטלה אפשרות הפקת 25% ללא פיצויי בהפקעות חלקיות). לפיצויים שינתנו יש להוסיף את שווי המחוברים / הנטועים, ב – 100%.

הקדמת דיון להפקעות ע"פ חוק התכנון והבניה המשפיעות גם על הפקודה

הלכת פייצר (הלכה שבוטלה ואינה ישימה כיום) ע"א (עליון) 377/97 אדית פייצר ואח' נ. הועדה המקומית רמת גן (פד"י ל"ה (3) 645). מהבעלים הופקעה חלקת קרקע בשלמות לצורך הקמת בית ספר. ביהמ"ש העליון בחן את הוראת סעיף 20 לפקודה וקבע כי הועדה רשאית לקזז 40% משטח המקרקעין (סעיף 190 (א') (1)) לחוק התכנון והבניה מסתמך על סעיף 20 בעת הפקעות ומשנה את גובה ההפקעה ללא פיצויי מ: 25% ל – 40%.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

הפקעה עפ"י פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943

(תיקון מספר 3 – תש"ע 2010) – 15/2/2010

- הוקמו ועדות חדשות לייעוץ בענייני הפקעות: ועדה מייעצת לשר האוצר, לשר התחבורה, ועדת השגות במשרד המשפטים וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, פנייה למוסד השמאי המכריע.
- התיקון עוסק בין היתר בהשבת קרקעות שהופקעו אולם לא מומש הצורך הציבורי בגינו בוצעה ההפקעה. הקרקע תושב לבעליה. בעל הקרקע יצטרך להחזיר לרשות המפקיעה את הפיצויים שקיבל + הצמדה + מחצית הריבית + השבחה (אם חלה).
- הפקודה אינה מחייבת השבת הקרקע להפקעות שבוצעו לפני 1985.
- תיקון מספר 3 משנת 2010 אינו חל על הפקעות לפי חוק התכנון והבניה.
- התיקון עשה הפרדה בין סעיף 5 ל- 7 (ניתן להפריד בניהם).
- אם בעל זכות שהופקעה חולק על סכום הפיצויים באפשרותו לפנות לשמאי מכריע.
- כחלק מהתיקון בוטלה פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח).

הלכת הולצמן – בכור (הפקעות על פי חוק התכנון והבניה)

פס"ד סותר של המחוזי חיפה ובבית המשפט העליון (5546/97 + 6417/97) המבטל את הלכת פייצר דלעיל, בהתקיים מספר מצבים.

המבקשת: הועדה קריית אתא. המשיבה חנה הולצמן ואח' בפס"ד קבעה כבוד השופטת בלהה גילאור, כי בהתייחס לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו, וע"ס העובדה כי בניגוד למקרה פייצר, הרי במקרה האמור, בו הופקעה הקרקע בשלמותה, ישולם פיצויי מהמ"ר הראשון. הסיבה – במקרה הפקעה חלקית יכול הנפקע להנות מתרומת שטחי הציבור למה שנותר בחלקו. לא כך, כשהופקעו כל המקרקעין.

פס"ד אכבאל ואח' נ. מדינת ישראל ה.פ. 442/01 – קבע השופט ביין כי בעת הפקעה בשלמות לפי פקודת הדרכים, אין להפחית 25% שניתן להפקיע ללא תמורה. השופט ביין אף הרחיב וקבע כי המונח בשלמות, לדעתו, מתייחס גם למצב שבו בחלק הנותר לא ניתן לעשות שימוש כלכלי משמעותי (פס"ד זה נסמך על הלכת הולצמן).

ובכל מקרה, כאמור, הפקעות החל מיום קובע 15/2/2010, חלקיות, קל וחומר מלאות, פיצויי מהמ"ר הראשון.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

- טז. מקובל שביהמ"ש יתייחס להערכות מיסוי כחסם עליון לשווי.
- יז. אי תשלום פיצויים אינו מבטל את ההפקעה, אלא הוא מקנה לתובע זכות לפנות לביהמ"ש.
- יח. "תרומה" – (כמו היטל השבחה): אם עלה שוויה של קרקע, עפ"י הפקודה לסלילת כביש, זכאי השר תוך שנה, לגבות מכל אדם $\frac{1}{4}$ מההשבחה. במקרה כזה יש לפצות מה"מר הראשון ומותר לנכות מסכום הפיצויים את סכום התרומה = השבחה.

התיישנות על תביעת פיצויים בגין הפקעה: דנא 1595/06 עיזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ. עיריית פ"ת.

על תביעות לפיצויי הפקעה שאינן באות בגדר סעיף 16 לפקודת הקרקעות, **חלה תקופת התיישנות הקבועה בחוק ההתיישנות לגבי תביעות כספיות (7 שנים)**. לעניין מועד מרוץ ההתיישנות עילת התביעה בגין פיצוי הפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, נולדת לכל המאוחר במועד בו תפסה הרשות המפקיעה חזקה במקרקעין.

בפס"ד ניתנו הוראות מעבר לפיהם, ההלכה החדשה תוחל פרספקטיבית ותיכנס לתוקף רק 3 שנים, מיום מתן פסק הדין ביום 21 במרץ 2013.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

הפקעה עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה

הסמכות להפקיע: בידי הועדה המקומית לתכנון ובניה (סעיף 188. א'), שטחים שנועדו בתוכניות לצרכי ציבור.

הועדה המחוזית יכולה להפקיע באמצעות הועדה המקומית (189). כמו כן ניתן אם פורסמו בתקנות אצילת סמכות הועדה המקומית לועדת המשנה שלה.

מה מותר להפקיע: (ע"פ סעיף 188. ב') **"להלן הרשימה המורחבת"**:

(1) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, עתיקות, שטחי חניה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים, מיתקנים לאגירת אנרגיה, מיתקני השנאה לחשמל, ובכלל זה חדרי שנאים ותחנות משנה, וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לעניין פסקה זו.

(2) תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, משרדי הממשלה, תחנות לתחבורה ציבורית, תחנות רכבת ארצית, בתי משפט, בתי סוהר, שדות תעופה, שמורות טבע, גנים לאומיים, מיתקנים או אתרים המשמשים לצורך צבאי או ביטחוני, מיתקנים להתפלת מים ומיתקני מים לרבות מאגרים, וכל צורך ציבורי אחר שאישר שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לעניין פסקה זו.

ועל פי - תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה – 2014 – (הנגזרת מסעיף 188. ב') דיור בהישג יד להשכרה.

שלביות הביצוע:

(190 א.) במידה שלא נקבעו הוראות אחרות עפ"י פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכות ולמלא את תפקידם של הממשלה והיועץ המשפטי.

(1) סעיף 20 לפקודה (הפקעת 25% ללא פיצוי) יכול גם על הפקעה לצרכי **"להלן הרשימה המצומצמת"** גנים, שטחי נופש וספורט, בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שצוין $\frac{1}{4}$ יש לקרוא הפקעת 40% ללא פיצוי

למרות האמור לא יופקע רק חלק מהמקרקעין אם יתר שווים יורד (190. א') (1). המבחן כדלקמן בהפקעה עפ"י חוק התכנון אם שווי לפני הפקעה 100 ולאחר הפקעה פחות מ: 60, יש להפקיע הכל ולפצות.

=====

בפקודה ובחוק מופיעים 3 רשימות לא מקבילות של הגדרת צרכי ההפקעה. לכל רשימה הוגדר שיעור ההפקעה המותר ללא פיצוי. להלן סיכום האמור:

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

חוק התכנון והבניה רשימה מורחבת סעיף 188. ב'	חוק התכנון והבניה רשימה מצומצמת * 190. א' 1	פקודת הקרקעות - רכישה לצרכי ציבור סעיף 20
פיצויי מהמ"ר הראשון אם לא מופיע גם במצומצמת * פרט לדרכים	פיצויי רק מעל 40% בהפקעות חלקיות. בהפקעה מלאה פיצויי מהמ"ר הראשון.	עפ"י הפקודה: פיצוי רק מעל 25% עפ"י חוק התכנון רק מעל 40% בהפקעות חלקיות. בהפקעה מלאה פיצויי מהמ"ר הראשון.
דרכים (יוצא דופן ניתן להפקיע 40% ללא פיצויי בהפקעה חלקית)	-	הרחבת דרך קיימת או מסילה סלילת דרך חדשה או מסילה (לרבות צומת דרכים)
גנים	גנים	-
שטחי נופש או ספורט	שטחי נופש וספורט	הגדלת מגרש משחקים או נופש או התקנת חדש
שמורת טבע, עתיקות	-	-
שטחי חניה, שדות תעופה	-	-
נמלים, מזחים, שווקים	-	-
תחנות רכבת, אוטובוסים	-	-
בתי מטבחיים, בתי קברות	-	-
מבנים לצרכי חינוך	בנייני חינוך	-
דת ותרבות	תרבות דת	-
מוסדות קהילתיים	-	-
בתי חולים	בריאות	-
מרפאות	בריאות	-
מקלטים ומחסנים ציבוריים	-	-
מתקני ביוב, מזבלות	-	-
מתקנים להספקת מים	-	-
אישור שר הפנים: מחסן חירום של רשות מקומית, תחנת מוניות, בתי אבות, מוסדות סיעוד לקשישים, מעונות דיור מוגן לקשישים, תחנות משטרה, כיבוי אש, שכונות מגורים לעולים, מתקני תקשורת של בזק, בתי משפט, משרדי רשות מקומית, מגרש להשתלמות מעשית בנהיגה, מעונות סטודנטים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מתקני רכבת קלה, מתקני טיפול בפסולת. דיור בהישג יד להשכרה	-	אישור שר האוצר (וגם שר התחבורה והבטיחות בדרכים) - לשינוי הצורך הציבורי - מטרת הרכישה

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

לא מופיע באף רשימה – לא ניתן להפקיע עפ"י חוקים אלו.

למחוברים ונטועים – פיצוי ללא כל קיזוז, גם למחוברים לחלק המופקע ללא פיצוי.

כלל ההפקעות: (נלמד מפקודת דיני רכישה) כל הפקעה הינה מצטברת ("שיטת הסלמיי"). בהפקעה נוכחית ע"פ חוק התכנון והבניה, בלבד, יש לבצע בדיקה לאחר בהתאם להנחיות פס"ד צאיג (הלכה) ולבדוק שבהפקעות עפ"י חוק התכנון והבניה לא עברנו את מחסום ה- 40% הפקעה, מחלקת המקור ומחלקת המשנה, ללא פיצוי. אם עברנו יש להתחיל לפצות החל מהמ"ר הראשון מעל 40%.

אין להביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור (טבלת איחוד וחלוקה) והעברות וולונטריות.

פס"ד צאיג: (ע"א 6663/93, 7075/93) קבע שניתן לבדוק את מבחן ה- 40% הפקעה לכל חלקה בנפרד, ובתנאי שבסה"כ הכללי, לא יפקיעו יותר מ- 40% מכל החלקות אשר היו שותפות לחלקת המקור. פס"ד עשה צדק במקרה הפרטי שלו, אולם גרם להתייחסות שעלולה להיות בעייתית בד"כ, בשל פגיעה בחלקות המשנה הראשונות, בהן יבוצע סבב הפקעה שני, לעומת חלקות המשנה האחרונות.

לדוגמה:

מתחם קרקע בשטח מקורי של 10 דונם ממנו הופקעו בעבר 2 דונם.

יתרת 8 הדונמים חולקו ל: 8 מגרשים בני דונם כל אחד.

סה"כ הופקעו עד היום 2 דונם המהווים 20% מהמקור.

בהפקעה שנייה, חלקית (לא מלאה) ע"פ חוק התכנון והבניה ניתן להפקיע ללא פיצוי, עוד 20%, המהווים שני דונם*, סה"כ 40% בכל ההפקעות. ע"פ פס"ד מבחן ה- 40% מתקיים גם בחלקות המשנה ולפיכך מותר שיופקעו מתוך חמשת החלקות הראשונות 40% ללא פיצוי דהיינו, (1 דונם * 40%) = 0.4 דונם. סה"כ $(0.4 * 5)$ חלקות שווה לסה"כ שני הדונם* האחרונים המותרים להפקעה ללא פיצוי.

מכאן שלשלושת החלקות האחרונות, מתוך השמונה ישולם פיצוי בהפקעה מהמ"ר הראשון, ובחמשת החלקות הראשונות רק בהפקעה מעל 400 מ"ר. כאן מצוי חוסר הצדק וההיגיון שבפסק הדין.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

שיחזור חלקות: בעבר לפני פס"ד צאיג היה נהוג לבצע בדיקה יחסית (שחזור), ביחס לחלקת המקור, בלבד, בכל הפקעה. כיום, יש לבצע שחזור, רק כאשר הפקעה אחרונה / נוכחית על פי הפקודות. הדרך הטובה ביותר, לשחזור שכזה, הינה להיעזר במפת גוש. יש לבדוק על מפת הגוש אם מספר החלקה המשוחררת אינו מופיע תחת אחד ממספרי החלקות המחוקות לידה רשום "ראה גם חלקות...". אם כן פירושו שהחלקה היא חלקת תמורה לפיצול שנעשה בעבר. את המצב הקודם ניתן להבחין במפת תמורה (למספר חלקה קודם / מס' חלקה מחוקה) הניתנת לרכישה אצל המודד המחוזי. לאחר הרכישה בודקים אם אחת מחלקות התמורה הינה

ביעוד ציבורי במצב חדש ורשומה ע"ש הרשות המקומית או הרשות המפקיעה. אם כן יש לראות מה חלקה היחסי ביחס לשטח המקור של החלקה הראשונה.
המשך נוהל ההפקעה עפ"י הפקודה

=====

"הגנת היתרה" – פס"ד ע"א 4531/10 מלי וינברג נ. הועדה הרצליה: ניתן ביום 20/8/2012 בבימ"ש העליון בפני כבוד השופטים נאור עמית וסולברג. סעיף 190 (א) (1) קובע כי לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויו של יתרת המגרש. דהינו הרשות המפקיעה נדרשת לבחור בין ויתור על ההפקעה לבין תשלום מהמ"ר הראשון. הטענה כי שווי יתרת המגרש (זה שלא הופקע) נפגע בעקבות ההפקעה החלקית וכי יש לפעול ע"פ סעיף 190 (א) (1) מכונה "הגנת היתרה". במקרה דנן קבע בית המשפט העליון כי ע"פ "הגנת היתרה", כאשר הנפגע לא תבע תביעת 197 בגין ירידת ערך בשל התיישנות (עברו יותר מ- 3 שנים מיום פרסום התוכנית) הוא זכאי לתבוע פיצויים בשלב ההפקעה גם בגין ירידת הערך שנגרמה בשל אישורה של התוכנית, עבור כל המגרש, כולל החלק שהופקע מלכתחילה.

היום הקובע לחישוב שווי הפיצויים: (סעיף 190. א' (4)) היום הקובע: היום ה- 60 לאחר מועד פרסום הכוונה (פרסום עפ"י סעיף 5 לפקודה) על רכישה ברשומות.
(בהפקעה רק על פי הפקודה – כאשר לא מופנים מחוק התכנון והבניה – ללא תוספת ה- 60 יום).

הערה: בעת עריכת שומת פיצויים שים לב: כאשר יודע השוק על הפקעה צפויה סביר שהוא נותן לכך ביטוי בשווי ולמעשה השווי לקרקע ברוטו שווה כבר לשווי נטו. (60% מהשווי) לכן על תכפיל שוב ב- 60% (בהפקעת 40%). במקרה כזה הורדת פעמיים 40%. לכן הקפד בשומות פיצויי הפקעה לציין את גובה הפיצויים, ולא את שווי המקרקעין, ובכך תמנע טעות דומה מאחרים. חלופה לאמור יכולה להיות קביעת שווי לשטח ברוטו.

**המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות**

חילופי קרקע (191): ועדה מקומית באישור מחוזית רשאית להקצות קרקע חלופית במקום פיצויים

דין רכוש שהופקע (193 + 195). (2) לחוק התו"ב) שיעשה בו שימוש עפ"י יעוד ההפקעה. אם ישונה היעוד יש להציעו חזרה לבעליו המקוריים לרכישה במחיר שנרכשו ממנו בצרוף ההשבחה הנובעת מהתוכנית. הארכה להחלטת הבעלים, אם לרכוש - 30 יום.

=====

190. א (3) אין להביא בחשבון פיצויי ההפקעה מבנים שנבנו ללא היתר, אולם רשאית הועדה לפצות אם ראתה כי נבנו בתום לב.

מקרקעין עם מספר בעלי זכויות (בעלים, דייר מוגן, חוכר, משכנתה, זיקת הנאה) נעריך תחילה את שווי הבעלות והפיצוי לבעלים ונחלק את הפיצוי יחסית עפ"י שוויה היחסי של כל זכות.

אם על המקרקעין משיג גבול, יקבל הבעלים פיצוי מלא.

=====

הפקעה עפ"י פקודת הדרכים ומסילות הברזל

15/2/2010 – בוטלה 1943 (הגנה ופיתוח)

(מובאת רק בהתייחס להפקעות על פיה לפני התאריך 15/2/2010 עת בוטלה)

סמכות ההפקעה: שר העבודה או התחבורה.

מה מותר להפקיע: א. הפקעה רק לגבי דרך.

ב. ההפקעה דרושה לשם הגנת הארץ

או פיתוחה.

דרך: דרך או תוואי של דרך, מסילת ברזל או תוואי וכן צומת או תוואי.

שלביות הביצוע:

א. ניתן לתבוע פיצויים החל מיום פרסום סעיף (3) שהינו יום מתן הצו (ניתן גם שלא יפורסם ברשומות מתאמי בטחון) ורישום הערה בטאבו (3. א'), או 90 יום לאחר תפיסת החזקה בפועל (כשאין פרסום צו), הראשון מבין השנים.

ב. סמכות קניית החזקה (4) דרך עד 50 מ', מסילת ברזל כולל תחנה וצומת.

ג. היום הקובע: יום תפיסת החזקה או היום שבו היה ניתן לתפוס חזקה (יום פרסום סעיף 3 או 90 יום לאחר תפיסת החזקה).

ד. גובה הפיצויים: (8) ניתן להפקיע עד 25% ללא פיצויי, אלא אם הוכח שאי מן הפיצויים יגרום סבל.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

- ה. השבחה: (9. א') אם הוכח שההפקעה גרמה גם להשבחה ניתן עד 5 שנים לבקש "ארנונת השבחה" בשיעור 50% מההשבחה אותה ניתן לקזז גם מהפיצויים.
- ו. (10) אסור לבנות או לבצע עבודות השבחה בתחומי 50 מ' מכל מסילת ברזל ו- 25 מ' מאמצע כל דרך שאינה מסילת ברזל.
- ז. במקרה ולא ניתן רישיון בתחום קו דרך ושטח זה יחד עם שטח שהופקע עולה על 25%, רשאית הרשות לשלם פיצויים.
- ח. פס"ד אהוד רוטמן נ. מע"צ (7/2012), ע"א 8622/07, הידוע כהלכת רוטמן: בהפקעה ע"פ פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) אם יתרת שטח ההפקעה לא הושבח ניתן לתבוע משר התחבורה לרכוש את כל הקרקע (כלומר, פיצוי מהמ"ר הראשון).

=====

פקודת הדרכים (רוחבם והתויתן) 1943

סמכות ההפקעה: שר העבודה לדרכים עד רוחב של 50 מ'.
ביצוע ההפקעה: לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל.

החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור 1964

מהווה חוק גג לחוקים:
פקודת הקרקעות 1943.
פקודת בנין ערים 1936.
פקודת הדרכים ומסילות הברזל 1943.
פקודת הדרכים.
חוק התכנון והבניה.

רכישה ללא תשלום פיצויים בהפקעה אחרונה לפי פקודה בהם פורסם סעיף 5 (לפקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור) או 3 (לפקודת הדרכים ומסילות הברזל) עד 15/2/2010: סעיף (2) בשיטת המבחן המצטבר לסך ההפקעות 40% אם בין הרכישות הייתה הפקעה עפ"י חוק התכנון והבניה. לא הייתה הפקעה ע"פ חוק התכנון והבניה, דהיינו היו הפקעות רק על פי הפקודות המבחן להפקעה ללא פיצויי הינו 25%.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין כל הזכויות שמורות

אולם, ע"פ סעיף 2. ג' לפקודת הרכישה, אסור שסך ההפקעות על פי חוקי ההפקעה האחרים (שאינם תכנון ובניה) יעבור את רף ה- 25%. דהיינו, אם אנו עומדים כיום בפני הפקעה על פי אחת הפקודות, גם אם בעבר הייתה הפקעה לפי חוק התכנון והבניה, יש לוודא כי סך ההפקעות על פי הפקודות, בעבר וכיום, אינו עובר את ה- 25% (בשחזור). במקרה שעבר את ה- 25% מחלקת המקור (לא כולל ההפקעה ע"פ חוק התכנון והבניה) יש לפצות לשטח שמעל 25%.

כאשר ההפקעה האחרונה לפי תוכנית, ומטרת ההפקעה הינה מהרשימה המצומצמת + דרכים (יוצא מהכלל), בכל מקרה יש אם כך בשרשרת ההפקעות הפקעה ע"פ חוק התכנון והבניה ומבחן ה"הסלמי" הינו 40%.

חישוב האחוז המכסימלי: (4) אין מביאים בחשבון איחוד וחלוקה מחדש (רפרצלציה) והעברות וולונטריות. יש להביא בחשבון גם הפקעות לפני תחילתו של החוק.

הצמדות ופיצויים

על פי סעיף 8, לחוק לתיקון דיני רכישה. יש להצמיד ממועד הרכישה (בפקודה סעיף 5) + 60 יום לחוק התכנון והבניה) ועד מועד התשלום בפועל או הפקדת הסכום לזכות בעל הזכות, כמפורט:

אופן ההצמדה ותוספת הריבית:

מיום פרסום סעיף 5 (+ 60 יום לפי חוק התכנון והבניה) ועד ליום 31/3/1993 - הצמדה על פי מדד המחירים לצרכן (מכפיל בגין) + ריבית לא צמודה בשיעור 4% שנתי.

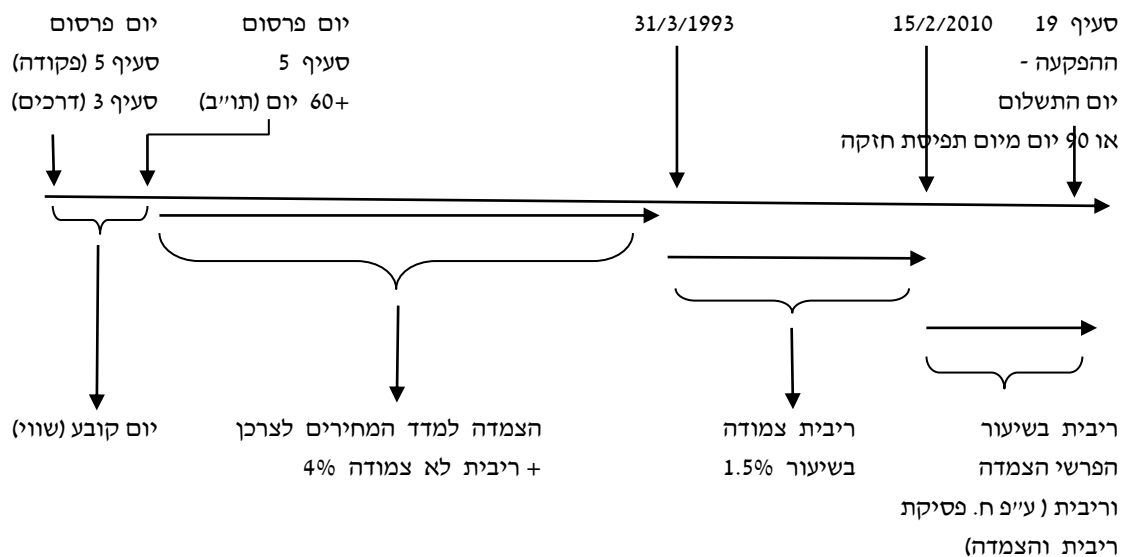
מיום 1/4/1993 ועד 15/2/2010 (יום תיקון החוק לדיני רכישה) תוספת ריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה 15/2/2010, על שווי הזכויות בלבד (לא צמוד) (ראה גם פס"ד ע"א 7225/03 אלפתיאני נ. מדינת ישראל).

החל מיום 15/2/2010 ועד יום התשלום - על פי הפרשי התמדה וריבית שנקבעו בחוק הפרשי הצמדה וריבית, ועירם תשואה ברוטו לאג"ח סחירות + 1% (מתפרסם מעת לעת על ידי החשב הכללי).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

הצמדה ומידוד לשווי הזכויות המשולמים כפיצויי הפקעה

(הצמדה ומידוד על ציר הזמן)



חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום

- א. הוקמה רשות מיוחדת לטיפול בנושא.
- ב. לפני ההכרזה תפורסם הודעה על כוונה כדי לאפשר הגשת התנגדויות.
- ג. ההכרזה מקפידה תוקפן של תוכניות ואפשרות למתן התרי בניה.
- ד. הנ"ל אינו מאפשר קבלת פיצויים (כגון 197).
- ה. תהליך ההפקעה יבוצע ע"י פקודת הקרקעות.
- ו. בהגדרת מחזיק לצורך קבלת פיצויים יכללו גם שוכר, בר רשות ומשיג גבול. מכאן
- ז. שסך הפיצויים יכול לעלות על 100% שווי הזכויות במקרקעין.
- ח. במקרה של כפל בעלי זכות יקבלו הבעלים פיצויי (עפ"י שווי מלא) והמחזיקים דיור חלופי.
- ט. הפיצויים יהיו צמודים + ריבית בשיעור 4% שנתי.
- י. ניתן יהיה לגבות "ארנונת השבחה" ששיעורה אמור להיקבע בתקנות

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

פקודת זיכיונות החשמל 1927 – סעיף 12, 13, 15

חברת החשמל זכאית להיכנס לכל שטח, לחפור, להקים עמוד חשמל, למתוח קווי חשמל מעל ומתחת לקרקע, ללא תשלום פיצויים בגין הפקעה, אלא במקרים נדירים.

חברת החשמל מיידעת את רשויות התכנון כדי שאלו יסמנו בתוכניות בנין עיר פרוזדורי חשמל, מתקנים ופרסמו מגבלות בתקנונים.

לכן בד"כ הפיצויים הינם בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הפיצויים נקבעים בד"כ על ידי השמאי הממשלתי, או שמאי ממונה ע"י חברת חשמל.

אסורה בניה מקו מתח גבוה על 35 מ' לכל צד אופקי. יש לפנות גזם 5 מ' אנכית.

חוק המים 1959

החוק מסמיך את רשות המים לרכוש זיקת הנאה במקרקעין ע"י הנחת צינורות מים, והן לרכוש לצמיתות את המקרקעין, המיועדים בתוכנית להקמת מפעל מים.
כל עוד לא נקבעו כללים ע"י שר החקלאות תבוצע ההפקעה עפ"י פקודת הקרקעות.
מקובל שלזיקות הנאה להעברת צינורות משולם עד 50% משווי בעלות בנכס.

=====

חוק הניקוז והגנה בפני שיטפונות 1967

החוק מקנה סמכות לרשות הניקוז להפקיע במקרקעין לצמיתות, במידה שהם יועדו לכך בתוכנית, שאושרה כדין למפעל ניקוז.
כמו כן מקנה החוק לרשות את הסמכות לרכוש חזקה במקרקעין לתקופה קצובה ומלבד שנתמלאו התנאים הקצובים בו.
הפיצויים יינתנו בהתאם לחוק המים.

חוק העתיקות 1978

החוק מסמך את שר החינוך והתרבות להפקיע מקרקעין עפ"י אחת משתי החלופות הבאות:

- א. אתר עתיקות שהפקעתו דרושה לדעתו כדי לאפשר שימור או מחקר.
הנ"ל לא יחול על אתר עתיקות המשמש לצורך דתי או תכלית דתית והוא קניינה של מוסד דתי, אולם רשאית ועדת שרים מיוחדת, באישור ועדת החינוך ותרבות של הכנסת, להחילו בסיגים או שלא בסיגים.
- ב. כל קרקע שהפקעתה דרושה לדעתו כדי לבצע חפירה.

=====

חוקים ופקודות נוספות: פקודת המכרות, חוק רכישה 1953, החוק להסדר תפיסה בשעת חרום 1949.

התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה

שימור אתרים

סמכות הפקעה: הרשות המקומית (ולא הועדה המקומית לתכנון ובניה) רשאית להפקיע אתר שימור כולו או חלקו אם לא בוצעו עבודות החזקה באתר ע"י מי שנדרש לכך.
ביצוע ההפקעה: לאחר אישור ועדה מחוזית ושמיעת טענות בעלים, ע"פ פקודת הקרקעות.

פיצויים ושונות:

- א. בעת עריכת הפיצויים אין להביא חשבון אפשרויות פיתוח אילו לא היה מיועד האתר לשימור.
- ב. האתר יופקע רק אחרי אישור הועדה המקומית ששמעה את טענות בעל הזכות המופקעת.
- ג. הופקע האתר רשאית הרשות המקומית למוכרו או להחכירו ובלבד שבתנאי המכירה יובטח השימור.
- ד. יועמד האתר למכירה לתקופת זמן העולה על 5 שנים, תוך 5 שנים מיום ההפקעה, יהיה מי שהאתר מופקע ממנו, זכאי לרוכשו או לחוכרו, תוך 60 יום, מיום שהודיע לו הרשות על כוונתה, ובלבד שהמחיר לא יפחת מהשווי שקבע השמאי הממשלתי. מכירה או החכרה טעונה אישור שר הפנים.
- ה. סעיפים 8 + 9 לעניין פיצויים, לרבות פיצויי 197 + 198. ועדה מקומית שנתבע לשלם פיצויים בגין תוכנית שימור, ואין לה כספי מימון, למימון תביעה שכזו, רשאית לבטל תוכנית. במקרה כזה ההשבחה, אינה מחייבת תשלום היטל השבחה.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

=====

זכור סך עלות פיצויים יכולה להיות יותר מסך שווי כל הזכויות בקרקע:
כאשר משלמים לבעלים ולפולש.
כאשר משלמים הוצאות העברה.
כאשר משלמים עבור מוניטין.
כאשר משלמים על הפסד רווחים.
כאשר משלמים על ניתוק.

=====

הטכניקה:

א. שומת "Before and After Approach"
יש לערוך שתי תתי שומות:

שווי המקרקעין לפני ההפקעה

-

שווי המקרקעין אחרי ההפקעה

שיעור ירידת הערך / הפגיעה =

ב. הערכת הנזק ישירות.

ג. ההערכה עפ"י ה-H.B.U.

מס שבח מקרקעין בהפקעה

עפ"י סעיף 48. ג' (א) לחוק מס שבח בהפקעה ישולם מס מדורג. תחילה יש לחשב את סכום המס ואז לראות את הזיכוי עפ"י המפורט בחוק

סכום המס	בזיכוי
על 0.1 ₪	100%
על 0.1 ש"ח נוספים	75%
על 0.1 ש"ח נוספים	66.67%
על כל סכום נוסף	50%

אולם, מכיוון שסכומים אלו לא נקבע שימדדו למעשה כל סכום שנתקבל כפיצויי כספי סכום המס המחושב מעל 0.4 ש"ח קטן ב- 50%.

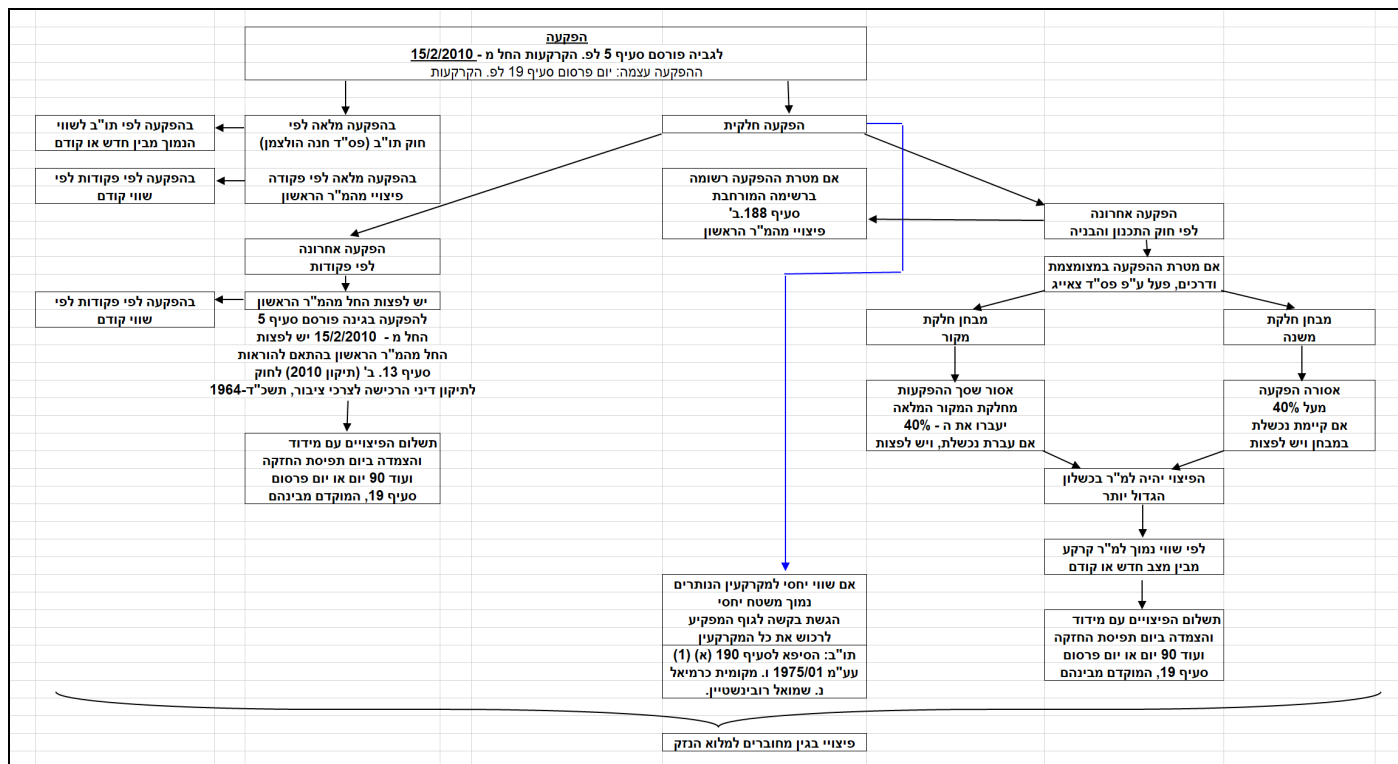
(כנ"ל לתשלומי איזון בטבלת איחוד וחלוקה מחדש רפרצלציה, גם בהסכמה וגם שלא בהסכמת בעלים).

באם לא מתקבל כסף אלא רק קרקע אין מס (לכן כיום בטבלאות איחוד וחלוקה מחדש משתדלים לא לבצע איזון בכסף אלא איזון עד כמה שניתן במושאע בזכויות בניה באם לא ניתן לחלקם בעין).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

תרשימי זרימה לדרך הפעולה

למקרה שסעיף 5 פורסם אחרי 15/2/2010 (תיקון מספר 3 לפקודת הקרקעות).



דוגמאות לשאלות סגורות – פיצויי הפקעה

1. המועד הקובע לשומת שווי קרקע לצורך חישוב פיצויי הפקעה לפי חוק התכנון והבניה, הינו:

- א. מועד פרסום ההודעה על כוונה והפקעה עפ"י סעיפים 5, לפקודת הרכישה.
- ב. סעיף א' + 60 יום.
- ג. ביום פרסום סעיף 19 לפקודת הרכישה.
- ד. בתאריך אישור התוכנית המפקיעה.

2. בהפקעה חלקית ע"פ חוק התכנון והבניה, ליעוד ברשימה המצומצמת, בעת חישוב הפקעות עבר, לבחינת סך 40% הפקעות מצטברות מחלקת המקור, יש להביא בחשבון.

א. את כל ההפקעות וההפרשות שבוצעו לצרכי ציבור, לרבות הפרשות וולונטריות לצרכי ציבור.

ב. כמו סעיף א' בניכויי הפרשות וולונטריות לצרכי ציבור.

ג. רק הפקעות לצרכי ציבור.

ד. רק הפקעות עפ"י חוק התכנון והבניה.

3. סך השטח החייב בפיצויי הפקעה למחצית חלקת קרקע למטרת גן ציבורי, הינו:

א. מהמ"ר הראשון אם יעוד ההפקעה מופיעה רק בסעיף 190 א 1 לחוק התו"ב.

ב. כל ההפקעות כולל הנוכחית, ופרט לאחרונה, היו לפי הפקודה. האחרונה (לפני הנוכחית) הייתה לפי חוק התכנון והבניה, מכאן שיש לפצות על 10% מהשטח.

ג. בהנחה שהתברר שכל ההפקעות היו עפ"י הפקודה, מכאן שיש לפצות על 25% מהשטח.

ד. כל התשובות נכונות.

4. ישראל רכש חלקת קרקע ששטחה 10,000 מ"ר. לאחר הרכישה הופקה מהחלקה שטח של 2,000 מ"ר עפ"י פקודת הדרכים לצורך הנחת מסילת רכבת. כיום מבקשת רשות הרכבות להניח מסילה נוספת לצורך השלמת תוכנית רכבת הפרברים. לצורך זה מבקשת הרשות להפקיע עפ"י אותה פקודה 2,000 מ"ר נוספים. האם יש לפצות את בעלי החלקה בגין הפקעה זו (האחרונה).

א. סך השטח המופקע כיום הינו 20% בלבד ולפיכך לא חלה חובת פיצויים.

ב. סך כל השטחים המופקעים אינו עולה על 40% ולכן אין צורך לפצות.

ג. השטח המופקע כיום אינו עולה על 25% ולכן לא חלה חובת פיצויים.

ד. הרשות חייבת בפיצויי מלוא שטח ההפקעה הנוכחית.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
כל הזכויות שמורות

5. בהפקעה חלקית ע"פ חוק התכנון והבניה, מה גודל השטח המותר להפקעה לצורך הקמת אנטנה לשיפור קליטת הרדיו של רשות השידור, ללא פיצויי.

א. 600 מ"ר.

ב. 0 מ"ר.

ג. 250 מ"ר.

ד. 1,000 מ"ר.

6. סמכויות ההפקעה של ועדה מקומית הינן עפ"י

א. פקודת הרכישה לצרכי ציבור.

ב. התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

ג. חוק התכנון והבניה.

ד. תשובות ב' ו – ג' נכונות.

7. חוכר זכאי לפיצויים כאשר

א. דמי החכירה שולמו מראש.

ב. כאשר דמי החכירה המשולמים נמוכים מדמי חכירה ראויים.

ג. כאשר יש לו הפסד מוניטין (מיקום) והוצאות העברה בגין ההפקעה.

ד. כל התשובות נכונות.

שאלת סיכום פיצויי הפקעה

אלה ודורית רכשו לפני כחמש שנים שתי חלקות סמוכות שייעודם על פי תוכנית חקלאי.

אלה רכשה את חלקה 17 ששטחה 2,970 מ"ר.

דורית רכשה את חלקה מספר 36 ששטחה 1,560 מ"ר.

חלקה מספר 17 נוצרה כתוצאה מהליך חלוקה של חלקה מקורית מספר 9, ששטחה המקורי היה 4,950 מ"ר.

במסגרת הליך החלוקה, של החלקה המקורית מספר 9, נוצרה, בנוסף, לחלקה 17 שבנדון, גם חלקה 10 ששטחה 990 מ"ר. חלקה 10 הופקעה לצרכי ציבור, בהתאם לפקודת הרכישה. חלקה מספר 36, נוצרה כתוצאה מהליך חלוקה של חלקה מקורית מספר 20, ששטחה המקורי היה 13,000 מ"ר.

במסגרת הליך החלוקה של חלקה מקורית מספר 20, נוצרה, בנוסף, לחלקה 36 שבנדון, גם חלקה מספר 30, ששטחה 3,000 מ"ר. חלקה 30 הופקעה לצרכי ציבור, בהתאם לפקודת הרכישה.

נתונים נוספים, ביחס לחלקות המתוארות:

- לפני 5 שנים אושרה תוכנית מפורטת תא/500, במסגרתה יעדה התוכנית 1,970 מ"ר מחלקה מספר 17, ליעוד דרך המיועדת לרישום ע"ש הרשות המקומית. לפני שנה פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הרכישה, ולפני ימים אחדים פורסמה ההפקעה על פי סעיף 19 לפקודת הרכישה קרקעות לצרכי ציבור. אלה תבעה בעבר פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בהקשר עם תב"ע תא/500.
- לאחרונה פורסם צו הפקעה מתוקף סעיף 3 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל, הכולל בין היתר שטח של 1,060 מ"ר, מחלקה מספר 36.

יתרת שטח חלקות 17 ו-36, שלא הופקעו, לא נפגעו, ומשמשות לצורך גידולים חקלאיים.

כיום, שווי דונם חקלאי כיום	60,000 ₪, שווי דונם ביעוד מגורים רוויה 1,000,000 ₪.
לפני שנה שווי דונם חקלאי	50,000 ₪, שווי דונם ביעוד מגורים רוויה 1,200,000 ₪.
כיום ולפני שנה, ערך לדרך	10% משווי קרקע ביעוד מגורים בניה רוויה.

מה גובה פיצויי ההפקעה הראויים לאלה ולאיה תאריך קובע?

מה גובה פיצויי ההפקעה הראויים לדורית ולאיה תאריך קובע?