

תקדים: בקביעת השווי בפיצויי פגיעה במקרקעין יתחשבו גם בפיצויי ההפקעה

עו"ד דוד בסון 3/1/17

מדובר בערעורים מנהליים שהוגשו על החלטת ועדת הערר לעניין פיצויים והיטלי השבחה מחוז חיפה שביטלה חו"ד שמאי שמונה לשום את סכומי הפיצויים להם זכאים המערערים בעקבות פרסומה של תכנית פוגעת, וקביעותיו לעניין פוטנציאל קרקע חקלאית, אי התחשבות בהקפאת בנייה וכן קביעת איסור פסיקות שונות בפיצויי הפקעה ובפיצויי פגיעה עס' אותה קרקע ועוד.

תב"ע משנת 2005 ייעדה להפקעה קרקעות חקלאיות (המצויות בבעלות הנפקעים – ולא בחכירה חקלאית מהמדינה) בדרום חדרה, למטרת כביש תשע (שהוא כביש רוחב, בין חוצה ישראל לכביש החוף), הנמצאות בתחומן של הועדות המקומיות לתכנון ובניה חדרה ושרונים.

כידוע, לבעלים שכאלו נכון כאן מסלול מכשולים נפתל וארוך, ולהלן נתמצתו: בהליך הפקעה לצרכי ציבור יש תחילה להגיש התנגדות לתב"ע המייעדת להפקעה ואח"כ בקשת רשות ערעור למועצה הארצית, ואח"כ עתירה מינהלית ואולי ערעור לבימ"ש עליון. ומשאושרה התב"ע – יש להגיש תוך שלוש שנים מאישורה – תביעה לפיצויי פגיעה (על פחיתת ערך המקרקעין משטח חקלאי לשטח של דרך או ייעוד ציבורי אחר, שזה עיקר הפגיעה כזכור). על הליכים אלה יש זכות ערעור לוועדת ערר, או לשמאי מכריע (תלוי בנסיבות) ואח"כ ערעור לבימ"ש מינהלי ואח"כ ערעור ברשות לבימ"ש עליון. במקביל – כשהועדה המקומית (או-מע"צ) יפקיעו את הקרקע, יש להגיש תביעת פיצויי פגיעה ובמקביל בקשה לשר הפנים שייתן פיצוי "מן החסד" בעבור השטח שלכאורה "פטור" מפיצויי הפקעה (40% בהפקעות חוק התנו"ב ו-25% בהפקעות הפקודה). ועל הליך זה יש ערעור לבימ"ש עליון ובנוסף על בעלי הקרקע לשקול בקשת מינוי שמאי מכריע דווקא! אם הרשויות מוכנות לשלם לך משהו כפיצויי הפקעה. ועל הליכים אלה יש לערער לוועדת ערר ואח"כ לבית משפט מינהלי.

ואגב, את כל ההליכים הללו מנהל הנפקע האומלל על חשבוננו הוא! ומבלי שהמדינה משלמת לו לעיתים דבר!

ואם כבר המדינה משלמת פיצוי כלשהו, מיד מתערבות רשויות המס שטוענות שהנפקע מכר את הקרקע (ואף הרוויח כמובן!). השאלה הנשאלת מדוע בכלל יש לחייב במס שבח. האם זה הגון שרכוש קרקעי בשווי 500 ש"ח למשל יופקע אבל יישאר לנפקע רק 400 ש"ח?? ועוד לא הזכרנו את מע"מ וגם את היטל השבחה אפילו! וככה הולך הענין ומסתבך לו, והליכים על הליכים נערמים להם.

במקרה הזה, ביהמ"ש המחוזי קבע פיצויי הפקעה לפי שווי קרקע חקלאית מסוים (כ-140,000 ש"ח לדונם בקירוב) וכשהגיע העניין לפיצויי הפגיעה, נקבע שווי די זהה לעניין פיצויי הפגיעה. אך הרשויות בהליך פיצויי הפגיעה ערערו לוועדת הערר וזאת הפחיתה השווי לכ-45,000 ש"ח!

לטענת ועדת הערר השמאי טעה וכלל פוטנציאל בשווי הקרקע. לא עזרו טענות הבעלים שזה המחיר שמכרו קרקעות חקלאיות בבעלות.

ביהמ"ש המינהלי בחיפה קיבל את ערעורם ולשם שינוי הנפקעים זכו בערעור מול מע"צ.

השופט סוקול בפס"ד רהוט ומנומק קבע כי יש להגביל את הסמכות לערער על חו"ד שמאי מכריע/מייעץ. בנוסף נפסק כי יש ללמוד מהשווי בתביעת פיצויי ההפקעה, שהרי לא ראוי ששני בתי משפט שונים, יקבעו שווי שונה לאותה קרקע.

בנוסף נפסק כי השווי שנקבע לא כלל פוטנציאל עתידי, כי אם שווי השוק שזה נמכר, ויתרה מכך- גם אם עסקות מסוימות היו נמוכות עקב הייעוד הציבורי- ראוי הוא שלא יתחשבו בהן, כי הן הרי תוצאת התב"ע הפוגעת, שהרי יש לאמוד את השווי לפני ולא את השווי אחרי.

נסכם ונאמר כי מי שתב"ע קבעה שקרקעותיו מיועדות לצורך ציבורי, צריך שיכין עצמו למסלול חתחתים ארוך ונפתל שמטרתו אחת- להקשות על קבלת הפיצוי ולגרום לנפקע האומלל, לקבל כמה שפחות פיצויי הפקעה ופגיעה. לדבריו, ראוי היה שייפסק להם 100% הפיצוי (ואולי קצת יותר אפילו!) ולא שייפסק להם השווי טיפין טיפין.

במקרה הזה נמשך ההליך 11 שנים, אשר טרם נסתיימו! ומי מתפרנס מכך בינתיים? לא הנפקע. ומי סובל מכך- הנפקע ומשפחתו. מדוע יש לסבך כל כך ענין פשוט כל כך?? הפקעת? תשלום! הא ותו לא. למה לטרטר את האזרח?!

עו"ד דוד בסון ממשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון ושות' העוסק בנדלן ייצג יחד עם עו"ד נוספים (גלזנר, מיוחס ואחרים) את בעלי הקרקעות.