הפקיעו לכם נכס? כך תקבלו פיצוי

המדינה והרשויות מטעמה יכולות בכל יום להפקיע מכם קרקע, מבנים ואפילו את דירת המגורים שלכם • מדריך "ממון": איך להתגונן, מתי לתבוע ובתוך כמה שנים תראו את הכסף

עופר פטרסבורג

כבר 15 שנה שמאות בעלי קרקע מוצאים עצמם במלחמה בלתי פוסקת, מאז שמגרשים בבעלותם הופקעו לטובת סלילת כביש נתיבי איילון. מאז שנת 1996 הם עוסקים בהתנגדויות לתוואי הכביש, בהליכים בנוגע לפיצויים המגיעים להם, והפרשה לא הגיעה לסיומה עד עצם היום הזה.

"מדובר באינסוף הליכים הפוגעים באזרח", אומר מי שמייצגם, עו"ד עו־דד ישראלי, "לאחר שלב ההתנגדויות התכנוניות, עברנו לתביעות שונות לתשלום פיצויים, מונה שמאי מכריע, התנהלו הליכים בפניו במשך מספר שנים, אחר כך ערעור על פסיקתו ורק בשנת 2008, כלומר 12 שנים לאחר תחילת ההליכים ו־10 שנים לאחר אישור התוכנית, נתיבי איילון שילמה לבעלים את הפיצוי".

נגמר? איפה. עדיין תלויה ועומדת בבית המשפט המחוזי תביעה על ספיחי הפרשה, לרבות דרישת הבעלים לפיצוי מנתיבי איילון, בגלל הימשכות ההליך ואי תשלום הפיצויים במשך תקופה כה ארוכה. אם לשפוט על פי התנהלות הצדדים בתיק זה, לאחר הכרעת בית המשפט המחוזי, יבוא ערעור לבית המשפט העליון, וההליך יבוא לסיומו הסופי רק בעוד שנים ארוכות. "המדינה ורשויות שונות מטעמה יכולות להפקיע מקרקעין השייכים לאדם, גם אם הקרקע בבעלותו עשרות שנים, רשומה על שמו בטאבו, ובעל הקרקע מילא את כל חובותיו בנוגע לקרקע במשך כל השנים", אומר עו"ד ישראלי.

אז מי מוסמך להפקיע?

שר האוצר רשאי להפקיע קרקעות ובניינים לכל מטרה ציבורית, כגון מחנות צבאיים, תחנות משטרה, מתקני תשתית, הרחבת יישובים ועוד. שר החינוך יכול להפקיע קרקע אם נמצאו בה עתיקות. הפקעות רבות נעשות בידי רשויות מקומיות, באמצעות ועדות מקומיות לתכנון ולבנייה, וזאת בתנאי שתוכנית מתאר (תב"ע) ייעדה את הקרקע לייעוד ציבורי כגון דרכים, גנים, שטחי ספורט ונופש, תחנות אוטובוס, מבני חינוך ותרבות ועוד.

מה ניתן להפקיע?

עו"ד יחיאל שמיר, שותף במשרד ד"ר רענן הר זהב המתמחה במקרקעין, אומר כי "ניתן להפקיע לא רק קרקעות אלא גם מבנים, ואפילו בתי מגורים, כפי שנעשה לאחרונה במסגרת ההפקעות לסלילת כביש 531".

איך נדע אם נכסינו הופקעו?

על הרשות המפקיעה למסור הודעות לאזרח על ההפקעה ובעת הכוונה לתפוס חזקה בקרקע. הודעות אלה נשלחות בדואר רשום. בנוסף חובה על הרשות לפרסם את דבר ההפקעה ברשומות, וכן להניח הודעה בקרקע אשר עומדים להפקיע או בסמוך לה.

איך נקבל פיצויים?

שכרו עו"ד שיבדוק תחילה את חוקיות ההפקעה ואם יש מקום לעתור כנגדה, אם זו הוצאה בידי גורם לא מוסמך, או שלא ניתנה לך זכות טיעון נגד ההפקעה. אם אין עילה לעתירה, רצוי לפנות לשמאי מקרקעין לצורך הערכת הנזקים.

עו"ד שמיר: "חשוב להגיש את תביעת הפיצויים במועד, בתוך שבע שנים, אם כי בית המשפט העליון טרם קבע אם יש למנות את הזמן ממועד תפיסת החזקה בקרקע, ממועד מימוש מטרת ההפקעה על ידי הרשות, או מהמועד שבו התקבלה תשובת הרשות המפקיעה לדרישת הפיצויים".

מתי לא מקבלים פיצויים?

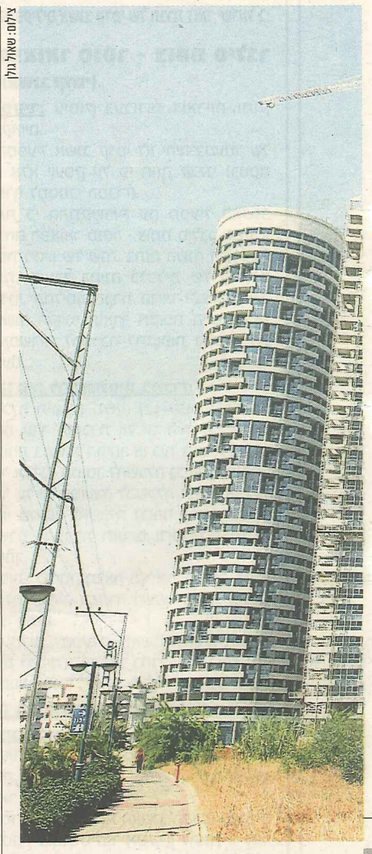
אף שאין לדבר אח ורע בכל מדינות העולם המערבי, בישראל נקבע כי ועדה מקומית יכולה להפקיע עד 40% מהקרקע ללא תשלום פיצוי. על פי פקודת הקרקעות ניתן להפקיע עד רבע משטח המגרש מבלי לשלם פיצוי בגין אותו חלק מהקרקע, אם ההפקעה היא לצורכי דרך. אולם בתי המשפט קבעו שוב ושוב בשנים האחרונות כי לא ניתן להפקיע קרקע בלי להעניק לבעליה פיצוי מלא.

האם אפשר לבטל הפקעה אם הרשות לא השתמשה בקרקע?

כן. למשל, כאשר במשך 26 שנים לא מימשה המועצה המקומית גבעת שמואל מקרקעין שהופקעו לבניית מבני ציבור, הורה בית המשפט על ביטול ההפקעה, שכן לאור חלוף הזמן ניתן ללמוד כי הרשות זנחה את כוונתה להפקיע.

בתיקון שהתקבל לאחרונה בכנסת נקבע כי על הרשות לבצע את מטרת ההפקעה עד 8 שנים מיום ההפקעה, אולם לשר האוצר קיימת סמכות להאריך תקופה זו עד ל־17 שנים. אם לאחר תקופה זו לא בוצעה מטרת ההפקעה כי אז תבוטל ההפקעה.

צילום: שאטרסטוק



צילום: שאול גולן

ל־91 דירות, נמכרה השבוע לחברת אפגד ב־24.5 מיליון שקל. לפני שנה נמכרה קרקע דומה ב־15.5 מיליון שקל. מדובר בדירות יוקרה שייבנו ליד הים והמחירים בהתאם. לפי שנה עמד מחירה של דירת יוקרה 4 חדרים בעיר על כ־900 אלף שקל, ובבנייה הצפויה הוא יזנק לכ־1.2 מיליון שקל. מחירה של דירת 5 חדרים עלה מ־1.2 מיליון שקל ל־1.4 מיליון, ודירות גג מ־2.2 מיליון שקל לפני שנה ל־3 מיליון שקל כיום.

קבלנים מתלוננים על קשיים נוספים בשיווק מכרזי המינהל. לדברי יוסי אברהמי, מנכ"ל ובעלים של חברת הבנייה יוסי אברהמי, יש לא מעט בעיות המעכבות לפעמים הקמת אלפי יחידות דיור: "באילת, למשל, ישנה חטיבת קרקע שיצאה כבר 5–4 פעמים למכרז, אך אף אחד לא ניגש מכיוון שמחירי המינימום של המינהל היו מאוד גבוהים. אני מדבר על משהו כמו 360 אלף שקל ליחידת דיור".

בענף טוענים כי שיטת שיווק הקרקעות המינהל, במכרזים למרבה במחיר, אינה מתאימה למצב היום. בענף טוענים כי יש לקבוע מכרזים לפי מחיר למשתכן: מחיר הקרקע ועלויות הפיתוח נקבעים מראש על ידי המינהל, והמכרז הוא על עלות הבנייה הנמוכה ביותר.

במינהל אומרים בתגובה שכ־20% מהמכרזים משווקים כבר היום בשיטה זו. שר השיכון אריאל אטיאס אמר ל"ממון" כי "יש לנו מחלוקת קשה עם האוצר. משרד השיכון הגיש לפני כמה חודשים לאוצר תוכנית לסבסוד קרקע לעשרת־אלפים יחידות דיור במכרזים לפי מחיר למשתכן. המכרזים יוקצו במחיר קרקע שהוא מחצית מערך הקרקע שקבע השמאי הממשלתי הראשי. זאת כדי להביא לירידה במחירי הדירות שייבנו. אבל האוצר מתנגד לתוכנית, בטענה שמדובר בעלות גבוהה מדי לממשלה".

עסקאות

פרטיים

חיפה

● 2.5 חד' ברח' הלל, 65 מ"ר, קומה 1, נמכרה למשקיע מהמרכז ב־350 אלף שקל.

חדרה

● 4 חדר ברח' הלל יפה, 100 מ"ר, קומה 3, ללא מעלית, עם חנייה, נמכרה ב־650 אלף שקל.

● 3 חדרים ברח' הרב עוזיאל, 80 מ"ר, קומה 2, ללא מעלית וחנייה, נמכרה ב־400 אלף שקל.

כפר סבא

● 5 חד', רח' ארבל, 130 מ"ר, קומה 4, עם מעלית, חנייה, ומרפסת. מיקום מעולה, במצב מעולה, מושקעת, נמכרה • ב־1.7 מיליון שקל, 100 אלף שקל פחות מהמחיר המבוקש.

הוד השרון

● דירת גג מושקעת ברחוב הנשיאים, 170 מ"ר, קומה 6/6, 5 חד' שהפכו ל־4, חנייה, הבניין בן 4, נוף לפארק, נמכרה ב־2.45 מיליון שקל.

רמת־גן

● 5 חד' ברח' אבטליון, 113 מ"ר, קומה 1, ללא מעלית ועם חנייה משותפת, נמכרה ב־1.85 מיליון שקל.

● 4 חד' ברח' האשל, 120 מ"ר, מגדל הפלטיניום, קומה 13, עם מעלית, חנייה ומחסן, נמכרה ב־2.55 מיליון שקל.

תל־אביב

● 2 חד' ברח' קהילת קליבלנה, 45 מ"ר, קומה 1, ללא מעלית וחנייה, נמכרה ב־850 אלף שקל.

● 2.5 חד' ברח' עין גדי, קומה ג', ללא מעלית, ממוזגת, ריהוט חלקי, ארון קיר גדול, הושכרה ב־4,500 שקל לחודש.

חולון

● 4 חד' ברח' שנקר, 85 מ"ר, קומה 7/8, עם מעלית, בלי חנייה, נמכרה ב־1.23 מיליון שקל.

ירושלים

● 4 חד' ברחביה, רח' עזה, 2 מרפסות סוכה, במצב טוב, 91 מ"ר, קומה ראשונה, ללא מעלית, נמכרה ב־2.05 מיליון שקל. המחיר המבוקש: 2.3 מיליון שקל.

● 2.5 חד' ברח' דגניה 55 מ"ר, קומה 2, ללא מעלית וחנייה, נמכרה ב־1.165 מיליון שקל.

באר־שבע

● דירת 4 חד' ברח' ניב דוד בנווה זאב, 120 מ"ר, קומה 4, עם מעלית וחנייה, מרפסת, נמכרה ב־738 אלף שקל.

(לוקט על ידי רימקס, לוי יצחק)

עופר פטרסבורג