

כנס האקדמיה ה-24
יערות הכרמל- ספטמבר 2015

**5 שנים לתיקון פקודת הקרקעות
(רכישה לצרכי ציבור)**

התש"ע – 2010

עדי צביקל

הסכמות? - כן

סעיף 9.

...אם לא באו מגיש התביעה ושר האוצר
לכלל הסכם בעניין סכום הפיצויים שיש
לשלמו....הרי סכום הפיצויים ..וכל
סכסוך כזה...ייושב ע"י בית המשפט...

הסכמות- רק מראש?

על אף האמור בסעיף 9- לא ייושב
סכסוך בעניין סכום הפיצויים אלא על
ידי שמאי מכריע או על ידי ועדת
ההשגות בהתאם לבחירתו של בעל
הזכויות.(בתוך 90 יום לאחר שהובאה
ההצעה לידיעתו).

הסכמות- ובלבד שאין סכסוך!!

תיקון חוק התכנון והבניה-

.... ואולם לא ייושב סכסוך בעניין סכום הפיצויים בהפקעות לפי חוק זה, אלא על ידי שמאי מכריע...."

המינוי והלו"ז

לפי בחירת בעל הזכות-

וועדת השגות או שמאי מכריע

בתוך 90 יום ממועד שהודעה לו ההצעה.

הוראות אלו מתייחסות רק לסכום הפיצויים

נושאים אחרים ייושבו בבית המשפט.

הרכב הוועדה

עובד מדינה שכשיר להיות שופט

(עו"ד מאיר חסדיאל)

השמאי הממשלתי הראשי

(או שמאי מטעמו)

שמאי מכריע שימונה ע"י יו"ר המועצה.

פיצוי בקרקע

ניתנו זכויות בקרקע אחרת כפיצויים,
רשאי שר האוצר להחליט כי
הזכויות שנרכשו דרושות לצורך
ציבורי אחר או להשתמש בקרקע
לכל מטרה אחרת, לרבות מכירתה,
ללא תשלום נוסף.

התיישנות

חלפו 25 שנים ושר האוצר לא חזר
בו מרכישת הקרקע. לא יחולו כל
מגבלות בשימוש או במכירה ולא
צריך להוסיף תשלום.

מה קרה מאז?

12 החלטות וועדת השגות

2 שומות מכריעות

12 החלטות של וועדת השגות

בכל ההחלטות המשיב- מע"צ (נתיבי ישראל).

1.2. 2/2012, 5/2012 – החלטות בדיון

מקדמי קובעות שהצעות פיצוי חייבות להיות מלוות בשומות. (המצאת השומות- חובה מנהלית ושלב מקדמי טרום השגתי).

3. 3,4,6/2012 - בהחלטה משותפת נקבע

בעניין הוצאות ובעניין מע"מ. (לא הוצאות ולא מע"מ). (שכ"ט השמאי- 10% מהפסיקה).

12 החלטות של וועדת השגות

4. 5/2012 – הרחבת כביש 1.

שמאית הבעלים-(תמר אברהם) 400 ש"מ/מ"ר.

שמאית מע"צ-(פנינה נוי) 150 ש"מ/מ"ר.

הוועדה- מצאה עסקאות נוספות שלא

הוצגו ע"י הצדדים, בחלקות סמוכות שולם

לפי 200 והבעלים לא חלקו על הפיצוי.

קבעו לחלק החקלאי 200 ש"מ/מ"ר ולדרך

23 ש"מ/מ"ר.

12 החלטות של וועדת השגות

5. 13/2013 – כפל תביעות-

התברר שהוגשה במקביל תביעה לפי ס' 197.
התביעות חופפות ויו"ר הוועדה כינה זאת
"הפקרות שמאית משפטית במסגרתה מוגשת
בשני ההליכים שומה כמעט זהה. הוחלט
להתלות הדיון עד לסיום ההליכים בתביעת
ירידת הערך."

12 החלטות של וועדת השגות

6. 8/2012 – הרחבת כביש 1.

שמאי הבעלים-(ארז ליטן) 428,655,316 ₪/מ"ר.

שמאית מע"צ-(פנינה נוי) 200 ₪/מ"ר.

הוועדה- קבעה לחלק החקלאי 200 ₪/מ"ר

ולדרך 23 ₪/מ"ר.

12 החלטות של וועדת השגות

7. 9/2012 – הרחבת כביש מס' 1.

קיבוץ קריית ענבים. דיון על הקשת המזרחית-

שמאי הבעלים- (משה ברנע) -30-45 ש/מ"ר.

(בין זכויות לעיבוד חקלאי לבין בעלות).

מע"צ- 23 ש/מ"ר שווי כזכות עיבוד בלבד
(הקשת המזרחית).

הוועדה- מצאה עסקאות וקבעה 34 ש/מ"ר.

12 החלטות של וועדת השגות

8. 11/2013 – הפקעת לול וחממה- מחוברים בלבד.

שמאי הבעלים-(עמוס רגב- שמאי חקלאי) 609,000 ₪.

שמאית מע"צ- (מרב פריאל) 80,000 ₪.

הוועדה-הערר נדחה לחלוטין. הושתו הוצאות על המשיגה.

12 החלטות של וועדת השגות

9. 21/2014 – השגה שהוגשה באיחור
(מעבר ל 90 יום) לא נדחתה.

10. 25/2014 – לא ניתן תמריץ של 25%
בגין פינוי ויתור וסילוק.

נקבע כי 'הנחיות שרית דנה אינן
חלק מהפקודה ולא ניתן לראות בהן
מקור זכות מחייב'. ההנחיות מתייחסות
לקרקעות מנהל בלבד.

12 החלטות של וועדת השגות

11. 26/2014 – עמידה במועדים-

נתבקשה דחיה על מנת להכין חו"ד שמאית
להפקעת תת קרקע- שומה מורכבת במיוחד.

ניתנה דחיה לאור העובדה שהבקשה הוגשה
בתוך התקופה, העובדה שהכנת חו"ד שמאית
היא חובה, ובשל עיקרון השוויון (במידה שהיו
פונים למסלול של שמאי מכריע היה זמן נוסף).

12 החלטות של וועדת השגות

12. 12/2013 , 14/2013-

העץ הוא גבוה, העץ הוא ירוק,
יפה הציפור, היא תעוף לה רחוק,
אם תעוף הציפור, מה אכפת לו לעץ,
מה אכפת לציפור שהעץ הוא ירוק

(חנוך לוין)

באלו כלים יימדד שוויון של אילן? - (32 עמודים).

12 החלטות של וועדת השגות

12. 12/2013, 14/2013 – המשך

שמאיות מע"צ - 1,337,626.3 ₪. (פנינה נוי, מירב פריאל).

מהם למחוברים - 37,000 ₪ בלבד.

שמאי המשיגה - למחוברים בלבד - 3,652,188 ₪.
(עמוס רגב). כולל הוצאות נלוות (שכ"ט השמאי – 88,000 ₪).

12 החלטות של וועדת השגות

12. 12/2013 , 14/2013 – המשך

החלטת הוועדה - פיצוי של 228,847.1 ₪ +

שכ"ט עו"ד - 12%

והוצאות הכוללות שכ"ט שמאי-

5,000 ש"ח

שתי שומות מכריעות

1. רחוב לח"י 18 ת"א

שמאי העיריה - גבי קיינר - 11,170,000 ₪.

(7,000,000 ₪ בשומה המקורית)

שמאי הבעלים - אשר הרמן - 36,660,000 ₪.

(17,000,000 ₪ בשומה המקורית)

1. רחוב לח"י 18 ת"א- המשך

השמאי המכריע- אמנון ניזרי –

- השמאי אינו כבול לשומות הצדדים.
- אין להפקיע 40% ללא פיצוי בהפקעת חלקה בשלמות.
- אין לשלם הוצאות נלוות אלא כשהוצאו בפועל.
- אין לשמאי המכריע סמכות לפסוק בגין הוצאות ההליך.
- מקדם התאמה משוקלל ממגורים לשב"צ- 56%.
- סה"כ- **17,872,000 ₪** בתוספת מע"מ.

שומה מכרעת 2

רחוב המלך ג'ורג' 51 ת"א - מרפסת סגורה.

שמאי העיריה - גדעון פרלמן – 842,000 ש"ח.

בדיון ביקשה העיריה להפחית הפיצוי בשל
העובדה שנכס נבנה ללא היתר.

שמאי הבעלים - רן וירניק – 3,265,000 ש"ח.

שומה מכרעת 2

רחוב המלך ג'ורג' 51 ת"א- המשך.

השמאי המכריע- אייל יצחקי-

- הנכס רשום כרכוש משותף ומאידך לתובע חוזה חכירה- 50% הפחתה בשל הקושי המשפטי.
- שווי מ"ר מסחרי (פרלמן-58,000 ₪, וירניק-78,000 ₪) -67,500 ש"ח.
- הוצאות נלוות ליועצים- 20% מהפיצוי.

שומה מכרעת 2

רחוב המלך ג'ורג' 51 ת"א- המשך.

השמאי המכריע- אייל יצחקי-

- סה"כ הפיצוי –
- נמוך מהפיצוי שהעירייה קבעה .

"לנוכח הזהירות המתבקשת בשומות לפיצויי

הפקעה איני מוצא מקום לשנות את פיצויי

ההפקעה שהוצעו ע"י העירייה"

המשך יבוא

האם שמאי מכריע בדימוס הוא פרה קדושה?



מבט קדימה- שווי קרקע-

- "בלי שתובא בחשבון כל צפייה לאישורה של תכנית שתביא לעליה בשווי הקרקע"
- מצב קודם- לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, ללא מבנים או שימוש שלא כדיון.
- לפי כלל הקרקעות שבבעלות פלוני.



שנת שגשוג ופריחה שנת בינוי (גם בלי פינוי) אושר והצלחה

עדי צביקל, יצחק שפיגל, מאיר נדלר, אשר שולמן
וצוות המשרד מאחלים חג שמח!

חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
והאקדמיה למחקר וישום שמאות המקרקעין בישראל
www.estate.co.il / zs@estate.co.il / 03-6142323