



אם אינך רואה מייל זה לחץ כאן



הפקעות לצרכי המטרו – פיצויים

21 במרץ 2024

לנוכח הודעות ההפקעה לצרכי המטרו, אשר נשלחו לאחרונה, אנו רואים לנכון להביא בפניכם את דרכי הפעולה בקשר עם הליכי הפיצויים בגין הפקעות אלו- בשנת 2022, אושרו ופורסמו למתן תוקף שלוש תכניות שונות שמטרתן התוויית קטעים שונים של קווי המטרו, לרבות המבנים והמתקנים המהווים חלק מקווי המטרו והנחוצים להקמתם, הפעלתם ותחזוקתם:

1. תת"ל/101/א "קו מטרו M1S" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 10659, מיום 11.7.2022.
2. תת"ל/101/ב "קווי מטרו במטרופולין ת"א – קו M1 צפוני חלק מרכזי" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 10956 מיום 7.12.2022.
3. תת"ל/103 "קו מטרו M3" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 10659 מיום 11.7.2022.

לאחרונה פורסמו הודעות הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 על כוונה לרכוש את הקרקעות המפורטות בהודעות ולתפוס בהן חזקה. הודעות ההפקעה מזמינות את בעלי הקרקעות הכלולות בהן לדרוש פיצויים בגין רכישת הזכויות מחברת נתיבי תחבורה עירוניים (נת"ע), היא החברה האחראית על תכנון והקמת המטרו, וכנגד מסירת החזקה בהן.

בימים אלה אף נשלחות על ידי נת"ע הודעות אישיות בדבר ההפקעה הצפויה הכוללות הזמנה של בעלי הזכויות לקיים פגישה בשטח עם צוות ההפקעות.

בהפקעות כגון ההפקעות המבוצעות מכוחן של התכניות השונות לקווי המטרו, ניתן לקבל פיצויים הנחלקים לשני סוגים שונים, ובשני מסלולים נפרדים, והמרכיבים יחד את סך 100% הפיצוי: פיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין ופיצויים בגין ההפקעה.

נבקש להדגיש, ככלל, קיימת חובה על בעלי המקרקעין לפעול בשני המסלולים במצטבר, אחרת לא יוכלו לקבל את מלוא הפיצוי בגין הפקעת המקרקעין.

המסלול הראשון: פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ("החוק"), בגין ירידת ערך של המקרקעין שנגרמה (ככל שנגרמה) בעקבות אישור התכנית מכוחה מבוצעת ההפקעה.

בענייננו, הפיצוי ישקף את ירידת הערך בין שווי המקרקעין ביעוד שקדם לתכניות המטרו לבין שווי המקרקעין המיועדים להפקעה לצרכי המטרו. פיצוי בגין ירידת ערך עשוי לשקף גם פגיעה עקיפה במקרקעין שנגרמה לאור אישור התכנית, למשל למקרקעין המצויים מחוץ לגבולות התכנית אך גובלים בה ונפגעים בעקבות כך.

לשם קבלת הפיצוי יש להגיש תביעה לפיצויים לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה מצויים המקרקעין בליווי שומת מקרקעין שנערכה על ידי שמאי מקרקעין ובה מפורטת ירידת הערך שנגרמה למקרקעין.

בהתאם לסעיף 197(ב) לחוק את התביעה לפיצויים נדרש להגיש **בתוך שלוש שנים** ממועד פרסומה של התכנית למתן תוקף (כל תכנית בהתאם לתאריך פרסומה כמפורט לעיל). בתום תקופה זו, התביעה מתיישנת **ולא ניתן יהיה לקבל פיצוי בגין ירידת ערך הקרקע**.

המסלול השני: פיצויים בגין הפקעה המשולמים בגין רכישת הזכויות בקרקע. סכום הפיצויים נקבע על ידי הערכת שווי המקרקעין הנרכשים, לפי ייעודם **לאחר אישור התכנית לקו המטרו** וכן על ידי הערכת שווי המחוברים ככל שקיימים במקרקעין במועד תפיסת החזקה בהם ופגיעות נוספות ככל שנגרמות כתוצאה מההפקעה עצמה.

לצורך קבלת פיצויי ההפקעה יש לפנות לנת"ע בהתאם להוראות המפורטות בהודעות ההפקעה ובהודעות האישיות שנשלחו לבעלי המקרקעין, בבקשה לקבל מהם פירוט של סכום הפיצויים בגין ההפקעה. פנייה כאמור צריכה להיעשות בתוך 7 שנים ממועד פרסום הודעת ההפקעה או בתוך 7 שנים ממועד תפיסת החזקה במקרקעין, לפי המאוחר.

כפי שהוסבר לעיל, על מנת לקבל את מלוא פיצויים בגין המקרקעין, המשקפים את שוויים של המקרקעין לפני ייעודם להפקעה לצרכי המטרו, יש לפעול בשני המסלולים גם יחד. ככלל, לא ניתן יהיה בעתיד לקבל את רכיב הפיצוי בגין שינוי היעוד, ככל שלא תוגש תביעה לפי סעיף 197 לחוק בתוך תקופת ההתיישנות של שלוש שנים.

ככל שסכום הפיצויים שיתקבל מנת"ע יכלול גם את רכיב הפיצויים בגין ירידת ערך הקרקע, והסכם הפיצויים שיחתם ישקף גם רכיב זה, יתייתר הצורך בהגשת תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לוועדה המקומית לתכנון ולבניה. יצוין כי נת"ע הודיעה כי תיתן פיצוי מוגדל של 25% עבור הפקעת קרקעות למי שיגיע עמה להסכם פיצויים מוקדם ויחסוך הליכים.

אנו לרשותכם לכל שאלה או התייעצות בעניין זה, כמו גם בסוגיות אחרות שעניינן בהיטלי השבחה ותכנון ובניה.

מובהר, כי האמור לעיל הינו מידע כללי, אין בו התייחסות לנסיבות ועובדות ספציפיות ואין לראות בו משום חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי לעניין קונקרטי.

פרטי קשר



ליאור לוי, שותף
תכנון ובנייה
03-6103928
liorle@meitar.com



תמר מגדל, שותפה
תכנון ובנייה
03-6103928
tamarm@meitar.com



ליהי מרקמן, עו"ד
תכנון ובנייה
03-6103972
lihim@meitar.com

למידע נוסף אודות מחלקת תכנון ובנייה במשרדנו, לחץ **באן**.



להצטרפות לעדכוני לקוחות לחץ כאן

מיתר | עורכי דין
דרך אבא הלל סילבר 16, רמת גן, 5250608, ישראל | 03-6103100

[הסר](#) | [דוח כספאם](#)