

פיצויי הפקעה יחושבו בהתאם לתמורה שאמורה הייתה להינתן לנפקע על פי הסכם, כאשר ההסכם הופר על ידי הרשויות

[/od-nadlan.co.il](http://od-nadlan.co.il) 

עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה 

פיצויי הפקעה יחושבו בהתאם לתמורה שאמורה הייתה להינתן לנפקע על פי הסכם, כאשר ההסכם הופר על ידי הרשויות

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ירום שגן

מספר ההליך: ע"א 2276/20 **מועצה אזורית לב השרון ואח' נ' מאיר דוידי ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בפני כב' הרכב השופטים, דוד מינץ, גילה כנפי-שטייניץ, רות רונן. **תאריך מתן פסק הדין:** 6.11.2022; **ב"כ המשיבים:** עו"ד רענן בר-און ועו"ד ורד כהן

בית המשפט העליון קבע, בדעת רוב, ששומת פיצויי הפקעה צריכה לאמוד את שווי התמורה שהובטחה לנפקע בהסכם שהופר, ולא את שווי המקרקעין שהיו לנפקע במועד הפקעה.

למשיבים היה הסכם חכירה לגבי מקרקעין בהיקף של כ-1,200 מ"ר, שעליהם בנוי בית מגורים. בשנות ה-80 אושרה תכנית איחוד וחלוקה (ביחס לשטח של כ-220 דונם), אשר לפיה ייעוד המקרקעין של המשיבים השתנה לייעוד ציבורי. בתכנית נקבע שהשטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

בעקבות אישור התכנית התקיימה בשנת 1985 ישיבה במנהל מקרקעי ישראל בהשתתפות נציגי המשיבים, הרשות המקומית, הוועדה המקומית ועמידר. בישיבה סוכם שכנגד הפקעת המקרקעין,

יקבלו המשיבים שני מגרשים קטנים למגורים: לגבי מגרש אחד ייערך חוזה חכירה עם רמ"י, ולגבי המגרש השני (שעליו היה מבנה) נקבע שתבוצע העברה חוזית באמצעות עמידר.

המגרש שלגביו נקבע שייחתם חוזה חכירה – נמסר כפי שסוכם. כנגד כך, התפנו המשיבים מכ-500 מ"ר משטח המקרקעין שאותו הם תפסו. ואולם המגרש השני לא הועבר למשיבים, ותחת זאת הוא נמכר בשנת 2006 לצד ג'. כתוצאה מכך, נותרו המשיבים עם מגרש בייעוד ציבורי, המיועד להפקעה, שעליו בנוי בית מגורים. הזכויות במגרש הופקעו בשנת 1993 ונרשמו על שם הרשות המקומית בשנת 2005.

לאחר שעתירה לביטול ההפקעה נמחקה, הגישו המשיבים תביעה אזרחית לבית המשפט המחוזי, שלאחר תיקון שלה כללה סעדים חלופיים: ביטול ההפקעה והשבת המקרקעין לייעודם הקודם תוך תשלום פיצוי בסך של 2.4 מיליון ₪, לחלופין העמדת שני מגרשים חלופיים ותשלום פיצוי בסך של 2.4 מיליון ₪ ולחלופי חילופין פיצוי בסך של 4.9 מיליון ₪. התביעה שילבה עילות נזיקיות, חוזיות ועילות מתחום פיצויי ההפקעה.

בית המשפט העליון הזכיר, כי פיצויי הפקעה הם לא בדיוק פיצוי נזיקי ולא בדיוק פיצוי חוזי, אלא "יצור כלאיים". **עוד צוין שאופן תשלום פיצויי ההפקעה יכול להיות מחושב לפי הוראות הדין או בהסכם שייקבע בין הצדדים, והעובדה שצדדים מגיעים להסכם אינה מסירה את תחולתם של דיני ההפקעה, שממשיכים לחול על מערכת היחסים ההסכמית.** צוין, שלא הועלתה טענה להתיישנות עילת התביעה לתשלום פיצויי ההפקעה, ולכן בצדק קבע בית המשפט המחוזי שעילה זו לא התיישנה, וכי מכל מקום אין הצדקה לקבוע שחל שיהוי בהעלאת התביעה (זאת – ממספר שיקולים, ובין היתר, בשל התנהלותן חסרת תום הלב של מי מהרשויות המעורבות). לאחר שנקבעה עצם הזכאות לפיצויי הפקעה, עבר בית המשפט למתכונת חישוב הפיצויים.

בית המשפט הדגיש, כי **תשלום הפיצויים צריך להיעשות "באותו האופן ובאותה הדרך בה הילכו הצדדים מלכתחילה"**, כלומר – העברת שני מגרשים לידי המשיבים. אמנם, המגרש הנוסף נמכר כאמור לצד ג', אבל במקום למסור את המגרש עצמו, אפשר למסור את שוויו של המגרש הנוסף (וזאת – בניגוד למצב הדברים הרגיל שבו עורכים שומה למקרקעין שמצויים בידי הנפקע). בית המשפט העליון קבע שהשאלה הרלוונטית היא לא מהו שווי המקרקעין שהופקעו, אלא מהו שוויה של התמורה הספציפית שהוסכם לגביה (המגרש הנוסף), במועדים הרלוונטיים, תוך צירוף הפרשי ריבית והצמדה. על כן, הוחלט על השבת התיק לבית המשפט המחוזי, אשר יקבע מהו שוויו של המגרש הנוסף שאמור היה להימסר למשיבים, נכון ליום 5.7.1990 (היום שבו היה על המשיבים לפנות את המקרקעין). בהמשך לכך, ובמהלך די מובן, קבע בית המשפט, שבנסיבות האמורות, הטענה של המערערים כי היה צריך להעריך את הפיצוי לפי תורת הפיצוי הדו-שלבי (היינו – לפי הייעוד הציבורי ולא לפי הייעוד למגורים) – הופכת להיות לא רלוונטית.

דעת המיעוט, של **כב' השופטת רות רונן**, לא הייתה חלוקה לעניין התוצאה המהותית, אלא אך ביחס לאופן חישוב פיצויי ההפקעה. השופטת רונן הוסיפה כי על הסכם לתשלום פיצויי הפקעה חלים במקביל דיני החוזים ודיני הפיצויים בגין הפקעה, ואם הרשות לא מקיימת את חלקה בהסכם, היא חשופה לתביעה הן בגין הפרת העילה החוזית והן מכוח עילת פיצויי ההפקעה. התיישנות של אחד ממסלולי הפיצוי אינה משמיעה בהכרח התיישנות של יתר מסלולי הפיצוי שעשויים להיות פתוחים וקיימים.

המחלוקת ביחס לדעת הרוב נוגעת ב-2 עניינים עיקריים :

(א) מהו הנכס ששוויו נבחן : השופטת רונן ציינה, שמאחר שעילת התביעה החוזית התיישנה, שוב לא יכולים המשיבים לתבוע את הפיצוי שנקבע בהסכם (היינו – שוויו של המגרש החלופי כפי שנקבע בדעת הרוב). בהמשך לכך היא ציינה, שמסלול הפיצוי היחיד הפתוח בפני המשיבים הוא קביעת שווי הפיצוי על ידי בית המשפט, ולכך – כפי שצוין – יש כללים בהירים וברורים, שיש לאמוד את שווי הזכות שהופקעה, ולא את שווי התמורה שהובטחה.

(ב) המועד הקובע לשומת הפיצויים : השופטת רונן ציינה, שהמועד הקובע לאומדן שווי פיצויי ההפקעה הוא בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבנייה ובפקודת הקרקעות – בסמוך למועד פרסום הודעת ההפקעה; ובנסיבות העניין – 60 ימים לאחר יום 14.1.1993. זאת, בניגוד לקביעת דעת הרוב, שלפיה המועד הקובע הוא המועד שבו המשיבים היו צריכים לפנות את המקרקעין שלהם.

השופטת רונן הצטרפה לדעת הרוב, בכל הקשור לאי-תחולתה של תורת הפיצוי הדו-שלבי. ואולם, בעוד שבדעת הרוב נקבע שהטענה פשוט לא רלוונטית (משום שיש לבחון את שווי המגרש החלופי, שהוא ממילא בייעוד סחיר, ולא את שווי המקרקעין "המקוריים" ששינו ייעודם לייעוד ציבורי), הרי שבדעת המיעוט צוין ש"בנסיבות המקרה דנן, ולאור התנהלות המערערים והמשיבות 4 – 6" (הרשויות), אין מקום לחזור "לשלב ההתחלתי".

הערת המערכת:

פסק דין חדשני זה מבהיר את מסלולי הפיצוי האפשריים העומדים לרשותו של נפקע שחותם על הסכם לתשלום פיצויי הפקעה. הוא מבהיר כי עשויים לחול דיני התיישנות שונים, ביחס לאותו הסכם ממש, ועל כן חשיבות להבהיר מהי עילת התביעה (הדרישה), מתי היא נולדת ומהו משכה.

בפסק הדין נקבע פה אחד כי מוצדק לשלם פיצוי "חד-שלבי", אך הדרכים לקביעה זו – אינן זהות. דווקא הדרך שהוצעה בדעת המיעוט היא מרחיקת לכת, ועושה כברת דרך לעבר הנפקעים, היות שמקופלת בה אמירה שהתנהלות לקויה וחסרת תום לב של הרשות, עשויה להצדיק – במקרים המתאימים – סטייה מתורת הפיצוי הדו-שלבי. יחד עם זאת, ראוי לומר, שבנסיבות המקרה, הן פיצויי ירידת הערך והן פיצויי הפקעה אמורים להשתלם על ידי אותו גורם (הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה), וייתכן שדעת המיעוט הייתה עשויה להיות שונה אילו היה מדובר בגורמים נפרדים.