



עדכון On-Line

עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices
3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180
tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין
רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)
טל': 70 03-5757180, פקס: 03-5757180
www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות



תכנית משביחה לא תאפשר השבת קרקע שהופקעה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אריאל פל

שם ומספר הליך: עת"מ 22458-03-15 מאיו ואח' נ' עיריית גבעת שמואל ואח'
ערכאה: בית המשפט לעניינים מנהליים מחוז מרכז – לפני כב' השופט אורן שוורץ
תאריך פסק הדין: 8.3.16

ב"כ המשיבות: עוה"ד שחר בן עמי, רותם ארביב-קופלניקוב ועודד בקרמן – ב"כ עיריית ג"ש והוועדה המקומית ג"ש; עוה"ד אלי וילצ'יק ורוית צימנט – ב"כ שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ.

אנו מתכבדים לעדכן על פסק הדין שניתן בעתירה שבנדון, שעניינו נטילה שלטונית של מקרקעין שהיו בבעלות פרטית, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים. במסגרת העתירה נטען, כי יש להורות על השבת הזכויות היחסיות שנלקחו מהעותרות במסגרת התכנית וזאת משום שהשטחים שנלקחו מהן אינם משמשים, לטענתן, למטרה ציבורית, אלא למטרה מסחרית (קאנטרי, וכן חנויות ספורט והסעדה) וזאת בהתאם לסעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה.

בנסיבות המקרה, התכנית (מ/מ 3107) פורסמה למתן תוקף ביום 17.4.05 ובמסגרתה, ניטל שטח אשר הוקצה לעירייה למטרת בריאות ספורט ונופש. כמו כן, במסגרת התכנית שונה ייעודם של מגרשי העותרות מייעוד חקלאי לייעוד מסחרי/תעשייתי, כך שלמעשה התכנית השביחה את זכויותיהן.

כבר עתה נציין, כי במסגרת עתירה קודמת אשר הוגשה כנגד התכנית (עת"מ 1325/05 עניין "בראון"), נקבע, בין היתר, כי נטילת מגרש 80 למטרת בריאות, ספורט ונופש עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 188 לחוק, ואינה חורגת מהמטרות הציבוריות שבגינן ניתן להפקיע מקרקעין. עוד יצוין, כי קביעה זו לא נתקפה במסגרת הערעור אשר הוגש בגין העתירה בעניין "בראון" (המהווה אבן דרך בדיני ההפקעה), ועל כן נותרה חלוטה.

בטרם דן בית המשפט בסוגיה לגופה, קבע הוא כי קיימים טעמים כבדי משקל לדחות את העתירה על הסף, וזאת בין היתר, לאור חוסר

ניקיון כפיים בהגשתה (הסתרת העובדה שמקרקעי העותרות הושבחו כתוצאה מהתכנית), מעשה בית דין (לאור שנקבע בעת"ם 1325/05), שיהיו כבד בהגשתה וכו'.

בכל הנוגע לשאלת תחולתו של סעיף 196(א) לחוק, בית המשפט בחן את שלושת התנאים המצטברים הקבועים בסעיף: (1) הפקעת המקרקעין על ידי הרשות; (2) אי-תשלום פיצויים בגין ההפקעה; (3) שינוי הייעוד של המקרקעין המופקעים למטרה לגביה לא ניתן להפקיע קרקע על פי החוק בלא תשלום פיצויים.

ביחס לתנאי הראשון, ציין בית המשפט את ההלכה שנקבעה ביחס לאותה תכנית בבית המשפט העליון בעע"ם 5839/06 בראון נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז המרכז (להלן: "**הלכת בראון**") כי נטילת קרקע במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, תיחשב כהפקעה ומשכך, יחולו על הליך זה דיני ההפקעה.

ביחס לתנאי השני, בית המשפט קבע, כי ע"פ ההלכה, **ככל שלא נגרם לנפקע חסרון כיס בגין נטילת הקרקע/ואו ככל שהושבחו זכויותיו בין בדרך של הענקת זכויות בנייה ובין בדרך של שינוי יעוד, הדבר ייחשב כמתן פיצוי בגין הקרקע שהופקעה**. בנסיבות המקרה, בית המשפט קבע כי העותרות זכו השבחה של ממש לזכויותיהן כתוצאה מהתכנית שכנגדה הן עותרות כעת, לפיכך לא רק שתנאי זה אינו מתקיים אלא שיש בכך כדי ללמד את חוסר תום לב של ממש בהגשת העתירה.

ביחס לתנאי השלישי, כאמור, סוגיה זו נבחנה בעתירה שהוגשה בעניין "בראון", שם נקבע שהיעוד התכנוני אינו חורג מהוראת החוק ומאפשר הפקעה של מגרש 80 לשימושים ציבוריים. בית המשפט הוסיף וקבע כי העובדה שהפעילות מבוצעת על ידי גורם מסחרי (הולמס פלייס) אין בה כדי לאיין את ייעודו הציבורי של מגרש 80; וכי באשר לחנות הנעלים, המספרה המסעדה וכיו"ב בתי עסק שפועלים במרכז הקאנטרי, נראה כי מדובר בשימוש גלויים למרכז העירוני שמשמש לספורט ולנופש.

לאור כל האמור וגם בגין נימוקים נוספים שצוינו בפסק הדין, בית המשפט דחה את העתירה.

הערת מערכת: בית המשפט בחן אף במסגרת השיקולים את השאלה האם התכנית המשביחה במקום ניזומה על ידי הפרט ולטובתו בלבד, כך שניתן לומר שהנטילה היתה חלק ממהלך תכנוני יזום על ידו, במקרה זה דחה בית המשפט את טענת הרשות בעניין זה שכן הוברר כי התכנון היה כולל ולא נקודתי, אולם נראה כי הרוח הנושבת הינה לבחון את מידת מעורבות הנפקע ואת רווחיו בראייה כוללת ושאלת הפיצוי לא מתעלמת מנתונים אלו