

תפיסת שטחים בבעלות פרטית על ידי הרשות המקומית ללא תשלום פיצויי הפקעה וללא תשלום דמי שימוש!?

/od-nadlan.co.il

עו"ד אמיר דרמר



גרסת הדפסה

מאמר

תפיסת שטחים בבעלות פרטית על ידי הרשות המקומית ללא תשלום פיצויי הפקעה וללא תשלום דמי שימוש!?
מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קורל דרליצ'מן

בית המשפט העליון נדרש לאחרונה לסוגיית מוסד הרישיון מכללא במקרקעי ציבור במסגרת תביעות לסילוק יד ודמי שימוש, שהוגשו על ידי המדינה, כנגד מחזיקים כאלה ואחרים (המוגדרים לא אחת על ידי הרשויות כ"פולשים") אשר תפסו חזקה במקרקעי ציבור ללא קבלת רשות מהמדינה. המגמה הנשקפת מהפסיקה היא, צמצום מוסד רישיון מכללא, שמשמעה סילוק יד מהמקרקעין תוך חיוב בדמי שימוש בגין השימוש שנעשה במשך תקופת ההחזקה (ע"א 6757/13, 7255/13 מרים אביטס נחום ואח' נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח; ע"א 3846/13 מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' היפר-חלף).

אלא, שיש מקרים שמי שתופסת את השטח ללא רשות היא דווקא הרשות, וכך במקום לעשות שימוש בסמכויות הקבועות להן בחוק, בוחרות רשויות מקומיות "בדרך לא דרך" לתפוס שטחי מקרקעין בבעלות פרטית, תוך הסגת גבול, ללא רשות מהבעלים החוקיים, והכל בניגוד לחזקת התקינות המנהלית ולדיני ההפקעה, שעה שתכנית בניין עיר החלה במקום אמנם ייעדה אותו שטח להפקעה אולם טרם הושלמו הליכי רישום ההפקעה כקבוע בחוק. מצב אבסורדי זה מוביל לכך, שמחד, הרשויות המקומיות עושות שימוש בשטחי מקרקעין המיועדים להפקעה כאילו הושלמה ההפקעה ומאידך, לא משלמות בגין כך דבר, לא פיצוי בגין ההפקעה ולא תשלום דמי שימוש.

לדוגמה מקרה אשר הגיע לאחרונה לפתחו של בית המשפט השלום בתל אביב-יפו, בפני כב' השופטת כרמלה האפט, ביחס למקרקעין הנמצאים ברחוב עוזיאל 56, ברמת גן (גו"ח 6158/248) [ת"א 5655-06-14 ארט גן בע"מ ואח' נ' עיריית רמת גן ואח' (24.4.17)]. שם טענו עיריית רמת גן והוועדה המקומית לתו"ב רמת גן, לזכות מכה תכנית המייעדת את המקרקעין להפקעה לצורך הרחבת דרך כדרך ציבורית וכן מכה רישיון מכללא שניתן להן ובהינתן כי המדובר בשימוש המתמשך על פני למעלה מ-60 שנה. [שאלה המתעוררת היא האם רשות מקומית אינה מנועה כביכול מלטעון לקיומו של רישיון מכללא מכה השנים, שעה שבהליכים אחרים שהיא מנהלת לפינוי "פולשים" ממקרקעי ציבור, טוענת היא היפוכם של דברים, אולם סוגיה זאת אינה מושא מאמר זה.

ביחס לטענה בדבר קיומה של זכות מכח התכנית המפקיעה, זו נדחתה על ידי בית המשפט שקבע, כי ייעודם של המקרקעין בתכנית בנין עיר להפקעה, אינו מהווה אקט של הפקעה ולא יכול להקנות לרשות זכות כזאת כל עוד לא בוצעה הפקעה דה פקטו. כלומר, כל עוד לא ננקטו הליכי ההפקעה בפועל, אין לעירייה או לוועדה המקומית כל זכויות במקרקעין. עם זאת, בית המשפט הגיע בכל זאת למסקנה כי ניתן לראות את המקרה הנדון כמקרה בו בוצעה ההפקעה אולם זאת נוכח טענה אחרת בדבר קיומה של זכות מכח הסכמה מכללא.

בהקשר לכך קבע בית המשפט, כי במצב דברים בו העירייה כבר מחזיקה בשטח ההפקעה במשך עשרות בשנים, והגם שהיה עליה לפעול לשם ביצוע הליכי ההפקעה בהתאם לתכנית, ניתן לראותה כמי שביצעה את ההפקעה בפועל מקום בו הבעלים הסכימו לתפיסת החזקה חרף אי ביצוע הליכי ההפקעה, והדבר מכונה על ידי בית המשפט כ"**הפקעה מכללא**". כן נקבע, כי לכל המאוחר, עם הגשת התובענה בטלה הרשות [מבלי לחוות דעה בעניין, יש ליתן את הדעת להמשך התנהלות של רשויות המקומיות באופן של "**הפקעה מכללא**". במיוחד לאור החלטות ביהמ"ש דלעיל הגוזרות "גזר דין מוות" למוסד הרישיון מכללא].

ואולם, בית המשפט בחר להדגיש כי אין ללמוד מקביעתו זו לפיה, הבעלים של המקרקעין הסכימו לשימוש הרשות המקומית- אף לא מכללא- בשטח הפלישה, בלא כלום. את הסכמת הבעלים של המקרקעין לשימוש אותו עושות העירייה והוועדה המקומית לתו"ב, יש לראות כהשלמה עם העובדה שהשטח יופקע. עם זאת, אין ללמוד מהתנהלות זו כי ויתרו הבעלים על כלל זכויותיהם בשטח ה"פלישה" וכך גם לגבי הזכות לקבלת דמי שימוש ראויים. לפיכך, קבע בית המשפט כי הבעלים של המקרקעין זכאים לתשלום דמי שימוש ראויים עד להשלמת הליכי ההפקעה או עד שהרשויות ישיבו לחזקתם את שטח ההפקעה.

פסק דין טרי נוסף הרלוונטי לענייננו, ניתן על ידי בית משפט השלום בפתח תקווה, על- ידי כב' השופטת אשרית רוטקופף [תא"ק 48993-03-17 **בשן ואח' נ' מועצה מקומית אבן-יהודה** (4.4.17)], שם התבקש בית המשפט על ידי בעלי הקרקע (גו"ח 8016/1 אבן יהודה) ליתן צו מניעה זמני שיאסור על המועצה המקומית אבן יהודה, להמשיך בעבודות המבוצעות על ידה לבניית כיכר בשטח המקרקעין של המבקשים. גם במקרה דנן בית המשפט קבע, כי מצטיירת תמונה עגומה לפיה המועצה המקומית אבן יהודה, יצאה מתוך נקודת מוצא שגויה, כי מקום בו על פי הוראות התכנית הרלוונטית, החלק הדרוש מחלקתם של המבקשים ממילא עתיד לעבור לידיה (באמצעות הפקעתו מכח התכנית), הרי שאין משמעות של ממש לכך שבמועד העבודות בפועל, טרם בוצע בפועל השינוי הקנייני המיוחל.

נקבע שם בין היתר: "**יש לומר את הדברים בצורה שאינה משתמעת לשני פנים כי גם אם מדובר במטרה ראויה, אין בכך כדי להעניק למשיבה גושפנקא לביצוע פעולות שאינן תואמות את הדין, וזאת במטרה להשיג את מטרתה. ובמקרה זה "המטרה אינה מקדשת את האמצעים" ובייחוד שאמצעים אלו מתעלמים ורומסים זכויות של אחרים.**"

התנהלות זו של רשויות מקומיות- אשר בחרות "לקצר" הליכים על ידי קביעת עובדות בשטח וללא הסדרת תשלום דמי שימוש ראויים, שעה שהדרך הנכונה והחוקית היא השלמת הליכי הפקעה בהתאם להוראות הדין לרבות תשלום פיצויי הפקעה (זאת לצד התנהלות הפוכה שעה שהיא מבקשת לפנות מחזיקים לא כדין ממקרקעי ציבור) מעלה תהיות רבות בדבר חזקת תקינות המעשה המנהלי בייחוד לאור עליית קרנה של זכות הקניין לזכות יסוד מן המעלה הראשונה, ונראה כי מן הראוי שיתקיים כאן "נאה דורש נאה מקיים".