

עו"ד אמיר דרמר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

הפקעה לצורך ציבורי קונקרטי

מאת עו"ד צבי שוב וגב' ספיר זילבר, מתמחה

מספר הליך: עע"מ 2784/15 **עיריית פתח תקווה ואח' נ' יוסף שמוחה ואח'**

ערכאה: בית המשפט העליון בפני כב' הנשיאה מ' נאור, כב' השופטים י' דנציגר ונ' סולברג. **פרטי הנכס:** חלקה 15 בגוש 6365 בפתח תקווה. **תאריך פסק הדין:** 20.7.2017.

ענייננו בערעור שהגישה עיריית פתח תקווה (להלן: "העירייה") וערעור שכנגד אשר הגישו יוסף ומשה שמוחה (להלן: "המשיבים"), בעלי זכויות חכירה בחלקה 15 בגוש 6365 בפתח תקווה (להלן: "המקרקעין"), לעניין הפקעת מגרשים 5-7 במקרקעין וייעודם.

בשנת 1993 פורסמה למתן תוקף תכנית אשר שינתה את הייעוד של 40% מהמקרקעין, מתעשייה לייעוד ציבורי - דרך ובנייני ציבור. בשנת 1998, פנו המשיבים לעירייה בבקשה לרכוש את המגרשים המיועדים להפקעה, ולחילופין בבקשה לשינוי ייעוד המגרשים בחזרה לייעוד תעשייה. לאחר דין ודברים בין הצדדים הועלתה הצעה לפיה ייעוד המקרקעין ישונה לתעשייה, אולם העירייה תקבל את מגרשים 6 ו-7 לבעלותה.

בשנת 2005 פרסמה העירייה הודעה בדבר הפקעת המקרקעין.

לאורך השנים, המשיבים ביקשו מספר פעמים להוציא אל הפועל את ההסכמות עם העירייה, אולם, נתקלו בסירוב.

לאור האמור, הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים בה נתבקש בית המשפט להורות על ביטול ההפקעה, וכן על ביטול שינוי הייעוד מתעשייה לייעוד ציבורי.

בית משפט קמא נעתר בכל הנוגע לביטול ההפקעה, אך דחה העתירה בכל הנוגע לשינוי הייעוד.

השאלה המרכזית אשר עמדה בפני בית המשפט בענייננו היא, מה המשמעות של דרישת הצורך הציבורי לצורך הפקעה, וכיצד יש ליישמה בנסיבות העניין?

בית המשפט הדגיש כי הפקעה לצורך ציבורי צריכה לעמוד בשלושה תנאים: 1. קיומו של צורך ציבורי מוגדר. 2. זיקתו של הצורך הציבורי המסוים למקרקעין המיועדים להפקעה. 3. קיום צורך בהפקעת המקרקעין המסוימים בכדי לממש את הצורך הציבורי. כמו כן, הצורך הציבורי בהפקעה צריך להתקיים בעת ההפקעה, בעת מימושה וגם לאחריה.

בית המשפט בחן את הנחיצות העתידית של המקרקעין לצרכי ציבור, וקבע כי העירייה לא הניחה בפניו תשתית ראייתית מספקת והצורך הציבורי אינו מבוסס דיו על מנת להותיר את ההפקעה על כנה. יתרה מכך, העירייה הודתה בפה מלא כי נכון לעת הזו אין בכוונתה לעשות שימוש מסוים בשטח הנדון.

עוד הוסיף בית המשפט, כי טענת העירייה בדבר מחסור כללי בעתודות מקרקעין איננו מצדיק את הצורך הציבורי בהפקעת השטח. העירייה הוכיחה כי קיים בשטחה מחסור בשטחי ציבור, אולם בית המשפט קבע כי מחסור זה איננו קיים בשטח מושא הדיון, אלא בשטחים אחרים.

כמו כן, העירייה נסמכה, בין היתר, על תמ"מ 21/3 אשר מייעדת את השטח הנדון לאזור תעסוקה מטרופוליני, ברם בית המשפט קבע כי, אין בתכנית זו בכדי ליצור מסוימות באשר לחלקת המשיבים. ההמתנה למימוש ההפקעה במשך שנים ארוכות פוגעת במשיבים באורח קשה, הן במישור הרגשי, הן במישור הכלכלי. כאשר הייעוד הציבורי הוא קונקרטי, יכול בעל המקרקעין לתקוף את הרשות על שיהוי במימוש ההפקעה, המצביע על זניחת הייעוד הציבורי. ברם, כאשר נטענת טענה הנוגעת לצורך בעתודות קרקע, ללא כל פירוט בדבר טיב הצורך האמור, הרי שאין אפשרות מעשית לתקוף את הרשות על שיהוי או על זניחת מטרת ההפקעה.

בית המשפט קבע שעל אף שבעת פרסום הודעת ההפקעה אכן עמד צורך ציבורי קונקרטי, כיום צורך זה נזנח זה מכבר. לפיכך, נקבע כי אין מנוס מלהורות על ביטול ההפקעה. עם זאת, העירייה תוכל לשוב ולנקוט בהליכי הפקעה חדשים לאחר שתקדם הליך תכנון וניתן יהיה לומר לשם מה נשמרים המקרקעין ומתי צפוי מימושם.

עוד קבע בית המשפט, כי אין מתאם הכרחי בין סעד של ביטול הפקעה לבין סעד של שינוי ייעוד.

ההחלטה בדבר שינוי הייעוד של המקרקעין תישאר על כנה, בהתאם לתכנית. מדובר בסעד תכנוני ובית המשפט מתערב במקרים חריגים בלבד.

לאור האמור, בית המשפט דחה את הערעור והערעור שכנגד וקבע כי כל צד יישא בהוצאותיו.