

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 

[הבחנה בין העברת מקרקעין בהעברה רצונית לבין העברה בכפייה לעניין הזכות לרכוש בחזרה מקרקעין בהתאם לסעיף 195\(2\) לחוק התכנון והבניה](#)

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

**מספר הליך:** עמ"מ 8409/16 **מדינת ישראל נ' שלמה קרסו ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כב' השופטים יצחק עמית, ג'ורג' קרא ויעל וילנר. **תאריך מתן פסק הדין:** 22.2.2018. **ב"כ המערערות:** עוה"ד ד"ר יובל רויטמן.

עסקינן בערעור מנהלי שהוגש על ידי מדינת ישראל (להלן: "המערערות") כנגד פסק דינו של בית משפט לעניינים מנהליים בתיק עת"מ 062290-11-14, בעניין זכותם של המשיבים לרכוש בחזרה, מכח סעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה, מקרקעין מידי המדינה 53 שנים ממועד שינוי הייעוד של המקרקעין לייעוד ציבורי.

ערעור זה דן בשתי שאלות עיקריות: הראשונה, האם העתירה לוקה בשיהוי והתיישנות. השנייה, האם העברת המקרקעין לנציב העליון נעשתה מרצון או בכפייה והתשובה לשאלה זו, תשליך על תחולת סעיף 195(2) לחוק, ובהתאמה, גם על האפשרות של המשיבים לרכוש את המקרקעין בחזרה.

בית המשפט פתח וציין כי, התשובה לשאלה אם ההעברה נעשתה מרצון או בכפייה אינה פשוטה כלל ועיקר, ובעיקר במקרה הנוכחי, נוכח הזמן הרב שחלף. בית המשפט מוסיף ומציין באותו עניין, כי מקובלים עליו דברי השי' מזוז (בעניין פס"ד שיכון עממי): "ככל שחלף זמן רב יותר ממועד רכישת המקרקעין יהא מקום להטיל נטל ראייתי כבד יותר על הבעלים, הן לשם הוכחת עצם קיומה של כפייה בהסכם ההעברה, והן באשר לעוצמת הכפייה, אשר יצדיקו להחיל על המקרה את זכות הקדימה לפי סעיף 195(2) בחלוף תקופה ארוכה". לאור האמור קבע בית המשפט כי נטל ההוכחה מוטל על כתפי המשיבים.

בית המשפט מוסיף וקובע, כי בבסיסו של סעיף 195 עומדת ההכרה של המחוקק בזיקה הקניינית בין המקרקעין לבעליהם המקוריים. בנסיבות פסק הדין הנוכחי, כאשר הבעלים עמדו מנגד ויורשיהם נזעקים לדרוש את המקרקעין בחזרה רק אחרי עשרות שנים, מתעורר קושי להכיר בזיקה הנמשכת שלהם למקרקעין.

נדבך מרכזי שהוביל את בית משפט קמא להגיע למסקנה כי העברת המקרקעין נעשתה בכפייה הינו המצב התכנוני. ההנחיות בתקופה הרלוונטית היוו בסיס לתכנית הפרצלציה R\99, אותה הגישו המנוחים, אשר חייבה הקצאת 25% משטח המקרקעין לצרכי ציבור. בית המשפט בענייננו קבע, כי חרף העמימות האופפת את האירועים ההיסטוריים, ידוע כי מי שיזם את תכנית הפרצלציה היו המנוחים, ואין ספק כי הם הפיקו רווח מתכנית זו. לנתונים אלה, יש חשיבות רבה לצורך ההכרעה, משום שהדעת נותנת כי מי שיזם תכנית והפיק ממנה תועלת, יתקשה לטעון מאוחר יותר כי היא נכפתה עליו (על אף שבית המשפט מציין כי כל מקרה נבחן בהתאם לנסיבותיו ויתכנו מקרים בהם בעל מקרקעין יוזם תכנית המפיקה לו רווח ובכל זאת יקבע כי מדובר בהעברת מקרקעין בכפייה).

במאמר מוסגר בית המשפט מציין, לעניין שאלת תחולתו של סעיף 195 במקרים של העברת מקרקעין לצרכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, **כי יש יסוד להבחנה בין תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלי הקרקע לבין תכנית שמקודמת בהסכמה.**

טענה נוספת של המשיבים אליה התייחס בית המשפט היא שהמנוחים רכשו את המקרקעין לפני אישור התכנית, ושנים ספורות לאחר האישור - נרשמו המקרקעין על שם הנציב העליון. **לכאורה, זכות הקניין שלהם נפגעה עקב תכניות המתאר.** ברם, בית המשפט קבע כי בנסיבות העניין טענה זו איננה בעלת משקל רב. הכנת תכניות המתאר היא תהליך ממושך ויש יסוד לסברה כי המנוחים ידעו על התכניות שאמורות לחול על המקרקעין, עוד טרם רכשו את הקרקע. גם העובדה שלא מדובר בהפקעה, אלא בתכנית מתאר שלא הייתה לה השלכה מיידית על זכויותיהם של המנוחים, מקשה לקבל את הטענה.

**לסיים ציין בית המשפט לעניין טענת ההתיישנות, כי העדרה של תקופת התיישנות מוגדרת בסעיף 195 מעורר קושי לכאורי וראוי למחוקק ליתן לכך את הדעת.**

בהתאם לאמור לעיל, בית המשפט קיבל את הערעור בקבעו כי לא הוכח שהעברת המקרקעין הייתה בכפייה ולכן **הוראות סעיף 195(2) אינן חלות בענייננו.**

יצוין כי פסק-דין זה מצמצם באופן ניכר את היכולת לבקש חזרה את הקרקע במקרה של הוראות סעיף 195 לחוק, שכן מטיל על המבקש נטל כבד להראות כי אכן הנטילה הייתה בכפייה ולא רצונית, תוך קבלת טובות הנאה, שכן סביר שכמעט כל הפרשה במסגרת תכנית, הייתה חלק מתכנית משביחה.