

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 

### רישום הערת הפקעה מקנה לרשות זכות חזקה ופינוי המחזיק

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

מספר הליך: רע"א 7215/18 זיו קלמונטין נ' עיריית תל אביב ואח'

ערכאה: בית המשפט העליון, בפני כב' השופט מני מזוז.

תאריך מתן פסק הדין: 20.11.18

פרטי הנכס: מקרקעין בתל אביב.

ב"כ המשיבים: לא צוין.

עסקינן בבקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו, בו נדחה, בדעת רוב, ערעורם של הורי המבקשת על פסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב- יפו, בעניין תביעת פינוי אשר הוגשה על ידי עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") כנגד הורי המבקשת וכנגד נתבעים נוספים בגין אחזקה ארוכת שנים בארבע חלקות מקרקעין (להלן: "המקרקעין").

העירייה, רשמה הערת הפקעה לטובתה בעקבות הלכי הפקעה שננקטו לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, (להלן: "הפקודה"), על המקרקעין אשר בבעלות כמעט מלאה של המדינה ותבעה סילוק ידם של הנתבעים מהמקרקעין בבית המשפט השלום מכח סעיף 16 לחוק המקרקעין, המורה כי "בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין", וכן הסרת הנטוע והבנוי על המקרקעין וחיובם בתשלום דמי שימוש.

חלק מהנתבעים וביניהם הורי המבקשת, טענו, כי מאחר והעירייה עדיין אינה הבעלים הרשומים של המקרקעין ואינה מחזיקה בזכות אובליגטורית במקרקעין, אין היא זכאית להגיש תביעה "רגילה" לסילוק יד, אלא רק תביעה למסירת החזקה מכוח סעיף 8 לפקודה, המסדיר את הפרוצדורה שיש לנקוט במקרה בו המקרקעין הופקעו ובעלי הקרקע מסרבים למסור חזקה, ובהתאם לכך, הסמכות לדון בתביעה מסורה לבית המשפט המחוזי.

בית משפט קמא, בדעת רוב קבע, כי סעיף 8 לפקודה מסדיר הליך של תפיסת חזקה דחופה אשר לא נצרך בעניינו, עוד קבע, כי סעיף 8 לפקודה אינו יוצר הסדר שלילי. ולפיכך, לעירייה, שפרסמה הודעות הפקעה, אך טרם נרשמה, שמורה הדרך לתבוע סילוק ידם של הנתבעים מכח סעיף 16 לחוק המקרקעין.

בנוסף, קיבל בית המשפט קמא את טענת העירייה, כי זכאותה להחזיק במקרקעין נוצרה מכח ההפקעה, ולפיכך, משהגישה תביעה לסילוק יד לפי סעיף 16, הסמכות לדון בתביעה היא של בית משפט השלום.

בית המשפט העליון אישר בימים אלו את פסקי הדין של השלום, ושל דעת הרוב במחוזי בקבעו, כי לא נפלה שגגה בפסק דינם וכי **עניינו של סעיף 16 לחוק המקרקעין הוא תביעה לסילוק יד שרשאי להגיש הבעלים או מי שזכאי להחזיק במקרקעין. מאחר שההפקעה הקנתה לעירייה זכאות להחזיק במקרקעין היא רשאית לתבוע סילוק יד מכוח סעיף 16.**

בית המשפט נמנע מלהכריע בשאלה האם יכולה הייתה העירייה לבחור בדרך המקוצרת הקבועה בסעיף 8 לפקודה, וקבע כי משבחרה העירייה לתבוע סילוק יד מכוח סעיף 16 לחוק המקרקעין קנה בית משפט השלום סמכות לדון בתביעה.

לאור האמור לעיל, בית המשפט דחה את בקשת המבקשת וקבע כי המבקשת תישא בהוצאות לטובת אוצר המדינה.

#### הערת מערכת:

בית המשפט המחוזי בדעת מיעוט סבר, כי ההפקעה היא פעולה שלטונית מובהקת, הפועלת במישור הציבורי ולא במישור הקנייני או החוזי. משום כך, יש לפנות לחקיקה ספציפית המאפשרת למוטב ההפקעה לפעול לפינוי המחזיק, ולפיכך האפשרות לפעול לפי סעיף 8 לפקודה (כל עוד לא בוצעה הקניית בעלות לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות) שוללת את האפשרות לפעול לפי סעיף 16 לחוק המקרקעין. הן, משום שההוראה הספציפית של סעיף 8 לפקודה גוברת על ההוראה הכללית שבסעיף 16 לחוק המקרקעין, והן משום שפעולה לפי סעיף 8 לפקודה, מחייבת התקיימותם של תנאים מוקדמים שלא ניתן "לדלג" עליהם באמצעות הגשת תביעה לפי סעיף 16 לחוק המקרקעין.

אנו רואים כי בית המשפט העליון העניק לרשות זכאות לתבוע סילוק יד מכח תביעת פינוי "רגילה" המעוגנת בסעיף 16 לחוק המקרקעין, אשר מעניקה לרשות האופציה לשלוח הודעות הפקעה לפרט, לקנות חזקה במקרקעין ועל ידי שימוש בסעיף 16, לתבוע סילוק ידו של פרט כאשר נטל ההוכחה מוטל על הפרט והאפשרות שלו לתבוע פיצויים תקום לו רק בדיעבד ובהליך נפרד.

ספק בעניינו האם פסק-הדין יסייע לשמור על זכויות הפרט ולא יגרור רשויות לבחור בדרך הקלה של סילוק יד, בו הנטל להתגונן מועבר לכתף הנפקע, מן הראוי כי בחינת ההפקעה, שהינה מדרך מיוחדת לנטילה שיש בה פגיעה בקניין, תהא בהליכים המתאימים, ורק לשם הדוגמא נמחיש את הבעייתיות הקיימת באם מדובר היה בבית מגורים שנבנה כדיון, האם ראוי כי תוגש תביעה לסילוק יד כנגד המחזיקים, למרות שזכאים הם לדיור חלוף כתנאי להפקעה על פי הוראות סעי' 194 לחוק התכנון והבניה? נראה כי הדברים אינם ברורים דיו ויעסיקו עוד רבות את בתי המשפט.