

## הפקעת חלק מהמגרש

### עו"ד משה קמר

סעיף 190(א)1) סיפא לחוק התכנון והבניה קובע: "... לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש". "מגרש" מוגדר בסעיף 1 לחוק כ"יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או חלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו". מהגדרה זו עולה, כי "מגרש" אינו זהה בהכרח ליחידת רישום, והוא יכול שיהא מורכב ממספר יחידות רישום, המהוות רצף אחד. עם זאת, חייבת להיות אחדות בזהות הבעלים ביחידות הרישום המהוות את ה"מגרש".

השימוש במונח "מגרש" בסעיף 190(א)1) לחוק מלמד, כי הסעיף מכוון לפגיעה בשווי ה"מגרש" ולא בשווי ה"מקרקעין". שני המונחים אינם זהים: "מגרש" הינו שטח קרקע, בעוד ש"מקרקעין", על-פי הגדרתם בסעיף 3 לחוק הפרשנות, כוללים גם מחוברים לקרקע. במצב דברים זה, כאשר הפחתת השווי עקב ההפקעה אינה פוגעת בשווי המגרש, אלא רק בשווי המבנה שעליו, אין תחולה לסעיף 190(א)1) לחוק. כך, לדוגמה, כאשר על מגרש בנוי בית מגורים ישן, שאינו ממצה את מלוא אפשרויות הבניה על המגרש, והרשות המפקיעה חפצה להפקיע חלק מהמגרש, שיחייב הריסת הבית, אזי אין הוראותיו של הסעיף חלות על הענין, שכן, הפקעת הקרקע שעליה בנוי הבית אינה גורמת לפגיעה בשווי מותר המגרש.

נשאלת, איפוא, השאלה, האם כאשר אין תחולה להוראות סעיף 190(א)1) לחוק ניתן להסתמך על הוראתו של סעיף 11 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. סעיף זה מאפשר לבעל זכות או טובת-הנאה במבנה לדרוש מהרשות המפקיעה, שבכוונתה להפקיע רק חלק מהמבנה, להפקיע את כולו, ובלבד שיש באפשרותו למכור ולהעביר את כל המבנה. מטרתו של הסעיף היא לסייע לבעל זכות או טובת-הנאה במבנה שהופקע בחלקו להשתחרר ממצב, בו יישאר בידיו חלק מהמבנה שלא הופקע, אשר הוא לא יוכל להפיק ממנו תועלת, מחד גיסא, ומאידך - הוא לא יהיה זכאי לקבל בעדו פיצויי הפקעה. על-ידי מתן הזכות בידיו לתבוע מהרשות להפקיע את כל המבנה נוצרת זכותו לקבל פיצויים, לפי שיעור זכויותיו, עבור כל המבנה, או במקרה שהרשות תסרב להפקיע את יתרת המבנה - לתבוע שכל המבנה יושאר בידיו.

מחד גיסא, ניתן לטעון, כי ההסדר הקבוע בסעיף 190(א)1) לחוק הינו הסדר ממצה, ועל כן, אין תחולה להוראות סעיף 11 לפקודה. מאידך גיסא, ניתן לטעון, כי ההסדר שבסעיף 190(א)1) לחוק הינו הסדר משלים, שאינו בא במקום ההסדר שקבוע בסעיף 11 לפקודה. נראה, כי אכן, המסקנה השניה סבירה, ואין הצדקה, שבהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 11 לפקודת הקרקעות, לא יוכל בעל המקרקעין להסתמך על הוראותיו של הסעיף.

מה משמעותה של ההפחתה בשווי יתרת המגרש? ברור, כי אם ניטל חלק ממגרש עקב ההפקעה, אין שוויה של היתרה כשווי המגרש בשלמותו, ולא לכך מכוונת הוראת הסיפא לסעיף 190(א)1) לחוק. כוונת הכתוב היא להפחתה בשווי היחסי של החלק שלא הופקע לפני ההפקעה ולאחריה. הפחתה כזו יכולה להיות באחד משני מצבים: האחד, כאשר מחמת ההפקעה מאבדת יתרת המגרש פוטנציאל בניה. דוגמה מעשית לכך ניתן להביא ממקרה, שבו נקבע בתוכנית מתאר מקומית, כי שטח מינימלי לבניה הוא 500 מ"ר. מחמת הפקעה לצורך סלילת דרך הופקעו 40% משטח מגרש בן 500 מ"ר, באופן שנשארו בידי הבעלים רק 300 מ"ר. שטח זה אינו מאפשר כל

בניה שהיא לפי התוכנית. ובכך מאבדת יתרת המגרש פוטנציאל בניה בשלמותו. מקרה אחר הוא הפקעה של 40% משטח מגרש של 2000 מ"ר. בהנחה שבתקנות תוכנית המתאר נאמר, שמגרש אשר שטחו גדול מ-1600 מ"ר יכלול זכות בפוטנציאל בניה מיוחד (במסגרת הקלות או במסגרת של בניית בנין רב-קומות), הפקעה של 40% משטח המגרש מביאה לכך שהבעלים לא יכול לזכות בפוטנציאל מיוחד מסוג זה. המצב האחר הוא כאשר מחמת ההפקעה חל שינוי בצורת יתרת המגרש, באופן שלא ניתן לנצלו במלואו או בחלקו. אם למשל, עקב הפקעה נשאר מגרש שצורתו משולשת, על-פי-רוב השימוש בו יהיה פחות יעיל מהשימוש במגרש, ששטחו זהה אך צורתו מרובעת.

סעיף 190(א)(1) סיפא לחוק אינו מקנה לרשות המפקיעה שיקול-דעת להחליט, אם להענות לדרישתו של הבעלים להפקיע את יתרת המגרש, אם לאו. משהביע הבעלים בפני הרשות המפקיעה את רצונו, שגם יתרת המגרש תופקע, על הרשות לבחור באחת משתיים: להפקיע את יתרת המגרש ולשלם לבעלים פיצויים גם בעד יתרת המגרש, או לחזור בה לחלוטין מההפקעה. כמו כן, יכולה הרשות המפקיעה להציע לבעלים לרכוש ממנו את המגרש במלואו, ואם יסרב - לא תעמוד לו טענה כנגד ביצוע ההפקעה חלקית.

### **הכותב מתמחה בדיני הפקעת מקרקעין**