

פיצויים בעד מבנים שהופקעו

עו"ד משה קמר

כאשר מופקעת קרקע ועליה מבנים או מחוברים אחרים, המגדילים את שוויה, זכאי בעל זכות או טובת-הנאה בה לפיצוי גם בעד הפקעת המבנים או המחברים. כך לדוגמה, כאשר מופקעת קרקע, שעליה בנוי מבנה תעשייתי, הראוי לשימוש והמעלה את שווי המקרקעין מעבר לשווי הקרקע עצמה, זכאי התובע לפיצוי נוסף בעד המבנה. אם בנוסף מצויות במבנה מכונות, שאינן ניתנות להעברה, אשר מגדילות את שווי המבנה עצמו, זכאי התובע גם לפיצוי בעד המכונות. שומת השווי תיעשה לגבי הקרקע והמבנים או המחברים כיחידה אחת, ואין לערוך שומה נפרדת לקרקע ושומה נפרדת למבנים או למחברים. הזכות לקבל פיצויים בעד מחוברים קיימת גם לגבי המחברים לאותו שטח קרקע שניתן להפקעה ללא פיצויים. הרשות המפקיעה אינה זכאית לדרוש מהבעלים להעביר את המבנים למקום אחר ובדרך זו לפטור את עצמה מתשלום פיצויים בגינם.

מה דינו של מבנה, שנבנה ללא היתר כדין? בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מצויה הוראה מפורשת לענין זה, בסעיף 190(א)(3) לחוק, הקובע: "לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הוועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום-לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים". הוראתו של סעיף 190(א)(3) מצומצמת רק לגבי מבנה שנבנה תוך הפרתו של אותו חוק, דהיינו, למבנה שנבנה לאחר שחוק התכנון והבניה נכנס לתוקף ביום 12.2.66. ואילו מבנה שנבנה קודם לכניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, אין תחולה של הסעיף האמור לגביו, ובעל המקרקעין יהיה זכאי לפיצויי הפקעה בגינו.

בחוקים האחרים המקנים סמכויות הפקעה אין כל הוראה בנוגע לתשלום פיצויים או לשלילתם בגין מבנים שנבנו ללא היתר כדין. בית המשפט העליון פסק בעבר, כי אין לשלם פיצויים בגין מבנה, שלגביו כבר ניתן צו הריסה, שטרם בוצע, אך הוא עדיין בתוקף. הוא הדין במבנה אשר נבנה בניגוד לחוק, כאשר הליכים לקבלת צו הריסה תלויים ועומדים, או שהזמן לנקיטת הליכים כאלה טרם עבר, ויש להניח שהליכים כאלה יינקטו. דברים אלה טעונים סיוג. יש להבחין בין מבנה חדש שנבנה בידי אדם, וטרם חלף המועד שניתן להגיש נגדו כתב אישום, לבין מבנה ישן, שלא ניתן להעמיד לדין את הבונה או המשתמש. במצב הראשון, משהרשיע בית המשפט את הבונה, חייב בית המשפט להוציא צו להריסת המבנה, על יסוד סעיף 205 לחוק התכנון והבניה. לבית המשפט אין שיקול-דעת להימנע מליתן צו הריסה. לעומת זאת, כאשר לא ניתן להעמיד את הבונה לדין, מוסמך בית המשפט ליתן צו הריסה ללא הרשעה, על-פי סעיף 212(5) לחוק התכנון והבניה. ברם, סמכות זו הינה סמכות שבשיקול-דעת. בית המשפט אינו מחוייב ליתן צו הריסה, אלא שומה עליו לשקול מכלול שיקולים, בין שיקולים הנובעים מהאינטרס הציבורי ובין שיקולים המביאים בחשבון את האינטרס הפרטי של בעל המקרקעין. תוצאת הדברים היא שחרף העובדה, שהבנייה נעשתה ללא היתר כדין, ייתכן שבית המשפט לא יתן צו הריסה למבנה, והוא ימשיך לעמוד על מכונו. זאת ועוד; מתן צו הריסה הינו אקט קונסטיטוטיובי, ולא אקט דקלרטיבי גרידא. הסמכות לתיתו מוקנית לבית המשפט לענינים מקומיים, בהליך המתנהל על-פי חוק התכנון והבניה. לפיכך, כל עוד לא ניתן צו שכזה בידי בית המשפט שהוסמך להפעיל שיקול-דעת בנדון, המבנה אינו בר-הריסה. יש, איפוא, להבחין בין מבנה ישן לבין מבנה חדש, שנבנו ללא היתר. מבנה ישן שנבנה ללא היתר, אך לא הוצא לגביו צו הריסה, תהיה הרשות המפקיעה חייבת לשלם לבעל הזכויות בגינו פיצויי הפקעה. לעומת זאת, מבנה חדש, שנבנה ללא היתר,

לא תהיה הרשות המפקיעה חייבת בתשלום פיצויי הפקעה בגינו, בין אם הוצא לגביו צו הריסה, ובין אם טרם הוצא, אך עדיין ניתן להעמיד לדין את הבונה. נטל ההוכחה, שהמבנה הינו בלתי-חוקי, מוטל על הרשות המפקיעה.

מחזיק במקרקעין - אפילו הוא בר-רשות או מסיג-גבול - שהשביח את המקרקעין קודם להפקעה, ברשותו של הבעלים או בידעתו, זכאי לפיצויים בגין ההשבחה, המנוכס מהפיצויים המגיעים לבעל המקרקעין. שיעור הפיצויים הוא החלק היחסי משווי המקרקעין שניתן לייחס להשבחתו, ולא רק החזר ההוצאות שהוציא על אותה השבחה. השניים אינם בהכרח זהים: הבסיס לתשלום הפיצויים הוא ערך המקרקעין במועד ההפקעה, וחלקו של המחזיק בערך זה הוא כיחס שבין שווי השבחתו לבין שווי המקרקעין במלואם. הוא הדין לגבי מבנה או נטיעות, שהוקמו שלא בהסכמת הבעלים על המקרקעין; משבחר בעל המקרקעין קודם להפקעה לקיים את המחוברים הללו בידי, זכאי המקום לקבל מתוך הפיצויים המגיעים לבעל המקרקעין פיצוי בעד ההשקעה שהשקיע במחוברים בשעת הקמתם, או את שוויים בשעה שבעל המקרקעין בחר לקיימם, לפי הפחות יותר.

העובדה שהמחוברים מצויים על שטח קרקע שבגינו אין חובת תשלום פיצויים על-ידי הרשות המפקיעה אינה שוללת את הזכות לפיצויים בעדם.

הכותב מתמחה בדיני הפקעת מקרקעין