

## רכישה חוזרת של קרקע מופקעת

### עו"ד משה קמר

סעיף 195(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, קובע, כי מקרקעין שנרכשו בביצוע תוכנית על-פי הסכם או שהופקעו תמורת תשלום פיצויים וייעודם שונה על-פי הוראות חוק התכנון והבניה לייעוד אחר, מותר - באישור שר הפנים, לאחר שהתייעץ עם הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין, או לחליפו, הודעה, שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם בחזרה, במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שווייה של כל השבחה בהם הנובעת מהתוכנית. הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור, שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אלה אליו כאמור.

הזכות המוקנית בסעיף זה מוסבת על רכישה כפויה של מקרקעין מידי בעליהם באחד משלושה מצבים : האחד - כאשר המקרקעין הועברו על-ידי הבעלים לרשות בעיסקה רצונית בתמורה, כשהמקרקעין היו מיועדים בתוכנית בניין עיר תקפה לצרכי ציבור. השני - במסגרת הפקעה פורמלית של מקרקעין בידי הרשות, הפקעה שבגינה זכאי היה הבעלים לקבל פיצויי הפקעה. השלישי - כאשר המקרקעין נלקחו על-ידי הרשות לצרכי ציבור בתמורה במסגרת תוכנית לאיחוד וחלוקה.

מששונה ייעודם של מקרקעין שנרכשו בכפייה מייעוד ציבורי לייעוד שאיננו ציבורי במסגרת תוכנית בניין עיר שקיבלה תוקף, קמה זכותו של בעל המקרקעין שממנו נרכשו המקרקעין או חליפו לרוכשם בחזרה מהרשות. הסעיף קובע, כי התמורה שעל הבעלים לשלם מורכבת מהסכום שהמקרקעין נרכשו ממנו בצירוף שווייה של כל השבחה בהם הנובעת מהתוכנית. נשאלת השאלה, האם יש לשערך את הסכום שבו נרכשו המקרקעין מבעליהם מיום הרכישה או ההפקעה ועד ליום ההשבה, או שמא הסכום הוא נומינלי. ברור, כי אם הסכום הוא נומינלי, הרי ככל שנוקפות השנים, הוא חדל להיות בעל משמעות ממשית. נראה, כי אין לשערך את סכום הרכישה או את פיצויי ההפקעה, מהנימוקים הבאים :

(I) אילו חפץ המחוקק, שבעל המקרקעין יחזיר לרשות המפקיעה את סכום הרכישה או את סכום הפיצויים כשהוא משוער, היה נוקט בלשון "הסכום המשוער", או "הסכום שבו נרכשו ממנו בצירוף הפרשי הצמדה", או "שווי המקרקעין" ביום מתן התוקף לתוכנית, וכיו"ב. משנמנע המחוקק מלקבוע הוראת שיערוך, תוך שהקפיד לנקוט בלשון "במחיר שלא יעלה", מתבקשת המסקנה, כי הוא לא חפץ, שהמחיר המקורי ישוער.

(II) אין עקרון של שיערוך סכומים באופן כללי. כדי להורות על שיערוך, צריך להימצא לשיערוך בסיס בדין. מקום שמקורו של החיוב הוא בחוק, יש לבחון אם מפרשנותו הראויה של אותו חוק מתבקש תשלום נומינלי, או שמתבקש שיערוך. חיוב סטטוטורי יונק את חיותו מהחוק שיצר אותו. החוק קובע את החיוב ואת שיעורו. החוק צריך גם לקבוע, אם סכום החיוב ישוער, שעה שבין מועד יצירת החיוב לבין מועד תשלומו כדין חלה ירידה בערך הכסף. לשונו של סעיף 195 לחוק התכנון והבניה הינה ברורה. הסעיף משתמש במילים "במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו". אילו חפץ המחוקק, שהסכום המקורי ישוער, כי אז היה קובע זאת במפורש.

(III) כאשר המחוקק חפץ שישולמו הפרשי הצמדה בהפקעות, קבע הוא הוראה מפורשת בענין זה: סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964, קובע, כי פיצויי הפקעה המשולמים על-ידי הרשות המפקיעה לבעל הזכויות במקרקעין יהיו צמודים. בסעיף 8(ג) לחוק מצויה הוראה מיוחדת לגבי הפקעות שבוצעו בנסיבות מיוחדות על-פי חוק התכנון והבניה. מהוראותיו אלה של החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור מתבקשת המסקנה, כי מקום שהמחוקק חפץ לקבוע הצמדה של סכומים הנוגעים להפקעת מקרקעין - ובאופן מיוחד לגבי הפקעה בנסיבות מסויימות לפי חוק התכנון והבניה - קבע הוא הוראה מיוחדת לכך. ולפיכך, מקום שלא חפץ המחוקק שתהיה הצמדה - דוגמת סעיף 195 לחוק התכנון והבניה - הוא נמנע מלעשות כן.

(IV) בחוק התכנון והבניה גופו, כאשר המחוקק חפץ להצמיד סכומים, הוא קבע זאת במפורש. באופן זה, בתוספת השלישית לחוק, העוסקת בהיטל השבחה הנובע מתוכנית, נקבעה בסעיף 9 הוראת הצמדה. מתבקשת המסקנה, כי המחוקק לא חפץ בהצמדתם של הסכומים שבסעיף 195 לחוק.

(V) שיעורכם של הסכומים ששולמו לבעל המקרקעין מחייב קיזוז כנגדם של דמי השימוש הראויים בגין השימוש שעשתה הוועדה המקומית במקרקעין מיום תפיסת החזקה בהם בעקבות הרכישה או ההפקעה ועד ליום החזרת המקרקעין לבעלים. שאחרת, תוצאת הדברים תהיה, שבעל המקרקעין החזיר לוועדה המקומית את מלוא התמורה שקיבל ממנה, מבלי שהוועדה שילמה לו בעד השימוש שעשתה במקרקעין במרוצת השנים שחלפו.

**הכותב מתמחה בדיני הפקעת מקרקעין**