

תפיסת החזקה במקרקעין שהופקעו לפי חוק התכנון והבניה

עו"ד משה י' קמר

מקרקעין שהופקעו לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, החזקה בהם נתפסת לפי אחת משתי קטגוריות: מקרקעין ששטחם המופקע פחות מ-40% משטח החלקה ומקרקעין ששטחם המופקע עולה על שטח זה. רשימה זו תעסוק בקטיגוריה הראשונה.

סעיף 190(ב) לחוק קובע, כי הוועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנתנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלושים יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לוועדה המקומית, לרבות פרסום בעיתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט. על-מנת שתהיה תחולה להוראותיו של סעיף זה, צריכים להתקיים שלושה תנאים: התנאי הראשון הוא, שהמקרקעין יהיו מיועדים בתוכנית מתאר מקומית או בתוכנית מפורטת תקפה לאחת או יותר מהמטרות, המנויות בסעיף 20(2) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ובסעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה. התנאי השני הוא, שנקבע בתוכנית בנין העיר שהמקרקעין יופקעו, או שהוועדה המחוזית לתכנון אישרה, שהפקעתם דרושה למטרה הציבורית שלה הם נועדו בתוכנית. התנאי השלישי הוא, שגודל השטח שהוועדה המקומית חפצה לתפוס את החזקה בו אינו עולה על 40% משטח המגרש אם לא היו רכישות קודמות ללא תמורה בעבר מכוח חוקי הרכישה כהגדרתם בחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964, ואם היו רכישות כאלה ללא תמורה - עד השלמה ל-40% משטחה של החלקה הנוכחית. עלה השטח המיועד להפקעה על השיעור האמור, אין תחולה להוראות סעיף 190(ב) לחוק גם לגבי השטח שאינו עולה על השיעור האמור.

סעיף 190(ב) לחוק קובע שתי הוראות, הסוטות במידה מרובה מהוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943:

(1) הסעיף מתיר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לתפוס החזקה באותו חלק של המקרקעין, שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים, לאחר שנתנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלושים יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לוועדה, לרבות פרסום בעיתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום. אין חובה לפרסם את ההודעה ב"רשומות".

(2) זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

מתעוררת השאלה, כיצד תממש הוועדה המקומית את זכותה לקבל חזקה במקרקעין מקום שהמחזיק מסרב למסור לה את החזקה? לשאלה זו שני פתרונות אפשריים:

(1) הרשות המפקיעה רשאית לעשות דין לעצמה ולתפוס את החזקה במקרקעין בכוח, הן באמצעיה היא והן בסיוע המשטרה;

(2) הרשות המפקיעה אינה רשאית לעשות דין לעצמה, ועליה לפנות ללשכת ההוצאה לפועל, בהסתמכה על העובדה שניתן להפקיע את המקרקעין ללא תשלום פיצויים על סמך הודעה בכתב שניתנה על-ידיה לבעלים

בית המשפט העליון אימץ את הפתרון הראשון, בקבעו, כי משמסרה הוועדה המקומית לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלושים יום לפני תפיסת החזקה, רשאית היא להיכנס למקרקעין ולתפוס חזקה בהם בכוחות עצמה ועל אף התנגדות הבעלים. ההנמקה שנתן בית המשפט לתוצאה זו היא, שאילו נקבע בחוק, כי דין ההודעה כפסק-דין סופי, היתה נחסמת בפני הבעלים האפשרות לפנות לבית המשפט המוסמך אחרי שקיבל את ההודעה, כדי לעכב את תפיסת החזקה, ובזאת לא חפץ המחוקק. ניתן לחלוק על גישה זאת: ראשית, אילו זאת היתה הסיבה, כי אז לא היתה מניעה להשמיט את המילה "סופי", ולקבוע, כי דין ההודעה כדין פסק-דין. שנית, גם לגבי דרישות פינוי לפי שלושת החוקים שנמנו לעיל ניתן לערור בפני בית המשפט, כאשר הן בלתי-חוקיות, למרות הוראת הסופיות. ולעומת זאת, לתוצאה החמורה של עשיית דין עצמי במקרה חריג עלולות להיות השלכות חמורות.

תנאי מיוחד הקיים בסעיף 194 לחוק הוא, שלא יפונה בית מגורים, שנועד בתוכנית להריסה, אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או ליזמותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר. סעיף זה מגביל את סמכותו של בית המשפט להעתר לבקשתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לקבל את החזקה בבית המגורים עד לאחר הסדרת השיכון החלוף או תשלום הפיצויים.

הכותב מתמחה בדיני הפקעת מקרקעין.