

עקרונות וכללים להפקעה חוזרת מאותה חלקה, ולפיצויים בגינה: אם בוצעה הפקעה קודמת בחלקה, חייבת הוועדה בתשלום פיצויים בעבור השטח שהופקע מעבר ל-40% משטחה של החלקה המקורית

(ע"א 6421/07 מיכאל נגל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גני אפק)

פס"ד מיום 4.9.2015

על פי חוק התכנון והבניה, הוועדה המקומית רשאית להפקיע, ללא תשלום פיצויים - עד 40% מכלל הקרקע שבבעלות אחת, המהווה שטח אחד, או יחידת קרקע אחת, ובלבד שהשטח המופקע יועד בתכנית לצרכי ציבור המנויים בחוק.

ביחס לכך נקבע, כי אם הופקע חלק משטח קרקע רצוף מכוח אחד מבין "חוקי הרכישה" שפורטו (לרבות חוק התכנון והבניה) ולאחר מכן הופקע חלק נוסף מאותה חלקה או יחידת קרקע - במקרה זה תהא הוועדה המקומית פטורה מתשלום פיצויים לבעלי הקרקע במועד ההפקעה הנוכחית ביחס לשטח מופקע מצטבר של עד 40% משטח החלקה המקורית - כלומר כפי שהיתה ערב ביצוע ההפקעה הראשונה.

כן נקבעו החריגים לכלל זה, כלומר - במקום שהתנאים שפורטו אינם מתקיימים - הוועדה המקומית לא תהא נדרשת להביא בחשבון לעניין חישוב השטח המותר ללא תשלום פיצויים, את השטח שנרכש בהפקעה קודמת. חריגים אלה כוללים את המקרים הבאים:

1. כאשר לא הייתה הפקעה קודמת מכוח "חוקי הרכישה" שפורטו;
2. כאשר ההפקעה התקיימה שלא מכוח תב"ע שקבעה הוראה שמטרתה להוציא את החלקה או כל חלק ממנה מידי בעליה ללא תשלום פיצויים;
3. ההפקעה הנוכחית לא נעשית באותה חלקה שבה נעשתה ההפקעה הקודמת;
4. כאשר הרכישה הקודמת נעשתה במסגרת הליכי "חלוקה חדשה" (רה-פרצליה), המעוגנים (החל מתאריך 18.7.1957) בסעיף 20א לפקודת בנין ערים, והחל משנת 1965 בסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה;
5. כאשר המקרקעין עברו הליכי הסדר, והרכישה הקודמת נעשתה לפני שהחלקה נרשמה בפנקסי המקרקעין לאחר השלמתם של ההליכים האמורים.

**שיטת החישוב** - נקבע כי יש להעדיף את "שיטת החישוב המצטבר" ולא את "שיטת החישוב היחסי, כב' השופט ח' מלצר קובע בפסק דינו (בפס' 52) כי אופן החישוב אינו "עניין מתמטי-רעיוני" אלא:

**"המדובר בעניין עובדתי-משפטי, שבגדרו יש לקבוע: (א) האם "אותה חלקה" (כהגדרתה בסעיף 1 לחוק לתיקון דיני הרכישה) שבה מבוצעת ההפקעה הנוכחית עברה בעבר תהליך של הפקעה ללא תשלום פיצויים על פי אחד מחוקי הרכישה שנמנו בחוק?; (ב) אם התשובה חיובית: מה היה בפועל שטחה של "החלקה המקורית", דהיינו: אותה חלקה, טרם שהופקעו ממנה חלקים בעבר, וזאת "במועד הקובע", שהוא: "ערב הרכישה הראשונה לפי כל חוק רכישה"; ו-(ג) מהו שיעורו של כלל השטח שנרכש בפועל לצרכי ציבור, ללא תשלום פיצויים, מהחלקה המקורית".**

בית המשפט מדגיש כי נטל השכנוע להוכיח הפקעות קודמות שבעטיין קיימת זכאות לפיצויים, הוא על כתפי הנפקע, ולא על כתפי הרשות המפקיעה.

הגדרת "אותה חלקה" בנסיבותיה של הפקעה חוזרת, יש לפרש לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לפיו חלקה הינה "שטח קרקע רצוף שבבעלות של אדם אחד או של מספר בני אדם ביחד". משמעות הדבר, כך נקבע (בפס' 60):

**"משמעות הדבר היא שצריכה להתקיים זיקה קרקעית-פיזית, כמו גם זיקה משפטית-קניינית בין כל אחד מהרכיבים האמורים ובינם לבין הנפקע-התובע. כפועל יוצא מכך לא די בעצם פיצולה של חלקה גדולה לחלקות משנה, כדי ליצור ביניהן (ובין לבין בעליו של השטח שנותר לאחר ההפקעה) יחסי קרבה (אם-בת), שבעטיים יתאפשר להכיר בהפקעה שנעשתה בחלקה טרם פיצולה - כהפקעה שנעשתה בכל אחת מהחלקות שנוצרו לאחר הפיצול. לא כל שכן כאשר הבעלות בחלקת-המשנה נרכשה רק לאחר פיצולה של החלקה והפקעה שנעשתה בגדרה, בשעה שהיא היתה בבעלותו של אחר."**

במקרה דנן נקבע כי הנפקעים לא הצליחו לשכנע כי בוצעה הפקעת יתר שבגינה הם זכאים לפיצויים.

לקבלת פסק הדין המלא ניתן לפנות למשרדנו במייל [office@amielaw.co.il](mailto:office@amielaw.co.il)