

מי שבנה בית ללא היתר במקרקעין אינו זכאי לקבלת פיצוי עקב הפקעת המקרקעין.

ה"פ (י-ם) 29355-09-13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' נסאר ואח'

פסק דין מיום 15.03.16

העובדות

המבקשת, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הגישה בקשה למתן צו למסירת החזקה במקרקעין שהופקעו לטובת מגרש המיועד לבית ספר מכוח סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "**הפקודה**"). המשיבים, לעומתם, טענו כי לא קיבלו הודעה אישית בעניין כוונת ההפקעה.

לבד מהמחלוקת הנוגעת לעצם מסירת החזקה במקרקעין, העלתה המבקשת טענה לפיה המשיבים אינם זכאים לדיור חלוף או לפיצוי כלשהו בגין הפקעת המקרקעין מאחר שאין למשיבים כל זכות בקרקע. על כל אלה הוסיפה המבקשת וטענה כי כל המבנים שבנו המשיבים על הקרקע נבנו ללא היתר. כאשר מנגד, טענו המשיבים לבעלותם על הקרקע והוסיפו שלא ניתן לפגוע בקניינם ולרמוס את זכויותיהם מבלי שיינתן להם דיור חלוף.

בית המשפט פסק:

כב' השופט רם וינוגרד הגיע למסקנה כי אכן קיים צורך ציבורי דחוף במסירת המקרקעין המיועדים לצורך בניית בית ספר במזרח ירושלים.

1. אופייה של הוראת סעיף 8 לפקודה הוא אופי של הוצאה לפועל, קרי: מסירת החזקה בעקבות ההפקעה. לפיכך לא תעלנה במסגרתה ככלל טענות מהות כנגד ההפקעה, למעט "מקרים מיוחדים וחריגים" בגדרם אפשר שניתן יהיה להעלות טענות הגנה ממשפחת טענות החריגה מסמכות או ממשפחה קרובה למשפחה זו. במקרה דנא לא עלה בידי המבקשים להצביע על פגם, ובוודאי שלא על פגם שורשי, שנפל בהחלטתה של המבקשת.

2. אין לקבל גם את טענת המשיבים לפיה נפל פגם שורשי בהליך ההפקעה בשל העובדה שלא נמסרה להם הודעה אישית בעניין כוונת ההפקעה. שכן, לעניין זה נקבע כי חובה זו אינה חלה על מי שאינו רשום כבעל זכות בפנקסי המקרקעין, מה גם שאקט זה הינו אקט דקלרטיבי בלבד, ואי קיומו אינו גורר פגיעה בתוקף ההפקעה.

3. סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"), לעניין החובה להמציא דיור חלוף, אינו חל במקרה דנא כאשר מדובר בבניינים שנבנו כולם ללא היתר ושעה שהמשיבים לא הוכיחו זכות כלשהי במקרקעין.

לא עלה בידי המשיבים להוכיח כי קמה להם זכות קניין כלשהי במקרקעין והמבנים שבנו המשיבים במקרקעין נבנו כולם ללא היתר, וממילא, כאשר מדובר במי שבנה בית

ללא היתר במקרקעין שאינם חלק מקניינו, הרי שדינו אינו שונה מדינו של פולש ואין הוא זכאי לקבלת דיור חלוף עבור פלישתו.

לקבלת פסק הדין המלא ניתן לפנות למשרדנו במייל office@amielaw.co.il