

דחיית תביעה לפיצויי הפקעה. נפסק כי זכויות הבעלים הקודמים, שמהם רכשו התובעים את זכויותיהם במקרקעין, לא הועברו לתובעים במסגרת הסכם המכר, ומכל מקום במועד כריתת ההסכם, כלל לא עמדה לבעלים הקודמים זכות לפיצויי ההפקעה.

ת.א (מחוזי מרכז) 42647-03-16 מלכיאל ואח' נ' נתיבי ישראל החברה הישראלית לדרכים בע"מ ואח' (14.02.2021)

תמצית פסק הדין

פסק הדין דן בסוגיה של המחאת זכות בפיצויי הפקעה לאחר שבעל הזכויות במקרקעין במועד הקובע (מועד ההכרזה) מכר את זכויותיו במקרקעין לאחר שבוצעה הפקעה ראשונה (מכוח חוק התו"ב) בשיעור הפטור מתשלום פיצוי ובטרם בוצעה הפקעה שניה במקרקעין שהשלימה את הפקעת המקרקעין בשלמות.

השאלות העומדות על הפרק:

א. האם זכאים התובעים לפיצויים בגין השטח שהנתבעות (הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש"צ ו- עיריית ראש"צ) לא שילמו עבורו בהפקעה הראשונה?

ב. האם זכות פיצויי ההפקעה הומחתה לתובעים מהבעלים הקודמים במסגרת הסכם המכר?

עובדות:

המקרקעין נשוא ההליך הופקעו בשני הליכים נפרדים על ידי גורמים שונים, בהפרש של 15 שנה בין הפקעה אחת לשנייה:

א. **ההפקעה הראשונה** בוצעה על ידי **הועדה המקומית** בשנת 1985, לטובת **כביש**

עירוני – שדרות מיניסטר, מכוח [חוק התכנון והבניה](#);

ב. **ההפקעה השנייה** בוצעה בשנת 2000, בצו **שר התחבורה** מכוח פקודת הדרכים

בהתאם לתכנית לסלילת **דרך פרברית מהירה**, כולל מסילת רכבת וקווי חשמל ראשיים.

1. במועד ההפקעה הראשונה, היו זכויות הבעלות במקרקעין רשומות על שם הבעלים הקודמים. לאחר ההכרזה על ההפקעה הראשונה נחתם הסכם מכר בין הבעלים הקודמים לתובעים להעברת הזכויות.

2. במסגרת ההליך נחתם הסכם פשרה בין התובעים לבין נת"י, בו התחייבה נת"י לשלם לתובעים פיצוי בגין החלק הנוסף שהפקיעה, (קרי מעבר לחלק שהופקע בהפקעה הראשונה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש"צ ו- עיריית ראש"צ) ובגין נזק לנותר. בהסכם הפשרה צויין – כי נת"י לא תשלם לתובעים פיצוי בגין השטח אשר הופקע בהפקעה הראשונה.

בית המשפט דחה את התביעה

3. ביחס לשאלה הראשונה - טענו התובעים בין היתר, כי כאשר ההפקעה בוצעה לאותה מטרה, גם אם בשני מהלכים נפרדים, הרי שהם זכאים במסגרת הפיצוי על ההפקעה השנייה והמשלימה, לקבל פיצוי גם עבור ההפקעה הראשונה. כידוע, בהלכת הולצמן נפסק, שבמקרה של הפקעה שאינה מותירה זכויות בידי בעל המקרקעין, הרשות המפקיעה אינה זכאית לקזז את אחוזי הפטור הקבועים (25% או 40% תלוי בחוק מכוח מבוצעת ההפקעה) ויש לשלם פיצוי מהמ"ר הראשון.
4. ביהמ"ש דחה טענה זו, וקבע כי הלכת הולצמן לא חלה אלא במקרה שבו ההפקעה בוצעה כאקט אחד. במקרה דנן, מדובר בשתי הפקעות נפרדות שבוצעו ע"י שני גורמים שונים בהפרש של 15 שנים (ולאחר שההפקעה הראשונה מומשה בפועל), עוד נקבע שלא ניתן לחייב את הגורם המפקיע השני (נת"י) בתשלום פיצויי הפקעה שביצע גורם אחר. ביהמ"ש הוסיף לציין כי במועד ההפקעה הראשונה טרם ניתן פסק הדין בעניין הולצמן, וכבר נפסק כי אין להחיל את הלכת הולצמן באופן רטרואקטיבי.
5. ביחס לשאלה השנייה - הכלל הוא כי בעל זכות לקבלת פיצויי הפקעה זכאי להמחות זכותו זו לאחר, אך מדובר בעניין עובדתי שטעון הוכחה.
6. ביהמ"ש דחה גם טענה זו, וקבע שהתובעים לא הוכיחו טענה עובדתית זו, שהרי הסכם המכר לא התייחס כלל להפקעה הראשונה, ובכל אופן גם לבעלים הקודמים לא עמדה זכות פיצוי, הן מאחר שההפקעה הראשונה הייתה בשיעור של עד 40% מהמקרקעין (שלה קיים פטור מפיצוי בהתאם לחוק תכנון ובנייה), והן מאחר שבהסכם ההפקעה שנערך בין הבעלים הקודמים לעירייה סוכם שלא יוענקו פיצויים כספיים בעבור אותה הפקעה.