

הפקעה באצמלה של מכר ללא תמורה

אם הרשות המקומית מכרה את זכויותיה בחלקות האלה בטרום היה סיפק בידי הבעלים או חליפיו לתבוע את החזרתן, קמה לבעלים או לחליפיו הזכות לתבוע מהרשות פיצויים בעד החלקות

ע"ד משה קמו

סעיף 190(א) לחוק התכנון והבנייה מס' מ"ד ועדה מקומית לתכנון ולבנייה להפקיע מקרקעין המיועדים להפקעה בטובת מטרם מקומית או בטובת מפרסת, ללא תשלום פיצויים לבעלי המקרקעין. שני תנאים נדרשים לצורך התקיימותו של הפסד מפיצויים האד, שיעוד השטח המופקע לא יעלה על 40% משטח של החלקה המקורית השני, שהמקרקעין יופקעו לצרכי דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, וכן לבנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות. הסעיף האמור עוסק בהפקעה פורמלית של המקרקעין, המתבצעת תוך נקיטה בהליכי ההפקעה הקבועים בסעיפים 5, 7 ו-197 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. המקרקעין שהופקעו כאמור נרשמים בפנקסי המקרקעין בשמה

של הרשות המקומית בפעולת "הפקעה".

בפרקטיקה, במקרים רבים מאוד אין הודע דוח המקומיות והרשויות המקומיות נוקטות לנקיטה בהליכי הפקעה פורמליים, לצורך רכישה ללא תשלום פיצויים לבעלים של מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בטובת בניין עיר. הרשויות מביאות את הבעלים למצב של העברת חלק מהמקרקעין לשמן בפעולה "דצנתית" כביכול מצידם. המהלך האמור קורה באחד משני מקרים:

הראשון, כאשר חלקה מצויה בבעלותם של מספר בעלים והופצים לעשות חלוקה של הזכויות ביניהם, תוך יצירת חלקות חדשות שתירשמו כל אחת בשם של בעלים אחרים. השני, כאשר חלקה גדולה מצויה בבעלותו של אדם אחד, החפץ לחלקה למספר מגרשי בנייה, על מנת שניתן יהיה לבנות עליהם מספר יחיד בבעלותם של אנשים שונים.

בשני המקרים הללו מתנהגת אישורה של פעולת החלוקה או הפיצול כך, שאותם חלקים מהחלקה שאותה מבקשים לחלק, המיועדים מטובת בניין עיר לצרכי ציבור, יירשמו בשמה של הרשות המקומית. האיל והרשום האמור של שטחי הציבור לא נרשם בעקבות

הפקעתם הפורמלית של אותם שטחים, אין רשם המקרקעין רשום את השטחים הללו בשמה של הרשות בפעולה של "הפקעה", אלא הרשום נעשה בפעולה של "מכר ללא תמורה". השימוש במונח "מכר ללא תמורה" ברישור

מים בפנקסי המקרקעין משמש בשני סוגים:

הסוג האחד - הינו העברה ללא תמורה מאדם לקרובו. העברה שכזו אומנם נעשית מבלי שהמעביר מקבל תמורה, אך ביצוע הרישום בפנקסי המקרקעין טעון תשלום מס רכישה, וכן המצאת אישורים לצורך ההעברה ממס שבת, ממס רכיש ומרשום המקומית.

הסוג השני - הינו העברה ללא תמורה, שהינה תחליף סבני לביצוע הפקעה פורמלית. כאשר ועדה מקומית מבצעת הפקעה פורמלית, היא מפרסמת הודעות ב"רשומות" לפי סעיפים 5, 7 ו-197 לפקודת הקרקעות ולפי פרק ה' לחוק התכ

הפקעות ופיצויים

נון והבנייה. בעקבות הפרסום ב"רשומות" של ההודעה האחרונה, הודעה לפי סעיף 19 לפקודה, מוקמים המקרקעין המופקעים לרשות המקומית. רשם המקרקעין ירשום אפוא את המקרקעין המופקעים בשמה של הרשות, על יסוד הפרסום ב"רשומות", ללא צורך בשטר מכר ותנאים על ידי הבעלים והרשות וללא צורך באישור ברטר תשלומי חובות מיסים. רישום המקרקעין בשמה של הרשות אינו טעון תשלום מס או אגרה.

אלם, כאשר מדובר בהפקעה שלא ננקטו לגבייה הליכי הפקעה פורמליים אלה, הסבני שהמקובלת בלשכת רישום המקרקעין היא ביצוע חלוקה או פיצול של החלקה המקורית לפי הייעודים של חלקיה השונים של החלקה בטובת בניין עיר מאושרת, רישום החלקות בייעוד פרטי על שם הבעלים, רישום החלקות המיועדות לצרכי ציבור בשם של הבעלים, ומיד ברובם רישום אותן חלקות בשמה של הרשות המקומית בפעולת "מכר ללא תמורה". בפעולה של חלוקה או פיצול, רשם המקרקעין אין אינו רשאי להשאיר את רישומן של חלקות שייעודן מטובת בניין עיר הינו לצרכי ציבור (נדגמת חלקות לדרכים, לתעיה ציבורית, לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, וכיוצא, על

שמה של אנשים או גופים פרטיים. חלקות אלה חייבות להירשם - בר בר עם רישומן של כל החלקות האחרות שנוצרו מחלוקה או מהפיצול - בשמה של הרשות המקומית, על יסוד תוכנית מאושרת שבה צוין שהן מיועדות לצרכי ציבור. ביצוע הרישום בפנקסי המקרקעין חייב להתבצע באמצעות שטרות ותומים בידי הבעלים ("המעביר") ובידי הרשות המקומית ("הגוברת"). למטרה זו נעשה שימוש ב"שטרי מכר ללא תמורה". בסיטואציה שכזו - בזומה לרישום הפקעה פורמלית - העברת המקרקעין לשמה של הרשות המקומית פטורה מתשלום כל מס או אגרה. בנוסף על כך, לא נדרשים הבעלים והרשות המקומית להמציא אישורים ברטר תשלום מיסים וכיוצא לגבי החלקות שנרשמו על שם הרשות המקומית.

רישומן של החלקות המיועדות לצרכי ציבור בשמה של הרשות המקומית בפעולה של "מכר ללא תמורה" מקנה לרשות זכות מתגנית בחלקות אלה והנאי הא, שהרשות רשאית להשתמש בחלקות אלה לצרכי ציבור בלבד. אין היא זכאית לעשות בחלקות אלה שימוש מסחרי. הרשות אינה מוסמכת למכור את החלקות לצד שלישי, ואין היא מוסמכת להתיר לצד שלישי לעשות בחלקות שימוש מסחרי. כאשר הרשות חפצה לשנות את ייעודן של חלקות אלה למטרות שאינן ציבוריות, או כאשר בטובת איחוד חלוקה היא מקצה כנגד החלקות הללו חלקות שאינן ציבוריות, עליה להחזיר את החלקות הללו, או את החלקות שהוקצו במקומן, למי שהיו בעליהן ביום שהן הועברו לרשות או לחליפיו. מכרה הרשות את זכויותיה בחלקות אלה בטרום היה סיפק בידי הבעלים או לחליפיו לתבוע את החזרתן, קמה לבעלים או לחליפיו הזכות לתבוע מהרשות פיצויים בעד החלקות.

זאת ועוד: אם חלפו שנים רבות מאז הופקעה ועד מימוש התוכנית, קמה לבעלים הזכות לדרוש מהרשות שתחזיר לבעלותם את החלקות, ובעקבות כך יש לשנות את ייעוד החלקות לייעוד מסחרי.

הכותב מתמחה בדיני הפקעת מקרקעין.