



עו"ד משה קמר

הפקעה טראומטית

הפקעת שטח מאזרח טומנת בחובה גם פגיעה רגשית קשה, לכן על המחוקק לקדם חקיקה המעניקה לו פיצוי גבוה יותר

משה קמר

08:24, 16.12.13



✉ המייל האדום | 📧 תגובה לכתבה | 💬 הדפסת כתבה | ✉ שלחו כתבה | 💬 שתף כתבה

אין חולק על הצורך להעניק למדינה סמכות לרכוש בכפייה מקרקעין לסלילת כבישים, להקמת גנים, לבניית מבני ציבור, וכן לצורכי ציבור אחרים לצורך פיתוחה. אולם סמכותה זו של המדינה באה לכלל התנגשות עם אחת מזכויות היסוד החשובות ביותר של הפרט, הלוא היא זכות הקניין, שקיבלה במשפט הישראלי מעמד חוקתי על-חוקי בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

נסיבות רגשיות

הפגיעה בזכות הקניין מתחדדת עוד יותר כאשר מדובר בהפקעת נכס שהוא בית מגורים או בית עסק. הפקעת בית מגוריו של אדם, שבמקרים לא מעטים נרכש בעמל כפיים של שנים, או הפקעתה של נחלת אבות, שבה התגורר אדם בשלווה ובבטחה במשך שנים, או אף הפקעתו של מפעל משפחתי, גורמות לפגיעה רגשית קשה בבעלים. במקרים רבים אין בעיניו של הבעלים תחליף לביתו או לעסקו, הוא לא חפץ בפיצוי כספי לפי שוויו של הנכס והוא רוצה להוסיף ולהתגורר בנכס עד סוף ימיו או מקווה לנהל את עסקו עד שיכלו נוחותיו או להנחילו לדורות הבאים. סילוקו מהנכס, אף כנגד פיצוי ריאלי, הוא במקרים רבים אירוע טראומטי מבחינתו שעלול לחרוט צלקות על נימי נפשו לאורך שנים. דמו בנפשכם כי לצורך הכנת הקרקע למטרתה הציבורית נאלץ בעל החלקה לחזות בטרקטורים העולים על השטח ומחריבים את ביתו או שדהו שהיווה לא רק את מקור פרנסתו

בהתנגשות בין שני אינטרסים אלה - הצורך הציבורי בהפקעת מקרקעין של הפרט, מצד אחד, וזכותו של הפרט להוסיף ולהיות בעל הזכויות בחלקתו, מצד שני, גובר על פי רוב האינטרס הציבורי שבהפקעת המקרקעין, ובעל הזכויות נאלץ לוותר בעל כורחו על זכויותיו בהם למען הציבור. עצם קיום זכות לרכישה כפויה של שטח המצוי בבעלות פרטית מלמד כי המחוקק סבר שבנסיבות מסוימות גובר האינטרס הציבורי על זכות הקניין של היחיד. למרות זאת במקרים יוצאי דופן עשוי בית המשפט להתחשב בנסיבות רגשיות מיוחדות.

צילום:
shutterstock

אין בעל הזכויות זכאי לפיצוי על עוגמת הנפש והערך הסנטימנטלי של המקרקעין. מצב זה אינו מניח את הדעת

חדר הנצחה לבן

בני הזוג יצחק וספיראן שערבני הגישו לפני כמה שנים עתירה נגד עיריית רמת גן וועדת התכנון המקומית, אשר ביקשה להפקיע שטח ברחוב אהוד 5 ברמת גן לצורך הרחבת כביש. לצורך כך היו אמורים בעלי החלקה לפנות כ-538 מ"ר משטחם. הקושי המרכזי והעיקרי של בני הזוג לפנותה היה בשל קיומו של חדר הנצחה שהקימו בגינה לבנם שנפל במלחמת יום כיפור. במסגרת פשרה בתיק התחשב בית המשפט במקרה המיוחד וסוכם כי כל עוד הם בחיים, לא תופקע הקרקע מידיהם והכביש לא יורחב. מעבר לפגיעה הרגשית, הפקעה עלולה להוריד אדם מנכסיו ולא רק להסב לו נזק בגין איבוד שווייה. לנזק הישיר עלולים להתווסף שורה של נזקים עקיפים בגין הפקעת ביתו או שדהו שהיווה לא רק את מקור פרנסתו אלא גם את מקור מחייתו.

לפי דיני ההפקעה, פיצויי ההפקעה הם לפי שווי השוק החופשי. באופן זה אין בעל הזכויות במקרקעין זכאי לפיצוי על עוגמת הנפש שעמד בה עקב ההפקעה, הערך הסנטימנטלי של המקרקעין בעיניו, חוסר הנוחות שבעזיבת בית מגוריו או פיצוי בשל העובדה שהנכס המופקע הוא נחלת אבותיו. מצב דברים זה אינו מניח את הדעת. לאור אופייה הכפוי של ההפקעה, אין הצדקה שהמחוקק לא יביא בחשבון במקרים מתאימים גם פרמטרים רגשיים ויאפשר לפסוק לבעל הזכויות פיצויים נוספים בעד פגיעות אלה.

הכותב מתמחה בדיני הפקעות מקרקעין