



עו"ד משה קמר צילום:

economy כלכלה

כשהרשות מחזיקה בעל קרקע כבן ערובה

בבית המשפט המחוזי נדון מקרה שחושף מצב עגום, בו רשויות מתמרנות בעלי קרקעות כדי שיעבירו לידיהן אחזקות בלי להפקיע את הקרקע כדין - בתואנה של שימוש בקרקע לטובת הכלל. עו"ד משה קמר סבור שמדובר במצב פסול
עו"ד משה קמר

לפתחו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב, עומדת עתירה שהגישה "החברה לשיכון עממי" - ובמרכזה הסוגיה המהותית של עסקת "מכר ללא תמורה". מדובר בעסקאות שרשויות רבות ביצעו בעבר עם בעלי קרקעות פרטיים, על מנת להעביר לרשותן שטחים ללא צורך להפקיעם כדין.

במסגרת הסכם זה מחולקת החלקה המקורית למספר חלקות, כשהחלקות שמיועדות להפקעה לצורכי ציבור נרשמות על שם הבעלים - ובאותו מעמד מועברות לבעלותה של הרשות המקומית בפעולה של "מכר ללא תמורה".

למרות שבעל הקרקע חותם על ההסכם מרצונו, ניתן להתייחס אל ההפקעה כהעברה ב"כפייה". העברה זו איננה "מתנה" שמעניק הבעלים לרשות, ואינה מתבצעת מתוך מניע אלטרואיסטי להטיב עם הציבור מתוך רצון חופשי. הנכונות להעברת הקרקע הפרטית נובעת מכך שהמקרקעין מיועדים בתוכנית בניין העיר לצורכי ציבור ולהפקעה, ולכן ממילא הבעלים לא יוכל להפיק הנאה מהם.

העברת המקרקעין לרשות נעשית בצל הציפייה, או ליתר דיוק - תחת האיום - של ההפקעה הצפויה. לכן נוצר בעצם אילוץ מסוים אצל בעל המקרקעין להעבירם לרשות, כדי שיוכל לפתח את יתרת המקרקעין שבידיו ולקבל היתרי בנייה מהרשות על השטח שנשאר בבעלותו. בדרך זו, מוחזק בעצם בעל הקרקע "כבן ערובה" בצל תוכנית הבניין העירונית. (התב"ע).

בית המשפט ידון בסוגיית ההפקעה בשיטת "מכר ללא תמורה" במסגרת עתירה נגד עיריית תל-אביב, אותה הגישה "החברה לשיכון עממי" - שעסקה בימי קום המדינה ובתקופת המנדט הבריטי בגאולת קרקעות מערבי הארץ. בין היתר רכשה מאות קרקעות בתחום המטרופולין של תל-אביב, עליהם ייסדה בניינים לדיור ציבורי.

אחת הקרקעות שרכשה החברה לפני קום המדינה, היא שטח של כ-40 דונם בין הרחובות אבן גבירול, ארלוזורוב ובן סרוק מנחם ("מתחם סוממיל"). במסגרת התפתחות העיר ואישור תכנית בניין, קיבלה ב-1945 העירייה מהחברה חלק של 13 דונם משטחה, בהסכם של "מכר ללא תמורה" (כ-35% מהשטח).

ברבות הימים העירייה החליטה לשנות את ייעוד השטח למסחרי, והשכירה את האזור לחברות פרטיות שהקימו עליו חניונים. אלו לא מספקים הנחה לתושבי תל-אביב. בצורה זו העירייה מרוויחה כסף על חשבון הציבור - במקום ליישם את מטרת ההפקעה לשימוש ציבורי.

כעת, כמעט 70 שנה אחרי, כאשר העירייה החליטה לקדם במקום תכנית בנייה רחבת היקף - ממנה תגרוף עוד מיליונים בהיטלי השבחה - הגישה "החברה לשיכון עממי" עתירה להשבת הקרקע, המוערכת בשווי שמאי של כ-15 מיליון שקל.

דינה של העברה בהסכם "מכר ללא תמורה" הוא כדין הפקעה פורמאלית, שבוצעה בידי הוועדה המקומית, הן לעניין צבירת השטחים שהועברו לרשויות מפקיעות ללא תשלום פיצויים והן לעניין זכותו של הבעלים לדרוש את השבתם לידי. במידה והרשות העידה בהתנהגותה לאורך השנים לאחר ההפקעה שהמקרקעין אינם דרושים לה לצרכי ציבור - ובמקרה זה אף הוכיחה זאת במעשיה - נראה כי בעל המקרקעין זכאי לדרוש את השבתם לידי.