

מכר ללא תמורה לרשות מקומית כהפקעה

סעיף 190(1)(א) לזכר התכנון והבנייה מסמך ועדה מקומית לתכנון ולבנייה להפקיע מסקעין המיועדים להפקעה בטובנית מיתאר מקומית או בטובנית מפורשת, ללא תשלום פיצויים לבעלי המקרקעין. שני תנאים נדרשים לצורך התקיימותו של הפסד מפיצויים האד, ששיעור השטח המופקע לא יעלה על 40% משטחה של החלקה המקדית; השני, שהמסקעין יופקעו לצורכי דרכים, גנים, שטח נופש וספורט, או לבנייני חינוך, ותרבות, חת ובריאות. הסעיף האמור עוסק בהפקעה פד מלית של המקרקעין, המתבצעת תוך נקיטת הליכי ההפקעה הקבועים בפקודת המקרקעין. המקרקעין שהופקעו כאמור נרשמים בפקסטי המקרקעין בשמה של הרשות המקומית בפעולת "הפקעה".

בפרעל, במקרים רבים הזדווחת המקומיות הרשויות המקומיות לא נוקטת להליכי הפקעה פדמליים לצורך רכישה ללא תשלום פיצויים של מסקעין המיועדים לצורכי ציבור בטובניות בניין עיר. הרשויות עושות זאת בכך שהן מביאות את הבעלים למצב של העברת חלק מהמסקעין לשמן בפעולה "רצ" נית" בניסול.

שטח פתוח
עו"ד משה קמר

המחלף האמור קודה באוד משני מקרים הראשון, כאשר חלקה מצויה בבעלותם של כמה בעלים הזפצים לחלק את הוסיזות עליה. ביניהם, תוך יצירת חלקת חדשות, שיירשמו כל אחת בשמו של בעלים אחדים ובפעולה של חלוקה או פיצ' לזיהו. השני, כאשר חלקה גדולה מצויה בבעלותו של אדם אחד, החפץ לחלקה לכמה מטרשי בנייה, על-מנת שניתן יהיה לבנות עליהם כמה יחידות ריוד בבעלותם של אנשים שונים (בפעולה של פיצול).

בשני המקרים הללו מתנה אישורה של פעולת החלוקה או הפיצול בכך, שאותם חלקים מהחלקה שאותה מבקשים לחלק, המיועדים מתוכ נית בניין עיר לצורכי ציבור, יירשמו בשמה של הרשות המקומית. האיל הדישום האמור של שטח הציבור לא נרשם בעקבות הפקעה פדמלית של אותם שטחים, אין רשם המקרקעין רושם את השטחים הללו בשמה של הרשות בפעולה של "הפקעה" - אלא הדישום נעשה בפעולה של "מכר ללא תמורה".

השימוש במטח "מכר ללא תמורה" ברישומים בפקסטי המקרקעין משמש בשני סוגי פעולות: הסוג האוד - העברה ללא תמורה מאדם לקיבו. העברה שכזו אומנם נעשית מבלי שהמעביד מקבל תמורה, אך ביצוע הדישום בפקסטי המקרקעין טעון תשלום מס רכישה, וכן המצאת אישורים לצורך ההעברה ממש שבת, ממס רכוש ומרששות המקומיות. הסוג השני - העברה ללא תמורה שהיא למעשה תחליף טכני לביצוע הפקעה פדמלית.

כאשר ועדה מקומית מבצעת הפקעה פדמלית היא מפרסמת הודעות ב"רשומות" לפי פקודת המקרקעין ולפי זכר התכנון והבנייה. בעקבות הפרסום ב"רשומות" מוקמים המקרקעין המופקעים לרשות המקומית. רשם המקרקעין רושם איפוא את המקרקעין המופקעים בשמה של הרשות על יסוד הפרסום ב"רשומות", ללא צורך בשטר מכר ותנע על ידי הבעלים הרשות וללא צורך באישור ברוב תשלומי חובות מסים. רישום המקרקעין בשמה של הרשות אינו טעון תשלום מס או אגרה.

כאשר מדובר בהפקעה שלא ננקטו לגביה הליכי הפקעה פדמליים אלה, התבנייה המקובלת בלשכות רישום המקרקעין היא ביצוע חלוקה או פיצול של החלקה המקדית לפי הייעודים של החלקה השונים של החלקה בטובנית בניין עיר מאושרת. בעת חלוקה או פיצול אלה מתבצע רישום החלקות בייעוד פרטי על שם הבעלים החלקות המיועדות לצורכי ציבור נרשמות על שמו של הבעלים, ומיד ברובמן נרשמות אותן חלקות בשמה של הרשות המקומית בפעולת "מכר ללא תמורה" - שכן רשם המקרקעין אינו רשאי להשאיר חלקות בייעוד ציבורי על שם אנשים פרטיים.

ביצוע הדישום בפקסטי המקרקעין חייב להתבצע באמצעות שטרות, ותנעים בדי הבעלים ("המעביד") ובדי הרשות המקומית ("הנעמדת"). למטרה זו נעשה שימוש ב"שטר" מכר ללא תמורה. בניסואציה שכזו - ברומה לרישום הפקעה פדמלית - העברת המקרקעין לשמה של הרשות המקומית פסודה מתשלום כל מס או אגרה. בנוסף על כך, לא נדרשים הבעלים הרשות המקומית להמציא אישורים ברוב תשלום מסים וכי"ב לגבי החלקות שטרשמו על שם הרשות המקומית.

רישומן של החלקות המיועדות לצורכי ציבור בשמה של הרשות המקומית בפעולה של "מכר ללא תמורה" מקנה לרשות זכות מחתנית בחלקת אלה. הרשות רשאית להשתמש בחלקת אלה לצורכי ציבור בלבד. אין היא זכאית לעשות בחלקת אלה שימוש מסודי. הרשות אינה מוסמכת למכור את החלקות לצד שלישי, ואין היא מוסמכת להתיר לצד שלישי לעשות בחלקת שימוש מסודי.

כאשר הרשות חפצה לשנות את ייעודן של חלקת אלה למטרת שאינן ציבורית, או כאשר בטובנית איחוד חלוקה היא מקצה כנגד החלקת הללו חלקות שאינן ציבוריות, עליה להחזיר את החלקת הללו, או את החלקת שהקצו במקומן לבעליהן הקדמים. אם הרשות מסדה את זכויותיה בחלקת אלה בטרם הספיק הבעלים או חליפיו לתבוע את החוזתן - קמה לבעלים הזכות לתבוע מרשות פיצויים בעד החלקות. זאת ועוד - אם חלפי שנים רבות מאו שהחלקות העבדו לשמה של הרשות המקומית מבלי שהרשות מימשה כן את המטרה הציבורית אשר קבעה בטובנית בניין העיר, קמה לבעלים המקודי של החלקת או לחליפיו הזכות לודוש מרשות שתחזיר לבעלותם את החלקות, ובעקבות כך יש לשנות את ייעוד החלקות לייעוד מסודי.

הסוג מתמחה בדיי הפקעות מקרקעין