

בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 43201-10-14 עיריית נצרת נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה
בע"מ
תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת עירית הוד

התובעת
עיריית נצרת
ע"י ב"כ עו"ד ר. עובדיה

נגד

הנתבעת
נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ד. כחלון

חקיקה שאוזכרה:

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943: סע' 5, 7, 19
פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943

מיני-רציו:

* במקרה בו לא נגרם לנפקע נזק בעקבות ההפקעה, אין הצדקה לפסוק לו פיצויי הפקעה. במקרה דנן לא נגרם לעירייה נזק כלשהו בשל הפקעת המקרקעין ואין הצדקה לפצותה בגין ההפקעה.

* קניין – הפקעה – פיצויים

* מקרקעין – הפקעה – פיצויים

התובעת, עיריית נצרת, עותרת כי בית המשפט יורה לנתבעת לפצותה בגין הפקעת חלקה מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).

בית המשפט המחוזי דחה את התביעה ופסק:

במקרה בו לא נגרם לנפקע נזק בעקבות ההפקעה, אין הצדקה לפסוק לו פיצויי הפקעה. במקרה זה לא נגרם לתובעת נזק כלשהו בשל הפקעת המקרקעין, אין הצדקה לפצותה בגין ההפקעה ועמידתה על זכות זו נעשתה בחוסר תום לב. השימוש שעשתה הנתבעת במקרקעין תואם את ייעודם טרם ההפקעה וללא קשר אליה. מדובר בעבודות שממילא היה על התובעת לבצע במקרקעין ונחסכה ממנה הטרחה הכרוכה בביצוע העבודות. המקרקעין משמשים את התובעת ואת הבאים בתחומה לרווחת תושביה. לא היה בידי התובעת לעשות במקרקעין שימוש אחר מהשימוש אשר נעשה בהם בעקבות ההפקעה.

פסק דין

רקע

1. התובעת, עיריית נצרת עותרת, כי בית המשפט יורה לנתבעת לפצותה בגין הפקעת חלקה 93 (חלקה היסטורית 83) בגוש 17826 (להלן: "המקרקעין"). ההפקעה בוצעה מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)- 1943 (להלן: "הפקודה"). התביעה הינה על סך של 2,013,060 ₪ נכון ליום 15.10.14.

טענות התובעת

2. התובעת הייתה הבעלים בשלמות של חלקה 83 בגוש 17826 בשטח של 27,835 מ"ר. במסגרת פרצלציה, שונתה החלקה לחלקה 93 ושטחה החדש הוא 25,886 מ"ר. לאחר הפרצלציה נותרה החלקה בבעלות התובעת.

3. על פי תכנית ג/4952 אשר חלה על המקרקעין ופורסמה למתן תוקף ביום 16.11.00, ייעוד המקרקעין הוא דרך מוצעת. על פי תכנית ג/9914, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 6.8.03 ייעודם דרך/שטח ציבורי פתוח הקפי לאזור תעשייה ובהתאם לתכנית ג/11561 שפורסמה למתן תוקף ביום 7.3.13 מרבית המקרקעין בייעוד של דרך.

4. ביום 18.2.13 פרסם שר התחבורה הודעה על הפקעת המקרקעין שטח של 18,838 מ"ר מסך המקרקעין בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודה וזאת לצורך תשתית ציבורית של דרך. קרי במועד פרסום ההודעה, הפקיעה הנתבעת 68% מהמקרקעין שמהווים 73% מהמקרקעין לאחר הפרצלציה. לאור שיעור ההפקעה המשמעותי הרי שבשל ניתוקם של המקרקעין שהופקעו לא ניתן לעשות שימוש ביתר המקרקעין ויש לפצות את התובעת גם בגין יתרת המקרקעין שלא הופקעה. התנאים המפורטים בסעיף 12(ח) לפקודה מתקיימים.

5. פניית התובעת לנתבעת בדרישה לתשלום פיצויי הפקעה נדחתה ללא נימוק ענייני. לפיכך הוגשה תביעה זו. ההלכה היא, כי אין הפקעה ללא פיצויים אלא אם ברור שהמחוקק התכוון לשלול זכות לפיצוי. לפיכך, מוטל על הנתבעת לשלם לתובעת פיצוי בגין הפקעת המקרקעין. הנתבעת דחתה את דרישת הפיצוי וזאת לאור הצהרות נציגי התובעת ולנוכח מערכת שיתוף הפעולה והיחסים הטובים שהיו קיימים בין הצדדים עד כה. טענות הנתבעת בעניין זה משוללות יסוד. התובעת לא הסכימה לוותר על פיצויי ההפקעה אשר מגיעים לה.

טענות הנתבעת

6. ההפקעה בוצעה לצורך שדרוג כביש הכניסה לעיר נצרת, הרחבת כיכר וסלילת דרך גישה לאזור התעשייה.

7. בהתאם לתכנית ג/4952 בוצע הליך פרצלציה לא רצונית. התכנית ייעדה שטחים לדרכים ובין היתר יצרה את חלקה 83 כחלקת דרך. המקרקעין הכלולים בתכנית חולקו למגרשים וייעוד הקרקע שונה מאזור חקלאי ליעודים אחרים לרבות התווית דרכי גישה, אזורי חנייה וכדומה. בהתאם לתכנית ג/11561 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.2.13 והודעות הרכישה שפורסמו לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, הופקעו מקרקעין שונים לצורך הרחבת דרך מספר 79. פרויקט הסלילה כולל הרחבת הכביש לשני מסלולים עם שני נתיבי נסיעה בכל מסלול והפיכת צומת הכניסה לנצרת למחלף. תוואי הכביש נסלל במקור בין השנים 1996-1997. בהתאם לתכנית ג/11561, סומנו הדרכים שתוכננו בתכנית ג/4952 כדרכים קיימות ובין היתר סומנה חלקה 83 כחלקת דרך קיימת וחלק ממנה הופקע לצורך הסדרת הכניסה לעיר נצרת.
8. הכביש והכיכר אשר נסללו או יסללו בחלקה 93 מהווים 72.42% משטח החלקה. זאת, בהתאם לתוכניות ג/4952 ו-ג/11561. עבודות הסלילה והשדרוג הן בתחום השטח אשר יועד בעבר למטרת דרך במסגרת תכנית ג/4952 אשר קדמה לתכנית ג/11561 אותה יזמה הנתבעת. תכנית ג/11561 סימנה את חלקה 83 כדרך קיימת ולא שינתה את ייעוד החלקה אשר נקבע בתכניות קודמות שאינן ביוזמת הנתבעת.
9. חלקות 82 ו-83 היו בעבר חלק ממשבצת מושב ציפורי ונגרעו ממשבצת המושב במסגרת הליך של פדיון זכויות לפי תכנית ג/4952. חלקה 83 עברה פרצלציה ובשנת 2008 נרשמה הבעלות בחלקה על שם התובעת בהתאם לטבלת איזון והקצאה הכלולה בתכנית ג/4952. על פי הרישום, מספרה הישן של החלקה הוא 6. שטחה של חלקה 6 היה 148,756 מ"ר ובשנת 77 נרשמה הבעלות בה על שם רשות הפיתוח, בהתאם לפרצלציה לא רצונית. על חלקה זו רשומות הערות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה ולפי סעיף 19 לפקודה אודות רישום הבעלות על שם התובעת. חלקה 93 נוצרה בהליך של פרצלציה לא רצונית בשנת 2013 והבעלות נרשמה על שם התובעת ביום 7.8.13. החלקה היא חלק מחלקת המקור 83 הרשומה כחלקת דרך. בהתאם לנסח הרישום, בשנת 1995, נרשמה הערה בדבר הפקעה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943. ההפקעה האמורה לא מומשה על ידי מע"צ או על ידי הנתבעת.
10. במסגרת ביצוע העבודות להרחבת כביש מס' 79 בהתאם לתכנית ג/11561 הוטל על הנתבעת לבצע עבודות בתחום השטח המוניציפלי של התובעת להסדרת הכניסה המערבית לעיר נצרת, לרבות הרחבת הכיכר ושדרוג הדרך, מעבר למה שביצעה בעבר התובעת. הכללת המקרקעין במסגרת תכנית זו נועדה בכדי להסדיר את דרך הגישה ממערב לעיר נצרת ולמעשה להפנים לתוך התכנית חלק מתוכניות העיר נצרת.
11. עבודות השדרוג והסלילה נעשות בתחום השטח שנוצר בעבר על ידי התובעת למטרת דרך. תכנית ג/11561 שמכוחה בוצעה ההפקעה לא שינתה את ייעוד החלקה לדרך. המקרקעין תוכננו מלכתחילה על ידי התובעת לשמש כדרך כניסה מערבית לעיר. משכך, הרי שהנתבעת

לא גרמה לכל פגיעה במקרקעין והם משמשים את התובעת עצמה לצורכי נגישות אל ומאת העיר בתוך תחומה המוניציפאלי ומחוץ לרצועת דרך מספר 79.

12. במסגרת הסדרים שנערכו בין התובעת לנתבעת ובהתאם לבקשת התובעת, ביצעה הנתבעת עבודות סלילה נוספות בתחום השטח המוניציפלי של התובעת בשטחים שמחוץ לרצועת דרך מס' 79 ובין היתר עבודות להקמת מחלף המוסכים, עבודות שונות בתוך העיר נצרת, גינון כיכרות וכדומה והכל לבקשת התובעת. דרישת התובעת לפיצוי סותרת את ההסכמות עמה. דרישת התובעת לפיצויי הפקעה נדחתה על ידי הנתבעת בין היתר לנוכח הצהרת התובעת לפיה החזקה במקרקעין המופקעים תימסר ללא שישולמו פיצויי הפקעה בעבור המקרקעין. כמו כן, בהתאם להסדרים שנערכו עמה, זכתה עיריית נצרת לקבל מהמדינה תשתיות בהיקפים של מיליוני שקלים ובהתאם להסדרים, היא לא הייתה אמורה להגיש תביעה לקבלת תמורה בגין ההפקעה. משכך, הרי שהתביעה הוגשה בחוסר תום לב וניקיון כפיים.

13. דרישת התובעת מהווה אף עשיית עושר ולא במשפט. המקרקעין נמסרו לבעלות התובעת מאת המדינה ללא תמורה. המקרקעין האמורים יועדו לדרך מאת הבעלים האחרים- רשות הפיתוח ומדינת ישראל, אשר לא זכו לתמורה כלשהי בעבור המקרקעין. באופן האמור התובעת זכתה לקבל את המקרקעין המיועדים לדרך כחלק מתוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא תשלום תמורה. לפיכך, לא ברורה דרישת התובעת לקבל פיצוי מהמדינה- הנתבעת כזרועה הארוכה, בגין מקרקעין אשר התובעת עצמה הפקיעה מאת המדינה ללא תמורה.

14. לחלופין, ככל שמגיעים לתובעת פיצויי הפקעה הרי שיש לקזז את הסכומים אשר הנתבעת השקיעה בשדרוג וסלילה של התשתיות התחבורתיות והאחרות בעיר מעבר לחבותה על פי הדין. היות והיה על התובעת לממן את העלויות האמורות, הרי שקמה לנתבעת זכות לדחות את דרישת התשלום ולחלופין לקזז את עלויות הקמת הדרך מסכום פיצויי ההפקעה, ככל שייקבע, כי התובעת זכאית לקבלם.

15. הנחיות היועץ המשפטי לממשלה בדבר יישוב סכסוכים בין המדינה לבין רשויות מקומיות מורות לפעול לצורך יישוב הסכסוך באמצעות פרקליט המחוז ולא תוגש תביעה ללא אישור של היועץ המשפטי לממשלה או מי מטעמו. ספק אם ההנחיות חלות במקרה זה. אולם, בעבר סכסוך בין הנתבעת לרשות מקומית יושב על ידי סגנית היועץ המשפטי.

טענות התובעת במסגרת כתב תשובה

16. אין ממש בטענת הנתבעת בנוגע להסדרים בינה לבין התובעת לפיהם התובעת וויתרה על פיצויי ההפקעה שמגיעים לה. הטענה נטענה בעלמא ולא הובאה ראשית ראיה לתמיכה בה.

17. אין בטענה לפיה ייעוד המקרקעין לא שונה בכדי להשליך על התביעה. שכן, התובעת לא עתרה לפיצוי בגין ירידת ערך המקרקעין אלא בגין הפקעת הבעלות. התביעה היא לפיצוי בשל הפקעת בעלותה של התובעת במקרקעין ללא קשר לייעודם. מבחינת דיני ההפקעה אין קשר בין המישור הקנייני והמישור התכנוני. התובעת זכאית לפיצויי הפקעה בגין הפקעת המקרקעין ללא קשר לייעוד או לשימוש במקרקעין המופקעים.

18. התובעת, כרשות ציבורית מחויבת לנהל את נכסיה בהתאם להוראות הדין ובכלל זה לדרוש פיצויי הפקעה בגין מקרקעין שהופקעו ממנה.

19. הנחיות היועץ המשפטי לממשלה המפורטות בכתב ההגנה אכן לא חלות במקרה דנן. כמו כן, הנתבעת הייתה ערה לסכסוך ולא מצאה לנכון לפנות לגורם כלשהו לשם יישוב הסכסוך ותחת זאת הסתפקה בדחיית דרישת התובעת לפיצוי.

הראיות

20. מטעם התובעת הוגשה חוות דעת שמאית של השמאי מר גיל סגל. מטעם הנתבעת הוגשה חוות דעת שמאית של השמאי מר עמיר עזר. לאור הפער בין חוות הדעת מונתה, ביום 25.9.16, השמאית איילת אלזנר כמומחית מטעם בית המשפט. המומחית הגישה חוות דעתה. מטעם התובעת הוגש תצהיר עדות ראשית של מר וליד עוואד- מנהל אגף נכסים ורכש אצל התובעת. מטעם הנתבעת הוגש תצהיר של השמאי מר עמיר עזר.

21. הצדדים הגישו הסדר דיוני לפיו הסכימו למצות את הליכי המשא ומתן ביניהם לשם הגעה להסדר פשרה והכל תוך 45 ימים. עוד הוסכם, כי ככל שלא יעלה בידי הצדדים להגיע להסדר פשרה הרי שהם יסכמו טענותיהם ובית המשפט יכריע בתובענה על סמך החומר המצוי בתיק. להסדר האמור ניתן תוקף של החלטה. בהמשך, ומשלא הודיעו הצדדים, כי התגבש ביניהם הסדר פשרה, ניתנה החלטה בדבר הגשת סיכומים. הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב.

דיון ומסקנות

22. האם התובעת זכאית לפיצויי הפקעה בגין הפקעת המקרקעין נשוא התובענה. זו המחלוקת בה דרושה הכרעתי במסגרת התובענה שלפני.

23. לאחר שקילה ובחינה של מכלול טענות הצדדים והחומר המונח לפניי מצאתי, כי דין התובענה להידחות, מהטעמים שיפורטו.

24. אקדים ואציין, כי על פי חוות דעת השמאית מטעם בית משפט, הדרך נשוא התובענה שלפנינו הינה דרך שבמהותה היא דרך עירונית (עמי 15 לחוות הדעת). עוד ציינה השמאית,

כי הקרקע הנישומה מהווה חלק מדרך מתוכננת, המהווה דרך הכרחית לצורך הקמת אזור התעשייה העירוני. בסעיף 10.7 לחוות דעתה ציינה השמאית, כי אינה מוצאת פגיעה ביתרת החלקה.

25. אין חולק, כי זכות הקניין היא זכות חוקתית על חוקית. הפקעת מקרקעין מהווה פגיעה קשה בזכות זו. זכותו של נפקע לקבל פיצוי בעבור הקרקע המופקעת היא זכות יסוד. בעקבות עליית מעמדה של זכות הקניין התחזקה אף ההגנה אשר מקבלת הזכות האמורה בכל הקשור להפקעות. משכך אף נקבע, כי יש לצמצם את המקרים בהם הרשות רשאית להפקיע מקרקעין ללא מתן פיצוי הולם לנפקע (ע"א 3015/06 מדינת ישראל נ' פנינה פינקלשטיין [פורסם בנבו]).

26. התכלית שעומדת בבסיס פיצויי הפקעה הינה, העמדת הנפקע במצב בו היה אלמלא ההפקעה. לפיכך, לשם קביעת פיצויי ההפקעה להם זכאי נפקע בשל הפקעת מקרקעין שבעלותו יש לבחון מה היה מצבו אלמלא ההפקעה ולפצותו בהתאם לנזק אשר נגרם לו בעקבות ההפקעה, ככל שנגרם. לאור מטרתם של פיצויי ההפקעה, הרי שלשם קביעת פיצויי הפקעה לא די בקיומה של הפקעה ויש לבחון האם ההפקעה גרמה לנפקע לנזק ומה שיעורו.

27. אין מחלוקת, כי בהתאם לתכנית שחלה על המקרקעין **טרם ההפקעה וללא קשר אליה** חלקה 83 סומנה כדרך קיימת. בהמשך יזמה הנתבעת תכנית חדשה אשר אף לפיה סומנה החלקה כדרך קיימת. כמו כן, אין מחלוקת, כי העבודות שביצעה הנתבעת במקרקעין בהם עסקינן עולות בקנה אחד עם ייעוד החלקה טרם הפקעתה. הנה כי כן, **התכנית שיזמה הנתבעת לצורך ההפקעה לא שינתה את ייעוד החלקה** ואף העבודות אשר בוצעו בחלקה תואמות את ייעודה של החלקה בהתאם לתכניות קודמות, וכפי שציינה השמאית מטעם בית משפט, המקרקעין נשוא התובענה מהווים חלק מדרך מתוכננת, המהווה דרך הכרחית לצורך הקמת אזור התעשייה העירוני וכי עסקינן בדרך עירונית.

28. עוד חשוב לציין, כי **אף לאחר הפקעתם משמשים המקרקעין נשוא התובענה את התובעת**. העבודות אשר ביצעה הנתבעת במקרקעין נועדו לשם סלילה והרחבת דרכי גישה לעיר וכאמור עסקינן בדרך עירונית שנועדה לרווחתם ושימושם של תושבי העיר נצרת והבאים בתחומה. משכך, אף לאחר ההפקעה וביצוע העבודות, המקרקעין משמשים את התובעת ואת הבאים בשעריה. מצאתי, כי עניין זה מהותי לשם הכרעה בשאלה האם בעקבות ההפקעה נגרם לתובעת נזק אשר בגינו היא זכאית לפיצוי. ברי, כי אין מצבה של התובעת בעניין זה זהה למצבו של נפקע אשר המקרקעין שבעלותו הופקעו ונעשה בהם שימוש על ידי הרשות המפקיעה **באופן אשר מנע מהנפקע להמשיך ולעשות שימוש במקרקעין**. במקרה שלפני מלכתחילה התובעת קיבלה את המקרקעין לצרכי ציבור (דרך) וההפקעה משרתת את התכלית הציבורית שלשמה הוקנו המקרקעין לתובעת.

29. אין חולק, כי הרשות מפיקה קרקעות לשם ביצוע עבודות אשר ישפרו את איכות חייהם של התושבים. כך לדוגמא, שיפור תשתיות, סלילת כבישים, בניית מבני ציבור, הרחבות יישובים וכדומה. עם זאת, ההפקעה עשויה לפגוע פגיעה משמעותית בבעל הקרקע המופקעת. פיצויי הפקעה נועדו לאזן בין האינטרסים האמורים ומאפשרים לרשות לפעול לרווחת הציבור תוך פיצוי הנפקע על הנזק שנגרם לו בשל הפגיעה בקניינו. ברם, כאן אין עסקינן בנפקע "רגיל" שהפיקעו ממנו קרקע שרצה להפיק ממנה לתועלתו האישית, אלא עסקינן ברשות ציבורית שפועלה ומטרתה בין היתר לשפר את איכות החיים של התושבים בתחומה ולשם כך אף ניתנו לה הזכויות הקנייניות בתחומה. העובדה **שהתובעת ממשיכה לעשות שימוש במקרקעין האמורים והעובדה שהיא זו שנהנית מהעבודות אשר לשם ביצוען בוצעה ההפקעה, ובשים לב לכך שמדובר באותו ייעוד אשר חל על המקרקעין טרם ההפקעה, מחזקות את מסקנתי, כי לא נגרם לתובעת נזק אשר בגינו יש לפצותה.**

30. אציין עוד, כי מאחר והעבודות שבוצעו תואמות את התכניות שחלו על המקרקעין **טרם ההפקעה וללא קשר אליה, הרי שאין בידי התובעת לטעון, כי היה בידה לעשות במקרקעין שימוש אחר אשר נמנע ממנה בעקבות ההפקעה.**

31. יתרה מזאת, לאור ייעוד המקרקעין, כמפורט לעיל, הרי שממילא העבודות שבוצעו אמורות היו להתבצע על ידי התובעת כמי שאמונה בין היתר על רווחת תושביה. משכך, **לא רק שלא נגרמו לתובעת נזקים בשל ההפקעה היא אף יצאה נשכרת בשל העובדה שביצוע העבודות האמורות נחסך ממנה, על כל המשתמע מכך. במקרה שלפניי, לא רק שההפקעה לא גרמה לתובעת לנזק היא אף שיפרה את מצבה. זאת, הן מבחינת השיפור הנובע מעצם ביצוע העבודות אשר שיפרו את הגישה לעיר וכן אפשרו הקמת אזור תעשייה עירוני כפי שמציינת השמאית והן לאור החיסכון שנגרם לתובעת שעה שלא נדרשה לבצע את העבודות בעצמה.**

32. בסיכומיה טענה התובעת, כי אין משמעות לעובדה שייעוד המקרקעין לא שונה בעקבות ההפקעה שכן, זכות הפיצוי אינה נובעת משינוי הייעוד ואין צורך להוכיח שינוי יעוד לשם קבלת פיצויי הפקעה. אכן, שינויי ייעוד אינו תנאי לשם זכאות לפיצויי הפקעה. ייתכן מצב בו קרקע מופקעת ללא שינוי ייעוד ועדיין ייגרם לנפקע נזק אשר יצדיק פיצויי הפקעה. עם זאת, העובדה שייעוד הקרקע לא שונה עשויה ללמד על שיעור הנזק שנגרם. אי שינוי הייעוד, כשלעצמו, אין משמעו, כי הנפקע אינו זכאי לפיצויי הפקעה אולם בנסיבות מסוימות הוא יכול לתמוך בטענה, כי לא נגרם נזק ולכן אין זכות לפיצוי. במקרה שלפניי, העובדה שהייעוד לא שונה והשימוש שנעשה במקרקעין לאחר ההפקעה זהה לשימוש אשר ניתן היה לעשות בהם טרם ההפקעה היא מהותית בהתחשב בנסיבות הרלוונטיות כאשר **התובעת ממילא אמורה הייתה לבצע את העבודות, היא נהנית מהמקרקעין ומהעבודות אשר בוצעו בהם בעקבות ההפקעה ולא היה בידה לעשות במקרקעין שימוש אחר.**

33. כאמור, מעמדה הרם של זכות הקניין מחזק את הזכות לפיצויי הפקעה. במקרה דוגמת המקרה שלפניי קשה לטעון, כי נגרמה פגיעה מהותית בזכות הקניין של התובעת כאשר

בוצעו במקרקעין עבודות אשר התובעת אמורה הייתה לבצע בהתאם לתכניות שחלו על המקרקעין טרם ההפקעה וכאשר המקרקעין משמשים את התובעת אף לאחר הפקעתם.

34. סבורני, כי במקרה בו לא נגרם לנפקע נזק בעקבות ההפקעה, הרי שאין הצדקה לפסוק לו פיצויי הפקעה. כאמור, הפיצוי הוא בעבור הנזקים אשר נגרמו לנפקע והמטרה היא להעמידו במצב בו היה אלמלא ההפקעה. משכך, בהעדר נזקים וכאשר ההפקעה אף שיפרה את מצבו של הנפקע הרי שאין הצדקה לפיצוי כאמור.

35. הנתבעת טענה, כי התובעת זכתה במקרקעי דרך ללא תמורה מהמדינה וכעת היא תובעת פיצויי הפקעה בגין מקרקעין שהיא אמורה הייתה להפקיע בעצמה לצורכי דרך ועל אף שלא נגרמה לה פגיעה כלשהי. בתגובה טענה התובעת, כי קנתה את זכויותיה במקרקעין על פי דין מאחר ומעמד התכנית כשל חיקוק משנה. אין מחלוקת, כי התובעת הייתה בעלת הקרקע במועד ההפקעה. השאלה בעבור איזו תמורה קיבלה את הזכות האמורה אינה רלוונטית לשם קביעת פיצויי הפקעה. ככל שהייתי משתכנעת, כי נגרם לתובעת נזק בעקבות ההפקעה הרי שהייתי קובעת, כי על הנתבעת לפצותה ולהעמידה במצב בו הייתה אלמלא ההפקעה. אלא, שבמקרה שלפני לא שוכנעתי, כי נגרם נזק כאמור. **התובעת קיבלה את הקרקע האמורה אך ורק לשם ביצוע העבודות שבוצעו בהמשך על ידי הנתבעת ולא היה בידה לעשות בקרקע שימוש אחר.**

36. תום הלב הוא עקרון מנחה בשיטת המשפט שלנו (ראה לעניין זה בין היתר: בג"ץ 731/86 מיקרו דף נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, פ"ד מא(2) 449, ע"א 207/79 רביב משה ושות' בע"מ נ' בית יולס בע"מ, פ"ד לו(1) 533 (1982), ע"א 294/91 חברת קדישא גחש"א "קהילת ירושלים" נ' ליונל אריה קסטננבאום, פ"ד מו(2) 464). עמידה על זכות צריכה להיעשות בתום לב. בית המשפט העליון קבע, כי עצם עמידתו של צד על זכותו החוזית המפורשת אין בה, כשלעצמה, חוסר תום-לב, אלא נדרשות נסיבות מיוחדות המצביעות על היעדר תום-לב (ע"א 2871/00 מועין דאוד חירי נ' בנק מרכנתיל דיסקונט, פ"ד נו(6) 319). לאורך השנים נקבעה בפסיקה עמדה לפיה, לשם הוכחה, כי עמידה דווקנית על זכות חוזית נעשתה בחוסר תום לב יש להוכיח נסיבות מיוחדות נוספות, התחכמות של מי מהצדדים, תחבולה, הכשלת הצד השני וכדומה (ע"א 1966/07 עמליה אריאל נ' קרן הגמלאות של חברי אגד בע"מ [פורסם בנבו]). אולם, בע"א 467/04 חיים יתח נ' מפעל הפיס [פורסם בנבו] נקבע, כי ניתן לקבוע חוסר תום לב אף אם לא הוכחו הנסיבות הנוספות. זאת, לאור תפקידו של עקרון תום הלב אשר נועד לרכך את הקשר החוזי על רקע הנסיבות המיוחדות אשר נוצרו לגבי קשר זה.

37. אף שאין מדובר במקרה שלפניי בעמידה על זכות חוזית, הרי שניתן ללמוד מהקביעות האמורות אף לענייננו. עמידתו של נפקע על זכותו לפיצויי הפקעה, ככל עמידה על זכות, צריכה להיעשות בתום לב. במסגרת כתב התשובה טענה התובעת, כי בהיותה רשות ציבורית מוטל עליה לנהל את נכסיה בהתאם להוראות הדין ובכלל זה לדרוש פיצויי הפקעה בגין מקרקעין אשר הופקעו ממנה. אכן, התובעת אשר מייצגת את תושביה אמורה לדאוג לאינטרסים שלה ושלהם ובין היתר בנוגע לתשלום פיצויים בגין הפקעת מקרקעין. עם זאת,

עליה לעשות כן בתום לב ובאופן הוגן. בנסיבות שלפניי, כאשר לא נגרם לתובעת נזק בעקבות הפקעת החלקה. נהפוך הוא, היא וכלל התושבים בשטחה יצאו נשכרים כאשר העבודות אשר היא עצמה הייתה אמורה לבצע בחלקה בוצעו על ידי הנתבעת והחלקה משמשת אותה ולרווחת כלל תושביה, **הרי שלא ניתן לומר, כי דרישתה לפיצויי הפקעה מהווה עמידה בתום לב על זכויותיה.** אציין עוד, כי אל מול האינטרסים עליהם מבקשת התובעת להגן עומד האינטרס הציבורי שכספי הציבור לא ישמשו לפיצוי מקום בו לא נגרם נזק אשר מצדיק פיצוי.

38. במסגרת סיכומיה הפנתה הנתבעת לפסק הדין שניתן בעע"מ 3202/05 עיריית רמת השרון נ' אשר גנין, פ"ד ס"ג(3), 854 וביקשה ללמוד ממנו, כי במקרה שבו החלקה המופקעת הייתה מיועדת מלכתחילה לשטח ציבורי, העברתה לרשות הציבורית נעשתה בהסכמה מלאה וללא כפייה או אילוץ וללא מחאה ולבעל הזכויות צמחה טובת הנאה מאישור התכנית הרי שמדובר ברכישה בהסכמה ולא ברכישה כפויה ועל כן התובעת אינה זכאית לפיצויי הפקעה.

39. במקרה האמור דן בית המשפט העליון בשאלה, האם עסקת המכר ללא תמורה הנדונה היא הפקעה, כך שחלים דיני השיהוי במימוש תכלית ההפקעה. בית המשפט העליון קבע, כי בכל מקרה לא חל במקרה האמור שיהוי במימוש ההפקעה שמצדיק את ביטול ההפקעה ועל כן הערעור נדחה. בפסק דינו ציין השופט עמית, כי השאלה, האם מטרת ההפקעה נזנחה מתעוררת רק אם מתקבלת הטענה, כי העברת הזכויות ללא תמורה שקולה להפקעה, שאלה אשר נותרה בצריך עיון על ידי כבוד השופט פוגלמן בפסק דינו. השופט עמית הוסיף, כי ההבחנה בין רכישה בהסכמה לבין רכישה כפויה במסווה של העברה ללא תמורה אינה קלה, והיא נגזרת על פי נסיבותיו של כל מקרה ומקרה, תוך התחשבות בשאלה לאיזה צורך נעשית ההבחנה. השופט עמית ציין, כי לטעמו, במקרה האמור הכף נוטה לכך שמדובר בהעברה רצונית ולא הפקעה. זאת, בהתחשב בכך שהחלקה הייתה מיועדת מלכתחילה לשטח ציבורי, המשיב היה זה שיזם את התוכנית המפורטת והעברת החלקה לבעלות העירייה, מה שמקטיף את החשש, כי הסכם ההעברה נעשה על רקע איום בהפקעת המקרקעין, למשיב צמחה טובת הנאה בעקבות אישור התוכנית תוך זמן קצר בעוד העירייה נמנעה מלדרוש הפרשות נוספות לצרכי ציבור, לא הובאה כל ראיה על כפייה או פגם כלשהו בעסקה בין המשיב לעירייה וחלוף הזמן מאז העסקה מלמד, כי המשיב לא סבר שנפל פגם בהעברת החלקה.

40. המקרה בו עסקינן שונה מהמקרה אשר נדון במסגרת עע"מ 3202/05. במקרה שלפניי לא מתקיימים כל הנתונים אליהם התייחס כבוד השופט עמית. בין היתר, לא הוכח, כי התובעת היא זו שיזמה את העברת החלקה לבעלות הנתבעת. עם זאת, ניתן ללמוד מפסק הדין על האופן בו יש לבחון את ההפקעה. אף אם במקרה בו עסקינן מדובר טכנית בהפקעה הרי **שמבחינה מהותית מצבה של התובעת לא שונה מהמצב בו הייתה ככל שהקרקע לא הייתה מופקעת** והיא זו שהייתה מבצעת את העבודות. כאמור לעיל, התובעת ממשיכה לעשות שימוש בקרקע, לא היה בידה לעשות בקרקע שימוש אחר, העבודות אשר בוצעו בקרקע הן אלו אשר אמורות היו להתבצע בה ולא נגרם לתובעת נזק בשל הפקעת הקרקע.

41. לטענת הנתבעת, התובעת ויתרה על פיצויי הפקעה. לטענתה, התובעת הייתה אמורה לבצע את העבודות בעצמה אולם בהמשך הוסכם, כי הנתבעת תפרסם הודעת רכישה ותבצע את העבודות תוך שהתובעת ויתרה על פיצויי הפקעה. בתגובה טענה התובעת, כי טענה זו לא הוכחה וכי יש בטענה זו בכדי להוות טענת הודאה והדחה. אציין, כי הנתבעת לא תמכה את טענתה בעניין זה בראייה או עדות כלשהי. לא הוכח, כי הגורמים המוסמכים אצל התובעת אכן ויתרו על הפיצוי האמור באופן אשר מחייב את התובעת. עם זאת, אין בכך בכדי ללמד, כי התובעת זכאית לפיצוי כאשר לא נגרם לה נזק כלשהו בעקבות ההפקעה. אכן, התובעת הייתה אמורה לבצע את העבודות בעצמה. אף אם התובעת לא מסרה את הקרקע לנתבעת לשם ביצוע העבודות, תוך ויתור על פיצויי הפקעה, הרי שההפקעה וביצוע העבודות משרתים אותה ובהעדר נזק היא לא זכאית לפיצוי.

42. אציין עוד, כי אינני מקבלת את הטענה לפיה מדובר בטענת הודאה והדחה. העובדה שהנתבעת טענה, כי התובעת ויתרה על פיצויי הפקעה אין משמעה, כי היא מודה שהתובעת זכאית לפיצוי האמור. תחת זאת, טענת הנתבעת היא, כי בנסיבות בהן היא הפקיעה את המקרקעין וביצעה את העבודות בחלקה אין בכך כדי להצדיק תשלום פיצויי הפקעה וכי התובעת עצמה הסכימה לכך. אי הוכחת הוויתור הנטען אין משמעה, כי התובעת זכאית לפיצויי הפקעה.

התוצאה

43. הנה כי כן, מצאתי, כי לא נגרם לתובעת נזק כלשהו בשל הפקעת המקרקעין. זאת, בשים לב לכך שהשימוש שעשתה בהם הנתבעת תואם את ייעודם טרם ההפקעה וללא קשר אליה, לכך שמדובר בעבודות שממילא היה על התובעת לבצע במקרקעין ונחסכה ממנה הטרחה הכרוכה בביצוע העבודות, לכך שהמקרקעין משמשים את התובעת ואת הבאים בתחומה לרווחת תושביה ולכך שלא היה בידי התובעת לעשות במקרקעין שימוש אחר מהשימוש אשר נעשה בהם בעקבות ההפקעה. בנסיבות אלו, ולאור המטרה אשר עומדת בבסיס פיצויי ההפקעה הרי שאין הצדקה לפצות את התובעת בגין ההפקעה נשוא התובענה ועמידתה על זכות זו נעשתה בחוסר תום לב.

44. לאור המפורט לעיל, התביעה נדחית. לאחר שלקחתי בחשבון את ההוצאות שנגרמו לנתבעת בשל הגשת חוות דעת מטעמה וכן עלות חוות דעת המומחה מטעם בית משפט, הישיבות שהתקיימו בתיק ושכר טרחת עו"ד, מחייבת את התובעת בהוצאות הנתבעת בסך 50,000 ₪. הסכום האמור ישולם בתוך 30 ימים ממועד המצאת פסק הדין, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא לצדדים.

ניתן היום, כ"ב סיוון תשע"ח, 05 יוני 2018, בהעדר הצדדים.

לראש פסק הדין

ת"א - 43201-10-14