



בג"צ 7041/16 - עאידה אדיב באמיה נ' שר האוצר

מקרקעין - תכנון ובניה - הפקעה

var MareMakom = "בגצ 7041/16 - עאידה אדיב באמיה נ' שר האוצר, תק-על 1(2017), 2950(17/01/2017)";

{p.IDHidden{display:none

בבית המשפט העליון

בג"צ 7041/16

לפני:

כבוד השופט נ' הנדל
כבוד השופט נ' סולברג
כבוד השופט א' שהם

העותרים:

1. עאידה אדיב באמיה
2. אחמד מוחמד סעיד חמד
3. רפת גודת עווד אללה
4. שריף מחמוד עווד אללה
5. עסם מדחת עווד אללה
6. סמיח (סמיר) דאווד חסין
7. השאם מחמוד עבד אלגני חוסין
8. יוסף שחאדה יוסף עווד אללה
9. יוסף שחאדה יוסף עווד אללה
10. יאסין שחאדה יוסף עווד אללה
11. יוסרא שחאדה יוסף אשחאם

נגד

המשיבים:

1. שר האוצר
2. עיריית ירושלים
3. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל

עתירה למתן צו על-תנאי

עמוד 1



בשם העותרים: עו"ד נאיל ראשד

בשם המשיבים 1 ו-3: עו"ד רנאד עיד

בשם המשיבה 2: עו"ד אביבה ראיר בן שלוש

פסק-דין

השופט נ' סולברג:

1. העתירה שלפנינו מכוונת נגד הודעות על הפקעת מקרקעין שפורסמו על-ידי שר האוצר (להלן: השר) בשנים 1970 ו-1982.

רקע

2. ביום 30.8.1970 פרסם השר הודעה על כוונתו להפקיע שטח של כ-1,200 דונם מצפון לירושלים (י"פ התש"ל 1656) מכוח הסמכות הנתונה לו בסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: פקודת הקרקעות). ביום 1.7.1982 פורסמה הודעה נוספת על כוונת השר להפקיע מקרקעין בשטח של כ-137 דונם (י"פ התשמ"ב 2831) באותו אזור (להלן יכוננו שתי ההפקעות, שביניהן מתקיים רצף טריטוריאלי: שטח ההפקעה). על חלקו הדרומי של שטח ההפקעה הוקם אזור התעשייה עטרות; חלקו הצפוני, הקרוב לשדה התעופה עטרות, נועד לצרכי התעשייה האווירית, אולם עד כה לא נתפסה החזקה בשטח זה ולא נעשו צעדים לפיתוחו. יצוין, כי ביום 8.3.2007 פורסמה הודעה על הקניית המקרקעין נשוא ההפקעה הראשונה כקניין המדינה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (י"פ התשס"ז 5638).

עיקרי טענות הצדדים

3. העותרים, הטוענים לזכויות בחלק מן המקרקעין טרם הפקעתם, מבקשים מבית המשפט שיורה על ביטול ההפקעה והשבת החלקות לידיהם. מדובר בחלקות המצויות באזור הצפוני של שטח ההפקעה, אשר שטחן המצטבר הוא כששים דונם (החלקות המדוברות הן: חלקות 4-5 בגוש 29509; חלקה 5 בגוש 29509; חלקות 17, 21-22, וחלק מחלקה 12 בגוש 29508; חלק מחלקה 48 בגוש 29506; להלן: החלקות). לטענת העותרים, השטח בו מצויות חלקותיהם עומד בשימומו מזה עשרות שנים, מבלי שהמדינה תפעל לפתחו בהתאם לתכלית הציבורית שלשמה הופקע. לשיטתם, אזלת ידה של המדינה במחדלה זה, מלמדת על זניחתה את מטרת ההפקעה, ולמצער על העדרו של צורך ציבורי אמיתי במימושה. העותרים מוסיפים, כי פיתוח החלקות הפך בלתי אפשרי ובלתי מעשי, עם הקמת גדר ההפרדה החוצה את שטח ההפקעה ומבודדת את האזור שבו מצויות חלקותיהם מיתר חלקי שטח ההפקעה.



4. עמדת המשיב 1 והמשיבה 3 (להלן: המדינה) ניתנה בתגובה מקדמית שהוגשה ביום 25.12.2016. לשיטת המדינה, יש להורות על דחיית העתירה מבלי לדון בה לגופה. בקשר לכך, עומדת המדינה על שורת פגמים שנפלו בעתירה כפי שהוגשה: ראשית, מצביעה המדינה על השיהוי הכבד שבפניית העותרים לערכאות, בחלוף עשרות שנים למן פרסום הודעות ההפקעה; שנית, נטען כי העותרים לא שטחו טענותיהם תחילה לפני הרשות הרלבנטית, רשות מקרקעי ישראל, ובידוע כי אין לשעות לעתירה שעניינה לא מוצה תחילה; שלישית, העתירה אינה מגובה באסמכתאות הנדרשות כדי להוכיח את זכויותיהם הקנייניות של העותרים בחלקות. בקשר לכך, עמדה המדינה על נסחי רישום הזכויות שצורפו לעתירה, וטענה כי העותרים אינם הבעלים הרשומים כבעלי הזכויות בחלקות, עובר לפרסום הודעות ההפקעה; רביעית, בשים לב להוראות סעיף 27(ב)(2) לחוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התש"ע-2010 (להלן: התיקון לפקודת הקרקעות), נעדרים העותרים עילת תביעה, שכן הוראות החוק מורות כי לא יחולו זכויות השבה על הפקעות מקרקעין שבוצעו עובר לשנת 1985.

המדינה טוענת כי גם לגופם של דברים לא נפל פגם בפעולותיה. לטענתה, שתי ההפקעות בוצעו לצורך ציבורי מובהק, ואין לראות באי-שימוש בקרקע עדות לזניחת מטרת ההפקעה. אמנם, עם הקמת גדר ההפרדה, ובשל המצב הביטחוני, לא קידמה המדינה פיתוח בשטח אותן חלקות, המצויות בסמוך לגדר ומעבר לה, אך מצב זה הוא זמני במהותו, ואילו הצורך הציבורי בהפקעת השטח עומד בתוקפו.

5. המשיבה 2, עיריית ירושלים, טוענת כי לאחר בדיקה מעמיקה שערכה, אין בידה מידע על הפקעה שביצעה בשטח, ומשכך יש להורות על מחיקתה כמשיבה.

דיון והכרעה

6. עתירה זו נדונה לדחייה מבלעדי דיון בה לגופה; כטענת המדינה, לוקה העתירה בשורה של פגמים, שדי בכל אחד מהם כדי להביא לדחייתה על הסף.

7. בידוע כי אין להקל ראש בחשיבותן של עילות הסף לדיון בעתירה. מראיהן מתעתע. ביסודן, נועדו אלה לממש עקרונות שבמדיניות שיפוטית, ברם, יש בהן כדי לתרום גם לעניינים שבליבת ההליך, ולליבון שאלות הנתונות במחלוקת בין הצדדים. טול למשל את הדרישה המוטלת על העותר לפנות תחילה אל הרשות הרלבנטית, ולמצות את ההליכים הלב-דיוניים בטרם יפנה אל ערכאות המשפט. עילת סף זו היא תולדה של מסכת שיקולים נכבדה, דיוניים ומהותיים כאחד; על חשיבותה עמדתו במקום אחר:

"לא בדקדוקי עניות של פרוצדורה עסקינן, אלא במהות: הסדר הטוב; היעילות; החסכון במשאבים; מיקוד המחלוקת וציוני-דרך לפתרונה; הפעלת שיקול דעת מקצועי; הפריית השיח שבין האזרח לבין הרשות; כיבוד הדדי בין הרשות השופטת לבין הרשות המבצעת; כל אלה מחייבים מיצוי הליכים תחילה, וביקורת שיפוטית אחר כך"



(בג"ץ 112/12 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' ממשלת ישראל (24.5.2012) פסקה 8; וכן: עע"מ 9589/16 עמותת בית הספר הדמוקרטי עמק האלה נ' מדינת ישראל משרד החינוך (20.12.2016); עוד בעניין זה ראו: נ' סולברג "שמרו משפט ועשו צדקה" דין ודברים ח 13, 22-24 (התשע"ד-2014)).

במקרה שלפנינו, מתחדד הצורך בפניה מוקדמת אל הרשות, למשל, נוכח טענות המדינה כי העתירה אינה מגלה כי לעותרים מעמד כלשהו במקרקעין, וכי אין באי-פיתוחם של חלק מן המקרקעין נשוא ההפקעה כדי ללמד על כך שמטרת ההפקעה נזנחה.

8. צודקת המדינה גם בטענותיה האחרות. השיהוי מכביד, והעתירה אינה מגלה טעם משכנע מדוע הוגשה רק כעת, בחלוף עשרות שנים למן פרסום הודעות ההפקעה. לא זו אף זו, לשונו הברורה של סעיף 27 לתיקון לפקודת הקרקעות, מקשה על העותרים לטעון נגד ההפקעה. על-פי הוראות סעיף זה, הרשות אינה מחויבת כלפי הבעלים המקוריים ככל שמדובר בקרקע שהופקעה מכוח פקודת הקרקעות לפני שנת 1985. על כן, אין המדינה מחויבת להחזיר לעותרים את המקרקעין, וזאת משום שההודעה לפי סעיף 7 לפקודה ניתנה על-ידי השר בשנים 1970 ו-1982, דהיינו הרבה למעלה מן המועד הקבוע בחוק (ראו: ע"א 9631/05 ארד נ' מדינת ישראל, דברי השופט א' פרוקצ'יה בפסקה 48 (16.12.2010); ע"א 7043/14 חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל (1.5.2016)).

9. נוכח האמור, שוב אין אנו נדרשים להכריע באם, כטענת העותרים, ההפקעה לא נעשתה בהכרח לצורך ציבורי, או שלמצער מטרת ההפקעה נזנחה. כאמור, אין העתירה מצדיקה דיון בה לגופה; עם זאת, נציין, כי מוטב לו היו נותנים העותרים ליבם גם לפסיקה המורה כי משהסכימו הצדדים כי חלק נכבד מהשטח המופקע אכן מומש לצרכים ציבוריים, כבענייננו, אין מקום לטעון שדין שונה יחול על חלק משטח זה (השוו למשל: דנג"ץ 4466/94 נוסיבה נ' שר האוצר, פ"ד מט(4) 68, בפסקה 9 (1995); ע"א 6534/10 ששון נ' רשות הפיתוח, בפסקה 8 לפסק דינו של השופט י' עמית (18.4.2012) בג"ץ 3984/13 אטי (יטי) בורג נ' שר האוצר (31.7.2014)). 10. אציע אפוא לחברי לדחות את העתירה על הסף.

העותרים ישאו, יחדיו, בהוצאות המשיבים בסך של ₪ 10,000; מחציתם למשיבים 1 ו-3 ומחציתם למשיבה 2.

ש ו פ ט

השופט נ' הנדל:

אני מסכים.



ש ו פ ט

השופט א' שהם:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק הדין של השופט נעם סולברג.

ניתן היום, י"ט בטבת התשע"ז (17.1.2017).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט
