



בג"צ 3984/13 - אטי (יטי) בורג נ' שר האוצר

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 3984/13

לפני:

כבוד השופט ח' מלצר

כבוד השופט י' עמית

כבוד השופט נ' סולברג

1. אטי (יטי) בורג

2. הדסה בורג אשר

3. שולמית (שולה) אוסטרוביץ

העותרות:

נגד

1. שר האוצר

2. מינהל מקרקעי ישראל

המשיבים:

עתירה למתן צו על תנאי

א' באב התשע"ד (28.7.2014)

תאריך הישיבה:

עו"ד רונן בר-און; עו"ד אריק ספרן

בשם העותרים:

עו"ד ערין ספדי-עטילה

בשם המשיבים:

פסק-דין

השופט ח' מלצר:

1. העתירה שלפנינו מכוונת לביטול צווי הפקעה שפורסמו בשנות ה-60 של המאה הקודמת בעניין מקרקעין, אשר נרכשו בשעתו ע"י העותרות, או מצויים בחזקתן, בשכונת מנשיה בתל-אביב. לחילופין, מבקשות העותרות לחייב את



המשיב 1 לבוא וליתן טעם מדוע לא יורה על ביצוע הליכי "הפקעה מחדש" למקרקעין.

2. להלן נביא בתמצית את הנתונים הנדרשים להכרעה, כפי שהללו עולים מן העתירה ומן התגובה המקדמית שהוגשה מטעם המשיבה. נקדים ונאמר, שבין הצדדים התגלעו מחלוקות רבות, אולם מאחר שאין בהכרעה בכלל המחלוקות כדי להשפיע על מסקנתנו העיקרית - אין צורך להידרש לכולן בהרחבה.

רקע עובדתי

3. בשלהי שנות ה-50 רכשה העותרת 1 ובן זוגה המנוח, שהיה גם אביהן של העותרות 2-3 (להלן: בני הזוג), את חלקות 46-48 בגוש שומה 7009. בהמשך בני הזוג רכשו גם את חלקה 49 באותו הגוש (חלקות 46-49 הנ"ל ייקראו להלן: המקרקעין שנרכשו). שטחם הכולל של המקרקעין שנרכשו הינו כ-292 מ"ר.

4. כעבור זמן תפסו בני הזוג חזקה בקרקע סמוכה נוספת למקרקעין שנרכשו, בשטח של כ-2400 מ"ר (להלן: המקרקעין שנתפסו). התפיסה, לטענת העותרות, נעשתה כדין, בעוד שלטענת המשיבים מעשה התפיסה היה בבחינת הסגת גבול. נדגיש כי בעתירה אין בנמצא כל אסמכתא המעידה באופן ישיר על זכותן של העותרות במקרקעין שנתפסו. בהקשר זה יש אף לציין כי המשיב 2 הגיש שתי תביעות כנגד העותרת 1 בעניין המקרקעין שנתפסו - האחת, תביעה לסילוק יד מהמקרקעין (תא"ק 10-08-16835 בבית משפט השלום בתל אביב-יפו), והשנייה, תביעה לתשלום דמי שימוש ראויים במקרקעין (תא"ק 12-06-33780 בבית משפט השלום בתל אביב-יפו).

5. בתאריך 19.10.1961 פירסם המשיב 1 הודעה - בהתאם לסעיף 5 פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: הפקודה) - לפיה המקרקעין שנרכשו והמקרקעין שנתפסו (להלן ביחד - המקרקעין) דרושים לצרכי ציבור. יצוין כבר כאן כי ההודעה הנ"ל ניתנה כחלק מתוכנית רחבת היקף להפקעה, שהתפרסה על שטח כולל של כ-890 דונם בתחום מנשיה בתל-אביב, ונועדה לשקם את האיזור.

6. בתאריך 27.1.1974 פירסם המשיב 1 את דבר כוונתו לתפוס חזקה במקרקעין לפי סעיף 7 לפקודה, ובתאריך 25.5.1980 פירסם המשיב 1 הודעה - בהתאם לסעיף 19 לפקודה - לפיה הבעלות על המקרקעין תהיה למדינה, מיום פרסום ההודעה ברשומות.

7. במהלך השנים 1981-1982 נערכה חליפת מכתבים בין ב"כ של בני הזוג לבין המשיב 2 באשר לפיצויים המוצעים תמורת הנכסים המופקעים שבבעלותם. יחד עם זאת, בני הזוג, לא פינו את המקרקעין, על אף פניות חוזרות ונשנות מטעם המשיב 2.



8. לאחרונה נעשו פניות נוספות אל ב"כ של בני הזוג והובעה נכונות לשלם לעותרות פיצויים בגין ההפקעה, בכפוף לפינוי המקרקעין שנרכשו, אך מגעים אלו לא הבשילו להסדר, בין השאר, מאחר והעותרות העלו טענות ברוח האמור בפיסקה 1 שלעיל.

מכאן העתירה שבפנינו.

עיקר טענות הצדדים

9. העותרות מבססות את עתירתן, על שני אדנים מרכזיים:

(א) זניחת מטרת ההפקעה: ההודעה הראשונה בעניין ההפקעה פורסמה כאמור כבר בשנת 1961, וכיום, בחלוף למעלה מיובל שנים – המשיבים לא החלו, לשיטת העותרות, לממש את התכליות, אשר לשמן הופקעו המקרקעין שנרכשו. השתהות זו יצרה, לדברי העותרות, מצג כלפי בני הזוג לפיו המשיב 2 איננו מעוניין במקרקעין שנרכשו, דבר שאף גרם לבני הזוג לנזקי הסתמכות כבדים.

(ב) ההפקעה נעשתה ללא צורך ציבורי אמיתי: לטענת העותרות, הפקעת הקרקעות נעשתה ללא מטרה מוגדרת, ומבלי שלמדינה היתה תכנית פעולה מסודרת, אשר לשמה נדרשה אותה הפקעה. לפיכך העותרות גורסות כי דין ההפקעה להתבטל.

10. המשיבים סבורים מנגד, כי דין העתירה להידחות – הן על הסף והן לגופם של דברים, וזאת מן הטעמים המובאים לקמן:

(א) שיהוי כבד: העותרות הגישו את עתירתן עשרות שנים לאחר שבוצעה ההפקעה, ורק לאחר שננקטו הליכים משפטיים כנגדן (התובענות הנזכרות בפיסקה 4 שלעיל).

(ב) חוסר ניקיון כפיים: העותרות כללו בעתירתן את המקרקעין שנתפסו, אף שהן יודעות כי אין להן כל זכות בדין בהם.

(ג) העדר עילה להשבת המקרקעין לאחר ההפקעה: לטענת המשיבים, בהתאם לדיני ההפקעה (ועל פי סעיף 27 לחוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התש"ע-2010 (להלן: התיקון)), גם לו מתקבל טענת העותרות להעדר מימוש של ההפקעה לצורך ציבורי – אין עילה להשבת המקרקעין בעת הזו.

(ד) לגופם של דברים – המשיבים גורסים כי ההפקעה נעשתה, במסגרת הפקעת שטח רחב ידיים, לצורך



הגשמת תכלית ציבורית, שמעולם לא נזנחה, ואשר המשיבים פעלו ופועלים למימושה לאורך שנים רבות.

11. זה המקום לציין עוד כי לאחר שהוגשה בקשה בהסכמה כי יתאפשר לעותרות להגיש תשובה קצרה לתגובה המקדמית מטעם המשיבים – הדבר הותר להן והעותרות אכן עשו כן. עם זאת במסגרת התשובה העותרות לא הסתפקו רק בהוספת התשובות הנדרשות (בגדרן טענו כי סעיף 27 לתיקון איננו חל בעניינן, כי בעתירתן אין שיהוי, וכי ישנן ראיות המצביעות על כך שניתנה להם הבטחה שלטונית ביחס למקרקעין שנתפסו), אלא שהן בחרו לחזור, שלא לצורך, גם על טענות קודמות שהעלו בעתירה.

דיון והכרעה

12. לאחר שעיינו בעתירה, בתגובה המקדמית לעתירה, ובתשובה לתגובה המקדמית, ולאחר ששמענו באריכות את טענות הצדדים בדיון, הגענו למסקנה – כי דין העתירה להידחות. נימוקינו לכך יובאו בקצרה מיד בסמוך.

13. תחילה נציין כי די בטענות הסף שמעלים המשיבים כדי לדחות את העתירה. העותרות הגישו עתירה שנגעה למקרקעין בשטח של כ-2700 מ"ר, כאשר בפועל הן הצליחו להצביע על ראיות מספיקות לקיומה של זכות שבדין שלהן רק ביחס ל-292 מ"ר (המקרקעין שנרכשו). בכך, כשלו העותרות, שכן התיאור בעתירה הציג את זכויותיהן לגבי המקרקעין שנתפסו באופן שיש בו כדי להטעות. העתירה לוקה איפוא בחוסר נקיון כפיים, אשר מצדיק את דחייתה על הסף ולו מטעם זה (השוו: בג"ץ 974/94 זגארי נ' שר הפנים (27.6.1994); בג"ץ 9157/12 צמח נ' ראש ההוצאה לפועל תל אביב (27.2.2013)). גם בעובדה שהעותרות השתהו שנים רבות בהגשת העתירה כנגד האקטים המנהליים השונים בהקשר לצו ההפקעה (אשר האחרון שבהם ניתן לפני למעלה משלושים שנה(!)) – יש בה כדי להביא לדחייתה של העתירה (השוו למשל: בג"ץ 2390/96 קרסיק נ' מדינת ישראל, בפיסקה 84 (13.2.2001)). גירסת העותרות כי השיהוי שלהן נבע ממצגים שלטוניים נטענים שונים, או בהבנה משלהן, שהמשיבים חזרו בהם דה-פקטו מההפקעה – איננה מבוססת.

14. מעבר לאמור בפיסקה 13 שלעיל, וזה במהות העיקר – סעיף 27 לתיקון, משנת 2010, חוסם את המבוקש על ידן, בקבעו כך:

"27. (ב) בקרקע כמפורט להלן, רשאי שר האוצר... להשתמש לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, ללא תשלום פיצוי נוסף בשל כך...:

...



(2) קרקע שביום התחילה חלפו 25 שנים לפחות ממועד פרסום ההודעה לגביה לפי סעיף 7 לפקודה".

הנה כי כן, לפי לשונו הברורה של הסעיף האמור, גם אם נניח שמטרת ההפקעה נזנחה – אין המשיבים מחויבים להחזיר לעותרות את המקרקעין, זאת משום שההודעה לפי סעיף 7 לפקודה ניתנה על ידי המשיב 1 כבר בשנת 1974 (ראו פסקה 6 שלעיל), דהיינו למעלה מ-25 שנים לפני יום תחילתו של התיקון. ראוי להפנות בהקשר זה לדבריה של השופטת א' פרוקצ'יה ב-ע"א 9631/05 ארד נ' מדינת ישראל (16.12.2010), בפסקה 48, שפסקה כך:

"ענייננו שלנו נכנס לגדר ההוראה החלה על הפקעות ישנות שבוצעו למעלה מעשרים וחמש שנים לפני מועד תחילתו של התיקון לפקודה. ביחס להפקעות אלה קובע, כאמור, חוק התיקון מס' 3 כי לא תקום לבעלים המקורי זכות כלשהי להשבה, ורשאית הרשות לפעול בקרקע מופקעת זו לכל מטרה שהיא, בלא תשלום פיצוי נוסף".

(ההדגשות שלנו – הח"מ; וראו גם בג"ץ 9614/03 אבני דרך בע"מ נ' שר האוצר (21.12.2010))

15. נוכח כל האמור לעיל, שוב אין אנו נדרשים להכריע באם, כפי שטוענות העותרות ההפקעה לא נעשתה בהכרח לצורך ציבורי, או שלמצער מטרת ההפקעה נזנחה. באשר להשגה זו נסתפק רק בהערה ונציין שאף ב"כ העותרות לא חלק על כך שחלק נכבד ממטרות ההפקעה אכן מומש לצרכים ציבוריים, ולפיכך אין מקום לטעון שדין שונה ומיוחד צריך לחול על שטח של כ-292 מ"ר, שהעותרות מבקשות לבחון אותו בפני עצמו, אף שהוא חלק אינטגרלי מתוך חטיבת הקרקע המופקעת המשתרעת על כ-890 דונם (השוו למשל: דנג"ץ 4466/94 נוסייבה נ' שר האוצר, פ"ד מט(4) 68, בפסקה 9 (1995); ע"א 4067/07 ג'בארין נ' מדינת ישראל (3.1.2010); ע"א 6534/10 ששון נ' רשות הפיתוח, בפסקה 8 לפסק דינו של השופט י' עמית (18.4.2012)).

16. סופו של דבר – העתירה נדחית. העותרות תישאנה בהוצאות המשיבים בסך של 10,000 ש"ח.

ניתן היום, ד' באב התשע"ד (31.7.2014).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט