



## בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"ץ 6181/14

לפני: כבוד השופט י' דנציגר  
כבוד השופט נ' הנדל  
כבוד השופט נ' סולברג

העותרת: אדר נדל"ן והשקעות בע"מ

נגד

המשיבה: רשות הפיתוח

עתירה לצו על תנאי ולצו ביניים

בשם העותרת: עו"ד אריה סוכובולסקי  
בשם המשיבה: עו"ד תדמור עציון; עו"ד רן רוזנברג

### פסק-דין

השופט נ' סולברג:

1. עתירה לביטול הפקעת חלקה של חברת הנוטע בע"מ במקרקעין הידועים כחלקה 137 בגוש 10242 באזור מפרץ חיפה אשר הופקעו על-ידי שר האוצר לצרכי ציבור, מכוח חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953 [להלן: החוק] ונרשמו ביום 18.6.1954 על-שם רשות הפיתוח.

2. בסעיף 7 לעתירה נטען כי "במשך כל השנים, מאז נרשמה הקרקע על שם רשות הפיתוח ועד היום, לא נעשה בה כל שימוש שהוא, ציבורי או אחר, וממילא לא מומשו בה אותם צרכי ביטחון ופיתוח חיוניים שלשמם בוצעה ההפקעה. החלקה נותרה בשימונה עד עצם היום הזה והיא שוכבת כאבן שאין לה הופכין. הנה כי כן, רשות הפיתוח לא פעלה בדרך כלשהיא לקידום מטרת ההפקעה ומבחן המציאות הוכיח כי החלקה אינה דרושה כלל לצרכי ציבור". בסעיף 25 לעתירה נאמר: "סיכומו של דבר: מאחר והמטרה הציבורית שלשמה הופקעו המקרקעין נשוא עתירה זו נזנחה הזה מכבר, באופן שמאז הפקעתם ועד היום במשך למעלה משישים שנה, לא נעשה כל שימוש במקרקעין, מחויבת המשיבה, בהתאם לעקרונות שהותוו בעניין זה בפסיקה, להשיב את המקרקעין לידי העותרת. כך בפרט נוכח העובדה שהמשיבה מתעשרת שלא כדין כל זמן שהמקרקעין לא הושבו

לבעליהם, שכן מעולם לא שולמו בגין הפקעתם פיצויים, ובשים לב לכך שהרשות נוהגת להשיב קרקעות מופקעות בנסיבות דומות, ומפלה את העותרת לרעה בסרבה לנהוג עמה באופן דומה" [ההדגשה במקור].

3. בתגובה מקדמית מטעם המשיבה, צוינו בין היתר הדברים הבאים: "... בשנת 1992 בוצעה תכנית איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין באזור מושא העתירה, כך שחלקה 137 בגוש 10242 בוטלה ואוחדה מחדש עם החלקות הסמוכות לה לכדי חלקה אחת גדולה – היא חלקה 146 בגוש 10242. בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין מושא העתירה – תכנית ג/4901 מיום 30.1.0.86 וכן תכנית מתאר מחוזית תיקון 9 לתמ"מ 9 – ייעודה של חלקה 146 הינו יעוד חקלאי. כמו-כן, בהתאם להוראות תכנית ג/6540 ניתן להקים מבנים חקלאיים במקרקעין האמורים... על יסוד ההפקעה האמורה ובעקבותיה, נחתם לפני למעלה מ-50 שנה חוזה שכירות מתחדש בין מינהל מקרקעי ישראל (כתוארו אז) לבין קיבוץ אפק, המקנה לקיבוץ זכויות שכירות במקרקעין מושא העתירה. כל זאת, כחלק ממימושה הישיר של מטרת ההפקעה לצרכי התיישבות... הסכם המשבצת האמור חל על היקף רחב הרבה יותר של אדמות מן השטח שבנו עוסקת העתירה... על-פי הסכם זה, רשאי קיבוץ אפק לעשות שימוש במקרקעי המשבצת... לצרכים חקלאיים; לשם הקמת מבני משק חקלאיים; לשם הקמת יחידות מגורים; וכן לשם הקמת מבני ציבור... יצויין, כי תוקפו של הסכם המשבצת הנוכחי הוא עד ליום 31.7.15 וכי יש כוונה להמשיך ולהאריך. כפי שניתן לראות ב'מפת הסקר' שצורפה להסכם, חלקה 146 בגוש 10242 כלולה בשלמותה בהסכם המשבצת. מכאן אנו למדים בבירור כי המקרקעין מושא העתירה הינם חלק בלתי נפרד מהסכם המשבצת שנחתם בין מינהל מקרקעין ישראל (כתוארו אז) לבין קיבוץ אפק... יתרה מזאת – בחינתם יחד של הסכם המשבצת ושל תכנית המתאר הרלוונטית, זה לצד זה, מלמדת כי חלקה 146 (שכוללת כאמור את המקרקעין שהיו ידועים כחלקה 137) מיועדת בשלמותה לצרכים חקלאיים בלבד. ייעוד זה, לא רק שמעולם לא נזנח, אלא שהוא מומש הלכה למעשה בימים אלו על ידי קיבוץ אפק. כך, למשל, עולה מסיור שערך פקח מטעם רשות מקרקעי ישראל, ביום 19.10.14, בשטח מושא העתירה. ואלו הם ממצאי דו"ח הפיקוח: 'השטח מעובד בגידולי שדה. החלק הצפוני שדה כותנה שקצרו אותו, והשטח הדרומי מעובד ומוכן לזריעה. מדובר בשטח משבצת קיבוץ אפק..." (סעיפים 8-11; ההדגשה הוספה).

4. לאור הדברים האמורים ביקשנו מן העותרת להודיע אם עודנה עומדת על עתירתה. לאחרונה הודיע ב"כ העותרת כי השתכנעה שסיכויי העתירה לביטול ההפקעה אינם גבוהים, שכן הקרקע נכללה מאז ומתמיד בחוזה המשבצת של קיבוץ אפק. העותרת ביקשה אפוא למחוק את העתירה, ללא צו להוצאות, וכד כבד ביקשה לקבל פיצויים עבור ההפקעה, בהתאם לנוהל המינהל משנת 1973, המתייחס לתשלום פיצויים במקרה של הפקעה לפי החוק. כמו כן ביקשה העותרת לאפשר לה להגיש למינהל חוות דעת נגדית בנושא הערכת שווי הקרקע לצורך תשלום פיצויים.

5. המשיבה התנגדה לבקשה לקבלת פיצויים ולהגשת חוות דעת; הסכימה למחיקת העתירה, אך טענה כי יש לחייב את העותרת בתשלום הוצאות.

6. כמסתבר, ביום 22.2.2008 הודיעה רשות מקרקעי ישראל לחברת "הנוטע" על זכאותה לפיצוי בסך של 145,466 ₪ כשהוא משוערך, אך העותרת דחתה פיצוי זה ביום 14.3.2012 אחרי שבאה בנעלי "הנוטע". כעמדת המשיבה, פתוחה בפני העותרת הדרך לקבל את הפיצויים בהתאם לנוהל הרשות לפיצוי לפי החוק. ככל שהעותרת מסרבת לקבל את שומת השמאי הממשלתי, הריהי יכולה לקבל פיצוי על-פי סעיף 5(א) לחוק, ואם תבחר לעשות כן תוכל להגיש השגה על סכום הפיצוי. יהא הדבר כאשר יהא, על העותרת לנקוט בהליך המשפטי המתאים, ומכל מקום בקשתה הנדונה למחיקת עתירה זו, אינה ה"אכסניה" המשפטית הנאותה לבקשות מסוג זה, מה גם שסעד זה לא הועלה כלל במסגרת העתירה. פשוט וברור כי אין ניתן לכרוך בבקשה למחיקת עתירה סעד חדש שלא נתבקש מלכתחילה.

7. חרף מחיקת העתירה בשלב מקדמי ולפני דיון במעמד ב"כ הצדדים, סבורני כי מן הראוי לפסוק הוצאות לטובת המשיבה, גם אם בשיעור מתון. דומה כי עוד מלכתחילה דינה של העתירה היה לדחייה על הסף, כמו גם לגופו של עניין. זאת, מחמת שיהוי כבד, כ-60 שנה לאחר ההפקעה. כמו כן, מבוססת העתירה על תשתית עובדתית רעועה ושגויה, שכן מטרת ההפקעה מומשה ועודנה ממומשת, בניגוד גמור לנטען בעתירה. בירור התשתית העובדתית הצריכה לעניין, הריהו מהלך פשוט וזול, והוא צריך להיות קודם להגשת עתירה. קיבוץ אפק המחזיק במקרקעין כדין לצרכיו החקלאיים, לא צורף כמשיב לעתירה, וגם בכך היא נפגמה.

8. העתירה נמחקת אפוא בזאת.  
העותרת תשלם למשיבה הוצאות בסך של 10,000 ₪.

ניתן היום, ח' בתמוז התשע"ה (25.6.2015).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט