

הפקעה עם פיצוי - האומנם?¹

מאת

ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

מבוא

במשך הזמן התרחבה בפסיקה המגמה אשר ביקרה את תופעת ההפקעה ללא מתן פיצוי, עד כדי יצירת הרושם, כי תופעה זו תלך ותגווע עד להיעלמותה המוחלטת.

בד בבד עם מגמה זו ובניגוד לה, הולכות ומתרבות הפרשות לצורכי ציבור, בעוד שרשויות התכנון אינן נושאות בפועל בנטל הפיצוי.

הכלי התכנוני בו משתמשות הרשויות להרחבת ההפרשות לצורכי ציבור ללא תמורה הוא "תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה", בו עוסק פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

מטרת מאמר זה היא לבחון כלי תכנוני זה. הדיון יצומצם לשאלת ההפרשה לצורכי ציבור ללא תמורה, כאשר היא נעשית במסגרת של תכנית איחוד וחלוקה חדשה, תוך בחינת עמדת בתי המשפט בסוגייה זו. הכוונה היא להעלות לסדר היום את הדיון בשאלת השימוש ההולך ומתרחב בכלי תכנוני זה, בניגוד לרציו המשפטי הכללי העומד בבסיסם של דיני ההפקעה.

הפקעה ללא מתן פיצוי - פירוש מצמצם

העיקרון המשפטי קובע, כי לא ניתן להפקיע מקרקעין ללא תשלום פיצויים אלא אם המחוקק שלל את הפיצויים במפורש. סעיף 190 לחוק התכנון והבניה קובע את העקרונות למתן פיצויי ההפקעה. השטח אותו ניתן להפקיע ללא תשלום פיצוי לפי סעיף זה הוא 40% משטח המגרש (במקום 25% לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות").

סעיף 190 הנ"ל מגדיר את המטרות בגינן מותר להפקיע 40% ללא פיצוי ואלו הן: גנים, שטחי נופש, שטחי ספורט, בנייני חינוך, בנייני תרבות, בנייני דת, ובנייני בריאות. לשימושים אלו נוספים השימושים הקבועים בפקודת הקרקעות והם: הרחבת דרך, מגרש משחקים ומגרש נופש.

¹ עדכון פסיקה הקשורה בנושא זה ראה בספר: ב. ברזילי "תכנון ובנייה עירוני - הלכות ויישומים" הוצאת בחור (2005, מהדורה מעודכנת אחרונה 2008).

כאשר סוגיות בנושא הפקעה ללא תמורה הגיעו לבתי המשפט, בחרו אלו לפרש את הפגיעה על דרך הצמצום והגבילו את אפשרויות ההפקעה ללא תמורה רק למקרים בהם נמצא, כי הפגיעה אינה סותרת את עיקרון המידתיות וברור שדרך זו היא היחידה ומחויבת המציאות לשם הסדרת צורכי הציבור.²

מתוך השקפה זו, בתי המשפט הגבילו את ההפקעה ללא תמורה למספר שימושים מתוך רשימת השימושים הסגורה המנויה בסעיף 190(א)1 לחוק התכנון והבנייה.³

נקבע, כי על הרשות לשאת בתשלום פיצויי הפקעה מלאים בהפקעת חלקה בשלמות, ללא ניכוי תשלום עבור החלק המותר להפקעה ללא תמורה.⁴

כלל זה הורחב ונקבע, כי אין לנכות את החלק המותר להפקעה ללא תשלום פיצוי גם בהפקעה שאינה שלמה אך היא חלה על שטח נרחב מהחלקה.⁵

פסק דין נוסף הרחיב את איסור ניכוי החלק המותר להפקעה ללא תשלום פיצוי לכל מקרה בו מדובר בהפקעה משמעותית.⁶

החלטות נוספות צמצמו את אפשרויות ההפקעה ללא תמורה של זכות הפחותה מזכות הבעלות.⁷

המגמה המשפטית בכל הקשור לצמצום תופעת ההפקעה ללא תמורה יוצרת את הרושם כאילו הפקעה ללא פיצוי הינה תופעה שהולכת ונעלמת. לעניין זה ראו דבריו של פרופ' אהרון נמדר:⁸

1. ראו בהרחבה בועז ברזילי **תכנון ובינוי עירוני - הלכות ויישומים** (הוצאת בחור, 2006).
2. ע"א 589/87 **בירנבוים נ' משרד השיכון**, פ"ד מט(1) 625 (1993). ראו גם ע"א 676/75 **עזבון כיאט נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה**, פ"ד לא(3) 785 (1977).
3. ע"א 5546/97 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית-אתא נ' הולצמן**, פ"ד נה(4) 629 (2001).
4. ראו ת"א (מחוזי ת"א) 1254/02 **תאני נ' רשות הנמלים והרכבות - רכבת ישראל, מקרקעין** ב/6 464 (2003), שם דובר על הפקעת 83% משטח החלקה (להלן: **"עניין תאני"**).
5. ה"פ (מחוזי חי') 442/00 **נאותחה נ' מדינת ישראל**, פ"מ תשס"א(1) 558 (2001), **מקרקעין א/2 375** (2001) שם דובר על הפקעת 70% משטח החלקה (להלן: **"עניין נאותחה"**).
6. ע"א 813/03 **עיריית נצרת נ' ג'י. בי. טורס בע"מ**, פ"ד נח(5) 664, **מקרקעין ג/4 438** (2004). הנימוק המרכזי הוא, שבמקרה של זכות הפחותה מבעלות, בעל הזכות אינו נהנה מתרומתה הכוללת של ההפקעה ולפיכך הרציונאל של הפקעה ללא תמורה אינו עומד לרשות.
7. אהרון נמדר **"לקראת מותה של הפקעה ללא מתן פיצוי"** **מקרקעין ה/4 3** (2006).

"ניתן לצפות כי עם הזמן, הזכות להפקיע מקרקעין ללא פיצוי, תלך ותיעלם מנוף המשפט הישראלי."

רישום זיקת הנאה במקום הפקעה

הפירוש המצמצם שהעניקו בתי המשפט להפקעה ללא מתן פיצוי הביא חלק מרשויות התכנון לשקול דרכים חלופיות למימוש ההפקעה - דרכים שלא יחייבו מתן פיצויי הפקעה. בתחילה ניסו הרשויות לרשום זיקת הנאה בתכנית ללא הסכמת הבעלים ובדרך זו "לעקוף" את המכשול שבהפקעת יתר. במקרה זה הקרקע תשמש לצורכי ציבור לכל דבר ועניין אולם לא תופקע בפועל. יתרון נוסף לרשות בנקיטת דרך זו נובע מהטלת האחריות לתחזוקת השטח על בעל הזכויות במקרקעין לגביהם רשומה זיקת הנאה. אולם, גם לשיטה זו שמו בתי המשפט קץ כאשר קבעו, כי התנהגות זו אינה עולה בקנה אחד עם עקרון המידתיות.⁸

משנקבע כי רישום זיקת הנאה כתחליף להפקעה אינו עולה בקנה אחד עם הפירוש המשפטי, תרו הרשויות אחר כלי אחר שיאפשר הפקעה ללא תמורה או בתמורה מזערית. תרו - ומצאו.

הפקעה - הפרדה בין השלב התכנוני לשלב הקנייני

הפקעה מהווה אקט של רכישה כפויה של מקרקעין לצורכי ציבור. על-מנת שניתן יהיה להפקיע קרקע לצורכי ציבור, יש לנקוט תחילה בפעולה של שינוי ייעוד הקרקע לצורכי ציבור ורק לאחר מכן לנקוט בהליכי ההפקעה בפועל. שינוי הייעוד בא ליצור את הבסיס המשפטי לביצוע ההפקעה העתידית. יחד עם זאת, הוא עומד בפני עצמו ואינו מהווה חלק מהליך ההפקעה. מכאן, שהליכי הפקעת המקרקעין נערכים בשני שלבים:

1. השלב הראשון הוא השלב התכנוני - שלב שינוי הייעוד למטרות ציבוריות. שלב זה אינו מהווה חלק מהליך ההפקעה אולם הוא תנאי מקדים ומחייב.
2. השלב השני הוא שלב ההפקעה. חוק התכנון והבנייה מאמץ את הליך ההפקעה הקבוע בפקודת הקרקעות ומחלק את הליך ההפקעה לשלושה תתי-שלבים עיקריים:
 - 2.1 הכרזה על-ידי הרשות הציבורית בדבר הכוונה להפקיע את הקרקע;
 - 2.2 הליכי תפיסת המקרקעין;
 - 2.3 הקניה ורישום הקרקע על-שם הרשות.

8. ה"פ 297/98 (מחוזי נצי') דרוקמן נ' הוועדה להשלמת תכנית מס' ג/6695, מקרקעין ב/445 (2002).

ההפרדה בין ההליך התכנוני להליך הקנייני מהווה בסיס רעיוני לשינוי ייעוד החלקה לצורך ציבורי, מבלי להיזקק לשלב הקנייני המאוחר יותר של ההפקעה. במקרה זה ישונה ייעוד החלקה לצורכי ציבור, מבלי שתופקע. בשלב מסוים תתפוס הרשות חזקה באותו השטח ללא נקיטת הליכי ההפקעה המוקדמים ובמקרה הגרוע ביותר תידרש לשלם פיצויי הפקעה. אלא שאז תעמוד לה הטענה, כי ייעוד הקרקע שהופקעה הוא ציבורי ושוויה אפס או קרוב לכך, ולפיכך תצטמצם מאוד ההפקעה בתמורה. הבעיה העומדת בפני הרשות בדרך זו היא שאלת ירידת הערך הנוצרת לחלקה בשלב התכנוני והסכנה, כי בעל הזכויות במקרקעין ידרוש ממנה פיצוי על ירידת הערך כבר בשלב זה. כאן נעשה ניסיון על ידי ועדה מקומית לטעון, כי כבר בשלב ירידת הערך ניתן לנכות את אותם 40% המותרים להפקעה ללא תשלום פיצויים. טענה זו לא התקבלה על-ידי בתי המשפט אשר קבעו, כי בשלב הראשון של ירידת הערך אין להביא בחשבון ניכוי של 40 אחוזים המותרים להפקעה ללא תשלום תמורה, שכן ההפקעה מתבצעת רק בשלב השני.¹⁰ מכאן, שבשלב הראשון יש לשלם פיצויים לכל השטח בגין שינוי הייעוד ורק אחר-כך להפקיע.¹¹ כתוצאה מהלכות אלו, הפגיעה בשווי יתרת החלקה בעקבות אישור תכנית בניין עיר אינה קשורה לביצוע ההפקעה בפועל והיא בת פיצוי אם ייקבע כי מבחינה שמאית ערכה ירד.

משנקבע כי יש לשלם פיצוי מלא כבר בשלב התכנוני, תרו הרשויות אחר כלי אחר שיאפשר הפקעה ללא תמורה או בתמורה מזערית. תרו - ומצאו.

הפקעה הנגזרת מתכנית איחוד וחלוקה

לא בכל מקרה מוגבל שיעור ההפקעה ללא תמורה ל-40%. חוק התכנון והבנייה מעניק לרשות החפצה בכך סולם להמשיך ולהפקיע ללא תמורה מעל לאותם 40% בהליך תכנוני הקרוי "איחוד וחלוקה חדשה" לפי פרק ג', סימן ז' לאותו החוק. הבסיס לאותה חריגה אפשרית משיעור ההפקעה ללא תמורה נשען על החוק לתיקון דיני רכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964 (להלן: "החוק לתיקון דיני הרכישה"),¹² הקובע בסעיף 4:

"לענין חישוב האחוזים של חלקה שמותר לרכוש לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים -

(1) אין מביאים בחשבון רכישה מכוח חלוקה חדשה לפי סעיף 20 לפקודת בנין ערים, 1936, ולפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965."

החוק לתיקון דיני הרכישה קובע את העיקרון לפיו שיעור ההפקעה ללא פיצוי במקרה של מספר הפקעות שבוצעו לגבי אותה חלקה יחושב לפי שטחה המקורי של החלקה. לעניין זה מחריג החוק הפרשה לצורכי ציבור מכוח תכנית איחוד וחלוקה.

ההיגיון שעמד בפני המחוקק הוא, שבמקרה של איחוד וחלוקה ניתנת, בדרך כלל, תמורה בצורת זכויות בנייה בחלק המגרש הנתר, והיא מהווה מעין "פיצוי"¹³ עבור הפרשת השטח

9. בג"צ 62/61 זקס נ' הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר ירושלים, פ"ד טו 1516.

10. ע"א 474/83 ועדה מקומית ראשון לציון נ' חממי, פ"ד מא(3) 370 (1987).

11. ס"ח 428, 122.

12. ראו פסק דין מנחה בעניין זה בבג"ץ 4914/91 איראני נ' שר הפנים, פ"ד מו(4) 749, 769 (1992) (להלן: "בג"ץ איראני").

לצורכי ציבור מחלקו האחר של המגרש.¹⁴ בנוסף נטען, שהפרשת שטח בתכנית איחוד וחלוקה חדשה שייכת לשלב התכנוני ולא לשלב הקנייני, ועל-כן אין מדובר כלל בהפקעה.¹⁵ אלא, שלהבדיל מהפרשה רגילה בתכנית, במסגרת איחוד וחלוקה מוענקות זכויות בחלק המגרש שנותר בידי הבעלים, ועל-כן סכנת הפיצוי בגין נזקי התכנון מצטמצמת, שכן ירידת הערך מחושבת על פי שווי המקרקעין לפני אישור התכנית לעומת שוויים לאחר אישור התכנית, בהתעלם משאלת שטח המגרש.

הרציונל המקורי של איחוד וחלוקה חדשה

בעבר (לפי פקודת בנין ערים, 1936 בנוסחה המקורית) ניתן היה להגיע לאיחוד מגרשים ולחלוקתם מחדש רק בהסכמת כל הבעלים הנוגעים בדבר. שיטה זו לא איפשרה לרשויות התכנון ליישם תכניות לאיחוד וחלוקה שמגמותיהן התכנוניות חרגו מגדר עניינם המשותף, הצר והמצומצם של בעלי המגרשים. לימים תוקנה הפקודה ונכללו בה הוראות בדבר איחוד מגרשים וחלוקתם גם ללא הסכמת הבעלים. הליך זה מוסדר עתה בסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבנייה שנחקק, כאמור, בשנת 1965. עיקרו של ההליך ביצירת שיתוף כפוי, על-ידי איחוד מגרשיהם של בעלים שונים ליחידה קרקעית אחת ופירוק השיתוף שנוצר בדרך של חלוקת הקרקע על יסודו של תכנון חדש.

לתכנית איחוד וחלוקה מספר שלבים רעיוניים:

1. יצירת איחוד כפוי בין כל בעלי התכנית;
2. תכנון מחדש של השטח;
3. חלוקה חדשה (פירוק השיתוף שנוצר בשלב א' לעיל) בין בעלי הזכויות, תוך עריכת מערכת הקצאות ואיזונים בין בעלי המגרשים.

העקרונות לפיהם יש לערוך את ההקצאה החדשה במסגרתו של הליך לאיחוד וחלוקה חדשה נקבעו בסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה.¹⁶

מכל האמור עולה, כי חלוקה חדשה הינה כלי תכנוני המאפשר איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש בהתאם לתכנון חדש. החלוקה החדשה מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע, באופן שישפק צרכים חדשים במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציונלי לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור. בחירה בהליך תכנוני זה נובעת, ככלל, משתי סיבות עיקריות:

13. ראו נמדר, לעיל הערה 7, בעמ' 15.
14. עת"מ 807/96 (מחוזי ת"א) הרטבי נ' שר הפנים, פד"מ ב(2)(תשנ"ח) 495 (1997).
15. ראו בהרחבה בועז ברזילי, לעיל הערה 1.

ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846

דואר אלקטרוני - boazbar@012.net.il

www.boazb.co.il

1. מניעת מצב בו ריבוי בעלי קרקע ו/או חוסר הסכמה ביניהם יגרום לקיפאון (שכן, כאמור, תכנית איחוד וחלוקה חדשה יכולה להיות גם שלא בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע).
2. שמירה על צדק חלוקתי במקרה בו קיים צורך בהפרשה לצורכי ציבור מתוך מספר חלקות, אולם עקב מיקומן, ההפקעה אינה מתחלקת באופן שוויוני. במקרה זה ניתן לאחד את החלקות, להפריש את השטח לצורכי ציבור ולחלקן מחדש באופן השומר על השווי היחסי ביניהן ערב התכנית החדשה.

הרציונל הנוסף של איחוד וחלוקה חדשה - הימנעות מתשלום פיצויי הפקעה

אולם, משנמצא במשך הזמן, כי הכלי התכנוני של איחוד וחלוקה מחדש "עוקף" למעשה את הצורך בתשלום פיצויי הפקעה, עולה כיום סיבה נוספת לשימוש בו - לעתים הסיבה העיקרית - והיא היותו אמצעי זול, החוסך עלויות של תשלום פיצויים במקרה של הפקעה ומאפשר לפצות את בעלי המגרשים, אם הדבר יידרש, על-ידי מתן זכויות בנייה.¹⁷

אמנם יש מי שיטען, כי ההליך התכנוני מנותק מההליך הקנייני ולפיכך אין לראות בהפרשת שטחי הציבור בתכניות איחוד וחלוקה כהפקעה, וממילא אין לראות בפעולה זו פעולה המזכה בפיצויי הפקעה. יחד עם זאת, נטילת שטח מבעליו הפרטיים במסגרת איחוד וחלוקה נחשבת כהפקעה במובן הרחב של המילה ובתי המשפט במקרים שונים אף הכירו בטיעון זה.¹⁸

הפקעת שטח ללא תמורה הינה הדרך שנמצאה מועדפת על-ידי הרשויות התכנוניות. במשך הזמן זנחו רשויות התכנון את התכניות המפקיעות ואימצו את הכלי התכנוני של תכניות איחוד וחלוקה חדשה, וזאת גם כשלא היה לכך צורך ענייני וכאשר התכנון התאפשר גם

16. בג"ץ איראני, לעיל הערה 12.

17. ראו למשל, ה"פ (מחוזי ת"א) 1534/01 אלעזר כהן נ' עיריית פ"ת והוועדה המקומית לתו"ב פ"ת.

תק-מח(3) 4797 (2002), מקרקעין ב/1 523 (2002). במקרה זה נלקחה קרקע במסגרת תכנית איחוד וחלוקה חדשה וייעודה שונה לאחר מכן לייעוד אחר. גם כאן קבע בית המשפט, כי מדובר למעשה בהפקעת זכויות וכי חלים סעיפים 195 ו-196 לחוק התכנון הבנייה.

באמצעים אחרים.¹⁹ כל זאת, במטרה להפקיע בפועל שטח גדול יותר ולהימנע מתשלום פיצויים בשל-כך.²⁰

כך, במשך הזמן תפס הכלי התכנוני של איחוד וחלוקה חדשה מקום של כבוד בתכנון העירוני, תוך שהוא מאפשר לרשות להימנע מתשלום פיצויים. הגם שבחלק מן המקרים ביקרו בתי המשפט את התופעה של הפקעת שטח בשיעור של למעלה מ-40% במסגרת תכניות איחוד וחלוקה חדשה,²¹ במקרים אחרים קיבלה דרך זו את ברכת בתי המשפט, אשר ראו בשיקול הכלכלי של הרשות שיקול לגיטימי בבחירת הדרך הראויה לביצוע ההפקעה. כלומר, פעולה זו, כשלעצמה, לא נתפסה כפסולה, שכן מקום בו מוסמכת רשות לקדם תכלית מסוימת באמצעים שונים, היא רשאית לבחור את האמצעי המתאים לה יותר,²² גם אם מדובר בהימנעות מתשלום פיצויים.²³

בד בבד עם התרחבות השימוש בהליך האיחוד והחלוקה רשויות התכנון מוצאות עצמן פטורות במקרים רבים יותר מתשלום פיצויי הפקעה והן נוטלות לעצמן חירות להפריש שטחים רבים לצורכי ציבור בשיעור העולה על 40% משטח הקרקע, מקום שלפנים בתי המשפט אסרו על-כך מפורשות.²⁴ כך נוצר מצב שבו, במקום שהתופעה של הפקעה ללא פיצויים תלך ותצטמצם, הולכת תופעה זו ומתרחבת, תוך שימוש הרשויות בהליך התכנוני של תכנית איחוד וחלוקה חדשה.²⁵

-
18. ה"פ (מחוזי ת"א) 770/00 שפירא נ' המועצה המקומית גבעת שמואל, מקרקעין ב/1 458 (2002).
19. ראו החלטה שניתנה על ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה - ועדת משנה לעררים בערר 48/04 מאור נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז, מקרקעין ד/5 542 (2005).
20. ערר 206/03 רובינשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה כרמיאל, מקרקעין ג/5 515 (2004).
21. בג"ץ 26/70 בר נ' שר הפנים, פ"ד כד(1) 645 (1970).
22. בג"ץ איראני, לעיל הערה 12.
23. ראו עניין תאני, לעיל הערה 4. כן ראו עניין נאותחה, לעיל הערה 5.
24. במשך הזמן היה ניסיון להפחית בעת חישוב היטל ההשבחה את השטח המופקע המחייב מתן פיצוי (דהיינו, השטח שמעבר ל-40% המותרים בהפקעה ללא פיצוי) משווי הקרקע במצב חדש. נדמה היה, כי נוהג זה הולך ומשתרש בין השמאים. אלא שבתי המשפט קבעו, שכאשר התכנית המפקיעה קדמה לתכנית המשביחה (ההשבחה לא חושבה בגין התכנית המפקיעה), נקודת המוצא לחישוב ההשבחה תהיה התכנית המפקיעה. המשמעות היא, שכל השטח המופרש לצורכי ציבור לא נלקח בחשבון לצורך חישוב שווי הקרקע במצב הקודם, באופן שמצמצם את שווי הקרקע במצב הקודם ולפיכך מגדיל את היטל ההשבחה. בתי המשפט הסתמכו, בין היתר, על הלכת בית הכרם (רע"א 7172/96 קרית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים, פ"ד נב(2) 494 (1998)) הקובעת, כי נקודת המוצא לחישוב ההשבחה היא התכנית הפוגעת. שיטת חישוב זו עלולה ליצור מצב לפיו למרות שערך הקרקע פחת, ימצא עצמו בעל הזכויות בה משלם היטל השבחה. על עיוות אפשרי זה וניצולו על-ידי ועדות התכנון ראו במאמר שפורסם לאחר פרסום הלכת בית הכרם (בוועז ברזילי "פיצויי הפקעה" מקרקעין

סיכום

על מנת להתגבר על המגמה לצמצם את תופעת ההפקעה ללא תמורה, אימצו רשויות התכנון, בין היתר, את השימוש בכלי התכנוני של תכנית איחוד וחלוקה חדשה, המאפשר להרחיב את ההפרשות לצורכי ציבור ללא תמורה כספית, תוך הענקת זכויות בנייה בחלק המגרש שנותר בידי הבעלים. כתוצאה מכך, הולכות ומתרחבות ההפרשות לצורכי ציבור ללא שיהיה בצידן כל נטל של תשלום פיצויים, וזאת בניגוד לרציונל העומד בבסיסם של דיני ההפקעה, כפי שפורש על ידי בתי המשפט.

בכך נעשה בכלי תכנוני זה שימוש ציני, המנוגד לתכליתו המקורית שהינה, מניעת קיפאון בשימוש במקרקעין מרובי בעלים ושמירה על שוויון וצדק חלוקתי.

נוהג נפסד זה קיבל בחלק מן המקרים את תמיכת בתי המשפט, אשר ראו בשיקול הכלכלי של הרשות שיקול לגיטימי בבחירת הדרך הראויה לביצוע ההפקעה.

בפועל, במקום שהמגמה המבקרת את תופעת ההפקעה ללא תשלום פיצויים תצבור תאוצה ותהפוך לכלל השולט, הולכת מגמה זו ומצטמצמת, תוך שימוש נרחב של רשויות התכנון בכלי של תכנית איחוד וחלוקה חדשה.

א/5 86 (2002). על-אף ההצדקה להעניק לנושא זה התייחסות מיוחדת, בחרתי להצניעו בהערת שוליים מכיוון שהוא נמצא מחוץ למסגרת מאמר זה, המצומצם לשאלת ההפרשות לצורכי ציבור.

ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

הרצליה, רחוב ברנר 39, מיקוד 46427 טל': 09-9503774 פקס: 09-9587846

דואר אלקטרוני - boazbar@012.net.il

www.boazb.co.il