

ת"א 7119/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין ואח' נ' פרי אור בע"מ (פורסם בנבו, 11.01.2021)

עניינו של פסק הדין הוא בזכאותה של חברת פרי-אור לפיצויים בגין הפקעתו של שטח בו החזיקה בו כבת-רשות בלבד.

בשנת 1960 נחתם הסכם חכירה בין פרי-אור לבין רשות מקרקעי ישראל, במסגרתו הוכרו לפרי-אור המקרקעין שבנדון לתקופה של 49 שנים.

בשנת 2006, עוד בטרם פקע הסכם החכירה, אושרה תכנית אשר סימנה את המקרקעין להפקעה.

בשנת 2009 פקע הסכם החכירה מבלי שרמ"י הסכימה לחדשו. אף על פי כן, פרי-אור המשיכה לשלם את דמי החכירה, ולהחזיק בשטח כבת רשות.

בשנת 2012 המקרקעין הופקעו מכוח התכנית שאושרה בשנת 2006, ועל כן פרי-אור הגישה תביעת פיצויי הפקעה.

בית משפט קמא שדן בתביעה קבע כי פרי-אור זכאית לפיצויי הפקעה, וזאת בשל ההנחה שלולא התכנית המפקיעה הסכם החכירה היה מתחדש.

ביום 11.01.2021 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון אשר הפך את החלטת בית משפט קמא.

נפסק כי הגם שפרי-אור המשיכה לעשות שימוש בקרקע בהסכמת רמ"י, ואף המשיכה לשלם דמי חכירה - בפועל הסכם החכירה פקע ולא חודש, וזכותה במקרקעין לא הוסדרה במסגרת חוזה חכירה חדש. משכך נקבע כי מעמדה של פרי-אור בקרקע היה לכל היותר של "בת רשות מכללא" - מעמד אשר אינו מקנה זכות לפיצויים.

עוד צוין בפסק הדין, כי משעה שאושרה תכנית שסימנה את המקרקעין בייעוד דרך, ממילא רמ"י לא הייתה רשאית לחדש את הסכם החכירה, ולפיכך אין לראות בשימוש של פרי-אור במקרקעין לאחר פקיעת ההסכם כחידושו בפועל של הסכם החכירה. לעניין זה הדגיש בית המשפט כי הארכת חוזה חכירה אינה זכות קנויה, וודאי כאשר מדובר בהסכם שאינו כולל זכות חידוש אוטומטית. משכך אי הארכת הסכם החכירה אינה מהווה לכשעצמה עילה לתשלום פיצויים.

וכך נקבע בסיכום הדברים: **"...אם כן, משעה שנמצא כי לא קמה לפרי אור זכות בקרקע, לא קמה לה גם זכות לפיצויים. דברים אלו נכונים הן ביחס להפקעה גופה, הן ביחס להכנסות עתידיות, הן ביחס לאובדן המחוברים.. אכן, תמה תקופת החכירה, נסתתמו טענותיה של פרי אור, וזכות חדשה לא קמה לה. אשר על כן, אציע לחב"י לקבל את הערעור, ולהורות על ביטול פסק דינו של בית המשפט המחוזי."**

הסקירה לעיל הינה בבחינת תמצית. המידע הכלול בה נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי. לקבלת פרטים נוספים, אנא פנו לתחום תכנון ובניה במשרדנו בטלפון 03-608-9119 או ישירות לשותפים:



עו"ד שגיב חנין

ראש תחום תכנון ובניה (משותף)
במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

sagiv.hanin@goldfarb.com



עו"ד אורנה ורכובסקי

ראש תחום תכנון ובניה (משותף)
במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

Orna.Verhovsky@goldfarb.com