



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

5 ביוני 2006

237

ט' בסיון התשס"ו

עמוד

414 ..... הצעת חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התשס"ו-2006

**הצעת חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3),**

**התשס"ו-2006**

- החלפת מונח
1. בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), בכל מקום –
    - (1) במקום "הנציב העליון" יבוא "שר האוצר";
    - (2) במקום "לנציב העליון" יבוא "לשר האוצר";
    - (3) במקום "שהנציב העליון" יבוא "ששר האוצר";
    - (4) במקום "והנציב העליון" יבוא "ושר האוצר";
    - (5) במקום "מהנציב העליון" יבוא "משר האוצר".
  2. בסעיף 5 לפקודה –

(1) בסעיף קטן (1), במקום "והודעה זאת תהיה בטופס א' או בטופס ב' הרשומים בתוספת, הכל לפי הטופס הנאות" יבוא "לפי טופס שקבע שר האוצר, שבה יפורט, בין השאר, הצורך שלשמו עומדים לרכוש את הקרקע (בפקודה זו – מטרת הרכישה);"

**ד ב ר י ה ס ב ר**

לבעלים המקורי של קרקע שהופקעה לפי הפקודה זכות לתבוע את השבת הקרקע, כאשר לא מומשה מטרת ההפקעה או כאשר תם הצורך הציבורי באותה קרקע.

חלק נכבד מהמלצות הוועדה עוסק בהסדרת הליכי ההפקעה – מתן הודעות על הליכי ההפקעה, מתן זכות שימוע וקביעת תקופות מרביות לכל שלב ושלב בהפקעה. חלק נוסף בהמלצות עוסק במהותה של "זכות ההשבה", בתנאים לקיומה, באופן מימושה ובסייגים למימושה.

הצעת חוק זו באה לעגן בפקודה ובחקיקה אחרת העוסקת בדיני הפקעות את התיקונים הנדרשים לצורך יישום המלצות הוועדה הבין-משרדית, בשינויים שאושרו בידי הממשלה בהחלטה מס' 17 מיום 14 במאי 2006.

**סעיפים 1, 16 (א) ו-2**  
 הפקודה שחוקקה בשנת 1943 העניקה סמכויות שונות לנציב העליון, סמכות זו הועברה לפי הוראות פקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948, לשר האוצר כבר בשנת 1948 (ע"ד 39, עמ' 228). מוצע להתאים את נוסח הפקודה למצב הקיים, ולהחליף בכל מקום את "הנציב העליון" ב"שר האוצר". בהתאם לכך מוצע לתקן את חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבניה), ואת חוק העתיקות, התשל"ח-1978, ולהבהיר בהם כי הסמכויות לפי הפקודה נתונות לשר האוצר.

**סעיפים 2 ו-14**  
 מוצע לעגן בפקודה את הנחיית היועץ המשפטי לממשלה לענין חובת ציון המטרה הציבורית של ההפקעה בהודעה על הכוונה להפקיע לפי סעיף 5 לפקודה. חובה זו נועדה בעיקר למנוע מראש שימוש שרירותי בסמכות ההפקעה, לתת תוכן וטעם לזכות השימוע של בעל קרקע (המעוגנת בסעיף 5א לפקודה, כנוסחו בסעיף 3 להצעת החוק) ולאפשר

**בללי**

בית המשפט העליון קבע בבג"צ 2390/96, בג"צ 360/97 ובג"צ 1947/97 קרטיק נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח' (פ"ד נ"ה(2), 625) (להלן – פס"ד קרטיק), בהרכב של תשעה שופטים, הלכה חדשה בדיני הפקעות ולפיה אם המטרה הציבורית ששימשה בסיס להפקעה חלה מלהתקיים, וכאי, בעיקרון, בעל הזכויות המקורי בקרקע שהופקעה, להשבתה, וזאת גם אם הקרקע שימשה למטרה הציבורית שלשמה הופקעה. השופטים היו חלוקים בדעותיהם באשר לבסיס הזכות האמורה והותירו פתוחה את שאלת תחולתה של ההלכה למפרע.

בפסק הדין פנו כל תשעת השופטים בקריאה למוחקק להסדיר את הנושא בתקיקה ראשית, ובין השאר להסדיר את אופן החלתה של ההלכה העקרונית שנקבעה בפסק הדין, לרבות קביעת כללים וחריגים להחלתה.

בעקבות קריאה זו של בית המשפט ובשל הצורך לתת מענה חקיקתי בשאלת תחולתה של ההלכה שנקבעה בפסק הדין, מינה שר האוצר ביום 16 ביולי 2001 ועדה בין-משרדית לשינוי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), בראשות היועצת המשפטית של משרד האוצר ובהשתתפות נציגי ממשלה, מינהל מקרקעי ישראל ורשויות מקומיות (להלן – הוועדה הבין-משרדית). תפקיד הוועדה הבין-משרדית היה לבחון את השינויים הנדרשים בפקודה, תוך התייחסות לפסיקה שניתנה בנושא ההפקעות בשנים האחרונות.

הוועדה הגישה את המלצותיה לשר האוצר ביום 31 באוקטובר 2004. על פי המלצות הוועדה יש להעניק

<sup>1</sup> ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 52; ע"ר 1946, תוס' 1, עמ' 225.

(2) בסעיף קטן (2), במקום "המטרה, שלשמה עומדים לרכוש את הקרקע" יבוא "מטרת הרכישה".

הוספת סעיף 5א

3. אחרי סעיף 5 לפקודה יבוא:

5א. (א) פורסמה הודעה לפי סעיף 5, ייתן שר האוצר הודמנות לבעל הקרקע ולמי שיש לו טובת הנאה בקרקע, לטעון את טענותיהם נגד רכישת הקרקע לפניו או לפני מי שהוא הסמיך לכך, באופן ובמועד שקבע בתקנות, ובלבד שהמועד לא יהיה מאוחר ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7, ואולם רשאי שר האוצר, בנסיבות מיוחדות ומטעמים שיירשמו, לדחות את המועד למועד מאוחר ממועד פרסום ההודעה כאמור.

(ב) בהודעה לפי סעיף 5 תצוין זכותם של בעל הקרקע ושל מי שיש לו טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם לפי סעיף זה.

תיקון סעיף 7

4. בסעיף 7 לפקודה –

(1) בסעיף קטן (1), במקום "בהודעה שתימסר לפי סעיף 5 או בכל הודעה שלאחריה שתימסר באופן דומה" יבוא "בהודעה שתפורסם ברשומות לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 5, ואם הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה – אף יחד עם ההודעה לפי סעיף 5", בכל מקום, במקום "לצורך הציבורי שלשמו עומדים לרכשה" יבוא "למימוש מטרת הרכישה", ובסופו יבוא "הודעה כאמור בסעיף קטן זה תהיה לפי טופס שיקבע שר האוצר, והיא תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, וכן תוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור";

(2) אחרי סעיף קטן (1) יבוא:

"(1א) לא תפורסם הודעה לפי סעיף קטן (1) אם חלפו למעלה משלוש שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5, ואולם רשאי שר האוצר, במהלך התקופה האמורה, להאריכה בתקופה נוספת, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על חמש שנים; הודעה על הארכת התקופה לפי סעיף קטן זה תפורסם ברשומות."

## ד ב ר י ה ס ב ר

(הודעה על כוונה להפקיע) לבין מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודה (הודעה על תפיסת חוקה). בהתאם לכך מוצע, בסעיף (1א) להצעת החוק, לקבוע כי מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודה יהיה, ככלל, לאחר מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה, וזאת כדי לאפשר את קיום השימוע כאמור.

עם זאת מוצע לאפשר לשר האוצר, במקרים שבהם הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת ההפקעה, לפרסם את ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7 יחד. במקרה כזה, כמו גם במקרים חריגים אחרים, מוסמך שר האוצר לדחות את עריכת השימוע לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 7.

יצוין כי זכות השימוע קיימת כבר היום מכוח הנחיית היועץ המשפטי לממשלה שניתנה בעקבות פסק הדין בבג"צ 307/82 לוביאנקר נגד שר האוצר (פ"ד (2) 141). בפסק דין זה קבע בית המשפט כי הפקודה במתכונתה הקיימת לוקה בחסר וכי מן ראוי לתקנה כדי להנהיג חובת שמיעה לבעלי הוכחות בקרקע המופקעת.

ביקורת שיפוטית יעילה יותר על החלטת ההפקעה. חובה זו חשובה גם לאור זכות ההשבה לבעל הקרקע במקרה שאין בה עוד צורך ציבורי, המעוגנת בסעיפים 14 ו-14ב לפקודה, כנוסחים בסעיפים 10 ו-11 להצעת החוק. ציון המטרה הציבורית של ההפקעה יאפשר לבעל הקרקע לעקוב אחר מימושה ולעמוד על זכותו להשבה בהתקיים התנאים המזכים אותו בכך.

נוסף על כך, מוצע למחוק את טופסי ההודעה שבתוספת שאינם מתאימים עוד, ולקבוע כי טופס ההודעה לפי סעיף 5, שיכלול בין השאר את מטרת ההפקעה, ייקבע בידי שר האוצר בתקנות. נוסח טופסי ההודעה שבתוספת, שמוצע לבטלם, מובאים בנספח לדברי ההסבר.

**סעיפים** מוצע, בסעיף 3 להצעת החוק, לעגן 3 ו-4(1) בפקודה את זכותו של בעל הקרקע שהופקעה ושל מי שיש לו טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיו נגד ההפקעה. זכות זו תינתן, ככלל, בין מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה

7ב. (א) בהודעה לפי סעיף 7 יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע מטרת הרכישה (בפקודה זו – תקופת המימוש), שלא תעלה על 10 שנים ממועד פרסום ההודעה, ואולם רשאי שר האוצר, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע בהודעה כאמור תקופת מימוש ארוכה יותר, ובלבד שלא תעלה על 17 שנים ממועד פרסום ההודעה.

"התקופה למימוש מטרת הרכישה

(ב) שר האוצר רשאי להאריך את תקופת המימוש שקבע לפי סעיף קטן (א), במהלך התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על 17 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7; הודעה על הארכת תקופת המימוש לפי סעיף קטן זה תפורסם ברשומות, והיא תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, וכן תוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור."

6. בסעיף 8 לפקודה, בסופו יבוא "סכסוך על גובה הפיצויים שיש לשלם בעד הרכישה או הגשת תביעה לפיצויים כאמור, לא יהוו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב תפיסת החזקה בה".

## ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע על כן לקבוע כי פרק הזמן כאמור לא יעלה על שלוש שנים ולהסמיך את שר האוצר, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך לפרק זמן כולל שלא יעלה על חמש שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה. במקרים שבהם לא פורסמה ההודעה לפי סעיף 7 לפקודה בתוך פרק הזמן האמור, קובע סעיף 14(א) לפקודה, כנוסחו בסעיף 10 להצעת החוק, כי על שר האוצר לחזור בו מן ההפקעה לפי הוראות הסעיף האמור.

עוד מוצע לקבוע תקופה מרבית שבה יש להתחיל בביצוע מטרת ההפקעה. תקופה זו לא תעלה על 10 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7, ואולם שר האוצר יהיה רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע תקופה ארוכה יותר או להאריך את התקופה שנקבעה, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על 17 שנים.

במקרים שבהם לא הוחל בביצוע המטרה בתוך התקופה שנקבעה לכך תוקנה לבעל הקרקע המקורי הזכות לרכוש מחדש את הקרקע בהתאם להוראות סעיף 14 ב לפקודה, כנוסחו בסעיף 11 להצעת החוק, ואם לא נתפסה החזקה בקרקע על שר האוצר לחזור בו מהרכישה בהתאם להוראות סעיף 14(א) לפקודה, כנוסחו בסעיף 10 להצעת החוק.

סעיף 6 סכסוך על גובה הפיצויים שיש לשלם בעד ההפקעה יכול לשמש פתח להתדיינות משפטיות ארוכות. בחלק מהמקרים מעכבים בתי המשפט את תפיסת החזקה בקרקע ואת התחלת ביצוע מטרת ההפקעה, בלי שיש טענה כלשהי על עצם ההפקעה. כיוון שאין בתפיסת החזקה בקרקע כדי להשפיע על הזכות לפיצויים בעד הקרקע המופקעת או על שיעורם, הרי שאין למנוע מהרשות המפקיעה לתפוס את החזקה בקרקע בשל סכסוך כאמור.

סעיפים 5-1(2) כדי להבטיח כי פעולת הרשות, בבואה להפקיע קרקע למטרה מסוימת, תיעשה לאחר הפעלת שיקול דעת, בהינתן כל החלופות ותכנון ארוך טווח, מוצע לקבוע תקופות מרביות לכל שלב בהליכי ההפקעה ולהטיל על הרשות המפקיעה חובה לפעול בלוחות זמנים מוגדרים. פעולה בלוח זמנים כאמור תבטיח כי לא תופקע קרקע בטרם הוכנה כל התשתית הדרושה לצורך מימוש המטרה הציבורית שלשמה נדרשת ההפקעה בפרק זמן סביר, וכן כי לא תפורסם הודעה על הכוונה להפקיע, לפי סעיף 5 לפקודה, אשר יש בה כשלעצמה כדי לפגוע בזכויותיו של בעל הקרקע, ורק לאחר חלוף שנים רבות ייעשו הפעולות לתפיסת החזקה ולמימוש מטרת ההפקעה. קביעת לוחות זמנים כאמור ותקופות מרביות למימוש כל שלב בהליכי ההפקעה דרושה גם לאור ההגבלה בזמן של זכות ההשבה המוענקת לבעלי הקרקע (סעיף 14 המוצע, כנוסחו בסעיף 11 להצעת החוק).

במקרה שהרשות המפקיעה מפרסמת הודעה על כוונה להפקיע לפי סעיף 5 לפקודה אך אינה מפרסמת הודעה לגבי תפיסת החזקה בקרקע לפי סעיף 7 לפקודה, נפגע בעל הזכויות בקרקע ממצב זה של חוסר ודאות, אשר אינו מאפשר לו לעשות כל פעולה בקרקע. לפיכך מוצע לקבוע פרק זמן מרבי בין פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה לבין פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודה. ככלל, פרק זמן זה אינו צריך להיות ארוך. יחד עם זאת, לעתים המדובר בשטחי קרקע גדולים הדרושים להפקעה אחת, ואז מטבע הדברים הליכי השימוע, שיש לקיימם כאמור בין פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לבין פרסום ההודעה לפי סעיף 7, יתנהלו מול בעלי זכויות רבים, דבר העשוי להימשך כמה שנים. כמו כן, לעתים, אף שאין המדובר בשטחי קרקע גדולים, בעלי הזכויות בקרקע הם רבים והליכי השימוע עשויים להיות מורכבים וממושכים.

7. בסעיף 9 לפקודה, במקום הרישה עד המילים "במשך חדשיים" יבוא "אם לא הוגשה תיקון סעיף 9 תביעה לראש תחום הפקעות במינהל מקרקעי ישראל במשך חודשיים".
8. בסעיף 12(ה) לפקודה, המילה "השנתי" – תימחק, ובמקום "שלא תעלה על" יבוא "שלא תיקון סעיף 12 תעלה, בעד כל שנת חכירה, על".
9. סעיף 13 לפקודה – בטל.
10. בסעיף 14 לפקודה –

(1) בסעיף קטן (1), במקום הרישה עד המילים "לפי סעיף 5" יבוא "פורסמה הודעה לפי סעיף 5, וכל עוד לא קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, רשאי הוא לחזור בו, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת אותה קרקע", והסיפה החל במילים "בתנאי כי" – תימחק;

## ד ב ר י ה ס ב ר

פיצויי ההפקעה לפי סעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה, והמדובר למעשה בשני מסלולים חלופיים.

לאור התיקון המוצע לסעיף 8 לחוק לתיקון דיני רכישה (בסעיף 15 להצעת החוק) ולפיו יוענקו לנפקע הפרשי הצמדה וריבית מלאים עד מועד תשלום הפיצויים בפועל, אין עוד מקום להעניק לנפקע מסלול חלופי של מתן דמי שימוש לפי סעיף 13 לפקודה, ומוצע לבטלו.

וזה נוסחו של סעיף 13 לפקודה שמוצע לבטלו:

"פיצויים על אובדן דמי חכירה

13. (1) מקום שקנה הנציב העליון אחיזה בקרקע כל שהיא, בהמשך להודעה לפי סעיף 7, ישלם פיצויים לבעליה של אותה קרקע ולכל בני אדם הזכאים בזכות או טובת הנאה כל שהן בה, בשל אבדן דמי חכירה לתקופה שבין הזמן, אשר בו קנה הנציב העליון אחיזה כנ"ל, והזמן אשר בו שולמה השכירות, המגיעה על אותה קרקע לפי הסכם, לאדם הזכאי בה, או הזמן שבו שולמו פיצויים בגין אותה קרקע לאותו אדם או לבית המשפט לפי קביעות הפקודה הזאת, הכל לפי המועד המוקדם יותר: בתנאי כי מקום שהציע הנציב העליון בכתב לתובע כל שהוא סכום כל שהוא כפיצויים בגין אותה קרקע, והסכום שגמלו בית המשפט לאותו תובע, או שקיימו התובע ההוא, אינו עולה על הסכום המוצע, ישלם הנציב העליון לאותו תובע פיצויים בשל אבדן דמי חכירה רק בגין התקופה שבין הזמן, שבו קנה הנציב העליון אחיזה כנ"ל, והזמן שבו הוצעה אותה הצעה.

(2) במקרה סכסוך בדבר סכום הפיצויים שעל הנציב העליון לשלם לפי סעיף קטן (1), רשאים היועץ המשפטי או האדם התובע אותם פיצויים לפנות לבית המשפט בבקשה שיגדיר אותו סכום.

סעיף 10 14 לפקודה מעניק לשר האוצר שיקול דעת לחזור בו מרכישת הקרקע לפי הפקודה.

מוצע להבהיר כי הסמכות האמורה מוקנית לשר האוצר רק לגבי קרקע שלא נתפסה בה החזקה בידי הרשות

מוצע על כן להבהיר, בדומה להסדר שנקבע בחוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994, לענין ההפקעות שבוצעו לצורך סלילת כביש חוצה ישראל, כי סכסוך על גובה הפיצויים המגיעים בשל ההפקעה או הגשת תביעה לפיצויים כאמור לא יהיו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב תפיסת החזקה בה.

סעיף 7 מוצע לעדכן את סעיף 9 לפקודה, שענינו הגשת תביעת פיצויים ויישוב סכסוכים בנוגע להפקעה, ולקבוע כי הגורם שאליו יש להגיש את התביעה הוא ראש תחום הפקעות במינהל מקרקעי ישראל.

סעיף 8 סעיף 12 לפקודה ענינו אופן הערכת הפיצויים בעד הפקעה בידי בית משפט. סעיף קטן (ה) לסעיף האמור קובע את האופן שבו על בית המשפט להעריך את הפיצויים בשל הפקעה של זכות חכירה בקרקע. מוצע להבהיר כי פיצויים כאמור משולמים בתשלום חד-פעמי, המבוסס על שנות החכירה שבהן תחול ההפקעה, ולא בתשלום שנתי.

סעיף 9 סעיף 13 לפקודה מעניק למי שזכותו בקרקע הופקעה (להלן – הנפקע) פיצויים בשל אבדן דמי חכירה לתקופה שממועד תפיסת החזקה על ידי הרשות המפקיעה ועד מועד תשלום פיצויי ההפקעה על ידה. ההיגיון העומד בבסיסו של סעיף 13 לפקודה, הוא שהנפקע מופצה על אבדן יכולת השימוש שלו בקרקע המופקעת עד מועד "מכירתה" לרשות המפקיעה באמצעות קבלת פיצויי ההפקעה.

החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964 (להלן – החוק לתיקון דיני הרכישה), קובע כי מועד הרכישה לפי הפקודה לצורך קבלת הפיצויים הוא מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה וכי ממועד זה ועד לקבלת הפיצויים זכאי הנפקע להפרשי הצמדה וריבית בשיעור הקבוע בסעיף 8 לחוק האמור.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון (ע"א 2912/93 מדינת ישראל נ' עיזבון המנוח הרב פנחס הורוביץ ז"ל (פ"ד נא(5) 23)) הזכאי לפיצויים לפי סעיף 13 לפקודה אינו זכאי במקביל לקבלת הפרשי הצמדה וריבית על

(2) אחרי סעיף קטן (1) יבוא:

"(א) פורסמה הודעה לפי סעיף 5 ומתקיים אחד מאלה, לפני ששר האוצר קנה חוקה בקרקע לפי סעיף 7, יהווור בו שר האוצר מרכישה הקרקע לפי הוראות סעיף קטן (1):

(א) לא פורסמה הודעה לפי סעיף 7 עד תום התקופה לפרסומה כאמור בסעיף קטן (א1) של הסעיף האמור;

(ב) לא הוחל בביצוע מטרת הרכישה של הקרקע במהלך תקופת המימוש שנקבעה לגביה;

(ג) תם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפי הוראות סעיף 14א."

11. אחרי סעיף 14 לפקודה יבוא:

14א עד 114 "שינוי מטרת הרכישה" (א) בסעיף זה, "מטרת הרכישה המקורית" – מטרת הרכישה שפורטה בהודעה לפי סעיף 5.

(ב) קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 7, רשאי שר האוצר להחליט כי היא דרושה לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית (בסעיף זה – מטרת הרכישה החדשה), בכפוף להוראות אלה:

(1) שר האוצר יפרסם ברשומות הודעה על החלטתו, לפי טופס שיקבע, שבה תפורט, בין השאר, מטרת הרכישה החדשה;

(2) בהודעה לפי פסקה (1) יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע מטרת הרכישה החדשה, שתחילתה במועד פרסום ההודעה, ויהולו לגבי התקופה האמורה הוראות סעיף 7ב, בשינויים המהוימים:

## ד ב ר י ה ס ב ר

### סעיף 11 לסעיף 14א המוצע לסעיף קטן (ב)

מוצע לאפשר לרשות המפקיעה להחליף את המטרה הציבורית שבעבורה הופקעה הקרקע במטרה ציבורית אחרת, במקרים שבהם הקרקע אינה דרושה יותר למטרה הציבורית שלשמה הופקעה, אך היא דרושה למטרה ציבורית אחרת, או שהמטרה הציבורית האחרת בקרקע עדיפה על מטרת ההפקעה המקורית.

נקודת המוצא בקביעת ההודאה כאמור היא שאין זה הכרחי כי המקרקעין שהופקעו ישמשו רווקא לאותה מטרה שעמדה לנגד הרשות המפקיעה בעת ההפקעה, וכי ייתכן שהמטרה תשתנה ממטרה ציבורית אחת למטרה ציבורית אחרת. יחד עם זאת, ראוי להגביל את הרשות המפקיעה בשינוי שימושיה של קרקע ממטרה אחת לאחרת, ולחייבה בנקיטת פעולות שיאפשרו לנפקע ולציבור לדעת על הליך שינוי המטרה ולבקרו. מוצע על כן כי המעבר משימוש בקרקע שהופקעה למטרה ציבורית אחת לשימוש בה למטרה ציבורית אחרת יהיה על פי החלטה של שר האוצר, אשר תפורסם ברשומות ותימסר לנפקע.

המפקיעה לפי סעיף 7 לפקודה. בקרקע כאמור פעולת ההפקעה לא באה לידי ביטוי מוחשי בקרקע ועל פי רוב גם לא שולמו פיצויים בשלה, ולכן השבת הקרקע לנפקע ראוי שתיעשה בדרך של ביטול ההפקעה בידי שר האוצר.

לעומת זאת בקרקע שנתפסה בה החוקה כאמור, לא ניתן להשיב את הקרקע בדרך של ביטול ההפקעה באופן חד צדדי, בין השאר מכיוון שבמרבית המקרים חלו בקרקע שינויים ותמורות ולעתים אף שולמו פיצויים בשל ההפקעה. על כן מוצע כי במקרה כזה השבת הקרקע לנפקע תיעשה בדרך של מתן זכות לרכישה מחדש המעוגנת בסעיף 14ב לפקודה, כנוסחו בסעיף 11 להצעת החוק.

עוד מוצע לקבוע כי במקרים שבהם הרשות המפקיעה התעכבה במימוש פעולת ההפקעה בניגוד להוראות הפקודה או שתם כל צורך ציבורי בהפקעה, ולא נתפסה החוקה בקרקע, שר האוצר יהיה חייב לחזור בו מרכישת הקרקע בהתאם להוראות סעיף 14 לפקודה.

- (3) הודעה לפי סעיף קטן זה תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, וכן תוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.
- (ג) מומשה מטרת הרכישה המקורית, רשאי שר האוצר להמשיך ולהשתמש בקרקע לאותה מטרה, עד למימוש מטרת הרכישה החדשה.
- (ד) הוראות סעיפים 14 ו-14ב, וכן הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, על מטרת הרכישה החדשה כאילו היתה מטרת הרכישה המקורית, והוראות סעיף 14 יחולו לגביה בשינויים הקבועים באותו סעיף.
- (ה) שינוי מטרת הרכישה כאמור בסעיף זה אינו מקנה זכות לפיצויים לפי פקודה זו או כל זכות דומה אחרת.
- (ו) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מסמכות אחרת של שר האוצר לפי פקודה זו.

זכות לרכישה מחדש  
14ב. (א) בסעיף זה –

“בעל הקרקע המקורי” – מי שהיה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 בעל הקרקע, או יורשיו;

“מקדמי ישראל” – כמשמעותם בחוק יסוד: מקדמי ישראל.<sup>2</sup>

- (ב) קנה שר האוצר חוקה בקרקע לפי סעיף 7 ומתקיים אחד מהתנאים המנויים בסעיף 14(א) ו-14(ג), נתונה לבעל הקרקע המקורי זכות לרכוש מחדש את הזכויות בקרקע שנרכשו ממנו לפי פקודה זו (בסעיף זה – הזכויות בקרקע), בהתאם להוראות סעיף זה ובכפוף לתנאים הקבועים בו (בסעיף זה – הזכות לרכישה מחדש).

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לסעיף קטן (ה)

מוצע להבהיר כי שינוי המטרה הציבורית לפי סעיף 14א המוצע אינו בגדר הפקעה מחדש ועל כן אינו מזכה בפיצויים לפי הפקודה או בכל זכות דומה אחרת.

### לסעיף קטן (ו)

מוצע להבהיר כי סמכות שר האוצר לשנות מטרה ציבורית לפי סעיף 14א המוצע אינה גורעת משאר סמכויותיו לפי הפקודה, כמו למשל סמכותו לבטל את ההפקעה ולאחר מכן להפקיע את הקרקע מחדש.

### לסעיף 14ב המוצע

#### לסעיפים קטנים (א) עד (ו)

מוצע לקבוע כי במקרים שבהם נתפסה החוקה בקרקע על ידי הרשות המפקיעה אך לא הוחל בביצוע מטרת ההפקעה בתוך תקופת המימוש שנקבעה לכך או בטל כל צורך ציבורי בקרקע, יוכל מי שהיה בעל הקרקע בעת הפקעתה או יורשיו לרכוש את זכויותיו בקרקע מחדש, לפי שוויון במועד שבו הודיע על רצונו לרכוש, כלומר בהתאם לייעודה של הקרקע ולמצבה במועד האמור.

עוד מוצע לקבוע כי גם במעבר ממטרה ציבורית אחת למטרה ציבורית אחרת תוטל על הרשות חובה להתחיל בביצוע המטרה הציבורית החדשה בתוך תקופה מרבית כאמור בסעיף 7ב לפקודה, בנוסחו בסעיף 5 להצעת החוק, שתימנה החל במועד שינוי המטרה הציבורית.

### לסעיף קטן (ג)

כדי לאפשר ניצול יעיל של הקרקע, מוצע כי שר האוצר יהיה רשאי להמשיך ולהשתמש בקרקע למטרה הציבורית שלשמה הופקעה הקרקע, כל עוד לא מומשה המטרה הציבורית החדשה.

### לסעיף קטן (ד)

מוצע להבהיר כי מטרה ציבורית חדשה שנקבעה בהתאם להוראות הסעיף המוצע, תיחשב לענין זכות ההשבה לפי סעיפים 14 ו-14ב לפקודה כמטרה הציבורית המקורית, ולכן אם לא יחל ביצועה במהלך תקופת המימוש שנקבעה לגביה, תושב הקרקע לנפקע, עוד מוצע להבהיר כי גם את המטרה החדשה ניתן להחליף במטרה אחרת בהתאם להוראות סעיף 14א המוצע.

<sup>2</sup> ס"ח התש"כ, עמ' 56.

(ג) שר האוצר יודיע לבעל הקרקע המקורי, בהתקיים תנאי מהתנאים האמורים בסעיף קטן (ב), על זכותו לרכישה מחדש, ויבקשו להודיע, בכתב, למי שיקבע בהודעה ובתוך התקופה שיקבע בה ושלא תפחת משלושה חודשים, אם ברצונו לממש את הזכות האמורה.

(ד) הודיע בעל הקרקע המקורי, בהתאם להוראות סעיף קטן (ג), כי ברצונו לממש את זכותו לרכישה מחדש, יודיע לו שר האוצר, בתוך שלושה חודשים, על מחיר הרכישה מחדש (בסעיף זה – מחיר הרכישה) ועל תנאי הרכישה, ובלבד שהמועד לתשלום לא יהיה לפני תום שלושה חודשים ממועד מסירת ההודעה בידי שר האוצר; מחיר הרכישה ייקבע בידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי שהוא הסמיך לכך, לפי שווי הזכויות בקרקע במועד שבו הודיע בעל הקרקע המקורי על רצונו לרכוש.

(ה) הודיע בעל הקרקע המקורי, בכתב, בתוך שלושה חודשים ממועד מסירת ההודעה לפי סעיף קטן (ד), על רצונו לרכוש את הזכויות בקרקע במחיר הרכישה ובהתאם לתנאי הרכישה שנקבעו בהודעה האמורה, שילם את מחיר הרכישה וקיים את תנאיה, יועברו לו הזכויות בקרקע.

(ו) לא מסר בעל הקרקע המקורי הודעות לפי סעיפים קטנים (ג) או (ה), או שמסר הודעות כאמור אך לא שילם את מחיר הרכישה או לא קיים את תנאיה, רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר בכפוף להוראות כל דין.

(ז) היתה הקרקע כאמור בסעיף קטן (ב) בבעלות משותפת של כמה בעלי קרקע מקוריים, יחולו הוראות סעיף זה בשינויים אלה:

## ד ב ר י ה ס ב ר

והרשות המפקיעה תוכל להשתמש בה לכל מטרה שהיא.

### לסעיף קטן (ז)

במצב שבו היו כמה בעלים משותפים בקרקע בעת הפקעתה, מכירת הזכויות בחלק מהקרקע בלבד לפי הוראות סעיף 14ב המוצע, תותיר את המדינה בעלים של החלק שלא הושב, בלא יכולת לעשות בו שימוש לטובת הציבור. עם זאת יש להתחשב בבעלים של חלק ניכר מהזכויות בקרקע, המעוניינים לרכוש אותה, ולאפשר להם לרכוש את הקרקע גם אם לא כל בעלי הזכויות בה מעוניינים בכך. מוצע אפוא לקבוע כי אם לא הודיעו כל בעלי הקרקע על רצונם לרכוש בתוך התקופה שנקבעה לכך או הודיעו על רצונם לרכוש את הקרקע אך לא רכשו אותה בתוך התקופה שנקבעה לכך בהתאם לתנאי הרכישה, יהיה שר האוצר רשאי להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא ולא יידרש למכור חלק ממנה לאותם בעלי קרקע המעוניינים בכך. ואולם אם הבעלים של 25% לפחות מהזכויות בקרקע יהיו מעוניינים לרכוש את כל הזכויות בה, ויפעלו בהתאם להוראות סעיף 14ב המוצע, ימכור להם שר האוצר את כל הזכויות.

כן מוצע להותיר בידי שר האוצר את האפשרות למכור זכויות בקרקע או חלק מהן לחלק מבעלי הקרקע, בתנאים שעליהם יורה, אם מצא כי קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן.

כיוון שלפי התיקון המוצע לסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה והתוספת של סעיף 13ב לחוק האמור, בסעיף 15 להצעת החוק, ישולמו בשל ההפקעה פיצויים מלאים, מוצע כי הזכות לרכישה מחדש תינתן רק למי שהזיקה הקניינית שלו לקרקע היא בעלות או קרובה לבעלות (ר' סעיף 14ב(ט) המוצע המקנה את הזכות לרכישה מחדש גם לבעלי זכות חכירה במקרקעי ישראל וסעיף 14ב(י) המוצע המאפשר להחיל את הוראות הסעיף גם על בעל זכות חכירה בקרקע פרטית). רק זיקה כאמור מצדיקה מתן זכויות נוספות, מעבר לפיצוי הכלכלי בשל ההפקעה. גם הזיקה הרגשית לקרקע של בעלי זכויות פחותות בקרקע מוטלת בספק, ולכן לא מוצדק להעניק להם פיצוי מעבר לפיצוי הכלכלי הניתן בשל ההפקעה.

הזכות לרכישתה מחדש של הקרקע מוקנית רק לנפקע ואם נפטר – ליורשיו, ולא לאדם אחר, שכן המדובר בזכות אישית של הנפקע כלפי הרשות המפקיעה, ולא בזכות קניינית. השבת הקרקע לנפקע נובעת מתום הצורך הציבורי בקרקע שהופקעה ולא בשל כך שהנפקע משמר זיקה קניינית לנכס במהלך תקופת ההפקעה.

עוד מוצע לקבוע כי במקרים שבהם בעל הקרקע לא הודיע על רצונו לרכוש מחדש את זכויותיו בקרקע בתוך התקופה שנקבעה לכך או שהודיע על רצונו לרכוש את הקרקע ולא ביצע את הרכישה עד המועד שנקבע לכך ובהתאם לתנאיה, תפקע זכותו לרכוש את הקרקע



(1) לא פעלו כל בעלי הקרקע המקוריים לפי הוראות סעיף זה למימוש זכותם לרכישה מחדש, זכאים בעלי הקרקע המקוריים המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש, לממשה, רק אם הם מהווים יחד בעלים מקוריים של רבע לפחות מזכויות הבעלות בקרקע, וירכשו, לפי הוראות סעיף זה ובהתאם להוראות שר האוצר, את מלוא הזכויות בקרקע, של כל הבעלים המקוריים;

(2) לא פעלו כל בעלי הקרקע המקוריים לפי הוראות סעיף זה למימוש זכותם לרכישה מחדש ולא התקיימו בבעלי הקרקע המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש תנאי הזכאות לפי פסקה (1), רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר בכפוף להוראות כל דין;

(3) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(2), רשאי שר האוצר לאפשר לבעלי הקרקע המקוריים, בתנאים שעליהם יורה, לממש את זכותם לרכישה מחדש של הזכויות בקרקע או למכור להם זכויות אחרות באותה קרקע, אף אם לא מתקיימים לגביהם התנאים המפורטים בפסקה (1), ובלבד שקיימים טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן.

(ח) מתקיים תנאי מהתנאים כאמור בסעיף קטן (ב) לגבי קרקע שלאחר מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 אושרה לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<sup>3</sup>, ובשל התכנית האמורה רכישה מחדש של הזכויות בקרקע אינה מעשית או שיש בה משום הכבדה ניכרת על ביצוע התכנית או שהתכנית אינה ניתנת למימוש בידי בעל הקרקע המקורי, לא יחולו הוראות סעיף זה ושר האוצר יהיה רשאי להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר בכפוף להוראות כל דין.

(ט) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על מי שהיה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 בעל זכות חכירה ראשית בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, על פי חוזה חכירה שמטרתו מגורים, תעשייה, מסחר או מלונאות (בסעיף קטן זה – חוזה החכירה המקורי) או על יורשיו; הזכות לרכישה מחדש לפי סעיף קטן זה תהיה לרכישה של הזכויות בקרקע שנרכשו לפי פקודה זו מבעל זכות החכירה, ליתרת תקופת החכירה שנותרה במועד הרכישה מחדש, על פי חוזה החכירה המקורי, ובכפוף לתנאיו.

## ד ב ר י ה ס ב ר

### לסעיף קטן (ט)

מוצע להקנות את הזכות לרכישה מחדש גם לבעלי זכות חכירה ראשית במקרקעי ישראל על פי חוזה חכירה שמטרתו מגורים, תעשייה, מסחר או מלונאות, שכן זיקתו לקרקע קרובה לזו של בעלים. בעל זכות חכירה כאמור יוכל לרכוש מחדש את הזכויות שהופקעו ממנו, בהתאם להוראות סעיף 14 במוצע, אך זאת רק ליתרת תקופת החכירה שנותרה במועד הרכישה מחדש, על פי חוזה החכירה המקורי, ובהתאם לתנאיו. כך למשל אם במועד ההפקעה נותרו לבעל זכות החכירה 40 שנות חכירה, וההפקעה היתה למשך 15 שנים, יוכל בעל הזכות לרכוש מחדש זכות חכירה לתקופה של 25 שנים, ואם היתה לו בחוזה החכירה המקורי אופציה להארכת תקופת החכירה, יוכל לעשות כן גם לפי חוזה החכירה החדש.

### לסעיף קטן (ח)

מוצע לקבוע כי הזכות לרכישה מחדש בהתאם להוראות סעיף 14 במוצע לא תוקנה לנפקע במקרים שבהם הוחלה על הקרקע שהופקעה תכנית מפורטת לפי הוראות חוק התכנון והבניה, ובשל תכנית זו מתן הזכות לרכישה מחדש אינו מעשי או מכביד במידה ניכרת על ביצוע התכנית או שהתכנית אינה ניתנת למימוש בידי הנפקע, למשל כאשר הנפקע הוא בעל זכות חכירה בקרקע למטרה מסוימת והתכנית מייעדת את הקרקע למטרה אחרת שאין באפשרותו של בעל זכות החכירה לממשה על פי חוזה החכירה.

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(י) שר האוצר רשאי, בתקנות, להחיל את הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, בשינויים ובתנאים שיקבע, על מי שבמועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 היה בעל זכות חכירה ראשית בקרקע שאינה מקרקעי ישראל, על פי הווה חכירה לתקופה של 49 שנים לפחות, או על יורשיו.

14ג. ניתנו כפיצויים בעד רכישת זכויות בקרקע לפי פקודה זו, זכויות בקרקע אחרת, רשאי שר האוצר להחליט כי הזכויות שנרכשו דרושות לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית או להשתמש בזכויות כאמור לכל מטרה אחרת, לרבות העברת הזכויות לאחר בכפוף להוראות כל דין, ולא יחולו לענין זה הוראות סעיפים 14א ו-14ב.

תשלום פיצויים  
בזכויות בקרקע

14ד. (א) חלפו 25 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 (בסעיף זה – התקופה הקובעת) ושר האוצר לא חזר בו מרכישת הקרקע לפי סעיף 14 ולא פעל לפי הוראות סעיף 14ב, רשאי הוא להשתמש בקרקע שלגביה פורסמה ההודעה לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר בכפוף להוראות כל דין, בין אם מומשה מטרת הרכישה ובין אם לאו, ולא יחולו לגבי אותה קרקע הוראות סעיפים 14 עד 14ב.

שימוש בקרקע  
שנרכשה לכל  
מטרה

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), שונתה מטרת הרכישה בקרקע לפי הוראות סעיף 14א תהיה התקופה הקובעת לענין מטרת הרכישה החדשה, במפורט להלן, לפי הענין:

(1) לא הוחל בביצוע מטרת הרכישה החדשה בתוך תקופת המימוש שנקבעה לגביה – התקופה הארוכה מבין אלה:

(א) תקופת המימוש שנקבעה לגבי מטרת הרכישה החדשה, בתוספת שנה אחת;

## ד ב ר י ה ס ב ר

המוצע בסעיפים 10 ו-11 להצעת החוק, יתקיימו כל עוד לא חלפה תקופה של 25 שנים, שתחילתה במועד פרסום ההודעה על תפיסת החוקה בקרקע לפי סעיף 7 לפקודה (להלן – התקופה הקובעת), וכי בתום התקופה הקובעת תהיה הרשות רשאית להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא.

במסגרת איזון האינטרסים בין הפרט לבין הרשות בסיטואציה של אי-מימוש מטרת ההפקעה או תום הצורך הציבורי בה, לא ניתן להתעלם מגורם הזמן, אשר מחייב השבת הקרקע כאמור לבעליה ככל שהזמן שחלף ביחס למועד ההפקעה הוא קצר יותר, ומצדיק השאת הקרקע בידי הרשות ככל שהזמן שחלף ארוך וממושך יותר. חלוף הזמן מביא גם להיחלשות הדרגתיות של הקשר הרגשי של הבעלים לקרקע, קשור המשמש כאחת ההצדקות להכרה בזכות הבעלים להשבה.

ההגבלה בזמן של זכויות הנפקע ביחס לקרקע המופקעת נועדה להבטיח יציבות קניינית וודאות משפטית, ולמנוע התדיינות משפטיות שנים רבות לאחר ההפקעה, כאשר לא תמיד קיים בידי הרשות המפקיעה תיעוד רלוונטי. שיקול נוסף הוא חוסר יכולת מעשית לפנות לכל היורשים של בעלי הקרקע לשעבר, שככל שחולפות השנים גדל מספרם, וגדל הקושי לאתרם.

## לסעיף קטן (י)

מוצע להסמיך את שר האוצר להחיל בתקנות את הוראות סעיף 14ב המוצע, כולן או חלקן, בשינויים ובתנאים שיקבע, על נפקעים שהיו בעלי זכות חכירה ראשית בקרקע פרטית על פי הווה חכירה לתקופה של 49 שנים לפחות, ואם נפטרו – על יורשיהם. מוצע כי ההחלה של הוראות הסעיף המוצע על בעלי זכות חכירה כאמור תיעשה בתקנות בשל מורכבות הליך ההשבה, שכן הזכות לרכישה מחדש במקרה זה תוקנה במקביל גם לנפקע שהיה בעל הקרקע וגם למי שחבר ממנו, במועד ההפקעה, את הקרקע.

## לסעיף 14ג המוצע

מוצע לקבוע כי במקרה שבו ניתנו בעד ההפקעה פיצויים בזכויות בקרקע חליפית, תנותק הזיקה שבין הנפקע לקרקע שהופקעה ובשל כך לא תוקנה לו הזכות לרכישה מחדש לפי הוראות סעיף 14ב המוצע, ושר האוצר יוכל להשתמש בקרקע למטרה ציבורית או למטרה אחרת, השונה ממטרת ההפקעה, בלי שיצטרך ליידע את הנפקע או את הציבור על כך לפי הוראות סעיף 14א המוצע.

## לסעיף 14ד המוצע

מוצע כי הזכויות המוענקות לנפקע ביחס לקרקע המופקעת, לפי סעיפים 14 עד 14ב לפקודה, כנוסחם

(ב) התקופה הקובעת החלה לענין מטרת הרכישה המקורית;

(2) הוחל בביצוע מטרת הרכישה החדשה בתוך תקופת המימוש שנקבעה לגביה - 25 שנים ממועד פרסום ההודעה על מטרת הרכישה החדשה לפי סעיף 14א (בפסקה זו - מועד פרסום המטרה החדשה), בניכוי התקופה הקצרה מבין אלה:

(א) תקופת המימוש שנקבעה לגבי מטרת הרכישה המקורית;

(ב) תקופה שתחילתה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 וסיומה במועד פרסום המטרה החדשה.

(ג) בסעיף זה, "מטרת הרכישה המקורית" ו"מטרת הרכישה החדשה" - כמשמעותן בסעיף 14א.

היקון סעיף 22

12. בסעיף 22 לפקודה -

(1) בסעיף קטן (2), במקום "להרשות אותו אדם" יבוא "בכפוף להוראות סעיפים קטנים (א2) ו-(ב2), להרשות אותו אדם" ובמקום הקטע החל במילים "או על היועץ המשפטי" עד המילים "במידה שהוא" יבוא "על היועץ המשפטי לממשלה, על ממשלת ישראל או על ראש תחום הפקעות במינהל מקרקעי ישראל - במידה שהוא";

(2) אחרי סעיף קטן (2) יבוא:

"(א2) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2), להשתמש בכוחות ובזכויות שהוענקו לו לפי סעיפים 14א עד 14ד, אלא בהתקיים אחד מאלה:

(א) נקבע בהסכם בין שר האוצר לבין האדם שלו ניתנה ההרשאה כי אותו אדם יוכל להשתמש בכוחות ובזכויות כאמור, כולן או חלקן, בכפוף להוראות אותו הסכם;

(ב) ההרשאה ניתנה לרשות מקומית ששר האוצר הסכים, מראש ובכתב, להקנות לה את הקרקע כאמור בסעיף קטן (4).

## ד ב ר י ה ס ב ר

וזאת לשנה נוספת מתום המועד שנקבע לביצוע המטרה הציבורית החדשה. היה והוחל בביצוע המטרה הציבורית החדשה תהיה התקופה הקובעת 25 שנים ממועד פרסום ההודעה על המטרה הציבורית החדשה, בניכוי התקופה שבין פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לגבי המטרה המקורית ועד למועד האחרון שבו היה על הרשות המפקיעה להתחיל בביצוע מטרה זו (קרי, תקופת המימוש של המטרה המקורית) או עד למועד פרסום ההודעה על המטרה החדשה, לפי המועד המוקדם מביניהם.

סעיף 12 לפסקאות (1) ו-(2)

סעיף 22 לפקודה מאפשר לכל אדם לפנות אל שר האוצר בבקשה שיפקיע בשמו קרקע לפי הוראות הפקודה, אם הדבר דרוש לצורך ציבורי. סעיף קטן (2) של הסעיף האמור מאפשר לשר האוצר מקום שהפונה אליו בבקשה כאמור הוא רשות מקומית, מי שמחויק בזיכיון שלפיו הוא רשאי לדרוש משר האוצר רכישה כאמור או גוף אחר שצוין בהודעה ברשומות, לתת לפונה הרשאה

שיקולים אלה דומים לשיקולים הכלליים החלים בדיני ההתיישנות, ואלם החלת דיני ההתיישנות הכלליים על המצבים של תום הצורך הציבורי בקרקע המופקעת היא בעייתית ועלולה לערער את היציבות הקניינית ולהביא לחוסר ודאות משפטית, במיוחד כאשר האירועים המקיימים את עילת התביעה עשויים להתרחש זמן רב לאחר מועד ההפקעה.

גם בשיטות משפט זרות (כגון צרפת וגרמניה) אומץ הפתרון של קביעת מסגרת זמן קשיחה, המתבססת על מועד ההפקעה ולא על מועד ביטול או שינוי המטרה הציבורית כנקודת מוצא.

עוד מוצע, כדי שלא לטבל את יכולתו של הנפקע לממש את זכותו לרכישה מחדש לפי סעיף 14ב המוצע, לקבוע כי אם שונתה המטרה הציבורית שלשמה נדרשת הקרקע, לפי הוראות סעיף 14א המוצע, בטרם חלפה התקופה הקובעת, תוארך התקופה הקובעת במקרה שלא הוחל בביצועה של המטרה הציבורית החדשה,

(ב2) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) אלא לאחר שפרסם ברשומות הודעה על כוונתו לתת הרשאה כאמור ולאחר שנתן הזדמנות לבעל הקרקע ולמי שיש לו טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם נגד רכישת הקרקע או נגד מתן ההרשאה, לפניו או לפני מי שהוא הסמיך לכך, באופן ובמועד שקבע בתקנות; בהודעה לפי סעיף קטן זה תצוין זכותם של בעל הקרקע ומי שיש לו טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם כאמור.

(ג2) על רכישת קרקע בידי אדם שניתנה לו הרשאה לפי סעיף קטן (2) לא יחולו הוראות סעיף 5א, ואם ניתנה ההרשאה כאמור לרשות מקומית יחולו הוראות סעיף 7ב בשינויים אלה:

(א) בסעיף קטן (א), במקום "10" יקראו "17" ובמקום "17" יקראו "22";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "17" יקראו "22";

(3) אחרי סעיף קטן (3) יבוא:

"(4) קרקע שנרכשה לפי סעיף זה, בין אם נרכשה בידי שר האוצר ובין אם נרכשה בידי אדם אחר מכוח הרשאה מאת שר האוצר, תוקנה לפי הוראות סעיף 19 לשר האוצר, ואולם אם נרכשה הקרקע בידי שר האוצר בעבור רשות מקומית או שנרכשה בידי רשות מקומית מכוח הרשאה מאת שר האוצר, רשאי שר האוצר להסכים, מראש ובכתב, כי הקרקע תוקנה לפי הוראות סעיף 19 לרשות המקומית."

## ד ב ר י ה ס ב ר

לתת הרשאה כאמור ולתת זכות שימוע לבעל הקרקע או למי שיש לו טובת הנאה בקרקע הן לעצם מתן ההרשאה והן באשר להפקעת הקרקע. זכות שימוע כאמור ניתנת כבר היום מכוח הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

לאור מתן זכות השימוע כאמור מוצע לקבוע, בסעיף קטן (ג2), כי הוראות סעיף 5א לפקודה, בנוסחן בסעיף 3 להצעת החוק, המעגנות גם הן את זכות השימוע, לא יחולו לאחר מתן ההרשאה, שכן זכות השימוע לענין הפקעת הקרקע כבר ניתנה. כמו כן, בשל אופיין המיוחד של ההפקעות הנעשות על ידי רשויות מקומיות, גם כשאלו נעשות מכוח הרשאה שנתן שר האוצר לפי סעיף 22(2) לפקודה, מוצע לאפשר להן לקבוע תקופה ארוכה יותר להתחלת ביצוע ההפקעה שתעמוד על 17 שנים עם אפשרות הארכה לחמש שנים נוספות.

לפסקה (3)

מוצע לקבוע כי קרקע שהופקעה לפי סעיף 22 לפקודה תוקנה לשר האוצר, בין אם הופקעה בידי שר האוצר בשמו של אדם אחר, ובין אם הפקיע אותה אדם אחר לפי הרשאה מאת שר האוצר, ואולם אם הקרקע הופקעה בידי שר האוצר בשם רשות מקומית או שהופקעה על ידה מכוח הרשאה לפי הסעיף האמור, יהיה אפשר להקנותה לרשות המקומית, בהסכמה מראש ובכתב של שר האוצר. מטרת הוראה זו לוודא כי קרקע שהופקעה למטרה ציבורית תהיה בבעלות הציבור.

להשתמש בזכויות ובסמכויות המוקנות לשר האוצר לצורך ההפקעה.

מוצע בסעיף קטן (א2) החדש, להגביל את סמכותו של שר האוצר להעניק מכוח הרשאה כאמור את סמכויותיו לפי סעיפים 14א עד 14ד המוצעים בסעיף 11 להצעת החוק, שענינם כאמור בזכות לשנות את מטרת ההפקעה ובזכות ההשבה. סמכויות אלה ייוותרו בידי שר האוצר. הואיל והרשאה מסוג זה ניתנת למטרה מוגדרת ואין לראות בה הרשאה להפקיע לכל מטרה ציבורית, מוצע לקבוע כי גוף שניתנה לו הרשאה כאמור לא יוכל לשנות את המטרה שבבסיס ההרשאה לפי ההסדר הקבוע בסעיף 14א המוצע, ולא יוכל להשתמש בקרקע לכל מטרה אחרת לפי סעיפים 14ג ו-14ד המוצעים. כמו כן מכיוון שלפי הוראות סעיף 22(4) לפקודה, בנוסחו המוצע, קרקע שנרכשה לפי סעיף 22 לפקודה תוקנה, ככלל, לשר האוצר, רק הוא יוכל להשיבה לנפקע בדרך הקבועה בסעיף 14ב המוצע.

עם זאת מוצע לטייג הגבלה זו ולאפשר את הענקת הסמכויות המעוגנות בסעיפים 14א עד 14ד המוצעים אם נקבע כך בהסכם מפורש בין שר האוצר למקבל ההרשאה ובכפוף לתנאי ההסכם, או כאשר הענקת הסמכויות היא לרשות מקומית ששר האוצר מסכים להקנות לה את הקרקע שהופקעה לפי הוראות סעיף 19 לפקודה.

עוד מוצע בסעיף קטן (ב2), לחייב את שר האוצר, לפני מתן ההרשאה, לפרסם הודעה ברשומות על כוונתו

22א. הסמכויות הנתונות לשר האוצר לפי פקודה זו יהיו נתונות גם לשר רכישה בידי שר התחבורה והבטיחות בדרכים בכל הנוגע לביצוע הליכים לרכישת קרקע לצורך ציבורי של התוויית דרך, סלילתה או הרחבתה; בסעיף זה, "דרך" – כל דרך או מסילת ברזל, לרבות תוואי של דרך או של מסילה כאמור ולרבות צומת דרכים."

ביטול התוספת

14. התוספת לפקודה – בטלה.

תיקון חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור

15. בחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964 – (1) בסעיף 8 –

- (א) בסעיף קטן (א), במקום "וריבית צמודה" יבוא "על שווי הזכויות בלבד, בתוספת ריבית צמודה" ובמקום "ואילך על שווי הזכויות בלבד" יבוא "ערב תחילתו של חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התשס"ו-2006 (בסעיף זה – תיקון מס' 3), ובתוספת ריבית צמודה בשיעור שנקבע לפי סעיף 1 לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961", לענין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית" מיום תחילתו של תיקון מס' 3 ואילך;
- (ב) בסעיף קטן (ב)(1), המילים "אצל האפוטרופוס הכללי או" – יימחקו, ובמקום "הפרשי הצמדה בלבד" יבוא "הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור שנקבע לפי סעיף 1 לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, לענין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית", בניכוי שתי נקודות אחוז";

## ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע לתקן את הוראות החוק האמור, ולעגן את המלצות הוועדה הבין-משרדית כפי שאושרו בממשלה.

לפסקאות (1), (3) ו(4)

מוצע כי החל במועד תחילתו של החוק המוצע, יתווספו לפיצויי ההפקעה הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – חוק פסיקת ריבית), דהיינו – תשלום ריבית ריאלית מלאה על סכומי הפיצויים, בהתאם לתקנות פסיקת ריבית והצמדה (קביעת שיעור הריבית ודרך חישובה), התשס"ג-2003, מדובר בריבית בשיעור עלות גיוס ההון של הממשלה, בתוספת 1 נקודת אחוז.

תיקון זה נועד מצד אחד להבטיח כי בעל הזכויות במקרקעין יקבל פיצוי נאות ומלא על כל פגיעות ההפקעה, ומצד שני לתמרץ את הרשות המפקיעה לתפוס חזקה במקרקעין ולא להשתהות יתר על המידה בהשלמת הליכי ההפקעה.

סעיף 8(ב) לחוק לתיקון דיני הרכישה קובע כי אם רוכש הזכויות הציע לבעל הזכויות פיצויים בעד הזכויות שנרכשו ובעל הזכויות סירב לקבלם או לא הודיע על הסכמתו לקבלם בתוך שלושה חודשים, רשאי רוכש הזכויות להפקיד את סכום הפיצויים אצל האפוטרופוס הכללי או אצל החשב הכללי במשרד האוצר, וכי על סכום שהופקד כאמור ייווספו הפרשי הצמדה בלבד, אף שיש מקום לפטור את הרשות המפקיעה מהחבות כלפי

סעיפים 13, 18 ו-19 הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943, שחוקקה במקביל לפקודה, אינם יכולים לרדור בכפיפה אחת עם המלצות הוועדה הבין-משרדית כפי שעוגנו בתיקונים המוצעים לפקודה, בהצעת חוק זו, מכיוון שאינם נותנים ביטוי מספק לזכויות בעלי הקרקע במהלך הליכי ההפקעה ואינם מעניקים להם כל זכות ביחס לקרקע לאחר הפקעתה. מוצע אפוא לבטל את פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943, ובמקביל לקבוע כי סמכויות ההפקעה שבפקודה, כנוסחה המוצע בהצעת חוק זו, יהיו נתונות גם לשר התחבורה והבטיחות בדרכים בכל הנוגע לביצוע הליכי הפקעה לצורך סלילת כבישים ומסילות ברזל, התווייתם והרחבתם.

נוסחה של פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943, שמוצע לבטלה, מובא כנספח לדברי ההסבר.

סעיף 14 בחוק לתיקון דיני הרכישה מרובזות הוראות שונות הנוגעות לדיני ההפקעות בכלל, וביניהן – הוראות לענין הזכות להפקיע בלא פיצוי, הזכות להפרשי הצמדה וריבית על הפיצויים ועוד.

<sup>4</sup> ס"ח התשכ"ד, עמ' 122; התשס"ג, עמ' 537.  
<sup>5</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 192.

(א) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) לא קנה רוכש הזכויות את ההחזקה במקרקעין בתוך תשעים ימים מיום שפורסמה הודעה כאמור בסעיף 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן - פקודת הקרקעות), וברכישה מכוח חוק רכישה שלפיו אין חובה לפרסם הודעה כאמור - בתוך תשעים ימים מהיום שבו רשאי רוכש הזכויות לדרוש את מסירת ההחזקה במקרקעין, זכאי בעל הזכויות שנרכשו לדרוש מרוכש הזכויות את הפיצויים המגיעים בשל רכישת שווי הזכויות, כנגד מסירת החזקתו במקרקעין; דרש בעל הזכויות שנרכשו, פיצויים כאמור, ישלם לו רוכש הזכויות, בתוך תשעים ימים ממועד מסירת החזקה במקרקעין, את סכום הפיצויים שלדעתו זכאי לו בעל הזכויות."

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "לפי סעיף קטן (א)" יבוא "לפי סעיפים קטנים (א) או (א1)";

(3) בסעיף 11א, המילים "אצל האפוטרופוס הכללי" - יימחקו;

(4) בסעיף 13א, במקום "שר המשפטים" יבוא "שר האוצר", במקום "האפוטרופוס הכללי" יבוא "החשב הכללי במשרד האוצר" ובמקום "לאפוטרופוס הכללי" יבוא "לחשב הכללי";

(5) אחרי סעיף 13א יבוא:

"פטור מלא או חלקי 13ב. על אף האמור בכל דין, החל ביום תחילתו של חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3) התשס"ו-2006 (בסעיף זה - המועד הקובע), יחולו הוראות סעיף 20 לפקודת הקרקעות וכן הוראות סעיפים 2, 4 ו-5 לחוק זה, רק על רכישה כמפורט להלן:

(1) רכישה לפי הוראות חוק רכישה שנעשתה לפני המועד הקובע;

**ד ב ר י ה ס ב ר**

90 ימים ממועד המסירה כאמור. הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה אינם מטילים חובה כלשהי על הרשות המפקיעה, לאחר שפרסמה הודעה לפי סעיף 7 לפקודה, לתפוס את החזקה ולהעביר את הפיצויים לנפקע. הואיל ובעל הזכויות במקרקעין נפגע מעצם קיום ההפקעה, אף אם טרם מומשה בפועל, מוצע לאפשר לו לדרוש מהרשות את הפיצויים כנגד מסירת החזקה בקרקע.

מוצע על כן לקבוע כי אם הרשות המפקיעה לא תפסה את החזקה בקרקע בתוך 90 ימים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודה (ובהפקעה מכוח חוק רכישה שבו הדרישה לתפיסת החזקה אינה קמה מכוח הודעה כאמור - בתוך 90 ימים מהמועד שבו רשאית הרשות המפקיעה לדרוש את מסירת החזקה בקרקע), יהיה בעל הזכויות זכאי לדרוש את הפיצויים המגיעים לו כנגד מסירת החזקה, ובתוך 90 ימים ממסירת החזקה תשלם לו הרשות את סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת.

לפסקה (5)

אף שיש לראות בהפקעה בידי המדינה אמצעי הכרחי לשם קיום צרכים ציבוריים, יש לשאוף לכך שהפיצויים בשל הפקעה כזו יצמצמו את הפגיעה

הנפקע באמצעות הפקדת הפיצויים לזכותו, אין למנוע מהנפקע לחלוטין ריבית בשל פיצויים אלה. יחד עם זאת, יש ליצור תמריץ לנפקע לקבל את הכספים במועד באמצעות הפחתת הריבית המגיעה לו על כספים אלה לעומת הריבית הנהוגה במשק. מוצע אפוא כי על כספים שיופקדו כאמור ייוספו הפרשי הצמדה וכן ריבית צמודה לפי חוק פסיקת ריבית, בניכוי 2 נקודות האחוז (דהיינו - עלות גיוס ההון של הממשלה בניכוי נקודת האחוז).

כיוון שלפי המוצע ייוספו על הכספים המופקדים הפרשי הצמדה וריבית קבועה שאינם תלויים ברזוחים שהושגו על כספים אלה, מוצע כי כספים אלה יופקדו אצל החשב הכללי במשרד האוצר ולא אצל האפוטרופוס הכללי.

לפסקה (2)

בהתאם להוראות הפקודה, רשאי שר האוצר לקבוע בהודעה לפי סעיף 7 את המועד שבו יש למסור את החזקה בקרקע, ובלבד שתיתן לנפקע תקופה של חודשיים לפחות ממועד פרסום ההודעה ברשומות (אלא אם כן מדובר במקרה דחוף). במקביל לכך, מוטלת בסעיף 9א לחוק לתיקון דיני הרכישה חובה על הרשות המפקיעה לשלם את פיצויי הפקעה כנגד מסירת החזקה, בתוך

(2) רכישה לפי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, או רכישה בידי רשות מקומית מכוח הרשאה שניתנה לה לפי סעיף 22(2) לפקודת הקרקעות, בין שנעשתה לפני המועד הקובע ובין לאחריו.

16. בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבניה) – תיקון חוק התכנון והבניה

(1) בסעיף 190(א) –

(א) ברישה, אחרי "התפקידים" יבוא "של שר האוצר";

(ב) בפסקה (6), במקום "סעיף 21" יבוא "סעיפים 5א, 14(א), 14א עד 14ד ו-21", ובמקום "לא יחול" יבוא "לא יחולו";

(2) בתוספת הרביעית, בסעיף 15(ה), אחרי "התפקידים" יבוא "של שר האוצר".

17. בחוק העתיקות, התשל"ח-1978, בסעיף 33, במקום "של הממשלה" יבוא "של שר תיקון חוק העתיקות האוצר ושל הממשלה".

18. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943<sup>7</sup> (להלן – פקודת הדרכים) – ביטול פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח)

19. (א) חוק זה יחול על קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5 לפקודה, כנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, ביום תחילתו של חוק זה (בסעיף זה – יום התחילה) ואילך, בכפוף להוראות סעיף זה.

## ד ב ר י ה ס ב ר

**סעיף 16(1)(ב)**  
 חוק התכנון והבניה, בפרק ח', מאפשר לוועדה המקומית לתכנון ובניה להפקיע קרקע שנועדה בתכנית לצורכי ציבור כהגדרתם בפרק האמור. הליכי ההפקעה נעשים בהתאם לפקודה, בשינויים הקבועים באותו פרק.

מוצע כי ההסדר לענין זכות ההשבה, הזכות לרכישה מחדש ומעבר ממטרה ציבורית אחת למטרה ציבורית אחרת, כאמור בסעיפים 14(א) ו-14א עד 14ד לפקודה, כנוסחם בסעיפים 10 ו-11 להצעת החוק, לא יחול על הפקעות מכוח חוק התכנון והבניה, וזאת מכיוון שעל הפקעות אלה חל ההסדר המיוחד שבסעיפים 195 ו-196 לחוק האמור.

כן מוצע לקבוע כי בהפקעות מכוח חוק התכנון והבניה לא יידרש שימוע בהתאם לפקודה, שכן בהליכים המתנהלים במוסדות התכנון בעת אישור התכנית שמכוחה מתבצעת ההפקעה, מתקיים ממילא שימוע למי שסבור כי הוא עלול להיפגע מהתכנית.

**סעיף 19 לסעיף קטן (א)**

פסק דין קרטיק קבע הלכה חדשה בכל הנוגע להענקת זכות להשבת קרקע ששימשה למטרה הציבורית שלשמה יועדה. עד פסק הדין, פרשנות בתי המשפט לפקודה, על סמך הוראות סעיפים 19(2) ו-14(1) לפקודה, היתה כי מעשה ההפקעה מהווה מעשה שנשלם עם רישומה של הקרקע המופקעת על שם המדינה, והמדינה כלכלה את צעדיה במישור התכנוני והקנייני

למינומם ההכרחי הנובע מהפקעת הקרקע כשלעצמה, ולכן יש להבטיח כי הפיצוי יהיה מלא. לפיכך מוצע לקבוע כי החל במועד תחילתו של החוק המוצע, לא יהיה שר האוצר רשאי להפקיע קרקע או חלק ממנה בלא מתן פיצויים מלאים.

מוצע שלא להחיל הוראה זו על רכישת מקרקעין לפי חוק התכנון והבניה או על רכישת מקרקעין בידי רשות מקומית מכוח הרשאה שנתן שר האוצר לפי סעיף 22(2) לפקודה, וזאת מכיוון שלשינוי ההסדר החל על הפקעות מכוח חוק התכנון והבניה או על הפקעות של רשות מקומית מכוח הרשאה לפי הפקודה השלכות ניכרות על תקציבי הרשויות המקומיות, העשויות למנוע הפקעות הנוצרות לרווחת הציבור. כמו כן בחוק התכנון והבניה קבועים הסדרים מיוחדים, הן לענין יכולתה של הרשות להפקיע (רק לאחר הליכי תכנון מפורטים המייעדים את הקרקע לשימוש ציבורי שניתן להפקיע בעבורו – ר' סעיף 188 לחוק האמור) והן לענין השימוש הציבורי בקרקע המופקעת (הרשות אינה יכולה להשתמש בקרקע אלא לצורך שלשמו הפקיעה אותה, ואם היא מעוניינת למכור אותה לצד שלישי עליה לתת לנפקע זכות קדימה לרכוש את הקרקע ממנה או להשיבה לו – ר' סעיפים 195 ו-196 לחוק האמור).

<sup>6</sup> ס"ח התשל"ח, עמ' 76.

<sup>7</sup> ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' (ע) 40, (א) 55; ס"ח התשכ"ו, עמ' 4.

(ב) בקרקע כמפורט להלן, רשאי שר האוצר להשתמש לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר בכפוף להוראות כל דין, ואולם בקרקע שנרכשה לפי הוראות חוק התכנון והבניה לא יחולו הוראות סעיף קטן זה וימשיכו לחול לגביה הוראות החוק האמור:

(1) קרקע שנרכשה לפני יום התחילה לפי הוראות הפקודה או לפי הוראות פקודת הדרכים, ולפני היום האמור מומש לגביה הצורך הציבורי שלשמו נרכשה או צורך ציבורי אחר;

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

(3) קרקע שביום התחילה חלפו 25 שנים לפחות ממועד תחילתו של צו שהחיל עליה את פקודת הדרכים ושהוצא מכוח סעיף 3 לפקודה האמורה.

(ג) קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5 לפקודה לפני יום התחילה או שצו כאמור בסעיף קטן (ב)3 שהוצא לגביה נכנס לתוקפו לפני היום האמור, ולא מתקיימים לגביה הוראות סעיף קטן (ב), למעט קרקע כאמור שרוכש הזכויות בה בהתאם להוראות הפקודה או פקודת הדרכים, לפי הענין, העבירה לאחר ולמעט קרקע כאמור שנרכשה לפי הוראות חוק התכנון והבניה, יחולו לגביה סעיפים 14(א)14(ב) ו-14(ג) עד 14ד לפקודה, כנוסחם בסעיפים 10 ו-11 לחוק זה, בשינויים אלה:

(1) תקופת המימוש לגבי אותה קרקע תהיה 10 שנים מיום התחילה, ואולם רשאי שר האוצר, במהלך התקופה האמורה, להאריכה בתקופה נוספת, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על 17 שנים מיום התחילה; על הארכת תקופת המימוש לפי פסקה זו יחולו הוראות סעיף 7(ב) סיפה לפקודה, כנוסחן בסעיף 5 לחוק זה, בשינויים המחוייבים;

(2) התקופה הקובעת כמשמעותה בסעיף 14ד לפקודה, כנוסחה בסעיף 11 לחוק זה, תהיה, לגבי אותה קרקע, התקופה הארוכה מבין אלה:

(א) 25 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודה או ממועד תחילתו של צו כאמור בסעיף קטן (ב)3, לפי הענין;

## ד ב ר י ה ס ב ר

החלת החוק המוצע על הפקעות ישנות צפויה לגרום גם לקושי באיתור הבעלים, לקושי בייחוס הזכויות לבעליהן, לקושי הנובע מכך שהזכויות בקרקע עברו לצד שלישי, לקושי הנובע משינוי המטרה הציבורית ולקושי ביישום הפקודה, כנוסחה בחוק המוצע, לגבי הפקעות שבהן לא צוינה מטרת ההפקעה.

יצוין כי גם בארצות הברית, בכל מקום שבו הוסדרה בחוק מדינתי זכות קדימה לבעלי קרקע מופקעת, לריבשת הקרקע שהופקעה מהם, היא הוחלה ממועד תחילת החוק ולא למפרע.

מוצע על כן כי התיקון המוצע יחול באופן פרוספקטיבי, באופן שיתחשב כראוי במידת ההסתמכות ובהיקף הציפיות הסבירות שיצרה המציאות המשפטית הקודמת, ויחול, ככלל, רק על הפקעה שהיעשה בהתאם להוראות הפקודה החל ביום התחילה ואילך (זאת בין אם

– על כל המשמעויות הכלכליות הנלוות לכך – בהתאם לעקרונות אלה.

החלת ההסדר המוצע בהצעת החוק באופן רטרואקטיבי על כלל ההפקעות שבוצעו בעבר תפגע באינטרס ההסתמכות של המדינה, שכן המדינה כלכלה את צעדיה בהסתמך על מציאות משפטית הפוכה. בחלק מהמקרים המדינה אף העבירה את זכויותיה בקרקע לצדדים שלישיים ולא ניתן באותם מקרים להעביר את הזכויות לבעלים המקוריים בלי לפגוע בצדדים שלישיים שגם הם פעלו על סמך המציאות המשפטית ההפוכה.

אינטרס ההסתמכות הוכר בפטיקה כשיקול לדחיה על הסף של עתירה התוקפת חוקיות הפקעה (ר' למשל בג"צ 147/74 טובה ספולניסקי נ' שר האוצר ואח', פ"ד כ"ט(1) 421). לא כל שכן כאשר מעשי הרשות נעשו בהתאם לדין הנהוג והיא כלכלה את צעדיה בהתאם לו.



(ב) תקופת המימוש כאמור בפסקה (1), בתוספת שנה אחת.

(ד) סעיפים 8, 11 ו-13א לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964, כנוסחם בסעיף 15 לחוק זה, וחולו גם על רכישה כמשמעותה בחוק האמור שנעשתה לפני יום התחילה, ואולם הם יחולו רק על פיצויים, כולם או חלקם, שערב יום התחילה טרם שולמו או טרם הופקדו, לפי הענין.

## ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע על כן לקבוע כי זכות ההשבה תינתן רק לגבי הפקעות שבוצעו פחות מ-25 שנים לפני יום תחילתו של החוק המוצע, בשלא מומשה בקרקע מטרה ציבורית והקרקע לא עברה לצד שלישי. במקביל תינתן לרשות תקופה של 10 שנים לתחילת ביצוע מטרת ההפקעה, כאשר שר האוצר יהיה רשאי לקבוע תקופה ארוכה יותר או להאריך את התקופה שנקבעה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שהתקופה הכוללת לתחילת ביצוע המטרה הציבורית לא תעלה על 17 שנים. מוצע גם להחיל את התקופה הקובעת שלאחריה לא יהיו עוד זכויות לבעלים על הפקעות אלה; תקופה זו תהיה התקופה שנקבעה לתחילת ביצוע ההפקעה, בתוספת שנה, או 25 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודה, לפי התקופה הארוכה מביניהם.

נוסף על כך מוצע להבהיר כי הוראות המעבר הקבועות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לענין זכות ההשבה לא יחולו על הפקעות מכוח חוק התכנון והבניה, שכן בהפקעות אלה חל ההסדר הקבוע בסעיפים 195 ו-196 לחוק האמור.

### לסעיף קטן (ד)

באשר להגדלת הריבית על פיצויי ההפקעה והפקדתם אצל החשב הכללי מוצע לקבוע כי הוראות אלה יחולו גם על רכישות שנעשו לפני יום תחילתו של החוק המוצע, ואולם הם יחולו רק על פיצויים, כולם או חלקם, שערב היום האמור טרם שולמו או טרם הופקדו, לפי הענין.

ההפקעה נעשית מכוח הפקודה עצמה ובין אם היא נעשית מכוח חוק אחר המפנה להסדרים הקבועים בפקודה).

לענין זה ראו בהרחבה גם בדוח הוועדה הבין-משרדית.

### לסעיפים קטנים (ב) ו-(ג)

בשל הבעיות שפורטו לעיל ביחס להחלת הדין על הפקעות מן העבר, בעיות שמתעצמות ככל שמדובר בהפקעות שנעשו לפני עשרות שנים, וכן בשל הנימוקים שבבסיס ההצעה להוסיף את סעיף 14ד לפקודה ולהגביל בזמן את התקופה שבה קיימת לנפקע זכות ההשבה, מוצע כי הגבלת הזמן האמורה תחול גם ביחס להפקעות מן העבר וזכות ההשבה לא תינתן אם בוצעה ההפקעה לפני למעלה מ-25 שנים, וזאת בין אם מומשה המטרה הציבורית ובין אם לאו.

עוד מוצע להבהיר כי לגבי קרקע שהופקעה לפני יום תחילתו של החוק המוצע ומומשה לגביה מטרה ציבורית, ימשיך לחול הדין הקודם, היינו – שר האוצר יהיה רשאי להשתמש בה לכל מטרה שהיא.

באשר להפקעות שלא מומשה בהן מטרה ציבורית, אין להתעלם מפסיקת בתי המשפט שלפיה מקום שבו נזנחה ההפקעה על ידי הרשות, יש מקום למסקנה כי על הקרקע לשוב לבעליה (ר' למשל דנג"צ 4466/94 מאזן חסן זכי נסייבה נ' שר האוצר פ"ד מט (4) 68). יחד עם זאת אין להתעלם גם מהעובדה שאמות המידה לזניחת המטרה הציבורית שוננו בהצעת חוק זו ושהסדר לענין הגבלת הזמן להתחלת ביצוע מטרת ההפקעה אינו יכול לחול רטרואקטיבית.

## נספח לדברי ההסבר

להלן נוסח התוספת לפקודה שמוצע לבטלה:

### "תוספת

טופס א'

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943  
הודעה לפי סעיף (סעיפים) 5 (ו-7)

נמסרת בזה הודעה כי הקרקעות הנקובות בתוספת על ההודעה הזאת, דרושות לנציב העליון לצרכי הציבור לחלוטים, או למשך שנים, או כל עוד הן עשויות לשמש לצרכי ציבור, וכי הנציב העליון מסכים לשאת ולתת בדבר רכישת הקרקעות האמורות.

כל אדם, הטוען שיש לו זכות או טובת הנאה כל־שהן בקרקעות הנ"ל, והוא רוצה לקבל פיצויים בגין אותן קרקעות, נדרש לשלוח למנהל מחלקת סידור הקרקעות – במשך חדשיים מתאריך פרסומה של ההודעה הזאת ברשומות – הרצאת דברים על זכותו או טובת הנאה שלו בקרקעות הנ"ל, ביחד עם ראיות לכך, והראיות הללו תכלולנה את פרטי-הרישום בפנקסי רישומי הקרקעות, אם יש כאלה בנמצא, והרצאת דברים על כל תביעת פיצויים שהגיש, המפרטת את סכום הפיצויים הנתבע, מבחינה בין הסכומים לפי סעיפים שונים, ומראה כיצד חושב הסכום בכל סעיף וסעיף.

וכן נמסרת בזה הודעה כי הנציב העליון מתכוון לקנות חזקה בקרקעות הנ"ל כתום חדשיים מתאריך פרסומה של ההודעה הזאת ברשומות, וכי הנציב העליון הורה, ובוה מורים, כי כל בני-אדם שיש להם אחיזה בקרקעות הנ"ל ימסרו את אחיזתם בהן כתום תקופת החדשיים האמורה או לפני-כן.

או

וכן נמסרת בזה הודעה כי הנציב העליון מתכוון לקנות אחיזה בקרקעות הנ"ל תיכף ומיד, הואיל והן דרושות באופן דחוף לצורך הציבור, שלשמו עומדים לרכוש, וכי הנציב העליון הורה, ובוה מורים, כי כל בני-אדם שיש להם אחיזה בקרקעות הנ"ל ימסרו את אחיזתם בהן תיכף ומיד.

### תוספת

תיאור קרקעות

(רישום מידות וגבולות כל-אימת שהדבר מעשי)

בתאריך היום הזה, ..... ב ..... 19.....

מזכיר ראשי

טופס ב'

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943

הודעה לפי סעיף (סעיפים) 5 (ו"ד)

נמסרת בזה הודעה כי הקרקעות הנקובות בתוספת על ההודעה הזאת דרושות לנציב העליון לצורך הציבור, הנזכר בסעיף 20, לחלוטים, או למשך שנים, או כל עוד הן עשויות לשמש לאותו צורך, וכי הנציב העליון סבור כי בגלל קביעותיו של סעיף 20 אין פיצויים או פיצויים מופחתים עשויים להשתלם בגין אותן קרקעות.

כל אדם, הטוען שיש לו זכות או טובת הנאה כל־שהן בקרקעות הנ"ל, והוא רוצה לקבל פיצויים בגין אותן קרקעות – בין מכוח זכות ובין מתוך נימוק שייגרם סבל אם לא ישולמו פיצויים או פיצויים מופחתים – נדרש לשלוח למנהל מחלקת סידור הקרקעות – במשך חדשים מתאריך פרסומה של ההודעה הזאת ברשומות – הרצאת דברים על זכותו או טובת הנאה שלו בקרקעות הנ"ל, ביחד עם ראיות לכך, והראיות האלה תכלולנה פרטי-רישום בפנקסי רישום הקרקעות, אם יש כאלה בנמצא, והרצאת דברים על כל תביעת פיצויים שהגיש, המפרטת את סכום הפיצויים הנתבע, מבחינה בין הסכומים לפי סעיפים שונים, ומראה כיצד חושב הסכום הנתבע בכל סעיף וסעיף, ואם נתבעים פיצויים מתוך נימוק שייגרם סבל אם לא ישולמו פיצויים או פיצויים מופחתים – ראיות התומכות בהתיימרות כי ייגרם סבל.

וכן נמסרת בזה הודעה כי הנציב העליון מתכוון לקנות אחיזה בקרקעות הנ"ל כתום חדשים מתאריך פרסומה של ההודעה הזאת ברשומות וכי הנציב העליון הורה, ובוזה מורים, כי כל בני-אדם שיש להם אחיזה בקרקעות הנ"ל ימסרו את אחיזתם בהן כתום תקופת החדשים האמורה או לפני-כן.

או

וכן נמסרת בזה הודעה כי הנציב העליון מתכוון לקנות אחיזה בקרקעות הנ"ל תיכף ומיד, הואיל והן דרושות באופן דחוף לצורך הציבור, שלשמו עומדים לרכוש, וכי הנציב העליון הורה, ובוזה מורים, כי כל בני-אדם שיש להם אחיזה בקרקעות הנ"ל ימסרו את אחיזתם בהן תיכף ומיד.

#### תוספת

תיאור קרקעות

(רישום מידות וגבולות כל אימת שהדבר מעשי)

בתאריך היום הזה, ..... ב ..... 19.....

מזכיר ראשי.

להלן נוסח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943, שמוצע לבטלה:

“פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943

פקודה הקובעת הוראות בענין סלילתן ושיפורן של דרכים, הדרושות להגנת פלשתינה (א"י), הנציב העליון לפלשתינה (א"י) מחוקק בזה בעצתה של המועצה הפלשתינאית (א"י) לאמור:

השם הקצר

1. פקודה זו תקרא פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943.

## פירוש

2. בפקודה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים דלקמן, אם לא יחייב ענין הכתוב פירוש אחר:

“רשות” פירושה כל אדם המורשה ע”י הנציב העליון עפ”י סעיף 4 של פקודה זו;

“בית-משפט” פירושו בית-המשפט לקרקעות, שבתחומי שיפוטו נמצאת כל קרקע כמוגדר בפקודה הזאת;

“קרקע” פירושה כל קרקע שנרכשה לצורך דרך עפ”י הוראות פקודה זו;

“בעל”, ביחס לכל קרקע, פירושו הבעל הרשום של אותה קרקע, אם יש לקרקע בעל רשום, וכשאינן בעל רשום, פירושו האדם הזכאי לקבל את דמי החכירה והרוחים מאותה קרקע, לרבות בעל זכות או בעל טובת הנאה בקרקע;

“עבודת שפור של קבע” פירושה הקמתם או בנייתם מחדש של כל בנין או של כל תוספת-מבנה לבנין, כל מפעל השקאה, הספקת מים, ביוב, ניקוז, או הקמת גדר אבנים או גדר קבועה אחרת והיא כוללת הקמת כל מצבת קבר ונטיעת עצים;

“דרך” פירושו – כל דרך או מסילת ברזל, או צומת דרכים, או תואי של דרך או של מסילת ברזל, שפקודה זו הוטלה עליה בצו שניתן לפי סעיף 3.

### הטלת הפקודה

3. מותר לו לנציב העליון, אם נוכח שהדבר דרוש להגנת הארץ או לפיתוחה, להורות בצו כי פקודה זו תחול על כל דרך, צו זה לא יפורסם בעיתון הרשמי אלא אם כן סבור הנציב העליון כי פרסום זה לא יזיק להגנת הארץ.

### רישום הערה בספרי האחוזה

3א. ניתן צו על פי סעיף 3, ירשום מנהל רישום הקרקעות הערה על כך בספרי האחוזה לגבי הדרך שהצו חל עליה.

### סמכות לקנות חזקה בקרקע ולבצע עבודה עליה

4. (1) אם ניתן צו עפ”י סעיף 3 מן הפקודה הזאת, יכולה הרשות, דהיינו אדם המורשה בכתב ע”י הנציב העליון לעשות כן, לקנות מיד חזקה בקרקע הדרושה לסלילת הדרך המפורטת באותו צו או לשפורה, ולבצע עליה את כל אותן העבודות שיהא צורך בהן כדי להוציא לפועל אותה סלילה או להשלים את השיפור.

(2) “קרקע הדרושה לסלילת דרך או לשיפורה”, לענין סעיף זה – שטח קרקע הדרוש כדי ליתן לאותה דרך רוחב עד 50 מטר, ואם היתה מסילת ברזל או תואי של מסילת ברזל שנועדו לתחנה, או אם היתה צומת דרכים – כל שטח קרקע הדרוש לתחנה או לצומת בשיעור שתקבע הרשות.

### הקמת הקרקע לקנין הנציב העליון

5. כל אימת שהשלטונות קנו חזקה בקרקע בהתאם לסעיף 4 של הפקודה הזאת, תקום הקרקע הזאת כשהיא בת חורין, לקנין לנציב העליון בשם ממשלת פלשתינה (א”י) ותרשם בהתאם לכך במשרד ספרי האחוזה.

### סמכות להשתמש באופן זמני בקרקע הגובלת בדרך

6. יכולה רשות להשתמש או להרשות להשתמש בקרקע הגובלת בקרקע הדרושה לשם סלילה דרך עפ”י הוראות הפקודה הזאת באותו האופן ולמשך אותו זמן שהרשות תראה צורך בו, כדי שהעבודה הנזכרת בסעיף-קטן (1) של סעיף 4 תבוצע ושהתנועה תופנה לכוון אחר עד גמר העבודה הזאת.

## הגבלה על זכות הפיצויים

7. לא יהא בעל הקרקע זכאי לקבל פיצויים אלא אם כן היה שטח הקרקע שנלקח גדול מרבע השטח הכולל של החלקה שממנה נלקח: בתנאי שאם הוכח כי אם לא ישלמו לו פיצויים יהא נגרם לו סבל, רשאי הנציב העליון לפי שקול דעתו ליתן אותו סכום הפיצויים שימצא לנכון מתוך התחשבות בכל מסיבות הענין.

## פיצויים

8. (1) היה גודל השטח שנלקח עולה על רבע החלקה שממנה נלקח, ישולמו לבעל הקרקע שנרכשה פיצויים בעד השטח העודף על הרבע.

(2) סכום הפיצויים ייקבע לפי הסכם בין הרשות ובין בעל הקרקע פרט למקרים המנויים להלן.

(3) ואלה המקרים שבהם יקבע בית המשפט את חובת הפיצויים ואת סכומם ויפסוק בכל סכסוך על טובת הנאה או על זכות בקרקע, לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלת ישראל או לפי בקשת בעל הקרקע:

(א) אין הסכם על תשלום פיצויים או על סכומם ;

(ב) בעל הקרקע לא הגיש לרשות תביעת פיצויים תוך שנה אחת מיום שקנתה אחיזה בקרקע לפי סעיף 4, ואם היתה הקרקע מן הסוג שחלות עליו הוראות סעיף 3 של חוק לתיקון פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), תשי"א-1951 – מיום מתן הצו על פי סעיף 3 (א) לחוק האמור ;

(ג) הוגשה תביעה כאמור ולא הוגשו ראיות מספיקות לחיזוק התביעה ;

(ד) הוגשו תביעות שונות או סותרות ביחס לאותה קרקע או לכל זכות או טובת הנאה בה;

(ה) הממשלה טוענת שהקרקע היא אדמת מדינה פנויה.

(4) החלטת בית המשפט בנוגע לפיצויים, או בכל סכסוך על טובת הנאה או על זכות בקרקע, תהיה סופית ביחס לכל הצדדים שאליהם נשלחו הודעות על בקשה שהוגשה לפי סעיף קטן (3), או שהתיצבו ותבעו, בעצמם או על ידי מיופה כוח, את הקרקע או כל זכות או טובת הנאה בה ; אולם מי שלא נשלחה אליו הודעה כאמור, או שלא התיצב ולא תבע כאמור, – רשאי להגיש תביעה תוך שנה לאחר תאריך ההחלטה הסופית.

(5) פסק בית המשפט פיצויים ולא הורה על דרך תשלומם, יושלש סכום הפיצויים בבית המשפט ובית המשפט לא ישלמו אלא כעבור שנה מתאריך ההחלטה הסופית, או תוך תקופה קצרה יותר, כפי שיחליט, ולאחר שתוגש לו בקשה על כך מאת אדם התובע את הפיצויים, והפיצויים ישולמו כפי שיוורה בית המשפט.

(6) (א) השלשת הפיצויים בבית המשפט כוחה יפה כסילוק מלא ופוטרת את הממשלה ואת הרשות מאחריות לכל תביעה על הקרקע ועל זכות או טובת הנאה בה.

(ב) אולם אדם הטוען לפיצויים שהושלשו בבית המשפט רשאי – אם לא שולמו, כולם או מקצתם – לתבוע תוך שלוש שנים מתאריך ההחלטה הסופית, שישלמו לו אותם פיצויים, כולם או מקצתם ; כן רשאי כל אדם הטוען שזכותו עדיפה לקבלת סכום הפיצויים להגיש תביעה נגד האדם שהפיצויים שולמו לו.

(7) תביעות לתשלום פיצויים המושלשים בבית המשפט יש להגישן על ידי הודעה בדרך המרצה, באופן שייקבע בתקנות בית הדין הנוהגות באותה שעה והמסדירות מסירת הודעות בדרך המרצה, ובצירוף הצהרה בשבועה המפרטת את הנימוקים שעליהם מבוססת התביעה.

(8) תשלום הפיצויים לאדם שיש לשלם לו, או השלשת הפיצויים בבית המשפט על יסוד החלטתו, פוטרים את הממשלה ואת הרשות מכל אחריות על אופן השימוש באותם פיצויים או על השימוש בהם לרעה. ואולם אם המחזיק בקרקע הוא אדם שאיננו בעל הקנין בה, או שהוא מחזיק בה בתורת בא-כוח,

אין התשלום למחזיק כאמור פוטר מהאחריות אלא אם סכום הפיצויים ושיעוריהם או מועד תשלומם נקבעו בהסכמת בעל הקנין בקרקע, או על-ידי בית-המשפט, לאחר מסירת הודעה שבית המשפט ידרוש למסרה".

#### הערכת הפיצויים

9. בבוא בית המשפט להעריך את סכום הפיצויים שיש לפסוק לכל בעל קרקע בהתאם לסעיף 8, ינהג לפי התקנות דלקמן:

- (א) בית המשפט לא יביא בחשבון את העובדא שהקרקע נכבשה בכפייה;
- (ב) בהתחשב עם המותנה לקמן יקובל כשויה של הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב: בתנאי שבבוא בית המשפט להעריך פיצויים אלה –
- (I) יעריכם לפי השוי שימצאנו בית המשפט כשויה של הקרקע על הבסיס הנ"ל בתאריך שבו נתפסה על ידי הרשות, כשתפיסה זו חלה לפני תחילת תקפה של פקודה זו, ואילו בכל מקרה אחר – בתאריך שבו יכלה רשות לתפוס אותה עפ"י הוראות פקודה זו, בלי לשים לב אל כל השבחות או עבודות שנעשו בקרקע לאחר כל תאריך כזה ע"י רשות או ע"י הבעלים או ע"י כל אדם אחר; וכן
- (II) יביא בחשבון את כל החשבונות וההערכות של השוי היסודי או של דמי החכירה שהוגשו לצורך תשלום מסים ע"י הבעל או שהבעל הסכים להם;
- (ג) בית המשפט לא יביא בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה, אם זו מטרה שאי-אפשר להשתמש בה אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע"י קונה מסויים לצרכיו המיוחדים או חוץ מביקושה לצרכי הרשות;
- (ג) היתה הקרקע מיועדת לתכלית שלפי מהותה אין היא מעוררת ביקוש כללי, או שוק לקרקע, לאותה תכלית, ואלמלא קניית החזקה לפי פקודה זו היתה הקרקע מוסיפה להיות מיועדת לאותה תכלית, רשאי בית המשפט, אם הוא משוכנע שמתכוונים בתום לב לסידור מחדש במקום אחר, להעריך את סכום הפיצויים על יסוד הישוב ההוצאות המתקבלות על הדעת של הסידור מחדש כאמור;
- (ד) כמו כן יביא בית המשפט בחשבון –
- (I) את הנוק, אם יש נוק, שנגרם מחמת ניתוקה של הקרקע מקרקע אחרת השייכת לבעל;
- (II) את העליה או הפחת בשוי קרקע אחרת השייכת לבעל, ובשעה שיבואו להעריך את הפיצויים שיש לשלם, ינכו מסכום שוי הקרקע והנוק שנגרם לה את שיעור העליה או יוסיפו עליו את שיעור הפחת; וכן
- (III) כל תשלום שניתן לבעל ע"י רשות, או ע"י כל אדם הפועל בשמה, לחשבון פיצויים בעד הקרקע, או בקשר להריסתם או סילוקם של כל בנין, מפעל השקאה, עצים או יבול הנמצאים על הקרקע, או בקשר להיזק שנגרם להם.

#### ארנונת שבח

- 9א. (1) נקנתה חזקה בקרקע על פי פקודה זאת, ונסללה עליה דרך, ועקב סלילת הדרך עלה ערכם של מקרקעים אחרים – רשאית הממשלה, תוך חמש שנים מיום שנסתימה סלילת הדרך, להיביב בצו את בעל הקנין במקרקעים שערכם עלה כאמור, לשלם לאוצר המדינה ארנונת שבח שלא תעלה על מחצית הסכום שבו עלה ערך אותם מקרקעים; היה אותו בעל קנין במקרקעים זכאי לפיצויים לפי פקודה זו – רשאית הממשלה לזקוף את סכום הפיצויים על חשבון ארנונת השבח.
- (2) עליה בערך המקרקעים שהביאו בחשבון בקביעת הפיצויים על פי סעיף 9, לא יביא בחשבון לקביעת שיעור ארנונת השבח לפי סעיף זה.

(3) נתגלעו חילוקי דעות בין הממשלה ובין בעל המקרקעים בשאלה אם עלה, ובאיזה שיעור עלה, ערכם של המקרקעים עקב סלילת הדרך – יכריע בית המשפט לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלת ישראל או בעל המקרקעים.

(4) באין הסכם על סילוק ארנונת שבח, תסולק הארנונה בחמשה תשלומים שנתיים רצופים, ותיגבה מאת מי שהוא באותה שעה בעל המקרקעים כדרך שגובים חוב אזרחי רגיל.

(5) (א) בעל הקנין במקרקעים ששילם ארנונת שבח, זכאי לקבל מכל אדם שהוא בעל זכות או טובת הנאה במקרקעים שעליהם שולמה הארנונה, סכום שיוסכם ביניהם כהשתתפות בארנונה;

(ב) לא הגיעו בעל הקנין או בעל הזכות או טובת הנאה כאמור לירי הסכם ברבר ההשתתפות או שיעורה, יפסוק בית המשפט, לפי בקשת בעל הקנין.

#### איסור עבודות שפור של קבע בתחומי מרחק ידוע ממרכז הדרך

10. (1) אסור לבנות או לבצע כל עבודת שפור של קבע בשטח קרקע הדרוש לצומת בשיעור כאמור בסעיף 4(2) או בתחומי מרחק של חמשים מטר מאמצע כל מסילת ברזל ועשרים וחמישה מטר מאמצע כל דרך שאינה מסילת ברזל, אלא עפ"י רשות בכתב שתנתן ע"י הרשות, באישורו של הנציב העליון, ובהתאם לתנאיה; אולם לא תסרב הרשות לתת רשיון כאמור, אלא אם מתן הרשיון עלול, לדעתה, לסכן את הדרך, את המתקנים שעל הדרך או את שלום הציבור, או להפריע לשימוש התקין בדרך.

(א) סרבה הרשות לתת רשיון כאמור בסעיף קטן (1) והשטח שלגביו היא סרבה לתת את הרשיון עולה, כשלעצמו או יחד עם שטח שקנו בו חוקה לפי פקודה זו, על רבע מכל שטח החלקה, רשאית הרשות לשלם לבעל הקרקע פיצויים על הנזק שנגרם לו על ידי הסירוב; בהעדר הסכם בין הרשות ובין בעל הקרקע יחליט בית המשפט, לפי בקשת בעל הקרקע, אם מגיעים לבעל הקרקע פיצויים כאמור ומה הוא שיעור הפיצויים.

(2) כל אדם הבונה או המבצע כל עבודת שפור של קבע בניגוד לסעיף זה, יאשם בעברה ולאחר שישפט במשפט תכופ יהא צפוי לקנס של המשים פונט ועליו יהא לסלק את העבודה שבנה או שבצע בניגוד לסעיף זה; ואם לא סילק אותו אדם את העבודה, רשאית הרשות לגרום לסילוקה ולגבות את דמי סילוקה מהאדם שהקים או שבצע את העבודה או שגרם להקמתה או לביצועה.

#### הטלת הפקודה על דרכים קיימות

11. (1) מותר ליתן צו עפ"י סעיף 3 מן הפקודה כדי להטיל את הפקודה הזאת על כל דרך שהחלו בסלילתה או בשפורה או שהושלמה סלילתה או שפורה לפני תחילת התוקף של פקודה זו.

(2) משניתן צו זה תחולנה הוראות הפקודה הזאת על כל דרך כאילו היתה פקודה זו בתקפה בתאריך שבו קנו חוקה באותה קרקע לשם סלילת הדרך הזאת או שפורה, והאדם שקנה חוקה רואין אותו כאילו הוא רשות. בתנאי שלא יוגש כל משפט על כל עברה על סעיף 10 שנעשתה לפני תחילת התוקף של פקודה זו.

