



מעמד מבני הציבור במשבצת הישוב החקלאי

בועז מקלר, רו"ח גיל קופליס, עו"ד

לאחרונה נקבע בבית המשפט במחוזי בנצרת, ע"י כב' השופט אברהם אברהם, כי הוראות התב"ע אינן מחייבות את הרשות המקומית להפקיע מבני ציבור מידי אגודת המושב השיתופי אלוני אבא (עת"מ 11-08-46211 ועד מקומי אלוני אבא נ' רשות מקרקעי ישראל-מחוז צפון).

בעקבות הרחבה קהילתית התיישבו ביישוב אלוני אבא תושבים שאינם חברים באגודת המושב השיתופי, ומאותו מועד פועלים ביישוב שני ועדים, קרי ועד אגודת המושב השיתופי והועד המקומי המוניציפלי (להלן – הועד המקומי).

ליבה של התביעה, הינו סכסוך בין המושב השיתופי ובין הועד המקומי, אשר נסוב סביב הזכות להחזיק במבני הציבור שבישוב.

מבנים אלה המוכרים למושב השיתופי, במסגרת הסכם משבצת הנחלות, עד ליום 1.9.2015, מוחזקים בפועל על ידי הועד המקומי, ומשמשים למטרות הציבור.

העתירה נולדה בעקבות דרישת המושב השיתופי לפינוי המבנים והשבתם לחזקתו.

כמענה לדרישה זו פנה הועד המקומי ל- רשות מקרקעי ישראל-מחוז צפון, הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז צפון, הועדה המרחבית לתכנון ולבנייה "יזרעאלים" והמועצה האזורית עמק יזרעאל (להלן – המשיבות 1-4) כי תפעלנה להפקעת המבנים מידי המושב השיתופי, על מנת למוסרם לידי. הבקשה לא נענתה ומכאן העתירה.

את עתירתו משתית הועד המקומי על הוראותיה של תכנית המתאר המפורטת של הישוב (ג/11594), אשר פרשה באורח מפורט את הוראותיה ביחס לכל אחד ממבני הציבור מושא העתירה. בתוך כך מורה התכנית, ביחס לחלק מן המבנים, כי הם יופקעו ויוחכרו לרשות המקומית/ הועד המקומי.

העותר טוען, כי על המשיבות 2-3 להפעיל את סמכויותיהן בגדרו של סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולהפקיע את המבנים על מנת להחכירם לרשות המקומית.

לטעמו – אף שסעיף 188 נוקט לשון רשות ("מותר"), הרשויות הללו חייבות להפעיל את סמכותן, משום לשונה המחייבת של התכנית, ומשום הנסיבות הסובבות את העניין, המחייבות מסירת המבנים המדוברים לידי מי שבסמכותו להפעילם לצרכי ציבור.

המשיבות טוענות, בין היתר, כי גם כאשר ההפקעה מאושרת בתכנית, על הועדה המקומית להפעיל שיקול דעת אם להפקיע את המבנים אם לאו. כמו כן, טוענות כי אין צורך אמיתי בהפקעת המבנים, וכי המבנים משמשים לצרכי ציבור, ולכן אין צורך בהפקעה.

ביהמ"ש דחה את העתירה וקבע כי הוראת התב"ע אינה מחייבת את הרשות להפקיע את הקרקע.

על מנת לעשות כן צריך שיתקיים, לפי שיקול דעתה של הרשות, צורך ציבורי חיוני, המצדיק את ההפקעה, "כאשר בתוך כך היא רשאית לראות חלופות אחרות, חריפות ופוגעניות פחות מן ההפקעה, העשויות להשיג את התכלית אותה ביקשה התב"ע להשיג".

בנוסף, נקבע כי בתוך שיקוליה של המועצה האזורית יכולים להיכלל גם שיקולי העלויות בהן כרוכה ההפקעה.



בועז מקלר ושות'

רואי חשבון

www.mekler.co.il

בעניין זה ראו גם חוזרינו מס' 70/2010 – "מבני הציבור שבמשבצת הישוב החקלאי".

C:\Users\Shimon\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\7HSRDGUL\0000026.doc
עמוד 2 מתוך 2

רח' ליאונרדו דה'וינצ'י 13, תל-אביב 61400, ת.ד. 40028, טל' 03-7773555, פקס: 03-6919072, bm@mekler.co.il
רח' יהושע חנקין 34, עפולה 18000, ת.ד. 16602, טל' 04-6484777, פקס: 04-6597668, afula@meklerf.co.il