

מדינת ישראל¹

משרד המשפטים

ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

ירושלים: כ"ח סיון תשפ"ב

27 יוני 2022

לכבוד:

גב' תדמור עציון, היועצת המשפטית למנהל התכנון, משרד הפנים
מר בני ארביב, סגן היועצת המשפטית למנהל התכנון, משרד הפנים
היועצים המשפטיים לוועדות המחוזיות

שלום רב,

הנדון: חוות דעת בנושא – מקרקעין המיועדים להפקעה בתכנית איחוד וחלוקה

1. התבקשו לחוות דעה ביחס לשאלה כיצד יש להתייחס במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה למקרקעין המיועדים להפקעה, שפורסמה לגביהם הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "הפקודה"), אולם **טרם הועברה בהם החזקה לרשות המפקיעה וטרם נרשמה הבעלות על שם הרשות המפקיעה** במרשם הזכויות במקרקעין.
2. במילים אחרות, השאלה היא האם בעל המקרקעין המופקעים, שכאמור עדיין לא נקנתה בהם החזקה, זכאי להיכלל במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה בטבלאות ההקצאה והאיזון "מעל הקו" כך שיקבל במסגרת התכנית הקצאת מקרקעין ב"מצב היוצא", בהתאם לשווי היחסי של החלקה שבבעלותו במתחם האיחוד והחלוקה. כבר בפתח דבר נציין כי מצאנו שככלל, יש לפרש את הדינים והתקינה הרלוונטית, באופן ממנו עולה כי כל עוד לא נרשמה ההפקעה במרשם הזכויות או נתפסה בה החזקה, יש לראותה לצרכי עריכת טבלאות האיזון, כקרקע שטרם הועברה בעניינה בעלותו של הפרט.

רקע נורמטיבי:

3. סעיף 122(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" או "החוק"), קובע כי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים:

"שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים"

4. תקן מס' 15.0 בנושא "פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה" של מועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 15"), קובע כללים לעניין יישומו של סעיף 122 לעיל. הסעיפים מהתקן הרלוונטיים לענייננו הם 8.5 ו-8.6 לתקן:

"8.5 הפקעות והפרשות עבר"

לא ייעשה שיחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר.

גודל החלקה או המגרש אשר ילקחו בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם למעט:
(א) חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתוכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע אף אם ההפקעה טרם נרשמה (במקרה כזה לא יילקח בחשבון השטח שהופקע).

(ב) אושרה תכנית איחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי המופיע בתוכנית האמורה.
השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס.

8.6 מגרשים המיועדים לצרכי ציבור

מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון. רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחים של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף. החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של השטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שבתכנית. אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות הדין החלות על מקרקעין מסוג מתרוכה, כאמור בסעיף 154 לחוק המקרקעין.

5. סעיף 7 לפקודה קובע כי שר האוצר (ובהפקעה מכוח חוק התכנון והבניה – הוועדה המקומית¹) רשאי להורות לכל אדם שיש לו חזקה בקרקע שעומדים לרכוש אותה, למסור את החזקה עד תום המועד שייקבע השר, שלא יפחת מחודשיים, אלא אם הייתה דרושה באון דחוף. סעיף 7(2) לפקודה קובע כי:

"בתום מועד התקופה הנקובה בהודעה, שתימסר לפי סעיף קטן (1), יהיה שר האוצר זכאי להיכנס אל הקרקע, או לעלות עליה ולקנות החזקה בה בהתאם לכך."

6. בהפקעה לפי הפקודה הרשות המפקיעה רשאית לאכוף את זכות החזקה שלה, אם סירב בעל הקרקע להעביר את החזקה בה, בדרך של פנייה לבית המשפט לפי סעיף 8 לפקודה לקבלת צו שיצווה על העברת החזקה. אולם, בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה, קובע סעיף 190(ב) לאותו החוק כי ועדה מקומית רשאית לקנות חזקה במקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים, לאחר שנתנה הודעה בכתב לבעלים 30 ימים מראש וללא צורך בקבלת צו שיפוטי.²

דיון

7. ראשית, יש להבהיר כי סעיף 8.6 לתקן 15, הקובע כי ככלל מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון (יוצבו בטבלאות האיזון "מתחת לקו"). ההבהרה נדרשת משום שעל פניו יש באמירה זו כדי

¹ סעיף 190 לחוק התכנון והבניה.

² בכפוף לסעיף 194 לחוק התכנון והבניה, שלא קיימת לו מקבילה בפקודת הקרקעות, המחייב את הרשות המפקיעה להעמיד דיור חלוף סביר לדייר בבית מגורים שנועד לפי התכנית המפקיעה להריסה.

לייתר את הדיון כולו, שכן קרקע המיועדת להפקעה לפי חוק התכנון והבניה היא ממילא קרקע לצרכי ציבור, ולכאורה על פי הוראות התקן לא הייתה צריכה להיכלל בתחשיבי האיזון.

8. הוראה זו היא גם פועל יוצא של ההלכה הפסוקה, לפיה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ניתן ליטול קרקע לצרכי ציבור, לשנות מיקומה של קרקע המיועדת לצרכי ציבור או לשנות את ייעוד הקרקע מייעוד ציבורי מסוים לייעוד ציבורי אחר.³ אופייה הקנייני של קרקע המשמשת לצרכי ציבור, שונה בתכלית מקרקע שאיננה ציבורית, שביחס אליה מנגנון האיחוד והחלוקה מבקש להבטיח שוויוניות יחסית בשווי המגרשים – קרקע זאת לא נועדה להשיא רווחים ואינה סחירה. בהתאם, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ניתן "לנייד שטחים" ציבוריים ממקום אחד למקום אחר לפי צרכי התכנון, מבלי שהדבר ייחשב כשינוי ייעוד של הקרקע והחלה של דיני השבה לגבי מקרקעין שהופקעו. זאת, אם היקף השטח לצרכי ציבור המוצע בתכנית איחוד וחלוקה שווה או גדול מההיקף שהיה קיים ערב אישורה של התכנית.⁴

9. אף שהדברים לא נרשמו כך במפורש בסעיף 8.6 לתקן, הרי שעל פי התכלית המתוארת, ניתן לקרוא את הסעיף כאילו הוא מתייחס לקרקעות שייעודו לצרכי ציבור והן בבעלות הרשות המקומית או המדינה. שהרי קרקע שטרם הסתיימו הליכי ההפקעה בעניינה, אף שייעודה לצרכי ציבור, היא לא מאותם השטחים שבבעלות הרשות המקומית אותה היא יכולה "לנייד". מדובר בקרקע שיכולה להשיא רווחים ובעלת ערך כלכלי, גם אם היא נמוך, בשים לב לפגיעה המהותית בשווי הקרקע לאחר שהייעוד שלה שונה למטרה ציבורית שאינה מניבה רווחים. כמו כן, יתכן ובעבור הקרקע יש גם זכות לקבלת פיצויי ההפקעה, ככל שיש זכות כזו. לאור האמור, לעמדתנו יש לקרוא את סעיף 8.6 לתקן 15 כמתייחס למגרשים שייעודם ציבורי, והן בבעלות הרשות המקומית או המדינה.

10. כעת, משהבהרנו כי סעיף 8.6 לא חל בענייננו, על אף ייעודה של הקרקע לצרכי ציבור, נעבור לסעיף הרלוונטי לענייננו והוא – סעיף 8.5 לתקן. הסעיף קובע כי ככלל, גודל המקרקעין אשר יילקח בחשבון "במצב הנכנס" יהיה השטח הקבוע במרשם, למעט אם יועדה הקרקע להפקעה, ובלבד שהועברה בה החזקה לרשות המפקיעה. במקרים אלו מורה התקן כי לא יילקח בחשבון השטח שהופקע שבו נתפסה החזקה, זאת על אף שלפי המרשם הבעלות עדיין רשומה על שמו של הבעלים המקורי. ראשית יוער בהקשר זה, כי בהתאם לדיני ההפקעה (וגם דיני הקניין הכלליים), תפיסת החזקה בשטח מהווה אקט משמעותי, המשקף את מימוש ההפקעה ונהיגת מנהג בעלים בקרקע.⁵ לאחר שאמרנו זאת, נציין גם כי מכלל ההן (קרקע שנתפסה בה חזקה תיחשב כקרקע שבבעלות הרשות, גם אם לא נרשמה עדיין על שם הגורם הציבורי) שומעים גם את הלאו, קרי – מקרקעין המיועדים להפקעה, שלא נתפסה בהם החזקה בפועל, יחושבו לעניין טבלאות האיחוד וחלוקה בהתאם לגודלן במרשם, וככאלו שהן בבעלות הבעלים הפרטי.

11. לאור האמור, מתחדדת השאלה – כיצד יש להתייחס למקרקעין במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון, במצב בו זכות הבעלות עדיין רשומה על שמו של הבעלים המקורי, החלו הליכי ההפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 **לפקודה אך לא הועברה החזקה בפועל לרשות המפקיעה**. במילים אחרות, אנו נדרשים למעמדה של זכות הבעלות במקרקעין בשלב הביניים שבין פרסום הודעה לפי סעיף 7 לפקודה ועד תפיסת החזקה בפועל.

³ עת"מ 1001/01 פרויז גאולה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (פורסם בנבו, 03.04.2001). ערעור שהוגש על פסק הדין על ידי העותרים נדחה לאחר שחזרו בהם המערערים בהמלצת בית המשפט, ראו לעניין זה עת"מ 3480/01 גאולה פרויז נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רעננה (פורסם בנבו, 15.01.2002); עת"מ 13874-11-09 עופר גרשון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד-השרון (פורסם בנבו, 05.01.2010). בקשת רשות ערעור נדחתה על ידי בית המשפט העליון, ראו לעניין זה בר"מ 593/10 עופר גרשון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו, 27.01.2010).

⁴ שרית דנה ושלום זינגר, דיני תכנון ובניה, עמ' 1163.

⁵ ר' הוראות סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

12. בראי דיני ההפקעות, תחילתו של הליך ההפקעה הוא בכוונה לעשות שימוש ציבורי בקרקע. אם מדובר בהפקעה לפי הפקודה, הרי שמדובר בצורך ציבורי שקבע שר האוצר, ואם מדובר בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה, הרי שמדובר בצורך ציבורי כהגדרתו בסעיף 188 לאותו החוק שנקבע בתכנית. לאחר מכן, מתפרסמת הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות על כוונה לרכוש את המקרקעין, ועם הפרסום כאמור תירשם הערת אזהרה על המקרקעין. לאחר פרסום הודעה זו, כאשר מדובר בהפקעה לפי הפקודה, מאפשרים לבעל המקרקעין לטעון כנגד כוונת הרכישה.⁶ אם הייתה ההפקעה לפי חוק התכנון והבניה, אין אפשרות לטעון כנגד כוונת הרכישה, שכן השלב לעשות כן היה במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית שקבעה את המקרקעין ביעוד ציבורי וכמיועדת להפקעה.⁷

13. השלב הבא בהליך ההפקעה (שבפרקטיקה נעשה גם בו זמנית יחד עם השלב הקודם – סעיף 5), הוא מתן הודעה על כוונה לקבל את זכות החזקה במקרקעין, לפי סעיף 7 לפקודה. הודעה זו תכלול את המועד בו מורה שר האוצר על העברת החזקה במקרקעין לרשות המפקיעה. אולם, פרסום ומסירת הודעה כאמור, כשלעצמה, אינה מעניקה לרשות את זכות החזקה. אם סירב בעל המקרקעין למסור את החזקה, על הרשות המפקיעה לפנות בתביעה לפי סעיף 8 לבית המשפט לקבלת צו שיפוטי.⁸ חריג לכך הוא בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה כאשר ההפקעה אינה חייבת בפיצויים בלבד – אז, בהתאם לסעיף 190(ב) רשאית הוועדה המקומית לתפוס את החזקה במקרקעין ללא צורך בצו שיפוטי אם מסרה הודעה על כך בכתב 30 ימים לפחות מראש. אם המשיך בעל המקרקעין בסירובו לאחר קבלת הצו השיפוטי או בחלוף 30 יום מההודעה לפי סעיף 190(ב) לחוק, רשאית הרשות המפקיעה לפנות לגורמי ההוצאה לפועל לשם קבלת הקרקע לידה.

14. סעיף 8(ג) לפקודה אמנם קובע כי "סכסוך על גובה הפיצויים שיש לשלם בעד הרכישה או הגשת תביעה לפיצויים כאמור לא יהיו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב קניית החזקה בה", אולם סעיף 9א לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד–1964 (להלן: "**חוק לתיקון דיני הרכישה**"), יוצר קשר בין קבלת החזקה בפועל לבין תשלום הפיצויים בגין ההפקעה. הסעיף האמור קובע כי הפיצויים שאינם שנויים במחלוקת ישולמו לבעל הזכות במקרקעין המופקעים בתוך 90 ימים מיום שקיבלה הרשות המפקיעה לידיה את החזקה במקרקעין או מיום איתור בעלי הזכויות, לפי המאוחר. כמו כן, אם לא פעלה הרשות המפקיעה לקבל לידה את זכות החזקה, זכאי בעל הזכות לדרוש את הפיצויים המגיעים לו, כנגד מסירת החזקה במקרקעין.

15. סיומה של הפקעה, כאשר הזכות המופקעת היא זכות הבעלות, היא על ידי הקניית המקרקעין לרשות המפקיעה, ולאחר מכן רישום הבעלות על המקרקעין על שם הרשות המפקיעה. הרישום אינו תנאי להקניית הבעלות, אלא הוא פועל יוצא שלה. הקנייה יכולה שתתבצע על ידי פרסום הודעה לפי סעיף 19 לפקודה, והיא תכנס לתוקף עם הפרסום ההודעה ברשומות או מהמועד הנקוב בהודעה. מועד כאמור יכול להיות אף קודם לפרסום ההודעה ברשומות, ובלבד שלא יהיה קודם לתפיסת החזקה בפועל.

16. לאחר שפרסמו, על קצה המזלג, את הליך ההפקעה, נעמוד על מצב הביניים בו החלו הליכי ההפקעה, פורסמו ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אך המקרקעין לא הוקנו וטרם הועברה בהם החזקה בפועל.

⁶ סעיף 5א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943; הנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 6.3002 בדבר "הפקעת מקרקעים לצרכי ציבור – שימוע הבעלים".

⁷ סעיף 190(א)(6) לחוק התכנון והבניה; אהרן נמדר, **הפקעת מקרקעין** (2011), עמ' 292 (להלן: "נמדר", **הפקעת מקרקעין**).

⁸ למעט מקרים דחופים – אז אפשר לפרסם 5 ו-7 ביחד ולקבל חזקה מרשויות הוצאה לפועל ללא צו.

17. בהפקעה לפי הפקודה או בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה שאינה פטורה מפיצוי, פרסום הודעה על כוונה לקבלת חזקה לפי סעיף 7 לפקודה, כפי שנוכחנו, אין בה כשלעצמה כדי לקנות את זכות החזקה בפועל.⁹ אדרבא, המחזיק בפועל זכאי ליהנות מהגנה על החזקה, בהתאם לסעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, באופן שגם אם זכותו המשפטית להחזיק במקרקעין במחלוקת, הוא יוכל להגיש תביעות לסילוק יד כנגד הרשות המפקיעה אף אם יש לה הזכות לקנות את החזקה במקרקעין.¹⁰ מחזיק במקרקעין המיועדים להפקעה רשאי אף לערוך בהן עסקאות, למרות רישומה של הערת אזהרה לפי סעיף 35(3) לפקודה.¹¹ הוא גם יהיה חב באחריות שנוטל מחזיק הקרקע כלפי מבקרים בה.

18. בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה שלא מחויבת בפיצוי, קיימת לוועדה המקומית הזכות להיכנס למקרקעין ולתפוס בה חזקה, בהתאם להוראות סעיף 190(ב) לחוק, ללא צו שיפוטי, אולם כל עוד לא עשתה כן, בעל הזכות במקרקעין נהנה מכל הזכויות וחב בכל החובות של מחזיק במקרקעין.

19. סעיף 14 לפקודה מתיר לרשות המפקיעה לחזור בה, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת אותה קרקע וזאת כל עוד לא תפסה הרשות את החזקה במקרקעין. מכאן אנו למדים כי גם הפקודה רואה במועד תפיסת החזקה במקרקעין כשלב שבו ההפקעה הופכת מכוונה לכדי מעשה מוגמר. חיזוק לכך ניתן בפסק דין דנ"א 1595/06 **עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה**, פד"י סו(2) 58 (2013), שקבע כי מירוך ההתיישנות לתביעת פיצויי הפקעה יחל מעת תפיסת החזקה בפועל:

"עילתו של הנפגע מן ההפקעה נולדת לכל המאוחר בעת מסירת החזקה לידי הרשות המפקיעה. גישה זו מסמנת נקודת ציון שקווי המתאר שלה חדים וברורים יחסית והיא אף עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 9א(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד-1964, הקובעת כי על רוכש הזכות לשלם את סכום הפיצויים שאינו שנוי במחלוקת "תוך תשעים יום מיום שקיבל רוכש הזכויות את החזקה במקרקעין או מיום איתור בעל הזכויות, לפי המאוחר..." הנה כי כן, גם על פי הוראה זו מועד תפיסת החזקה במקרקעין היא הנקודה בזמן אשר בה מתגבשת זכותו של הנפגע לקבלת פיצוי בגין ההפקעה".¹²

20. אם כן, תפיסת החזקה בפועל או הודעה על הקניית הקרקע לפי סעיף 19 לפקודה, הן שמהוות את שכלול ההפקעה וניתוק בעל הקרקע הקודם מהזיקה הפיזית אליה ומהזכויות בה. זהו השלב שבו הרשות נוטלת, הלכה למעשה, את הקרקע מן הנפקע. עם תפיסת החזקה או עם מועד ההקניה, בעלי הזכות המקוריים משוחררים מהזכויות ומהחובות של מחזיקים והרשות המפקיעה נכנסת בנעליהם.

21. כעת, על בסיס ניתוח זה, נחזור לשאלה שלפנינו ולפרשנות שיש להעניק להוראה בסעיף 8.5 לתקן 15. מכל האמור עד כה, עולה כי יש לקרוא את התקן כלשונו במובן הפשוט, כך שכללל, בקרקע המיועדת להפקעה שלא נרשמה עדיין על שם הרשות המפקיעה, מועד תפיסת החזקה הוא "המועד הקובע". לאור האמור הרי שרק אחרי תפיסת החזקה, ייכלל השטח 'מתחת הקו'. עולה מכך כי פרסום הודעה לפי סעיף 5 או 7 לפקודה, כל עוד לא נתפסה החזקה, יירשמו על שם בעלי הקרקע 'מעל הקו'.

⁹ נמדר, **הפקעת מקרקעין**, לעיל ה"ש 7, עמ' 352.

¹⁰ ע"א 103/63 **יוסף בוקוב נ' ראש העיר, חברי המועצה ותושבי העיר הרצליה**, פד"י יז 1583 (1963).

¹¹ ע"א 261/84 **שמעון רפאלי נ' יצחק חנניה**, פד"י מ(4) 561 (1986).

¹² דנ"א 1595/06 **עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה**, פד"י סו(2) 58, פס' 5 לפסק דינה של השופטת (כתוארה אז) נאור (2014) (להלן: "עניין פתח תקווה").

22. מעבר לניתוח ביחס למועד בו יראו קרקע המיועדת להפקעה כ"קרקע ציבורית" גם בהיעדר רישום, ישנן גם השלכות ביחס לזכות בעל קרקע לערוך שינויים בנכס והשפעת עניין זה על האופן בו ראוי להתייחס לזכויות האמורות בטבלת האיזון – כל עוד לא נתפסה החזקה מדובר בקרקע סחירה, במובן זה בעל הקרקע רשאי לערוך לגביה עסקאות מכר כאמור לעיל, ועל כן נכון שטבלת ההקצאה והאיזון תשקף את כלל הקרקעות בעלות השווי הסחיר בתכנית, וכן כי יש להחיל עליה את הוראות ההקצאה שבסעיף 122 לחוק התכנון והבניה.

23. עמדה בפנינו הטענה כי ייתכנו מצבים בהם בעל המקרקעין דורש את פיצויי ההפקעה לאחר פרסום ההודעות, ואם נכליל אותו בטבלאות האיזון וההקצאה "מעל הקו" ייתכן שבעל הזכות ייהנה פעמיים – גם מפיצויי ההפקעה וגם מקבלת הקצאת מקרקעין כנגד המקרקעין לגביהם שולמו פיצויי ההפקעה, שעל פי רוב יהיו מקרקעין מושבחים. אנו סבורים כי חזקה על רשות מפקיעה כי זו לא תשלם את פיצויי ההפקעה בטרם תפסה בה חזקה בפועל ולפי המועד בו חייבת לעשות כן, וכי על הרשויות המפקיעות לשים לב לעניין זה.¹³ זו גם התכלית העומדת בבסיס הוראות סעיף 9א לחוק לתיקון דיני הרכישה. אחרת, יהיה בכך תמריץ לבעל הזכות המופקעת שלא למסור או לעכב את מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי אלו הטעמים שעמדו גם במסגרת עניין פתח תקווה לעניין קביעת תחילת מירוף ההתיישנות:

"נימוק מרכזי לעמדתנו זו הוא כי אם יקדם מועד תשלום הפיצויים למועד מסירת החזקה במקרקעין עלול להיווצר מצב בו בעל המקרקעין יסרב למסור את החזקה על אף שקיבל כבר את פיצויי ההפקעה. בנסיבות אלה עלולה הרשות להיזרש לנקוט הליך של סילוק יד נגד הבעלים, לאחר ששילמה את הפיצויים".¹⁴

24. לסיכום, לעניין תקן 15 מצאתי כי מקום בו החלו הליכי הפקעה ופורסמו לגבי מקרקעין הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה אולם לא נתפסה חזקה באותם מקרקעין, אין לראות במקרקעין מקרקעין שהופקעו, ומשכך מקרקעין אלה יתבטאו בטבלאות האיזון כשהם רשומים ב"מצב הנכנס" על שם בעל הקרקע, בהתאם למרשם.

בברכה,
כרמית גוליס, עו"ד
המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי)

העתק:
גב' דלית זילבר, מנכ"לית מנהל התכנון, משרד הפנים
מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי, משרד המשפטים
מר ניב יערי, ראש אשכול נדל"ן (בפועל), ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי), משרד המשפטים
מר תום פישר, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי), משרד המשפטים

¹³ ע"א 481/74 עזרא בסה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו, פד"י כט(2) 098 (1975).

¹⁴ עניין פתח תקווה, לעיל ה"ש 12, פס' 8 לפסק דינו של הנשיא (דאז) גרוניס.