

סיכום פסק דין – עת"מ 42933-04-16 ירון ישעיהו בעמ' נ' עיריית פתח תקווה

רקע עובדתי: העתירה מבוססת על סעיף 195(2) לחוק התכנון והבנייה – מקרה בו הופקעו מקרקעין לצורכי ציבור, ולאחר מכן שונה ייעודן בחזרה למגורים.

עיריית פתח תקווה (להלן: "**העירייה**") הפקיעה חלקת מקרקעין שבבעלות העותר, וזאת על רקע שינויי ייעודם ממגורים לייעוד ציבורי. לאחר כ-7 שנים בהן עמדו המקרקעין ללא שימוש, שינתה העירייה את ייעוד המקרקעין פעם נוספת – והפעם מייעוד ציבורי לייעוד מגורים. עקב השינוי ובהתאם לסעיף 195(2) לחוק התכנון והבנייה, אפשרה העירייה לעותרת לרכוש את המקרקעין בחזרה במחיר שלא יעלה על הסכום בו רכשה אותם, בצירוף שווי ההשבחה שנבע משינויי ייעודם. העותרת הודיעה לעירייה על רצונה לממש את זכותה לרכישת המקרקעין.

במשך שנים רבות נוהל משא ומתן בין העותרת לעירייה, ורק לאחר כ-10 שנים נוספות, רצופות עליות ומורדות, שלחה העירייה טיוטה סופית של ההסכם לרבות שומה סופית בגין המקרקעין. העותרת שבינתיים חתמה על ההסכם, הבינה שהעירייה לא מתכוונת לחתום על ההסכם וזאת מהסיבה שמועצת העיר לא אישרה את עסקת המכר. העירייה נסמכה על תנאי מתלה בהסכם לפי הסכם המכר טעון את אישורה של המועצה, שמצידה לא אישרה את ההסכם בשל רצונה לשנות את ייעוד המקרקעין פעם נוספת – ממגורים לציבורי.

השאלה המשפטית: האם רשאית רשות מקומות שלא למכור את במקרקעין לבעליו הקודמים, שהסכים לרכוש את המקרקעין בחזרה לידיה, וזאת על אף שחל על המקרה סעיף 195(2) לחוק התכנון והבנייה?

ההלכה: כאשר מתקיימים שני תנאיו של סעיף 195(2) לחוק התכנון והבנייה, וכאשר הסכים בעל המקרקעין לרכוש בחזרה את המקרקעין – **חייבת** הרשות המקומית למכור לו את המקרקעין וזאת מכוח הוראות החוק. במידה והרשות המקומית רוצה לשנות את הייעוד של המקרקעין בשנית, **עלייה להפקיעם פעם נוספת** - אך עלייה למכור אותם תחילה מכוח וזאת כפי שקובע החוק.

נימוקי בית המשפט: העירייה הייתה מנועה מלחזור בה, ועל כן היא מחויבת לחתום על ההסכם, **הן על פי הדין והן מכוח דיני החוזים**.

לבעל המקרקעין שהופקעו קנויה על פי הוראת סעיף 195(2) לחוק זכות קדימה לרכוש חזרה מקום בו שונה ייעודם, כפוף לקיומם של שני תנאים: הראשון, שינוי הייעוד נעשה על פי חוק התכנון והבניה, והשני הוא שהרשות גילתה דעתה למכרם, להשכירם או להעבירם לצד ג'.

במקרה זה קבע בית המשפט ששני התנאים התקיימו.

החלטת העירייה לחזור בה מהסכם המכר, נסמכה על רצונה לשנות את ייעוד המקרקעין ממגורים לציבורי פעם נוספת. בית המשפט קבע שלאור התנהלותה של העירייה לאורך השנים, קל וחומר בהיעדר תכנית מאושר התומכת בהחלטתה, היא מנועה מלעשות כן. על פי ההלכה הפסוקה לא די בהחלטה ערטילאית, אלא מחויבת החלטה ספציפית עם יעד מוגדר. בהינתן חובת העירייה על פי הדין למכור את המקרקעין – אין למועצת העיר סמכות לקבל החלטה הסוטה מהוראות הדין.

בית המשפט אף קבע כי השתכלל הסכם מחייב בין הצדדים ולכן אין משמעות לכך שהעירייה לא חתמה על ההסכם בפועל.

החלטת בית המשפט: בית המשפט קיבל את העתירה וחייב את העירייה לחתום על ההסכם באופן שיאפשר את השבת הזכויות במקרקעין לידי העותרת בתמורה לתשלום על פי השומה הסופית שערכה העירייה.