

# הנכדים דורשים את הקרקע בת"א בחזרה

ב־1946 קנתה העירייה בנויז ערשים קרקע ברח' ארלוזורוב לצרכי ציבור. בשנת 2013 אושר שינוי הייעוד למגורים, והמוכרים דורשים אותה בחזרה



רחוב ארלוזורוב בת"א. חלק מהקרקע הועבר לעירייה בחינם וחלק ב־3 לירות למטר (צילום: איל יצהר)

## מאת שלומית צור



אם בעלי קרקע שנאלצו למכור אותה לעיריית תל אביב ב־1946 יזכו לקבלה

בחזרה? את ההכרעה בעניין ייתן בית המשפט לעניינים מנהליים, בהוראת בית המשפט העליון. במרכז הפרשה עומדת קרקע במרכז תל אביב שהיתה בבעלות החברה לשיכון עממי, עוד לפני קום המדינה.

על הקרקע נסלל לימים רחוב ארלוזורוב, אך היא כוללת גם מגרש ברחוב ארלוזורוב פינת בן סרוק. בהתאם לתוכנית שיזמה עיריית תל אביב יועד חלק מהשטח להפקעה לצורכי ציבור. בשנת 1946 חתמו החברה והעירייה על הסכם שבמסגרתו התחייבה החברה להעביר את השטח לעירייה, חלקו ללא תמורה וחלקו תמורת 3 לירות למ"ר. בשנת 1949 עבר השטח לבעלות העירייה ויועד לצורכי ציבור.

בשנת 2005 פורסמה למתן

תוקף תוכנית שכללה שינוי ייעוד הקרקע למגורים ולשטחי ציבור, וקבע כי במסגרת התוכנית ייערך הליך איחוד וחלוקה מחדש. ב־2013 אושרה התוכנית ולטענת שיכון עממי, השטח שמסרה בזמנו לעירייה שינה ייעודו למסחר ומגורים. נוכח שינוי ייעוד הקרקע עתרה החברה לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב וביקשה להורות לעירייה להשיב לה את הקרקע בכפוף לתשלום היטל השבחה. לטענתה, נוכח הייעוד הציבורי של הקרקע היא נאלצה למכור את הקרקע לעירייה, אחרת היתה העירייה מפקיעה את הקרקע, ולכן יש לראות בהעברת הקרקע לעירייה כהפקעה. בנוסף, העירייה זנחה את המטרה הציבורית לשמה נערכה ההפקעה.

בתגובה לעתירה טענה העירייה כי בחלוף 70 שנה מרכישת הקרקע, יש לדהות את העתירה בשל התיישנות, ולגופו של עניין טענה כי רכישת הקרקע מהחברה הוגדרה כ"מכר

מרצון" ולא כהעברה בכפייה. בנוסף טענה העירייה כי ייעוד השטח לא ישתנה כי בחלקו הוא עומד לשמש לדרכים, וגם החלק שמיועד למגורים משמש בפועל כחניון ציבורי ומשרת את מטרת הרכישה לצורכי ציבור. בתחילת 2014 דחה בית המשפט את העתירה וקבע כי גם אם ניתן לראות את העברת השטח לידי העירייה כהפקעה, הרי שעל הפקעה חלה התיישנות של 25 שנה, תקופה שכבר חלפה ועל כן החברה אינה זכאית לקבל בחזרה את הקרקע.

## "העיריות לא מתנהגות כראוי"

החברה הגישה ערעור על ההחלטה לבית המשפט העליון, שהפך את ההחלטה וקבע כי בית המשפט לעניינים מנהליים שגה בהחלטתו. העליון קבע כי אין לראות במצב הפקעה שחלה עליה התיישנות, אלא את סעיף 195 לחוק התכנון והבנייה שהוא "רכישת מקרקעין בביצוע

תוכנית על פי הסכם". בסעיף זה קיימת זכות הבעלים להשבת הקרקע. על כן קבע העליון כי אין מנוס מלקבל את הערעור, לבטל את החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים, ולהשיב אליו את הדיון, לא על בסיס הפקעה שחלה עליה התיישנות אלא על בסיס סעיף 195 לחוק התכנון והבנייה. לדברי עו"ד מירי דונין, המתמחה בנדל"ן, "פסיקת העליון היא בשורה טובה, שכן צריך להעביר את המסר לרשויות וגופים ציבוריים. בסופו של דבר העירייה היא רשות ציבורית, ויש לה כוח להפקיע לצרכי ציבור, ובמקרים רבים הן לא מתנהגות

**העירייה טענה כי ייעוד השטח לא ישתנה. בחלקו הוא עומד לשמש לדרכים והחלק שמיועד למגורים משמש כחניון ציבורי ומשרת את מטרת הרכישה לצורכי ציבור**

כראוי במקרים כאלה. גם כשאין צורך בקרקע מסוימת שהופקעה לצרכי ציבור, העירייה נוהגת כבעל בית ומסרבת להחזיר לבעלים. גם במקרים שבהם הועברה הקרקע לעירייה ללא תמורה, העירייה מסרבת להשיב אותה, ואף מוכרת אותה הלאה וגורפת רווחים. "במקרה אחר שבו אנחנו מטפלים בשכונת המושבה האמריקאית, נלקחו שטחים ללא תמורה מהבעלים לצרכי ציבור, אך לאחר מכן שינו את התכנון למגורים. במשך שנה וחצי אנחנו מנהלים דיאלוג מול עיריית תל אביב ללא כל תועלת".