

פרק עז.

קרקעות (הפקעה).

פקודה המבטלת חוקים ידועים בדבר רכישת כפיה של קרקע הדרושה למפעלים בעלי ערך צבורי ולהערכת הפצויים בעד הקרקע שנרכשה בדרך זו, והמתקינה הוראות אחרות במקומם של אותם חוקים.

פרק עז.

מס' 28 לש' 1926

מס' 24 לש' 1932

מס' 30 לש' 1934

[1 נאווסט 1926]

1. פקודה זו תקרא פקודת הקרקעות (הפקעה).

השם הקצר

2. בפקודה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים דלקמן מלבד אם ענין הכתוב יהייב פירוש אחר —

פירוש

„בית משפט“ פירושו בית משפט לקרקעות שבתחומי שפוטו נמצאת הקרקע;

„קרקע“ כוללת קרקע מכל סוג או מכל צורת חזקה וכל בנין, עץ או דבר המחוברים לקרקע וכל חלק מן הים, משפת הים או מנהר וכל זכות שימוש בקרקע או במים;

„מבצעים“ פירושם הממשלה או עיריה או מועצה מקומית או רשות מקומית אחרת או כל אדם, המבצעים או עומדים לבצע מפעל כמוגדר לקמן;

„מפעל“ פירושו מפעל שהעיד עליו הנציב העליון כי הוא מפעל בעל ערך צבורי וכל מפעל עפ"י זכיון שניתן ע"י הנציב העליון ואשר לפי תנאיו מותר להפקיע לצורך הזכיון קרקע מן הסוג המוגדר בפקודה זו.

מס' 24 לש' 1932

3. בהתחשב עם הוראות פקודה זו מותר למבצעי מפעל לישא וליתן מנצעים רשאים לישא וליתן בענין רכישת קרקע, וכו' מס' 24 לט' 1932

ולבוא לכלל הסכם עם בעליה של כל קרקע הדרושה להם לצורך המפעל ועם כל אדם אשר לו טובת הנאה בקרקע, אם לשם קנייתה המוחלטת של הקרקע או לשם החזקתה או השמוש בה לתקופה מסויימת או לשם רכישת כל זכות הנאה הדרושה להם לצורך המפעל.

4. כל שיש לו זכות לקרקע הדרושה לצורך המפעל או שיש לו כל טובת הנאה באותה קרקע מותר לו למכור אותה קרקע או אותה טובת הנאה, או להחכירה או להעבירה בדרך אחרת למבצעי המפעל, ולצורך זה מותר לו לחתום על כל חוזה הדרוש לכך; וביחוד מותר, בתוקף פקודה זו ולמרות כל הוראה סותרת באיזה חוק או תזכיר או תקנות התאגדות או בכל מסמך אחר, לכל חברה או לנאמן או לאפוטרופוס או לממונה או לאדם אחר המיצג אדם הנתון לפסלות משפטית, למכור אותה קרקע או טובת הנאה בקרקע, או להחכיר או להעביר בדרך אחרת ולחתום על כל חוזה הדרוש לצורך זה.

5. (1) אם לא באו מבצעי מפעל לכלל הסכם עם בעליה של כל קרקע הדרושה לצורך המפעל או עם כל אדם אחר אשר לו טובת הנאה באותה קרקע, יכולים הם להגיש לנציב העליון את הודעת המוה"מ או הודעות המו"מ הנזכרות בסעיף קטן הבא, ולנציב העליון תהא הסמכות לבלתי אשר אותן או לאשרן באותם השגויים אשר ימצא לנכון, ואחר ידאגו המבצעים לכך שהודעת המו"מ או הודעות המו"מ, כפי שנתאשרו ע"י הנציב העליון, תמסרנה באופן הקבוע לאנשים המפורטים בסעיף קטן (4).

(2) כל הודעה כזאת צריכה לציין את פרטי הקרקע וטובת ההנאה שבה הדרושות לצורך המפעל, וכן צריך להאמר בה כי המבצעים מוכנים לישא וליתן בדבר הפיצויים או דמי החכירה שישולמו תמורת קנייתה או החזקתה או שימושה של הקרקע או של זכות ההנאה שאומרים לרכוש בה ובנוגע לפיצויים בעד כל נזק שיהא נגרם ע"י המפעל.

(3) בכל הודעה כזאת יידרש מאת מקבל ההודעה למסור פרטים בכתב על דבר טובת ההנאה שלו בקרקע ועל דבר התביעות שהוגשו ביחס אליה, וכן יידרש מאתו לציין את הסכום שהוא מוכן לקבל כפיצויים או כדמי חכירה ואת פרטי הפיצויים או דמי החכירה שהוא תובע.

(4) כל הודעה כזאת תהא נמסרת אם לכל האנשים המעוניינים בקרקע שדרוש לקחתה או לאותם מביניהם שיהיו ידועים למבצעים לאחר חקירה,

וצריך למסרה לידם ממש של אנשים אלו או להניחה במקום מגוריו הידוע או הרגיל האחרון של איש איש מהם בפלשתינה (א"י). ואם מקבל ההודעה הוא חברה, צריך להניחה במשרד העסקים הראשי שלה בפלשתינה (א"י). ואם לאחר חקירה אי אפשר למצוא משרד כזה, יניחו את ההודעה בידי אחד הפקידים הראשיים של אותה חברה: אם נעדרו אנשים אלה מפלשתינה (א"י) או אם אי אפשר למצואם, תמסר ההודעה למוכתר הכפר או הרובע שבהם מצויה הקרקע הנידונה, והדבק ידביקוה במקום בולט בקרקעות ויפרסמוה בעתון הנפוץ במחוז.

6. סכום הפיצויים שישולם בעד הקרקע המפורטת בהודעת המר"מ יוכל להקבע בהסכם שיחתם בין המבצעים ובין כל צד שיש לו טובת הנאה באותה קרקע.

המבצעים רשאים לבוא לכלל הסכם בנידון תשלום הפיצויים

7. עברו חמשה עשר יום מיום מסירת ההודעה האמורה ולא מסר מקבל ההודעה את פרטי תביעתו ביחס לקרקע שאותה הודעה מתיחסת אליה, או לא נשא ונתן עם המבצעים בנוגע לסכום הפיצויים שישולמו, או עברו חמשה עשר יום ולא באו המבצעים לכלל הסכם עם אותם אנשים ביחס לסכום הפיצויים, הרי —

הפרוצדורה כשאין פותחים במר"מ או כשאין באים לכלל הסכם בנידון סכום הפיצויים

(א) יהא מותר למבצעים לקנות מיד חזקה בקרקעות הנזכרים באותה הודעה:

בתנאי שאם יסרבו הבעלים או המהזיקים להרשות למבצעים לקנות חזקה בקרקעות כאמור, רשאים המבצעים לפנות בבקשה לנשיא בית המשפט ואם נתברר לו לנשיא בית המשפט כי זכאים המבצעים בחזקה עפ"י סעיף זה, יתן צו בחתימת ידו למסור לידם את החזקה על הקרקעות;

ובתנאי כי מקום שנרכשה הקרקע ע"י חבר אנשים או איזה אדם ולא ע"י הממשלה, רשאי הנשיא לצוות כי בטרם יותן הצו יושלש בבית המשפט סכום כסף אשר יישר בעיניו;

(ב) סכום הפיצויים שהמבצעים צריכים לשלם בעד הקרקע שקנו בה חזקה עפ"י סעיף זה יקבע בהתאם להוראות המפורטות לקמן.

8. לא באו שניהם לכלל הסכם, ייקבע סכום הפיצויים ע"י בית המשפט לקרקעות שבתחומי שפוטו נמצאת הקרקע.

בית המשפט לקרקעות יעריך את סכום הפיצויים

9. (1) בעלי הקרקע המפורטת בהודעת מר"מ והמחזיקים בה וכל זכות השמעת טענות אדם אחר המוכיח לבית המשפט שיש לו באותה קרקע טובת הנאה בת רישום, זכאים להופיע בפני בית המשפט, אם בעצמם ואם באמצעות עורך דין.

(2) כל אדם כזה הרוצה להופיע חייב להגיש לבית המשפט לפני הופעתו, פרטים על טובת הנאה שלו. בקרקע ועל תביעת הפיצויים שלו.

10. בבוא בית המשפט להעריך פיצויים ינהג לפי התקנות הבאות — תקנות להערכת הפיצויים

(א) אין לו לבית המשפט להביא בחשבון את העובדא שהקרקע נרכשה בכפיה ;

(ב) בהתחשב עם המותנה לקמן יקובל כשויה של הקרקע אותו הסכום שיתקבל ממכירת הקרקע אם תמכר בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב :

בתנאי שבבוא בית המשפט להעריך פיצויים אלה יעריכם לפי שויה של הקרקע על אותו בסיס באותו זמן שהמבצעים עלו עליה, או שהיו רשאים לעלות עליה עפ"י הוראות פקודה זו, ובלי להביא בחשבון כל השבחה שנעשתה באותה קרקע או כל מפעל שהוקם עליה לאחר אותו תאריך ע"י המבצעים או ע"י בעלי הקרקע או ע"י אדם אחר ;

ובתנאי כי בהעריך בית המשפט פיצויים אלה הרשות בידו להביא בחשבון את כל אותן הרשימות וההערכות של השוי היסודי של הקרקע או של שווי דמי החכירה לצורך מסים, שהוגשו ע"י התובע או שהתובע הסכים להן ;

(ג) לא יביא בית המשפט בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה, אם אי אפשר להשתמש בקרקע לשם אותה מטרה אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים, או אם אין כל ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע"י קונה מסוים לצרכיו המיוחדים או ביקושה לצרכי המבצעים ;

בתנאי שיביא בית המשפט בחשבון כל הצעת אמת לקניית הקרקע שהוצעה לפני אשורה של פקודה זו והובאה לתשומת לבו של בית המשפט ;

(ד) היתה הקרקע מוקדשה לתכלית כזאת שאין ביקוש כללי או שוק לקרקע לשם אותה תכלית ואלמלא הרכישה בכפיה היתה מוסיפה להיות מוקדשת לאותה תכלית, הרי אם יוברר לבית המשפט שיש כוונת אמת לעבור למקום אחר, יכול הוא להעריך את סכום הפיצויים על יסוד ההוצאות הנכונות של אותה העברה;

(ה) בכוא בית המשפט להעריך את דמי החכירה שיש לשלם בעד חכירת הקרקע, יעריך אותם על בסיס כזה שיהא בהם בדמי החכירה משום הכנסה הוגנת לבעלים מן השוי היסודי של הקרקע שהעריכוהו לפי הוראות הפסקאות הקודמות;

(ו) הפיצוי שישולם בתורת דמי נזק בשל הטלת כל זכות הנאה או בשל הטלת כל מניעה אחרת בשמושה של כל זכות הכרוכה בבעלות, יעריכנו בית המשפט לפי שיעור ההפחתה שחלה בשוי הקרקע שהוערך לפי הפסקאות הקודמות מחמת הטלתה של אותה זכות הנאה או אותה מניעה;

(ז) כמו כן יביא בית המשפט בחשבון —

(i) את ההיזק שנגרם מחמת ניתוקה של הקרקע הנרכשת מאדמה אחרת השייכת לאדם הזכאי בפיצויים בגלל המפעל; וגם

(ii) את התיקרותה או הוזלתה של קרקע אחרת השייכת לאדם הזכאי בפיצויים, בגלל המפעל;

(ח) אם נתיקר מחירה של הקרקע מנכין את סכום ההתיקרות משויה של הקרקע ושל ההיזק שנגרם לה אשר הוערכו ע"י בית המשפט עפ"י הוראות פקודה זו, ואם ירד מחירה מוסיפין את סכום הירידה לסכום שויה של הקרקע האמורה וההיזק שנגרם לה.

11. כל שאין דעתו נוחה מפסק בית המשפט זכאי לערער במשך חמשה עשר יום מיום שנמסרה לו הודעה על הפסק בפני בית המשפט העליון שישב כבית המשפט לערעורים, אם הסכום שבית המשפט פסק לשלמו הוא יותר ממאתים פונט.

זכות הערעור

12. (1) אם רכשו עפ"י פקודה זו רק חלק מקרקעות הכלולות באיזה חוזה חכירה או במשכנתא, או המשועבדות בדרך אחרת לתשלום דמי חכירה

הוראה בנידון חלוקת נטל דמי החכירה והשעבודים