

פרק עד.

קרקעות (רכישת לצורך הצבא וחיל האוויר).

פרק עד.
פקודות
מס' 12 לש' 1925
מס' 30 לש' 1934

פקודה הקובעת הוראות בענין רכישת קרקע לשירותם של חילות הצבא והאוויר של ממשלת הוד מלכותו בפלשתינה (א"י) ובענין הערכת פצויים בעד קרקע שנרכשה כאמור.

[15 במאי, 1925]

1. פקודה זו תקרא פקודת הקרקעות (רכישת לצורך הצבא וחיל האוויר). השם הקצר

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

„מועצה“ פירושה מועצת בוררין שתתכונן עפ"י פקודה זו;

„קרקע“ כוללת בנין, עץ, או כל דבר המחובר לקרקע וכל חלק מן הים, מהחוף או מנהר; וכל זכות שמוש בקרקע או עליה, לרבות הזכות לירות מעל פני הקרקע ושאר זכויות בקרקע וכל זכות של התערבות;

„מפקד“ פירושו אותו קצין בצבא היבשה או בחיל האוויר של הוד מלכותו המפקד על הצבא או על חיל האוויר, הכל לפי הענין, או גם על הצבא וגם על חיל האוויר כשהם כפופים למרות אחת.

המפקד רשאי
לישא וליתן בענין
רכישת קרקע וכו'

3. בהתחשב עם הוראותיה של פקודה זו, רשאי המפקד לישא וליתן ולבוא לידי הסכם עם בעליה של כל קרקע הדרושה לצרכי הצבא או לצרכי חיל האוויר אם לצורך קניית המחלטת של הקרקע ואם לצורך החזקת הקרקע או השמוש בה לתקופה מסוימת או לאותו הזמן הנדרש לצורך השירות, ואם לצורך רכישת כל זכות בקרקע או עליה, לרבות הזכות לירות על פני הקרקע ושאר זכויות הנאה וכל זכות התערבות.

4. (1) אם לא באו לכלל

הסכם טעונה

ההודעה למ"מ

אשר מאת הנציב העליון

עפ"י הסעיף הקודם, על המפקד —

(א) להגיש לנציב העליון לאשר את ההודעה או ההודעות בדבר מ"מ הנזכרות בסעיף-הקטן הבא, ולנציב העליון תהא הסמכות לסרב לאשר את ההודעה או לאשרה בשינויים אשר ימצא לראוי לעשות בה, וכן

(ב) לצוות לאחר כן למסור הודעה או הודעות בדבר מ"מ בצורה שנתאשרה ע"י הנציב העליון, לבעלים או לחוכרים או לאלה הידועים כבעלים או כחוכרים ולמחזיקים בקרקע הנידונה בהודעה או בהודעות הנ"ל.

(2) בכל הודעה כזאת יש לפרט את הקרקע הנידונה ולהודיע בה שהמפקד מוכן לישא וליתן בדבר תשלום הפצויים תמורת קנית הקרקע או בדבר דמי חכירה תמורת החזקתה או השמוש בה או תמורת זכויות ההנאה שהוא ירכוש או בדבר הפצויים בשל נזקים שיהיו נגרמים מתוך מניעת השימוש באיזו זכות הכרוכה בבעלות ושעומדים לאסרה או לצמצמה.

(3) כל הודעה כזאת תדרוש מאת האנשים שנשלחה אליהם למסור פרטים בכתב בנוגע לטובת ההנאה שיש לכל אחד מהאנשים הללו בקרקע ובנוגע לתביעות שיש לו לגבי אותה קרקע בצרוף הודעה על הסכום שהוא מוכן לקבלו בתורת פצויים, ופרטי הפצויים שהוא תובע.

(4) כל הודעה כזאת תמסר לידי האנשים האמורים עצמם או יניחוה במקום הידוע כמקום מגורם הרגיל האחרון, ואם אותם אנשים נעדרים מפלשתינה (א"י) או אם אי אפשר למצואם, תמסר ההודעה למוכתר הכפר או הרובע וידיבקה באיזה מקום בולט בקרקעות ויפרסמוה בעתון הנפוץ במחוז.

5. סכום הפצויים שישולם בעד הקרקעות המפורטות בהודעת המו"מ יוכל להקבע עפ"י הסכם בין המפקד ובין הצדדים שיש להם כל טובת הנאה בקרקעות.

יכול המפקד לבוא לידי הסכם בענין תשלום הפצויים

6. אם במשך חמשה עשר יום לאחר מסירת ההודעה האמורה לעיל אין מקבל ההודעה מוסר פרטים בנוגע לתביעתו בקרקע הנידונה באותה הודעה, או אינו נושא ונותן עם המפקד בדבר סכום הפצויים שישולם, או אם בתוך חמשה עשר יום לא באו המפקד ומקבל ההודעה לכלל הסכם בדבר סכום הפצויים

כיצד נוהגין כשלא באו לידי הסכם בנוגע לפצויים

(א) יהא רשאי המפקד לקנות מיד חזקה בקרקעות הנזכרות בהודעה:

בתנאי שאם סרבו בעלי הקרקע או המחזיקים בה להרשות למפקד לקנות חזקה, יכול המפקד לפנות לנשיא בית המשפט המחוזי שבאזור שפוטו נמצאת הקרקע הנ"ל, ואם יוברר לו לאותו נשיא בית משפט מחוזי כי הזכות למפקד לקנות חזקה עפ"י סעיף זה, יוציא צו בחתימת ידו ובו יצוה למסור את החזקה בקרקע; וכן

(ב) יקבע סכום הפצויים ע"י המועצה בהתאם להוראות דלקמן.

7. (1) סכום הפיצויים שישולם בעד הקרקע המפורטת בהודעת המו"מ הרכבה של המועצה וסדר עבודתה יקבע, באין הסכם, ע"י מועצת בוררות בת שלושה חברים, היינו: —

(א) נשיא בית המשפט לקרקעות או נשיא בית משפט מחוזי, שישמש כנשיא המועצה;

(ב) קצין מן הצבא או מחיל האוויר ותושב מתושבי פלשתינה (א"י) שישמשו כחברים יועצים.

(2) החברים היועצים יתמנו מטעם הנציב העליון.

(3) לנשיא תהא הסמכות להזמין עדים להופיע בפני המועצה כדי להעיד באותם הענינים הנוגעים בשאלה שהוא יראה צורך לדרוש עדות עליהם.

(4) כל שלא יהא מרוצה מהחלטת המועצה יהא רשאי בתוך חמשה עשר יום מיום מסירת ההחלטה להגיש ערעור לנציב העליון, והחלטת הנציב העליון תהא החלטת גמר.

(5) הנשיא יצוה באיזה אופן יטילו את הוצאות משפט הבוררות לרבות שכרו של כל חברי-יועץ פלשתינאי (א"י).

8. (1) בעלי הקרקע המפורטת בהודעת המו"מ והמחזיקים בה וכל זכות השמעת טענות אדם אחר שהוכיח למועצה שיש לו טובת הנאה באותה קרקע, יהיו רשאים להופיע לפני המועצה אם בעצמם ואם באמצעות עורך דין.

(2) כל הרוצה להופיע חייב להגיש פרטים בדבר תביעתו לפני

התכנס המועצה.

תקנות בדבר הערכת
מצויים

9. בבוא המועצה להעריך את סכום הפיצויים תתנהג עפ"י התקנות

הבאות: —

(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 שהמועצה תעריך את הסכום הזה עפ"י שויה של הקרקע לפי הבסיס הנ"ל באותו הזמן שבו עלה המפקד על הקרקע או שהיה רשאי לעלות עליה עפ"י הוראות הפקודה הזאת, מבלי הביא בחשבון כל תקונים או עבודות שנעשו בקרקע ע"י הצבא או חיל האוויר;

ובתנאי שבבוא המועצה להעריך סכום זה תהא רשאית להביא בחשבון את כל אותן הרשימות וההערכות של השווי היסודי של הקרקע או של שווי דמי החכירה שלה לצורך תשלום מסים, שהוגשו ע"י התובע או שהתובע הסכים להן;

(ג) לא יתחשבו עם דבר התאמתה או הכשרתה המיוחדת של כל קרקע לאיזו מטרה, אם אי אפשר להשתמש בקרקע לשם אותה מטרה, אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים או אם אין שוק לאותה מטרה, זולת ביקושה ע"י קונה מסוים לצרכיו המיוחדים או ביקושה לצרכי הצבא או חיל האוויר או לצרכי כל מחלקה ממשלתית או כל רשות מקומית או צבורית;

בתנאי שתביא המועצה בחשבון כל הצעת אמת לקניית הקרקע שהוצעה בטרם התאשר הפקודה הזאת והובאה למועצה לתשומת לב;

(ד) היתה הקרקע מוקדשת לתכלית שאין ביקוש כללי או שוק לקרקע לאותה תכלית, ואלמלא הרכישה בכפיה היתה מוסיפה להיות מוקדשת לאותה תכלית, הרי אם יתברר למועצה שיש כוונת אמת לעבור למקום אחר יכולה היא להעריך את סכום הפיצויים על יסוד ההוצאות הנכונות של אותה העברה;

(ה) הוראות פסקא (ב) לא תפגענה בהערכת פיצויים בשל הפרעה או בשל כל ענין אחר שאינה מבוססת באופן ישיר על שווי הקרקע;

(ו) בבוא המועצה להעריך את דמי החכירה שיש לשלם בעד החזקה או שימוש בקרקע תעריך אותם על בסיס כזה שיהא בהם בדמי החכירה משום הכנסה הוגנת לבעלים מן השווי היסודי של הקרקע שהוערך על פי הוראות הפסקאות הקודמות ;

(ז) הפיזוי שישולם בתורת דמי נזק בשל מניעת השמוש בכל זכות הכרוכה בבעלות, תעריכנו המועצה לפי שיעור ההפחתה שחלה בשווי הקרקע שהוערך עפ"י הפסקאות הקודמות מחמת מניעת השימוש באותה זכות.

10. (1) אם רכשו או תפסו עפ"י פקודה זו רק חלק מהקרקעות הכלולות באיזה חוזה חכירה או במשכנתא או המשועבדות בדרך אחרת לתשלום דמי חכירה או לתשלום שנתי או לכל תשלום או שעבוד אחרים, מחלקין את משא דמי החכירה או התשלום או השעבוד עפ"י הסכם שיחתם בין המפקד ובין הזכאים באותם דמי חכירה, התשלום והשעבוד או בינו ובין הזכאים בקרקעות הכפופים לדמי החכירה, לתשלום או לשעבוד, ואם לא יבואו אלה לידי הסכם תסודר החלוקה ע"י המועצה.

הוראות בנידון חלוקת נטל דמי החכירה והשעבודים

(2) משסודרה החלוקה ישולם מתוך מותר הקרקעות הנ"ל רק אותו חלק של דמי החכירה או התשלום או השעבוד שנקבע בחלוקה, וכל התנאים, ההסכמים, הסמכויות והתרופות המשפטיות המתייחסים לאותם דמי חכירה, לאותו תשלום או לאותו שעבוד ישארו בתקפם לגבי מותר הקרקעות הנ"ל.

11. (1) מקום שנגרמו היזקות ע"י עבודות שנעשו בקרקע שנרכשה או הוחזקה עפ"י סעיף 15 (ב) מפקודה זו ולא באו לידי הסכם בנוגע למהותם של ההיזקות או לא נקבעו ההיזקות בדרך אחרת, משלמין פיצויים לאחר שבוצעו המפעלים והמועצה תקבע את הפיצויים באופן הקבוע בחוק, או באופן דומה לזה ככל האפשר.

חובה לשלם פיצויים בעד קרקעות שניזוקו ע"י מפעל אשר בוצע בקרקע שנרכשה עפ"י פקודה זו

(2) כשיבואו לקבוע את סכום הפיצויים שישולמו יביאו בחשבון כל עליה בערך הקרקע מפאת כל תעול משוכלל או מפאת כל תועלת אחרת שתהא נובעת מן המפעל.

12. (1) הציע המפקד הצעה מוחלטת בכתב לשלם לתובע איזה סכום בתורת פיצויים והסכום שפסקה המועצה לתובע אינו עולה על הסכום שהוצע, תצוה המועצה על התובע לישא בהוצאותיו הוא ולשלם גם את ההוצאות שהוציא

הוראה בנידון תשלום ההוצאות