**משרד עו"ד אברהם ורבנר ושות'.**

**א. זכות הקניין.**

בשנת 1992 עם חקיקת חוק יסוד:כבוד האדם וחירותו שודרגה זכות הקניין למעמד על-חוקתי כפי שהטיב לציין השופט חשין בבג"ץ קרסיק"....כעת הבעלים של קרקע שהופקעה ממשיך לשמור על זיקה לקרקע גם לאחר הפקעתה,וכן הרשות המפקיעה אינה רשאית ואינה מוסמכת לעשות בקרקע המופקעת ככל העולה על רוחה,אלא היא כפופה למשטר של שימושים מסוימים בקרקע. בנוסף,בתום השימוש הציבורי הקרקע תחזור לחזקת האזרח".

המושג קניין כולל כל אינטרס שיש לו ערך כלכלי.קניין כולל לא רק זכויות הרשומות בטאבו כגון:בעלות,שכירות,אלא גם זכויות אובליגטוריות וזכויות "מעין חוזיות".יודגש כי במאמר זה אנו עוסקים בקניין מוחשי בלבד,למשל:בעלות במקרקעין. הזכות הקניינית היא זכות רכושית המתייחסת לנכס מוחשי פועלת כלפי כל העולם ועדיפה על פני זכויות אחרות.

בקניין הפרטי אדם רשאי לפעול לפי השקפותיו ואמונותיו ואילו בקניין ציבורי אין עניין של אמונות ודעות אלא אינטרסים לטובת הציבור הרחב.

אחד האינטרסים השכיחים ביותר להפקעת קניינו של הפרט הוא הפקעה לצורכי ציבור. המדינה מפקיעה את המקרקעין מידי הפרט ומעבירה אותו לצורכי כלל הציבור עקב רצונה לנצל באופן תכליתי את המקרקעין.

**ב. מתי מותר לפגוע בזכות הקניין הפרטית?**

 הכלל הבסיסי-אין פוגעים בקניינו של אדם.החוק מגן על זכות הקניין מאחר וקיים חשש כי השלטון קרי המדינה תחלק מחדש את הרכוש ואדם מטיבעו מעונין להגן על עצמו ועל רכושו.נגד,זכות הקניין אינה מוחלטת. בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו בסעיף 8 נקבעו מספר תנאים מצטברים המאפשרים לפגוע בזכות:

1.החוק מתיר פגיעה בזכות הקניין.

2.החוק הולם את ערכי המדינה.

3.החוק הפוגע נועד לתכלית ראויה.

4.מידתיות-הפגיעה באזרח מינימלית.

דוגמא: בבג"ץ מחול-המדינה הפקיעה קרקע מידי אדם פרטי לצורכי ציבור.כעבור זמן התברר כי לא נעשה שום שימוש בקרקע לטובת הציבור קרי תנאי 3 "נועד לתכלית ראויה" לא התקיים. בית במשפט פסק על ביטול ההפקעה והקרקע הוחזרה לבעליה.

בבג"ץ קרסיק ופס"ד אקונס הונחו יסודות העדפת האינטרס הציבורי על פני זכות הקניין הפרטי.

ההפקעה לטובת אינטרס ציבורי חיבת לעמוד בשלושה תנאים מצטברים:

1.הקרקע צריכה להתאים לאינטרס הציבורי.

2.פגיעה מינימלית.

3.היחס בין הפגיעה בפרט משלילת זכותו הקניינית לתועלת לטובת הציבור צריך שיהא סביר.

**ג. תשלום פיצויים לאזרח.**

מטרת הפיצויים-החזרת המצב לקדמותו. לבעל הקרקע זכות לקבל את שווי הקרקע שהופקע מהרשות הציבורית.הפיצוי צריך להיות בשיעור שלולא ההפקעה,אם בעל הקרקע היה מוכר את הקרקע מרצונו לאדם אחר אזי היה מקבל את אותו סכום.

גם כשזכות ההפקעה לטובת הצבור גוברת על זכות הקניין הפרטית יש לתת פיצוי הוגן לבעל המקרקעין בגלל עקרון השיוויון.

כאשר קיימים מספר אנשים הזכאים לקבל פיצויים, הרשות הציבורית חייבת לחלק את הפיצויים לכל הזכאים לפי קריטריונים זהים בגלל עקרון השיוויון.

**אחת הבעיות בתשלום פיצויים היא הערכת שוויים של מקרקעין שהופקעו. קימות 3 שיטות להערכת שווי מקרקעין:**

**1. שווי המקרקעין לרשות המפקיעה.**

**2.שווי המקרקעין לבעליהם.**

**3.שווי המקרקעין בשוק החופשי.**

**בישראל השיטה השכיחה מבחן השוק החופשי בה פועלים כוחות השוק לפי ביקוש והיצע. הסכום שנקבע הוא בין קונה מרצון של הקרקע לבין מוכר מרצון. מבחן השוק החופשי הוא האמיתי והאובייקטיבי ביותר לתשלום פיצויים לבעל הקרקע. בזמן משא ומתן בין קונה מרצון למוכר מרצון, המוכר ייקח בחשבון את התועלת הכלכלית שהקרקע הניבה לו ועתידה להניב לו בעתיד.**

**קיימים מקרים בהם הרשות או המדינה הפקיעה קרקע פרטית ללא עמידה בתנאים שצוינו ואף לא שילמה פיצויים לאזרח.**