

חסמו לכם את הנוף? תיקון שמקדם קבינט הדיור יהפוך את הסיכוי לקבלת פיצוי לאפסי

calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3705456,00.html

1.9.2017

בעלי דירות בבניינים שתוכננו לפני יותר מעשור לא יוכלו לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך בעקבות בנייה במגרשים סמוכים. זו אחת ההשלכות הדרמטיות מתיקון לחוק התכנון והבנייה עליו הורה קבינט הדיור היום (ב'). בנוסף, הורה הקבינט לשר להכין תיקון שיאפשר לפתור משבר תכנוני [בעקבות פסק הדין שבו קבע בית המשפט העליון](#) כי ועדות מקומיות לא יכולות לדרוש כתבי שיפוי מחברות בנייה.

התיקון המגביל את האפשרות לתבוע פיצויים הוא חלק מרפורמה דרמטית אותה מנסים לקדם בשלטון המקומי ובמשרד המשפטים למעלה מעשור. ליבו של התיקון הוא הצמצום המשמעותי של היכולת לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך שנגרמה בעקבות תוכנית בנייה. כאמור, אחד השינויים המעניינים יצמצם את פרק הזמן שבו אפשר להגיש תביעה בגין פגיעה עקיפה שנגרמת מאישורה של תוכנית. כיום, בעל נכס יכול להגיש תביעה לפיצוי על ירידת ערך, אם אושרה תוכנית בנייה במגרש סמוך אליו. למשל, במקרה בו המבנה החדש הסתיר נוף או יצר מפגע אחר. בתיקון לחוק מבקשים להגביל ל-8-10 שנים את התקופה שבמסגרתה אפשר לתבוע ירידת ערך עקיפה מיום אישור התוכנית שעליה ממוקם הנכס שנפגע. כלומר, בעל דירה יוכל לתבוע בגין נזק עקיף רק עם חלפו פחות מעשר שנים מאז שאושרה תוכנית הבנייה לבניין בו נמצאת דירתו.

מדובר למעשה במהלך שאם יאושר יוריד את מספר תביעות הפיצויים כמעט לאפס שכן יש התקופה הממוצעת מרגע אישור תוכנית ועד לאכלוס אורכת כ-6 שנים, מה שיותר לדיירי בניינים אלה חלון של שנתיים עד 4 שנים להגשת תביעת הפיצויים. עם זאת, התוכניות ברובם המכריע של הבניינים בארץ אושרו כבר לפני שלושה עשורים ויותר ואם המהלך יאושר דיירים שנפגעו מתוכניות בנייה חדשה שאושרה בסמוך להם לא יוכלו לתבוע פיצוי.



בנייה במרכז תל אביב (ארכיון) צילום: דוד הכהן

בנוסף, בעקבות הכרעת בית המשפט העליון לפני כשבועיים. הקבינט הטיל על משרד האוצר להכין בדחיפות תיקון שיאפשר לוועדות מקומיות לדרוש מיזמי נדל"ן כתבי שיפוי למקרה של תביעת פיצויים. חוק התכנון והבנייה מאפשר לתושבי העיר לתבוע את הועדה המקומית בגין ירידת ערך בעקבות תוכנית בנייה שהיא אישרה, וגרמה לירידת ערך של ביתם. בשנים האחרונות השתרש נוהג לפיו עיריות התנו את היתר הבנייה בכתב שיפוי - כלומר התחייבות מצד היזם לשלם את הפיצויים אם יהיו כאלה. לפני כעשרה ימים פסק בית המשפט העליון כי לעיריות אין סמכות לדרוש את כתבי השיפוי. במשרד המשפטים ובאוצר מעריכים כי מדובר בתקדים שיטלטל את ענף הנדל"ן וימנע קידומן של תוכניות בנייה, והתיקון

לחוק יקבע במפורש כי לעיריות יש סמכות לדרוש זאת. מינהל התכנון במשרד האוצר ומשרד המשפטים יפעלו בשיתוף פעולה להכין תזכיר עם התיקון לחוק תוך שבועות ספורים. במקביל וללא קשר, במשרד המשפטים משיכים לפעול לקיום דיון חוזר בבית המשפט העליון, במטרה לשנות את התקדים. היועמ"ש אביחי מנדלבליט צפוי להתייצב לדיון.

איתן אטיה מנכ"ל פורום 15 הערים העצמאיות אומר ל"כלכליסט" כי "הצעת החוק שכתבנו עם הממשלה ושבמשך שנים פנינו אליה בתחנונים של ממש כדי שתקדם אותה שוב עולה לכותרות. הפעם הממשלה כן מעוניינת לקדם אותה, וטוב שכך, רק חבל שזה קורה יותר מעשור לאחר שההצעה נכתבה, ורק לאחר שבג"ץ הביא אותנו למצב משברי המאיים לעצור את כל הבנייה בישראל. צר לנו על כך שמדינת ישראל מקדמת רפורמות רחבות היקף הכרחיות רק כשמגיעים לעברי פי פחת, ולא מתוך חשיבה קדימה ותכנון מראש".