

16:00, 12/01/2017 אורי חודי

קבינט הדיור אישר ביום שני האחרון הצעת החלטה שמכשירה את הדרך לאישור חלק מהרפורמה בחוק התכנון ובנייה שלא אושר עד כה. מדובר באחד מהפרקים הכלכליים ברפורמה שמתייחס לשינוי אמות-המידה בכל הנוגע לתביעות פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה מתייחס לאפשרות של תביעת ירידת ערך על רקע אישור תוכנית בינוי חדשה. את התביעה יכול נכון להיום להגיש כל תושב שרואה עצמו נפגע מכל תוכנית שאושרה, ובתנאי שהיא גובלת במגרש בו הוא מתגורר, וכן בתנאי שלא עברו 3 שנים מיום אישורה.

בשנים האחרונות הוגשו לא מעט תביעות במסגרת סעיף 197, והתביעה מוגשת כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיר בה אושרה התוכנית.

כעת, התיקון לחוק אותו מבקשים במשרד האוצר ובמשרד המשפטים להעביר, מתבסס על תיקון 103 לחוק התכנון והבנייה, תיקון שהוצע בעבר אך טרם אושר. התיקון מתייחס לסעיף 197 ומבקש לקבוע שינויים שיפיעו על אפשרות הגשת התביעות. במילים אחרות, מטרת החוק להפחית במידה ניכרת את פוטנציאל התביעות כנגד הרשות המקומית.

השינוי המרכזי שכלול בתיקון 103 הוא קביעת זמן מקסימלי מיום אישור התוכנית הישנה ועד יום אישור התוכנית חדשה, שלטענת התובע פוגעת בערך הנכס שלו. על-פי תיקון 103 המקורי, תקופת הזמן הזו הייתה אמורה להיות בת 8 שנים, וכעת שוקלים האם להשאיר את התקופה האמורה או להאריך אותה ל-10 שנים.

המשמעות היא שבניגוד למצב הקיים בו אין כל מגבלה על השהות בין אישור תוכנית ישנה לתוכנית חדשה - כעת יצמצם חלון הזמנים האפשרי לתביעה באופן משמעותי. נציין כי התיקון אמור להחריג שטח ציבורי שמשנה ייעוד או תוכנית לתשתיה לאומית, ואז כלל זה לא יהיה בתוקף.

עוד שינוי מהותי שעתידי להיכלל בתיקון החדש קשור לסוג התוכנית נגדה ניתן יהיה להגיש תביעה על-פי סעיף 197. נכון להיום ניתן להגיש את התביעה נגד חלק גדול מהתוכניות, כולל תוכניות מתאר. התיקון החדש עתיד לקבוע כי מדובר רק במקרה של אישור תוכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה.

נזכיר כי ההחלטה בקבינט הדיור אודות קידום השינוי בסעיף 197 מקורה בפסיקת בית המשפט העליון אודות כתבי השיפוי. לפני מספר שבועות קבע בית המשפט כי דרישה של רשויות מקומיות מיזמים וקבלנים לחתום על כתבי שיפוי אינה חוקית. כתבי השיפוי היוו מעין תעודת ביטוח לוועדות המקומיות וקבעו כי במקרה של הגשת תביעה במסגרת סעיף 197 האחריות לתשלום הפיצוי, אם ייקבע שהתלונה מוצדקת, עוברת מהרשות המקומית ליזם או לקבלן שקידם התוכנית.

"טוב ליזמים פחות טוב לתושבים"

בפורום 15 הערים הגדולות מברכים על התיקון המתוכנן, ומזכירים כי כבר זמן רב שהם דורשים מהממשלה לקדם את התיקון ולשנות את המצב הקיים. נזכיר כי הרשויות המקומיות הן אלה שצריכות לשאת בתשלום הפיצוי באם נמצא שהתביעה לירידת ערך מוצדקת.

"אנחנו מברכים על ההחלטה לקדם את תיקון 103", אמר איתן אטיה, מנכ"ל פורום ה-15. "כבר למעלה מ-10 שנים שאנו בשלטון המקומי פועלים מול הממשלה כדי לקדם את הדבר החשוב, הנכון ומחויב המציאות הזה, ושמחים שסוף כל סוף זה קורה."

"אנו קוראים לקבינט הדיור לחזור בו מהסייג שהכניס לגבי פרק היטל ההשבחה. פרק זה גם הוא חייב לעבור ריענון ועדכון שיביא אותו מתקופת המנדט הבריטי לעידן המודרני, כפי שמקובל בכל העולם. תיקון שכזה יצעיד את הבנייה בישראל קדימה ביתר שאת, תחת התנהלות והתייחסות אחראית ומודרנית לנושא התשתיות הציבוריות ופיתוח מבני ציבור ושטחי ציבור לו תושבי ישראל כל-כך זקוקים."

עו"ד ענת בירן, העוסקת בתחום התכנון והבנייה, התייחסה לתיקון ואמרה: "התיקון המתוכנן ירוקן את סעיף 197 במידה רבה מתוכנו. זה טוב ליזמים שיתנו כתב שיפוי, כי זה יקטין את הסיכונים שלהם, וכמובן זה ייתן יד חופשית יותר לרשויות

"מצד שני, זה הרבה פחות טוב לתושבים שהאפשרות שלהם לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך בעקבות תוכנית פוגעת הגובלת בנכס הקיים שלהם תצטמצם כמעט לאפס. זה יאלץ את התושבים לרכז את המאמצים שלהם בשלבים לפני אישור התוכניות במסגרת התנגדויות, ולכן עליהם להיות הרבה יותר ערניים לפרסומים על תוכניות חדשות כדי לנסות לפעול לצמצום הפגיעה כי לא יוכלו לבנות על הפיצויים".

עו"ד דודו ג'והן, שותף ומנהל מחלקת הנדל"ן במשרד י. וינרוט, מציין כי "עם כל הרצון להתמודד עם המציאות המשתנה ולהאיץ את התכנון, התיקון המוצע פוגע משמעותית בזכות הקניין. כבר היום הסיכויים לקבל פיצויים בפועל על-פי סעיף 197 הם קלושים לאור הכרסום בזכויות לאורך השנים. עכשיו התיקון יצמצם עוד יותר את האפשרות הזו.

"אני מבין שיש כאן ניסיון לפתור את הפסיקה של בית המשפט העליון בנושא כתבי השיפוי, אולם זוהי לא הדרך. קבינט הדיור צריך לקדם חקיקה שתאפשר לרשויות להחתיים יזמים על כתבי שיפוי, ולא לפתור את הבעיה באמצעות פגיעה קשה בזכות הקניין של האזרחים.

עו"ד מיכה גידרון, מי שכיהן בעבר כיו"ר ועדת ערר מחוזית, התייחס גם הוא לנושא ואמר: "מדובר בסוכריה ליזמים ולרשויות המקומיות. יש היגיון בשינוי החוק, מכיוון שיש התפתחות עירונית, והתיקון אמור לאפשר זאת מבלי לחשוש מתביעות. המשמעות בפועל תהיה שרוכשי דירות יקחו את זה בחשבון ויבחנו מקרוב יותר תוכניות החלות בשטח הסמוך.

"אני חושב שזה גם יעלה את ערך הדירות במקומות כמו קו ראשון לים, שם יודעים שלא תהיה בנייה, אך במקומות שהם קו שני לים, אנשים יבחנו טוב יותר מה הסיכוי שיקדמו תוכניות חדשות לפני הבניין בו ירכשו דירה. במקביל, הקביעה של תקופה בת 8 שנים תהיה בפועל קמרה הרבה יותר, כי תמיד יש את משך הבנייה מיום אישור התוכנית".