



ISRAEL'S LEADING INTERNATIONAL LAW FIRM

CLIENT UPDATES

18/12/2016

חוקיות הדרישה להפקדת כתב שיפוי מפני תביעות לפי 197 לחוק

ביום 15.12.16 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (כב' השופטים דנציגר, הנדל וברון).

בפסק הדין נקבע, כי בהעדר הסמכה מפורשת בחוק, ועדה מקומית אינה רשאית לחייב יזם בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק"), ובהתאם לכך היא אינה רשאית לדרוש הפקדתו של כתב שיפוי כתנאי לאישורה של תכנית.

תביעות 197 וכתב שיפוי

כידוע, סעיף 197 לחוק קובע את הזכות לפיצוי בגין פגיעה במקרקעין עקב תכנית. סעיף 197 לחוק מטיל את חובת הפיצוי על הועדה המקומית, זאת גם מקום בו התכנית אינה ביוזמתה של הועדה המקומית ואף מקום בו היא התנגדה לתכנית.

כתוצאה מכך נוצרה פרקטיקה לפיה הועדות המקומית העבירו את נטל תשלום הפיצויים אל יזמי תכנית, זאת באמצעות דרישה להפקדת כתב שיפוי כתנאי לאישורה של התכנית.

החוק אינו כולל הסמכה מפורשת המתירה למוסדות התכנון (ובכלל זה גם לוועדות המחוזיות או המועצה הארצית) לדרוש כתבי שיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק, זאת למעט חריגים מפורשים הקבועים בחוק (תכניות דרך, מתקני שידור סלולאריים, הקמת תשתית לגז טבעי וכיו"ב).

הגם ובמספר פסקי דין (לרבות של בית המשפט העליון) הוכרה פרקטיקה לפיה נדרשים יזמים להפקיד כתבי שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כפרקטיקה רווחת, הרי ששאלת חוקיותה של הפרקטיקה האמורה לא נדונה עד כה באופן ישיר וחזיתי.

עיקרי פסק הדין

בית המשפט עומד על עקרון חוקיות המינהל, המורה כי כל רשות מנהלית חייבת לפעול רק במסגרת הסמכות שהוקנתה לה בחוק. בהתאם לכך, וכפי שנפסק בין היתר בהלכה הידועה בעניין דירות יוקרה^[1], כל חיוב כספי שמטילה הרשות על האזרח, חייב להיות מכח חוק או על פיו.

לנוכח עקרון זה פסק בית המשפט העליון כי החובה המוטלת בסעיף 197 לחוק על הועדה המקומית, קרי החובה לפצות בגין פגיעה במקרקעין שנגרמה כתוצאה מאישור תכנית, היא חובה מוחלטת שלא ניתן להתנות עליה. מתן רשות לוועדה המקומית להעביר את החיוב בתשלום הפיצויים ליזמים, כמוה כהטלת מס ללא צו מפורש של המחוקק.

לנוכח זה נפסק כי –

"בהעדר מקור נורמטיבי המסמיך את הועדה לעשות כן ומתוקף עקרון חוקיות המינהל, הועדה המקומית אינה רשאית לחייב את יזם התכנית בתשלום פיצוי תחתיה. פשיטא שגם אין זה בסמכותה של הועדה לדרוש מאת היזם להפקיד בידיה כתב שיפוי ובכך להעביר אליו את נטל הפיצוי".

מה עכשיו?

ניתן להניח כי זוהי אינה המילה האחרונה. נוכח השלכות הרוחב והמשמעות הדרמטית של הדברים, נראה שהרשויות המקומית יפנו בבקשה לקיים דיון נוסף ויבקשו את התייצבותו של היועץ המשפטי לממשלה. בנוסף ניתן להניח שיפעלו לחצים על מנת להסדיר את העניין בחקיקה.

נראה שבטווח המידי ועדות מקומיות יעכבו הליכי תכנון בוודאי כאלה שעשויה להיות להם חשיפה משמעותית לתביעות פיצויים וזאת עד שתוסר אי הודאות סביב הסוגיה.

מנגד מבחינתם של היזמים עולה השאלה האם ניתן יהיה להחיל רטרואקטיבית את פסק הדין ולפעול לביטולם של הסכמי שיפוי שנחתמו או אפילו להשבתם של פיצויים לפי סעיף 197 מקום שאלו שולמו – זאת כפי שארע בעקבות פסק הדין **בעניין דירות יוקרה. התשובה לכך אינה גורפת וכל מקרה יבחן לגופם של דברים.**

תיקון 3 לתמ"א/38 – הפקדת כתב שיפוי

לאחרונה אושר תיקון 3 לתמ"א/38, אשר מטרתו העיקרית לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה.

במסגרת התיקון, הוספה הוראה לעניין כתב שיפוי לפיה, הועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש היתר כתב שיפוי לענין תביעות 197 ככל שיוגשו עקב תוספות הבניה שבנייתן אושרה מכוח התמ"א, ואף צורף נוסח כתב שיפוי.

יישום פסק הדין על הוראות תיקון 3 לתמ"א/38 עשוי להוביל למסקנה כי ההוראה הנוגעת להפקדת כתב שיפוי נקבעה בחוסר סמכות בהעדר הסמכה מפורשת בחוק התכנון והבניה.

הנה כי כן פסק הדין משליך במישרין גם על מימוש הזכויות מכח תמ"א/38, וגם כאן נראה שועדות מקומיות יבקשו לעכב מימושם של פרויקטים עד להסרת אי הוודאות בסוגיית כתבי השיפוי. בעניין זה יידרש למצוא פתרונות מול הועדות המקומיות או לנקוט בהליכים או אמצעים אחרים.

נשמח לעמוד לרשותכם.

[1] ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-ארי (פורסם בבנו)

מידע נוסף:

למידע נוסף אודות מחלקת תכנון ובניה במיתר, [לחץ כאן](#)

אנשי קשר:

תמר מגדל, שותפה
מחלקת תכנון ובניה

טלפון: 03-6103928
דוא"ל: tamarm@meitar.com

נבהיר, כי הסקירה דלעיל נערכה בתמצית על מנת להציג את השינויים העיקריים בהוראות הדין.

המידע הכלול בתמצית זו נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי.



אודות מיתר / מרכז מדיה / עורכי דין

מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות', עורכי-דין | אבא הילל סילבר 16 | רמת גן | 5250608 | ישראל | 03-6103100
להסרה מרשימת התפוצה | דווח כספאם