

# העליון והאוצר גלגלו את ירידת הערך לבעלי הדירות

ביהמ"ש קבע שהעיריות לא יוכלו יותר לגבות מיזמים פיצוי על תביעות שהן יספגו מתושבים. הפתרון של האוצר: לבטל את התביעות. ומי יגן על האזרח הפשוט?

## אמיתי גזית

**מ**שרד הבינוי מקדם כבר שלוש שנים תוכנית לבניית כ-1,400 דירות על שטח חקלאי בדרום מערב היישוב קרימה בשרון. מבחינת המועצה המקומית, בת 20 אלף תושבים, מדובר בתוכנית ענק שתשנה את פניה. תושבים שבתם גובל בתוכנית החדשה, הכוללת גם כביש ראשי, פתחו בשנה האחרונה במאבק משפטי מחשש לפגיעה בערך בתיהם, ותקוותם היא כי לכל הפחות יוכלו לתבוע פיצויים. אלא שרפורמה ענקית בתחום הפיצויים שמקומים משרד האוצר ומשרד המשפטים תמנע אפשרות תביעה מסוג זה.

כפי שנחשף שלשום באתר "כלכליסט", תיקון לפרק הכלכלי של חוק התכנון והבינוי תיקון 103, שמשרד המשפטים מבקש לקדם כבר למעלה מעשור, וכעת מקדם במדינה, מבטל כמעט לחלוטין את האפשרות לתבוע פיצויים במקרים כאלה. על פי התזכיר המקורי לתיקון, "הזכות לפיצוי בשל פגיעה בתוכנית עקיפה תקום רק אם ממועד תחילתה של התוכנית הקודמת ועד לסיומה תחילתה של התוכנית הפוגעת חלפו פחות משמונה שנים. תקופת זמן זו משקפת את הקצב הסביר והרצוי של שינוי תכנוני". בדברי ההסבר לחוק החדש נכתב כי המצב כיום מקנה לבעל נכס הבטחה כי המגרש השכן לא יפתח לעולם. התזכיר לתיקון מבוסס על הצעת חוק שכבר הוכנה לפני שנים על ידי עו"ד שרית דגה, לשעבר משנה ליועמ"ש, בסיוע עו"ד שלום דינגר, שהיום הם שותפים באותו משרד.

במקרים כמו השכונה החדשה בקרימה, שבהן מאושרת תוכנית בנייה על קרקע חקלאית, לא תהיה עילה לתביעת פיצויים, שכן עברו כבר עשורים מאז הוחלט על הגדרת הקרקע כחקלאית, ולפי התיקון המתגבש, פרק זמן של יותר משמונה שנים מבטל עילה לתביעת פיצויים במקרה של שינוי ייעוד הקרקע.

**בדברי ההסבר לחוק החדש נכתב כי המצב כיום מקנה לבעל נכס הבטחה כי המגרש השכן לא יפתח לעולם, ושמונה שנים הן פרק זמן סביר לשינוי תכנוני**

במקביל קבינט הדיור מקדם תיקון לחוק שיאפשר לוועדות מקומיות לדרוש מיזמי גדל"ן כתבי שיפוי במקרה של תביעות פיצויים. בעניין זה אומרת עו"ד ענת בירן, לשעבר יו"ר ועדת פסיקה ועדרי בע"נייני פיצויים: "אם הרפורמה האושר, היא תעקר את הצורך בסתבי שיפוי".

חוק התכנון והבנייה מאפשר לתבוע את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעקבות תוכנית שהיא אישרה וגרמה לירידת ערך של נכס קיים, ובשנים האחרונות נהגו רשויות מקומיות לדרוש מיזמים כתבי שיפוי, כלומר התחייבות לתשלום

הפיצוי במקרה שתושב יזכה בתביעה על ירידת ערך. אלא שבית המשפט העליון קבע לפני שבועיים כי אין לעריות סמכות לדרוש זאת מהיזמים. בתגובה לכך פירסם 15 הערים הפיז מכתב לראשי הערים ובו המליץ לבחון מחדש היתרי בנייה. שר האוצר חשש מבלימת מאמצי הבנייה, ובקש את אישור קבינט הדיור להכין תזכיר לתיקון החוק.

בתוכנית המקורית שקידמה עו"ד דגה התיקון לפרק הזה היה צריך להיות חלק מהרפורמה בחוק התכנון והבנייה שאושרה ב-2014. בעקבות לחץ שהפיקה ראשת מנהל התכנון בינת שוררן על שר הפנים דאז גרעון סער, קודמה הרפורמה (שזכתה לכינוי רפורמת הפרגולות) ללא הפרק הכלכלי.

עם מינויו של משה כחלון לשר אוצר, ניסו משרד המשפטים ופרסם 15 הערים העצמאיות לקדם שוב את הרפורמה, אך ללא הצלחה. אלא שפסק דין של בית המשפט העליון מלפני שבועיים, שקבע כי רשויות מקומיות לא יכולות לדרוש מיזמים לממן תשלומי פיצויים בעקבות תביעות על ירידת ערך – דרבנו את קבינט הדיור להגיע מחדש את הרפורמה.

עו"ד שמואל שוב, שותף מנהל במשרד שוב ושות', טוען: "לא צודק להגביל את פרק הזמן". לדבריו, בתי המשפט כשנים האחרונות צמצמו מאוד את האפשרות לתבוע פיצויים כי "קשה להוכיח שנגרם נזק". עו"ד שוקי דיאמנט מסכים שבחוק יש כבר איזונים מספקים, ו"ביטול האפשרות לתבוע פיצויים היא פגיעה חמורה בזכות קניינית".



צילום: עמית שחל