

רשויות דורשות רישום הערת אזהרה בכתבי שיפוי בניגוד לחוק

בעלי קרקע בגבעת שמואל פנו במכתב למשנה ליועץ המשפטי לממשלה, בטענה כי הדרישה לרישום הערת אזהרה בנוסף לחתימה על כתבי שיפוי - אינה חוקית

12/09/2018, 06:04 אור' חוד'



המשנה ליועץ המשפטי, עו"ד ארז קמיניץ / צילום: איל יצהר

האם רשויות מקומיות מצאו דרך חדשה להגן על עצמן מפני תביעות עתידיות כפועל יוצא מפרויקט תוכנית? ממכתב שהועבר לעו"ד ארז קמיניץ, המשנה ליועץ משפטי לממשלה (אזרחי), והגיע לידי "גלובס", עולה כי רשויות מקומיות מוצאות פתרונות יצירתיים לתוספות להסכמי כתבי שיפוי עם בעלי קרקע ויזמים, דבר שלדברי גורמים בענף גורם לעיכובים בקידום פרויקטים ובבנייה.

הקרקע לפנייה הוא זה: במסגרת קידום תוכנית, רשויות מקומיות שונות נוהגות לחייב את בעלי הזכויות או את יזם התוכנית לחתום על כתב שיפוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וזאת כתנאי לאישור התוכנית. משמעות כתב השיפוי היא שבעלי הקרקע והיזמים הם אלה שישלמו (תשלום מלא או חלקי) על תביעות ירידת ערך - במקרה שיהיו - במסגרת אישור התוכנית שלהם.

בעבר קבע בית המשפט העליון כי דרישה לכתב שיפוי אינה מותרת, ובעקבות כך קודם בחקיקה ואף אושר תיקון 115 לחוק התכנון והבנייה. בתיקון נקבע כי שר האוצר, בהסכמת שר המשפטים, יקבע נוסח אחיד לכתב שיפוי, אך עד עתה לא קבע שר האוצר את הנוסח, לקביעת נוסח אחיד כאמור, הבעלים והיזמים נאלצים לחתום על כתבי השיפוי בנוסח אשר מוצע על-ידי הרשויות השונות, כל רשות וגוססיה היא.

מהמכתב שנשלח למשנה ליועץ המשפטי לממשלה עולה כי לאחרונה חלק מהרשויות הוסיפו תנאי נוסף לאישור התוכנית. לא רק חוב חתימה על כתב שיפוי, אלא אף דרישה לרישום הערת אזהרה על זכויות הבעלים בדבר התחייבות כתב השיפוי, בהתאם לסעיף 128 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה. כלומר, כל עסקה במקרקעין טעונה קבלת אישור מהרשות המקומית. עורכי דין מתחום הנדל"ן מציינים כי אין כל סמכות בחוק המקנה לרשות המקומית הזכות לרישום הערת אזהרה, ולכן תופעה זו בעייתית.

את המכתב למשנה ליועץ המשפטי לממשלה שלח עו"ד נעמה שני, ממושרד עורכי הדין שוב ושות', המייצגת בעלי קרקעות בגבעת שמואל, וממנו עולה כי הצירייה דרשה במסגרת כתבי השיפוי רישום הערת אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין לפיה "עשיית עסקה במקרקעין מותנת בהסכמת ציריית גבעת שמואל".

לדברי ע"ד שניק, "מדובר בדרישה לא חוקית הפוגעת באופן בלתי מידתי בבעלי הזכויות, ולא ברור מכוח איזו סמכות או חוק העירייה דורשת דרישה כזו. "נראה כי הרשויות מנצלות את הסיטואציה שבה בעלי הקרקע והיזמים מעוניינים לקדם תוכנית, אשר גם כך אורכות זמן ועולות משאבים לא מבוטלים, מתוך תקווה כי בעלי הקרקע והיזמים יעדיפו להשלים עם הדרישה במטרה כי התוכנית תאושר ללא דחיות. לטעמי אין לתת לכך יד. עם כל הכבוד, אין בחתימת בעל זכויות על כתב שיפוי, מכוחו הוא מתחייב לשלם שיפוי לוועדה במקרים המפורטים בחוק, בכדי להגביל אותו מלבצע עסקאות במקרקעין. "במקרים שבהם קיימת ודאות לחיובים כספיים החלים על בעלי זכויות במקרקעין, לא נרשמת הערת אזהרה לטובת הרשות, אז קל וחומר במקרה זה שאין ודאות כי כלל תוגש תביעה, וכי תביעה זו תתקבל, אין כל מקום לרישום הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין".

עוד מוסיפה ע"ד שניק כי "רישום הערת האזהרה פוגע בזכויות בעלי הזכויות, מפריע לליווי הבנקאי ולמכירת דירות בפרדיקס, ואין לו כל אסמכתא על-פי דין. משמעות רישום ההערה היא כי כל עסקה שהבעלים ירצו לבצע, כל משכנתא שירצו ליטול וכדומה - תידרש לכך הסכמת הרשויות מראש". במכתב מבקשת ע"ד שניק מהמשנה ליועץ המשפטי לממשלה לקבל את עמדתו בנושא ובמידת הצורך להוציא הנחיה ברורה בנושא לרשויות המקומיות.

מעיריית גבעת שמואל נמסר כי "מדובר במדיניות של העירייה. במקרה המוזכר הגישו בעלי קרקע באמצעות חברה יזמית, תוכנית שבבסיסה תוספת קומות ודירות במגרש שבבעלותם - כפועל יוצא עולה ערכו של הנכס בבעלותם. במטרה לאשר את התוכנית ובו-בזמן להגן על הוועדה המקומית גבעת שמואל במקרה של תביעה לתשלום פיצויים עקב פגיעה אפשרית בערכם של מגרשים סמוכים (דבר אשר יפגע בקופה הציבורית ובכלל תושבי העיר שאינם נהנים מהתוכנית), מבקשת הוועדה המקומית מהבעלים ומהחברה היזמית כתב שיפוי, וזאת בהתאם לחוק (סעיף 197א לחוק התכנון והבנייה).

"במסגרת כתב השיפוי, מתחייבת החברה היזמית ובעלי הקרקע לרישום הערת אזהרה, לפיה בעת העברת זכויות בנכס/מכירת הנכס תידרש הסכמת העירייה, וזאת במטרה להבטיח את התחייבותו של בעלי הקרקע והחברה היזמית, על-פי כתב השיפוי, כלפי העירייה. יצוין כי באפשרותם של בעלי הקרקע והחברה היזמית להעמיד בטוחה אחרת לכתב השיפוי, כחלופה לרישום הערות האזהרה".