

חוקיות דרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה לכתב שיפוי

לדרישה לכתב שיפוי אין עיגון בחוק (להוציא לעניין מתקן שידור תקשורת, ראה סעיף 202 לחוק התכנון והבניה). מהפסיקה עולה, כי הועדה לתכנון ובניה נסמכת על הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אך מעיון בסעיף ניתן לראות בבירור, כי לא ניתן לגזור את סמכותה של הועדה מהוראותיו או מכל הוראת דין אחרת.

היות והועדה המקומית לתכנון ובניה היא רשות מנהלית הרי שכלל רשות מנהלית גם פעולותיה נתונות תחת שבטו של עקרון החוקיות. הוזה אומר, החלטה של הועדה אשר אינה מבוססת על מקור סמכות בדין, חורגת ממתחם החוקיות והיא מבוטלת (ראה בעניין זהעת"מ (ת"א) 2461/04 חברת פרטנר תקשורת בע"מ נ' ועדה מחוזית לתכנון ובניה הרצלייה לא פורסם, ניתן ביום 25.1.2005).

יחד עם זאת, בע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא פ"מ מו(4) 627, נקבע כי:

"באותם מקרים נפוצים, שבהם התכנית החדשה כוללת בחובה ייזום פרטי של פרויקטים או נעשית על רקע ייזום כזה, יכולות רשויות התכנון לקבוע בתקנון התכנית, שיזם התכנית (המתכוון, כמובן, להפיק ממנה רווח לא מבוטל) יתחייב בתשלומי הפיצויים על הפגיעות שבצדה של התכנית"

דהיינו הדרישה לשיפוי תהיה חוקית בשעה שעסקין ביזם פרטי, המהווה הנהנה העיקרי מהתכנית כשהרציונאל העומד מאחורי דרישה זו הוא שהציבור לא יישא בנטל הפיצוי, בעוד הנהנה הוא יזם פרטי, בניגוד לייזומה ציבורית אשר מביאה תועלת לציבור.

בעת"מ 43600/07 בת שבע זומר נ' ועדת ערר לתכנון ובניה ואח' קבע עוסק כב' השופט רון סוקול בדיוק בשאלה דן וסוקר בצורה מאלפת את הנושא.

בקליפת אגוז נאמר כי בית המשפט מביע חשש אמיתי שהטלת חובת הפיצוי למי שנפגע עקב תכנית של רשויות התכנון, עשויה להשפיע על שיקול דעתן של רשויות התכנון בעקבות החשיפה של הועדה המקומית לתביעות.

דהיינו סביר שרשויות יקפידו יוזמות פרטיות באם לא יהיה מקור כספי ממנו תוכל הרשות לממן את הפיצויים אליהם היא נדרשת- להוציא הקופה הציבורית, ומצב זה אינו רצוי, שכן כפועל יוצא הקופה הציבורית תממן בשורה התחתונה את טובות ההנאה שצומחות ליזם הפרטי.

למרות שהפסיקה מראה, כי בית המשפט אכן מכיר בדרישות הועדה המקומית להתחייבותו של היזם בתשלום פיצויים, ההכרה בדרישה אינה אוטומטית, ובית המשפט בודק כל מקרה לגופו ובוחן מי הנהנה העיקרי מהתכנית. עוד בוחן בית המשפט אם התכנית נקודתית או חלה על מתחם גדול ובו בעלי מקרקעין רבים, מהו הקשר הסיבתי שבין תוספת ההשבחה ליזם ובין הפגיעה בנפגע, האם התכנית היא יוזמה פרטית בלבד או שמא הרשות מעורבת בה (בכל צורה שהיא), והאם התכנית משביחה גם נכסים נוספים אשר מבעליהם לא נדרש כתב שיפוי.

לאור האמור לעיל יש לשים לב, כי הפיצוי צריך שיתבקש רק בגין פגיעה הקשורה קשר ישיר לתכניתו של היזם המתחייב בשיפוי.

על כתב ההתחייבות לכלול הוראות שיאפשרו ליזם לקחת חלק בהליך קביעת הפיצויים, בין אם בשומת הפיצוי עצמה, ובין אם בהתייצבות לדיונים והצגת עמדתו.

היות וחלק ממטרותיו של היטל ההשבחה הוא לממן את תשלומי הפיצויים על-ידי הועדה, הרי שמקום שהועדה זוכה לשיפוי מהיזם על כל תשלומי הפיצויים שבהן תחויב, אין ראוי כי תהיה הכרה בזכות היזם לקזז מתשלומי הפיצוי שבהם יחויב, את היטל ההשבחה ששילם.

בכל מקרה, אין מקום לשלול מראש בכתב השיפוי זכות להעלות טענות נגד סבירות החלטותיה ופעולותיה של הועדה, אם יתברר בעתיד כי קיימות טענות שכאלה.

כל האמור לעיל מהווה מידע כללי בלבד ולא נועד לשמש כייעוץ משפטי ו/או כתחליף לייעוץ משפטי.

עו"ד שני להב הינה עו"ד במשרד הרצוג, מורי, ברם ומתמחה בתביעות פינוי, ייצוג והופעות בבתי משפט, הגנת הדייר וליקויי בניה.