

כתב שיפוי לוועדות התכנון – צריך או לא?

עו"ד דוד בסון 15/3/17

פסק דין קצר וענייני של ביהמ"ש העליון, קבע באופן פשוט ותמציתי שאין תוקף לכתב שיפוי, ובזה החלה סאגה שלמה כמקובל בארצנו.

כדי להפוך את המנהג שבית המשפט פסל, החליט קבניט הדיור להפוך את כתב השיפוי לחוק. הצעת החוק (שהתזכיר שלה פורסם לאחרונה) מחזירה כתב השיפוי ואף קובעת בו תנאים שונים.

תמציתו ותחילתו של כתב השיפוי, בטלטלות שעובר שוק הנדל"ן בארץ מני שנות התשעים ואילך ובשל עודף המשפטיזציה בארצנו. לא רק בתי המשפט, אלא אף ריבוי עורכי הדין, שנכנסים לכל מקום ונחלה, שבעבר אוכלסו ע"י בעלי מקצוע. להזכירכם, תכנית בנין עיר נכתבה בעבר ע"י אדריכלים, מתכנני ערים או אנשי תכנון שאינם אדריכלים. התב"עות היו קצרות (עמוד אחד+ טבלת זכויות).

אמנם קיימים מקרים לגיטימיים (הם לא רבים) ובהם ליד שכונת מגורים מתכננים מיתחם העלול לזהם (תחנת כח, תחנת חשמל, מפעל מזהם וכו וכו), אלא שחלק גדול מהתביעות לירידת ערך נולדו בחטא.

בעלי קרקעות היום מבינים שהליכי שינוי הייעוד, נעשו אפשריים ומעשיים יותר, אלא שלא תמיד הייזום אפשרי לבעלי קרקעות (שלעיתים נדרשים הם לקשרים ולא לכישורים) ואז הם נוקטים בנשק של החלש, קרי: ההתנגדות השלילית, שאחד מהיבטיה החשובים הוא הגשת תביעת פיצויי פגיעה מהתב"ע המתוכננת עבור השכן שלהם, ואשר לא כללה את שיטחם.

זאת ועוד, אותם בעלי קרקעות, שכבר מתגוררים בדירותיהם, ולידם שטח ירוק ופתוח, המשמש להם וילדיהם כמגרש ל"ג בעומר, רואים לפתע שמקודמת תב"ע לגבי שטח זה, ואז התב"ע מאושרת (חרף התנגדותם, אם התנגדו לה) והם תובעים פיצויים בעבור ירידת ערך.

ואם אותם בעלי קרקעות המתגוררים בעיר, ליד בנין ישן שחפצה נפשו להתחדש בתמ"א 38 או בפינוי בינוי, שוב מתנגדים או מגישים תביעות פיצויי פגיעה. למה שלשכן יהיה ולי לא יהיה?

בנוסף, כידוע הגשת תביעה לפיצויי פגיעה אינה נישומה באגרה כמו תביעת נזיקין רגילה. אם תוסיף לתביעות הללו את משך הזמן הארוך בהן הן מתנהלות, מובן חששן של הוועדות המקומיות בנושא.

זכור, בעבר בתי המשפט דווקא הכירו בכשירות כתב השיפוי. זה היה לפני זמן רב ומצאנו פסיקה שקובעת שרשאית ועדה לדרוש כתב שיפוי מיזם המבקש להגיש תב"ע, שעלולה לפגוע בשכניו, או- תקדים בבימ"ש עליון אפילו, אשר ניתח את משמעות פיצויי הפגיעה ורמז לוועדות התכנון לבקש כתב כזה. כך מתנהלת לה הארץ במשך שנים עד שמגיעה ההחלטה המפתיעה שקובעת שכתב שיפוי אינו חוקי (ואף מבינה את הרוגז שיבוא אליה על כך...ובפסיקה מצוין שהפסיקה הקודמת שהתעסקה בכתבי שיפוי אלה, לא החליטה לגבי חוקיותם)

לטעמי אין לכנסת ברירה אלא לקבוע שתי אפשרויות בחקיקה:

האחת- העדיפה: לבטל כליל את זכות תביעת פיצויי הפגיעה לגבי השכנים לתב"ע. לשכן לתב"ע יש זכות התנגדות, ותו לא. לכל היותר – אם שכנו הגיש תב"ע, שפוגעת בו, שיגיש הוא תב"ע משלו, וישמור על ענייני הוא.

אין שום מקום להכשיר תביעה של שכן, לפחות לא בעיר עצמה (להבדיל ממרחבי הכפר) שהרי בעיר- כל תב"ע נתקפת בתביעות כאלה- ואם אין לעירייה כתב שיפוי, העירייה (ובצדק) לא תקדם התכנון.
לכן, יש לקבל החלטה אמיצה בענין ולבטל זכותו של השכן (וזו להבדיל ממי שהקרקע שלו נכללה בתב"ע החדשה , והיא פוגעת בקרקע שלו ומפחיתה מזכויותיו

השנייה- החילופית : לחוקק את החוק החדש, עמ' למעשה לבטל את החלטה בביהמ"ש העליון. זכותה של הממשלה והכנסת אחריה כמובן, לחוקק חוק חדש שיקבע שכתב שיפוי הוא חוקי. הרי הפס"ד בעליון לא קבע שכתב שיפוי הוא לא חוקתי ... הפס"ד קבע שאין כל מסגרת חוקית שמתירה זאת, כך שברור שאם תהיה מסגרת כזאת, הרי הכל בא על מכונו בשלום.

חבל בינתיים על כל הזוגות הצעירים , שמבקשים לרכוש דירה , חבל על כל הצעירים הבוחרים לנצל את השפה האנגלית ולחפש עתידם בארצות ניכר , חבל- מדינת ישראל מסכנת עתידה , בשל מצוקה זאת – שקיימת כבר כחמש עשרה שנים. חבל שאין אנשי ביצוע ברמתו של אריק שרון המנוח (מליון וחצי עולים בשנות התשעים מבריה"מ לשעבר, ואיש לא גר ברחוב! בנו לכולם).