

השלטון המקומי מזהיר את העיריות מפני גל תביעות: עיצרו תוכניות בנייה אם אין לכן כסף לשלם פיצויים

בעקבות פסיקת בג"ץ, האוסרת על ועדות תכנון לדרוש מיזמים כתבי שיפוי לצורך כיסוי תביעות על ירידת ערך, שלחה הנהגת השלטון המקומי שורת המלצות לעיריות. בראשן: בדיקה של כלל התוכניות שאושרו, בהתאם לרמת השיפתן לתביעות

נמרוד בוסו

פסק דין של בית המשפט העליון שניתן לפני כשבוע, שלפיו מר-סד תכנון אינו רשאי עוד לדרוש מיום כתב שיפוי לכיסוי פיצויים שעשויה להיות מחויבת בהם ועי-דה מקומית, בגין ירידת ערך. מדובר בחדשות מדאיגות עבור יזמים שתוכניותיהם כבר קיבלו את כלל האישור רים הנדרשים, וכעת עשויות להיפתח לדיון מחדש. גם עבור הממשלה, ובפרט עבור מטה הדירוג במשרד האוצר – שמעו-ניין בהאצת הבנייה למגורים – מדובר בפסיקה מדאיגה. פסק הדין, שניתן על ידי

השופטים יורם דנציגר, ניל הנדל וענת ברון, עורר סערה בעולם התכנון והבנייה. החשש הוא מפני הקפאת תוכניות מא-סיבית מצד העיריות שבתחומן צפויות להיבנות כעת התוכניות החדשות, שעלולות כעת להיות חשופות לתביעות רבות בגין ירידת ערך מצד הנפגעים מהתוכניות. בעקבות זאת, פירסמו ביום חמישי גופי השלטון המקומי – ובהם מרכז השלטון המקומי, פורום הערים האיתנות (פורום ה-15) ומרכז המועצות האזוריות – שורה של המלצות לכלל הר-

שויות המקומיות, כיצד עליהן לנהוג בעקבות הפסיקה. "פסיקה זו מבטלת למעשה פרקטיקה שהיתה נהוגה במשך שנים רבות, שלפיה האישורים של חלק מהתכניות הוטנו בהפקד-ת כתב שיפוי", נכתב. "כתוצאה מביטול האפשרות לדרוש כתב שיפוי לכיסוי פיצויים שעשויים להתחייב עקב אישור התוכנית, נטל תשלום הפיצויים, בוודאי בגין תוכניות שעדיין לא נכנדי-סו לתקופת לפני מתן פסק הדין, צפוי להיות מוטל על קופתה של הוועדה המקומית. לפיכך יש לבחון, בראש

ובראשונה, האם יש בקופתה של הוועדה המקומית די כספים על מנת לממן את הפיצויים האמורים, ככל שיידרשו". עוד הומי-לץ לרשויות לבחון את מידת ההצדקה לאישור תוכנית אשר עשויה להביא להוצאות ככרות מקופת הרשות המקומית בשל היקף התביעות אליהן זו נחשפת. בין היתר, המליץ השלטון המקומי לרשויות לבדוק את כלל התוכניות, כולל אלה שכבר אושרו על ידן, אך טרם פורסמו למתן תוקף. מהלך זה של בחינה נדיעבד של תוכנית שכבר אושרה, נכתב, אפשרי מבחינה

הנהגת השלטון המקומי הנתה את כלל הרשויות המי-קומיות בישראל לבחון בהקדם האם יש בקופותיהן מספיק כסף על מנת לכסות תביעות ירידת ערך אפשריות, בגין תוכניות בנייה חדשות שצפויות להיבנות לתוקף. במקרים שבהם אין את הסכומים הנדרשים, מנחה השי-לטון המקומי לעצור תוכניות שעדיין לא פורסמו למתן תוקף – גם אם אושרו התוכניות בכל הערכאות הנדרשות. ההנחה פורסמה בעקבות

חוקית: "מוסד תכנון, בהיותו גוף מינהלי, רשאי לעיין מחדש בהח-לטותיו, ככל שהנסיבות מחייבות זאת ובלבד שבבסיס עיון מהודש זה עומדים שיקולים ענייניים. השלכותיו המשמעותיות של פסק הדין עשויות בהחלט להוות נסיבות מסוג זה, המצדיקות – ואולי אף מחייבות – בחינה מחודשת. כל עוד לא פורסמה הודעה על מתן תוקף לתוכנית, לא הסתיים עדיין ההליך התכי-נוני, ומוסד התכנון רשאי ואולי אף חייב להפעיל את שיקול דע-תו בנוגע להשלכותיו של המצב החדש שנוצר".