

נציגי הרשויות בעקבות פסק הדין בעניין כתבי השיפוי: לבחון מחדש אישור תוכניות

חאת אורי חודי

הפסיקה של בית המשפט העליון שלפיה רשויות מקומיות אינן יכולות לדרוש כתבי שיפוי מיוזמים וקבלנים, ממשיכה להשפיע על השוק כולו. עיריית ראשון לציון, יחד עם מרכז השלטון המקומי ופורום 15 הערים הגדולות, הגישו בקשה לדיון נוסף בעליון.

במקביל, בסוף השבוע האחרון נשלח מכתב לכלל ראשי הרשויות בנושא. במכתב, עליו חתומים מנכ"ל פורום 15 הערים הגדולות איתן אטיה, מנכ"ל מרכז השלטון המקומי שלמה דולברג ומנכ"ל מרכז המועצות האזוריות ישראל נדיבי, התריעו האחרונים בפני ראשי הרשויות כמו גם בפני יושבי הראש של ועדות התכנון כי יש "לתת את הרעת" על הפסיקה החדשה בכל הנוגע לתוכניות שנמצאות בשלבי תכנון, ולבחון האם בקופת העירייה די כספים כדי לממן תביעות אפשריות במסגרת סעיף 197.

"לאור תחולתה המידית של ההלכה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון, חשוב לתת את הרעת להשלכותיה המשמעותיות על הליכים תכנוניים תלויים ועומדים.



צילום: תמר חצפי

אתר בנייה. "לשקול פנייה לוועדות המחוזיות ולבקש דיון מחדש"

לתשומת לבכם, מוסד תכנון ראשי, ואולי אף חייב, להפעיל את שיקול דעתו בנוגע להשלכותיו של המצב החדש שנוצר ולבחון מחדש תכניות שעודן במהלך ההליך התכנוני, כך במכתב.

נזכיר כי פסיקת העליון מתייחסת לכלל הרשויות המקומיות ולנהג שהיה שגור לדרוש כתבי שיפוי כהגנה נגד תביעות אפשריות במסגרת

סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. תביעות אלו, בניגוד לתביעות אחרות, מופנות כנגד הרשויות המקומיות ומי שנדרש לשלם פיצוי על ירידת ערך אם הן נמצאות כמוצדקות היא הרשות עצמה. כתב השיפוי היווה מעין "ביטוח" לתשלום אפשרי זה מכיוון שהוא למעשה מעביר את הדרשה מהרשות ליום או הקבלן שחתם על כתב השיפוי. רק בשבוע שעבר אמר מנכ"ל

פורום ה-15, אטיה, "לגלובס", כי ההחלטה של בית המשפט תוביל למצב בו הרשויות המקומיות ימצאו עצמן חשופות לתביעות אפשריות או דרישות תשלום אסטרונומיות בהיקפים אפשריים של מיליארדי שקלים בשנה.

בין היתר כתבו לראשי הרשויות כי: "אישורה של תוכנית אשר הפיצויים העשויים להיפסק בעטיה לא יוכלו

להשתלם עקב חסר בקופת הוועדה, עלול להיות פגום באשר הוא עלול להותיר את הנפגע ללא יכולת לקבל פיצוי על נזקו... מעבר לחובה לבחון את היכולת של הוועדה לשאת בנטל הפיצוי הכספי עשויה להידרש בחינה של הצדקת

"לאור תחולתה המידית של ההלכה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון, חשוב לתת את הרעת להשלכותיה המשמעותיות על הליכים תכנוניים תלויים ועומדים"

אישורה של תוכנית המטילה נטל מסוג זה על קופת הוועדה המקומית."

במכתב גם מודגש כי מדובר בהיקף נרחב של תוכניות המגיעות לאישור הוועדות המקומיות: "עוד יש לתת את הרעת לכך שהבחינה האמורה צריכה להתייחס למכלול התוכניות המצויות בהליכי תכנון, ולא די שתתייחס לכל תוכנית בנפרד, כמו גם

לאפשרות שיוטל ספק בתוקפם של כתבי השיפוי שניתנו בעבר ולכך שהפיצויים שעשויים להיקבע בעטיין של התכניות שאושרו בעבר, לפחות כאלה שהדיונים בנוגע לתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לא הסתיימו או שלא חלפה עדיין התקופה להגשת תביעות, יוטל על הוועדה המקומית."

במקביל מתייחס המכתב גם לתוכניות שנמצאות בסמכות הוועדה המחוזית ולא רק בסמכות הוועדות המקומיות ובהקשר זה נכתב כי: "בהקשר לתוכניות שאינן בסמכות ועדות מקומיות, מוצע לשקול פנייה אל הוועדות המחוזיות ואל מוסדות התכנון האחרים העוסקים בתוכניות בתחום שיפוטה של הרשות המקומית, בדרישה להביא תוכניות אלה לדיון מחדש, על מנת לבחון את ההיבטים השונים שפורטו לעיל."

המשמעות בפועל היא שלא מן הנמנע שהרשויות המקומיות יקפידו כעת את הדיון בתוכניות חדשות, ואף יבקשו להחזיר לטיפולן תוכניות שהגיעו לוועדה המחוזית. מדובר במכה קשה לענף שעשויה לעכב משמעותית את הבנייה. ●