

בעקבות פסיקת ביהמ"ש העליון בעניין כתבי שיפוי:

"רצוי שהיועמ"ש יתערב; יהיה בלאו בשוק התכנון, שישפיע על ענף הנדל"ן"

העליון פסק כי ההליך שבו הרשויות המקומיות מחייבות יזמים להעמיד כתבי שיפוי נגד תביעות – אינו חוקי • פורום ה-15: "פסה"ד סותר הלכות קודמות. נגיש בקשה לדיון נוסף בעליון בהרכב מורחב"

הקיים היום בפועל הוא שכמעט כל תב"ע מעוררת תביעות פיצויי פגיעה, והנה גם ככה, העיריות אינן ממהרות להשביח קרקעות למגורים, ובוודאי לא לצופף בנייה בערים.

"ידוע הרי היטב, שכל ההסכמים שעושה משרד האוצר עם העיריות נועדו לזרז אותן בייזומי בנייה חרשה, שהן מעכבות, ומכאן ברור, שמדובר כאן בעוד מכה קשה בניסיונות האצת הבנייה על ידי משרד האוצר והממשלה. יתרה מזאת, הפסיקה הינה אירוע דרמטי, המשנה מהותית את שוק התכנון. עתה העיריות בודאי לא תיומנה תב"עות ואף לא תתמוכנה כתב"עות של יזמים. ושוב מצוקת הנדל"ן רק תחריף."

"העלאה של היטלי ההשבחה"

יש מי שכבר מניח שהתוצאה של הפסיקה החדשה תוביל להעלאת היטלי ההשבחה: "יתכן תגובה מצד הוועדות המקומיות להלכה החדשה ברמות קביעות שומות גבוהות מהרגיל להיטלי השבחה בגין תוכניות. זאת מתוך מגמה לפצות על חסרון הכיס הצפוי להיגרם להן עקב נשיאה בתשלומי פיצויי תביעות על פי סעיף 197, כך סבורה עו"ד עפרה כהן, שותפה במחלקת הנדל"ן במשרד עמית פולק מטלון.

"פגיעה נוספת עלולה להיות בתוכניות להתחדשות עירונית, בהיותן תוכניות לבנייה מסיבית, לרוב בנייה רוויה ולגובה, בסביבה אורבנית קיימת – כר פורה לתביעות 197 מצד שכנים גובלים." •

צילום: אריאל רחוליסקי



בית המשפט העליון. "המשמעות - לעצור הבקשות להיתרים"

הקלת שבס למשל, ושכס-כחלון, שאמורים לסייע בין היתר בהגדלת היצע הדירות, עשויות להיות הרבה פחות שכוחות בשל העובדה שהרשות לא תרצה למצוא עצמה חשופה לתביעות. עו"ד עופר טויסטר, המתמחה בתכנון ובנייה, התייחס היום לפסק הדין ואמר: "מדובר ברעידת אדמה של ממש. משמעותה המיידית היא הכבדה נוספת על קידום הליכי תכנון, וזאת מכיוון שמוסדות התכנון ייזהרו מאוד בקידומן של תוכניות, אשר עלולות לגרום הגשת תביעות ירידת ערך", גם עו"ד דוד בסון, שותף במשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון ושות', סבור שהמציאות מעתה והלאה תהיה מסובכת הרבה יותר בעבור הרשויות מחד והיזמים והקבלנים מנגד. "מהיום ייווצר כאוס, וראוי שמרכז השלטון המקומי יתערב בסוגיה. גם היועץ המשפטי לממשלה ראוי שיתערב, כי ברור שייווצר שוב בלגן בשוק התכנון, שישפיע עמוקות על שוק הנדל"ן. המצב

על התיקון מסרו היום ל"גלובס" כי הם לומדים את ההחלטה, וכך גם נמסר ממשרד המשפטים. אם הפסיקה של בית המשפט העליון לא תשתנה, הפתרון היחיד למצב הוא חקיקה, מהלך ארוך שיהיה מלווה בוויכוחים רבים.

במרכז השלטון המקומי כבר נפלה ההחלטה לקדם תיקון חקיקה. "ההחלטה שאוסרת על הרשויות לדרוש מיזמים לשאת בעלויות פיצוי לתושבים מעמידה את הרשויות המקומיות בסיכון של תביעות על סך מיליארדי שקלים", כך נמסר היום ממרכז השלטון המקומי, "הרשויות המקומיות פועלות לניסוח משותף עם ועדת הפנים של הכנסת, תיקון לחקיקה שיסדיר את נושא השיפויים."

"מוסדות התכנון ייזהרו מאוד"

ההשפעה על ענף הנדל"ן אינה מסתכמת רק בתמ"א 38, אלא צפויה להשליך גם על מתן הקלות על ידי הרשות המקומית.

מאת אורי חודי

פסק הדין שהתקבל ביום חמישי בבית המשפט העליון וקבע שדרישת הרשויות המקומיות לכתבי שיפוי מיזמים וקבלנים אינה חוקית – ממשיך לעורר סערה.

"עיריית ראשון לציון תגיש בקשה לדיון נוסף בעליון ואנחנו נצטרף להליך. פסק הדין סותר הלכות קודמות והמשמעות שלו הכלל ארצית על תחום הנדל"ן היא של מיליארדי שקלים. אנחנו נבקש להרחיב את הרכב השופטים", כך אומר היום איתן אטיה, מנכ"ל פורום 15 הערים הגדולות.

"במקביל, ככוונתנו להוציא המלצה ברורה לכל הרשויות לנקוט החל מעכשיו צעדי זהירות בעקבות הפסיקה כדי לצמצם את החשיפה האדירה שעשויה להיגרם מההחלטה. המשמעות היא לעצור הכל, את כל הבקשות להיתרים, כדי שכל עירייה תבין מה מידת החשיפה שלה ומה הסיכוי והסיכון שעומד מולה".

נוסף לכל אלה, רצה המקרה והתיקון החדש של תמ"א 38 (תיקון 3א) התייחס אף הוא לסוגיית כתבי השיפוי וקבע מפורשות שהעיריות יהיו רשאיות לדרוש אותם מהיזמים. ההחלטה, שאושרה ופורסמה רק לאחרונה ברשומות, אף כוללת כתב שיפוי לדוגמא. עוד על פי התיקון, היועץ המשפטי לממשלה היה אמור לספק חוות דעת שתקבע שהעיריות יוכלו לדרוש את כתב השיפוי, דבר שהפך עכשיו בלתי אפשרי לאור הפסיקה. הגורמים המעורבים בהחלטה