

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 2877 18 בדצמבר 2016

אי-חוקיות כתבי שיפוי

ביהמ"ש העליון בפס"ד תקדימי - דרישת ועדות מקומיות מיזמים ליתן כתבי שיפוי המעבירים את נטל תשלום פיצויי ירידת ערך של מקרקעין ליזמים אינה חוקית

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע את חובתה של ועדה מקומית לשלם פיצויים בגין ירידת ערך מקרקעין בשל פגיעתה של תכנית, שלא בדרך של הפקעה, בתנאים המפורטים בסעיף.

כידוע, ועדות מקומיות נוהגות לדרוש מיזמי תכניות כתבי שיפוי המעבירים את נטל תשלום פיצויי ירידת הערך ליזמים, זאת כתנאי לאישור תכנית.

במסגרת ערעור שהוגש לבית המשפט העליון התעוררה שאלה אם רשאית הייתה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון לדרוש מיזמי תכנית להפקיד בידה כתבי שיפוי כאמור כתנאי לאישור תכנית.

בית המשפט העליון קבע כי "בפסיקה ובספרות ניתן למצוא מספר הצדקות להעברת נטל הפיצוי מהוועדה המקומית אל כתפי הזמים". עם זאת, נקבע ש"לא די בהצדקות רעיוניות. משעה שמדובר בחיוב כספי שמטילה הרשות על האזרח או על הפרט, נדרש לכך עיגון בחוק או על פיו".

אשר על כן, "משלא קיימת הוראת דין המסמיכה את הוועדה המקומית לחייב יזם בתשלום עבור פיצויים בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הרי שאין הוועדה המקומית רשאית לעשות כן. החובה המוטלת בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה על הוועדה המקומית, קרי, החובה לפצות את הנפגעים מהתכנית, היא חובה מוחלטת שלא ניתן להתנות עליה. מתן רשות לוועדה המקומית להעביר את החיוב בתשלום הפיצויים ליזמים, כמוה כהטלת מס ללא צו מפורש של המחוקק... גם אם הפקדת כתב שיפוי אינה עולה כדי הטלת חיוב כספי ממש, הרי שמדובר בנטילה מותנית (או מושהית) של כספו של האזרח. נטילה כזאת חייבת להיות מושתתת על בסיס חוקי מפורש... עקרון החוקיות, הפורש עצמו על פעילותן של הרשויות הציבוריות כחופת-על, מחייב לקבוע כי הטלת חובה על יזם להפקיד כתב שיפוי כתנאי לאישורה של תכנית, עומדת בסתירה לעקרונות יסוד במשפט הציבורי ובראשם עיקרון חוקיות המינהל..."

* להחלטה אחרת שעסקה באחד מגלגוליה של הפרשה ראו יומון מס' 1293 מיום 8.6.2010.

ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ (ע"י עוה"ד עמי אסנת וורדה דבון-ברמן) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - ראשון לציון (ע"י עו"ד גיל זילבר), א.ש.י פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ (ע"י עוה"ד אלי וילצ'יק ורוית צימנט). ניתן ביום 15.12.16 בבית המשפט העליון. שופטים: י' דנציגר, נ' הנדל, ע' ברון. כתבה: עו"ד אילת חותה.

- ❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף ליעוץ משפטי.
- ❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.
- ❖ ניתן להזמין את נשוא הכתבה כנגד דמי טיפול בסך 20 ₪+מע"מ. ניתן לקבל את החלטות ועדות הערר באתר האינטרנט של משרד הפנים ללא כל תמורה או במשרדי הוועדות.