

דרישת הרשויות המקומיות לשיפוי מאת היזמים בגין תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אינה חוקית

/od-nadlan.co.il

יפעת בן אריה



עדכון On-Line

עו"ד על נדל"ן

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)

Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)

טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180

www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייצוג משפטי ו/או תחליף לייצוג משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

גרסאת הדפסה 

דרישת הרשויות המקומיות לשיפוי מאת היזמים בגין תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אינה חוקית

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד דניאל גלעדי

שם ומספר הליך: ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה-ראשון לציון ואח'

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני הרכב כב' הש' י' דנציגר, נ' הנדל וע' ברון.

תאריך מתן פסק הדין: 15.12.16 **ב"כ המערערת:** עו"ד עמי אסנת; עו"ד ורדה דבון-ברמן; עו"ד אלי וילצ'יק ורוית צימט ממשרד כהן, וילצ'יק ושות'

הערעור דנא נסוב על שאלת חוקית הפרקטיקה הנוהגת כיום על ידי הרשויות המקומיות, לפיה נדרשים יזמים המגישים תכנית, להעמיד לידי הרשות המקומית כתב שיפוי בגין פיצויים שתידרש הרשות המקומית לשלם לנוכח תביעות פיצויים שיוגשו נגדה, מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965, על ידי צדדים שלישיים אשר לדידם נפגעו מתוכנית שהגיש היזם.

הבסיס לפסיקתו של בית המשפט העליון מושתת על עקרון חוקיות המנהל, אשר הינו העיקרון המהותי ביותר של המשפט המנהלי, ואשר על פיו כל פעולה מנהלית חייבת להיות מבוססת על הסמכה חוקית, ואינה יכולה לחרוג מגבולות הסמכה זו.

על כך מוסיף בית המשפט העליון, כי עקרון החוקיות משתרע גם על חיובים שניתן לראות בהם היטל או אגרה, וזאת ככל שהרשות לא הוסמכה להטילם, ובכלל זאת גם על חיובים פוטנציאליים. היינו, באם רשות מבקשת להטיל חיוב כספי על אזרח, בין נדחה או מותנה, חייבת היא למצוא לכך הסמכה בחוק, אחר חורגת היא מגבולות סמכותה והסמכתה.

בית המשפט העליון, מוצא לנכון לציין אף כי הרציונאל בהטלת תשלום הפיצויים על הוועדה המקומית נעוץ בשתי סיבות: האחת, החשש מתשלום פיצוי מהווה גורם מאזן עבור הוועדה המקומית ומחייב אותה לשקול את הפגיעות העתידיות האפשריות לסביבת המתחם עליו חלה התוכנית; השנייה, אל מול תשלומי הפיצוי, זוכה הוועדה המקומית בתשלום היטל השבחה בגין תכנית ומשכך ראוי הוא כי הם ישמשו גם בגין תשלום פיצויים לצדדים שניזוקו ממנה.

לבסוף קובע בית המשפט העליון, כי גלגול תשלומי הפיצויים שיפסקו מכוח תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, על צד שלישי, באמצעות קבלת כתב שיפוי, כמוהו כהטלת מס על היזם ובהעדר הוראה בדין המסמיכה את הוועדה המקומית להטיל מס כאמור על האזרח, אין היא רשאית לעשות כן, וזאת אף אם אין מדובר בהטלת חיוב כספי בפועל, אלא בנטילה מותנית של כספי היזם ובהתאם קובע הוא כי בקשת כתב שיפוי הינה למעשה פעולה לא חוקית אשר הועדה המקומית מנועה מלבצע.

בעקבות קבלת הערעור, הטיל בית המשפט העליון על הוועדה המקומית את תשלום הוצאותיה של המערערת בסך של 50,000 ₪ וכן את תשלום הוצאות המשיבה 2 על סך של 25,000 ₪.

הערת מערכת:

על חשיבותה של הלכה תקדימית זו ניתן ללמוד משתי הערות משמעותיות אליהן מתייחס בית המשפט העליון בפסק דינו.

ראשית, בית המשפט העליון מתייחס לטענת שיהיו שהועלתה כנגד טענת המערערת לאי חוקיות וקובע כי במקרה זה, השתת תשלומי הפיצוי על היזם מהווה פגיעה קשה וחמורה בשלטון החוק, אשר מצדיקה את דחיית טענת השיהוי. למותר לציין כי דחיית טענת שיהיו אינה עניין של מה בכך ונעשית אך במקרים חריגים, ובעניינינו בענייניו בית המשפט העליון בחר בדחיית טענת השיהוי הואיל וקבלת כתבי שיפוי היא תופעה נפוצה במחוזותינו אשר הינה בלתי חוקית במהותה ולכן ראה הוא לנכון למגרה.

שנית, הכרעתו של בית המשפט העליון ניתנת על רקע אין ספור פסיקות של ערכאות שונות של בתי המשפט, לרבות פסיקות של בית המשפט העליון, אשר על אף שלא דנו בשאלת אי החוקיות עצמה, קיבלו את הפרקטיקה הנוהגת.

מקום בו ראה בית המשפט העליון להידרש עתה לשאלת אי החוקיות, ולקבוע הלכה אשר דוחה את קביעותיו הקודמות של בית משפט נכבד זה, אשר קיבלו באופן מסוים את פרקטיקת כתבי השיפוי, מעידה על הצורך הממשי בתיקון הפרקטיקה ועל חשיבותה הציבורית של ההכרעה.

מבלי לגרוע מחשיבותה של ההלכה ועל אף היותה של ההכרעה מוצדקת מבחינה חוקית, הרי שהיא עתידה להוביל לזעזוע בשוק הנדל"ן, אשר מורגל בהתנהלות מסוימת וכעת נכפית עליו התנהלות שונה, אשר השלכותיה אינן ברורות.

על כך יוסף, כי מעבר להשלכות העתידיות שתהיינה להכרעה על הליכי התכנון והוצאת פרויקטים לפועל, עולה סוגיית החלתו הרטרואקטיבית של פסק הדין, ועולה השאלה האם ועדות מקומיות תידרשנה להשיב ליזמים את תשלומי הפיצויים ששולמו על ידם, תוך הוצאת כספים מהקופה הציבורית, אף מקום בו כבר נעשה בהם שימוש, שכן החלת החוק באופן זה עלולה להוביל להשבתת השוק ולגירעונות עתק בקופה הציבורית.