

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות**הרחבת הסיכון לוועדות מקומיות בתביעות 197 – שלילת האפשרות לדרוש כתב שיפוי, פיצוי בגין החלטת ועדה**

עא 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - ראשון לציון (15.12.16)
עמנ (ת"א) 14817-12-15 יעקב שנל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (6.12.16)

שתי פסיקות שניתנו לאחרונה הרחיבו עד מאד את הסיכון החל על ועדות מקומיות בתביעות פיצויים בגין תכנית. האחת – הלכה חדשנית של בית המשפט העליון, השניה – פסיקה מחוזית יוצאת דופן.

הלכת פרחי ביקל – במהלך מסכת ארוכה של הליכים בין יזמי תכנית בראשון לציון לבין העירייה והוועדה המקומית, שהתנגדו לתכנית, נקבע כי על היזמים להפקיד כתב שיפוי לתביעות 197 כדרישת הוועדה המקומית, אך כי נוסח כתב השיפוי שדרשה הוועדה הינו דרקוני ואינו מוצדק. בהמרצת הפתיחה שבבסיס הערעור נקבע כי הזכאות של הוועדה המקומית לדרוש כתבי שיפוי הוכרה הן בפסיקה והן באופן פרטני באותו עניין, וחלה על יזמי התכנית (ולא הבעלים).

בית המשפט העליון (כב' הש' דנציגר, בהסכמת הש' הנדל וברון) **קבע תחילה כי השאלה המרכזית היא באם הוועדה המקומית רשאית הייתה לדרוש מהיזמים להפקיד כתבי שיפוי.**

ביהמ"ש עמד על העקרונות שבבסיס חובת הפיצוי בגין תכנית מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (צדק חלוקתי, הצדקה כלכלית ועקרונות של הגינות, יעילות ושוויון) וסקר את ההצדקות לפרקטיקה של הסכמי שיפוי בגין תביעות פיצוי על פי סעיף 197, המבוססת באותם עקרונות, למול שיקולי הנגד (הפרת האיזון שקבע המחוקק, שימוש לרעה, הרתעת יתר של יזמים). עוד עמד ביהמ"ש על עקרון חוקיות המינהל, לפיו הפעולה המנהלית חייבת להיות מבוססת על הסמכה בחוק, והדגיש תחולתו בפרט בפעולות העלולות לפגוע בזכויות יסוד של הפרט ובתחום המיסים ותשלומי החובה.

ביהמ"ש קבע כי **אין בחוק הסמכה מפורשת המתירה לוועדה המקומית לדרוש כתבי שיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197**, וכי אף הפסיקה שהכירה בפרקטיקה של הפקדת כתבי השיפוי - לא דנה בשאלת חוקיותה. **משלא קיימת הוראת דין המסמיכה את הוועדה המקומית לחייב יזם בתשלום פיצויים בגין תביעות לפי סעיף 197, הרי שאין הוועדה המקומית רשאית לעשות כן.** החובה המוטלת על הוועדה המקומית 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 של כספו של האזרח, וזו חייבת להיות מושתתת על בסיס חוקי מפורש.**

פס"ד יעקב שנל – הוגשה תביעה לפיצוי לפי סעיף 197 בגין החלטת הוועדה המחוזית לפיה תחנה לשאיבת ביוב תיווסף לשימושים המותרים ב"בניין ציבורי", בהתאם לסמכות שניתנה לה בתכנית.

ביהמ"ש המחוזי הסתמך על **הלכת מגן** (בר"מ 1560/13 ודנ"ס 5358/14) וקבע כי הקורא את התכניות החלות לא יכול היה להעלות על דעתו כי תוקם במקום תחנה לשאיבת מי ביוב ולכן רק ההחלטה להתיר את בניית התחנה יוצרת קונקרטיזציה של פגיעה במקרקעין ומקימה לבעליהם עילת תביעה.

יצוין, כי מדובר בהרחבה של הלכת מגן, שכן זו דנה בנסיבות הייחודיות של תמ"א 36 שתחולתה ארצית ומימושה הספציפי רק בהיתר. בעניין שנל, לעומת זאת, דובר בתכנית ויעוד ספציפיים ורק שימוש נוסף הוסף במועד ההחלטה.

בית המשפט

העליון קבע כי

משלא קיימת

הוראת דין

המסמיכה את

הוועדה המקומית

לחייב יזם בתשלום

פיצויים בגין

תביעות לפי סעיף

197, הרי שאין

הוועדה המקומית

רשאית לעשות כן,

וכי העברת החיוב

ליזמים כמוה

כהטלת מס ללא צו

המחוקק.

בית המשפט

המחוזי קבע כי

החלטת ועדה

מחוזית (מכח

תכנית) להתיר

שימוש נוסף לבניין

ציבורי מקימה

עילת תביעה

בפיצוי 197.