

25.77x23.36	1	45	הארץ - the marker week	03/02/2017	57093969-8
שמואל נאמן מוסד למחקר מדיניות לאומית בטכניון - 85300					



**45 פגיעה ישירה בתושבים**  
הפסיקה שמונעת מהעיריות להשית על יזמים את הפיצויים בגין פגיעה עקיפה בשכנים היא צעד לאחור

## נדל"ן מלים בקבלנות

זכויות פיצוי רחל אלתרמן

# מערבולת כתבי השיפוי: בית המשפט פסל את מה שהוא יצר

פסק דין חדש של בית המשפט העליון עלול לעצור יוזמות בנייה דווקא בתקופה של משבר דיור. אין מדור בר בכנייה לא חוקית, אלא להפך – פרויקטים חוקיים לגמרי שעברו את כל הליכי התכנון. נשמע מוזר? לעי תים קורה שכתבי המשפט נכנסים למעין טייס אוטומטי של פרשנות החוק, רק משום שבעבר ניתן פסק דין שבו הפרשנות היתה מוטעית מיסודה.

לפי הפסיקה החדשה, רשויות מקומיות אינן רשאיות להמשיך לדרוש מיזמים כתבי שיפוי. מט רת כתבי השיפוי, שהתפתחו בהדרגה, היתה להגן על הקופה הציבורית מהצורך לשלם סכומים גדולים לבעלי קרקעות מעטים, רק משום שבמקרה הם הגיעו לעיר לפני האחרים.

לפי חוק התכנון והבנייה, כשמועצה או ועדה תוכנית בניין עיר שמורידה את ערך הנכסים הגובלים ("פגיי עה עקיפה"), הוועדות המקומיות מחויבות לשלם לבעלי הקרקע את ערך הירידה. אין מדובר בנכסים שהופקעו או נפגעו באופן פיזי, אלא בכאלה שערכם ירד מכיוון שדירות או עסקים נוספים אושרו בסמוך. התוצאה היא שהיזמים הנגים משווי זכויות הבנייה הנוספות, אבל תושבי העיר סובלים מדלדול התקי ציבים לשירותי ציבור.

בשנים האחרונות הצטברו תביעות בסכומי עתק נגד הרשויות המקומיות. כדי להגן על התקציב הציבורי, התחילו הרשויות לבקש מהיזמים להתחייב שאם יאושרו תביעות כאלה, היזמים יחזירו לרשויות את סכום הפיצוי (כתבי שיפוי).

בית המשפט אינו מזכיר את השתלשלות החוק. למעשה, הכנסת מעולם לא התכוונה לחוקק את הדי



העיר העתיקה בירושלים. הנוף שהתחיל את ההכרה בפגיעה עקיפה צילום: גיל כהן-מנן

**מחקר של הטכניון הראה כי עד 1979 לא היו בישראל תביעות על פגיעה עקיפה, ואפילו על פגיעה ישירה הוגשו תביעות ספורות. לכן, בית המשפט לא צפה את מבול התביעות שיפרוץ מהפרשנות שאימצ**

החוק היו בימי המנדט. כבריטניה ובמושבות הברייתיות החוק לא פורש באופן דומה. גם כיום אין מדינות שבהן החוק מקנה זכות פיצוי רחבה למקרקעין גובלים – אלא אם מדובר בתשתיות ציבוריות. הממשלה שכינה בעת שניתן פסק הדין נבהלה ממנו, אבל החשש היה מתביעות כמו כאלה הנובעות

מתחנות כוח חדשות שישפיעו על ערכי קרקע ברחבי העיר. הכנסת חוקקה תיקון שימנע פגיעות מרוחקות, אבל השאירה את הזכות לפיצוי לבעלי נכסים גובלים. סכיד להניח כי לו צפה המחוקק את מבול התביעות, היה מנסה תיקון לחוק שיחזיר את הפרשנות המקורית. מה ההיגיון שדווקא במדינה מתפתחת יקום המחוקק בוקר אחד ויחוקק חוק של סיכול עצמי? והאם ייתכן שדווקא כנסת ישראל התכוונה להמציא זכות קניין רחבה יותר מבארה"ב, קנדה, אנגליה ואוסטרליה?

על הכנסת לבטל לגמרי את זכות הפיצוי למקרקעין גובלים. במקביל, ראוי לחוקק זכות פיצוי נפרדת בגין פגיעה על ידי מיזמי תשתיות לאומיות. במקרים כאלה זו פגיעה במעטים עבור הנאה של הרבים – וזהו צדק חלוקתי.

הכותבת היא מתכנתת ערים ומשפטנית, פרופסור (אמריטה) בטכניון וחוקרת בבירה במוסד שמואל נאמן למחקר מדיניות לאומי