

## ע"א 5958/15 פרחי ביקל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ

מדובר בפסק דין מהפכני מאת שופט בית המשפט העליון דנציגר אשר חולל מהומה רבה במציאות המשפטית והעסקית של תחום הנדל"ן וקבע הלכה חדשה שתוצאתה המעשית היא שיזמים לא יחויבו עוד בתשלום פיצויים בגין ירידת ערך למקרקעי השכנים עקב התכנית שהם יזמו

עניינו של פסק הדין במציאות המוכרת לכל יזם נדל"ן, אשר במהלך קידום תכנית מתאר למקרקעין בבעלותו, נתקל בדרישה של הועדה המקומית לתכנון ובניה לחתום על כתב שיפוי כלפיה. כתב שיפוי זה הוא למעשה התחייבות היזם לשפות את הועדה המקומית בכל סכום ככל שתאלץ לשלם לנפגעים מהתכנית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

באמצעות הפרקטיקה הזו, הועדה המקומית למעשה העבירה את נטל הנשיאה בפיצויים לנפגעי התכנית אל כתפי היזם, בטענה כי הוא הנהנה העיקרי מהתכנית, ולפיכך עליו לשאת בכל עלויותיה. עד לפסק הדין, נושא החוקיות של פרקטיקת כתבי השיפוי לא עמד למבחן, אלא רק נוסח סעיפים מקפחים במיוחד או סוגיית קיזוז הפיצויים מהיטל ההשבחה המוטל על היזם בגין התכנית (למשל: רע"א 147/144 אברמוביץ נ' הועד המקומית לתו"ב תל אביב).

עתה, בית המשפט העליון קבע באופן שאינו משתמע לשני פנים כי משלא קיימת הוראת דין המסמיכה את הועדה המקומית לחייב יזם בתשלום עבור פיצויים לנפגעים מהתכנית, הרי שאין הועדה המקומית ראשית לעשות כן. לפיכך, נקבע כי הטלת חובה על יזם להפקיד כתב שיפוי כתנאי לאישורה של תכנית עומדת בסתירה לעקרונות יסוד במשפט ציבורי ובראשן עיקרון חוקיות המנהל.

על אף שמדובר בפסק דין נחרץ וחד משמעי (ואולי דווקא מסיבה זו), עולות מספר סוגיות לגבי יישומו:

פסק הדין עוסק במקרה בו הועדה דרשה מהיזם לחתום על כתב שיפוי כתנאי לאישור התכנית, אך התכנית עצמה לא כללה באחד מסעיפיה הוראה לפיה מתן כתב שיפוי מהווה תנאי לאישורה. לפיכך, לא ברור אם הלכת "פרחי ביקל" תחול גם במקרים בהם כן נכללת הוראה שכזו בתכנית. מצד אחד, התכנית מהווה חיקוק ולפיכך, הכללת סעיף שיפוי בתכנית יכול להוות מקור חוקי לתוקפה. מצד שני, אין לפגוע בזכות יסוד ובכלל זה אין להטיל מיסים אלא בחוק או על פי חוק, ובהיעדר הוראת חוק או הסמכה חוקית, הכללת סעיף כזה בתכנית איננה חוקית. דוגמא מעניינת במיוחד לכך היא תיקון 3 לתמ"א 38, בו נכלל סעיף מיוחד (סעיף 39) לפיו מותר לוועד המקומית לדרוש כתב שיפוי כתנאי למתן היתר לפי התכנית.

ישנה חוסר בהירות לגבי מקרים בהם יזמים נתנו בעבר כתב שיפוי – האם במקרים בהם כבר שולמו הפיצויים מכוח כתב שיפוי, ניתן לדרוש השבתם? מצד אחד, ההתחייבות ניתנה בטרם פסק הדין, אך מצד שני, אי-חוקיות העומדת בבסיס הנימוקים של פסק הדין משליכה באופן רטרואקטיבי על פיצויים שכבר שולמו.

בעקבות פסק דין מהפכני זה, עיריית ראשל"צ הגישה בקשה לדיון נוסף בתיק ובמקביל לכך נעשים מאמצים לשנות את המצב בחקיקה ראשית. לפיכך, נראה שעוד לא נאמרה המילה האחרונה בסוגיה זו.

יחד עם זאת, עקב השפעה רבה על שוק הנדל"ן ופגיעה צפויה בהכנסות הרשויות המקומיות כתוצאה מההלכה החדשה, החשש המרכזי הוא כי עד שיוסדר הנושא בחקיקה או פסיקה בדיון נוסף, הרשויות יחששו מקידום כל תכנית שתחשוף אותן לסיכונים כלכליים ויפעלו ליצירת סחבת מכוונת של תכניות אלו, דבר שבפועל יגרום להקפאה של פרויקטים חיוניים רבים.