

פיצויים על נזקי תכנון

דרך בית המשפט, אך למעשה, אין בית המשפט המקום המתאים לליבון מדיניות קרקעית ואין לו הכלים להתערב בשיקולי תכנון.

3. איזון בין היטל השבחה לפיצויים: חברה הגובה מס על העליה בערך הקרקע, הנובעת מפעולת תכנון של הרשויות, כפי שאכן קיים בישראל בצורת היטל התשבחה, מן הדין הוא שגם תפצה את הניזוקים מפעולת אלה.

4. שיפור היחסים בין הרשות לאזרח: הבטחת פיצויים על פחיתת הערך של הנכסין מאפשרת לרשויות להעביר ביד פרויקטים, שאלמלא כן היו נתקלים בהתנגדות, ועשויה לעודד יותר הזדהות עם מפעלי תכנון ופיתוח.

5. הגברת מודעות המתכננים להשלכות התכנון על הפרט: התכנון ע"י הרשויות, הגם שנעשה לטובת הכלל, לא תמיד לוקח בחשבון את כל ההשלכות על גכסי הפרט שעלולות לנבוע ממנו. היחשפות לדרישות פיצויים מעודדת את הרשות לבדוק מראש השפעות אלו ולהכניסן במערכת העלויות הכוללת.

6. הקטנת הסכנה שבכפילות תפקידים של הרשות — כגוף מתכנן וכפעל קרקע: הרשות פועלת כגוף מתכנן המודרך ע"י שיקולי טובת הציבור, אך היא עצמה הינה גם בעלת נכסים במרחב התכנון ולכן אינה משוחררת מאינטרסים של עצמה. כך, למשל, עלולה הרשות שרוצה בעתיד להפקיע שטח, ליזעזע אותו

פעולות תכנון שמבצעות הרשויות — גוררות בעקבותיהן נזקים מצד אחד וניזוקים מצד אחר. כלפי הנהנים שערך הקרקע שלהם עלה — מופעל מנגנון משומן היטב, הגובה מהם היטל השבחה על רווחיהם. כלפי הניזוקים קיים הסדר של פיצויים, שהוא מוכר פחות ותלוי בהפעלתו בכושרו של הפרט לתבוע את זכויותיו.

בעבודה זו נעסוק בהסדר זה. תחילה נגדיר את היעדים שהסדר הפיצויים צריך לשרת. נסקור את ההסדר הקיים בחוק התכנון והבנייה והבעיות שבין נבדוק את השימוש בהסדר עפ"י תביעות לפיצויים שהוגשו לוועדה המקומית בחיפה, ונסכם בהערכת החוק עפ"י היעדים שהוגדרו תחילה.

הגדרת יעדים להסדר פיצויים

1. הגנה על קנין הפרט: קיים ניגוד בסיסי בין הצורך בתכנון מקרקעים ובין השמירה על קנינו של הפרט. התכנון מטיל מגבלות על הפרט באפשרויות שימוש בקרקע, ומכיוון שהקרקע היא מהנכסים היקרים שיש לאדם, הרי כל פגיעה בה היא קשה. הסדר הפיצויים יכל להקטין פגיעה זו.

2. שמירה על עקרון השוויון בנשיאה במטל: ההתערבות התכנונית שנעשתית למען טובת הכלל, מטילה לעיתים את מלוא הנטל על בעלי קרקע בודדים.

לכאורה, ניתן להשיג שני יעדים אלה

תחילה לשימוש לא אינטנסיבי, על מנת להוריד את ערכו. הצורך לפצות את בעל הקרקע על מגבלות שימוש המוטלות עליו, יקטין סכנה זו.

הסדר הפיזיים – סעיפים 202 – 197 לחוק התכנון והבניה

הזכות לפיזיים על ניזקי תכנון מעורבת בחוק התכנון והבניה משנת 1965, בסעיפים 202–197, שהתחילפו את סעיף 34 לפקודת בנין ערים 1936. החוק מגדיר את התנאים לזכאות לפיזיים (ראה גם רויטל, 1983, עמ' 197–187):

„נפגעו” – צריך להוכיח פגיעה בערך המקרקעין ולשם כך יש לצרף הערכת שמאי לבזק. לגבי אלו מועדים תחושב הירידה בערך המקרקעין? לפי השופט ו. זילר (משפט וילרו – סימוכין 3): „בבוא בית המשפט לערוך את חישוב הפיזי המגיע לפי סעיף 197 לחוק, הוא יביא בחשבון את ערך החלקה ערב פירסום התכנית”. יש קושי בדרך חישוב זו שהרי עצם הידיעה על הכנת התכנית והפקדתה כבר פגעו בערך הקרקע, ולכן הפיזי לא יהיה על מלוא הירידה בערך. מהבדיקה שערכנו עלה, שדרך החישוב המקובלת על השמאים היא חישוב ערך המקרקעין לתאריך קבלת התוקף של התכנית על פי מצבם מלפני אישור התכנית, לעומת ערכם לאותו מועד עם התכנית החדשה (סימוכין 4).

„על ידי תכנית” – חייב להיות קשר בין תכנית סטטוטורית לבין הפגיעה בכס.

„יום תחילתה של התכנית” – התכנית צריכה להיות ברת תוקף. לפי סעיף 119 לחוק, מועד התכנית הוא 15 יום לאחר פרסומה ברשומות, להבדיל מהדין החל על הפקעות (עפ”י חוק התכנון ו-

הבניה תשכ”ה – סעיף 190 ג') שבו התאריך הקובע הוא 60 יום לאחר מועד הפרסום ברשומות על הכוונה להפקיע את המקרקעין.

קיימת סכנה של עיכוב מכון מצד הרשות בהגשת התכנית לאישור סופי, על מנת לדחות את תשלום הפיזיים. בפס”ד ארגז (סימוכין 5) התייחס ביהמ”ש העליון לסכנה זו והעזיר שלא ירשה שתכנית תשארנה בהפקדה ללא סוף. יחד עם זאת קיים קושי לביהמ”ש לפקח על כך, משום שהוא נמנע מלהתערב בשיקולים מקצועיים של רשות התכנון. רק תריגה ניכרת מנהלים, או יחס מפי” לה מצד הרשות, עשויים להביא להתערבות ביהמ”ש.

„בתחום התכנית או הגובלים עמו” – לשון החוק לפני התיקון משנת 1982 היתה „נפגעו מקרקעין”. האם בהגדרה זו נכללו גם מקרקעין שמחוץ לתכנית? ביהמ”ש העליון ירד לעומקה של סוגיה זו במשפט וארון (סימוכין 6) וקבע כי רוב דעות שלבעלים של מקרקעין שנפגעו ע”י תכנית יש זכות לפיזיים לפי סעיף 197 גם כאשר אין הקרקע כולאה בתכנית. על מנת לצמצם את תחולתה של פסיקה זו, הורכס בשנת 1982 התיקון „מקרקעין בתחום התכנית או הגובלים עמו” בלבד.

„שלא בדרך הפקעה” – סעיף 197 מתייחס לניזקין שנגרמו למקרקעין שלא ע”י הפקעה. אלא שלעיתים תכופות הגדרת יעוד חדש לקרקע הוא שלב ראשון לקראת הפקעה. מתעוררת השאלה, האם שלב שינוי היעוד יחשב לפגיעה „שלא בדרך הפקעה” ומגיעים עליו פיזיים, או שזו פעולה טרום הפקעתית ויש לה דחות מתן הפיזיים למועד ההפקעה? לשאלה זו משמעות רבה לבעל הקרקע: שינוי היעוד מוריד משמעותית את ערך הקרקע וההמתנה להפקעה שעלולה לה-

אלמלא היו 40% מהקרקע מיועדים ל-
הפקעה ללא תשלום פיצויים, להערכתה
של רחל אלטרמן (סימוכין 11) הרואה
פסיקה זו באופן ביקורתי – פסיקה זו
משקפת ומחזקת את המגמה של הפיכת
השעור המירבי של 40% המותרים ל-
הפקעה ללא תשלום ממקסימום למיני-
מום. האם פסיקה זו נכונה גם לגבי שטח
שכבר בנוי ומפותח, הגם שם חייבת ל-
בוא איתה גזירה של 40% ולכן נלקחת
היא בחשבון בעת הערכת שווי החל-
קה? – ספק בכך.

„בעל מקרקעין או בעל זכות בהם”
— כל בעל זכויות על הקרקע שזכויותיו
נפגעו רשאי לתבוע פיצויים.

„תוך שנה... שר הפנים רשאי ל-
האריך” — התביעה לפיצויים צריכה
להיות מוגשת תוך שנה מתחילת תוקפה
של התכנית. שר הפנים רשאי להאריך
את התקופה האמורה אם היתה סיבה
סבירה לכך. זוהי הנוראה מקילה לעומת
החוק בצורתו הקודמת — סעיף 34 ל-
פקודת ערים 1936, שלפני היה על ה-
בעלים לדרוש פיצויים תוך ששה חוד-
שים, ללא אפשרות להארכה.

„בכפוף לאמור בסעיף 200” — בסעיף
200 לחוק מפורטים מצבים רבים שבהם
קרקע נפגעת ולא תהיה בכך עלילה ל-
תביעת פיצויים, ובלבד „שהפגיעה אינה
עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין
ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצוי
ייש”. קשה למצוא פגיעה שלא תיפול
באחד מהסעיפים המפורטים בסעיף 200.
יוצא אפוא שמה שיש להוכיח על מנת
להיות זכאי לפיצויים, הוא שהפגיעה כן
עוברת את תחום הסביר ומן הצדק ל-
שלם לנפגע. מהו „תחום הסביר”? האם
הוא נמדד לפי גודל הנזק או ביחס ל-
מטרת התכנית? על מי מטלת חובת
ההוכחה? האם הנפגע חייב להוכיח ש-
הנזק עובר את תחום הסביר וגר, או שמא

עיתים להתארך, פירושה שהבעלים יש-
ארו כל אותה עת עם קרקע שגיטל
ערכה ושאינ לה קונים. יתר על כן,
בבוא מועד ההפקעה, יחושבו הפיצויים
לפי ערך הקרקע ביעודה החדש, משום
שהתאריך הקובע הוא יום פרסום ה-
הפקעה, וכך יהיה הפיצוי נמוך מאד.

שאלה זו נידונה בהרחבה במספר פסקי
דין (סימוכין 7,3) ודעת ביהמ”ש היתה
שיש לפרש את המילים „בדרך הפקעה”
על דרך הצימצום, כך שלא יכללו פער-
לות טרום-הפקעתיים. כלומר, שינוי ה-
עוד, גם אם צפויה אחריו הפקעה, ישל-
מו עליו פיצויים שיבטאו את הפגיעה
בקרקע עקב אותו שינוי. עם זאת, לפחות
במקרה אחד, בענין ל. בונר (סימוכין
12) גפסק, שניתן לאחד את שני ההלי-
כים (פיצויים על שינוי יעוד ופיצויים
על הפקעה) בתנאי שההפקעה היא מי-
דית.

לסוגיה זו חשיבות רבה, משום שה-
השות המקומית מעונינת בדרך כלל ב-
דחיית מתן הפיצויים, ויש לה סיבה טר-
בה לכך: מפיצויי ההפקעה מקובל ל-
הפחית את 40% המותרים להפקעה ל-
מטרות ציבור ללא תשלום, בעוד של-
גבי ניכויים מפיצויים לפי סעיף 197. —
הדבר פחות ברור. בפסק דין ולירו (סי-
מוכין 3) קבע השופט ו. זילר: „בבוא
ביהמ”ש לערוך את חשבון הפיצויים ה-
מגיע לפי סעיף 197 לחוק הוא יביא
בחשבון את ערך החלקה ערב פרסום
התכנית לעומת ערכה לאחר פרסום ה-
תכנית. אם טרם הופקעו מהחלקה אותם
40% הניתנים להפקעות ללא פיצוי, יש-
תקף הדבר, ככל הניתן להניח ולצפות,
בערך החלקה עוד לפני פרסום התכנית.
בחשבון אפשרות הפקעה ללא תשלום,
במילים אחרות, מחיר החלקה בשוק יביא
וממילא יהיה ההפרש בין ערך הקרקע
בשני המועדים האמורים נמוך מאשר

הרשות צריכה להוכיח שהגזק אינו עובר את תחום הסביר, ואין זה מן הצדק ל"שלם – סעיף זה אינו ברור וגם פסיקת בתי משפט לא יעסקו בו ולא פרישוהו.

סעיף 200 הפך את הסדר הפיצויים למעשה מהסדר משפטי ברור עם זכ"י יות מפורטות המעוגנות בחוק, לענין של שיקול דעת לכל מקרה לגופו. נבחן עתה את השימוש בהסדר הפיצויים, הלכה למעשה, על פי תביעות שהוגשו לוועדה המקומית בחיפה.

תביעות פיצויים בחיפה

עד חמש השנים האחרונות לא היו כמעט תביעות לפיצויים. נראה, שהדבר נבע מחוסר מודעות לזכויות שנותן החוק, ואולי גם מנסיון לא טוב עם החוק בצורתו הקודמת (סעיף 34 לפקודת בנין ערים), שאיפשר לשר הפנים להעיד על סבירות הפגיעה ולא היה ניתן לערער על כך.

בתיאור המקרים שלהלן געורתי בעובדי די מחלקת התכנון בחיפה ובפרוטוקולים של הוועדה המקומית. השקמה זו כוללת את רוב המקרים הנזכרים, אם לא את כולם:

✦ תביעה לפיצויים על חסימת אור ורזאוויר בדירת מגורים ע"י האגף החדש של בית חולים רוטשילד: התדיינות בין השכן הנפגע והוועדה המקומית הסתיימה בפשרה, והדירה נקנתה ע"י העירייה במחיר של מוכר מצוון. מקרה זה הוא דוגמא לנפגע שהקרקע שלו אינה „בתחום התכנית" אלא גובלת עמה. — ראה סעיף 2.4 לעיל.

✦ „ראש מאיד" (1980/82): ממצאים ארכאולוגיים הביאו להקפאת הבניה במקום, ומאוחר יותר אושרה תכנית חדשה שהתייחה בניה בהגבלות מסוי-

ימות. תביעה לפיצויים של בעל חלקה נדחתה ע"י הוועדה המקומית משום שהוגשה באיחור ולא בהתאם להוראות תקנות התכנון וההבניה. (לא צורפה הערכת שמאי לגזק).

✦ תכנית לשיפור צומת הרחובות חיל הים—יפו—רוטשילד: התכנית באה לפתור את בעיית התנועה בצומת. היא חייבה שינוי בסיווג שטחים סביב הצומת לשטחים ציבוריים פתוחים, וייצחה חלק מהם להפקעת תביעות לפיצויים הוגשו ע"י דיירים סמוכים לצומת עקב מטרד עתיד והורדה בערך רכושם. הוועדה המזרחית דחתה תביעות חלק מהדיירים הרחוקים יותר מהכביש, ועם הסמוכים לצומת התנהג מוציא לשם רכישת דירותיהם או תחילופין ל"דאוג להם למקום מגורים זמני ל"תקופת עבודות ההריסה וההבניה.

תביעת פיצויים נוספת הוגשה ע"י חברת „סונול", שהתחנה שלה עמדה ל"הרס עפ"י התכנית. גם המחזיקים והמפעילים של התחנה הגישו תביעה לפיצויים על פגיעה בשווי זכותם האפשרות להעביר הזכות לאחרים. הסכום הגבוה שנתבעה הוועדה לשלם, הביאה אותה להכניס שינויים בתכנית שאפשרה את השארת התחנה במקומה. מקרה זה ממחיש איך התובה לשלם פיצויים מחייבת את הרשות כגוף מתכנן להכניס למערכת השיקולים גם את זכויותיהם של הנפגעים הפוטנציאליים (ראה יעד 1.5 לעיל).

ביטוי נוסף להגברת המודעות לכך, שעוד יוזכר להלן, ניתן לראות בנהג העירייה להחתיים מראש כל יום כתגאי לקבלת רשיון על התחייבות לשאת בכל התביעות שתוגשנה עקב התכנית. ✦ תכנית להמשך רח' ברנדיס (חפ/

1743): מטרת התכנית להעביר דרך משדרות הנשיא לרח' יפה גוף ב' המשך לרח' ברנדיס. התכנית שיני תה יעד של חלקה ממגורים לשטח ציבורי פתוח, מתוך כוונה להפי קיעה בהמשך. התביעה לפיצויים היתה על ירידה בערך המקרקעין עקב שינוי היעד. היא נדחתה ע"י הוועדה המקומית בנימוק שיש תח' לטה על הפקעה והפיצויים ישולמו במסגרת פיצויי הפקעה. יחד עם זאת הודיעה לבעל החלקה, שבי חישוב הפיצויים על הפקעה ילקח בחשבון שווי הנכס בהתאם ליעודו לפני אישור התכנית, כלומר, כחל-קה המשמשת למגורים, ובכך לא יופחת ערך המקרקעין לצורך חישוב הפיצויים.

הוועדה המחוזית תמכה בהתלטת ה-וועדה המקומית, אך לשם בדיקת חוקי יותה פנתה ליעוץ המשפטי של משרד הפנים ונענתה, שאפשר לכלול את ה-פיצויים עפ"י סעיף 197 במסגרת פיצויי הפקעה. האסמכתא היתה בגיץ' לאון בזגר (סימוכין 12). ביהמ"ש הגבוה ל-צדק קבע באותו משפט: „אם תבחר הוועדה המקומית, באופן מידי, בדרך ההפקעה המלאה של המקרקעין, לא יהיה בכך כדי לנגוד תוראותיו של הצו, כי המרובה מכל את המועט, כי הפקעה מלאה תלויה, כמובן, בתשלום פיצויים מלאים בעד הקרקע ולא רק בפיצויים על שינוי היעד". עד כאן ציטוט דברי השופט, כפי שמופיעים בפרוטוקול ה-ישיבה של הוועדה המחוזית (סימוכין 8). הסיפא של אותה פסקה מדברי ה-שופט: „אולם הכל מתנה בכך, שכל אחת מן התלופות תבצע באופן מידי, כדי לא להמשיך ולפגוע בעותרים". אך מהו פרק הזמן הסביר שייחשב ל„מיי-די"? לשאל הזו אין תשובה בפסק

הדין. בפועל רואים אנשי הוועדה כסביר, אם ההפקעה נעשית בתוך שנה מפירסום התכנית, אך לא מצאתי סימוכין לכך בפסקי הדין שדנו בבעיה זו (סימוכין 7,3).

הדוגמא מבליטה גם סוגיה קשה נוספת התורגת מנושא פיצויי תכנון, הה-קשורה בבעית „ההפקעה הנקודתית" (ההפקעה נקודתית" — ראה אלטרמן, סימוכין 11). האם מוצדק לנכות מבעל קרקע שחלקתו מופקעת וביתו גהרס — 40% מערכה, וזאת בשעה שיתר בעלי החלקות בסביבה אינם נתבעים לכך על-אף שדווקא הם ידעו מהפיתוח הגובע מאותה הפקעה? בשאלה קשה זו לא נעטוק כאן. (לדיון מקיף בשאלה זו ראה סימוכין 11).

ניתן לסכם את הנוהג המשתקף בדוגמא זו והקודמות לה — בטיפול הוועדה בתביעות לפיצויים כאשר צפויה הפקעה בהמשך: הוועדה משתדלת לזרז את תה-ליך ההפקעה, מודיעה לבעל הנכס שבי חישוב פיצויי ההפקעה יילקח בחשבון שווי הנכס בהתאם ליעודו שלפני אישור התכנית הפוגעת, ודוחה את התביעה. פרט לשאלת החוקיות שבדחיית מתן ה-פיצויים ההפגיעה בזכות בעל הנכס, עלו-לה תקדמת מועד ההפקעה ליצור מפגע סביבתי: השטח המופקע שיעמוד ללא שימוש, בעיקר בסביבה בנויה, עלול ל-ההפך למוקד למטרדים.

הערכת החוק בהתאם ליעדי

לאחר תיאור ההסדר הקיים לפיצויים והשימוש הנעשה בו כמתואר בדוגמאות מחיפה, נשוב ונעריך אותו לאור היע-דים שהוצגו לשיל בפרק הדן בהגדרת העדים להסדר פיצויים.

הגנה על קנין הפרט ושזיון בנשיאה בנשל:

אמזן מראש, מבעלי קרקע קרובים ורתוקים. ניתן לחשוב על נזקים רציניים לנכסי הפרט שלא יזכו לכן לפיצוי. למשל, יעוד שטח למזבלה יפגע בערך הקרקעות בכל הסביבה, ולא רק בקרקע הגובלת בתכנית ממש.

★ "שלא ברך הפקעה" – נושא זה בידון קודם בהרחבה. לסיכום ניתן לומר, שעפ"י החוק והתקדימים הי משפטיים, זכותו של בעל קרקע ל- קבל פיצוי תולם על הפגיעה במ קרקעין, גם אם הם צפויים להיות מופקעים בעתיד. במציאות, עפ"י הדוגמאות מחיפה, קיימות שתי אפ- שריות וסכנה עמן:

א. האדם אינו מודע לזכויותיו, אי מגיש תביעה לפיצויים ומסתפק ב- ידיעה שבבוא מועד ההפקעה יקבל פיצוי. ברם, הוא עלול למצוא עצמו מאבד חלק גדול מרכושו, משום ש- חישוב ערך הנכס ייעשה לפי היעוד לפיתוח פרטי.

החדש, הזיינו – לפי היעוד לשטח ציבורי, ששווי רק כ- 10% מה- שווי לפיתוח פרטי.

ב. האדם מודע לחוק ומגיש ת- ביעה לפיצויים בזמן, אך הרשות דוחה אותו בהבטיחה לחשב את ערך הקרקע בעת תשלום פיצויי ההפ- קעה לפי יעודם הקודם. בכך הוא מפסיד פיצוי לתקופת הביניים עד שהפקעה וכן הוא מסתמך על הבט- חה שמידת תקפותה בביהמ"ש אי- גה ברורה.

★ "תוך שנה... שר הפנים רשאי ל- העריך" – אי הצדק כלפי בעל הקרקע בהתיחס לתנאי זה נובע מ- העדר הוראה בחוק שתחייב מתן הודעה לבעלים בדבר פירסום תכ- נית העלולה לפגוע במקרקעין ש-

הסדר הפיצויים נתון הגנה מסוימת לאזרח מפני פגיעה בנכסי המקרקעין שלו, אך הגנה זו מותנית בעירגונו ל- זכויותיו. ללא ידיעת החוק, העדר מעקב קרקע – פיצויים על נזקי תכנון 4. אחר תכניות הרשות לגבי השטח שלו או הגובל עמו, והוסר יוזמה בהגשת תביעה – יותירו אותו ללא פיצוי הר- לם. המספר הקטן של התביעות המוג- שות מרמז, שזהו כנראה המצב.

ההגנה שנותן החוק מוגבלת ע"י ה- תנאים המפורשים בחוק. נבדוק אותם שוב ביחס לשני היעדים הראשונים:

★ "נפגעו מקרקעין" – בעל הקרקע צריך להוכיח שהוא ניזוק. הוא צריך להגיש הערכת שמאי על גודל ה- נזק. הגשת התביעה צריכה להיעשות על טפסים מיוחדים, ולשם כך נחו- צה בדרך-כ עזרת עו"ד. ההודקקות לעו"ד ולשמאי כרוכה בהוצאות ניכ- רות המרתיעות חלק מהניזוקים מ- הגשת התביעה.

★ "על ידי תכנית" – נזקים הנגר- מים מהחלטות תכנון שאינן בגדר "תכנית", כגון מתן הקלה לשכן או התרת שימוש חורג במגרש סמוך, אינם ברי פיצוי.

★ "יום תחילתה של התכנית" – ה- תכנית צריכה להיות מאושרת ובת תוקף, לכן לא נכללים במסגרת סעיף 167 כל אותם נזקים הנגרמים לבעל קרקע מתחילת הכנת התכנית וטרם אישורה הסופי. כל זמן ה- הכנה וההפקדה, שלפעמים נמשך שנים, אין הבעלים זכאי לפיצוי.

★ "בתחום התכנית או הגובלים עמו" – בתיקון לחוק נעשתה פשרה סבי- בה בין הצדק שבפיצוי נפגעים ש- מחוץ לתחום התכנית, לבין הצורך לאפשר לרשות לפעול ללא חשש מהיחשפות לתביעות שלא ניתן ל-

להם. האפשרות לקבל הארכה מר-
ככת תקנה קשה זו, אולם אין ערר-
בה שהותארכה אמנם תינתן.
* „ככפוף לאמור בסעיף 200” – ס'
עיף זה הוא הקשה ביותר, והוא
ההופך את החוק מהסדר משפטי עם
זכויות מעוגנות לענין של שיקול
דעת לכל מקרה לגופו. לעת עתה
לא נוצל סעיף זה לרעת האזרחים.

איוון בין היטל השבחה לפיצויים:

היטל השבחה ופיצויי תכנון, ניתן ל-
ראות בהם שני צידי אותה המטבע, ול-
שניהם אותה הצדקה: אין בעל קרקע
צריך ליהנות מעליה בערך נכסיו מפ-
עולות תכנון של הרשויות הציבוריות –
ועל כן ישלם מס על רווחיו, אך גם
אינו צריך להיפגע, ולכן יפוצה על גו-
קים שנגרמו לו.

בדבר אחד החוק גדיב יותר לגיו-
קים: על נזק אפשר לקבל את מלוא
הפיצוי, בעוד שעל השבחה משלמים רק
מחצית מהרווח. ביתר התראות – ה'
חוק מקשה על הגיווק: בהשבחה מדובר
בכל עליה בערך מקרקעין עקב תכנית,
ואילו פיצויים ניתן לקבל רק על נזקים
שאינם מפורטים בסעיף 200 (וכמעט ש-
אין כאלה), או בתנאי שהפגיעה היא
מעל הסביר. כמו כן השבחה נגבית גם
על הקלה או שימוש חורג, ואילו פי-
צויים אינם ניתנים במקרים אלו.

בנוסף לחוסר האיוון הקיים בחוק, אין
להשוות בין כוחה של הרשות בבואה
לגבות את המגיע לה מן האזרח, לבין
מעמדו של האזרח בבואו לגבות כסף מן
הרשות, ונראה לי שהחוק אינו מסייע
די לאזרח. לדוגמא – בסעיפי החוק
הדנים בהיטל השבחה נאמר במפורש
(ס' 6,5): „אפשרה תכנית... תערוך
הועדה המקומית, עפ"י חוות דעתו של
שמאי מקרקעין לוח שומה לכל תכנית
שאפשרה, ובו יפורטו המקרקעין שהוש-

בחו עקב אישור התכנית ושיעור השב-
חתם. לוח השומה יוצג במשרדי הוועדה
המקומית והוועדה המחוזית תוך חצי ש-
נה מיום אישור התכנית. הוועדה ה'
מקומית תביא לידיעת כל חייב בהיטל
עם הצגת לוח השומה או עקב מימוש
זכויותיו, את שיעור ההשבחה שבעדו
הוא חייב בהיטל ואת זכותו לדרוש שו-
מה מטעמו או לערער על השומה”.

מטעמי הקבלה להיטל השבחה והלשם
הגנינות כלפי האזרח, ניתן היה בעת
עריכת לוח השומה לפרט גם את הקרק-
עות שגיווקו ומידת הנזק, ולהודיע על
כך לכל גיווק, וכן על זכותו להגיש
תביעה מטעמו.

התוצאה למעשה היא, שאין כל יחס
בין היקף הסכומים הגיבויים בתור היטל
השבחה לאלה המשולמים כפיצויים. ור-
דווקא בשנים האחרונות, מאז שתוקן ה-
הסדר בענין היטל השבחה והוא נגבה
בהצלחה רבה ומזורים כספים לקופות של
הוועדות המקומיות, יש מקום שדבר זה
יבוא לידי ביטוי גם בתשלומי הפיצו-
יים.

שיפור היחסים בין הרשות לאזרח:

השגת היעדים הקדמים עשויה להביא
לשיפור היחסים בין הרשות לאזרח. הב-
טחת פיצויים גאותים תאפשר לרשות
להעביר פרויקטים, שאלמלא-כן היו
ניתקלים בהתנגדות. לרשות המקומית,
שהיא גוף נבחר, צריכה להיות מודעת
לנושא זה. לפי התרשמותי אין המצב
כך, והפירוש שניתן לחוק הוא על דרך
הצימצום, כשהרצון לחסוך בכספים הוא
המכריע.

פיתרון לכפילות התפקידים של הרשות
— כגוף מתכנן וכבעל קרקע:

הסדר הפיצויים צריך לשמש ככלם
לרשות מפני נקיטת צעדים שמתרחם ל-
שפר את מצב הנכסים שלה ע"י הטלת
מכוונת להורדת ערך קרקע שבכוננת

בנות לשאת בכל התביעות שתוגשנה עקב אישור התכנית, ובכך העירייה מאלצת את הזום לשקול גם את האינטרסים של כל בעלי הקרקע במקום.

פירוט

1. ג'. רטקליף, מדיניות קרקע. עובד מאגנ' לית ע"י המכון לחקר שימושי קרקע.
 2. ש. רויטל, דיני התכנון והבניה. הוצאת סדן, 1983.
 3. ולירו ב' הועדה המקומית ירושלי. פס"מ תשל"ח, 1, 187, ת"א (י"ם) 10/75.
 4. עפ"י ראיונות עם השמאי מר תענך ר' שמאי הועדה המקומית חיפה.
 5. שם טוב ארגו ב' הועדה המחוזית י"ם ואח'. בג"צ 192/64. פד"י י"ט, 1, 95.
 6. וארון ב' הועדה המקומית י"ם ואח'. ע"א 603/77. פד"י ל"ג, 409.
 7. אסחייק ואח' ב' חברת חשמל, ת.א. ת"א 748/68.
 8. פרוטוקול מס' 102 של הועדה המחוזית מחוז חיפה מיום 14.2.84.
 9. דב קולקה ואח' ב' מדינת ישראל, פס"מ ע"י ת.א.ח. 126/71.
 10. פייצר ואח' ב' הועדה המקומית ר"ג ואח'. ע"א 377/79. פד"י ל"ה, 3, 655.
 11. רחל אלטרמן, הפקעות קרקע לצורכי צי" בר לפי חוק התכנון והבניה לקראת הערכה מתחדש. עימוד להתפרסם במשפ" טים ט"ר (1).
 12. עזבון המגות יאון בוגר ואח' ב' הועדה המקומית ראש"צ, בג"צ 682/82.
- ישימת ראיונות
לצורך העבודה רואינו האנשים הבאים, ותדתי נתונה להם.
עו"ד בעמי שטרן, פרקליטת מתח ת"א.
מך תענך, שמאי ראשי של משרד המשפ" טים במחוז הצפון וחיפה.
עובדי מח' תכנון עיר בחיפה: אהרן גינר שטיין, נירה ארבי.

מגבלות על נכסי אחרים, ולמנוע פעולה הרשות להפקיע כדי לחסוך בפיצויי הר הפקעה. יעד זה מושג חלקית בלבד עקב הקושי של האזרח לדעת על הפגיעה ולקבל את הפיצוי התולם.

הגברת מודעות המתכננים להשלכות התכנון על רכוש הפרט:

התשלום של הפיצויים הוא תמיד ע"י הוועדה המקומית, ולכן בתוכנית שמ" כינה הוועדה מתקיים העקרון שהרשות המתכננת צריכה לקחת בחשבון העלויות גם את מחיר הפגיעה בבעלי הקרקע. ככל שהמודעות לזכות לקבל פיצוי גוד ברת, יש אכן יותר התחשבות בנושא זה בעת הכנת תכניות.

בתכנית של הוועדה המחוזית והמועצה הארצית, לעומת זאת, יש אכן פחות התייחסות למחיר שהוועדה המקומית תי דרש לשלם בעיקבות אישורן. הרצוי הוא, שהגורמים המתכננים יפנו בעת הכנת התכנית לקבל תוות דעת של הוועדה המקומית. לדוגמא, ניתן להביא תכנית מתאר ארצית שדרשה להרחיב את הרצועה, לאורך פסי הרכבת, שבה תיאסר בניה. במקרה זה התריעה הר וועדה המקומית בחיפה, שלא תוכל ל- שאת בנטל הפיצויים עקב התכנית.

בפרויקטים המשותפים לעירייה ולגופים אחרים, פונה הוועדה המקומית לגופים האחרים להשתתף גם בהוצאות על הפי- צויים. הנושא פתוח למו"מ, לעיתים תוך עיכוב בביצוע ההפקעה או תשלום הר פיצויים הנדרש. בדוגמאות מחיפה שהורו כרו לעיל — מחלף בת גלים והמשך רח' ברנדיס, פנתה הוועדה המקומית ל- משרד התחבורה להשתתף בנטל הפי- צויים.

בפרויקטים של יום פרטי נהגת הר עירייה להתחיל אותו מראש על התחי-