

פרוטוקול מס' 45
מישיבת הוועדה המשותפת
של ועדת הפנים והגנת הסביבה ושל ועדת הכלכלה
לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה
יום שלישי, י' בכסלו התשע"ב (6 בדצמבר 2011), שעה 11:30

סדר היום:

הצעת חוק התכנון והבנייה, התש"ע-2010

נכחו:

חברי הוועדה:

אמנון כהן – היו"ר
אורי מקלב
חנא סוויד

מוזמנים:

–	יועצת חיצונית, החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ	–	טלי ענבר
–	רכזת, החברה להגנת הטבע	–	איריס האן
–	דוקטורנטית בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, המסלול לחקר עיר ואזור, הטכניון	–	נירה אורני
–	סמנכ"ל, המועצה לשימור אתרים	–	נחמה חומי נובנשטרן
–	יו"ר ועדת תכנון ובניה של ההתאחדות, התאחדות הקבלנים והבונים בישראל	–	מאיר ברקן
–	יועץ משפטי, התאחדות הקבלנים והבונים בישראל	–	אייל מאמו
–	מנהל המחלקה המשפטית, התנועה הקיבוצית	–	מיכה דרורי
–	חב' כביש חוצה ישראל, חברת כביש חוצה ישראל	–	יואב אינגבר
–	מרכז תחום קשרי ממשל, חברת מקורות	–	אמיר שניידר
–	יושב ראש, לשכת שמאי מקרקעין	–	אוהד דנוס
–	יועצת משפטית ללשכה, לשכת שמאי מקרקעין	–	גלינה טלנקר
–	המסלול האקדמי המכללה למינהל, מוזמנים שונים	–	יפעת הולצמן-גזית
–	המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי, מוזמנים שונים	–	איהאב סוויד
–	מנכ"ל, מרכז המועצות האזוריות	–	יצחק-שיע ישועה
–	יועץ משפטי מרכז השלטון המקומי + פורום ה-15+איגוד מהנדסי ערים, מרכז השלטון המקומי	–	נתן מאיר
–	מרכז השלטון המקומי	–	אמנון קולבק
–	רפרנט ממ"י באגף התקציבים, משרד האוצר	–	אמיר רשף
–	מהנדס ראשי ארצי בריאות הסביבה, משרד הבריאות	–	שלום גולדברגר
–	מחלקת יעוץ וחקיקה, משרד המשפטים	–	כרמית יוליס
–	לשכה משפטית, משרד המשפטים	–	ארז קמיניץ
–	יועץ משפטי, משרד הפנים	–	יהודה זמרת
–	יועצת לפיתוח והטמעת כלים וידע, משרד הפנים	–	קארין טלמור
–	לשכה משפטית, משרד התחבורה	–	שרית זוכובצקי-אור
–	יועץ חיצוני משרד ראש הממשלה, משרד ראש הממשלה	–	שמאי אסיף
–	שמאי מקרקעין במשרד מהנדס העיר, עיריית תל אביב-יפו	–	דן משה ארצי
–	ממונה רכישות הפקעות וחליפין - מחוז ירושלים	–	עינת קאופמן
–	יועצת לוועדה	–	פרופ' רחל אלתרמן

ייעוץ משפטי: איריס פרנקל-כהן

מנהלת הוועדה:

יפה שפירא

קצרנית פרלמנטרית:
יפעת קדם

הצעת חוק התכנון והבניה, התש"ע-2010**היו"ר אמנון כהן:**

אני פותח את הדיון של הוועדה המשותפת לפנים וכלכלה לדיון בהצעת חוק התכנון והבנייה. הנושא על סדר היום שלנו הוא הפקעות - חלק ז' להצעת החוק, סעיפים 464-472. שמאים מכריעים, שמאים מייעצים וחוקרים.

להזכירכם, יש לנו דבר פתוח מדיון קודם לגבי הנושאים של היטלי השבחה. אתם צריכים להשיב. נתאם מתי תשיבו. יש לנו בהיטל השבחה סעיף פתוח - 453. אתם חייבים לסיים אותו עד הדיון הבא. אני יותר לא מתחשב באף אחד. אני רוצה להתקדם. אני לא כמוכם שאתם דוחים את הצעת החוק שלי של דיור בר-השגה, אני מתקדם. אתם תשלמו על זה עוד ביוקר. משרד ראש הממשלה ושר האוצר של מדינת ישראל נגד דיור בר-השגה. הם התנגדו בוועדת שרים לענייני חקיקה. אני משבח את עבודתם של משרד הפנים, משרד השיכון, משרד המשפטים, שבהיצע אחת החליטו שמקדמים את הצעת חוק דיור בר-השגה. זאת הצעת חוק משלימה. אמרנו שהרפורמה מאוד חשובה, אבל דיור בר-השגה לא פחות חשוב, לכן היושב-ראש הבטיח שזה יבוא כמקשה אחת. קחו את זה בחשבון. אמנם לא התנגדו, לא הפילו את הצעת החוק, אלא אמרו: נדון בזה עוד פעם, עוד פעמיים ושלוש. זה גם שלי וגם של הממשלה. גם הממשלה רוצה למצוא פתרון, אבל הממשלה אומרת: אולי הפתרון יהיה של הממשלה, לא של חבר כנסת. אתה מבין, יש גם פוליטיקה.

חנא סויד:

זה מתקשר, אדוני היושב-ראש.

היו"ר אמנון כהן:

בחיים שלנו הכל מתקשר.

חנא סויד:

כפי שטענו בפעם שעברה, הנוסח של הסעיפים שמדברים על היטל השבחה..

היו"ר אמנון כהן:

תיכף נגיע.

חנא סויד:

בעצם מונעים את האפשרות של דיור בר-השגה, זאת אומרת מעלים את מחירי הדיור.

היו"ר אמנון כהן:

אני מסכים איתך, אדוני, לכן אנחנו פה בוועדה נדון ונשים את הדגש שלנו.

חנא סויד:

השאלה שלי, אדוני היושב-ראש, היא אם נחזור לעניין של הפטורים.

היו"ר אמנון כהן:

זה מה שאני אומר. מה שיש לנו פתוח בנושא של היטל השבחה זה סעיף 453.

חנא סויד:

מה זה סעיף 453?

היו"ר אמנון כהן:

הוא דיבר על השבחה רטרואקטיבית במקרקעין. יש איזה שהוא הליך גישור שמתנהל בין הממשלה לשלטון המקומי. אנחנו לא רוצים לפגוע בגישור הזה. אנחנו רוצים שיסיימו את המו"מ. לא לעולם חוסן. אין הרבה זמן.

יצחק-שייע ישועה:

ביחס לעבר.

יהודה זמרת:

גם לעתיד.

היו"ר אמנון כהן:

לא. על העתיד אנחנו נדון. 453 מדבר על עבר.

יהודה זמרת:

הוא מדבר על העתיד.

ארז קמיניץ:

גם וגם.

היו"ר אמנון כהן:

העתיד ייגזר מהעבר. אנחנו לא רוצים לקבל החלטה כדי שלא ישתמע לכאן או לכאן. יהודה, מה שאני מבקש זה שתעביר את זה גם לאוצר. ממשלה, תעבירו את זה לראובן קוגן כי הוא בפרונט בנושא של המו"מ. אנחנו בשבוע הבא דנים בסעיף 453. חברי הכנסת המבקשים.. יש גם חברי כנסת שלא יכלו להגיע לכנס שדרות שהיה בשבוע שעבר. יש להם מה לומר בנושא של היטלי השבחה על כל סעיפיו. הממשלה עדיין לא השיבה לנשאלים על כל הסעיפים שנשאלו. אני משער, בעזרת ה', שאנחנו עד סוף השבוע נדע איפה עומד המו"מ. אם כן, אנחנו נשבץ בסדר היום את סעיף 453 בנושא היטלי השבחה, וכן שאלות ותשובות שלכם. נעשה איזו שהיא שעה את הדיון הזה, ונמשיך בדיון המשך לנושאים הבאים. רק אני מבקש שתגידו לי תשובה סופית. אני לא רוצה לרשום משהו ובסוף להגיד שאין תשובה או שעדיין לא נגמר. בכל מקרה זה יופיע בסדר היום של שבוע הבא, כולל הארגונים והגופים שרצו לקבל תשובות לגבי היטל השבחה. כרגע אנחנו מתחילים בהקראה.

יהודה זמרת:

חלק א': הגדרות ופרשנות. פרק א': הגדרות 1. בחוק זה – "צורכי ציבור" – תשתית, שטח פתוח, למעט שטח חקלאי ושטח פתוח אחר, אתר עתיקות או אתר לשימור שנקבעו בתכנית, בית עלמין, מבנה ציבור, אתר לסילוק פסולת, מתקן ביטחוני, מקום קדוש, שוק, שטח חנייה וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר השר לעניין חוק זה;

איריס פרנקל-כהן:

הגדרת צורכי ציבור מנוסחת כאן באופן מאוד רחב. אני מתייחסת בעיקר לסיפא: "לכל מטרה ציבורית אחרת שאישר השר לעניין חוק זה". אני רוצה להזכיר שגם היום יש איזו שהיא הגבלה על הסיפור הזה, לכן אני מציעה להגביל את אפשרות ההפקעה בשל אותה מטרה ציבורית אחרת, בהתייעצות עם המועצה הארצית ובאישור ועדת הפנים של הכנסת.

יהודה זמרת:

היום זה לא קיים.

איריס פרנקל-כהן:

היום זה לא קיים. היום הסדר ההפקעה שונה לחלוטין.

יהודה זמרת:

בסמכות שר הפנים לקבוע מטרות ציבוריות. זה קיים משנת..

היו"ר אמנון כהן:

זה הערות. תמשיך לקרוא.

אורי מקלב:

אנחנו לא יכולים להסכים עם ההערה של היועצת המשפטית בעניין הזה.

איריס פרנקל-כהן:

צורכי ציבור בהחלט יכולים להשתנות ולהתפתח עם הזמן. העניין הוא שצריך להבטיח שצורכי ציבור הם אכן צורכי ציבור שאנחנו חושבים שהם ראויים לצורך החוק, במובן הזה שצריך להתחשב בהם בכל מה שקשור בהפקעות ולא להפקיע לכל..

חנא סוויד

בעידן של הפרטה, אדוני היושב-ראש, הגבול בין צרכים ציבוריים, צרכים פרטיים או עסקיים פרטיים מיטשטש, לכן לכל ההגדרה הזאת של צורכי ציבור צריך להתייחס ברצינות.

אורי מקלב:

יש שינוי בהגדרה?

איריס פרנקל-כהן:

לא.

ארז קמיניץ:

לא. ביחס למצב הקיים היום..

אורי מקלב:

שטח לנופש, לספורט?

ארז קמיניץ:

לא. הכל נמצא בשטח פתוח. הכל אותו דבר.

איריס פרנקל-כהן:

כדי שלא תהיה כפילות.

יהודה זמרת:

חלק ז': הפקעות. הגדרות לחלק הפקעות 464. בחלק זה – (1) "בעל זכות בקרקע" – מי שהיה במועד פרסום הודעה ברשומות לפי סעיף 5 או לפי סעיפים 5 ו-7 יחדיו לפקודת הקרקעות בעל זכות בקרקע כהגדרתו בסעיף 1 וכל בעל טובת הנאה אחרת בה; (2) "הרשות המפקיעה" – כל מי שרשאי להפקיע קרקע לצורכי ציבור לפי הוראות חלק זה;

איריס פרנקל-כהן:

גם כאן הערה. למעשה אנחנו מנסים ללכת בפרק הזה בצורה מקבילה לפקודת ההפקעות, כשהמושג טובת הנאה גם בפקודה הוא מושג עמום. יכול להיות שכשאנחנו דנים עכשיו בחוק חדש, בחוק מודרני - אני מקווה - אנחנו צריכים לבטל את אותם מושגים שאין להם משמעות משפטית ברורה. טובת הנאה זאת אחת הדוגמאות לכך.

יהודה זמרת:

הפקעה בידי ועדה מקומית או המדינה. 465(א1). הוועדה המקומית רשאית, להפקיע קרקע שיועדה בתכנית לצורכי ציבור, לפי הוראות חלק זה, אלא אם כן נקבע בתכנית שהיא אינה מיועדת להפקעה לפי חוק זה; (2) הפקיעה הוועדה המקומית קרקע כאמור, תוקנה הקרקע לרשות המקומית, ובשטח שאינו כלול בשטח שיפוטה של רשות מקומית - למדינה.

(ב1) בתכנית ניתן לקבוע כי קרקע המיועדת לצורכי ציבור תופקע לטובת המדינה ותוקנה לה; נקבע כאמור, רשאי שר האוצר להפקיע לפי הוראות חלק זה; (2) נקבע בתכנית כאמור ובפסקה (1), יכול שההפקעה תבוצע בידי אחד מאלה: ובלבד שהקרקע תוקנה למדינה - (א) רשות שהוקמה בחוק, חברה ממשלתית, מי שיש לו רישיון על פי חוק הכולל אפשרות להקמתה של תשתית, לעניין אותה תשתית, או מי שהוסמך להקים תשתית על ידי הממשלה לעניין אותה תשתית. (ב) תאגיד שאושר לכך בידי שר האוצר לאחר התייעצות עם הוועדה המחוזית, לפי כללים שקבע השר.

(ג) כל עוד לא פרסמה הוועדה המקומית הודעה לפי סעיף 5 או לפי סעיף 5 ו-7 יחדיו לפקודת הקרקעות לגבי קרקע שיועדה בתכנית לצורכי ציבור, ועל אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי שר האוצר, לקבוע כי הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על קרקע כאמור שלא נקבע לגביה שתופקע לטובת המדינה, ובלבד שהתקיימו שני אלה: (1) שר האוצר הודיע על כך לוועדה המקומית ונתן לה הזדמנות להשמיע את טענותיה; (2) בתכנית לא נקבע כי לא ניתן להפקיע את הקרקע.

(ד) יועדה קרקע בתכנית לצורכי ציבור, כאמור בסעיפים קטנים (א) או (ב), חייבת הוועדה המקומית, ואם נקבע בתכנית כאמור בסעיף קטן (ב) - המדינה, להפקיעה, אם התקיים אחד מאלה: (1) בעל הזכויות בקרקע דרש כי זכותו בקרקע תופקע ממנו, ובלבד שאינו יכול להשתמש בקרקע המיועדת להפקעה, בשל הייעוד שנקבע לה בתכנית, לאותו השימוש אשר נעשה בה קודם לשינוי הייעוד. (2) הייתה ההפקעה כאמור בסעיף קטן (א) - הוועדה המחוזית קבעה, מיוזמתה או לפי פנייה אליה, לאחר שנתנה לוועדה המקומית להשמיע את טענותיה, כי הקרקע נדרשת באופן מיידי לצורכי הציבור שנקבעו בתכנית.

איריס פרנקל-כהן:

כאן ההבהרה וההערה מתייחסות לפיצוי הדו-שלבי. ברגע שאנחנו מדברים על הפקעות אנחנו מדברים על שני שלבים שבמהלכם אדם יכול לקבל פיצוי. אחד על שינוי הייעוד לקרקע שלו מהצורך שהיה קודם לצורך הציבורי, והאחר, ברגע שהקרקע אכן מופקעת אז הפיצוי הוא בגין הפקעה. למעשה זה מחייב אותו לתבוע פעמיים, שזה בעייתי כשלעצמו. התיקון שהוכנס מצמצם במידה מסוימת את הקושי הזה לגבי אותו בעלים שידרוש: תפקיעו לי עכשיו כי אני לא יכול להשתמש לצורך הקבוע בתכנית. עדיין יש קושי לגבי מי שלא נופל במסגרת החריג הזה. ההצעה שהועלתה כאן מתייחסת לתכניות תשתית. זאת הצעה שאמנם נמצאת בחיתוליה ומתקשרת להערות שהועלו גם לגבי מסירת הודעות על ידי גופי התשתית. אני לא אתעמק בה יותר מדי. אני מניחה שטלי תתייחס לזה אחר כך. הרעיון הכללי הוא שברגע שניתנת הודעה פרק זמן מסוים לאחר אישורה של התכנית, היא תיעשה יחד עם הודעות לפי 5 ו-7, ואז תשלום הפיצויים ייעשה כמקשה אחת. שוב נותרת לנו עדיין סיטואציה שישולם בפעמיים לגבי אחרים. גם פה יכול להיות שצריך לחשוב על זה.

יהודה זמרת:

466. כלים לביצוע הפקעה. על ביצוע הפקעה לפי חוק זה יחולו הוראות סעיפים 3, 5, 7 - 7 והתוספת לפקודת הקרקעות בשינויים המחויבים, ובשינויים המפורטים להלן: (1) בסעיף 3 רישא, המילים "לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת" לא יקראו; (2) במקום סעיף (1)7 יבוא - הרשות המפקיעה רשאית להורות - בהודעה שתפורסם ברשומות לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 5 או אף יחד עם ההודעה לפי סעיף 7 - לכל אדם שיש לו החזקה בקרקע שעומדים לרוכשה, למסור את החזקה בקרקע עם תום מועד התקופה הנקובה לכך בהודעה או לפניו, ואותה תקופה לא תופחת מכדי 30 ימים מתאריך פרסום ההודעה ברשומות. הודעה כאמור בסעיף קטן זה תהיה כאמור בטופס ג' או ד' שבתוספת, לפי העניין, והיא תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5.

איריס פרנקל-כהן:

שוב יש כאן קושי שנובע מהרצון להישאר צמודים לפקודה. אנחנו מאמצים את סעיף 3. סעיף 3 הוא בעצם סעיף שהכותרת שלו עומדת בסתירה לכל מהותו של ההסדר לפי החוק, שזה הפקעות ברגע שיש תכנון. יש בסעיף 3 דברים שאנחנו כן רוצים לאמץ, למשל היכולת להפקיע באופן חלקי כזה או אחר מבחינת תקופה, מבחינת היקף הקרקע.

ארז קמיניץ:

לכן כתוב בשינויים המחויבים.

איריס פרנקל-כהן:

נכון, ולכן את זה, לדעתי, אפשר לומר במפורש בלי לאמץ דווקא את אותו סעיף 3.

יהודה זמרת:

(3) הוראות סעיף 7ב יחולו בשינויים המחויבים, ואולם החלטת הרשות המפקיעה לעניין הארכת התקופה הקבועה בו תיעשה באישור הוועדה המחוזית;

(4) (4) בתוספת – (א) בטופס א' (1) בפסקה (1) – במקום "של לפי פסקה להגדרה "צורך ציבורי" שבסעיף 2 לפקודה", יקראו "כמפורט בתכנית שמספרה, שפרטים לגביה ניתן למצוא באתר האינטרנט של ואשר ניתן לעיין בה במשרדי הוועדה במקומית ב". (2) פסקה (2) לא תיקרא;

(ב) לא ייעשה שימוש בטופס ב' או בטופס ה';

(ג) בטופס ג' בפסקה (1) – במקום "של לפי פסקה להגדרה "צורך ציבורי" שבפסקה 2 לפקודה/לפרויקט בטיחותי", יקראו "כמפורט בתכנית שמספרה, שפרטים לגביה ניתן למצוא באתר האינטרנט של ואשר ניתן לעיין בה במשרדי הוועדה המקומית ב".

איריס פרנקל-כהן:

את ההבהרה אני לא מקריאה, אבל לגבי ההערה אני רוצה לומר בקצרה שכשהיו דיונים לגבי פקודת הקרקעות, לגבי אפשרות ההפקעה שם, דובר על התקופה שבמהלכה צריך יהיה להפקיע, אותה תקופה שבין הודעה על כוונה להפקיע לתפיסת חזקה. שם נקבעה תקופה של בין 8 ל-15 שנים. אחד הנימוקים היה שבתקופה הזאת גם צריך להספיק לתכנן. אנחנו נמצאים פה כבר בחוק התכנון, בהפקעות לפי חוק התכנון, היינו הפקעות שנעשו לאחר שייעודה של הקרקע שונה, לאחר שאנחנו יודעים שמדובר בקרקע שמיועדת לצורכי ציבור. בצורה כזאת אני ממש לא משוכנעת שאלו התקופות שצריכות להישאר. אמנם זה לא צריך להיעשות תוך שנה, שנתיים..

יהודה זמרת:

רומא לא נבנתה ביום אחד.

איריס פרנקל-כהן:

אמנם לא שנה, שנתיים, אבל עדיין 8 עד 15 שנים זה פרק זמן מאוד ארוך.

יהודה זמרת:

כאן בונים שכונה.

איריס פרנקל-כהן:

אני רוצה להזכיר שאין שום בעיה לייעד קרקע ולהשתמש בה, כלומר לתפוס בה חזקה כשאתה צריך.

יהודה זמרת:

466א. תפיסת חזקה (א) הרשות המפקיעה רשאית להיכנס לקרקע ולקנות בה חזקה על פי סעיף 7 לפקודת הקרקעות, ובלבד שאם חלפו 60 ימים מפרסום ההודעה ברשומות לפי הסעיף האמור תינתן לבעל הקרקע ולמחזיק בה הודעה נוספת בכתב על קניית החזקה לפחות 30 ימים מראש;

(ב) פנה בעל הזכויות בקרקע או המחזיק בה לבית משפט בבקשה למנוע או להפסיק את תפיסת החזקה בקרקע, כאמור בסעיף קטן (א), יהיה בית המשפט רשאי ליתן צו כאמור רק אם הוכח להנחת דעתו כי נפל פגם בקיום הליך לפי סעיף 466;

(ג) הרשות המפקיעה לא תתפוס חזקה בבית מגורים שנבנה כדין, המשמש למגורי בעל הזכויות בקרקע או מי מטעמו, אלא אם כן הוצע לו דיור חלוף וניתנה לו הזדמנות נאותה לממש; סירב בעל הזכויות או מי מטעמו לאפשר תפיסת החזקה, לא תתפוס הרשות המפקיעה חזקה אלא לפי צו של בית המשפט;

(ד) בלי לגרוע מכלליות הוראות פסקאות (א) עד (ג), סכסוך על גובה הפיצויים שי שלשלם בעד הרכישה או הגשת התביעה לפיצויים לא יהוו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב תפיסת החזקה בה;

איריס פרנקל-כהן:

כאן ההערה מתייחסת לאיזה טענות אפשר להעלות בבית המשפט כנגד הליך של תפיסת חזקה. אין לי בעיה עקרונית עם זה שזה יהיה כנגד ההליך, אבל צריך להבין שגם כשאתה טוען כנגד ההליך אתה יכול לטעון כנגד שיקולים זרים. דברים כאלה אסור שתהיה מניעה לטעון. לטעמי זאת הכוונה, אני רק רוצה שזה יהיה ברור.

יהודה זמרת:

466ב הקנייה ורישום של קרקע שהופקעה. על הקניית בעלות בקרקע שהופקעה ועל רישומה יחולו הוראות סעיף 19 לפקודת הקרקעות, בשינויים המחויבים.

466גהשכרת קרקע שהופקעה (א) קרקע שהופקעה על פי הוראות חוק זה על ידי ועדה מקומית, מותר להשכירה או להשאילה למטרה שלה יועדה בתכנית, ובלבד שהשר נתן אישור לכך. (ב) קרקע שהופקעה על פי הוראות חוק זה על ידי המדינה, מותר להשכירה או להשאילה למטרה שלה יועדה בתכנית, ובלבד ששר האוצר נתן אישור לכך.

467 כללים לעניין פצויי הפקעה. על מתן פיצויים בשל הפקעה לפי חוק זה (בחוק זה - פיצויי הפקעה) ועל אופן חישובם יחולו הוראות סעיפים 9,10,12,15,16,18,20(1) לפקודת הקרקעות והוראות החוק לתיקון דיני הרכישה בשינויים המחויבים, ובשינויים אלה: (1) חלה חובת פיצוי על הרשות המפקיעה, תודיע הרשות לבעל הזכויות על סכום הפיצוי המגיע לו בתוך 90 ימים מהיום שבו פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 יחדיו או לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות; להודעה כאמור תצורף שומת מקרקעין כפי שערך שמאי מקרקעין מטעם הרשות המפקיעה (בחלק זה - הודעת הרשות המפקיעה);

(2) שווי הקרקע לצורך פיצויי הפקעה ייקבע לפי מצבה התכנוני במועד שבו פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 יחדיו או לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות או במועד שבו נרשמה הקרקע על שם הרשות המפקיעה, לפי המוקדם (בחלק זה - המועד הקובע), וכפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים; לעניין פסקה זו, "מצב תכנוני" - התכניות הכוללות הוראות מפורטות החלות על הקרקע במועד הקבוע;

(3) בקביעת שוויה של קרקע לפי פרק זה לא יבואו בחשבון בנייה או שימוש שנעשו בה שלא כדין.

(4) על אף האמור בפרק זה לא יהיה זכאי אדם לפיצויי הפקעה בשל הפקעת חלק מקרקע שהוא בעל הזכויות בה, אם סכום פיצויי ההפקעה שצריך להשתלם בשל ההפקעה נמוך מההשבחה בחלק הקרקע הנותר בידי; לעניין זה, "השבחה", ו"קרקע" - כמשמעותה בפרק השני שבסימן ג'.

(5) חלה התכנית, שלפיה ניתן להפקיע את הקרקע, ביום אישורה, על קרקע של בעלים אחד, או על קרקע של בעלים אחד ועל קרקע המיועדת לצרכי ציבור, שבעליה הם המדינה או הרשות המקומית, ועליהם בלבד, לא יהיה זכאי הבעלים האחד לפיצויי הפקעה, אם שוויין במועד הקובע של כל הקרקעות

בתחום התכנית, השייכות לבעלים האחד, גבוה משוויין של כל הקרקעות של אותם בעלים כאמור לפני התכנית שלפיה ניתן להפקיע כאמור; לעניין זה "קרקע של בעלים אחד" – כהגדרתה בסעיף 400(ד).

איריס פרנקל-כהן:

כאן אני לא מתכוונת להגיד את ההבהרה, למעט דבר אחד שאנחנו בקטע הזה של הפיצויים לא לחלוטין מיצינו את הדיונים. הדבר הזה טעון בחינה נוספת מאחר ויש לנו את סעיף 12 לפקודה וצריך לראות איפה יש סתירות, איפה לא.

יהודה זמרת:

468 מחלוקת על סכום הפיצויים (א) על אף האמור בסעיף 9א לפקודת הקרקעות, חלק בעל הזכויות בקרקע על סכום פיצויי ההפקעה, כפי שקבעה הרשום המפקיעה, ועל כך בלבד, רשאי הוא לעשות, בתוך 90 ימים מיום שנמסרה לו הודעת הרשות המפקיעה, אחד מאלה: (1) לפנות ליושב ראש שמועצת שמאי המקרקעין, בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצויים כאמור; (2) לפנות לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, ואם הייתה הרשות המפקיעה ועדה מקומית-מחוזית או המדינה כאמור בסעיפים קטנים 465(ב) ו(ג) – לוועדת ההשגות, כמשמעותה בפקודת הקרקעות, בערר או בהשגה על סכום הפיצויים, לפי העניין.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן(א), חלקו מספר בעלי זכויות בקרקע שנכללה בהודעת הפקעה אחת, על סכום פיצויי ההפקעה, ולא כולם פנו בבקשה לפי סעיף קטן (א)1, יחולו הוראות סעיף קטן (א)2 בלבד.

(ג) על הפנייה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין ועל פעולתה של ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה יחולו הוראות סעיפים 440 עד 441 ו-459 עד 462, בשינויים המחויבים, והתקנות שלפיהם, הכל לפי העניין.

(ד) על הפנייה לוועדת ההשגות, הדיון בפניה והאגרות שישולמו לה יחולו ההוראות שנקבעו לפי סעיף 9א(ו)2 לפקודת הקרקעות.

איריס פרנקל-כהן:

ההערה כאן מתייחסת לעובדה שקיימים בעצם שני טריבונאלים, האחד ועדת ערר לפיצויים, שדנו בה מזמן, והאחרת ועדת השגות. ההרכב של שני הטריבונאלים האלה שונה, הפונים אליהם הוא שונה והוא משתנה בהתאם לסוג התכנית. אני חושבת שיש קושי ברגע שמדובר בגורמים שונים שיושבים על המדוכה ודנים בסוגיה. יש הבדל בין הכרעות של עו"ד שיושב עם חבר מקרב הציבור, ובין הכרעות של שמאים. יש קושי, לדעתי, בעובדה שטריבונאל אחד יושב רק על תביעות מסוג אחד והאחר על..

יהודה זמרת:

נדמה לי שזה על סכום פיצויים, לא על..

איריס פרנקל-כהן:

לא רק על סכום הפיצויים.

ארז קמיניץ:

זה רק על סכום הפיצויים.

יהודה זמרת:

רק על סכום פיצויים. הפגיעה מצומצמת.

איריס פרנקל-כהן:

בסדר, השאלה מה אתה נותן, איזה סוג תכניות.

יהודה זמרת:

468א. חזרה מהפקעה. לא קנתה הרשות המפקיעה חזקה בקרקע, יחולו הוראות סעיף 14(1), (2) ו- (3) לפקודת הקרקעות בשינויים המחויבים.

470 רכישה מחדש (א)1 קנתה הרשות המפקיעה חזקה בקרקע ואושרה תכנית על הקרקע שהופקעה, המשנה את ייעודה של הקרקע לייעוד שאינו לצורכי ציבור, נתונה לבעל הקרקע זכות לרכוש מחדש את הזכויות שהופקעו ממנו בקרקע לפי חלק זה (בסעיף זה – הזכויות בקרקע), בהתאם להוראות סעיף זה ובכפוף לתנאים הקבועים בו (בסעיף זה – הזכות לרכישה מחדש).

(2) אושרה תכנית כאמור בפסקה (1) תודיע הרשות המפקיעה על כך לבעל הקרקע בתוך 30 ימים מיום תחילתה של התכנית; קיבל בעל הקרקע הודעה כאמור יודיע לרשות המפקיעה בכתב בתוך שלושה חודשים מהודעת הרשות המפקיעה אם ברצונו לממש את זכות הרכישה מחדש או אם העבירה לאחר. הודיע כי העביר את הקרקע לאדם אחר, בתוך אותו מועד, תודיע הרשות המפקיעה לאותו אדם על זכותו לרכישה מחדש כאמור בתוך 30 ימים מיום ההודעה, ובלבד שנמסרו לה פרטים מספקים בדבר זהותו.

(ב)1 על אף האמור בסעיף קטן (א), נתונה לבעל קרקע זכות לרכוש מחדש את הזכויות שהופקעו ממנו בקרקע אף אם לא אושרה תכנית כאמור בסעיף קטן (א), אם עד תום תקופת הזמן שנקבעה לפי סעיף 7ב לפקודת הקרקעות לא התחילה הרשות המפקיעה בביצוע מטרת הרכישה, ובלבד שהתקיים אחד מהתנאים הבאים: (א) יש ביכולתו של בעל הקרקע להשתמש בקרקע, בתוך זמן סביר לצורך הציבורי שלו יועדה בתכנית; (ב) התכנית שיעדה את הקרקע לצורכי ציבור אפשרה עשיית שימוש אחר בקרקע עד למימושו של הצורך הציבורי, ויש ביכולתו של בעל הקרקע לעשות, בתוך זמן סביר, את השימוש כאמור.

(2) חלף המועד האמור בפסקה (1), תודיע הרשות המפקיעה על כך לבעל הקרקע בתוך 30 ימים; קיבל בעל הקרקע הודעה כאמור רשאי הוא להודיע בכתב לרשות המפקיעה, בתוך שלושה חודשים אם ברצונו לממש את הזכות לרכישה מחדש, או אם העביר את זכותו בקרקע לאחר; הודיע בעל הקרקע על רצונו ברכישה מחדש, יוסיף להודעתו פרטים בדבר יכולתו לעמוד בתנאים למימוש הזכות כאמור בפסקאות משנה (א) או (ב). הודיע כי העביר את הקרקע לאדם אחר, בתוך אותו מועד, תודיע הרשות המפקיעה לאותו אדם על זכותו לרכישה מחדש כאמור בתוך 30 ימים מיום ההודעה, ובלבד שנמסרו לה פרטים מספקים בדבר זהותו.

(3) לעניין זה, "התחלת ביצוע מטרת הרכישה" – כמשמעה בפקודת הקרקעות, לרבות לעניין סעיף 14(ב)1(2).

איריס פרנקל-כהן:

יש כאן 3 הערות, האחת לגבי פרק הזמן שהנפקע צריך להחליט. 3 חודשים, לטעמי, עלול להיות פרק זמן קצר מידי, במיוחד שיש פה משמעות כלכלית לא פשוטה. הערה אחרת מתייחסת למושג של התחלת ביצוע מטרת רכישה, שזה מושג מקובל ומעוגן בפקודת הקרקעות. מכיוון שיש לו משמעות כל כך מרכזית אני חושבת שצריך לאמץ אותו כאן ולו רק כדי לחדד את שני הסייגים שמופיעים בו שבדרך כלל הם קצת נעלמים מעיינינו. אחד זה שהייתה התחלת ביצוע של ממש בחלק אחר של הקרקע, והשני, שהקרקע המסוימת עודנה דרושה לצורך הציבורי.

ארז קמיניץ:

ההערה היא רק לאמץ את ההגדרה?

איריס פרנקל-כהן:

כן, לאמץ את ההגדרה כי יש חשיבות כדי להציף את אותם סייגים.

ארז קמיניץ:

אז לא הבנתי את ההערה. יכול להיות שנסכים. לא צריכה להיות בעיה.

היו"ר אמנון כהן:

מה זה יכול להיות?

ארז קמיניץ:

אני צריך לבדוק את ההשלכות של זה. התחלת ביצוע הרכישה נמצאת בשני מקומות בפקודה.

איריס פרנקל-כהן:

נכון, זה שני מקומות נפרדים. כמובן שגם המשפט "אולם הליכי תכנון תפיסת חזקה" לא רלוונטי. נדמה לי שזה מציף את הצורך בלעקוב האם אנחנו באמת צריכים את השטח, האם באמת השטח הזה נדרש לצורכי ציבור מאחר וקיים בחוק מנגנון של בדיקת תכנית כוללנית אחת ל-5 שנים, שינויה אחת ל-15 שנים. על הדרך צריך לבדוק אם באמת עדיין אנחנו צריכים את אותם מקומות שמלכתחילה יועדו לצורכי ציבור.

ארז קמיניץ:

כל המקומות שהופקעו.

איריס פרנקל-כהן:

במקומות שהופקעו, כן.

יהודה זמרת:

(ב) הודיע בעל הקרקע, בהתאם להוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), כי ברצונו לממש את זכותו לרכישה מחדש (בסעיף זה – הודעת בעל הקרקע), יחולו הוראות אלה: (1) הרשות המפקיעה תודיע לבעל הקרקע בתוך חודשיים מיום הודעת בעל הקרקע על מחיר הרכישה, כפי שקבע שמאי מקרקעין מטעמה (בסעיף זה – מחיר הרכישה), ועל תנאי הרכישה; (2) מחיר הרכישה ייקבע לפי מצבה התכנוני של הקרקע במועד הודעת בעל הקרקע, וכפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, אשר לא צפויה להתאשר לגביה תכנית משביחה; לעניין פסקה זו, "מצב תכנוני" – התכניות הכוללות הוראות מפורטות החלות על הקרקע במועד הודעת בעל הקרקע.

איריס פרנקל-כהן:

כאן ההערה זה חצי שיעור בהפקעות. כדי לא לעשות את זה יש בפניכם טבלה צבעונית. הטבלה בעצם מציפה את ההבדלים בין הפקודה להצעת החוק לגבי סיטואציות שונות של הפקעות. הפקעה יכולה להיות על ידי מסירת הודעה על כוונה להפקיע, היא יכולה להיות על ידי כך שאנחנו תופסים חזקה, היא יכולה להיות כשאנחנו תופסים חזקה ושוכחים את הנושא הזה ל-25 שנה. לכל הסיטואציות האלו יש משמעות אחרת ברגע שההפקעה הזאת בסופו של דבר לא מתבצעת. אז נשאלת השאלה מה קורה כאשר ההפקעה מאיזו שהיא סיבה לא מתבצעת, האם אנחנו משיבים או מאפשרים רכישה מחדש. אנחנו יכולים לראות שלגבי הסיטואציה הראשונה של רשות מפקיעה שחוזרת בה מהפקעה.. הסיטואציה הזאת קיימת גם בהצעה. האופציה השנייה זה שלא נתפסה חזקה, לא פורסמה הודעה על כוונה ותם הצורך הציבורי. כאן בסיטואציה הזאת יש לנו בפקודה השבה. הסיטואציה הזאת לא מופיעה בהצעה. הסיטואציה השלישית היא כשנתפסת חזקה, כלומר יש הודעה לפי סעיף 7, ואז מאיזו שהיא סיבה ההפקעה הזאת לא יוצאת אל הפועל. אנחנו לא צריכים את זה יותר. מה שברור הוא ששום דבר לא השתנה. סיטואציה אחת שמתוארת לכם בעמוד השני בשורה העליונה היא שיעוד הקרקע לא השתנה, בשורה שמתחתיה הייעוד השתנה. אם ייעוד הקרקע לא השתנה הפקודה אומרת: תשיבו. משמעות העניין שאני משיבה את הקרקע לרשות, הנפקע מחזיר את הפיצויים. בסיטואציה הזאת יש לי בהצעת החוק רכישה מחדש. מאחר וייעוד הקרקע כאן לא השתנה, יכול להיות שהמשמעות הכלכלית לא דרמטית. המשמעות הדרמטית יותר היא ברגע שיש שינוי ייעוד. במילים פשוטות: הפקיעו לי, הצורך הציבורי תם, איננו עוד והיום הקרקע הזאת שינתה ייעודה למגורים. השאלה מה קורה.

ארז קמיניץ:

צריך להגיד שלא התחיל המימוש.

איריס פרנקל-כהן:

לא התחיל המימוש של הצורך הציבורי.

היו"ר אמנון כהן:

אבל השטח השתבח.

איריס פרנקל-כהן:

והשטח בינתיים השתבח.

ארז קמיניץ:

זה נכון, רק נקודת האבחנה שעושה הפקודה היא בין מצב שבו יש תחילת מימוש למצב שאין תחילת מימוש. היועצת המשפטית מדברת כרגע על מצב שאין תחילת מימוש ויש שינוי ייעוד.

איריס פרנקל-כהן:

נכון מאוד. בסיטואציה הזאת הפקודה אומרת השבה, ההצעה אומרת רכישה מחדש. ברכישה מחדש המחיר שונה לחלוטין.

היו"ר אמנון כהן:

המחיר כבר יותר גבוה.

איריס פרנקל-כהן:

אם הייתי ממשיכה להחזיק את הקרקע הזאת והקרקע הזאת הייתה משביחה מייעוד חקלאי למגורים, הייתי משלמת היטל השבחה בשיעור מחצית ההשבחה. אם אני רוכשת את זה מחדש אני משלמת את מלוא ההשבחה.

הסיטואציה הבאה שמתוארת כאן היא הסיטואציה שנתפסה החזקה ויש תחילת ביצוע. כאן, גם בפקודה וגם בחוק, אנחנו מדברים על רכישה מחדש. ארז הדגיש קודם ונכון את אותה סיטואציה, את אותה נסיבה של תחילת ביצוע. אגב, ההגדרה של תחילת ביצוע מאוד רחבה. לא חייב להיות בקרקע המסוימת שלי, במגרש שלי, זה יכול להיות בסביבתי, באותה קרקע רחבה שהופקעה. אז נשאלת השאלה האם מוצדק לשנות את הקונספציה של הפקודה ולקבוע שברגע שלא התחיל מימוש בשטח שלי או בשטח בכלל.. פה זה נקודת המחלוקת. נקודת המחלוקת כאן היא אם ברגע שלא התחילו לממש את מטרת ההפקעה, בסיטואציה כזאת שקיבלתם את החזקה, עברה תקופה, לא השתמשתם, אני כפרט צריכה לרכוש את זה במחיר מלא. אני חושבת שבמקרה הזה יש הצדקה ללכת באופן שהפקודה קבעה, כלומר לאפשר השבה ולא רכישה מחדש.

היו"ר אמנון כהן:

הוא ישלם היטל השבחה של 50%.

איריס כהן-פרנקל:

זאת בעצם תמצית ההערה מכל המלל.

חנא סוויד:

צריך להזכיר, אדוני היושב-ראש, שהדיון הזה מתקיים ביום שבו הכנסת מציינת את יום זכויות האדם.

היו"ר אמנון כהן:

גם.

יהודה זמרת:

..חינוך, רווחה וספורט..

ארז קמיניץ:

ואת זכויותיו, בין היתר, לצורכי ציבור, כמו מוסדות ציבור. הדיון שהיה פה הוא אמנם במוסדות בתוך הקהילה, אבל גם במוסדות..

היו"ר אמנון כהן:

אתה מתכוון לחוק לגבי שטחים של מוסדות ציבור?

ארז קמיניץ:

אני אומר שכאשר צריך שטחי ציבור למוסד לרווחה ולבריאות יש גם את הזכות של הציבור לקבל את מה שהוא צריך. זה גם קיים.

איריס פרנקל-כהן:

אם לא השתמשת כנראה שלא הצטרכת.

חנא סויד:

התנפלו על הדברים שלי. כנראה שנגעתי בעצב רגיש.

היו"ר אמנון כהן:

לא רגיש. יש דברים לכאן ודברים לכאן.

חנא סויד:

בהחלט. כל אחד רואה..

היו"ר אמנון כהן:

יש את זכויות האזרח ואת זכויות הציבור שצריך..

חנא סויד:

אנחנו נפתח את זה אחר כך. כל אחד רואה את זה מהכיוון..

היו"ר אמנון כהן:

כולנו רואים אותו דבר בסופו של דבר.

יהודה זמרת:

(ג) קיבל בעל הקרקע הודעה כאמור בסעיף קטן (ג), יודיע בכתב לרשות המפקיעה, בתוך שלושה חודשים, אם ברצונו לרכוש את הזכויות בקרקע בתוך אותה תקופה במחיר הרכישה ולפי תנאי הרכישה; הודיע בעל הקרקע כי ברצונו לממש את הזכות לרכישה מחדש, מילא את תנאי הרכישה כפי שנקבעו על ידי הרשות המפקיעה ושילם את מחיר הרכישה בתוספת הפרשי הצמדה לפי סעיף 443(א) מיום הודעת הרשות כאמור – יועברו לו הזכויות בקרקע.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), הודיע בעל הקרקע על רצונו לממש את הזכות לרכישה מחדש, אולם חלק על מחיר הרכישה כפי שקבעה הרשות המפקיעה כאמור, יחולו הוראות סעיף 468 (כאן – 466ה), ובלבד ששילם לרשות מחצית ממחיר הרכישה; קבע הגורם המוסמך, כי על בעל הקרקע לשלם תוספת תשלום על מחצית מחיר הרכישה, תשלום התוספת בתוך חודשיים מיום שנקבע כאמור.

איריס פרנקל-כהן:

ההערה שלי כאן מתייחסת למועד התשלום. בשונה מהשבחה שאתה נותן את זה ברגע שאתה פוגש את הכסף, כמו שהסבירו לנו, כאן אתה צריך לשלם ברגע שאתה מחליט על הפקעה.

ארז קמיניץ:

אין קשר בין הדברים.

איריס פרנקל-כהן:

ברור שזה שתי מטריות שונות. זה רק אומר לגבי הייתכנות. ברור שזה משפיע על הייתכנות לממש את הרכישה מחדש. גם כאן פשוט לאפשר את העניין של הפקדת ערבות במקום תשלום.

יהודה זמרת:

(ה) הודיע בעל הקרקע שאין ברצונו לממש את זכות הרכישה מחדש, או לא מסר הודעות לפי סעיפים קטנים (ג) או (ד) או שמסר הודעות כאמור אך לא שילם את מחיר הרכישה או לקיים את תנאיה (סעיף זה – כישלון רכישה מחדש), יחולו הוראות אלה: (1) התקיים התנאי האמור בסעיף קטן (א) – רשאית הרשות המפקיעה, החל מיום כישלון הרכישה מחדש, להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, וללא תשלום פיצוי נוסף בשל כך; (2) התקיים התנאי האמור בסעיף קטן (ב) – לא יוכל בעל הקרקע להודיע פעם נוספת על רצונו לממש את הזכות לרכישה מחדש אלא אם כן חלפו שנתיים לפחות מיום כישלון הרכישה מחדש.

איריס פרנקל-כהן:

אני פשוט לא הבנתי למה צריך לחכות שנתיים מניסיון אחד לממש את הייעוד של הקרקע המסוימת ל..

ארז קמיניץ:

כדי לא להגיש תכנית כל.. נדחיתי ויום אחר כך אני מגיש שוב, נדחיתי ואני מגיש שוב. אין לזה תוחלת. מוסד התכנון בדק את התכנית.

איריס פרנקל-כהן:

אם אני מוכנה לשלם למתכנן שלי, למה לא?

ארז קמיניץ:

אפשר לענות על הכל אחר כך, אבל נראה לי שזאת שאלה נקודתית. אני אסביר, אפשר לא להסכים. הגשת תכנית, ניסית לשנות ייעוד ולא הצלחת. מוסד התכנון בדק את זה, אמר שאין צורך. יום אחרי זה אתה שוב מגיש את התכנית כדי שמוסד התכנון יבדוק את זה שוב? מה התוחלת שבבדיקה?

איריס פרנקל-כהן:

פעם אחת ניסיתי לשנות את זה למגורים, פעם שנייה לתעשייה.

היו"ר אמנון כהן:

פעם שלישית לתיירות.

ארז קמיניץ:

אני כל יום אגיש תכנית?..

יהודה זמרת:

בשלב מסוים זה אומר שהמערכת בלי עלויות..

היו"ר אמנון כהן:

מה אתה אומר לו עכשיו? שבפעם הבאה לא ייגש?

איריס פרנקל-כהן:

(ב) זה בכלל מימוש בעצמך.

ארז קמיניץ:

זה אותו דבר.

איריס פרנקל-כהן:

הקרקע המיועדת למרכז..

יהודה זמרת:

אני אומר שאתה צריך להיות רציני כדי שהמערכת תתחיל עוד פעם..

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו לא פותחים את הדיון כרגע, רק קריאה.

יהודה זמרת:

(ו) הייתה קרקע שהופקעה כאמור בבעלות משותפת של כמה בעלי קרקע, ולא פעלו כל בעל הקרקע לפי הוראות סעיף זה למימוש זכותם לרכישה מחדש, יחולו הוראות סעיף זה בשינויים אלה: (1) בעלי קרקע המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש זכאים לממשה בתנאי שהם מהווים יחד בעלים של רבע לפחות מהקרקע, ובלבד שירכשו את הקרקע כולה; על אף האמור, נתנה הרשות המפקיעה את הסכמתה לרכישת חלקה של הקרקע בלבד, יוכלו בעלי הקרקע כאמור לממש את הזכות לרכישה מחדש רק בחלק זה; (2) לא התקיימו בעלי הקרקע המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש תנאי הזכאות לפי פסקה (1), יראו בכך כשלון מימוש ויחולו הוראות סעיף קטן (ו);

איריס פרנקל-כהן:

אני חושבת שאפשר לרכך את ההוראה הזאת. גם אם אתה לא מגיע לרבע, ניתן לאפשר עדיין.

ארז קמיניץ:

בפקודה זה לא קיים.

איריס פרנקל-כהן:

נכון.

יהודה זמרת:

הוא רוצה שינצלו את הקרקע. יותר מידי בעלים.. (ז) נרכשה קרקע מחדש לפי הוראות סעיף זה, אין בכך כדי למנוע הפקעתה מחדש אם היא נדרשת לצורכי ציבור. (ח) בסעיף זה, "בעל הקרקע" – בעל זכות בקרקע שהגדרתו בסעיף 1 וכן מי שהועברה לו זכות בקרקע לפי הסכם או מכוח הדין.

470 הוראות שונות (א) הוראות סעיפים 6,11,17,23, ו-24 לפקודת הקרקעות יחולו בשינויים המחויבים. (ב) בכל מקום בהוראות חלק זה שבו מוחלות הוראות סעיפים בפקודת הקרקעות שנאמר בהן "שר האוצר", "ממשלת ישראל" או "היועץ המשפטי לממשלה", לפי העניין, ייקרא כאילו נאמר "הרשות המפקיעה". (ג) נקבע בתכנית כי קרקע תיועד לצורך ציבורי שהוא דרך, מבנה דרך או מסילת ברזל, יהיו נתונות לשר התחבורה והבטיחות בדרכים כל הסמכויות הנתונות לשר האוצר לעניין הפקעה על פי חוק זה.

471. שימוש לכל מטרה. חלפו 25 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות או ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות יחדיו (בסעיף זה – התקופה הקובעת), ובמהלך התקופה האמורה הרשות המפקיעה לא חזר הבה מרכישת הקרקע לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות, ובעל הקרקע לא רכש אותה מחדש כאמור בסעיף 470, רשאית היא להשתמש בקרקע שלגביה פורסמה הודעה כאמור, לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, וללא תשלום פיצוי נוסף בשל כך.

472. הוראות על איחוד וחלוקה. הוקצתה לרשות מקומית או למדינה קרקע לצורכי ציבור בתכנית איחוד וחלוקה, ושונה ייעודה בתכנית אחרת לייעוד שאינו לצורך ציבורי, יחולו על אותה קרקע הוראות סעיפים 470 ו-471; לעניין זה, יראו כבעלי הקרקע הזכאים לרכישה מחדש, את כל בעלי החלקות הנכנסות בתכנית האיחוד והחלוקה שלפיה הוקצתה הקרקע לרשות המקומית או למדינה כאמור, כפי חלקם היחסי.

איריס פרנקל-כהן:

אני מוותרת עאן על ההערה שלי. אנחנו פשוט נדייק קצת את הנוסח של 472.

היו"ר אמנון כהן:

ארז, תציג לנו את המצגת. תתייחס, אם תוכל, להערות. ההערות באו גם מהציבור. חשוב לנו שתתייחס להערות.

ארז קמיניץ:

רק למקם אותנו מבחינת המיקום של הדיונים. בכל מה שקשור לפרקים הכלכליים התחלנו לדבר. היינו בחלק ו', עברנו את הפיצויים בשל תכנית פוגעת – סעיף 197 שהפך לסעיף 397. דיברנו גם בהיטל השבחה. יש לנו עוד להשלים קצת תשובות, אבל למעשה סיימנו את הדיון גם בעניין הזה. שמאי מכריע זה גם נושא שעברנו.

הגענו לחלק ז', שהוא חלק ההפקעות. אני מבקש שנשים לב שכאשר אנחנו מדברים על הפקעות אנחנו מדברים על הפקעות לפי חוק התכנון והבנייה. אני קורא להן הפקעות תכנוניות. זה לצורך אבחנה בין לבין סוג אחר של הפקעות. יש חוקי הפקעות אחרים, תיכף נתייחס.

קצת אמירות עקרוניות ביחס לסוגיית ההפקעות בכללותה. בתי המשפט כאשר דנו בסוגיית ההפקעה או הרכישה הכפויה הם התייחסו אליה כ"הכרח בל יגונה" או כ"ירע הכרחי". מצד אחד אומרת המדינה, הרשות המקומית, ומסכימים בתי המשפט, שכשיש צרכי ציבור צריך לקיים אותם. אם צריך לסלול כביש, להקים בית ספר או מזבלה עירונית, ברור שאף אחד לא יסכים לתרום מקניינו תרומה לרשות. לא אף אחד, אבל הדעת נותנת שלא כולם ירצו לעשות את זה. את צורכי הציבור האלה צריך בכל זאת לקיים כדי לאפשר חיים חברתיים נורמאליים. אי אפשר לחיות בלי כביש שמגיע לבית הספר. אם אנשים צורכים צריכה מוגברת צריך לדעת איפה לשים את הפסולת. כל הצרכים האלה הם משהו שחברה, מדינה, רשות מקומית חייבות לדאוג להם לצורך קיום חיים נורמאליים בחברה מודרנית, מתוך ראייה שהאזרחים לבדם לא יצליחו להסתדר ולהגיד: בסדר, אני מוכן. אתה תתרום את החלקה שלך לדרך, אני אתרום את החלקה שלי למזבלה העירונית. אנחנו יודעים שזה לא ילך אם הרשות לא תדאג למטרות האלו. היא חייבת קרקע שהיא משאב מוגבל, במיוחד במדינה כמו שלנו, לצורך הדאגה למטרות האלו. מנגד, כמובן, עומדת זכות הקניין. זכות הקניין של הפרט היא זכות שגם לפני חוקי היסוד - בוודאי אחריהן - היא זכות שמקובל להגן עליה ברמה של זכות חוקתית, לכן הפגיעה בה צריכה לעבור מבחנים חוקתיים. זאת זכות חשובה, המשפט מייחס לה חשיבות רבה עוד לפני חוקי היסוד, בוודאי אחריהם, וזה מה שעומד כנגד הצורך של החברה המודרנית להתקיים. השאלה היא כמובן האיזון בין צורכי הציבור מזה לבין הזכות החוקתית מזה.

יש תזה נוספת שבשנים האחרונות קורמת עור וגידים. בית המשפט הכיר בה. שאלת האחריות החברתית שבקניין, מושג שפחות או יותר אפשר להגיד שפרופ' דגן הטמיע אותו. בתי המשפט התחילו להשתמש במונח הזה. הרעיון שבו הוא שבתוך תוכה של זכות הקניין, היינו כאחד מרכיביה של זכות הקניין, יש גם אחריות חברתית. הקניין הוא לא רק משהו שמייצר זכויות, אלא יש בו גם חובות

אינהרנטיות לקיומו. החובות האלה נועדו לאפשר צרכים ציבוריים. הקניין הפרטי חייב לקחת בחשבון את צורכי הציבור. זה חלק ממהות הזהות. זה סוג נוסף של תזה. בסופו של דבר, ככלל, גם התזה השלישית, גם התזה של האחריות החברתית של הקניין מדברות על מידתיות. אנחנו חייבים - כך ציוונו הכללים המשפטיים הברורים בבתי המשפט, בחוקים הקיימים, אבל גם מתוך ראייה הגיונית ורציונאלית - לבחון את האיזון הנכון בין צורכי הציבור ובין זכות הקניין, בין אם זה איזון חיצוני לזכות הקניין ובין אם זה איזון פנימי. המילה "מידתיות" פה היא החשובה.

היו"ר אמנון כהן:

איך נפקח על זה כאשר הממשלה או הרשות המקומית תגיד שיש לה תכנית בעוד מספר שנים להפקיע ולשמור את זה אצלה? האזרח מסכן, לא יודע מה לעשות. הפקיעו לו. בסוף אתה לא משתמש שנים. במשפטים היפים של "צורכי ציבור", "כביש", "בית ספר" אתה תוקע אותו והוא לא יכול לדעת איפה הוא עומד. כמה זמן?

ארז קמיניץ:

אני רוצה להתייחס בדיוק לשאלה שלך.

היו"ר אמנון כהן:

משפטים יפים, אבל..

ארז קמיניץ:

הואיל ואנחנו מצויים לשמור על המידתיות שבפגיעה, בין היתר המידתיות שבפגיעה היא אי שרירותיות שבלקחה.. אם לקחתי לך באופן שרירותי כי בא לי, אז כמובן שלא פגעתי בך באופן מידתי בזכות הקניין והשרירותיות לא יכולה לעמוד. איך בודקים שלא תהיה שרירותיות כזאת? פה אני רוצה לעשות אבחנה בין סוגים של חוקי הפקעה שונים. יש מספר חוקי הפקעה. חוק ההפקעה המוביל כבר עשרות שנים זה פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור). זה חוק שמאפשר לרשות, לשר האוצר או לשר התחבורה ליטול קניינו של אדם בהחלטה מינהלית. ברבות השנים, בהתפתחות של הפקודה הזאת לגבי הבחינה של ההחלטה המינהלית הזאת, בית המשפט קבע את הכללים וגם אישר עמדת יועץ בשנות ה-80 שהלקיחה תיעשה באמצעות ועדה מייעצת, לא שר האוצר בעצמו. בית המשפט קבע איזה שהוא מבחן משולש של קיום צורך ציבורי מוגדר, של הזיקה. הצורך הציבורי המוגדר: אתה אומר שאתה צריך בית חולים, אז תראה שצריך בית חולים. בחינת הזיקה של הצורך לקרקע נבחנת, זאת אומרת אם אני צריך בית חולים באשדוד אתה צריך להגיד לי שביית החולים באשדוד רלוונטי להקמה בכיפה הזאת או בכיפה האחרת. בשלב השלישי אתה צריך לשאול האם ההפקעה היא הדרך הנכונה, אולי אפשר לייצר את זה בדרכים אחרות, אולי ברכישה, אולי לא חייבים הפקעה ספציפית, אולי אפשר לעשות איחוד וחלוקה בתכנון ובנייה. השאלה הזאת רלוונטית לבחינה של ההחלטה המינהלית של שר האוצר והוועדה המייעצת שעומדת לצידי. לאחרונה, בתיקון ב-2010 של הפקודה, הוועדה המייעצת הזאת נכנסה לחוק בצורה סטטוטורית ולא נשארה כעמדת יועץ.

היו"ר אמנון כהן:

מתי אנחנו בכלל נוריד את הפקודות ונעביר הכל לחקיקה? מספיק עם הפקודות האלו. גם בנושאים אחרים. פקודות בתי הסוהר. חלאס, מספיק, אנחנו מתפתחים. צריך להביא חקיקות בכל דבר. הכל פקודה פקודה מלפני קום המדינה. אם נגיד שההחלטה הייתה - כמו שאמרת, בדקו, ועדה מייעצת קיבלה - שבאזור מסוים צריך לבנות בית ספר וברבות השנים ייתכן שבאזור הזה נשארה אוכלוסייה מבוגרת יותר ובית הספר שרצו להקים פחות רלוונטי. אולי רוצים בית אבות במקום. האם זה חוזר לבעלים עוד פעם, או מעצם זה שלקחתי אני מחליט בתוך עצמי מה אני רוצה?

ארז קמיניץ:

אני אמשך הלאה כי זה קשה.

היו"ר אמנון כהן:

תשובה אני אקבל בסוף?

ארז קמיניץ:

אני מבטיח שתקבל. פקודת הקרקעות מייצרת דרך מסוימת להפקעה. החוק, כמו שאמרתי, הוא חוק מוביל מזה מספר שנים נוכח היותה של הפקודה הישנה. לאורך השנים נעשו בה שינויים, עד השינוי שנעשה עכשיו. בהקשר שלנו הפקודה מייצרת דרך לבחינת המידתיות בדרך של בחינת שיקול הדעת של שר האוצר והוועדה המייעצת לאור 3 המבחנים שתוה בית המשפט העליון. יש גם דרך בפקודה לשנות מטרה ציבורית אחת למטרה ציבורית אחרת. זה צריך לעבור שוב את הוועדה המייעצת. זה תחילת מענה לשאלתך. זה דווקא לא רלוונטי לסוגים של השימושים שאתה מדבר עליהם, כי בשימושים שאתה מדבר עליהם זה הרבה יותר נוגע להפקעות תכנוניות. הפקעות תכנוניות זה הפקעה לפי חוק התכנון והבנייה. הבחינה המידתית של 3 השלבים שדיברתי עליהם, ויותר מכך, נעשית בשלב התכנון. בשלב התכנון מוסד התכנון שיושב על המדוכה צריך לבחון שיש צורך ציבורי, שהצורך הציבורי נועד למיקום הספציפי, ושהדרך הנכונה לעשות את זה היא באמצעות הפקעה. הפעולות האלו נעשות בתוך ההליך התכנוני. הן נעשות בצורה, בעיני, יותר טובה, יותר מדויקת, יותר נכונה, יותר שקופה, פחות פוגענית..

היו"ר אמנון כהן:

זו מילה חשובה שאמרת.

ארז קמיניץ:

מהדרך שנעשית פקודת הקרקעות. אני אומר את זה כמי שיושב גם במוסדות. אני לא רוצה להעיד על עצמי.. אני אומר את זה נוכח ההסדרים החוקיים שקבועים בפקודה מזה ובחוקים מזה. הרצון שלנו, ואני אומר את זה כבר עכשיו ונראה בהמשך, שיותר ויותר הפקעות לא ייעשו בדרך של הפקעות שר אוצר אלא יפנו לדרך של הפקעה תכנונית. אנחנו חושבים שהפקעה תכנונית היא יותר מידתית בתוצרים שלה מהפקעת שר אוצר, היא יותר נכונה, היא יותר מדויקת. השיח במוסד התכנון הוא שיח כזה שמייצר פגיעה כאשר צריך לייצר את הפגיעה. רק לצורך העניין, אם אני צריך מוסדות ציבור אני הולך למוסדות הציבור האלה אחרי שעשיתי פרוגרמה, אחרי שבדקתי מה הם הצרכים. יכול להיות שיתברר אחרי 10 שנים שטעיתי, אבל בזמן שעשיתי את התכנית בדקתי פרוגרמאטית שאני צריך את צורכי הציבור האלה. זאת בדיקה יותר מהותית, יותר חזקה, יותר משמעותית מהבדיקה שנעשית בהפקעות שר אוצר.

איריס פרנקל-כהן:

היא מנתקת את החוט, את הקשר שבין אדם למקרקעיו?

ארז קמיניץ:

בכל מקרה מנותק החוט, בכל מקרה מנותקת הזיקה. החוט שמדברים עליו.. תיכף ניגש לרכישה מחדש. אני רוצה לעשות אבחנה בדיון. אני מבקש לא לחשוב כרגע על שלב הרכישה מחדש או השבה, לא לראות את הכל בפריזמה של השבה ורכישה מחדש. בוא ניקח סיטואציה שאנחנו בודקים צורכי ציבור לשנים הרבה ולא משנים אותם בהמשך. יש גם מצבים כאלה. רוב המצבים הם כאלה, לא שאני משנה ייעוד אחר כך. בוא נדבר רגע על ההפקעות, על העיקר שלהם, על הלו"ז שלהם, אחר כך נקדיש גם הרבה זמן לרכישה מחדש, אני מניח, לפי ההערות שראיתי.

צריך לזכור שחודרים פה דיני התכנון לדיני הקניין. זה קורה באיחוד וחלוקה ובדיני הפקעות. זה לא כל כך טריוויאלי לדיני תכנון, אבל הם משפיעים מהותית על הקניין.

כמו שאמרנו, בהפקעות תכנוניות המיקום המדויק נקבע בתכנית. אם אדם אומר: למה בקרקע שלי, עליו לבוא למוסד התכנון, להתנגד ולהגיד: לא צריך להיות אצלי, צריך להיות במקום אחר. אם אותו אדם מרגיש שפעלו נגדו בשרירותיות גם אחרי התכנית, פתוחות בפניו כל הדרכים..

היו"ר אמנון כהן:

עוד פעם בתי משפט? הם עמוסים בתיקים.

ארז קמיניץ:

או ועדות ערר. איזו דרך אחרת יש לך לפעול נגד שרירותו של השלטון? נניח ששר האוצר פעל בשרירות לב, מה תעשה?

היו"ר אמנון כהן:

אני רוצה שלא יהיה כדאי לשלטון להפעיל סמכות מעבר. אני לא רוצה להעמיס על בתי המשפט. אני רוצה מראש לבנות כך שאני כמדינה, כראש עיר או כוועדה אראה צורך ציבורי אמיתי. לא בגלל שיש לי סמכות או בשרירות לב אשתלט ואגיד: אני עכשיו רוצה לתכנן, 10 שנים לא קורה שום דבר ואני בעצם מנעתי מהאדם לעשות משהו. עזוב אותי מבתי משפט. צריך בפרק זמן סביר שנקבע שאם לא השתמשתי בקרקע ולא עשיתי כלום, אוטומטית זה חוזר אלי. לא רוצה הכרעות משפטיות, לא רוצה שום דבר. בואו נשים דד ליין. אתה מוכיח לוועדה המייעצת שבית משפט אמר שיהיה בית חולים באשדוד אבל לא קורה כלום.

ארז קמיניץ:

אדוני, אתה עושה כרגע בדיוק מה שביקשתי לא לעשות בסליחה, במחילה ובמטותה. אדוני חושב כרגע רק על שאלת הרכישה מחדש או השבה. אני לא רוצה ככה שנתחיל את הפרק ונבדוק אותו על רקע רכישה מחדש והשבה.

היו"ר אמנון כהן:

אני פשוט העליתי. אני חי את עמי.

ארז קמיניץ:

אני מבין מה שאתה אומר.

היו"ר אמנון כהן:

אתם מסתכלים על דברים גדולים, אנחנו מסתכלים על דברים קטנים.

ארז קמיניץ:

בוא נבדוק. אנחנו מטילים על מוסדות התכנון כל כך הרבה. למה אדוני אומר את זה ביחס להפקעות ולא אומר את זה ביחס להחלטה של מוסד תכנון להחליט שבקרקע פלונית מרימים בניין של 30 קומות ובקרקע אלמונית נשאר שצ"פ, קומה אחת או ייעוד סחיר אחר? ההבדל בין 30 קומות לאזור תעשייה הוא משמעותי מבחינה קניינית. אני סומך על מוסד תכנון שידע להגיד שפה צריך 30 קומות ופה צריך אזור תעשייה. אני צריך לסמוך על מוסד תכנון שידע להגיד שפה צריך 30 קומות ופה זה שצ"פ.

היו"ר אמנון כהן:

ואם יש שרירות לב?

ארז קמיניץ:

כמו שתהיה שרירות לב בתכנית..

היו"ר אמנון כהן:

בית משפט.

ארז קמיניץ:

כן, אבל יש לנו מוסד תכנון.

שמאי אסיף:

קודם כל התכנית עצמה עוברת תהליך שקוף, התנגדויות. עוברים את כל הדברים. זה לא נעשה בחדרי חדרים.

ארז קמיניץ:

אי אפשר לבטל את התכנית ולהגיד שכל מה שמניע את ראש העיר זה לקחת כמה שיותר שטחים לצורכי ציבור. עוד לא ראיתי ראש עיר כזה שהולך ומחפש בעיר ממי הוא יכול להפקיע.

יהודה זמרת:

זה עולה כסף.

ארז קמיניץ:

גם אם זה מה שראש העיר רוצה יש מוסד תכנון. הוא צריך לבוא למוסד התכנון.

היו"ר אמנון כהן:

למושבניק המסכן הזה אין כסף לבית משפט.

ארז קמיניץ:

מה זה קשור לבית משפט? יש מוסד תכנון רגע לפני. הוא צריך לבוא למוסד התכנון. אנחנו סומכים על מוסד התכנון שיקבל את ההחלטות הנכונות ולא יפעל בשרירות לב. מה שאדוני אומר כרגע זה שמוסד התכנון נתן ידו לאספרציות חסרות תוחלת של פלוני, אלמוני, ראש העיר או מישהו אחר בעירייה. למה לצאת מנקודת הנחה כזאת? למה לצאת מנקודת הנחה שמוסד התכנון...?

היו"ר אמנון כהן:

אני לא אומר שאני יוצא. אני אומר שלא כולם. יכול להיות שיהיה גוף או עירייה שיקבלו החלטה..

ארז קמיניץ:

יכול להיות.

היו"ר אמנון כהן:

אני רוצה למנוע כך שלא יהיה כדאי מלכתחילה לעשות את זה.

ארז קמיניץ:

נכון שיכול להיות, אבל בסופו של יום ההחלטה עוברת דרך מוסד תכנון. זה משמעותי מאוד. אני מבקש לשים לב לנקודה הזאת. בפקודת הקרקעות זה עובר דרך שר האוצר ודרך ועדה מייעצת. בחוק התכנון והבנייה ההחלטה להפקיע עוברת דרך מוסד התכנון, עם כל המנגנונים שיצרנו.

שמאי אסיף:

להפקיע עולה כסף. זה לא כל כך פופולארי. גם רשות מקומית לא ממהרת להוציא כספים לצורך העניין הזה.

היו"ר אמנון כהן:

כמה אתם משלמים פיצויים למסכנים? גרושים.

שמאי אסיף:

זה שיקול בעניין הזה.

היו"ר אמנון כהן:

בוועדת הכספים אישרת 20,30 אלף שקל?

יהודה זמרת:

על הפקעת דונם ברעננה אני משלם?

קריאה:

40 מיליון שקל..

היו"ר אמנון כהן:

איזה דונם? אני מדבר על קרקע חקלאית.

ארז קמיניץ:

גם על 197..

שמאי אסיף:

לגבי האינסנטיב, התמריץ שיש לרשות להפקיע הרבה. אחד, זה עולה כסף. שתיים, בדרך כלל אתה מפקיע - לא תמיד - לאנשים שמצביעים עבורך, לתושבים. אתה מפקיע להם חתיכה מהחלקה, פה ושם וכו'. זה גם כן לא הכי פופולארי - אתה בכל זאת נבחר ציבור - לומר: אני מתחיל להפקיע. הבעיות שלנו בניסיון לאורך הזמן הן בעיות הפוכות, שזה תת הפקעה, שאין מספיק בהרבה מאוד מקרים, לא בכולם. יש מקרים כאלה..

ארז קמיניץ:

אני רציתי להגיע לזה אחר כך, אבל הואיל ושמאי כבר מושך אותי בלשון אז אנחנו מדברים על צורכי ציבור. צורכי ציבור - יעידו פה אנשים. אני לא דיברתי עם אף אחד פה מהרשויות המקומיות - הם במחסור. חסרה לנו קרקע לצורכי ציבור. קרקע היא משאב מוגבל. צורכי הציבור רק הולכים ועולים בחברה מודרנית.

היו"ר אמנון כהן:

למה הגופים מתכננים? ראיתי איזו שהיא עיר בלי מספיק תשתיות לחינוך, לרווחה. בונים עיר עם מלא בניינים ואין צורכי ציבור, אין מסחר. הפקודות שלכם..

ארז קמיניץ:

אדוני רק מוכיח את מה ש..

היו"ר אמנון כהן:

תכנתם מראש לא טוב.

ארז קמיניץ:

צורכי הציבור לאורך השנים רק עולים.

היו"ר אמנון כהן:

שמאי, איפה היית כמתכנן?

ארז קמיניץ:

צודק. בגלל שצורכי הציבור - היה לכם דיון על זה היום בבוקר - הם ככלל "נימבי" אין אינטרס לקיומם של צורכי ציבור. זה לא משהו פופולארי. להיפך. אם רוצים להיות פופולארי, אומרים: הוא מצביע בשבילי.

שמאי אסיף:

אתה שואל איפה הייתי? עשרות תכניות מתקשות להגיע לכלל סיכום ואישור בגלל שהרשויות המקומיות מתנגדות לתכנית כיוון שהן כרוכות בהפקעות המתושבים שלהן. זה מאוד אופייני למצב הזה, לכן אין להן צורכי ציבור. במקומות שבהם יש הכרה הרבה יותר ברורה בנושא הזה והרשות המקומית מבוגרת מספיק או מודעת מספיק כדי להגיד שצורכי הציבור הם חשובים, במקום הזה יש צורכי ציבור. במקומות אחרים אין צורכי ציבור.

חנא סויד:

אדוני היושב-ראש, האם הכוונה היא שעל פי החוק הזה קל יותר להפקיע אדמות?

ארז קמיניץ:

לא. יחסית לחוק הקיים לא.

חנא סויד:

חשבתני שכל הכוונה היא בעצם להגיע למצב שקל יותר להפקיע.

היו"ר אמנון כהן:

את הפקודה הם הופכים לחוק.

חנא סויד:

אני חושב שהרפורמה, ההצעה שישנה כאן היא הרבה יותר מסובכת בקטע הזה של הפקעות מהחוק הקיים, במיוחד כאשר מדובר בהשבה, בקנייה מחדש ובכל השמות היפים האלה. אני חושב שהחוק הקיים, הישן מה שנקרא, הוא יותר ישיר. אולי היה צריך לשפץ אותו פה ושם. אני חושב שיש פה תסבוכת מאוד..

היו"ר אמנון כהן:

תיכף נגלה את התסבוכת.

ארז קמיניץ:

אני אשמח לדעת איפה.

חנא סויד:

זו ההתרשמות שלי. זה קטע מסובך בחוק. ככה אני מרגיש.

ארז קמיניץ:

אני מסכים שזה מסובך, אבל לא..

חנא סויד:

יותר מסובך.

היו"ר אמנון כהן:

הוא איש מקצוע.

חנא סויד :

בוא לא נשווה עכשיו את היכולות שלך ושלי לגבי מי רואה את זה יותר מסובך כאילו זה מעיד על היכולות האישיות. תעזוב את זה בצד.

ארז קמיניץ :

להיפך. המטריה מסובכת, לא יעזור.

חנא סויד :

אני מדבר באופן יחסי על כך שזה יותר מסובך.

ארז קמיניץ :

אם אתה יכול למצוא דרכים לפשט את הסיבוך אני אשמח. אין לנו מטרה להפוך משהו מסובך למסובך יותר. כמות פסקי הדין.. כמה שמטריד אותנו הנוסח של חוק התכנון והבנייה הקיים, שלא לדבר על נוסח הפקודה הקיימת. כמה הם מטרידים אותנו וגם את בתי המשפט. הפרשנויות לסעיפים מצביעות על זה שהחוק הקיים הוא לא פשוט.

חנא סויד :

אנחנו לא פעם ראשונה מקיימים את הדיון הזה ואת הוויכוח הזה. קיימנו חלק ממנו כשהיה התיקון של הפקודה. אני אומר לך מההתרשמות האישית שלי ומהביקורת שאתם מתחפרים בדברים שאתם מציגים כאן. אני מברך על כך..

שמאי אסיף :

לא מתחפרים.

היו"ר אמנון כהן :

אני דווקא אומר שהם פתוחים לשינויים.

חנא סויד :

לא התכוונתי אליך. לא היית חלק..

היו"ר אמנון כהן :

חבר הכנסת סויד, אם יש לנו הצעה אחרת לרכז את זה יותר כדי להגיע לאותה מטרה, אפשר.

חנא סויד :

כשנהיה שרי פנים אולי נעשה את המאמץ הזה. למה לי לעשות את המאמץ הזה כשבסופו של דבר לא יתקבל שום דבר?

היו"ר אמנון כהן :

יתקבל, מי אי אמר לך?

חנא סויד :

תן לי רק לבטא עוד משהו, אדוני. המקור של ההתנגדות להפקעה הוא בכך שהאנשים הנפקעים לא מקבלים את הפיצוי הנכון. זאת הבעיה. על זה צריך לדבר. לא צריך לברוח לכאן ולשם. יש תת הפקעות. תת הפקעות והתנגדות להפקיע כי אתה מפקיע לי, אני לא רוצה, אני קשור לקרקע שלי. לכל הפחות אני

מעוניין בפיצוי צודק. את זה החוק לא מקיים, לכן אני מתנגד לזה. לא מכיוון שיש לי אלרגיה להפקעה. יש לי אלרגיה להפקעה בגלל סיבות היסטוריות אחרות, אבל אני מדבר על האדם מהיישוב שלא רוצה שיפקיעו לו כי הוא יודע שלא יפצו אותו.

היו"ר אמנון כהן:

כראוי.

ארז קמיניץ:

אני נכנס עכשיו לתיקונים להסבר יותר טכני של הדברים ופחות תיאורטי. כאשר נקבע בתכנית צורך ציבורי הרשות המקומית רשאית להפקיע, אלא אם כן התכנית עצמה קובעת שלא ניתן להפקיע למרות שזה צורך ציבורי. אני אגע אחר כך באיך זה יכול להיות. מה שחשוב להגיד פה כרגע זה שהרשות המקומית חייבת להפקיע אם קורה אחד משניים: הוועדה המחוזית דורשת ממנה להפקיע - גם בחוק היום וגם העברנו את זה להצעה החדשה - או הנפקע דורש שיפקיעו לו את הקרקע. הוא אומר: יש לי צורך ציבורי, אני לא יודע מה לעשות איתו, אנא, הפקיעו לי את הקרקע. הרשות במקרה הזה חייבת לבצע את ההפקעה. זה חידוש. אנחנו מוסיפים וקובעים שניתן לקבוע שהקרקע תופקע לטובת המדינה בתכנון. החידוש פה הוא שאם הקרקע מופקעת לטובת המדינה מי שיכול לבצע את ההפקעה הזאת היא המדינה היום. אם הקרקע מופקעת בתכנון לטובת המדינה, מי שיכול לבצע את ההפקעה הזאת זאת רק הרשות המקומית. זה מה שקובע חוק התכנון והבנייה היום. התוצאה של הדבר הזה - נמצאים פה גופי התכנון שיעידו - שגופי התשתית מעדיפים לעבוד לפי הפקעות שר אוצר, גם אם הם עושים תכנון. בסוף את ההפקעות הם עושים לפי הפקעות שר אוצר או תחבורה, כי זאת הדרך היחידה שלהם לבצע את ההפקעה, לשלוח הודעות 5 ו-7, להיכנס לקרקע. את כל זה לפי חוק התכנון והבנייה הקיים היום הם לא יכולים. הואיל ואנחנו חושבים שהפקעות תכנוניות טובות יותר מהפקעות שר אוצר, הן מידתיות יותר, אנחנו רוצים לדחוף את גופי התשתית להפקיע בהפקעה תכנונית. כדי שנאפשר להם את הדבר הזה.. אנחנו רוצים לייצר להם מסלול שמאפשר להם ליישם את ההפקעה התכנונית. מכאן החידוש הזה.

עוד חידוש נוסף שנוגע להליך ההפקעה אחרי שאישרתי את התכנית זה שאנחנו קובעים פה שההודעה על התכנית המפקיעה ניתנת לכל בעלי הזכויות. זה לא קיים בחוק הקיים היום. זה קיים בהצעה בסעיף 263. החשיבות היא בעיקר לעניין פיצויים. אולי ניגע בזה אחר כך. יש פה איזה שהוא ניסיון להגיע לפשרה עם גופי התשתית שדיברנו עליה בעבר, אדוני. אני לא יודע אם אתם זוכרים, אבל ננסה לדבר על זה בהמשך. ההליך הטכני של הביצוע של ההפקעה נעשה כמו בפקודת הקרקעות. יש הודעה על כוונה להפקיע והודעת תפיסת חזקה. כאשר מדובר בהפקעות תכנוניות הן בדרך כלל נעשות ביחד משום שהתכנית כבר בהכנה. בפקודת הקרקעות השלב שבין סעיף 5 לסעיף 7 מנוצל כדי לייצר את השימוע בפני הוועדה המייעצת. מגיע אדם ואומר: שמעתי מכם בהודעה לפי סעיף 5 שאתם מתכוונים להפקיע, אני רוצה לשכנע אתכם שלא תפקיעו. רק אחרי השימוע הזה בדרך כלל נעשה סעיף 7 שמורה על תפיסת החזקה. לעומת זאת, בהפקעות תכנוניות הואיל והשימוע נעשה כבר בתכנית, השלבים של ההודעה על הכוונה וההודעה לתפוס חזקה הם שלבים טכניים, הם בדרך כלל נעשים ביחד. אין הכרח לבצע מיד לאחר אישור התכנית את ההפקעה. זה מתקשר לשאלה מתי אני..

היו"ר אמנון כהן:

זאת אומרת האזרח ידע, אבל בינתיים אני לא מפקיע את זה.

ארז קמיניץ:

בינתיים אני לא מפקיע.

היו"ר אמנון כהן:

אני מודיע לו שיש תכנית עתידית.

ארז קמיניץ:

אני מודיע לו. בעתיד אני אודיע לו שאני אקח ממנו את הקרקע בפועל. הוא כבר יודע שיש תכנית.

היו"ר אמנון כהן:

אם הוא חקלאי הוא יוכל להמשיך לעבוד.

ארז קמיניץ:

בדיוק. למשל חקלאי יכול להמשיך עד שאצטרך את הקרקע. יש מצבים רבים שזאת אופציה אפשרית.

חנא סוויד:

לא תכנית עתידית.

ארז קמיניץ:

התכנית כבר קיימת. יודעים שצריך את הקרקע לדרך, אבל יש לי עוד זמן עד למימוש הקרקע לדרך. בינתיים תשתמש במה שהשתמשת.

היו"ר אמנון כהן:

אבל הוא עובד את הקרקע.

ארז קמיניץ:

אם הוא רוצה שיפקיעו ממנו יש חידוש נוסף. אמרנו שגם אם הרשות חושבת שהיא לא רוצה, אם הוא דורש היא תצטרך להפקיע.

היו"ר אמנון כהן:

האזרח יכול להגיד: אל תשאיר אותי באוויר, אם אתה אומר לי שיש תכנית עתידית קח עכשיו ממני. אם לא, מה?

ארז קמיניץ:

אין אם לא. היא חייבת.

היו"ר אמנון כהן:

אם הוא אומר: רוצה אני, הוא נכנס לתהליך הזה.

ארז קמיניץ:

נכון. החידוש הנוסף שניתן פה גם עם שאלת הרוצה אני וגם בלי שאלת הרוצה אני, שלרשות המפקיעה יש תקופת זמן להחליט שהיא לוקחת את הקרקע גם אם היא לא נמצאת בתכנית. תקופת הזמן הזאת היא בדיוק כמו בפקודה. על זה העירה היועצת המשפטית שהתקופה צריכה להיות קצרה יותר. אנחנו לא חושבים כך. אולי נענה בהמשך. לדעתנו צריכה להיות התקופה הזאת. אולי נענה עכשיו את ההתחלה רק ממעוף הציפור. כאשר אני עושה תכנית פרוגרמאית בצורה כזאת או בצורה אחרת, לא בטוח שתכנונית נכון לממש את ההפקעה מיד בקבועי זמן הקצרים ביותר. למה? אם עשיתי תכנית למוסדות חינוך או לקריית חינוך ואני מתחיל לאכלס את השכונה, אז לשלב א' של השכונה שאוכלס אני ארצה בית ספר שייתן מענה לשלב א' של האכלוס. אם השכונה הולכת ומתקדמת מתוך ראייה תכנונית פרוגרמאית שעשיתי בקבועי זמן מסוימים שאני יודע..

היו"ר אמנון כהן:

שלב א', שלב ב', שלב ג'.

ארז קמיניץ:

נכון. אני לא צריך לקחת את הקרקע עכשיו לשלב ג' של אכלוס השכונה שלגביו אני צריך את בית ספר התיכון, סתם לצורך העניין. צריך לבדוק שהאוכלוסייה מזדקנת. מגיעים ילדים, יש זוגות צעירים.

נכון שבפקודת הקרקעות הקבועי זמן לקחו בחשבון גם תכנון, אבל פה קבועי הזמן לוקחים בחשבון הפקעות תכנוניות שהן שונות מהפקעות שר אוצר בהקשר הזה. הפקעות תכנוניות הן פרוגרמאטיות. אם המימוש של הפרוגרמה הזאת לוקח יותר זמן מאשר הפקעות שר אוצר צריך לקחת את זה בחשבון, לכן קבועי הזמן נשארו כמו בפקודה.

שמאי אסיף:

שימשיך ליהנות מהקרקע בינתיים, שימשיך לעבד.

ארז קמיניץ:

אין שום סיבה שלא. אם הוא לא רוצה הוא יכול לדרוש.

חנא סויד:

אם כולם יפנו ויגידו: תפקיעו לנו עכשיו.

ארז קמיניץ:

אז יפקיעו. אין מה לעשות.

חנא סויד:

מאיפה יביאו את הכסף לפיצוי?

ארז קמיניץ:

אדוני עכשיו אוחז את החבל מכל קצותיו. השאלה במקומה.

חנא סויד:

אני שואל שאלה..

שמאי אסיף:

נתת את התשובה.

ארז קמיניץ:

השאלה ממש במקומה.

שמאי אסיף:

אלף, לא הגיוני שזה יקרה, ובית, נתת את התשובה.

היו"ר אמנון כהן:

זה כמו שלא כולם יוציאו את הפנסיה, את החסכוניות שלהם ביום אחד ואז הבנק קורס.

ארז קמיניץ:

אבל זאת שאלה במקומה. מצד שני, באיזון הזכויות בין הזכות הקניינית לצורכי הציבור, לרבות הכסף שיש לרשות להשקיע בצורכי ציבור, החלטנו לייצר חידוש שמשמעו שאם האזרח דורש שיפקיעו לו צריך להפקיע לו כמה כסף שזה עולה. אין מה לעשות, זה האיזון.

ביחס לתפיסת הקרקע המופקעת יש פה חזרה על הכללים של החוק הקיים. לא צריך צו של בית משפט כדי להיכנס, אלא אם כן מדובר בבניין מגורים. צריך גם להציע דיור חלוף על מגורים. סכסוך על פיצויים אינו מעכב תפיסה. תקיפת התפיסה צריכה להיות מנימוקים פרוצדוראליים בלבד. הייתה הערה

של הייעוץ המשפטי בהקשר הזה, אני מסכים לה, אבל לא צריך לשנות את הנוסח בעיני. אדם שרוצה לתקוף את התפיסה יכול לתקוף את הליך התפיסה ולהגיד: סתם תפסו לי, או שיש איזה פגם פרוצדוראלי בהליך. ודאי שטענות כאלו אפשרויות.

אני עובר לפיצויים. גם פה יש קצת סיבוך. הלכת חממי הייתה ההלכה המרכזית בעניין. פיצויים בהפקעות תכנוניות..

היו"ר אמנון כהן:

מה זה חממי?

ארז קמיניץ:

זה אדם שנקרא.

רחל אלתרמן:

ארז, אני רוצה לתקן, אם תרשה לי. זה לא הלכת חממי, זה הלכת מקס ואליאס בשנות ה-60. חממי עסק בסוגיה אחרת. הוא פשוט חזר על אותה הלכה. אוי ואבוי אילו רק בשנות ה-80..

ארז קמיניץ:

אני מסכים.

רחל אלתרמן:

התיקון הזה שהיה לעוול פוטנציאלי לבעלי הקרקע נעשה בשנות ה-60 על ידי בית המשפט, לא בשנות ה-80.

ארז קמיניץ:

אין בעיה, זה בסדר גמור.

היו"ר אמנון כהן:

מה היה שם? מה היה בפיצויים?

ארז קמיניץ:

מדובר על פיצויים באופן דו-שלבי, זה מה שחשוב. עזבו את השמות.

רחל אלתרמן:

כולם אומרים את זה. אוי ואבוי אם בעלי הקרקע היו סובלים 20 שנה קודם מהבעיה הזאת.

ארז קמיניץ:

את צודקת, אני מקבל את התיקון. מה אומרת הלכת הדו-שלביות? הואיל ואנחנו בהפקעה תכנונית, הרי שבשלב הראשון יש פגיעה לפי תכנית. אם יש פגיעה לפי תכנית, אז בבקשה, סעיף 197 או 397 מורנו כיצד לפעול. צריך לשלם פיצויים על הפגיעה לפי תכנית, שהיא בדרך כלל תהיה בהקשר הזה פגיעה ישירה. זה שלב ראשון.

שלב שני הוא בבואי לקחת את הקרקע כשאני משלים את הפיצוי מהערך שאחרי התכנית ל-0. ניתן דוגמה. אם יש קרקע חקלאית שמשנה את ייעודה לדרך ואחר כך הקרקע עצמה נלקחת, הפיצויים משתלמים באופן דו-שלבי. בשלב ראשון ירידת הערך מחקלאי לדרך זו פגיעה ישירה בקרקע, מזכה בפיצוי לפי סעיף 197, בדרך כלל 90% משווי של קרקע חקלאית. אחר כך, כשאני עושה את ההפקעה, אני אצטרך להשלים את הפיצוי מ-10% ל-0. פיצויי ההפקעה שישתלמו פה יהיו 10% משווי הקרקע החקלאית. הם משתלמים לפי שינוי הייעוד, לפי הייעוד של התכנית החדשה.

רחל אלטרמן:

אני רוצה להוסיף. אני רק אגיד למה הערתי את התיקון לשנות ה-60. לפני שבית המשפט עשה חסד ענק עם בעלי הקרקע היה מצב שהוועדות המקומיות, ואולי גם גופים אחרים טענו, אמרו שעל כל ירידת ערך עכב התכנית לא יקבלו שום פיצוי - זה בגלל איזה שהוא נוסח טכני של החוק - אלא רק על החלק של ההפקעה. בדרך כלל פירושו של דבר על החלק הקטן. כאן הייתה פרשנות של בית משפט שניסתה להציל את בעלי הקרקע. השעטנו הזה היה חי עד היום. מצוין שעוזרים לעשות אותו לא שעטנו אלא יריעה רגילה.

ארז קמיניץ:

נשמעו לאורך השנים טענות שצריך לייצר הליך אחד לפיצוי שיינתן לא בשני שלבים אלא בשלב אחד, אבל יש קושי ברצון..

היו"ר דוד אזולאי:

לפי התזה הזאת, מתי זה? בשלב א' או בשלב ב'?

ארז קמיניץ:

שלב א' הוא מה שדיברנו עליו - סעיף 397. ירד לך ערך הקרקע, תגיש תביעה לפיצויים על ירידת הערך ותקבל את הפיצויים שלך. אחר כך, כשייקחו ממך את מה שנשאר, תקבל גם את היתרה של כמה שמגיע. 90% מחקלאי לדרך תקבל לפי 197, 10% הנותרים תקבל לפי חלק ז' - פיצויי הפקעה. היה רצון לייצר הליך אחד מאוחד. היו טענות, היו רצונות. בעיה מרכזית אחת שמונעת הליך אחד היא שבפעמים לא מעטות יש הבדל זמנים בין התכנית להפקעה. אני רוצה שבמצב שיש הבדל זמנים ואדם רוצה שיפצו אותו על ירידת הערך של הקרקע ועדיין ההפקעה לא יצאה לפועל, ניתן לו את הפיצוי. אני רוצה לתת לו את ה-90%. אני לא רוצה שהוא יחכה שתהיה הפקעה ורק אז יתנו לו את הכל. אפשר לדבר על זה. עם התשתיות ניסינו להגיע לאיזה שהוא תוצר שיכול להיות שביא במצבים מסוימים לאיחוד. צריך לזכור את הבעיה הזאת כשמדברים על איחוד הפיצוי הדו-שלבי.

תיקון משמעותי שעשינו הוא לבטל את הפטור מתשלום בשל הפקעת 40% "ראשוניים". המצב היום לפי חוק התכנון והבנייה הוא שאם אתה מפקיע עד 40% מהחלקה לצורכי ציבור מסוימים אתה לא צריך לשלם פיצוי בכלל. במסגרת האיזון - דיבר על זה חבר הכנסת סוויד לעניין הפיצוי שמגיע או לא מגיע - בין זכות הקניין לצרכי הציבור, כפי שדיברנו עליהם, חשבנו שהאיזון צריך להיות שבמקום שבו משלמים מהמטר הראשון, מהזונם הראשון צריך לבטל את הכלל של ה-40% הזה. גם בפקודה הכלל..

היו"ר אמנון כהן:

זה יהיה מהמטר הראשון?

ארז קמיניץ:

כן, מהמטר הראשון. כמובן שצריך לזכור שאם בתכנית אחת גם הושבתי וגם פגעו בי אני סופר את כל התכנית. אם בתכנית אחת יש לפלוני מספר קרקעות, אז עושים את החישוב לגבי כל התכנית. אם בקרקע אחת הוא הושבתי ובקרקע אחת הוא נפגע, צריך לבדוק ביחד אם הוא נפגע מהתכנית או לא. בסדר?

היו"ר אמנון כהן:

זה נראה סביר.

ארז קמיניץ:

שוב אנחנו חוזרים על הכלל של אין פיצויים בשל פוטנציאל. הכלל הזה קיים בפגיעות תכנוניות. אנחנו חוזרים עליו גם כאן. אני מניח שלא יהיו הערות על הכלל הזה וכולם יסכימו לו. אנחנו גם חוזרים על הכלל של אין פיצויים בשל בנייה לא חוקית. אני בטוח שאוהד יסכים.

אוהד דנוס:

חבר הכנסת סוויד הלך. הוא היה צריך לשמוע את זה.

היו"ר אמנון כהן:

הוא שומע כל יום.

ארז קמיניץ:

אני רוצה לגעת טיפה בהליך, בטריבונאלים שדנים. גם פה יש חידושים. אנחנו עושים אבחנה בין מצב שבו הרשות המפקיעה היא הוועדה המקומית, כאשר המחלוקת היא סכום הפיצוי בלבד, לבין מצב שבו המחלוקת היא לא על סכום הפיצוי אלא על השאלה אם יש לפלוני זכות בקרקע או לא. נניח אדם בא ואומר: מגיע לי פיצוי, הפקעתם לי את הקרקע. מסתבר בכלל שהוא לא בעל הקרקע. מחלוקת לשאלת בעלות הולכת לבית משפט מחוזי, אנחנו לא מכריעים בזה. עד היום אם הייתה מחלוקת על סכום הפיצוי היא הייתה נדונה בבית משפט מחוזי. אנחנו הצהרנו גם בפקודה וגם פה שאנחנו מבקשים לייצר טריבונאלים יותר מומחים לעניין. אם זה בהסכמה אפשר ללכת לשמאי מכריע, אם זה לא בהסכמה אפשר לפנות לוועדת ערר. על ההחלטה של שמאי מכריע אפשר לערור לוועדת ערר וועדת ערר יכולה להסתייע בשמאי מייצג. זה דומה מאוד להליך בשל פיצוי לפי 197.

היו"ר אמנון כהן:

הרבה פרנסה לשמאים.

אוהד דנוס:

כבוד היושב-ראש, זה 20 שמאים. זה לא השמאים שבשוק, זה שמאים מכריעים.

היו"ר אמנון כהן:

אבל בגלל שיש הרבה..

ארז קמיניץ:

בפני השמאים המכריעים היא מופיעה.

אוהד דנוס:

בכלל לא מפקיעים בשביל שמאים.

היו"ר אמנון כהן:

הכמות תעלה.

ארז קמיניץ:

כאשר הרשות המפקיעה היא המדינה ההסדר הוא טיפה אחר. המחלוקת היא על סכום הפיצויים בלבד. בהסכמה הולכים לשמאי מכריע, אבל אם אין הסכמה הולכים לוועדת השגות.

היו"ר אמנון כהן:

עד איזה גובה השמאות?

ארז קמיניץ:

לא קשור לגובה. אנחנו הולכים לוועדת השגות כאשר המפקיעה היא המדינה. ועדת השגות זה טריבונאל חדש שהוקם לפי פקודת הקרקעות לצורכי ציבור. בפקודת הקרקעות לצורכי ציבור המפקיע הוא תמיד המדינה. נבנה טריבונאל חדש שדן בהפקעות של המדינה, שזה ועדת השגות. אולי אני אענה פה תוך כדי להערות של הייעוץ המשפטי. הייעוץ המשפטי ביקש שכל ההפקעות כולן, אם אין הסכמה ללכת לשמאי מכריע, ילכו לוועדת השגות על-מנת שיהיה טריבונאל אחד. מדובר בהרבה הפקעות, אני לא יודע

להגיד כמה. ועדת השגות זה מנגנון חדש. המדינה לא תעמוד בכמויות הגדולות האלו. אני אומר את זה בצורה מאוד ברורה. יכול להיות שבעוד כמה שנים כשנראה שוועדת השגות, שאגב לא ממש התחילה לפעול למרות שיש לה תיקים על השולחן, עובדת כמו שצריך, יש לה כמות תיקים שהיא עוסקת בהם, אנחנו נייצר שינוי. בשלב הזה, אדוני, לא ניתן להיערך לשינוי. מדובר פה במאות, אם לא אלפי תיקים, אם לא עשרות אלפי תיקים של כל הוועדות המקומיות בכל הארץ.

יהודה זמרת:

אנחנו לא מדברים בשנה אחת.

ארז קמיניץ:

זה לא משהו שאפשר לעמוד בו ברמה מערכתית.

היו"ר אמנון כהן:

אם נצטרך כוח אדם לדברים אנחנו ערוכים מבחינה תקציבית?

ארז קמיניץ:

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה דנה היום במטריה דומה מאוד, אם לא זהה, כשהיא דנה בהשבחה, בודאי בפיצויים לפי 197. המטריה אינה זרה לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

יהודה זמרת:

..של השלטון המרכזי בוועדת ערר.

ארז קמיניץ:

נכון הוא שהטריבונאלים מעט שונים מבחינת המומחיות, אבל שני הטריבונאלים האלה מומחים. אנחנו לא רואים בטריבונאל של ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה כטריבונאל שאינו מומחה. יכול להיות שוועדת השגות, כמו שבנינו אותה, מומחית יותר, אבל זה לא משנה את העובדה.. יש טריבונאלים שונים בכל מיני מקומות. בסופו של דבר שאלות מהותיות מאוד יגיעו בסוף הדרך לבית משפט ויוכרעו בבית משפט. זה שביט משפט שלום בתל-אביב פוסק אחרת מבית משפט שלום בירושלים, לא הופך את השיטה ללא נכונה. אני לא חושב שברמה העקרונית הייתה לנו בעיה, אבל מדובר פה בהיערכות כלכלית בלתי אפשרית. זה לא משהו פשוט.

איריס פרנקל-כהן:

אגב, מה זה כלכלית בלתי אפשרית? גם ככה זה אנשים שאתה משלם להם בנפרד. יושב-ראש ועדת ערר..

ארז קמיניץ:

השאלה כמה טריבונאלים.

איריס פרנקל-כהן:

אותו דבר. מה שאתה לא משלם על ועדת השגות תשלם על ועדת ערר.

יהודה זמרת:

ועדת ערר כבר קיימת. אני מוסיף לה היקפי עבודה. אני מוסיף על מערכת קיימת עוד עבודה.

ארז קמיניץ:

זה עולם אחר.

יהודה זמרת:

בשביל להקים עכשיו במקביל עוד 6 ועדות השגה אתה צריך את כל המחוזות, את כל הרשויות המקומיות. זה היקפים הרבה יותר גדולים. זה מכפיל את כל עלויות הניהול.

ארז קמיניץ:

אנחנו לא שוללים את זה לבחינה לאורך זמן, אנחנו אומרים שכרגע זה לא נראה משהו שהוא ישים. גם פה הערעור על ועדת ערר לפי צויים והיטל השבחה יהיה לשמאי מכריע, כשהוועדה יכולה להסתייע בשמאי מייעץ.

אוהד דנוס:

שמאי על שמאי יהיה?

ארז קמיניץ:

לא, אין פה שמאי על שמאי. זאת הסיבה.

אוהד דנוס:

אם אני מגיש ערר יש אפשרות למנות שמאי מכריע נוסף?

ארז קמיניץ:

אוהד, אין שמאי על שמאי. תיקח את זה כך. תסתכל אפילו בהפקעות שהן הפקעות של המדינה, אם הלכו לשמאי מכריע הערר עליו הוא לוועדת ערר לפי צויים והיטל השבחה.

אוהד דנוס:

כן, אבל מה זה שמאי מייעץ?

ארז קמיניץ:

הוועדה יכולה להתייעץ בשמאי מייעץ. זה תמיד. זה קיים לך גם ב-197. זה לא שמאי על שמאי.

היו"ר אמנון כהן:

זה עוד פרנסה.

ארז קמיניץ:

היא מתייעצת.

אוהד דנוס:

בשמאים המכריעים.

ארז קמיניץ:

השמאים המכריעים הם רק מרשימת השמאים המכריעים. זה קיים גם בפיצויים להיטל השבחה. זה לא שזה שמאי על שמאי. יש התייעצות עם שמאי. אני לא בטוח שהוא מוציא שומה או לא מוציא שומה. הם מתייעצים איתם.

יהודה זמרת:

זה לא תמיד מחויב.

ארז קמיניץ:

זה לא מחויב. יכול להיות שיתיעצו, יכול להיות שירצו, יכול להיות שלא ירצו. זה הסדר שקיים היום בחוק בתיקון 84.

נגיע לסוגיה העקרונית - נקדיש לה קצת - של הרכישה מחדש או ההשבה. על זה התקבלו ההערות הרבות ביותר. גם אדוני התייחס לזה בתחילת הדרך. יש גם את הסוגיה הזאת. היא רלוונטית לחלק מסוים של ההפקעות, צריך לזכור את זה תמיד. זה לא עיקר דיון ההפקעות, זה חלק מסוים של ההפקעות. הוא קיבל כותרות לאחרונה או בשנים האחרונות בגלל התעסקות בית המשפט העליון בסוגיה, בגלל התעסקות המחוקק בסוגיה.

בואו ניגש להיבטים העקרוניים. השאלה הראשונה כאשר הקרקע מופקעת היא אם ההפקעה היא גורם שמנתק את הזיקה של האדם לקרקע שלו, או שעדיין נשארת איזו שהיא זיקה או איזו שהיא זכות של אדם, של נפקע ביחס לקרקע שהופקעה ממנו. זאת שאלה עקרונית. התשובה לה היא לא בהכרח כן. לאורך השנים בית המשפט אמר שלא. הוא אמר שלאדם שהקרקע הופקעה ממנו אין יותר קשר לקרקע. זה מעשה מינהלי עשוי, זה מעשה שיש בו הקניית קניין לרשות שהיא שילמה בגינו פיצויים. ראינו עד התיקונים האחרונים שהיא לא תמיד שילמה פיצויים. בית משפט אמר שאין שום קשר בין האדם לקרקע הזאת, היא כבר לא שלו, היא נרכשה על ידי הרשות.

בית המשפט לאורך השנים התחיל לבחון את הסוגיה הזאת במשקפיים ביקורתיות יותר ביחס לפעולות הרשות, אם היא כן מימשה את המטרה, לא מימשה את המטרה. התחילו כבר פסקי דין שבדקו אם הרשות פועלת כדן. אז הגיע פסק דין קרסיק שהתייחס לא רק לסיטואציה של אי מימוש של המטרה, אלא גם למצבים של מיצוי של המטרה. בהקשר הזה או בכלל היו שתי עמדות משמעותיות בפסק הדין. האחת של השופט חשין, שאמר שיש זיקה קניינית של הנפקע לקרקע שלו גם אם נעשה מעשה קנייני של הפקעה. גם אם הקניין הוקנה לרשות עדיין יש זיקה קניינית של האדם לקרקע שלו. הוא לא אמר לכמה זמן, הוא לא אמר שיורשים על יורשים על יורשים ימשיכו וידרשו את הזיקה הזאת. הוא אמר שיש זיקה קניינית. העמדה הזאת בפסק הדין שלו הייתה יחסית במיעוט, כי העמדה שקיבלה יותר תהודה בפסק הדין. גם השופט זמיר, גם השופט ברק אמרו שאין זיקה קניינית. המעשה המינהלי, הקניית הקניין למדינה ניתקה את הזיקה. יש בחינה של הרשות המינהלית. לא בודקים אותה רק בשלב התכנית או רק בשלב ההפקעה המקורית, ממשיכים ובודקים אותה לאורך זמן אם היא מקיימת את המטרה. אנחנו יוצאים מתוך נקודת הנחה שלשלב עריכת התכנית, לשלב ההפקעה על ידי שר האוצר בשלב שבו נעשתה ההפקעה הרשות פעלה בתום לב, ההפקעה נעשתה מתוך חשיבה שיש צורך ציבורי, שיש צורך במקום, שצריך לעשות את צורכי הציבור האלה. אנחנו בודקים את הרשות לאורך התקופה ורואים אם היא עומדת בצורכי הציבור האלה שלה. נאמר בפסק הדין שיש עילה לפרט לתבוע משהו מהרשות, לא אומרים בדיוק מה. יש עילה לפרט לתבוע מהרשות משהו אם היא לא המשיכה עם המטרה הציבורית שלה, בין אם היא זנחה אותה ולא עשתה שום דבר, ובין אם היא עשתה והפסיקה. בית המשפט פנה למחוקק וביקש מהמחוקק להידרש לסוגיה הזאת, הן ביחס לעתיד והן ביחס לעבר. כנהוג במקומותינו, כשביקשו מהממשלה להתייחס לסוגיה הוקמה ועדה בין משרדית עם המשרדים הרלוונטיים בממשלה לעניין. הוועדה הבין משרדית הזאת החליטה להגיש הצעת חוק לכנסת לעניין פקודת הקרקעות, שבמרכזה הסכמה עם עמדת הרוב בפסק דין קרסיק, ולהגיד שיש ניתוק זיקה אבל יש זכות חוזית מינהלית של הפרט אל מול הרשות לדרוש משהו. בשאלה מה לדרוש תיכף ניגע. ההמלצות של הוועדה הזאת נשענו בין היתר..

איריס פרנקל-כהן:

זה התיקון לפקודה.

היו"ר אמנון כהן:

זה מה שהיה בוועדת כספים פעם, נכון? אלה הכספים שהעברנו.

ארז קמיניץ:

כן.

יהודה זמרת:

הוא נותן את הרקע.

ארז קמיניץ:

אני נותן את הרקע.

היו"ר אמנון כהן:

אני זוכר שבועדת כספים העברנו.

איריס פרנקל-כהן:

התיקון מ-2010.

ארז קמיניץ:

הוועדה, בין היתר, נשענה על מחקר משווה שנעשה על ידי ד"ר הוצמן-גזית שיושבת כאן. היא בטח תוכל לספר עליו. המחקר המקיף מאוד שנעשה - הוא עזר לוועדה - סקר הסדרים במדינות שונות. נמצא שכמעט - לא בכל - בכל המדינות הזכות הזאת כלפי הרשות - איך שהיא לא תיקרא - מוגבלת בזמן. נמצא גם שבחלק מהמדינות האופי של הזכות הוא רכישה מחדש, בחלק מהמדינות האופי הוא של השבה. רכישה מחדש זה תשלום של שווי הקרקע במועד שבו אתה רוכש מחדש, השבה זה פשוט שכל אחד משיב את שלו - הנפקע שקיבל פיצוי הפקעה ישיב את הפיצויים, הרשות משיבה את הקרקע. שני ההסדרים האלה קיימים. בסופו של דבר הצעת החוק בחרה רק בדרך של רכישה מחדש - זאת הצעת החוק הממשלתית - והגבלה בזמן.

אני לא רוצה להגיד מה הייתה הצעת החוק הממשלתית. מה שחשוב זה מה שנקבע בכנסת. החקיקה, כפי שעברה בוועדת כספים ובכנסת ב-2010, היא לעניין אופי הזכות. נעשתה אבחנה בין הזניחה של המטרה, מצב שבו לא מימשי את המטרה בכלל, העמדת את הקרקע כאבן שאין לה הופכין ואז יש זכות להשבה, לבין מימוש המטרה וסיום הצורך, היינו השתמשתי אבל אחרי תקופת זמן אני לא צריך יותר ואז יש זכות של רכישה מחדש.

היו"ר אמנון כהן:

לקחתי משהו צבאי, אימונים.

ארז קמיניץ:

נניח. בקרסיק זה מה שהיה. היה מטווח, אבל צה"ל ירד לדרום ולא היה צריך את המטווח יותר. זה לעומת מצב שייעדתי למטווח, אבל לא השתמשתי בכלל למטווח כי החיילים לא רצו להגיע או כי יש טילים. הסיבה לאבחנה כפי שנאמר גם בדוח הוועדה נעוצה בנקודת המבט של הרשות, מתוך התמריצים שרוצים לתת לרשות. השאלה מה מצבו של נפקע שמצד אחד הקרקע שלו שהופקעה לצורכי ציבור לא עשו בה שימוש, אל מול נפקע שעשו בקרקע שלו שימוש ועכשיו לא צריך. בעיני הוועדה הבין משרדית בהצעת החוק, בעיני הכנסת ומבחינת הנפקע אין הבדל. פסיכולוגית גם לא צריך להיות. מה ההבדל בין אדם שבקרקע שלו במשך 10 שנים אין מטווח ומשנים את הייעוד שלה אחר כך למגורים, ובין אדם שבקרקע שלו יש מטווח 10 שנים אבל אחרי 10 שנים משנים את הייעוד למגורים? מבחינת הנפקע אין שוני. אנחנו גם אמרנו שיש לנו ניתוק של הזיקה בין הנפקע לקרקע שלו. זאת נקודת המוצא.

היו"ר דוד אזולאי:

ואם זיהמת את הקרקע שלו?

ארז קמיניץ:

תיכף נדבר. על זיהום קרקע יש.. נקודת המוצא היא של ניתוק הזיקה ושל בחינת מעשי הרשות. אדוני דיבר על זה. אנחנו בודקים את מעשי הרשות. אם ניתקת את הזיקה ובחנת את מעשי הרשות, אז אינטרס הנפקע לא משמעותי לשאלה איזה סוג של השבה או רכישה מחדש אני בוחר.

איריס פרנקל-כהן:

אני ממש לא בטוחה. עדיין יש את שאלת ההצדקה.

ארז קמיניץ:

זאת עמדתי, אפשר לחלוק. העמדה הממשלתית בהצעת החוק ובכנסת הייתה של ניתוק זיקה בין הנפקע לקרקע. אני חושב שהעמדה של ניתוק זיקה נכונה. מה שצריך לבדוק זה את התמריצים לרשות. בפקודת הקרקעות מה שאנחנו בוחנים זה את התמריצים לרשות. מה שאמרה ועדת הכספים לממשלה, וכך גם נחקק החוק, זה שבמצב שבו לא מיצית את המטרה סימן שהייתה בעיה עם המקור, עם ההפקעה הראשונית שלך. כנראה שאם לא מיצית את המטרה סימן שלא היית צריך בכלל להפקיע, לכן אני דורש ממך להשיב. יש לזה משמעויות כלכליות. אני לא רוצה להיכנס לכל התסבוכת. כשאתה משיב זה סוג של מעין סנקציה נגד הרשות. אם ההפקעה המקורית שלך לא הייתה במקומה אני מייצר עליך איזו שהיא סנקציה. לעומת זאת, אם ההפקעה המקורית שלך כן הייתה במקומה ואתה כן מימשת אבל בנקודת זמן מסוימת נראה שלא צריך יותר, אז אני לא אעשה לך על זה סנקציה. אז יש רכישה מחדש.

זאת הפקודה. הראייה של הפקודה הייתה שאין זיקה, אבל יש תמריצים לרשות ואבחנה בין מצב של זניחה של מטרה אל מול מימוש והמיצוי שלה. חוק התכנון והבנייה הקיים לא מכיר באבחנה הזאת. חוק התכנון והבנייה הקיים אומר שהזכות של הנפקע קיימת קודם כל רק אם יש שינוי ייעוד של הקרקע. הוא מתייחס להיבט התכנוני, לא לשאלת המיצוי או אי המיצוי. שינוי ייעוד או לא שינוי ייעוד זה מה שחשוב לחוק התכנון. חוק התכנון הקיים אומר שהוא עושה אבחנה בין מצבים שבהם הקרקע נלקחה עם פיצוי ואז יש זכות לרכישה מחדש, לבין מצבים שהקרקע נלקחה ללא פיצוי. כזכור גם אמרנו שיש מצבים שאפשר להפקיע 40% מהקרקע ללא תשלום פיצויים לפי החוק הקיים. אמרנו את זה באחד השקפים הקודמים. זאת אבחנה של חוק התכנון והבנייה הקיים. חוק התכנון והבנייה הקיים אומר שאם עשית הפקעה עם פיצוי זה רכישה מחדש, אם עשית הפקעה ללא פיצוי תשיב את הקרקע. זאת האבחנה שעושה חוק התכנון והבנייה הקיים. אנחנו כמובן מבטלים את האבחנה הזאת כי כל קרקע צריכה להיות עם פיצוי. אם אני לוקח את חוק התכנון והבנייה הקיים כסוג של חקיקה שמייצרת פתרונות לשאלה העקרונית הראשונה שהעלינו ברכישה מחדש לגבי מה הוא אופי הזכות שניתן לנפקע, הרי שחוק התכנון והבנייה הקיים מדבר על זכות הרכישה מחדש, הוא לא מדבר על השבה. לא בכדי הוא לא מדבר על השבה.

מכאן אני מגיע להצעת חוק התכנון והבנייה החדש. אנחנו מבטלים את האבחנה בין פיצוי לאי פיצוי. חייבים לפצות על הכל, לכן האבחנה בין פיצוי לאי פיצוי לא קיימת. אנחנו משאירים את האבחנה החשובה, שהיא שאלת שינוי הייעוד, לא מימוש או אי מימוש. מבחינתנו אין אבחנה בין מימוש לאי מימוש. מבחינת הנפקע כבר אמרתי שגם בפקודה אין אבחנה, אבל מבחינת התמריצים לרשות, שזה מה שחשוב, חוק התכנון והבנייה יוצא מנקודת הנחה אחרת ממה שיוצאת הפקודה וחוק הקיים. לדעתנו צריך להיות כך גם בהצעה, כי התמריצים לרשות שונים לחלוטין כאשר מדובר בהפקעת שר אוצר אל מול הפקעה תכנונית. בהפקעת שר אוצר ההפקעה הרבה יותר ממוקדת מטרה. שר האוצר רוצה גדר, הוא רוצה להפקיע מבנה לצורך ביטחון, הוא רוצה להפקיע קרקע לצורך בית חולים, שיתכבד ויעשה את הצורך הציבורי המאוד מאוד מובחן שהוא מבקש לייצר. לעומת זאת, בהפקעה תכנונית הדרך שפועלת בה הרשות היא דרך פרוגרמטית, היא לא דרך שאומרת שאני צריך את בית הספר הזה במקום הזה לאורך שנים. היא אומרת שזאת הפרוגרמה שהיא חושבת תכנונית שצריך לקיים.

רחל אלטרמן:

לטווח ארוך.

ארז קמיניץ:

בדיוק. מאוד יכול להיות שלאורך הזמן יתברר שתקוותי לאכלס שכונה מסוימת - הדוגמה שנתתי קודם - נתבדו, לכן מאוד יכול להיות ששלב ב' של השכונה בכלל לא יאוכלס והשכונה נכשלה. אם היא נכשלה לא צריך גם בית ספר תיכון. במצב הזה מה אנחנו רוצים שהרשות תעשה? שתשאיר ייעוד ציבורי של בית ספר תיכון? למה? בשביל מה? נגיד לה: לא, אל תשני ייעוד למגורים או לתעשייה כי אם תעשי את זה תצטרכי להשיב את הקרקע לנפקע. היא לא תעשה את זה.

היו"ר אמנון כהן:

היא תשאיר את זה מת.

ארז קמיניץ:

היא תשאיר. בשביל מה? הרעיון..

היו"ר אמנון כהן:

הוא לא יקבל איזה שהוא פיצוי אם זה עובר מבית ספר לתעשייה?

ארז קמיניץ:

הוא יכול לרכוש מחדש. אף אחד לא אמר.

יהודה זמרת:

יש לו אינטרס לעשות את התהליך.

היו"ר אמנון כהן:

זה יקר.

ארז קמיניץ:

בסדר, אבל המשמעות..

היו"ר אמנון כהן:

אתה פיצית אותי כי רצית מוסד ציבורי. שילמת לי גרושים. עכשיו אתה רוצה לעשות שם תעשייה שתכניס הכנסות לעירייה – ארנונה, עניינים, סיפורים. את הגרושים ששילמת לי בזבזתי. עכשיו אתה רוצה סכום גבוה ממני אם אני רוצה לרכוש את זה מחדש. אתה אומר לי: תשמע, רכשתי ממך. צריך היה להיות שם בית ספר, אבל בגלל סיבות כאלו ואחרות אני הופך את זה לתעשייה. מתעשייה אני יכול להרוויח, לכן אני כבר מפצה אותך בעוד משהו. בזה נגמר הסיפור. בשביל מה לרכוש, ללכת? אפשר? תחשוב על זה.

ארז קמיניץ:

לא. יש הבדל בין..

היו"ר אמנון כהן:

הפיצוי לפי ייעוד חדש.

ארז קמיניץ:

יש הבדל בין.. נקודת המוצא שלי..

היו"ר אמנון כהן:

למה אתה מקשה עלי? אין לי את הכסף לקנות עכשיו.

רחל אלטרמן:

לייעוד החדש אין את הכסף.

ארז קמיניץ:

בוודאי. תמשכן את הקרקע.

היו"ר אמנון כהן:

מה איכפת לך שאני אקנה ואחר כך..?

ארז קמיניץ:

אדוני יוצא מנקודת הנחה שיש זיקה קניינית של הנפקע לקרקע. אני כופר בנקודת ההנחה הזאת. נקודת ההנחה כמו שהסברתי היא שאין זיקה קניינית. מעשה ההפקעה ניתק את הזיקה.

איריס פרנקל-כהן:

זה רטוריקה.

ארז קמיניץ:

זאת לא רטוריקה. זה ממש לא רטוריקה. אנחנו צריכים לבחון את התמריצים שאנחנו מטילים על הרשות, לא על האדם..

היו"ר אמנון כהן:

הרשות מוכנה. היא אומרת: תשמע, אם ייעוד הקרקע ישתנה לתעשייה וייכנס לי מזה כסף, אני אהיה מוכנה לפצותו.

ארז קמיניץ:

מה זה העניין שאתה מוכן לפצות אותו?

היו"ר אמנון כהן:

כעירייה.. אתה צריך לשאול האם העובדה שהרשות לא צריכה קרקע מסוימת..

היו"ר אמנון כהן:

נגיד לבית ספר.

ארז קמיניץ:

האם יש הבדל בין מצב שבו הרשות לא צריכה קרקע מסוימת והיא לא עשתה שום דבר לאורך תקופה, ובין מצב שבו הרשות עשתה משהו לתקופה מסוימת ואחר כך הפסיקה לעשות? בשני המצבים שונה הייעוד לתעשייה. מדוע שונה מצב א' ממצב ב' מבחינת התמריצים לרשות? במה זה שונה?

היו"ר אמנון כהן:

נגיע לזה. לא שכנעת, אבל בוא נמשיך.

ארז קמיניץ:

במה זה שונה? לבוא בחשבון עם הרשות שלא מימשה מטרה זה להתעלם משינויים לטווח ארוך שנגרמים מתכנון, מהקושי שהוא יותר משמעותי לרשויות מקומיות לעמוד בהיבט התקציבי של מימוש המטרות הציבוריות.

היו"ר אמנון כהן:

הוא לוקח את זה מהיזם.

ארז קמיניץ:

לא קשור. התמריץ שאתה נותן לרשות הוא לא לשנות את הייעוד גם אם צריך. זה מבחינת התמריצים לרשות.

היו"ר אמנון כהן:

אני לא מסכים איתך, אבל תמשיך הלאה.

ארז קמיניץ:

נקודה נוספת היא – אולי בזה כן תסכים איתי – שהתוצאה של מה שאדוני מבקש או מה שהיועצת המשפטית מבקשת, שזה להשוות לפקודה נפקע מסוג א' שלא מימשו את הקרקע לנפקע מסוג ב' שמימשו את הקרקע ושינו לתעשייה, כלומר לאחד לתת השבה ולשני רכישה מחדש, היא אפליה לא מוצדקת בין השניים. מבחינתו אין שינוי.

היו"ר אמנון כהן:

נמצא דרך.

ארז קמיניץ:

יש עוד איזה שהוא חריג שלא נרחיב בו. אני חוזר לעובדה ששינוי הייעוד התכנוני הוא שאלה ראשונית במעלה וחשובה מבחינת דיני התכנון לשאלה אם תהיה בכלל זכות לרכישה מחדש או השבה. ובכל זאת יש חריג לעיקרון הזה. יש מצבים שבהם גם אם לא נעשה שינוי ייעוד אנחנו מאשרים רכישה מחדש, וזה אותם מועדים שדיברנו עליהם קודם שאמרנו שאנחנו אומרים לרשות, למרות שהיא יכולה לממש את הצורך הציבורי בתקופה נדחית לתכנית, שגם לזה יש גבול. אם היא לא עמדה בגבול הזה היא צריכה לאפשר לנפקע לרכוש את הקרקע מחדש כאשר אין שינוי ייעוד של הקרקע לטובת המטרה הציבורית. הוא צריך להראות שהוא יכול להשתמש במטרה הציבורית הזאת, לא סתם שייקח את הקרקע ולא יעשה איתה שום דבר.

מגבלת 25 שנה למימוש הזכות. אחרי 25 שנה בכל מקרה קיים בפקודה, במשפט המשווה וגם כאן בהצעה שלנו שלא מדברים על רכישה מחדש או על השבה. אין יותר שום זכות של פלוני כלפי הרשות.

טלי ענבר:

הסיבה שהגעתי לכאן היא כי אנחנו צרכני הפקעות מאוד גדולים. חוק התכנון והבנייה, כמו שארז אמר קודם, במצבו היום לא מאפשר לא לנו ובצורה פרדוקסאלית, לגיטימי, גם לא למדינת ישראל לבצע הפקעה מכוח חוק התכנון והבנייה. לדעתי זאת איזו שהיא לקונה שיוצרת פרדוקס, כי היום, אחרי כל הפסיקה ואחרי ההתפתחות הרבה שחלה בשנים האחרונות, אנחנו לא מבצעים בחלקם המכריע ויותר של המקרים שום הפקעה שלא קשורה לתכנית. מתי אנחנו מגיעים לוועדה? אחרי שההליך המתוכנן, המפורט, תכניות התשתית שלנו הושלמו, אחרי ששלב ההתנגדויות התקיים, אחרי שהתכנית ברמה התכנונית היא ברזולוציה גבוהה מאוד והרבה פעמים גם סופית לחלוטין. אין שום היגיון שלרשויות מקומיות תהיה את הבחירה ללכת בהפקעה תכנונית ודווקא מדינת ישראל שעובדת, מכינה את התכניות ומוכנה עם התכניות תצטרך ללכת הצידה לחוק אחר ולא תוכל לעשות שימוש גם בחוק הזה. מבחינתנו, האפשרות, היכולת לעשות שימוש גם בהפקעה תכנונית היא יכולת חשובה. אנחנו חושבים שאין סיבה.. כי את התכנית אנחנו עושים. בכל התכניות שלנו אנחנו כוללים סעיף הפקעה. בניגוד לשימושים אחרים שעלו כאן, אצלנו אין שאלה. אם אני מייעדת את הקרקע שלי לדרך ארצית או למסילת ברזל אין שאלה אם אני יכולה או לא יכולה להפקיע.

היו"ר אמנון כהן:

הטיעונים האלה נשמעו אז בממשלה?

טלי ענבר:

בהחלט. זה תואם את הצעת החוק.

היו"ר אמנון כהן:

תגידי איפה יש בעיה.

טלי ענבר:

רציתי להסביר למה אנחנו הולכים עם הצעת החוק שאנחנו חושבים שהיא נכונה. זה דבר אחד. עלתה כאן שאלה לעניין סעיף 3(ב), לעניין ההפקעה הזמנית. אני רוצה להדגיש, איריס, שהפקעה זמנית מאוד חשובה לנו, כי..

איריס פרנקל-כהן:

מאוד חשובה. אין לי מחלוקת על זה. הדבר היחיד שאמרת הוא שלא צריך לאמץ את סעיף 3 כדי להגיד את זה, אפשר להגיד את זה במפורש.

טלי ענבר:

אני רק רוצה להדגיש שאנחנו בהפקעה זמנית עושים שימוש רב לאזורי..

איריס פרנקל-כהן:

אין לי מחלוקת איתך על זה.

טלי ענבר:

אם 5 שנים עובד הקבלן אין סיבה שאחר כך הקרקע תישאר בידנו בתכניות שיש לנו הוראות והנחיות לשיקום של הקרקע. כפי שאמרת קודם, ההקדמה של ההפקעה לתכנון זה היום הליך שאנחנו כמעט - אני חושבת שניתן להגיד - לא עושים אותו, זה הליך שכמעט לא נעשה. אני רואה שבהצעת החוק בנוסח שעבר את התיקון של הייעוץ המשפטי אתם משום מה הוצאתם את הסמכות של שר התחבורה להורות על הפקעה

איריס פרנקל-כהן:

ממש לא, רק שינינו את המיקום.

ארז קמיניץ:

זה מופיע בהוראות שונות.

איריס פרנקל-כהן:

זה מופיע במפורש, אפילו מודגש.

טלי ענבר:

בסדר. דבר נוסף שרצינו להגיד זה לעניין התקופה שבמהלכה ניתן להפקיע. ראיתי שהיה כאן ויכוח ונשאלו שאלות בעניין. לכל ההפקעות שלנו נכון לקרוא פרוגרמאטיות, אבל בחלקן הן צופות עתיד. כאשר אנחנו מפקיעים תשתית גדולה, כמו כביש ארצי, כמו כביש 4, כמו כביש 2, ועדת התכנון לא תאשר לנו אלא את כל הכביש בראייה של 20,20 או מעבר לכך. הוועדה רוצה לדעת את האמת, היא רוצה להיות מסוגלת לתכנן בצד הכבישים האלה דברים נוספים. זה תשתית מאוד גדולה שמשפיעה על כל מערך התכניות למטה. הרבה פעמים לא רק שאנחנו לא צריכים לנצל עכשיו את כל התשתית הזאת, אלא שלמדינת ישראל אין את התקציב לתת לנו על מנת לנצל את כל התשתית הזאת. כמו שארז אמר קודם, אם על כביש 9 כל דרום חדרה נשען, אז בכמות מסוימת של יחידות דיור נצטרך צומת, בכמות יותר גדולה נצטרך מחלף. אין סיבה להגביל אותנו או לחייב אותנו בפרקי זמנים קצרים לרוץ ולהפקיע גם את שטחי המחלף. למה? רוצה האזרח, שימשיך לעבד אותם. אלו הפקעות פרוגרמאטיות, אלו הפקעות שבהרבה פעמים אנחנו לא יכולים להגביל לפרקי זמן מאוד קצרים.

איריס פרנקל-כהן:

מה זה מאוד קצרים?

טלי ענבר:

8 שנים זה לא פרק זמן ארוך כשמדובר בתשתיות שהן תומכות פיתוח אחר, למשל פיתוח של כל דרום חדרה, וכשהן תומכות שינויים אחרים. אין שום סיבה לחייב את מדינת ישראל בכביש ארצי - אם אין צורך תחבורתי אמיתי - להפקיע את כל 4 הנתיבים אם ב-5 השנים הקרובות או ב-8 השנים הקרובות ניתן להשתמש רק בשניים, לכן ההרחבה שיש בפקודת הקרקעות שמאפשרת מטעמים מיוחדים להפוך את ה-8 ל-15 היא חשובה. נניח מדינת ישראל יודעת שבכביש מסוים צריכים להיות 4 נתיבים אבל ב-10 השנים הקרובות לא צריכים 4 נתיבים, או מה לעשות, רצו לפתח אזור תעשייה והוא לא התפתח. אין סיבה כרגע לחייב אותנו להפקיע, להוציא את התקציבים האדירים האלה - לפעמים זה מיליארדים - ממקומות אחרים שאולי שם..

איריס פרנקל-כהן:

אף אחד לא מחייב אותך להפקיע.

יפעת הולצמן-גזית:

מה הצד השני יעשה בינתיים כשאת עושה...?

טלי ענבר:

לצד השני שתי אפשרויות. החלק הארי של התכנון שלנו זה הרי קרקעות חקלאיות.

יפעת הולצמן-גזית:

לפעמים אין לו דרך גישה לקרקע הזאת.

טלי ענבר:

אין כזה דבר שאין דרך גישה, לכן ההפקעות התכנוניות הן כל כך נכונות. בהוראות שנותנת לי הות"ל אני לא מנתקת דרך גישה לעולם - גם לא הוועדות המחוזיות - בלי להראות גישה חלופית.

קריאה:

תסבירי את זה.

טלי ענבר:

תמיד יש גישות חלופיות, לכן ההפקעות התכנוניות הן הפקעות כל כך נכונות.

ארז קמיניץ:

למה אנחנו רוצים הפקעות תכנוניות? כי במוסדות תכנון נשאלות השאלות של דרכי גישה. אם מוצאים שיש שטח כלוא אולי לא יסכימו, או שיגידו: קחו את הכל.

טלי ענבר:

מה זה נשאלות? יש הוראה בכל תכנית שמונעת ממני להפקיע שטח אם אני לא דואגת לתת לו גישה חלופית ראויה על פי הייעוד הקיים. אם מישהו בנה בית קפה בייעוד חקלאי תהיה לו אולי בעיה.

ארז קמיניץ:

זה אולי השיח התכנוני.

טלי ענבר:

מי שרוצה לבוא לגוף התכנון ולבקש שיפקיעו את אדמתו או לבוא אלינו ולבקש שנפקיע את אדמתו, בהחלט יכול גם מכוח הפקודה וגם מכוח החוק הזה. חלקם המכריע של האנשים עושים את זה, אולי בעתיד יעשו את זה יותר. מעבר לזה אין לי הערות נוספות, אני רק רוצה לעניין הפוטנציאל.

ארז קמיניץ:

יש איזו נקודה שצריך להביא לוועדה. אנחנו התחלנו שיח לעניין השאלה של ההודעה.

טלי ענבר:

לעניין ההודעה.

איריס פרנקל-כהן:

הדבר הזה מופיע בהערות שלנו.

טלי ענבר:

איריס, את זוכרת שהעליתי את עניין ההודעה על התכניות?

איריס פרנקל-כהן:

מספר ההודעות לנפקע.

טלי ענבר:

אני חושבת שהנוסח כאן הוא נכון, הוא ראוי, הוא פעם אחת פותר לנו את הבעיה בתכניות, כמו המסילה המזרחית שיש לנו 1600 חלקות - זה יכול להיות עשרות אלפי בעלים, כי יש חלקות שגם יש להן 50 בעלים - ואת הצורך של האזרח לדעת שאושרה תכנית על הקרקע שלו שמייצגת אותו לצורך ציבורי. אני חושבת שהנוסח כאן מקובל עלינו, הוא מאוזן, הוא ראוי. הוא מצד אחד..

איריס פרנקל-כהן:

אנחנו צריכים..

טלי ענבר:

אני חושבת שעיקר המשמעות זה שהאזרח ידע שאושרה התכנית. עיקר התשלום הוא ב-197, שינוי הייעוד מחקלאי לדרך בדרך כלל. ברגע שהאזרח יודע תוך חצי שנה מאישור התכנית הוא יכול להתארגן להכין תביעות בזמן על ירידת ערך, הוא יכול להתארגן, לבדוק אם יש לו שם עסק או שימוש חקלאי ומה הוא עושה איתו. אני חושבת שזאת הודעה מספיקה לאזרח על-מנת להתארגן ושלא יצטרך להגיע עם הלשון בחוץ להגשת 197 בשבוע האחרון של התקופה שנשארה. זה פעם אחת. פעם שנייה זה מאפשר לנו לתת את ההודעות האלו כמו שצריך. פעם אחת אנחנו ננסה לאחד אותן עם ההפקעות. בכבישים שהם לביצוע דחוף, כמו כביש 1, 65,85, זה בהחלט אפשרי כי אנחנו ממילא שולחים את כל ההודעות על כל ההפקעות. למה שלא תהיה ברורה ההודעה ותכלול גם את התכנית, את מספרה כדי שיוכל האזרח כמו בן אדם לפנות לאתר האינטרנט או למוסד התכנון ולראות את התכנית? בתכניות שהן לא לביצוע מיידי לא תהיה לנו ברירה אלא להזדקק להודעה כפולה, אבל מבחינתנו זה הרע במיעוטו. אני חושבת שזה מטיב בצורה קרדינאלית את מצבו של האזרח ביחס למצב הקיים היום, שיש לא מעט תכניות שהאזרחים מודעים להן בשלב ההפקעה וכשאנחנו מגיעים להפקיע את הקרקע אנחנו מגלים שיש X אזרחים שלא הגישו 197 במועד. אם המועד חלף לפני 5 שנים הם בבעיה. הנוסח המוצע כאן פותר את הבעיה הזאת ומחייב בכל מקרה ומקרה לתת לאזרח פיצוי מלא. אני חושבת שזה בהחלט ראוי.

לעניין הפוטנציאל. אנחנו מתעסקים במאות תביעות כאלו, אם לא יותר מזה, כל שנה ושנה. אנחנו לא רואים הבדל בין שווי קרקע בהליך של סעיף 197 לבין שווי קרקע בהליך הפקעה. זאת עבודה מקצועית של שמאי שצריך להעריך כמה הקרקע הזאת שווה. הערכה של כמה הקרקע הזאת שווה, לגישתנו, צריכה להיות בבדיקה תכנונית של איזה תכניות חלות על הקרקע, איזה תכניות יוצרות או לא יוצרות פוטנציאל - פוטנציאל לגישתנו זאת שאלה שהיא תכנונית, שאלה שהיא עובדתית, היא לא ספקולטיבית - ובדיקת הזכויות של אותו אזרח בקרקע - בעלים או חוכר חקלאי. אנחנו נתקלים בתביעות של מאות אלפי שקלים ויותר. חלקם ב-197. אני יכולה לתת את הקבוצה של הכבישים שהתמודדנו איתם, שחלקם פיצויי הפקעה. כל מה שנקבע בסוף ב-197 משליך בצורה ישירה על פיצויי הפקעה. אי אפשר לנתק את השוויים. השמאים מתנגדים, ובצדק, לתת ערך אחד לאותו קרקע ב-197 וערך אחד לאותו קרקע בפיצויי הפקעה. לגישתנו, פוטנציאל זאת שאלה תכנונית ושאלה משפטית. אי אפשר, ואני לא חושבת שזה מן הראוי, שמדינת ישראל תפצה על פוטנציאל שאינו תכנוני. שאינו עובדתי ומדיד כי זאת ספקולציה כמו כל ספקולציה אחרת. אנחנו נתקלים בגורמים שקיבלו קרקע לצרכים חקלאיים חינם, ששילמו דמי חכירה פעוטים במשך שנים של כמה מאות שקלים לשנה. לפעמים גם את זה הם לא שילמו מסיבה זו או אחרת, או בגלל שהאכיפה הייתה פחות ראויה. היום, כאשר מדינת ישראל באה להפקיע את הקרקע לצורכי כביש, פתאום המחיר שלה מאמיר לסכומים שעולים במאות אחוזים ממה שמגיע. אני כבר לא מתייחסת כרגע אם היית עושה את ההיוון של מה שהם שילמו במשך השנים. קניית קרקע מתוך תקווה שיום אחד אולי תהיה משהו זאת ספקולציה כמו כל ספקולציה אחרת. זאת ספקולציה כמו קניית נייר ערך שהיום הוא נמוך, המחיר שלו נורא כדאי ואולי עוד 10 שנים הוא יעלה ואני אעשה מיליונים. אני לא חושבת שעל זה מדינת ישראל צריכה לפצות על חשבון הציבור. אני חושבת שלא יעלה על הדעת שבן אדם שילם X ואחר כך כעבור השנים, בלי איזה שהוא בסיס מוגדר, אותו אדם מקבל על חשבון כל הציבור את מה שהוא לא שילם עבורו ולא רכש אותו רק בגלל שהייתה לו איזו שהיא תקווה מסוימת. אני חושבת שהאבחנה הזאת נעשתה בצורה מאוד טובה בהחלטה של.. שהבחנה בצורה יפה בין פוטנציאל לספקולציה. האבחנה הזאת ראויה ל-197. אני חושבת שהאבחנה הזאת ראויה לפיצויי הפקעה. הניסיון לנתק בין שני התחומים יוצרת נזק ובסופו של דבר תביא לעליית הניסיונות הספקולטיביים של כל מיני גורמים. ראינו את זה ב-431, שלאחר הפקדת התכנית וטרם אישורה נמכרו קרקעות חקלאיות של חצי דונם ודונם רק לצורכי ספקולציה. אני חושבת שזאת מגמה שצריכים לקטוע.

רחל אלתרמן:

מה לדעתך עושה החקיקה, הצעת החוק בעניין הזה?

קריאה:

יש ערך אינהרנטי של קרקע, לא רק פוטנציאל. קרקע ברעננה היא לא קרקע בירוחם, גם אם היא חקלאית.

טלי ענבר:

השאלה מה השווי של אותה קרקע בירוחם.

רחל אלתרמן:

האם לדעתך הצעת החוק עונה על הנושא של ערך ספקולטיבי שלדעתך לא צריך לפצות?

טלי ענבר:

אני חושבת שכן. אני חושבת שהצעת החוק מדברת על מתן פיצוי בהתאם לייעודה הקיים של הקרקע.

רחל אלתרמן:

מדברייך עלה שכאילו את לא מסכימה עם הצעת החוק. אני פשוט מתקנת לפרוטוקול.

טלי ענבר:

עם הצעת החוק אני מאוד מסכימה. אני לא מסכימה עם הערות שקראתי והגישו גופים אחרים. ראיתי שנמחקו אותם 20 השנה. זה במקום, כי הבקשה משמאי לצפות 20 שנה קדימה מה יהיה או לא יהיה ב-level הארצי מביא לתוצאות שהן תוצאות הרבה פעמים מופרכות.

יפעת הולצמן-גזית:

אני אתחיל עם כמה הערות כלליות. אני לא יודעת אם אני אעבור על כל ההוראות הפרטניות שהגשתי לוועדה כי אני לא חושבת שיש לנו זמן לדון בכולן, אני אעבור רק על העיקריות בהן. אני מצטרפת לעמדה שהגדרה של צורכי ציבור צריכה להיעשות פה עם מחשבה מלכתחילה. אדוני דיבר לפני כן על חסמים או הגבלות או פיקוח. זה הפיקוח הראשון שאנחנו רוצים להטיל על הרשות. בהפקעה אתה יכול לפקח מראש, אתה יכול לפקח בדיעבד. כאשר אנחנו מדברים על פיקוח מראש אנחנו רוצים להבטיח שהרשות לא תעשה פעולה שיש בה, לטעמנו, חוסר צדק או חוסר יעילות, תלוי לפי איזה קריטריון עובדים. אחד המנגנונים להבטחה של פיקוח מראש הוא צורכי ציבור. כל הנושאים של השבה ורכישה מחדש עניינם הוא בסך הכל במצב של פיקוח בדיעבד, כלומר היה ואחרי ההפקעה נודע לנו שמשוהו לא בסדר אנחנו בעצם מטילים על הרשות סנקציה מתוך מחשבה שיכול להיות שלפני כן עשינו משהו לא בסדר או לא פיקחנו עליה מראש טוב ולכן הגענו לתוצאה הלא בסדר מלכתחילה. יש סיטואציות שבהן הרשות פעלה בסדר, לכן לא ראוי, אולי, להטיל עליה סנקציה בדיעבד, למרות שהיא לא מימשה את המטרה.

הנושא של צורכי ציבור הוא נושא ראוי לדיון ולמחשבה. אני רואה שיש הקבלה מאוד גדולה בין מה שכתוב פה בצורכי ציבור ובין מה שכתוב בפקודה. על חלקם יש לי שאלה. למשל מקום קדוש. האם זה מקום שלצורך הפיכתו צריך להפקיע אותו לקדוש, או זה מקום קדוש מלכתחילה שמפקיעים אותו לצורך אחר? כמובן יש את שאלת ההפרטה של צורכי ציבור, איך היא משפיעה על ההגדרה.

נקודה נוספת. אדוני, אני עמדתי 40 דקות בתור להיכנס לכנסת ישראל. ב-40 הדקות שעמדתי כדי להיכנס לכנסת הדימוי שעלה לי בראש ולא עזב אותי על ההסדר החדש היה הדימוי של הציורים של אשר. אם אדוני מכיר אותם, מדובר בציורים מאוד מורכבים. כל מיני דרכים, מגדלים, ידיים מסתובבות וכו'. כשאתה בסופו של דבר עוקב אחרי הציור אתה מגיע לנקודה אחת. לטעמי, הדימוי של אשר מתאר כאן שני דברים. קודם כל את ההסדר החדש. אני מסכימה עם תחושתו של אדוני וגם עם תחושתו של חבר הכנסת סוויד שזה מאוד מאוד מסורבל. אחרי שעוברים את כל הקשרים, את כל תניי הסעיפים ואת כל המהמורות מגיעים לנקודה אחת יחידה שראוי היה להגיד אותה מלכתחילה בצורה ברורה, והיא שאין שום תכלית מעשית לזכות ההשבה ואין שום תכלית מעשית - אצלנו גם אין השבה כי לא הוגדר - לזכות הרכישה מחדש.

איריס פרנקל-כהן:

מה זאת אומרת תכלית?

יפעת הולצמן-גזית:

זה הררי מילים. לא נעים לי שאני אומרת את זה בצורה כזאת, ותיכף..

ארז קמיניץ:

בסוף אנחנו מגיעים לזה שכל הדיון מתמצה בשאלת הרכישה מחדש.

יפעת הולצמן-גזית:

אני אגיד למה זה חשוב הדיון הזה. אדוני שאל שאלה שלא קיבלתי עליה תשובה. אדוני אמר: "אני רוצה שיהיה משהו מלכתחילה שירתיע את הרשות לא להפקיע נכון". אמר לך ארז ממשרד המשפטים: "אל תתעסק בקצה הזה של רכישה מחדש, זה החרגי". נכון, זה החרגי, אבל זה גם מנגנון שפועל מראש בקבלת החלטה. כשהרשות יודעת שיש סיכוי סביר שהיא תצטרך לעבד את הקרקע היא תשקול מחדש בתחילת התהליך האם השינוי הזה לצורך הציבורי, שאולי לא מוגדר עד הסוף או שאולי הוא רק ל-5 שנים והיא יכולה רק לממש שני מסלולים ב-5 שנים, 8 מסלולים אולי ב-18 בשנה.. אני חושבת שההתייחסות לרכישה מחדש ולצורך העניין להשבה שלא קיימת.. אני מסכימה שזו התייחסות לחרגי

שבחריג, אבל אם המנגנון הזה הוא תכליתי, אם הוא מנגנון מעשי הוא פועל גם כהרתעה מראש והוא גם עונה למה שאדוני שאל לגבי איך מונעים מראש שרירות או שרירותיות בהפעלת שיקול הדעת השיפוטי.

עכשיו אני אומר למה אמרתי את הדברים בצורה כל כך בוטה. למעשה אנחנו מדברים אחרי שהסוסים ברחו מהאורווה. למה אחרי שהסוסים ברחו מהאורווה? מפני שבפקודת הקרקעות שתוקנה בשנת 2010 נעשתה עבודה יסודית על העניין הזה. הוחלט לקבוע הסדר שאני חייבת להגיד שהוא לא פשוט. אני כתבתי מאמר, אני מכירה את המטריה היטב. אני חייבת לומר לאדוני שכל פעם שהייתי כותבת פסקה הייתי צריכה לחזור לפקודה לדעת באיזה תת סעיף קטן אני נמצאת. כי לא יכולתי למצוא את הידיים ואת הרגליים. בהגהות האחרונות של המאמר מצאתי טעות שאני לא מצליחה למצוא את התת סעיף הקטן שבו אני רוצה להגיד את מה שאני אומרת. מדוע הסוסים ברחו כבר מהאורווה? יש לנו הסדר קיים בפקודת הקרקעות. להסדר יש את הבעיות משל עצמו. הוא מאוד שונה מאיך שהייתה הצעת החוק של פקודת הקרקעות וממה שהיה בדוח של הוועדה הבין משרדית של פקודת הקרקעות. נעשתה מהפיכה בוועדת הכספים, אבל זה נגמר.

ארז קמיניץ:

אני לא מסכים, אבל בסדר.

יפעת הולצמן-גזית:

מדוע לא ללכת על פי מה שקיים? מדוע לבנות עכשיו מבנה מקביל, מאוד מאוד מסורבל ולא לאמץ את ההסדר בפקודה? אני לא רואה טעם ואני חייבת לומר שאני גם לא רואה את הפשטות, את הרצון לעשות איזו שהיא הבנה ברורה שאדם יקרא 8 סעיפים ויגיד: הבנתי.

ארז קמיניץ:

היום הוא מבין? בחוק התכנון והבנייה הוא מבין?

יפעת הולצמן-גזית:

כן.

ארז קמיניץ:

מה הוא מבין? הוא כולו מפנה לפקודה. מה יש לו להבין? איך הוא מבין היום יותר ממה שהוא יבין מחר את הנוסח? להיפך, היועצת המשפטית ביקשה לייצר איזה שהוא מנגנון שמפנה בצורה יותר ישירה. היום תקראי את חוק תכנון ובנייה. הפקעה תכנונית כולה מפנה להסדר שבפקודה. להגיד שההסדר של ההצעה יותר מסובך מחוק תכנון ובנייה?

איריס פרנקל-כהן:

והפסיקה גם היא..

יפעת הולצמן-גזית:

אם הייתם עושים את זה ככה וההסדר הקיים היום היה מפנה לפקודה ולא מוסיף על תתי הסעיפים, שאני לא מצליחה לרדת לעומק העניין אבל יכול להיות שלא השקעתי מספיק זמן-האמן לי שהשקעתי כדי לקרוא ולהבין - אז הייתי מוכנה להגיד בסדר, הסוסים כבר אינם, הפקודה נמצאת, אתם מפנים, זה מה שיש. אתם לא עושים את זה, ארז. מה אתם עושים?

ארז קמיניץ:

אז בוא נחזור, אין שום בעיה.

יפעת הולצמן-גזית:

יכול להיות שצריך לחזור. לטעמי צריך לחזור.

ארז קמיניץ:

המצב בחוק התכנון והבנייה יותר טוב מההצעה?

יפעת הולצמן:

המצב בתזכיר החוק שאתם מציעים יותר גרוע מפקודת הקרקעות.

ארז קמיניץ:

לא פקודת הקרקעות, חוק התכנון והבנייה.

יפעת הולצמן-גזית:

פקודת הקרקעות עברה לפני פחות משנה.

רחל אלתרמן:

יפעת, את אומרת שאת רוצה האחדת דינים בעניין הזה.

יפעת הולצמן-גזית:

חד-משמעית.

רחל אלתרמן:

תגידי את זה כדי שאחרים יבינו.

ארז קמיניץ:

אם בפקודת הקרקעות אמרת שאת הסעיפים ואת תתי הסעיפים את לא מצליחה למצוא, אז איך הפקודה היא אורים ותומים?

יפעת הולצמן-גזית:

צר לי, אני לא רואה פה עבודה יותר טובה, אני לא רואה פה עבודה יותר משובחת מזו שבפקודת הקרקעות. אני אומר למה לדעתי זכות הרכישה מחדש, לצורך העניין, וזכות ההשבה אם בסוף יתקבלו הן חסרות תוחלת מעשית.

ארז קמיניץ:

גם לגבי סעיף 22 את אומרת את אותו דבר. סעיף 22 שהייעוץ המשפטי ביקש לתקן לא קיים כמו בפקודה, הוא קיים כמו בהצעה.

איריס פרנקל-כהן:

יש הבדלים לגבי מי הוא האדם האחר.

ארז קמיניץ:

גם 465(ב) יותר מסובך ממה שכתוב בפקודה?

יפעת הולצמן-גזית:

הערה לגבי למה אני חושבת שזכות הרכישה מחדש היא חסרת תוחלת מעשית ואם תתקבל זכות ההשבה..

רחל אלתרמן:

כפי שהיא מוצגת פה את רוצה לומר.

יפעת הולצמן-גזית:

כפי שהיא מוצגת פה. יש בהסדר החדש ובפקודה - ושוב אני אומרת לכם שאני מרגישה שזו קרקע חרוכה - סייג קטן אבל מאוד משמעותי. הסייג אומר שכאשר משיבים לבעל הקרקע את הקרקע, משיבים לו אותה עם הייעוד הקיים. אם הפקיעו לו לכביש, מחזירים לו את הקרקע כביש. עכשיו אומרים לו: אדוני, גברתי הנכבדה, לכו ונסו לשנות את הייעוד התכנוני לייעוד חדש. זה הוצאות, זה הגשת תכנית על חשבונך. יש גם בעיות בירוקרטיות מאוד קשות, כי לפעמים התכנית התקבלה בדרגה תכנונית שלי אין בכלל אפשרות לגשת אליה. אומר משרד המשפטים - תיכף ארז יגיד מה הוא אומר.. אני רוצה להגיד שזה מעקר מתוכן את כל העניין. פשוט לא נעים לי להגיד, אנחנו מדברים סתם.

ארז קמיניץ:

למה את אומרת שמחזירים בייעוד הקיים?

יפעת הולצמן-גזית:

כי זה מה שאתם אומרים.

רחל אלתרמן:

לפי הפקודה או לפי החוק?

יפעת הולצמן-גזית:

לפי שניהם.

ארז קמיניץ:

אבל החוק הזה מדבר על שינוי ייעוד. רק כאשר השתנה הייעוד בכלל צצה..אני הדגשתי את זה.

היו"ר אמנון כהן:

היא אומרת שהוא שינה ייעוד. שינית ייעוד של הקרקע. נניח עשית שם כביש.

ארז קמיניץ:

לא.

יהודה זמרת:

הכביש לא השתנה.

ארז קמיניץ:

אנחנו מדברים על רכישה מחדש. יש את המטרה הציבורית לדרך. עכשיו אני לא צריך את הדרך או את המטווה בגלל שהוא ירד דרומה, אז אני משנה את הייעוד.

איריס פרנקל-כהן:

לא חייב שינה ייעוד. יש (א) ו-(ב).

ארז קמיניץ:

זה לא הגון. ה-ב) שנמצא שם הוא חריג. בהפקעה תכנונית - אני לא מדבר כרגע על הפקעת שר אוצר - שאלת הרכישה מחדש או זכות ההשבה עולה כאשר משתנה הייעוד. רק כאשר משתנה הייעוד לייעוד סחיר, לא לייעוד הפקעתי. בגלל זה זאת רכישה מחדש.

יפעת הולצמן-גזית:

אולי אני לא מבינה נכון. אם אני לא מבינה נכון אני לוקחת את ההערה שלי בחזרה. אתה אומר שכאשר אני משנה את זה לייעוד סחיר אני מקבל את זה חזרה בייעוד סחיר?

ארז קמיניץ:

בוודאי. ברכישה מחדש.

רחל אלטרמן:

את צריכה לשלם על זה בייעוד הסחיר. זה חדשות רעות, בדיוק הפוך ממה שאת חושבת.

ארז קמיניץ:

את צריכה לרכוש את זה במחיר שזה עולה. את מקבלת פטור ממכרז ששווה 10% עד 15% - אוהד יתקן אותי. אתה מקבל את הקרקע בפטור ממכרז. יש לך זכות קדימה לרכוש בייעוד החדש.

יפעת הולצמן-גזית:

את זה אני מבינה, אבל..

ארז קמיניץ:

פה יש חריג. איפה החריג? אחרי שעברה תקופה של 8 שנים ונוכח ההערה של אדוני: מה, עכשיו תשאיר את זה אצלך עד בלי די? אמרנו שתקום זכות לנפקע לבוא ולרכוש מחדש באותו ייעוד, ובלבד שהוא יכול להשתמש, כי אחרת אין טעם לתת לו את הקרקע. מה הוא יעשה עם דרך?

יפעת הולצמן-גזית:

עכשיו אתה מסביר היטב מדוע אין זכות השבה. הסברת את הכל.

ארז קמיניץ:

הרכישה מחדש הזאת תלויה ביכולתו להשתמש. מתי? בסוגים מסוימים של שימושים ציבוריים יש אפשרות שגם הוא יוכל לעשות אותם, לדוגמה גני ילדים - אגב, לא גני ילדים מסחריים - מוסדות ציבור כאלה ואחרים. יש סיכוי שהוא יוכל להפעיל אותם. הוא צריך להוכיח שהוא יוכל להפעיל אותם, ואז הוא יוכל לרכוש מחדש גם אם לא השתנה הייעוד, אבל זה חריג. אני מסכים לחלוטין שאין זכות להשבה לפי ההצעה, יש רכישה מחדש בייעוד החדש.

יפעת הולצמן-גזית:

החריג הזה, ארז, הוא חריג מאוד משמעותי בחיי התכנון.

ארז קמיניץ:

לא נכון.

יפעת הולצמן-גזית:

אני כן חושבת שהוא נכון. בוא נקווה שהמקרים שבהם אתה, ארז, תשנה מייעוד ציבורי לייעוד מסחרי זה יהיה החריג.

שמאי אסיף:

למה?

יפעת הולצמן-גזית:

לקחת קרקע בהפקעה לייעוד ציבורי ושינית אותה למסחרי?

שמאי אסיף:

היו דברים מעולם.

ארז קמיניץ:

כל הרכישה מחדש זה חריג.

יפעת הולצמן-גזית:

האם נראה לכם הגיוני שקרקע מופקעת - המשמעות הכלכלית של זה היא סובסידיה - תשונה אחר כך לייעוד מסחרי?

ארז קמיניץ:

אם עוד 15 שנה יבינו שאין צורך בבית הספר כי השכונה נכשלה – זה קורה. זה לא תמיד קורה, זה קורה לפעמים. כדי שהשימוש בקרקע יהיה נכון בהיבט התכנוני שלה, כדאי שיהיה שם מרכז מסחרי כדי אולי טיפה להעצים את השכונה הזאת ולנסות לשקם או אולי לשים שם אזור תעשיית הייטק.. אני לא יודע, מוסד התכנון יחליט. אלה אותם מצבים שהם לא המצבים השכיחים.

יפעת הולצמן-גזית:

אני מדברת איתך על המצב השכיח. אתה אומר לי שהוא החריג. בוא נניח שזה לא השכיח.

ארז קמיניץ:

את יוצאת מתוך נקודת הנחה שתמיד יהיה שינוי ייעוד באיזו שהיא צורה. למה? אולי ההפקעה תלך כמו שצריך, אולי ישתמשו בזה לאורך 40 שנה, 50 ו-100. למה לצאת מנקודת הנחה שמוסד התכנון נכשל בצפייתו הטבעית פרוגרמאטית? כל סעיף 470 הוא חריג.

יפעת הולצמן-גזית:

אתה צודק. אני מאוד מקווה שזה יהיה החריג, אבל מכיוון שהחריג קבוע אנחנו צריכים לדבר עליו. לחריג יש, להבנתי, משמעות על ההחלטה מראש של הוועדה בשיקולים שלה. שמעתי שיש פה דינאמיות, שהתכנון צריך להיות גמיש וצריך לשנות אותו לפעמים. אני, ארז, ארגיש הרבה יותר בנוח אם תגידו שאין זכויות אחרי הפקעה. תהיו ישרים, תגידו שאין, ניתקה הזיקה, נגמר העניין, שאתם את כל הסעיפים מורידים. תעמדו מאחורי זה, תסבירו לי למה אין. מה שאתם עושים פה..

היו"ר אמנון כהן:

כאילו יש.

ארז קמיניץ:

אני לא מצליח להבין את ההערה.

יפעת הולצמן-גזית:

זה להגיד יש, אבל אין.

רחל אלטרמן:

יפעת, תסבירי למה.

יפעת הולצמן-גזית:

אתה מצליח להסביר לי מבחינה אנליטית למה אין. אני הראשונה אחרי קרסיק שאמרת שזה היה פסק דין לא נכון. זה לא היה המקרה להכיר בזכות השבה, אבל מה לעשות, זה קרה. אם תגיד אין ותסביר לי למה, בסדר, אבל אם תגיד אין ולא תצליח להסביר..

ארז קמיניץ:

יש טרמינולוגיה. המילה "השבה" אל מול רכישה מחדש. אין השבה, יש רכישה מחדש.

רחל אלתרמן:

את אומרת שאין השבה, יש רכישה מחדש.

יפעת הולצמן-גזית:

אין גם את זה.

יהודה זמרת:

היא אומרת שלא זה ולא זה.

רחל אלתרמן:

זה לא שאין. את רוצה לסייג את זה ולהגיד שאין משום שרוכשים את זה בשווי של הייעוד החדש.

יפעת הולצמן-גזית:

אין, משום שהתכלית המעשית של זה שואפת ל-0.

ארז קמיניץ:

לא נכון. למה את אומרת?

יפעת הולצמן-גזית:

כך אני רואה את הדברים. יש בחוק, אבל אין לזה תכלית מעשית.

רחל אלתרמן:

תנסחי את זה כדי שכולם יבינו. אין כדאיות לבעל הקרקע.

יפעת הולצמן-גזית:

אין כדאיות לבעל הקרקע. בחריג שקיים בייעוד ציבורי..

ארז קמיניץ:

לא בייעוד ציבורי. בייעוד למגורים.

יפעת הולצמן-גזית:

בחריג שקיים בסעיף קטן (ב), שארו אומר שהוא החריג, מחזירים לי אותו עם ייעוד הקרקע לציבורי. זה בכלל סגר את כל העניין.

ארז קמיניץ:

מה זה סגר את כל העניין? זה יקרה במצבים עוד יותר פחותים.

יפעת הולצמן-גזית:

זה שואף ל-0.

ארז קמיניץ:

ברכישה מחדש כששיניתי ייעוד למגורים, למה זה להגיד שזה לא קיים? אני נותן פה זכות לרכישה מחדש לרכוש למגורים.

יפעת הולצמן-גזית:

כי כאן התכלית המעשית של זה מבחינת יכולת הפרט להרים את הסכומים שמדובר בהם..

ארז קמיניץ:

אי אפשר לקחת משכנתא על הקרקע? אי אפשר לעשות עסקת קומבינציה?

יפעת הולצמן-גזית:

ארז, אתה מניח שאדם שקיבל פיצויים שומר אותם בצד?

ארז קמיניץ:

לא.

יפעת הולצמן-גזית:

נניח שזה הסכום שעליו מדובר.

ארז קמיניץ:

לא, מה פתאום, זה לא סכום הפיצויים. הוא קיבל פיצויים בקרקע חקלאית.

יפעת הולצמן-גזית:

אני מדברת על בן אדם שהייתה לו חלקת קרקע. אנחנו מכירים את המחקר. רוב האנשים שמגיעים ל-197, בין להפקעות ובין לדברים אחרים, אלה אנשים שיש להם חלקות קטנות. אנחנו לא מדברים פה..

ארז קמיניץ:

אין בעיה, קיבל..

יפעת הולצמן-גזית:

קיבל פיצויים. אתה רוצה שהוא ישם בצד את הפיצויים?

ארז קמיניץ:

לא.

יפעת הולצמן-גזית:

מאיפה הוא יקנה את זה בחזרה?

ארז קמיניץ:

הוא יכול לקבל מימון?

יפעת הולצמן-גזית:

יכול להיות שהוא יכול לקבל מימון. יכול להיות שהוא רוצה לשמור את הפיצויים שלו בצד.

ארז קמיניץ:

שישמור את הפיצויים שלו בצד, אין שום בעיה. הפיצויים האלה שהוא ישמור בצד לא יגיעו..

שמאי אסיף:

לא שמר בצד. הוא מתקשר עם איזה שהוא יזם, סוגר עניין.

ארז קמיניץ:

יפעת, את הראית במחקר שלך שיש מדינות שנותנות את הזכות הזאת לרכישה מחדש. להגיד שזה לא קיים?

יפעת הולצמן-גזית:

אני מסכימה עם ארז שההפקעות בחוק התכנון יש בהן פן פחות פוגעני, במיוחד העובדה שהן עברו דרך הליך תכנון שקוף. עם זאת אני רוצה לשאול מדוע יצרנו מסלול נוסף למדינה להפקיע דרך חוק התכנון. שמעתי מעו"ד טלי ענבר, שאומרת: "אנחנו רוצים להשתמש בחוק התכנון כי אנחנו רוצים להבטיח רה-תכנון". גם אני רוצה. אפשר להבטיח רה-תכנון גם לפי פקודת הקרקעות. אין שום בעיה להפקיע דרך פקודת הקרקעות אחרי תכנון. נהפוך הוא, מפני שאנחנו יודעים שהם יכולים להפקיע אחרי תכנון.. הפקודה מתייחסת בסעיפים מפורשים למצב שיש תכנון, שיש לה הקלות לעניין שימוע וכו'.

ארז קמיניץ:

אם היא לא עוברת ועדה מייעצת, בשביל מה זה טוב?

יפעת הולצמן-גזית:

זה טוב מהבחינה הזאת שצריך להבין שיש פה שני חוקים שמשחקים במקביל. יש חוק שעבר בפברואר 2010 – זה לא מזמן - שהוא החוק המרכזי שדרכו מפקיע שר האוצר. יש עכשיו את התזכיר הזה שיעבור. אם נאפשר למדינה להפקיע דרך חוק התכנון, החשש שלי - אני אומרת את זה בגדר חשש כי אין לי שום אסמכתא, אבל האינטואיציה שלי אומרת מבחינת הדינאמיקה בין שני החיקוקים האלה – שהפקודה תהפוך למכשיר מאסיבי של הפקעות לפני תכנון. את זה אנחנו לא רוצים.

יהודה זמרת:

ההיפך.

יפעת הולצמן-גזית:

כמו שארז אומר: "הפקעות לפני תכנון הן לא רצויות". למה היא תהפוך למכשיר מאסיבי של הפקעות לפני תכנון? מפני שאחרת אין צורך בשני המסלולים האלה.

ארז קמיניץ:

רק שיש שם זכות להשבה.

יפעת הולצמן-גזית:

אז בוא נשים את זה על השולחן, ארז.

ארז קמיניץ:

אמרתי את זה בציניות. זו ממש לא התשובה.

יפעת הולצמן-גזית:

תן לי לקחת את הציניות שלך לרצינות. אם המטרה היא שהמדינה תפקיע דרך חוק התכנון כדי שהיא לא תתחייב בהשבה שבה היא חייבת לפי פקודת הקרקעות, אז שימו את זה על השולחן. אם לא, אני לא השתכנעתי שיש סיבה למסלול עוקף פקודת הקרקעות בעניין הזה.

הערה נוספת היא לגבי העניין של זכות ההשבה וזכות הרכישה מחדש. הערה אחרונה היא לגבי התיישנות.

אני אתחיל דווקא עם ההערה לגבי התיישנות. אדוני ראה שיש הוראה של התיישנות של 25 שנה. אחרי 25 שנה הקרקע מוקנית לרשות או למדינה - אם היא רשות מוסמכת להפקעה - ללא כל זכות לנפקע. אין שום זכות לנפקע. תקופת התיישנות הזאת אינה מוגדרת בכלל כשאלה של האם מימשתי עד תום את המטרה הציבורית או לא. מכיוון שהתחלת ביצוע מספיקה כדי לשלול זכויות של הנפקע, אז מה קורה? אני יכולה שיעברו לי 25 שנה ואשאר במצב - כמו שארז אמר - שהתחלתי הפקעה לצורך שכונה ב-4 שלבים ואחרי השלב הראשון התברר לי שאני לא צריכה את שלושת השלבים הנוספים. אין יותר זכויות לפרט אחרי 25 שנה, למרות שמימשתי רק את השלב הראשון מתוך 4.

איריס פרנקל-כהן:

מה עם הסיפא? את מדברת על מימוש.

יפעת הולצמן-גזית:

מלא של המטרה.

ארז קמיניץ:

זה לא קשור למימוש או לא מימוש. זה שתי סוגיות שונות.

איריס פרנקל-כהן:

לא. את מדברת על תחילת מימוש. בתחילת מימוש תנאי אחד זה ממש, התנאי השני זה שהקרקע עדיין..

יפעת הולצמן-גזית:

התקופה של התיישנות אינה תלויה במצב מימוש המטרה הציבורית. אני אתן דוגמה. הדוגמה של ארז שהפקעתי..

רחל אלטרמן:

זה בעייתי?

יפעת הולצמן-גזית:

יש לי שכונה שרוצים לעשות אותה ב-4 שלבים. אחרי השלב הראשון יש לי התחלת ביצוע. עברו 25 שנה ולא עשיתי את שלב ב', ג' וד'. הקרקע לא של הפרט מכוח התיישנות.

ארז קמיניץ:

נכון.

יפעת הולצמן-גזית:

אני אומרת שאת תקופת ההתיישנות צריך להצמיד לשאלת מימוש מלא של המטרה הציבורית.

ארז קמיניץ:

ככה זה בפקודה ובדין המשווה שחקרת?

יפעת הולצמן-גזית:

לא. אני מכה על חטא שאני הולכת על קרקע חרוכה. מה שמקולקל בפקודה לא אומר שזאת סיבה לא לתקן כאן. גם בפקודה זה לא טוב, זה רע.

שמאי אסיף:

קשה להבין.

ארז קמיניץ:

זה לא קשור לתחילת מימוש.

היו"ר אמנון כהן:

אתם עושקים את הציבור. כל הזמן עושקים את הציבור.

ארז קמיניץ:

להגיד שעושקים את הציבור זה נחמד, להגיד שצריך צורכי ציבור זה גם נחמד.

היו"ר אמנון כהן:

בסדר, אבל אתה לא מימשת, תחזיר לו. למה אתה לוקח לו את זה?

ארז קמיניץ:

זה לא קשור לתחילת מימוש או אי תחילת מימוש. אני אקח את הסיטואציה הכי קשה שלא עשיתי כלום במשך 25 שנה. הקרקע הופכת להיות קרקע נטולת כל זכות לנפקע.

יפעת הולצמן-גזית:

זה בסדר?

ארז קמיניץ:

לשאלה אם זה בסדר או לא בסדר את בעצמך ענית במחקר המשווה, כי מסתבר שהבסדר הזה, היינו אם זה מידתי או לא מידתי, קיים בכל העולם. מסתבר שבכל מדינות העולם יש הגבלה על הזכות הזאת, בין אם זה ב-20 שנה ובין אם ב-30 שנה.

יפעת הולצמן-גזית:

תלוי במצב המימוש.

ארז קמיניץ:

זה לא תלוי במצב המימוש.

יפעת הולצמן-גזית:

בוא נפתח את המאמר ונראה.

ארז קמיניץ:

אולי בארצות הברית יש משהו אחר, אבל חוץ מארצות הברית בכל המדינות זה ממש לא קשור לשאלת המימוש. הכנסת קיבלה החלטה בשנת 2010, כמו שאמרת, שזה לא יהיה קשור.

יפעת הולצמן-גזית:

זה שהיא קיבלה החלטה ב-2010 אני יודעת, אבל זה לא אומר שאין מקום לתקן את זה כאן. נקודה אחרונה מהערות הכלליות. אני לא אעבור להערות הפרטניות. אני סבורה שהתכלית המעשית של זכות הרכישה מחדש שואפת ל-0, אם לא 0. בכל אופן אני רוצה ללכת לגישתו של משרד המשפטים שיש לזה תכלית מעשית, זאת אומרת שבאמת יש פה משהו ממשי לפרט. מדוע האבחנה בין ההסדר שקיים בפקודה, ששם אם לא התחלת מימוש בתקופה שנקבעה יש השבה ואם התחלת מימוש יש רכישה מחדש? ההסבר ששמעתי אומר גמישות תכנונית.

ארז קמיניץ:

לא נכון.

איריס פרנקל-כהן:

ההסבר אומר תכנון.

יפעת הולצמן-גזית:

ההסבר אומר לא רק תכנון. ההסבר אומר שיכול להיות שאחר כך יתברר לי שהשכונה מבוגרת, לא צריך בית ספר ואני רוצה לעשות שם משהו אחר. גמישות תכנונית זה לא מושג תכנון?

רחל אלתרמן:

אפשר להגיד ככה.

ארז קמיניץ:

זאת אחת הסיבות.

יפעת הולצמן-גזית:

אני רואה גמישות תכנונית לא כמילת גנאי אלא כמילה של צורך שקיים. אני שואלת האם נגד הצורך הזה לא קיים הצורך של הפרט למקרה שלא התחילו את המימוש. זו עדות, לטעמי, חזקה לכך שאולי לא היה צורך מלכתחילה. פה יש שאלת פרשנות. האם במקרה כזה לא ראוי להכיר בזכות ההשבה? יבואו חלק מהאנשים ויגידו לי: לא, זו לא ראייה. גם במקרה שלא התחלתי זה נכנס תחת עקרונות של תכנון. לטעמי, זה לא יכול להיכנס באותה רמה במקרה שלא התחלתי התחלת ביצוע בתוך התקופה שנקבעה כדי להראות על רצינות הרשות והמחשבה מלכתחילה אם יש צורך ציבורי, לבין מצב שהתחלתי ואחר כך היה איזה שהוא שינוי נסיבות, השכונה מבוגרת, או מה שזה לא יהיה, ואני לא צריכה יותר להמשיך בהתחלת הצורך הציבורי שהתחלתי בו. אם שואלים אותי, אז אני לא רואה בו תכלית מעשית..

ארז קמיניץ:

בפקודת הקרקעות יש לרכישה מחדש תכלית מעשית?

יפעת הולצמן-גזית:

בשניהם לא.

נחמה חומי נובנשטרן:

כיוון שלהגדרת צורכי ציבור הוכנס גם אתר לשימור, אז למעשה זה מייתר את הערה שלנו כי ההערה שלנו התייחסה להפקעה כאחד מהאמצעים לשימור על השימור.

נירה אורני:

אני עורכת מחקר על אספקט הזמן של הפקעות בישראל.

איריס פרנקל-כהן:

אבל את מגיעה מהשטח.

נירה אורני:

יש לי ניסיון של 25 שנים בעיריית חיפה. הייתי עוזרת מהנדס העיר, מנהלת המחלקה לתכנון עיר. ישבתי במועצה הארצית, בוועדת היגוי תמ"א 31.

היו"ר אמנון כהן:

מהניסיון שלך מהאקדמיה ומהעבודה המעשית, איך את רואה את נושא ההפקעות? את מומחית בזה. זה עושה סדר?

נירה אורני:

זה עושה סדר. זה לא קל, זה מסובך, אבל לפי דעתי זה עושה סדר.

היו"ר אמנון כהן:

נשמרת פה זכות האזרח שמפקיעים ממנו?

נירה אורני:

זה שיפור לאין ארוך לגבי זכות הקניין. זה אחרי חוק יסוד כבוד..

היו"ר אמנון כהן:

מהמטר הראשון נותנים את הכסף..

נירה אורני:

זה שינוי כזה משמעותי שאני חושבת שראוי לכל שבת. לגבי ההשבה יש פנים לכאן ולכאן. אני מדברת על שיהוי בהפקעת הקרקע, המצב של שיהוי לפני הפקעה.

ארז קמיניץ:

אחרי התכנית או לפני התכנית?

נירה אורני:

אחרי התכנית ולפני הפקעה, שזה בעיני הזמן הכי קריטי בשביל בעל הקרקע. אם לא מפקיעים לו מהר ככל האפשר או מפצים אותו מהר ככל האפשר, הוא נמצא במצב שהוא לא יכול למכור, אף אחד לא יקנה, הוא לא יכול לפתח. אפילו אם הוא חקלאי הוא יכול להיות במצב שהוא חקלאי מזדקן או חקלאי שצריך את הכסף. את זה צריך למנוע ככל האפשר. יפה מאוד שלבקשתו הרשות צריכה להפקיע. יש כאן סעיף שאני לא יודעת אם הבנתי אותו נכון: "ובלבד שאינו יכול להשתמש בקרקע המיועדת להפקעה בשל הייעוד שנקבע לה בתכנית".

ארז קמיניץ:

לייעוד שנקבע. אם את מדברת על החקלאי הזקן אין פתרון, צריך להגיד את זה בצורה מפורשת. הרעיון הוא שאם אדם בא ומבקש שיפקיעו לו את הקרקע, אבל, כמו ששמענו, יש לו פתרונות להמשיך את השימושים החקלאיים שלו, הרשות לא תהיה חייבת לעשות את זה. אם, לעומת זאת, הוא לא יוכל להמשיך את השימושים החקלאיים שלו..

נירה אורני:

הוא לא יוכל מסיבות אישיות?

ארז קמיניץ:

לא, בגלל ההפקעה.

רחל אלתרמן:

בגלל הייעוד, לא ההפקעה.

ארז קמיניץ:

אם התכנית משאירה את אפשרויות ניצול הקרקע בדיוק כפי שהן היו גם לשלב הביניים, הוא לא יוכל לדרוש.

נירה אורני:

אני רוצה להביא דוגמה. יש פסק דין שהמלצתי פה – תדמון. במקרה של תדמון עיריית כפר סבא הועידה שטח גדול מאוד לבית עלמין. היא חילקה את זה ל-7 שלבים. תדמון הוא בשלב השביעי. לא ידוע מתי תהיה ההפקעה שלו. ידוע שתהיה. הוא המבוגר. אולי הוא יצטרך את הקרקע לדיור מוגן.

שמאי אסיף:

הוא יכול להמשיך לעבד או לא?

ארז קמיניץ:

הוא יכול להמשיך לעבד?

נירה אורני:

בהיותו אדם זקן הוא לא מעוניין לעבד, הוא זקוק לכסף.

היו"ר אמנון כהן:

הוא יכול למכור?

נירה אורני:

מי יקנה? זה הולך לבעלים. בית המשפט אמר שילך ל-197. הפסיקה הייתה ב-2006. היום עוד לא גמרו לדון על הפיצויים ל-197. אם יש פה שמאים, שיגידו לי איך מכמתים.. באדם כזה שאין לו מה לעשות עם הקרקע.

קריאה:

אפשר לכמת את זה.

שמאי אסיף:

למה אין לו מה לעשות עם הקרקע?

נירה אורני:

להם אין בעיה.

יהודה זמרת:

היום מוכרים קרקע.

נירה אורני:

זה לקח 5,6 שנים. ההצעה שלי היא שאם הבן אדם מבקש להפקיע, שיפקיעו.

היו"ר אמנון כהן:

בלי סיבות, בלי להוכיח שום דבר.

נירה אורני:

כן, הוא לא רוצה להישאר עם מה..

היו"ר אמנון כהן:

במצב שאתה מתחיל לתכנן אני רוצה את הפיצוי ושתעזוב אותי.

נירה אורני:

או שתשאיר לי או שתיקח לי. זה מביא אותי להערה כללית, אולי יסודית מידי. אני חושבת שצריך ליתר בכלל את השיטה של הפיצוי הדו-שלבי אלא למקרים חריגים. ברוב המקרים אם הפקעת מיד תשלם מיד, אם תפקיע בעתיד תשלם בעתיד.

שמאי אסיף:

זה בניגוד לדוגמה שנתת.

נירה אורני:

למה? אני אומרת שלתדמון היה צריך להפקיע היום.

רחל אלטרמן:

זה המצב המשפטי הנוכחי.

שמאי אסיף:

אני יודע, אבל הדוגמה שנתת זה בדיוק..

יפעת הולצמן-גזית:

הוא היה רוצה שיפקיעו לו עכשיו.

ארז קמיניץ:

אם יש אחד שלא רוצה שיפקיעו לו עכשיו, הוא לא יקבל 197?

נירה אורני:

רק את הבעיה הזאת צריך לפתור. באופן כללי, לפי דעתי, הדו-שלביות מיותרת, מעמיסה, מסבכת. בקשר למצב של אחרי ההפקעה. כאן אני באה מהזווית הציבורית. להבדיל מפקודת הקרקעות, שכאן הסבירו והדגישו, יש מטרה. כשרוצים לעשות את מנהרות הכרמל, מפקיעים, מבצעים - גם למע"צ - חוץ ממקרים חריגים. ברשויות המקומיות זה אחרת. יכול להיות אזור שלם של העיר שלא נכשל, אבל הוא לעתיד לבוא. יצטרכו בעתיד לבוא. העתיד לבוא יכול להיות יותר מ-8 שנים, יותר מ-15 שנה. במקרים של הפקעות לפי חוק התכנון והבנייה צריך להאריך לרשויות המקומיות הרבה יותר את האפשרות להפקיע. אחרי ההפקעה תישאר לרשות המקומית היכולת ליישם את הפרויקט, ליישם את המטרה בעתיד האפילו רחוק.

ארז קמיניץ:

את אומרת יותר. הייעוץ משפטי ביקש לקצר. את אומרת שצריך להאריך.

נירה אורני:

כן, זה סותר את מה שנאמר.

איריס פרנקל-כהן:

למרות שיש אפשרות קודם ליעד את הקרקע? אני יכולה ליעד את הקרקע בתכנית ולהפקיע אותה עוד 5 או 10 שנים?

נירה אורני:

לא. זה בהמשך למה שאמרתי קודם. אני אומרת שאם האדם רוצה תפקיעו מיד, כאשר אחרי ההפקעה תישאר הקרקע בידי הרשות המקומית למטרות ציבוריות לטווח הרבה יותר ארוך.

יפעת הולצמן-גזית:

האם בהפקעה מיד זה דרישה על כתב ויתור זכויות? אם אני דורשת שיפקיעו מיד, מה לגבי הפיצויים?

ארז קמיניץ:

את תקבלי את הפיצויים. אין מתן חזקה בלי פיצויים. זה ביחד.

יפעת הולצמן-גזית:

כשאני דורשת שיפקיעו מיד זה פיצוי מוסכם או פיצוי עד הסוף?

ארז קמיניץ:

זה פיצוי כמו..תצא שומה.

יהודה זמרת:

כמו בהליך הפקעה באופן מידי.

יפעת הולצמן-

בפקודת הקרקעות יש משהו אחר. זה מסירת חזקה תמורת פיצוי מוסכם.

איריס פרנקל-כהן:

לא.

קריאה:

אותו דבר.

ארז קמיניץ:

אני אתייחס לזה. זה בשוליים.

נירה אורני:

הנקודה האחרונה שלי היא הנקודה של ה-20..

ארז קמיניץ:

ברכישה מחדש יש חובה על הרשות לשלם פיצויים, שהם לא במחלוקת, בתוך 90 יום מתפיסת חזקה.

יפעת הולצמן-גזית:

לא ברכישה מחדש, בהפקעה.

ארז קמיניץ:

בחוק לתיקון דיני הרכישה יש חובה על הרשות בתוך 90 יום מיום שהיא תפסה חזקה, גם אם האדם לא בא איתה בדברים או במגעים לפני, לתת לו סכום שאינו שנוי במחלוקת או להפקיד בחשב הכללי. זאת חובה. עשינו פה שינוי בהליך. חייבנו את הרשות המפקיעה להוציא שומה ולהעביר אותה לנפקע. הוא יוכל להגיד אם השומה מקובלת או..

יפעת הולצמן-גזית:

אם הוא יגיד לא מקובלת, מה קורה?

ארז קמיניץ:

הוא יגיד לא מקובלת, אין בעיה. הוא יקבל..

יפעת הולצמן-גזית:

האם הוא יכול לדרוש שתפקיעו? זאת השאלה.

ארז קמיניץ:

בוודאי. אין קשר בין הדברים.

נירה אורני:

אני רוצה לחזק את מה שאמרתי בנתון מהמחקר שעשינו. המחקר סוקר פסקי דין בתקופה של 20 שנה, מ-1990-2010, שעוסקים בבקשות לביטול ההפקעה. בסך הכל הוגשו 219 מקרים כאלה שעברנו עליהם. על שיהוי היו 119, לפי חוק התכנון והבנייה היו 88 בקשות. כל הבקשות האלו עברו את בתי המשפט בערכאות.

יפעת הולצמן-גזית:

ב-20 שנה.

נירה אורני:

ב-20 שנה. מהן התקבלו לשיהוי אחרי הפקעה 7 סך הכל. גם ה-7 האלו היו במקרים שהרשות המקומית גמגמה, עשתה איזה מו"מ להחזיר.

ארז קמיניץ:

מה זה מלמד?

נירה אורני:

זאת אומרת שבית המשפט ראה 88 מקרים כאלה, והחשב הגיע למסקנה שעדיין זה לא מצדיק לבטל את ההפקעה. בונשטיין אמר: "נכון, זה באמת לא יפה, זה באמת הרבה שנים, אבל את המטרה אדם צריך. עוד לא גמרנו לבנות את העיר ואת המדינה. צריך להשאיר". זה לחזק את מה שאמרתי בקשר לזה.

הנקודה האחרונה זה ה-25 שנים תפוגה, האם היא תחול רטרואקטיבית. למה אני אומרת? לגבי העתיד אוקיי, אבל לגבי העבר אם אחרי 25 שנים ינתקו את הקשר ואת הזיקה לגבי הפקעות ללא תמורה זה יהיה אי צדק חמור מידי.

אמנון קולבק:

ההערות שלנו מתמקדות ב-3 סעיפים עיקריים. אני לא אתחיל לפי הסדר אלא לפי סדר החשיבות מבחינתנו. אני דווקא אבחר להתחיל בסעיף 2)467, שעוסק בביטול האפשרות להפקעה ללא תמורה של עד 40%. פה אני מביא עמדה שהיא פחות פופולארית מנקודת ראות האזרח, אבל אני כמייצג את מרכז השלטון המקומי שמסתכל על הצעת החוק ולא מוצא בה מקור כספי, תוהה – פה אני אשמח אם יענו לי - מאיפה אני אמור לשלם מהמטר הראשון.

ארז קמיניץ:

מהיטל השבחה.

אמנון קולבק:

היטל השבחה לא יספיק. גם הליברליות שנקבעה ב-197 או ב-397 המתוקן לא תאפשר למעשה יישום של העניין הזה.

איריס פרנקל-כהן:

אמנון, אני חושבת שהטענה הזאת קצת מתעלמת מהצמצום המאוד גדול של הזכות להפקעה לגבי אותם 40% שנעשתה בפסיקה ב-15 השנים האחרונות.

אמנון קולבק:

עשינו את הבדיקה הכלכלית הזאת.

יהודה זמרת:

יש לכם הערכה כספית...?

אמנון קולבק:

לא כרגע מולי, אבל עשינו איזה שהוא תחשיב.

יהודה זמרת:

.. הערכה כספית שלכם שתסביר לנו – גם השמאים נמצאים פה - מה המשמעות הכספית של העובדה במציאות החיים. כמה באמת נשאר מה-40% שאתה מנכה אותם מההפקעה אחרי ששילמת 197 על ה-100%? כמה פעמים אתה לא משלם מסיבות כאלו ואחרות? תבואו, יש לכם נתונים.

אמנון קולבק:

אפשר לרכז את הנתונים, להכין אותם בטבלה מסודרת. הם לא נמצאים עלי. אני יודע שנעשתה בדיקה.

יהודה זמרת:

הייתה טענה שבאה ואומרת קרקע לעומת ההקטנה של ה-197 של החשיפה של הרשויות המקומיות, שינויים בהיטל השבחה. צריך לשים תחשיב.

היו"ר אמנון כהן:

הם יכינו את התחשיב. לדיון הבא הם יביאו לך.

אמנון קולבק:

אפשר להביא את התחשיב ולרכז. נוצר פער גדול בין הדברים באופן שלא מאפשר לי לשלם מהמטר הראשון.

היו"ר אמנון כהן:

למי אתה מתכוון? תל-אביב לא יכולים לשלם?

אמנון קולבק:

אני לא מדבר על תל-אביב.

היו"ר אמנון כהן:

אמרת 15 רשויות חזקות.

דן משה ארצי:

גם תל אביב תצטרך לשלם.

אמנון קולבק:

גם לתל-אביב לא יהיה את המקור.

דן משה ארצי:

זה הרבה כסף. לתל-אביב יש המון..

היו"ר אמנון כהן:

תפצו את האזרחים. מה חשבת?

אמנון קולבק:

סעיף 465(ג) זה אותו סעיף שמאפשר למדינה לגבי קרקע שנקבע לגביה בתכנית, להפקיע אותה ולרשום אותה על שמה. אני לא מוצא את ההצדקה להתערב או להחליף את שיקול הדעת של הרשות. הפקעה לוקחת זמן, הפקעה מחייבת מקור מימון. אם אני כרשות בחרתי להמתין או בחרתי לשקול עוד היבטים, המדינה לא יכולה – משיקוליה - לנצל את החריג לחריג, להפקיע ולרשום אותה על שמה. זכות השימוע הזאת לא מספיקה.

עניין נוסף עיקרי בפרק הזה הוא אותו סעיף 472. לגבי כל נושא ההשבה והרכישה מחדש דובר לעומק. דיברו הרבה דברי טעם. אני מדבר פה בנסיבות של הליך של איחוד וחלוקה.

שמאי אסיף:

ופרצלציה.

אמנון קולבק:

קבל. נטילת קרקע בהליך של איחוד וחלוקה וייעודה לצורכי ציבור משולה לכל דבר ועניין להפקעה בתמורה, במובחן מהפקעה ללא תמורה. בנסיבות כאלו שבעל הקרקע מקבל קרקע חליפית, אתה בעצם הפרדת את מבנה הציבור מקרקעות לבנייה, ניתקת כל זיקה רגשית לקרקע. כל הרציונאל שעמד מאחורי הרכישה החוזרת או ההשבה מתנתק פה, לא קיים. באיחוד וחלוקה אין כל רעיון כזה של לאפשר את הרכישה ואת ההחזרה.

מדובר בסיטואציות של חטיבות קרקע גדולות. במרבית הפעמים מדובר במאות, אם לא אלפי, בעלים. אני באופן אישי מתקשה לראות איך עם כל האילוצים הלוגיסטיים של החזר והשבה, בהנחה שיתקיימו, זה ישים לאפשר פה רכישה חוזרת של קרקע אחרי איחוד וחלוקה כשבעל הקרקע קיבל קרקע חלופית. אין כל הצדקה לסעיף בנסיבות של איחוד וחלוקה. זה גם על דעתן של המועצות האזוריות.

אוהד דנוס:

אנחנו נתחיל בסעיף 465(ד)1). אנחנו חושבים שמבחן יכולת השימוש על ידי בעל הקרקע לא רלוונטי. כל הדוגמאות שעלו פה בשולחן דיברו על קרקע חקלאית. לכאורה, מאוד פשוט, קרקע חקלאית, אומרים לחקלאי: אדוני, תמשיך לעבד, לא נגרם לך כרגע שום נזק, אתה יכול להמשיך לעבד. גם על זה שמענו שיש איזה שהן הערות, אבל מדובר פה בתכנון. מרבית העיסוק של חוק התכנון והבנייה עד היום היה בתכנון עירוני. בין היתר יכולים לקחת שטח שסומן למלאכה ולתעשייה, לסמן אותו לשצ"פ או לדרך, ולבוא לאותו בעל קרקע, בעל עסק ולומר לו: אדוני, תמשיך להשתמש. אתה יכול להמשיך לקיים את המפעל.

איריס פרנקל-כהן:

בדיוק מהסיבה הזאת הוספנו את הסיפא: "אם הוא יכול להשתמש בזה לאותו שימוש".

אוהד דנוס:

אני מדבר על מצב שהוא יכול להמשיך להשתמש, אבל הכנסת אותו ואת עסקו לאי ודאות כזאת שהוא לא יודע מתי ייקחו לו. עכשיו אומרים לו: אדוני, יש לך מפעל, אל תעשה תכנית חומש. אנחנו לא יודעים מתי נבוא. יכול להיות שנבוא בעוד שנה, יכול להיות שנבוא בעוד 10 שנים.

היו"ר אמנון כהן:

אם תוך 25 שנה..

אוהד דנוס:

אתה בינתיים יכול להמשיך לעבוד, תמשיך לעבוד. אנחנו חושבים שהמבחן הזה כשלעצמו הוא לא רלוונטי, או שבמקרים מסוימים הוא לא מידתי. צריך לבחון אולי לשכלל את ההוראה הזאת, לא רק לעניין האם הוא יכול להשתמש או לא יכול להשתמש. יכול להשתמש או לא יכול להשתמש מתאים בעיקר לקרקע חקלאית.

היו"ר אמנון כהן:

לא הבנתי מה אתה מציע.

שמאי אסיף:

נתת דוגמה אחרת מצוינת, למה זה לא מתאים? יש מפעל שרוצה להמשיך, מה הבעיה?

אוהד דנוס:

כי כשאתה מחזיק במפעל אתה עושה תכניות לטווח ארוך, דברים שאתה לא יכול לעסוק בהם..

ארז קמיניץ:

יש לך ודאות..

רחל אלתרמן:

כמעט שלא מפקיעים מפעלים בפועל.

אוהד דנוס:

שטח שמשמש למלאכה, מסמנים אותו..

רחל אלתרמן:

נדיר מאוד שמפקיעים מפעלים בהפקעה של ממש.

יהודה זמרת:

שטח שיכול להיות חלק מהחצר שלי..

היו"ר אמנון כהן:

מפעל שנמצא כרגע בשטח חקלאי.

אוהד דנוס:

זה לא.

היו"ר אמנון כהן:

אוהד, תגיד אם יש לך גם פתרונות.

אוהד דנוס:

בסוגיה הזאת הפתרון שלנו הוא לבטל את המבחן של יכולת השימוש. אנחנו לא חושבים שהוא צריך להיות.

הסעיף הבא הוא סעיף 466(6)(ג). הסעיף קובע שהרשות המפקיעה לא תתפוס חזקה בבית מגורים שנבנה כדין, אלא אם הוצע לדייר דיור חלוף. רשום בהצעת החוק בית מגורים שנבנה כדין. היינו מציעים לדייק את זה לבית מגורים שבעיקרו נבנה כדין, כי לא יכול להיות מצב של פרגולה.

ארז קמיניץ:

אני כבר עכשיו אומר לא. אם אתם רוצים שאני ארחיב, אני אגיד "לא" באלף רבתי.

היו"ר אמנון כהן:

הוא אומר בעיקרו.

ארז קמיניץ:

לא בעיקרו. אם הכוונה היא לזה שהפיצוי על מה שנבנה כדין יינתן ומה שלא כדין לא יינתן, אז זה בסדר.

אוהד דנוס:

זאת הכוונה.

ארז קמיניץ:

המילה "בעיקרו" לא מתאימה.

יהודה זמרת:

על החלק הלא חוקי לא יהיה, אבל על החלק..

אוהד דנוס:

לפי הניסוח הגורף כאן יכולים להגיד לו: אדוני, בניית פרגולה לא כדין, אין פיצוי.

ארז קמיניץ:

מה שתוקן ב-197 יתוקן פה.

אוהד דנוס:

סעיף 467(2) זה הסעיף של הפוטנציאל, אני לא ארחיב בו. כאן דיברנו באופן תיאורטי על מה יקרה בהיטל השבחה. בהיטל השבחה אני אשלם יותר אם יבטלו את הפוטנציאל. בסוגיות של פגיעה תכנונית אולי ישלמו פחות. כאן עושים תספורת אמיתית. מדובר כאן על מצב של ספקולציה של בעלי קרקע בהפקעות שמקבלים יותר או מנסים לקבל יותר. כאן המשמעות של זה היא שלא ישלמו לבעל הקרקע את מה שהוא שילם בגין הקרקע. חשוב שהוועדה תבין את זה. מדובר פה על מקרים של אנשים ששילמו 100 דולר למטר, 50 דולר למטר ועכשיו באים ואומרים להם: אנחנו הולכים לשלם לכם לפי שווי הקרקע ללא פוטנציאל 30 דולר, 20 דולר. אגב, זה מה שיהיה לאחר אישור החוק. אנחנו נראה איך השוק יתגבש. בטוח הוא ירד. לאן הוא יגיע אנחנו לא יודעים.

היו"ר אמנון כהן:

ארז, אתה חושב שזה ירד?

ארז קמיניץ:

בוודאי שירד. יש מטרה שירד.

היו"ר אמנון כהן:

מסכן מי שקנה במלוא כספו.

ארז קמיניץ:

אנחנו נדבר על מי שקנה.

היו"ר אמנון כהן:

מי שקנה במלוא כספו לא ידע על ספקולציה, הוא קנה לילדים, לנכדים. למה לטפל בו? אכזריות כזאת.

ארז קמיניץ:

זאת לא שאלה של אכזריות. אנחנו נדבר על האנשים שקנו בתום לב. אני רוצה להקדיש את הדיון למה קורה עוד 20 שנה מהיום. בוא נדבר על העתיד, איך אנחנו רוצים לראות את ההסדר בלי להתייחס למי שהיום קנה.

היו"ר אמנון כהן:

אני מדבר על לפני החוק.

ארז קמיניץ:

שאלת ההסתמכות של אנשים על הספקולציה בקרקע היא כשלעצמה..

אוהד דנוס:

על עסקאות שוק, לא על ספקולציה בקרקע. הם הסתמכו על עסקאות שוק.

ארז קמיניץ:

השוק גילם משהו שגם הפסיקה לא הכירה בו. אני מצטער – אומר את זה בית המשפט הרבה פעמים - לא תמיד שווי השוק כפי שנמצא בשוק זה מה שבית המשפט מקבל כבסיס הפיצוי. למשל ב-197 בית משפט אמר באופן מפורש שאין פיצוי על ספקולציה בקרקע, אלא..

היו"ר אמנון כהן:

מי קובע שזו ספקולציה? קניתי בתום לב.

ארז קמיניץ:

זאת ספקולציה, כי כשאתה קונה קרקע חקלאית ומשלם עליה, עם כל הכבוד, 100 או 200 דולר לדונם, או כמו שאני שומע פרסומים בזכרון יעקב ככה ובזה ככה, אז קנית ספקולציה. אתה לא משלם 100 אלף שקל לדונם כדי לעשות שם עגבניות. אתה לא תפיק מהקרקע משהו שמתקרב ל-100 אלף שקל.

היו"ר אמנון כהן:

שמתי לטווח ארוך.

ארז קמיניץ:

שמת לטווח ארוך 100 אלף שקל? שמת לטווח קצר מאוד, אדוני.

היו"ר אמנון כהן:

אם השוק יכתיב לי זה בסדר, אבל אני עכשיו בחוק מכתוב לו.

ארז קמיניץ:

אתה שמת לטווח קצר מאוד, כי אתה בטוח, אדוני, שישנו שם ייעוד. מוסד התכנון בכלל לא נדרש לשום תכנית עדיין, הוא לא רואה שום תכנית. אתה קנית על סמך חשיבה.

היו"ר אמנון כהן:

בשביל זה צריך לתת לו בראש?

ארז קמיניץ:

זה לא עניין של לתת בראש.

היו"ר אמנון כהן:

בתום לב הוא קנה. הוא לא ספקולנט מטבעו.

ארז קמיניץ:

אנחנו עוד נדבר על הוראות מעבר. אני מסכים שצריך לדבר על איזה שהן הוראות מעבר. אנחנו נעשה את הדיון בעניין הוראות מעבר למי שרכש בצורה כזאת או אחרת. אני רוצה גם לעניין הוראות המעבר להגיד שמי שאפילו בתום לב רכש לצורך העניין מתוך חשיבה שיש סיכוי גבוה לשינוי ייעוד כזה או אחר..

היו"ר אמנון כהן:

שיהיה עוד 10 שנים.

ארז קמיניץ:

שיהיה עוד 5 או 10 שנים, לא עוד 50 שנה, לא לילדי ילדיי, כי על זה לא משלמים 100 אלף שקל לדונם. לא משלמים 100 אלף שקל לדונם לזה שזה יהיה לנכדים שלי.

אוהד דנוס:

אתה תתבדה, אבל ישלמו.

היו"ר אמנון כהן:

משלמים, אני מכיר את השוק.

ארז קמיניץ:

100 אלף שקל לדונם לנכדים?

אוהד דנוס:

גם לחקלאים.

ארז קמיניץ:

גם לקרקע חקלאית כשמשלמים 100 אלף שקל לדונם ברור שמדובר בספקולציה. השאלה אם הדין הקיים היום מפצה על ספקולציה היא ממש ממש לא מאוחדת ומוחלטת לטובת פיצוי על ספקולציה. מה שביט משפט אמר על 197 זה שהוא מוכן להכיר במצבים בהם יש ודאות קרובה, או בנסיבות העניין צפי לשינוי תכנון, כמשהו שאולי אפשר לפצות עליו, בטח לא על איזו שהיא חשיבה תכנונית ערטילאית המצויה במוחם של אלה שקונים את הקרקע החקלאית, או אלה שמוכרים אותה ואחר כך מאוד מצליחים - כן או לא - לשנות אותה במוסד תכנון, לפי החוזק שלהם. דיברנו על זה. אני מסכים שאולי צריך לעשות משהו לעניין הוראות מעבר, כי השוק כנראה ממש לא מתנהג כמו שביט משפט.

אוהד דנוס:

אין משמעות להוראות מעבר כאן. מה הוראת מעבר יכולה להגיד? שיתחשבו במי שבזמן מסוים ימכור או יממש?

ארז קמיניץ:

כן.

היו"ר אמנון כהן:

מי יקנה?

אוהד דנוס:

באותו אחד שקנה לא יתחשבו, אז הוא יצטרך לשלם פחות.

ארז קמיניץ:

ברור. לפחות שרק יקנה היום. פה לא תהיינה פשרות.

היו"ר אמנון כהן:

אני אומר שמי שקנה אכל אותה.

ארז קמיניץ:

לא.

יהודה זמרת:

מי שיקנה אחרי שיהיו הכללים..

היו"ר אמנון כהן:

אני מדבר על מי שקנה בתום לב.

ארז קמיניץ:

מי שקונה אחרי תחילת החוק, שיידע שזה החוק ולא יעשה ספקולציות. לגבי העבר אני חייב להגיד לאדוני שאמרנו שנחשוב, לא אמרנו שנשנה.

היו"ר אמנון כהן:

שמה?

ארז קמיניץ:

לייצר איזה שהוא מנגנון שאומר, נניח, בהיטל השבחה, שלא יצא עוד ששווי הקרקע שלו פחות ממה שנדרש לשלם סך הכל. אני יכול לחשוב על איזה שהוא כלל כזה. מתי עושים הוראות מעבר שלא תפגענה בציבור? כאשר הדין הקיים נותן לו זכות מסוימת, והדין החדש מנסה לייצר שינוי של אותה זכות רטרואקטיבית. אז עושים הוראות מעבר. אני ממש לא בטוח שהדין הקיים, בניגוד למה שקורה בשוק, מייצר את אותה הזכות הזאת.

שמאי אסיף:

יש עוד פן אחד של העניין הזה של מחיר של ספקולציה ומחירים.

היו"ר אמנון כהן:

אני בכלל לא מסכים למילה הזאת. עזוב אותי מספקולציה.

שמאי אסיף:

אני חוזר בי. מדובר בפוטנציאל. ליצור איזה שהוא פוטנציאל בגלל ציפיות שקיימות..

ארז קמיניץ:

לא ספקולציה, ציפיות.

היו"ר אמנון כהן:

אם חיים ואין אמונה ואין ציפיות, אז אין ערך לחיים.

אוהד דנוס:

כל המדינה הזאת הוקמה על חלומות.

שמאי אסיף:

אני בעד ציפיות. אני אסביר מה המשמעות. אני רוצה רק להעיר פן אחד של העניין. בסופו של דבר..

היו"ר אמנון כהן:

אתם הורגים כל דבר יפה. אין שאיפות, אין כלום, תישאר סטטי.

אוהד דנוס:

מסחר לשמו.

היו"ר אמנון כהן:

תנו לשוק להתנהל.

אוהד דנוס:

תן לשוק לדבר.

ארז קמיניץ:

מסחר בקרקע חקלאית, שומו שמיים. חס וחלילה שימכרו.. לדונם לתותים. בקרקע חקלאית צריך לסחור לבניינים, לא לתותים.

שמאי אסיף:

המשמעות של יצירת פוטנציאל ושהשוק מלבה את מחירי הקרקע היא שאחרי כן זה גורר את מוסדות התכנון לכך שהם נאלצים לעשות תכניות במקומות שלא בהכרח צריכים.

רחל אלתרמן:

אתם כל הזמן חוזרים על זה.

יהודה זמרת:

זה נכון.

רחל אלתרמן:

זה חוסר אמון במוסדות התכנון.

שמאי אסיף:

במקום שצריך לעשות פארק או לעשות כביש, בסופו של דבר אי אפשר לעשות בגלל שהתפתחו ציפיות. המשמעות של זה היא שצריך לשלם המון פיצויים על כל מיני דברים. יש לחצים גדולים על מוסדות התכנון. זה לא טוב, זה לא בריא. העניין הזה של הפוטנציאל להפחית את הציפיות לפי הפוטנציאל זה המצב. אם המון אנשים קנו במקום מסוים כי מישהו אמר להם שפה תהיה שכונת מגורים, אז בסופו של דבר כולם באים ולוחצים. גופי התכנון הם כמובן גופים שיש לציבור השפעה עליהם. יש הרבה נבחרים ציבור כאלה ואחרים שיושבים שם.

היו"ר אמנון כהן:

רוקנתם מתוכן. רק פקידים יושבים שם היום, אין נבחרים ציבור.

שמאי אסיף:

לא רוקנו מתוכן. בסופו של דבר שומטים את הקרקע מתחת לרגלינו.

היו"ר אמנון כהן:

היום לנבחר ציבור אין שום סמכות. רוקנתם מתוכן את הכל. גם ראש עירייה לא יכול לעבוד יותר. הגזבר, היועץ המשפטי שולטים עליו.

ארז קמיניץ:

אם לא תעשה שכונת מגורים ונופש מטרופוליני תקבל תביעה שאחוריה יעמדו שמאים ויגידו: מה פתאום.

אוהד דנוס:

אנחנו לא אומרים שמדובר בפוטנציאל. הניסיון שלי בהפקעות הוא 17 שנה. אני 17 שנים עושה הפקעות. הדין הקיים היום במאות פסקי דין הוא לשלם שווי שוק לפי עסקאות השוואה, לא שום דרך אחרת. ההתפתחות בפסקה כרגע..

היו"ר אמנון כהן:

מה יהיה אחרי זה?

אוהד דנוס:

בסעיף 197 היא התפתחות נפרדת. היא מייצרת מצב לא נורמאלי שב-197 לא מכירים בפוטנציאל ובמחירי שוק ופיצויי הפקעה כן. הדין התקף היום הקיים הוא שבמאות פסקי דין בתי משפט מאשרים את התשלומים של ה-90 וה-100 דולר וה-50 דולר.

ארז קמיניץ:

אמרתי שזה ב-197, לא אמרתי שזה.. אני רק לא מבין את ההבדל.

אוהד דנוס:

חשוב שהוועדה תדע עוד דבר. כשאנחנו בודקים לגבי קרקעות – ניקח פרדסים בכפר סבא – מה התהליך התכנוני הזה שאושר בהם לאורך השנים, אנחנו רואים שאין שום קשר בין המחיר של הקרקע החקלאית לבין אם היינו עושים תחשיב שמאי שמחייב דחייה, סיכון, אי ודאות, היטל השבחה, הפקעות לצורכי ציבור. רואים שאין שום קשר. זאת אומרת שיש לקרקע ערך אינהרנטי. דיבר על זה נתי מאיר בפעם הקודמת.

הדבר האחרון שאני רוצה להגיד בעניין הזה. בזה אני אעצור, כי אני חושב שצריך פה עוד חשיבה. אני מקווה שהוועדה ונציגי הממשלה הבינו את זה. נשמעה פה תזה לפני שבועיים על ידי ארז והיום על ידי שמאי אסיף כאילו שאם מחיר הקרקע יהיה 5 דולר יהיו פחות לחצים על מוסד התכנון לתכנן אותה או לא. אני רוצה לומר שלא משנה כמה ישלם היזם. אם הוא יזם הוא ינסה להפשיר את הקרקע וילחץ אותו דבר. אדרבא, על קרקע שהוא שילם 5 דולר..

היו"ר אמנון כהן:

יותר זולה.

אוהד דנוס:

הבוננזה שלו תהיה גדולה יותר, הוא ינסה יותר.. אין שום קשר בין מה ששילמתי לשאיפה שלי אם אני יזם לבנייה.

ארז קמיניץ:

אנחנו חושבים אחרת.

אוהד דנוס:

סעיף 467(3). אני מתכוון גם כאן לנושא הזה שבשווי הקרקע לא יביאו את אותו חלק בבנייה שנבנה שלא כדין. אין לנו שום עניין שישולם על דברים שנבנו לא כדין.

סעיף 468. סעיף (ג) שהפך ל-(ב) קובע שאם מספר בעלי זכויות בקרקע בהודעת הפקעה אחת על סכום הפיצויים ולא כולם פנו ליו"ר מועצת השמאים למינוי שמאי מכריע, הם יצטרכו לגשת לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה. העתיקו את זה מפקודת הקרקעות. זה סעיף שהמשמעות שלו שבצו הפקעה – נניח של מע"צ – נכנסות עשרות או לפעמים מאות חלקות. המשמעות היא שהולכים כמעט תמיד לוועדת ערר, אי אפשר לגשת למסלול הקצר יותר של שמאי מכריע. חשוב שהוועדה תדע מזה.

סעיף 470(ג)(2) שהפך להיות (ב)(2). גם כאן יש את הנושא של 20 שנה שבוטל, הנושא של הפוטנציאל. אני לא אחזור על זה.

סעיף 470(ד) בנוסח המתוקן מדבר על בעל קרקע שרוצה לרכוש אותה מחדש אבל חולק על מחיר הרכישה. הוא יכול לערער רק אם הוא שילם חצי. למה? מה מהות קנס? למה הוא לא יכול לערער בלי שהוא שילם חצי? אני מניח שיש פה איזה שהוא משהו שיראה רצינות, אבל מצד שני זה קרקע שהייתה שלו. אין זיקה, אפשר אולי לחדש אותה בעניין הזה.

470(ו)(2) שהפך ל-(ה)(2) מדבר על איזה שהוא שיהוי של שנתיים. הודעתי שאני רוצה לקנות, לא קניתי משום מה. עכשיו מענישים אותי שנתיים שאני לא יכול לקנות. גם כאן אנחנו לא מבינים למה צריך את הסנקציה העונשית הזאת.

470(ז)(1) מדבר על רכישה חדשה כאשר היו מספר בעלים לקרקע. כאן מדברים על רוב של לפחות רבע על מנת שאפשר יהיה לקנות. אנחנו חושבים שראוי לאפשר לכל מי שהיה בעלים בקרקע, לא חשוב מה שיעור חלקו בקרקע, לקנות אותה מחדש, ובלבד שקנה את כולה, לא את החלק שהיה לו.

מאיר ברקן:

אחת מזכויות היסוד של הפרט היא זכותו על קניינו. על זה אין עוררין. שמענו כאן את כל הדוברים שתומכים בתפישה הזאת. לעניות דעתנו, החקיקה כפי שהיום מובאת מערערת על העקרונות האלה. אחת הדוגמאות הבולטות לכך נעוצה בנוהג די פסול ובמדיניות שהשתרשה בקרב רשויות ציבוריות שמפקיעות מקרקעין פרטיים של האזרח למטרות ציבוריות הדרושות באופן "דחוף". זה מופיע גם בפקודת הקרקעות. לכאורה, במקרים רבים, הן גם לא משלמות שום פיצוי. גם כאשר הן משלמות פיצוי המימוש של הקרקעות האלו מתעכב ומשתהה שנים ארוכות. בתוקף כך הן זונחות, אגב ההפקעה, את המטרה שלטובתה הופקעה הקרקע.

נושא שני של ערכי קרקע המגלמים ציפיות עתידיות שהעלה אוהד. שמענו את הויכוח על כך. לעניות דעתנו, זאת תהיה בכייה לדורות תיקון מהסוג הזה. אני שב ומעלה שתי בעיות שיבואו כתוצאה מהתיקון הזה. האחת זה בעצם תיקון רטרואקטיבי. לא זכור לי מקרה כלשהו של חקיקה שנעשה על ידי בית המחוקקים בתיקון רטרואקטיבי לחוק שהטיל קנסות על בעלי מקרקעין. יתירה מכך אני אומר שלא מעט אנשים שרכשו קרקעות על פי אותה תפישה של תכנון עתידי אשר השתנה, במרב המקרים גם לקחו משכנתאות מבנקים. ברגע שהם לקחו משכנתאות מבנקים, סביר להניח שהם קיבלו לפחות 50% משווייה של הקרקע שנרכשה. בבוא היום כשתתקן את התיקון ושווי הקרקע יהיה 20% או 10% משווייה..

איריס פרנקל-כהן:

צריך לראות על בסיס מה השמאות של הבנק..

מאיר ברקן:

אתם מבינים את המשמעות הדרקונית של אותם אנשים שיצטרכו להוציא מכיסם סכומי כסף גדולים מאוד ולהשיבם לבנקים כתוצאה מירידת ערכם של הנכסים האלה?

היו"ר אמנון כהן:

הוא אמר שיש הוראת מעבר.

ארז קמיניץ:

לא אמרתי.

מאיר ברקן:

הוראות המעבר לא יתקנו את הדבר זה.

ארז קמיניץ:

אמרתי שנחשוב על הוראות מעבר. אמרתי שלמרות..

היו"ר אמנון כהן:

מה הוא יעשה? יקרסו?

ארז קמיניץ:

אני מבין שיש איום שהכללים האלה ימוטטו את הבנקים במדינת ישראל.

היו"ר אמנון כהן:

הבנקים חיים טוב.

ארז קמיניץ:

זה מה שהבנתי.

היו"ר אמנון כהן:

הבנקים יגידו להם: תביאו כסף. אל תדאג לבנק.

מאיר ברקן:

אני דואג לאזרח, אני לא דואג לבנק.

ארז קמיניץ:

כשאתה לוקח משכנתא אתה ממשכן את הקרקע. הטיעון פה שאני שומע הוא שבגלל שנלקחה משכנתא על הקרקע הבנק לא יכול לממש את ההלוואה שלו ולכן הוא יקרס.

היו"ר אמנון כהן:

לא שהבנק יקרס, האיש יקרס.

מאיר ברקן:

זה היה הטיעון שלי לפני שבועיים. היום אני אוסיף לך נדבך נוסף. תיכף אני אתן לך עוד נדבך. הנדבך הנוסף לסיטואציה הזאת הוא דיווחן של חברות בורסאיות שמחזיקות במלאי קרקעות, כשלפתע פתאום, על פי דיווח של שווי הוגן לאותם מלאים של קרקע שיש להן, ערכן של החברות ייפול במחצית ויותר משווי הקרקעות שישנן. שימו לב, הנושא הזה הוא שלוב בהרבה מאוד מכשלות שיכולות להתפתח כתוצאה מאותם ערכי קרקע המגלמים ציפיות.

דבר נוסף שלא מצאתי בתיקונים לחוק. סעיף 78 לחוק הקיים מאפשר הכרזה על קרקע מתוכננת עתידית. למעשה הפגיעה מתחילה במופקע או במקרקעין בשלב הנוכחי הזה. זה לא בא לידי ביטוי בפיצוי שאנחנו מדברים עליו כעת.

הדבר האחרון שהייתי מבקש לומר, שבו אני מצטרף גם להערת היועצת המשפטית, איריס, וגם שמענו את זה מד"ר יפעת הולצמן, בנושא ההגדרות של צורכי ציבור. אני סבור שצריך לקבוע מה שנקרא

רשימה סגורה, לא לאפשר את החופשיות יתר שניתנת לוועדות או לרשויות על מנת לקבוע מה הם צורכי הציבור.

ארז קמיניץ:

איזה ועדות?

שמאי אסיף:

לכל הוועדות.

איריס פרנקל-כהן:

זה לשר.

היו"ר אמנון כהן:

הוא מתכוון לוועדה המייעצת.

איריס פרנקל-כהן:

. הרעיון הוא של איזו שהיא גמישות. גם הגמישות צריכה להיות מתוחמת.

אייל מאמו:

בהקשר למה שאמר מאיר לגבי 78 והמקבילה שלו היום, נדמה לי שזה מאתים ארבעים ומשהו בחוק. יש אפשרות היום, כשמכניס תכנית להקפיא את הקרקע או לא, לאפשר הוצאת היתרים בקרקע עד 5 שנים מהכנת תכנית. אחרי הפקדה אפשר עוד הרבה שנים לא לאפשר לעשות..

יהודה זמרת:

בחוק החדש זה מוגבל לתקופה.

אייל מאמו:

גם מוגבל, אבל עדיין אפשר.

יהודה זמרת:

הרבה יותר מוגבל. היום זה לא מוגבל.

אייל מאמו:

78 זה עד 5 שנים בחוק המוצע.

איריס פרנקל-כהן:

זה גם כן רק על ידי מחוזית, לא במקומית.

אייל מאמו:

קחו את סעיף 241..

היו"ר אמנון כהן:

בדיון אחר העירו את תשומת ליבי. יש איש שמחזיק בקרקע חקלאית, מעבד אותה והמדינה רוצה להפשיר את הקרקע הזאת. כמו שאתם אומרים עכשיו, בינתיים אומרים: עד שנפשיר תעבוד בינתיים. יש לו בדיוק תקופה שהוא צריך לחדש את ההסכם שלו עם המינהל. המינהל לא מחדש בגלל שהוא חושב שעוד

מעט זה ילך להפשרה. הוא אומר: אני בשביל לעבד את הקרקע צריך מכסות מים. כל עוד אין לי הסכם עם המינהל אני לא יכול לקבל מכסות מים בשביל להשקות את הקרקע. יש דבר כזה

ארז קמיניץ:

אדוני, אם זה הסיפור אנחנו נבדוק אותו.

היו"ר אמנון כהן:

זה הסיפור. 3 שנים לא נותנים לו.

קריאה:

אפשר להאריך כל שנה נוספת, עד 5 שנים במצטבר.

ארז קמיניץ:

לגבי קרקע חקלאית שמוחכרת מהמינהל, ברוב החוזים – זה מופיע בסעיף 15 - החקלאי חייב בהשבה.

היו"ר אמנון כהן:

אוקיי, חייב, אבל בינתיים הוא עובד.

ארז קמיניץ:

חייב בהשבה למינהל בעת שינוי ייעוד. יכול להיות שזאת הסיבה שבגללה לא מתאפשרת הפעולה הזאת של הארכת החוזה. אני מוכן לבדוק את הנקודה הזאת, אני רק אומר שצריך לזכור שזה קיים על רקע חובת השבה בעת שינוי ייעוד. אני לא יודע מי אמר לו להמשיך לעבד או לא להמשיך לעבד, אבל מאוד יכול להיות שהכוונה הייתה שהקרקע תושב למינהל. אם מינהל מקרקעי ישראל הסכים שהוא ימשיך לעבד, בוודאי שהיו צריכים להקצות לו איזה סוג כזה או אחר של חוזה. חוזה מותנה, חוזה שאומר..

היו"ר אמנון כהן:

אני אבדוק לעומק ואעביר לך. אני רוצה לדעת, כי יש הרבה מקרים כאלה.

אייל מאמו:

אני מפנה ל-241,242. אפשר להקפיא את הקרקע 5 שנים רק בשלב ההפקדה. עוד לא הגענו לתכנית מופקדת. גם בהפקדה אנחנו אומרים שהתקופה הזאת צריכה לבוא לידי פיצוי. היא גם צריכה לבוא לידי ביטוי במניין השנים כשמדברים על 25 שנה או סופרים אחורה 25 שנה לאישור התכנית.

ארז קמיניץ:

סופרים 25 שנה למועד שבו המדינה אמרה שהיא תופסת חזקה.

יהודה זמרת:

זה עוד יותר מאוחר מאישור התכנית.

אייל מאמו:

כשאתם אומרים 25 שנה צריך לקחת בחשבון שיכול להיות שאותו אדם הוקפא עוד 10 שנים.

יהודה זמרת:

אתה תקצר את ה-25 שנה ל-15.

ארז קמיניץ:

אני מבין את הטענה ביחס לשאלת הפיצוי.

אייל מאמו:

הסעיף הבא זה 465(ד)(1), לגבי האפשרות לדרוש את ההפקעה ולקבל את הפיצוי. אנחנו גם סבורים שצריך למחוק את הסייג שמדבר על מצב שהוא לא יכול להשתמש. זה מאוד קיצוני להגיד שהוא לא יכול להשתמש. יש הרבה מצבי ביניים בין לא יכול להשתמש לבין יכול להשתמש. יש הרבה מצבי ביניים שאתה אולי יכול להשתמש, אבל לא באותה צורה שיכולת להשתמש קודם. זה לא שחור לבן. אנחנו מציעים למחוק בכלל את הסייג הזה – זאת דעתנו – ואם לא, אז לפחות למצוא איזה שהוא היגיון שלא יהיה רק במצב שאינו יכול להשתמש.

לגבי 466(א) ו-ו(ב) ישנה הגבלה על שיקול הדעת של בית משפט. לדעתנו לא צריך להגביל את שיקול הדעת של בית המשפט, הוא רשאי להתערב בכל סוג פגם שהוא מוצא.

ארז קמיניץ:

גם בתכנית? אם הכוונה שלך היא לפגם בתכנית, אז אנחנו בוודאי לא רואים עין בעין כי את התכנית צריך לתקוף במועדה.

אייל מאמו:

יכולים להיות עוד פגמים. אני חושב שלא צריך להגביל את העניין הזה.

לגבי 467(2) אני חושב שהרחיבו כאן את הדיבור לגבי ציפיות וכו'. אני לא אחזור.

לגבי 467(3). זה אולי יישמע תמוה שאנחנו מדברים על פיצוי של מבנים קיימים שאינם כדין או משהו כזה, אבל אנחנו חושבים שיש הרבה מצבים – אני יכול להגיד מהניסיון – למשל במועצות אזוריות שיש הרבה מאוד מבנים שנבנו על ידי הסוכנות, לולים שנבנו על ידי הסוכנות שאנשים מתפרנסים מהם הרבה שנים שאין להם היתר בנייה. פתאום כשבאים להפקיע, אומרים: רגע, זה נבנה לא כדין, אתה לא זכאי לפיצוי.

קריאה:

לא שולמו אגרות, היטלים? כלום?

אייל מאמו:

יש מצבים כאלה.

הודה זמרת:

כשהם יחזירו את האגרות, את ההיטלים ואת הכל הם יקבלו פיצוי.

אייל מאמו:

המדינה בנתה את זה. יש אלפי מבנים כאלה בישראל. אנשים חיים ומתפרנסים. הם חקלאיים.

הודה זמרת:

אם המדינה בנתה היא הייתה פטורה.. לא המדינה בנתה אותם.

אייל מאמו:

הסוכנות היהודית.

היו"ר אמנון כהן:

מה אתה מציע?

אייל מאמו:

אני מציע שלא תהיה הגדרה גורפת שאם זה לא כדון.. יש מצבים שכן צריך לפצות על מבנים קיימים, בוודאי מבנים שקיימים עשרות שנים שנבנו על ידי גורמים ממשלתיים או סוכנותיים, או אינני יודע מה, שצריך לפצות גם עליהם. אנשים מתפרנסים מהם. צריך לקחת אותם בחשבון. אי אפשר להגיד: אנחנו באים פה לקרקע..

מאיר ברקן:

מה קורה לגבי מבנים שנבנו לפני הקמת המדינה שאין לגביהם בכלל היתר?

ארז קמיניץ:

למה לא הכשרתם אותם?

מאיר ברקן:

אתה תפסול אותם כי הם לא נבנו כדון?

ארז קמיניץ:

הם כדון או לא כדון? אם הם לא כדון, למה לא הכשרת אותם? היו לך 63 שנה להכשיר אותם.

מאיר ברקן:

בשביל מה אני צריך להכשיר אותם?

ארז קמיניץ:

כי אולי צריך לשלם על זה.

רחל אלטרמן:

לפני קום המדינה היו הליכי תכנון ובנייה, אלא אם כן אלו היו הרשויות הממשלתיות שבנו.

ארז קמיניץ:

אז זה לא שלא כדון. אם המדינה בנתה..

רחל אלטרמן:

השימוש במילה "מנדטורי" הוא שימוש לא נכון. מנדטורי צריך עדיין היתרי בנייה.

אייל מאמו:

בנוגע לסעיף 470(ג)(1) - גם דובר על זה - אנחנו באותה עמדה של לשכת שמאי המקרקעין, שאם זנח הצורך הציבורי הרשות תאפשר לבעל המקרקעין לקבל את המקרקעין תוך החזרת הפיצוי ששולם, לא לחייב אותו לרכוש בערכים החדשים. יש זיקה לקרקע. מי שצריך להרוויח מזה זה מי שהיה הבעלים המקוריים.

470(ז)(1). גם כאן אנחנו מסכימים עם לשכת שמאי המקרקעין שצריך לאפשר לא רק לרבע אלא לכל מי שיש לו חלק במקרקעין לרכוש את חלקו. יש הרבה מאוד דוגמאות שגם פחות מרבע זה משמעותי מאוד, לכן ההגבלה של רבע נראית לנו מלאכותית, אנחנו מבקשים לבטל אותה בכלל.

יואב אינגבר :

כמובן חוזרים על כל מה שטלי ענבר אמרה לגבי הנושא של תשתיות. ראינו שרוב ההערות שדיברנו עליהן הוטמעו. אני אגע רק בכמה דברים קטנים שעלו פה היום. אחד זה הנושא שאייל דיבר עליו עכשיו, סעיף 446(א) והעמדה של הייעוץ המשפטי לגבי כל הנושא של ההתערבות ומה בית המשפט ישקול או לא ישקול בנושא תפיסת החזקה. אני מזכיר שאנחנו בהפקעה אחרי שהייעוד כבר נקבע ונמסרו הודעות. גם בעלי הקרקע, לצורך העניין, בעצם מבצעים פה הפקעות אחרי שהייעוד כבר נקבע ונמסרו הודעות. גם בעלי הקרקע, לצורך העניין, יודעים מזה. הזכות שלהם לפיצוי נשארה וקיימת. אנחנו מחמירים מהדין הקיים. כבר עכשיו יש את החובה הזאת של להודיע להם גם על אישור התכנית בשלב של חצי שנה, לכן ההליכים של תפיסת החזקה שנעשתה פה בצורה דומה למה שנעשה בחוק כביש חוצה ישראל מאפשרים את הביצוע בפועל ואת ההוצאה אל הפועל של ההפקעה בשלב קרוב יחסית לאישור התכנית. אני מניח שזה בגדול הרציונאל והמטרה של רוב הנוכחים פה - להצמיד את אישור התכנית כמה שיותר.

איריס פרנקל-כהן :

כלומר מה שאתה מבקש לומר זה שבית המשפט לא יתערב בעניינים התכנוניים.

יואב אינגבר :

נכון.

איריס פרנקל-כהן :

ההערה של הייעוץ המשפטי לא זהה לזו של ארגוני הקבלנים מאחר שרק השאלות האלו שממילא קיימות בדיון, ממילא לבית משפט יש סמכות להתערב..

יואב אינגבר :

לכן אנחנו חושבים שהמקום להשאיר את זה רק בנושא של טענות שהן לגבי תפיסת החזקה בפועל, לא לגבי דברים אחרים.

דובר פה גם על הנושא של אם יהיה קדימה או לא קדימה, זאת אומרת הנושא של הפרוגרמה התכנונית וכו'. אני חושב שאנחנו שוכחים את הבסיס. הבסיס הוא קודם כל הפגיעה הקניינית הראשונה והחזקה. שינוי הייעוד והפיצוי הוא ב-397 החדש, שכיום המנגנון המרכזי של זה הוא מתן ההודעה בסמוך לזה, זאת אומרת ידוע הציבור על הפיצוי הזה. יש הרבה מאוד תכניות שאנחנו מייעדים, למשל רוחב רצועה לדרך ל-4 מסלולים, כשבשלב ראשון, בגלל תקציב או בגלל סיבות תכנוניות כאלו ואחרות אנחנו מפיקעים בפועל רק שני מסלולים. עדיין אנחנו צריכים לשמור את הרצועה הזאת לתכנון. אם לא נייעד אותה או לא נתכנן אותה כדרך לא נוכל לעשות את זה, וההפקעה בעתיד נעלמת. גם את זה צריך לזכור ולקחת בחשבון.

שאלה אחת קטנה לארו. אולי לא הבנתי, אבל מה ששאלה פה והתחדד זה הנושא של הדיון ולא כדיון של הבנייה. מה המשמעות של זה לגבי דיור חלוט?

ארו קמיניץ :

אתה שואל אם מי שבנה..

יואב אינגבר :

צריך לכתוב את זה ברור.

ארו קמיניץ :

אולי לא.

יואב אינגבר :

זאת שאלה.

איהאב סויד:

אני אתחיל בסעיף 465. פה אני חושב שצריך לתת התייחסות לאחריותו של בעל זכות בקרקע, כי הגדרת המונח בסעיף 464 היא: "כלפי צדדים שלישיים במקרים שבהם הקרקע מיועדת לצורכי ציבור ואינה מופקעת". פה אני אתן דוגמה לאחריות נזיקית כלפי צד ג' או כל מקרה כזה. יש להתייחס לנושא הזה ברפורמה. בסעיף 465(ג) מוצע להוסיף קריטריונים במקרים שבהם שר האוצר ושר התחבורה יפעילו את סמכותם לפי סעיף זה.

יהודה זמרת:

ברגע שיש תכנית.. היום, כשאתה חי בתוך המציאות שזאת החלטה מינהלית, יקימו ועדה מייעצת..

איהאב סויד:

כשקורת שריפה בקרקע יש מצבים בהם יחויב בעל הקרקע לשלם עבור הוצאות. יש אחריות נזיקית כלפי צד שלישי. במקרים האלה כשישנה תכנית שמיועדת לצורכי ציבור הציבור יכול להיכנס..

יהודה זמרת:

על ידי מי נתפסה החזקה? ברגע שהחזקה נתפסה האחריות עברה. החזקה לא נתפסה, אין את האחריות שלך. זה מאוד פשוט.

איהאב סויד:

יש מקרים שבהם הקרקע כן מיועדת לצורכי ציבור והציבור יכול להשתמש בקרקע.

יהודה זמרת:

הציבור לא יכול כל עוד אין חזקה.

איהאב סויד:

היא לא מופקעת.

יהודה זמרת:

עד שהוא לא תפס חזקה יש בעלים אחד לקרקע. זה הבעלים שלו במקור. הייעוד עדיין לא מעביר את הבעלות. הוא מאפשר לרשות המקומית להעביר בעלות, לתפוס חזקה.

איהאב סויד:

מקרה שבו הקרקע מיועדת לצורכי ציבור והיא לא הופקעה. הבעלות עדיין בבעלות אדם פרטי. הציבור משתמש בקרקע הזאת.

היו"ר אמנון כהן:

איך משתמשים?

יהודה זמרת:

הציבור לא יכול.

שמאי אסיף:

יש מקרים כאלה. זאת טענה לבית משפט.

יהודה זמרת:

אם יש שטח מיועד להפקעה והציבור לא תפס חזקה, לא פרסם הודעה אבל פלש לקרקע, שילך לבית משפט.. ויעשה הליכים.

איהאב סויד:

תגידו שבמקרים שבהם נתפסה הקרקע, מחויבותו של אדם פרטי כלפי כל צד שלישי, לרבות הרשויות..

יהודה זמרת:

כל עוד הוא בעלים הוא אחראי. יש פה מנגנון שאומר..

היו"ר אמנון כהן:

אם הוא הבעלים הוא אחראי.

איהאב סויד:

נגרם נזק לאדם שנכנס לקרקע, נגרמה שריפה בקרקע, למה שיוכיח?

יהודה זמרת:

הוא הבעלים של הקרקע.

היו"ר אמנון כהן:

הוא מחזיק בקרקע.

יהודה זמרת:

הציבור לא יכול לשמש..

איהאב סויד:

מוצע למחוק את סעיף 466(4). יש לאפשר לבעל זכות בקרקע לטעון נגד ההפקעה, במיוחד כשישנם מקרים שעניין ההפקעה באה אחרי סיום הליכי התכנון.

ב- 466(ג) מוצע להוסיף שנושא הדיור החלוף שיוצע לבעל הזכות בקרקע יהיה במידת האפשר בתנאים דומים ובקרבת מקום במידת האפשר.

סעיף 467(3). מוצע לנסח מחדש את הסעיף. הניסוח הקיים הינו גורף ולדעתי לא מידתי. בנייה שלא כדין הוא מונח כללי. גם סטייה קטנה מהוראות ההיתר הינה בנייה שלא כדין. יש לנסח את הסעיף בצורה יותר מציאותית. יש לתת את הדעת לגבי בנייה לא חוקית במגזר הערבי בצל המצוקה והלקונה התכנונית הקיימת מזה שנים רבות במגזר. במקרה הזה באמת צריך להתייחס למגזר הערבי. אנחנו לא מעודדים אנשים לעשות בנייה שלא כדין, אבל יש מצב קיים של מציאות אכזרית לגבי המגזר בנושא הזה.

סעיף 470. אני אתן הערה כללית בנושא, ואז אכנס להערות. יש להתייחס לעניין המיסים. אם אין התייחסות במקומות האחרים בסעיף לגבי כל הנושא של הרכישה והרכישה מחדש בעניין המיסוי – לא קראתי את כל הרפורמה - אז צריך שתהיה.

רחל אלתרמן:

איזה מיסוי?

איהאב סויד:

מס שבת, מס מכירה.

רחל אלטרמן:

זה לא בחוק הזה.

ארז קמיניץ:

לא בחוק הזה. על הסדרי הפקעה משלמים מחצית מס שבת.

היו"ר אמנון כהן:

זה מוסדר במקום אחר.

איהאב סוויד:

סעיף 470(ב)(2). כל הנושא של שוויה של הקרקע בעת הרכישה מחדש. אני רוצה שהמצב יהיה כאילו בכלל לא הייתה הפקעה ורכישה, לכן אני מציע ששווייה של הקרקע ייחשב לפי מצבה התכנוני לפני אישור התכנית, בתוספת היטל השבחה לפי מצבה החדש. במקרה הזה אנחנו מתקרבים למצב שבו כאילו לא הייתה הפקעה בכלל. זה הרציונאל.

בסעיף 470(ג) מוצע לאפשר לבעל זכות בקרקע לרכוש מחדש חלק מהזכויות. יש מקרים שבהם, כמו שאדוני ציין קודם, נגמר לו הכסף, הוא לא יכול לרכוש את כל הזכויות שלו בחזרה. לקחו לו 5 דונם, הוא יכול להחזיר דונם. צריך לתת לו את האפשרות הזאת.

היו"ר אמנון כהן:

חלק מהשטח.

איהאב סוויד:

סעיף 470(ו)(1). יש לתת זכות קדימה לשותף בקרקע לרכוש את זכויות יתר שותפיו במקרה שהשותפים או מי מהם לא רכש בחזרה את חלקו. צריך לתת לו זכות קדימה כי הוא כבר נמצא שם. אם יש ביכולתו, ראוי לתת לו זכות קדימה. במקרים בהם רכש אחד השותפים זכויות בחזרה, יש לבחון מצב שבו הנושא הזה יהיה תלוי באישור תכנית חלוקה, במידת האפשר לאפשר שחלקו של אותו רוכש בחזרה יהיה עצמאי ונפרד. צריך לבחון את הנושא הזה במציאות.

סעיף 471. העיקרון שאומץ בבית המשפט בעניין ניתוק הזיקה של החזרת הקרקע כאשר המטרה לא מומשה. במקרים מסוימים, כשמתבטל הצורך בהפקעת הקרקע, העיקרון של להעביר את הקרקע אומץ בבית המשפט. זה פקטו לא היו הרבה מקרים שהחזירו את הקרקע. העיקרון עצמו אומץ בבית המשפט. מה שנמצא בסעיף 471 מתעלם טוטאלית מהעיקרון שאומץ בבתי המשפט. לדעתי הוא צודק. יש להבחין בין מקרה שההפקעה מומשה למקרים שההפקעה לא מומשה. במקרים שההפקעה לא מומשה צריך אחרי 25 שנה להחזיר.

לגבי הנושא של השימוש תוך כדי. אנחנו מפקיעים ואתה ממשיך בינתיים להשתמש. צריך מימד מסוים של ודאות. צריך לקבוע תקופה מסוימת או הודעה מוקדמת לבעל הקרקע. נניח עוד חצי שנה או עוד שנה אנחנו מפקיעים. אם המינהל היה יודע שיש לו הודעה של שנה לפני מועד ההפקעה, הוא היה משכיר את הקרקע לשנה. אם יש לי קרקע חקלאית ואני משכיר אותה לאדם שלישי, אז אני משכיר לו אותה לשנה או לחצי שנה. צריך שתהיה ודאות מתי מפקיעים את זה ממני, כדי לתכנן את צעדיי בשימושי בקרקע.

רחל אלטרמן:

אני עוסקת בנושא ההפקעות כבר הרבה מאוד שנים. חלקכם גם יודעים שעוד לפני הכתיבה החשובה מאוד של חנוך דגן, שהוזכרה כאן, היה את המאמר שלי מ-85 על הפקעות. הוא גם נטמע בדעה שלו. אני גם עוסקת הרבה מאוד במחקר השוואתי. הדברים האחרונים זה הדוקטורט עם נירה אורני.

אני רוצה לקחת מבט בגדול ולהציע שני דברים. האחד זה שינוי קטן, השני זו מחשבה חדשה. בואו נראה מה יש לנו. עד היום דיני ההפקעה בישראל לא היו סבירים מסיבה אחת עיקרית – בלי השאלות הטכניות - וזאת הסיבה שאמר היושב-ראש בראשית הישיבה. בסיכומי של יום, הפיצוי שמקבלים בכיס מופקעים בישראל הוא הרבה פחות מאשר שווי המקרקעין. הסיבות לזה הן כל מיני. אחת הבעיות הגדולות היא ההלכה הדו-שלבית, שזה התיקון הקל יותר לעומת התיקון הגדול יותר שאני אציע.

בהלכה הדו-שלבית יש כאן שיפור. אני אסביר לכולם עוד פעם ואגיד גם למה הערתי בראשית הדיון על ההיסטוריה של העניין הזה. בעלי הקרקע בישראל היו עלולים להיות במצב, אלמלא בית המשפט העליון שיצר כמעט את כל זכויות האזרח בישראל, כולל את זכות הקניין הזאת.. בית המשפט העליון הציל את בעלי הקרקע ממצב..

ארז קמיניץ:

חוק המקרקעין זה משהו שהכנסת חוקקה.

רחל אלתרמן:

בנושא הזה של ההלכה הדו-שלבית, ארז.

ארז קמיניץ:

את אמרת שבתי המשפט הם שיצרו את זכויות הקניין.

רחל אלתרמן:

לא, את זכויות האזרח. הנושא הזה גם כן..

היו"ר אמנון כהן:

בישראל יש כנסת.

ארז קמיניץ:

בסדר, אני מושך את ההערה שלי בחזרה.

רחל אלתרמן:

הנושא הזה של הזכות לפיצוי נשאר בחלק בלתי מוסדר בין ייעוד הקרקע לצורכי ציבור. הוא מוריד את רוב השווי בהרבה מאוד מהמקרים, בין 90% ל-50% מהשווי של הקרקע כאשר היא מיועדת לצורכי ציבור. על הנושא הזה לא היה הסדר בחקיקה. בית המשפט העליון כבר בשנות ה-60 אמר: "בואו נגיד שצריך לתבוע דו-שלבי". לא בטוח שזה מה שהמחוקק התכוון אליו. בית המשפט נתן פה את הטיח שחיבר בין שני הנושאים האלה.

הגיע הזמן לעשות הסדר חקיקתי. זה היה הסדר שהיה צריך להיות הסדר ארעי. הוא נקלט. אני מדברת כאן באופן השוואתי בינלאומי. לא ייתכן שבעלי קרקע צריכים בהכרח ללכת פעמיים לתבוע את הפיצוי שלהם, עם כל המשמעות הקשה של העניין הזה, כאשר יש לקיחת קניין, שזה הדבר הכי קיצוני שיכול להיות ביחסי הגומלין בין הציבור לבין הקניין. הדבר הזה נוצר במקרה. הוא נוצר והשתרש עד כדי כך שזה כאילו מן תורה מסיני. הוא השתרש עד כדי כך שאחד מבכירי השמאים בארץ, שלדאבוני לא איתנו, רצה לבוא אלי לעשות אצלי דוקטורט על הנושא הזה. אמרתי לו שהנושא הזה הוא לא נושא שהוא יכול להשוות לאיזו שהיא תורה, אלא זה דבר שנוצר באופן ארעי והגיע הזמן לבטל אותו.

מה אני מציעה כאן? חלק מהביטול הזה נעשה. יש פה שני שיפורים גדולים בהצעת החוק. דבר אחד שיש זו הודעה לבעלי הקרקע כאשר יש ייעוד קרקע לצורכי ציבור. זאת הפעם הראשונה מאז שחוקי התכנון והבנייה נחקקו בשנת 21 בחלק של המזרח התיכון שיש הודעה אישית לבעלי הקרקע, להוציא משהו קטן לגבי תיקון 43.

יהודה זמרת:

ובאיחוד וחלוקה.

רחל אלטרמן:

ובאיחוד וחלוקה. חלוקה חדשה בגלל שזה קשור עם שינוי בחלקות. על הנושא של תכנון ובנייה זאת הפעם הראשונה שיש הודעה כאשר יש ייעוד קרקע לצורכי ציבור, להוציא למטיבי לכת נושא של תכניות בסמכות מקומית, שאני ונירה אחראיות להכנסה של זה. זה רק מקרים מאוד קטנים לעומת הכלל. יש כאן שיפור מאוד גדול בהלכה הדו-שלבית בכך שבעלי הקרקע יודעים. צריך לוודא שהם יודעים משום שיש להם הודעה אישית. יש כאן שיפור מאוד גדול. שיפור שני, שהוא שיפור קטן מידי, זה הנושא הזה של זכות הבעלים להפעיל רכישה מיוזמת הבעלים, דהיינו לחסוך את אי הוודאות הזאת ולומר: אנחנו דורשים, מבקשים שתהיה רכישה מראש. אני ערכתי, לא בהקשר עם נירה, את הספר הגדול של 10 מדינות, 40% מה-OECD. גם לנושא של הפקעות התייחסתי. יש לכאן ולכאן, אבל העניין הזה של זכות הבעלים לרכוש מראש זה דבר שמעוגן בחלק משמעותי מהמדינות. מה יש לנו? יש לנו כיום את הזכות הזאת, אבל הזכות מאוד מוגבלת. גם כאן כמה אנשים העירו על השאלה אם הבעלים יכולים או לא יכולים להשתמש בקרקע הזאת. זאת שאלה.

אני אסכם את העניין הזה של ההלכה הדו-שלבית. מה שאני מציעה הא כדלקמן. נכון שאתם אמרתם שלא תמיד הרשות המקומית רוצה להפקיע מראש. אני באה מעולם התכנון. את זה צריך לתת לרשות המקומית. העניין של הדו-שלביות צריך היום להפוך לזכות של הבעלים, לא לחובה של הבעלים, דהיינו שהזכות לבקש הפקעה מראש צריכה להיות של הבעלים ללא סייג. יחד עם זאת, אם הבעלים לא רוצים להיות מופקעים היום, ובהרבה מאוד פעמים לא כדאי לבעלים להיות מופקעים היום בגלל השווי שהם מקבלים בסוף והתקוות שאולי זה פעם ישתנה.. האפשרות והסמכות לדחות את זה נשארת בידי הרשות, אלא אם כן הבעלים ביקשו את הזכות הזאת מראש שצריכה להיות ללא הסייג שעכשיו הוספתם. אני חושבת שהסייג לא נכון מתפיסת זכות המקרקעין. הוא גם יביא להרבה התדיינות בבתי המשפט בגלל העניין של אי הוודאות בעניין מה זה הכושר להשתמש בעתיד, בעיקר כאשר מדובר בצורכי ציבור. צורכי הציבור כיום עם אפשרויות הפרטה. השאלה מה זאת בדיוק האפשרות להשתמש בעתיד. לגבי הזכות לתבוע מראש יש כאן התיישרות. אני לא חושבת, אבל משהו כמו מחצית מהמדינות. זה כן דבר שמקובל. זה מיישר את ההלכה הדו-שלבית. אנשים שרוצים לקבל היום את כל הפיצוי יכולים, הרשות יכולה לשלם בסוף אחרת.

לעניין צורכי הציבור אני בעד הנוסח כפי שהוא כרגע מנוסח, שמאפשר קשת רחבה של צורכי ציבור כל עוד שהפיצויים יוסדרו בצורה המתאימה. אני חושבת שגמישות של צורכי ציבור זה צורך חיוני. אגיד כאן במאמר מוסגר, שהדיון הקודם לגבי השאלה האם הבעלים לוחצים או לא לוחצים את ועדות התכנון היא לא השאלה. השאלה היא איזה כיס ציבורי צריך לשלם.

עכשיו אני בפצצה הקצת יותר גדולה. כאן קצת מורכב. יש כאן המשך אנלוגיה, חשיבה שצריכה להיות סימטריה בין זכות הפיצוי לפי סעיף 197 ובין זכות הפיצוי בהפקעות. חברים, הסימטריה הזאת איננה נכונה עובדתית ואיננה ראויה מבחינת דיני הקניין. היא גם נובעת מאותה רעה חולה של השתרשות ההלכה הדו-שלבית כאילו הדברים האלה נולדו יחד. למה היא לא נכונה עובדתית? זה יפי שהעמית שלי, פרופ' דן שכטמן, קיבל פרס נובל על סוג חדש של סימטריה בגבישים. סימטריה בנושא של הפקעות כמעט שאיננה קיימת בפועל. לאותם בעלים לא כל יום יורד הערך בלי הפקעה והם מופקעים. הפקעה זה אירוע קיצוני של בעלי הקניין. הוא אירוע הרבה יותר נדיר כאשר אתה לא משלב את ההלכה הדו-שלבית. ההלכה הדו-שלבית לא צריכה להיות. אני תמכתי מאוד ברציונאל שפיצויים לפי 197 לא צריכים להינתן על ערך ציפיות, למשל בקרקע חקלאית, משום שהציבור לא צריך לשלם מכיסו על הציפיות האלו כאשר הכוונה היא להשאיר את הקרקע החקלאית ולעשות אותה המשך קרקע חקלאית או ליעד אותה כפארק וקרקע חקלאית. הציבור לא צריך לשלם על הציפיות המוגזמות, משום שכאן מדובר בהרבה מאוד מקרקעין, בעצם ברוב המקרקעין של מדינת ישראל מעבר לנגב. כאשר יש אירוע נדיר שההפקעה נופלת על בעלים ספציפיים, וזה חלק קטן מאוד מהקרקעות החקלאיות, העיקרון שהוא מאוד רווח בינלאומית הוא עיקרון הפיצוי בשווי הנוכחי. החיסכון לכיס הציבורי מההלכה הדו-שלבית הזאת שהפיצויים גם בעת הפקעה יינתנו גם ללא ערך הציפיות הוא קטן, בעוד שהנטל למופקעים שיש להם בדרך כלל רק את הקרקע הזאת הוא ענק. במילים אחרות, צריך להפריד. הפקעות בהרבה דינים בינלאומיים זה ירידת ערך. אם יש זכות כזאת זה נושא אחר. אין שום סיבה להפגיש ביניהם. אני חושבת שהדיון בשווי לא צריך להיות קשור עם אנלוגיה ל-197. אני גם חוששת, מעבר לראייה הקניינית כאן שהיא אצלי מאוזנת.. אל תגידו לי עוד פעם על הסימטריה. הסימטריה היא מלאכותית, כי ענייני חקיקה בדברים האלה צריכים להתייחס לנוכחות בשטח. הנוכחות בשטח היא שכמעט אף פעם לאותם אנשים לא מורידים את ערך הקרקע החקלאית וגם הם מופקעים. זה בדרך כלל אנשים אחרים, בעלים אחרים ואירוע אחר. האנלוגיה היא מלאכותית. אנחנו לא עוסקים במתמטיקה, אנחנו עוסקים במדיניות ציבורית כלפי בעלי הקרקע. בסך הכל יש כאן שיפור

ניכר, אבל אני חוששת שהחזרה על ההלכה הדו-שלבית בחקיקה החדשה עלולה, מעבר לדברים שלי, גם להתנגש עם חוק יסוד כבוד האדם וחירותו, משום שכאן יש חקיקה חדשה שחוק היסוד חל עליה, בניגוד למצב הנוכחי שחוק היסוד לא חל עליו. החקיקה החדשה שחוזרת על ההלכה הדו-שלבית היא 197 שאיננו כולל את ערך הציפיות, דהינו את השווי הנוכחי. הדבר הזה הוא פגיעה לא מידתית בקניין כאשר מדובר בהפקעות. אני מוסיפה לזה שבישראל יש גם מיסוי על קרקע מופקעת, שזה דבר נדיר. בסיכומי של יום, כאשר לוקחים את המיסוי ולוקחים את ערכי ההצמדות, את הריבית, רחוק היום שבעלי קרקע מופקעים מקבלים את השווי הנוכחי.

היו"ר אמנון כהן:

ארז, תענה לציבור הרחב שהעלה את הסתייגויותיו והערותיו, כולל המרצים, הפרופסורים, המדענים והדוקטורים.

ארז קמיניץ:

נתחיל לעניין שאלת ההגדרה של צורכי ציבור גם על ידי הייעוץ המשפטי, גם על ידי אחרים. אנחנו לא שינינו מההגדרה בחוק הקיים היום. ההגדרה בחוק הקיים היום היא כזו.

היו"ר אמנון כהן:

היא אמרה משהו על התנגשות בין זכות יסוד ל..

ארז קמיניץ:

זה אחר כך. אני מדבר על ההגדרה של צורכי ציבור.

היו"ר אמנון כהן:

תתייחס לזה. אני נגד שהחוקים של הכנסת יגיעו לבית משפט, שיגיד: עלית על חוק אחר.

רחל אלתרמן:

אולי כן, אולי לא.

ארז קמיניץ:

אין פה עלייה על חוק אחר.

היו"ר אמנון כהן:

הייעוץ המשפטי לממשלה אומר שאנחנו רוצים להגן על כבודה של הכנסת שלא יחזירו לנו לדיון מראש על-מנת שנבחן מחדש אם זה לא פוגע בחוק אחר. מראש אנחנו צריכים לסייג את הדברים כך שלא נפגע במשהו אחר.

ארז קמיניץ:

דווקא פה בהגדרה של צורכי ציבור אין פגיעה בחוק אחר. להיפך. יחסית לחוק הקיים היום לא שינינו. גם החוק הקיים היום נותן סמכות לשר הפנים להכריז על מטרה ציבורית. כמובן אחר כך בתכנית צריך לבדוק אם המטרה הציבורית הזאת רלוונטית או לא. זה חוק התכנון והבנייה.

איריס פרנקל-כהן:

בפקודה יש ועדה מייעצת.

ארז קמיניץ:

לא. אם מסתכלים על המטרות הציבוריות בפקודה, אז המטרה הראשונה שלה הן כל המטרות הכתובות בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, לרבות המטרות ששר הפנים יקבע. על זה מוסיפה הפקודה

מטרות ציבוריות נוספות, לכן יחסית לפקודה המטרות הציבוריות כאן מצומצמות יותר. ואכן, למשל, מטרה של הקמת יישוב חדש איננה מטרה שמאפיינת הפקעות תכנוניות, היא מאפיינת הפקעות שר אוצר.

רחל אלטרמן:

זה גם צריך הרבה פעמים לפני הליכי התכנון.

ארז קמיניץ:

נכון, כי אתה צריך את חטיבת הקרקע לך, אתה לא רוצה שותפים בתכנון וכו'. זאת שאלה נפרדת מתי אתה משתמש בהפקעות שר אוצר, מתי בהפקעות תכנוניות. אפשר לקיים על זה דיון שלם. הנוסח פה של צורכי הציבור מצומצם מהנוסח שיש בפקודה, לכן אנחנו לא מתנגשים עם הנוסח שם. אנחנו לא מרחיבים אותו באיזו שהיא צורה כפי שאולי ניתן.

איריס פרנקל-כהן:

רק ביקשתי להבטיח אותו, נדמה לי באופן מידתי.

ארז קמיניץ:

את רוצה לשנות את המצב הקיים. אני לא אומר שאי אפשר. בוודאי שאפשר, אני רק שם את זה בקונסטלציה. יחסית למצב הקיים בחוק היום את מבקשת לצמצם את שיקול דעתו של השר. פקודת הקרקעות לא צמצמה את שיקול הדעת, אלא דווקא הרחיבה אותו. נכון שביחס למטרות נוספות ששר האוצר רצה יש באישור ועדת הכנסת, אבל זו רק הרחבה. זה לעניין הזה.

יפעת הולצמן-גזית התייחסה.. ראשית להערה הטכנית או ניסוחית שאני לא מצליח להבין אותה לעומקה. אני לא חושב שחוק התכנון והבנייה הקיים היום יותר פשוט במבנה שלו ממה שמוצע כאן. הוא לא יותר. למה? כי הוא מפנה כל כולו לפקודה. אני יכול למצוא 10 - אפילו יותר - מקומות שבהם ההפניה לפקודה מייצרת שאלות. הדברים האלה נבחנו בפסיקה. זה לא זה שיש בחוק התכנון והבנייה היום פחות סעיפים ממה שיש פה הפך את זה לפשוט יותר. התיישבנו עם הייעוץ המשפטי של הכנסת. גם הייעוץ המשפטי של הכנסת ביקש לפשט בצורה כזאת או אחרת.

היו"ר אמנון כהן:

כשקראתי את זה פעם ראשונה הסתבכתי לגמרי.

ארז קמיניץ:

לכן יש פה פשוט יותר משמעותי.

היו"ר אמנון כהן:

פישטנו אבל לא הבנתי מההתחלה. אני קורא סעיף והוא מפנה אותי לפה ולשם כל הזמן.

ארז קמיניץ:

יש פשוט יותר משמעותי.

היו"ר אמנון כהן:

תפשט עוד.

ארז קמיניץ:

אני יכול לעבוד על ניסוח..

היו"ר אמנון כהן:

כדי שאנשים פשוטים גם יבינו.

ארז קמיניץ:

אנחנו נמצאים במציאות חקיקתית מסוימת. יכול מאוד להיות שאת פקודת הקרקעות בתיקון שנעשה בשנת 2010 היה צריך לבנות מחדש. מאוד יכול להיות. זה לא מה שנעשה. כרגע אנחנו חיים עם חוק מוביל. צריך להבין שפקודת הקרקעות היא החוק המוביל. כל חוקי ההפקעה מפנים לפקודת הקרקעות, להליך שבה, לפרסום לפי 5, לפי 7, למועדים, לסעיף זה, לסעיף אחר.

היו"ר אמנון כהן:

מתי תביא רפורמה לבטל את הפקודה? יהודה זמרת, מתי?

ארז קמיניץ:

זה לא שלו.

יהודה זמרת:

זה שר האוצר.

היו"ר אמנון כהן:

תמיד מתייעצים איתו. אם זה באוצר עדיף שיישאר ככה. אוצר, תבדוק בינתיים דיון בר-השגה, מתי דיון חדש. אמרו חודשיים. הרפורמה נתקעת.

נציג האוצר:

השר אמר אתמול שתוך חודשיים..

היו"ר אמנון כהן:

את הרפורמה אני גומר בסוף החודש הזה. לא להצביע? אמרתי שתהיה ביחד ההצבעה. זה צריך להיות טרומית, ראשונה, שנייה ושלישית. אם לא, תגיד לשר האוצר שראש הממשלה ביקש לגמור את הרפורמה. אם הוא רוצה לגמור את הרפורמה, דיון בר-השגה חייב להיות בפנים. אם זה לא יהיה בפנים לא תהיה הצבעה על הרפורמה. אם אתה אומר עוד חודשיים, מצידי עוד חצי שנה, עוד שנה והרפורמה הזאת לא מתקדמת. תעביר את זה הלאה. תעביר לראובן קוגן ולשר האוצר.

ארז קמיניץ:

לא בהכרח בסדר הזה.

היו"ר אמנון כהן:

ראובן.. שר האוצר אפילו לא יודע שזה ככה, לכן תיידע אותו.

ארז קמיניץ:

אנחנו חיים בתוך מסגרת משפטית מסוימת. להגיד היום שאני לוקח את חוק תכנון ובנייה, בונה אותו מחדש בפרק ההפקעות. זה יהיה מהלך מבחינה חקיקתית לא אחראי, כי כרגע כל חוקי ההפקעה מפנים לפקודת הקרקעות. היא נבנתה כפי שנבנתה. יכול להיות שאחרי שחוק התכנון והבנייה יהפוך, לשיטתנו, לחוק המוביל לעניין הפקעות אנחנו ניצור דרך אחרת. ייקח עוד כמה שנים הדבר הזה. עד אז ההפקעות יישאר מסובך, הוא לא יהפוך להיות לא מסובך. אני מסכים שאת סיבוך היתר שנגרם היום נוכח מבנה משפטי מסוים אפשר לפתור. אני לא יכול לעשות את זה עכשיו. מכאן אני מגיע לשאלה מדוע יצרנו את הנתיה הזו של הפקעה תכנונית. בדברים של ד"ר הולצמן גזית עלה איזה שהוא צורך קונספירטיבי לעשות את הדבר הזה - זה מה שנאמר, ככה ששמעתי בסופו של יום - על מנת שגופי התשתית או מדינת ישראל יוכלו להשתמש בהפקעה תכנונית רק כדי שהם אחר כך לא יצטרכו להשיב אם יהיה שינוי ייעוד ללא תחילת מימוש ולעשות רכישה מחדש. רק בשל הצורך הזה אני מתמרץ או מאפשר הפקעה תכנונית.

אני אומר פה חד וחלק לא היא, זאת לא המטרה. אנחנו רוצים שגופי התשתית ומדינת ישראל ילכו להפקעות תכנוניות, כי אנחנו חושבים שזאת דרך מידתית יותר להפקיע. אני לא חושב שנשמע פה איזה שהוא טיעון שאומר שהפקעה תכנונית היא פחות מידתית מהפקעת שר אוצר. אף אחד לא אמר את זה. אני חושב שעל כולם מוסכם שאחרי הליכי תכנון שלושת המבחנים שתבע בית המשפט העליון להפקעות שר אוצר מתקיימים - אף יותר מכך - בצורה משמעותית. הסיבה היחידה לזה שאנחנו מאפשרים ביצוע הפקעה על ידי מדינת ישראל היא משום שאנחנו רוצים לדחוף את המדינה, אותנו, את עצמנו לעשות הפקעה בהליכי תכנון. זה נכון שהם ייקחו יותר זמן מאשר הפקעת שר אוצר, אבל אנחנו רוצים שהם ילכו בהליך סדור, שקוף, מדויק וברור.

רחל אלטרמן:

זה ברור.

ארז קמיניץ:

בסוף אני אגיע לרכישה מחדש. אני לא רוצה למקד בזה את הדיון. גם את העניין של רכישה מחדש וגם את העניין של ההתיישנות נשאר לסוף.

בהמשך למה שאמרתי קודם לעניין ההליך. הציעו לנו לעניין הסיבוך החקיקתי לאמץ את ההסדר שבפקודה, ורק הפקודה. אני לא חושב שהפקודה יותר ברורה ממה שנעשה פה. אין פה בהירות יתר.

לעניין שאלת השיהוי בין התכנית להפקעה. זה מתקשר למה שנאמר כאן ביחס להלכה הדו-שלבית. עלו פה מספר רעיונות. יכול להיות שאפשר לחשוב עליהם, כמו הודעה תקופת זמן ארוכה יותר מראש לצורך הוודאות. אני יכול לחשוב על הדברים מהסוג הזה. אנחנו יכולים לחשוב על זה. אני רוצה להסביר את הדילמה כי היא קיימת. אם אני מצד אחד מאפשר הפקעה מיידית בכל תנאי, היינו לבקשתו של הנפקע יהיו חייבים להפקיע את הקרקע, יכול להיות שאני מעמיד את הרשות בפני סיטואציה לא סבירה מבחינתה. זה לא המצב היום. אני עושה איזה שהוא שינוי. לשינוי הזה יש משמעויות כלכליות כמובן. אנחנו צריכים לזכור שעשינו שינוי כלכלי משמעותי בזה שהפחתנו את ה-40%. נתייחס לזה אחר כך. לפחות הטענה שכשביטלנו את הכלל הזה של הפקעה ללא פיצוי ל-40% יצרנו חוסר כלכלי. האפשרות שאינה מסויגת לנפקע לדרוש את הפקעה עלולה לייצר חוסר כלכלי נוסף. השאלה אם אכן אפשר יהיה לעמוד בחוסר הכלכלי הזה היא שאלה פתוחה. להערכתי, רוב האנשים, כמו שאמרה פרופ' אלטרמן, לא יבקשו הפקעה מיידית, אבל צריך גם לחשוב שזה כן יקרה, שכן רוב האנשים יבקשו הפקעה מיידית. השאלה אם ניתן לעשות את המהפכה באבחת חרב או שצריך לעשות אותה באופן..

רחל אלטרמן:

אתה מודה שהנטל הכלכלי נופל על האדם. אם זה חיסכון לרשות זה אומר שהאדם יספוג את הנטל הזה.

ארז קמיניץ:

לא בהכרח יש עליו נטל כלכלי כי לא בהכרח מצבים שבהם הוא יכול להמשיך להשתמש מייצרים עליו נטל כלכלי. זה לא הכרחי. זאת סיטואציה שאולי אפשרית, לכן אולי אפשר לחשוב על כללים כאלה ואחרים לעידון הכלל. להגיד שאדם סתם כי מתחשק לו לא להיות חקלאי.. אני לא אומר שהוא לא יכול. אם הוא לא יכול מסיבות כאלו או אחרות זה בסדר, אבל לגבי אדם שלא מתחשק לו להמשיך להיות חקלאי ומבקש עכשיו שתופקע לו הקרקע, אני לא בטוח שזה נטל כלכלי שנופל עליו ולא על הרשות. זאת שאלה, בעיני, יותר של האיזון בין זכות הקניין מזה לצורכי הציבור מזה. אני לא אומר שזה רעיון שאי אפשר לחשוב לעדן אותו. אני חושש ממצב שבו נבטל אותו לחלוטין. אני רוצה להזכיר שבכל מקרה מצב שבו הרשות לא מפקיעה את הקרקע הוא מצב שאפשר לתקוף אותו. אפשר לדרוש הפקעה אם הרשות פועלת שלא בסבירות בעניין הזה. זה שהרשות החליטה שהיא לא מפקיעה זה אומר שהחלטתה לא יכולה..

רחל אלטרמן:

אתה יודע שזה גרגסיבי ושהסיכויים בבית המשפט, כפי שהצגנו לפי המחקר שלנו, הם כמעט אפסיים.

איריס פרנקל-כהן:

ארז, אולי בהקשר הזה 25 שנה כשלא הייתה תחילת מימוש.

ארז קמיניץ:

מה זה קשור? זה לא קשור לתחילת מימוש. אנחנו ניגע בהתיישנות בסוף.

אני חושב שענינו על הטיעון שנשמע מהרשויות המקומיות לביטול כלל ה-40%. הם טוענים שייגרם להם נזק כלכלי משמעותי. אנחנו מזכירים שכנגד הנזק הכלכלי הזה, שאני מסכים שקיים, יש גם יתרונות כלכליים בצמצום הזכות לפיצויים לפי 397. צריך לזכור שהנזק הכלכלי הזה עומד אל מול 40% משווי הקרקע בייעודה לאחר שינוי הייעוד לייעוד ציבורי, לכן זה לא אמור להיות.

רחל אלתרמן:

אני רוצה להגיד לרשויות המקומיות. הוא יודע את זה טוב מאוד. גם איריס אמרה את זה. בעצם ה-40% מבחינת הפסיקה כבר מזמן בקושי קיים. הפסיקה צמצמה את זה כבר בשנת 88, 89 למצב שזה כמעט לא כדאי. אלא מה? הפרקטיקה המשיכה כאילו... רוב ההפקעות של ה-40% הן לא הפקעות, הן מסירה במעין רצון. כשתנסו לעשות את הנתונים האלה לא תצליחו כי רוב המסירות היו מרצון. זה יכול להמשיך. אין כאן בעצם שינוי גדול. אני עדיין חושבת שלא צריך לחסוך על פיצויים.

ארז קמיניץ:

שאלה נוספת שעלתה גם מהרשויות המקומיות זה הסמכות שניתנת למדינה להפקיע קרקע שנדרשת לצורכי ציבור כל עוד הרשות המקומית לא מפקיעה אותה. ראשית הכלל הוא שכאשר קרקע מיועדת לצורכי ציבור, גם אם לא נאמר שום דבר, מי שיהיה רשאי להפקיע אותה זאת הרשות המקומית. זה הכלל. יכולים להיות מקרים חריגים שלמדינת ישראל יש אינטרס בקרקע המיועדת לצורכי ציבור. היא רואה שהרשות המקומית אינה מפקיעה או אינה מעוניינת והיא רוצה להפקיע. המדינה נוטלת על עצמה את האחריות לקרקע לצורכי ציבור. זה יכול להיות בכביש שהוא אמנם בתוך העיר אבל בין-עירוני, זה יכול להיות בסיטואציה שצריך איזה שהוא מבנה ציבור מאוד משמעותי לטובת מטרה ציבורית מחוזית ולא של הרשות המקומית. יכולות להיות סיטואציות כאלו ואחרות. בוודאי אין הכוונה להשתמש בסעיף הזה לצרכים קהילתיים פנימיים של הרשות. זה בוודאי לא מה שיעניין את מדינת ישראל. יש פה יחסים שבין השלטון המקומי לשלטון המרכזי, לכן יש חובת שימוע. אפשר לתקוף אם זה נעשה בשרירותיות. הרעיון הזה של לקיחת הקרקע על ידי הרשות המרכזית הוא החריג ולא הכלל. כך זה מנוסח וברור מהנוסח.

איחוד וחלוקה – סעיף 472. נשאלה השאלה מדוע כאשר הרשות שקיבלה קרקע בעקבות הליך איחוד וחלוקה לצורכי ציבור ועכשיו הייעוד של הקרקע הזה משתנה, קמה חובת הרכישה מחדש. שאלה נוספת היא כלפי מי. אני רוצה להסביר את הרעיון. באיחוד וחלוקה יש את מה שנקרא מתחת לקו, היינו הרשות המקומית מקבלת את ההפרשות לצורכי ציבור שיוכלו לממש את תכנית האיחוד והחלוקה. יש X בעלי חלקות, נניח אפילו 20 בעלי חלקות, 100 בעלי חלקות שנכנסים עם קרקע חקלאית. הם יוצאים עם פחות קרקע בשטח למגורים, כאשר את השטח שנותר מפחות קרקע אבל שווה הרבה יותר לציבור מקבלת הרשות במתחת לקו בהפרשה לצורכי ציבור.

רחל אלתרמן:

כל בעלי הקרקע יצאו עם שווי יותר גבוה.

ארז קמיניץ:

בעלי הקרקע יצאו עם שווי מושבח לחלוטין - אין מחלוקת- לכן הם גם לא מקבלים פיצויי הפקעה. שיינתן לי משהו אחד תכנית איחוד וחלוקה שיצרה פיצוי 197 אני אשמח. אין כזה דבר. עכשיו הרשות המקומית נמצאת עם ייעוד ציבורי מתחת לקו. היא לא מממשת אותו לא כי היא לא הייתה תמת לב למועד אישור תכנית איחוד וחלוקה, היא לא מממשת אותו כי לא צריך. היא לא התחילה את המימוש בו, או התחילה וסיימה. הכלל שצריך לחול לגביה, בעינינו, הוא בדיוק אותו כלל שצריך לחול על קרקע מופקעת שלא ממומשת או ממוצת. זה בדיוק אותו דבר. אין קשר לזיקה לקרקע.

איריס פרנקל-כהן:

איך מבצעים את זה?

ארז קמיניץ:

אין קשר לזיקה לקרקע. אמרנו שבדיני רכישה מחדש לא מכירים בזיקה הנמשכת לקרקע, אנחנו מכירים בתמריצים לרשות. אם זה המצב, אותו דין צריך לחול. אני חושב שאנחנו קוהרנטיים לפחות בגישה שלנו ביחס לרשות. הבעיה פה היא אכן בעיה טכנית משמעתית למי אתה מחזיר. זה לא צודק להחזיר רק לאותם בעלי קרקעות שבמקרה מה שמתחת לקו יצא על החלקה המקורית שלהם. זה לא צודק. מה קרה באיחוד וחלוקה? כולם הפכו ביחד להיות שותפים בכל התכנית, כולם ביחד מפרישים לרשות המקומית. במקרה מה שמתוחם לרשות המקומית, המגרש של הרשות המקומית יצא על מה שהיסטורית היה של א', ב', ג' וד'. זה לא נכון שרק א' ב', ג' ו-ד' הם שתרמו את הקרקע החקלאית שלהם לטובת הצורך הציבורי שאחר כך הוא של הרשות. מא' ועד ה-100 כולם תרמו את הקרקע לצורכי ציבור, לכן לצורך העניין צריך לתת אפשרות רכישה מחדש לכולם. אני מסכים שזה קשה טכנית, אבל הקושי הטכני הזה לא צריך למנוע את הכלל כי גם בהפקעות רגילות יש לפעמים ריבוי של בעלים.

רחל אלתרמן:

זאת לא הפקעה רגילה.

ארז קמיניץ:

זאת לא הפקעה רגילה, משום שאת אומרת שאדם קיבל קרקע חלופית לקרקע שלו ולכן אין לו זיקה לקרקע.

רחל אלתרמן:

קונספציה..

ארז קמיניץ:

חברים, אתם יכולים לא להסכים. אני מנסה להסביר את הקוהרנטיות של החשיבה. מבחינת החשיבה מסרבים להכיר במשך הדיון בסוגיית ההשבה או הרכישה מחדש, אבל זה המצב. לא מכירים בקיום של הזכות הזאת של רכישה מחדש בגלל הזיקה הנמשכת לקרקע.

איריס פרנקל-כהן:

לא עדיף פיצויים במקום?

רחל אלתרמן:

למה חוסר האמון ברשות המקומית? הרשות המקומית קיבלה את זה, היא יכולה להשתמש בזה.

ארז קמיניץ:

אין שום בעיה.

רחל אלתרמן:

זאת קונספציה אחרת מאשר הפקעות.

ארז קמיניץ:

אני לא מסכים, אבל בסדר.

נירה אורני:

זה בכלל לא מעשי.

ארז קמיניץ:

אני לא מסכים. עלתה השאלה ביחס לפנייה לשמאי מכריע אל מול ועדת ערר, מדוע כאשר אין הסכמה פונים לוועדת ערר או לוועדת השגות לפי העניין. ההסבר הוא אותו הסבר שניתן בפקודת הקרקעות. שם ההסדר שנוצר דומה בהקשר זה. פנייה לשמאי מכריע מייצרת עלויות נוספות. הן לא בדיוק אותן העלויות שמושתות על האזרח כאשר הוא פונה לוועדת ערר או לוועדת השגות. שם יש אגרות. התשלום לשמאי מכריע ניתן לפי מדרגות אחרות, לכן אנחנו לא חושבים שאם מישהו מהפרטים, מישהו מהנפקעים לא מוכן ללכת בנתיב של שמאי מכריע, שאולי הוא מקצועי יותר בצורה כזאת או אחרת אבל מאוד יכול להיות שיש לו עלויות אחרות, אנחנו יכולים לכפות את זה עליו. אנחנו יכולים לקבוע שנפקע אחד יכפה את המסלול של שמאי מכריע על ב' שלא מעוניין בו. במצבים שבהם על אותה הפקעה, על אותה דרך א' פונה לשמאי מכריע ובהכרח גורר גם את ב' לשמאי המכריע כי אחרת על אותה הפקעה בדיוק, על אותה חלקת אדמה זה יהיה מוזר שא' ילך לשמאי מכריע וב' ילך לוועדת ערר ויתקבלו תוצאות שונות או לא אותן תוצאות, אנחנו לא רוצים לחייב את כולם ללכת לשמאי מכריע כי זאת האופציה השנייה.

עלתה השאלה ביחס לתשלום מחצית על מנת לאפשר ערעור. אכן יש פה רצון לרצינות. אני מסכים שאנחנו נשקול את הסעיף הזה בצורה שהוא יהיה בנוי בצורה אחרת, אולי לעניין היכולת לקבל את הקרקע לתשלום חצי, לא היכולת לערער. אלו שתי סוגיות נפרדות. האם הוא יכול לקבל את הקרקע גם אם הוא לא שילם שום דבר? כנראה שלא. זה ברור.

אוהד דנוס:

לא רצינו.

ארז קמיניץ:

אתם לא מבקשים את זה. אתם מבקשים רק לשאלת הערעור. כל עוד הוא לא שילם הוא לא מקבל את הקרקע אליו.

אוהד דנוס:

לא שהוא יוכל לקנות בהנחה שצריך לשלם את המחצית.

ארז קמיניץ:

כרגע איך שזה מנוסח זה שזכות הערעור מותנית בתשלום מחצית. על זה אנחנו מוכנים לחשוב שוב.

איריס פרנקל-כהן:

אפשר לחשוב גם על בטוחה במקום כסף.

ארז קמיניץ:

תלוי באיזו בטוחה. רוב של 25%. אני רוצה להסביר מדוע נוצר הכלל הזה לרכישה מחדש לפי העתק של הפקודה. כאשר הקרקע היא של המדינה או של הרשות המקומית ובאים לרכוש אותה מחדש, אנחנו חושבים שלא נכון לייצר לטובת כלל הציבור, גם לטובת הרשות אבל גם לטובת הפרט, שותפויות של הרשות המקומית עם שביבי אחוזים של הפרטים. היצירה הזאת מייצרת תסבוכת משפטית, היא מייצרת חוסר יכולת לממש את הקרקע בצורה נכונה, תביעות לפירוק שיתוף כאלו ואחרות, לכן יש את הרצון לייצר מאסה קריטית של גורמים שיוכלו לייצר איזה שהוא הליך של רכישה של כל הקרקע מהרשות. בהפקעות תכנוניות זה פחות אקוטי, משום שכמות הנפקעים היא עקרונית פחותה יותר מאשר בהפקעות שר האוצר שהן יותר מאסיביות, לכן אני לא חושב שדווקא כאן הכלל הזה צריך להיות קף. אולי ביחס לפקודת הקרקעות הוא יותר משמעותי. הרעיון פה הוא לא לייצר.. של המדינה או של רשות מקומית עם שביבי אחוזים של פרטים, כמובן התארגנויות כאלו ואחרות. אגב, בניגוד לפקודה אמרנו שהזכות הזאת לרכישה מחדש היא.. אפשר כן לרכוש את הזכות הזאת. אם יש רכוש של פלוני שיש לו 24% ועוד אחוז אחד, הוא יכול למצוא מישהו אחר עם זכות רכישה מחדש ולרכוש את הזכות שלו כדי שיהיו לו 25%. אני חושב שזאת הדרך הנכונה. 25% זה מאסה שאתה יכול לדבר איתה ולייצר הליך שיתופי ביחס לשימושים בקרקע.

רחל אלטרמן:

ממילא זה מאוד נדיר.

ארז קמיניץ:

אני חושב. אגב, זה הכלל שבפקודה. עיכוב ההיתרים כפונקציה של פיצוי. עלתה פה שאלה לפי סעיף 78 הישן. אנחנו נחשוב לראות איך לתת לזה ביטוי. אני צריך לבדוק את ההשלכות, את המועדים. צריך לראות מה לעשות עם זה.

יהודה זמרת:

צריך לזכור שלגבי הפקדה, מה שפעם בעבר היה ברגע שתכנית הופקדה לא ניתן היה לקבל היתרים, זה מוגבל היום בשנה. לא לגבי מה שהיה לוקח לפי 78,79, אלא לאחר מכן ה-97 שהיה נמשך עשור.

ארז קמיניץ:

שזאת בעיה.

יהודה זמרת:

זה ירד לשנה.

קריאה:

עדיין נשאר 5 שנים להכנת..איפה הפרופורציות?

היו"ר אמנון כהן:

הם יבחנו מחדש.

ארז קמיניץ:

גם בקיום ההליך הדבר היחיד שאפשר לטעון ביחס לתפיסת הקרקע.. בוודאי הדבר הכי מטריד זה שאדם בא כשתופסים לו את הקרקע ואומר: אני חושב שהתכנית שעשו היא לא טובה. בית המשפט מתחיל לפתוח את התכנית אגב התפיסה. לזה בוודאי לא נסכים, כי המשמעות של זה שלא ייתפסו מקרקעין כשצריך לתפוס. לפתוח את התכנית מחדש לוקח שנים רבות בבית משפט. אם היית צריך לפתוח את התכנית מחדש היית יכול לתקוף את התכנית והיית צריך לעשות את זה כשהיה צריך לעשות את זה. אם רוצים לייצר עוד אמירות ביחס לפגמים שבית משפט צריך להתייחס אליהם בהליך התפיסה, אני מוכן לראות על איזה פגמים מדובר. אני לא הצלחתי למצוא פגמים אחרים חוץ מהפגמים הנוגעים להליך התפיסה ממש, היינו לא שלח הודעה בזמן, נכנס למקום שהוא לא היה צריך להיכנס לפי הודעות ההפקעה. פיצויים כתבנו במפורש גם פה וגם בפקודה שהם לא עניין של.. לא מחלוקת על גובה הפיצויים תימנע את התפיסה. אם יש מחלוקת על גובה הפיצויים יש דרכים לברר אותם.

הגדרת שלא כדיון. בעניין הזה אני לא חושב שאפשר לומר משהו אחר מעבר למה שהסכמנו עם הערת השמאים. זאת שאלה של שלטון החוק. זאת שאלה ברורה של האם אנחנו כמדינה מוכנים להכיר בעבירות בנייה בדרך של תשלום פיצויים על עצם העבירה. לגבי הטענה הזאת שנשמעת חזור ושנו לעניין העדר תכנון במגזר הערבי אני מציע להסתכל על עבודה שנעשתה בדוח טרכטנברג בעניין הזה. בוודאי לא הכל מושלם, אבל המצב לאין שיעור שונה ממה שהיה קיים בשנות ה-80 וה-90. מינהל התכנון התגייס למשימה הזאת בצורה מאוד משמעותית. אני חושב שלנוסף בזה שאין תכנון..

רחל אלטרמן:

ומינהל מקרקעי ישראל.

ארז קמיניץ:

אני חושב שצריך לנפנף בעניין הזה של אין תכנון כהצדקה לעבירות בנייה ואחר כך הצדקה לזה שצריך לשלם בגינת פיצוי, כי בהקשר הזה יש פה שאלה מהותית.

בחס לרכישה מחדש אל מול השבה ושאלת ההתיישנות. אני רוצה לחזור על התזה שהצגתי בתחילת הדיון.

היו"ר אמנון כהן:

את התזה שלך שמענו. שמענו את הנגד. עכשיו צריך למצוא משהו באמצע, לא חייב ללכת בקווים מקבילים כל הזמן. אפשר למצוא מינוחים, לקחת קצת מפה וקצת מפה.

ארז קמיניץ:

זה לא קווים מקבילים. אני בכל זאת רוצה לנסות לשכנע אותך ואת מי שהעיר שההפקעה התכנונית אינה דומה להפקעת שר אוצר. המשמעות של העדר השוויון הזה..

רחל אלתרמן:

על מה אתה מדבר? על 25 שנה?

ארז קמיניץ:

לא. לגבי 25 שנה הכלל הוא אחר. שתי שאלות משמעותיות. אחת שאלת הרכישה מחדש אל מול ההשבה, אחת שאלת ההתיישנות. לגבי שתיהן עלו שאלות. אחר כך נתייחס לשאלת הדו-שלביות.

רחל אלתרמן:

אני מחזקת את ידיך שההשבה וכל זה זה פשוט מקרים נדירים.

ארז קמיניץ:

נתחיל מזה שזה לא העיקר. זה אחד הסעיפים בהפקעות. הוא לא המשמעותי שביניהם. הוא יצר משמעותיות כי התעסקו בו בשנים האחרונות.

איריס פרנקל-כהן:

כי יש בו אלמנט הרתעתי.

ארז קמיניץ:

עכשיו אני רוצה לדבר על האלמנט ההרתעתי. מה לי האלמנט ההרתעתי הזה?

שמאי אסיף:

התזה הזאת לא נכונה. זה שאם אפשר יהיה להשיב אנחנו נתכנן אחרת בגלל זה, אני לא זוכר טיעון כזה שמגיע בכלל.

ארז קמיניץ:

אני מסכים לחלוטין. זה בעיני אינו תמריץ לתכנון. אם הרשות תחליט לתכנן לצורכי ציבור היא תחליט לתכנן לצורכי ציבור. היא לא תחליט רק בגלל שאם היא לא תממש את זה היא תצטרך להשיב.

רחל אלתרמן:

בעיקר שזה כבר יהיה נבחרים אחרים.

ארז קמיניץ:

לעניין השוני בין הפקעת שר אוצר להפקעה תכנונית. זה המקור לשינוי כפי שיצרנו אותו. מבחינת הנפקע – אדוני כל הזמן חוזר אליו – אנחנו חושבים שיש ניתוק זיקה, לכן השאלה הפסיכולוגית מה מגיע לו יותר לא רלוונטית להסדר שאנחנו בוחרים. מה אנחנו כן מבקשים לבדוק? איזה תמריצים נותנים לרשות, מה היא צריכה לעשות בסיטואציה א' ומה בסיטואציה ב'. אנחנו לא חושבים שבהפקעות תכנוניות נכון להגיד לרשות: תשימי לב מראש שאת מפקיעה כמו שצריך, כמו שאומרים את זה בהפקעות שר אוצר. לא. בהפקעה תכנונית, כפי ששמענו פה, זה לא משפיע על ההחלטה אם לייצר צורך ציבורי או לא לייצר צורך ציבורי. זה לא מה שמשפיע. מה שמשפיע זה הפרוגרמה. לעומת זאת, בהפקעת שר אוצר זה כן משפיע. אם צריך בית חולים אל תגיד סתם שצריך בית חולים כי זה נוח להגיד את זה, תגיד בית חולים אחרי שבחנת משהו. יש איזו שהיא אמירה בכך שאם לא התחלת לממש תצטרך להשיב את הקרקע. יש בזה איזה סוג של אמירה לרשות שבהפקעות שר אוצר הן משפיעות ובהפקעות תכנוניות הן אינן משפיעות. הנוק שנגרם בעיני הוא דווקא באפליה בין הנפקעים. לא מובן לי אם אין אינטרס משמעותי כמו בפקודה למה לעשות אפליה בין נפקע שהקרקע לגביו מומשה לבין נפקע שבקרקע שלו לא נעשה מימוש. זה לא נראה לי אבחנה מוצדקת. צריך לשים לב שאם נגיד לרשות שאם היא תשנה ייעוד היא תצטרך להחזיר את הקרקע, אז לא יהיה לה את האינטרס לשנות את הייעוד הנכון. היא לא תרצה לפנות לשימושים נכונים בקרקע בהפקעות תכנוניות. זה מאוד משמעותי כפי שהסברנו. עד כאן מה שהיה לי להגיד בעניין הזה. ימשיך, אני מניח.

היו"ר אמנון כהן:

ימשיך, ובגדול. אם רציתי א' ופתאום אני הולך ליותר מסחרי, ליותר מכניס אני צריך לפצות יותר.

ארז קמיניץ:

למה?

יהודה זמרת:

הרעיון הגדול בפיצוי אומר..

היו"ר אמנון כהן:

אחר כך נשב על זה. אני מתבשל עם עצמי ברעיונות אחרי מה ששמעתי פה.

ארז קמיניץ:

לעניין ההתיישנות. שאלת ה-25 שנה התיישנות, שהיא, אגב, יותר בכיוון של ההתיישנות המהותית, מייצגת אמירה ערכית נורמטיבית לשאלה עד כמה זמן תימשך הזכות הזאת שאנחנו עדיין מתווכחים עליה – זכות הרכישה מחדש או ההשבה. ביקש מאיתנו בית משפט לעשות את זה בהפקעות שר אוצר, אנחנו צריכים לעשות את זה בהפקעות תכנוניות. צריך לשאול את עצמנו כמה זמן ראוי שיהיה איזה שהוא דין ודברים בין הרשות לנפקע ביחס לאותה קרקע, בין אם תגידו זיקה כמו השופט חשין, בין אם תגידו זכות מינהלית כלפי הרשות כמו השופט זמיר. כמה זמן? לעד? 50 שנה? 100 שנה? 200 שנה? הגענו למסקנה בפקודה שהתקופה הנכונה היא 25 שנה. זה התבסס על אמירות של משפט משווה.

היו"ר אמנון כהן:

שנות דור.

ארז קמיניץ:

ל-25 שנה יש משמעות קניינית לעניין חזקה נוגדת. המספר הזה נבחר לא סתם. בעולם הוא נע בין 20 ל-30 שנה. לא בחרנו איזה מספר ערטילאי. חשוב להזכיר שהמספר של 25 שנה הוא מספר החל ממועד 7, היינו החל מהיום שבו הרשות הודיע שהיא הולכת לתפוס חזקה. מהמועד הזה, לא מהמועד של התכנית, לא מהמועד שלפני התכנית. יש לזה כמובן את המשמעויות.

אני מגיע לשאלה האחרונה של פרופ' אלתרמן. אני עדיין חייב להגיד שאני לא בטוח שהבנתי מדוע צריכה להיות אבחנה בין פיצויים לעניין סעיף 197 לעניין פיצויי הפקעה.

רחל אלתרמן:

בדרך כלל אנשים לא קונים קרקע עם צפי שהיא תופקע, על כן הם לא קונים את הקרקע לספקולציה. זה המסר.

ארז קמיניץ:

הם גם לא קונים את הקרקע עם הפקעה לספקולציה שיהיה 197, שיהיה שינוי ייעוד שיפגע בהם, לכן אין הבדל. אם אנחנו אומרים שלא צריכה להיות ספקולציה בקרקע, שלא צריכים לפצות על ספקולציה בקרקע, אז הציבור לא צריך לפצות על ציפיות בקרקע. אם אנחנו חושבים שהרשות לא צריכה לפצות במצב שבו הקרקע לא שינתה את הייעוד שלה כפי שסבר פלוני בעת שהוא רכש אותה, אז אין שום הבדל בין מצב שהייעוד הזה יהיה להפקעה למצב שהייעוד הזה יהיה לא להפקעה. מבחינת כלכלית אפילו יכול להיות שהוא יפגע הרבה יותר במצב שבו דווקא אין ייעוד להפקעה אלא יש שינוי ייעוד שמוריד לו את הערך. יכול להיות שזה הרבה יותר. אם אני לוקח את הדוגמאות, רחל, שלך, של קרקע חקלאית.

רחל אלתרמן:

זה פילוסופיה אחרת. זה עולם אחר.

ארז קמיניץ:

יכול להיות שהמקור של העולם שונה. את לא מכירה..

רחל אלתרמן:

אני מכירה.

ארז קמיניץ:

בגדול זה זכות הקניין במובנה הרחב, לפחות כך בית משפט התייחס אליה. אני שואל בהיבט הפרקטי. בהיבט הפרקטי ניקח את הדוגמה. קרקע חקלאית שינתה את ייעודה לנופש מטרופוליני שלא מופקע, לעומת קרקע חקלאית ששינתה ייעודה לנופש מטרופוליני שכן מופקע. מה ההבדל?

רחל אלתרמן:

ההבדל הוא שלפרט הקרקע הזאת לעולם לא תהיה, בשעה שעל ירידת ערך הקרקע נשאר. זה פשוט עולם אחר. זה יכול להיות תכנון אחר בעתיד.

ארז קמיניץ:

קרקע חקלאית לנופש מטרופוליני אקסטנסיבי, לא אינטנסיבי, מוריד את הערך?

רחל אלתרמן:

האנלוגיה הזאת לא רלוונטית. זה אירוע אחר.

ארז קמיניץ:

אני שואל פרקטית.

רחל אלתרמן:

אין פרקטית. בנקודת הזמן הזאת הפרט מאבד את הקרקע.

ארז קמיניץ:

אני חושב שאין הבדל. אני לא מקבל את התזה.

היו"ר אמנון כהן:

האם נשאר עוד משהו?

ארז קמיניץ:

עניתי לך, איריס, על המימוש?

איריס פרנקל-כהן:

לעניין הפיצוי הדו-שלבי.

ארז קמיניץ:

לגבי הפיצוי הדו-שלבי עניתי תוך כדי שאני מסכים שאולי צריך לעדן את הניסוח לכיוונים כאלה או אחרים. אני חושב שהפנייה לכיוון שחייבים להפקיע אם אדם רוצה היא פנייה חדה מידי.

יהודה זמרת:

כשמעבירים מערכת מנקודה לנקודה צריך להעביר אותה בשלבים.

היו"ר אמנון כהן:

סיבכתם אותי היום עם פרק ההפקעה.

ארז קמיניץ:

זה פרק מסובך, אדוני.

היו"ר אמנון כהן:

במקום להקל ולפשט הכנסת את זה עוד יותר. בהתחלה שקראתי הסתבכתי לגמרי. ברוך ה', פישטנו את זה קצת. צריך לפשט עוד יותר. אנחנו נעבוד על זה. משרד האוצר, תנו לנו תשובה עד סוף השבוע לגבי סעיף 453 בהיטל השבחה. אנחנו רוצים לסיים את הפרק של היטל השבחה בתשובות של הממשלה לכל הנשאלים. אם נקבל תשובות זה יהיה בסדר ביום שלישי בשבוע הבא. אם לא, אנחנו נראה. אני רוצה לגמור. משרד האוצר, דיור בר-השגה לא נתתם. אני כל הזמן מתחשב בכם. זה לא טוב להתחשב בכם כל הזמן.

הנושא שרצינו לדון בו היום הוא בנושא של שמאים וחוקרים, סעיפים 473-493. זה יהיה בדיון הבא. אם נספיק, בעזרת ה', פרק ט' להצעת החוק - סמכויות אכיפת עבירות ועונשין. את כל הדברים האלה נודיע שיהיו בסדר היום. אני מבקש מהממשלה להתחיל להתרכז, להתחיל לעבוד יותר רציני. תודה רבה, הישיבה הזאת הסתיימה סוף סוף.

הישיבה ננעלה בשעה 17:00.