

פרוטוקול מס' 42

**מישיבת הוועדה המשותפת לפנים וכלכלה לדין בהצ"ח התכנון והבנייה
יום שלישי, י"א בחשוון התשע"ב (08 בנובמבר 2011), שעה 11:00**

סדר היום:

1. הצעת חוק התכנון והבנייה, התש"ע-2010

נכחו:

חברי הוועדה:

אמנון כהן – היו"ר
זאב ביילסקי
אורי מקלב

מוזמנים:

- שמאי אסיף	- יועץ חיצוני משרד ראש הממשלה
- יהודה זמרת	- יועץ משפטי, משרד הפנים
- קארין טלמור	- יועצת לפיתוח והטמעת כלים וידע, משרד הפנים
- אפרת דון יחיא	- לשכה משפטית, משרד הפנים
- כרמית יוליס	- מחלקת ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
- ארז קמיניץ	- לשכה משפטית, משרד המשפטים
- גיל פכט	- מתמחה, משרד המשפטים
- אמיר רשף	- רפרנט ממ"י באגף התקציבים, משרד האוצר
- יאיר פינס	- משרד האוצר
- טובי הארט	- מפקד המגמה הפנימית בבי"ס למשפט צבאי, משרד הביטחון
- אילן טייכמן	- ממונה התכנון ובינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון
- שרית זוכובצקי-אור	- לשכה משפטית, משרד התחבורה
- עמיר יצחקי	- ס. מהנדס ראשי לסביבה ובריאות, משרד הבריאות
- נתן מאיר	- יועץ משפטי מרכז השלטון המקומי
- אסף אדלשטיין	- מנהל מחלקת רישוי עסקים, מרכז השלטון המקומי
- יצחק-שייע ישועה	- מנכ"ל, מרכז המועצות האזוריות
- יעקב כחלון	- סגן רה"ע ומח"מ ראש העיר, עיריית ירושלים
- אוהד דנוס	- יושב-ראש, לשכה שמאי מקרקעין
- גלינה טלנקר	- יועצת משפטית, לשכה שמאי מקרקעין
- אסף רוזנבלום	- עו"ד, אדם טבע ודין
- ענת לוי	- עו"ד, לשכה עו"ד
- מיכה דרורי	- מנהל המחלקה המשפטית, התנועה הקיבוצית
- ארז סרי	- חברת החשמל
- ד"ר סער פאוקר	- יועץ המשפטית, התאחדות האיכרים
- ד"ר יפעת הולצמן-גזית	- המסלול האקדמי המכללה למינהל
- איהאב סוויד	- המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי
- רוני בן-אריה	- נציג אגודת המהנדסים
- מאיר ברקן	- התאחדות קבלנים

יועצת לוועדה:

פרופ' רחל אלטרמן

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 בהצעת חוק התכנון והבניה. אנחנו דנים היום בפרק א', חלק ו', סעיפים 417-397. הכותרת שלהם: פיצויים בשל תכנית פוגעת. לתומי חשבתי אולי לחלק את זה לשניים, אבל אין לי בעיה לדון במכלול הכולל. תתחילו את המצגת, נרשום את ההערות, נקבל תשובות וננסה להתחשב, עד כמה שאפשר, בהערות שיבואו לידי ביטוי ברפורמה בתוך הסעיפים.

ארז קמיניץ:

אנחנו מגיעים היום למה שאנחנו מכנים הפרקים הכלכליים, שזה בוודאי אחד החלקים המעניינים יותר בחוק - לפחות לטעמי - לכן אנחנו כולנו מצפים לדיון פורה ומעניין. החלק הזה מתחלק לשני חלקים. החלק הראשון דן בפיצויים בהיטל השבחה שמחולק היום לשני חלקי משנה או לשני פרקים. אחד זה הפרק שאנחנו דנים בו היום, שזה פיצויים, והשני הוא הפרק שנדון בו בהמשך של היטל השבחה. יש גם התייחסות שמאי מכריע. אנחנו ניגע בזה מעט. החלק הנוסף הוא חלק ההפקעות. אני מניח שנגיע אליו בעוד שבועיים פחות או יותר. בהקשר הכלכלי יש לנו פיצויים בשל תכנית פוגעת, היטל השבחה והפקעות. אנחנו מדברים היום על פיצויים בשל תכנית פוגעת.

קצת על מקורות העילה ויסודותיה. יש על זה הרבה כתיבה יחסית לתכנון ובנייה של פרופ' אלטרמן - בוודאי היא תדבר היום בהמשך הדיון - ושל שלום זינגר על מקורותיה של העילה. יש הטוענים שיש פה בעצם הרחבה של דיני מטרדים. לא כל כך השיבו לשאלה מה קורה עם פגיעות תכנוניות, איזה פיצוי ניתן לפגיעות תכנוניות. יש הטוענים שהמקור הוא בהגנת זכות הקניין. בוודאי ששני הדברים שלובים. מה שחשוב להבין בפתח הדברים הוא שאם בשנות ה-70,80 סעיף 197 של היום - 397 העתידי - היה סעיף די נשכח בחוק, הרי שבמהלך שנות ה-90, עם התגברות כוחה או חוזקה של זכות הקניין, החלו להשתמש בסעיף הזה הרבה יותר משמעותית מבעבר. בשנים האחרונות או החל משנות ה-90 הוא ייצר מעין זכות קניינית בקרקע שכנה - אנחנו ניגע בזה בהמשך - באמצעות מה שקרוי פגיעות עקיפות. יכול פלוני לבוא ולהגיד שכל בנייה שיש מסביבו גורמת לו לאיזו שהיא פגיעה. אם הבנייה הזאת שגרמה פגיעה מזכה אותו בפיצוי, הרי שבדרך הזאת הוא מצליח לייצר - לא לאסור לגמרי - קשיים רבים על הבנייה. נניח שאדם הגיע למקום מסוים שבו לא היה בינוי ממשמעותי, היה לו נוף לים שנים רבות ולפתע רוצים לפתח את האזור ומול ביתו שמים בית שמסתיר לו את הנוף לים. אומר אותו אדם: "זה נחמד מאוד שאתם רוצים לשים פה בית. היה לי נוף לים, עכשיו כבר אין לי, תשלמו לי כך וכך פיצויים כי ערך הבית שלי ירד". המשמעות של האמירה "תשלמו לי פיצויים" היא שאותו בונה חדש יחשוש מלבנות, הוועדה המקומית שצריכה לשלם את הפיצוי תחשוש מלאשר את הבנייה ובדרך העקיפה הזאת יצרנו לאותו ראשון שהגיע לבית שהוא קילומטר לפני הים מעין זכות. זה נכון שהיא לא זכות קניינית, היא לא זכות וטו, היא לא אוסרת, אבל יצרנו לו מעין זכות במקרקעין השכנים שמקשה מאוד על מימוש זכויות הבנייה של הקרקע השכנה.

היו"ר אמנון כהן:

נניח שיש קבלן שמשווק פרויקט קו ראשון לים. כל אחד עושה את החשבון שלו. אם הוא קונה 300 מטר יותר בפנים המחיר שונה. אם זה קו ראשון לים המחיר שונה. הוא אומר שהוא קונה את זה בגלל שהוא רואה את הים מולו. אחרי 3,4 שנים אומרים לו: "חכה רגע, זה לא קו ראשון לים, יש לנו תכנית אחרת שרוצים איך שהוא לחסום אותך". הוא שילם במיטב כספו על קו ראשון לים.

ארז קמיניץ:

זה נהדר, זה נחמד..

היו"ר אמנון כהן:

אתה אומר לו: "חכה, קנית את הבית, לא קנית את הקו. זה לא שלך". יש פה נימוק, אני מבין, כי אתה אומר: "שמע, קנית את ה-300, 400 מטר האלה או את ה-100 מטר 4 חדרים". יש פה בעיה.

ארז קמיניץ:

אין ספק שיש כאן שאלה. ברור שיש שאלה. אנחנו שאלנו את עצמנו, פרופ' רחל אלטרמן שאלה את עצמה באמצעות הדין הזר איפה אפשר למצוא את האיזון בין ירידת הערך שנגרמה לפלוני או העובדה שהוא שילם על קו ראשון לים לכך שאנחנו רוצים לפתח את העיר, האם הערך של מי שקנה קו ראשון בעבר הוא ערך מוחלט או הערך של התפתחות העיר הוא ערך מוחלט. צריך להגיד לאדם: "זה נחמד מאוד שקנית קו ראשון לים, אבל זאת בעיה שלך. קנית קו ראשון לים, חשבת שיהיה לך, עכשיו.."

היו"ר אמנון כהן:

נהנית שנתיים, שלוש, מספיק, עכשיו מישהו אחר..

ארז קמיניץ:

יכול מאוד להיות. אנחנו נראה שהגענו לאיזון שאנחנו חושבים שהוא הנכון בין שני האינטרסים האלה. סעיף 197 הקיים יצר מעין זכות במקרקעין של אחר. זה לא משהו שבטוח שהסעיף התכוון אליו, אבל זאת התוצאה.

זאב ביילסקי:

אנחנו פעם ייעדנו שכונה חדשה, שטח ציבורי. נתנו את זה לבית ספר לילדים אוטיסטים. הקבלן, שהיה לו שם כמה שטחים, תבע אותנו לפי 197. זאת אחת הפעמים שאני כמעט יצאתי מכלי. אמרתי לו, תקשיב טוב, אם תמשיך את התביעה הזאת נגד ילדים אוטיסטים על ירידת ערך זה יהיה הסוף פה ברעננה. ה-197 הפך למעשה לכלי אצל כל אחד כדי להתחיל לעשות. אין כמעט בניין שעובר בלי התנגדות לפי 197. הגישה הזאת מאוד נכונה פה. האיזונים צריכים להיות כאלה. נתת דוגמה טובה. אם קנית על קו ראשון ועכשיו יש מישהו ששם לי, אז יש לי את הזכות להתנגד. השימוש הזה ב-197 הפך..

היו"ר אמנון כהן:

מקומות שבכלל לא התכוון אליהם המחוקק.

אורי מקלב:

זאת שאלת קיצון. יש את שאלת הקיצון השנייה של אדם שמבקש הקלה של 20 סנטימטר במרפסת. הוא צריך לחתום היום על שיפוי ולשלם פיצויים אם כל הסביבה שלו תתבע אותו. אנחנו לא מדברים על קו הים, אנחנו מדברים על האנשים הפשוטים. אני רוצה לדבר על האנשים הפשוטים, לא על קו הים, שיש להם את הדירה הקטנה.

ארז קמיניץ:

אנחנו אכן עשינו שינוי גם בהקלות.

אורי מקלב:

הוא רוצה את ההקלה בעמודה, לא בבת-אחת.

ארז קמיניץ:

ביחס למצב בעולם התיקון שאנחנו מביאים היום בפני הוועדה דומה בעיקרו - כמעט אחד לאחד - למה שמכונה תיקון 90 שלא יצא לפועל. לקראת תיקון 90 ביקשנו עבודה מפרופ' אלטרמן ביחס לבחינת המצב בעולם. המסקנות שלה – אני מניח שהיא תגיד אותן - הראו שמדינת ישראל היא מדינה שפחות או יותר מכירה בזכות בצורה משמעותית ביותר, משלמת הרבה יותר או נותנת זכות לפיצוי הרבה יותר מאשר המדינות האחרות במדרגות. יש מדינות קצת יותר, יש מדינות הרבה יותר. אחד העוגנים להצעה שלנו כאן הוא אותו מחקר של פרופ' אלטרמן.

אני רוצה להתייחס קצת ליסודות של העילה כדי שבהמשך הדיון נוכל לדבר במושגים שאנחנו נוקטים בהם בהצעה. אלה לא מושגים חדשים, אלה מושגים שנמצאים בחוק הקיים ובפסיקה. יהיה לנו יותר קל אחר כך להבין אחד את השני כאשר תוערנה ההערות.

מה הם היסודות של עילת התביעה הזאת? צריך לדבר על פגיעה בקרקע. הפגיעה בקרקע צריכה לקרות עכב תכנית. אנחנו נדבר גם על הקלות ושימושים חורגים. מה שאני רוצה להסביר כרגע הוא על היסוד של הפגיעה בקרקע בשל התכנית. פגיעה ישירה היא כאשר תכנית קובעת נורמות תכנוניות לקרקע הרלוונטית שמשנות את הנורמות התכנוניות הקודמות. אם לצורך העניין נורמה תכנונית אומרת 100% זכויות בנייה בקרקע פלונית ותבוא תכנית שתגיד: עכשיו לא 100% אלא רק 50% - אין תכנית כאלו, אבל כדי להסביר אני אומר את התיאוריה - אז יש כאן פגיעה בנורמה התכנונית שהוכתבה במצב התכנוני הקודם. התכנית החדשה מכתובה נורמה תכנונית חדשה על אותה קרקע. אותו דבר, למשל, בשינוי ייעוד. הייתה קרקע שמיועדת למגורים ואני הופך אותה לדרך או לשצ"פ. אני שיניתי נורמה תכנונית ברורה שחלה על הקרקע הנפגעת. לעומת זאת, וזה סוג אחר של פגיעה, יש פגיעה עקיפה. הדוגמה שדיברתי עליה והיושב-ראש דיבר עליה לפני 5 דקות היא לעניין קו לים. כאן מדובר בפגיעה עקיפה. תכנית שיצרתי לא שינתה נורמות תכנוניות בקרקע שלי, אבל השפיעה על הקרקע שלי. אם תכנית אישרה בנייה מעבר לקו הים שלי, אז שום דבר בקרקע שלי לא השתנה. השתנה בקרקע לידי. הקימו בניין גבוה בעקבות תכנית שבקרקע לידי. היא שינתה את המצב של הקרקע שלי. עכשיו מסתירים לי את הנוף לים. אנחנו בפגיעה עקיפה מדברים על התכונות הקרקעיות של הקרקע. מבחינתנו הן רשימה סגורה. רעש, ריח, קרינה אלה דברים שאנחנו מכירים בהם כתכונות קרקעיות. יש דברים שאנחנו לא מכירים בהם כתכונות קרקעיות, אני מניח שזה יעלה בהמשך.

פגיעה עקיפה יכולה להיות בתוך תחום התכנית ומחוץ לתחום התכנית בקרקע גובלת. בדרך כלל הפגיעות העקיפות הן בקרקע גובלת, הן בתכנית שהיא מחוץ לתכנית שלי. יש מצבים שבתוך גבול התכנית יש פגיעה עקיפה. אם יש 2 מגרשים בתוך אותה תכנית, במגרש אחד יש שינוי של נורמה תכנונית, במגרש השני אין אבל השינוי של נורמה תכנונית במגרש אחד משפיע על המגרש שלי, אז אני בתוך תחום התכנית. זה טכני להבין את האפשרות הזאת.

יסוד נוסף של העילה חוץ מהפגיעה בשל תכנית הוא הצורך בירידת הערך. זה הנוק. צריך גם את זה לזכור בהמשך הדיון. חשוב מאוד להבחין בין המעשה שיצר איזו שהיא פגיעה ובין ירידת הערך. לא כל מעשה תכנוני מוביל אחריו את הנוק, את ירידת הערך. צריך לעשות את האבחנה. יש מצבים שמעשה תכנוני פגע אולי בנורמות תכנוניות, השפיע אולי על התכונות הקרקעיות, אבל לא יצר ירידת ערך בכלל. אתה לא תקבל פיצוי אם לא תעמוד ביסוד הפגיעה וביסוד ירידת הערך עם הקשר הסיבתי שביניהם. בהמשלה לנזיקין הפגיעה היא המעשה העוולתי, ירידת הערך היא הנוק. בדרך כלל עוולה בנזיקין מחייבת את היסודות האלה עם קשר סיבתי ביניהם כדי שתהיה עילה לפיצוי. גם כאן צריך לעשות אבחנה בין יסוד הפגיעה ליסוד ירידת הערך.

הזכאי הוא בעל הזכות בקרקע. הוא זכאי לפיצויים. הסעד שהוא יקבל זה פיצויים. הוא לא יקבל סעדים שיש בדיני הנזיקין או בדיני הקניין. הוא כמובן לא יקבל סעדים של צווי מניעה. הוא יכול להתנגד לתכנית, הוא יכול שלא. שם הוא יכול לפעול למניעת המפגע, אבל כסעד הוא מקבל סעד של פיצויים בלבד. הזכרתי קודם שסעד הפיצויים הפך להיות במדינת ישראל כל כך חזק שהוא הרבה פעמים מייצר מניעה ואנשים פוחדים לפנות בגלל הצורך שלהם לשלם פיצויים.

אני רוצה קצת להרחיב על התיקונים שעשינו לעניין פגיעה ישירה. במצב הקיים אין ממש הגדרה של פגיעה ישירה, יש הגדרה כללית. הפסיקה התייחסה לזה, אבל לא בחוק. בהצעה אנחנו מבקשים להגדיר בצורה יותר ברורה מה היא פגיעה ישירה. אנחנו מדברים על פגיעה שאינה של מה בכך, לא דמינימיס, שפוגעת בנורמות תכנוניות מוכרות. אנחנו מייצרים רשימה סגורה שמפורטת בהצעה. זה הקטנה של אחוזי בנייה, שינוי ייעוד בקרקע, קביעה של תנאים למתן היתר או לשימוש בקרקע. יכול להיות שאני מייצר הגבלות על שימושים מאוחרים לתכנית בתכנית חדשה במצב תכנוני חדש. אני מייצר הגבלות מסוימות על היתרים, על שימושים שהם כשלעצמם פגיעה. יכול להיות שאני גם קובע כל מיני הוראות בהיבטים אדריכליים והנדסיים. אני משנה, למשל, את קו הבניין. קו הבניין לא משנה את זכויות הבנייה. מאוד יכול להיות שהסטה של קו הבניין גורמת לפגיעה עקיפה לאחר. יכול מאוד להיות שמספר קומות ששיניתי בלי לשנות את אחוזי הבניין עושה את אותו דבר. גם הוראות לשימור עשויות לייצר פגיעה. זה לעניין פגיעה ישירה, שזה שינוי בנורמות התכנוניות החלות על הקרקע הנפגעת.

לגבי פגיעה עקיפה אין הגדרה ישירה בחוק הקיים. אנחנו כן רוצים לייצר ודאות ביחס למרכיבים. הזכרתי קודם שהזכות היא רחבה מידי לטעמנו, לכן במצב המוצע אנחנו מצמצמים את הזכות הזאת ויוצרים כללים ברורים. אנחנו מנסים להתמודד עם שתי הבעיות שהכרנו במצב הקיים. צמצום הזכות הוא כמובן כזה שיעשה בצורה מאוזנת, לא יפגע יתר על המידה בקניין במובנו הרחב, מצד שני לא יהווה מכשלה תכנונית או משהו שפרץ כל גבול, מבחינתו, מהמצב היום. הדרך שבה אנחנו מבקשים לייצר את האיזון הזה היא באמצעות מספר כללים. אנחנו מגדירים בצורה יותר ממוקדת מה היא פגיעה עקיפה. אנחנו מדברים על שינוי של ממש - פה אין שינוי יחסית למצב הקיים - בתכונות של הקרקע שהן רשימה סגורה: אור, איכות אוויר, נראות, רעש וכו'. זאת הגדרה אחרת. הקרקע שתוגדר כקרקע שיכולה להיחשב קרקע

נפגעת היא רק הקרקע הגובלת, כאשר הגבול הוא גבול משותף ממש, ללא התחכמויות, ללא כלל פיתוח של מרווח צר בין המגרשים או בין התכניות. אנחנו מדברים על גבול שהוא גבול ממש, תכנית נושקת לתכנית או מגרש נושק למגרש. יש לנו איזה שהוא הסדר מיוחד לגבי בית מורכב שאולי ניגע בו בהמשך הדרך. שינוי מהותי נעשה בכלל הבא. החרג לזכות הוא קביעה שבתום 10 שנים לחיותה של תכנית אין זכות לפגיעה עקיפה. אדם שקנה בית בקו לים צריך לבדוק מה גילה של התכנית. אם גיל התכנית הוא שנה אני יכול לומר לו: "אדוני, יש לך עוד 9 שנות הבטחה שאם מישהו יבנה לידך קרוב לים יותר ממך וייקח לך את הקו הראשון לים, הוא יצטרך לשלם לך פיצוי. בתום 9 השנים האלו אין לך חסינות".

רחל אלטרמן:

זה יהיה רק במסגרת ההגדרה המצומצמת של פגיעה.

ארז קמיניץ:

בוודאי.

רחל אלטרמן:

והסיכויים במקרה הזה הם קטנים.

ארז קמיניץ:

לא הבנתי את ההערה.

רחל אלטרמן:

זה נוף. נוף איננו נכלל.

ארז קמיניץ:

למה? נראות.

רחל אלטרמן:

איפה כתוב נראות?

ארז קמיניץ:

נוף נכלל. אם נוף לא נכנס זה לא נכון, הוא חייב להיכנס.

היו"ר אמנון כהן:

אותו אדם שרכש במיטב כספו, עד 10 שנים..

ארז קמיניץ:

הוא צריך להבין שהוא יקבל פיצוי רק ל-9 השנים הקרובות. זה מיטב כספו. הוא יחליט כמה הוא רוצה ממיטב כספו לשים על הנראות לים.

היו"ר אמנון כהן:

אחרי 10 שנים הוא לא יקבל פיצוי.

ארז קמיניץ:

לא יקבל פיצוי.

אורי מקלב:

יש הוראת מעבר?

ארז קמיניץ:

יש הוראת מעבר.

אורי מקלב:

אדם שילם היום. בעוד 10 שנים הוא יפסיד?..

אפרת דון-יחיא:

התשלום שהוא ישלם..

אורי מקלב:

זה חל רטרואקטיבי.

ארז קמיניץ:

השאלה אם זאת תחולה רטרואקטיבית.

היו"ר אמנון כהן:

אני בניתי בית קו ראשון לים. 9 שנים אני גר בבית, אחרי 9 שנים אני מוכר.

ארז קמיניץ:

הקונה שלך צריך..

היו"ר אמנון כהן:

יש לו 10 שנים נוספות?

ארז קמיניץ:

לא.

אפרת דון יחיא:

10 שנים מתאריך התכנית הגובלת.

ארז קמיניץ:

השאלה מה גילה של התכנית.

אורי מקלב:

אני שאלתי, אדוני היושב-ראש, מתי החוק הזה יחול, האם מהחוק הזה? האם מי שקונה דירה היום יודע שיש לו 10 שנים, או שזה בא היום להפקיע כל מה שהיה בתב"ע לפני 20 שנה, את כל הזכויות שהיו לפני 20 שנה? עם חלות החוק יש אולי הוראת מעבר, אבל את כל הזכויות שהוא שילם עליהן ממיטב כספו הוא לא יוכל לתבוע. החלה רטרואקטיבית..

ארז קמיניץ:

זה לא בדיוק רטרואקטיבי, אבל נדבר על זה. מה שאמרנו קודם לעניין 10 השנים לא יחול בתכניות לתשתיות. בהקשר לתכנית לתשתית לא מדובר במקרה רגיל, אלא במקרה שבו כביש ארצי, לצורך העניין, מייצר לפלוני רעש, שזאת הפגיעה, ועכב כך ערכו של הבית יורד. הוא לא צריך לשאת בנזק הזה שנגרם. הנזק הזה נגרם בגלל שירות שנעשה לכלל הציבור, למחוז מסוים, או אם זה כביש ארצי אז לכלל המדינה או לעיקרה. אנחנו את הנטל הזה לא רוצים להטיל על הנפגע הספציפי שבמקרה הבית שלו נמצא ליד הכביש הארצי. זה חריג לחריג. יש פה אמירה שירידת הערך חייבת להיות של 10% - אנחנו ניגע בזה - אבל ככלל, בתכניות מתאר ארציות, שאלת גיל התכנית לעניין 10 השנים אינה רלוונטית.

לעניין יסוד התכנית אני רוצה להגיד עוד כמה מילים. במצב הקיים היום כל תכנית מייצרת זכות לפיצוי. יש על זה פסיקה. הפסיקה התייחסה לשאלת הקונקרטיים של הפגיעה. אם אתה יכול ללמוד על קונקרטיים של פגיעה ושל ירידת ערך בצורה כזאת או בצורה אחרת, אז אפשר לפי החוק הקיים היום להגיש תביעה לפי 197. זה יצר תוצאות אבסורדיות. אני אתן דוגמה אחת. נניח שתכנית מתאר ארצית שינתה ייעוד של קרקע מנוף פתוח למגורים. היא מציינת איזה שהוא קטע מגורים גדול. לכאורה התושבים שחיים ליד תכנית המתאר הארצית הזאת יכולים כרגע להגיש תביעה 197 כי בסמוך אליהם משהו שהיה נוף פתוח שינה את פניו למגורים. זה בעייתי. יש מקרה קונקרטי שקרה. כאשר אני מגיע לדייק את התכנית התמ"מית או אפילו המתארית פתאום אני רואה שאל מול התובע נשאר נוף פתוח. למה? כי בתמ"מ זה סומן במגורים, אבל כאשר אתה בא לדייק את התכנית הזאת למגורים בוודאי שבכל מגורים יש שצ"פ, יש רצועות כביש ברוחב כזה או ברוחב אחר. מסתבר שאדם יכול להיפגע מתמ"מ, אבל כשבאים לעשות קונקרטיים לפגיעה הזאת רואים שהוא לא נפגע בכלל כי השצ"פ ברוחב 40 או 50 מטר נמצא לידו. לא תיתכן סיטואציה שבה אדם נפגע מתכנית במדרג גבוה יותר ברמה התיאורטית, אבל פרקטית כשאתה מגיע לרמה מפורטת אתה רואה שהוא לא נפגע בכלל. את הדבר הזה אנחנו מבקשים לתקן. אנחנו חושבים שצריך להכיר בנפגע רק במפורטות.

היו"ר אמנון כהן:

מי שנפגע בפועל.

ארז קמיניץ:

אנחנו מרחיבים את הזכות. על זה יהיה דיון כי יש התנגדות להקלה ולשימושים חורגים שגם בהם עלולה להיגרם פגיעה קונקרטיים. אנחנו לא עושים אבחנה בין תכניות נקודתיות ובין שינוי מצב תכנוני על רקע הקלה או שימושים חורגים.

אורי מקלב:

יש דבר כזה שמישהו קיבל פיצוי על אף שהוא?..

ארז קמיניץ:

זה תיקון.

אורי מקלב:

רק בגלל שהתכנית הכללית פוגעת בו?

ארז קמיניץ:

נקודתית בוודאי.

רחל אלטרמן:

יש תביעות במיליארדים.

אורי מקלב:

על אף שהוא לא נפגע בפועל?

אפרת דון-יחיא:

יש תביעה, השאלה..

רחל אלטרמן:

לא יודעים. התביעה מוגשת תוך 3 שנים. לא יודעים מה יהיה הלאה. בינתיים יש תביעה.

אורי מקלב:

התביעה צריכה להתברר.

ארז קמיניץ:

דברים נוספים ביחס ליסוד התכנית. אנחנו מדברים על תכניות שלא יכולות להוות פגיעה כשלעצמה כי אין את הקונקרטיות המספקת. תמ"א 36, הקמת אנטנות סלולאריות לא יכולות להוות יסוד אמיתי לתביעת פיצויים משום שפלוני לא יודע מתי אנטנה נבנית לידו עד אשר לא יוגש היתר בנייה לאנטנה לפי התמ"א.

שמאי אסיף:

מתי והיכן.

ארז קמיניץ:

בוודאי. הפגיעה לא נגרמת בשל התכנית הכללית, היא נגרמת בשל ההיתר שהוצא לפי התכנית הכללית. אנחנו מדברים על כלל נוסף שמתייחס לתכנית פוקעת. ביחס לתכניות פוקעות אנחנו אומרים שעצם הפגיעה כשלעצמה לא מהווה ירידת ערך כי זה הופיע בתכנית עצמה. גם בזה כבר נתקלנו. דבר נוסף והוא שאנחנו נמתין לשלב שבו נוודא שהתכנית לא תפקע. תכניות פוקעות בדרך כלל אומרות – ניקח את הדוגמה הקלאסית - שהתכנית תפקע אם לא הוצא היתר בתוך שנתיים או שלוש לפיה. אני לא יכול להגיד בוודאות שהתכנית הזאת תצא לכדי מימוש, לכן בוודאות יש כאן פגיעה ובוודאות תהיה ירידת ערך. אלו תכניות שהן תכניות על תנאי. כדי שנגיד שהייתה פגיעה לפי התכניות האלו אנחנו צריכים לוודא שהתנאי התקיים.

ביחס לאישור מתקנים ביטחוניים קיימים דיברנו בישיבה הקודמת. אנחנו בעד להכשיר מתקנים קיימים. אם נייצר פיצוי בגין ההכשרה הזאת לא תהיה הכשרה.

דבר נוסף שאנחנו עושים בהצעה שלנו הוא מייצרים כללים חדשים לעניין הפיצוי. אנחנו מבקשים להבנות במעט את שיקול דעת השמאי. אנחנו מבקשים להגיד באופן עקרוני שהפיצוי שמשתלם – זה הכלל הברור והידוע- הוא ההפרש שבין המצב התכנוני הקים למצב התכנוני הקודם. ההפרש הזה, שהוא מינוס, צריך להשתלם. אנחנו בצורה מאוד מפורשת מבקשים לייצר כלל שלפיו לא יהיה פיצוי על פוטנציאל לבנייה. אם יש לי קרקע חקלאית ושינו אותה לנופש מטרופוליני או לדרך אני לא אקבל פיצוי על העובדה שחשבתי שאולי הקרקע החקלאית הזאת תופשר באחד הימים לבנייה. זה אחד מהכללים המאוד משמעותיים שאנחנו רוצים להטמיע כאן. אני מניח שגם עליו יהיה דיון. אנחנו אומרים שבקרקע שמיועדת לצורכי ציבור מה שחשוב זה המשך השימוש הציבורי. כאשר יש קרקע שמיועדת לצרכי ציבורי בבעלות רשות מקומית או המדינה זה לא קרקע נדל"ניסטית אלא קרקע שמיועדת לצורך מסוים והפיצוי צריך לאפשר המשך הייעוד והשימוש לצורך הציבורי. אנחנו גם מייצרים אמירה שלעניין ירידת הערך אנחנו לא נפצה אם ירידת הערך היא דמינימיס, היא עניין של מה בכך. זה עיקרון כללי במשפט. אגב, סעיף 200 הקיים שהוא השוואה לעניין הזה לא מדבר על ירידת ערך של מה בכך, הוא מדבר על משהו יותר משמעותי. ניגע בזה אחר כך.

כלל חדש שאנחנו מייצרים זה אפשרות של ביטול הפגיעה באמצעות תכנית משביחה. מאוד יכול להיות – וזה קורה - שכאשר מוגשת תביעת 197 הוועדה המקומית שמה פתאום לב שהיא עשתה טעות,

לפני שמוגשת תביעת 197 היא שמה לב שהיא עשתה טעות או אחרי שהוגשה תביעה 197 הוועדה המקומית שמה לב שהיא עשתה טעות. אפשר היה לעשות אחרת גם בדרך שלא תפגע ואפילו תשביח את המקרקעין. אנחנו מייצרים אפשרות לוועדה המקומית בתקופת זמן של 5 שנים מיום אישור התכנית הפוגעת לחזור בה וליצור תכנית שאפילו תשביח את הקרקע יחסית למצב קודם. באיזה אופן? לאדם שהגיש תביעת 197 יכולה הרשות להודיע בחוזר: "ראה אדוני, טעינו, אתה צודק, יצרנו אצלך פגיעה, זאת לא הייתה המטרה, אנחנו מבקשים לתקן את הפגיעה הזאת ולהגיש תכנית חדשה. תן לנו תקופת זמן מסוימת, אנחנו נעשה את זה". אותו אדם יכול לבחור לומר: "אני לא מוכן לחכות לכם, תשלמו לי את מה שמגיע". אין שום בעיה, ידונו בתביעה שלו ואם אחר כך תהיה תכנית משביחה..

קריאה:

או מתקנת.

ארז קמיניץ:

הוא ישלם היטל השבחה. הוא יכול לחכות ולקיים איזו שהיא הידברות עם הוועדה המקומית. בכוחות משותפים יגיעו לתוצאה תכנונית טובה יותר. הוא לא יקבל פיצויים. יכול להיות שתהיה אפילו תכנית שתשביח את מצבו מעבר למצב שלפני התכנית הפוגעת.

ביחס לזכאי. הגדרת בעל זכות בקרקע היא הגדרה רחבה. ההגדרה לא כל כך ברורה בחוק הקיים, אבל הוספנו פה בצורה ברורה את הדייר המוגן. הוספנו דבר נוסף שהתקבל כעמדת המדינה ביחס לאותם ברי רשות שיש להם זכות להיחשב כחוכרים לדורות. ניקח לדוגמה לפי 979 את החלטת מועצת מקרקעי ישראל, את אותן חלקות א' שבהן יש זכות לפי החלטות מועצה לקבל חוזר חכירה. האדם הספציפי, המתגייש הספציפי יהיה זכאי לפיצויים. אגב, זה גם עובד הפוך. אם הוא משביח הוא יצטרך לשלם היטל השבחה. החייב בתביעת הפיצויים הוא הוועדה המקומית. זה הכלל. לכלל הזה יש חריגים. בתכניות תשתית שהן תכניות לדרך הכלל הוא 70,30. 70 נושא גוף התשתית או המדינה, 30 הוועדה המקומית. לתכניות לגז יש חלוקה אחרת.

צריך להזכיר את הפרקטיקה הנוהגת בהרבה תכניות, לא בכולן, שניתן כתב שיפוי על ידי היזם. כתוב פה קבלן. זאת טעות. זה על ידי היזם. זה יכול להיות קבלן, זה יכול להיות מישהו אחר. הוועדה המקומית אומרת: "אין שום בעיה, אני מוכנה להמשיך ולקדם את התכנית שלך, לתמוך בתכנית שלך או לא להתנגד לתכנית שלך, ובלבד שתפקיד במשרדי כתב שיפוי". משמעו של כתב השיפוי הוא שאם תוגש תובענה נגד הוועדה המקומית - כי אמרנו שהוועדה המקומית היא החייבת - היזם ישפה את הוועדה המקומית וזה לא יצא מתקציבה של הוועדה המקומית.

קריאה:

ארז, מה קורה במקרה של מינהל מקרקעי ישראל?

ארז קמיניץ:

במינהל מקרקעי ישראל יש הסדר אחר שהוא חלף היטל השבחה. אנחנו נוכל להרחיב עליו את הדיבור. בהקשר של פיצויים אתה שואל?

קריאה:

כן.

ארז קמיניץ:

נרחיב אחר כך. אני רוצה לגעת בהליך ממש בקיצור. אנחנו עושים אבחנה. יש פה שינוי מסוים בהליך עצמו. אנחנו עושים אבחנה בין מצב שבו החייב הוא הוועדה המקומית בלבד, למצב שבו החייב או הוועדה המקומית הם אחרים או רק אחרים, זאת אומרת מצב שבו יש 70,30. המצב של שיפוי זה מצב אחד. המצב הרגיל הוא כאשר החייב הוא ועדה מקומית. הדרך היא להגיש תביעה לוועדה מקומית. הוועדה המקומית יכולה לדחות משני טעמים עיקריים. דחייה מטעמים משפטיים או דחייה על בסיס אי ירידת ערך. אומרים: "בסדר, נכון, הייתה פגיעה, אין התיישנות, אתה צודק, אבל ירידת הערך שלך היא 0 או 0.5, זה דמינימיס, לכן אנחנו לא משלמים לך". הדחייה הזאת חייבת להיות על בסיס שומה. יש הוראה מפורשת. חייבת להיות שומת מקרקעין כדי להגיד שהדחייה היא על בסיס אי ירידת הערך. במצב שבו

ההחלטה לא מוצאת חן בעיני התובע הוא יכול לבחור באחת משתיים. הוא יכול להגיש ערר לוועדת ערר מחוזית או ארצית, תלוי בעניין, או אם הצדדים מסכימים עם התובע אפשר בהסכמה ללכת לשמאי מכריע, למוסד שנכנס לתודעה בתיקון 84.

ישועה:

הרכב ועדת הערר.

ארז קמיניץ:

על השמאי המכריע אפשר לערור לוועדת ערר וועדת ערר יכולה להיעזר בשמאי מייעץ. בסוג השני כשהחייב הוא לא רק הוועדה המקומית אלא גם גורם נוסף או רק גורם נוסף - אם זאת המדינה או לפי כתב שיפוי היזם - הדרך היא שונה. הגשת התביעה תהיה ישירות לוועדת הערר. גם כאן צריך לבחון האם הנתבע מציין רק טענות ההגנה שלו הן טענות משפטיות - נניח טענת התיישנות - או שיש לו גם טענות לעניין אי ירידת הערך. אם זה המצב - ברוב המקרים זה המצב - הוא חייב להגיש שומה. גם כאן בהסכמה אפשר לא ללכת לוועדת ערר, אלא לפנות לשמאי מכריע שעליו אפשר לערור אחר כך לוועדת ערר וועדת הערר יכולה להתייעץ בשמאי מייעץ.

אפרת דון יחיא:

חלק א': הגדרות ופרשנות. פרק א': הגדרות. הגדרות 1. בחוק זה - "בעל הקרקע" - מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעלים או מי שזכאי להירשם כבעלים כאמור ומחזיק כדן בקרקע, וכן חוכר לדורות;

"בעל זכות בקרקע" - בעל הקרקע, חוכר כמשמעותו בחוק המקרקעין, ודייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר;

"שמאי מכריע", "שמאי מייעץ" - כמשמעותם בחלק ח';

"שמאי מקרקעין" - כמשמעותו בחוק שמאי המקרקעין;

"תביעה לפיצויים" - תביעה לפיצויים בשל פגיעה עקב תכנית, כמשמעה בפרק הראשון חלק השישי;

"תכנית" - תכנית מהתכניות שלפי חוק זה, לרבות שינויה או ביטולה;

"תכנית כללית" - תכנית שהיא אחת מאלה:

(1) תכנית מתאר ארצית המאפשרת הוספת שימוש על השימושים המותרים בתכנית הכוללת הוראות מפורטות החלה על השטח או המאפשרת את הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית כאמור, והכל ללא צורך באישורה של תכנית נוספת;

(2) תכנית מתאר מקומית החלה על כל מרחב התכנון המקומי, או על כל שטח הרשות המקומית או היישוב או על חלק משמעותי מהם, והמאפשרת הוספת שימוש על השימושים המותרים בתכנית הכוללת הוראות מפורטות, או את הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה על פי התכנית הכוללת הוראות מפורטות, לצורך הקמתם של מרתפים או חדרים על גג בניין.

"תכנית פוגעת" - תכנית שבשלה נתבעים פיצויים;

"תשריט בינוי" - מסמך שאינו תכנית, המסדיר בין היתר את מיקומם של הבניינים בתחום התכנית, את עיצובם האדריכלי או את פיתוח השטח בתחום התכנית, ואשר על פי הוראותיה של תכנית הכוללת הוראות מפורטות, אישורו על ידי מוסד תכנון מהווה תנאי למתן היתר;

"ריבית" - ריבית החשב הכללי כמשמעותה בהודעה בדבר שיעורי ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת ברשומות;

"ריבית פיגורים" - ריבית פיגורים החשב הכללי כמשמעותה בהודעה בדבר שיעור ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת ברשומות;

חלק ו': פיצויים בשל תכנית פוגעת והיטל השבחה. פרק א': פיצויים בשל תכנית פוגעת. סימן א': הגדרות. הגדרות 397. בפרק זה – "היום הקובע" – (1) לענין תכנית פוגעת – שישה חודשים מיום תחילתה;

היו"ר אמנון כהן:

זה הסעיף החדש במקום 197:

ארז קמיניץ:

כן.

אפרת דון יחיא:

(2) לענין תכנית פוגעת שהיא תכנית כללית – שישה חודשים מיום מתן ההיתר לפיה.

(3) לענין פגיעה מחמת מתן הקלה או אישור שימוש חורג – שישה חודשים מיום מתן ההיתר הכולל הקלה או האישור לשימוש חורג לפי הענין.

(4) לענין תכנית אשר תשריט בינוי הוא תנאי למתן היתר לפיה – שישה חודשים מיום אישור התשריט;

(5) לענין תכנית הוללת הוראת פקיעה – שישה חודשים מהיום שבו התקיימו התנאים המבטיחים שהתכנית או הוראותיה לא יפקעו.

"המצב התכנוני החדש" – התכניות החלות על הקרקע ביום תחילתה של התכנית הפוגעת או ביום תחילתו של ההיתר הכולל הקלה או האישור לשימוש חורג, והכל לפי הענין.

"פגיעה ישירה" – שינוי המצב התכנוני הקודם באחד או יותר מאלה ובלבד שאינו של מה בכך: (1) שינוי הוראות המצב התכנוני הקודם, באחד או יותר מאלה ובלבד שאינו של מה בכך: (א) הקטנת השטח הכולל שהיה מותר לבנייה; (ב) שינוי ייעוד הקרקע או השימושים המותרים בה, כולם או חלקם; (ג) קו בניין, גובהם של בניינים או מספר הקומות המותר בהם, מספר הבניינים שמותר להקים במגרש או מיקומם; (ד) מספר יחידות הדיור בבניין או במגרש או צפיפות הבנייה בו; (ה) הוראות בדבר שימור אתרים והוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.

(2) קביעת תנאים שונים למתן היתר, לשימוש בקרקע או למועד השימוש בה, אשר יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על אופן הבנייה או השימוש בקרקע.

"פגיעה עקיפה" – שינוי בתכונות הקרקע כפי שהיו במצב התכנוני הקודם, שי שבו כדי להשפיע השפעה של ממש על אופן הבנייה או השימוש הסביר בה;

"קרקע" – מגרש, ובהיעדר מגרש – חלקה, ולענין פגיעה ישירה – החלק מהם אשר כלול בתחום התכנית.

"קרקע גובלת" – לענין פגיעה עקב אישורה של תכנית – מגרש אשר יש לו גבול משותף עם תחום התכנית הפוגעת, ובהיעדר מגרש – החלקה אשר יש לה גבול משותף עם תחום התכנית, ואם בנוי על הקרקע, בית מורכב, כמשמעותו בחוק המקרקעין – חלק הבית הקרוב לתחום התכנית. לענין פגיעה עקב מתן הקלה או היתר לשימוש חורג – מגרש אשר יש לו גבול משותף עם המגרש שלגביו ניתנו ההקלה או ההיתר לשימוש חורג.

איריס פרנקל-כהן:

כאן יש הערה שהייתי רוצה להציג - ארז כבר הזכיר אותה קודם - לענין גובל. אמנם הנוסח כבר כולל תיקון ביחס למקור, אבל אני עדיין סבורה שלא די בתיקון. הסיבה שאני חושבת שלא די בתיקון מוצגת בתרשים שאתם רואים לפניכם, שמציג מבנה מורכב. המבנה המורכב הזה כולל 3 דירות: אחת בחלק

האפור, האחת בחלק האפור הכהה ועוד אחת בחלק האפור הבהיר. למעשה לפי הנוסח כפי שמצוין כרגע, רק זאת שמצויה בנוסח האפור הכהה זכאית לפיצוי, בעוד שהשתיים הסמוכות, גם אם הן בנסיגה של 2 מטר מהדירה האפורה הכהה, לא תהיינה זכאיות לפיצוי. לא נראה לי שזה נכון. הפגיעה היא אותה פגיעה, האבחנה היא טכנית.

הערה אחרת אומרת שלפעמים יש איזה שהוא חיץ כמעט זנית. בפסק דין ויטנר דובר על איזה שהוא שביל צר בין חלקות. אני סבורה שיש מידה של צדק בהתייחסות לאותה חלקה סמוכה, גם אם יש שביל חוצץ, לכן הצעתי היא לשנות את הסעיף באופן שיצוין מגרש ובהעדר מגרש – חלקה אשר יש לה גבול משותף עם תחום התכנית הפוגעת; אין ברצועת קרקע צרה כדי לשלול קיומו של הגבול המשותף; (2) בניין הבנוי על המגרש או על החלקה או על המגרש שיש לתכנית הפוגעת השפעה ממשית עליו; היה הבניין בניין מורכב כמשמעותו בחוק המקרקעין – חלק הבניין שיש לתכנית הפוגעת השפעה ממשית עליו". המבחן צריך להיות מבחן הפגיעה, לא מבחן הקרבה הטכנית בהתייחס לחלקים אחרים של המבנה.

אפרת דון-יחיא:

"שימוש חורג" – לרבות הארכת תוקפו של אישור לשימוש חורג לפי סעיף 367.

"תובע" – התובע פיצויים על פי פרק זה;

"תכונות הקרקע" – אור, איכות אוויר, נראות, רעש, נוף, קרינה או ריח.

ארז קמיניץ:

יש פה גם נוף וגם נראות. יש אבחנה בין שניהם, אבל הנוף בוודאי נמצא.

אפרת דון-יחיא:

"תכנית" – תכנית הכוללת הוראות מפורטות למעט תכנית מתאר ארצית – נוסח מאוחד ותכנית מתאר מקומית – נוסח מאוחד, וכן תכנית שאינה כוללת הוראות מפורטות, אשר על פי הוראותיה נאסר שימוש שהותר לפי תכנית הכוללת הוראות מפורטות, או נאסר ניצול של השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית כאמור ובלבד שאם נדרש אישורו של תשריט בינוי כתנאי להיתר לפי תכנית כאמור, לא יראו אותה תכנית כתכנית לעניין פרק זה אלא אם כן אושר תשריט הבינוי;

רציתי להעיר שאם מדובר על תכנית כללית יכול להיות שצריך להוסיף סייג שלא יראו אותה כתכנית לעניין פרק זה, אלא אם כן אושר היתר מכוחה.

ארז קמיניץ:

כן.

איריס פרנקל-כהן:

אנחנו נתקן את זה.

קריאה:

למה רק תשריט בינוי ולא איחוד וחלוקה?

אפרת דון-יחיא:

לא תכנית מפורטת.

סימן ב': פגיעה בקרקע. סימן משנה א': הזכות לפיצוי. הזכאי לפיצויים בשל פגיעה ישירה בקרקע. 398(א) נפגעה בפגיעה ישירה עקב אישורה של תכנית פוגעת קרקע הנמצאת בתחומה של תכנית פוגעת, וירד ערכה עקב פגיעה זו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל זכות בקרקע יהיה זכאי לפיצויים בשל הפגיעה.

(ב) נפגעה בפגיעה ישירה עקב אישורו של היתר הכולל הקלה או אישור לשימוש חורג קרקע הנמצאת בתחומה של הקרקע שלגביה ניתנו ההיתר או האישור כאמור, וירד ערכה עקב כך, מי שביום תחילתם של ההיתר או האישור היה בעל זכות בקרקע יהיה זכאי לפיצויים; לעניין זה לא יראו את הקרקע של מגיש הבקשה להיתר או לאישור המורים כקרקע נפגעת.

הזכאי לפיצויים בשל פגיעה עקיפה. 399(א) נפגעה פגיעה עקיפה עקב אישורה של תכנית פוגעת קרקע הנמצאת בתחומה של התכנית הפוגעת או שהיא קרקע גובלת, וירד ערכה עקב פגיעה זו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל זכות בקרקע, יהיה זכאי לפיצויים בשל פגיעה זו.

(ב) נפגעה פגיעה עקיפה עקב מתן היתר הכולל הקלה או אישור לשימוש חורג קרקע הנמצאת בתחום הקרקע שלגביה ניתנה ההקלה או האישור לשימוש החורג או קרקע גובלת, מי שביום מתן ההיתר היה בעל זכות בקרקע, יהיה זכאי לפיצויים בשל פגיעה זו.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא יהיה זכאי אדם לפיצוי בשל פגיעה עקיפה אם תחילתה של התכנית הפוגעת היא אחרי תום עשר שנים מתחילתה של התכנית קודמת; לעניין זה, "תכנית קודמת" – התכנית אשר קבעה את תכונות הקרקע, כולן או חלקן, ששונו על ידי התכנית הפוגעת.

איריס פרנקל-כהן:

כאן ההערה היא יותר הפניה להוראת סעיף 577 של הוראת מעבר, שיוצרת איזה שהוא מעבר רך יותר בין משטר הפיצויים הקיים לחדש, וגם איזו שהיא הערה לכך שבמעבר בין משטר פיצויים אחד לאחר יש השפעות נוספות שהן מעבר לפיצויים - יש כאן, למשל, אפשרות ליותר תביעות מטורדים - שצריך לקחת בחשבון. זה עדיין לא מונע את המעבר עצמו.

אפרת דון-יחיא:

הייתה התכנית הפוגעת תכנית מתאר ארצית לתשתיות או תכנית מתאר מקומית לתשתיות, לא יחול הוראות סעיף קטן (א), ובלבד שערך הקרקע עקב הפגיעה העקיפה ירד בשיעור של 10% או יותר.

איריס פרנקל-כהן:

ברגע שאנחנו מדברים על תכניות תשתיות נדמה לי שההצדקה להגביל את הפגיעה המינימאלית ל-10% היא לא נכונה. גם פגיעה שהיא פחות מ-10% יכולה להיות מאוד משמעותית, לפחות לגבי חלק מהאנשים.

אפרת דון-יחיא:

סכום הפיצוי. 400 (א) סכום הפיצויים שיש לשלם לפי פרק זה יהיו ההפרש שבין שווייה של הקרקע ביום הקובע, אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם, ובין שווייה של הקרקע ביום הקובע לפי המצב התכנוני החדש.

(ב) לעניין פרק זה, יהיה שווייה של קרקע במצב התכנוני הקודם כפי שווייה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, באותו מצב תכנוני וללא צפי לאישורה של תכנית שתעלה את שווי הקרקע ב-20 השנים הבאות.

(ג) בקביעת שווייה של קרקע לפי פרק זה לא יובאו בחשבון בניה או שימוש שנעשו בה שלא כדין.

(ד) על אף האמור בפרק זה, חלה התכנית הפוגעת, ביום אישורה, על קרקע של בעלים אחד, יהיה סכום הפיצוי לפי פרק זה ההפרש שבין שוויין של כל הקרקעות בתחום התכנית, השייכות לבעלים האחד, לבין שוויין של כל הקרקעות של אותם בעלים כאמור לפי המצב התכנוני החדש ביום הקובע; לעניין זה, (1) "קרקע של בעלים אחד" – (א) קרקע שיש לה בעלים אחד ואין בה חוכר לדורות; ואולם הייתה הקרקע מקרקעי ישראל – גם אם יש בה חוכר לדורות אחד. (ב) קרקע שיש בה בעלים אחד וקרקע המיועדת לצורכי ציבור, שבעליה הם המדינה או הרשות המקומית.

(2) "בעלים אחד" – לרבות מספר בעלים במשותף, ובלבד שחלקם היחסי של כל אחד מאותם בעלים בכל הקרקעות שבתחום התכנית הוא אותו חלק.

(ה) סכום הפיצוי בשל תכנית פוגעת שהיא תכנית איחוד וחלוקה יהיה ההפרש שבין שווייה של

חלקה נכנסת ובין שוויו של מגרש תמורה או מגרשי תמורה שהוקצו בשל אותה חלקה נכנסת; לעניין זה, "שווי מגרש תמורה" לרבות תשומי האיזון שנקבעו לאותו מגרש.

(ו) מסכום הפיצוי שיש לשלם לפי פרק זה, יופחת סכום הפיצוי ששולם בשל הקלה או בשל אישור לשימוש חורג אשר אושרו טרם אישור התכנית הפוגעת.

הפיצוי בקרקע המיועד לצרכי ציבור. 401. על אף האמור בסעיף 400, נפגעה קרקע שיועדה במצב התכנוני הקודם לצורכי ציבור, ובעל הזכויות בה הוא המדינה, רשות שהוקמה על פי חוק, חברה ממשלתית, רשות מקומית או חברה עירונית, יחולו על סכום הפיצוי המגיע בשל פגיעה באותה קרקע הוראות אלה:

(1) נעשה בקרקע שימוש לצורכי ציבור, ערב אישורה של התכנית הפוגעת, ועקב אישורה של התכנית הפוגעת היה המשך השימוש בה לאותו צורך ציבורי מותנה בתנאים או בביצוע עבודות שלא היו קיימים או שלא היה צורך לבצען על פי המצב התכנוני הקודם, יהיה זכאי בעל הזכויות בקרקע לפיצויים בסכום הנמוך מבין שני אלה: (א) הסכום הנדרש על מנת לקיים את אותם תנאים או לבצע את אותן עבודות; (ב) הסכום הקבוע לפי הוראות סעיף 400.

(2) נעשה בקרקע שימוש לצורכי ציבור ערב אישורה של התכנית הפוגעת, ועקב אישורה לא יהיה ניתן עוד להשתמש בקרקע לאותו שימוש לצורכי ציבור, יהיה בעל הזכויות בקרקע זכאי לפיצויים בסכום הנמוך מבין שני אלה (א) הסכום הנדרש להכשרת קרקע אחרת לאותו שימוש ציבורי או להקמתו של בניין אחר; (ב) הסכום הקבוע לפי הוראות סעיף 400.

(3) התקיימו התנאים המפורטים בפסקאות (1) או (2) אולם לא נעשה בקרקע שימוש ציבורי כלשהו ערב התכנית הפוגעת, יהיה זכאי בעל הזכויות בקרקע לפיצוי כאמור בפסקאות האמורות, לפי העניין, ובלבד שאם הפגיעה חלה על חלק מהשימושים הציבוריים המותרים לפי המצב התכנוני הקודם בלבד, הוכיח שאילו לא אושרה התכנית הפוגעת, קרוב לוודאי שהיה משתמש בקרקע לשימוש שנפגע כאמור.

פיצויים כשאושרה תכנית חדשה. 402(א) נפגעה קרקע על ידי תכנית פוגעת וטרם שולמו פיצויים בשלה, והוחלה עליה, בתוך חמש שנים מיום תחילתה של התכנית הפוגעת, תכנית אחרת, המבטלת את הפגיעה, כולה או חלקה, או המעלה את שוויה של הקרקע בדרך אחרת (בפרק זה – התכנית החדשה), יחולו הוראות אלה: (1) שינתה התכנית החדשה את הוראותיה של התכנית הפוגעת באופן המבטל את הפגיעה, כולה או אחלקה, לא תהיה עוד זכות לפיצויים בשל הפגיעה או חלק הפגיעה שבוטלו כאמור; (2) עלה שוויה של הקרקע עקב התכנית חדשה שלא בדרך של ביטול הפגיעה, כולה או חלקה, יהיה סכום הפיצויים בשל התכנית הפוגעת ההפרש שבין שוויה של הקרקע במצב התכנוני הקודם ערב התכנית הפוגעת ובין שוויה של הקרקע במצב התכנוני החדש לפי התכנית החדשה.

(ב) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 430(1).

העדר זכאות וסייגים לפיצוי 403(א) לא יראו קרקע כקרקע שנפגעה לפי פרק זה אם הפגיעה שנגרמה לה עקב אישורה של התכנית הפוגעת, ההקלה או השימוש החורג, ירידת ערך של מה בכך.

איריס פרנקל-כהן:

(ב) נפגעה קרקע עקב הוראה בתכנית המחייבת שימורו של אתר, לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה בשל חלק הפגיעה שעניינה החובה לבצע פעולות שימור, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית, שבוצעו בקרקע פעולות השימור שבשלב נקבע אותו סכום פיצוי.

סעיף (ג) הוקרא בשבוע שעבר. יש גם הבהרה למי שהספיק לשכוח מה היה בשבוע שעבר.

(ד) לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה בקשר לכל בניין או תשתית שהוקמו ולכל שימוש או פעולה אחרת המשנים את מצבה של הקרקע שנעשו בתחום התכנית הפוגעת ובניגוד להוראותיה של התכנית הפוגעת לאחר שפורסמה הודעה בדבר הפקדתה.

(ה) לא יראו קרקע כקרקע שנפגעה לפי פרק זה אם הפגיעה נגרמה בשל פגיעתה של תכנית או הוראה מהוראותיה כאמור בסעיף 233. (2) לא יראו תכנית הכוללת הוראת פגיעה או הוראה בתכנית שחלה עליה הוראת פגיעה, כאמור בסעיף 233, כתכנית פוגעת לעניין פרק זה, אלא אם כן התקיימו

התנאים המבטיחים שהתכנית או הוראותיה לא יפקעו. ההסדר בסעיף זה, אגב, הושלם בסעיף 233. זה בעקבות אחת ההערות שהתקבלו. הפנו את תשומת ליבנו לעניין הזה.

(ו)1) לא יראו תכנית כללית כתכנית פוגעת לעניין פרק זה, אלא אם כן ניתן היתר לפיה. (2) על אף האמור בפסקה (1), בוטל ההיתר או לא נבנה בניין על פיו, לא תהי העוד זכאות לפיצויים לפי פרק זה בשל אותו היתר.

החייב בפיצוי 404(א) לא נקבעו הוראות אחרות בחוק זה או לפיו, הוועדה המקומית שבמרחב התכנון המקומי שלה כלול תחומה של התכנית הפוגעת במועד תחילתה, או המגרש שלגביו ניתנה ההקלה או הותר השימוש החורג, תחוב בתשלום פיצויים לפי פרק זה.

(ב) בפיצויים עקב תכנית פוגעת, שהיא תכנית מתאר ארצית לתשתיות או תכנית מתאר מקומית לתשתיות, המייעדות קרקע בתחומן לדרך, למסילת ברזל, או למבנה דרך, יחובו המדינה והוועדה המקומית בפיצויים, בשל הייעודים כאמור, בשיעורים אלה – המדינה ב-70% מהפיצויים והוועדה המקומית ב-30% מהפיצויים; החבות כאמור תהיה חבות לחוד.

(ג) נפגעה קרקע על ידי תכנית שמטרתה העיקרית ייעוד קרקע למתן גז, או על ידי כל אחת מן התכניות למערכת ההולכה, או על ידי תכנית הכוללת גם ייעוד קרקע למתן גז, יחולו לעניין הפיצויים, לפי העניין, הוראות סעיף 28 לחוק משק הגז הטבעי.

(ד) בסעיף זה – "מתקן גז" ו"התכניות למערכת ההולכה" – כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי; "תכנית" – לרבות תכנית עבודה שאושרה לפי סעיף 25(ד) לחוק משק הגז הטבעי. יש הערה של הייעוץ המשפטי בנוגע לחלוקת הנטל בין השלטון המרכזי והמקומי לגבי תכניות תשתית, שלא תמיד ה-30, 70 היא החלוקה הנכונה, לכן הצענו לקבוע תקנות על ידי השר, בהסכמת שר האוצר, שיאפשרו במקרים מסוימים לסטות מהכלל הזה.

יצחק-שייע ישועה:

זה יכול להיות גם יותר מ-30 שהרשות יכולה לסטות? השינוי יכול לבוא גם על חשבון הרשויות?

איריס פרנקל-כהן:

השינוי יכול לבוא אם יש תקנות שמשנות. יכול להיות שאם הרשות המקומית מרוויחה מתשתיות.. שיקול הדעת תמיד יכול לבוא לשני הצדדים.

סימן משנה ב': הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה. ועדת ערר מוסמכת 404א. ועדת הערר המוסמכת לעניין חלק זה היא כמפורט להלן, לפי העניין: (1) לעניין ערר על החלטת ועדה מקומית לפי סעיף 406(א), למעט ועדה מקומית-מחוזית, והגשת תביעה על פי סעיף 406(ב) – ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה. (2) לעניין ערר על החלטת ועדה מקומית – מחוזית לפי סעיף 406(א) – ועדת ערר ארצית להיתרים, לפיצויים ולהיטל השבחה.

התיישנו תביעה לפיצויים 405(א) תקופת ההתיישנות של תביעה לפיצויים לפי פרק זה היא שלוש שנים מהיום הקובע.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), תקופת ההתיישנות של תביעה לפיצויים בשל פגיעה עקב תכנית כללית היא שנתיים מיום מתן ההיתר לפי התכנית הכללית או שנה מיום תחילת העבודות לפי ההיתר, המאוחר מבין השניים ובלבד שלא תסתיים לפני שחלפו לפחות שלוש שנים ממועד אישורה של התכנית הכוללת.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), תקופת ההתיישנות של תביעה לפיצויים בשל פגיעה עקב תכנית הכוללת הוראות פגיעה היא שנתיים מיום שפורסמה ההודעה על התקיימותם של התנאים המבטיחים שהתכנית או הוראותיה לא יפקעו ובלבד שלא תסתיים לפני שחלפו לפחות שלוש שנים ממועד אישורה של התכנית הכוללת הוראת פגיעה כאמור.

הגשת תביעה לפיצויים 406(א) תביעה לפיצויים לפי פרק זה תוגש לוועדה המקומית החבה בתשלום הפיצוי כאמור בסעיף 404.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), תביעה לפיצויים שמי שחב בתשלום פיצויים בשלה, כולם או חלקם, אינו הוועדה המקומית, לפי חוק זה, לפי תכנית שאושרה לפני תחילתו או לפי הסכם, תוגש לוועדת הערר המוסמכת.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), הוגשה לוועדה מקומית תביעה לפיצויים לפי פרק זה שמתקיימות בה הוראות אותו סעיף קטן, תעבירה, בתוך 14 ימים מיום שהוגשה לה, לוועדת הערר המוסמכת ותודיע על כך לתובע; תביעה שהועברה לוועדת ערר לפי סעיף זה, יראו אותה כתביעה שהוגשה ביום שבו הוגשה לוועדה המקומית.

אופן הגשת התביעה ומסמכיה 407. התביעה לפיצויים לפי פרק זה תפרט את הפגיעה בקרקע עקב התכנית הפוגעת, ההקלה או השימוש החורג לפי העניין ובכלל זה את הוראו התכנית, ההקלה או השימוש החורג המהוות פגיעה ישירה בקרקע כמשמעותה בסעיף 398 ואת השינוי שחל בתכונות הקרקע המהווה פגיעה עקיפה כמשמעותה בסעיף 399; לתביעה תצורף שומת מקרקעין לקרקע שלפיה נקבע סכום הפיצויים שנתבע, ומסמכים ופרטים נוספים כפי שיקבע שר המשפטים.

הדיון בתביעה בוועדה המקומית 408(א) הוגשה תביעה לפיצויים לוועדה המקומית, תדון בה הוועדה ותחליט בה, בתוך 90 ימים מיום הגשתה; הוועדה המקומית תחליט אם לקבל את התביעה, כולה או חלקה, או לדחותה.

(ב) ראתה הוועדה המקומית שאין לדחות את התביעה מחמת שהתיישנה, מחמת שלא נגרמה לקרקע פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה, או מחמת שהתובע אינו זכאי לפיצוי לפי חוק זה, תקבע את הפגיעה בשלה יש לשלם פיצויים ואת סכום הפיצויים לאחר שהוגשה לה שומת מקרקעין שנערכה על ידי שמאי מקרקעין מטעמה.

(ג) החלטת הוועדה המקומית בתביעה תישלח לתובע; החליטה הוועדה המקומית בתביעה כאמור בסעיף קטן (ב), תצטרף להחלטתה את שומת המקרקעין שהוגשה לה.

הודעה על הכנת תכנית חדשה 409(א) ועדה מקומית הדנה בתביעה לפיצויים בגין תכנית רשאית להחליט, בתוך התקופה הקבועה בסעיף 408, על הכנתה של תכנית חדשה לקרקע; החליטה הוועדה המקומית על הכנת תכנית כאמור, רשאית היא להחליט שלא לדון בשל כך בתביעה לפיצויים שהוגשה לה, ותודיע על כך למגיש התביעה לפיצויים.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), הוועדה המקומית תדון בתביעה אף אם החליטה על עריכת תכנית חדשה, לבקשת התובע שהוגשה לה באחד ממועדים אלה – (1) בתוך 30 ימים ממועד שהומצאה לו ההחלטה; (2) החל מתום שנתיים ממועד קבלת ההחלטה, אם לא אושרה תכנית חדשה עד לאותו מועד, ובלבד שלא חלפו ארבע שנים ממועד קבלת ההחלטה. (3) חלפו ארבע שנים ממועד קבלת ההחלטה ולא הוגשה בקשה לדיון בתביעה – תמחק התביעה. מאחר והיו הערות שנראה שנבעו מאיזה שהוא חוסר הבנה של התהליך אנחנו גם פירטנו את האופן שהתהליך הזה אמור להשתלשל במסגרת הבהרת הייעוץ המשפטי.

דיון בתביעה שהוגשה לוועדת ערר 410(א) הוגשה תביעה לוועדת הערר המוסמכת, או הועברה אליה תביעה כאמור תדון ותחליט בה ועדת הערר בתוך 90 ימים מיום שהוגשה לה או מיום שהועברה אליה כאמור.

(ב) הצדדים לתביעה כאמור בסעיף קטן (א) יהיו התובע, הוועדה המקומית, אלא אם כן היא אינה חבה בחלק כלשהו בתשלום הפיצויים לפי חוק זה, וכל מי שיחוב בתשלום הפיצויים, אם ייקבעו, כולם או חלקם, כאמור בסעיף 406(ב).

(ג) הודיעה ועדה מקומית על החלטתה להכין תכנית חדשה, יחולו על הדיון בתביעה בוועדת הערר המוסמכת הוראות סעיף 409(ב), בשינויים המחויבים.

פנייה לשמאי מכריע בתביעה שהוגשה לוועדת ערר 411(א) על אף הוראות סעיף 410, רשאים כל הצדדים לתביעה לפנות בהסכמה, בתוך התקופה האמורה באותו סעיף, ליושב-ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע או הרכב שמאים מכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי, אם אינם חולקים על עצם החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע או הרכב שמאים מכריעים לפי סעיף קטן (א), לא תדון עוד ועדת הערר המוסמכת בתביעה.

סדרי דין בתביעה שהוגשה לוועדת ערר 412(א)1) צדדים לתביעה, שאינם התובע יגישו תשובתם בכתב לא יאוחר משלושה ימי עבודה לפני הדין בתביעה; לא הגיש צד תשובה בכתב, לא תינתן לו הזדמנות להשמיע עמדתו בדיון בעל פה; (2) לא יישמע צד אלא בטענות שפורטו ונומקו על ידיו בתביעתו או בתשובתו, לפי העניין, אלא בתגובה לטענת הצד האחר אשר לא הייתה לו הזדמנות להשיב עליה בכתב.

(ב) לא טען צד לתביעה כי יש לדחותה מחמת שהתיישנה או מחמת שלא נגרמה לקרקע פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה, או מחמת שמי שהגיש את התביעה אינו זכאי לפיצוי לפי חוק זה, חייב הוא לצרף שומת מקרקעין לתשובתו.

(ג) העלה נתבע טענות שלפיהן יש לדחות את התביעה, כולה או חלקה, מחמת שהתיישנה או מחמת שלא נגרמה לקרקע פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה, או מחמת שמי שהגיש את התביעה אינו זכאי לפיצוי לפי חוק זה, תדון ועדת הערר תחילה בטענות אלה ותכריע בהן.

(ד) לא העלה נתבע טענה כאמור בסעיף קטן (ג), או העלה טענה כאמור והחליטה ועדת הערר שנגרמה לקרקע פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה, רשאית היא לפנות ליושב-ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למנות לה שמאי מייצג מקרב השמאים המכריעים, שיגיש לה חוות דעת בעניין הנדון על ידיה.

(ה) על החלטת ועדת הערר לפי סימן זה ניתן לערער בפני בית המשפט לעניינים מינהליים.

ערר על החלטת ועד מקומית 413(א) על החלטת ועדה מקומית לדחות תביעה לפיצויים, כולה או חלקה, רשאי התובע לערור בפני ועדת הערר המוסמכת בתוך 45 ימים מיום שנמסרה לו החלטת הוועדה המקומית; יושב-ראש ועדת הערר המוסמכת רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) הצדדים לערר יהיו התובע והוועדה המקומית.

(ג) ועדת הערר תדון ותחליט בערר כאמור בסעיף קטן (א) בתוך 90 ימים מיום שהוגש לה.

(ד) על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מינהליים.

סדר דין בערר על החלטת ועדה מקומית 414(א) ערר על החלטת ועדה מקומית לדחות תביעה לפיצויים, כולה או חלקה יפרט את הפגיעה בקרקע כמשמעה בפרק זה, ואם היה הערר לעניין פגיעה עקיפה, את השינוי שחל בתכונות הקרקע והמהווה פגיעה כאמור; לערר תצורף שומת המקרקעין שהוגשה לוועדה המקומית ומסמכים ופרטים נוספים כפי שיקבע שר המשפטים.

(ג) הוועדה המקומית תגיש את תשובה לערר בכתב, תוך 15 ימים, ואם החליטה כאמור בסעיף 408(ב), תצטרף לתשובתה את שומת המקרקעין מטעמה שנערכה כאמור באותו סעיף.

(ד) ועדת ערר מוסמכת רשאית לבקש חוות דעת של מומחה בכל עניין הנדון בפניה, ורשאית לקבל חוות דעת ממתכנן המחוז.

הגשת שומות לוועדת ערר 415(א) לא יגישו הצדדים לוועדת הערר אלא את שומות המקרקעין המפורטות בסעיף 414; על אף האמור, רשאי יושב-ראש ועדת הערר להתיר לתובע לצרף שומת מקרקעין נוספת מטעמו אם ראה שהדבר דרוש נוכח נימוקי הוועדה המקומית בהחלטתה או בשומת המקרקעין שנערכה מטעמה.

(ב) החליטה הוועדה המקומית שלא נגרמה פגיעה ישירה או פגיעה עקיפה בקרקע, או שהתובע אינו זכאי לפיצוי או שהתביעה התיישנה, ודחתה את התביעה מאחד מטעמים אלה לפחות, וועדת הערר החליטה שאין לדחות את התביעה מאותם טעמים, תאפשר לוועדה המקומית להגיש שומה מטעמה.

פנייה לשמאי מכריע בתביעה שהוגשה לוועדה מקומית וערר על החלטתו 416(א) על אף האמור בסעיף 413(א), רשאים הוועדה המקומית והתובע לפנות, בהסכמה, בתוך התקופה האמורה באותו סעיף, ליושב-ראש מועצת שמאי המקרקעין, בבקשה שימנה שמאי מכריע או הרכב שמאים מכריעים מתוך רשימת השמאים המכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי; יושב-ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) על החלטתו של שמאי מכריע או של הרכב שמאים מכריעים, יכולים הצדדים לתביעה לערור לפני ועדת הערר המוסמכת בתוך 45 ימים מיום המצאת החלטת השמאי המכריע; יושב-ראש ועדת הערר רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) על החלטת ועדת הערר המוסמכת ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מינהליים.

מועד תשלום הפיצויים, ריבית והצמדה 417(א) הפיצויים ישולמו בתוך 50 ימים מהמועד המאוחר מבין כל אלה: (1) מסירת החלטת הוועדה המקומית לפי סעיף 408 על סכום הפיצויים המגיע לתובע, מסירת החלטת ועדת הערר המוסמכת לפי סעיף 410 לחייבים בתשלום פיצויים או מסירת החלטת השמאי המכריע לפי סעיף 411 לחייבים בתשלום פיצויים, לפי העניין; (2) מסירת החלטת ועדת הערר המוסמכת או החלטת שמאי מכריע לפי סעיף 413, לפי העניין, לחייבים בתשלום פיצויים; (3) מסירת החלטת ועדת הערר המוסמכת לפי סעיף 416 לחייבים בתשלום פיצויים; (4) מתן פסק דין סופי של בית משפט

(ב)1(1) השתנה מדד המחירים לצרכן שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (בחלק זה – המדד) הידוע בסמוך לפני מועד תשלום הפיצויים בפועל, יעודכן הסכום שהחייב בתשלום פיצויים חב בו לפי שיעור שינוי המדד; (2) שולמו הפיצויים במועד הקבוע בסעיף קטן (א), יהי הסכום הפיצויים הסכום הקבוע בהחלטת הוועדה המקומית, ועדת הערר, השמאי המכריע או בית המשפט, לפי העניין, בתוספת ריבית שתחושב מיום מסירת ההחלטה כאמור ועד ליום התשלום בפועל; (3) לסכום הפיצויים שלא שולם עד למועד הקבוע בסעיף קטן (א) תתווסף ריבית פיגורים שתחושב מהמועד הקבוע באותו סעיף ועד לתשלום בפועל. ההערה כאן מתייחסת לצורך לבחון את נושא הפרשי ההצמדה, להבטיח שבאמת הערך, השווי של הפיצוי יהיה שווי ריאלי. נדמה לי שהבעיה מתעוררת במיוחד כשאנחנו מגישים תכנית חדשה, שאז המועדים עלולים לרוץ קדימה. צריך לקחת בחשבון מה הוא..

אפרת דון-יחיא:

תיקונים משלימים בסעיפים נוספים. תיקון משלים להגדרת "תכנית" – תוכנה של תכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד 165(ג) אושרה תכנית מתאר ארצית-נוסח מאוחד, תבוא היא במקום כל תכניות המתאר הארציות שהיו תקפות במועד ההחלטה על עריכתה או במועד ההחלטה על הפקדתה, לפי העניין, ובתכנית מתאר ארצית נוסח-מאוחד חלקית – במקום תכניות המתאר הארציות שנקבעו על ידי הממשלה או המועצה הארצית, לפי העניין; ואולם, לעניין תביעת פיצויים או חיוב בהיטל השבחה לפי פרק ו' בגין תכנית שנכללה בתכנית נוסח מאוחר – תמשיך תכנית זו לעמוד בתוקפה.

תוכנה של תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד 182(ג) אושרה תכנית מתאר מקומית-נוסח מאוחד, תבוא היא במקומן של כל תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות התקפות במועד ההחלטה על הכנתה או במועד ההחלטה על הפקדתה, לפי העניין והחלות בשטחה של תכנית המתאר המקומית-נוסח מאוחד, למעט תכנית מתאר מקומית-כוללנית; ואולם, לעניין תביעת פיצויים או חיוב בהיטל השבחה לפי פרק ו' בגין תכנית שנכללה בתכנית נוסח מאוחד – תמשיך תכנית זו לעמוד בתוקפה.

השלמה לסעיף 403(ה) ו-405(ג) פקיעת תכנית 233(א) מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מועד לפקיעתה, כולה או חלקה, או לפקיעתה של הוראה מהוראותיה (בחוק זה – הוראת פקיעה) ורשאי הוא לקבוע תנאים שבהתקיימם לא תפקע התכנית או ההוראה; בתכנית כאמור ניתן לקבוע הוראה המסמיכה את מוסד התכנון לדחות את המועד שנקבע לפקיעה.

(ב) התקיימו התנאים כאמור בסעיף קטן (א), תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת הודעה על אישורה של תכנית כאמור בסעיף 281, בשינויים המחויבים.

(ג) מי שפעולתו הביאה להתקיימותם של התנאים כאמור בסעיף קטן (א), יודיע על כך למוסד התכנון שאישר התכנית, לא יאוחר משלושים יום ממועד התקיימותם.

תיקון משלים לסעיף 402 השבחה כשקיימת תכנית פוגעת 430. על קביעת השבחה בקרקע שחלה עליה תכנית פוגעת שתחילתה לאחר מימוש הזכויות קודם בקרקע, יחולו הוראות סעיף 425, בשינויים אלה: (1) לא שולמו פיצויים בשל הפגיעה בקרקע לפי פרק א' בחלק זה, יהיה המצב התכנוני הקודם של הקרקע לעניין חישוב ההשבחה, מצבה התכנוני ערב אישורה של התכנית הפוגעת, ובלבד שהחייב בהיטל נתן הסכמתו לכך; הסכים החייב לאופן החישוב כאמור, לא יהיה זכאי עוד לפיצויים על פי פרק א'.

הוראת מעבר לעניין תביעות פיצויים והתיישנות. הליכים שהוחל בהם לפני יום התחילה 577(ג)1 על תביעה לפיצויים שהוגשה בעקבות אישורה של תכנית שהחלטה על הפקדתה התקבלה לפני יום התחילה – יחולו הוראות החוק הבטל; (2) על תביעה לפיצויים שהוגשה בעקבות אישורן של תכניות

שהחלטה על הפקדתן התקבלה לאחר יום התחילה – יחולו הוראות חוק זה ואולם סעיף 399(ב) לא יחול אלא אם כן חלפו שבע שנים מיום התחילה; (3) על היתר שיש עימו הקלה או אישור לשימוש חורג שניתנו לפני יום התחילה יחולו הוראות החוק הבטל.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג)1, על התיישנות תביעה שחל עליה החוק הבטל – יחולו הוראות חוק זה.

ארז קמיניץ:

ראינו בהערות שצריך להבהיר את ההסדר המוצע החדש לעניין התיישנות. לא התייחסתי לזה במצגת. ככלל תקופת ההתיישנות נשארה של 3 שנים. התיקון המשמעותי הוא גם לעניין היום הקובע, חצי שנה אחרי. מה שחשוב בהקשר של ההתיישנות זה להסביר שכל עילות ההשהיה, הארכה של התקופה שהיו במן אמירה כללית כזאת שהשר יכול להאריך ואין כללים ברורים מה הן, היום אנחנו משנים את המצב והוא יעקוב לחוק ההתיישנות הרגיל. ככלל יש מגמה. היום, אדוני, אני מניח שאתה יודע שהחל הדיון בוועדת חוקה על הקודקס האזרחי. בקודקס יש חלק שלם משמעותי של התיישנות. המגמה שלנו היא לייצר אחידות בדיני ההתיישנות בכל החקיקה, במיוחד כשמדובר בסכסוכים כספיים, הגם שפה הסכסוך הוא בין הרשות והפרט אבל עדיין סכסוך כספי. בהקשר ההתיישנותי אנחנו מבקשים להחיל דין אחיד פחות או יותר. המשמעות היא שעילות הארכה בהקשר שלנו, במצבים שבהם ניתן להאריך את התקופה מעבר ל-3 השנים, הם אותם מצבים שנקבעים בחוק ההתיישנות שנקבעו בחוק ההתיישנות וייקבעו בעתיד כשהקודקס האזרחי יעבור.

נתן מאיר:

ארז, הערה טכנית. כדאי להשתמש במונח "התיישנות" כי הייתי בוועדת ערר ואמרו באחד מפסקי הדין שזו תקופה שחלפה, זה בכלל לא שייך לנושא התיישנות.

ארז קמיניץ:

כן. מילות השהיה מוכרות בעיקר כאי ידיעה אובייקטיבית - כאן פחות רלוונטי כי האדם יודע טכנית, אבל זה יכול לקרות – כמו קטינות, שהייה בחו"ל במדינת אויב, מצבים של חוסר תום לב, תרמית או פעולה באי תום לב רבתי של הרשות, דיון משפטי שנמשך שגם הוא מאריך את התקופה.

שמאי אסיף:

רק שתי הערות כלליות. צריך לקחת בחשבון שאנחנו נמצאים בעולם אחר מהעולם שבו החוק חוקק בתחילה. העולם הזה הוא עולם שהוא יותר צפוף, יותר אינטנסיבי, יותר דינאמי, קורים בו הרבה יותר דברים, לכן הניסיון לאפשר לדינאמיקה הזאת לקרות ולא לכרוך כל דבר בתביעות, בהליכים משפטיים, בחששות ובחוסר ודאות שנובע מתוך החוק כמו שהוא קיים היום, זאת בעצם תרומה ישירה ליכולת של המשק, של המדינה, של החברה לספק לעצמה את הדיור, את התעסוקה, את המוסדות, את התשתית הדרושים להתפתחותה. זה דבר שחשוב שנבין אותו, כי כפי שאמרנו בתחילת הדרך המטרה הכללית של הרפורמה זה ייעול וקיצור ההליכים. זה בנוי מהרבה מאוד נדבכים. היום החסמים נמצאים בהרבה מאוד מקומות. זה לא מקום אחד שמנסים לאתר אותו. אם לא נסרוק ולא נשפר את המצב בכל הנקודות לא נגיע לעניין. כאן יש איזה שהוא איזון. כמובן שתשמע כאן טענה שהעובדה שוועדה יודעת שבמקרים מסוימים היא לא יכולה לשלם פיצויים עבור השינוי שהיא מאשרת בתכנון עלול להיות בעצמו איזה שהוא מעכב..

אחת הבעיות העיקריות בהליכי התכנון, כפי שאנחנו מכירים אותן במשך השנים, זה שבהדרגה, בגלל האיום הענק הזה של תביעת הפיצויים הלא ברורה, חלק גדול מהדיונים בוועדות מושקע גם על החשש שנובע מתוך החששות האלה וגם בכל מיני ניסיונות לאמוד בצורה מאוד מפורטת את החשיפה. כל הדיונים בוועדות הופכים להיות יותר ויותר דיונים שהם לא כלכליים במובן של כלכלה, אלא דיונים של נזיקין פרטניים לכה וכה, האם מתאזן או לא מתאזן, האם כדאי או לא כדאי. נוצרים בעניין הזה הרבה מאוד הליכים והליכי משנה שמעכבים מאוד את העבודה של הוועדות. זה נעשה יותר ויותר מורכב עם השנים. אני חושב שמה שמוצע כאן מנסה לאזן את הדברים במקום שהוא הרבה יותר טוב, בלי לפגוע במטרות האחרות של החוק שהן בכל זאת מפצות אדם במקרה שהוא נפגע או מפצות מקרקעין במקרה שהוא באמת נפגע באופן ממשי.

היו"ר אמנון כהן:

הוועדה, בלי שום קשר לנושא של היום, מקבלת פניות רבות מאזרחים עם קושי לקבל תשובות, סחבת ודיוני המשך לגבי החלטות של ועדות. בתוך הרפורמה הזאת דיברנו על כמה שאפשר להקל. אמרת שבדיונים האלה, לכשהרפורמה תיכנס לתוקף, יהיה דף מפורט שבו כל אחד, אם זה אדם פרטי, קבלן, יזם ידע בדיוק מה הוא צריך להכין. היום עדיין הדבר הזה לא מסודר כי הרפורמה עדיין לא אושרה. איך אנחנו מחפשים דרך? על ידי חוזר מנכ"ל, על ידי החלטה. אם תגיד חקיקה נחשוב עליה. יש הרבה תלונות של טרטרור של אזרחים בוועדות מחוזיות. היום אם אתה טיפה חורג מקומית לא מספיק, צריך לעבור לוועדה המחוזית. המחוזית עמוסה מאוד והפרט סובל מאוד. יש לי פנייה של אזרח פשוט ש-3 שנים לא יכול לבנות את ביתו בגלל שכל פעם יש עוד הערה ועוד הערה ועוד הערה. אין פעם אחת שאומרים: "אדוני, אתה רוצה לבנות את ביתך? זה הקריטריונים, זה האישורים שתצטרך להביא, אלו המגבלות שתצטרך לעמוד בהן". הוא מקבל את ההערות, באים לדיון אחרי שהוא תיקן את ההערות שעלו בדיון הקודם ומתחילים הערות חדשות. פעם מהנדס רוצה להוסיף והוא הולך לתקן, אחרי זה עוד פעם יש הערה ליועצת המשפטית. יש לאחר מכן עוד פונקציה של בודק תכניות. גם שם יש הערות חדשות. זה לא נגמר אף פעם.

אני אומר לעצמי שיש פה רפורמות, דברים גדולים, אבל מה עושים ביום יום? מה אני עושה מחר בבוקר לאותו אזרח ש-3 שנים לא יכול לבנות את ביתו בגלל שכל פעם יש תירוצים חדשים? הוא כבר פינה את הבית שהוא מכר. הוא חשב שתוך שנה, שנה וחצי הוא יגמור. הוא בכלל מהנדס במקצועו. זה לא אחד מן השורה שרוכש מאיש מקצוע. איך פותרים את הבעיה? זה לפתחם. איך מטפלים היום בנושא הטרטרור? עד שהרפורמה תיכנס ותיושם זה שנים. איך עושים את זה? אני הבנתי שתגברו כוחות של כוחות מקצועיים בוועדות כי היה חוסר משמעותי. התייעצתי עם שר הפנים, הוא אמר שהממשלה נענתה לבקשתו ל-30 מיליון שקל לטובת התגבור. עדיין הצרכים מרובים. ארז, תתנו את הדעת לטרטרור הבלתי נסבל הזה. יש לי מקרים ספציפיים פרטניים. חשבתי שזאת קנטרנות, אבל זאת לא קנטרנות. ראיתי שיש גם יזם, גם ראש עיר וגם איש פרטי. זה בכל הרבדים, לא משהו שאתה אומר שזה איש פרטי שמקטר. יש פה השתלשלות כרונולוגית. יש לי את מקרה מכוון ויצמן המכובד ש-18 שנים לא יכול לגמור. הוא רוצה לקדם פרויקטים, הוא רוצה לקלוט מדענים על פי החלטת ממשלה. יש פרויקט של להחזיר את המדענים לארץ. הוא לא יכול לשכן אותם כי אין לו מספיק מקום. 18 שנים הוא מתדיין בוועדות. עדיין לא נגמר.

פניתי ביוזמתי ליושב-ראש ועדה. לקח לו שבועיים לחזור לחבר כנסת, ליושב-ראש ועדה. תאר לך מה קורה לגבי אזרח מהשורה. אחרי שהוא חזר הוא נתפס במנטרה הקבועה שאולי האיש הוא זה שביקש כל פעם לשנות. אמרתי שבדקתי את התיק, שישים מולו את התיק, שיזמין. פעם אחת פניתי. ביקשתי שיושיב את כולם, שיראה מי מקטר, מי רצה לשנות. כל פעם מישהו אחר בוועדה אמר לו לשנות, לכן יושב-ראש הוועדה אמר לי כאילו שהאדם הוא זה שביקש כל פעם לשנות. הוא אומר: "לא ביקשתי, כל פעם באה פונקציה אחרת". צריך לעשות סדר בבלגן.

שמאי אסיף:

פחות או יותר פירטת בצורה כזאת או אחרת את המטרות של הרפורמה. הסיבה שהרפורמה הזאת מונחת כאן והסיבה שצריך לאשר אותה מוקדם ככל האפשר, כמובן באיכות הגבוהה ביותר – גם לוקח זמן להשיג איכות – היא כדי לתקן הרבה מאוד מהחוליים האלה. לא רק זה, אלא תוספת כוח אדם, נוהל מתאים, השקעה בתכנון, תקציבים. כל הדברים האלה הם מתוך המקשה הזאת. זה מה שהרפורמה מנסה לעשות. מה שקורה בינתיים – אני יכול להעיד מהתקופה שהייתי שם – זה שנעשה המיטב כדי לשפר בחוזרי מנכ"לים, בהנחיות, בדיונים עם הוועדות המחוזיות, בישיבות כל כמה חודשים שנאמר להם: "תראו, אל תטרטרו את האנשים, תעשו את המקסימום כדי להחליט, לגמור ולסיים את הדברים".

היו"ר אמנון כהן:

זה לא עובד.

שמאי אסיף:

זה לא עובד, אבל זה הרבה יותר טוב ממה שהיה קודם. אני חוזר לאחד השקפים הראשונים שהראיתי כאן. אנחנו מדינה שגדלה בקצב מאוד מאוד גבוה, לא דומה לשום מדינה אחרת בעולם במשך עשרות שנים מבחינת קצב הבנייה, הגידול, השינוי שמופיע כאן. זה גם הצמיחה – זה מצוין – וגם הגידול באוכלוסייה..

היו"ר אמנון כהן:

לכן צריך לטרטר?

שמאי אסיף:

לכן צריך לסדר. אנחנו נעשים הצפופים ביותר בעולם, לפחות בעולם המערבי.

היו"ר אמנון כהן:

תדבר על הטרטור.

נתן מאיר:

מה הקשר?

שמאי אסיף:

יש קשר מובהק.

היו"ר אמנון כהן:

לכן צריך לטרטר על-מנת שיבנו פחות.

שמאי אסיף:

לא.

היו"ר אמנון כהן:

אז למה צריך לטרטר?

שמאי אסיף:

לא אמרתי שצריך לטרטר, אמרתי שיש סיבות לעניין הזה. הסיבות זה לא שרירות ליבם של פקידים כאלה ואחרים, אלא חקיקה שאיננה מתאימה לעניין שצריך לשנות אותה, כוח אדם שאיננו מספיק.

היו"ר אמנון כהן:

כי למה? כי כל פעם הערה, כל פעם דיון מחדש על אותה הערה. על התיק שהיה צריך להיגמר לפני 3 שנים יש עוד הערה. זה לא נגמר.

שמאי אסיף:

זה בדיוק מה שהרפורמה מנסה לתקן. בשביל זה אנחנו פה.

היו"ר אמנון כהן:

אפילו אחרי שנעביר את הרפורמה ב-3 קריאות יהיה שלב מסוים של הקמת ועדות, הקמת ועדות מקומיות, הכשרה..

שמאי אסיף:

נעשה את זה.

היו"ר אמנון כהן:

אני מבקש שתוך שבוע, שבועיים תעשו עבודת מטה. תביאו חוזר מנכ"ל שיהיה בתוך הרפורמה. לא נחכה עד שיושם. בתוך הרפורמה יהיה דף מוסבר לאיך האזרח צריך להגיש את הבקשה, איך קבלן צריך להגיש את הבקשה, איך ראש העיר צריך להגיש את הבקשה על-מנת שיהיו כמה שפחות טרטורים. אמרתי שצריך לתת זמן להתנגדויות איפה שצריך. פה יש טרטר לא מוסבר.

ארז קמיניץ:

כמו שאמר שמאי, אנחנו באנו עם הצעת החקיקה הזאת כי אנחנו מכירים במה שאדוני אומר. אנחנו בהחלט חושבים, וזה חזר על עצמו בדיונים, שצריך לעשות שינוי מהותי בדרך התנהגותם של מוסדות התכנון. יש פה הערות חריגות לחקיקה שמחייבות את עובדי המדינה במוסדות התכנון לפעול בדרך כזאת או בדרך אחרת. יש פה אמירות שאם לא תוגש חוות דעת בזמן הזה אני לוקח חוות דעת אחרת או יהיה בלי חוות דעת וכו'. יש פה המון כללים חדשים שנכנסו, שהמטרה שלהם היא שינוי או הכוונת התנהגותם של עובדי מדינה ועובדי מוסדות תכנון ברשויות המקומיות לטובת המטרה של יעילות התכנון. את ההערות שאדוני מקבל אנחנו מכירים. אדוני מתפרץ בעניין הזה לשער. אנחנו מדברים על רפורמה, על שינוי תפישתי, על שינוי מערכתי, על שינוי בהתנהגות של אנשים. אותו אדם שנמצא היום במוסד תכנון, מחר צריך להתחיל לשנות את דרך החשיבה שלו. זה ייקח זמן.

היו"ר אמנון כהן:

אתה חושב שזה צ"ק צ'אק? לפעמים זה לוקח שנות דור.

ארז קמיניץ:

בוודאי שזה ייקח זמן. בשביל זה עושים רפורמה. אדוני שואל מה יקרה עד להפנמתה של הרפורמה. אני בטוח שנעשו דברים גם בתקופתו של מנהל מינהל התכנון היוצא. יש המשכיות בדבר הזה על ידי מנהלת מינהל התכנון הנכנסת.

היו"ר אמנון כהן:

למה היא לא באה לדיונים פה? היא צריכה ליישם את זה מחר. היא צריכה לשבת ללמוד את הנושא.

שמאי אסיף:

היא צריכה ליישם. ביום שלישי זה המועצה הארצית.

ארז קמיניץ:

עד כמה שאני יודע היא מאוד מאוד מחויבת לשאלת היעילות. הדבר הזה הוא נר לרגליה ולעבודתה, עד כמה שאני התרשמתי.

שמאי אסיף:

אבל היא אחת.

ארז קמיניץ:

זה שאלת הראש. אדוני מכוון לנוהל מנכ"ל או לנהלים פנימיים של עבודה. אני לא יודע מה נעשה בפועל בהיבט של הכללים האלה או האחרים, אבל לפחות בהיבט של הרוח הנושבת מהראש אפשר בהחלט לומר שיש רצון עז לייעל את המערכת עד כמה שניתן..

היו"ר אמנון כהן:

זה מושרש, זה כל כך טבוע. אתה כאילו אומר לאדם: "תשנה את התכונה שלך". אתה יודע כמה זמן לוקח בשביל לשנות תכונה? אותם אנשים שיושבים שם לפחות 10 שנים, הקדוש ברוך זה הסגן שלהם. כך

הראייה שלהם. שבועיים לוקח לחזור ליושב-ראש ועדה. תאר לך את אותו מסכן עם בית שמטרטרים אותו והוא בסך הכל רוצה להגיע ליושב-ראש ועדה.

ארז קמיניץ:

אדוני, אצלנו במגזר מתבטאים בדרך אחרת שונה במקצת. לא כדאי שאני אגיד אותה פה. עם אנשים מהסוג הזה קשה להתמודד.

היו"ר אמנון כהן:

הרפורמה תשנה?

ארז קמיניץ:

היא תשנה. כאשר יהיו כללים ברורים ברפורמה מישהו יצטרך לתת את הדין.

קריאה:

אין שום סנקציה ברפורמה.

ארז קמיניץ:

זה לא נכון. אני לא מסכים. כשמישהו צריך לתת את הדין הוא גם דואג..

היו"ר אמנון כהן:

למי הוא ייתן את הדין?

ארז קמיניץ:

קודם כל בפני בורא עולם.

היו"ר אמנון כהן:

הוא לא מאמין באף אחד. הוא מעליו. יש לי מצוקה אמיתית. אני לא יודע אם הרפורמה הזאת תיתן לזה פתרון.

ארז קמיניץ:

אם אתה אומר שהרפורמה, אז בוא נרים ידיים, בוא נגיד שאי אפשר לשנות, נגיד שאת המינהל, שגם אליו נדרשה ממשלת ישראל והגישה לגביו רפורמה מאוד משמעותית שהיא לא רק הפרטת קרקעות אלא שינוי מערכתי של מינהל מקרקעי ישראל ושינוי מערכתי של מוסדות התכנון.. אם לא מנסים לא מצליחים. אי אפשר להרים ידיים. צריך להגיד: "בוא נלך, נעשה את כברת הדרך הזאת וננסה לשנות". בסדר, יכולים אנשים כאלה או אחרים להגיד שחסרה סנקציה פה, חסרה סנקציה אחרת. דנו בשאלת הסנקציה. אולי אפשר עוד לנסח כללים בדברים האלה ולייצר סנקציות יותר משמעותיות, אבל אני לא מציע להגיד שאם לא עומדים בזמנים תכנית שהוגשה מאושרת - הקבלנים מאוד ישמחו - כי זה יהיה נזק שאי אפשר..

שמאי אסיף:

אני אף פעם לא ראיתי פקיד שעובד יותר מהר כשיש עליו יותר סנקציות. בדרך כלל הוא עובד יותר לאט.

היו"ר אמנון כהן:

אני אומר לתת לו ציפור על זה שיעשה מהר. משרד האוצר שומע? אתה מבין שאין שירות לציבור, שאנחנו צריכים לתת שירות לציבור? אולי יש פה מצב של ערימת תיקים. יש פה עניינים של לך, תבוא, תחזור. 10 פעמים דנים על אותו תיק שיכלו לגמור אותו בדיון אחד כאשר כל ההערות היו מועלות על השולחן. בן אדם יודע מה ההערות, מטפל, חוזר ונגמר הסיפור. אולי צריך גם כוח אדם. תבחנו את זה. יכול להיות שיש

אנשים לא ראויים שיושבים במקומות מסוימים ומטרטרים את האזרח. פה אנחנו נותנים לכם את כל הגיבוי. בכל תפרוח שהוא קצת רקוב, בכל אחד שחושב שהוא סגנו של ההוא אנחנו צריכים לטפל.

יעקב כחלון:

הגבלת זמן לבעלי תפקידים.

היו"ר אמנון כהן:

כולם צריכים להיות עם הפנים לאזרח.

אוהד דנוס:

בחוק הוד"לים קיימת סנקציה.

מאיר ברקן:

מניסיוני הדל ממדינה "קטנה" שנקראת ארצות הברית, במדינת משנה שנקראת פלורידה שבה עבדתי למעלה מ-10 שנים, הנושא של התנהלות הוועדות המקומיות נעשה בצורה כזו שבדיון אשר אליו אתה מוזמן ומגיש את הבקשה להיתר יושבים כל חברי הוועדה והיועצים של הוועדה. הדבר הזה מוקלט, מוסרט ומשודר ברשת השידור המקומית כך שכל אזרח רואה את מה שנאמר ואת מה שנעשה שם. הדיון הזה הופך להיות החלטה. באותו דיון נאמר שכך יבוצע על מנת להוציא את ההיתר. אין מעבר לכך שום דרישה נוספת.

רחל אלטרמן:

אתה בטח לא מתכוון להיתר, אלא..

מאיר ברקן:

אני מתכוון להיתר.

רחל אלטרמן:

היתר בנייה לא נידון בוועדה..

מאיר ברקן:

היתר נידון בוועדה, לפחות כשאני הגשתי את התכניות לוועדה.

היו"ר אמנון כהן:

חומר למחשבה לארז ולאוצר.

שמאי אסיף:

אחד הדברים שנעשה באופן מאוד אינטנסיבי היום..

היו"ר אמנון כהן:

תעזוב את מה שנעשה. מה יהיה מחר בבוקר:

שמאי אסיף:

יושב-ראש הוועדה מימיני הזכיר לי את הנושא של המחשוב שעושה את זה הרבה יותר מבוקר, הרבה יותר פשוט והרבה יותר שקוף. לעשות תכניות משפר במידה רבה את העניין. זה דבר שהוא בפועל נעשה וכבר נכנס בהדרגה למימוש. הוא עושה הבדל מאוד גדול.

היו"ר אמנון כהן:

ארז, חוזר מנכ"ל חדש עד שהרפורמה תיכנס לתוקף כך שכל הוועדות ידעו.

קריאה:

הרפורמה עצמה..

היו"ר אמנון כהן:

אם אני כיושב-ראש ועדת הפנים ורגולטור של אותם גופים לא זוכה להתייחסות אחרי 200 הודעות, אז אני ואבוי לאותו אזרח פשוט שלא יכול להגיד אם יש טרטור כזה או אחר. הוא רוצה להגיד למנהל: "אדוני המנהל, יש לך במערכת אנשים כאלה וכאלה, סתם מטרטרים אותי". שישמע. איך הוא יגיע אליו? אתם יכולים לפטר את אותו מנהל? מסכנים האזרחים. תעשו עבודת חשיבה. אני רוצה לראות איך מייעלים את המערכת לטובת האזרח, לטובת פחות טרטורים. לפעמים אזרח זה ראש עיר, לפעמים אזרח זה אותו יזם ש-80 פעם אומרים לו: "תלך תבוא, תבוא תלך". כל פעם עם הערה חדשה.

בנושא הפרקים הכלכליים שמענו את הסקירה, ראינו מצגת, הוקראו כל הסעיפים. ראשון הדוברים לשכת שמאי מקרקעי ישראל, היושב-ראש אוהד דנוס.

אוהד דנוס:

כמו שאמרתי קודם, בחוק הוד"לים יש סנקציה. נציג משרד ראש הממשלה תופס את מקומו של מי שלא עומד בזמנים. יכול להיות שצריך לחשוב על זה כאן.

היו"ר אמנון כהן:

ראש הממשלה יתעסק כל הזמן בהחליף פקידים?

אוהד דנוס:

אין דירות. כשאין דירות חשוב שראש הממשלה..

היו"ר אמנון כהן:

צריך לייעל את המערכת, להחליף את האנשים שעייפים קצת, שיש להם תפישת עולם מסוימת ולשים אותם במקומות אחרים. צריך לנייד עובדים.

אוהד דנוס:

דיברו פה והסבירו שאי אפשר לתכנן במדינה בלי שיהיו תביעות. מול זה יש את זכות הקניין של האזרח הקטן. יש פה איזה שהוא פיקוח על פעולות תכנוניות שמבצעים יזמים. גם ניתן מענה לנושא של סימון של שטחים לצרכי ציבור ואי הפקעתם במשך שנים רבות. סעיף 197, מה שהיום הפך ל-397, נתן מענה לדברים האלה.

לנושא ההערות שלנו. אנחנו בדקנו את הצעת החוק כמו שהוגשה וכפי שתוקנה. אני אעבור ברשותכם – אני בטוח שלא תתנגדו - לא על כל ההערות שלנו, רק על הדברים שלא התקבלו.

הנושא של הגדרת תכנית. חשבנו שאין להגביל את הזכאות לפיצוי רק לתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. אנחנו חושבים שיש מקום להחיל על כל תכנית. כל התכניות היום, גם התכניות המתאריות הארציות, מתואמות ברשת הקורדינטות. אפשר בהחלט לבדוק את המקרקעין שלך אם נפגעו או לא נפגעו. יש מסוימות שניתן לבדוק אותה.

לגבי סעיף 399(ב), הנושא של ה-10 שנים. אדוני העלה קודם את הסוגיה של הנוף הפתוח, את הנוף לים. אנחנו חושבים על מצב שאני נכנסתי וקניתי דירה באזור שנמצא בבנייה מרקמית של 6 קומות, והנה, לפתע, כעבור 10 שנים, מתוך איזו שהיא התנהלות תכנונית מסוימת נבנה לידי מבנה של 20 קומות. זה יכול להיעשות מתוקף תכניות שבתוקף היום או מתוקף אותה תכנית כוללנית שניתן אחת ל-5 שנים לשנות אותה. משנים דרמטית את תנאי המחייבה שלי. אנחנו חושבים שהסייג הזה של ה-10 שנים הוא סייג לא

נכון. הוא מאפשר לעשות את השינויים הקיצוניים האלה, את השינויים הלא מידתיים האלה תוך התחשבות במימד הזמן. אנחנו חושבים שהנושא הזה של 10 שנים בלבד הוא לא נכון ולא מידתי.

היו"ר אמנון כהן:

מה אתם מציעים? שלא יהיה? אתם רוצים להגדיל, להוריד?

אוהד דנוס:

יכול להיות שמה שהיה נכון לעשות זו אבחנה בין שינויים קיצוניים להתפתחות טבעית של עיר, כי כשבונים באזור מסוים של 5 קומות זה מקרה חריג שצריך להבין למה הוא קרה. אם הקניין שלך, המקרקעין שלך נפגעים בצורה קיצונית אני לא חושב שמימד הזמן הוא זה שיקבע אם תוכל לתבוע פיצויים או לא תוכל לתבוע פיצויים. נראה לנו שהבחינה על רקע מימד הזמן בלבד היא בחינה שהיא לא מידתית, היא לא בחינה ראויה. צריך להביא בחשבון עוד אלמנטים, כמו עד כמה השינויים קיצוניים.

סעיף 399(ג), הנושא של ה-10%. אנחנו מצטרפים להערת הייעוץ המשפטי של הוועדה. אנחנו חושבים שהרף הזה שרירותי ואין לו מקום.

לגבי סעיף 399(ד) הצענו שעל אופן הבנייה והשימוש בה יבוא שווי מקרקעין. קביעת רשימה סגורה בסיפא בעייתית ותצריך התדיינויות מיותרות.

איריס פרנקל-כהן:

לגבי פגיעה ישירה לא רציתם רשימה סגורה. זאת הטענה?

ארז קמיניץ:

בפגיעה ישירה ביקשתם להוסיף את המועד. זה נוסף.

אוהד דנוס:

נוסף הנושא של המועד, אבל יש לנו פה איזה שהוא תיקון שהוא תיקון ניסוחי. סעיף 400(ב) הוא סעיף שלנו כשמאים יש בעיה איתו. סעיף 400(ב) בא ואומר שמחשבים פגיעה תכנונית בקרקע פנויה. כאן החוק נכנס ומייצר שווי רגולטורי, שווי לצרכי מיסוי. אני רוצה שאדוני יבין את המשמעויות. הלכתי וקניתי קרקע חקלאית, שילמתי 100 דולר למטר. שילמתי מס רכישה לפי 100 דולר למטר. ייתכן שאם אני אמכור אותה אני אשלם מס שבח לפי השווי שקניתי לעומת מה שמכרתי. במידה שהקרקע הזאת תשנה את ייעודה אומרים לי: "רגע, פה תעצור, פה אתה לא שווה 100 דולר למטר, פה אנחנו מבקשים ממך, באמצעות השמאי שלך, שתגיש למרחב התכנון המקומי שבו נמצאת הקרקע או מרחב תכנוני אחר דומה - אנחנו צריכים להחליט מה זה דומה ומה זה לא - ותמצא קרקע שהצפי להפשרתה לא יפחת מ-20 שנה". אנחנו יודעים למי ניתנה הנבואה, אנחנו יודעים שהנושא הזה מאוד בעייתי, הוא יכול לייצר ויכוחים מיותרים. אנחנו כשמאים יודעים לעשות עבודה, יודעים להעריך, יודעים להעריך שווי, לנתח עסקאות השוואה ולבדוק.

היו"ר אמנון כהן:

אבל לא יכולים להתנבא.

אוהד דנוס:

בדיוק. לא רק שלא יודעים מה יכול להתנבא, אלא יש פה איזה שהוא ניסיון לבטל את הפוטנציאל, לבטל את..

רחל אלטרמן:

לא איזה שהוא ניסיון, זאת הכוונה.

אוהד דנוס:

אנחנו לא יכולים לדעת כאשר אנחנו באים לבטל את הפוטנציאל האם השווי של הקרקע הוא נגזרת של פוטנציאל או שהוא נגזרת של ערך שיכול להיווצר. אני יכול להביא פה לא מעט דוגמאות לקרקעות באזורים שלא ייבנו לא היום ולא מחר בשל המיקום שלהם.

היו"ר אמנון כהן:

נניח שמישהו רכש דונם אחד של שטח חקלאי באזור מסוים, שילם על זה מס שבת. על שמו נרשם..

יעקב כחלון:

מס רכישה.

היו"ר אמנון כהן:

שטח חקלאי פרטי. הוא שילם 100 דולר לדונם.

רחל אלטרמן:

100 דולר למטר. הוא רכש את זה בערכים האלה בשביל הספקולציה.

אוהד דנוס:

אולי לא. אולי בגלל המיקום הוא שילם.

היו"ר אמנון כהן:

אזרח קנה קרקע פרטית מהמינהל שמיועדת לחקלאות ב-100 דולר. הוא שילם על זה מס רכישה. מה הסכנה עכשיו? מה הבעיה? עוד לא הפשירו.

אוהד דנוס:

אני אומר שמחר בבוקר ישנו את הייעוד לדרך או למשהו ציבורי אחר.

היו"ר אמנון כהן:

על הפקעה אתה מדבר?

אוהד דנוס:

הוא בשלב שינוי הייעוד כרגע.

היו"ר אמנון כהן:

אבל יש אחוז מסוים שהוא נותן לצרכי ציבור.

אוהד דנוס:

זה השלב השני. בשלב הראשון יש לו רק שינוי ייעוד. צבעו אותו בירוק. הוא מגיש תביעה על ירידת ערך, שזה סעיף 197, 397 היום. מה שהמחוקק או מה שמציעים פה לומר לו זה שלצורך התביעה הסכום שהוא שילם או ששילמו עשרות אנשים בסביבה הוא לא רלוונטי. אתה תיקח שמאי מטעמך, הוא ימצא קרקע שהצפי להפשרתה לא יפחת מ-20 שנה ויבדוק את שווייה של אותה קרקע.

היו"ר אמנון כהן:

לפי זה אני אפצה אותך?

אוהד דנוס:

מן הסתם זה יהיה נמוך יותר. הבחינה של ירידת הערך תתחיל שם.

היו"ר אמנון כהן:

איפה הבעיה בפיצוי של אותו אזרח?

אוהד דנוס:

יצרנו פה איזה שהוא משהו שלא קיים בכל החוקים של מדינת ישראל. כאשר אני קונה היום משהו ואני בא למכור אותו, לא אומרים לי: "אדוני, בוא נלך לערך הזול ביותר של אותו מוצר שקנית". אם קנית 1000 שקל, אז כשאני אמכור אותו ואשלם עליו מס הכנסה לא יגידו לי: "קנית אותו ב-1000 אבל השווי שלו לצורך מס הוא 100". זה למעשה מה שמציעים פה.

היו"ר אמנון כהן:

למה אתה חושב שמציעים את זה?

אוהד דנוס:

מציעים את זה מאחר והממשלה מרגישה שבתוך אותו שווי שאני מוכן לשלם יש אי אלו ציפיות שנובעות ממעשה תכנוני שעוד לא נעשה, על כן היא לא מוכנה להשתף, היא לא מוכנה לשלם על הספקולציה הזאת. אני אומר שזאת לא ספקולציה. יש ערך לדברים. יכולים להיות 2 שעונים שמראים את השעה, הראשון יעלה 100 שקל, השני יעלה 1000 שקל. אין הבדל מבחינת התועלות של מדידת הזמן, אבל בכל זאת למוצרים יש מחירים שונים שיכולים לנבוע מספקולציה או מיקום. אני מוכן לשלם הרבה יותר על לנדמרק. כאשר יצחק תשובה הלך וקנה את הפלאזה בניו-יורק הוא שילם פרמיה על העובדה שהוא קונה לנדמרק, שהוא קונה נקודת ציון בעיר ניו-יורק. בהחלט יש סוגיה של מיקום שמשפיעה. אני מחלק את זה לשניים. יש פה בעיה של כימות השווי לשמאים, מצד שני יש את הנושא שלא מדובר רק בפוטנציאל. אני לא בטוח שהמנגנון הזה שתואר פה פותר את הדבר הזה.

ארז קמיניץ:

אם הטענה היא שכלל ה-20 שנה הוא כלל שמייצר צורך בנבואה על ידי השמאים – ואנחנו יודעים שהשמאים הרבה יותר חכמים ממי שניתנה הנבואה – אז יכול להיות שצריך לחשוב על זה. יכול להיות שאם אי אפשר להגיד מה יקרה עוד 20 שנה או שצריך להתנבא בעניין הזה ולא לייצר כללים שמאיים ברורים שיגידו.. יכול להיות שצריך להוריד את ה-20 שנה האלה בכלל, אני לא יודע, אנחנו נחשוב על זה. שמעתי הערה כזאת גם ממע"צ ומגורמים אחרים שעוסקים בשמאות. זה לא עיקר העניין. זאת שאלת הטכניקה. אמרתי במצגת, ואני אומר עוד פעם ועוד פעם, שהכוונה שלנו היא לחלוטין לבטל פוטנציאל. לרבות מה שנאמר כאן שהתפישה היא שזה לא פוטנציאל, אנחנו בהחלט רואים בזה פוטנציאל. ערכה של קרקע חקלאית צריכה לגלם בתוכה רק את השווי החקלאי, את יכולת המימוש החקלאי של הקרקע, לא ספקולציות. אין מילה אחרת מאשר "ספקולציה" לאמירה: "אני כבר בתוך המחיר שתמחרתי והסכמתי לשלם מגלם את האפשרות העתידית, אם זה מחר, מחרתיים, בעוד 20 שנה, בעוד 50 שנה". אם גילמתי לתוך זה את האפשרות שמדינת ישראל, ועדה מקומית או ועדה מחוזית ישנו את הייעוד של הקרקע, אני קורא לזה ספקולציה. על ספקולציה לא משלמים פיצוי. כשאדם נכנס לבורסה הוא נכנס לבורסה. יעלה, ירד, אני לא יודע. אותו דבר כאן. יכול להיות שיאושר, יכול להיות שלא. אני רוצה להגיד למה זה מוביל. אנחנו גם נותנים עוד סמכויות לוועדת המקומיות.

יעקב כחלון:

..

ארז קמיניץ:

זה לא נכון. אנחנו עם הרצון להעביר סמכויות לוועדות מקומיות. אני לא חושב שאלו סמכויות יתר. זה עוד סמכויות לוועדות המקומיות. ספקולציה מייצרת עיוות של תכנון, כי אדם שרכש קרקע על בסיס ספקולציה יעשה ככל אשר לעיל ידו, בין אם ראוי שיהיה שם, בין אם לא, שלא יהיה שם פארק, שיהיה שם

מגורים. הוא את הספקולציה שלו רוצה לממש. ככל שהוא חזק יותר הוא גם יצליח יותר לממש את זה. זאת סכנה אחת. זאת סיבה אחת לכלל הזה.

אנחנו לא חושבים שכאשר באה הרשות לייצר תכנית לצורכי ציבור, שזה עיקר ירידת הערך, היא צריכה לשלם על ספקולציות לאזרחיה. יידע כל אדם שאם הוא רוצה לקחת סיכון, שייקח סיכון. הסיכון הזה הוא עליו. זאת המשמעות של לקחת סיכון. לנו זה יוצר קושי תכנוני משמעותי, כי היום בתמ"מ 3/21 על נופש מטרופוליני במקום חקלאות יש תביעות במאות מיליוני שקלים. הסיבה היחידה להן היא האמירה: "אני קניתי קרקע חקלאית כי חשבתי שיהיה לי מגורים ולא חשבתי שיעשו לי נופש מטרופוליני. נפגעת בזה שחשבתי שיהיה מגורים, בגלל זה גם שילמתי כל כך הרבה". בהיבט התיאורטי זה חוזר לאבחנה בין פגיעה ובין ירידת ערך. ירד לך ערך הקרקע כי שילמת יותר על משהו שחשבת, זה בסדר, אבל אני לא מכיר בדבר הזה כפגיעה. אם בוחנים – אולי פרופי אלטרמן תגיד - את הדין הזר בהקשר של שאלת הפגיעות הישירות והעקיפות, אז אני לא חושב שיש מדינה שמשלמת על ספקולציה.

היו"ר אמנון כהן:

ראיתי שאנחנו הלארגים ביותר בנושאים האלה.

ארז קמיניץ:

לכן גם שאלת..

רחל אלטרמן:

אם אתם מתקשים בנטרול ערך הציפיות אני מתנדבת לעשות לכם סדנא עם עמיתים בארצות אחרות כדי שתלמדו איך לנטרל את ערך התכניות של העתיד.

אוהד דנוס:

בהחלט. אם היו מאפשרים לנו לנטרל את הפוטנציאל בדרכים שמאיות ולהביא בחשבון נושאים אחרים, כמו מיקום, כמו נדירות, כמו כל מיני ערכים, אז בהחלט..

סעיף 401 הוא סעיף שעוסק בפגיעה בקרקע בבעלות המדינה. ההערה שלנו אומרת שאנחנו סבורים כי הפיצוי הראוי בגין פגיעה בקרקע הוא שווי הפגיעה, לא עלות הכשרת הקרקע למטרת השימוש שנערך בה. לעניין סעיף קטן (3) בסעיף 401 אנחנו חושבים שחשוב לציין ששימוש בקרקע או הימנעות משימוש כאמור אינה מעלה או מורידה משוויה. הפיצוי ראוי שיעמיד את בעל הזכות במקום בו היה טרם התרחשה הפגיעה בקניינו.

סעיף 402(א). כאן קיבלנו איזה שהוא הסבר, אבל עדיין המשמעות שתוך 5 שנים יש אפשרות תיקון לוועדה של התכנית הפוגעת מייצרת מצב של איזו שהוא הקפאה בזכויות הקנייניות שלי עד שהתיקון הזה יבוצע.

ארז קמיניץ:

יש פה טעות בהבנה. הסעיף קצת מסובך, חייבים להסביר אותו. אם אדם לא רוצה את הדרך הזאת של תיקון הוא יכול להחליט: "אני רוצה את הפיצוי". יש את האפשרות הזאת. אנחנו מנסים לייצר כלי לוועדה המקומית לתקן טעויות תכנוניות שהיא עשתה.

אוהד דנוס:

אני מדבר על מצב שבו תיקנת ועדיין נגרם לך איזה שהוא נזק בשיהוי של התקופה. אתה מבטל את זה. לעיתים זה יכול להיות כסף רב התקופה הזאת.

ארז קמיניץ:

אז תבקש. תגיש תביעה.

איריס פרנקל-כהן:

הפרשי הצמדה וריבית יכולים..

היו"ר אמנון כהן:

בתי המשפט קורסים מהתביעות בגלל זה.

ארז קמיניץ:

זה הדמינימיס.

אוהד דנוס:

על סעיף 403(ב) קיימנו דיון עם משרד המשפטים, אבל ההערה שלנו לא הופנמה. הצענו שצריך את הניסוח לתקן כך שאותו סכום כסף שיעוכב בפיצוי שקשור בעלויות השימור יינתן רק כנגד ביצוען.

איריס פרנקל-כהן:

כך עולה מהנוסח המקורי.

ארז קמיניץ:

הוספנו פה את חלק הפגיעה שעניינה חובה לבצע. יכול להיות שבתכנית שימור, אם תסתכלו בסעיף 403(ב), יהיו כמה הוראות. אחדות מהן מורידות ערך מיד. יש בהן פגיעה מיידית והן מורידות ערך. אחדות מהן אומרות שחייבים לעשות פעולה כזאת או כזאת, לשים אבן כזאת או לשים אבן אחרת. אותן הוראות שאומרות לשים אבן כזאת או אחרת, לפתוח חלון בצורה כזאת או אחרת, יהיו מותנות במימוש ובקיום הפעולה. אם תקיים את הפעולה תקבל פיצוי בגין קיום הפעולה.

אוהד דנוס:

ב-408(א) צריך להוסיף בסיפא: "באמצעות שומת מקרקעין שנערכה עבורה". לא ברור איך הוועדה מגיעה להחלטה שלה. חשבנו שחשוב להבהיר את זה. ארז הבהיר את זה במצגת שהוא הציג, עדיין זה לא נרשם כאן.

בסעיף 410(ג) אנחנו מציעים להעניק שיקול דעת לוועדת ערר.

בסעיף 411 אנחנו מציעים להכפיף את האמור בסעיף להגשת חוות דעת שמאיות מטעם הצדדים כקבוע בתיקון 84 לחוק הקיים.

איריס פרנקל-כהן:

אנחנו בדקנו את זה. בכל מקום שצריך להכריע על המספר תהיה שומה. המקום שאין זה רק כשיש טענות שמתייחסות לשאלה אם יש פגיעה.

אוהד דנוס:

בוודאי. שם אנחנו לא רוצים להיות. אנחנו מציעים להוסיף ב-417(ב) ריבית כחוק.

פעת הולצמן גזית:

אני מברכת על הרצון ועל הצורך. אני מצטרפת לצורך לצמצם את סעיף 197 כפי שהוא התגלגל בפרקטיקה. ההערות שלי יתייחסו לנקודת האיזון שלטעמי ראוי אולי לחשוב מחדש מה נעשה פה.

אני חושבת שסוגיה אחת שלא עלתה פה בדיון והיא קריטית היא מה התיקון הזה ייעשה בוודאות למחירי השוק. אדוני התחיל עם הדוגמה של קו ראשון לים. כשאני קונה קו ראשון לים ואני יודעת שאם יחסמו לי את הקו הראשון לים אוכל לקבל פיצוי, אני משקללת את זה במחיר שאני קונה בו את הקרקע. לפי המצב המוצע אני אצטרך לעשות מערכת שיקולים מאוד מורכבת. אם תוך 10 שנים תתקבל תכנית אני אהיה זכאית לפיצוי, אבל אם היא תתקבל תוך 10 וחצי שנים אני לא אהיה זכאית לפיצוי. אף אחד לא יודע להגיד לי אם היא תתקבל תוך 10 וחצי או לא תתקבל תוך 10 וחצי, מפני שכמו שאדוני אמר בצורה ברורה,

מערך היחסים בין האזרח לרשות השלטונית בהקשר של תכנון ובניה הוא לא מערך מאוזן. הרשות היא מונופול. אם הייתה איזו שהיא אפשרות להוציא היתרי בנייה מגוף אחר מצבנו היה אחר. כאשר אדם צריך להוציא היתר בנייה לפרגולה או היתר בנייה לבניין משרדים בין 27 קומות, הגוף היחיד במדינת ישראל שיכול לתת לו את זה זאת הרשות התכנונית. מכיוון שהיחסים הם לא יחסים מאוזנים צריך לקחת את זה בחשבון. כאשר אדם קונה קו ראשון לים והוא רוצה להבטיח את המחיר של קו ראשון לים לאורך זמן – אני מצטרפת לעמדה של ארז – מה הוא יעשה? הוא ישפיע על מי שמקבל את התכניות לא להעביר תוכנית פוגעת. אם יש לו אפשרות לעשות את זה מה שהוא יעשה, מעבר לכך שבתהליך הקנייה הוא לא יוכל לדעת מה מחיר של אותה קרקע, אם נמוך או גבוה. אם התכנית תצא היא נעלם. זה דבר אחד שאני חושבת שחייב להיות על השולחן, מפני שהמשמעות של שינוי כללי הוודאות בפיצוי היא שינוי ודאות מחירי הנדל"ן.

בהקשר הזה אני רוצה לתת גם הערה כללית לפני שאני מתחילה בהערות הספציפיות. אני לא מרגישה נוח עם המונח "ספקולציה". אנשים לא קונים מוצרים מכל סוג שהוא כדי שהמחיר שלהם יהיה זהה. אנשים קונים מוצרים כדי לעשות מהם עליית רווח, אחרת לא היה שוק. אם אני קונה מוצר - כמובן שאני לא מדברת על מוצר מתכלה - כמו אונקייט זהב, אז אני קונה אותו כי אני חושבת שהוא יעלה. כשערך קרקע עולה חלק מההטבה חוזרת חזרה לציבור. באיזו צורה? של היטל השבחה. מה עניין ספקולציה לפה לא ברור לי. אפשר לדבר על עליית ערך, אפשר לדבר על ציפיות לעליית ערך, אבל לתת לזה את התג השלילי של ספקולציה לא מתאים וכמובן מנטרל מהעניין של נדל"ן את כל עניין המסחר. אני לא אקנה 100 מטר לתותים אם אני לא מגדלת תותים. מתי אני אקנה 100 מטר לתותים? כשאני צופה וכשמחיר השוק אומר לי שלקרקע הזאת יש סיכוי גדול להפשרה.

ארז קמיניץ:

זה ראוי שנעשה מסחר ב-100 מטר תותים?

קריאה:

אחרת לא יהיה מסחר..

ארז קמיניץ:

בקרקע חקלאית צריך לעשות מסחר.

יפעת הולצמן גזית:

אנחנו לא חיים בעולם שבקרקע חקלאית..

ארז קמיניץ:

כרישי נדל"ן צריכים לעשות מסחר בקרקע חקלאית?

נתן מאיר:

מגיעה לו פוליסת ביטוח על חשבון הקופה הציבורית? זה קיים בתחומים אחרים?

יפעת הולצמן גזית:

זו שאלה גדולה. דעתי בעניין הזה ברורה. הערות ספציפיות. הנוסח שאני עבדתי לפיו היה נוסח לפני התיקונים. בסעיף 397, לעניין תכנית אשר תשריט בינוי הוא תנאי למתן היתר, היום הקובע יהיה 6 חודשים מיום אישור התשריט. אני רואה בזה איזו שהיא בעיה, מפני שאם יש ירידת ערך מיום אישור התכנית לפני התשריט, השוק כבר מוריד את ערך הקרקע אחרי התכנית. מדוע שאני אפסיד את השווי ואקבל את היום הקובע רק אחרי התשריט? אם השוק לא הוריד, בסדר, אבל השוק יוריד את זה. ברגע שיצאה תכנית מפורטת השוק יוריד אותה ובאותו רגע אני לא אפוצה על אותו פרק זמן.

נקודה כללית שאני מרגישה איתה לא נוח. כבודו יודע שיש חשיבות למילים. הבחירה במילים "פגיעה ישירה ופגיעה עקיפה" יוצרת מדרג של חשיבות בפגיעות. פגיעה ישירה נחשבת פגיעה ישירה, פגיעה עקיפה נחשבת פגיעה בסיבוב, בקטנה. אם נלך למה שארז אמר בתחילת הדיון, וטוב שהוא אמר את זה כי כך הוא, מרבית המקרים – גם מהמחקר האמפירי של פרופ' אלטרמן – הם אותם מקרים של אותן פגיעות

שמכונות כאן פגיעות עקיפות. מה הם המקרים של הפגיעות הישירות? כמו שאמר ארז בתחילת הדברים, לא מורידים אחוזי בנייה מ-100 ל-50. מתי יש פגיעה ישירה? כאשר מחליטים לייעד קרקע מסוימת לצורך ציבורי ואז זה תמיד כרוך עם הפקעה. מה עם כל המקרים האחרים? כל המקרים האחרים מתווגים לפי ההסדר הזה כפגיעה עקיפה. לטעמי, השימוש במילים האלו משמיע מדרג לא נכון. אני העברתי ליועצת המשפטית הצעה אחרת לתייג אותם.

יש לנו פה רשימה סגורה של פגיעות שמסווגות כישירות בסעיף 397. אני חושבת שצריך להוסיף סעיף סל כך שיהיה אפשר להוסיף רשימה של פגיעות שמסווגות כישירות.

סעיף 399, הסיפור של 10 שנים. התחלתי ואמרתי את הבעייתיות שאני רואה בזה. מעבר לזה שזה פוגע ביציבות של מחירי השוק ונותן כוח לחזקים שקנו את הקו הראשון מול הים למנוע תכניות שיעברו תוך 10 שנים.. אם מטרתה של הרפורמה למנף פעילות יעילה, מה יעשו רשויות? יחכו 10 וחצי שנים כדי להעביר תכנית. יש להן אפשרות בחוק לעשות אחרי 10 וחצי שנים תכנית פוגעת בלי פיצוי.

ארז קמיניץ:

היום הם לא יעשו בכלל. לפחות מחר הם יעשו אחרי 10 שנים.

יפעת הולצמן גזית:

איזו מן התנהגות אסטרטגית ההסדר הזה עושה אצל הרשות כשהיא יודעת שאחרי שהשעון דפק 10 שנים היא יכולה לעשות כל פעולה פוגעת שאין בגינה זכות לפיצוי? מבחינת שיהוי זה בוודאי שיהוי, מבחינת התנהגות אסטרטגית זו בוודאי התנהגות אסטרטגית. אני לא מסכימה שלא מתחשבים בציפיות - זאת דעתי - אבל מה פה? מה הסעיף הזה אומר? בוא נתחשב בציפיות עתידיות שלא יתקבלו עוד 10 שנים. זה עוד יותר נכון בסעיף של ה-20 שנה. אתם מצד אחד מנסים להגיד שלא תתחשבו בכלל בציפיות במחיר הקרקע, אבל מצד שני אתם מכניסים פרמטרים של העתיד שאין בדיוק ציפיות. מה זה הפרמטרים האלה? זה בדיוק ציפיות. אני לא מבינה איך אחד יכול לשבת יחד עם השני.

אני מצטרפת להערות של הייעוץ המשפטי שלא לקבוע רף שרירותי של 10% כתנאי להגשת תביעת פיצוי. אומרים שנדרשת השפעה של ממש של הפגיעה ונזק של ממש. אני לא מבינה את האבחנה בין פגיעה שיש לה השפעה של ממש לנזק שהוא נזק של ממש.

ארז קמיניץ:

הנזק הוא של מה בכך.

יפעת הולצמן גזית:

מה זה? זה תנאים מצטברים?

איריס פרנקל-כהן:

כן.

ארז קמיניץ:

בוודאי.

יפעת הולמן גזית:

על הנזק, לא על הפגיעה. היום הפסיקה היא לא על הפגיעה, היא על הנזק.

ארז קמיניץ:

היסודות של התביעה חייבים לכלול גם את הפגיעה וגם ירידת ערך. יכולה להיות סיטואציה שתהיה פגיעה משמעותית אבל שערך הקרקע לא ירד. זאת סיטואציה אפשרית. אם מדברים על פגיעה ישירה, אז אין לנו בעיה עם כל הפגיעות הישירות, רק דמינימיס ימנע אותן. אם אנחנו בפגיעה עקיפה אנחנו צריכים פגיעה של

ממש. זה לרכיב הפגיעה. אם אנחנו בירידת ערך יש רק את עיקרון הדמינימיס. המצב היום הוא שיש עיקרון של התחום הסביר ביחס להכל.

יפעת הולצמן גזית:

למה זה מפריע? למה זה לא משרת את...?

ארז קמיניץ:

זה נכון שאחד העקרונות שניסינו להביא לידי ביטוי בהצעה הוא צמצום הזכות, אבל באותם מקומות שבהם אנחנו חושבים שמגיע אז מגיע. אם אנחנו חושבים שבפגיעה ישירה שיניתי לך נורמה תכנונית, העברתי לך מחקלאות לדרך, אז מגיע לך, לא משנה אם הפגיעה לא משמעותית. אנחנו רואים בדבר הזה משהו שאתה בוודאי נפגעת ממנו. לא עכשיו להתחיל ולבדוק אם זה 8.7% או 11%. נפגעת ישירות אז נפגעת. זה היה הרצון שלנו לייצר אבחנה מאוד ברורה בין הפגיעה לירידת הערך לעניין הדמינימיס.

יפעת הולצמן גזית:

אני לא השתכנעתי מההסבר.

יעקב כחלון:

אל תשתכנעי, אבל השופט צריך לשבת..

יפעת הולצמן גזית:

לגבי ההגדרה של פגיעה עקיפה, הגדרת תכונות הקרקע. לא ברור לי מדוע נבחרו התכונות האלו ולא אחרות. אני אתן דוגמה מפסק דין כהן שעסק בתחנת דלק שכתוצאה מהתכנית נפגעו דרכי הגישה אליה ומספר המכוניות ירד. בא בית המשפט ואמר..

ארז קמיניץ:

זאת לא פגיעה..

יפעת הולצמן גזית:

הוא אמר שזאת לא פגיעה בתכונות המקרקעיות. האם ביחס לתחנת דלק דרך גישה היא לא חלק מהתכונות של הקרקע?

ארז קמיניץ:

לא.

יפעת הולצמן גזית:

לדעתכם לא, לדעתי כן.

אפרת דון יחיא:

היא לא דרך גישה..

יפעת הולצמן גזית:

לגבי סעיף 400, סכום הפיצוי. הערתי כבר שצריך לבטל את הדרישה לשמאות שצופה עתיד 20 שנה קדימה. לא יכול להיות לבטל ציפיות לצד אחד ולא לבטל ציפיות לצד אחר.

לגבי סעיף 401. הפגיעה בקרקע צריכה לשקף את שווי הפגיעה, לא את עלות הכשרת הקרקע למטרת השימוש הציבורי.

סעיף 402. הסיפור של 5 שנים לא נראה לי. הוא יכול להוביל להתנהגות אסטרטגית מצד רשויות שיבטלו תכניות בגינן יש תביעות פיצוי בעלות ניכרת. יש גם על זה פסיקה. השופט חשין היה בדעת מיעוט. הוא סבר שכאשר רשות מוציאה תכנית היא צריכה להיות אחראית על התכנית, היא לא יכולה לבטל אותה אם היא מרגישה שיש פיצוי גבוה מידי.

לגבי תקופת ההתיישנות. בתזכיר חוק הממונות החדש רוצים לאחד את תקופת ההתיישנות. אני לא רואה מדוע אין לאחד את תקופת ההתיישנות בהקשר הזה ולתת 7 שנים.

ארז קמיניץ:

בהצעת החוק זה 4 שנים.

סער פאוקר:

הוגש מכתב משותף של תנועת המושבים, האיחוד החקלאי, התנועה הקיבוצית והתאחדות האיכרים ב-14 בספטמבר 2011. המכתב נמצא בפני חברי הוועדה. אני אתייחס רק לחלק מההערות מאחר שבנוסח המתוקן שהוגש חלק מההערות שלנו כבר התקבלו. בנוגע להגדרת המונח "קרקע גובלת" אנחנו מצטרפים לעמדה שהביעה היועצת המשפטית וגם ד"ר יפעת הולצמן גזית, שיש כאן בעיה מאחר שפסיקת בית המשפט העליון הגדירה מה היא קרקע גובלת ואת הריג של הנתק הצר. יכול להיות שאם רוצים לשמור כאן על וודאות כדאי להגדיר מה זה נתק צר, לא לכתוב רק צר.

ארז קמיניץ:

כמה?

סער פאוקר:

אני לא מציע כמה.

ארז קמיניץ:

תציע.

קריאה:

נניח 5 מטר.

סער פאוקר:

אני מציע לשמור על המצב הקיים כפי שבית המשפט העליון פסק, שצמצם את הריג של נתק צר. הריג היה רחב יותר קודם. בית המשפט העליון צמצם אותו. אני מציע לשמור על זה. אם רוצים למען הוודאות אפשר גם להגדיר כמה בדיוק זה צר. אני לא מציע מספר ספציפי.

הדבר השני שאנחנו מציעים הוא בסעיף 397 לגבי הגדרת בעל זכות בקרקע. ישנם מקרים שבהם יכולה להיות מחלוקת לגבי מי שיש לו חוזה עם המינהל, בעל זכות שכירות בקרקע של מקרקעי ישראל ואם יש לו או אין לו זכות לקבל הסכם חכירה לדורות. אנחנו מציעים שבעל זכות שכירות בקרקע של מקרקעי ישראל שנמצא על הקרקע בהסכמת המינהל לפחות 3 שנים רצופות, יוכר כבעל זכות בקרקע לעניין הסעיף הזה.

הדבר הבא שאני רוצה להציע הוא לגבי 399(ב), הנושא של 10 שנים. כפי שאמרה קודם ד"ר הולצמן-גזית – אנחנו כתבנו את זה במכתב שלנו - יכול להיות כאן תמריץ שלילי לוועדות התכנון לדחות את מועד תחילת התכנית הפוגעת ביותר מ-10 שנים על מנת לא לשלם פיצויים. אני לא מניח שזה מה שהמציעים והוועדה הנכבדה רוצים שיקרה. אם העמדה העקרונית הזאת שלנו לא תתקבל, אנחנו מציעים לפחות את הוראת המעבר בסעיף 577 להאריך מ-7 שנים ל-10 שנים.

הדבר הבא הוא כל מה שקשור לפוטנציאל ולספקולציה. אני לא אחזור על הניתוח שעשה יושב-ראש מועצת השמאים וד"ר הולצמן גזית, אני רק רוצה לתת דוגמה. אני מדבר על קרקע פרטית. אנחנו התאחדות האיכרים. רוב הקרקע שלנו היא פרטית ולא מינהל. מה קורה אם חקלאי שיש לו קרקע פרטית מקדם תכנית לשינוי ייעוד - מה שמותר לו לעשות - מגיש תכנית, משלם הרבה מאוד כסף, מגיע לשלב של

הפקדה, באיזה שהוא שלב תוך כדי ההליך מוכר את הקרקע הזאת לצד שלישי שקונה את הקרקע בהתחשב בעובדה שיש תכנית בשלב של הפקדה, כאשר לאחר מכן, אחרי כמה שנים, מחליט מי שמחליט לא לקדם את התכנית ולעשות תכנית אחרת שדווקא פוגעת בערך המקרקעין? האם אנחנו רואים בזה ספקולציה, רוצים להתעלם מזה ורוצים להגיד שערך הקרקע צריך להיות מנותק מהערך שלה בשוק, נגזר מאיזה משהו שרירותי? כאן נקבע שאת המהלך הזה שאותו אדם עשה פשוט הופכים לדבר שכאילו לא נעשה. זה לדעתנו מאוד מסוכן. אנחנו מצטרפים לעמדה שהובעה קודם בעניין הזה.

ארז קמיניץ:

למה זה מסוכן?

סער פאוקר:

נניח שאני הקונה. אני קונה קרקע בסכום של 10 מיליון שקל בהתחשב במצב כפי שהוא, לא איזה שהוא פוטנציאל בעלמא. מדובר במהלך תכנוני בשלב מתקדם שנמצא כבר בהפקדה ואני על סמך זה שילמתי 10 מיליון שקל.

ארז קמיניץ:

זה עולם אחר. זה קצת אחרת מאשר להגיד שאתה קונה 100 דונם תותים.

סער פאוקר:

אני נתתי דוגמה אחרת. אני לא רוצה על דברים שנאמרו.

ארז קמיניץ:

זה הבדל מהותי.

סער פאוקר:

יש הבדל, אני מסכים. אני מסכים שלא כל הפוטנציאלים שווים אותו דבר ויכול להיות שצריך לעשות פה איזו שהיא אבחנה בין סוגים שונים של פוטנציאל, אבל המצב שאני מתאר שנמצא בשלב מתקדם, להתעלם מזה ולהגיד לאותו אדם שקנה ושילם 10 מיליון שקל: "אנחנו נעריך את הקרקע שלך לא ב-10 מיליון שקל אלא ב-10 אלפים שקל או ב-100 אלף שקל", זה נראה לי מאוד בעייתי. זאת רק דוגמה. הניסיון לשלול את מה שמכונה כאן כפוטנציאל או אפילו את מה שחלק מהאנשים הגדירו כספקולציה נראה לנו לא נכון ברמה הגורפת. צריך ליצור פה איזה שהוא פתרון מאוזן.

הדבר הבא שאני רוצה להעיר לגביו זה הנושא של ה-5 שנים, סעיף 402(א)(1). הזכירה כאן ד"ר הולצמן גזית את התקופה של ה-5 שנים. היא הזכירה את דעת המיעוט של המשנה לנשיא בדימוס חשין בפסק דין קהתי. מה קורה בתקופת הביניים? נניח שהתכנית הפוגעת בוטלה במסגרת אותם 5 שנים. אפילו אם נלך לגישת הרוב בדיון נוסף קהתי, עדיין יש פגיעה בתקופת הביניים שאותו בעל קרקע לא יוכל לעשות שימוש או הוגבלה היכולת שלו לעשות שימוש בקרקע בתקופת הביניים. גם לעניין הזה אני חושב שצריך למצוא פתרון.

ארז קמיניץ:

זה הדמינימיס.

סער פאוקר:

מעבר להצטרפות שלנו לעמדה העקרונית שהביעה כאן ד"ר הולצמן גזית - אגב, זה מעניין, ההערות שלנו ושל ד"ר הולצמן גזית הן כמעט אחת לאחת למרות שלא היינו מתואמים..

סעיף 403. מה קורה כאשר יש מתקן ביטחוני קיים והוא מורחב? המתקן קיים, הוא לא מורחב, אבל ההגבלה על הסביבה יותר גדולה ממה שהיא היום. הגבלה חדשה שנובעת ממתקן קיים, הרחבת הפגיעה שנובעת ממתקן קיים.

איריס פרנקל-כהן:

בכל מקרה יש שם הגבלה לגבי מתקנים ביטחוניים. לא תהיה הרחבה ב-394 מעבר להשפעה של ממש כך שמלכתחילה לא יכולה להיות שם פגיעה עקיפה.

סער פאוקר:

ראיתי עכשיו את ההערות של הלשכה המשפטית על הנוסח הקיים שאם יש הרחבה יהיה פיצוי. בנושא הזה אני חושב שההערה שלנו באה על סיפוקה.

לגבי תכנית שכוללת הוראות פקיעה. התקבלה ההערה שלנו לגבי הנושא של פרסום העובדה שהוראות הפקיעה לא התקיימו. עדיין יכול להיות מצב שתכנית כוללת הוראות פקיעה ובתקופת הביניים עד לשלב שבו יודעים שהוראות הפקיעה התקיימו והתכנית הופקה יש פגיעה בערך המקרקעין. ערך הקרקע של בעל הקרקע ירד. אם הוא עושה עסקה והוא מוכר אותה היא תהיה שווה פחות מאשר אם לא הייתה תכנית. אף אחד לא יודע אם הוראות הפקיעה התקיימו או לא התקיימו. כרגע יש תכנית שהתפרסמה שיש לה הוראות פקיעה. יש תנאים שרשומים בה שאם הם יתקיימו התכנית תפקע. יכולה להיות לזה השפעה על ערך הקרקע. גם את זה צריך להביא בחשבון. לא תמיד צריך לחכות עד הרגע שבו אנחנו נדע את זה. לפעמים זה יכול לקחת כמה שנים.

ההערות הבאות שלנו הן בנושא ההתיישנות. זה הנושא האחרון שהערנו לגביו. יש כאן שיפור משמעותי לעומת הדין הקיים. את זה אני חייב להגיד לפרוטוקול. עדיין יש לנו מספר הערות. קודם כל לגבי תקופת ההתיישנות. אנחנו מצטרפים לעמדה שהביע ארז, לעשות אחידות עם הדין הכללי. לדעתנו האחידות צריכה להיות גם לגבי התקופה. היום, כפי שנאמר קודם על ידי די"ר הולצמן גזית, תקופת ההתיישנות הרגילה היא 7 שנים. זה נכון שבקודקס החדש, בהצעת חוק דיני ממונות מדובר על 4 שנים, לכן אנחנו מציעים שאם יש הצעה בקודקס החדש שמדברת על 4 שנים נאמץ אותה כאן וניתן כאן תקופת התיישנות של 4 שנים, לא נעשה אבחנה בין הדין הכללי לחוק כאן. אגב, גם בחוק משק הגז הטבעי התקופה היא 5 שנים. אנחנו מציעים שלכל הפחות זה יהיה 4 שנים.

דבר נוסף שאנחנו מציעים כאן זה הנושא של סמכות הארכת מועד. בחוק הקיים ישנה סמכות לשר הפנים. זה נכון שיש כאן את כל עילות הארכה לפי חוק ההתיישנות. אם אנחנו משאירים את התקופה הקצרה של 3 שנים אנחנו צריכים, לדעתי, להשאיר פתח מסוים להארכת התקופה מעבר ל-3 שנים עד למקסימום שקבוע בדין הכללי. הסמכות יכולה להיות של השר. אנחנו חושבים שעדיף שהסמכות תהיה של בית המשפט או של הערכאה שדנה בתביעה לפי החוק הזה.

הדבר האחרון בנושא ההתיישנות ואחרון בכלל שיש לנו כאן זה שאנחנו מציעים להחיל את תקופת ההתיישנות המיוחדת, את השנתיים מיום ההיתר או שנה מיום העבודות וכו' ביחס לתביעת פיצויים לפי כל תכנית מתאר ארצית או מחוזית, לא רק לפי תכנית כללית כמוצעת בהצעת החוק.

רחל אלטרמן:

חלקכם יודעים, כפי שנאמר קודם, שהצמצום של זכות הפיצויים מבוסס במידה רבה על מחקר שלי. אני הקדשתי 5 שנות מחקר לנושא הזה משום שהנושא של תביעות פיצויים בישראל הוא אחד הדברים הסמויים מן העין אבל הכי משפיעים על מערכת התכנון והבנייה ועל המהירויות בה. זה כל כך סמוי מן העין, שכיום במקום שהירוקים והעמותות יהיו כאן סביב השולחן חזק כי מדובר פה בהשלכות חמורות מאוד של הדין הקודם על הסביבה.. זה דין רגרסיבי על החברה, זה סמוי מן העין. אלה שכאן היום.. שימו לב שהאוכלוסייה קצת השתנתה. זה נראה קצת טכני אבל זה חשוב מאוד.

בואו נראה את המשמעות של הדין הקיים לגבי שני סוגי הפגיעה. אחר כך אני גם אסביר שזה מחוץ למידה ושהמחקר שלי הראה שאנחנו יכולים לצמצם ועדיין להיות מאוד סבירים ומידתיים מבחינת זכות הקניין וכו'. אני רוצה שנראה מה המשמעות היום יומית של המצב הקיים קודם כל לגבי הפגיעות באופן כללי. המחקר העובדתי שעשיתי עם סטודנטית, שהיא כיום גם יועצת בוועדה הזאת – זאת שירה ברנט..

יהודה זמרת:

היועצת המשפטית של מינהל תנופה.

רחל אלטרמן:

שירי ואני הסתכלנו על התביעות העובדתיות בישראל. זה היה בלי קשר למחקר הבינלאומי. מאמצע שנות ה-90 אנחנו מדברים על פי 4 תביעות במשמעות של מאות מיליוני דולרים לפני התביעות על תמ"א 35. המחקר הסתיים לפני שתקופת התביעות על תמ"א 35, על 3 שנים הסתיימה, וגם לפני התביעות הגדולות על תמ"מ 3/21, דהיינו הגדרת השטחים הפתוחים, העתודות של מדינת ישראל. אנחנו כנראה מדברים על מיליארדי שקלים שנמצאים בתוך הצנרת.

לו היה מדובר בדבר חקיקה שהאוצר צריך לשלם את הכסף דבר החקיקה הזה לא היה מגיע אי פעם ולא היה עובר מתחת לרדאר מבלי שהאוצר היה עומד על הרגליים האחוריות ודורש תזכיר שמוכיח מי ישלם את זה. כאן מדובר בסך הכל ברשויות המקומיות המסכנות שצריכות..

יעקב כחלון:

הם רגילים להשית על הרשויות המקומיות.

ארז קמיניץ:

מי זה הם?

רחל אלטרמן:

הן אמורות לספוג את הדבר הזה משום שמדובר בחוק ישן נושן בן 80 שנה. אילו זה היה דבר חקיקה אחר המדינה הייתה סוערת, האוצר היה סוער, אבל זה מתחת לרדאר. לא נורא שהרשויות המקומיות ישלמו את המיליארדים האלה. אני ראייתי שבלתי אפשרי לעמוד בחוק הזה, על כן הקדשתי כל כך הרבה שנות מחקר. דיברתי על המיליארדים ואמרתי שלו היה מדובר בחקיקה שהמדינה הייתה צריכה לשלם זה לא היה מגיע ללא תזכיר שאומר מה המשמעות של החקיקה. אני תיכף אחזור לזה לגבי התביעות העקיפות.

הסיבות מדוע גדלו התביעות הן שתיים. הן לא קשורות לפסיקה, משום שהפסיקה העיקרית שהרחיבה את הזכות הייתה לפני גל התביעות - אגב, לפני חוק היסוד - כך שאין גם קשר ישיר עם חקיקת חוק יסוד כבוד אדם וחירותו ועם הרחבת זכות התביעה. זכות התביעה בישראל היא זכות שיצר השופטים. שמאי, אני ארגיע אותך שזה לא קשור עם זה שבימי הבריטים היה פחות צפיפות. זה מעולם לא היה חלק מהדין הבריטי בבריטניה, בפרשנות כאן ובפרשנות בשום קולוניה אחרת. זאת לא הייתה הכוונה. אנחנו מדברים על חוק שהוא יציר בתי המשפט. התביעות גדלו משום שישראל השתנתה ובגלל ועדת הערר. גם אני ישבתי סביב שולחן הכנסת בתיקון 43. אף אחד מאיתנו לא צפה שהנגשת הדרך להגיש את התביעות תוליד ים גדול מאוד של תביעות. יהיו פה כמה וכמה גורמים. זה אחד מהם. אנחנו נמצאים כיום במצב שהוא בלתי אפשרי.

אני אחלק את זה לשניים. יש את התביעות הישירות ואת התביעות העקיפות. מה המשמעות של התביעות הישירות? פה מדובר בקושי רב להגן על השטחים הפתוחים במדינת ישראל ועל הרזרבה החקלאית של המדינה. כאן נכנס העניין של ערך הספקולציה. יפעת, את הצגת תפישת עולם שרואה במקרקעין משהו שדומה לאנלוגיה שנתת, של אונקייית הזהב. מקרקעין ברוב התפישות הרווחות כיום מאוד שונים בהתייחסות הציבורית שצריכה להיות משום שאנחנו לא גרים על אונקייית הזהב, לא אוכלים עליה, השימוש באונקיייה אחת לא משפיע על השימוש באונקיייה אחרת. אנחנו לא חייבים לחלוק ביחד את המוצר של אונקייית הזהב, אבל לעומת זאת כולנו חיים, צורכים ונמשך להיות תלויים במקרקעין בחקלאות, במגורים וכו'. האנלוגיה כאן היא לא נכונה ועל כן, יפעת, הערך הספקולטיבי הוא כן ספקולציה. אני מסכימה איתך - זה קצת אולי למתקדמים פה השיח - שבלשון כלכלה המילה "ספקולציה" היא בהחלט לא נכונה, אבל פה אנחנו לא מדברים בלשון כלכלה על הצפי בהשקעה, אנחנו מדברים בלשון הפיזי. כאן מדובר לא באיזו בורסה, באיזה שהוא משהו שלקחתי סיכון ומישהו צריך לפצות, פה מדובר בכיס הציבורי, במשלמי הארנונה העניים שהם - חוץ מהפטורים - צריכים לשלם את הכסף הזה ברשויות המקומיות. פה מדובר בזה שאותם אנשים שלקחו וקנו קרקע משום שהם חשבו שפעם יהיה לה שימוש למגורים והשקיעו יותר כסף, פתאום משלמי הארנונה - זה אפילו לא התקציב הבלתי רגיל - ברשויות המקומיות, משקי הבית שהיום מוחים ברוטשילד אבל לא יודעים על החקיקה הזאת, לא יודעים על הדבר הזה, מתחת לרדאר לחלוטין, צריכים לשלם לאלה שלקחו סיכון במקרקעין בהשקעה. זאת בהחלט ספקולציה במובן הזה שזה לא סתם משחק כלכלי, זה משחק כלכלי מול הציבור. אגב, יושב-ראש ארגון השמאים, האנלוגיה כאן עם מס שבח ומס רכוש היא ממש לא נכונה, משום שבשום הקשר אחר לא מדובר בפיזי מהכיס הציבורי בעסקאות שלך. פה אתה מדבר במטריה אחרת. אנחנו נסכם את העניין הזה ונאמר שאין תחום אחר שבו הפרט לוקח סיכון כלכלי והציבור צריך לשלם, על אחת כמה וכמה כשפה מדובר במקרקעין שזה לחמנו ומקום מגורנו.

נטרול ערך הציפיות פירושו להגן על הקרקע החקלאית. אני מורידה את הכובע בפני הסטודנטים ואני אומר את זה עוד פעם בפומבי. שמאי אסיף הוא גאון תכנוני, הוא גאון ביצוע. הוא לא רק תכנן את תמ"א 35, הוא הצליח להביא לאישורה בכובע השני שלו. זה חרף הסכנה של תביעות הפיצויים. הן הגיעו, הן נמצאות בצנרת. הוועדות ביום יום נזהרות שלא להגן יותר מידי על שטחים פתוחים. הן נאלצות לתת זכויות בנייה בכל מיני אמטלות משום שהן צופות את תביעות הפיצויים. תשמעו, חוץ מזה שבדין ההשוואתי זה אאוט לגמרי, אין פיצוי על ספקולציה, אין פיצוי על הצפי שלי, זה פשוט נזק גדול מאוד לעולם התכנון.

העניין של פגיעה ישירה, הצמצום של ספקולציה מוצדק לחלוטין. הצמצום השני שעושה הרפורמה היא ההישענות רק על תכנית בת היתר. שוב נזקקים לזה בחלק הזה של להסביר את זה. תכנית שניתן להוציא ממנה היתר, רק היא תהיה התכנית הפוגעת. גם אחרי הצמצומים האלה. בדין ההשוואתי שבדקתי, שזה 40% מכל מדינות ה-OECD, בפגיעה הישירה מדינת ישראל עדיין ברמת פיצוי מאוד מאוד גבוהה, להוציא דבר אחד - פה אני כן הולכת לכיוון הקניין - בבעיה של ההלכה הדו-שלבית, דהיינו כאשר, כבוד היושב-ראש, רוצים לייעד את הקרקע שלך לכביש, למגרש משחקים או לבית ספר, קודם עושים שינוי של הייעוד בתכנית ורק אחר כך מפקיעים. ההלכה הדו-שלבית הזאת היא בעייתית מאוד וטוב היה אם היו מתקנים את זה בדיני ההפקעות, אבל לא תיקנו את זה. הבעיה כאן היא שהאזרחים נאלצים ללכת פעמיים ואין עדיין חובת הודעה. פה צריך היה דווקא להגביר את ההגנה לגבי הנושא של פיצוי.

ארו קמיניץ:

יש חובת הודעה. בתכנית שיש בה הוראת הפקעה צריך להודיע הודעה.

רחל אלטרמן:

כן, אבל זה לא דווקא הוראת הפקעה. זה שינוי בשלב א'.

ארו קמיניץ:

דו-שלבית...

רחל אלטרמן:

לא דווקא. זה יכול להיות גם שינוי לייעוד ציבורי. צריך לחשוב על זה.

יהודה זמרת:

שינוי ייעוד ציבורי..

רחל אלטרמן:

צריך לחשוב על מתן הודעה, כי ההלכה הדו-שלבית פוגעת יותר על המידה בקניין ובעייתית מאוד. הקטנת חובת הפיצויים על פגיעות ישירות היא מאוד מידתית, היא בשני הנושאים. עיקור הספקולציה מול הגוף הציבורי כך שמשלמי הארנונה יפצו אותי, היזמית, כשאני קונה קרקע חקלאית כי יש פרסומות של 200 אלף שקל לדונם על יד איזור שכבר הופשר. משלמי הארנונה הם אלה שצריכים לשלם את זה. זה לגבי הפגיעה הישירה. יש לי עוד הרבה מה לומר. בכל זאת אני כאן המקור. אני חושבת שזה מאוד חשוב.

לגבי הפגיעה העקיפה יש בעיה מאוד גדולה עם הנוסח המוצע. אני רוצה להסביר את המשמעות של הפגיעה העקיפה. הפגיעה העקיפה פירושה שהמגורים ביחד הקשו עלינו. הם כבר קשים. פירוש הדבר שכשאתה, אדוני היושב-ראש, מדבר על הצורך באישור עוד יחידות דיור למיעוטי יכולת, למשפחות גדולות, לזוגות צעירים, לזוגות קשישים, אתה צריך לבנות.

יעקב כחלון:

בעיר ולא..

רחל אלטרמן:

כרגע אנחנו לא מדברים על המיקום, אנחנו מדברים על העיקרון. לפי הדין הקיים וגם החוק החדש, יכולה להיות זכות לאלה שגובלים לתבוע פיצויים על עצם העניין שלידם יבנו עוד. איך אפשר לדבר באותה כפיפה על דיוור בר השגה ולהשאיר את הדין הזה? הרשות המקומית צריכה לשלם. תשימו לב לאן הנושא של הגובלין התפתח. לנושא של הגובלין לא היה זכר בכוונה המקורית של החוק. זה לחלוטין מחוץ לכל תפישה שעל פיצויים על נזקי תכנון במדינה יש הסדר כלשהו. זה נוצר בטעות. זה נוצר בשנת 80 כאשר לא היו תביעות ישראל, לא היה דין השוואתי, לא היה למה להשוות ובית המשפט שגה. השופט ברק היה בדעת מיעוט. הוא צדק. גם אני הרבה שנים חשבתני איזה יופי, עד שראינו לאן זה מתפתח והלכתי לבדוק את העניין. אין לזה שום זכר.

אני רוצה להראות לכם שבכלל זה בטעות יסודו. תראו מה קרה עם העיקרון. העיקרון אמר שהציבור צריך לשלם על הגובלין. מי משלם על הגובלין? התפתח הנוהג של כתב השיפוי. כתב השיפוי הוביל את כל המערכת הזאת של תפישת הפיצויים לתפישה אחרת. אנחנו מחוקקים חוק כאילו בהסדר אי צריך פיצויים מהכיס הציבורי, אבל בפועל התפתח הסדר ב'. הסדר ב' אומר: "סתמנו את העיניים על כך שבעצם ועדות התכנון ביקשו כתב שיפוי". אגב, יש לי מחקר אחר שלא פורסם על זה שזה בלגן גדול. במאמר מוסגר לידידי שאני מעריכה במשרד המשפטים, תשימו לב, אתם נגד הסכמים עם יזמים. ההסכם הגדול ביותר במדינת ישראל זה כתבי השיפוי. על זה אתם אומרים בסדר גמור, למרות שזה בדיוק אותו תן וקח. זה לא נותן צ'ופר לציבור כמו שההסכמים עם יזמים נותנים עוד השבחת איכות המגורים ואיכות השירותים. **פה מדובר על ניסיון להתגבר על הסדר שהוא בלתי סביר. לא ייתכן שהכיס הציבורי ישלם על זה שצריכים בעיר עוד מגורים ועוד משרדים. לא ייתכן שמשלמי הארנונה יצטרכו לשלם על זה שמדינת ישראל גדלה. לא לזה התכוון המחוקק. זה לא ייתכן ולא סביר.**

אני רוצה לתת דוגמה לאן הדבר הזה הולך. לא רק שהוא לא צומצם, הוא הורחב. הוא הורחב על ידי לחץ ולובי של השמאים, בטח לא של הרשויות המקומיות, בטח לא של גורמים ציבוריים, של עמותות ציבוריות, של משרדי ממשלה. לאן זה הורחב שעכשיו יש חובה לפצות על הקלות ועל שימוש חורג? עכשיו מדובר פה בשידור ישיר. אני רוצה לדבר לשר הפנים, למנכ"ל משרד הפנים..

ארז קמיניץ:

זה לא קשור ללחץ. העובדה של הקלות ושימושים חורגים..

רחל אלטרמן:

בסדר. הכתובים בעיתונות אחרת..

ארז קמיניץ:

בהתחלה לא היו הקלות ושימושים חורגים.

רחל אלטרמן:

נכון. בדין הקיים אין. לא משנה מאין זה צץ.

ארז קמיניץ:

בואו נבטל את ההקלות ואת השימושים החורגים.

רחל אלטרמן:

בדין הקיים אין חובת – אני אומרת דין ולא חוק משום שהחוק לא מדבר על כמעט כל הדברים שמדברים כיום – פיצוי על הקלות ושימוש חורג. לא הייתה קיימת זכות פיצוי, היא נוספה עכשיו. שר הפנים צריך לשים לב. רק אתמול או שלשום הוא חתם על תקנות בדבר פיצול דירות.

יעקב כחלון:

זה גם בהקלה.

רחל אלטרמן:

באמצעות הקלה. מעת חקיקת הרפורמה כל הרעיון של הוזלת הדיור באמצעות פיצול דירות הלך. מדוע? השכנים יתבעו פיצויים מהכיס הציבורי. מה יעשה הכיס הציבורי? הוא יעשה כאילו את ההסדר של כתבי השיפוי. על ידי מי ישתלמו כתבי השיפוי? על ידי אלה שיפצלו את הדירות. כל הרעיון שיהיו דירות יותר זולות כבר בחלקו הגדול הלך לאיבוד. תבינו, הדין הזה של גובלין..

היו"ר אמנון כהן:

ההחלטה כנראה הייתה עד שכל הרפורמה של דיור בר-השגה ייכנס. בינתיים יש מצוקה אמיתית.

רחל אלטרמן:

מהחוק החדש ניתן יהיה לתבוע פיצויים על הקלות ושימוש חורג. מי תובע את זה? השכנים, הגובלים. הם תובעים את הפיצויים. ההסדר הזה של תביעות פיצויים..

יהודה זמרת:

לא כל הקלה תעמוד.. אם זה דבר מהותי, מה ההבדל בין כך ובין כך?

רחל אלטרמן:

כאן מדובר בהרחבת הסדר או דין של פיצויים שהוא כולו שלילי, הוא לא מקובל, הוא לא נחוץ, הוא חוסם פיתוח והוא רגרסיבי. מי יתבע פיצויים? אצל מי ערך הקרקע יהיה גבוה? אלה שעל קו הים. אם אנחנו מדברים על עיר שיש לה שכונות גדולות עניות אבל יש לה גם שכונה עשירה.. אם בונים ליד צמודי הקרקע מגדל גבוה שחוסם את הנראות ואת הנוף, יופי חי, על זה צריכים משלמי הארנונה לשלם לעשירים ממילא כסף כי לעשירים ירידת הערך שווה הרבה. העניים לא יגישו כי אין להם כסף וגם לא יהיה להם כדאי כי התביעה נמוכה. כל תושבי העיר, שחלקם הגדול הם לא עשירים, ישלמו לעשירים את הפיצויים מהכיס של השלטון המקומי.

ארז קמיניץ:

ובתשתיות?

רחל אלטרמן:

עוד לא הגעתי לזה. יש שתי חלופות לנושא של הפיצויים על גובלין. אפשרות אחת שהרשות הציבורית משלמת. הראיתי לכם שזה פשוט לא סביר שרשות ציבורית שנדרשת על ידי משרד הפנים לתכנן את התקציב שלה ומפקחים עליה מכאן עד להודעה חדשה, פתאום מכניסים לה חקיקה שקודם פורשה על ידי בתי משפט. בסדר, אבל עכשיו ההזדמנות לתקן את זה. מכניסים לה חקיקה שהיא לא יכולה לצפות, שהיא לא יכולה לתקצב. למה בכלל שסעיף כזה, שהוא לא תשתיות, שהוא לא שירות לציבור, שהוא בסך הכל שירות לכמה אנשים שלא רצו ויבואו לידם ויסתירו את הנוף..? מדינת ישראל לא יכולה לתת לפרטים זכות לתבוע על זה שאחרים באו ובנו בית מגורים או משרדים ליד וחסמו את הנראות או את הנוף. זה לוקסוס ששום מדינה לא יכולה להרשות, לכן זה לא קיים במדינות אחרות. איך אנחנו יכולים במדינת ישראל לומר שזה דבר לוקסוסי שצריך להיות בתקציב הרשויות המקומיות? זאת שערורייה. אם מדובר בכתבי השיפוי תשימו לב לאן הובלתם. הובלתם למצב שדין שאמור להיות תביעה ציבורית הפך להיות לתביעה של פרט מול פרט. איך קוראים בעברית לתביעה של פרט מול פרט? איך קוראים להסדר הזה? קוראים לזה דיני נזיקין. בבקשה, אם רוצים לעשות את זה דיני נזיקין, אז דיני הנזיקין קיימים. צריך להוריד את כל הפרק הזה. אני זאת שאפשרתי את ההורדה הזאת. תאמינו לי, הייתי שם כשהצגתי את זה לראשונה לפני 6 שנים במשרד הפנים ואחר כך במשרד המשפטים. הם נפלו מהכיסא, הם לא האמינו שניתן יהיה ללכת חזרה עם הפסיקה. זה בכל זאת יציר הפסיקה. אני נתתי את הסקאלה המידתית הבינלאומית, אבל הזהרתי שלא הייתי רוצה שממצאי המחקר שלי ישמשו להורדת זכות התביעה של גובלין כשמדובר בתשתיות לאומיות, למרות שגם תביעות כאלו לא נפוצות בעולם, אם כי לגבי תשתיות לאומיות יותר נפוץ מאשר אי הנפיצות לחלוטין של תביעות של פרט מול פרט. גם כן לא בכל מקום. בכל זאת חשבתי שבישראל יש מקום לפיצול של התשתיות הלאומיות, על כן זה ממש יוצא מהכלל וטוב שזה נשאר. אני חושבת שזה

הסדר סביר. 10%, כן או לא לא נראה לי כל כך משנה. יכול להיות שאפשר להוריד את זה כי זה בכל זאת תשתיות גדולות והעיקרון הוא פה. זה בהחלט סביר.

ההסדר שמוצע בחוק הנוכחי המוצע לגבי תביעות עקיפות הוא לא טוב. הוא לא טוב בגלל שכל העיקרון שגוי. אפילו אם נלך לפי העיקרון שכאן מוצע הוא לא טוב, הוא לא יעיל. אדוני היושב-ראש, תחשוב רגע מה פירוש.. אתה מדבר על החשת הזמנים. אנחנו כאן נותנים אפשרות שהוועדה המקומית תצטרך לשקול אם כן יבואו תובעים או לא יבואו תובעים. היא תצטרך להכין אומדנים. כל הדברים האלה לוקחים זמן. לגבי פגיעות ישירות זה בהחלט מוצדק, לגבי פגיעות עקיפות פירוש הדבר עיכובים, פירוש הדבר צורך לשגת אחורה, פירוש הדבר טשטוש. **לגבי הקלות ושימוש חורג זה פשוט פותח את זה לכולם. אני מזהירה ואתם תראו את זה. מדובר פה בפתיחת הדלת לעוד הרבה מאוד תביעות. שמאי לא המציא את הנושא הזה, זה משרד המשפטים. זכות הקניין. זה כאן הנושא הזה של הגובלין.**

הודעה זמרת:

הכנסת הציעה את זכות הקניין, לא אנחנו.

רחל אלטרמן:

הכנסת זה זכות הקניין. זכות הקניין ממודרת וממותנת על ידי הסעיפים האחרים ועל ידי..מדינת ישראל לא צריכה את זכות הקניין המיטבית בעולם. זכות קניין כזאת היא לא מידתית, זאת לא הפרשנות וזה לא מה שצריך להיות. אני מזהירה שמדובר פה בהרבה מאוד תביעות. יתר על כן, הדרך שבה הוסדר הסף של התביעה לגבי הגובלין מעורפל ועל כן יוביל להרבה תביעות, בניגוד לדרך הטובה שבה הוסדרה הפגיעה הישירה ששם קבוע מה סוגי הקביעות. סוף סוף יש סף של דמינימיס, סף מאוד נדיב לתובעים. זה אומר שרק פגיעות של אחוז, שניים, אולי שלושה לא יזכו, אבל הוא ברור. לעומת זאת, בנושא של גובלין חזרתם, רבותיי וגבירותיי במשרד המשפטים, לאמת מידת הסבירות, הערפול, כי אמרתם פגיעה של ממש, שהיא עניין של פרשנות לפסיקה, ועדות ערר, התדיינות אין סופית. אמרתם פגיעה בשימוש סביר.

ארז קמיניץ:

זה לא אנחנו.

רחל אלטרמן:

אתם החזרתם את הערפול. אם היה מדובר על נושא של פגיעה בגובלין, בסדר, אוקיי, לא רוצים ללכת לגמרי אחורה, אם כי אתה רואה, מר נתן מאיר, שלפי דעתי אם זה עובר צריך יהיה להגיש הצעת חוק חדשה שמרכז השלטון המקומי יביא את הנבחרים, יאמרו את הצורך בעניין הזה ותהיה הצעת חוק. בינתיים תורידו נוף ונראות. לא ייתכן שנוף ונראות יהיו זכות לפיצוי בגלל שמדינת ישראל הצפופה ונהיית יותר צפופה מגנה על הנוף של צד שני. לא ייתכן שרעש ישפיע. היה ניסוח קודם שרק אם הגובלים יגבילו את האפשרות בניצול הנכס אפשר אולי להגביל את זה לזה, לא בדרך הרחבה הפתוחה לפרשנות שתעסיק את ועדות הערר, שתפרנס נפלא את השמאים. הייתי מאוד פופולארית אצלם כשיחד עם ד"ר יפעת הולצמן גזית הובלתי את פסק דין הולצמן גזית. היום אני ממש לא פופולארית. אני דואגת לכיס של מדינת ישראל ולפיתוח או ליכולת להגן על השטחים הפתוחים מצד אחד, שבוה יש שיפור ענק, ומצד שני לא להטיל על הכיס הציבורי.

אדוני כבוד היושב ראש, אילו היה מדובר פה בחקיקה של האוצר, אז בעניין הזה של הגובלין, בהרחבה להקלות לשימוש חורג היה נדרש תזכיר שאומר מאין זה בא. אילו הייתי השלטון המקומי הייתי עושה שיעורי בית בשנה שהיה כאן זמן ומביאה תזכיר של סימולציה מה פירוש ההגברה הזאת. פה זה עובר מתחת לרדאר, אין תזכיר, לא יודעים כמה זה עולה, עניין זכות קניין מעורפלת. יש כאן הטלה עצומה על התקציב שבסיכומו של יום זה על משלמי המסים.

הדין ההשוואתי שלי הראה שבעולם הלא מפותח זכות כזאת לא עומדת על הפרק. בעולם המפותח ישראל היא הכי מוגזמת בזכות הזאת. כמות התביעות שלנו היא במיליארדים. הרוב הגדול אולי לא ישולם, אבל בינתיים זה מעסיק את הוועדות. אני חוששת מאוד שלמרות השיפור שכאן מדובר עדיין זה ימשיך להעסיק את הוועדות והדין שכאן נעשה הוא לא טוב. אם ניתן להוביל לובי שיתקן את זה, אדרבא, אולי משרד המשפטים יאזין לזה. אם לא, אז אני חושבת שיהיה צורך לתקן את זה מהר מאוד. הנה הנבואה.

לגבי התיישנות. פה אני גם כן בעד זכויות המקרקעין. יש את העניין של ה-3 שנים או אולי הדין המאוחד כאשר מדובר בתשתיות לאומיות. יש פסק דין אחד של חברת חשמל ומושב חגור. כיוון שאין חובת הודעה על גובלין יש עניין שהעשירים המחוברים יודעים והעניים והלא מחוברים לא יודעים. פסק הדין הזה יפהפה במובן, לא בהלכה שלו. ההלכה שלו הייתה קשוחה. יש פוליטקלי קורקט כזה בשנים האחרונות על כך שאוי אוי שר הפנים יותר מידי הגדיל את הערכות שלו. אולי זה נכון, אבל לפעמים צריך מידה. פסק הדין הזה בעובדות שלו מראה יישוב אחד שהיה יישוב מחובר וידע שחברת החשמל הולכת להעביר קו מתח גבוה. הישוב השני שהוא מושב עני לא ידע. אותו קו, אותו חשמל, אותו כביש, שני מושבים. חברת חשמל העשירה, שיש לה יחידה מיוחדת שבה עובד בוגר שלי ויודעת מצוין על כל התכניות, לא יודעת לשלוח הודעה, לא יודעת לייצע, אין לה חובה לייצע. בסוף זה העסיק את בית המשפט העליון שפסק שהמושב העני לא קיבל כסף. אדוני, הדין הזה הוא גרסיבי. על תשתיות לאומיות צריכה להיות חובת הודעה לגובלים, או לחלופין, ה-3 שנים האלה צריך להיות הרבה יותר גמיש.

ארז קמיניץ:

מה זה קשור ל-3 שנים? איך הם ידעו בעוד 10 שנים?

היו"ר אמנון כהן:

אני מברך את יושב-ראש הכנסת שזיכה אותנו ביועצת כה חרוצה וטובה שמאירה את עינינו. משרד המשפטים ייקח את כל מה שנאמר פה לתשומת ליבו.

ארז קמיניץ:

אנחנו מכירים את המחקר, אדוני.

היו"ר אמנון כהן:

לא שמכירים, צריך להטמיע אותו בחוק. אנחנו לא רוצים חוק על חוק, אנחנו לא רוצים בירוקרטיה נוספת, אנחנו לא רוצים להערים תיקים נוספים על בתי המשפט, בעיקר לגבי אותם אנשים שייפגעו, לא יכולים לגשת לבית המשפט כי אין להם את היכולת ואין להם את הכסף ואת הידע. אנחנו צריכים שיהיה חוק מידתי, פחות פוגעני. אנחנו בסך הכל רוצים להוריד את הבירוקרטיה, לא להעמיס עליה יותר. על זה נדון בינינו בחדר, אבל תיקח את כל הדברים האלה לתשומת ליבך. הוועדה תיתן את דעתה בנושא הזה.

יעקב כחלון:

אני פעם קראתי שהשופט חיים כהן אמר שחזקה על המחוקק שיחוקק חוקים טובים להיטיב עם העם. מה לעשות שרוב החוקים רוצים להיטיב עם העם, אבל אין הבדל במדינה, לצערי הרב, בין זה שהמחוקק מטפל באזרחים ובינינו שמתפללים בתושבים. אתם המתווכים לעזור לנו לטפל בתושבים. פרופ' אלטרמן, אנחנו בשלטון המקומי צריכים להחזיק אותך כיועצת שלנו צמודה. אמרת דברים..

רחל אלטרמן:

כל המחקר שלי הוא על זמני שלי, 5 שנות עבודה ללא תשלום מאף אחד..

יעקב כחלון:

אני קראתי אותו ונהייתי מכמה משפטים חשובים שבסך הכל..

היו"ר אמנון כהן:

קובי, מה מפריע לך בסעיפים?

יעקב כחלון:

אנחנו הצגנו ומסרנו את עמדתנו. כמה מספרים בעיריית ירושלים. ב-2011 פורסמו 776 בקשות להיתרים, להקלות. 90% מהן אושרו. תתארו לכם עכשיו שיש בממוצע שני מתנגדים שמגישים 197, כפול 776, לחלק ב-90% ואתה מגיע ל-700. תכפיל את זה ב-1400 דיונים משפטיים. תביא אותם לוועדה המקומית, הוועדה המקומית תקבל, תדחה, חוות דעת שמאי. אני רק רוצה לספר לכם עוד נתון מאוד מעניין בעיריית

ירושלים. בתוך חודשיים נגמר לי התקציב של השמאים כי הייתי חייב שמאי מכריע. בשנה שעברה כל הכסף נגמר בחודשיים. הייתי צריך להשיג תקציבים מיוחדים.

היו"ר אמנון כהן:

פה מייצרים פרנסה לכל המשק: לשמאים, לבתי המשפט, ליועצים משפטיים, לעורכי דין. מי משלם? האזרח.

יעקב כחלון:

יש לנו תכנית מתאר מ-1959. אם אנחנו צריכים לתת לאנשים לבצע לפי תכנית המתאר, מן הסתם אתה תמצא שיבנו 5,7 אנשים בשנה. במשך השנים תרגמו את תכנית המתאר בצורה כזאת שעל כל דבר צריך הקלות וכל דבר צריך שימוש חורג. אני, כיושב-ראש ועדה מקומית שחבר בוועדה המחוזית, חבר במועצה הארצית מכיר את כל הנקודות האלו. כל נושא בחוק הזה שיאפשר לבית המשפט לפרש בצורה כזאת או אחרת במה הוא גובל, שטח גדר צרה, שביל צר.. בית המשפט יגיד שבשביל צר הוא התכוון לדוד של הצר. אם לא תהיה ודאות והכל יהיה מאוד מצומצם אנחנו מסתבכים כי החוק הזה עוזב אותנו, הולך לבתי המשפט ומתגלגל ממקרה למקרה.

אתם יודעים שרוב פסקי הדין וההלכות זה בגלל עיריית ירושלים. עיריית ירושלים אלופה בהתדיינות. את כל ההלכות אנחנו מביאים לכם. מה לעשות שאנחנו לא תמיד יודעים לעשות את זה טוב, לכן התוצאות לא טובות, ההלכות רעות. אני לא רוצה להתפלסף עם הנושא הזה יותר מידי. אם, אדוני, אנחנו רוצים כמו שאמרת קודם – ישבתי עם חבר הכנסת מקלב ועם אחרים והסברתי - שיהיה כאן חוק שבו בסופו של יום ייווצר מצב שניתן יהיה לשחרר את הפקידות, לשחרר את עולם האנשים למהות לייצר דירות.. שני נושאים. הנושא של שימוש חורג והקלות אסור שייכנס. בשלב זה הוא חייב לקבל אמצעים משלימים. אמצעים משלימים זה הרחבת התקנות של תכנון ובנייה לעניין סטייה ניכרת, איך הם מתרגמים את זה, איך הם מאפשרים את זה. שמאי, אני מכיר את המדינה. אמרו: "נצמיד את הסולר לדלק", העלו את הסולר ולא הורידו את הדלק.

שמאי אסיף:

קובי, אני מסכים..

יעקב כחלון:

כמו שעשיתם בטרקטנברג שהעלו את המסים.. אמרו: "קודם ניקח את הכסף, אחר כך ניתן לציבור". העבירו חוק בממשלה שמעלים את טרקטנברג רק לעניין המיסוי. לא מצאו שום נושא להעלות. זאת הדוגמה שאנחנו מאוד מאוד צריכים להיזהר ממנה.

היו"ר אמנון כהן:

קודם כל שיהיה כסף לחלק.

יעקב כחלון:

לא. קודם כל הם אוספים את הכסף. אם הדבר הזה ייסע לתקופת ביניים של 7,8 שנים זה דבר רע. קודם כל תעשה את התקנות, תשנה את הסטייה הניכרת, תכניס את כל הסעיפים.

שמאי אסיף:

לבטל בכלל.

יעקב כחלון:

אין לי בעיה. תעשה מה..

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו שוקלים שכל עוד לא יהיה א' לא יהיה ב'.

יעקב כחלון:

זה מה שיהיה. כל עוד אין תקנות..

היו"ר אמנון כהן:

זה בדיון הקודם.

יעקב כחלון

אני עומד מול האנשים. אתם לא עומדים מול האנשים. אתם לא יודעים מה אנחנו עוברים כל יום.

ארז קמיניץ:

אתה מסכים לבטל בכלל את ההקלות...?

יעקב כחלון:

אני מוכן.. אתה יכול להגיד מה שאתה רוצה. בסופו של יום אני שואל אותך משהו פשוט. דברים צריכים לנוע בציר. תמיד אני אומר מפתיע אותי שאתם מופתעים. צריכים ללכת בציר שאנחנו יודעים שהוא נכון. באה המדינה בתמ"א 35, שהיא כל כך מכובדת, ואמרה: "בואו תצופפו פנימה". מה המשמעות של לצופף פנימה? זה להיתקע ברקמה הקיימת, להיכנס לחיים של האנשים בתמ"א 38, לעשות לאנשים על הראש נוגד תכנית מתאר. עשינו תמ"א לנושא של הקלות, עשינו ממ"דים, הקלות בקווי בניין. אמרנו לעם: "תשמעו, לא מעניין אותנו התכנון, לא מעניין אותנו איך נראית העיר, אנחנו רוצים צרכים, אנחנו רוצים תמ"א 38. לממשלת ישראל זה לא עולה כלום. הוועדה המקומית תשלם, לא צריך מס השבחה, לא צריך כלום". נושא של הממ"דים אותו דבר, קווי בניין וכדומה. זה דברים שהם איומים. הוועדות המקומיות לא מצליחות להרים את הראש מעל המים בגלל הסיבות האלו. ככל שאתה מביא נושאים נוספים, סוגיות פתוחות לוועדה המקומית אתה מתקשה. אני היום בעיריית ירושלים..

ארז קמיניץ:

בוא לא נביא את זה בכלל.

אפרת דון-יחיא:

צריך להבחין בין מי ששינה את קו הבניין בתכנית לבין מי ששינה את קו הבניין בהקלה. מה ההצדקה...?

יעקב כחלון:

10% בהקלה מותר לו. אל תתני לו.

אפרת דון יחיא:

..שפעם אתה חייב לשלם פיצוי בגין זה, פעם לא?

נתן מאיר:

פה יש סייג של סטייה ניכרת.

הודיה זמרת:

זה לא קשור. מבחינה מהותית תוספת שתי קומות. אם עשיתי את תוספת 2 הקומות בתכנית והייתי צריך..

יעקב כחלון:

די, אנחנו מכירים את שיטת ההסברים שלכם. לא מקובל עלי. אתה, עם כל הכבוד, יושב בקריית הממשלה. אני יושב בעיר ירושלים, אני יושב מול העם. לאדם שרוצה לשנות קווי בניין בהקלה מגיע 10% אדוני, תכין

תקנות סטייה ניכרת ותגיד: "אני לא מאשר את ה-10%, תודה רבה, שלום". אל תעשה הקלה לקווי בניין. אתה רוצה לעשות קווי בניין? תיתן אותם.

יהודה זמרת:

הוויכוח הוא לא על לתת.

יעקב כחלון:

אל תעשה אותם.

יעקב כחלון:

אתה אומר: "לך לתקנות סטייה ניכרת, תחסום אותן שם". יש 3,4 דברים שמעניינים אותנו. יש את הנושא הזה של הקלות ושימוש חורג שבשום פנים ואופן לא ייכנסו אלא כאשר התקנות..

היו"ר אמנון כהן:

זה בדיון קודם שהיה. זה לא פה.

יעקב כחלון:

לא, היום. כרגע זה הנושא.

ארז קמיניץ:

פיצויים על הקלות.

היו"ר אמנון כהן:

כמו שהיה בדיון הקודם.

ארז קמיניץ:

בדיון הקודם אמרנו שאנחנו מבחינתנו היינו מוכנים ללכת לעולם שאין בו הקלות ושימושים חורגים בכלל. אנחנו מכירים בצרכים ורוצים איזו שהיא תקופת מעבר כדי שאנשים יתרגלו ויצרו תכניות מתאריות מפורטות, גמישות, לכן אנחנו נותנים תקופת זמן להתארגנות של 7 שנים. באו ואמרו: "מה פתאום 7 שנים? מה יקרה אחרי 7 שנים?" עכשיו אומרים: "בסדר, אתם נותנים את ההקלות, זה נהדר, אבל עכשיו אתם מעמיסים את כל עלויות ההתדיינות ואת הכסף שזה עולה על הוועדה המקומית". אם זה המצב.. מה קורה עכשיו? קורה שמישהו שמתקרבים אליו בקו בניין ב-0 ובגלל ההרחבה החלון שלו נושק לחלון השני.. אז לא שווה כסף.

נתן מאיר:

שיתבע בנוזיקין.

ארז קמיניץ:

למה אני אומר את זה? כי אי אפשר לאחוז את החבל מכל הקצוות. אם לא רוצים הקלות ושימושים חורגים כמו שאומר קובי – כך אני מבין אותך - לעשות תקנות סטייה ניכרת על המטר הראשון, דהיינו לשלול את..

יעקב כחלון:

אתם חיים בשני סרטים שונים.

ארז קמיניץ:

הסרט שלי הוא ועדה מחוזית ירושלים.

יעקב כחלון:

תבינו, כאשר זה בא לדיון בוועדה המקומית יש איזונים. בא בן אדם שרוצה ממ"ד. תכנית המתאר אומרת שכשאדם רוצה ממ"ד או חדר מחוזק צריך לאפשר לו לעשות מחוץ לקווי בניין. אני עכשיו רוצה לקבל את השיקולים שלי מה נכון עבורי. אני רוצה שלכל האנשים יהיו מקלטים. הטילים יגיעו לכל מקום. אתה אומר לי: "לא, אם תעשה לו הקלה הוא יתבע 197, השכן ממול, השכן מלמעלה, השכן מלמטה". זה מה שאתה רוצה? אם זה מה שאתה רוצה זאת התוצאה שאתה מקבל היום. אתה יצרת פעם אחת בתמ"א שחייבת אותי לתת לו ממ"דים מחוץ לקווי בניין, פעם שנייה אמרת לי לעשות לו הקלה בקווי בניין.

אפרת דון-יחיא:

אם זה בתוך תכנית הוא בכלל לא יצטרך..

יהודה זמרת:

שם מכוח תמ"א אתה משלם על.. זה לא קשור. זאת לא הקלה. זאת לא הדוגמה. אם היית מאשר לו את הקומה הזאת..

רחל אלטרמן:

זאת לא דוגמה טובה.

יעקב כחלון:

אני נתתי דוגמה למה שאנחנו חיים. אני נותן דוגמה שבכל מקרה אני משלם גם היום וגם אתמול. נתתי דוגמה שהיום אתה משלם.

אפרת דון יחיא:

אתה ממשיך את מה שפרופ' אלטרמן אומרת. אנחנו לא טוענים נגד הטיעון הזה, זה ברור, אני רק שואלת מה האבחנה בין אם לאותה תוצאה הגיעו בדרך של תכנית לבין בדרך של הקלה, בין אם אישרנו את קווי הבניין בממ"ד בהקלה או אישרנו מכוח תמ"א 38. למה במקרה הזה אתה חושב שזה מוצדק ובמקרה הזה לא?

יעקב כחלון:

אנחנו כעיריית ירושלים מבקשים את כל הנושא הזה של תשלום לתכנית, לרבות הקלות ושימוש חורג. אנחנו מבקשים שהמילים "הקלות ושימוש חורג" יימחקו מהתכנית.

בסעיף 398(ד)2 - מה שהגברת איריס אמרה - אנחנו חושבים שנכון לצמצם את ההתדיינויות בבתי משפט, זה עולה המון כסף. אני מציע שרק חלקה גובלת ותו לא. לא הבניין.

אפרת דון-יחיא:

זה לא מה שאיריס הציעה.

יעקב כחלון:

אני הולך עם ההצעה שלכם בניגוד להצעתם. אני עם הייעוץ המשפטי בנושא הזה.

בסעיף ההגדרות יש סוגיה מאוד מורכבת. אני אתן דוגמה. סעיף 1(2). יש הרבה תכניות או חלק מהתכניות, במיוחד פינוי-בינוי, שעוברות שני שלבים. אם עוברים שני שלבים שלא ניתן להוציא מהם היתר.. אם בגבעת מטוס מאושרים 2000 יחידות דיור בוועדה המחוזית..

קריאה:

למתחם איחוד וחלוקה.

יעקב כחלון:

למתחם איחוד וחלוקה. אני מבקש להוסיף שאם אין ודאות לגבי עיתוי או מיקום של הבניין ו/או מתחייבת תכנית מפורטת נוספת לאיחוד וחלוקה, מה שאני עושה בהרבה תכניות, שלא ייקבע כאן פיצויים.

ארז קמיניץ:

אם אין חלוקה למגרשים אתה לא יכול להוציא היתרים.

יעקב כחלון:

כתבת את זה בסעיף 1. לא הכנסת את זה לסעיף 2.

ארז קמיניץ:

איחוד וחלוקה בעתיד התנאי יהיה..

רחל אלטרמן:

בפרצלציה מפנים את הפיצויים. זה בכלל סוגיה אחרת.

אפרת דון-יחיא:

צריך להפריד בין ההגדרות..

ארז קמיניץ:

על זה נשב.

יעקב כחלון:

זה מאוד קריטי. כיום באים אנשים בשכונות מצוקה שמבקשים לעשות פינוי-בינוי. אני אומר לו: "תן לי שיפוץ". הוא אומר לי: "מי ייתן שיפוץ? יצחק, חיים, כולם עניים, כולם לא חתמו". מה שאני עושה כדי להציל את הפינוי – בינוי בירושלים זה שאני מחלק את זה לשני טקטים. טקט ראשון תכנית מתארית שבה אנחנו נותנים זכויות, טקט שני זאת תכנית שבה אני אומר: "נעשה איחוד וחלוקה ושלביות ביצוע". אם הגוש הזה רוצה לעבור לכאן הוא יעבור לכאן. אנחנו מביאים את אותה תכנית לוועדה המקומית. בתקופת הביניים היום יש חשש - וזה בטוח - שהאנשים יתבעו בגין התכנית הזאת, אפילו שהיא לא התממשה.

ארז קמיניץ:

היא לא מאפשרת הוצאת היתרי בנייה?

יעקב כחלון:

צריך להוסיף את זה.

איריס פרנקל-כהן:

לא צריך, כי התכנית..

אפרת דון יחיא:

אתה מפנה להגדרות הכלליות. ההגדרות שרלוונטיות כרגע..

יעקב כחלון:

תכניסו את זה איפה שאתם רוצים.

אפרת דון יחיא:

שם אנחנו הגדרנו רק תכנית שאפשר להוציא מכוחה היתרים.

יעקב כחלון:

אני מתנגד למילה "פוטנציאל". בוא נדבר על ציפיות כי יותר קל להבין את זה. לא צריך לדבר על המילה "פוטנציאל". אני חושב שזה אסון, כי פוטנציאל זה משהו כל כך סובייקטיבי שכל שופט ועורך דין שרוצה להגיע לעליון יכתוב על זה 300 עמוד. כל נושא הציפיות צריך להיחתך לחלוטין. הוועדות המקומיות חיות באי ודאות מדהים. אם אני 4 שנים לא יודע בתוך הקופה שלי, בגזברות, מה מחכה לי בצינור, אני עוד אוסיף על זה ציפיות זה יהיה אסון, לכן הנושא של הציפיות צריך לרדת לגמרי.

אסף אדלשטיין:

יש לנו בעיריית תל-אביב 2000 עסקים שהם בחזקת שימוש חורג. אם 2000 עסקים צריכים עכשיו להיתבע על נושא של 197, 397 זה אומר שלכל עסק כזה יש 4 מתנגדים, 4 שילכו לתבוע אותו. אני מדבר על משהו כמו 6000, 8000 תביעות לפי הסעיף רק בקנה, כאשר כל המשק מבחינת תל אביב, מבחינת עסקים ייפגע מזה, אנשים יתחילו להתדיין בבתי משפט. יש פה עצירה כלכלית, העירייה תתבע. אם יהיה כתב שיפוי זה יחול על עסקים..

ארז קמיניץ:

משכנעים אותי כל כך לבטל את ההקלות לשימושים חורגים.

רחל אלטרמן:

זה נועד כסנקציה?

ארז קמיניץ:

ממש לא. אני עכשיו מבין..

רחל אלטרמן:

חיו עד היום בלי זכות פיצויים.

אסף אדלשטיין:

מבחינתנו תהיה פה קטסטרופה של תביעות ויהיה לנו שמח במינהל וכל מה שקשור בכך, לכן אנחנו חושבים שזה לא נכון וכדאי וראוי להוציא את כל הנושא הזה. אני בטוח שהבעיה הזאת קיימת בעיריית ירושלים, ברוב העיריות או בכל העיריות. זאת טעות מבחינתנו מאוד גדולה להכניס את כל הנושא של תביעות של 197, 397 לנושא של חוק רישוי עסקים.

יהודה זמרת:

לחוק רישוי עסקים אנחנו לא מכניסים, לא לדאוג.

אסף אדלשטיין:

הייתי מבקש להוסיף את העניין של תנודות לסעיף 397.

רחל אלטרמן:

מה זה תנודות?

אסף אדלשטיין:

ויברציות. זה לא נכנס. אם יש רכבת קלה שעוברת ליד מבנה מצד אחד, או אם יש לי פאב, דיסקוטק שמייצר לי ויברציות בבניין וזה עובר למעלה לקומות העליונות, זה פוגע בנכסים, זה פוגע בדירות.

יהודה זמרת:

אם אתה עושה את הפאב הזה בשימוש חורג אתה לא תיתן להם. אם אתה עושה אותו לפי תכנית אתה תיתן להם? זאת בדיוק הדוגמה למה שקורה. הפאב הזה אם היה נעשה לפי תכנית, הוא אומר, לא היה צריך לזכות את הבעלים על כל הרעש מלמעלה. הוא אומר: "למה לעשות אותו בתכנית ולשלם פיצויים לשכנים שהם סובלים, אני אעשה אותו בשימוש חורג 5,5,5 שנים, אנחנו לעולם לא נשלם פיצויים לשכנים ונשלח את האנשים המסכנים האלה לבתי משפט לנסות בתביעות נזיקין". אתה מצד אחד אומר להרחיב כדי לשלם..

אסף אדלשטיין:

קודם כל הדילמות האלו קיימות אצלנו, זה נכון. קיימת בעיה כזאת של ויברציה. אני חושב שזה נכון להכניס את זה לחוק מבחינת הצד השני.

יהודה זמרת:

אתה לא מסביר למה אם זה יהיה בשימוש חורג..

נתן מאיר:

יש לנו שני חלקים: חלק עקרוני ופרטני. בחלק העקרוני אני רק יכול להסיר את הכובע בפני הדברים שאמרה פרופ' אלטרמן.

היו"ר אמנון כהן:

היא רואה כאן שאין תזכיר.

רחל אלטרמן:

המציעים צריכים להגיש. ממתי הנפגעים צריכים להגיש?

היו"ר אמנון כהן:

אין עבודת לובי של ראשי עיר.

רחל אלטרמן:

זה נכון.

היו"ר אמנון כהן:

הוא אומר שהוא מייצג אותם נאמנה. שלחו אותו.

נתן מאיר:

אחרי הדברים שנאמרו גם את הביקורת אנחנו מקבלים באהבה. אנחנו מצטרפים לכל הדברים שנאמרו. אני חושב שכולם מבינים כאן שרשויות מקומיות זה לא גוף עסקי שהמטרה שלו שהאזרח יקבל פחות פיצויים ושקופת הציבור תישאר שלמה. יש לנו כאן שאלה של היחסים שצריכים להיות בין השלטון לאזרח. אני חושב שפרופ' אלטרמן, גם במחקרים שלה וגם במה שהיא אמרה היום, הציגה את הדברים בצורה נכונה. כל מה שהיא אמרה מבוסס על שכל ישר. אני מציע להפנים את הדברים ולקחת אותם לתשומת לב.

הדברים מקבלים משנה תוקף בסוגיה של פיצויים בגין פגיעות תכנוניות, כי זאת מערכת שצריך להחזיר לה קודם כל את השפיות. תסלחו לי על המילה שאני משתמש בה, אבל בהרצאה שנתתי לפני מספר שנים בנושא הזה אמרתי להחזיר את השפיות למערכת. המערכת הפכה להיות בלתי שפויה, דהיינו מסעיף עלום ובלתי ידוע שהיה ידוע רק ליודעי חן, הוא הפך לסעיף עם הגנת יתר, לסעיף שבעקבות פסיקה של בתי המשפט, שגם היא עברה מקיצוניות לקיצוניות, מראייה שרואה את זכות הבנייה כהגבלות אדמיניסטרטיביות ובכלל לא עומדות בשורה אחת עם זכות הקניין.. דרך אגב, זאת גם הסיבה ההיסטורית לכך שעל תביעות של פיצויי הפקעה הייתה תקופת התיישנות בלתי מוגבלת. ב-197 הייתה שנה אחת שהפכה ל-3 שנים.

רחל אלטרמן:

חצי שנה.

יהודה זמרת:

חצי שנה, שנה, 3.

נתן מאיר:

התפישה השלטונית ההיסטורית הייתה שזאת לא פגיעה בזכות קניינית, זה הגבלות אדמיניסטרטיביות, יותר אחוזי בנייה, פחות אחוזי בנייה. מה הקשר לזה ולקניין? הפסיקה עברה מהפיכה ונותנת הגנה קניינית או מעין קניינית לפגיעות בזכויות בנייה. המערכת הפכה לבלתי שפויה מבחינה זו שבניגוד לכל התחומים האחרים של העשייה הכלכלית הציבורית והפרטית האזרח מצפה למעין פוליסה ביטוח בהגנה על המקרקעין שלו. אני לא ארחיב כי פרופ' אלטרמן אמרה את זה בצורה מאוד ברורה ומאוד בהירה. הפרק וההצעה הם בכיוון הנכון והיו צריכים להיות מזמן. יחד עם זה צריך לעשות איזה שהוא שינוי תפישתי. עדיין נשארה התפישה שעל כל פגיעה שהיא פגיעה של מה בכך צריך לפצות. זאת גישה לא נכונה. כפי שאזרח צריך לפצות שיהיו שינויי חוקים שפוגעים בו והוא צריך לקבל אותם גם אם הם פוגעים בו, החל מיבואן של משקפיים שמעלים את המכס וזה עושה לו שאמות בעסק, דרך אם יטילו מס עיזבון ועל כל נכס שאדם צובר בחייו הוא צריך יהיה לשלם חלק לאוצר המדינה. לשום אדם אין חסינות מכך שהחוק לא ישונה. נורמות תכנוניות הם כמו שינוי חוק. כמוכן שכאשר מדברים על איזון אינטרסים זה צריך להיעשות במידתיות בשני הכיוונים. כאשר אדם מתעשר בתחום התכנון והבנייה אנחנו ממתנים את העושר שלו על ידי היטל השבחה. לא בשיעור של 100% אלא בשיעור של 50%. אנחנו ממתנים את העושר שלו לטובת הציבור, איזון אינטרסים. כך גם בפגיעה. לא על כל פגיעה צריך לעמוד עם סטופר ולפצות אותו. זה לא קיים בתחומים אחרים של החיים. זה לא צריך להיות קיים בתחום הזה. קופת הציבור היא לא פוליסת ביטוח שמטרתה לשמור על ערך המקרקעין. כאשר הפגיעה עוברת את גבול הסביר או מה שצריך לפצות צריך שתהיה לו זכות לפיצויים. אם לפי ההשקפה ערך המקרקעין צריך להישאר יציב, למה שהיטל השבחה לא יהיה 100%? לפי אותה תפישה זה צריך לבוא לשני הכיוונים. יש לך מקרקעין, קנית אותם, עכשיו השלטון צריך להיות אחראי מצד אחד שישמרו על הערך, מצד שני אם הערך עולה תצטרך לשלם 100% היטל השבחה. זה לא כך. גם בעל מקרקעין, עם כל הכבוד לקניין ולהגנה הקניינית, חי במדינה עם חוקים משתנים, במיוחד כשמדברים על פיתוח עירוני שזה דבר צפוי. אני לא אחזור בלשוני הדלה על מה שפרופ' אלטרמן אמרה. בצד העקרוני ובצד התורתי אנחנו מצטרפים למה שאמרה פרופ' אלטרמן.

בסעיף 400(ב) יש את ההיבט המהותי ואת ההיבט הטכני. בהיבט המהותי קופת הציבור לא צריכה לפצות על ציפיות ספקולטיביות שנכזבו. קודמיי דיברו על זה, אני לא ארחיב. אני אומר עם יד על הלב שאין רק שני סוגי מקרקעין. הפסיקה עשתה את זה שחור ולבן, דהיינו אם מדובר על קרקע חקלאית שלא הפשירו אותה הפסיקה אמרה: "תקבל פיצויים אם תראה תכנית קונקרטיית שמשום מה נזנחה, לא הגיעה לכלל אישור ואתה הסתמכת עליה. לעומת זאת, אם לא תראה תכנית קונקרטיית לא נפצה". לזה אנחנו מסכימים. יכול להיות שיש סוג שלישי של קרקעות שעכב מיקומן יש להן איזה שהוא ערך אינהרנטי שהוא תמיד יותר גבוה מקרקעות אחרות. קרקע חקלאית בתל-אביב תהיה תמיד שווה יותר מקרקע חקלאית במצפה רמון, גם אם אין שום תכנית קונקרטיית להפשיר אותה. אולי זה שייך יותר לקטגוריה של שווי אינהרנטי להבדיל משווי ספקולטיבי חולף.

רחל אלטרמן:

זאת נקודה מאוד מעניינת, כי כיום מדובר בעולם בחקלאות עירונית. לא לזה התכוונת, אבל זאת מגמה שתלך ותגבר. לחקלאות עירונית בתוך העיר יש שווקים יותר מידיים ועל כן שוויה כחקלאות עשוי להיות יותר גבוה בייעוד החקלאי.

יהודה זמרת:

לזה אנחנו מסכימים.

נתן מאיר:

אני מתכוון לכך שבא אדם, מציעים לו קרקע חקלאית באזורי ביקוש ברעננה והוא משלם 25 אלף דולר במקום 10 אלפים דולר לדונם חקלאי רגיל. אומרים לו: "למה, הרי אין שום תכנית בשנים הקרובות?", הוא אומר: "אולי יהיה לילדים, לנכדים. יום אחד תהיה פה הפשרה". זה לא אדם שהוא ספקולנט, זה לא אדם שרוצה להסתמך על איזה שהוא שינוי צפוי או מיידי. זה מישהו שמשקיע לטווח ארוך על סמך ציפיות כלליות.

איריס פרנקל-כהן:

זה ציפיות לטווח ארוך.

נתן מאיר:

זאת תזה שמאית, לא אני ממציא אותה. זה לא רק שהשוק מתנהל כך..

היו"ר אמנון כהן:

מה אתה רוצה שיהיה בסעיף? פילוסופיה שמענו.

נתן מאיר:

אני רוצה לחזק דווקא את זה שעל תקוות ספקולטיביות קופת הציבור לא צריכה לפצות. מבחינה זו אני זורם עם ההצעה.

הנושא של פגיעה של מה בכך. אם אנחנו מדברים על איזון אינטרסים, אז כפי שבהיטל השבחה לא גובים 100%, גם כאן צריך לפצות רק על פגיעות של ממש שעוברות אחוז מסוים שייקבע בחוק, כמו 15% ומעלה. פחות מזה זה בדיוק מה שאדם צריך לצפות ושלא יהיה לו ביטוח על שווי המקרקעין שלו.

מכאן אני עובר לנושא של הקלות לשימושים חורגים. אני חושב שזאת טעות תפיסתית להכניס את ההקלות והשימושים החורגים. קודם כל זה בכיוון הפוך לכל מה שהפרק הזה עולה. הקלה, לא רק בגלל שהיא שייכת לתחום הרישוי ולא לתחום התכנון, היא קודם כל בהגדרה משהו שלא מהווה סטייה ניכרת, לכן היא מידתית. היא מידתית מעצם ההגדרה שלה. אני לא מדבר על מה שנאמר כאן על ידי הנציג של עיריית ירושלים ועל כל הבעיות בשטח שמתן זכות תביעה על הקלות ושימושים חורגים יכולה ליצור, אבל גם בצד התפיסתי, בהמשך למה שאמרה פרופ' אלטרמן, אם מדברים על מידתיות ועל איזון אינטרסים אז הקלה שלא כוללת סטייה ניכרת ושימוש חורג שהוא בהגדרה לתקופה מוגבלת צריכים להיכנס לאותו צד של המתרס שהוא בתחום איזון האינטרסים.

הנושא של 70%, 30% והשיפוי הסטטוטורי. פה זו בשורה טובה ובשורה רעה. הבשורה הטובה היא שמרחיבים את זה לכל סוגי התשתיות, לא רק לתכניות דרך.

ארז קמיניץ:

לא. אין בשורה טובה.

נתן מאיר:

הבשורה הרעה היא שהמנגנון של 70,30 הוא בהרבה מקרים לא מספיק ולא צודק ואין בינו לבין המציאות שום קשר. קחו למשל ועדה מקומית בתחום של מועצה אזורית בפריפריה שמעבירים שם שני כבישים מהירים, תכנית שזוללת שטחים במאות רבות של דונמים. ה-30% שצריכים להיות משולמים מכיס הוועדה הם כמו התקציב שלה ל-500 השנים הקרובות. אין שום פרופורציה בין ה-70% ל-30%. הם מבוססים על תפישה שמתכניות בניין עיר נהנית גם הוועדה המקומית, גם אם הן יזומות על ידי גופים ממלכתיים.

קריאה:

זה נכון.

נתן מאיר:

זה נכון לפעמים ולא נכון לפעמים. יש איזו שהיא ועדת שרים נידחת שבקושי מתכנסת..

ארז קמיניץ:

ועדת מנכ"לים.

נתן מאיר:

ועדת מנכ"לים שהתפקיד שלה הוא למצוא פתרון למקרים מיוחדים, דהיינו למקרים שה-30% הם לא צודקים. לפעמים הפרופורציה צריכה להיות גם 100%-ו-0%. עם אחוזי ביניים זה חייב להיות פתרון built in בחוק ולא משהו חיצוני. זאת ההזדמנות להוסיף את אותן הוראות, עם מנגנון של מה קורה כאשר ה-70,30 לא נותנים פתרון.

איריס פרנקל-כהן:

אני רק רוצה להעיר הערה שתשמע אולי לא פופולארית נוכח רוח הדברים שעולה פה. נדמה לי שצריך גם להעיר את האידך גיסא. ברור לי שפיצויים הם נטל מאוד כבד על השלטון המקומי וחסם מאוד רציני בפני פיתוח ותכנון. זה כמובן סותר את מגמת הרפורמה ואת האינטרס הציבורי. מצד שני אכן מקרקעין זה לא אונקיה של זהב. מקרקעין הוא קניין מכונן, זאת אומרת יש לו משמעות מעבר למשמעות הכלכלית שלו. אנחנו מדברים פה על המשמעות הכלכלית, על הספקולנטים וכיוצא בזה. אני רוצה להזכיר שחלק מהעניין של פגיעה זה גם פגיעה בבית שלנו כבית, על התכונות שלו. כאשר אנחנו מדברים על פגיעה עקיפה זה לא רק אם בא לי לראות נוף מסביב, אלא אם אני יכולה ליהנות מהבית. כשדובר על סביר דובר על שימוש סביר. הדיון שנעשה בינינו לפני הכנת הנוסח היה כי כולנו הרגשנו שאנחנו מדברים על צמצום הפגיעה, על פגיעה של ממש. ניסינו להבין בעצמנו מה זו הפגיעה של ממש הזאת. אתה צריך להתייחס לפגיעה במשהו. המשהו הזה זה היכולת שלי ליהנות מהבית שלי, מהנכס שלי. במובן הזה - נדמה לי - אין לזלזל בצעד המאוד גדול שנעשה במסגרת ההצעה הזאת לצמצום הפגיעה. פגיעה ישירה מאוד מוגדרת, פגיעה עקיפה מאוד מוגבלת.

רחל אלטרמן:

תשימו רף. תשימו את ה-20%.

איריס כהן-פרנקל:

כמו שארז הראה, הפגיעה העקיפה הוגבלה ב-3 אלמנטים. היא הוגבלה גם לגבי פגיעה של ממש. אני מניחה שתהיה פסיקה. יכול להיות שגם יכולות להיות הנחיות של מה זו פגיעה של ממש בריח, ברעש, בנראות. יכול להיות ש-30% זאת פגיעה, יכול להיות ש-50% זאת פגיעה, אין לי מושג.

הדבר השני זה העניין של הגובלים. יש פה צמצום רב מידי, לטעמי, כי הוא הופך לטכני. יש פסיקה שאכן מצמצמת את זה ופסיקה שהולכת קצת רחוק מידי, אבל גם פה, אם לוקחים בחשבון את השקלול של אותה הגבלה לגבי מה היא פגיעה ישירה והגבלה על טווח הזמן שאתה יכול בכלל לתבוע אותם, שזה 10 שנים, מה נשאר? העניין של מה זה גובל? יכול להיות שיהיו אנשים שיהנו גם אם הם נמצאים בדירות שטיפה סוטות באותו מבנה מורכב. מה קרה? בזה הוועדות המקומיות יאכלו אותה, הרי לא אלה הכספים הגדולים?

נתן מאיר:

זה לא רק מגורים. יש גם..

רחל אלטרמן:

העניין של הגובלים, הוודאות. אם מאשרים את הגובלים תשימו שם רף מינימאלי של 20%, 10%, 30%. נתן , לא צריך לדאוג, ה-70,30 נולד כולו באופן תוספתי מלובי של ראשי ערים. הוא לא היה אחיד. הנוסח החדש פשוט יהיה הרף החדש ללובי. זה יציר הלובינג. הוא ימשיך כך. צריך להיות 100% שיפוי.

מאיר ברקן:

אני חייב להצטרף לדבריו של עו"ד נתי מאיר. הרצאתה המעניינת של פרופ' רחל אלטרמן אכן הייתה מעלפת. אדוני מכיר את האמירה: "צדיקים מלאכתם נעשית בידי אחרים". אני חושב שבמקרה הזה אכן נעשתה מלאכה.

סעיף 397(א)1 "ומיום מתן ההיתר", לא "מיום התוקף של התכנית". אנחנו סבורים שיש בכך סיכון. יזם רכש מגרש על פי תב"ע שקיבלה תוקף שנים קודם לכן ולא היה מודע לשינוי..

איריס פרנקל-כהן:

אתה מדבר על תכנית כללית?

מאיר ברקן:

לא. עדיין לא. אני גם אגיע לעניין ההוא. לא ניתן להמתין עם פגיעה לשלב בקשת ההיתר. ההגדרה אומרת מיום מתן ההיתר. יש לנו חשש שהפגיעה עלולה או עשויה לא להיות נכונה לעניין הזה.

397 לעניין המצב התכנוני החדש. אני לא אומר שום דבר מפני שגם נתי ורבים אמרו לגבי עניין התביעה בגין ההקלה. אגב, להבנתנו, על פי תיקון החוק המבוקש השימוש בחריגים והקלות אמורים להתייטר. אינני יודע..

איריס פרנקל-כהן:

אחרי 7 שנים.

מאיר ברקן:

פגיעה ישירה באותו סעיף הגדרות. יש להגדיר בבירור, לטעמנו, את הנושא של פגיעה ישירה, מה היא פגיעה ישירה. הייתי נותן שני תנאים מצטברים. האחד שזאת פגיעה ממשית. קודמיי אמרו שלפחות תהיה פה פגיעה של 15%. גם אנחנו סבורים שיש איזו שהיא מיידה מסוימת שצריך לקבוע מה היא הפגיעה הישירה.

הדבר השני שאנחנו סבורים בעניין הפגיעה הישירה הוא שכאשר ישנה תביעה לפגיעה ישירה יש לחייב הפקדת ערובה אם התברר בדיעבד שזאת הייתה תביעת סרק. לא אחת הדבר הזה קורה. בצורה כזאת ניתן יהיה להשית את חילוט הערובה בגין תביעת הסרק הזאת.

ארז קמיניץ:

או לחליפין למנוע הגשה.

מאיר ברקן:

377 גובל. אנחנו היינו חושבים להכניס מספר, כמו למשל 5 מטר. קחו בחשבון ש-5 מטר מהווים קטגוריה של מספר לעניין של הגובל. משני צידיו של הגובל יש גם קווי בניין של מינימום 3,4 מטר, לכן אנחנו מדברים פה על כ-14,13 מטר מרחב בין מבנים.

סעיף 399(1). בראש וראשונה זאת הערה כללית וחשובה בנושא העקרוני. בעלים או יזם שיוזמים תוכנית מסתמכים על התנגדויות שהוגשו בעבר, נידונו ונדחו על ידי הוועדה או ועדת הערר וסבורים שבכך תם הדיון בגין אותה חלקת קרקע. מי שלא התנגד או שהתנגדותו נדחתה ולא עתר לבית המשפט המינהלי לקבלת פסק דין חלוט איננו זכאי לפיצויים.

יהודה זמרת:

לכאורה הוא ידע שיש לו פיצויים, לכן הוא לא התנגד.

ארז קמיניץ:

אני לא רוצה למנוע את הבנייה, לפחות שיפצו אותי. אני חייב להגיש התנגדות כדי לנסות למנוע לך את הבנייה? זה פוגע בך.

מאיר ברקן:

אתה יוצר מצב שבו אדם שמסתמך על שתיקה או הסכמה בהתנהגות..

איריס פרנקל-כהן:

זו לא הסכמה.

יהודה זמרת:

אתה מוכן שייבנו..

מאיר ברקן:

אם אני לא יודע שישנה התנגדות כזאת אני עלול להיקלע לסיטואציה שבה רכשתי את המגרש ונקלעתי למצב שבו לפתע..

איריס פרנקל-כהן:

את זה אתה צריך בלי קשר להתנגדויות.

יהודה זמרת:

אתה צריך להסתכל על הסביבה ולהעריך.

מאיר ברקן:

אי אפשר להסתמך על כך. ההגדרה של פגיעה עקיפה, לעניות דעתנו, היא מכשלה. אנחנו סבורים שיש להשית את הפקדתה של הערבות במקרה וזו תביעת סרק.

סעיף 400. לא מצאנו בסעיפי 400 ואילך אפשרות לחלף קרקעות לעניין פיצויים. יכול להיות שזה נשמט באופן מכוון, יכול להיות שזאת השמטה שלא במחשבה.

ארז קמיניץ:

ממש לא. אנחנו לא נותנים קרקע חלופית כפיצוי בהגדרה.

מאיר ברקן:

מדוע לא?

ארז קמיניץ:

חוץ מאשר כביש מספר 6, מדינת ישראל לא נותנת קרקעות כקרקע חלופית. אין קרקעות למדינת ישראל. לא נותנים פיצויים בקרקע חלופית.

יהודה זמרת:

תמכור אותה ותקבל את הכסף. באופן שוויוני. לא אחד מקבל פיצוי בקרקע ואחד מקבל פיצוי בכסף. יש הרבה אמירות למה. האמירה הכי שוויונית זה לחלק פיצוי לכולם בכסף. כל אחד שילך אחר כך עם הכסף ויקנה קרקע.

מאיר ברקן:

אני לא בטוח שהחקלאים מסכימים עם מה שאתה אומר.

ישועה:

אנחנו נהנים מקרקע חלופית באזורים שיש.

רחל אלטרמן:

האם אתה מדבר על פגיעה ישירה או על פגיעה עקיפה?

מאיר ברקן:

פגיעה ישירה. אני לא מוצא בכלל את האמירה לעניין..

יהודה זמרת:

כשאני נותן לו קרקע זו בעצם הפקעה, זה לא פיצוי לפי 197.

מאיר ברקן:

זה לא 197.

יהודה זמרת:

זה פרק ההפקעה. אנחנו לא פה.

קריאה:

אין פיצויים..

מאיר ברקן:

ומקבלים. אם החוק החדש ימנע ממך את זה לא תקבל.

נתן מאיר:

איפה שאפשר לעשות איחוד וחלוקה עושים איחוד וחלוקה.

מאיר ברקן:

איחוד וחלוקה זה רק זכויות. סעיף 406(א). לאור הניסיון שנרכש באשר לתביעות פיצויים שעוקלו לוועדה המקומית, מוצע לוותר על שלב ההגשה לוועדה המקומית ולהגיש את התביעה ישירות לוועדת הערר. זאת דעתנו. צריך לחסוך את הזמן.

נתן מאיר:

אין לי סטטיסטיקה כמה מהתביעות התקבלו בחלקן.

מאיר ברקן:

סעיף 401(3). במקרה שבו איננה צריכה הוועדה את הקרקע לשימושיה הציבוריים אני לא חושב שיש מקום לדון ברמת פיצוי כזאת או אחרת, אלא יש להחזיר את הקרקע לבעלים. אם היא הופקעה לצורכי ציבור ולא נעשה בה שימוש, אז אנא, החזירו אותה לבעלים ואל תדונו איתו על פיצוי. זה לא נראה הוגן..

רחל אלטרמן:

ואם היא לא הופקעה מלכתחילה?

מאיר ברקן:

אם היא לא הופקעה, אז אין..

רחל אלטרמן:

אם זה מלכתחילה של אותו גוף ציבורי?

מאיר ברקן:

אם זה של גוף ציבורי ממילא היא לא הופקעה מאדם פרטי, אין צורך להחזיר אותה ואין צורך גם לשלם עבורה פיצויים.

איריס פרנקל-כהן:

מי אמר שהיא הופקעה?

מאיר ברקן:

ב-401(3) מדובר על קרקע..

איריס פרנקל-כהן:

לצורכי ציבור.

ארז קמיניץ:

כל כך הרבה סיטואציות..

איריס פרנקל-כהן:

יכול להיות ששווה לדון בזה בפרק ההפקעות. נכון לעכשיו..

יהודה זמרת:

סיטואציה של בית ספר בגלל רעש שאתה צריך להשקיע..

ארז קמיניץ:

בית ספר שנמצא 40 שנה..

מאיר ברקן:

בעל הזכויות מתייחס לאדם פרטי.

רחל אלטרמן:

לא. מלכתחילה מדובר בציבורי.

יהודה זמרת:

מלכתחילה בעל הזכויות זה רשות שהוקמה על פי חוק או חברה ממשלתית, לא אדם פרטי.

רחל אלטרמן:

מדובר פה בפיצוי ציבורי מול ציבורי.

יהודה זמרת:

גוף ציבורי לא מפקיע מעצמו את הקרקע.

מאיר ברקן:

למה ב-401(2) כתובה המילה "הנמוך"? למה לא ההוגן, הראוי?

סעיף 414(ד). במקרה דנן לא נקבע מועד להגשת תשובת הוועדה לערר. יש לקבוע מועד מוגדר.

איריס פרנקל-כהן:

קבענו.

יצחק שייע-ישועה:

התייחסות לגבי הויכוח הקטן בדבר הפיצוי שלא נותנים קרקע. משרד המשפטים, אנחנו עומדים על כך. לקיחת קרקע מקיבוץ או מושב זה עניין של תקן, זה חיסול של יחידות משקיות. במקום שיש קרקע אנחנו עומדים על כך שלא יינתן פיצוי כספי..

ארז קמיניץ:

אין בעיה. יש התייחסות. נשאלה פה שאלה כללית לגבי הפיצוי לפי 197, אם במקום כסף אני נותן קרקע. התשובה הכללית היא לא. אם אנחנו בהפקעות, בהרחבה של קרקע, בשטח משבצת או הרחבה ויש דילים אחרים זה..

יצחק שייע-ישועה:

אני מסיר את הכובע בפני היושב-ראש, בפני רחל, נתי וכו'. אני לא בא להצדיק את זה שכבוד היושב-ראש לא קיבל תשובה מאותה ועדה, אבל משרדי ממשלה לא עונים שנה על מכתב, חצי שנה על מכתב בדברים גורליים לגבי רשויות, לא באיזה עניין של מה בכך. מקבלים מכתב שבו נאמר: "קיבלתי את מכתבך, תקבל תשובה". לא שולחים.

היו"ר אמנון כהן:

באיזה משרד מדובר?

יצחק שייע-ישועה:

בכולם. אני לא בא להצדיק. אני חושב שזה לא בסדר שלא ענו. אני גם יודע מה צריך לעשות לאותו אדם. זה לא שייך לעניין.

היו"ר אמנון כהן:

מה צריך לעשות?

יצחק שייע-ישועה:

להעניף אותו.

היו"ר אמנון כהן:

מי יכול להעריך?

יצחק שייע-ישועה:

ועוד איך יכול להעריך. להוריד אותו בדרגה במקום העבודה. שמעתי פה איזו שהיא הערה. אני מרגיש שאני צריך להגן על ראשי הרשויות. זה שנמצא ליד הים יעשה דין עם יושב-ראש הוועדה שלא יקימו דבר כזה וכזה. מה זה יעשה דין? זה דבר פלילי, זאת שחיתות.

היו"ר אמנון כהן:

מי אמר דבר כזה?

יצחק שייע-ישועה:

אמרו את זה פה. יושב-ראש ועדה יעשה דבר כזה? יכול להיות שיש. הוא מושחת.

דבר שני שאני רוצה לומר לרחל על ה-30 ועל ה-70. קודם כל זה מונע, אין ספק, אבל יש פה סיבה אחרת שלא נגעתם בה. ראש הרשות יודע שאם הוא יאשר את התכנית הזאת הוא יצטרך לשלם מיליון, שניים, שלושה שאין לו. משרד הפנים אומר לו ככה: "אם אתה חורג, חיוב אישי". ראש הרשות אומר: "אני רוצה להעלות ארנונה". לא נותנים לו להעלות ארנונה. מה אתם רוצים שהוא יעשה?

רחל אלטרמן:

ישלם פיצויים.

היו"ר אמנון כהן:

לא יאשר את התכנית.

יצחק שייע-ישועה:

לא יאשר את התכנית.

ארז קמיניץ:

תכניות לתשתיות הוא לא מאשר.

יצחק שייע-ישועה:

אין ספק שזה מונע אישור תכניות. בצדק. אף ראש רשות לא יקדם תכניות כך שהוא יסתבך עם משרד הפנים על חריגה. אין תקציבי פיתוח, אין מענקי איזון, מה אתם רוצים שהוא יעשה?

יש לי מועצה אזורית – אני לא אנקוב בשמה, אבל תאמינו לי שאני מדייק בדברים - 10 אלפים תושבים. לקחו שם 2000 דונם, שינו את הייעוד של הקרקע לנוף, גן לאומי וכו'. הם הגישו תביעה על מיליארד וחצי שקל.

יהודה זמרת:

מה ההכרעה של ועדת הערר?

יצחק שייע-ישועה:

עוד לא הוחלט. עד כה היועצים המשפטיים של אותה מועצה הוציאו עשרות אם לא מאות אלפי שקלים בהתגוננות על העניין הזה לפני שהתחילו בכלל. יש בוועדת הערר 80 תביעות. 30% זה מעט. 30% זה רק 500 מיליון. על מה אנחנו מדברים בכלל?

יהודה זמרת:

מי אמר שזה יתקבל..?

יצחק שייע-ישועה:

לא אמרתי. אומר לי היועץ המשפטי: "צריך להתכונן לזה". זה בכלל לא בטוח. באים היועצים המשפטיים הטובים ביותר שיש. אל תקלו ראש בעניין הזה. אני אומר לכם בצורה חד-משמעית ש-20%, 30% זה מיליונים. לא יעמדו בעניין הזה. רדו מהעניין הזה.

ארז קמיניץ:

בסדר, אף אחד לא אמר את זה.

אפרת דון-יחיא:

זה המצב היום.

יצחק שייע-ישועה:

הייתי שמח מאוד אם פרופ' אלטרמן ושמאי יערכו פה דיון ברשות היושב-ראש על תמ"א 35. יש קשר לדברים.

היו"ר אמנון כהן:

יש קשר?

שמאי אסיף:

כן.

יצחק שייע-ישועה:

היות ואני מלווה את שמאי בעניין לפחות 10,15 שנים בתמ"א 35..אני רוצה להתייחס לסעיף 404(ב). ההיגיון שמאחורי הסעיף אינו מוגבל לתכניות מתאר לדרכים ומסילות ברזל. הוא נכון לגבי כל תכנית שבאה להסדיר נושאים ברמה הלאומית או מחוזית שהוועדה המקומית אינה נהנית ממנה, אף נפגעת ממנה. אין כל היגיון או צדק באבחנה בין תכניות לדרכים ובין תכניות לתשתיות למפעלים או למתקנים ברמה הלאומית שלמזלה של הרשות המקומית יוקמו בתחומה, כאשר הללו אך פוגעים במרקם חיי התושבים, יוצרים מפגעים ומטרדים. הדבר נכון גם לגבי תכניות מתאר כלליות המשרתות גופים כלליים גדולים, כגון תכניות מתאר ארציות, מתקנים סלולאריים וכדומה. כפי שנעשה לגבי חברות הגז בעלות רישיון לפי חוק משק הגז הטבעי 2002, הנושאות בפיצויים בשל פגיעה עכב תכנית למתקן גז, כך יש לעשות על פי אותו רציונאל בדיוק גם לגבי גופים אחרים. עקרונות הצדק החלוקתי מחייבים כי נטל הפיצויים ייפול על גופים אלה, לא על תושבי הרשות המקומית הנפגעת. בהקשר זה יודגש כי הטענה העולה מדברי ההסבר לסעיף כאילו הזכות לפיצוי היא רק מפגיעה של תכנית מפורטת שבסמכות הוועדה המקומית ועל כן היא מחליטה אם לאשרה או לאו, הינה מקוממת. שליטתן של הוועדות המקומיות לגבי גורל תכניות שבסמכותן רחוקה מלהיות מלאה. המדינה מעוניינת לקדם תכנית תשתית ברמה לאומית. היא לא תיעצר על ידי ועדה מקומית המסרבת לאשר תכנית. ברור כי הוועדה המקומית..

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו התייחסנו למסמך שלך. הצענו כדי לפתור את הבעיה שהשר יתקין תקנות, שייתן איזו שהיא גמישות.

יצחק שייע-ישועה:

כל תכנית שתהיה צריכה להיות מאושרת והרשות תהיה צריכה לשלם, לא תאושר בכל התרגילים שיעשו.

היו"ר אמנון כהן:

אני מסכים איתך, לכן אנחנו צריכים למצוא את האיזון הנכון כך שבלהט הדברים שנעשה לא ניתקע במקום אחר, שלא נמצא פתרון לפלוטר אחד ויהיה פלוטר חדש.

איהד סויד :

בסעיף ההגדרות לעניין בעל זכות בקרקע אנחנו מציעים שיהיה כל בעל זכות בקרקע, כי יש זכויות שלא נמצאות בהגדרה הקיימת היום. אנחנו מציעים כל בעל זכות קניינית שנתקבלה מכוח דין ו/או פסיקה.

בעניין סעיף 397, הגדרת קרקע גובלת. כל הדיון הזה של הפיצוי צריך להיות סביב הפגיעה, לא משנה אם היה מטר או 10 מטר יותר רחוק או יותר קרוב. צריך להתמקד בנושא של הפגיעה, להגדיר מה זו פגיעה, אם נוף זאת פגיעה או לא פגיעה. צריך להתמקד שם, לא בעניין המרחק הגיאוגרפי מהתכנית.

בעניין סעיף 399 מוצע לבטל את ההגבלה של 10%. אני מסכים עם איריס שדיברה בתחילת הדיון על הנושא הזה. 10% בשביל אנשים מסוימים זה כלום, בשביל אחרים זה חיים או מוות.

בסעיף 402 מוצע להוסיף שההגבלה של תקופת ה-5 שנים לא תעכב את תשלום הפיצוי. צריך לקבוע מנגנון איך משלמים ואיך מחזירים לה, כי העניין של להחזיר את הכסף יסבך את האזרחים. אני מבין שזה ההסדר הקיים.

קריאה :

יקל על האזרחים, לא יסבך.

ארז קמיניץ :

לא נכון. יש תכנית פוגעת. אדם מגיש תביעה או שהוועדה המקומית רואה שהיא עשתה טעות. הוועדה המקומית יכולה להגיד: "ראיתי שעשיתי טעות, אני רוצה לתקן אותה באמצעות תכנית שתבטל את התכנית הפוגעת ואולי אפילו תשביח". נותנים לוועדה המקומית שיקול דעת לעשות את זה במשך 5 שנים. אם אותו אדם לא רוצה ואומר: "לא מעניין אותי מה תעשו במשך 5 שנים, אני רוצה עכשיו את הפיצוי שלי", הוא יכול, אבל אז אם הוועדה המקומית תעשה תכנית שתשביח או תבטל את הפגיעה הוא יצטרך לשלם היטל השבחה. הוא יצא מורווח מזה, כי הוא יקבל פיצוי על 100 וישלם 50. מאוד יכול להיות שישלם לו בשיח עם הוועדה המקומית לאפשר לוועדה המקומית לעשות את התיקון הזה.

נתן מאיר :

הניסיון שלי מראה ש-99% מהאנשים ימתינו לתכנית.

ארז קמיניץ :

100%. זה מה שאנחנו רוצים.

איהד סויד :

היגיון אחר אומר שאני אקבל את הכסף שלי וכשאני אשלם היטל השבחה אני אשלם היטל השבחה בשיעור שהוא נמוך..

ארז קמיניץ :

נכון. אומר עו"ד מאיר שזה יקרה באחוז אחד מהמקרים, אולי ב-10% מהמקרים. להערכתנו, ב-90% או ב-80% מהמקרים יתקיים שיח בין הוועדה המקומית לאזרח על מנת לשפר את המצב. הוא לא רוצה את הכסף, הוא רוצה שהפגיעה לא תהיה.

איהד סויד :

סעיף 403 מדבר על התכניות שאין פיצוי לגביהן. אנחנו מציעים לאפשר לבעל הקרקע להציג לוועדה חלופות תכנוניות.

רחל אלטרמן :

בזמן הדיון בהתנגדות.

ארז קמיניץ:

בדיוק.

איהד סוויד:

ב-404 מוצע שבעל הזכות זה לגבי קבלת הפיצוי משני גופים: מהוועדה ומהמדינה. מוצע שהאזרח יקבל מגוף אחד שיעשה את ההתחשבות עם הגוף האחר כדי להקל על האזרחים.

בסעיף 405(ב) אנחנו מציעים שזה יחול על כל התכניות. זה לא משהו מהותי.

הערה אחרונה לגבי סעיף 410 לגבי זכות הטיעון. אני מבין שהעמדה לא לאפשר טיעונים נוספים לאחר שהוגש משהו בכתב זה כדי לא לקצר ולא לעשות פנייה בדקה האחרונה של הטוענים. צריך להשאיר שיקול דעת לוועדה המקומית. אם ישנה טענה נוספת שרוצים..

איריס פרנקל-כהן:

זה הוסדר.

יהודה זמרת:

זה חוות דעת. זה לא שאתה מגיש איזה מסמך ואחר כך מתחיל לחשוב מה לעשות כאשר יגיע מועד הדיון.

איהד סוויד:

משהו שבינתיים התפתחה הפסיקה מטעמים מיוחדים שיירשמו כדי שתישאר לוועדה זכות להוסיף משהו.

ארז קמיניץ:

נתחיל מהנושא המרכזי שעלה כאן. אפשר לומר שהיו פה שתי עמדות סותרות לחלוטין זו את זו או מנוגדות זו לזו. עמדה אחת שהוצגה בכישרון רב על ידי פרופ' אלטרמן לעניין העדר, ההצדקה, הצורך, הנימוקים מדוע לא לייצר בכלל אפיק של פגיעות עקיפות, למעט בענייני תשתית. זאת עמדה אחת. עמדה שנייה שהוצגה בכישרון לא פחות על ידי ד"ר הולצמן ועל ידי לשכת השמאים לעניין הפגיעה הלא מידתית, לטעמים, בזכות הקניין של הפרט נוכח הצמצום, כפי שאמרנו, שעשינו והבהרנו בפגיעות העקיפות. כשניגשנו לבחינה של הנושא המחקר המאוד מאוד מקיף ויסודי שעשתה פרופ' אלטרמן היה לנגד עינינו. היא גם ציינה..

שמאי אסיף:

הוא הוזמן. ביקשנו ממנה לעשות את זה.

רחל אלטרמן:

הוא הוזמן. אחר כך הרחבתי את זה לעוד 4 וחצי שנות מחקר.

נתן מאיר:

לא חיכו לדבר כל כך יסודי.

ארז קמיניץ:

אמרתי שבוודאי שהמחקר היסודי שנעשה עמד לנגד עינינו, אבל מן הצד השני, אדוני, היו גם הטיעונים שהושמעו לעניין זכות הקניין. אפשר להגיד שאנחנו נבחר את האפיק של העדר פגיעה עקיפה כפי שנבחר במדינות הים ככלל, אלא שלטעמי הבחירה הזאת באפיק – נקרא לו לצורך הדיון קיצוני לכיוון הזה – מייצרת איזו שהיא סטייה מהמידתיות שאנחנו מצוים לשמור עליה ככל שאנחנו נוגעים בקניינו של אדם.

קצת נגעה בזה היועצת המשפטית בהקשר של אבחנה לקניינו של אדם כנכס מכונן. מה שניסינו לייצר היא אמירה מסוימת שבוודאי ובוודאי פגיעה עקיפה לא יכולה לייצר סטגנציה בתכנון, לייצר תופעות שאנחנו לא יכולים להשלים עמן כי זאת פגיעה ציבורית חזקה מידי, כאשר הצד השני של זה הוא שגם הפגיעה בנכס מכונן של אדם – פרופי' דגן התייחס לאבחנה בין נכס עסקי לנכס שהוא ממש נכס אישי... יכול להיות ששם צריכה להיעשות אבחנה נוספת בסוגי הנכסים שנפגעים, אבל צריך להבין גם שכאשר מסתירים לי את אור השמש – אני לא מדבר על נוף - מייצרים לידי נזקים של קרינה או מייצרים רעש מוגבר, הדבר הזה יוצר פגיעה במה שאדם הכי חשוב לו בחיים, שזה קניינו והחיים בתוך קניינו. זה משהו שמגדיר אותנו, מגדיר את ההווה שלו. הוא ניגש לקנייה של בית מתוך הכרה של סביבתו. אנחנו אומרים: "בסדר, אני לא רוצה לייצר לך זכות קניינית כמעט מוחלטת בקניין של חברך, זה שנמצא מולך, אם זה מגרש ריק שהוא לא יוכל לבנות שם או שהוא יצטרך לשלם לך הרבה כסף אם הוא יבנה שם". אני לא רוצה להצהיר את זה באופן מוחלט, אבל לטעמנו אי אפשר גם לבטל את זה לחלוטין. מכאן בא הרעיון של תקופת הזמן. מה מייצגת תקופת הזמן? מה מייצגות 10 השנים האלו? הן לא מייצגות אפשרויות לספקולציה כזאת או אחרת ועל איך להשפיע או לא להשפיע על הוועדה המקומית שתחכה עוד את השנה. לא זה העניין.

הנקודה היא שאלת החיות של התכנית, כמה זמן אנחנו חושבים שתכנית צריכה לחיות ללא שינויים או סביר שתחיה ללא שינויים ומתי מגיעה ה"התחדשות העירונית" לכדי מימוש. אם הוועדה המחוזית בירושלים לא מוכנה לקבל תכניות להוספת זכויות אלא בחלוף 8 שנים מהתכנית קודמת.. דנתי בתכנית מסוימת, מצאתי את המצב התכנוני כראוי בהיבט של היקף הזכויות, עכשיו תהיה לי מנוחה. אני בחנתי את היקף הזכויות. תן לעיר להתפתח בקצב שלה. אם אני מדבר על התפתחות עירונית במהלך של 5,6,7,8,10 שנים, אז הצפי הוא שבמהלך 10 השנים האלו לא יהיה צורך בהכנה של תכנית נוספת, לא יהיה צורך בהכנה של תכנית שכבר דנתי בה לפני 5 שנים. משם זה בא, משאלת ההתפתחות העירונית. זה לא בא מאיזו שהיא אמירה: "נכנס דווקא את ה-10 שנים כדי שאפשר יהיה להשפיע". תמיד ב-9 וחצי יאריכו עוד חצי שנה, אני מסכים. הוועדה המקומית תגיד: "טוב, נו, נחכה כבר עוד חצי שנה". לא בטוח שהיא תוכל לפי הכללים החדשים. מעת שהוגשה תכנית היא צריכה לדון בה במועדי זמן קבועים. ככלל זה לא נובע משם, זה נובע מהרצון לבחון כמה זמן צריכה לעמוד תכנית על מכונה בהיבט התכנוני, בהיבט של הוספת זכויות, בהיבט של שינויי ייעוד כאלה ואחרים. משם זה נובע. אני לא מסכים לאמירות שלפיהן 10 השנים יוצרות איזו שהיא אפשרות לייצר מערכת שחיתותית כזאת או אחרת, כפי שנאמר פה. אני מסכים עם שייע בעניין הזה. יכול להיות שזה ייווצר, כך או כך זה נוצר, לא זאת המטרה. מהצד השני אני לא מסכים שאין קוהרנטיות בין זה ל-20 השנה. זה לחלוטין שני דברים שונים לגמרי. אם הצפי ל-20 שנה הוא לא משהו שהשמאים חושבים שאפשר להתמודד איתו בצורה כזאת או בצורה אחרת אפשר עוד לחשוב על הדבר הזה, אבל ה-20 שנה נובע בכלל.. רצינו להבהיר שאנחנו לא רוצים שישאירו פוטנציאל. אמרנו: "קחו 20 שנה". זה נשמע לנו שאם נגיד 20 שנה אף אחד לא יוכל להגיד שעוד 20 שנה יש פוטנציאל. אם זה לא נכון, אז נשנה את זה. אלה שני דברים שונים לחלוטין.

לסיכום הנקודה הזאת של פגיעה עקיפה, עמדה מכאן ועמדה מכאן. מה שאנחנו בחרנו היא בסופו של דבר עמדה שמאזנת בצורה ראויה את הזכות הקניינית או המעיין קניינית של אדם על מקרקעי, לא על מקרקעי השכן, אל מול הקושי המאוד מאוד גדול שיוצרות תביעות הפיצויים ביחס לתכנון אורבני נכון וראוי. אם התכנון במקום להתקדם ב-7 שנים יתקדם ב-10 שנים זה כבר לא כל כך נורא. זה דבר אחד לעניין הזה.

שאלה נוספת עקרונית שהושמעה כאן לעניין שאלות ההקלה והשימושים החורגים. נכון שאין זכות פיצוי כזאת היום. אין פיצויים בשל הקלות ושימושים חורגים, אבל אם אנחנו נדרשים לסוגיה אחרי שצמצמנו את הזכות המהותית ואנחנו שואלים את עצמנו, כפי שאמרה אפרת במהלך הדיון, מה ההבדל בין אדם שנפגע בתכנית נקודתית מזה שקו בניין התקרב אליו לכדי 0 או 2 וחצי מטר לבין אדם שהתקרב אליו הדבר בהקלה או בשימוש חורג, אז השאלה אם יש הבדל. צריך להיות איזה שהוא הבדל מבחינת... בהנחה שהכרתי בזכות הקניין של אדם שקו הבניין לא התקרב אליו כי הכרתי בזה בתכנית, אז אני לא צריך להכיר בזה בהקלה בשימוש חורג כי זה מייצר מטלה גבוהה מידי על הוועדה, עלות התדיינות גבוהה מידי? אגב, היטלי השבחה ברובם הם אלה שאמורים..

רחל אלטרמן:

למה אתה אומר היטלים ברבים, יש רק אחד?

קריאה:

גובים אותו על הקלה בעת שימוש חורג.

ארז קמיניץ:

יש רק אחד, אבל גובים אותו הרבה פעמים.

רחל אלטרמן:

למה מיסי שבח, מיסי רכוש?

ארז קמיניץ:

אני מסכים איתך לחלוטין. היטל השבחה בעיקרו הוא זה שצריך לממן את הפיצויים, לא הארנונות.

רחל אלטרמן:

ואם אין?

קריאה:

על הקלות ושימוש חורג יש.

יהודה זמרת:

השימוש חורג מטבעו..

ארז קמיניץ:

הקשר הוא לא חד חד ערכי, אבל יש קשר.

רחל אלטרמן:

הוא קשר פילוסופי.

ארז קמיניץ:

ממש לא. הכספים שהיטל השבחה צריך להיות מיועד אליהם הם בין היתר לפיצויים.

רחל אלטרמן:

מקום אחד יש..

ארז קמיניץ:

בגין הקלות ושימושים חורגים הוועדה המקומית יודעת טוב מאוד - גם זה מעוגן בחוק - לגבות היטל השבחה מפרטים רבים. שתיקח את אותו מנגנון שגובה היטל השבחה שידון בתביעת הפיצויים. העניין הזה של עלויות התדיינות הוא בהחלט נקודה משמעותית, אבל לא הוא זה שצריך להכריע בשאלה אם אני מבטל את הזכות הזאת או לא מבטל אותה. הסיבה לזה היא השוואת הזכויות הקנייניות בין הנפגע בתכנית נקודתית ובין הנפגע מהקלה או משימוש חורג. אני בהחלט מסכים. אנחנו יודעים שאנחנו חיים ל-7 שנים על הקלות ושימושים חורגים בינתיים. אם רוצים את כל החבילה נבטל את כל החבילה, גם את ההקלות והשימושים החורגים וגם את הפיצויים.

שמאי אסיף:

הדיון הזה על פיצויים בגין הקלות ושימושים חורגים הוא רק מדגיש יותר את האבסורד שיש בכל המוסד הזה, את הקושי הגדול שיש בכל המוסד הזה או בכל הפטנט הזה של הקלות ושימושים חורגים בצורה שהוא קיים היום, שזה חרג כבר מכל עבר. זה לא דברים מינוריים. בגלל שזה לא מתאים זה הפך במשך השנים לדברים גדולים. זה גם הפך דברים גדולים בהקלות שלפעמים מוסיפים הרבה קומות בבניינים קטנים, זזים מקווי בניין עד למצבים מאוד אבסורדיים, בוודאי ובוודאי בשימושים חורגים שזה הפך להיות דבר שאין לו בכלל גבול. אפשר לעשות פרויקטים שלמים. תאמינו לי, מי שרוצה לבוא לייעוץ

יכול לקבל ייעוץ בעניין הזה. את כל מה שאתם רוצים לעשות אפשר לעשות בשימושים חורגים. כבר נבנו פרויקטים גדולים במדינה הזאת. עד שלא חסם אותם בית המשפט..

רחל אלטרמן:

בהקלות, לא בשימושים חורגים.

שמאי אסיף:

בשימושים חורגים. נבנו פרויקטים גדולים בשימושים חורגים, קניונים שלמים וכו' וכו'. הכל חרג. המוסדות האלה הם מוסדות שצריך לבטל אותם. השיטה הזאת היא שיטה שצריך לבטל אותה. זה אחד מהמסרים החשובים ברפורמה. זה ההבדל ברפורמה. אני שם את זה כאן כדי להבהיר. יש לזה פתרונות איך זה ייראה בעתיד. אם לא היו הפתרונות האלה כל תכנית הייתה קובעת את הגמישויות שלה. הגמישויות האלו היו ניתנות בהיתר והן אינן נחשבות סטייה. סטייה לא ניכרת זאת לא סטייה. זה בתוך סמכות של הוועדה, של רשות הרישוי או של מהנדס הרישוי לעשות את השינוי הזה. זה בסדר, זאת גמישות שמתחייבת מתוך הגמישויות של התכנית. אותו דבר בשימושים. בשימושים אין שום בעיה לקחת אזורי עיר שלמים ולהגיד בתכנית שכאן מותר לעשות גם את זה, גם את זה וגם את זה. דיברנו על זה. ככל שאנחנו מנשימים את הפתרון הזה, את הפטנט הזה של שימושים חורגים והקלות אנחנו בעצם מורידים את המוטיבציה מלעשות את השינויים התכנוניים האלה שאני מדבר עליהם, של הגמישויות האלו לתת אותן במסגרת של התכנון. על ידי כך נפתור את הבעיה. שם אין תביעות פיצויים, אין פרסומים, אין שום דבר, הכל בקלות, כל הביורוקרטיה מתחסלת בן רגע ברגע שזה נעשה. בסך הכל זאת המגמה. אני רוצה להשתמש בזה לצורך סעיף אחר. בסך הכל בישיבה הקודמת או באחת משתי הישיבות הקודמות, כבוד היושב-ראש, היינו תחת לחץ או תחת הרושם שרוצים להרחיב אפילו מעבר ל-7 שנים. סליחה שאני אומר בניגוד לעמדת הממשלה, אני לא נוהג להגיד את זה, אבל אני חושב שצריך לצמצם את זה משמעותית מתחת לזה. אני חושב שאפשר למצוא את הפתרונות במהירות, לפתור גם את הנושא של היטל השבחה, גם את הנושא של הפיצויים וגם את הנושא של מהירות הוצאת היתרים. זה בעיני הדבר החשוב ביותר.

ארז קמיניץ:

עוד לעניין בחירת הנורמה של 10 שנים בפגיעה עקיפה. נטען פה שיכול להיות שיהיה שינוי דרמטי במגרש הגובל אחרי 10 שנים. נטען פה שה-10 שנים האלו יוצרות חוסר ודאות במחירי השוק. הנקודה בהקשר הזה היא שאלת הצפי או הדימוי של התפתחות עירונית סבירה. משם זה מגיע. אם תוצרי הלוואי יהיו שבסמוך למועד פקיעת חיות התכנית יקרו פעולות כאלו ואחרות, אז אלו תוצרי לוואי. אני לא מכיר כלל אחר שנוכל לעשות אותו, אלא כלל של זמן שידמה מתי יש התפתחות עירונית סבירה שאנחנו רוצים לאפשר אותה ומתי זה סביר להגיד לאדם: "אם אתה נפגע אתה תפוצה". זה במסגרת האיזון בין זכותו ליהנות מהקניין שלו ובין הרצון שלנו לפתח עיר. בוודאי במסגרת השיקולים של אדם האם לרכוש קרקע הוא צריך לדעת שכאשר הוא רוכש קרקע בעיר יש מגבלות לתקופת הזמן שבה לא יבנו לידו ללא פיצוי. צריך להכיר בעובדה הזאת.

בהקשר לפוטנציאל נאמרו כבר הרבה דברים גם על ידי פרופ' אלטרמן ואחרים. אני רוצה להגיד עוד מילה אחת שהיא ברורה ואולי תסכם בהיבט הזה. אנחנו לא חושבים שהרשות, בין אם זאת ועדה מקומית, בין אם זאת מדינת ישראל, צריכה לאפשר פיצוי רגולטורי. לא בדיני הפקעות, לא בדיני פיצויים. היא צריכה לאפשר פיצוי מהרשות לסחר בקרקעות חקלאיות שלא למטרת חקלאות, כי אף אחד לא יודע אם המטרה הזאת תשונה או לא תשונה. מי שעושה סחר בקרקע חקלאית מתוך מטרה לשנות את הייעוד שלה צריך לדעת שהוא עושה סחר שיש בו סיכון.

בהקשר הזה אני רוצה להגיד משהו לגבי הוראת המעבר, אם וכאשר נשמעה. גם הדין היום לא מכיר בפיצויים, הוא מכיר בקצה שבקצה כאשר מדובר על תכנית בוודאות קרובה. זאת לא תכנית אחרי הפקדה, זאת תכנית שצריכה להיות ממש בקצה שלה, אפילו אחרי התנגדויות. אם אני אגיד שאני מכיר בפיצויים בוודאות קרובה על תכנית שהופקדה, המשמעות של זה שתתקבל תכנית כזאת או אחרת בהתנגדויות. זה אומר כבר ששלב ההתנגדויות הוא "מזוהם" על ידי שיקול אחר לחלוטין. שאלת הדין הקיים, אם עוקבים בפסיקה..

רחל אלטרמן:

הפסיקה..

נתן מאיר:

זה לא בהכרח מגרעה. את השיקול הכלכלי..

אוהד דנוס:

ארז, לא בהפקעות. בהחלט מכירים בפוטנציאל.

ארז קמיניץ:

גם בהפקעות יש פסק דין חדש שמתייחס לנקודה הזאת, לפחות זאת עמדת המדינה. יש כבר פסקי דין שדיברו גם בהפקעות על השאלה של ודאות קרובה בפיצוי. יש פסיקה גם בהפקעות, בוודאי בפיצוי 197. הפסיקה מדברת במיינסטרים שלה על הכרה בפוטנציאל רק כאשר יש ודאות קרובה או כמעט קרובה לוודאי של אישור תכנית מפשרה.

התייחסות לשאלת הקונקרטיות של הפגיעה. נשמעו פה טענות שאנחנו צריכים לאפשר את המשך המצב הקיים והלא ברור לשיטת הפסיקה. לא ברור מבחינה סטטוטורית ביחס לסוגיית תכניות שהן בנות פיצוי, היינו גם תכניות שהן אינן ברמות מפורטות. אנחנו חושבים שזה שגוי. הסברתי, נתתי דוגמה למצב אבסורדי שתמ"מ מייצר זכות וכאשר מדייקים את התמ"מ התכנית המפורטת אינה מייצרת זכות. אנחנו חושבים שזה מצב אבסורדי. כאשר יש תכנית שהדיוק שלה ייעשה רק לעת עריכת תשריט בינוי הנקודה היא אותה נקודה. עד שלא יהיה תשריט בינוי לא יודעים בדיוק אם תהיה פגיעה או לא תהיה פגיעה. יכול להיות שתשריט הבינוי ידייק את מיקומו של הבניין באופן כזה שלא ייצר פגיעה לקרקע גובלת. הקונקרטיות של הפגיעה מאוד חשובה בהקשר הזה, לכן ההערה לעניין תשריט הבינוי אינה נכונה.

עוד בהיבט הוודאות. אנחנו לא נסכים לסעיפי סל למיניהם. אנחנו רוצים לייצר ודאות כזאת בפגיעה הישירה כך שבית משפט ידע להגיד מה היא פגיעה ישירה ומה היא לא. אם יש איזו שהיא הערה שמכוונת לכך שיש סוגים מסוימים של פגיעות ישירות שלא הכנסנו זה בסדר גמור, אבל לא להכניס סעיף סל שייצר שוב חוסר ודאות..

לעניין שאלת הפגיעה העקיפה, האם אנחנו חושבים שכביש גישה מייצר פגיעה עקיפה או ישירה. הנקודה פה שהועלתה נוגעת לא לשאלת הפיזיות, היא נוגעת לשאלת הרווחיות של מקום העסק. רווחיות של מקום עסק אינה תכונה מקרקעינית מבחינתנו. אנחנו לא יכולים להכיר בזה שאם נעשה איזה שהוא שינוי פיזי שמוריד מהרווחיות, או לצורך העניין הוקמה שכונה חדשה שמורידה מהרווחיות של עסק בשכונה קיימת, אנחנו נפצה. זה משהו שלא מתקבל על הדעת.

איריס פרנקל-כהן:

רחל העלתה את העניין של פיצוי דו-שלבי בפגיעה ישירה. תוכל להתייחס לזה?

ארז קמיניץ:

פיצוי דו-שלבי הוא פיצוי שבסופו של דבר יש הפקעה. זה חמ"מי.

רחל אלטרמן:

בסדר, אבל אמרתי שצריך הודעה כשזה מיועד להפקעה. כשזה מיועד לצורכי ציבור..

ארז קמיניץ:

יש תיקון בפרק ההפקעות. כשנגיע לפרק ההפקעות נתייחס אליו. ככלל צריכה להיות הודעת הפקעה בתכנית. כשקרקע מיועדת לצרכי ציבור צריכה להיות הוראת הפקעה בתכנית. אמרנו שלגבי כל תכנית – יש סעיף כזה - גם באיחוד וחלוקה וגם בתכניות שמיועדות להפקעה צריכה להיות הודעה אישית. אם יש לי תכנית שמיועדת לקרקע לצורך ציבורי – נניח לדרך - ויש בה גם שינוי ייעוד מחקלאות לדרך וגם הוראת הפקעה, אז ברור שהתכנית הזאת תיודע.

רחל אלטרמן:

אני מאוד מאוד מברכת על זה, זה דבר שהיה טעון הסדר. אני שמחה שסגרתם את זה מכל הכיוונים. צריך לברך על זה. שווה הודעה לעיתונות בפני עצמו.

ארז קמיניץ:

לא בטוח שגופי התשתית הפנימו את זה, אבל בסדר.

ביחס לתקופת ההתיישנות. הרצון שלנו לאחד תקופות התיישנות בחקיקה. לכשיעבור הקודקס במהרה בימנו ויתקבל שם התיקון המוצע ל-4 שנים, ננסה לעשות ויץ' חקיקתי עם תיקונים עקיפים ולתקן במקומות הרלוונטיים. העלאה מ-3 ל-7 כפי שהוצע לא באה בחשבון בעוד היבט שנוגע לתקופת ההתיישנות המיוחדת. אם נגיע ל-4 שנים כולל זה כבר לא ממש משנה, אבל העלאה מ-3 ל-7 נוגעת לשאלה של הודאות של הרשות המקומית שצריכה לשלם את התשלומים האלה. היא לא יכולה לשריין כספים לתקופה ארוכה כזאת. אחת הסיבות ליצירת תקופות התיישנות קצרות היא שאלת הודאות של הנתבע. אנחנו מסכימים שפה צריכה להיות תקופה קצרה יותר מהתקופה של 7 שנים באופן כללי. אם יעלה ל-4 אין הבדל משמעותי. הערך של אחידות הוא חשוב. אם לא תעבור הצעת החוק או הקודקס ב-4 שנים או משהו בסגנון הזה אנחנו לא חושבים שצריך יהיה להאריך ל-7.

אנחנו לא מוכנים להגדיל את בעלי הזכויות בקרקע לגורמים אחרים, פרט לאלה שנרשמו. אנחנו לא חושבים שסוחר זכאי לזכות לפיצוי, בין אם הוא סוחר של פלוני ובין אם הוא סוחר של מינהל מקרקעי ישראל. הזכות שלו אינה חזקה מספיק ככזו שמצדיקה להעניק לו פיצוי. מי שזכאי לפיצוי הוא בעל הזכות באותה קרקע.

איהד סוויד:

פה הכוונה שלי לא הייתה לסוחר. יש זכויות אחרות.

ארז קמיניץ:

4

אני לא מעיר להערה שלך, אבל זה יכול להשתלב עם ההערה שלך.

איהד סוויד:

ישנן זכויות מסוג אחר מלבד שכירות. מישוהו קיבל רשות והיא הפכה להיות בלתי הדירה.

ארז קמיניץ:

מה זה רשות בלתי הדירה? עניתי כבר על שאלת ערך הקרקע מנותק מערך השוק. מאוד יכול להיות שהשוק מתמחר פוטנציאל ואנחנו לא מסכימים לתת על זה פיצוי.

תקופת ביניים להסדר החדש שעשינו לעניין תכנית מתקנת. אני חושב שפה יש סוג של צייקנות וסוג של עמידה על זכויות שהיא לא כל כך בתום לב. במה מדובר? הוועדה המקומית רוצה לתקן את הטעות שהיא עשתה. אם היא מצליחה לעשות את זה במהלך 5 השנים, האם במהלך התקופה הזאת נגרם לו נזק כל כך חמור שחייבים לייצר הסדר מיוחד על 5 השנים האלו ולהגיד שעל תקופת 5 השנים האלו אפשרנו לוועדה המקומית לייצר לו זכות מיוחדת? ברוב המקרים זה ייפול על עניין של מה בכך, אבל יש פה סוג של רצון לקבל פיצוי על זכות פחותה שאינה מגיעה לכדי הצורך בעריכת הסדר מיוחד. אם פלוני לא מוכן להסדר הזה של תיקון הוא יכול לבקש את הפיצוי בכל מקרה. הוא לא אמור להיפגע.

עלתה השאלה ביחס להתיישנות שנוגעת לכללי הארכה והשהיה. אני חושב שההסדר שקיים בחוק ההתיישנות הוא הסדר ממצה. בתיקונים שיעשו בקודקס יש עוד תוספת, כלל הארכה נוסף שהוא יותר כלל של עם איזונים. אני חושב שיש שם הסדר טוב, הסדר ממצה. גם בחוק ההתיישנות הקיים והעתידי, ככל שיתקבל. לא צריך להשאיר את הפתח להארכות מינהליות לא ברורות. המצב היום שהפניות להארכת תקופת ההתיישנות מתגברות ומתגברות במערכת אצל שר הפנים. לפעמים לוקח יותר זמן להגיב להארכה מתקופת ההתיישנות עצמה. אם תקופת ההתיישנות היא 3 שנים אנשים מבינים על מה מדובר. זה טבעי, כי כל מי שאיבד את הזמן שלו, את המועד שלו מנסה בכל דרך שהיא לנסות ולהאריך את התקופה. כולם פונים. מצטברות ערימות של פניות. את זה אנחנו חושבים שלא כדאי. זה לא ראוי. גם ברמת היעילות של המערכת זה לא כדאי. הפתרונות להארכת התקופה נמצאים בחוק ההתיישנות. אין צורך להעמיס על המערכת מצב שיש פתרון בדין אחר.

הערה נוספת של רחל לעניין פלוני אל מול פלוני בשאלת הפגיעות העקיפות עם כתבי השיפוי. לא לכל תכנית יש כתב שיפוי. לא בכל המצבים קיים כתב שיפוי בפגיעות עקיפות.

רחל אלטרמן:

זה משהו טרנדי.

ארז קמיניץ:

זה נכון. יש הרבה כתבי שיפוי לא בכל מצב. גם אם יש כתבי שיפוי בסופו של דבר מי שאחראי אל מול הפרט הניזוק - בהנחה שאנחנו מכירים בזכות הקניין המוגבלת שלו שלא יפגעו בהנאה הסבירה שלו מהנכס - הוא בראש וראשונה הוועדה המקומית. היא החייבת העיקרית. נכון שהיא תקבל כתב שיפוי ותוכל להגיש מעין הודעת צד ג', אבל אם צד ג' לא נמצא, פשט את הרגל, לא ניתן להיפרע ממנו, החייבת היא הוועדה המקומית. לא ניתן לומר שיש פה במפורש פרט כנגד פרט. זה בהיבט הטכני ובהיבט המהותי. מי שבסופו של דבר הוא הרגולטור שאישר את ההקלה, השימוש החורג, התכנית הנקודתית או התכנית המפורטת היותר רחבה זה מוסד התכנון. אצל הוועדה המקומית בעתיד זה יאושר. מי שאישר זה המלכות, זה הרשות. הרשות צריכה לעמוד אל מול מי שהיא יצרה כלפיו את הפגיעה. נכון שאחר כך היא תוכל אולי להיפרע מהיזם שגרם לזה, אבל הרשות יכולה להגיד ליזם "לא". היא יכולה להגיד שלא תהיה התכנית, שלא תהיה הקלה והשימוש החורג כי זה פוגע יותר מידי. אם רוצים רגולציה - אני מסכים עם עו"ד מאיר שבגין הרבה רגולציות אחרות לא משתלם פיצוי במדינת ישראל - שנוגעת למהות של האדם, לקניינו אי אפשר להגיד שאני אאשר את הפגיעה אבל אני לא..

רחל אלטרמן:

אין כמעט תיאוריות כאלו.

ארז קמיניץ:

למה אין תיאוריות כאלו?

רחל אלטרמן:

ככה. פתאום לגובלים..

יהודה זמרת:

אנחנו קיימים בעולם..

רחל אלטרמן:

לא התמודדת עם כל השאלות האחרות. אמרת איזון. המהות, התקציבים. איפה השלטון המקומי?

ארז קמיניץ:

מה זה קשור..?

רחל אלטרמן:

זה ועוד איך קשור.

ארז קמיניץ:

תתמודדי את עם השאלה שאולי לא יקבלו היטל השבחה.

רחל אלטרמן:

אני לא מקבלת שזאת אותה מטריה. זאת לא אותה מטריה. זאת מטריה שונה.

ארז קמיניץ:

למה צריכים לשמש כספי ההיטל?

רחל אלטרמן:

זה לא אחד מול השני.

ארז קמיניץ:

לא אמרתי שזה אחד מול השני, אבל את אומרת שהארנונה עומדת מולה.

רחל אלטרמן:

בטח שהארנונה עומדת מולה.

ארז קמיניץ:

לא. גם היטל השבחה..

רחל אלטרמן:

כשיש.

ארז קמיניץ:

יש רשויות שאין להן גם ארנונה כי הן לא מצליחות לגבות.

רחל אלטרמן:

נכון, זה רע מאוד. תתמודדו עם עצם העניין. אתם מתמודדים באופן תיאורטי.

ארז קמיניץ:

שלא יאשרו הקלות, שלא יאשרו שימושים חריגים. אפשר לומר שלאדם אין זכות..

רחל אלטרמן:

אין שום אבחנה בין מקרקעי ישראל, רשויות שלא קיבלו היטל. אין אבחנה בין המקורות לחובות. אין שום קשר עם התקבולים.

ארז קמיניץ:

מה זה קשור לתקבול? קודם כל נדבר על הפגיעה. את אומרת: "אני לא מכירה בפגיעה עקיפה". זה מה שאת אומרת. את אומרת שזה לא ראוי.

רחל אלטרמן:

זה לא ראוי, זה שעטנז. זאת תאונה שקרתה, הגיע הזמן לתקן אותה.

ארז קמיניץ:

יכול להיות שהגיע הזמן לתקן את התאונה.

רחל אלטרמן:

פתאום השתכנעתם מתאונה מקרית.

ארז קמיניץ:

בסדר, נכון, יכול להיות שהשתכנענו מתאונה מקרית.

רחל אלטרמן:

נעמי וייל הגנה במקרה על איזה שהוא בניין שצפה על העיר העתיקה. לחלוטין מקרי. בגלל זה אזרחי מדינת ישראל צריכים לחסום את הפיתוח, לשלם הון עתק?

ארז קמיניץ:

אני לא מסכים למה שאת אומרת, כי עובדה שאת אותו דבר את לא אומרת בתשתיות.

רחל אלטרמן:

יכול להיות שהיה צריך לעשות דין מיוחד לתשתיות.

ארז קמיניץ:

בתשתיות את אומרת שזה לא פייר. למה זה לא פייר בתשתיות? אדם נפגע או שאדם לא נפגע.

רחל אלטרמן:

בתשתיות היה צריך לעשות את זה כיוון שזה השפעות חיצוניות שקשורות בדרך כלל עם הפקעות. זה יכול היה להיות חלק מדין ההפקעות.

ארז קמיניץ:

אני מדבר על פגיעה עקיפה. רעש מהכביש.

רחל אלטרמן:

אפשר היה לתפוס רעש מהכביש - יש דינים שעושים את זה – כחלק מההשפעות החיצוניות שהיו כרוכות מלכתחילה בהפקעה. אל תיתן לי שבגלל זה..

ארז קמיניץ:

זאת לא הפקעה. הקרקע הגובלת..

רחל אלטרמן:

אדוני, אתה רוצה להיכנס כאן לכל הדיון? אני אומרת לך שכל הדין הזה שנוצר על השפעות חיצוניות נולד באופן מקרי לחלוטין ולא בגלל שזה קניין מכונן. אנחנו לא כוננו את התיאוריה הזאת, זאת לא דוקטרינה, זה לא בא משום מקום. זה בא מפסק דין מקרי.

ארז קמיניץ:

אין שום בעיה, רחל. הבנתי שזה מקרי.

רחל אלטרמן:

השלטון המקומי חושב שזה נולד בהר סיני. זה לא נולד. זה נזק לציבור. זה נולד באופן מקרי.

ארז קמיניץ:

שום דבר לא נולד בר סיני חוץ מעשרת הדיברות.

רחל אלטרמן:

המחוקק צריך לתקן את זה. אל תגנו על זה פתאום כקודש..

ארז קמיניץ:

אם את אומרת לא להגן, אז מדוע את אומרת להגן על פגיעה מתשתיות?

רחל אלטרמן:

יכול להיות שלגבי תשתיות היה צריך לייצר דין מיוחד. במקרה הזה זאת הקטנה של הדין הקודם. אתה אומר לי שבגלל התשתיות הלאומיות אתה צריך את כולם לפצות, לעצור את הפיתוח של המדינה, לעשות דבר שהוא לא מידתי. פתאום המצאתם דוקטרינת קניינית שלא קיימת.

ארז קמיניץ:

אנחנו המצאנו? בית המשפט העליון המציא אותה.

רחל אלטרמן:

באופן מקרי.

ארז קמיניץ:

יכול להיות שזה נוצר מקרי.

רחל אלטרמן:

המחוקק צריך לתת את הדין על תיאוריית הקניין הזאת.

ארז קמיניץ:

אין בעיה, מאוד יכול להיות.

רחל אלטרמן:

משרד המשפטים מפחד מזה.

ארז קמיניץ:

לא מפחד. אני לא מפחד בכלל.

רחל אלטרמן:

תחסלו את הפגיעה העקיפה.

ארז קמיניץ:

אני חושב שראוי לשלם.

רחל אלטרמן:

אל תמציא..

ארז קמיניץ:

אני לא המצאתי את זה. שום דבר מהתיאוריות האלו הן לא המצאה שלי.

היו"ר אמנון כהן:

הסעיף הזה ייגמר אצלי בחדר. תמשיך לסעיף הבא.

רחל אלטרמן:

תראה לי את התיאוריה הקניינית הזאת של גובלין בכתובים של..

ארז קמיניץ:

אני אראה לך.

קריאה:

זה בכלל לא משנה. השאלה אם זה צודק או לא צודק, לא אם זה הומצא או לא הומצא.

ארז קמיניץ:

אני אפנה. עלו הצעות לחייב בערבות לצורך הגשת תביעה לפגיעה עקיפה ולפגיעה ישירה. אנחנו חושבים שזה לא ראוי. חיוב בהגשה של כתב ערבות מונע נגישות. אם אני חושב שקיימת הזכות אני צריך לאפשר להגיש תביעה לצורך מימושה. אפשר בהחלט להגיד שאם הוגשה תביעה קנטרנית..

יהודה זמרת:

יש סמכות לחייב בהוצאות.

ארז קמיניץ:

הכנסנו את החיוב הזה. להגיד שאדם יגיש ערבות..

מאיר ברקן:

לא הכנסתם את החיוב, ארז.

ארז קמיניץ:

הכנסנו. אם אדם רוצה להגיש תביעה ואני מחייב אותו בערבות שעולה כסף יהיו הרבה שיימנעו מהגשת התביעה. זה לא פוגם.

מאיר ברקן:

אם התביעה צודקת הוא ישלם.

ארז קמיניץ:

מי שלא יתנגד לא יהיה זכאי לפיצויים. אני לא מבין את הכלל הזה. אדם לא חייב להתנגד כדי להגיד: "אני מוכן שתהיה בנייה אבל אני מבקש שישלמו לי פיצויים". להיפך, זה מתמרץ את אותו אדם להגיש התנגדות ואולי למנוע את הבנייה בכלל. למה לי? אני רוצה לאפשר את הבנייה אם היא נכונה לדעת מוסד התכנון.

הגשת תביעות לוועדת ערר באופן ישיר. אנחנו אפשרנו את הדבר הזה במקום שבו לא הוועדה המקומית היא הנתבעת היחידה. אנחנו חושבים שבמקום שבו הוועדה המקומית היא הנתבעת היחידה, היא אחראית על הרגולציה במקרקעין היא תוכל לענות אם היא חושבת שיש פגיעה או אין פגיעה לפני שזה עובר לערכאות אחרות. יש לזה ערך משמעותי.

יצחק שייע-ישועה:

ועדת ערר תקבע בין ה-30 ל-70, או שזה לא שייך לעניין?

ארז קמיניץ:

לא. לעניין פיצוי לשאלת הקרקע הציבורית. היו מספר הערות ביחס לקרקע ציבורית, ביחס לקרקע לצורכי ציבור. הואיל והקרקע משמשת לצרכי ציבור, והואיל והיא ניתנה לצורכי ציבור.. היא הרבה פעמים ניתנה לצורכי ציבור, אם בהקצאה מהמדינה או אם בדרך של הפקעה. המטרה המרכזית של הקרקע היא לשמש לצרכי הציבור. אם יש פגיעה אנחנו לא רוצים שהרשות מהפגיעה הזאת תוכל לייצר מקור הכנסה שלא רלוונטי לשימוש הציבורי, לכן הפיצוי שצריך להשתלם לעניין השימוש הציבורי בפועל שנעשה, לא שימוש ציבורי ערטילאי ולא יותר מפיצוי שמשתלם באופן רגיל. המרכז פה הוא שאנחנו לא חושבים שגם אם הפיצוי הרגיל היה גבוה יותר הרי שבקרקע שמיועדת לצורכי ציבור צריך לשלם את הפיצוי הגבוה יותר, אלא את הפיצוי שנדרש לצורך ההשמה לצורכי הציבור הרלוונטיים.

לגבי השאלה האחרונה שעלתה בעניין 30,70 אני אבקש מנציג האוצר לענות בעניין הזה.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו נעשה דיון מיוחד לגבי תקציב הרפורמה בהשתתפותו של ראובן קוגן וכל הצוות. לפני שמאשרים נראה שיש פה היבט תקציבי שנלקח בחשבון כך שהרפורמה תוכל לצאת לדרך לפי תקציב, לפי ועדות, לפי תכנונים ולפי דברים שקבע שמאי אסיף.

אמיר רשף:

אנחנו ערוכים. יש הסכם, יש תקציב לרפורמה בתיאום עם מינהל תכנון. אנחנו חושבים שבתכניות מתאר לתשתיות ותכניות תשתיות הנהנית העיקרית זה מי שהדרך עוברת דרכו. הרשות הופכת לאטרקטיבית יותר, היא יכולה למשוך עוד תושבים אליה, זה מסייע לה.

יצחק שייע-ישועה:

..של הרכבת.

ארז קמיניץ:

כביש 6 עם כל היציאות שלו..

אמיר רשף:

כביש 6..בגללה תוכל להגיע גם למרכז. זה מסייע גם לך.

יצחק שייע-ישועה:

אין תחנת רכבת.

אמיר רשף:

יש תחנת רכבת לאורך כל הדרך. מעבר לזה שתושבים יכולים להגיע יכול גם להתפתח מסחר על הדרך ולייצר עוד הכנסות לרשות. נאמר פה שאין מענקי איזון, שאין העלאות ארנונה. הדברים האלה לא נכונים. יש לרשויות המקומיות את המנגנונים שלהן. הן מקבלות סיוע מהמדינה. זה לא צריך להיות דרך פיצויים של תכניות.

יצחק שייע-ישועה:

למה אתה אומר את זה? אני ביקשתי 100 שנה להעלות ארנונה, לא קיבלתי אישור.

אמיר רשף:

יש רשויות שמאשרים להן. יש את הקריטריונים של משרד הפנים לאשר העלאת ארנונה. יש מי שמאשרים לו, יש מי שלא. אני לא חושב שזה המקום לנהל דיון על הקריטריונים. החוק הזה מצמצם את הזכות

לתביעות פיצויים, למרות ההערות של אלטרמן. אנחנו צופים שהתביעות והסכומים ירדו. נאמרו פה כל מיני סכומים, כמו מיליארד וחצי פיצויים. יש לי פה נתונים שהתשלומים של מע"צ בגין הפקעות ופיצויים הם סכומים קטנים בהרבה שנפרסים על הרבה שנים. כיוון שהשקעה בתשתית, בדרכים, במסילות ברזל היא לטווח הארוך, אז ראוי שהרשויות המקומיות שנהנות מזה ייקחו חלק וגם להן זה יתפרס על פני הרבה שנים. סכומים הרבה יותר קטנים ממה שצוין. סביב 200 מיליון שקל לשנה למע"צ על כל התכניות שהיא עשתה.

ארז קמיניץ:

לעניין השביל הצר. אנחנו רצינו לייצר ודאות בהקשר הזה, לאו דווקא צדק אבל ודאות. אנחנו כדי לדעת מה הטווח של הפגיעה העקיפה או איזה חלקות, איזה מגרשים רלוונטיים לפגיעה עקיפה רצינו לייצר אמירה מפורשת של השקה פיזית, לא אמירה שניתנת לפרשנות של חיץ צר. לפעמים זה יוצר תוצאה לא צודקת, אבל אנחנו מעדיפים את שאלת עיקרון הודאות על התוצאה שהיא לפעמים לא צודקת. לפעמים יכול להיות מצב של בית טיפה יותר רחוק. אני לא רוצה להיכנס לדוגמאות.

איריס פרנקל-כהן:

זה באותו מרחק.

קריאה:

תגדיר רוחב.

ארז קמיניץ:

אפשר להגדיר גם רוחב. לא ידעתי מדוע רוחב שנגדיר של 5 או של 10 מטר ייצור תוצאה צודקת יותר. אני לא בטוח. זה מה שייצור תוצאה צודקת יותר?

אוהד דנוס:

כן. הוא מוציא את מרבית המקרים.

ארז קמיניץ:

אני ממש לא בטוח. אם רוצים לעשות את זה חייבים להגיד מספר. על עיקרון הודאות לא נוותר. הודאות בהקשר הזה מאוד חשובה. אם רוצים להגיד חיץ צר צריך להגיד כמה מטרים בדיוק. אז יתחיל ויכוח אם זה 4,5, 10.

היו"ר אמנון כהן:

קחו את המקסימום האבסולוטי שהוא פחות או יותר פותר את הבעיה.

ארז קמיניץ:

הבנו שאנחנו נמצאים בשאלה שזה יגיד 4, זה יגיד 15, לכן חשבנו שהעיקרון שחשבנו עליו בתחילה של השקה הוא הכי נכון. אם תהיה איזו שהיא הצעה סבירה נוכל לבחון אותה לעניין המספר.

שמאי אסיף:

אין הצעה סבירה בגלל שכל מקרה הוא שונה.

ארז קמיניץ:

נכון.

היו"ר אמנון כהן:

אם רכבת עוברת זה א'..

יהודה זמרת:

יתחילו לדייק לי בקנה מידה אם זה 4 מטר בגלל..

אוהד דנוס:

לא. יש רוחב בתכנון.

ארז קמיניץ:

אין רוחב בתכנון.

יהודה זמרת:

הכל תלוי כמובן..

אוהד דנוס:

רוחב של 12,13 מטר זה רוחב של כביש שכונתי.

ארז קמיניץ:

זה לא רק כביש.

יהודה זמרת:

זה בניין.

שמאי אסיף:

לפעמים זה הרבה יותר. לפעמים ממגדל של 30 קומות אתה צריך להתרחק יותר.

ארז קמיניץ:

אי אפשר להגיע למספר שיגיד שזה גם ודאי וגם צודק.

היו"ר אמנון כהן:

לפעמים זה 30 מטר, לפעמים זה 2 מטר.

ארז קמיניץ:

לכן חזרנו לכלל הוודאות של השקה פיזית. גם בהקשר של בית מורכב אנחנו לא חושבים שדינה של הכניסה השלישית המרוחקת מאוד מהכביש צריך להיות שונה במצב שבו יש 2 מגרשים עם 2 בתים מאונכים לכביש. חשבנו שבבית מורכב הכניסה השלישית המרוחקת מהכביש לא צריכה לקבל פיצוי. אם הייתי בונה את הבית המורכב הזה, שזה שיכון, בצורה של 2 מבנים, אז הבית השני לא היה משיק, הוא לא היה מקבל. זה המקור של ההסדר. אני מסכים שלפעמים זה מייצר תוצאות לא צודקות.

קריאה:

ואם חדר השינה פונה לכביש?

מאיר ברקן:

משרד המשפטים יסכים איתי שבהגדרת ההזדמנויות השוות לכל אזרח במדינת ישראל בו הוא מגיש תביעה לבית המשפט הוא חייב לשלם אגרה, גם אם הוא אביון וגם אם הוא עשיר כקורח. האגרה היא שוויונית בעניין הזה. אם תידחה דרישתנו להעמדת ערבות כאשר זאת תביעת סרק בעניין פיצויים, אז לפחות שזאת תהיה אגרה שתושט על כל אזרח אשר מגיש את תביעתו.

ארז קמיניץ:

אז נצטרך לעשות..

מאיר ברקן:

באותה שוויוניות כפי שזה מוגש לבתי המשפט בנושאי דינים אזרחיים.

יהודה זמרת:

יש היום אגרה. דיברנו על שיעור האגרה. הכנסת תיקנה לאורך העשור האחרון סוגי אגרות שונים ל-197 לפי שיעור יחסי מהתביעה. האגרות כמו שאנחנו רואים בדרך כלל הן אגרות על פתיחת תיק. מדובר כאן בהליך מינהלי. זאת לא תביעה אזרחית. אפשר להבין את המשמעות. בית המשפט העליון – בסופו של דבר הכנסת גם תיקנה - ראה בעיתיות מסוימת בקביעת אגרה לפי שווי התביעה. בסופו של יום הכנסת תיקנה את הסוגיה. האגרה היא אגרת פתיחת תיק. היא לא מכסה. ההוצאות הן במידה מסוימת הבלם האמיתי. צריך לזכור שבדרך כלל האדם הקטן נפגע. גם ככה הוא נפגע. המשמעות של להשית עליו 2%, 3% זה לחסום אותו מכניסה לערכאה ראשונה. צריך לזכור שזאת ועדת ערר, זאת תביעה, זה לא בית משפט, לכן אין מקום להטיל עליו.

קריאה:

הכוונה היא למנוע תביעות סרק.

יהודה זמרת:

גם אגרת בית משפט לא נקבעת באחוזים כאשר הוא מגיש ערעור על החלטת ועדת הערר, לכן אין מקום שבערכאה למטה תהיה אגרה יותר גדולה מאשר בבית המשפט עצמו. זה האיזון הנכון. בכל מקרה בתקנות - הסעיף שמסמיך לקבוע אגרות להגשת עררים - ייקבעו אגרות לעררים כפי שקיימות היום.

היו"ר אמנון כהן:

אני רוצה לסיים את הדיון. הועלו פה סוגיות חשובות ביותר בנושאים הכלכליים, טיעונים לכאן ולכאן. הוועדה צריכה לעמוד באיזון הראוי כך שמצד אחד ניתן את ההיבטים שהועלו כאן על ידי פרופ' אלטרמן, שהיא גם יועצת לוועדה, ומצד שני אנחנו איכשהו נוציא רפורמה ראויה שלא תקל בכל מיני סעיפים שמאפשרים למדינה להתפתח מצד אחד, ומצד שני בלי לשים לב או בלי לקחת בחשבון נתקע מקלות כאלה שיתקעו דברים, לא יקבלו החלטות כי לא נתנו את הדעת לכל הסעיפים ותתי הסעיפים שיכולים להקשות לנושא הרפורמה.

לא נמצאים כאן כמובן - אין להם את הלוביסטים, אין להם את הארגונים - כל אלה שיש להם קרקע ולא יודעים בכלל על הרפורמה, לא יודעים מה יהיו הגזירות.

אוהד דנוס:

לא כולם עשירים. יש הרבה לא עשירים.

היו"ר אמנון כהן:

הם לא יודעים שיש דיון.

שמאי אסיף:

בעלי הקרקע?

היו"ר אמנון כהן:

בעלי הקרקעות.

קריאה:

עמך ישראל.

שמאי אסיף:

לכל עם ישראל יש קרקע. דירה זאת גם..

היו"ר אמנון כהן:

לא לכל אחד יש. לא כל אחד יכול היום להגיע. יש כאלה ששלחו הערות. אנחנו נדון בזה בכובד ראש. ההערות יועלו בדיונים הפנימיים שמקיימת היועצת המשפטית של הוועדה יחד עם משרדי הממשלה. נבוא עד כמה שאפשר בהידברות. אם לא, אנחנו כמובן נשנה ונביא החלטות בדרך של הוועדה בבית המחוקקים של מדינת ישראל. נעשה את הרוב שלנו. נקדם אם יש דברים שזועקים לעוול, למשהו שלא נתנו עליו את הדעת. אנחנו כמובן רוצים שהחוק בסופו של דבר יצא חוק טוב וראוי. תודה רבה על השתתפותכם.

הישיבה ננעלה בשעה 17:20