

התיישנות בתביעה בגין ירידת ערך: לתקן ל-7 שנים

לבעלי המקרקעין מתבררת עובדת שינוי הייעוד רק כאשר נקטים הליכי ההפקעה, ואז טוענות כנגדם רשויות התכנון, כי החמיצו את המועד

ע"ד משה קמר

על פרק הזמן הקצר הקבוע בסעיף 197 לחוק נמתחה ביקורת, שכן, אין לדרוש מהצורך שיערוך מעקב שוטף אחרי פרסומי תוכניות בילקום הפרסומים, כדי להיווכח אם פורסמה תוכנית כלשהי, העלולה לפגוע במקרקעין שלו. יש מקום לתיקון הדבר, בדרך שתן אפי שרות לוועדה המקומית לתת לבעלי המקרקעין, העלולים להיפגע מתוכנית שנתקבלה, הודעה אישית על התוכנית, תוך מתן אורכה, להגשת תביעתם, ושבעל מקרקעין, שלא קיבל הודעה כזאת, יוכל לתבוע על-פי סעיף 197 ללא הגבלת זמן.

הפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בעד ירידת ערכם של מקרקעין, שנגרמה עקב התקנתה של תוכנית בנין עיר, הוא בגודל הצד האחר של היטל ההשכחה הקבוע בסעיף 196 לחוק. בתוספת השלישית לחוק, העוסקת בגיבוי בית היטל ההשכחה, לא נקבעה הגבלת זמן לגיבוי ביתו של היטל ההשכחה.

מה הצידוק לכך, שכאשר על הרשות לשלם פיצויים נקצב פרק זמן של שלוש

שנים בלבד, ואילו כאשר עליה לגבות היטל ההשכחה אין הגבלת זמן?

פרק הזמן הקבוע בחוק והתיישנות להגשת תביעות כספיות בכל תחום שהוא עומד על שבע שנים. אין כל הצדקה מיוחדת להבדיל בין כל אדם שתובע תשלום כספי מאדם אחר או מרשות ציבורית, לבין מי שתובע פיצויים בעד הפקעת מקרקעין. ההיפך הוא הנכון: תביעות כספיות אחרות נובעות לעיתים עקב מעשה רצוני של התובע (לדוגמה תביעה בשל הפרת ודעה שהוא התקשר בו מרצונו). לעומת זאת, בעל מקרקעין שהופקעו, נקלע שלא מרצונו לסיטואציה שבה הופקעו מקרקעיו והוא נאלץ לתבוע פיצויים.

ראוי, אפוא, כי פרק הזמן להגשת תביעה לפיצויים בעד שינוי הייעוד של מקרקעין יארך ויועמד לפחות על פרק הזמן של שבע שנים, כפי שהדבר בכל תביעה כספית.

הכותב מתמחה בדיני הפקעת מקרקעין.

– פיצויים עקב שינוי הייעוד (בשלב התכנוני) ומאחר יותר – פיצויים עקב ההפקעה (בשלב הקנייני), נעשית שומת הפיצויים אף היא בשני שלבים: (א) שיעור הפיצויים בעד הפגיעה שנפגעו המקרקעין עקב שינוי הייעוד לצרכי ציבור ולהפקעה, לפי סעיף 197 לחוק, הינו בגודל האפשרי בשווי המקרקעין לפי מצבם ערב תחילתה של התוכנית הפוגעת לעומת מצבם לאחריה. (ב) שיעור הפיצויים בעד הפקעת המקרקעין הינו השווי השווי של הבעלות במקרקעין בייעודם הערש לצרכי ציבור ולהפקעה. בקביעת שווי זה אין להביא בחשבון את שווי המקרקעין ערב שינוי הייעוד על-ידי התוכנית שיעודה אותם להפקעה.

המועד שנקצב בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה לצורך הגשת התביעה לפיצויים (שלוש שנים מיום שהתוכנית קיבלה תוקף) ה"נו בלתי-טוביר בעליל, ובמיוחד כאשר שינוי הייעוד נעשה לצורך הפקעה, מהגימקים הבאים: הוכות לקבלת פיצויי הפקעה הוגנים ומלאים,

שיאפשרו לבעל המקרקעין לרכוש במקומם מקרקעין אחרים, הינה בגודל זכות יסוד. במצב רברים זה, שלילתו של חלק נכבד מהפיצוי, המגיע בעד השלב של שינוי הייעוד, גורם לפגרי עקה קשה ובלתי-טוביר בעל המקרקעין, תוך שהוא נוגד את זכות היסוד האמורה.

שינוי הייעוד נעשה במסגרת הליכים תכנוניים, שלבעלי המקרקעין הנוגעים בדבר אין ידיעה ממשית באשר לנקיטתם. אין על הודעה מה מקומית או על הודעה המפוזרת ודעה לר"תן לבעלי המקרקעין, אשר ייעודם אמור להשתנות בתוכנית מופקדת, הודעה כי זכאים הם להתנגד לתוכנית. אין גם ודעה להודיע לבעלי המקרקעין שנפגעו, שזכותם לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק תתיישן כעבור שלוש שנים.

תוצאת הדברים היא, שלבעלי המקרקעין מתבררת עובדת שינוי הייעוד רק כאשר נקטים הליכי ההפקעה, ואז טוענות כנגדם רשות התכנון, כי החמיצו את המועד.

סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה קובע, כי מי שהיה הבעלים של מקרקעין או בעל זכות בהם, שנפגעו על-ידי תוכנית בנין עיר, זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. את התביעה לפיצויים יש להגיש תוך שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית. עוד קובע הסעיף, כי שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים.

מגבלת הזמן של שלוש שנים, המקימה הגנת התיישנות לוועדה המקומית בפני תביעת הבעלים, ראויה למחינה ועיון מעודשים, במיוחד כאשר הפגיעה הנגרמת למקרקעין עקב התוכנית הינה שלב מכין להפקעתם של המקרקעין על-ידי הוועדה המקומית בשלב מאוחר יותר.

הפקעת מקרקעין בידי ועדה מקומית מתבצעת בשני שלבים: השלב הראשון – שינוי הייעוד של המקרקעין לצרכי ציבור (כנגדוהם בסעיף 188 לחוק) והשלב התכנוני והשלב השני – הפקעת המקרקעין בייעודם לצרכי ציבור (השלב הקנייני).

בעל מקרקעין שייעודם שונה להפקעה והם הופקעו מאוחר יותר, זכאי לפיצוי דרשליכי: בשלב הראשון – לפיצוי בעד הפגיעה שנפגעו המקרקעין עקב שינוי הייעודם להפקעה, זאת מכוח סעיף 197(א) לחוק, ובשלב השני – לפיצוי בעד ההפקעה, זאת מכוח סעיף 190 לחוק. כאשר תוכנית בנין עיר משנה את ייעודם של מקרקעין, שקדם לכן היו מיועדים לבנייה, ליי עוד לצרכי ציבור בדרך של הפקעה, נגרמת למקרקעין כבר באותו שלב (השלב התכנוני) ירידת ערך, וזאת עוד בטרם נקטו הליכי ההפקעה (השלב הקנייני).

ירידת הערך בשלב התכנוני הינה ממשית ביותר ושיעורה כ-80%-90% משוויים הכולל של המקרקעין, שכן, מקרקעין המיועדים להפקעה אין להם שוק, ומי שיקנה אותם לא יוכל להשתמש בהם, אלא תהיה בידיו הזכות לקבל רק פיצוי הפקעה לכשיופקעו בעתיד.

האיל הזכות לקבלת הפיצוי בעד שוויים הסלל של המקרקעין הינה דרשליכית, תחילה