



זכות פיצוי רחבה

ישראל: החוק מאפשר גמישות רחבה בהגשת תביעות פיצויים בפגיעה ישירה ועקיפה

מדינות נוספות: הולנד, פולין, שבדיה, גרמניה



זכות פיצוי עמומה

ארה"ב: אין קווים ברורים לפיצוי. הפסיקה מתירה שיקול דעת פרשני בכל מקרה לגופו

מדינות נוספות: פינלנד, אוסטריה



זכות פיצוי צרה

אוסטרליה: שימוש רחב בזכות ההפקעה לשמירה על שטחים פתוחים. בעלי קרקעות יתקשו לקבל פיצוי

מדינות נוספות: קנדה, בריטניה, צרפת, יוון

מקור: מחקרה של פרופ' רחל אלתרמן, הטכניון

במדינות המפותחות ונטל הפיצויים נופל בדרך כלל על משלם המסים. אלתרמן מאמינה כי הנוסח החדש טוב בהרבה מהקודם, אך לדבריה גם בנוסח הערכני מוענקות זכויות יתר לתובעי הפיצויים. השמאי ארז כהן מתנגד נחרצות לעמדתה של אלתרמן, ורואה בנורסח החדש פגיעה ממשית בזכויות האזרח. "הפיצויים בישראל נמוכים משווי הקרקע לאין שיעור בהשוואה למדינות העולם", הוא אומר.

לדברי כהן, השינויים שנעשו בחוק משקפים את רצון המדינה לחסוך כסף, גם אם על השבון פגיעה בזכויות קניין. "יש היום תביעות גדולות שעומדות תלויות: התביעות על תוכנית נתב"ג, תביעות על שינויי קרקע בפארק אריאל שרון. זו פגיעה אנושה בזכויות אזרח. אם הנוסח שבו דנו אתמול יאושר בכנסת, תהיה הפחתה של כ-90% בהיקף התביעות העתידיות בתחום התכנון והבנייה". אלתרמן כתגובה: "השמאים רוצים להשיג כמה שיותר זכויות בתביעות פיצויים, מפני שזהו תחום שמפרנס אותם".

לכך שקצב הפיתוח סביבם ילך ויגבר", היא מסבירה. מעבר לכך, היא מוסיפה כי הרשויות המקומיות בישראל הן בעלות יכולות פיננסיות נמוכות מחברותיהן

שינוי בייעוד הקרקע לפי החלטת המדינה (למשל שינוי מקרקע חקלאית לכביש ראשי), או במקרה שבו מאושרת תוכנית חדשה המפחיתה זכויות בנייה (כמו למשל תוכנית השימור של תל אביב).

אלתרמן, המשמשת גם כיועצת לוועדת הפנים והכלכלה, אומרת כי זכויות הפיצויים הרהכות שמעניק החוק כיום פוגעות בתחום התכנון בישראל. "הצפיפות בישראל, קצב הריבוי הטבעי והנכונות לקלוט עלייה – כל אלה משמעותם שעל בעלי מקרקעין לצפות

בנושאי תכנון ובנייה, 55% מהן נתקבלו בחלקן כאשר את רוב הפיצויים שילמו לרוב רשויות מקומיות. הנוסח החדש של סעיף זה עתיד לשנות את המצב הנוכחי. החוק החדש שואף לצמצם את יכולתם של האזרח או היום לתבוע פיצוי במקרה שבו חל



אלתרמן. "זה התחום אתמפרנס את

תחת הכותרת הצנועה "הצעת חוק התכנון והבנייה, פיצויים בשל תוכנית פוגעת", התקיים אתמול בכנסת אחד הדיונים הסוערים ביותר בתחום הנדל"ן, בשאלה מתי רשאי בעל קרקע לקבל פיצוי בשל שינוי בהוראות תכנון או שינויי ייעוד קרקעות.

ועדת הפנים והכלכלה של הכנסת דנה זה חודשים ארוכים ברפורמה בחוק התכנון והבנייה החדש, המכריז גם רפורמת המרפסות של נתניהו. בשקט בשקט, בדרך כלל מבלי לעלות לדיון ציבורי, מתקיימים הדיונים בסעיפי החוק הרבים, ושינויים מרחיקי לכת בתחום התכנון והבנייה מאושרים. אתמול התקיים דיון בסעיף 197 לחוק שהפך לאחד הסעיפים המוכרים ביותר שלו, מכיוון שבשנים האחרונות נעשה בו שימוש רב בתביעות פיצויים. מומי חים בתחום התכנון והבנייה התלוננו כי "197 הפך למסחסת כספים" וכי החוק הישראלי מאפשר גמישות רחבה מדי בשאלה מי נפגע משינוי תוכנית בנייה. לפי מחקר של פרופ' רחל אלתרמן מהטכניון, שהשוותה את סוגיית הפיצויים בישראל ל-12 מדינות אחרות, כולן חברות ב-OECD, עולה באופן מפתיע כי ישראל היא אחת המדינות הנדיבות ביותר בפיצוי בעלי מקרקעין. כמו כן, ממחקר אחר של אלתרמן ושירה ברנד מהטכניון, עולה כי ב-20 השנים האחרונות גדל היקף התביעות והפך לאיום על מוסדות התכנון והבנייה נבואם לקבוע כיצד ייראו ערים ויישובים. לפי המחקר, בין השנים 1996 ל-2003 הוגשו 2,600-2,500 תביעות פיצויים בכל הארץ רק

תפוח אדמה לווהט בשם סעיף 197

קרב הפיצויים: השלב המכריע

ועדת הכלכלה דנה אתמול בסעיף הקובע מדיניות פיצויים לבעלי קרקעות שנפגעו מתוכנית חדשה או מהפקעה. באקדמיה קוראים לעצור את "חגיגת הפיצויים" בישראל, ואילו השמאים מתריעים מפני "פגיעה אנושה בזכות הקניין"

400
מיליון דולר

היקף התביעות במחוז מרכז בלבד בשנים 1996-2003

2,600
מספר התביעות

לפיצויים שהוגשו בישראל בשנים 1996-2003