

לראשונה בישראל:

גיבור ויישוב סכסוכים בתכנון בנייה ומקרקעין

עו"ד מיטל תשובה וינקלר

היחידה לפתרון סכסוכים בתכנון בנייה ומקרקעין, נחנכה לאחרונה בבית לגישור ובוררות מבית מרכז השלטון המקומי, במטרה לסיים בעילות ובמהירות סכסוכים בין הרשויות המקומיות והממשלתיות לבין גורמים פרטיים/חברות



עו"ד מיטל תשובה וינקלר

פתרון הסכסוך בהליך גישור מקצועי המנוהל ע"י צמד מגשרים מוסמכים, מומחים בתחום, מהווה חלופה מיטבית ליישוב סכסוכים מחוץ לכותלי בית המשפט בזמן קצוב ותכליתי, תוך סודיות מלאה, מבלי לפגוע בלוחות הזמנים ובהליך המתנהל בבית המשפט ותוך חיסכון משמעותי בעלויות כספיות. צמד המגשרים המקצועי שמורכב מיועץ משפטי מנוסה של רשות מקומית, מהנדס עיר ואדריכל, יכולים יחדיו לזהות במהירות את האינטרסים החשובים לגורמים המעורבים ולהוביל הצדדים לחשיבה על פתרון תכנוני ראוי, עם חשיבה "מחוץ לקופסה".

אדריכלית אנדה בר, מהנדסת העיר קריית אונו: "תחום התכנון והבנייה הוא מורכב, והפסיקה הקיימת איננה מפחיתה את המורכבות. נהפוך הוא, לא אחת היא מעצימה ומסבכת אותה ויוצרת תחום רחב של "שטח אפור". צריך לזכור, שפתרון הסכסוך בהליך שמהותו הכרעה גורם לא פעם לגורם המנצח כביכול, להיווכח כי הוא לא בהכרח ניצח, בעוד שהליך הגישור ובניית הסכמות מעודדים לפתרון יצירתי המגדיל את סך האינטרסים בבחינת "זה נהנה וזה לא חסר".

עו"ד וינקלר תשובה: "הודות לצוות מגשרים מיומן ומנוסה במציאת פתרונות יצירתיים, והגדלת מגוון האפשרויות לפתרון הסכסוך, אנו מצליחים להפוך הקונפליקט להזדמנות לבניית קרקע משותפת ופורייה. אתם מוזמנים להיעזר בשירותינו ולסיים את הסכסוך במהירות וביעילות." |

עו"ד מיטל וינקלר תשובה, מנהלת הבית לגישור ובוררות: "במערכות יחסים מתמשכות בין יזם/תושב מול הרשות המקומית, שכנים או מתחרים עסקיים, חשוב מאוד להותיר את ההכרעה בידי הצדדים המעורבים, דבר המאפשר בניית יחסי אמון והסדרת מערכת היחסים באופן שיקטין משמעותית את הסיכוי שיגשו בבית המשפט במחלוקת הבאה".

בבית לגישור יודעים לספר על מחלוקות רבות שמגיעות לפתרון מהיר, כמו לדוגמה המחלוקת שהסתיימה לאחרונה בין אחת מהרשויות המקומיות הגדולות לבין יזם נדל"ן שערער על החבות בהיטלי ההשבחה. הסכסוך נמשך למעלה מארבע שנים והתגלגל מוועדות התכנון לביהמ"ש המחוזי, שם הועבר ע"י השופטת להליך גישור.

באי כוחם של הצדדים הופתעו ולא הבינו בתחילה, כיצד סוגיה מקצועית של שמאות בהשבחה יכולה להתברר שלא על דרך הכרעה ופסיקה, אך צמד המגשרים ששובץ להליך – עו"ד דניאלה גז, יועמ"ש לעיריית גבעתיים ומר ניקי פרימו – שמאי מכריע בדימוס, הצליח להגיע עם הצדדים לפתרון הסכסוך לאחר שלוש ישיבות בלבד.

מדובר בהליך חדשני וייחודי. לראשונה, סוגיית היטלי השבחה התבררה בדרך של הסכמות ולא בהכרעה. המגשר ניקי פרימו (שמאי ותיק בעל שם וניסיון מוכח) ליווה את השיח המקצועי מול עמדות שמאי הצדדים, והם גיבשו יחדיו תמהיל נכון ומאוזן של רכיבי השמאות. השומה המוסכמת הובאה לאישור ועדת הפשרות ולבסוף להסדר גישור שקבל תוקף של פסק דין, וסיים תוך מספר שבועות סאגה שנמשכה שנים.

שוק הבנייה בישראל סובל מפער משמעותי בין הביקוש להיצע כאשר אחד החסמים הגדולים הוא מורכבות הליך התכנון. תהליכים שונים בענף הנדל"ן כמו קידום תכניות, הוצאת היתרים והשלמת פרויקטים, מלווים בקונפליקטים מצד בעלי אינטרסים מנוגדים, אשר עשויים להגיע להליך משפטי ארוך הכרוך בעצירת קידום התכנון הבנייה הפיתוח ובהוצאת משאבים רבים.

מנכ"ל מרכז השלטון המקומי שלמה דולברג: "מרכז השלטון המקומי, רואה חשיבות גדולה בהאצת תהליכי הבנייה ושחרור החסמים ומציע מערך של גישור ובניית הסכמות, להסרת התנגדויות באמצעות צוות מגשרים ובוררים מומחים בנושא, של הבית לגישור ובוררות".

עו"ד מיטל תשובה וינקלר היא מנהלת מרכז גישור