

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארון, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאורפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

מספרנו : 534/25

תל אביב

17 בספטמבר, 2008

חוזר משרד 25/08 : הארכת מועד להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197:
טעמים מיוחדים

1. סעיף 197 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") קובע את עקרון הזכאות לפיצויים בשל תכנית פוגעת במקרקעין שהיו בתחום התכנית או גובלים עימה.

2. סעיף 197 (ב) דן, בין היתר, במועד להגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף זה, וקובע כי

"(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; ..."

ההדגשה של הח.מ.

3. דהיינו, המחוקק מגביל את הזמן להגשת תביעה לפיצויים וקובע הסדר התיישנות סטטוטורי כעבור 3 שנים מיום אישור התכנית. זאת, מתוך כוונה לאזן בין הרצון לפצות את בעל הזכות במקרקעין על הפגיעה מהתכנית לבין אינטרסים ציבוריים, כגון הוודאות התקציבית של הוועדות המקומיות אשר אמורות לשלם את הפיצוי או חלקו.

4. יחד עם זאת, קובע הסיפא בסעיף 197 (ב) כי

"שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה."

ההדגשה של הח.מ.

5. דהיינו, על אף האמור ברישא, ניתן להאריך את התקופה האמורה של 3 שנים. ואולם, הסמכות שניתנה לשר הפנים להאריך את התקופה היא סמכות שבשיקול דעת, אשר יש

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

לעשות בה שימוש מצמצם למקרים חריגים בלבד, לאור צירוף המילים "מטעמים מיוחדים שיירשמו", בהם סייג המחוקק את סמכות השר.

6. שיקולי השר עוגנו בהנחיות מנהליות שפורסמו בחוזר מנכ"ל משרד הבנים, עליהם נמנים, בין השאר-

- סיבות אישיות בגינן נפגעה היכולת לדעת על קיומה ואישורה של התכנית הפוגעת (לדוגמא זקנה מופלגת או שהות בחו"ל במהלך תקופת האיחור, לרבות בשלב הכנת התכנית)

- קבלת מידע לא נכון מגורם מוסמך

- קיום מו"מ בין הועדה המקומית לבין המבקש. זאת, בתנאי שהמו"מ נוהל באופן שוטף ורציני, ושהבקשה הוגשה תוך זמן קצר מיום סיום הליכי המו"מ.

7. כמו כן, מכלול השיקולים ייבחן על רקע שיקולים אובייקטיביים, ובהם מידת האיחור בהגשת התביעה ומידת הפגיעה הנטענת כתוצאה מהתכנית. (בג"ץ 7250/97 סולימאני נ' שר הפנים).

8. בבג"ץ 1764/05 רבקה כסלו נ' שר הפנים טענו העותרים כי חלה פגיעה בחלקה שבבעלותם המשותפת עקב אישור תכנית מתאר שפורסמה למתן תוקף ב-1996, ובית המשפט בחן את השאלה האם התקיימו "טעמים מיוחדים" שמאפשרים לשר הפנים להאריך לעותרים את מועד הגשת תביעת הפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.

9. במקרה ד"ן הגישו העותרים, באמצעות בא כוחם, בקשה להארכת מועד להגשת תביעת פיצויים בחלוף קרוב ל-7 שנים מיום שאושרה התכנית. כלומר, נתבקשה הארכה של קרוב ל-4 שנים מתום התקופה הקבועה בחוק.

10. שר הפנים דחה את הבקשה להארכת מועד לאחר התייצעות עם צוות מיוחד ממינהל התכנון, שכלל נציג מנהל התכנון, נציג המחלקה המשפטית, ולאחר שקיבל את התייחסות הועדה המקומית, הועדה המחוזית, מע"צ ורכבת ישראל ואת תגובת העותרים ושקל את הבקשה. כך עשה שר הפנים גם לאחר שהתקבלו עמדות הצדדים ותגובת העותרים, אשר נבחנו פעם נוספת בהמלצת בית המשפט.

11. בג"ץ דחה את העתירה וזאת כיון משלא התמלאו התנאים כמפורט להלן, ולא נמצא טעם מיוחד לכך:

א. העותרים לא הוכיחו כי קיים משא ומתן שוטף ורציני בעניינם, כנדרש בתנאים שהציב חוזר מנכ"ל משרד הפנים.

ב. מאז אישור התכנית ועד להגשת הבקשה להארכת מועד להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק חלפו שבע שנים, שהם אינם בגדר זמן סביר לניהול מו"מ.

ג. העותרים היו מיוצגים על ידי עורך דין, אשר הגיש התנגדות לתכנית. עורכי הדין שייצגו את העותרים יכולים היו להגיש תביעת פיצויים במועד או לפנות לשר הפנים בסמוך למועד סיום התקופה.

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

12. לבסוף, הוסיף בית המשפט וציין, כי הביקורת השיפוטית על החלטות רשות מסומכת מופעלת בהתאם לאמות המידה הנהוגות במשפט הציבורי לעניין ביקורת על החלטות מנהליות, שעיקרה אי התערבות, אלא אם נמצא כי התקבלה החלטה בחריגה מסמכות, או תוך פגיעה בכללי הצדק הטבעי, או שהיא נגועה בשיקולים זרים, או באי סבירות קיצונית היורדים לשורשם של דברים.

13. נוכח שיקול הדעת המצומצם המסור לשר הפנים בסעיף 197(ב) לחוק לקבוע אם מתקיימים "טעמים מיוחדים" המאפשרים הארכת מועד להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197, נוהג בית המשפט איפוק בעניינים אלה ומצמצם את גדר התערבותו בהם.

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\2508170908pitzuy197.doc