

(16). שיקולים בהארכת מועדים על פי סעיף 197(ב) לחוק

התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

מטרת מסך זה הינה לפרוש מערך שיקולים שימשו לצורך בחינת בקשות להארכת מועדים על פי סעיף 197(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן החוק) ולקבלת החלטות בהן.

**מבוא**

סעיף 197(ב) לחוק הסמיך את שר הפנים להאריך את המועד להגשת תביעת פיצויים בגין פגיעת מקרקעין על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה.

עד לתיקון 43 לחוק נקבעה תקופה של שנה אחת להגשת תביעת פיצויים ולשר הפנים הוענקה הסמכות להארכת המועד "אם היתה סיבה סבירה לכך".

בתיקון 43 לחוק הוארכה התקופה לשלוש שנים ומנגד סמכויות השר להארכת התקופה צומצמה ל"טעמים מיוחדים שיירשמו". תוקפו של התיקון האמור בכל הנוגע לסעיף זה, נקבע ליום 1.1.196.

מטבעה של סמכות להארכת מועדים הקבועים בחיקוק, שאין היא נועדה לטפל אלא במקרים חריגים, באשר הכלל הוא עמידה במועדים שנקצבו בחיקוק. בהתאם להוראות החוק הננו נדרשים לבדוק, האם קיימת סיבה סבירה או טעמים מיוחדים להארכת המועד, לפי העניין.

במסגרת זאת, נדרשים אם כן לבחון את הסיבות והטעמים שמועלים כסיבה לאיחור האמור על רקע מידת האיחור. מכלול הסיבות והטעמים המועלים בכל מקרה, אינם דומים זה לזה ויתר על כן אין דומה משקל נימוק פלוני על רקע תשתית עובדתית מסוימת למשקלו על רקעת שתית עובדתית שונה והמכלול המצטבר של הנימוקים אף הוא יש לראותו על רקע מידת האיחור המשתנה ממקרה למקרה.

בשים לב להיותנו עוסקים אם כן במקרים חריגים, הרי שאין אפשרות לקבוע רשימה סגורה של קריטריונים אשר יתנו מענה מראש על מכלול המקרים או אף על חלקים ניכרים מהם ואין מנוס אלא לשקול כל מקרה לגופו ועל רקע נסיבותיו.

עם זאת, הנני רואה להוציא נוהל זה על מנת להגדיר ולהצביע על מכלול שיקולים אשר יש ליתן להם משקל - בכל מקרה לגופו - ולבחון אותם על רקע מידת האיחור שבגיננו מתבקשת הארכת המועד.

מטבע הדברים אין מדובר ברשימה ממצה של שיקולים, אלא ברשימה שיש בה כדי להצביע על כיוונים ומגמות.

### כללי

המקרים בהם הננו מתבקשים להאריך מועדים, מתייחסים בעיקרם לשתי תקופות. האחת הינה תקופה שבה נטען לאי ידיעה בפועל על קיום התכנית הפוגעת. השנייה, הינה תקופה שבה הפונה ידע על קיום התכנית הפוגעת אך השתהה בהגשת התביעה. ברובם של המקרים קיים שילוב זה או אחר של תקופות אלו במהלך תקופת האיחור.

רמת הסיבות הנדרשות לצורך הארכת מועד במצב העניינים השי הינה חמורה מזו שיש לדרוש כלפי המצב הראשון. זאת, באשר מוטל על אדם לפעול מיד עם ידיעתו בכל המהירות להגשת התביעה. אין האדם יכול לטעון שיש לו את מלוא התקופה הקבועה בחוק החל מידיעתו בפועל, מאחר והחוק קבע כי מרוץ הזמנים יחל בפרסום התכנית ברשומות, הא ותו לו.

### מן הכלל אל הפרט

#### **סיבות אישיות**

א. בהתאם להוראות החוק המועד הקובע למרוץ זמנים אינו תלוי בידיעה בפועל על קיום התכנית, אלה תלוי במועד פרסום התכנית ברשומות. עם זאת, קיימים נסיבות אישיות מיוחדות - במידה והוכחו כראוי ועל בסיס תיעוד וראיות - בהם מן הראוי לקחת בחשבון מצבים מיוחדים בהם נפגעה יכולתו של אדם לדעת על קיומה ואישורה של התכנית ובכלל זאת:

a. זקנה מופלגת, או אי כשירות משפטית בלא קיום אפוטרופוס או

גורם מטפל

- b. שהות ארוכה בחו"ל במהלך כל תקופת האיחור ולרבות בשלב התכנית התכנית, בלא שהיה גורם שטפל בענייני הפונה.
- c. מחלה או מוגבלות של המבקש שמנעה ממנו ידיעה על התכנית.
- ב. סיבות אישיות אלו ואחרות, יכולות לשמש גם כהצדקה לשיהוי בטיפול בהגשת הבקשה - אף אם היתה קיימת ידיעה בפועל על התכנית - וזאת בשל חוסר יכולת לממש את יכולת התביעה ולהגיש אותה.

### סיבות אחרות

- א. קיום סכסוך משפטי בנוגע לזכויות במקרקעין, שמנע ידיעה על התכנית או הגשת תביעה.
- ב. פגם בפרסום המקרקעין הכלולים בתכנית באופן שמנע מהמבקשים לדעת כי התכנית הפוגעת חלה על המקרקעין שבבעלותם או גובלת בהן.
- ג. קבלת מידע לא נכון מגורם מוסמך (מוסד תכנון/ הועדה המקומית/ הרשות המקומית) שהיה בו כדי למנוע ידיעה על קיום התכנית או למנוע הגשת תביעה.
- ד. קיום משא ומתן בין הועדה המקומית לבין המבקש, במשך תקופה סבירה, בכדי לבחון אפשרות למתן פיצוי (בין בכסף ובין בדרך אחרת) בגין פגיעה על פי סעיף 197 ובתנאי שהמשא ומתן נוהל באופן שוטף ורציני, יש בו כדי להוות סיבה שתצדיק הארכת מועד ובתנאי שהבקשה הוגשה תוך זמן קצר מסיום הליכי המשא ומתן.
- ה. ככלל לא תינתן הארכה לגורמים עסקיים.
- ו. ככלל לא תינתן הארכה למבקש שענייניו מטופלים על ידי אנשי מקצוע.
- ז. במכלול השיקולים יינתנו משקל לעמדתן של הוועדות המקומיות העלולות לחוב בחובת הפיצויים בגין הארכת המועד וזאת במיוחד בכל הנוגע להסכמתן של הוועדות המקומיות להארכת המועד המבוקשת.

דב גזית

(-)

מנכ"ל משרד הפנים