

Tzvi Shoob, LLB

Dikla Mosseri Tal, LLB  
Matityahou Erenreich, LLM  
Dafna Sirota-Hollander, LLM  
Galit Kit-Talmor, LLB  
Yana Sorin, LLB, MBA  
Avital Hay-Edri, LLB  
Yifat Ben-Arie, LLB  
Ran Gur-Arie, LLB  
Bracha Engelman, LLB



צבי שוב משרד עורכי דין  
Tzvi Shoob Law Offices

צבי שוב, עו"ד

דקלה מוסרי טל, עו"ד  
מתתיהו ארנריך, עו"ד  
דפנה סירוטה-הולנדר, עו"ד  
גלית קיט-טלמור, עו"ד  
יאנה סורין, עו"ד  
אביטל חי-אדרי, עו"ד  
יפעת בן אריה, עו"ד  
רן גור-אריה, עו"ד  
ברכה אנגלמן, עו"ד

בע"ה

001/5999

07 ספטמבר 2011 ח' אלול תשע"א

לכבוד

דן לאופר

יו"ר מחוז תל אביב בלשכת השמאים

באמצעות מייל: [lauer6@bezeqint.net](mailto:lauer6@bezeqint.net)

א.נ.,

**הנדון: תחילת תוקפה של תכנית לצורך התיישנות לתביעת פיצויים  
לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965**

במענה לפנייתך בדבר פרק הזמן העומד לבעל הקרקע הנפגע המעוניין להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") בגין תכנית שימור מבנים בתל אביב - תכנית 2650 ב (להלן: "תכנית השימור"), הריני מתכבד ליתן התייחסותי לסוגיה זו כדלקמן:

1. סוגיה זו של פרק הזמן העומד להגשת תביעת פיצויים בגין ירידת ערך, שנויה במחלוקת הנוצרת בשאלה הפרשנית מהי "תחילת תוקפה של תכנית" כאמור בסעיף 197(א), משמע, האם לבעל הקרקע הנפגע בגין תכנית עומדות 3 שנים בלבד או שמא 3 שנים ו-15 יום להגשת התביעה. וביתר פירוט:
2. בעוד שסעיף 197(א) לחוק קובע כי התביעה תוגש בגין נזקי התכנית לכל מי ש"ביום תחילתה של התכנית" היה בעל המקרקעין....", קובע סעיף 197(ב) כי התביעה לפיצויים תוגש "תוך שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית".
3. השוני בין שני סעיפים אלה עורר ספקות בנוגע לקביעת "יום הערכת נזקי התכנית". המחלוקת עלתה בשאלה האם יום הערכת הנזק הינו יום פרסום התכנית ברשומות – (קרי: 3 שנים) או 15 יום לאחר מכן שהוא למעשה וכמוגדר בסעיף 119 (א) לחוק "יום תחילת התכנית" (קרי: 3 שנים ו-15 יום).
4. מחלוקת זו הגיעה לא אחת בעיקר לפתחן של וועדות הערר אשר נדרשו לסוגיה זו. אלא, שעד ליום זה הדעות חלוקות ואין תמימות דעים בדבר ונראה, כי על המחוקק ליתן מענה לאנומליה שנוצרה בחוק בהתייחס לסוגיה זו.



Dikla Mosseri Tal, LLB  
Matityahou Erenreich, LLM  
Dafna Sirota-Hollander, LLM  
Galit Kit-Talmor, LLB  
Yana Sorin, LLB, MBA  
Avital Hay-Edri, LLB  
Yifat Ben-Arie, LLB  
Ran Gur-Arie, LLB  
Bracha Engelman, LLB

צבי שוב משרד עורכי דין  
Tzvi Shoob Law Offices

דקלה מוסרי טל, עו"ד  
מתתיהו ארנר׳ך, עו"ד  
דפנה סירוסה-הולנדר, עו"ד  
גלית קיט-טלמור, עו"ד  
יאנה סורין, עו"ד  
אביטל חי-אדרי, עו"ד  
יפעת בן אריה, עו"ד  
רן גור- אריה, עו"ד  
ברכה אנגלמן, עו"ד

5. כל עוד לא יתוקן המצב המשפטי, ברי כי ככלל רצוי להגיש את התביעה בתוך פרק הזמן של 3

שנים.

6. יחד עם זאת, ובמידה ולא הוגשה תביעה בתוך התקופה האמורה, הרי שעל פי המגמה המסתמנת בשורה של החלטות, שתובאנה להלן, נראה כי קיימת אפשרות להגיש תביעת פיצויים בתוך 3 שנים ו-15 יום ממועד פרסום התכנית ברשומות.

7. כך למשל, בעניין עררי כיכר המדינה בת"א, עררים מס' 5443-5706/03 רוחמה וגים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, במסגרתו (במסגרתו ייצג הח"מ חלק מן העוררים בערר זה) קבעה ועדת הערר מחוז תל אביב בראשותה של יו"ר הועדה דאז עו"ד עופרה פרידמן :

"כפי שאכן נטען, ועדת ערר זו קבעה לא אחת שהפרשנות שהיא נותנת לסעיף 119 לחוק היא, בשונה ממועד תחילתה של תכנית לכל דבר ועניין ולגביו יכולה להיות תחולה אף לאחר פרסום בעיתון, שבדרך כלל קודם לפרסום הרשומות, הרי שלגבי תביעת פיצויים מניין 15 הימים נספר ממועד הפרסום ברשומות. לאור זאת, המועד האחרון להגשת תביעה בגין פגיעת תכנית שפורסמה ברשומות ב-3.8.00 הינו 18.8.00. לפיכך אותן תביעות שהוגשו ב-17.8.03 הוגשו במועד (הדגשות אינן במקור- הח"מ).

8. קביעה דומה לפיה, יש למנות את המועד לצורך הגשת תביעה בתוך 15 יום ממועד הפרסום ברשומות נתנה בעררים מס' 5221-5211/05 נעמי ומיכאל יעקובי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים שם נקבע:

"לעניין הגשת תביעות לפיצויים החוק קובע שיש להמתין לפרסום ברשומות, ולא לפרסום בעיתון, וממנו יש למנות 15 יום כלשון סעיף 119(א) לצורך הגשת תביעת פיצויים... בהתאם לכך, הרי מועד הגשת התביעות לועדה המקומית במסירה אישית ב-5.9.04 הינו במסגרת 15 הימים שקבע החוק לגבי תכנית שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים ב-2.9.01 - כלומר, התביעות הוגשו בתום 3 שנים ו-3 ימים לאחר הפרסום של התכנית הנדונה ברשומות, דהיינו במסגרת 15 הימים שמאפשר החוק לעשות כן". (הדגשות אינן במקור- הח"מ).

9. כמו כן אף לאחרונה נתנה החלטה זהה בעניין ערר ימ/24/08 משה שחר ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ואח', שם קבעה ועדת הערר מחוז מרכז בראשות יו"ר הועדה עו"ד גלעד הס כי :

"הן לאור לשונו של החוק והן לאור תכליתו אנו סבורים כי מועד תחילת תוקפה של תכנית לצורך מניין המועדים להגשת סעיף 197 ("תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית") הינו המועד הקובע בסעיף 119(א) קרי 15 יום לאחר הפרסום האחרון". (הדגשות אינן במקור- הח"מ).



10. ועדת הערר בעניין "שחר" לעיל ציינה כי המסקנה אליה הגיע בהחלטתה זכתה לתמיכה עקיפה של בית המשפט העליון בבג"צ 6133/05 סימונה גרינברג נ' שר הפנים ואח' (פורסם במאגר נבו) – שם אומנם נדונה שאלה של בקשה לארכת מועד להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק ובית המשפט העליון אומנם לא דן במישרין בשאלת המועד ממנו יש למנות את המועדים, ברם, מתייחס מפורשות למועד הפרסום האחרון בתוספת 15 יום כמועד הנכון ולא למועד הפרסום ברשומות. וכלשון כב' השי' א' גרוניס כהאי לישנא:

"בחודש פברואר 1998 אושרה תכנית מתאר מפורטת ד/ח/237 ב"י 352/א'... התכנית נכנסה לתוקף ביום 11.3.98. לפיכך לפי הוראת סעיף 197 לחוק, על בעל זכות במקרקעין שראה עצמו נפגע על ידי התכנית היה להגיש את תביעת הפיצויים לועדה המקומית לתכנון ובניה תוך שלוש שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף".

עינינו הרואות, כי בית המשפט העליון אימץ כמועד למניית המועדים את מועד הפרסום האחרון ועוד 15 ימים ולא את מועד הפרסום ברשומות.

11. כן רלוונטיים לסוגיה בה עסקינן דברים שצוינו בערר 160/99 זאב ורינה גונן נ' ועדה המקומית לתו"ב זמורה, (פורסם במאגר נבו) שם קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"טוענת הועדה המקומית כי חלפו למעלה מ- 3 שנים ממועד הפרסום ברשומות אשר הוא המועד הקובע ועל כן התיישנה התביעה. אין אנו מקבלים טענה זו. ס' 197 קובע כי המועד הקובע הוא תחילת תוקפה של התכנית ולא מועד פרסום זה או אחר....

מכל מקום גם אם קיים ספק פרשני, ונאמר כי החוק סובל במקרה זה מס' פירושים לגיטימיים הרי שאנו מצווים להעדיף את הפרשנות אשר תפגע פחות באזרח במיוחד בעניינים אשר קשורים בפגיעה בקניינו של אדם ובמיוחד במקרה של "איחור" של מס' ימים בלבד. (חדגשות אינן במקור- הח"מ).

12. סקירת ההחלטות שהובאו לעיל מלמדות על מגמה פרשנית לפיה מניית המועדים להגשת תביעה לפי סעיף 197, הינה בתוך 3 שנים ממועד פרסום ברשומות בתוספת 15 יום. מן הראוי לציין כי הגם שיכול וקיימות החלטות סותרות בסוגיה בה דידן והנושא טרם בא על פתרונו, עדיין דעתנו כפרשנות ועדות הערר ובתי המשפט המבואות בהחלטות לעיל, ופרשנותן זו היא הנכונה והראויה ובה יש לילך.

13. עמדתנו זו, אף עולה בקנה אחד ומתיישבת עם הוראות חוק יסוד כבוד האדם וחירותו ובייחוד סעיף 3 לחוק זה לפיו "אין פוגעים בקניינו של אדם". דהיינו, אף אם מתעורר ספק פרשני לגבי המועד האחרון להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הרי שנוכח חוק יסוד כבוד האדם וחירותו יש



Dikla Mosseri Tal, LLB  
Matityahou Erenreich, LLM  
Dafna Sirota-Hollander, LLM  
Galit Kit-Talmor, LLB  
Yana Sorin, LLB, MBA  
Avital Hay-Edri, LLB  
Yifat Ben-Arie, LLB  
Ran Gur-Arie, LLB  
Bracha Engelman, LLB

צבי שוב משרד עורכי דין  
Tzvi Shoob Law Offices

דקלה מוסרי טל, עו"ד  
מתתיהו ארנר, עו"ד  
דפנה סירוטה-הולנדר, עו"ד  
גלית קיט-טלמור, עו"ד  
יאנה סורין, עו"ד  
אביטל חיי-אדרי, עו"ד  
יפעת בן אריה, עו"ד  
רן גור-אריה, עו"ד  
ברכה אנגלמן, עו"ד

להעדיף את הפרשנות השומרת על זכותו הקניינית של האדם על פני פרשנות הפוגעת בזכות זו, "קל וחומר" במקום בו מדובר בפער של ימים בודדים ולא מעבר לכך.

14. נציין עוד כי בסעיף 119 (ב) לחוק, שהוסף לחוק במסגרת תיקון 43 נקבע כי: "מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197."

יש הטוענים בהתייחס לסעיף זה, כי בהוספתו, התכוון המחוקק לקבוע מועד מיוחד ליום תחילתה של תכנית לצורך סעיף 197. אלא שסעיף זה נדון ארוכות בוועדות הערר, ולמרות ועל אף הוספתו ניתנו החלטות, שחלקן הובא לעיל, לפיהן גם אם קיימת פרשנות אחרת, עדיין ניתן להגיש תביעת פיצויים בתוך 3 שנים ו-15 יום.

15. יוער במאמר מוסגר כי על פי סעיף 197 (ב) לחוק קיימת אפשרות להגיש בקשה לארכת מועד לשר הפנים להגשת תביעת פיצויים. וכלשון הסעיף: "התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים ראשי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם עברה התקופה".

16. בקשר לכך נציין, כי הגם שלטעמנו המועד להגשת תביעה הינו בתוך 3 שנים ו-15 יום לאחר הפרסום ברשומות, הרי שגם אם יסבור מאן דהוא אחרת ועקב כך יידרש האזרח לפנות לשר הפנים בבקשה לארכת מועד בתוך תקופת 15 הימים הנוספים, הרי שבנסיבות שתוארו לעיל קרי: הן לאור המחלוקת הפרשנית והן לאור כך שמדובר בארכה קצרה בת מספר ימים, שומה על שר הפנים להיעתר למבוקש.

17. הדבר מקבל משנה תוקף בייחוד לאור העובדה שלשר הפנים סמכות להאריך המועדים כאמור בסעיף לעיל "אף אם עברה התקופה", על אחת כמה וכמה, מקום בו אין זה וודאי כי הגשת תביעה בפרק זמן של 15 יום, הינה אכן בחלוף הזמן שנקבע לכך בחוק.

18. לסיכום האמור, הח"מ בדעה כי המועד להגשת תביעת פיצויים הינו בתוך 3 שנים ממועד הפרסום התכנית ברשומות ו-15 יום נוספים. והדבר יפה שבעתיים ונכון בפרט כלפי הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אשר הייתה המשיבה באחת מהחלטות אלה (ר' עניין "רוחמה וגים ואח" המובא לעיל), ולפיכך מודעת היטב לעמדת ועדות הערר כאמור ועל כן נראה כי קיימת לה מניעות לסרב לקבל תביעות פיצויים בעניין השימור המוגשות בפרק זמן של שלוש שנים ו-15 יום ממועד פרסום התכנית ברשומות.

19. יודגש כי מכתבי זה נשלח לאחר חלוף תקופת 3 השנים מיום פרסום תכנית השימור, ונועד בעיקר לבעלי זכויות בנכסים המיועדים לשימור, שלא הגישו תביעת פיצויים בתוך המועד האמור ועל אף

Tzvi Shoob, LLB

Dikla Mosseri Tal, LLB  
Matityahou Erenreich, LLM  
Dafna Sirota-Hollander, LLM  
Galit Kit-Talmor, LLB  
Yana Sorin, LLB, MBA  
Avital Hay-Edri, LLB  
Yifat Ben-Arie, LLB  
Ran Gur-Arie, LLB  
Bracha Engelman, LLB



צבי שוב משרד עורכי דין  
Tzvi Shoob Law Offices

צבי שוב, עו"ד

דקלה מוסרי טל, עו"ד  
מתתיהו ארנריך, עו"ד  
דפנה סירוטה-הולנדר, עו"ד  
גלית קיט-טלמור, עו"ד  
יאנה סורין, עו"ד  
אביטל חי-אדרי, עו"ד  
יסעת בן אריה, עו"ד  
רן גור-אריה, עו"ד  
ברכה אנגלמן, עו"ד

- שאינן ודאות כי הטענה בדבר המועד האחרון להגשת התביעה תתקבל, הרי שבמצב עניינים בו לא הוגשה התביעה בתקופת 3 השנים, ולאור הרוח העולה מן ההחלטות המובאות לעיל, נראה כי רצוי לנסות ולהגיש תביעה בתקופת ה- 15 יום ולהתמודד עם טענת חלוף הזמן.
20. עם זאת ולמען הסר ספק יודגש כי אין במכתבי זה כדי להמליץ באופן גורף להגיש תביעות פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק לאחר חלוף שלוש השנים.
21. **הבהרה:** האמור במכתב זה אינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי ועל הקורא לפנות ולהתייעץ עם עו"ד המתמחה בתחום הספציפי ולבדוק כל נושא בפני עצמו בצורה פרטנית. כל המסתמך על האמור בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד והאחריות לכל תוצאה, ישירה או עקיפה, בשל הסתמכות על האמור, תחול על המשתמש בלבד.

בכבוד רב ובברכה,  
צבי שוב, עו"ד