



בס"ד

ח' בניסן, תשע"ט  
13 במאי, 2019

לכבוד

מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי  
חבר הוועדה לבחינת עבודת וועדות הערר לפיצויים והיטלי השבחה  
א.ג.נ.,

**הנדון: נייר עמדה מטעם לשכת שמאי מקרקעין**  
**בעניין עבודת וועדות הערר לפיצויים והיטלי השבחה**

בהמשך לפנייתך, לשכת שמאי מקרקעין בישראל מתכבדת בזה כגוף היציג של שמאי המקרקעין בישראל, להגיש לך נייר עמדה בנושא עבודת וועדות הערר לפיצויים והיטלי השבחה.

**ברמה העקרונית:**

הלשכה מציעה בזאת להעמיד לרשות וועדות הערר את הידע, המומחיות והמקצועיות שצברו חברי הלשכה לאורך השנים. אנו מציעים כי יתוקן תפקיד של "ידיד וועדת הערר" או תפקיד דומה לו, כך שבמקרים מיוחדים ועקרוניים תתבקש חוות דעת הלשכה כדי לסייע לוועדות הערר בתפקידן.

**ברמה הקונקרטית:**

הוספת הרכבים - עקב לחץ רב הנגרם בין היתר בשל ריבוי פניות לוועדות הערר, מומלץ להגדיל את מספר ההרכבים ולמנות הרכבים חדשים ונוספים.

שמאי כחלק מחברי ועדת הערר - לטעמינו נכון וראוי לפעול לצירוף שמאי מקרקעין לצוות האורגני של ועדות הערר. עניין זה יאפשר לוועדות לקבל את זווית הראיה השמאית כבר במהלך הדיון **עצמו**.

שמאי כחבר/משקיף במוסדות התכנון - מומלץ כי **בכל מוסד תכנוני** יהיה שמאי מקרקעין חלק מחברי המוסד עצמו או לפחות משקיף בו. עניין זה קריטי שכן ל"עין השמאית" יכולה להיות תרומה מכרעת עת קיום הדיון התכנוני עצמו. לשם הדוגמא יכול שמאי מקרקעין להתריע על פגיעות צפויות במקרקעין גובלים (והתביעות הצפויות בעקבותיהן) ומשמעותן הכלכלית. שיפור תכנוני על בסיס התייחסות השמאי **כבר בעת התכנון**, יכול לחסוך זמן התדיינות עתידי רב בוועדות הערר ובכך להפחית את העומס הקיים שם.

נספח שמאי לתכנית - עוד מומלץ כי לכל תכנית יוכן גם **נספח שמאי**. נספח זה יסכם ברמה הכלכלית - **שמאית** את עקרונותיה התכנוניים, ההנדסיים והמשפטיים של התכנית (זאת מעבר לנספחים האחרים הקיימים בה) ובכך יחסוך כאמור זמן התדיינות עתידי רב בוועדות הערר.

באינטרנט [E-mail: office@landvalue.org.il](mailto:office@landvalue.org.il) [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL)

יגאל אלון 159, ק' 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969, 03-5239419 פקס.

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419

התייחסות שמאית להחלטות ועדת הערר - קביעה כי בכל נושא בו דנה וועדת הערר ובו היבטים שמאיים (להבדיל מנושאים משפטיים/תכנוניים "טהורים", כגון בתיקי רישוי ותב"ע), יערוך שמאי המקרקעין שהינו חבר הוועדה מסמך התייחסותו שיהווה חלק בלתי נפרד מהחלטת הוועדה.

לוח דיונים קבוע מראש לסיום ההליך - קביעת לוח דיונים ולסיום הליכים. ככל והלוח לא מומלץ כי יקבע פתרון חלופי לפי המתווה שנקבע בסעיף 152 לחוק התו"ב. כמו כן יש מקום לבחון הקמת מערכת ממוחשבת עם לוח שנה ושעות לקביעת הדיונים. המערכת תציע מספר חלופות למועדי הדיון והצדדים יוכלו לקבוע מועד מוסכם מראש. הליך שכזה ימנע בקשות של הצדדים לדחיית מועדים ובכך יימנע הסרבול הקיים כיום. עוד מומלץ לבחון יצירת מערכת אלקטרונית בה ניתן להגיש את החומרים באופן מקוון – לדוגמה: כיום יש צורך להגיש את הערר ב- 5 עותקים לוועדה. הגשת החומר בצורה מקוונת תקל ותחסוך עלויות ומשאבים לצדדים ולוועדת הערר עצמה.

זכות השמאי לטעון בפני ועדת הערר - קיימים לא מעט מקרים, בהם לטעמינו לא ניתנת לשמאי אפשרות ראויה לטעון בפני ועדת הערר. יודגש כי ברובם המכריע של תיקי היטלי השבחה ופיצויים, שמאי המקרקעין בקיא היטב בנושאים בהם דנים וטענותיו יכולות לשפוך אור ולתרום תרומה רבה להבנת המקרה. מוצע בזה לאפשר לשמאי המקרקעין לטעון בכל התיקים בהם הוגשה חוות דעת שמאית.

נציג לשכה בוועדה לבחינת עבודות וועדות הערר לפיצויים והיטלי השבחה - נכון לטעמינו כי ללשכה יהיה נציג בוועדה הנכבדה, עת קיומם של דיונים בעניין עבודות ועדות הערר דוגמת הדיון הקרוב הצפוי להתקיים ב- 19.5.19.

האמור לעיל נכתב מתוך כוונה כנה ואמיתית לשיפור ולייעול ההליכים ואנו תקווה כי הדברים יפלו על אוזניים קשובות.

לשכת שמאי מקרקעין עומדת לרשות הוועדה לצורך מתן מענה לכל שאלה או הבהרה.

בברכה,

חיים מסילתי

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

העתק:

מר זאב ביילסקי, יו"ר מטה הדיור.  
מזכירות הלשכה.

באינטרנט [E-mail: office@landvalue.org.il](mailto:office@landvalue.org.il) [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL)

יגאל אלון 159, ק' 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419