



1.5.2013

לכבוד,  
מר הראל לוקר  
מנכ"ל משרד ראש הממשלה

נכבדי,

נודע לי לאחרונה, כי גורמים מסוימים העלו בפניך טענות לפיהן השינויים המוצעים בפרקים הכלכליים בחוק התכנון והבנייה יביאו לעלייה במחירי הדירות בישראל. אציין ואדגיש כבר בתחילת דברי - כל מי שטוען טענות כגון אלה, אינו יודע מה הוא סח, ומציג בפניך ובפני ממשלת ישראל מצג שווא.

כל מטרת השינויים המוצעים בחוק הייתה ועודנה, זירו וייעול הליכי התכנון והבנייה בישראל. מובן כי להליכים אלה קיימים היבטים כלכליים פרטניים, המוסדרים בפרקים הכלכליים, וגם בהם – ואולי בעיקר בהם – ראוי ליצור תנאי וודאות, תוך שמירה על כללי השמאות והצדק הטבעי. כמו כל מערכת כלכלית אחרת, גם שוק הנדל"ן מתייחס בזהירות לתנאי אי וודאות, וכל עוד אלה מתקיימים, השוק ימשיך ויתמחר אותם על הצד המחמיר. תיקון החוק הקיים, על כן, מבלי להתייחס לשינויים הנדרשים בפרקים הכלכליים, יהיה חסר, בלתי ראוי ויחטיא את מטרת השינויים המוצעים, על כל היבטיהם.

היטל ההשבחה, לדוגמא, נועד לאפשר לרשויות המקומיות לבצע עבודות פיתוח ותשתית ולרכוש קרקעות לצרכי ציבור. זהו כלי כלכלי יעיל וצודק, האמור לשקף את חלוקת העושר בין הציבור לפרט. בחוק בנוסחו הקיים, ובמיוחד לאור הדין הקיים, נוצר מצב שרשויות מקומיות גובות היטלי השבחה בערכים היסטוריים (עם הצמדות למדד), בעוד שההוצאה הציבורית שלמטרתה נועד היטל ההשבחה, היא בערכים כספיים ריאליים, הנכונים למועדה. אי צדק חברתי זה גורם לעיוות כלכלי חמור, הן כלפי רשויות והן כלפי אזרחים. פעם זה "מרוויח" ופעם האחר, כשמרכיב ההצמדה למדד הופך לעיתים, שלא בצדק, לחלק הארי בתשלום. חברי וועדת הכנסת המיוחדת שדנה בפרקים הכלכליים ברפורמה, הבינו את העיוות הבלתי נסבל, ולאחר דיונים ממושכים מאוד, גיבשו הצעות לשינויים הנדרשים לשם תיקון העיוותים.

עוד בשינויים המוצעים, סעיפים שמטרתם לסייע דווקא לחלשים מבין האזרחים (להבדיל מיזמי נדל"ן), ולהקל עליהם באותם מקרים בהם נדרשים לתשלום היטל השבחה.

בעוד שלא בכל השינויים המוצעים תומכת הלשכה, אני סבור וממליץ לאדוני כי ייכללו בהצעת החוק החדשה ויובאו לדיון מעמיק בפני הכנסת.

זו הייתה ונותרה עמדת לשכת שמאי מקרקעין, הארגון היציג של שמאי המקרקעין בישראל. כל שינוי בחוק התכנון והבנייה, שלא יכלול גם את השינויים המוצעים בפרקים אלה, יהיה חלקי ביותר, חסר ולא יסייע בהשגת מטרת התיקונים שהיא בראש ובראשונה - הפחתת מחירי הדיור בישראל.

ככל ועמדת הלשכה טעונה הבהרות נוספות, אשמח להציגן בפניך בכל דרך שתמצא לנכון.

בכבוד רב,

אוהד דנוס

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

העתק: מר טל אלדרוטי, השמאי הממשלתי הראשי.