

פרוטוקול מס' 43
מישיבת הוועדה המשותפת של ועדת הפנים והגנת הסביבה ושל ועדת הכלכלה
לדיון בהצ"ח התכנון והבנייה התש"ע-2010
יום שלישי, כ"ה בחשוון, התשע"ב (22/11/2011) בשעה 11:00

סדר היום:

הצעת חוק התכנון והבנייה, התש"ע-2010
פרקים ב' וג' בחלק ו' להצ"ח התכנון והבנייה, התש"ע-2010; היטל השבחה (ס. 445-418).

נכחו:

חברי הוועדה:

אמנון כהן – היו"ר
אבישי ברוורמן
אורי מקלב
חנא סוויד
חמד עמאר

מוזמנים:

שמאי אסיף	- יועץ חיצוני, משרד ראש הממשלה
עו"ד יהודה זמרת	- יועמ"ש, משרד הפנים
עו"ד כרמית יוליס	- מחלקת יעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
עו"ד ארז קמיניץ	- לשכה משפטית, משרד המשפטים
אסנת רוזן-קרמר	- אדריכלית ומתכננת, אגף בנייה, משרד הפנים
דוד וינברג	- מהנדס ארצי לתכנון, משרד הבריאות
עו"ד לינור דויטש	- התאחדות האיכרים
ישי פולק	- התאחדות האיכרים
אריה קמיל	- לשכת שמאי המקרקעין
אוהד דנוס	- יושב ראש לשכת שמאי מקרקעין
עו"ד נירית אהרון	- לשכה משפטית, רשות הטבע והגנים הלאומיים
עו"ד מיכה דרורי	- מנהל המחלקה המשפטית, התנועה הקיבוצית
עו"ד ארז סרי	- חברת החשמל
עו"ד נתן מאיר	- יועמ"ש מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15
יהודה כהן	- מנכ"ל התאחות בתי אולמות
גליה דוכין אריאלי	- נציגה, המשמר החברתי
עו"ד פזית ברץ-שלמון	- סגנית יועמ"ש, עירית תל-אביב
שי ברמן	- מנכ"ל איגוד המסעדות בישראל
עו"ד הילי פרייס	- יועמ"ש, חברת מקורות
ערן פרידלר	- סגן מנהל אגף הכנסות מבניה ופיתוח, עירית ת"א
דנה שיחור	- מנהלת מחלקת שומה והשבחה, עירית ת"א

- נציב הקבלנים והבוניס בישראל	מאיר ברקן
- יועמ"ש, מרכז המועצות האזוריות	עו"ד ירון מאיר
- מנכ"ל מרכז המועצות האזוריות	יצחק ישועה
- דיור ציבורי	דוד קשאני
- עמותת אדם טבע ודין	עו"ד שלי לם

ייעוץ משפטי:
איריס פרנקל-כהן

מנהלת הוועדה:
יפה שפירא

רשמת פרלמנטרית:
אתי אפלבוים, לאה קיקיון

הצעת חוק התכנון והבנייה, התש"ע-2010
פרקים ב' ו' וג' בחלק ו' להצ"ח התכנון והבנייה, התש"ע-2010; היטל השבחה (ס. 445-418).

היו"ר אמנון כהן:

בוקר טוב. אני פותח את ישיבת ועדה משותפת פנים וכלכלה. על סדר היום: הצעת חוק התכנון והבנייה התש"ע-2010.

הפרקים בהם נדון היום הם: פרק היטלי השבחה, מסעיף 418 עד 445. יהיה עוד דיון בנושא של היטל השבחה בסעיפים הבאים. בשבוע הבא הוועדה תתכנס בשדרות. אנחנו הולכים לחזק את הדרום וכולם מוזמנים. מי שרוצה, יוכל להצטרף איתנו להסעה לשדרות. החלק הראשון של הדיונים בשדרות יהיה בנושא דיור בר-השגה כי באזור שם רוצים לשמוע על הנושא הזה. נעדכן את הנוכחים מה עושה הוועדה בכל הנוגע לרפורמה בתכנון ובנייה בכל הנוגע לדיור בר-השגה. אני גם אעדכן את הציבור בנושא חקיקה משלימה בנושא הקנייני.

יש הצעת חוק פרטית שלי ויש הצעת חוק שמקדם אותה שר השיכון. בימים אלה הצוותים יושבים ודנים ואנחנו נעדכן את הוועדה היכן הדברים עומדים. יתכן ואצטרך לקדם את ההצעה הפרטית כי ההצעה הממשלתית תיתקל בהתנגדות ממשלתית. אנחנו מהווים קטליזטור לנושאים האלה ורוצים לקדם את הנושא. המטרה הסופית היא ששתי הצעות החוק יגיעו יחד להצבעה לקריאה שנייה ושלישית.

זכות הדיבור לממשלה שתציג לנו את כל הנושא של היטלי השבחה. מה היא מתכוונת לעשות? איך זה יהיה? מה ההבדל בין מה שהיה לבין מה שיהיה לאחר הרפורמה? אנחנו נלמד, נפתח את הדיון להתייחסויות ונתקדם.

כרמית יוליס:

(מציגה מצגת)

תודה אדוני. בעצם היום, כפי שאמרת, נתחיל לדון בפרק היטלי השבחה. הפרק הזה הוא חלק מהפרקים הכלכליים שבהצעת החוק. זה מתאים לנו אחרי הדיון הקודם בפיצויים. אסקור את היסודות המרכזיים שרלוונטיים להיטל השבחה וגם אתמקד מאוד בשינויים בין החוק הקיים לחוק המוצע.

מהו בעצם היטל השבחה? היטל השבחה זה היטל שחייב משלם לוועדה המקומית בגלל השבחה במקרקעין כשחובת התשלום קמה לחייב ביום המימוש. בהמשך אנחנו נדבר על מה נחשבת השבחה? מי הוא החייב? מהו מימוש ואיך הוא נקבע?

החוק קובע ששיעור ההיטל הוא מחצית מההשבחה, זה ממשיך את המצב הקיים היום. חשוב להדגיש שמה שמנחה בהיטל הזה זה עיקרון הצדק החלוקתי וחלוקת העושר. כלומר, ההנחה היא שאם יחיד, שיש לו קרקע התעשר בגלל פעילות תכנונית שהיא השבחה במקרקעין שלו, אז הוא צריך להשתתף עם הציבור באותה התעשרות, באותה השבחה בשיעור של מחצית מההשבחה שנוצרה.

מה למעשה תיחשב השבחה? השבחה זה עליית שווי הקרקע בגלל אחד מהגורמים הבאים - - -

אורי מקלב:

מחצית בכל ההשבחה או מחצית בקרקע?

כרמית יוליס:

מחצית מההשבחה. תכף נדבר איך היא נאמדת.

יהודה זמרת:

מודדים את ההשבחה ומשלמים חצי ממנה.

כרמית יוליס :

השיעור הוא מחצית מההשבחה.

השבחה היא עליית קרקע בגלל אחד ממה שהחוק מכנה גורמי ההשבחה. הקלאסי זה אישור תכנית שמשיבחה את המקרקעין, אישור תשריט חלוקה, אישור הקלה ואישור שימוש חורג. למעט תשריט חלוקה גם יתר גורמי ההשבחה קיימים גם בחוק הקיים. אנחנו סברנו שגם תשריט חלוקה למעשה מאפשר לבעלים או למחזיק בקרקע לעשות פעילות תכנונית שלא היתה מתאפשרת. אלמלא תשריט החלוקה ולכן גם הוא מהווה גורם השבחה.

מה נחשב מימוש? אני אזכיר שבמועד המימוש קמה החובה לשלם את ההיטל. מימוש הוא קבלת היתר או הקלה, עשיית שימוש בקרקע, קבלת היתר לשימוש חורג. גם עריכת הסכם מכר - - -

היו"ר אמנון כהן :

בשלב הזה הוא משלם?

כרמית יוליס :

כן. בשלב הזה הוא מממש את ההשבחה וזה המועד שחלה עליו חובת התשלום. מבחינתנו זה גם עריכת הסכם מכר שהוא הסכם להעברת בעלות או חכירה לדורות וגם העברת מניות באיגוד מקרקעין או העברת בעלות או חכירה לדורות בדרך אחרת. החוק קובע מה ייחשב עריכת הסכם ומה הסייגים לו ואנחנו נראה את זה בנוסח. גם קבלת תשלומי איזון לפי תכנית איחוד וחלוקה גם הם מהווים מימוש שמקים את החובה לשלם.

מה שמיוחד בהיטל השבחה הוא שיש פער זמנים מובנה בין אירוע המס לבין המועד שבו יש לשלם את ההיטל. הכוונה היא שההשבחה חלה, במקרה של תכנית השבחה, ביום שמתאשרת התכנית למעשה הקרקע הושבחה, אבל המועד שבו החייב יצטרך לשלם עשוי להיות מועד מאוחר ולפעמים מאוחר הרבה יותר, שהוא מועד המימוש. כמו שאמרתי, אירוע המס הוא ההשבחה ומועד התשלום הוא מועד המימוש. בדוגמה שלנו, יכולה להיות תכנית משביחה שהתאשרה בשנת 1980 וזה אירוע המס ורק ב-2010 כשמוכרים את הקרקע זה מועד המימוש ואז קמה חובת התשלום.

מי הוא החייב? הכלל שהנחה אותנו בחוק זה שהחייב הוא מי שנהנה מההשבחה בפועל. כלומר, אולי מבחינה משפטית ניתן יהיה לתאר חייבים אחרים אבל אנחנו תמיד חיפשנו את מי שנהנה מההשבחה.

היו"ר אמנון כהן :

מי שבאותו רגע מחזיק בקרקע?

כרמית יוליס :

כן, וכבר נראה מי עוד.

הדוגמה הכי פשוטה זה הבעלים שרשום בפנקסי המקרקעין כבעלים שבמועד המימוש הוא יהיה החייב. אלא אם כן יש לנו, למשל, חוכר לדורות שאז הוא יהיה החייב. גם החוק החדש מתייחס למצב שבו הזכויות בקרקע הן לא רשומות. לדוגמה יכול להיווצר מצב שבו הבעלים הרשום הוא א' אבל הוא עשה מאז עסקת מכר והיום ב' הוא המחזיק כדין במקרקעין, אבל הזכות שלו עדיין לא רשומה. בסיטואציה כזאת אנחנו דווקא נגבה את ההיטל והחייב יהיה אותו ב' על אף שהוא לא הבעלים הרשום. מי שקיבל את תשלומי האיזון גם הוא החייב מבחינתנו.

עוד פרוצדורה חדשה שהחוק מתייחס אליה ולא קיים בחוק הנוכחי הוא כשיש מספר חייבים. כשיש מספר חייבים, בסיטואציות מסוימות, החוק יאפשר רק לאחד מהם לשלם את ההיטל ויעמיד לו זכות להיפרע מהחייבים האחרים בהמשך. המטרה של הכנסת ההליך הזה היא בעצם למנוע קיפאון של המקרקעין. לכאורה עד שלא כל החייבים משלמים לא ניתן להוציא היתר או עסקת המכר עשויה להתעכב. על מנת שלא לעכב את ההליכים בקרקע אנחנו אפשרנו גם לחייב אחד לשלם ובמועד מאוחר יותר להיפרע מהיתר.

מועד תשלום ההיטל. כמו שאמרתי, מועד תשלום ההיטל הוא מועד המימוש. יש הרבה היגיון בקביעה כזאת מכיוון שזה המועד שהחייב נפגש עם הכסף. כלומר, ברגע שהוא באמת מממש את ההשבחה ואת ההתעשרות שלו יהיה הרבה יותר סביר לגבות ממנו את ההיטל במועד הזה. אבל, אפשרנו גם דרך של תשלום היטל על-פי בקשה. כלומר, במצב שחייב רוצה לשלם את ההיטל למרות שעדיין לא חל מועד המימוש, הוא יכול להגיע לוועדה המקומית ולבקש לשלם את זה במועד הזה גם אם עדיין לא חל מימוש וגם אם עדיין הוא לא נפגש עם הכסף שחל בעקבות ההשבחה..

ההבדל המשמעותי שהחוק הזה מציע לעומת החוק הקיים נוגע לעניינים שהם בעיקר שמאיים והם דרך חישוב ההשבחה. הכלל הוא שהשבחה מחושבת לפי הבדל בין המצב התכנוני הקיים לבין המצב התכנוני החדש ביום הקובע. אני אסקור את השינויים החדשים שהחוק החדש מציע ואחר-כך נדבר עליהם אחד לאחד.

החוק החדש קובע שהיום הקובע לחישוב ההשבחה יהיה יום המימוש. הוא גם קובע מה ייחשבו תכניות משביחות, איזה תכניות מחייבות בהשבחה. הכוונה היא שזה רק הוראות מפורטות. יש בו התעלמות מתכנית כללית שחלה על הקרקע, התעלמות מרכיב הפוטנציאל, התעלמות מבנייה או שימוש שנעשה בקרקע שלא כדין וגם יש התייחסות מפורטת מה קורה במצב שיש השבחה בגלל מספר תכניות משביחות, כשמבטלים את ההלכה שנקבעה בעליון בעניין פמיני ושיטת המדרגות.

ביחס ליום הקובע. בחוק הקיים היום הקובע הוא יום תחילת ההשבחה. בחוק החדש היום הקובע הוא יום המימוש. לדוגמה: אם בשנת 1980 אישרו תכנית ראשונה למגורים, בשנת 1986 היתה תכנית משביחה שהוסיפה זכויות בנייה ורק באוקטובר 2011 חל מועד המימוש ונמכרו הזכויות בנכס. לפי החוק הקיים היום הקובע שלנו יהיה 1.1.1986. ביחס למועד הזה אנחנו נבדוק מה ההבדל בשווי המקרקעין בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש ולאחר מכן תיערך הצמדה ליום המימוש לאוקטובר 2011. בעוד לפי החוק החדש היום הקובע הוא אותו אוקטובר 2011 וביחס ליום הזה אנחנו נבדוק מה שווי המקרקעין אילו לא היתה קיימת אותה תכנית משביחה ומה שווי המקרקעין עם התכנית המשביחה.

אורי מקלב:

אפשר לנמק את ההחלטה הזאת? החוק בא לעשות סדר? הוא בא למקסם רווחים של המדינה? יש היגיון סביב השינוי?

כרמית יוליס:

ההנחה שעומדת בבסיס הקביעה הזאת היא שהרבה יותר קל ליצור בה וודאות ביחס לחישוב ההיטל. כיוון שבדוגמה שנתתי, אם אנחנו הולכים לאחור לשנת 1986 להבין מה היה אז שווי המקרקעין עם ובלי התכנית, זאת הערכה שמאית שמבוססת על איזה אומדן שרצינו למנוע אותו ולהביא לוודאות הרבה יותר קרובה. כשאתה מדבר על מועד המימוש יותר קל לבדוק בכמה השביחה התכנית. התכנית יכולות להיות ישנות יותר.

אורי מקלב:

לשמאים יש דרך לחזות את זה. חברי הכנסת צריכים להבין את המשמעות. המשמעות היא אקוטית מאוד ודרמטית מאוד במיוחד על רקע עליית מחירי הדירות. אם אנחנו הולכים על ריבית שהיתה בשנת 1986 ועל זה מוסיפים ריבית והצמדות, 100,000 שקלים יכולים להיות 300,000 שקלים. אם אנחנו הולכים לפי התכנית של היום זה נהיה 1,000,000 שקלים מכיוון שהיו השווי הוא הרבה יותר גדול, הרבה יותר מעליית המדד.

היו"ר אמנון כהן:

אתה מתכוון לפי מחיר שוק.

אורי מקלב:

לפי מחיר שוק של היום. כדאי שתיתנו את ההסברים. אני רוצה להבין מה עומד מאחורי זה? לפעמים בחוק יש השקפת חיים.

היו"ר אמנון כהן:

איפה עומד הבג"צ לגבי הרשויות המקומיות?

כרמית יוליס:

זה רלוונטי לדיון של שבוע הבא.

היו"ר אמנון כהן:

אמרו לי שיש פשרה.

קריאה:

יש מגעים מתקדמים ממאוד.

היו"ר אמנון כהן:

יש מגעים טובים.

קריאה:

הרשויות נכנעו.

ארז קמיניץ:

הרשויות כל-כך נכנעו, הן הולכות לקבל הרבה הרבה כסף.

היו"ר אמנון כהן:

מי שמגיע – יקבל.

היו"ר אמנון כהן:

אני לא רוצה שיהיו לחצים על הוועדה, אני מעדיף שתהיה פשרה. נקבל החלטה עניינית ולא בגלל שאני רוצה לפתור בעיה חקיקתית.

ארז קמיניץ:

הממשלה מנסה לעשות הכול כדי שלאדוני יהיה נוח בדיונים אפילו אם הממשלה תשלם על זה הרבה כסף.

היו"ר אמנון כהן:

אם לא צריך לשלם – לא לשלם. אבל אם בית המשפט קבע שיש סעיפים שבגינם מגיע לרשויות המקומיות פיצוי כזה או אחר – הרשויות המקומיות קורסות ואם הן יקבלו משהו, אני בטוח שזה יהיה לטובת האוכלוסייה, לפיתוח, חינוך, רווחה, מדרכות, מעברי חצייה וכדומה.

אורי מקלב:

לדעתי רוב רובם זה מנהלי מקרקעי משלם.

ארז קמיניץ:

המנהל לא משלם היטלי השבחה, הוא משלם חלף היטל השבחה. זה דיון לשבוע הבא.

כרמית יוליס :

רציתי להתייחס לשאלה שעלתה פה ואני חושבת שיש לה שתי תשובות. הראשונה היא שמשמעות ההיטל, כמו שאמרת, נובע מהעיקרון של צדק חלוקתי וחלוקת העושר עם הציבור. רצינו להגיע למצב שבו ההיטל באמת ישקף מחצית מההשבחה. אם רוצים לבדוק בכמה האדם השבית, יהיה הכי נכון לגבות מס אמת ביחס למצב היום ולא ללכת לאחור למועדים הרבה יותר ישנים, מה גם שזה מגדיל את הוודאות שגם אותה רצינו ליצור.

מעבר לזה, ביחס לבעיה שאדוני העלה, אנחנו למעשה בודקים גם ביום המימוש מה היה שווי הקרקע עם התכנית ובלי התכנית. כלומר, ההבדל באמת צריך לשקף את ההשבחה בגלל ההליך התכנוני שקרה במקרקעין ולא סתם עליית שווי אחר. משני הטעמים האלה אנחנו נצמדנו להסדר הזה שקובע את יום המימוש.

ארז קמיניץ :

לפחות יש השקפת עולם אחרי השינוי.

כרמית יוליס :

זה גם קוהרנטי לפרק הפיצויים.

אבישי ברורמן :

כרמית יוליס :

החוק החדש גם קובע אלו תכניות ייחשבו תכניות משביחות וגם בזה יש הבדל משמעותי לעומת החוק הקיים. החוק הקיים קובע שתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת אלו שתי תכניות שמקימות את החבות בהיטל השבחה. ואילו בחוק החדש תכנית זה רק תכנית שכוללת רק תכניות מפורטות. גם זה בא מאותה תפישת עולם שאומרת שהמס צריך להיות אמיתי. אם התכנית היא לא מספיק מסוימת והשאלה אם היא תתממש או לא עדיין נתונה בסימן שאלה, לא נגבה בגינה היטל. רק כאשר התכנית באמת מאפשרת מימוש שלה והיא כוללת הוראות מפורטות.

בדיוק מהטעם הזה גם לא יינתן משקל לסוגים מסוימים של תכניות. למשל, תכנית כללית שחלה על הקרקע שלא הוצא על-פי היתר. לדוגמה, תכנית גגות. היא יכולה לחול על מתחם מאוד גדול כשיכול להיות שבחלק מהמקרקעין בכלל לא יהיה רלוונטי להוציא היתר על פיה. אז כל זמן שההיתר הוא לא היתר לפי אותה תכנית גגות לא נגבה בגינה השבחה. רק אם הוא יבקש היתר להוסיף חדר על הגג, שזה מה שתכנית גגות מאפשרת. בכל יתר המצבים, לא ישומו את הקרקע כאילו שיש עליה עוד תכנית משביחה שהיא תכנית הגגות כי זאת תכנית כללית.

אורי מקלב :

באחת הישיבות הקודמות נאמר שהרשות תעשה תכנית, תוסיף שימושים באזורים מסוימים, כולל גני ילדים, למשל, כדי למנוע את השימוש החורג. - - בעצם קיבלו את הזכות לקבל דירות וכל אחד שירצה למכור יבקשו היטל השבחה כי יש עוד תוספת בשימושים ואפשר להשכיר את זה לגן ילדים.

כרמית יוליס :

זה מאוד תלוי איך התכנית תקבע את זה. אם היא תקבע את זה באמצעות הוראות כלליות והיא תיכנס להגדרה של תכנית כללית אנחנו נראה את זה בנוסח.

אורי מקלב :

מה אתם מבקשים מהרשות שתעשה? אתם עשיתם מנגנון שיבטל את האפשרות לבקש הקלות ושימוש חורגים. כשאתם ביקשתם רישום מסודר, למה אתם מתכוונים?

כרמית יוליס :

תלוי מה הבעיה. אם הבעיה ממוקדמת על מגרש מסוים אז שאותו מגרש יגיש תכנית ספציפית.

היו"ר אמנון כהן :

הוא מדבר על מדיניות של רשות מקומית.

ארז, דיברנו על זה לפני שני דיונים.

אורי מקלב :

בעצם יוצא שאחד יבוא לממש את זה, הוא לא ישלם היטל השבחה.

כרמית יוליס :

ניקח לדוגמה גני ילדים. נניח שיאשרו תכנית כללית להוספה בדרך כזאת או אחרת - - -

ארז קמיניץ :

אני רוצה להיות מדויק ושלא תצא שגגה מלפני מה שאנחנו אומרים כרגע. הנוסח היום של תכנית כללית לא אומר בדיוק את מה שנאמר עכשיו.

כרמית יוליס :

יכול להיות שצריך לעשות עליו חשיבה נוספת.

ארז קמיניץ :

הנוסח היום של תכנית כללית מתייחס, לא בהיבט הארצי אלא בהיבט המקומי, רק למרתפים וגגות. יכול להיות שנעשה חשיבה נוספת. אם לא, אז לכאורה באמת אירוע התכנית הוא אירוע מס.

כרמית יוליס :

ההגדרה של תכנית כללית באמת מצומצמת רק לגגות ומרתפים. יכול מאוד להיות שצריך לעשות חשיבה נוספת לפי הבעיה שאתה מתאר. אם אכן ייכנס שינוי בהגדרה, אז מה שתיארת זה אכן יהיה המצב. כלומר, לא שמים על פיה אלא אם כן מוציאים על פיה היתר.

אורי מקלב :

אחרת אתם יוצרים מצב שכל עסקת מקרקעין - - -

יהודה זמרת :

זה המצב הקיים היום. היום אתה חייב על כל התכניות.

אורי מקלב :

אתה עשית את התיקון הזה כדי לא להעביר את זה. אני אומר שצריך להרחיב את זה לכל הדברים האחרים.

ארז קמיניץ :

אתה צודק. צריך להבין, גם היום יש אפשרות. ללא הכלל הזה, אם יש העברת מימוש על דרך של העברת זכויות צריך לשום את התכנית על כל מרכיביה. אם זה יוכנס להגדרה של תכנית כללית - - -

אורי מקלב:

נניח שעירייה עושה הרחבת דיור לאזור שלם. יש כאלה שעשו תכנית הרבה - - -

כרמית יוליס:

זה בדיוק מה שהתכוונתי, צריך לתקן את ההגדרה. אנחנו נבדוק.

אורי מקלב:

כשאתה מדבר על הרחבת שימושים צריך לרדת יותר לפרטים.

כרמית יוליס:

זה טעון ליבון גם מצידנו ביחס להגדרה של תכנית כללית אבל זה אמור לשרת את המטרה שאתה ציינת. באותו אופן, גם תכנית שכוללת הוראות פקיעה, שזה סוג של תכנית שהיא על תנאי ולכן גם היא לא בהכרח משביחה את המקרקעין אלא אם כן מבטיחים שאותן הוראות לא יפוגו.

הבדל נוסף, שאפשר להוציא היתר תוך 3 שנים. אי-אפשר לומר שתכנית כזאת משביחה אלא אם כן אתה באמת מוציא - - -

אורי מקלב:

יש תכניות עם מנגנון השמדה עצמית.

כרמית יוליס:

זה כולל הוראות פקיעה. אנחנו מנסים להיות יותר עדינים.

עוד הבדל ביחס למצב החוקי הקיים. הוא מאוד דומה ביחס למה שאמרנו לגבי הפיצויים וזה מה שאנחנו קוראים נטרול הפוטנציאל. הדוגמה הקלאסית זאת קרקע שמיועדת לחקלאות אבל היתה איזו הנחה או חשיבה של אותם בעלים או מחזיקים שיש איזה פוטנציאל תכנוני להשבחת המקרקעין. אנחנו לא נביא אותו בחשבון בקביעת שווי הקרקע. זה מסתדר עם מה שאמרתי לפני כן, שאנחנו מנסים שהמס הזה יהיה מס אמיתי והוא ייקח בחשבון את המצב התכנוני כפי שהוא ולא דווקא כפי שאדם סבר שהשווי יעלה באופן כזה או אחר. אחר-כך אני אתייחס למשמעויות של האמירה הזאת.

שימוש ובניה שלא כדין. בעינינו זה המובן מאליו אבל כתבנו שאם יש קרקע ונעשה בה שימוש, גם אם הוא שימוש רב שנים, זאת עמדת המדינה שהיא לגמרי מתבקשת והיא עולה בקנה אחד עם עיקרון החוקיות, שאם יש שימוש בנייה שנעשים בקרקע שלא כדין, גם הם לא יובאו בחשבון בקביעת ההשבחה ובקביעת שווי הקרקע במצב הקודם.

אורי מקלב:

אני רוצה להבין את הסעיף הקודם. דהיינו, גם אם יהיה בהסכם ביניהם סכום ערך שלא מאפיין קרקע חקלאית - - -

כרמית יוליס:

אנחנו נתעלם מזה בקביעת ההשבחה.

אורי מקלב:

מה עם הרשויות המקומיות?

ארז קמיניץ:

הם ירוויחו מאוד.

כרמית יוליס :

זה מסתדר עם מה שאומר עכשיו ביחס לשימוש ובנייה שלא כדיון. שני האלמנטים האלה, גם נטרול הפוטנציאל וגם התעלמות משימוש בבנייה שלא כדיון, התוצר שלהם זה בהחלט כן עליית ההשבחה כיוון שבמצב התכנוני הקודם אתה מתייחס אליו כפי שהוא. כלומר, אם הקרקע היא חקלאית אז היא חקלאית. גם אם במשך 20 שנה יש בה מרכז מסחרי, אנחנו לא נשום אותה לפי השווי של המרכז המסחרי באותו אופן. גם אם אדם סבר שיש פה פוטנציאל מסחרי למגורים, אנחנו עדיין נשום אותה לפי הערך החקלאי שלה. זה לא רלוונטי בהקשר הזה כמה האדם שילם עבורה או בכמה הוא קנה.

השבחה ברצף תכניות משביחות. הדיון הקיים היום הוא לפי הילכת פמיני, שאם נעשו כמה תכניות משביחות במקרקעין, בית המשפט העליון קבע שצריך לשום את ההשבחה לאחר כל תכנית ובסוף לצרף את צירוף כל ההשבחות מכל התכניות. בחוק החדש אנחנו מבטלים את ההלכה הזאת. זה עולה בקנה אחד עם הוודאות ויעול ההליך, גם ההליך השמאי. אנחנו מסתכלים על המצב התכנוני בהתחלה - - -

אורי מקלב :

"פמיני" זה הפסיקה של בית המשפט העליון על בית הכרם?

ארז קמיניץ :

כן.

כרמית יוליס :

גם המצב התכנוני החדש, בסוף התכנית המשביחה האחרונה וזה מונע סרבול.

הליך ההתדיינות ביחס להיטלי ההשבחה הוא רלוונטי גם לדיון הזה אבל אומר על זה כמה מילים. לפני תיקון 84 שנכנס לתוקף במאי 2009, לטעמנו ההליך לקה בפגמים כאלה ואחרים. תיקון 84 קבע הליך התדיינות יותר מהיר, יותר יעיל, באמצעות שמאים אחרים שממונים על-ידי שר המשפטים. במצב החדש באופן כללי אנחנו משמרים את הדיון שלפי תיקון 84.

בנוסף, החוק החדש קובע מועדים לעריכת השומה. יש אפשרות לנישום לבקש אמדן של השבחה, גם אם עדיין לא נעשה מימוש ואם עדיין לא הוצאה לו שומה. גם ביחס לפטורים יש הרבה חוסר ודאות ופסיקות סותרות של בתי המשפט. ניסינו לקבע את כל הפטורים שיש מקום לשמר אותם במספר סעיפים מצומצם, שלטעמנו יותר ברור מהבחינה המשפטית.

ייעוד כספי ההיטל. גם לזה יש התייחסות וכמובן גם לחלף היטל השבחה במקרקעי ישראל.

אם אני מסכמת, היתרונות של המצב החדש, לטעמנו, זה שהוא מגביר את הוודאות בקביעת ההשבחה, במיוחד בגלל קביעת היום הקובע כיום המימוש. המס ייגבה על בסיס נתונים יותר עובדתיים, עם פחות ספקולציות, גם ביחס לנטרול פוטנציאל תכנוני. השיעור שלו אמור להיות אמיתי יותר ולכן גם ההשתתפות עם הציבור, כשקובעים מחצית מההשבחה, גם היא תהיה אמיתית ונכונה יותר. הליך ההתדיינות יהיה יעיל. המטרה היא לייצר ודאות משפטית וכלכלית ביחס לפטור, גם ביחס לפטורים ולשיעור שלהם. תודה.

אורי מקלב :

מה לגבי סעיפי הערר?

כרמית יוליס :

זה בדיון הבא.

היו"ר אמנון כהן :

הדיון הבא יהיה ביום שלישי בשדרות.

כרמית יוליס :

הכוונה פה לתכנית שמכשירה שימוש או בנייה.

היו"ר אמנון כהן :

אבקש להתחיל להקריא.

כרמית יוליס :

**"חלק א': הגדרות ופרשנות
פרק א': הגדרות**

בחוק זה -

"בעל הקרקע" – בעל הקרקע אחד מאלה.

1. מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעלים אלא אם כן חל האמור בפסקה 2 ביחס לאותה קרקע.
2. מי שזכאי להירשם כבעלים ומחזיק כדין בקרקע.
3. חוכר לדורות;

"חוק הנאמנות" – חוק הנאמנות התשל"ט-1979.

"יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין" – מי שמונה לפי סעיף 2 לחוק שמאי המקרקעין.

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שתפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"שמאי מכריע", "שמאי מייעץ" – כמשמעותם בחלק ח';

"שמאי מקרקעין" – כמשמעותו בחוק שמאי המקרקעין;

"תביעה לפיצויים" – תביעה לפיצויים בשל פגיעה עקב תכנית, כמשמעה בפרק הראשון לחלק השישי;

"תכנית כללית" – תכנית שהיא אחת מאלה:

- (1) תכנית מתאר ארצית המאפשרת הוספת שימוש על השימושים המותרים בתכנית הכוללת הוראות מפורטות החלה על השטח או המאפשרת את הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית כאמור, והכול ללא צורך באישורה של תכנית נוספת;
- (2) תכנית מתאר מקומית החלה על כל מרחב התכנוני המקומי, או על כל שטח הרשות המקומית או היישוב או על חלק משמעותי מהם, והמאפשרת הוספת שימוש על השימושים המותרים בתכנית הכוללת הוראות מפורטות, או את הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה על פי התכנית הכוללת הוראות מפורטות, לצורך הקמתם של מרתפים או חדרים על גג בניין;
- (3) הוראות מפורטות או הוראות האוסרות או מגבילות שימוש או ניצול שטח שאותרו בתכנית קודמת שכללה הוראות מפורטות, לא ייחשבו הוראות אלה כתכנית כללית לעניין חוק זה.

איריס פרנקל-כהן :

לגבי הגדרת בעל מקרקעין, אנחנו קבענו איזו הגדרה אבל עדיין יש התלבטויות, במיוחד ברגע שיש יותר מאחד שאפשר להגדיר אותו כבעל מקרקעין ואז כדי ליצור את הוודאות, יכול להיות שצריך לדייק קצת יותר.

כרמית יוליס :

וגם יכול להיות שזה יחול רק על הפרק הזה ולא על החוק כולו. זה משהו שטעון בחינה.

איריס פרנקל-כהן :

צריך לשפץ אותו.

היו"ר אמנון כהן :

לאלה שהצטרפו עתה אני רוצה להבהיר שאנחנו קוראים את החוק וכל אחד יסמן לעצמו הערות. לאחר מכן נפתח את הדיון וכל אחד יתייחס לסעיפים. גם אם ההערות לא תתקבלנה זה לא סוף פסוק מכיוון שאנחנו מקיימים גם דיונים פנימיים בתוך הוועדה וגם אנחנו ננסה לשכנע.

כרמית יוליס :

פרק ב': היטל השבחה
סימן א': הגדרות

הגדרות

418. בפרק זה -

"איגוד מקרקעין" – כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין ;

"גורמי השבחה" – כל אחד מאלו :

- (1) אישורה של תכנית משביחה ;
- (2) אישור תשריט חלוקה ;
- (3) אישור הקלה ;
- (4) אישור שימוש חורג ;

"היום הקובע" -

1. במימוש זכויות בקרקע בפסקאות כמשמעותו בפסקות (1)419 ו-(3) להגדרה "מימוש זכויות"
(א) לעניין הגשת בקשה להיתר שאינה כוללת הקלה ושאינה בקשה לשימוש חורג – יום קליטת הבקשה להיתר ;
(ב) לעניין הגשת בקשה להיתר הכוללת הקלה או בקשה לשימוש חורג – יום החלטת רשות הרישוי בבקשה להקלה או בבקשה לשימוש חורג, בין אם התקבלה הבקשה להקלה או לשימוש החורג ובין אם נדחתה ;
(ג) לעניין עבודה או בנייה אשר פטורה מהיתר – יום השלמת הבנייה או העבודה ;
2. במימוש זכויות בקרקע כמשמעותו בסעיף (2)419 – יום תחילת השימוש בה בפועל ;
3. במימוש זכויות בקרקע כמשמעותו בסעיף (4)419 " – יום עריכת ההסכם בדבר מכירת הזכויות בקרקע או העברת הזכויות במניות איגוד המקרקעין ; היה תנאי מתלה בהסכם – יום מימוש התנאי ;
4. במימוש זכויות כמשמעותו בסעיף (5)419 – יום קבלת תשלומי האיזון ;
5. בתשלום היטל לפי בקשה, לפי הוראות סעיף (ב)420 – יום הגשת הבקשה לתשלום ההיטל ;
6. על אף האמור, במימוש שהוא מתן היתר לשימוש שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישורה של התכנית, ואשר מתייחס לבנייה או לשימוש שנעשו בקרקע ערב תחילתה של התכנית – יום תחילתה של התכנית ;

כרמית יוליס :

הכוונה פה לתכנית שהיא מכשירה שימוש או בנייה שנעשו שלא כדין.

אני ממשיכה להקריא :

"השבחה" – עליית שווייה של קרקע בשל כל אחד מגורמי השבחה
"יום תחילת ההיטל" – יום כ"ב בתמוז התשל"ה (1 ביולי 1975) ;

כרמית יוליס :

לפני המועד הזה לא קמה חובה לשלם היטלי השבחה ולכן זה יום חובת ההיטל.

ממשיכה להקריא :

- | | |
|--|--------------------------|
| לרבות עובד הוועדה המקומית שהסמיך לעניין פרק זה ; | "מהנדס הוועדה המקומית" - |
| התכניות החלות על הקרקע ביום הקובע ; | "מצב תכנוני חדש" - |
| התכניות שחלו על הקרקע במועד הקודם של מימוש הזכויות בקרקע או ביום תחילת ההיטל, לפי המאוחר ; | "מצב תכנוני קודם" - |
| בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח או בן זוג של כל אחד מאלה ; | "קרוב" - |

"תכנית" - תכנית הכוללת הוראות מפורטות שאושרה החל ביום תחילת ההיטל; ואולם, נדרש אישורו של תשריט בינוי כתנאי להיתר לפי תכנית כאמור, לא יראו אותה כתכנית לעניין פרק זה אלא אם כן אושר תשריט הבינוי.

"תכנית משביחה" - תכנית אשר גרמה לעליית שווייה של הקרקע עליה היא חלה בשל אחד מגורמי ההשבחה.

סימן ב': חבות בהיטל השבחה

מימוש זכויות בקרקע

419. מימוש זכויות בקרקע הוא אחד מאלה:

(1) קבלת היתר שלא ניתן היה לתתו אלמלא אחד או יותר מגורמי ההשבחה; בפסקה זו, "היתר" – לרבות הקלה וכן בנייה או עבודה הפטורים מקבלת היתר לפי סעיף 332;

כרמית יוליס:

אני אזכיר שלפי הליכי הרישוי של החוק החדש יש בנייה ושימוש מסוימים שיהיו פטורים מהיתר. בחוק הקיים אין דבר כזה וכולם חייבים בהשבחה. אנחנו רוצים שיהיה ברור שגם אותן עבודות שהן יהיו פתורות מהיתר לפי המצב החוקי החדש, הן עדיין יהיו חייבות בהשבחה.

ממשיכה להקריא:

"(2) עשיית שימוש בקרקע שאין עמו בנייה, ושאינו מחייב היתר לפי חוק זה, שלא ניתן היה לעשותו אלמלא אחד או יותר מגורמי ההשבחה;"

למשל, חנייה. זה שימוש שניתן לעשות לפי תכנית.

(3) קבלת היתר לשימוש חורג;
(4) עריכת הסכם להעברת בעלות או לחכירה לדורות בקרקע, או העברת מניות באיגוד מקרקעין, או העברת בעלות או חכירה לדורות בדרך אחרת, בתמורה או ללא תמורה (בחלק זה – מכירת זכות בקרקע), אך למעט כל אחד מאלה:

- א. הורשה, ויחולו הוראות סעיף 5(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, בשינויים המחויבים;
- ב. מכירת זכות בקרקע ללא תמורה מנאמן לנהנה על פי חוק הנאמנות; לא יוכר אדם כנאמן לעניין זה אלא אם כן מסר לוועדה המקומית הודעה על הנאמנות כמשמעה בחוק הנאמנות, בתוך 90 ימים מיום שנוצרה או בתוך 90 ימים מתחילתו של חוק זה, לפי המאוחר;
- ג. מכירת זכות בקרקע שהיא הקניית זכות לאפוטרופוס, למפרק או לכונס נכסים כמשמעה בסעיף 3 לחוק מיסוי מקרקעין;
- ד. פירוק שיתוף בקרקע מחמת פירוד בין בני זוג;
- ה. העברת זכות בקרקע ללא תמורה מאדם לקרובו;
- ו. רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות בקרקע, אשר המחזיק בקרקע בפועל לפני יום כ"ט בסיוון התשמ"א (1 ביולי 1981) היה בעליה כהגדרתו בחוק מס רכוש;"

כלומר, זה סוג של העברה שהיא רישומית אבל היא לא באמת העברת זכויות במקרקעין. למעשה כל סעיפי המשנה שאני מקריאה זה כל המקרים שבהם העברת זכויות לא תיחשב מכירה ולא תחויב בהיטל.

- ז. מימוש זכות בקרקע כשהתכנית המשביחה היא תכנית כללית או תכנית הכוללת הוראת פקיעה כאמור בסעיף 233, אלא אם כן התקיימו התנאים המבטיחים שהתכנית, או ההוראות בה העשויות לפקוע, לא יפקעו;
- ז. מכירת זכויות מחברה לבעל שליטה בה, ומבעל שליטה בחברה, לחברה;
- ח. מכירת זכות בקרקע ללא תמורה, שהיא העברה למדינה לפי חוק;

ט. מכירה של זכות בקרקע ללא תמורה מהמדינה לחברה ממשלתית או מרשות מקומית לתאגיד מים או לתאגיד עירוני שהוא בבעלותה המלאה של הרשות."

(1) קבלת תשלומי איזון לפי תכנית איחוד וחלוקה ביחס לחלק שבעדו שולמו תשלומי האיזון.

420. חבות בהיטל השבחה

- (א) חלה השבחה בקרקע, ומומשו הזכויות בה, ישלם החייב בהיטל לפי חוק זה היטל השבחה (בחלק זה – היטל) לפי האמור בפרק זה.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי החייב בהיטל לשלם את ההיטל אף אם לא מומשו הזכויות בקרקע, אם הגיש בקשה לכך (בפרק זה – תשלום היטל לפי בקשה).

החייב בהיטל

421.

- (א) החייב בהיטל הוא בעל הקרקע במועד המימוש, ובתשלום היטל לפי בקשה – בעליה במועד הגשת הבקשה.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בקרקע שהוכרה לדורות, החוכר לדורות הוא החייב בהיטל.
- (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) -

1. במימוש זכויות לפי סעיף 419(4) ביקש הקונה לשלם את ההיטל, רשאי הוא לשלמו; שולם ההיטל על ידי הקונה כאמור, רשאי הקונה להיפרע מהמוכר בעד תשלום ההיטל, ויחולו הוראות סעיף קטן (ה) בשינויים המחוייבים.

2. במימוש זכויות לפי סעיף 419(5), יהיה החייב בהיטל מי שקיבל תשלומי איזון.

- (ד) היו בעלים שותפים בקרקע (בפרק זה - שותפים) יחוב כל אחד מהם, לחוד, בהיטל, באופן יחסי לחלקו בקרקע.
- (ה)
- (1) על אף האמור בסעיף קטן (ד), במימוש זכויות לפי סעיף 419(1), רשאי מבקש ההיתר או אחד ממבקשי ההיתר לשלם את מלוא ההיטל אף שאינו חב בו על פי הוראות סעיף זה, ויחולו עליו הוראות אלה:

(א) חלף המועד הקבוע בסעיף 443 ולא נקטו השותפים בהליך שניתן לנקוט לפי חוק זה, לעניין עצם החיוב בהיטל או סכומו, רשאי מבקש ההיתר לשלם את ההיטל המגיע מכל השותפים, ובלבד שהודיע לשותפיו על כוונתו לעשות כן לפחות שבעה ימים לפני ביצוע התשלום;

(ב) שולם ההיטל על ידי מבקש ההיתר לפי הוראות פסקה (1), רשאי מבקש ההיתר להיפרע מכל אחד מהשותפים בשל חלקו של כל אחד מהם בהיטל ששולם על ידיו.

(2) השר רשאי לקבוע כי הוראות סעיף קטן זה, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על סוגי מימוש נוספים.

שיפוי מהבעלים לחוכר לדורות

422.

- (א) שילם את ההיטל חוכר לדורות, יהיה זכאי מהבעלים לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו חל ההיטל על השבחה החכירה לדורות בלבד.
- (ב)

1. בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה;
2. לא הוארכה החכירה כאמור בפסקה (1), זכאי החוכר לדורות לקבל מהבעלים את הסכום שנוכה מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד, ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל.

(ג) על אף האמור בסעיף זה, במקרקעי ישראל לא יהיה זכאי חוכר לדורות לשיפוי מאת הבעלים אלא אם כן מלוא הזכויות בקרקע וההחזקה בה שהחכירה רשות מקרקעי ישראל הוחזרו אליה, או אם זכות החכירה בקרקע הועברה בהסכמתה.

שיעור ההיטל

423. שיעור ההיטל הוא מחצית השבחה.

איריס פרנקל-כהן:

כאן יש הערה שלי שמתייחסת להערות שהוגשו על המגזר החקלאי, דהיינו, התאחדות האיכרים, התנועה הקיבוצית לגבי כפל תשלום. צריך לבדוק את זה לגבי סיטואציות ספציפיות. אני מקווה שתוכלו להציג סיטואציות כאלה ואז נוכל לבחון את זה מול ההגדרה של מה זה אותו חוכר לדורות.

היו"ר אמנון כהן:

ארז, תמשיך בבקשה להקריא.

ארז קמיניץ:

סימן ג': חישוב השבחה בקרקע

הוראות לעניין חישוב השבחה

424.

(א) בקביעת שוויה של קרקע לעניין פרק זה לא יובאו בחשבון -

- (1) תכנית כללית החלה על הקרקע אשר לא הוצא על פיה היתר באותה קרקע, אלא אם כן המימוש שבשלו משתלם ההיטל הוא קבלת היתר, לרבות היתר להקלה או לשימוש חורג שלא ניתן היה לתיתו אלמלא התכנית הכללית;
- (2) במימוש זכויות לפי סעיף 419(4), תכנית הכוללת הוראת פקיעה, או הוראה בתכנית שחלה עליה הוראת פקיעה, אלא אם כן נקבעו תנאים בתכנית המבטיחים שהתכנית או הוראות הפקיעה לא יפקעו, והתקיימו התנאים.
- (3) במימוש שאינו מימוש זכויות לפי סעיף 419(3), היתר לשימוש חורג שניתן לקרקע, אף שהוא עדיין בתוקף; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 434(ב).

(ב) שוויה של קרקע במצב התכנוני הקודם יהיה כפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, שמצבה התכנוני הוא כפי המצב התכנוני הקודם, ואשר לא צפויה להתאשר בה תכנית משביחה.

חישוב השבחה בשל תכנית משביחה

425.

(א) השבחה בקרקע בשל תכנית משביחה היא ההפרש בין שוויה של הקרקע ביום הקובע לפי המצב התכנוני החדש, ובין שוויה של הקרקע ביום הקובע אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם.

(ב) השבחה בקרקע בשל תכנית משביחה שהיא תכנית איחוד וחלוקה היא ההפרש בין שוויו, ביום הקובע, של מגרש תמורה, אחד או יותר, שהוקצה בשל חלקה נכנסת אחת או יותר, לפי המצב התכנוני החדש של מגרשי התמורה כאמור, ובין שוויין של חלקה נכנסת אחת או יותר, ביום הקובע אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם, בחישוב השבחה יובאו בחשבון תשלומי האיזון, ככל שנקבעו.

(ג) השבחה בשל תכנית משביחה החלה בקרקע של בעלים אחד, ועליהם בלבד, היא ההפרש שבין שוויה ביום הקובע של כל הקרקע שהייתה של הבעלים האחד ביום אישורה של התכנית, לפי המצב התכנוני החדש, ובין שוויה, ביום הקובע, של קרקע כאמור אילו חל עליה המצב התכנוני הקודם;

לעניין זה

(1) "קרקע של בעלים אחד" –

(א) קרקע שיש לה בעלים אחד ואין בה חוכר לדורות; ואולם היתה הקרקע מקרקעי ישראל - גם אם יש בה חוכר לדורות אחד.

(ב) קרקע שיש בה בעלים אחד וקרקע המיועדת לצורכי ציבור, שבעליה הם המדינה או הרשות המקומית.

(2) "בעלים אחד" – לרבות מספר בעלים במשותף, ובלבד שחלקם היחסי של כל אחד מאותם בעלים בכל הקרקעות שבתחום התוכנית הוא אותו חלק.

השבחה בקרקע בשל אישור תשריט חלוקה

426. השבחה בקרקע בשל אישור תשריט חלוקה כאמור בפסקה (2) להגדרה "השבחה", היא ההפרש בין שווייה של הקרקע שעליה חל התשריט ביום הקובע, ובין שווייה של הקרקע ביום הקובע אילו לא חל עליה התשריט.

השבחה בקרקע בשל אישור הקלה

427. השבחה בקרקע בשל אישור הקלה כאמור בפסקה (3) להגדרה "השבחה" היא ההפרש בין שווייה של הקרקע ביום הקובע אילו המצב התכנוני החדש היה כולל את מה שהותר כהקלה, ובין שווייה של הקרקע ביום הקובע לפי המצב התכנוני החדש ללא הקלה.

השבחה בקרקע בשל אישור שימוש חורג

428.

(א) השבחה בקרקע בשל אישור שימוש חורג כאמור בפסקה (4) להגדרה "השבחה" היא ההפרש בין שווייה של הקרקע ביום הקובע ששימוש שהותר כשימוש חורג מותר בה לתקופה שבה הותר, ובין שווייה של הקרקע ביום הקובע ששימוש כאמור אינו מותר בה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ראה מהנדס הוועדה המקומית שנעשה על ידי מבקש ההיתר או מי שהורשה על ידיו או על ידי קרובו שימוש אסור לפני שניתן ההיתר לשימוש חורג, תחשב ההשבחה למלוא תקופת השימוש בקרקע, לרבות תקופת השימוש לפני מתן היתר לשימוש חורג כאמור; לצורך חישוב תקופת השימוש, יהיה מועד תחילת השימוש בפועל כפי שקבע מהנדס הוועדה המקומית כיום הקובע לעניין זה, לאחר שנתן למבקש ההיתר הזדמנות לטעון בפניו לעניין זה.

(ג) ההוצאות הנדרשות לצורך התאמת הקרקע לשימוש החורג ייקבעו באופן בו היו נקבעות אילו היתה הייתה מתאשרת תכנית משביחה בקרקע באותה התקופה ובאותו הייעוד.

מימוש קודם

429. נעשה מימוש הזכויות הקודם בקרקע לפני תחילתו של חוק זה, והובאו בחשבון לצורך חישוב ההיטל בשל אותו מימוש תכניות שלא כמשמען בפרק זה, יובאו תכניות אלו בחשבון בקביעת שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם.

השבחה כשקיימת תכנית פוגעת

430. על קביעת השבחה בקרקע שחלה עליה תכנית פוגעת שתחילתה לאחר מימוש הזכויות הקודם בקרקע, יחולו הוראות סעיף 425, בשינויים אלה:

(1) לא שולמו פיצויים בשל הפגיעה בקרקע לפי פרק א' בחלק זה, יהיה המצב התכנוני הקודם של הקרקע לעניין חישוב ההשבחה, מצבה התכנוני ערב אישורה של התכנית הפוגעת, ובלבד שהחייב בהיטל נתן הסכמתו לכך.

(2) שולמו פיצויים בשל הפגיעה בקרקע לפי פרק א' בחלק זה, או שהחייב לא נתן הסכמתו כאמור בפסקה (1), יהיה המצב התכנוני הקודם לעניין חישוב ההשבחה מצבה התכנוני על פי התכנית הפוגעת; שווייה של הקרקע במצב התכנוני הקודם ייקבע בהתאם לקביעותיה של הערכאה המוסמכת האחרונה, שקבעה את הפיצויים לפי פרק א' בחלק זה, בשינויים המחויבים משינוי היום הקובע.

השבחה כשהתכנית מאפשרת מספר שימושים
431.

(א) חלה השבחה בקרקע, ועל פי המצב התכנוני החדש ניתן לעשות בה שימושים שונים, תיקבע שומת ההשבחה כך -

- (1) במימוש זכויות כאמור בסעיף 1)419 – לפי השימוש שהתבקש בבקשה להיתר ;
- (2) במימוש זכויות כאמור בסעיף 2)419 – לפי השימוש שנעשה בקרקע ;
- (3) במימוש זכויות כאמור בסעיף 4)419 או (5) – לפי השימוש שיש בו לגרום להשבחה המרבית של הקרקע על פי המצב התכנוני החדש.

(ב) היה מימוש זכויות קודם בקרקע, שהוא מימוש זכויות כאמור בסעיף קטן (א)1), או (2), והוגשה בקשה לשימוש מותר אחר בקרקע (בפרק זה – בקשה חדשה), תיקבע שומת ההשבחה לפי ההפרש שבין שווי הקרקע שהשימוש המותר בה הוא השימוש שהתבקש בבקשה החדשה, ובין שווי הקרקע שהשימוש המותר בה הוא השימוש לפי מימוש הזכויות הקודם.

השבחה בשל הוצאת היתר לחלק מהשטח הכולל המותר לבנייה
432.

(א) הוגשה בקשה להיתר לבנייה של חלק מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי המצב התכנוני החדש, יחושב היטל ההשבחה על פי השטח לבנייה המבוקש בהיתר.

(ב) הוגשה בקשה להיתר להקמתו של בניין במגרש שהוקם בו בעבר בניין ששולם בשלו היטל השבחה, יחושב היטל ההשבחה על פי השטח המבוקש בהיתר העולה על שטחו של הבניין שהיה קיים במגרש.

בנייה או שימוש שלא כדין

433. בקביעת שוויה של קרקע לעניין פרק זה לא יובאו בחשבון בנייה של בניין או חלק ממנו, או שימוש שנעשו בה שלא כדין.

סכומו של היטל השבחה**434.**

(א) היטל ההשבחה יהיה בסכום הקבוע בשומת ההשבחה כפי שנערכה לפי הוראות סעיף 438 או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר המוסמכת או בית המשפט, לפי העניין.

(ב) אושרה תכנית משביחה המתירה אותו שימוש שהותר באישור לשימוש חורג קודם לתום תקופת תוקפו של שימוש זה, יופחת מסכום היטל ההשבחה עקב אישור התכנית החלק היחסי של היטל ששולם בשל השימוש החורג, כפי היחס בין התקופה שנותרה להיתר לאחר היום הקובע ובין תקופת ההיתר שבשלה שולם היטל.

היו"ר אמנון כהן:

אני רואה שהשקעתם פה הרבה מאמץ.

ארז קמיניץ:

באנו מוכנים.

ממשיך להקריא:

”סימן ד’: הודעה על עסקה בקרקע ועל תחילת השימוש בה

הודעה על תחילת שימוש בקרקע

435.

(א) התחיל אדם לעשות שימוש שאינו טעון היתר בקרקע והשימוש מהווה מימוש זכויות כאמור בסעיף 419(2) להגדרה "מימוש זכויות", יודיע על כך לוועדה המקומית בתוך 30 ימים מתחילת השימוש כאמור.

(ב)

(1) לא הודיע חייב בהיטל על תחילת שימוש כאמור בסעיף קטן (א), וראה מהנדס הוועדה המקומית שנעשה בקרקע שימוש כאמור, יורה לשמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית לערוך שומת השבחה; המהנדס יקבע את המועד שבו התחיל השימוש כאמור, ובלבד שניתנה לחייב בהיטל הזדמנות לטעון בפניו בעניין זה; מועד זה יהיה המועד הקובע לעניין עריכת שומת השבחה;

(2) שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית יערוך שומת השבחה על פי המידע המצוי בידו.

הודעה על חתימת הסכם למכירת זכות בקרקע
436.

(א) נמכרה זכות בקרקע המהווה מימוש זכויות כאמור בסעיף 419(4), ימסור החייב בהיטל לפי חוק זה לוועדה המקומית, בתוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם למכירת הזכות כאמור, הודעה בדבר חתימתו והמועד שבו נחתם; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן מסירת ההודעה לפי סעיף זה ופרטיה, לרבות הוראות לעניין שמירת סודיות ההסכם או פרטים מסוימים שבו.

(ב) להודעה כאמור בסעיף קטן (א) יצורפו ההסכם או המסמך שעל פיו נעשתה מכירת הזכות בקרקע, ומסמכים נוספים כפי שקבע השר.

(ג) לא צירף החייב בהיטל את המסמכים כאמור בסעיף קטן (ב), כולם או חלקם, יראו אותו כמי שלא הודיע לוועדה המקומית על חתימת ההסכם למכירת זכות בקרקע במועד כאמור בסעיף קטן (א).

(ד) לא הודיע החייב בהיטל לוועדה מקומית על חתימת הסכם למכירת זכות בקרקע לפי סעיף זה, ונודע למהנדס הוועדה המקומית על חתימת ההסכם, יקבע את מועד חתימת ההסכם לאחר שנתן לחייב בהיטל הזדמנות לטעון בפניו לעניין זה ויורה לשמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית לערוך לנכס שומת השבחה; שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית יערוך שומת השבחה על פי המידע המצוי בידו.

כרמית יוליס:

"סימן ה': הליכים לעניין ההיטל

מועד עריכת שומת השבחה על ידי ועדה מקומית
437.

(א) שומת השבחה מטעם הוועדה המקומית תיערך על ידי שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית, ותימסר לחייב בהיטל, לא יאוחר ממועדים אלה:

(1) הוגשה בקשה להיתר שחלים עליה הליכי רישוי בדרך מקוצרת, לפי סימן ה': רישוי בדרך מקוצרת, לפרק א' בחלק ה' – בתוך 40 ימים מיום קליטת הבקשה כאמור;

(2) הוגשה בקשה להיתר בהתאם לתכנית על פי סימן ג': הגשת הבקשה להיתר ובדיקתה, לפרק א' בחלק ה' – בתוך 75 ימים מיום קליטת הבקשה כאמור;

(3) הוגשה בקשה להקלה או לשימוש חורג – בתוך 75 ימים מיום החלטת רשות הרישוי בבקשה;

(4) במימוש זכויות בקרקע כאמור בסעיף 419(4) – בתוך 90 ימים מהיום שבו נמסרה לוועדה המקומית הודעה כאמור בסעיף 436;

(5) בתשלום היטל לפי בקשה כאמור בסעיף 420(ב) – בתוך 90 ימים מיום הגשת הבקשה.

(ב) מהנדס הוועדה המקומית רשאי להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה, אם ראה כי מחמת מורכבותה של שומת השבחה או מחמת נסיבות מיוחדות אחרות, יש צורך בכך.

אמזן היטל לפי בקשה של מבקש היתר
.438

- (א) עמד מבקש היתר בתנאים להוצאת היתר, אך לא הוצאה לו שומת השבחה על ידי ועדה מקומית, יערוך שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית שהוטל עליו לערוך את שומת ההשבחה על פי סעיף 437, לבקשת מבקש היתר, אמזן של היטל ההשבחה, וימסור אותו למבקש בתוך עשרה ימים מיום שהוגשה הבקשה לפי סעיף זה (בפסקה זו - אמזן היטל).
- (ב) אמזן ההיטל לא יהווה שומת מקרקעין ולא יחולו עליו הוראות כל דין החלות על שומת מקרקעין כאמור; לא יהיה באמזן ההיטל כדי להשפיע על עריכת שומת ההשבחה על ידי שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית והוא לא ישמש ראיה בהליכים לקביעת היטל השבחה לפי פרק זה.
- (ג) נערך אמזן היטל, ויראו את הסכום שנקבע באמזן כסכום שנקבע בשומת ההשבחה לצורך סעיף 444(ג), וזאת כל עוד לא מסרה הוועדה המקומית שומת השבחה למבקש היתר."

הכוונה שזה יסייע לו אם הוא ירצה להוציא ערבות. לצורך ערבות זה מספיק טוב. אם ערכו לו אמזן זה מספיק טוב, הוא יכול לתת ערבות ולהוציא היתר על-אף שההליכים עוד לא הסתיימו. ביחס לכל יתר ההליכים זה לא מחייב.

"תיקון טעות בשומת השבחה מטעם ועדה מקומית
.439

- (א)
- (1) חייב בהיטל שהומצאה לו שומת השבחה כאמור בסעיף 437 רשאי לפנות למהנדס הוועדה המקומית, בתוך 21 ימים מיום שהומצאה לו שומת ההשבחה כאמור, ולבקשו לתקנה אם סבר שנפלה בה טעות בפרטי הקרקע, בנתונים הפיזיים של הקרקע, בתיאור הזכויות שיש לחייב בקרקע, או ששומת ההשבחה לא התבססה על כל התכניות החלות על הקרקע, או התבססה על תכניות שאינן חלות עליה (בפרק זה – בקשה לתיקון טעות בשומת השבחה);
- (2) בקשה לפי פסקה (1) תוגש בכתב, ותפרט את הטעויות שנפלו לדעת החייב בשומת ההשבחה ואת הנתונים הנכונים לדעתו.
- (ב)
- (1) קיבל מהנדס ועדה מקומית בקשה לתיקון טעות בשומת השבחה, יעבירה להתייחסותו של שמאי המקרקעין שערך את שומת ההשבחה; שמאי המקרקעין שערך את שומת ההשבחה כאמור יגיש למהנדס הוועדה המקומית, בתוך 14 ימים מקבלת הבקשה לתיקון טעות בשומת ההשבחה, התייחסות בכתב לטענות על טעויות שנפלו בשומת ההשבחה ומהנדס הוועדה יודיע על כך לחייב בהיטל בתוך 21 ימים מהיום בו נתקבלה הבקשה לתיקון טעות בשומה; נקבע כי יש צורך בהכנת שומה מתוקנת, תצורף להודעה שומה מתוקנת כאמור בפסקה (2).
- (2) ראה שמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית שנפלו טעויות כאמור, יערוך שומת השבחה מתוקנת, ויצייין בה את הטעויות שנפלו בשומת ההשבחה הקודמת ואת התיקונים שהוכנסו על ידיו תוך 14 ימים מיום בו התקבלה הבקשה לתיקון טעות בשומה;
- (ג) ראה מהנדס הוועדה המקומית ששומת השבחה מטעם הוועדה המקומית התבססה על פרט מטעה או כוזב שמסר החייב בהיטל או אדם אחר מטעמו לוועדה, יורה לשמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית לתקן את שומת ההשבחה, וימסור לחייב בהיטל שומת השבחה מתוקנת, אף אם שילם את ההיטל על פי שומת ההשבחה של הוועדה שנמסרה לו ובלבד שניתנה לחייב בהיטל הזדמנות לטעון בפניו בעניין זה.
- (ד) קיבל נישום הודעה או שומה מתוקנת כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג), רשאי הוא לערור על שומת ההשבחה תוך 21 ימים מיום שהומצאה לו ההודעה או השומה המתוקנת ויחולו הוראות סעיף 440 בשינויים המחויבים."

כלומר, עצם זה שהוועדה עדיין לא החזירה לו תשובה אם מתקנים לו את השומה או לא, זה לא ממש פוגע במרוץ הימים שבהם הוא יכול לערר על השומה. נותנים לו פרק זמן מספיק אם הוא רוצה לערור על מה שימצאו לו בסופו של יום.

"ערר על שומת השבחה**440.**

(א) על שומת השבחה מטעם ועדה מקומית רשאי החייב בהיטל לערור לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה המוסמכת, בתוך 45 ימים מיום שבו נמסרה לחייב בהיטל שומת השבחה כאמור; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה כאמור רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) נמחק.

(ג) מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, ואם לא פנה קודם לכן לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה המוסמכת, לפנות בתוך 45 ימים מיום שבו הומצאה לו שומת השבחה, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ד) לבקשת החייב בהיטל והוועדה המקומית רשאי יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין למנות הרכב של שלושה שמאים מכריעים (בחוק זה – הרכב שמאים מכריעים) לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; מינה יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין הרכב שמאים מכריעים, יקבע את יושב ראש ההרכב; החלטה של הרכב שמאים מכריעים תתקבל ברוב דעות.

ערר על הכרעת שמאי מכריע.**441.**

(א) על החלטתם של שמאי מכריע או של הרכב שמאים מכריעים כאמור בסעיף 440, יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה המוסמכת בתוך 45 ימים מיום המצאת החלטה של השמאי המכריע או הרכב השמאים המכריעים, לפי העניין; יושב ראש ועדת הערר רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו; ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאית, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו.

(ב) ועדת הערר תדון ותחליט בערר כאמור בסעיף קטן (א) בתוך 90 ימים מיום שהוגש."

אריס פרנקל-כהן:

כאן יש הערה שלי לגבי עריכת שומה לגבי חיובים קטנים יחסית. למעשה כל חיוב מחייב 3 שומות. שורה של הרשות המקומית, של הוועדה המקומית, של הנישום ושומה של שמאי מכריע. יש מקרים שהשומות קטנות יחסית ויכול להיות שלא שווה. הרעיון שאנחנו העלינו היה שאותו שמאי מכריע, באותם מקרים ישמש כשמאי מכריע, כלומר, שתהיה שומה אחת.

ארז קמיניץ:

את אומרת שלא תהיה שומת ועדה?

אריס פרנקל-כהן:

שתהיה שומה אחת.

רחל אלטרמן:

זאת הערה מאוד חשובה.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו נמשיך ואחר-כך נלבן את הדברים.

כרמית יוליס :**”סימן ו’: מועד תשלום ההיטל****מועד תשלום ההיטל**

442. ההיטל ישולם, לפי הוראות סימן זה, בתוך 50 ימים מהמועד המאוחר מבין כל אלה:

- (1) מסירת שומת ההשבחה מטעם הוועדה המקומית לחייב בהיטל;
- (2) מסירת החלטת השמאי המכריע לחייב בהיטל;
- (3) מסירת החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה המוסמכת לחייב בהיטל;
- (4) מתן פסק דין סופי של בית משפט.

הצמדה וריבית**443.**

- (א) השתנה המדד הידוע בסמוך לפני מועד תשלום ההיטל בפועל, לעומת המדד שפורסם בסמוך לפני היום הקובע, יעודכן הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור שינוי המדד.
- (ב) שולם ההיטל במועד הקבוע בסעיף 442, יהיה סכום ההיטל הסכום שנקבע בשומת ההשבחה כשהוא מעודכן לפי הוראות סעיף קטן (א), בתוספת ריבית שתחושב מיום מסירת שומת ההשבחה ועד ליום התשלום בפועל.
- (ג) לסכום ההיטל שלא שולם עד למועד הקבוע בסעיף 442 תתווסף ריבית פיגורים שתחושב מהמועד הקבוע באותו סעיף ועד ליום התשלום בפועל.
- (ד)
 - (1) לא מסר החייב בהיטל הודעה על עריכת הסכם לפי סעיף 436 או הודעה על תחילת שימוש לפי סעיף 435 לוועדה המקומית במועדים הקבועים בהם, תתווסף לסכום ההיטל ריבית פיגורים, שתחושב מהמועד שבו צריך היה החייב למסור את ההודעה על פי אותם סעיפים, ועד יום מסירתה בפועל;
 - (2) לא מסר החייב בהיטל הודעה על עריכת הסכם לפי סעיף 436 או הודעה על תחילת שימוש לפי סעיף 435 לוועדה המקומית, ונודע למהנדס הוועדה המקומית על עריכת הסכם או תחילת שימוש כאמור, תתווסף לסכום ההיטל ריבית פיגורים, שתחושב מהמועד שבו צריך היה החייב למסור את ההודעה ועד למועד תשלום ההיטל.
- (ה) בית משפט, ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מוסמכת, שמאי מכריע והרכב שמאים מכריעים רשאים להקטין את ריבית הפיגורים כאמור בסעיף זה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך בפניהם, וכן רשאים הם, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להפחית את ריבית הפיגורים, בשל תקופה נוספת.

סימן ז’: תשלום היטל כתנאי להיתר והשבת היטל**תשלום היטל השבחה ותשלומי איזון כתנאי לרישום****444.**

- (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין מכירת זכות בקרקע לפי פרק זה, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה חתומה בידי מהנדס הוועדה המקומית, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל השבחה החל על הקרקע וכתשלומי איזון כמשמעותם לפי סעיף 193, או כי לא חלה חובה על תשלום היטל כאמור.
- (ב) על אף האמור בסעיף זה, רשאי שר המשפטים לקבוע בתקנות לפי חוק המקרקעין סוגים של העברות זכות שהן מכירת זכות בקרקע שאינן חייבות בהיטל שניתן יהיה לרשום אותן בפנקסי המקרקעין, והוראות סעיף קטן (א) לא יחולו עליהן.

(ג) על אף האמור בסעיף 306 ובסעיף קטן (א), רשאי השר לקבוע הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי להיתר או כתנאי למתן אישור לרישום זכויות בפנקסי המקרקעין, ובלבד שלא תותר המצאת ערבות אלא אם כן שילם החייב בהיטל לפחות מחצית מסכום ההיטל כפי שנקבע באמדן ההיטל, בשומת ההשבחה של הוועדה המקומית, בהכרעתו של השמאי המכריע או בהחלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה או בית המשפט, לפי העניין.

השבת היטל 445.

- (א) שולם היטל לפי חוק זה בשל מימוש זכויות כאמור בסעיף 1419(1) או (3), וההיתר שניתן פקע מחמת אי מימוש, זכאי מי ששילם את ההיטל להשבת סכום ההיטל ששולם, ובלבד שלא התחילה בנייה על פי ההיתר שניתן, ושהחייב בהיטל הגיש בקשה להשבת הסכום בתוך 30 ימים ממועד פקיעת ההיתר.
- (ב) שולם היטל לפי חוק זה בשל מימוש זכויות כאמור בסעיף 1419(4), ובוטלה מכירת הזכויות בתוך שנה ממועד עשייתה, רשאי מי ששילם את ההיטל להגיש בקשה למהנדס הוועדה המקומית להשבת סכום ההיטל ששולם על ידיו; בקשה כאמור תוגש בכתב בתוך 60 ימים מיום ביטול מכירת הזכויות; ראה מהנדס הוועדה המקומית, על פי חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה כי התקיימו התנאים המנויים בסעיף זה, יורה על השבת ההיטל תוך 60 יום ממועד ההחלטה.
- (ג) לבקשה להשבת היטל לפי סעיף זה יצורפו מסמכים כפי שקבע השר, לרבות לעניין הראיות הנדרשות לביטול המכירה כאמור בסעיף קטן (ב).
- (ד) סכום ההיטל יושב בתוספת הפרשי הצמדה למדד.
- (ה) לא הוחזר סכום ההיטל במועד הקבוע בסעיף קטן (ב), לסכום ההיטל תתווסף ריבית מהיום בו היה על הרשות להחזיר את ההיטל ועד יום השבת ההיטל בפועל."

איריס פרנקל-כהן:

פה אני קצת חולקת לגבי הריבית שצריכה להיות מוחשבת ממועד מוקדם יותר.

כרמית יוליס:

אנחנו נתייחס לזה.

ביצוע ותקנות 565.

(א) השר ממונה על ביצועו של חוק זה, והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו בהתייעצות עם המועצה הארצית, ובין השאר בעניינים אלה:

(7) בהסכמת שר האוצר - אגרות שישתלמו לפי חוק זה, לרבות לעניין בקשה למידע, בקשה להיתר, הגשת תכנית, הגשת ערר, בקשה לאישור אחר לפי חוק זה ובקשה להשבת היטל השבחה;"

היו"ר אמנון כהן:

לגבי התקנות, רשאי זה רשאי.

יהודה זמרת:

יש רשאי שהוא רשאי ויש רשאי שהוא חייב.

היו"ר אמנון כהן:

פה הוא חייב?

ארז קמיניץ:

למה אתה מתייחס?

היו"ר אמנון כהן:

אני מתייחס באופן כללי.

ארז קמיניץ:

ברור שזה חייב.

היו"ר אמנון כהן:

אם חייב, אז צריך לתחום בזמן.

יהודה זמרת:

אפשר גם לקבוע שלא. יש תקנות שהן תקנות חובה שבלעדיהן לא ניתן. אתה יכול להחליט שזה יהיה עם אגרה או להחליט שהשירות יינתן ללא אגרה.

היו"ר אמנון כהן:

זאת אומרת שכל עוד לא יהיו תקנות, החוק יעבוד בלי אגרה?

כרמית יוליס:

זאת גם אפשרות.

היו"ר אמנון כהן:

אני מכיר הרבה חוקים שנתקעו בגלל שלא היו תקנות ובגלל שלא היו תקנות אי-אפשר היה ליישם את החוק.

ארז קמיניץ:

חובת מתן השירות קבועה בסעיפים אחרים בחוק. האגרה אינה תלויה זה בזה. דווקא בתקנות האלה זה צריך להיות "רשאי". אם לא ייקבעו תקנות השירות יינתן ללא אגרה.

היו"ר אמנון כהן:

רק אנשים שעוסקים בזה ביום יום יודעים איך להתמודד מול הבעיות האלה.

חנא סוויד:

תודה אדוני היושב ראש. יש לי שאלה שהיא שאלה גלובאלית. בתקופה הזאת, במיוחד לאור המצוקה של הדיור והעלייה המטאורית במחירי הדירות. אני רוצה לשאול: האם הנוסח החדש של החוק יגרום לעלייה במחיר הדיור ובמחירי הדירות או שהוא דווקא יקל ויטיב עם אנשים כמונו שירצו דיור בר השגה? הרי כל המאבק שלנו, או חלק ניכר מהמאבק שלנו הוא בעניין דיור בר השגה כך שמחירי הדירות יהיו סבירים. ברור שבסופו של דבר מחירי הדירות הם פונקציה של כל מיני מרכיבים שאחד מהם זה המיסים וההיטלים.

השאלה שלי היא להערכת המומחים שהכינו את החוק. האם יהיה שינוי דרסטי בגובה של היטל ההשבחה בהשוואה למקובל קודם? לזה אני אוסיף עוד שאלה: האם ה-50% היטל השבחה זה קדוש? זה חלק מהתורה מסיני או ש-50% יכול להיות גם פחות?

יהודה זמרת:

אפשר 70%.

חנא סוייד:

לא לזה התכוונתי. התכוונתי שאולי ה-50% הזה יכול להיות פונקציה של פריפריה ולא פריפריה, הוא יכול להיות מדורג. האם היתה חשיבה בכיוון הזה?

יהודה זמרת:

הרשות המקומית אמורה לממן איתו את השירותים עלויות הפיתוח הולכות וגדלות עם השנים ולא יורדות. רמת הפיתוח שמשקיעים היום הן הרבה יותר גדולות.

היו"ר אמנון כהן:

השאלה היתה האם זה קדוש?

חנא סוייד:

אני רוצה להבהיר. עם כל התשובות מוכנות, אז אין מה לדון.

אני שואל האם היתה התייחסות לכך? יתכן ש-50% זה פונקציה של מיקום גיאוגרפי, של פריפריה ושל מרכז.

היו"ר אמנון כהן:

הוא שאל מה זה יעשה לשוק. אם בסופו של דבר הרפורמה שאנחנו משקיעים בה הרבה זמן תוליד להליך של הורדת מחירים ודיור בר השגה או שהקבלנים ייהנו מזה?

חנא סוייד:

ההערכה שלי היא שזה יעלה.

היו"ר אמנון כהן:

מה הערכת הקבלנים?

נתן מאיר:

ההערכה שלנו לפי נוסח החוק כפי שזה מוגש, זה יעלה את עלויות הבנייה לאין שיעור. לאחרונה הגשנו ניתוח עלויות של הרגולציות שנעשו ב-10 השנים האחרונות והסתבר שהעלות לדירה ממוצעת עלתה ב-14.3 לדירת 4 חדרים, שמחירה הממוצע הוא 1.4 מיליון שקל. משמעות הדבר היא שכל שינוי חקיקתי, כפי שמובא נכון להיום ברביזיה הנוכחית, משמעותו ייקור עלויות הבנייה. גם בגלל היטל השבחה וגם בגלל כל החקיקה. לא אמרתי שרק היטל השבחה משפיע.

ארז קמיניץ:

אנחנו מדברים עכשיו על היטל השבחה.

רחל אלתרמן:

מדובר פה שוב בנושא שהוא עם משמעויות פיסקאליות כלפי השלטון המקומי. במקום לשאול האם התאחדות הקבלנים הכינה תסקיר – אגב, התסקיר שלכם לא התייחס לתסקיר השבחה אלא להיטלים אחרים - - -

מאיר ברקן:

נכון, הוא לא התייחס להיטל השבחה.

רחל אלתרמן:

אני מניחה שהממשלה צריכה היתה להכין הערכה לגבי ההשלכות הכלכליות. אני רוצה לדעת איפה התסקיר הזה?

אסנת מאיר קרמר:

אני מאגף הבנייה. אנחנו קיבלנו את המכתב של התאחדות הקבלנים ובימים אלה אנחנו עושים בדיקה על הנושא של העלויות.

יהודה זמרת:

התאחדות הקבלנים לא שייכת לדיון. מה שהיא דיברה לא מתייחס בכלל לנושא של היטל השבחה, הוא מתייחס לתקן בנייה ירוקה וכדומה.

היו"ר אמנון כהן:

פרופסור אלתרמן התייחסה למשהו מסוים, נקודתי, תחשיב כלכלי. מתי תראה הוועדה תחשיב כלכלי?

חנא סוייד:

אני חושב שיש כוונה לסבך את העניין. נשאלת שאלה פשוטה מאוד: מה ההשלכות של הרפורמה הזאת, במיוחד בקטע הזה, על מחירי הדיור.

רחל אלתרמן:

הם לא בדקו.

חנא סוייד:

מה אתם מסבכים את העניין? מה ההשפעה של זה וגם של דברים אחרים שנגיע אליהם?

ארז קמיניץ:

קודם כל, לפי מה שהוסבר על ידי כרמית במצגת, הרציונל לעריכת השינויים נעוץ ברצון לפשט ולייצר ודאות ולא לסבך. לייצר חיוב מס אמיתי, שהמס יהיה אמיתי ולא מבוסס על שורה ארוכה של פיקציות. הערכה מה היתה עליית השווי לפני 20 שנה, כמה תכנית ספציפית נקודתית כזאת או אחרת העלתה את השווי ועל זה אחר-כך להוון להיום ומה הפוטנציאל התכנוני, זאת ספקולציה מאוד קשה לעשות אותה. אנחנו חשבנו שאת הספקולציה הזאת צריך למנוע על-מנת לייצר חיובי אמיתי נכון במס וודאות בהליכי החישוב.

האם כתוצאה משינויים כאלה ואחרים, בין היתר של השינוי הזה, ההשבחה תעלה ומשכך ההיטל יעלה? ההערכה, כפי שקיבלנו אותה מגורמי המקצוע שעסקו בזה, שתהיה כנראה עלייה מסוימת. מאוד קשה להעריך את העלייה הזאת. העלייה הזאת, מבחינתנו, היא כאין וכאפס לעומת התועלות שאנחנו רואים בפרק הזה.

מעבר לזה, לשאלת דיור בר-השגה ולשאלת הגדלת מלאי הדיור, אני חושב שהחוק הזה והשיפורים שמבקשים להכניס בעתיד ומה שהתייחס יושב ראש הוועדה בתחילת הישיבה, מייצרים לאין ערוך ולאין שיעור, פתרונות הרבה יותר משמעותיים מאשר האופציה להעלאת ההשבחה שאנחנו חוזים אותה בלי לדעת בדיוק את המספר המדויק משום שמאוד קשה להעריך את הדברים.

רחל אלטרמן:

אפשר לעשות סימולציה.

ארז קמיניץ:

עליות מחירי הדיור נעשות במדרגות לאורך שנים. האמירה הזאת שנעשה סימולציה היום ונראה היום מול מה קרה ב-10 השנים האחרונות ומה יקרה עם מחירי הדירות נוכח הצעדים המאוד מאוד משמעותיים שממשלת ישראל מקדמת בעת האחרונה לפתע ירדו.

אז אם אני אעשה סימולציה לפי המחשבה שמחירי הדירות ירדו, אז יכול להיות שאני אגיע לתוצאה - - -

חנא סוייד:

תעשה גם את זה וגם את זה. סימולציה עושים בכל מיני דרכים. זה מודל ואתה יכול להניח כל מיני הנחות מסוימות ובסופו של דבר להגיע למסקנות. זה לא אומר שאתה לא צריך לעשות את זה.

ארז קמיניץ:

אמרתי יותר מזה. אמרתי שיש הערכה שההיטל ההשבחה יעלה במידה מסוימת. אם אני עושה השוואה של השיטה - - -

חנא סוייד:

השאלה היא כמה? זה עניין כמותי.

ארז קמיניץ:

אני רוצה לומר עוד משהו בהקשר הזה. נכון שיש אולי תוצר מסוים למה שאנחנו עושים שנוגע כרגע למשבר הדיור הספציפי שאנחנו נתקלים בו כעת.

חנא סוייד:

לאו דווקא. אני רוצה לחדד את השאלה. מדברים על חוק שהוא עושה מיסוי ומשווה בין שני מצבים, לפני ואחרי. אני רוצה לעשות את אותה אנלוגיה, לפני ואחרי, כלומר, החוק הקיים והחוק החדש. למה זה נראה מוזר?

ארז קמיניץ:

זה ממש לא מוזר. להיפך, אני קורא לך לעשות את ההשוואה הזאת.

חנא סוייד:

אני?

ארז קמיניץ:

אתה מבקר אותנו.

חנא סוייד:

כשאני אהיה שר השיכון.

ארז קמיניץ:

אנחנו באים לכנסת כדי שהכנסת תאשר את החשיבה שהממשלה עשתה. החשיבה של הממשלה באה מתוך רציונאלים מסוימים. האם הרציונאלים האלה מקובלים על הכנסת? לא מקובלים על הכנסת?

חנא סוייד :

מחירי דיור זה לא רציונאל?

ארז קמיניץ :

בוודאי שזה רציונאל. אני רק אומר שלגישת הממשלה ההשפעות שתהיינה להיטל השבחה – יחסית אולי היטל השבחה בנקודת זמן מסוימת שצריך לשלם יותר, לא בהכרח יועמס על הקונה. מי אמר שזה מועמס על הקונה? אולי הקבלנים יספגו את זה? אם תקבל הנחה ב-50% ממחיר הקרקע אז אתה לא תוכל - - -

מאיר ברקן :

מה דעתם אולי שהאוצר יספוג את זה?

ארז קמיניץ :

יכול להיות.

זה מאוד מעניין. אנחנו מדברים פה על הרשויות המקומיות אולי הרשויות המקומיות יספגו את זה, למה המדינה תספוג את זה? אנחנו מדברים על היטל שהוא לטובת הרשויות המקומיות. צריך לבדוק למה ההיטל נועד, אדוני.

חנא סוייד :

אני מסכים. אם האוצר יגיד שזה יעלה אבל הוא סופג את זה, אני מסכים.

ארז קמיניץ :

בסופו של דבר, למה מיועדים כספי ההיטל? הם מיועדים לפיתוח. אז מה רוצים שלא יפותח.

חנא סוייד :

במקום לעשות את כל ההנחות האלה אפשר לעשות תחשיב ולהראות. יכול להיות שזה ירד אז אתה פטור.

ארז קמיניץ :

אם זה עולה, זה אומר שלא צריך לעשות את התיקון?

חנא סוייד :

אני לא יודע, יכול להיות שכן. תשאל את יו"ר הוועדה.

כרמית יוליס :

כמו שאמרתי, העיקרון שהנחה פה זה בעצם לשמר את הקביעה שקיימת כבר בחוק היום, שההיטל צריך להיות מחצית מההשבחה. אלא שבשל חישוב אופי ההיטל ובשל הקביעות שקבועות בחוק היום, זה לא נכון לומר שמה שהיום נישום משלם מהווה באמת את מחצית ההשבחה שלו. התיקונים שהוכנסו, המטרה שלהם היתה לייצר מס שמשקף באמת את ההשבחה והוא מס אמיתי. יש בו וודאות הרבה יותר גבוהה לגבי המצב הקיים והרבה פחות ספקולציות.

נכון, בחלק מהקביעות החדשות, הן בהכרח יביאו לגביית השבחה גבוהה יותר. למשל, אם מתעלמים משימוש בבנייה שלא כדין. בוודאי שזה יביא להשבחה גבוהה יותר אלא שזה דבר שהוא בלתי נמנע בעינינו. זה חלק מעיקרון החוקיות. באותו אופן, מה שהסברנו על פוטנציאל.

היו"ר אמנון כהן:

בכוונתכם להביא לוועדה תחשיב כלכלי?

יהודה זמרת:

לדעתי זה בלתי אפשרי ואני אסביר למה. סימולציה עושים על מקרה פרטני. לוקחים תכנית מ-1960 ואח"כ מ-1970 ואח"כ תכנית מ-1980 ומ-1990 ואח"כ לוקחים את כולם ובודקים. עכשיו אתה משווה ומכניס אותן לתוך ההנחות של החוק. בגלל המעבר משיטת "פמיני" לשיטת המדרגות, ברגע שאתה עושה אותה, פעם אתה מרוויח ופעם אתה מפסיד. אתה מקבל משהו יותר צודק. כדי לעשות את זה אמיתי, אני צריך לקחת את כל התכניות במדינת ישראל, לעשות שומות לכל המדינה, לעשות שומות לפי השיטה הישנה ולפי השיטה החדשה. ברור לכולם שזה לא אמיתי.

חנא סוייד:

זה ממש בלבול מוח מה שאתה עושה עכשיו, שאי-אפשר לעשות מודלים. אם אתה לא מתייחס לכל מרפסת אז אתה לא יכול לעשות מודל לשום דבר. אני חושב שזה זלזול.

ארז קמיניץ:

יצאנו מתוך נקודת הנחה שזה יעלה.

יהודה זמרת:

אם מדברים על היטל השבחה כצדק חלוקתי הוא באמת אומר שניקח מהעשירים. בסופו של יום אתה לוקח ממישהו שהתעשרה לו הקרקע.

היו"ר אמנון כהן:

השאלה כמה.

יהודה זמרת:

צריך לזכור שעם הכסף הזה מממנים. בחלק השני נדבר על סעיפי הפטור.

חנא סוייד:

שם המצב יותר גרוע כי זה עוקף בג"צ. למשל, סעיף 19ג.

כרמית יוליס:

ממש לא, זה מקבע קביעות.

יהודה זמרת:

צריך לחשב נכון את ההשבחה, יש פטורים.

שמאי אסיף:

אני רק רוצה להגיד דבר אחד. אני לא נכנס לויכוח האם ניתן לעשות בסיטואציה הקיימת ובמחירי הדיור הקיימים לעשות בדיקה כזאת או אחרת לכאן או לכאן. באופן בסיסי תמיד אפשר לעשות בדיקות כאלה.

צריך לזכור כל הזמן שהיטל השבחה זה היטל שמשולם לרשויות המקומיות. השאלה היא, של מי האינטרס? האם האינטרס שלנו זה לחסוך לרשויות המקומיות או לתת להם יותר אמצעים לעשות את מה שהם חייבים לעשות.

היו"ר אמנון כהן:

יהודה אומר שצריך לתת לחלשים.

שמאי אסיף:

בעניין הזה יש שני צדדים למטבע, ממי לוקחים ולמי נותנים.

חנא סוייד:

אנחנו פה נציגי הציבור.

שמאי אסיף:

חוסן של הרשויות הוא חלק מהאחריות של הציבור.

דבר נוסף. עשינו עבודה מקיפה מאוד בנושא היטל השבחה. העבודה הזאת הגיעה לשתי מסקנות. מסקנה אחת, שקיים עיוות גדול מאוד בכל נושא גביית היטל השבחה. בדרך כלל העיוותים הם לטובת הרשויות החזקות ולרעת הרשויות החלשות. גרוע מזה, הם לטובת יזמים גדולים וחזקים. זה היה ברור לחלוטין לפי עבודה שנעשתה.

היו"ר אמנון כהן:

למה, אין הסדר קבוע?

שמאי אסיף:

אין הסדר.

רחל אלתרמן:

איפה העבודה הזאת? היא צריכה להיות חלק מהדברים שנשלחים הנה.

שמאי אסיף:

אפשר למסור.

היו"ר אמנון כהן:

שמאי אסיף אומר שהתיקונים של היום נבנו על מחקר.

שמאי אסיף:

בין השאר.

ישנו גם הנושא השני והוא שעלות העסקה, הן מבחינת זמן והן מבחינת עלויות היא מאוד מאוד גבוהה. כל התהליך הזה הוא מאוד מכביד. נזכור כל הזמן את המטרה הכללית שלנו, דהיינו, לזרז ולייעל את הליכי הרישוי ואנחנו אומרים שהזירוז והייעול הזה יגבר על כל הניואנסים של מחיר דיור לכאן או לכאן. אם תהיה זרימה של תהליך ושיסופקו, למשל, מחירי דיור לתוך המערכת, אז התרומה של זה להוזלת מחירי הדיור ולהשגת איזון נכון במשק וגם להתערבות יעילה של הרשויות ברגולציה המתאימה, היעילות של זה תגבר על הניואנסים האלה שעלו כאן. זה מה שאני יודע להגיד.

לעשות תזכיר ספציפי ולבדוק מה זה עושה, אני לא יודע.

היו"ר אמנון כהן:

לשכת שמאי המקרקעין, בבקשה. אני רוצה לשבח את הכנס שקיימתם. זה היה כנס מרשים, משכיל ומלמד. אמנם באתי לפרק זמן קצר אבל ראיתי את סדר-היום שלכם. חשוב שתקיימו את הימים האלה,

גם לגיבוש, גם ללמידה. יישר כוח.

אני רוצה את ההערות שלכם כי יש לכם מה לומר וההערות שלכם חשובות להן. תתייחס לכל מה שעלה כאן ותפנה אותנו לסעיפים שאליהם אתה רוצה להתייחס.

אוהד דנוס:

אני יושב ושומע את הדיון המאוד מקצועי שאתם עורכים בנושא הזה ואני רוצה לענות לחבר הכנסת סוויד ולומר לו: הנה, יושבת פה הכלה בפניך. אנחנו עושים שמאויית היטל השבחה בכל הארץ, בין בדין החדש שאותו מציעים נציגי הממשלה והן בדין הישן שקיים היום שהוא תולדה של פסיקה של בית המשפט העליון.

קשה מאוד, אדוני, לדעת. ברשויות מסוימות השיטה הישנה, זאת שנהוגה היום, הכפילה ושילשה את ההיטלים. הביאה למצב שאנשים מכרו נכס ובגלל הצמדות של תכניות משנת 1982 הם משלמים היום את שווי הנכס לוועדה המקומית. מול זה יש את השיטה החדשה, השיטה של המקפצה, שאם מחירי הדיון אכן ירדו בשנה הבאה, כמו שמדברים בשיעורים של 20% או 10%, אז הנה כל ההיטלים יפתחו בהתאם.

יש כאן כמה נקודות. צריך לזכור שבטווח הקצר גובה היטלי השבחה ירד כי שמענו שיש דחייה של תשלומי היטלים על תכניות רק לגבי אלה שניתן מכוחם להוציא היתר בנייה. היום אנחנו גובים על התכניות האלה. אם החוק החדש יעבור התכניות האלה יידחו למועד המימוש, דהיינו, כשאותו בעל נכס ירצה לבנות רק אז הוא ישלם.

לכן, בתמונה הכוללת, גם אם יעשו סימולציה אחת או עשר, אף אחד לא יוכל לדעת. זה משתנה מרשות לרשות, המהלך התכנוני בכל רשות, תלוי מתי אושרו התכניות בכל רשות. בהחלט לדבר על מדינת ישראל במונחים ארציים של מה יקרה בכל המדינה, אלה דברים שלדעתי לא יהיה רציני לעשות אותם.

לעניין החוק. בסך הכול אני רוצה להחמיא לאנשי משרד המשפטים. הם עשו פה עבודה טובה. אני יודע שאדוני לא מסתפק בעבודה טובה מאוד והוא רוצה עבודה מצוינת ובשביל זה אנחנו כאן. חזרנו מהכנס, השתלמנו ועכשיו אנחנו מוכנים להתחיל עם ההערות.

כפי שאמרתי לאדוני, כבר ישבנו עם נציגי הממשלה והערנו את הערותינו. חלק מההערות יושמו ולכן אני לא אחזור עליהן כאן. אנחנו נתחיל עם סעיף 418 (4). הערנו את ההערה הזאת אבל ראינו שבתזכיר הצעת החוק המתוקן היא לא נכנסה. הוא מדבר על-כך שבהקצאת זכויות על-פי תכנית איחוד וחלוקה, היום הקובע לעניין חישוב ההיטל יהיה יום קבלת תשלומי האיזון. אנחנו חשבנו שזה לא כל-כך נכון כי בתכניות איחוד וחלוקה, לפעמים השיעור של תשלומי האיזון זה אולי 5% משווי כלל הנכסים שמקבל אותו בעל קרקע בהקצאה. לכן, לזרוק אותו עד למועד שהוא ישלם או יקבל תשלום איזון לעניין המועד הקובע זה לא נכון. אנחנו הצענו שהסעיף הזה יהיה נכון רק במידה ותשלומי האיזון עולים על 50% משווי הנכס.

כרמית יוליס:

הכוונה היא שזה יהווה את יום המימוש רק ביחס לתשלומי האיזון שהוא באמת מקבל ביד. לא ביחס לכל השבחה.

אוהד דנוס:

זאת אומרת שהוא יקבל שתי שומות השבחה. אחת על הנכס שהוא קיבל והשנייה על תשלום האיזון?

כרמית יוליס:

נכון. הנכס שהוא קיבל ביום שהוא יממש אותו. כאן הוא משלם רק על התשלומים שהוא קיבל.

אוהד דנוס:

אני חושב שזה לא נכון שיצאו שתי שומות בעניין הזה. זה לא הוגן כלפיו כי תשלומי האיזון זה לעיתים עוד 1,000 שקלים, 2,000 שקלים, 10,000 שקלים שהוא קיבל.

כרמית יוליס :

בסדר, אבל הוא עדיין נפגש עם הכסף. זה מה שרצינו לכל אורך החוק.

אוהד דנוס :

אם מקובל עליכם, זה מקובל עלינו.

נתן מאיר :

אוהד, זה גם עסקה לצורך מס שבח כך שממילא הוא מדווח.

אוהד דנוס :

מאה אחוז, אנחנו לא נתנגד יותר.

היו"ר אמנון כהן :

אז ממשיכים עם מה שכתוב.

אוהד דנוס :

כן.

היו"ר אמנון כהן :

אם יש משהו מהותי אתה לא חייב להתיישר למרות שהם עשו עבודה מצוינת.

אוהד דנוס :

כשנגיע לדברים ה מהותיים אני אדגיש אותם.

סעיף 419(4)(ז). הערנו כאן הערה טכנית שצריך להוסיף שעל אותם מרכיבים שקיימים בתכניות שהם כן מרכיבים של תכניות מפורטות - - -

איריס פרנקל-כהן :

לכן תוקנה הגדרה של תכנית כללית.

ארז קמיניץ :

בתכנית כללית יש תיקון של ההגדרה נוכח ההערה שלו. אנחנו עוד נעבוד על הניסוח כי הוא לא כל-כך מדויק, אבל קיבלנו את ההערה.

אוהד דנוס :

סעיף 421. כאן מדובר על החייבים שהם שותפים בקרקע, החיוב בהיטל יהיה יחסי לחלקו של כל אחד מהם בקרקע. אנחנו הסברנו שלעיתים אתה יכול להיות שותף בקרקע אבל אתה נכנסת לשותפות בשלב מאוחר יותר והרווחת עוד תכנית או שתיים. בסופו של דבר החישוב שעושים לך הוא לא לפי חלק יחסי, הוא לפי מועד הרכישה שלך שמכיל בתוכו עוד תכניות. הסעיף הזה כפי שהוא מנוסח כאן לא עונה על האופציה הזאת. הוא מחזיר אותי למקום שבו אם אני רבע - - -

כרמית יוליס :

מעדיפים אחרת.

היו"ר אמנון כהן:

תנו לו לסיים כדי שאבין.

אוהד דנוס:

בהיטל השבחה, מצב קודם לפי התכניות שחלו כשאני קניתי את הנכס. גם בעניין הזה החוק עושה איזה שינוי ותכף נדבר עליו. זה לעומת מצב חדש שיכולים להיות שני שותפים בקרקע, שאחד ירש את הקרקע והתכניות שלו הן תכניות רחוקות. לעומתו, אחר קנה את הקרקע לפני שנתיים, יש לו עוד כמה תכניות ולכן תחשיב ההיטל לא יכול שייעשה לפי החלקים היחסיים.

נתן מאיר:

זה לא משנה. ביחסים החוזיים הוא מסדיר את זה עם המוכר שלו.

כרמית יוליס:

זה בדיוק העניין. אנחנו דנו בשאלה הזאת - - -

אוהד דנוס:

אבל אין לו שום יחסים חוזיים עם השותפים שלו בקרקע.

נתן מאיר:

כשהוא קנה את הקרקע אז המוכר שלו בחוזה חייב בכל היטלי השבחה שהצטברו עד אותו יום. הואיל והוא הנישום והוא הבעלים ביום זה, הוא והמוכר שלו יסתדרו.

אוהד דנוס:

אבל מה אומר החוק?

כרמית יוליס:

החוק אומר שהם שווים והם צריכים לשלם לפי החלק שלהם בקרקע ולא ביחס לפי החלק בהשבחה.

אוהד דנוס:

זה לא נכון.

כרמית יוליס:

מה שהוביל אותנו לקביעה הזאת זה שהחלק בהשבחה יכול להיגזר יחסים חוזיים ביניהם.

אוהד דנוס:

אבל אין ביניהם יחסים חוזיים.

כרמית יוליס:

בהחלט יכולים להיות ביניהם יחסים חוזיים. הם אוחזים בבעלות במושה ובהסכם הם קובעים שהחלקים בהשבחה - - -

אוהד דנוס:

הרי אין הסכם בין הבעלים במושה, יש הסכם בין הקונה למוכר.

ארז קמיניץ:

זאת שאלה יותר כללית. השאלה עד כמה אנחנו יוצרים בחוק חזקות של מי שחייב ועד כמה אנחנו משאירים לשוק להתנהל, או שאנחנו מתערבים בכל סיטואציה וסיטואציה של השוק. אוהד העלה סצנריו מסוים. יש שלושה שותפים במושה בקרקע. הם שותפים משנת 1980. אחד השותפים לאורך השנים נמאס לו מהשותפות ומכר בשנת 1995 את חלקו לאחר.

קריאה:

והוא שילם היטל.

ארז קמיניץ:

בסדר. אבל אם היה תשלום של ההיטל הזה בחלקו, אז זה התבטא גם בשומת ההשבחה שתיעשה אחר-כך לכל השותפים.

אוהד דנוס:

למה? לאחרים אני אצטרך לעשות מהתחלה.

ארז קמיניץ:

נכון שתעשה. השאלה מי חייב בתוך היחסים ביניהם היא שאלה שאנחנו לא רוצים להתערב בה. זאת שאלה חוזית. זה שיכול להיות שאחד צריך לשלם יותר והשני צריך לשלם פחות, אני לא כופר בזה. מאוד יכול להיות שזאת אמירה נכונה. השאלה, האם אני צריך לכתוב בחוק יותר מברירת המחדל כאן? למה? כי אז זה שולח את הרשות המקומית לבדוק מה קורה בפועל בנכס.

אוהד דנוס:

אנחנו עושים את זה כדרך שגרה.

ארז קמיניץ:

אנחנו מוכנים לחשוב על זה. השאלה היא האם אנחנו רוצים שהרשות המקומית, את הסיטואציה

היו"ר אמנון כהן:

אני רוצה לפשט כמה שיותר.

ארז קמיניץ:

פישטנו כמה שיותר. יצרנו פה כללים שמחייבים את הרשות המקומית כן להיכנס ליחסים הפנימיים. מה לעשות, כך זה דיני מס ואין ברירה. השאלה, עד כמה?

אוהד מבקש שאנחנו נקבע פה כלל שיחייב את הרשות המקומית להיכנס ליחסים הפנימיים. הרשויות המקומיות יענו בעניין הזה. זה לא פשוט, אפשר לחשוב. בכל זאת, הייתי מציע, גם אם נשנה, שתהיה פה החזקה הזאת אלא אם כן שוכנעה הרשות המקומית בצורה כזאת או אחרת שיש חלוקה אחרת.

כרמית יוליס:

אנחנו יכולים להוסיף את זה בסיפה.

אוהד דנוס:

זה באמת כדי שהדברים יובהרו. אם לא הייתם רושמים כלום זה היה יותר טוב ממה שנרשם פה כי פה אתם מייצרים רק מבחן אחד.

כרמית יוליס :

זאת תהיה ברירת המחדל אלא אם כן הוועדה השתכנעה.

היו"ר אמנון כהן :

תדונו בזה בהמשך.

אוהד דנוס :

סעיף 422. אנחנו כאן הערנו הערה. הסעיף הזה מדבר על שיפוי של הבעלים לחוכר לדורות ששילם את ההיטל. סעיף קטן ג' קובע שבקרקעות ממ"י לא יהיה החוכר לדורות זכאי לשיפור מהבעלים, אלא אם כן מלוא הזכויות בקרקע והחזקה הוחזרו אליה או שזכות החכירה הועברה בהסכמתה. ההערה שלנו היתה שהסעיף לא מתייחס למקרים שבהם החוכר בממ"י אינו נהנה מתוספת הזכויות על-פי חוזה החכירה ויש לא מעט חוזים כאלה. דיברנו על זה איתכם. תבדקו את זה עוד פעם. זה נועד לטייב את החוק.

סעיף 424. אנחנו סבורים שבגין כל תכנית שמתאשרת צריך ליצור מדרגה ולגבות היטל. זה מייצר ודאות בשוק כי היום רוכש זכויות בקרקע צריך יהיה לדעת או לחשב שהוא אמור יהיה לשלם את היטל ההשבחה לפי השווי שקדם לרכישת התכנית. הוא יצטרך לעשות חשבון ביחס לזכויות עתידיות שהוא היום או במועד הרכישה לא יודע מה הם. בעניין הזה הבנו שמדובר פה באיזו פילוסופיה או גישה. אנחנו חושבים שהגישה הזאת לא נכונה אבל משאירים את זה לשיקולה של הוועדה. אני מתייחס לתכנית הכללית.

כרמית יוליס :

למרות כל מה שהסברתי?

אוהד דנוס :

למרות כל מה שהסברתי. עוד פעם, זה מייצר ודאות בשוק כאשר יודעים מה קונים, על משלמים, ומה מקבלים.

כרמית יוליס :

לדעתי זה להיפך אבל נתייחס לזה בהמשך.

אוהד דנוס :

סעיף 424(ב). אדוני, זה סעיף מאוד חשוב ומהותי. אנחנו הערנו בישיבה הקודמת על נושא ה-20 שנה. הסברנו לוועדה - - -

איריס פרנקל-כהן :

זה נמחק.

אוהד דנוס :

תכף נדבר על המחיקה הזאת כי אני לא חושב שמה שיצא זה משהו שהוועדה רוצה בו. לפחות אני רוצה שהיא תבין את המשמעויות של מה שקורה כאן.

הסברנו ש-20 שנה לדעת שקרקע מקבילה יאשרו אותה ב-20 שנה או לא יאשרו אותה ב-20 שנה -

היו"ר אמנון כהן :

לא נביאים אנחנו.

אוהד דנוס:

לא נביאים. זה נראה לא טוב והורידו את זה כאן. המשמעות של הסעיף הזה כפי שהוא – דובר פה לא מעט על הספקולציה. צריך לזכור שקרקעות חקלאיות במדינת ישראל היו חלק מהאתוס הציוני. ישנם נושאים של גאולת הקרקע, נדירות, בעלות על קרקע. כל הדברים האלה נעלמים בחוק הזה. איך שהסעיף מנוסח פה כרגע, המשמעות המאוד כבדה שלו למשק הישראלי, וזה חשוב שהדברים האלה יאמרו כאן, הם שביום שהחוק הזה יעבור, כמו שהוא, המשמעות היא מחיקת ערך אדירה לעשרות אלפי בעלי קרקע שמרביתם הם לא שועי הארץ או עשיריה. מדובר באנשים שירשו קרקעות, מדובר בחקלאים, במשקי בית קטנים שחשכו כסף ובמקום לשים אותו בשוק ההון קנו אדמה לנכדים ולנינים, שיהיה גיוון בסל הנכסים שלהם.

עשינו בדיקה לגבי המשמעות הכלכלית של מחיקת ערך כזאת למשק הישראלי בכלל. בימים האלה, כשמדברים על "תספורות" למחזיקי אג"ח בחברות מסוימות, כאן יש "תספורת" של 50 מיליארד שקלים. ביום שהסעיף הזה עובר כמו שהוא, הם נמחקים מהמשק הישראלי.

חנא סוייד:

איך עשית את הבדיקה?

אוהד דנוס:

עשיתי את הבדיקה אצלי. אם צריך אני אפרט את הבדיקה.

חנא סוייד:

בתחילת דבריך אמרת שאי-אפשר לעשות מודלים וסאי-אפשר להעריך. איך עשית כאן?

אוהד דנוס:

זה לא אותו דבר. אני לא בדקתי את גובה ההיטל, אם יקטן או יגדל. אני בדקתי את המשמעויות של העובדה שלוקחים שיש לה שווי מסוים - - -

חנא סוייד:

איפה?

אוהד דנוס:

בכל הארץ. הורדנו את הקרקעות של הנגב, עשינו את הבדיקה כמו שצריך. יש לנו בסביבות 500,000 דונם במדינת ישראל קרקע חקלאית פרטית.

חנא סוייד:

אני מסכים איתך, רק השווייתי למה שאמרת בהתחלה.

אוהד דנוס:

אדוני, זה לא גובה ההיטל, זה שווי קרקע.

אם ניקח שווי קרקע ממוצע של 200,000 שקל לדונם, שזאת קרקע חקלאית נסחרת באזורים שבין הנגב וצפונה, אנחנו מדברים על ירידת ערך מינימאלית של 100,000 שקלים לדונם. זאת אומרת, אנחנו עשינו "תספורת" לעשרות אלפי אנשים שמחזיקים קרקעות בשווי של 50 מיליארד שקלים.

חשוב שהמדינה תבין מה היה קורה אילו היו אומרים לנו היום שב-20 ימי המסחר הבאים הבורסה הולכת למחוק את המסחר מידי יום. מידי יום זה היה 1.8 מיליארד שקל. באותו יום שאתה מאשר את החוק לא יהיה שווה לשלם על הקרקע הזאת וגם לא יהיה שווה למכור אותה. הדברים האלה יעמדו. יש לזה השלכות מיסוייות.

היו"ר אמנון כהן:

נציגי תנועת המושבים וחברי הקיבוצים נרשמו לדיבור.

אוהד דנוס:

אדוני, צריך להבין. אין פה שום דבר שקשור לעבודת השמאי או לפרנסתו. אנחנו כאן למענכם בעניין הזה וחשוב שתבינו. לנו זה לא משנה, אם נעריך כך או כך. אנחנו נדע לעשות את העבודה. הבעיה היא שיש פה ירידת ערך משמעותית וחשוב שהוועדה תדע.

קריאה:

שים לב שהבנקים ימחקו מלקוחותיהם את הסכום הזה.

אפרת פרנקל-כהן:

אבל זה שווי לצרכי היטל השבחה.

אוהד דנוס:

למה שמישהו ירצה לשלם בשוק החופשי יותר מאשר מהמחיר המופחת. אנשים קנו קרקע, שילמו 400 שקל לדונם ועכשיו אומרים להם - - -

שמאי אסיף:

זה לא אומר שיסחרו אחרת בקרקע.

כרמית יוליס:

כי הם חשבו שהיא תושבח.

היו"ר אמנון כהן:

מה אמרו להם?

אוהד דנוס:

אומרים: קח 100 שקלים, קח 150 שקלים. למה?

ארז קמיניץ:

אתה לא חייב למכור.

אוהד דנוס:

זה רכוש, זה קניין, זה רכוש של אנשים.

כרמית יוליס:

נתייחס לזה בסוף. זה מאוד דומה לדין שהיה על הפיצויים.

אוהד דנוס:

הסעיף הבא, סעיף 430. יש פה מצב שבו קיבלתי כסף על ירידת ערך ועכשיו יש לי שווי. אין לנו בעיה עם זה שהשווי לעניין המצב הקודם בהיטל השבחה ייקבע לפי הזכויות בתכנית הפוגעת רק שהוא יותאם באיזו צורה או יוערך ליום אישור התכנית המשביחה. לא אותו שווי שעל פיו שולם לי אז, השווי הזה אני עכשיו קיבלתי אותו לעד.

כרמית יוליס :

זה התקבל, זה בסיפה "בשינויים המחויבים משינוי היום הקובע". כלומר, יעשו את ההתאמות האלה. זאת ההערה שלכם והיא מוטמעת.

אוהד דנוס :

אני מתנצל.

סעיף 432. מדובר פה על בניין שהוא בנוי ועכשיו הוסיפו לו עוד שטח. אומר הסעיף שישלם היטל לפי תוספת השטח. אנחנו חושבים שהתחשיב צריך להיערך לפי תוספת השווי ולא לפי תוספת השטח. השטח הוא לא המבחן הנכון במקרה הזה.

הערה נוספת לסעיף 433.

כרמית יוליס :

אתה יכול לתת דוגמה לסעיף 432.

אוהד דנוס :

בניין שבנוי 100 מטר ועכשיו הוא הוגדל ל-150 מטר. אתם אומרים לי שצריך לקחת שליש. אני אומר שהשליש הזה, למשל בגלל עיקרון השוליות, הוא נמוך יותר. המבחן של השטח במקרה הזה הוא לא המבחן הנכון.

יהודה זמרת :

על ה-100 שילמו ועכשיו יש תכנית שאפשר להוסיף עוד 100 אבל הוא רוצה להוציא היתר רק ל-150.

אוהד דנוס :

אם זה מה שהתכוונת פה זה בסדר.

נתן מאיר :

קח דוגמה של בניין עם פלטה מסחרית ומעליה מגורים. מבחינת יחס שטחים, השטחים המסחריים הם 20%. מבחינת שווי הם 40%. יותר צודק למסות לפי יחסי שווי ולא לפי יחסי שטחים.

אוהד דנוס :

הנושא האחרון הוא הערת הייעוץ המשפטי של הוועדה לסעיף שבא אחרי 441.

כרמית יוליס :

אין סעיף כזה.

אוהד דנוס :

אנחנו גם התייחסנו לנושא של הליך השומה המוסכמת. לפי מה שהבנו זה נושא שאמור להידון בישיבה הבאה. השאלה, האם זה יהיה בישיבה הבאה או בישיבה הזאת?

כרמית יוליס :

עדיף שנדון בזה בישיבה הבאה.

היו"ר אמנון כהן:

יש פה עניין שלא נעמיס על הציבור ובסוף הוא יגיד: תעזוב אותי.

ארז קמיניץ:

אתה צודק. זאת חקיקה שנעשתה אך זה מקרוב והיה דיון ארוך על העניין הזה. בחלק הבאה יש הוראות שהן רלוונטיות לשאלה הזאת.

היו"ר אמנון כהן:

שיהיה בכיוון טוב, עד סכום מסוים.

ארז קמיניץ:

הכיוון תמיד חיובי לטובת חקיקה טובה שתהיה במדינת ישראל, זה בוודאי.

היו"ר אמנון כהן:

לא תמיד אנחנו רואים עין בעין.

ארז קמיניץ:

בסוף אדוני מחליט.

אוהד דנוס:

מה שחשוב הוא זה שהכיוון הוא נכון. אני חושב שהפיתרון שהוצע על-ידי הייעוץ המשפטי הוא פחות מתאים כי הוא לא ישרת את אותם אנשים שלמטרתם הוא נחקק.

מה המשמעות? המשמעות היא שאתה שולח חולה לחדר ניתוח בלי להיוועץ ברופא שלו. מי שמתוכם ילך ויעשה את זה. מי שפחות מתוכם יירתע ולא יעשה כלום. כמו שלא תשלחי אזרח במדינת ישראל לבית משפט ללא עורך-דין, המקום היחידי שזה נעשה זה בתביעות קטנות שלכאורה זה אולי מתאים אבל הנושאים הם מאוד מסובכים. גם אם מדובר ב-4,000 או 6,000 שקלים, הרי שעדיין הסיפור מאחורי אותו חיוב יכול להיות כל-כך מסובך, דווקא האזרח הפשוט שהפרוטה לא מצויה בכיסו, הוא יירתע מלגשת לבית המשפט.

היו"ר אמנון כהן:

תנועת הקיבוצים, עורך-דין מיכה דרורי, בבקשה.

מיכה דרורי:

חלק מההערות שלנו העירו כבר גופים אחרים. אנחנו מתייחסים לדברים שהם ספציפיים לנו והם מתכתבים בעיקר עם הבעיה שעולה מכמה סעיפים בחוק. הבעיה היא שאנחנו נדרשים לשלם לא 50% היטל אלא למעלה מ-100% משווי הקרקע.

הסעיף הראשון הוא סעיף 419, שלמעשה חסר בו אחד הפטורים, בסעיף קטן 4, לגבי רישום חכירה לדורות של מי שכבר היה זכאי לחוזה חכירה לדורות קודם. המצב במגזר החקלאי הוא שמרבית הישובים ומרבית התושבים החברים יש להם נחלה פרטית במושב, או במסגרת הקיבוץ במסגרת כללית. במרבית המקרים עוד אין חוזה לדורות מסודר.

לא יתכן שישוב שיושב 100 שנים על הקרקע, ביום שבו סוף כל סוף המנהל יצליח לארגן את עצמו לחתום על חוזה, הישוב יצטרך לשלם היטל השבחה. צריך פה פטור מסודר. זה לא מופיע וזה מופיע בצורה מאוד חלקית בסעיף ו', אבל סעיף ו' מדבר רק על רישום ולא על עריכת החוזה.

כרמית יוליס :

סעיף ו' לא רלוונטי אליכם.

אני רק רוצה להסב את תשומת לבך להגדרת "חוכר לדורות" בסעיף 1.

מיכה דרורי :

יש פה בעיה קרדינאלית שכל החכירות לדורות שהן לא מוסדרות, שהן בחוזים תלת שנתיים או אפילו ללא חוזה, החוק הופך אותם לצורך כל החוק, לחוכר לדורות אבל בהרבה סעיפים זה לא נכון. זאת אחת הדוגמאות.

כרמית יוליס :

מה אתה חושב על היטל השבחה?

ארז קמיניץ :

אני רוצה להבין את השאלה. אתה לא חושב שבמושב בעל נחלה צריך לשלם היטל השבחה?

מיכה דרורי :

אני חושב שכן. השאלה מתי ועל מה?

ארז קמיניץ :

כדי שנוכל לחייב אותו בהיטל השבחה אנחנו חייבים לקבוע בהגדרת חכירה לדורות, שגם מי זכאי לפי החלטות המועצה להיחשב חוכר לדורות, גם הוא נחשב חוכר לדורות אחרת לא יהיה חיוב.

בדומה, גם קיבוצים שנחשבים חוכרים לדורות – אני לא מדבר על השימושים החקלאיים, אני לא מדבר על החלף כרגע. גם קיבוצים שיש בהם סיטואציה שבה – אני חושב ששנינו מסכימים שצריך להיות משולם היטל השבחה, אותו דבר, גם אם לא נעשה איתם החוזה אבל הם זכאים לחוזה, אני קורא להם חוכרים לדורות.

אם אתה מתייחס רק לשאלה הרישומית בפנקסים של אותה זכות, אז אנחנו יכולים.

מיכה דרורי :

בסעיף קטן 4 כתוב: עריכת הסכם לחכירה לדורות. זאת אומרת, אם אני מדבר היום - - -

ארז קמיניץ :

אתה מדבר על עצם עריכת ההסכם.

מיכה דרורי :

נכון. כתוב פה שזה חייב בהיתר.

נתן מאיר :

זה גם קיים היום בסעיף 259ד. אני לא מבין על מה הוא מדבר?

מיכה דרורי :

אני אסביר. עד שנת 2000 היה סעיף 12א ובכלל לא היה היטל השבחה במגזר הזה. רוב הישובים שהגיעו להסדר - - -

ארז קמיניץ:

שינינו את הדין קצת לאורך השנים.

מיכה דרורי:

כך קרה שלא נחתמו הרבה חוזים לדורות. אני לא רוצה לפתוח פה כרגע למישהו ללכת ולנבור האם איזה ישוב חתם על חוזה לדורות בין שנת 2000 לשנת 2012, אבל אם אתה צודק, אז יש פה בעיה מכיוון שהאירוע של חתימה על חוזה הוא אירוע פורמאלי שאין לו שום משמעות.

ארז קמיניץ:

ככל שאדוני מתכוון לאירוע החתימה כאירוע שמייצר את המימוש, אז זאת לא הכוונה. אנחנו נחשוב על ניסוח.

מיכה דרורי:

לגבי סעיף 420 ואח"כ סעיפים 421 ו-422. אני רוצה לתת רקע קצר. בתוספת השלישית, איפה שהיה קודם קבוע היטל השבחה, היה סעיף 2. סעיף 2 קבע 3 פטורים לגבי חוכר לדורות. הוא קבע שאם חלה הרחבת ניצול, אם שילם חוכר לדורות היטל השבחה על שימוש שהוא לא רשאי להשתמש בו והיתה גם הוראת פטור כללית שאם צריך לשלם למחכיר לדורות בעד אותה השבחה, אז מותר לו לנכות את זה. את הסעיף השלישי, ג2 ביטלתם פה לגמרי וצריך להחזיר אותו.

בחוק הכללי זה נכון שהיה פטור למדינה מהסעיף הזה. אבל קודם כל בואו נדבר על זה שבמדינת ישראל יש מחכירים שהם לא המדינה.

אני מגן פה על הפטריארך היווני ואני לא יודע על מי עוד, אבל יש אנשים שמחכירים לדורות. אותם אנשים לא זכאים לקבל גם כסף מהחוכר וגם שהוא ישלם במקומם את היטל השבחה.

כרמית יוליס:

זה בסעיף 422, זה סעיף השיפוי, זה קיים.

מיכה דרורי:

לא, יש הבדל. ישנן שתי סיטואציות שונות. בסעיף 2 יש א', ב' ו-ג. אתם התייחסתם רק לסעיף ב'. סעיף ב' מדבר על זכות שהושבחה. נגיד, מותר לבנות 10 דירות אבל לפי הסכם החכירה לחוכר מותר לבנות רק אחת. אז הוא לא צריך לשלם על ההשבחה של העוד 9 כי הוא לא רשאי לעשות את זה בכלל. זאת סיטואציה אחת.

סיטואציה שנייה היא שמותר לו אחת, אושרה לו אחת והוא בונה את אותה אחת והוא צריך לשלם היטל השבחה. אבל אם הוא גם נדרש לשלם לבעל הקרקע כסף עבור אותה השבחה, אז לפי החוק הקיים מותר לו לקזז.

ארז קמיניץ:

למה זה צריך - - -

מיכה דרורי:

זה בדיוק כמו במס שבת.

כרמית יוליס:

אם זה ביחסים החוזיים ביניהם אז למה שזה יעניין את הוועדה המקומית.

מיכה דרורי:

זה צריך לעניין. אם יש פה סיטואציה שיש אדם שהוא חוכר לדורות והוא צריך לשלם למחכיר עבור השימוש הזה, אתם קבעתם בחוק שהוא צריך לשלם.

ארז קמיניץ:

החוכר לדורות צריך לשלם.

חנא סויד:

הכוונה לעצם החבות.

מיכה דרורי:

אם היה פה סעיף שאומר: החייב בהיטל יהיה לפי מה שקבוע בחוזה - - -

כרמית יוליס:

אנחנו לא רוצים הסדר כזה.

מיכה דרורי:

אז אם הכרחת את החוכר לשלם אז את צריכה לאפשר לו – תלכי רגע למס שבה. במס שבה כתוב שאם שילמתי היטל השבחה אני מנכה את זה ממס שבה, נכון? אותו דבר צריך להיות פה.

היו"ר אמנון כהן:

אתה מתכוון שיש לו כפל מס?

מיכה דרורי:

נכון.

יהודה זמרת:

אני נותן לך את כל הסכום ולפי היטל - - -

מיכה דרורי:

אתה לא יכול להתעלם מהעובדה שאתה מתערב פה ביחסים חוזיים.

כרמית יוליס:

לא.

מיכה דרורי:

אתם קבעתם חד משמעית שהחייב הוא החוכר.

יהודה זמרת:

מה שקורה ביניהם בהחלטה מי ישלם - - -

מיכה דרורי:

רוב החוזים האלה כבר קיימים. עכשיו אתה אומר שכל מי שינסח חוזה חכירה לדורות מהיום והלאה יצטרף לבעיה הזאת. אבל אתה מדבר על מדינה שבה יש כבר אנשים שהם בפנים. זה לגבי הסעיף הכללי.

לגבי מקרקעי ישראל הסעיף הזה מתכתב עם סעיף שעכשיו יהיה 453. רשמנו את ההערה הזאת והבנתי שהיא לא מובנת. שלפתי 3 דוגמאות לסיטואציה שבה סעיף 453 בכלל לא חל והוא לא יכול לעזור. סעיף 453 שיידון בפעם הבאה מדבר למעשה על שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לייעוד אחר ושלחוכר מותר להשתמש בייעוד החדש רק אם הוא חותם על הסכם חדש. אז, במקום היטל השבחה, יש חלף היטל השבחה.

ארז קמיניץ:

זה קצת יותר מורכב. ככלל, סעיף החלף מדבר על-כך שאם אנחנו במקרקעי ישראל, בסיטואציה של מה שאינה חכירה, אז אין חכירה לדורות אז אין בכלל היטל ויש חלף. על זה יהיה דיון ארוך בפעם הבאה.

מיכה דרורי:

אני חושב שאיך שהוא מנוסח היום הוא משאיר המון חורים. בכלל, יש פה בעיה של היררכיה הכנסת קובעת חוק ואחרי זה למנהל יש מועצה שמקבלת החלטות מועצה. אם המועצה תחליט כל מיני החלטות שלא מתאימות, ייצא שאני אצטרך לשלם יותר כי סעיף 453 הנהלת מקרקעי ישראל תחליט מתי אני צריך לחתום הסכם חדש ומתי לא.

אני אתן לכם 3 דוגמאות קצרות.

ארז קמיניץ:

בסדר, אבל מה שהיא תחליט לעניין ההסכם - - -

מיכה דרורי:

אני אתן לכם דוגמה מהחלטות קיימות:

אחד מהאירועים שמחייב היטל השבחה זה תשריט חלוקה.

ארז קמיניץ:

למה זה קשור לפה? בגלל השיפוי?

מיכה דרורי:

בגלל שלא הכנסתם את השיפוי. אם יש סעיף שיפוי זה פותר את הבעיה.

היו"ר אמנון כהן:

למה הורדת את השיפוי?

ארז קמיניץ:

לא הורדתי את השיפוי.

כרמית יוליס:

חשוב להדגיש שעל פסקה ג' ב-422 שאתה טוען שהיא הורידה את השיפוי, שהיא העתק של החוק הקיים.

מיכה דרורי:

נכון, זה מה שאני אומר שצריך להיות ולבטל את הפטור של המדינה.

כרמית יוליס:

אתה מציע לשנות את הדין הקיים?

מיכה דרורי:

כן.

כמו שהשמאים אמרו, צריך למחוק את 422(ג) צריך למחוק מכיוון שהסיטואציה השנייה לא מכוסה בשיפוי.

רחל אלתרמן:

תסביר.

מיכה דרורי:

הסעיף הראשון אומר שאני חייב בהיטל השבחה ואין על זה ויכוח כי אני חוכר לדורות. היתה השבחה שאני רשאי לממש אז אני צריך לשלם היטל. אני שילמתי את ההיטל, אני צריך להיות זכאי לקזז את סכום ההיטל מסכום שאני אמור לשלם לבעל הקרקע, נגיד מנהל מקרקעי ישראל, עבור אותה השבחה. זה סעיף אחד.

ארז קמיניץ:

תעצור רק. ראשית, אתה יוצא מנקודת הנחה שאתה צריך לשלם למנהל מקרקעי ישראל. יאפה זה נובע?

מיכה דרורי:

מהחלטות של מועצת מקרקעי ישראל. הם מחליטים מי צריך ומי לא צריך וכמה.

ארז קמיניץ:

נהדר, אז שאתה החלטה שהחליטה שאתה צריך לשלם למנהל על זה שאתה משתמש עכשיו בשימושים שלא הותרו לך בעבר או שהמנהל לא גבה ממך על שימושי העבר האלה, אז אותה החלטה גם תחליט לקזז והיא עושה את זה.

מיכה דרורי:

אני מביא דוגמאות על החלטות שלא נעשה קיזוז.

ארז קמיניץ:

אז תשנה את החלטה.

מיכה דרורי:

זה בדיוק מה שאני לא רוצה שיקרה. אני רוצה שאתם תקבעו דין ועם כל הכבוד מועצת מקרקעי ישראל תתאים את עצמה לדין.

אתה אומר לי שהדין אומר שאני אשלם, זה החוק. הכנסת פעם אחת יושבת על החוק - - -

ארז קמיניץ:

אתה מערב בין שני נושאים שאינם אותו דבר.

מיכה דרורי:

זה כן אותו דבר. בסוף יש גוף שמוסמך לגבות ממני כסף וזה מועצת מקרקעי ישראל.

ארז קמיניץ:

נכון, אבל יכול להיות שהוא יותר לך.

מיכה דרורי:

אבל אולי הוא לא יותר. אתה רוצה דוגמאות שבהן הוא לא מיותר? אגב, אני לא יודע אם הוא מיותר כי הוא לא רוצה או שהוא פשוט לא ער לזה. כשזה מגיע לסבך של המנהל אתה לא יוצא מהפלונטר.

ארז קמיניץ:

אז אתה רוצה עכשיו - - -

מיכה דרורי:

אני רוצה הוראה כללית בחוק - - -

ארז קמיניץ:

אתה רוצה שחוק תכנון ובנייה יתקן הוראות שקשורות - - -

מיכה דרורי:

הוא לא צריך לתקן כלום. המקסימום שיכול לקרות הוא שאם מועצת מקרקעי ישראל קבעה בהחלטה – למשל, יש החלטה שאני צריך לשלם בשינוי ייעוד במושב לשימוש לא חקלאי 41% מתוך הנחה שהיתר זה היטל השבחה. אז היא תגיד: אני לוקחת 91% ואני אנכה מזה את היטל השבחה אם שולם. המנהל יגיד: אם לא שילמת תביא לי 92% ואם כן שילמת תקזז.

ארז קמיניץ:

זה מה שהם עושים היום.

מיכה דרורי:

לא, המנהל קבע 41% והנה לך דוגמה. איפה שאין היטל השבחה הוא סתם מפסיד 50%. איפה שיש היטל השבחה, האדם "אוכל" אותה.

ארז קמיניץ:

יש שאלה של הפרקטיקה בפועל. אפשר לדחות את הדיון הזה לפעם הבאה כי גם היועץ המשפטי של המנהל יהיה. חשבנו שהדיון הזה ייעשה בפעם הבאה נוכח החלף ולכן ביקשתי אישית שהוא יגיע ויסביר את הדברים. אפשר להשאיר את זה לפעם הבאה.

כרמית יוליס:

אפשר להשאיר את 422 לפעם הבאה.

היו"ר אמנון כהן:

יש פה דברים חשובים ביותר. אי-אפשר שהם ישלמו פעמיים מס.

ארז קמיניץ:

הם לא ישלמו פעמיים מס.

היו"ר אמנון כהן:

אבל הם אומרים שאי-אפשר לקזז.

ארז קמיניץ:

זה לא נכון שאי-אפשר לקזז. הוא מתייחס לסיטואציות - - -

היו"ר אמנון כהן:

הוא מביא דוגמאות מהשטח.

ארז קמיניץ:

איך שאני מבין את הדברים וגם אחרי שהבנתי את ההערה בדקנו את זה. אם יש בעיה נקודתית בהחלטה כזאת או אחרת של מועצת מקרקעי ישראל אז צריך לתקן אותה. אבל הסיטואציות שאנחנו מתייחסים אליהן בחוק כאן שנוגעות לחוק התכנון והבנייה אינן כל הסיטואציות שרלוונטיות לכל השימושים.

היו"ר אמנון כהן:

אז איזה סעיף ייתן לנו תשובה?

מיכה דרורי:

הסעיפים שמתכתבים פה הם 421 ו-422, 453.

ארז קמיניץ:

יחד עם פסקה ה' של החלף.

נתן מאיר:

אני רוצה לתמוך במיכה בנקודה הזאת. בנקודה האחרונה הוא צודק. בואו נתחיל מהיסודות. כשיש בחכירה לדורות אז התוכן הכלכלי הוא החכירה והבעלות היא קליפה. לכן החוכר לדורות משלם כאילו הוא היה הבעלים אבל הואיל וזאת לא בעלות מושלמת יש הוראות של השיפוי.

לקח המחוקק הקיים את החכירות שהן 93% מהחכירות במדינה ואמר: פה זה לא יחול.

ארז קמיניץ:

זה לא מדויק.

נתן מאיר:

אבל מה הוא אמר מחוץ לחוק? אל תדאגו, המנהל יעשה החלטות מנהל שיסדירו את זה באופן נפרד.

קודם כל כבר נאמר "אל תבטחו בנדיבים". זאת אומרת, למה שזה לא יהיה בחוק גם לגבי המנהל כמו שמיכה אמר.

ארז קמיניץ:

לצורך 422 אני רק רוצה להסביר מה נעשה כאן. נקודת המוצא היא נכונה אבל לא עד הסוף. 422 זה סעיף יחסית מיוחד. אנחנו לא התייחסנו לזה בכל הפרקים האחרים בחוק. רק בגלל שזה דיני מס נכנס המחוקק ליחסים בין החוכר לבין הבעלים. היינו יכולים להגיד להם שישברו את הראש. בכל זאת, נכנסו פה ליחסים ביניהם.

מה הרעיון? הרעיון הוא לבוא ולהגיד שחוכר לדורות אמיתי ישלם את היטל ההשבחה כדי חכירה לדורות שלו. אם לצורך העניין יש שינוי ייעוד ונשארו לו 20 שנה לחוזה החכירה שלו ובתום 20 שנה הוא מחזיר את הקרקע לבעלים, אז הוא ישלם רק על ה-20 שנה. הרעיון הוא שהוא ישלם על השימוש או ההנאה שלו.

אבל, במקרקעי ישראל אנחנו יודעים, והיתה על זה רפורמה נפרדת וכולם מכירים את עמדת המדינה והכנסת בעניין הזה, יש סוגים של חכירות לדורות שהם לא בדיוק חכירה לדורות אמיתית אלא מתנהגות הרבה יותר כמו בעלות. אם זה מתנהג הרבה יותר כמו בעלות, אין צורך לעשות סעיף שיפוי.

סעיף 422ג', בהמשך לחוק הקיים, אומר בעצם: נכון שבין כל בעלים פרטי לחוכר פרטי אני עושה הסדר שיפוי, אבל בין חוכר לדורות שהוא בעצם כמעט כמעט בעלים וגם הולך לקבל בעלות בקרקע לפי ה רפורמה, אז פה אני לא עושה הסדרי שיפוי. אבל, גם לזה יש חריגים כי גם אל מול מנהל מקרקעי ישראל יש חוכרים לדורות שהם חוכרים לדורות אמיתיים.

ביחס לחוכרים לדורות אמיתיים, אם באמת הם מחזירים את הקרקע או שהם מעבירים אותה לצד ג' כדי תשלום דמי הסכמה מלאים, אז אותם אלה הם באמת יהיו זכאים לשיפוי. זה מה שסעיף 422ג' ניסה להגיד. כאשר מדובר בחוכר לדורות פיקטיבי, כמו שאנחנו קראנו לא, לא יהיה שיפוי במנהל מקרקעי ישראל. כאשר מדובר בחוכר לדורות אמיתי, יהיה הסדר שיפוי. יכול להיות שצריך לעבוד על הנוסח אבל זה הרעיון.

מיכה דרורי:

אני סיימתי.

היו"ר אמנון כהן:

נצא להפסקה של 20 דקות.

(אחרי הפסקה)היו"ר אמנון כהן:

אני מחדש את ישיבת הוועדה.

שלי למ"אדם, טבע ודין".

שלי למ:

יש הערה לסעיף 423, שיעור ההיטל. חבר הכנסת סוויד העלה את השאלה האם ההיטל הוא משהו שצריך להישאר קבוע או שיש מקום למדרגות. אנחנו חושבים שהגיעה העת להטמיע את השיקול הסביבתי בתוך כל הסוגיה של האגרות וההיטלים של חוק התכנון והבנייה כדי לעודד פיתוח של שטחים פתוחים לטובת כל הציבור. לכן אנחנו חושבים שצריך לעשות פה מדרגה או אבחנה בין פיתוח בשטחים שהם כבר מופרים היום, לבין פיתוח בשטחים שהם פתוחים.

כדי לסבר את האוזן, מנתונים עדכניים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2020 צפויים להיות 9 מיליון אנשים במדינה וב-2030 10.5 מיליון תושבים.

היו"ר אמנון כהן:

כן ירבו.

שלי לם :

כל האנשים האלה צריכים כמובן עתודות קרקע. כשאנחנו עושים חוק שהוא לשנים, הסוגיה של שמירה על שטח פתוח גם כרזרבה לפיתוח עתידי ולא רק כצורך באינטרס ציבורי בשטחים פתוחים הוא מאוד מאוד חשוב. לכן אנחנו חושבים שצריך לעשות פה שימוש בכלי הזה של היטל השבחה כדי למשוך יותר את הפיתוח למקומות שהם כבר מופרים, לתוך הערים וכדומה ופחות להפנות את הפיתוח לשטחים שעוד לא נגעו בהם.

אנחנו מציעים שכאשר עושים שינוי ייעוד משטח פתוח, כולל שטח חקלאי, לשטח שהוא מיועד לפיתוח, ההיטל יהיה 75% ולא 50%-25% הנותרים יועברו לקרן שתיועד לפיתוח של שטחים פתוחים, לרכישה של שטחים פתוחים וכדומה. הכספים האלה יכולים להיות מנוהלים על-ידי הוועדה המחוזית ועל-ידי המשרד להגנת הסביבה.

ההערה השנייה היא לעניין סעיף 433 וזאת הסוגיה של שימוש או בנייה שלא כדין ומה קורה עם ההיטל במקרה הזה. אנחנו חושבים שכן צריך לחשב את ההיטל מיום שנודע על הבנייה או על השימוש שלא כדין כדי למנוע התעשרות על חשבון הציבור ועשיית רווח שלא כדין ולהוציא את היטל השבחה מיום שבו גילינו את אותו שימוש או בנייה לא חוקית.

ארז קמיניץ :

את מדברת על תכניות מכשירות?

היו"ר אמנון כהן :

על איזה סעיף את מדברת?

שלי לם :

אני מדברת על סעיף 433. כשאנחנו מגלים שהיה פה איזה שימוש או בנייה שלא כדין אנחנו חושבים שכן נכון לחשב את ההיטל נכון ליום שבו גילינו את ההפרה.

כרמית יוליס :

בכלל לא לוקחים את זה בחשבון.

שלי לם :

אנחנו חושבים שכן צריך לקחת את זה בחשבון.

ארז קמיניץ :

ואז ההיטל יופחת כמובן.

שלי לם :

למה להפחית? כרגע אתה מדבר על זה שאתה לא גובה בכלל.

כרמית יוליס :

סעיף 433 מדבר על מצב שבו נעשה בקרקע שימוש או בנייה שלא כדין והחוק קובע שהם לא יילקחו בחשבון בחישוב השבחה. בדוגמה שהבאתי, קרקע שהייעוד שלה הוא חקלאי, נעשית בה פעילות מסחרית והיום בכלל השביחו אותה למגורים. במצב התכנוני הקודם התייחסו אליה כאל קרקע חקלאית בלבד ולא יביאו בחשבון את השימוש המסחרי שנעשה בה. ככל שיביאו אותו בחשבון, כמובן שההפחתה תהיה קטנה יותר, לעומת מצב שבו לא יביאו בחשבון.

שלי לם :

בסדר.

היו"ר אמנון כהן:

יהודה כהן מהתאחדות בעלי האולמות.

יהודה כהן:

תודה רבה אדוני. אני מברך על הכול ואני מברך על העבודה שנעשתה פה לתשלום מס השבחה. בעלי האולמות רוצים לשלם מס השבחה. לצערי היום 70% עד 80% מבלי האולמות נמצאים רק על שימושים חורגים. זאת אומרת שאנחנו מחסלים ענף.

ארז קמיניץ:

מי שמשלם את היטל ההשבחה זה רק הבעלים והחוכר לדורות.

יהודה כהן:

לא הבנת אותי? אין יותר שימוש חורג, אין יותר אזורי תעשייה, אין קרקע חקלאית, אין לנו ליד הנחל, אין לנו על חוף הים, אין לנו ביער, אין לנו בשום מקום לעשות אולמות וגני אירועים.

היום יש לנו כ-700 אולמות וגני אירועים בארץ. כל אזורי התעשייה הם בשימושים חורגים. אין אולמות שנמצאות עם תביעה לנושא של אולם אירועים. אנחנו לא בהגדרה של תעשייה, לא מלונאים, לא תרבות נופש וספורט. אין שום הגדרה לנושא של אולמות אירועים על אף שזה צרכי ציבור. הדבר הזה הוא קיומי לכל אחד מאיתנו: חתונות, בר מצווה.

היו"ר אמנון כהן:

איפה הבעיה?

יהודה כהן:

אני מדבר על שימוש חורג.

נתן מאיר:

הוא אומר שאם תחזירו את השימוש החורג הוא לא יתווכח על השומות.

יהודה כהן:

בדיוק, תחזירו את השימושים החורגים.

כל אזור תלפיות זה שימוש חורג, כל נתניה זה שימושים חורגים. זה למעשה לסגור ענף שלם.

היו"ר אמנון כהן:

אתה מדבר באופן עקרוני ולא ספציפית לסעיף כזה או אחר.

יהודה כהן:

אני מדבר על הרמה העקרונית. מדובר על 50,000 בתי אב. הדוברת לפני אמרה שיש לנו צפי לגידול באוכלוסיה. בשנת 2008 היו 50,000 מתחתנים והצפי שלנו הוא 80,000. אם אתם היום מורידים אותנו מהענף הזה בגלל שאין שימוש חורג ובגלל שאין הגדרה – בכל חוק תכנון ובנייה אין שום הגדרה לאולם אירועים.

היו"ר אמנון כהן:

אני אעזור לך. אני רוצה לחדד את הנקודה שלו. הם התעוררו שכדנו לפני כמה דיונים בנושא של שימושים חורגים. דיברנו על-כך שרשויות מקומיות צריכות להתכונן ולבטל את המושג של שימושים חורגים ותוך 7

שנים להסדיר את הנושא הזה.

הם פנו אלי ואמרתי שהם יבואו לדיון בוועדה. הם אומרים שבתמ"א 35, כשהגדירו את אזורי התעשייה ואזורי המלאכה לא הגדירו אזורים לשמחות ואירועים. כתוצאה מכך הרבה אולמות פותחים אותם בתוך מבני תעשייה. לא תמיד המבנה מתאים לאולם אירועים.

התעשייה הזאת התפתחה אבל במקום שהמדינה תמצא פיתרון ולתת להם הגדרה - - -

הודעה זמרת:

הם יכולים להגיש תכנית מתקנת.

היו"ר אמנון כהן:

אפילו בתמ"א 35 אין הגדרה לאולמות שמחות. הם מבקשים שאם עושים רפורמה, צריך לתת גם הגדרה לגני אירועים ואולמות לשמחות. להסדיר את כל הנושא הזה כי התעשייה הזאת מתפתחת. היום יש תחרות בין אולמות האירועים ונפתחים מקומות חדשים.

אני מבקש שתחשבו על הנושא הזה. הם רוצים הגדרה מתאימה לשנות ה-2020. המדינה צריכה להגדיר את בעלי האולמות ולתת להם הגדרה. אם זה יהיה בשטח כזה וכזה, יגישו בקשה לוועדה המקומית. בתכנית מתאר ארצית יהיה מוגדר איפה אפשר להקים מקומות כאלה, מה הם התנאים וכדומה. הם טוענים שבגלל שזה לא מוסדר, בעלי האולמות הופכים להיות עבריינים בעל כורחם.

בוועדה שלנו דנים גם בנושא רישוי עסקים. עשיתי בדיקה וראיתי ש-60% מהעסקים עובדים ללא רישיון כי בגלל הבירוקרטיה – דרשתי שיהיו תקנות. האזרח יבוא למקום אחד, יעבור עם טופס טיולים ותוך שבוע שבועיים יסיים. גם פה אנחנו רוצים תשובה לבעיה. זה צריך לבוא לידי ביטוי בחקיקה.

חנא סוויד:

בסעיף 418 יש הגדרה לגבי היום הקובע שמתייחסת במפורש לעניין של שימוש חורג והקלה.

הודעה זמרת:

לא שינינו את המצב הקיים ששימוש חורג מחייב היטל השבחה.

שמאי אסיף:

צריך לומר שבדיוק את הבעיה שמועלית פה הרפורמה הזאת אמורה לפתור. המצב הקיים היום הוא באמת בלתי נסבל. העובדה שיש ענפים שלמים וכמויות כל-כך גדולות של שימושים שהם למעשה נוגדים את התכנון ואת התכניות ולא מוסדים, יוצר מצב של אנומאליה שרבים כאן סובלים ממנה, ביניהם כמובן גם האולמות וגני האירועים.

אני מכיר הרבה מאוד שנים של בעיות קשות שהיו ועם תביעות משפטיות, סגרו ולא סגרו.

היו"ר אמנון כהן:

טוב שהעלית את זה, פרצת לדלת פתוחה.

שמאי אסיף:

לכן באה הרפורמה הזאת ואמרה שאם רוצים להסדיר שימוש כזה או אחר, גם לגני אירועים, גם לשימושים מסחריים באזורים חקלאיים, אם רוצים להסדיר את זה, מקומם לא באיזו שיטה של סחר מכר עם הרשות אלא מקומם בהסדרה בתכנית.

אי-אפשר להסדיר את זה בחקיקה כי אחרת צריך לעבור על כל מפת מדינת ישראל ולכן בכל מקום ומקום האם מותר או אסור להקים שם אולמות אירועים - - -

היו"ר אמנון כהן:

צריך להקים תמ"א לגני אירועים ואולמי שמחות. אפשר?

שמאי אסיף:

הכול אפשר, אבל בכל מקרה זאת תכנית.

יהודה זמרת:

כל המטרה של הרפורמה היא להעביר סמכויות מהרמה הארצית לרמה המקומית שמכירה את הצרכים.

שמאי אסיף:

בכל אופן זאת תכנית ולא חקיקה. מצד אחד התכנית הזאת אומרת לכולם: תסדירו את העניין הזה דרך תכניות כוללניות, תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות. ב', לאור המצב הקיים כרגע שבו יש באמת הרבה מאוד עסקים שהם בשימוש חורג, נתנה החקיקה הזאת 7 שנים כדי לאפשר להסדיר את העניין הזה. בלאו הכי רוב השימושים החורגים, כפי שאתה יודע, קצובים בזמן. במקום לבוא עוד פעם לוועדה המקומית ולעשות שימוש חורג ספציפי – להיפך, אתה כמייצג קבוצות גדולות, תבוא לוועדות המקומיות הרלוונטיות ותגיד להם: בואו נסדיר את זה יחד ונעשה תכנית שבמקום הזה מותר בתנאים שייקבעו.

יהודה כהן:

זה צריך להיות בתכנית ארצית ולא בתכנית מקומית כי בתכניות מקומיות כותשים אותנו במהירות - - -

שמאי אסיף:

למה? עדיף ללכת אחד אחד?

יהודה כהן:

צריך בחוק הזה ליצור מדיניות שהיא מקרינה על כל מקום ומקום. אם אני אצטרך ללכת לכל מקום בנפרד, לא אגיע לפיתרון. היום בנו מקומות עם היתרי בנייה בעשרות מיליונים ובעוד 7 שנים תגיד לי להרוס את המקום.

יהודה זמרת:

לקחת ובנית עם היתר ל-5 שנים.

יהודה כהן:

עד היום זה היה ל-5 שנים ולעוד 5 שנים.

יהודה זמרת:

אדם קיבל היתר ל-5 שנים והוא יודע שאחרי 5 שנים לא מובטח לו כלום. עכשיו הוא אומר: קניתי לי זכות קנויה. מרגע שבחרת במסלול של שימוש חורג ידעת שאי הוודאות מובנה בתוך ההליך. הדרך הנכונה היא להסדיר את זה באופן קבוע.

יהודה כהן:

איך מסדירים?

שמאי אסיף:

לפי החוק הזה, אם הממשלה תחליט שהמועצה הארצית עושה תכנית זה לא טוב?

יהודה זמרת:

אני לא קובע איפה יוקם. הרעיון שלנו ברזולוציה שאני לא אקבע בתוך אזורי התעשייה איפה יהיה הייטק או האם תהיה או לא תהיה תעשייה מזהמת. אני גם לא אקבע את החלוקה. אני רוצה לבזר את הסמכויות. אני לא צריך להחליט למועצה האזורית עמק חפר איפה הם יבנו. אני צריך לקבוע ברמה של תכנית כוללנית בוועדה המחוזית את קווי המתאר, בין השאר איפה יוקמו גני אירועים, איפה יהיה מסחר, איפה יוקמו מסעדות באזורי התעשייה וכדומה. את ההחלטה האם באזור התעשייה תלפיות, מה המשמעויות להקים בו אולמות שמחות מבחינה תחבורתית מבחינת ההשפעה על התעשייה הסמוכה, למועצה הארצית אין את היכולת.

חנא סוייד:

זה נקודתי.

היו"ר אמנון כהן:

אי אפשר לקבוע נקודתית?

חנא סוייד:

יש לי הערה בעניין הזה. אני רוצה לעשות אנלוגיה עם העניין של תחנות דלק. בגלל המצוקה במיקום תחנות דלק באה הממשלה ואמרה שבשביל לתת רישיון לתחנות דלק, אפשר לעשות באזורי תעשייה ונתנה הנחיות הכלליות.

יהודה זמרת:

זה לא הנחיות כלליות. זאת היתה תכנית שנועדה - - -

היו"ר אמנון כהן:

לעשות משהו כזה לגבי אולמות.

חנא סוייד:

אבל זה בא לפתור בעיה. שמאי דיבר על פיתרון שבסופו של דבר מתנקז לרמה המקומית. כל אחד צריך לעשות בשטח שלו.

היו"ר אמנון כהן:

אבל אפשר לקבוע מדיניות מלמעלה.

חנא סוייד:

מדובר כאן בבעיה שבכל זאת היא בבעיה ארצית. יש מאפיינים ארציים לבעיה הזאת.

היו"ר אמנון כהן:

הנושא עלה, הבעיה קיימת. אני אומר שתחשבו על זה, אל תיתנו תשובה עכשיו. זה נושא כאוב ובעייתי שלא קיבל מענה שנים רבות.

ארז קמיניץ:

שמאי ניסה להגיד שהחוק דווקא מנסה להוביל למצב שבו אנחנו כן נמצא פיתרונות לשימושים האלה, פיתרונות שהם דרך המלך לשימושים האלה.

היו"ר אמנון כהן:

איפה? אני לא רואה את זה.

ארז קמיניץ:

כפי שאמרנו, החוק הזה הוא חוק מסגרת.

היו"ר אמנון כהן:

איפה זה יכול להתלבש בתוך המסגרת?

ארז קמיניץ:

אנחנו לא קובעים פה את כל השימושים האפשריים. החוק לא מתייחס לכל שימוש ושימוש אפשרי שאפשר לעשות בקרקע. כתבתי מסעדות בהגדרות? לא כתבתי.

שירותי מסחר זה שירותים.

היו"ר אמנון כהן:

אני מבקש שתעשו עבודת מטה בנושא ותחשבו על העניין. אם תגיד שאפשר להוסיף את זה לאיזה סעיף של הרפורמה - - -

ארז קמיניץ:

אדוני היושב ראש, אני חושב שצריכים להבין קודם כל מה האפשרויות בחוק הקיים ומה אנחנו מנסים לעשות בחוק החדש. צריכים להבין את זה.

היו"ר אמנון כהן:

הם לא מבינים.

ארז קמיניץ:

יכול להיות שמישהו לא הסביר את זה כמו שצריך או שהם לא היו ערים לשינויים. יש דרכים בחוק החדש להגיע לתוצאה שאדוני רוצה.

היו"ר אמנון כהן:

תשבו איתם ותסבירו להם.

רחל אלתרמן:

אני רוצה להסביר בגובה העיניים ולא במילים גדולות ואחר-כך לתת הצעה. בחוק כמו חוק התכנון והבנייה זה בכלל לא המקום שקובעים מה מותר ומה אסור בשימושי קרקע. החוק רק נותן סמכויות לוועדות, הוא לא אומר מה ואיפה.

אני מבינה שהאדון מודע לזה. האדון אומר תכנית מתאר ארצית. חבר הכנסת ד"ר חנא סוויד נתן דוגמה של תכנית ארצית שעוסקת בתחנות דלק. אבל אין הדבר בכלל דומה. זה מאוד לא מתאים בתכנית ארצית.

דרך אגב, אם קודם האדון חושב שתכנית ארצית הלכה מהר, מעתה והלאה תהיה זכות התנגדות לכל האנשים מסיבב אזורי האירועים האלה גם ברמה הארצית. אזורי אירועים צורכים הרבה שטח והם גורמים לשינוי של היחסים בין השכנים וכדומה ועל כן מתאים לפתור אותם כל מקום לחוד.

בכל זאת, מה שכן ניתן לעשות, מעבר להגיד שצריכות הוועדות המקומיות לעבוד על השימושים החורגים, כן ניתן להחיל כלל כזה בתוך מערכת ההסמכה של הוועדות המקומיות. אחד הנושאים שיצטרכו להראות שהם עושים זה טיפול בשימושים חורגים. אם חושבים שהנושא הזה הוא שימוש חורג במיוחד רגיש, ניתן במישור הזה לתת לזה תשומת לב מיוחדת אבל בטח לא במסגרת החקיקה. האם הדברים קצת יותר בהירים?

היו"ר אמנון כהן:

ארז, יהודה, תחליפו מספרי טלפון ותשבו איתם. אם יש לכם פיתרון, בסדר. אם לא, תחזור ונראה איך אפשר להתקדם בנושא הזה.

לינור דויטש:

אני היועצת המשפטית של התאחדות האיכרים. היום אני גם מייצגת את תנועת המושבים. אני מבקשת שקודם ידבר ישי פולק.

ישי פולק:

אני סמנכ"ל התאחדות האיכרים.

אני אתחיל בכמה משפטי רקע ואחר-כך אתייחס לסעיפים.

היו"ר אמנון כהן:

מה הבעיה שלכם בקרקע?

ישי פולק:

התאחדות האיכרים זאת תנועה מיישבת משנת 1920. המיוחד בחקלאים שלנו הוא שהקרקעות הן קרקעות שאינן מתוכננות ברובם. הם יושבים במתחמים עירוניים ובמושבות שלעיתים גדלו ונהיו ערים, כמו ראש פינה, ראשון לציון, פתח תקווה כדומה.

היו"ר אמנון כהן:

תתייחס לסעיפים.

ישי פולק:

חייבים להבין שהחקלאים שמחזיקים את זה לא מעוניינים למכור את האדמות אבל עקב מציאות קשה ביותר הם חייבים למכור את האדמה כדי לדאוג לילדים מהסיבה שהם לא צברו פנסיות. לפעמים הם מחזיקים את האדמה מאות שנים. חלק גדול מהמסחריות בקרקע בא מדחיפה של משרד החקלאות ופיתוח הכפר שמבין שלמעשה אין כדאיות כלכלית בחקלאות במדינת ישראל או שיש להם דונמים יחסית קטנים ולכן הם מושכים אותם לכיוון של מסחריות. אז למעשה יש לך פעילות מסחרית על קרקע כאשר אין שם תכנית תקפה וזה מהווה בעיה בנושא של היטל ההשבחה.

ארז קמיניץ:

מה הבעיה?

ישי פולק:

אני תכף אגיע לזה.

צריך להבין ש"הקשת המזרחית", כפי שטענה פרופסור אלתרמן בזמנו, מדבר על זה שכל הפשרות הקרקע של אדמות המדינה לטובת בינוי נעצרו ב"קשת המזרחית".

רחל אלתרמן:

אני לא טענתי את זה בשולחן הזה. זה לא רלוונטי לחלוטין.

ישי פולק:

אז אני טוען ש"הקשת המזרחית" הביאה להפסקה בהפשרות הקרקע לבנייה על אדמות מדינה.

יהודה זמרת:

הקרקע שלכם זאת לא קרקע לבנייה.

היו"ר אמנון כהן:

תנו לו לדבר ברצף.

ישי פולק:

לגבי נושא שינוי חישוב היטל ההשבחה במקרה הזה, עלול גם לעצור את המכירה של הקרקע הפרטית החקלאית שיושבת בערים. זאת בדיוק המטרה ושם צריך לאפשר את המכירה של הקרקעות האלה.

ברשותכם, אתייחס לסעיפים בצורה יותר מדויקת.

לגבי סעיף 421ג', בהמשך לדבריו של אוהד, במצב הרוח הכללי שהוא מחלק את התשלום במשך חיי התכנית נוצר מצב של הפרשים. אם הוא משלם את הפרשים באמצע לפי בקשה או כתוצאה מדרישה של הרשות נוצר מצב שכשהוא ימכור את הקרקע הוא יממש את המכירה בסוף ויידרש לשלם עוד פעם, הוא ישלם את זה רטרואקטיבית ליום ההתחלה.

ארז קמיניץ:

למי הוא משלם?

ישי פולק:

למועצה המקומית.

כרמית יוליס:

אם הוא ביקש היטל לפי בקשה ואחר-כך הוא מוכר?

ישי פולק:

נכון, במשך הזמן. זה הרי לא מוחק אחורה. זה לא מופיע בסעיף

כרמית יוליס:

בוודאי שכן. בכל פעם שמשלמים היטל נמחק החוב אלא אם כן חלה השבחה נוספת.

ישי פולק:

נמחק אחורה?

כרמית יוליס:

ברור, כי אחרת משלמים שוב ושוב על אותן השבחות.

ישי פולק:

זה לא מובן פה. זה מתחבר עם מה שאוהד שאל קודם.

ארז קמיניץ:

זה מאוד מובן.

אוהד דנוס:

על קרקעות חקלאיות אין היום השבחה אז אין על מה לשלם. אתה נשאר עם המחיר שעכשיו מפחיתים אותו עוד יותר.

ישי פולק:

נגיד שעשינו תכנית, ביקשנו השבחה - - -

כרמית יוליס:

אתה לא עשית השבחה. אם לא אישרו תכנית אז אין השבחה. תסביר על איזו סיטואציה עובדתית אתה מדבר.

ישי פולק:

אני מסביר. החלטנו לבנות משהו ועשינו תכנית, קיבלנו אישור. אני רוצה לשלם למרות שלא מכרתי. הגשתי בקשה. למחרת היום העברתי עוד תכנית, בניתי עוד בניין. קיבלתי היתר, הגשתי תכנית, עשיתי הכול כחוק ושילמתי עוד פעם. עוד 15 שנה אני מוכר את הקרקע הזאת. היות והרעיון פה הוא שלא יקרה מצב שזה כל פעם מדרגות של הנושא הזה, לבטל את הפסיקה של בית המשפט - - -

יהודה זמרת:

שילמת גמרת.

ישי פולק:

הבנתי, בסדר.

נתן מאיר:

המצב שתשלם ממנו יהיה אחרי התשלום האחרון שלך.

ישי פולק:

דרך אגב, זה פותר את הבעיה עם השוכר השלישי.

כרמית יוליס:

תסתכל בהגדרה של מצב תכנוני קודם.

ישי פולק:

הסעיף הבא 422ג. דיברו על זה באריכות. יש פה בעיה בהגדרה של החוכר האמיתי והחוכר הלא אמיתי. הרבה פעמים בחקלאות יש לך מצב של ילדים שהם יורשים של חקלאי שהוא חוכר אמיתי לצורך העניין. אבל, כתוצאה מבעיות שהוא נפטר בטרם זמן, לא הוריש, הוריש ליותר מידי ילדים - יש בעיה של הגדרה של אמיתי או לא אמיתי. צריך לחשוב על הנושא הזה כי זאת בעיה קיימת בחקלאות. אנחנו מכירים את זה בנושא של מים, קרקע ועוד אלף ואחד דברים בתחום הזה.

ארז קמיניץ:

יכול להיות שיש בעיה בהגדרה ובשמחה נשמע הצעות להגדרות אחרות. אני מניח שאתה מתייחס למי שנפטר לפני סיום חוזה החכירה ואז השאלה האם יורשיו זכאים להמשך חוזה החכירה והאם הם זכאים גם להארכתו של חוזה החכירה. אני מניח שאתה מתייחס לסיטואציה הזאת.

כל אותן חכירות שקראנו להן פיקטיביות בוודאי יש את הזכות הזאת, כי זאת זכות שעוברת בירושה. אם החכירה היא חכירה אמיתית אז זאת שאלה. לא בהכרח זאת ההארכה הזאת היא אופציה שעומדת גם ליורשים. אם היא עומדת אז ההתייחסות היא אחרת. אם היא לא עומדת, מחזירים את הקרקע למחכיר אז נעשית התחשבנות. זה אמור להיות פשוט.

אם יש לכם הגדרה טובה יותר להבהיר את הרעיון שאמרנו אותו קודם, בבקשה.

ישי פולק:

סעיף 424ב'. ברגע שהמקום לא מתוכנן ואנחנו נותנים לחשב את ערך הקרקע לפי ערך קרקע שלא נמצאת בישוב או ללכת לאדמות הנגב, לצורך העניין, אז ברור שאם הקרקע נמצאת בהוד השרון - - -

כרמית יוליס:

באותו מרחב תכנוני מקומי, זה לא יכול להיות בנגב.

ישי פולק:

רשום שאם אין מרחב תכנון אז מקום דומה כלשהו.

שמאי אסיף:

דומה, לא הנגב.

ישי פולק:

דומה, זה בעיה. זה דבר שמגדיל את ערך ההיטל למצב שבו ערך ההיטל גבוה מערך הקרקע במכירה. צריך לשים לב לדברים האלה. אולי יש מקום להגיע למצב שהוא יותר ברור כי אחרת המקומות הלא מתוכננים יש להם הפרש שהוא תלוי בידיהן של המועצות המקומיות או של מי שזה נמצא בגזרה שלו מבלי שאף אחד יכול לשים על זה יד. מן הסתם, גם נתון זה חייב תיקון.

לגבי סעיף 428 ג. אמרתם שתבדקו את זה עוד פעם.

כרמית יוליס:

זה מקובל עלינו. עליך זה גם מקובל?

ישי פולק:

כן.

סעיף 440ד'. אנחנו למעשה נגרום פה למעשה למצב שבו החקלאי עלול להפסיד שומה. חקלאים זה עם שאם יגידו להם לא לעשות שום דבר, הם לא יעשו שום דבר. רובם מבוגרים, הילדים שלהם לא ממשיכים, אין להם מי שמלווה אותם בדבר והם פשוט יחליטו לא לעשות דבר. היות והמנגנון הקיים היום בא להגן על זה שאני מביא שומה פרטית, המועצה מביאה שומה מנגד ויש שמאי מכריע בנושא הזה, זה בא לאזן את האינטרסים של שני הצדדים. בצורה הזאת שבה אתם קובעים שומה אחת, אולי זה מייעל את התהליך - - -

ארז קמיניץ:

זאת הצעת הייעוץ המשפטי והיא לא דעתנו.

היו"ר אמנון כהן:

אנחנו ביקשנו.

ישי פולק:

אני חושב שיש פה בעיה. לפחות לחקלאים זה עלול לפגוע בהם באיזון. זה ברור לחלוטין שהם לא ביאו שומה, הם יתנו לגורם אחר לעשות את השומה. צריך להסתכל על זה מנקודת מבט איך עוזרים להם לא ליפול.

איריס פרנקל-כהן:

השאלה: איזה שומות יהיו? יכול להיות שצריך לקבוע איזה סוג של שומות ובאיזה שווי?

ישי פולק:

תקבעי איזה סוג של שומות אז אנחנו נבדוק את זה עוד פעם. כרגע זה כללי לחלוטין ומהווה לנו בעיה. שוב, אנחנו מנסים להגן על אנשים שלא מסוגלים להגן על עצמם.

סעיף 445א. זאת בעיה קצת יותר גדולה. רוב עסקאות מכירה של קרקע מחקלאים ליזמים נעשית בשיטת קומבינציה.

כאשר האדם מוכר את הקרקע ומשלם היטל השבחה ויש בתכנית הבניין שהקבלן עשה איתו את העסקה לקנות את הקרקע, יש 3 שנים תפוגה. לאחר 3 שנים התכנית לא יצאה לפועל והאדם אמור לקבל חזרה חלק מהשומה. יש שם סייג שאומר "אלא אם כן התחילו לבנות". אבל מה קורה אם הקבלן התחיל לבנות? מה קרה אם הקבלן כי הוא רוצה התכנית ומחר הוא פושט את הרגל? על מי מושט את הפרש הזה? על האדם שמכר לו לפני 3 שנים.

ארז קמיניץ:

אז תדאג לזה בחוזה הקומבינציה.

ישי פולק:

אותו דבר זה בנושא של קומבינציה. שם זה יותר גרוע כי למעשה האדם שמכר כביכול את הקרקע תמורת איקס דירות במקום נשאר במצב שהוא אחראי כלפי המדינה וכלפי ההיטל - - -

היו"ר אמנון כהן:

שיעשה הסכם נכון.

לינור דויטש:

לגבי סעיף 439 אנחנו רוצים להוסיף לפני המילה "יורה לשמאי לאחר שנתן לחייב הזדמנות להציג בפניו טענותיו בעניין זה בכתב או בעל-פה". אנחנו חושבי שראוי שתהיה זכות שימוע.

כרמית יוליס:

למה השימוע צריך להיערך גם בכתב וגם בעל-פה?

לינור דויטש:

אמרתי בכתב או בעל-פה.

איריס פרנקל-כהן:

זה נוסף.

לינור דויטש :

כנראה שהסתכלתי על הנוסח הישן.

לגבי 424ב, אני רוצה לציין שחוסר ההתחשבות הטוטאלית בפוטנציאל שמתומחר בשווי הקרקע כן מנוגד להתקדמות שהיתה בפסיקה בעניין בירנבך או בספרו של אהרון נמדר בספרו "פגיעה במקרקעין", אלה דברים שכבר הוכרו. המחיקה הטוטאלית של כל התחשבות בצפי הזה מהווה פגיעה בלתי מידתית לחלוטין בזכויות של הרבה מאוד בעלי קרקע שהם לא מיליונרים אבל אתה פשוט מוחק להם באופן בלתי פרופורציונאלי ובלתי מידתי כל ערך לקרקע שהם שילמו. אנחנו חושבים שזה משהו שראוי ורצוי לתקן. תודה.

מ"מ היו"ר אורי מקלב :

עו"ד ארז סרי מחברת החשמל, בבקשה.

ארז סרי :

יש לי 5 הערות קצרות, אחת כללית ו-4 פרטניות שמתייחסות לסעיפי החוק.

ההערה הכללית היא שהצעת החוק אכן עושה סדר וכשעושים סדר נוספות דרישות. כשנוספות דרישות לדבר יש מחיר של זמן וכסף. כידוע, גם לזמן שהדברים נמשכים יש גם משמעות כספית. בסופו של דבר ברור שהצעת החוק היא תעלה יותר לאנשים שמתכננים ובונים.

אני אתן דוגמה שהיא רלוונטית גם להיטל ההשבחה: דרישה ב-299 לתשריט חלוקה כתנאי לכל היתר. אני יכול להגיד לגבי חברת חשמל ולגבי הרבה מאוד בקשות שאנחנו רואים כי כל הבקשות עוברות דרכנו, שכולן יצריכו תשריטי חלוקה. אם תשריט חלוקה הוא גורם - - -

איריס פרנקל-כהן :

זה לא קשור לנושא היום

ארז סרי :

זה קשור. ברגע שנקבע לגבי תשריט חלוקה שהוא גם כן מזכה בהיטל השבחה, אמור מעתה: כל בקשה להיתר תידחה גם בשל העובדה שיצטרכו להגיש תשריט חלוקה וגם בשל העובדה שהיא תהיה מלווה בעריכת שומה ובדרישת תשלום היטל השבחה.

ארז קמיניץ :

כדי להבין את השאלה: תשריט חלוקה זאת סיטואציה שיש אמנם תכנית ברמה מסוימת שמייצרת יכולת לפעול לפיה רק אם יהיה תשריט חלוקה. למשל, גודל מגרש מינימאלי לבנייה. אז אני אחר-כך מחלק את החלקה שקיימת בתכנית בתשריט חלוקה, מחלק את המגרש לשניים ורק אז יכול לבנות. הסיטואציה הזאת שלפני זה לא יכולתי לבנות ונוכח תשריט החלוקה אני כן יכול לבנות, זאת סיטואציה שאנחנו אומרים שהיא משביחה את הנכס. עכשיו תגיד לי מה הרלוונטיות בין זה לבין האמירה שאמרת קודם, שכל תכנית עכשיו - - -

ארז סרי :

לא כל תכנית, כל בקשה להיתר.

ארז קמיניץ :

אבל תמיד כל בקשה להיתר היא אירוע מימוש.

ארז סרי :

עד עכשיו היית מגיש התחייבות להגיש טופס 4.

יש פה בעיה קשה בנושא. הסעיף עוסק בשתי חלופות: או שאתה מאשר ואם הוועדה המקומית לא עמדה בלוח הזמנים לאישור אז מספיק שרק הגשת. עקרונית על-פי 299 אתה צריך. ברגע שאתה מאשר תשריט חלוקה ממילא יש פה השבחה. זה עניין שמאי, יש או אין. על-פי עמדת מי שניסח את הפרק שעוסק בהיטל השבחה, זה אירוע שכנראה יוצר אז ממילא תידרש בדיקה של היטל השבחה.

אני יכול להגיד לכם שבכל האתרים של חברת החשמל צריך תשריט חלוקה. אני גר בקרית אתא. רוב השכונות בקרית אתא מצריכות תשריט חלוקה. אין היום מגרשים שהם תואמים חלקה ראשונית בטאבו. כך זה במגזר הערבי, כך זה במרכזי הערים.

ארז קמיניץ:

איך זה קשור לחברת החשמל?

חנא סויד:

אני רוצה לעזור לו להסביר את העניין. לדעתי הוא שואל שאלה מאוד לגיטימית. עד כמה שהבנתי, עד עכשיו הכנת תכנית חלוקה לא היתה מגבשת חבות בהיטל השבחה.

כרמית יוליס:

זה נכון.

חנא סויד:

עכשיו, לפי הצעת החוק, הכנת תכנית חלוקה מגבשת חבות.

כרמית יוליס:

אבל זה לא 299 שהוא מדבר עליו.

חנא סויד:

הוא שואל למה עצם הכנת תכנית חלוקה מגבשת חבות בהיטל השבחה. אם לאחר מכן תבוא בקשה להיתר, שיחייבו בהיטל.

כרמית יוליס:

בקשה להיתר היא לא השבחה, היא מימוש.

יהודה זמרת:

צריך לזכור שההיטל חל ביום שנעשה המעשה התכנוני. יש פה דחיית תשלום עד לשלב המימוש.

המצב הוא כזה: היתה תכנית שאושרה והיא חייבת עדיין לעשות תשריט חלוקה. תשריט חלוקה זה לא תשריט לצרכי רישום שזה פן יותר קנייני. אנחנו מדברים על תשריט חלוקה שבעצם עושה מעשה תכנוני. בתכניות הישנות לא עשו חלוקה או שיש בעיית התאמה ועושים אותו בשלב הבא.

אז אנחנו אומרים שהמעשה התכנוני הזה ראוי לבחון אותו בשלב שהוא נעשה ולבדוק האם הוא משביח. אם היה לך מגרש מאוד מאוד גדול שעד שלא יעשו עליו תשריט חלוקה למגרשים לא ניתן לבנות עליו - - -

חנא סויד:

אז אתה לא יכול להמתין עוד שנה שיבנו?

כרמית יוליס :

אתה יכול לעשות תשריט חלוקה ולא לבנות מייד. אבל אירוע המס שלך, ההשבחה חלה בתשריט החלוקה עצמו.

חנא סויד :

עד עכשיו זה לא היה כך. הוא שואל למה עכשיו?

יהודה זמרת :

ברגע שעשו את התכנית שבה היא חייבה עדיין תשריט חלוקה באת ואמרת: השבחה. ואז אתה באמת אומר: איך אני יכול לדעת מה ההשבחה? עד שאני לא רואה את החלוקה, עד שאני לא יודע כמה יחידות דיו, אי-אפשר לעשות. בהרבה מקרים אומרים לך: בוא ניקח את המקסימום שאתה יכול לדחוף מגרשים פנימה.

חנא סויד :

אני אומר שזה מיותר.

יהודה זמרת :

ואז אתה מקבל מס הוגן. בשלב הקודם בתשריט חלוקה אתה משלם את החלק היחסי ב השבחה שהוא יותר נמוך כי יש לך עדיין את החלק השני. אחר-כך, כשיהיה לך תשריט חלוקה – הראשון שעשה את עסקת המכירה לפני תשריט החלוקה לא משלם את ה-100% הפוטנציאל.

חנא סויד :

אני חושב שהוא מעלה נקודה נכונה.

היו"ר אורי מקלב :

אני מבין שזאת נקודה שמעוררת את כולם.

נתן, תסביר.

נתן מאיר :

נדמה לי שאנחנו מערבבים בין שתי סוגיות. יש סוגיה אחת של תשריט חלוקה מוסדר כיום בסעיפים 134 עד 144 לחוק. זה מעין מיני תביע. זאת אומרת, כשיש תכנית בניין עיר שלא קובעת חלוקה - -

היו"ר אורי מקלב :

זה לא לצרכי רישום?

כרמית יוליס :

הוא מדבר על תכנית חלוקה.

נתן מאיר :

זה תשריט שהוא בסוף גם לצרכי רישום.

היו"ר אורי מקלב :

זה השלב הראשון.

נתן מאיר :

יש תכנית שלא קובעת צורת מגרשים סופית ואתה רוצה לעשות תכנון של מגרשים ואתה מגיש את זה. היום זה פחות מתכנית וזה לא מחייב היטל השבחה. היום, ובצדק, אומרים שזה גם אירוע משביח. הוא משביח לכל הבעלים שקודם היו או במושה או במגרשים שלא ניתן לבנות עליהם והיום התשריט חלוקה מהווה השבחה. זאת סוגיה אחת, אין לה קשר עם הסוגיה השנייה.

הסוגיה השנייה היא כזאת: היום אני מגיש בקשה להיתר על חלקה שיש בה מגרש בנייה ויתרת החלקה מיועדת לגן ילדים. כמוכן שאני יכול לבנות רק על המגרש לבנייה. היום, כשאני מגיש בקשה להיתר, דורשים ממני התחייבות שעד סיום הבנייה אני אעשה את אותה חלוקה או פרצלציה לצרכי רישום ולא מעכבים לי את ההיתר. היום החוק עלה עליית מדרגה ואמר: לא, כשאתה מגיש את ההיתר תעשה גם את זה.

אנחנו ברשויות המקומיות מקבלים את זה ברגשות מעורבים. מצד אחד, טוב יותר ונוח יותר שיהיה תשריט לצרכי רישום כבר ברמת ההיתר. מצד שני, כששם המשחק הוא ייעול וזירוז אנחנו קצת מעכבים קצת כי הכנת תצ"ר לוקחת זמן.

ארוז, עם כל הכבוד, אתה מערבב בין שתי הסוגיות.

ארוז סרי :

שלב ראשון של תצ"ר זאת תכנית חלוקה, אנחנו מגישים עשרות בשנה.

חנא סוויד :

למשל, תכניות מתאר בישובים הערבים. מכינים תכניות חלוקה שלא לצרכי רישום, לא תצ"רים, אלא בשביל לחלק את הקרקע בין השותפים השונים. היום, עצם אישור התכנית הזאת לא מקים חבות בהיטל השבחה.

אני לא חושב שאצה הדרך לוועדה המקומית לחייב אותי לעשות תכנית חלוקה. אולי אני רוצה למכור חלק מהקרקע?

שמאי אסיף :

ד"ר סוויד, תרשה לי להסביר ואולי זה יהיה ברור. יש פה עוד שתי סוגיות שהן לא ברורות. מתי יש השבחה ומתי משלמים אותה? אלה שתי סוגיות שונות, מתי מממשים, זמן המימוש.

התכנית לצרכי רישום שאנחנו מדברים עליה כאן היא לא יוצרת חבות לשלם. היא יוצרת השבחה אבל זה לא אומר שאתה צריך לשלם בשלב הזה. אתה משלם כשאתה מוציא את ההיתר או כשאתה מוכר את הקרקע. אז זה מימוש.

לכן, מה שאתה חושב שזה מחיל את החבות, זה לא מדויק. המצב היום הוא שהתכנית שעשית, נניח שאין עוד חלוקה מדויקת, התכנית הזאת כבר מהווה אירוע לצורך השבחה. היום אנחנו אומרים: לא, זה לא מהווה אירוע. אם אתה מוכר את הקרקע תוך כדי ועדיין לא חילקו אותה וכיוון שאי-אפשר להוציא היתרי בנייה, זה עדיין לא אירוע. עדיין ההשבחה הזאת הנוספת עדיין לא חלה.

כרמית יוליס :

לא. אם התכנית הזאת היא מפורטת וכוללת - - -

חנא סוויד :

אם היא לא משנה ייעוד?

ארוז קמיניץ :

אם היא מפורטת אז כן. אבל אם היא מפורטת לא צריך תשריט.

שמאי אסיף:

אבל אם היא לא מפורטת והיא לא מאפשרת להוציא היתרי בנייה וצריך אחריה לעשות תשריט חלוקה, אז המועד שבו בעצם חלה ההשבחה – לא מועד התשלום, ממתי מחשבים, זה מהיום שיש לך את תשריט החלוקה. זה ההבדל, אנחנו לא מדברים על המימוש. לא מקדימים אלא להיפך, מאחרים. זה לטובת המצב שאתה לא תגבה היטל השבחה בשלב שבלאו הכי אתה לא יכול לממש אותו.

היו"ר אורי מקלב:

כשמישהו מגיש היום תשריט חלוקה הוא משלם היטל השבחה?

כרמית יוליס:

אישור תשריט חלוקה כשלעצמו בחוק הנוכחי היום, אם חל מימוש ועכשיו מאשרים תשריט חלוקה ואחר-כך יש מימוש נוסף, נכון למצב הנוכחי היום, זה לא מהווה השבחה במקרקעין.

היו"ר אורי מקלב:

הוגש תשריט חלוקה ואחרי זה מכרו.

כרמית יוליס:

נניח שלפני זה לא היתה שום פעילות תכנונית בנכס וזאת השאלה היחידה, האם זה משביח או לא? אז זה לא מהווה השבחה.

בחוק החדש, הפעולה התכנונית הזאת של אישור תשריט חלוקה כן מהווה אחד מגורמי ההשבחה. אם לא היתה שום פעולה תכנונית אחרת וכל הדבר היחיד שעשו במקרקעין זה אישרו תשריט חלוקה ולמחרת רוצים למכור את המקרקעין האלה, אז ביום המימוש שזה יום מכירת המקרקעין, כן ישומו את ההשבחה מכוח תשריט החלוקה.

חנא סוייד:

גם בקרקע חקלאית?

כרמית יוליס:

בכל קרקע.

ביחס ליעוד הקרקע, פרק היטלי השבחה מתעלם מהיעודים. זה רלוונטי גם להערה לגבי שטחים פתוחים. זה לא רלוונטי מה הייעוד. יכול להיות שישומו את ההשבחה הזאת והיא תהיה אפס. זה מאוד יכול להיות אבל ברמה העקרונית זה כן מהווה השבחה מהטעמים שהסבירו פה. יכולים להיות הרבה מאוד מימושים של הקרקע ושימושים שלא ניתן לעשות בה אלמלא אותו תשריט חלוקה. לכן תשריט החלוקה הזה, כשהוא אושר, הוא מעשה תכנוני שהרשות עשתה שמהווה השבחה. זה השינוי לעומת החוק הקיים שהוא בעיניי מוצדק לגמרי.

היו"ר אורי מקלב:

השמאי יעשה כמה שווה קרקע כזאת - - -

כרמית יוליס:

בלי תשריט חלוקה וכמה היא שווה עם תשריט חלוקה.

היו"ר אורי מקלב:

כתוב בתורה שאם מוציאים למישהו שן או עין צריך להחזיר לו עין תחת עין. הכול נמצא בתורה. איך תהיה השמאות?

קריאה:

אם יש לך מגרש גדול שהוא לא מחולק, אז כל דונם שווה איקס. אתה מחלק את זה - - -

היור"ר אורי מקלב:

שיטת השמאות המקראית היא שלוקחים את אותו אדם ובודקים כמה הוא שווה עם עין וכמה הוא שווה בלי עין. זה השווי של הנזק.

את אומרת שעכשיו יש השבחה. אם אי-אפשר לבנות אז זה לא שווה שום דבר.

ארז קמיניץ:

לא תמיד.

היור אורי מקלב:

אם לא ניתן לבנות על הקרקע והשמאות היא על הבנייה היא לא שווה שום דבר. כשאין תכנית ואין תשריט אי-אפשר לבנות שום דבר.

השמאות לא תהיה כזאת. השמאות תהיה קודם כל בכמה האדם מוכר את הקרקע עם תשריט וכמה הוא מוכר בלי תשריט.

כרמית יוליס:

נכון.

היור"ר אורי מקלב:

לא חייבים לקנות חלק מהקרקע. קונים את כל הקרקע, פעם לפני התשריט או פעם אחרי התשריט.

שמאי אסיף:

או קונים 5% מהקרקע והוא שותף עם עוד 20 איש. זה שווה יותר או פחות?

היור"ר אורי מקלב:

יכול להיות שיש אחוזי בנייה על המגרש. יכול להיות שלא יודעים איך לחלק.

שמאי אסיף:

לכן זה שווה פחות.

היור"ר אורי מקלב:

תעשה היום תכנית חדשה, צריך לקחת בחשבון שהוא כבר שילם על החלק של התשריט?

כרמית יוליס:

ברור, זה ביחס לכל גורמי השבחה.

היור"ר אורי מקלב:

הוא לא ישלם פעמיים?

כרמית יוליס :

בוודאי שהוא לא ישלם פעמיים. בדוגמה שהבאתי נעשה תשריט חלוקה ולאחר מכן המקרקעין נמכרים. זה מועד המימוש. במועד הזה משלמים על ההשבחה שחלה בגלל תשריט החלוקה. אם אחר-כך חלה השבחה אחרת, אישרו שם תכנית למגורים בהיקפים גדולים ואחר-כך רוצים להוציא היתר, זה המועד השני. ההשבחה במועד של המימוש השני של הוצאת ההיתר תיערך מאז שמכרו את המקרקעין, מהמימוש הקודם. זה נמצא לנו בחוק בהגדרת "מצב תכנוני קודם". תמיד מחשבים ממועד המימוש הקודם עד מועד המימוש הנוכחי. אין מצב לשלם פעמיים על אותה השבחה. על תשריט החלוקה שילמו בעבר ועכשיו משלמים על התכנית המשביחה. זה לא במצטבר.

היו"ר אורי מקלב :

משלמים היטל השבחה לא בזמן היתר ולא בזמן מכירה?

כרמית יוליס :

משלמים היטל השבחה במועד מימוש, במועד הוצאת היתר, במועד מכירה.

היו"ר אורי מקלב :

זאת אומרת, שאין עוד אפשרות. היטל השבחה לא בזמן היתר ולא בזמן מימוש של מכירה, זה רק במקרה של - - -

כרמית יוליס :

שימוש חורג?

היו"ר אורי מקלב :

שימוש חורג זה היתר.

כרמית יוליס :

הליך רישוי, נכון.

ארז קמיניץ :

אתה עושה את השימוש בזמן שאתה - - -

היו"ר אורי מקלב :

אז זה המקרה היחיד שיש היטל השבחה, שהוא לא בזמן היתר ולא בזמן מכירה.

ארז קמיניץ :

נכון.

היו"ר אורי מקלב :

על אישור תכנית תב"ע לא מבקשים היטל השבחה?

ארז קמיניץ :

לא, אבל גם בתשריט חלוקה אתה לא משלם בזמן שאושר לך התשריט.

כרמית יוליס :

רק בזמן המימוש.

ארז קמיניץ:

או בהוצאת ההיתר לפיו או בשימוש או במכירה.

כרמית יוליס:

זה אירוע מס.

היו"ר אורי מקלב:

אתה כחברת חשמל אתה רוצה לבנות על מגרש שעדיין אין בו תכנית. איפה אתה רואה שיש שינוי במצב?

ארז סרי:

אם בקשה להיתר שלא יהיה בה איזה תשריט חלוקה.

ארז קמיניץ:

אז מה זה משנה, אני לא מצליח להבין?

ארז סרי:

כל בקשה להיתר תהיה מלווה – אני אצטרך לשלם היטל השבחה בגלל שאני צריך להגיש תכנית חלוקה.

ארז קמיניץ:

ואם היית מוציא היתר לפי תכנית ללא תשריט חלוקה, היית משלם בלאו הכי.

ארז סרי:

לא היה שום דבר. הייתי מגיש את ההיתר וזורם.

חנא סוויד:

אדוני היושב ראש, יכול להיות שיש כאן תוספת של שלב בירוקראטי, כאילו להכניס עוד מועד לחישוב שבסופו של דבר אתה לא צריך אותו.

כרמית יוליס:

אבל זה לא מועד שמשלמים בו.

חנא סוויד:

לא, זה מועד נוסף.

שמאי אסיף:

אם התכנית לא מאפשרת להוציא היתרי בנייה והיא מחייבת תשריט חלוקה אחריה, אז התכנית הזאת היא לא אירוע לצורך חישוב מס.

יהודה זמרת:

התשלום משולם רק בהיתר הבנייה.

חנא סויד :

דווקא בגלל זה.

יהודה זמרת :

כשיבואו לחייב אותו יבדקו אותו הרבה יותר פרטני. לא ייקחו תכנית ויגידו : אפשר לחלק אותה ל-40 מגרשים פוטנציאליים, אלא יגידו : בשלב הזה אתה משלם רק 50%.

חנא סויד :

אני חושב שפה מוסיפים שלב ביניים שלדעתי הוא מיותר.

כרמית יוליס :

זה לא שלב ביניים מכיוון שהתשלום הוא בכל מקרה בסוף במועד המימוש.

ארז קמיניץ :

לא נוספה חבות, זה לא נכון.

יהודה זמרת :

היא חילקה את החבות לשתי פרוסות.

ארז קמיניץ :

זה לא שאתה משלם יותר.

חנא סויד :

נכון, אבל זה בירוקראטי.

היו"ר אורי מקלב :

זה שני מועדים של תשלום.

חנא סויד :

זה מסבך את התשלום.

ארז קמיניץ :

היום, כשהוא מוציא היתר, הוא מוציא אותו לפי תכנית שאיפשרה את הוצאת ההיתר. אם התכנית הזו היא תכנית משביחה, במועד הוצאת ההיתר הוא צריך לשלם היטל השבחה. הוא עושה את הפעולה הזו - - הוא לא יכול להוציא היתר בתכנית שמצריכה תשריט חלוקה בלי תשריט החלוקה. אז הוא עושה את זה. הוא עושה את תשריט החלוקה כצורך תכנוני ומשלם את הכסף על ההיתר. מחקר בבוקר, ניקח את אותה סיטואציה, יש גם תכנית משביחה ויש גם תשריט חלוקה והוא בא שוב להוציא היתר. מה תעשה הוועדה כדי לבדוק? - היא תסתכל מה היה מועד המימוש הקודם. היא מסתכלת, היתה תכנית, הוא לא הוציא היתר לפי תכנית. היה תשריט חלוקה. יש שני אירועים שהם אירועי השבחה, אבל על אף אחד מהם לא שולם. הולכים לפי התכנית המשביחה.

קריאה :

אם שילמתי את כל התב"ע. שילמתי את הכל.

קריאות:

ארז סרי:

אני רק רציתי את ארבעת הנקודות שמתייחסות לסעיפים פרטניים. דרישה אחת, בקשה – ביקשנו להוסיף את האפשרות כבר בחוק, את האפשרות לתת ערובה על מנת לא להמתין, או ערובה כבר בעת קבלת השומה ובתחילת תהליכים, או, אם אנחנו נמצאים בוועדת ערר לאפשר לוועדת ערר אפשרות לקבוע ערובה על מנת שאני אוציא את ההיתר ואמשיך להתדיין בהליכים משפטיים. היום המצב החוקי מבחינתנו הוא כזה שאני לא יכול לתת שום ערובה. זו הדרישה הראשונה, לא להמתין. יש את הערת הייעוץ המשפטי שזה קיים, בפועל זה לא קיים - -

היו"ר אורי מקלב:

זה נושא חשוב.

ארז סרי:

ומה שאני מבקש – לא להמתין לתקנות, הניסיון שלנו עם תקנות שאנחנו ממתינים עד בוש.

יהודה זמרת:

איזה תקנות עד בוש?

ארז סרי:

הנקודה השניה – גם כן, חובת השיפוי כלפי חוכר לדורות. הבעיה הוזכרה לגבי המגזר החקלאי, אצלנו, אצל כל נושא התשתית זה קיים – לי, מנהל מקרקעי ישראל לא מאפשר לתת דמי הסכמה כשיש השבחה הוא רוצה את כל ה-91%. ואז באה ועדה מקומית ורוצה את ה-50%. החלטת המנהל שקובעת שהיא רוצה ממני את כל ההשבחה, לא צדק חלוקתי, לא כלום – היא רוצה את כל ה-91%, אין רק סעיף אחד שאומר שיקזזו לי, ואז אני צריך לחזור למנהל מקרקעי ישראל - -

ארז קמיניץ:

באיזה שינוי ייעוד, אגב? מאיזה מצב לאיזה מצב?

ארז סרי:

בכל שינוי. אם אני מוסיף תוספת יחידה – אני יכול לתת לך - - אל תיכנס לפינה הזו. הוספתי יחידה אחת. היתה לי יחידת ייצור אחת, הוספתי עוד יחידה שניה – המנהל בא ואומר: אתה יכול שתי יחידות, הקרקע שווה יותר, תן לי 91%. מייד באה הוועדה המקומית ורוצה את ה-50%. בא ואומר לי משרד המשפטים – זה יסתדר בהחלטת המנהל. אז למה אני צריך? בחוק אתה נתת לי את החובה ואת השיפוי אתה אומר לי – לך תתחנן למנהל. איפה הדילמות? אם הוועדה המקומית מעריכה את ההשבחה במיליון, גובה ממני חצי מיליון היטל השבחה, מנהל מקרקעי ישראל סבור שבכלל היתה עליית ערך של 100 אלף. ממה הוא יקזז לי? אין פה. הדברים לא סגורים, לא תפורים. אז מה, כל פעם שידרשו ממני אני אקח להליך משפטי את המנהל ואת הוועדה המקומית כדי שישתדרו ביניהם כמה לאחר מכן הם יקזזו לי? אז צריך לפתור את הבעיה. כולם מכירים שזו בעיה, רק – איך פותרים?

המשפט השלישי – אם נותנים פטורים כפי ששקלו בירידת ערך, אז בתשתיות לאומיות, אם אנחנו מדברים על צדק חלוקתי בתשתיות לאומיות מסוגים מסוימים - -

כרמית יוליס:

זה לא פה, זה בשבוע הבא.

ארז סרי:

אז את ההערה הזו אני אשאיר.

הדבר האחרון – אני לא יודע אם המקום בחוק או בהוראת מנכ"ל, במשרד פנים. הסיפור הזה מניסיון שלנו. כל השמאים הם אחראים, הכפפה או הפעלה על ידי מהנדסי הוועדות המקומיות ולא גזברים. ההבדל אם הוא כפוף לגזבר או למהנדס - - השמאים של הוועדה המקומית. זה יחסוך הרבה, אני אומר לכם מניסיון – אם מפעיל אותו גזבר או אם מפעיל אותו מהנדס הוועדה המקומית. הרבה דברים לא היו מגיעים לבית משפט אילו הוא היה, ודי לחכימא ברמיזא. גזבר מסתכל על הקופה. אני אתן לכם דוגמה – כששמאי של ועדה מקומית מופעל על ידי גזבר, גם אם מהנדס הוועדה המקומית אומר - - הרי השמאי עורך את השומה על סמך מידע תכנוני שהוא מקבל מהוועדה המקומית על מנת להכין את השומה. ככה זה, הוא ממש מקבל ומכין. ככה זו הפרקטיקה. ואז, גם אם מהנדס מבין ואומר שאין פה שום השבחה, השמאי לא יכול. הוא יטען - - לקבל מהגזבר, הוא לא יכול לסגת. אני אתן לכם דוגמה אחת - -

קריאה:

אני לא יודע מאיפה אדוני לוקח - -

ארז סרי:

אין סעיף. אמרתי. אולי אין מקום, צריך להכפף.

אני אתן לכם את הדוגמה. היתה דרישה לחברת חשמל להכין סולקנים בתחנה מסוימת. הדרישה הזו לא נותנת לנו שום דבר. היא רק גיבנת שעולה לנו על מנת לנקות את האוויר ולשפר את איכות האוויר, להוציא 2 מיליארד שקל. כל אחד יודע שזה לא נותן כלום. כשאתה בא לבקש את ההיתר, ויש צו אישי - -

ואז מוציא המשרד להגנת הסביבה צו אישי ואתה חייב לעמוד בזה, ואתה לא צריך את זה, וזה לא נותן לך ליכולת הייצור שום דבר.

אוהד דנוס:

מגישים שומה נגדית, ואז היא מתבררת - -

ארז סרי:

ועדה מקומית מתלבשת עליך ואומרת – שמע, היתה לך השבחה של 40 מיליון שקל. אין פה שום השבחה.

היו"ר אורי מקלב:

בסדר, אנחנו שומעים, וזה חשוב מה שנאמר, גם אם אנשי מקצוע חלוקים על כך.

קריאות:

נתן מאיר:

הבה נקווה שמכבש היטל ההשבחה לא ידרוס את האזרח הקטן ואת חברת החשמל הקטנה.

אני רוצה להתייחס לדברים של ד"ר סוויד, והשאלה היא, באמת, מה נקודת המוצא שלנו. אם נקודת המוצא היא החוק הקיים מול ההצעה החדשה, אז אנחנו חושבים שההסדר הוא צודק יותר, הוא יעיל יותר, ואני אומר על זה מספר מילים. אבל ד"ר סוויד מעלה שאלות יסוד שנוגעות להיטל ההשבחה, למה 50%, איפה זה כתוב. אז את היטל ההשבחה אפשר לראות בשני מישורים – במישור של יחסי אזרח – שלטון ובמישור של היטל ההשבחה כמכשיר לפיתוח מוניציפאלי. במישור של יחסי אזרח-שלטון הרעיון הסוציאלי של היטל ההשבחה הוא שכשאתה מתעורר בוקר אחד, אתה, האזרח, מוצא את עצמך עשיר יותר כי נעשתה איזושהי יוזמת תכנון על המקרקעין שלך – בין אם מיוזמתך ובין אם יוזמה של אחרים, אתה

צריך לשתף את הקופה הציבורית בהתעשרות שהיתה לך – לא במאה אחוז מההתעשרות, ב-50% מההתעשרות. יכול להיות שיש כאלה שחולקים על התיזה הזו. בואו נגיד – זה לא מספיק צודק ממס עיזבון שיה פעם ושאוּלי חושבים לחדש אותו, שבו אתה משלם על כל הרכוש שצברת, נטו, בחיים שלך, אחרי ששילמת את כל סוגי המסים למיניהם, רוצה להעביר אותו לדורות אחרים, אז המדינה גובה מס.

חנא סוייד:

-- רווחי הון בבורסה.

נתן מאיר:

אבל זו הערה חוץ משפטית. הרעיון הסוציאלי של היטל השבחה הוא רעיון ברור ורעיון נכון. למה 50%? – אני מניח שכל חוק התכנון והבניה מבוסס על איזונים, אז אומרים, ניתן לך להתעשר אבל לא ב-100%, ב-50%. זה עוד הבריטים טבעו את זה. מס השבחה הבריטי הוא עוד יותר ותיק ממס ההכנסה.

קריאות:

נתן מאיר:

וזה מביא אותי לייעוד של היטל השבחה, כמכשיר לפיתוח מוניציפאלי. פה, בניגוד למה שנאמר, אין לנו מערכת סגורה, זו לא מערכת סגורה. העלויות שהיטל השבחה מממן הן בניית מוסדות ציבור, כמובן – בניכוי השתתפויות ממשלתיות, פיצויי הפקעה, פיצויים על פגיעה בתכניות ואולי גם דברים שוליים נוספים.

בניגוד למערכת של היטלי פיתוח ופיתוח תשתיות, שבו אמורה להיות זיקה בין שני האגפים, אין שום זיקה, אין שום קשר בין היטל השבחה שוועדה מקומית, רשות מקומית יכולה להטיל לבין המטלות, כי היכולת להטיל היטל השבחה, להטיל ולגבות – נובעת ממבנה תכניות בניין עיר, ומבנה בעלויות, אם זו קרקע פרטית או קרקע מנהל, האפשרות של ועדה מקומית, של רשות מקומית להשפיע על גובה היטל השבחה שואפת לאפס. לכן, אם פעם רוצים לדבר על היטל השבחה כמכשיר לפיתוח והאם הוא נמוך מדי או גובה מדי, אין משמעות לדיון הזה, אלא תחת הכותרת – מערכת הפיתוח העירונית. יש לי הרבה מה לומר בנושא הזה ואם פעם יהיה דיון אני אשמח לומר את דעתי. אבל זה כמובן לא הנושא שלנו.

ולכן אני אתייחס לפרק הצעת החוק, אגיד כמה דברים כלליים ואחר כך אתן הערות פרטניות. אין ספק שהמעבר מיום אישור התכנית ליום המימוש הוא צודק יותר, הוא יעיל יותר. הסיבה הראשונית למעבר היתה סיבה פרזואית, כי קשה לשמאים לעשות שומות היסטוריות. מי שרואה שומות של היטל השבחה של עשרות שנים אחורה רואה לפעמים מספרים כמו – השבחה – 32 שקל, היטל השבחה – 16 שקל, עם הצמדה --

קריאות:

לירות, לירות.

נתן מאיר:

לירות. עם הצמדה למדד – 4,323,000. ולכן, מעבר ליום מימוש נותן לנו שומות טובות יותר, מדויקות יותר, לשני הכיוונים.

היו"ר אורי מקלב:

מכניסות יותר, למרכז השלטון המקומי. בין השאר.

קריאה:

לאו דווקא, לאו דווקא.

היו"ר אורי מקלב:

במצב של היום, מה שאנחנו רואים – אין לנו בכלל ספק. אמרנו את זה בתחילת דברינו. צריך לומר את זה בשקיפות. אני שואל אותך בכמה אתה רואה שהיטל ההשבחה בכל עיר יגדל, בעקבות החוק הזה. אין ספק שזה בעשרות אחוזים.

נתן מאיר:

אני אגיע גם לזה. מעבר לזה שהשומות מדויקות יותר, הן גם צודקות יותר, כי כשאדם מממש קרקע הוא מממש אותה במחיר השוק. הוא לא מממש אותה במחיר היסטורי עם הצמדה למדד, מין שעטנו מוזר כזה. ולכן הוא ניהנה מההשבחה לפי מחיר שוק, ועל זה בדיוק הוא ישלם עכשיו היטל – מה יותר צודק מזה? אני ראיתי הערות של כל מיני גופים שרוצים לשמר את השעטנו הזה, חסר המשמעות, של הערכים ההיסטוריים עם ההצמדה למדד הנמוך. צריך להשתחרר מזה, זה הרבה יותר צודק.

לגבי השאלה של אדוני, לא עשיתי מחקר היסטורי, מחקר כלכלי, אבל כולנו יודעים שלאורך שנים, מחירי המקרקעין עולים מעבר למחירי המדד. אמר כאן **אוהד דנוס** ובצדק- זה לא תמיד כך. יש גם תקופות הפוכות. יש גם רשויות ספציפיות שאצלן זה הפוך. אבל בגדול, זה אכן כך. זה לא אומר שבגלל זה צריך לזנוח את השיטה הזו לאחר שגילינו שהיא יותר צודקת. תכף נגיע וגם אראה לכם שיש השפעות מקזזות לא קלות, אם כבר מדברים על קופת הרשות המקומית ומאזן של תן וקח.

הנושא של חיוב בגין תכניות קונקרטיות הוא מובן, להבדיל מתכניות כלליות, אבל הוא יצור שתי בעיות. אחת, אוהד דיבר עליה ואני רק אגיד אותה במילה: קחו דוגמה שיש תכנית כוללנית שאומרת שהקרקע החקלאית שלי תהיה קרקע למגורים, אבל בלי אחוזי בניה, בלי זכויות בניה, מעין כתיב כזה של מגורים, ואני מוכר אותה, יוצא מהתמונה. אני לא צריך לשלם היטל השבחה. הקונה שלי יצטרך לשלם היטל השבחה, אולי בעוד חמש שנים, אולי בעוד שש שנים, כשתבוא התכנית הקונקרטית, אבל הוא ישלם אותה מהמצב החקלאי עד למצב הקונקרטי. זאת אומרת, שנינו יודעים את זה בעת עריכת הסכם המכר. קשה מאד לגבש מחיר לעסקה בתנאי אי הוודאות האלה. זה לא עניין של שלטון מקומי מול אזרח. זה עניין של איך השוק יתמחר או יגיב לאי הוודאות הזו. אבל זה מחיר - - -

היו"ר אורי מקלב:

תסביר לי רגע – אחד שעושה עסקה, מתייעץ עם העורך דין שלו, אם הוא לא יודע בעצמו, כמה היטל השבחה - -

כרמית יוליס:

הוא אומר שבמצב הנוכחי הקיים, במצב החוקי הקיים, היכולת להעריך את זה היא באמת הרבה יותר אמורפית לעומת החוק החדש, המוצע, כיוון שהוא הולך אחר התכנית - -

היו"ר אורי מקלב:

אני מכיר הרבה אנשים שמכרו נכסים שלהם, אנשים קטנים, ולא היו מודעים שיש להם היטל השבחה. זה סיבך אותם. אנשים לא היו מודעים שיש תכנית, עשו עסקה, לא חשבו שבכלל בונים - - היתה איזושהי תכנית לפני 20 שנה שנתנה הרחבות דיור, כשבאו לממש, היו צריכים לשלם. החוק מחייב את המוכר שהוא - - - לא התייחסו בתוך החוזה אז המוכר צריך לשלם את זה. מוכרים לא לקחו את זה בחשבון.

ארז קמיניץ:

היום כבר יודעים. עורך דין שיגיד היום - -

קריאה:

זו רשלנות מקצועית.

היו"ר אורי מקלב:

אז השאלה – איך עושים את החשבון.

ארז קמיניץ:

צדדים לחוזה יכולים לתמחר סיכונים בצורה הרבה יותר משוכללת מאשר רשות מקומית אל מול הנישום.

נתן מאיר:

אין לי בעיה. אני מסכים שזה יותר צודק, יותר הוגן לעשות כך, אני רק מצביע שיהיה קושי לשוק לתמחר את זה.

ארז קמיניץ:

השוק יותר חכם מכולנו.

נתן מאיר:

אבל התופעה השניה שנילווית לזה היא דחיית עיתוי התשלום מבחינתה של הרשות המקומית, היום, גם על תכנית שהיא כוללנית אתה גובה היטל השבחה, עם כל הקושי להעריך את ההשבחה. הרשות צריכה את היטל השבחה כמו נהר זורם, היא מממנת אתו באופן שוטף את כל אלמנטי הפיתוח. פה, אם היא תצטרך לדחות את זה למועד יותר מאוחר, אז גם הסוכריה שמבטיחים לה עדיין, שזה יהיה צמוד לא למדד אלא לעליית ערכי המקרקעין - -

שמאי אסיף:

אולי יצאו מזה עוד כמה יחידות דיור. יוכלו לקחת ארנונה, גם.

ארז קמיניץ:

זה יתמרץ אותם לעבור תהליך הסמכה על מנת שמהר מאד יוכלו לאשר תכניות מפורטות בהיקף נרחב

נתן מאיר:

אנחנו כבר רגילים שהשלטון המרכזי דוחה לנו קבלת כספים ומסביר לנו שמצבנו השתפר. שמענו גם את ההסבר הזה. אני בכל זאת צופה כאן הקלה מסוימת של דחיית עיתוי קבלת התקבולים ברשויות המקומיות למרות ש – שוב, אני אומר, השיטה המוצעת היא יותר צודקת.

אני רוצה לומר כמה מילים על נושא של פוטנציאל בקרקע – ניקח קרקע חקלאית, הדוגמה הכי מובהקת. הנושא של ניטרול הפוטנציאל. כן, יש באמת הלכה שפועלת לשני הכיוונים – גם לגבי פגיעות במקרקעין וגם לגבי השבחה שקופת הציבור לא צריכה בעניין של פגיעה לפצות על תקוות ספקולטיביות שנכזבו ולכן פוטנציאל בקרקע חקלאית שהוא פוטנציאל לא ממומש ולא ודאי, צריך לנטרל אותו בשני אגפים, וזה מה שהחוק עושה, וזה דבר טוב ונכון.

לגבי ההערות שנשמעו כאן מהאגף החקלאי, אז אני רוצה לומר – לא צריך לחשוש. אתם מדברים על קרקע חקלאית באזורי ביקוש ששוויה תמיד יותר גבוהה מקרקע חקלאית סתם. קרקע חקלאית ברמת השרון או בתל אביב תהיה תמיד שווה יותר מקרקע חקלאית במצפה רמון, גם אם מבחינה חקלאית הן מתפקדות בדיוק אותו הדבר. זה בגלל ציפיה כללית להפשרה שלא מותנית בתכנית ספציפית כזו או אחרת. זאת אומרת, יש שלוש רמות של מחירים בקרקע חקלאית: יש קרקע חקלאית חסרת פוטנציאל שהשווי שלה שווה חקלאי בלבד. בצד השני של הסקאלה יש קרקע חקלאית שמקדמים תכנית קונקרטי להפשרה,

ואז, גם אם התכנית עוד לא בתוקף, היא שווה יותר. ואם באה תכנית פוגעת שמסכלת את התכנית הזו אז הפגיעה היא ממשית, ויש קרקע חקלאית שהיא באזורי ביקוש, אין לגביה תכנית קונקרטיבית אבל השווי שלה תמיד יותר גבוה מקרקע חקלאית גרידא, בגלל הציפיה הכללית לשינוי מחירים. במילים אחרות – אם אדם ישלם 80 אלף שקל לדונם קרקע חקלאית באזור המרכז יגידו לו – למה שילמת כל כך הרבה, אפשר לקנות קרקע חקלאית גם ב-10,000 שקל. פה אין שום תכניות להפשרה. הוא יגיד – תראו, המיקום הוא מיקום טוב. אם זה לא יהיה לי – לילדים, אם לא לילדים – לנכדים, זה שווי אינהרנטי בקרקע החקלאית.

זה מביא אותי להערה, לאותו סעיף שביטלו את העשרים שנה, וה - - בכלל, שאין ציפיות לשינוי יעוד. אני חושב שזו שגיאה כי אין ציפיות לשינוי יעוד – פה אנחנו באמת גם מכים את אותה קרקע חקלאית עם שווי אינהרנטי. צריך באמת לקבוע איזשהו טווח של זמן ועל ידי זה אנחנו בדיוק נתווה את קו הגבול בין שווי ספקולטיבי חולף, שצריך לנטרל אותו, גם לעניין פיצויים וגם לעניין היטל השבחה, לבין שווי אינהרנטי שנובע ממיקום הקרקע, שעליו כן צריך לשמור, עליו כן צריך לפצות כשמדובר על פיצויים, ובו כן צריך להתחשב לצורך היטל השבחה. זו ההערה שלי בנושא הפוטנציאל, אני מקווה שהשמיים מסכימים אתי.

אחד השינויים של החוק זה המעבר משיטת המדרגות לשיטת המקפצה. סוף סוף אני אומר, ופה ידביקו לי – טוב, אתה שלטון מקומי, כמו שאמרו קודם. המקפצה תמיד היא בדרך כלל יותר ממדרגות, אז שוב – גם זה לא נכון, ואם מותר לי, בנימה אישית: אני כתבתי מאמר לפני הרבה מאד שנים בזכות שיטת המקפצה, שהיו הוויכוחים הגדולים על שיטת המדרגות – שיטת המקפצה, ובפסק דין לא התקבלה הגישה הזו למרות שמרכז השלטון המקומי, אנחנו, כשייצגנו אותו, היינו וטענו לשיטת המקפצה. אני שמח שהממשלה – אני מקווה שגם המחוקק, סוף סוף יבינו ששיטת המקפצה היא השיטה ההוגנת יותר, השיטה הנכונה יותר. אני לא אחזור על הרציונאל או על האידיאולוגיה שכתבתי במאמר שלי. אני מפנה אתכם למאמר מאד ישן שלי – היטל השבחה בגין תכניות בזו אחר זו, שהתפרסם ב"פרקליט-דיוני משפט".

לגבי הנושא של מימוש זכויות. אנחנו נמצאים כרגע בבית משפט עליון וממתינים לפסק דין בהרכב מורכב של שופטים בשאלה האם מימוש משכנתא הוא גם כן מימוש זכויות שצריך לשלם בגינו היטל השבחה. היום זה לא קיים, או יותר נכון – זה שנוי במחלוקת. זה קיים לפי הוראות הממונה על המרשם, והנושא יידון בבית המשפט העליון. אני לא אחזור כאן על כל אותם נימוקים, הנימוקים שהגשנו – אפשר לקרוא אותם. אני חושב שזה יהיה עוול גדול לרשויות אם לא יכתבו במפורש שרישום משכנתא מהווה מימוש זכויות שצריך לשלם בגינו היטל השבחה.

איריס פרנקל-כהן:

אתה מוכן להסביר - -

קריאות:

.i - -

איריס פרנקל-כהן:

לא אמרתי שעמדתי היא אחרת, אבל הבנתי שיש חוות דעת של יועץ משפטי בעניין הזה, ותקנו אותי אם אני טועה – שטוען שמשכנתא לא צריכה לבוא בחשבון. אני סברתי דווקא שכן,

ארז קמיניץ:

אתה אומר שעסקת המשכנתא זה אירוע מימוש?

היו"ר אורי מקלב:

רישום הדירה או הנכס, בתור משכנתא. יש לך זכות על מקרקעין, אתה לוקח הלוואה. עוד לא הוצאת את ההיתר, אפילו. אבל לקחת משכנתא, ובשביל המשכנתא אתה משעבד את הנכס הזה על כל הזכויות שלו. האם זה נקרא מימוש או לא?

קריאות:

כרמית יוליס:

הרצון הוא להשוות את רישום המשכנתא לרישום זכויות.

קריאה:

עצם רישום הנכס.

כרמית יוליס:

הוא אומר – אפילו הרישום, רק לרישום משכנתא בפנקסי המקרקעין זה משהו שמקים חובת תשלום השבחה.

ארז קמיניץ:

אם זה אגב הליך של מכירה, תהליך רישום המשכנתא, נעשה חוזה מכר – אז ממילא חוזה המכר -

היו"ר אורי מקלב:

לא מכר. אדם בעצמו, הוא הבעלים, הוא רוצה גם לבנות שם, לממש לעצמו. הוא לקח משכנתא כדי - - אז יש כאן שיעבוד של הנכס. מה הוא משעבד? את כל מה שיש בו. איך הבנק קובע שווי, כשלוקחים משכנתא? עושים גם שווי של הנכס. איך הוא נותן את השמאות – לפי הזכויות שיש.

כרמית יוליס:

זה מסרבל מאד את כל המערכת הבנקאית לקבוע את זה כחובה.

ארז קמיניץ:

למה זה צודק לשלם את הסיטואציה הזו היטל? למה זה צודק?

היו"ר אורי מקלב:

אני לא אומר שזה צודק. השלטון המקומי ראה את זה כצודק. אנחנו מסבירים קודם כל על מה הדיון בבית המשפט. אז כאן מדובר שלא. אתה מבקש שכאן, בחוק – שיהיה כן?

נתן מאיר:

כן, להגיד במפורש שכן. אני מבין מההערות שלך, ארז, שאתה לא ער לפסק הדין שכרגע נמצא בעליון.

ארז קמיניץ:

לא, אני שואל למה זה צודק, ההליך.

נתן מאיר:

רישום משכנתא זה הענקת זכות במקרקעין, זה כמו מכר.

היו"ר אורי מקלב:

אתה נותן לי רעיון עכשיו להכניס, בפירוש בחוק, שזה לא - - אם אתה אומר שבית המשפט - - אז אני אבקש להכניס את זה בחוק. זה חשוב מאד להכניס את זה בחוק. שלבית המשפט יהיה ברור מה דעת המחוקק.

קריאות:

איריס פרנקל-כהן:

אצלנו אין בעיה. בנוסח אין בעיה. לפי הנוסח, מכיוון שיש לנו הגדרה של מכר זכות במקרקעין - -

ארז קמיניץ:

אבל לא זכות של משכנתא, ולא - -

היו"ר אורי מקלב:

אני מבקש ללמוד את פסק הדין. במידה שפסק הדין היה בגלל אי בהירות בחוק - -

כרמית יוליס:

עדיין אין פסק דין. זה עדיין בדין.

היו"ר אורי מקלב:

בכל אופן, אולי בהרכב מורחב יותר, יכול להיות שבהרכב קטן זה כבר ניתן?

נתן מאיר:

לא, לא. הועבר להרכב מורחב כי השאלה היא לא רק הנושא של הרישום, ברגע של רישום משכנתא, לא גובים היטל השבחה, במימוש המשכנתא אנחנו נכנסים לדיני חדלות הפירעון. ואז יש תחרות זכויות בין הנושא הסטטוטורי, הרשות המקומית, ובין מפרקים וקונסי נכסים של נכסים ואז, בניגוד לכוונת המחוקק - -

היו"ר אורי מקלב:

אתה העלית את זה פעם באיזושהי ועדה, אני חושב. כבר דיברת על הדבר הזה, כאן, בוועדה?

נתן מאיר:

אני לא זוכר. ואז, בניגוד לכוונת המחוקק לתת לרשות המקומית יתרונות כנושה מובטח, הרי היא מייצגת את הציבור, היתרון הזה נשחק או יותר נכון - הולך לאבדון, בגלל הנושא - -

היו"ר אורי מקלב:

אם הבנתי אותך נכון - הבנק ייקח מייד את הכל, כי העיריה, הרשות, לא יכולה לקחת שום דבר כי היא עדיין לא היתה בתוך העניין.

ארז קמיניץ:

אבל זה גם לא נכון כי אתה יודע שהמדינה, וזו עמדתה גם בהליכים של חדלות פירעון. יש שיעבודים שהם שיעבודים גם של המדינה בתורת מיסוי, למשל - בחוק מיסוי מקרקעין סעיף 11א, או הסעיף של חוק התכנון והבניה הקיים שפורש, לפחות על ידי המדינה, כשיעבוד על הקרקע. אז גם בחדלות פירעון לא יוצא שהרשות יוצאת וידיה על ראשה, זה לא נכון.

חנא סוייד:

יש לי שאלת הבהרה, שאולי תעזור: למה כאשר מוכרים, נניח שרישום משכנתא זה פעולה של מכר, או כמו מכר, מימוש. למה זה חייב בהיטל השבחה? הרי היטל השבחה זה לא בגלל המכר, זה בגלל שינוי תכנוני שמשנה את ערך הנכס.

ארז קמיניץ:

לא. הוא אומר – יש השבחה. יש תכנית - -

כרמית יוליס:

האם זה ייחשב מועד מימוש או לא. זו השאלה.

קריאות:

--

ארז קמיניץ:

השבחה יש כי יש אירוע השבחה. אבל אני, עכשיו, התכנית לא מעניינת אותי. אני נקלעתי לקשיים, פיננסיים. נכון שאני יכול לבנות עוד שלוש קומות על הקרקע שלי, או עוד חדר, אבל זה ממש לא מעניין אותי.

היו"ר אורי מקלב:

אבל למה זה מסובך? תגיד הכי פשוט – קיבלת הלוואה יותר גדולה, או כל הלוואה שקיבלת, בגלל הזכויות שיש בשטח, זה הכל. אלה המילים הכי פשוטות.

ארז קמיניץ:

נכון. קיבלתי הלוואה ביחס לזכויות שיש בשטח. בסדר. עדיין, מבחינתנו לא עשינו מימוש, אז האמירה פה שכן עשית מימוש כי החשיבה היא מה יקרה אם וכאשר תפשוט את הרגל אחר כך. זה, גישה קצת - - -

היו"ר אורי מקלב:

בסופו של דבר - - בזמן ההיתר, לא שווה שום דבר בלי שיש היתר. וכשיש היתר ייקחו את היטל ההשבחה. הרשות תקבל, יקחו את זה.

קריאה:

יש דחיה על מתי ישלמו. אבל זה - -

קריאה:

החשש הוא שאחר כך החייב יהפוך להיות אי סולבנטי, או בפשיטת רגל - -

היו"ר אורי מקלב:

והרשות לא תקבל? בזמן ההיתר, היא לא מנפיקה היתר. מה זה שווה כל השטח הזה אם - - היא תקבל את זה. נניח הבנק – ישלם את מלוא היטל ההשבחה בזמן הנפקת ההיתר.

קריאה:

אבל היום זה לא כך.

היו"ר אורי מקלב:

לכן אמרתי – אני מודה לכם שהערתם את תשומת הלב שלנו. והנושא הזה - - כל עורכי הדין יידעו שמי שקונה נכס מבנק, מכונס נכסים, ידע שהרשות היא מחותנת פה, גדולה, והיא תיקח את מלוא היטל ההשבחה, ויידעו את זה. אנחנו יוצאים מנקודת הנחה שעל נושא היטל ההשבחה יידעו. יש שמאים ויש עורכי דין והם יודעים. אני רק מציע – אני מודה לכם מאד שהערתם את תשומת הלב שלנו בעניין הזה. הם יבדקו את זה, עורכי הדין.

כרמית יוליס :

אנחנו נבדוק את זה. נוכל להעביר לכם את העמדה שהגישה המדינה בתיק הזה. עיקרי העמדה שלה. זה טעון בירור נוסף מצידנו, אבל עיקרי העמדה זה שרישום משכנתא כשלעצמו לא מהווה מימוש שמקיים חובה, וזה בעיקר בגלל קשיים מאד גדולים של המערכת הבנקאית.

היו"ר אורי מקלב :

אם זו עמדה בנקאית כך, של בנק ישראל או של האוצר, אז אותו הדבר - -

רחל אלתרמן :

זה כבר הליכה רחוק לתוך המשפט הפרטי, שהיא פשוט לא סבירה, ולא תיתכן. הרי הסיבוך הנוסף הוא שלבנקים יש שמאות משלהם שהיא לאו דווקא דומה בכלל לשמאות של היטל ההשבחה הציבורי. לא ללכת לשם, אירוע המס יגיע קצת יותר מאוחר, וה- insolvency של הרשויות המקומיות זה פרומיל של פרומיל, חס וחלילה ללכת לכיוון הזה לתוך המשפט הפרטי. זה לא מקומו, במשפט הציבורי הזה.

היו"ר אורי מקלב :

אבל הרשות לא התכוונה שהיא תסתמך על השמאות של הבנק. היא התכוונה ש - -

רחל אלתרמן :

אבל ועדת הערר תתחיל לקבל את הסכסוכים האלה, יש לך פה שתי שמאויות שונות. זו בכלל רעה חולה.

היו"ר אורי מקלב :

את צודקת. עוד סיבה לא להסכים לזה.

נתן מאיר :

אני אקצר, ואני לא אחזור על חלק מההערות שנידונו, כמו, למשל, ההערה של מימוש חלקי לפי השווי ולא לפי היחס השטחים. אוהד כבר דיבר על זה.

ארז קמיניץ :

גם אתה בעד? מרכז הרשויות המקומיות בעד שהחלוקה תיעשה לפי ההשבחה של הכל?

נתן מאיר :

לפי השווי היחסי.

ארז קמיניץ :

אני מדבר על חלק בקרקע. היו שתי הערות של אוהד בהקשר הזה.

נתן מאיר :

לא. להערה השניה אנחנו - -

ארז קמיניץ :

אז לבעלות - - אתה לא מסכים, אבל לעניין הוספת השטח, אתה אומר - לא לפי השטח, אלא לפי -

נתן מאיר :

סעיף 444ב' מקנה לשר המשפטים לקבוע בתקנות סוגי העברת זכויות של מכירת זכות במקרקעין שלא חייבת בהיטל.

כרמית יוליס :

זה כדי להעביר את המשכנתא.

נתן מאיר :

קודם כל, אחרי שהתרגלנו לשר הפנים, מה פתאום נותנים לשר המשפטים סמכות בחוק, ששר הפנים ממונה על - -

כרמית יוליס :

לענייני רישום בפנקסי מקרקעין השר הרלבנטי הוא שר המשפטים.

נתן מאיר :

כן, אבל ההשפעה עלינו תהיה שהוא יכול לקבוע סוגים שיגרמו להפסד הכנסות גדולות לרשויות המקומיות. זה מין סמכות שאני לא מבין את הרקע לה, ולמה צריך אותה.

כרמית יוליס :

מבחינתנו, הכוונה היתה שאם יש מקום להבהיר שרישום משכנתא לא מהווה מימוש, אז זה היה המקום, ואנחנו סברנו שיכול להיות שייטכנו מקרים אחרים של רישום שאינו מהווה - -

ארז קמיניץ :

אנחנו מדברים רק על הסיטואציה של אופצית הגבייה, לא על שום דבר אחר. מה זאת אומרת אופציית הגבייה? אתם מכירים את זה. הסעיף הזה שמאפשר אי רישום, שמורה לרשם המקרקעין לא לרשום אלא אם כן ניתן אישור היטל השבחה, הוא מקדם גבייה מאד משמעותי, כי אדם רוצה לרשום את זכויותיו, הוא חייב ללכת לרשות ולשלם, או המוכר או הקונה. ולכן, כאשר אנחנו עוסקים בסעיף כזה שהוא מתייחס למה רשם המקרקעין רשאי לרשום ללא אישורים כאלה ואחרים, אגב- גם אל מול רשויות המס, מי שאחראי לתקנות בעניין הזה הוא שר המשפטים. זה, קודם כל, לעניין הסמכות.

לעניין החשש – החשש פה הוא אולי ממקום שבו נאמר שסוג כזה או אחר של חכירה לדורות שלכאורה חייבת בהשבחה, אם רוצים לרשום אותה אז אנחנו לא נחייב את אישור הוועדה המקומית על תשלום היטל השבחה. יכול להיות שזה יקרה. בשלב הזה נראה לי שהסיכוי לכך קלוש, עד מאד. הסעיף הזה נכנס מתוך החשש אולי שלדעתי לא קיים שמשכנתא תיחשב מכירת זכויות, ואנחנו רוצים להגיד שגם אם משכנתא תיחשב מכירת זכויות אפשר יהיה לרשום אותה בלי אישור הוועדה המקומית ששולם. אז, אני, הסעיף הזה נמצא פה כ - -אם וכאשר.

היו"ר אורי מקלב :

אני חושב שזה נכון - -

ארז קמיניץ :

לא נשתמש בסעיף הזה כדי להגיד שרישום בעלות אפשר - -

כרמית יוליס :

שים לב לניסוח - זאת מכירת זכות שאינה חייבת בהיטל. זה מה הסעיף קובע. אם היא לא חייבת בהיטל אתה לא צריך לחשוש. זה יותר הבהרת המצב המשפטי ביחס לסעיף המורכב של מכירת זכות.

נתן מאיר:

לטעמנו, עצם חשיפת הרשות המקומית לאפשרות שמפרקים או כונסי נכסים לא ישלמו היטל השבחה היא סיכול של כוונת המחוקק. לכן - -

ארז קמיניץ:

אבל זה רק בסיטואציה של פשיטת רגל.

נתן מאיר:

סליחה, אבל בכל סיטואציה אחרת, הרשות המקומית מובטחת, כמו שאמר היושב ראש- אתם, את החוב שלכם תגבו. הלא אי אפשר להוציא היתר בלי שמשלמים, אי אפשר להעביר בטאבו בלי שמשלמים לכם. זה לא נכון במקרה הזה, זה כל מה שאני אומר.

היו"ר אורי מקלב:

תבדקו את זה.

נתן מאיר:

אני מבקש שהשמאי ערן פרידלר, מטעם השלטון המקומי, עיריית תל אביב, יאמר כמה מילים.

ערן פרידלר:

אני מנהל האגף להכנסות מבניה ופיתוח, בעיריית תל אביב.

רחל אלתרמן:

וזה כולל היטל השבחה.

ערן פרידלר:

כן. אני מתייחס לסעיף 442 לגבי מועד התשלום של היטל השבחה – הוא דוחה, למעשה, את התשלום למאוחר מבין כל המועדים, כאשר, למעשה, התשלום לוועדה המקומית, לפי הסעיף הזה, ישולם למעשה, עלול להיות משולם, אחרי פסק דין חלוט. כלומר, יכול לקחת - -

כרמית יוליס:

בינתיים אתה לא מוציא לו היתר.

ערן פרידלר:

עדיין – יש סף להליכים. כלומר, יש הליך של שמאי ועדה, שמאי מכריע, ועדת ערר. אם נפסק על ידי ועדת ערר או שמאי מכריע מה שנפסק, יתכבדו וישלמו מה שנפסק, ומי שרוצה לערער אחר כך, כמו בבית משפט, אם אחר כך ייפסק אחרת, אז הרשות, או שתשיב או שהבן אדם יוסיף וישלם את מה שהוא נדרש לשלם, אבל את התשלום המלא לדעתי, יהיה צריך לשלם לפחות - -

היו"ר אורי מקלב:

אבל הוא לא הוציא היתר, אז מה?

ערן פרידלר:

לא, אנחנו מדברים על מועד התשלום – מתי יהיה מועד התשלום.

כרמית יוליס :

אבל הסנקציה שלך זה למשל – בהליכי רישוי, לא להעניק את היתר הבניה.

יהודה זמרת :

נותן ערבות בנקאית - -

ערן פרידלר :

ערבות זה לא כסף. אני לא יכול לעשות עם זה שום דבר. זאת נקודה למחשבה. אין צורך לגרור את התשלום לסוף - -

היו"ר אורי מקלב :

אבל מתי החבות שלו? אם המימוש הוא בזמן ההיתר, אנחנו עושים את התהליך עוד לפני זה, מפני שאי אפשר להביא את זה באותו יום, ביחד. אבל בעיקרון – זה ביום שאני נותן לו את ההיתר. אז החיוב.

ערן פרידלר :

זה נכון, אבל לפי הצעת החוק הוא יכול לשלם 50% מזומן, ו-50% ערבות עד עוד 10 שנים, עד שייגמרו כל ההליכים המשפטיים.

כרמית יוליס :

נכון, וזה מאזן, כי מהצד השני יש לך נישום שלא סבור שהוא צריך לשלם לך את הסכום שאתה מבקש ממנו.

ערן פרידלר :

אבל קיבלנו החלטה של שמאי מכריע, קיבלנו החלטה של ועדת ערר, אני חושב שיש פה שתי אינסטנציות מספיק מכובדות שסגרו את התהליך.

היו"ר אורי מקלב :

מהמבט שלכם אני מבין את זה, אבל אני לא מזמין לכאן את האגודה לזכויות האזרח, אחרת הייתם שומעים בדיוק עמדה אחרת.

ארז קמיניץ :

זה סוג של שאלת עיכוב ביצוע, נקרא לזה כך. אין עיכוב ביצוע.

כרמית יוליס :

נכון. עד כמה אתה מחכה לו עם התשלום מס. אנחנו אמרנו שאם הולכים לבית משפט צריך לחכות לפסק דין סופי ואתה אומר – נחתוך את זה בשלב אחד לפני.

קריאה :

נכון. אני מקטין את היכולת של האזרח ללכת לבית המשפט,

ערן פרידלר :

בסעיף ההגדרות, בעל קרקע, אחת ההגדרות היא – חוכר לדורות. כשאני מסתכל בהגדרה של "חוכר לדורות" בפרק ההגדרות, אני מקווה שזה לא ישתמע מה-blueprint אבל זה לרבות מי שהחזיק כדין בקרקע כאמור, וזכאי להתקשר עם הרשות בחוזה חכירה לדורות. אני מבין שגם ברשות - -

ארז קמיניץ:

בר רשות שלפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל זכאי ל - - . יש כל מיני סוגים של חוזי פיתוח. חוזה פיתוח די הולך ונעלם ממחוזותינו. יש עדיין חוזי פיתוח, צריך לבדוק את סוג חוזה הפיתוח, איך הוא עומד ביחס ל - -

ערן פרידלר:

אז אנחנו מבקשים שבסעיף (2) בהגדרות האלה יהיה כתוב – מי שזכאי להירשם כבעלים ומחזיק כדין בקרקע, לרבות בר רשות.

כרמית יוליס:

בהגדרה "חוכר לדורות יש לך מי שזכאי להירשם כחוכר לדורות. זה אמור לפתור - -

פזית ברך-שלמון:

הסיטואציה היא זו – יש רוכשים, או זוכים במכרז מול המנהל, מקבלים חוזה פיתוח שאומר – בתנאי שתפתחו את הקרקע תוך כך וכך שנים, לעתים זה נדחה ונדחה, אבל נניח שהם עומדים בתנאים הראשוניים ותוך שלוש שנים מפתחים, רק אז ייכנס לתוקף הסכם חכירה, רטרואקטיבית, מהיום שנחתמה העסקה הראשונית. בתקופת הביניים הזו שבה הם עדיין על תנאי, עדיין לא קיימו את תנאי הפיתוח, הם - - על ידי הפסיקה בבתי המשפט, בפסקי דין חזקים מאד של שנים בעליון, הם נחשבים כברי רשות בלבד. בסיטואציה הזו רשויות לא יכולות לגבות מהם היטל השבחה, כי הם לא -- מהמנהל. כי הם לא בעלים, והם לא חוכרים לדורות. הם לא פה ולא פה. יש החלטת מנהל ותיקה מאד, שלא מיושמת, לצערי. החלטת המנהל הזו אומרת שיחדלו מלתת הסכמי פיתוח ויתנו מיידית הסכמי חכירה. לו היה כך, באמת היינו יכולים לגבות. לא מזמן דנו באיזה מקרה בתל אביב על קרקע שהיתה מיועדת בהסכם פיתוח לאיזשהו מגרש ציבורי. היזמים ברוב כישרונם הולידו בעזרת הוועדה המקומית תכנית משביחה למגורים, הכל בזמן שהם במעמד ברי רשות. והוועדה לא מקבלת את שלה, וזה לא הוגן ולא צודק. כמובן, בסכומים מאד גדולים אותה קרקע נרכשה ב-15-14 מיליון שקל מהמנהל ונמכרה אחר כך ב-60 מיליון, לאור אותה תכנית, והוועדה לא ראתה את חלקה וזה לא המקרה היחיד.

ההצעה שלנו היא לקבוע מפורשות שבמקרים האלה יראו את ברי הרשות כחוכרים. כי הרי יש להם זכות לחכירה.

היו"ר אורי מקלב:

הם כבר יכולים לבצע עסקאות?

פזית ברך-שלמון:

בוודאי. הם מוכרים דירות, כברי רשות. מוכרים דירות - -

היו"ר אורי מקלב:

כלומר, הם מממשים את הרווח שלהם, כבר.

פזית ברך-שלמון:

בוודאי שמממשים.

ארז קמיניץ:

המושג "בר רשות" בחקיקה הישראלית לא קיים. אני, באופן אישי, בכל הצעות החוק שנידונות בכנסת, ואני מופיע בהן, מסרב, כאחראי על קניין במשרד המשפטים, להכניס את המושג "בר רשות".

פזית ברך-שלמון:

אפשר לתאר את הסיטואציה מבלי להשתמש במונח "בר רשות".

נתן מאיר:

צד להסכם פיתוח, תקרא לו.

ארז קמיניץ:

בסדר, אבל שני דברים: הבעיה היא שאני לא יכול להיכנס להסכמי פיתוח במילה אחת, כי יש סוגים רבים של הסכמי פיתוח. את מכירה סוג אחד. עכשיו, האם ככל שהסוג הזה- המנהל מאפשר העברת זכויות בו, הרי העברת הזכויות צריכה את אישורו של המנהל, בעניין הזה. אז צריך לבדוק, יכול להיות שהסוג הזה של העברת זכויות הוא סוג שכן ייכנס להגדרה שלנו של מוכר לדורות. עכשיו את אומרת שיש על זה פסיקה שלא ראתה בו חוכר לדורות. הפסיקה הזו התבססה על החוק הקיים, ולא על החוק החדש.

פזית ברך-שלמון:

כי החוק החדש לצערי לא משנה.

היו"ר אורי מקלב:

אנחנו צריך לבדוק את זה.

ארז קמיניץ:

המילה "חוזה פיתוח" כשלעצמה, לא תפתור את ה - - מבחינתי. היא הרבה יותר רחבה - -

קריאות:

פזית ברך-שלמון:

אני רוצה רק להסב את תשומת הלב שאותם בעלי חוזים יכולים לטעון שזה תנאי מתלה, ותנאי מתלה, אמרתם בחוק החדש - - -

נתן מאיר:

אם אתה אומר שמי שרשאי להירשם כחוכר אז קיבלנו מה שרצינו, למה עוד פעם להיכנס לפרשנויות? תגיד - מי שרשאי להירשם כחוכר, לרבות צד להסכם פיתוח.

ארז קמיניץ:

המילה "הסכם פיתוח" מייצרת אצלי בעיה, אבל בסדר, הבנו את הבעיה. אם נמצא פתרון - -

רחל אלתרמן:

הוא לא יכול להתייחס להסכם פיתוח כי זה מינוח של מועצת מקרקעי ישראל.

ארז קמיניץ:

אז צריך להגדיר את המונח "הסכם פיתוח" - -

קריאות:

אז תגדירו.

פזית שלמון-ברץ:

דיברנו על תשריט חלוקה. הסברנו שזה אירוע השבחה. אנחנו לא מצאנו, אולי טעינו, מדוע איחוד חלקות שהוא גם תנאי למימוש זכויות, לא מהווה מימוש.

ארז קמיניץ:

בוודאי, כי אם יש גודל מגרש מינימלי – גודל מגרש מינימלי הוא חצי דונם. והמגרשים הקטנים שלי – במקרה יצא שבתכנית חילקו אותם ל-100 מ"ר, אז אני לא יכול לממש עד שאני לא אעשה איחוד. \

פזית ברץ-שלמון:

אין בעיה. אז מה שאנחנו מבקשים – שגם איחוד חלקות יהווה אירוע משביח.

דבר נוסף – יש סעיפי משנה בסעיף 419 שבעצם אומרים שבמקרים האלה והאלה – שמנויים שם, למשל – מכר עקב פירוד בני זוג, או דברים מהסוג הזה – הם לא מהווים מימוש. מה שאנחנו מבקשים להבהיר, שבמקרים האלה זה לא פטור, אלא דחייה בלבד.

כרמית יוליס:

אבל זה המשמעות שזה לא מהווה מימוש. זה לא מהווה מימוש, למרות שהיתה השבחה.

ארז קמיניץ:

תסבירו לנו למה, כי זה אחד מהעקרונות.

פזית שלמון-ברץ:

אנחנו נסביר לכם למה- כיוון שאנחנו נתקלים בכל התיקים המשפטיים האלה שטוענים וטוענים. יכול להיות שמילה אחת קטנה שאומרת שבמקרים הללו אירוע המס נדחה אך לא מתבטל – יפתור - -

כרמית יוליס:

לטעמי זה ברור מאלי ומיותר. כלומר, עצם האמירה שזה לא מהווה מימוש - -

רחל אלתרמן:

עורכי דין שלא הבינו – לא את החוק מ-81, ואולי גם לא יבינו את החדש. אבל אין מה לעשות.

ערן פרידלר:

הערה אחרונה- הצעת החוק מדברת על השבחה בקרקע. יש מקרים שהשבחה נעשתה על מקרקעין.

קריאות:

כרמית יוליס:

קרקע, כמובן, זה כולל את המחוברים, ואנחנו עוד נעשה על זה חשיבה לקראת הסוף.

יצחק ישועה:

אני רוצה לומר משהו, כבוד היושב ראש. אם אפשר לעשות שינוי, ש אנחנו לא נהיה אחרונים. תמיד אנחנו אחרונים. הראשונים מדברים, אנחנו כאן מסתכלים על השעון כל הזמן. אם זה אפשרי, זה מקובל בכמה מקומות.

כמה הערות – הערה ראשונה, המשא ומתן לגבי היטל השבחה של העבר. אז כדאי שהיושב ראש יידע, ואני מביע את דעתי האישית, לא של הצוות. המשא ומתן הזה גרם לחוסר אמון מוחלט בינינו לבין השלטונות. כל משפט שני אומרים לנו – מה שנותנים לכם לא מגיע לכם בכלל, ודבר שני – תתחכמו יותר מדי! – נעביר חוק שלא תקבלו כלום. כדאי שהיושב ראש יידע את העניין הזה.

דבר שני, גני אירועים. אני חוזר ואומר – למען הגילוי הנאות, אני כבר חוזר על זה כל פעם: אצלי במועצה, 5 גני אירועים עם בולדוזרים הורידו. אז לא כל כך פשוט שהוועדה המקומית תאשר. הורידו עם בולדוזרים, החליקו אותם. הבעיה שהעלה החבר היא רצינית, ואני חושב שטוב אמר היושב ראש – אנא, תשומת לבכם. גני האירועים שישנם בארץ, במרכז, מכל מקום, הם בלי היתרים. שאלה של זמן, מורידים את כולם עם בולדוזרים.

דבר נוסף שאני רוצה לומר – אני מציע לאיריס, לגבי השמאות, להוריד את ההצעה הזו. לדעתי כדאי להישאר בשיטה הנוכחית, אחרת יש בעיה. דבר נוסף שאני מבקש להעיר – שימוש חורג. רוצים לקחת על זה היטל השבחה. בסדר, אגב. יש פה בעיה. אני, כראש רשות, נניח, תובע את זה שיש לו את השימוש החורג, לא לוקח ממנו היטל השבחה. אחרי חודש-חודשיים הוא לא מקבל את האישור, מורידים לו את המבנה הזה. מה קורה?

רחל אלטרמן:

אסור לך לגבות את ההיטל.

אורי מקלב:

אבל אי אפשר לקבל שימוש חורג אם אין אחוזים.

יצחק ישועה:

אני רוצה לגעת בכמה דברים באופן כללי. אני רוצה לדבר לגבי הרשויות. אמרו פה בבוקר, כשהתחלנו - - אני, כידוע, מנכ"ל מרכז המועצות. הייתי ראש מועצה אזורית 20 שנה. אני גם חבר מושב. יש לי בעניין הזה איזו בעיה, כביכול. אין לי בעיה, אין לי בעיה. תראו, אמרו פה לגבי זה שישלם, איך הוא ישלם. חברים יקרים. אני אתן לכם כמה דוגמאות מה קרה בוועדה הזו. לגבי הרשויות, אמרתי לפרופ' אלטרמן, שהנאום שלה מהדהד עד היום באוזני. אבל אני די מתוסכל.

רחל אלטרמן:

- - משבוע שעבר - -

יצחק ישועה:

מי שלא שמע – הפסיד. למה אני אומר את זה? כי הצביעו על אותה בעיה של 197 ואמרו לנו – הלכו לקראתכם, לקראת הרשויות, אתם משלמים רק 30%. אמרתי – עזבו את האחוזים, בואו נדבר על כסף. 100 מיליון - - 30%, יש איזו רשות שמסוגלת לשלם דבר כזה? אין אף רשות. אולי תל אביב, תל אביב הגדולה. אנחנו – ודאי שלא.

דבר שני, אתם יודעים בטח, אני לא מגלה שום סוד – את תקציבי האיזון ביטלו. את תקציבי הפיתוח – ביטלו. זה הכל מועצות. כל הרשויות, אני לא מדבר רק על המועצות האזוריות.

קריאה:

- - -

יצחק-שייע ישועה:

קיבלנו 800 מיליון כשהתביעה שלכם, יהודה, היתה אז 4 מיליארד. אני לא רוצה להיכנס לוויכוח על זה כעת. עזוב את זה. אבל אתם לא עושים לנו טובה ב-800 מיליון האלה.

עכשיו אני רוצה לומר – היטל ההשבחה. למה הוא מיועד? שיהיה ברור. חלקו חוזר ליישובים, ליישובים בני 80 ו-100 שנה. לפיתוח הם לא מקבלים כסף. רק פיתוח – מדרכות, כבישים. חלקו הולך למועצות, כשבונים מועדוני נוער, זה הולך רק לפיתוח. אז לבוא ולחשוב שהיטל השבחה – זה משהו כתב באחת הכתבות שלו שזה הכל בזבוז ברשויות. נפסיק עם העניין הזה של בזבוז ברשויות. הן מתנהלות. זה אנשים שנבחרו בבחירות אישיות ומקדמים את הרשויות. אז אני לא יודע למה יש דעה כזו, גם, לפעמים, מדברי החברים.

נלך כעת הלאה. אני רוצה לומר לגבי - - אמרו לגבי היטל ההשבחה, התוספת תגרום לכך שלא תהיה מוטיבציה לעשות שינוי ייעוד. אני לא יודע מי אמר את זה. היום ברדיו שמעתי שמאיר שטרית אמר שזה קשקוש. הלא לא מדובר על ה - -

היו"ר אמנון כהן:

על נושא אחר הוא אמר.

יצחק-שייע ישועה:

לא מדובר על זה שיבטלו בכלל היטל השבחה. מדובר על התוספת שעכשיו, בעקבות העניין הזה, מוסיפים. זה יגרום לכך שלא תהיה מוטיבציה לעשות שינוי ייעוד? הדבר הזה? נכון שהדבר הזה הוא חלק. יש תוספת בעבודה, יש תוספת בתיווך. זה הדבר שבגלל זה היטל השבחה, שזה החמצן היחיד של הרשויות שנותר – על זה תוקפים את העניין הזה, לבטל, או להקטין, או לא לקבל? כי אנחנו בדרך כלל עומדים מאחורי ההצעות של משרד האוצר בנושאים האלה של היטל השבחה.

קריאות:

היו"ר אמנון כהן:

הוא התכוון ממשלה.

יצחק-שייע ישועה:

לכן אני רוצה לומר – ההערות לגבי הסעיפים, נתנו פה הערות לשישה סעיפים. הייתי אומר שרובם, רוב ההערות שלנו הן די צמודות לשלטון המקומי. אני לא אחזור על זה בגלל חוסר הזמן, אבל העברנו את זה גם בכתב, לוועדה. אבל בדרך כלל הדברים האלה עומדים בתיאום יחד עם השלטון המקומי.

לסיכום אני רוצה לומר – קחו בחשבון, אני חוזר על זה פעם שניה- מספיק עם העניין הזה. הרשויות הן אלה, הן אלה שמשרתות את הציבור. בלי הכספים האלה זה יפגע בתושבים. מה אומרים התושבים? בטח שהם ישלמו. היטל השבחה רק בא מהעניין של לשרת את הציבור. לכן אנחנו עומדים על כך, מלבד אי אלו שינויים, שהכנסנו, ולא ניתן לי אלא לומר - - -

היו"ר אמנון כהן:

ישר כוח על פועלך ועל דבריך שיוצאים מתוך הלב ואני בטוח שנכנסו לתוך הלבבות של אנשים ששמעו.

מאיר ברקן:

נושא ההגדרות – אני לא מצאתי בנושא ההגדרות מה היה ריבית פיגורים, ואני מציע להוסיף את זה כהאי לשנא: "ריבית שנתית המשולמת על ידי בנק מסחרי בישראל בגין הפקדת סכום בגובה ההיטל".

ארז קמיניץ:

יש הגדרה כללית. אין לנו רצון לעשות הגדרה אחרת יחסית לחקיקה אחרת במדינת ישראל.

מאיר ברקן:

יש לזה משמעויות גדולות מאד מבחינת היקפים - -

כרמית יוליס:

יש הגדרה, היא פשוט הועברה לתחילת החלק. לא הפרק הזה. זה חל גם על הפיצויים. אני קרא: "ריבית פיגורים החשב הכללי - כמשמעותה בהודעה בדבר שיעור ריבית החשב הכללי כפי שהיא מתפרסמת ברשומות.

מאיר ברקן:

אני חוזר בי. אני אתחיל לגופם של דברים - לגבי סעיף 418. הצעת החוק קובעת שינוי מהותי באשר למועד הקובע לחישוב ההשבחה כך שיבוצע למועד המימוש ולא למועד התהוותו של הגורם המשפיע. לעמדתנו, אין לקבל שינוי זה הגורם לכך שתשלומי ההיטל אינם נובעים רק מפעילות תכנונית כפי שאכן נדרש, אלא מגלמים גם השפעות של שוק המקרקעין על שוויים של הנכסים. ניתן לומר בציניות שככל שמוסדות התכנון לא יבצעו עבודתם כנדרש, וההיצע התכנוני של שטחי הבניה לא יותאם לביקוש בשוק המקרקעין, כך יאמירו מחירי הנכסים והיטלי ההשבחה להם יזכו מוסדות התכנון. יעלו בהתאם.

הסיבות לשינוי כפי שהובאו בדברי ההסבר להצעת החוק בדבר הקשיים בחישוב ההשבחה למועד אישור התכניות בוודאי שאינם רלבנטיים, שכן לצורך זה נקבע כי השבחה תיקבע על ידי שמאי מקרקעין, שזה תפקידו. על כך אומנותו, ולצורך בקרתו אף נקבע בחוק מנגנון שלם בדמות השמאי המכריע. בכל אופן, עדיפה סטייה אפשרית לכאן ולכאן של היטל שייקבע על פי מועד אישורה של תכנית על פני העיוות הלא ראוי והלא צודק והמוטה, כך ידוע לכולם, באופן מובהק לפגיעה בנישום. על פי הצעת החוק ובהתאם הליכים שנקבעו בסעיף 84 לחוק הקיים, לאחר שנשלחה לחיוב שומת היטל השבחה, אין מנגנון לפיו יכול החייב לבחון עם הוועדה המקומית אפשרות בדבר הסכמה על שיעורו של ההיטל. לעמדתנו זו גישה שבטעות יסודה. בכל תחום אחר בו מחויב נישום בתשלום או מס ישנם הליכים בו יכול הוא לבחון עם הרשות הממונה את החיוב שנקבע, במטרה להגיע להסכמה ולחסוך בהליכים משפטיים. שלילת אפשרות זו בעניין היטל השבחה אינה מובנת, ובוודאי שאינה תורמת לקיצור הליכים ולחיסכון במשאבים. שומת ההשבחה של הוועדה המקומית נערכת בידי אנשי מקצוע מטעמה, ולוועדה המקומית אינטרס מובהק לגבות היטלי השבחה גבוהים ככל שאפשר.

ההליך שנקבע במסגרת תיקון 84 לא היה נכון בזמנו, והוא ודאי אינו נכון במציאות שלאחר יישום הוראות הצעת החוק הזו, בה התקיימו מנגנוני הבקרה הרבים שיושגו על הוועדה המקומית. על אף שבדברי ההסבר להצעת החוק נאמר שבעניין הסדר הפטור מהיטל השבחה נשמרו עיקרי ההסדר הקיימים, הרי שמסעיפי הצעת החוק עולה כי צומצם באופן מהותי הפטור להרחבת דירת מגורים, והוא יחול רק במקום בו היתה בנויה ביום הקובע יחידת מגורים - -

קריאה:

אבל סעיפי הפטורים זה לא הפרק עכשיו. זה יידון בשבוע הבא.

היו"ר אמנון כהן:

יש פה דברים שהועלו על ידי שמאים, דווקא. נגעו בהרבה מאד דברים - -

מאיר ברקן:

לא, בנקודות האלה הם לא נגעו.

סעיף 412 - אני בהחלט מצטרף לכמה דעות שהושמעו כאן על האפשרות השלישית למימוש זכויות בקרקע - קבלת היתר לשימוש חורג. היא מיותרת, לאור האפשרות הראשונה וההגדרה של גורמי ההשבחה.

סעיף 421 - אכן אני מסכים לדבריו של **אוהד דנוס**. סעיף 422(ג) שהועלה על ידי מיכה דרורי, אני בהחלט מסכים גם אתו. יש נקודה אחת שאני אינני מבין אותה - כיצד היא חלה על קרקעות עיריית תל אביב. עיריית תל אביב גם כן מחכירה קרקעות, בצורה שונה ממנהל מקרקעי ישראל, והשוני הוא מהותי כיוון שהדברים האלה התגלגלו לבית המשפט רק ממש לאחרונה. נדמה לי שהוגשה תביעה על ידי מספר לא

קטן של בעלי קרקעות שבהם הסתבר שהמס הנדרש לחידוש החוזים עולה בשוויו על ערכי הקרקע. על שווי הנכס עצמו. זו היתה טענה שהועלתה על ידי מגישי התביעה כלפי עיריית תל אביב. אני לא יודע איפה הדברים עומדים מבחינת בית המשפט – אם זה נדון או לא. זה קשור לעניין הזה כי יש מספר לא קטן של קרקעות באזור תל אביב שהמחיר הוא לא מנהל מקרקעי ישראל, שחלים עליו חוקי המנהל או תקנותיו, והוא חריג לחלוטין, וזה עיריית תל אביב, שאני מבקש לבחון את הנושא הזה – גם בעיריית ראשון, אני שומע עכשיו – אני מבקש לבחון את זה ואת הקונוטציות של ההשלכות במסגרת החקיקה. כיוון שבעצם, אתה משלם היטלי השבחה בהיקפים שעולים על שוויה של הקרקע. אז יש מה שנקרא – היטלי קיזוז, או התאמות שחייבים לקחת אותם בחשבון.

סעיף 424(א)(1) – אנחנו סבורים שכאשר רוכש קרקע אמור לרכוש מקרקעין הוא צריך לדעת כי רכש נכס נקי מחובות של היטל השבחה ולא לגרור אחריו היסטוריה שתתפח על פניו בבוא היום כאשר העסקה תצא אל הפועל. סעיף 424(ב) לעניין תקופת אותן 20 שנים, שהועלו כאן הנקודות – אנחנו רוצים להוסיף עוד נקודה אחת חשובה שהמחוקק צריך לקח בחשבון: הבנקים משעבדים את הנכסים הללו. במידה ובטוחותיהם ייחתכו ביום אישור החוק הזה ב-50% או יותר, אני כבר לא רוצה לומר יותר – אני לא רוצה לומר לך איך תיראה מערכת הבנקאות שלנו פה בארץ. הבנקים עלולים לקרוס. צריך לקחת את העניין הזה בהחלט במחשבה יתרה.

היו"ר אמנון כהן:

צריך לשים לב כדי שלא יהיו בעיות. אני רציתי לחוקק חוקים כדי שלא תהיה פגיעה אנושה בצרכן, ואמרו לי – תשים לב גם ליציבות הבנקים.

מאיר ברקן:

431(ב) לדעתנו אנחנו סבורים שאין לחייב בהיטל השבחה בגין מימוש שהוא מותר בתכנית לאחר שבעבר כבר שולם היטל השבחה בגין מימוש קודם שהיא מותר על פי אותה תכנית. ככל שישנה השבחה במקרה זה הרי שהיא איננה תוצר של פעילות תכנונית, שנעשתה על ידי מוסד תכנוני.

כרמית יוליס:

(ב) מדבר על מצב שאתה שילמת בעבר, אבל המימוש שלך התייחס לשימוש מסוים שמותר בקרקע, וכרגע אתה רוצה לממש בשימוש אחר, שגם הוא אפשרי. אז על השימוש הראשון כבר שילמת בעבר, אבל השימוש שאתה מבקש עכשיו – לא שילמת בעבר. ככל ששילמת – ברור שאתה לא משלם שוב.

מאיר ברקן:

אוקיי, אז בכל אופן, במקרה כזה תהיה רק דלתא.

כרמית יוליס:

נכון.

ארז קמיניץ:

וזה מה שאומר הסעיף.

הילי פרייס:

"מקורות" מבקשת להתייחס לסעיף 419(4). הסעיף עוסק באירועים שונים שלא ייחשבו כמימוש זכויות לעניין החבות בהיטל השבחה. "מקורות" מבקשת לאור עצם היותה גוף שעוסק בתשתית ולאור חשיבות התשתית שגם העברת מקרקעין שכוללים מתקני מים מחברה ממשלתית לרשות עירונית או לתאגיד מים – זה לא ייחשב כמימוש.

ארז קמיניץ:

הכוונה היא שאם "מקורות" מעבירה מתקני מים לתאגידי מים וביוב אז עצם ההעברה הזו לא תיחשב מימוש.

הילי פרייס:

וגם ההפך.

ארז קמיניץ:

שתאגיד המים והביוב מחזיר ל"מקורות"?

הילי פרייס:

כן. מדובר על אותו רציונאל. אותה תשתית. לפי - -

ארז קמיניץ:

לא. אנחנו עשינו את זה – מהמדינה לתאגידי מים וביוב - -

קריאות:

הילי פרייס:

באותה רוח, גם בסעיף קטן (5) מבקשת "מקורות" שבכל הנוגע לתשתית המים עקב אום רציונאליים - -

ארז קמיניץ:

לא, ממש לא. ממש לא. זה שונה לגמרי. ישבתם אצלנו בישיבה ואמרנו שממש לא, אבל אם את רוצה להעלות את זה – בבקשה. אני קצת מופתע, פשוט. אלה דברים שהוסכמו.

הילי פרייס:

"מקורות" מקימה מתקני מים רבים באזורים חקלאיים היכן שהחלקות בדרך כלל גדולות, ועקב אותו רציונאל של עיסוק בתשתית בעלת חשיבות לאומית ובסופו של דבר נטל כספי שיושת על הציבור, מבוקש שכל הנאמר בסעיף יוחרג לגבי "מקורות".

ושוב – על בסיס אותם רציונאליים מבוקש לגבי סעיף 422(ג) שנטל המס יוחרג מכתפיה של "מקורות" או של המשכיר לה משום שבסופו של דבר הוא מושת על ציבור הצרכנים.

ארז קמיניץ:

זה רק מוכיח שאסור לנו לשבת עם גופים ולהגיע לסיכומים.

הילי פרייס:

אנחנו רוצים לציין שאנחנו מסכימים עם כל מה שנאמר על ידי חברת חשמל, בנושא הערובה שהיא הציעה.

היו"ר אמנון כהן:

ישר כוח. אני מבקש מהיועצת המשפטית של הוועדה לתת את הדעת לדברים שהועלו כאן, למרות שחלקם כבר באמת הגיעו להבנות, עדיין יש דברים פתוחים – אם זה לטובת המדינה, אם הרפורמה תצא ראויה וטובה כמובן נשקול בחיוב את הדברים האלה.

בסיס עספור:

אנחנו מתחילים בסעיף 422(ג) – אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף הזה. לא ברורה לנו האבחנה בין מקרקעי מנהל לבין מקרקעין אחרים. מבחינתנו, מדובר באפליה פסולה, לא מנומקת. לפי דעתנו צריך להתנהג בסעיף זה בשוויון כלפי כל הקרקעות.

רחל אלתרמן:

אתה מוכן לתת דוגמה לאפליה הזו? למה אתה אומר את זה, אני מנסה להבין.

בסיס עספור:

האזרח שחוכר לדורות אמור לקבל שיפוי גם במידה שהמקרקעין הם מקרקעי מדינה וגם כאשר המקרקעין הם של גופים אחרים או של אנשים פרטיים. מבחינתנו אין לעשות הבדל בין סוגי מקרקעין לפי השייכות או הבעלות עליהם כאשר השיפוי בא, בהגיונו הוא, על מנת לשפות את האזרח שחכר את האזרח ושילם היטל השבחה.

רחל אלתרמן:

חכירה לדורות יש יחסית מעט, במגזר הערבי, ואתה בעצם מצטרף למה שנאמר על ידי המגזר החקלאי.

בסיס עספור:

כן.

עכשיו, לגבי סעיף 423 מבחינת היטל השבחה – אנחנו מציעים להוסיף סעיף קטן שיתחשב במצב הסוציו אקונומי של בעל הקרקע או מי שחייב לשלם את היטל השבחה, לאור היטל בניה שיקבל או לאור מכירת הקרקע. יש אנשים שחייבים לקבל היתר בניה על מנת לבנות ולגור ולמרות זאת המצב הסוציו אקונומי שלהם קשה. אנחנו מציעים להוסיף חריגים לאנשים כאלה – שבמידה כזו היטל השבחה יפחת באחוזים מסוימים לפי קביעת השר.

קריאה:

זה הפטורים. זה יידון בשבוע הבא.

בסיס עספור:

לא, לא הפטורים.

כרמית יוליס:

אבל זו התשובה למה שאתה מעלה – שמצב סוציו אקונומי של אדם יכול לבוא לידי ביטוי, אם בכלל, במסגרת הפטורים. במקרה שלנו הפטור שמוצע זה ביחס לדירת מגורים.

בסיס עספור:

לא, הכוונה שלנו לא לפטור המלא. אנחנו מתכוונים למצבים כאלה - -

ארז קמיניץ:

אז אתה רוצה פטור נוסף, שלא מופיע - זה בשבוע הבא.

בסיס עספור:

בסדר. לגבי סעיף 428(ב), השימוש החורג. אנחנו מציעים להגביל את הזמן שבו ניתן להתחשב בשימוש החורג, כך שיהיה שנתיים או שלוש. המטרה היא לעודד אנשים שעשו שימוש לא חוקי דווקא לקבל היתרי בניה ודווקא לפעול על פי חוק ודווקא להימנע מעבירות בניה או מהמשך עבירות בניה.

כרמית יוליס:

אז מה אתה מציע? לא הבנתי.

בסיס עספור:

אנחנו מציעים להגביל – ההתחשבות בעניין היטל ההשבחה לאנשים שבנו ללא היתר, בחריגה - -

ארז קמיניץ:

לא לכל התקופה, אלא רק לשנתיים.

יהודה זמרת:

לא יקזזו לו?

כרמית יוליס:

אנחנו אומרים – אם עשית תכנית משביחה, אבל כשהוצאת שימוש חורג שילמת – יקזזו לך את מה ששילמת בהיתר לשימוש חורג לבין מה שאתה משלם עכשיו. אתה אומר – לא יקזזו לך על מלוא התקופה, יקזזו לך מקסימום שנתיים.

בסיס עספור:

כן. אני רוצה לעודד אנשים לקבל היתרי בניה על שימוש שהיה לא חוקי ואחר כך - -

ארז קמיניץ:

לא תכנית. אתה מדבר על מצב שבו שימוש חורג הוא אירוע - - כאשר יש שימוש חורג שלא הוצא עליו היתר, מהנדס הוועדה המקומית הרי יכול לקבוע את התקופה שבה נעשה השימוש, ולפי זה לקבוע את השומה. אתה מבקש שזה יהיה רק שנתיים אבל מה שאתה מתמרץ זה שיוציאו היתרים לשימושים חורגים לפי זה, ואנחנו לא רוצים לתמרץ את זה. אנחנו רוצים לתמרץ שיוציאו תכניות כמו שצריך. לכן, לעניין תכניות נקבע שתקופת השימוש החורג - -

כרמית יוליס:

תבוא בחשבון.

בסיס עספור:

ולגבי שלושה סעיפים - 435(ב)1 ו- 436(ד) ו- 439(ג) - אלה סעיפים שנותנים למהנדס הוועדה סמכויות לעניין נתונים עובדתיים. אנחנו מציעים להוסיף לסעיפים האלה זכות שימוע, או בכתב או בעל פה.

קריאות:

התקבל, התקבל.

איריס פרנקל כהן:

ההערה הזו כבר התקבלה. אני רק מבקשת בהזדמנות הזו שגם המרכז הערבי יעמוד במועדים ולא יגיש את ההערות בבוקר הישיבה.

בסיס עספור:

לגבי סעיף 438(א), אנחנו מציעים לקבוע מנגנון לפיו יוכל הנישום או החייב בהיטל השבחה לבוא בדין ודברים עם הוועדה המקומית, עוד לפני שיפנה לעררים - -

כרמית יוליס:

לזה אנחנו מתנגדים לגמרי, אבל על זה נדון בישיבה הבאה. הסוגיה הזו של שומות מוסכמות היא רלבנטית לדברים שנדון בהם בישיבה הבאה. אז נדון גם בזה, אבל מראש אני אומרת לך שאנחנו מתנגדים.

שי ברמן:

אני רוצה להציף פה בעיה אחת שקיימת היום ולצערי אני לא רואה פה פתרון. יש פה התייחסות לבעיה מצד אסף אדלשטיין, מזכיר פורום 15 ראשי ערים לרישוי עסקים. אני ברשותכם אקרא את ההערה שלו: "נוכח הקושי לעמוד בתשלומי ההיטל..." - - -

כרמית יוליס:

הוא מדבר בשמכם - -

קריאה:

והוא גם לא מוסמך לדבר בשמנו.

היו"ר אמנון כהן:

הוא מקריא.

קריאות:

- - -

היו"ר אמנון כהן:

הבנתי שמה שנאמר שם ואתה רוצה להקריא אותו – הוא חוזר בו מהדברים. לכן, תעזוב את זה בצד, אנחנו גם לא יכולים לקבל את התגובה שלו. מה מפריע לך, לאותו גוף שאתה מייצג, כמו שדיבר נציג בעלי אולמות שאמר שיש לו בעיה. תעלה את הבעיה, ונראה.

שי ברמן:

הבעיה היא כזו – נושא של היטל השבחה. אנחנו שוכרים את המקומות, משקיעים מיליוני שקלים בהקמת המקום. ואז מגיע העניין של תשלום דמי ההשבחה. בעל הנכס לא משלם אותם. בעל הנכס משתית את זה על השוכר. זו המציאות, מה לעשות. ענף המסעדות הוא ענף בסיכון מאד גבוה. מסעדות שנפתחות היום, 30% מהם ישרדו, בשנת 2016-2017. כלומר, תוך 5 שנים 70% מהמקומות שנפתחים – נסגרים. הם לא ממשיכים לעבוד. מה קורה? אנחנו משלמים את היטל השבחה הזה מראש, זה בדרך כלל ל-5 שנים, כאשר בפועל אנחנו משתמשים בהשבחה שנתיים או שנה כי רוב העסקים נסגרים בטווח הזמן הזה. לכן הדרישה הזו לא הגיונית. מעבר לזה, יש גם את הנושא של שינוי ארנונה. ברגע שהעסק עובר לשימוש חורג, ואני אתן פה מספרים – ממחסן שמשלמים 78 ₪ למ', אני מדבר על תל אביב – מסעדה משלמת 328 ₪ למ'. בית מלאכה משלם 143 שקלים למ', מסעדה משלמת 328 ₪. כלומר, קיים פה כפל קנס שאנחנו משלמים אותו, ואנחנו לא עומדים בו. לכן גם קראתי את דבריו של האדם שכתב, וזו למעשה הרשות המקומית, וזה מאד רלבנטי, כי הרשות המקומית אומרת את אותו הדבר.

קריאות:

היא לא אומרת כלום.

שי ברמן:

התשלום של היטל ההשבחה לא צריך להיות משולם מראש, הוא צריך להיפרס על כל התקופה. בוודאי.

היו"ר אמנון כהן:

השאלה אליך – אתה רוצה לשכור מקום ולהשמיש אותו לטובת מסעדה, כזו או אחרת, ואתה גם רוצה להתחדש, כי הציבור אוהב חידושים. אז אתה אומר – שנה ועוד שנה אופציה, ואופציה עד 5 שנים, נגיד. את היטל השבחה, בעיקרון, מי שצריך לשלם זה בעל הנכס, לא אתה. אתה השוכר. אתה צריך לעשות הסכם אתו שכל היטל השבחה – אתה משלם את השכירות ובוזה נגמר הנושא שלך.

שי ברמן:

זה לא עובד ככה.

ארז קמיניץ:

האמת היא שהחוק מחייב את הבעלים.

שי ברמן:

זה לא עובד ככה, מה לעשות?

ארז קמיניץ:

אז מה לעשות? בחוק הזה?

שי ברמן:

אני אגיד לך גם עוד דבר - אתה יודע למה זה כן בעיה של המדינה? – כי אף אחד לא משלם את היטל ההשבחה הזה. תשאל בעיריית תל אביב כמה עסקים משלמים היטל השבחה. אתה יודע כמה? - אפס.

ארז קמיניץ:

אלי"ף, זה רע מאד מה שאתה אומר.

שי ברמן:

זו המציאות.

היו"ר אמנון כהן:

צריכות להגיע לוועדה תקנות של חוק רישוי עסקים. החוק עבר, וצריכות להגיע התקנות. טיוטה של התקנות האלה אשלה לך. קח צוות שלך ותראו אם אתם יכולים להסדיר את זה בתקנות האלה. לפני שזה יגיע לוועדה, אני חייב לתאם את זה עם השר, כי תקנות אני או מאשר או שלא מאשר. אני לא יכול להוסיף שם סעיפים. אבל אתה תקבל את הטיטה, תלמד את הדברים, תן לאנשים שלך. זה המקום של זה, ברישוי עסקים. אם שם זה לא בא לידי ביטוי, מה שאתה מציף, נחפש דרכים. אבל זה לא כרגע, לא ברפורמה. הנושא שלך מאד חשוב. זה לא רק בתל אביב, זה בכל האזורים במדינת ישראל. לכן, את הבעיה נפתור באכסניה אחרת. העלית דברים חשובים. אם תלך כרגע ללשכה שלי יתנו לך קובץ של רישוי עסקים. נטפל בוזה לא באכסניה הזו.

אורי מקלב:

אדוני היושב ראש, השאלה היא האם החוק הזה לא מאפשר לבקש שימוש חורג לשנתיים וחצי, למשל?

קריאה:

לא, בטח.

אורי מקלב:

אני יודע שאפשר. אפשר לבקש גם שימוש חורג לשנתיים וחצי, ואז היטל השבחה יהיה - -

היו"ר אמנון כהן:

תודה. שמענו את כל הנציגים. לפי העבודה של הוועדה בדרך כלל, הממשלה משיבה לכל השאלות. אני ראיתי שתוך כדי הדברים הם השיבו להרבה אנשים. עדיין יש דברים שלא הושלמו, בתשובות. פשוט הם צריכים לצאת ורציתי לסיים, אבל אנחנו נחייב אותם שבשדרות, לפני שהם יתחילו את הדיון הבא הם קודם כל ישיבו. או שנחבר את זה ביחד, איך שתחליטו. להשיב לסעיפים שדנו בהם היום. תכינו את עצמכם עם תשובות אמיתיות.

רחל אלטרמן:

אני רוצה להתחיל עם ברכות יוצאות דופן. חברות וחברים, אדוני חבר הכנסת כהן. עכשיו סיימנו לעבור על דבר חקיקה המתוחכם ביותר בעולם בנושא הקרוב ללקיחת השבחה לציבור. אין דומה לו.

היו"ר אמנון כהן:

בעולם.

רחל אלטרמן:

בעולם. בניגוד לנושא של פיזויים שאין לו עיגון בתורת קניין, בתקדימים בינלאומיים, בהבנת היחס בין הרגולציה של תכנון לבין קניין, לנושא של היטל השבחה ישנו עיגון תיאורטי באמת ישן. מי שרוצה קצת לקרוא בכתובים אני יכולה להפיץ את זה, תכתבו לי אי מייל, רק שחלק זה באנגלית. אז העניין של לקחת לציבור חלק מהערך הנוסף שהציבור נותן על קרקע זה יסוד מ-1800 ומשהו, נחשב יעד מאד חשוב למדיניות ציבורית. אלא שמעט מאד מדינות מממשות את המס הזה, למרות שהוא נשאר כדבר רצוי. ובין המעט שמממשות שאני חקרתי אין דומה למידת השלמות של ההסדר שיש בישראל, והשלמות הזו כבר היתה בשנת 3-81. פה יש סגירת ברזים. אז זה הסדר בהחלט מבורך ויוצא דופן באחד מסוגי החלוקה בין הפרט לציבור שהם עם הכי הרבה תוקף כי מדובר במקרקעין שהערך שלהם ניתן ישירות על ידי ציבור. למקרקעין יש אחריות חברתית וכו' שאין לדברי השקעות או מיטלטלין אחרים.

ד"ר סוויד כבר לא כאן. היה כאן דיון קצר על ה-50%. במעט המדינות שיש בהן משהו שדומה להיטל השבחה, וכל מיני האחרות שמדברות ולא עושות כי זה מורכב ואולי כי ציבור בעלי הקרקע אולי חזקים יותר, פוליטית- אז במעט המדינות שיש השיעורים הם שונים ומשונים. ה-50% לא נולד מה "פיפטי-פיפטי" למרות שבדיעבד זה הגיוני וזה נקלט בתודעה הישראלית כביטוי ל"פיפטי-פיפטי". היסודות של זה הם מקריים, כמו הרבה דברים. הם מקריים בחקיקה המנדטורית שהזכיר נתן מאיר, שהיתה קיימת בהרבה קולוניות. באף אחת זה לא פעל וזה לא פועל, זה לא פעל באנגליה וזה לא פועל באנגליה אבל בארץ זה המקום היחיד מכל הקולוניות, המושבות, שבהן היסוד הבריטי שוכלל בשנת 81 והפך להיות למס בר קיימא. היסודות הבריטיים לא היו בני קיימא בשום מקום, מכל מיני סיבות שזה לא הזמן להתייחס אליהן. נתן מאיר דיבר נפלא קודם ואני רוצה להזכיר לו – לפני המאמר שכתבת על שיטת המדרגות והמקפצה, אתה גם כתבת את המאמר הראשון על מס השבחה ההיסטורי. אלא מאז, אני נשארתי באקדמיה והקדשתי עוד הרבה שנות מחקר וכתובים בעניין הזה של היטל השבחה. נתן מאיר הוא איש רב אשכולות והכלים השלובים בין האקדמיה, העשייה והחקיקה הם הדברים הטובים, ותודה ליושב ראש.

אחרי שהחמאתי, ואין לי ספקות בעניין תוקפו של המס, ההיטל- הוא שעטנו בין שניהם מבחינת תיאוריה של מסים, אני רוצה כן לומר גם על חסרון. יהודה, לא לפחד, החמאתי לכל המערכת. אבל אני כן רוצה להציף חסר מסוים שלא ניתן לשפץ היום, אבל אני חושבת שבעתיד כן צריך יהיה, במידה מסוימת. לא ניתן לשפץ – תכף תראו במה מדובר. כמו שאמר נתן, למס הזה יש שני רציונאלים. הרציונאל של חלוקת העושר הוא הרציונאל הדומיננטי.

ארז קמיניץ:

גם כרמית אמרה את זה במצגת שלה.

רחל אלטרמן:

כן, אין ספק. למרות שלא הייתי נוכחת, אני יודעת שהיא הציגה את החקיקה, חקיקה מצוינת. אבל נוטים לערבב את זה – כשנח, עם הרציונאל השני, והוא מימון צרכי ציבור מסוימים. הרציונאל השני הוא משני לרציונאל של החוק הזה. כאשר יזמים לעתים נוהגים לומר – רגע, אנחנו רוצים שדמי ההיטל יושקעו חזרה במיזם שלנו, זה עיוות של רציונאל החוק ואסור ללכת בכיוון הזה כי אז הרציונאל השולט הוא מימון של התשתיות, לעומת זאת כאן הרציונאל כאן הוא חלוקת העושר, לאו דווקא למקום שייצר את העושר, להפך. אם ישקיעו בחזרה את דמי ההיטל ביוזמה עצמה, וזה עולה כל פעם- בכנסים של יזמים, בעררים – אז יוצרים את ההפך מחלוקת העושר, משום שהמס הזה משולם, כמובן - גובהו גבוה יותר, כאשר ערכי הקרקע גבוהים יותר. ואז יוצר מצב שאותו מקום שבו ערכי הקרקע ממילא גבוהים יותר, גם יושקע בתשתיות טובות יותר, וחלוקת העושר עם אזורים אחרים בעיר ילך לאיבוד. אז צריך להזכיר את זה, כל הזמן. זה לוקח אותי לפגם שהוא גם בנוי בתוכו של מס כזה, פגם שאי אפשר לתקן כרגע. קשה לתקן אותו.

המס הזה שווה מצד אחד, והוא בנוי בתוכו באופן בלתי שוויוני מצד אחר. מה שווה בו? שווה בו עבור כל פרט שהוא או היא משלמים את אותו שיעור מהגובה של ההיתר, וההסדר הישראלי כאן הוא באמת יוצא דופן בכך שהוא מיטיב בכך שהשומה היא פרטנית. במספר המדינות המעטות שיש תמיד יש נטיה לומר – בואו נעשה שומה לכאורית, אגב- זו גם היתה ההצעה שמי שהכין עבורכם ועבורנו את ההערכה של המס, היתה הצעה להפוך את היטל ההשבחה הישראלי, גם כן להיטל לפי נוסחה. זאת אומרת, שזה יהיה קצת כמו ארנונה. באזור הזה – הנוסחה תהיה כך וכך. זה מצוין, לכאורה, כי זה חוסך עלויות עסקה. זה הרבה יותר זול לרשות. אבל זה פוגע ברציונאל הטהור של המס שהוא גביית שווי אמיתי. אז המס שלנו הוא מאד טהור בעניין הזה של הגביה האמיתית של הערך האמיתי. מה התכוונתי בזה שהוא בשורשו ובבסיסו חייב להיות תמיד בלתי שווה? וכאן מדובר בחוסר השוויון הבנוי פנימה בין רשות מקומית אחת לשניה, והסיבה היא כזו – היטל ההשבחה הוא מאד מקרי. הוא תלוי בהיסטוריה של אותה עיר, בגבולות, שהם הרבה פעמים מקריים באותה רשות מקומית. אם ההיסטוריה אמרה שרוב הבינוי כבר מומש, אז ההיטל יהיה נמוך. אם אותה עיר היא לא במקרה במרקם הפיננסי, בלב העין הפיננסי של המדינה, כמו תל אביב, אז הפוטנציאל לעוד מימושים במרקם בנוי יהיה יחסית קטן לעתיד הקרוב. בעיר, לעומת זאת, שיש הרבה קרקע חקלאית, כמו, למשל, הוד השרון – המס הזה יהיה בטווח של כמה שנים, 10-20 שנה, גבוה. זאת אומרת, יש אקראיות היסטורית גבולתית של פוטנציאל הבינוי בערים השונות. יתר על כן, ישנו חוסר שוויון בנוי בתוכו מבחינת ערכי הקרקע, כמובן, בערים שערך הקרקע גבוה יותר אז היטל ההשבחה, אם יש עתודות ואם יש פוטנציאל היטל השבחה – היטל ההשבחה יהיה גבוה יותר, בשעה שצרכי הציבור הם לא בהכרח גבוהים יותר.

את הדבר הזה ניתן היה לתקן על ידי חלוקה אזורית של חלק מהמס. אני לא חושבת שזה דבר שניתן לעשות. המחקרים שלי גם מראים שכשהיטל ההשבחה איננו העניין של הרשות המקומית, הגבייה איננה מיטבית. זאת אומרת, צריך פה להיות מתאם בין העניין של הרשות המקומית לבין הגבייה. יחד עם זאת, כדי לעשות צדק חלוקתי, אדוני היושב ראש, בערים העניות יש את העניין של מנהל מקרקעי ישראל על המלאי, אבל יש גם את הנושא שלגבי השטח הבנוי התקבולים מהיטל ההשבחה הם נמוכים. עלויות גביה הן אותן עלויות גביה. התקבולים בהכרח נמוכים. כאן טוב היה לו פעם השלטון המרכזי היה מתערב, אבל אני לא חושבת שזה ריאלי היום בין השאר בגלל חוסר האמון מהמהלך הקודם, ההיסטורי קצת, של מס רכוש. העניין שהשלטון המרכזי גובה או מחלק חלק מההיטל - אני לא חושבת שזה מעשי כרגע אבל זה כן צריך לעמוד על סדר היום - -

נתן מאיר:

את מתכוונת להחזר תמורת ארנונת רכוש, שהיה. כן?

רחל אלטרמן:

כן. וזה לא קוים על ידי השלטון המרכזי. יש חוסר אמון וזה מעניין שלמרות שהאנשים שפעלו במערכת הרבה מהם כבר לא פעילים, ההיסטוריה של אותו חוסר אמון שהשלטון המרכזי לא קיים את ההסכם ולא החזיר חזרה את מס הרכוש, ההיסטוריה הזו עדיין מהדהדת בזיכרון הארגוני. אז אני אומרת, בסך הכל ההיטל הזה הוא מאד מקור מצוין. פעם יהיה צריך לעשות חלוקה אזורית. זה עוד יותר מוחרף בגלל חלף ההיטל שייידון בשבוע הבא.

עכשיו אני רוצה לדבר על השינוי העיקרי שיש כיום ברפורמה הזו, גם כן לשבח אותו אבל גם לומר על השלכות אפשריות. לדעתי, טובות. אני אנסח אותן אולי בדרכים אחרות מאשר ניסחו מ"אדם, טבע ודין", ולשכת השמאים מהצד השני. השינוי העיקרי הוא הניסיון לבטל או הביטול של ערך הציפיות לגבי מקרקעין. כמובן, כמו שאמר ארז- לא נאמר מקרקעין חקלאיים, אבל ערך הציפיות הוא בעיקר כלפי מקרקעין חקלאיים, התכולה המעשית היא בעיקר כלפי מקרקעין חקלאיים. לזה יש השלכות עצומות והן לא טריביאליות. ההשלכות העצומות הן חיוביות מבחינה ציבורית. באיזו מידה חיוביות? לא רק שזה עוד מקור לעיריות, כי בזה אני לא יודעת למה עיריות שיש להן עתודות קרקע חקלאיות יותר גדולות צריכות שיהיה להן באר מים כל כך גדולה להניב הן עתק שעכשיו יהיה עוד יותר גדול, כשאינן שום מנגנון שמחלק את העושר הזה. הצד החיובי הוא משום שהתמריץ להפשרת קרקע חקלאית על ידי יזמים – גם הספקולציה וגם התמריץ להפשרה, קצת ימותן. פה יש גם כן שני צדדים. בכלל, בנושאים של מיסוי מעין זה התוצאות הן מורכבות. אני חושבת שכן ניתן היה לעשות איזה שהן סימולציות, אני אגיד לכם גם איך, אבל כרגע זה לא נעשה.

מה כאן אנחנו יודעים על קרקע חקלאית? אנחנו יודעים על קרקע חקלאית שקצב ההפשרה של קרקע חקלאית הוא יותר גדול במגזר הפרטי, הרבה יותר גדול כאשר הקרקע היא פרטית, לעומת ציבורית. חלק מזה ברור- על חלק מקרקע ציבורית שולטת המדינה, שולטת הפסיקה, בג"ץ הקרקעות וכו'. אבל אני חושבת שגם אלמלא כן, היוזמות הפרטיות הן יותר מתקתקות בשוק, ומאגר הקרקע החקלאית הפרטית באזור המרכז, כמעט ונעלם. הוא הופשר הרבה יותר מהר. כאן במס השבחה, בהיטל השבחה הרבה יותר גבוה, בפועל, ישנו קצת פחות תמריץ להסבה הזו. צריך להיות צורך הרבה יותר גדול. אז הייתי אומר שבגדול - אתם ביקשתם שיעור אחר. אתם ביקשתם שיעור של 75%, נכון? יש כבר בפועל, כאן קיים שיעור הרבה יותר גבוה מאשר בעבר. הפער הוא יותר גבוה מאשר בעבר. בפער הוא יותר גדול מאשר ב-50% - 75%. הפער השמאי הוא עכשיו הרבה יותר גדול. אז בזה אני חושבת שבסך הכל – מצד אחד יש את הרשויות המקומיות שיש להן קרקע חקלאית במחוזותיהן, בגבולות שלהן, תמריץ יותר גדול לעודד את ההפשרה. מצד שני יש ליזמים הפרטיים תמריץ יותר קטן לעודד את ההפשרה, או – לדחות, הם רוצים לדחות את ההפשרה. במאזן הזה אני מעדיפה את המצב הקיים חוץ מהצדק הטהור של המס הזה.

אורי מקלב:

איך את יכולה להגיד צדק טהור במס הזה, כשאדם שילם מס, היטל השבחה, זה בולט מאוד בשימוש חורג. הוא שילם על מכולת, על מסחרי והוא עכשיו הוסיף על זה מכבסה וזו תוספת שימוש, והוא צריך לשלם עוד פעם מס. - - - אז אי אפשר להגיד צדק. אני, עם אנשים של - - לא בא בטענות. רוצים עוד כסף – זכותם. כשאת באה מהאקדמיה ומדברת על צדק –איך זה יכול להיות שאדם צריך לשלם פעמיים מס? זה שהוא הוסיף שימוש – אבל זה גרע לו משימוש אחר, מחזירים לו כסף? הרי הוא שילם על שימושים מסוימים. עכשיו הוא משתמש למשהו אחר.

רחל אלתרמן:

אז טוב אמרת, רק על הדלתא הוא משלם.

קריאות:

-- -

אורי מקלב:

לוקחים ממנו על עצם השימוש - -

ארז קמיניץ:

יכול להיות שלקחו לו בתחילת הדרך על כל התכנית כולה. גם זה יכול לקרות.

אורי מקלב:

עצם השינוי בשימוש גורם להיטל השבחה.

רחל אלתרמן:

יכול להיות שב- fine tuning, בנקודות מסוימות, יש מקום. אני לא ראיתי שכאן יש בעיה, כי בסך הכל התוספת צריכה להיות אותו הדבר. רק בעניין של ביטול ערך הציפיות - -

אורי מקלב:

לשלם מראש זה כן צדק? יש משהו שמשלמים מראש לחמש שנים? אני חייב להגיד גם מה האזרחים מרגישים. אני נמצא כאן מהחלק של האזרח. יש הרבה שנאנקים תחת היטל ההשבחה.

רחל אלתרמן:

אז בסעיף הפטורים צריך לנסח. צריך לחשוב על דרכי פתרון.

קריאות:

היו"ר אמנון כהן:

נציגי הממשלה צריכים לעזוב לישיבה אחרת.

אוהד דנוס:

אני יכול להסביר את זה. כשאנחנו עושים היום שומה לשימוש חורג, לחמש שנים, אנחנו מחשבים את ההשבחה פר שנה, ואז אנחנו מהוונים אותה להיום בשיעור היוון של 9%, אז ברור שאותו נישום אומנם משלם על חמש שנים מראש, אבל הוא משלם סכום מופחת בהרבה, שמביא בחשבון את מחיר הכסף והריבית. זו הסיבה שזה נעשה כך.

קריאות:

היו"ר אמנון כהן:

ואם הוא אחרי שנתיים עזב את המקום?

אוהד דנוס:

אם הוא עזב אחרי שנתיים והוא השקיע כסף בלבנות את המסעדה, אז כספי היטל ההשבחה, כמה שהם כואבים, ההפסד הגדול שלו - הוא גם מקבל החזר,

רחל אלתרמן:

לשכת השמאים, צריך היה פה תסקיר כמותי. תביאו תסקיר כמותי. שימוש חורג הוא בהחלט דבר מוזר כאן.

פזית ברץ-שלמון:

אם התבקשה בקשה לשימוש חורג למשל לנכס מסוים, כדי שיהיה מותר להקים בו מסעדה. למעשה, מי שחייב זה הבעלים ומותר לעשות בנכס הזה 5 או אפילו 10 שנים שימוש כמסעדה. מישהו שכר לשנתיים ויצא? אבל הבעלים - -

היו"ר אמנון כהן:

ואם הוא רוצה מספרה, אחרי שנתיים? פתחתי מסעדה.

פזית ברץ-שלמון:

הבעלים מקבל חזרה את היתרה של מה שהוא שילם. בעיריית תל אביב הוא מקבל.

היו"ר אמנון כהן:

אני מבקש לנעול את הדיון.

רחל אלטרמן:

דבר קטן לתקן – בעניין של היתר שלא ממומש. ניתן לתבוע את ההחזר תוך 30 יום. לדעתי צריך שהרשויות המקומיות יהיה חובה עליהן ללוות את ההיתר, עם ההסבר הזה: אם לא תממשו את ההיתר תוכלו לגבות. זה עניין של שקיפות שהשלטון צריך לתת מול האזרחים.

יהודה זמרת:

רק לא לצרף את כל ההיתר, נצרף את כל הוראות החוק.

קריאה:

אבל למה את מגבילה את זה ל-30 יום?

רחל אלטרמן:

ההיתר זה לזמן קצוב, וחלק של זמן קצוב – צריך לומר, כמו שכתוב שההיתר ניתן לזמן קצוב צריך לומר שאם לא תממשו את ההיתר תהיו זכאים להיטל השבחה, אני חושבת שאם השלטון לוקח הוא גם צריך להיות שקוף ולעזור לאנשים. דרך אגב, דבר כזה של חקיקה, כל כך מורכב, ממש אין לצפות מהאדם הפשוט להתמצא בו.

היו"ר אמנון כהן:

תודה רבה.

יהודה זמרת:

אני רק בא ואומר – השיטה של ללכת ולבוא ולה - - אני מנפיק לך שלושה כרכים, לבוא ולהגיד שאני לוקח את הספר הזה, שבסוף - - - וכל אחד יקבל חבילה, ראה, זה החוק. זה לא אמיתי, זה לא יעשה את זה יותר טוב. זה חוק מורכב, במיוחד בנושא המס. בנושאים של תכנון ובניה, אתה יכול בהליכים להסביר להם. לקחת את פרק היטל השבחה ולצפות מהאדם הפשוט שיירד לכל מבוכות הסעיפים זו כנראה יומרה גדולה ולא אמיתית. זה תחום מקצועי. אפשר לבוא ולהגיד לו כמה זמן זכות ערר, וכן הלאה – את הזכויות המהותיות הדיוניות. אבל את החלטה כמה תשלם ואיך – זה נושאים מאד מקצועיים. לבוא ולהגיד שאני יכול לתת הסבר בעמוד אחד - -

קריאה:

אבל זה לא מה שרחל אלטרמן אמרה.

רחל אלטרמן:

לא, לא. רק על הזכות לקבל את ההיטל חזרה. והנה, היועצת המשפטית של עיריית תל אביב אומרת – כי זה עניין של קצת שוויון במידע. אתם אומרים שההיתר הוא לשנתיים? גם ההיטל.

לגבי שימוש חורג אני רוצה להגיד מה שאמרתי בשקט – העניין של השימוש החורג קצת חורג מהרציונל הכולל. הרציונל הכולל מדבר על השבחה שהבעלים ניהנים ממנה, וכו'. כשהיטל השבחה נולד בשנת - -

יהודה זמרת:

- - -

רחל אלטרמן:

חזקה עלי שאני יודעת. כשמס השבחה נולד היה שימוש חורג לצמיתות. כשהיטל השבחה נולד בשנת 81 ו-83 השימוש החורג היה לצמיתות. שימוש חורג ארעי חי רק מינואר 96. על כן אתם צריכים לחשוב עוד פעם. זה לא חלק מההסדר המקורי. אני גם לא יודעת איך בדיוק ניתן לשום כאשר עצם ההערכה של השימוש החורג היא בלתי ודאית. יכול להיות שתחשבו מחדש - - שמענו כאן סביב השולחן כל מיני הערות. הצעת החוק הזו לא לוותה במחקר עובדתי עם מספרים, עם סימולציות - -

יהודה זמרת:

היא לוותה בעבודה עם שמאים שאני - - אני לא אומר, אני לא רופא ואני לא מבין ברפואה - -

רחל אלטרמן:

שמאים דיברו אתכם על האפשרי. אני מדברת על ה- incidents. כמה יפסידו רשויות מקומיות אם יוותרו על השימוש החורג. שימו לב, הרציונאל של השימוש החורג הוא שצריך להיעלם. הצעד הראשון של היעלמותו היתה בתיקון 43 כשהוא הפך להיות ארעי ואחר כך פג. הצעד השני של היעלמותו הוא בתיקון הנוכחי. הרציונאל הוא שהוא ייעלם.

אתם שאלתם את השאלה מבחינה משפטית ומבחינת הכושר השמאי לשום. אני שואלת מבחינה גדולה יותר. מה יהיה האסון אם יוותרו על השימוש החורג, כאשר שמענו כאן שהשימוש החורג יש בו גם צד חוזי, יש בו גם אי ודאות מורכבת יותר, וההיטל ייגבה רטרואקטיבית כאשר השימוש הופך להיות לקבוע, ואז יהיה צורך אחורה. יכול להיות שבשימושים החורגים יהיה קצת אובדן של מיסוי, יכול להיות, כי אין לנו נתונים, אבל יכול להיות שהאובדן הזה שווה את הרעש שיש סביב השימוש החורג, במיוחד כשהמסר של החקיקה כאן הוא שהדבר הזה צריך להיות phase out. אז לא צריך, אולי, בדבר הזה, גם להשתית כאן הליך כל כך מורכב של מיסוי לדבר שאמור להיות Phase out. תחשבו על זה עוד פעם, הוא לא מתאים לכל הרציונאל של כל העסק, לא של היטל השבחה שלא אמור להיות דבר ארעי מול הקניין - -

יהודה זמרת:

גם מי ששילם על תכניות זה תכניות לתקופה קצובה. אנחנו קבענו שתכניות יכולות להתיר שימוש ל-15 שנה, ותכניות פוקעות. העובדה שיש שימושים שהם זמניים זה דבר שיהיה בטח ברפורמה, מתאים למציאות, גם.

קריאה:

הרי האנשים שטענו כאן, הם צריכים את השימוש החורג, אחרת אין להם זכות קיום. הם צריכים את זה עד שתכנית - -

רחל אלטרמן:

אני הייתי רוצה לשמוע מספרים מהשלטון המקומי. מה הבלבול מוח לעומת התקבולים משימושים חורגים. מה יהיה כאשר השימושים האלה יהיו קצת phased out.

יהודה זמרת:

אין פה בלבול מוח. המערכת עובדת. אנחנו לא מייסדים פה מערכת - -

רחל אלטרמן:

אני פשוט מגיבה למה שחבר הכנסת העיר.

אורי מקלב:

אני יכול לשאול את השמאי – אחד שהגיש שימוש למסעדה, ותכנית. שימוש חורג.

רחל אלטרמן:

וחבר הכנסת הוא ידען בענייני תכנון ובניה.

אורי מקלב:

איש פשוט, חבר כנסת פשוט ומתוך השתתפות בישיבות קיבלתי את ההשכלה שלי. זה לא הפך אותי מומחה להיטל השבחה. אנחנו חברי מועצה. אבל שמעתי מפעם לפעם אזרחים. כל הניסיון והידע שלי זה מצד האזרחים, מהצד של האזרחים שמציפים בעיה שהם לא יכולים לעמוד בה. אבל ניקח את אותו מקום של המסעדה בתל אביב שפועלת. והוא היה מגיש תכנית. תכנית זה 50 שנה. הוא היה משלם על התכנית הזו היטל השבחה כי הוא הוסיף שימוש -100 אלף שקל. וכי יעלה בדעתך שבשביל 5 שנים הוא ישלם רק 10,000 שקל? אני מבטיח לך שאנשים, על זה שהם משלמים את זה במנות של 5 שנים ו-5 שנים משלמים את זה הרבה יותר מהסכום שאמרה פרופ' אלטרמן שבמקורו השימוש החורג היה לצמיתות. זה לא היה לפרוסות-פרוסות. וזה שעכשיו הוא משלם - - כאשר בא השמאי ועושה לו שימוש לחמש שנים.

יהודה זמרת:

הוא לא היה מחויב.

רחל אלטרמן:

ברור שלא. הוא לא היה מחויב, אבל הוא היה בפועל, לצמיתות.

קריאה:

בואו נסדר את זה – מי אמור לשלם את ההיטל? בעל הנכס, לא בעל המסעדה.

יהודה זמרת:

שימוש חורג לא היה גם ביסודו, נועד לצמיתות. שימוש חורג לא נועד לצמיתות - -

קריאות:

קריאה:

ואז השוכר משלם פחות שכר דירה. זה trade off ביניהם. אנחנו רואים את זה בשוק.

יהודה זמרת:

- - - הוא לא משלם את הכל, פשוט משלם את זה בפרוסות. צריך לזכור שהוא - - הוא מתקזז מול הבעלים.

היו"ר אמנון כהן:

טוב, תתנו על זה את הדעת.

רחל אלטרמן:

הלוביסט כבר איננו, של המסעדות? רציתי להציע שאם נותנים ללוביסט אפשרות לנוכחות שיישאר עד הסוף.

קריאות:

היו"ר אמנון כהן:

תמשיכו לתת על זה את הדעת. תודה לכם על נוכחותכם, על השעות הרבות. הישיבה הבאה בשדרות.

הישיבה ננעלה בשעה 17:10.