מספר פנימי: 2196182

הכנסת העשרים וחמש

**יוזמים: חברי הכנסת** **מיכאל מלכיאלי**  
 **אוריאל בוסו**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

פ/109/25

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – שומה מתוקנת מוסכמת), התשפ"ג–2022

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| תיקון התוספת השלישית | 1. | בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965‏[[1]](#footnote-2), בתוספת השלישית – | | |
|  |  | (1) בסעיף 6(ב), בסופו יבוא "או להגיש שומה מטעמו כאמור בסעיף 14(ב1)"; | | |
|  |  | (2) בסעיף 13א, אחרי "כאמור בסעיף 5," יבוא "או בהתאם לשומה מתוקנת מוסכמת כאמור בסעיף 14(ב1)"; | | |
|  |  | (3) בסעיף 14, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא: | | |
|  |  |  | "(ב1) | (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), (ב) או (ו), חייב בהיטל השבחה החולק על שומת השבחה שנערכה לו שסכום החיוב בהיטל לפיה אינו עולה על 70,000 שקלים חדשים בעת דרישת התשלום, רשאי לפנות לוועדה המקומית בבקשה לשוב ולבחון את סכום החיוב בתוך המועדים הקבועים בסעיף קטן (א); לבקשה תצורף שומת מקרקעין שנערכה על ידי שמאי מקרקעין. |
|  |  |  |  | (2) בקשה כאמור בפסקה (1) תובא לפני שמאי מטעם הוועדה המקומית, והוא יעביר את המלצתו, בצירוף שומה, בתוך 14 ימים מהמועד שהועברה אליו הבקשה לוועדה לשומות בסכומים קטנים שחבריה הם יושב ראש הוועדה המקומית, גזבר הוועדה המקומית והיועץ המשפטי לוועדה המקומית או מי מטעמם (בסעיף קטן זה – ועדת השומות); ועדת השומות רשאית לקבוע, בתוך 21 ימים, בהחלטה מנומקת, שומה מתוקנת מוסכמת והיא תודיע למבקש על החלטתה, בצירוף שומה מתוקנת. |
|  |  |  |  | (3) החליטה ועדת השומות לקבוע שומה מתוקנת מוסכמת, תעביר את החלטתה, בצירוף השומה, לעיונו של השמאי הממשלתי הראשי; לא נתנה ועדת השומות את החלטתה במועד האמור בפסקה (2), יראו את המלצת השמאי מטעם הוועדה המקומית כהחלטת ועדת השומות, וועדת השומות תעבירה, בצירוף השומה, לעיונו של השמאי הממשלתי הראשי. |
|  |  |  |  | (4) השמאי הממשלתי הראשי רשאי להודיע, בתוך 21 ימים מיום שקיבל לעיונו את החלטת ועדת השומות בצירוף השומה, כי ההחלטה אינה מאושרת; לא הודיע השמאי הממשלתי הראשי על החלטתו בתוך תקופה זו, יראו את ההחלטה כמאושרת על ידי השמאי הממשלתי הראשי. |
|  |  |  |  | (5) לא הסכים החייב להחלטת ועדת השומות או הודיע השמאי הממשלתי הראשי כי החלטת ועדת השומות אינה מאושרת, יחולו הוראות סעיפים קטנים (א) ו־(ב), והתקופות האמורות בסעיף קטן (א) יימנו מיום שתמה התקופה האמורה בפסקה (2) או (4), לפי העניין. |
|  |  |  |  | (6) הוועדה המקומית תפרסם את החלטות ועדת השומות והשומות המתוקנות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית." |

דברי הסבר

מטרתה של הצעת חוק זו היא לאפשר לחייבים בהיטל השבחה להגיע לשומות מוסכמות עם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן – הוועדה המקומית) אם גובה החיוב הצפוי הוא נמוך יחסית.

לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965 (להלן – החוק), לאדם שנדרש לשלם היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית עומדת הזכות לערור לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה או לפנות לשמאי מכריע אם הוא סבור כי נפלה שגגה בשומה מטעם הוועדה המקומית. הליכים אלו כרוכים בהוצאות מרובות ובטרחה רבה תוך נטילת סיכון, בשל כך שגובה השומה שנקבעה עלול להאמיר. אם גובה החיוב בהיטל הוא נמוך יחסית, לרוב לא משתלם לחייב לנקוט הליכים אלו גם אם לדעתו נפלה טעות בשומה.

לשם הסרת חסם זה מוצע לקבוע כי אם סכום השומה מטעם הוועדה המקומית אינו עולה על 70,000 שקלים חדשים, החייב יהיה רשאי להגיש שומה מטעמו באמצעות שמאי מקרקעין. כדי למנוע הימשכות של ההליכים מוצע לקבוע תקופות קצרות שבהן יבחן שמאי מטעם הוועדה המקומית את הבקשה וועדה לשומות בסכומים קטנים מטעם הוועדה המקומית (להלן – ועדת השומות) תדון בהמלצתו, בתוך 14 ימים ו־21 ימים, בהתאמה. לאחר מכן תועבר הבקשה לעיונו של השמאי הממשלתי הראשי, בין שנדונה בוועדת השומות ובין שלא נדונה. גם החלטת השמאי הממשלתי הראשי תינתן בתוך תקופה קצובה (21 ימים), ואחריה יראו את הבקשה לשומה מתוקנת כמאושרת.

חייב שבקשתו נדחתה יהיה רשאי לערור או לבקש מינוי שמאי מכריע, כפי שהוא זכאי לפעול כיום לפי החוק.

נוכח החשש מפני עריכת הסכמים בלתי ראויים והפעלת לחצים על הוועדה המקומית מוצע לקבוע מנגנוני בקרה: הרכב ועדת השומות שתדון בבקשות לשומות מתוקנות יכלול את יושב ראש הוועדה המקומית, היועץ המשפטי לוועדה המקומית וגזבר הוועדה המקומית; כל השומות המתוקנות כאמור יועברו לעיון השמאי הממשלתי הראשי, והוא יהיה רשאי שלא לאשרן; השומות המתוקנות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה המקומית.

הצעת חוק זהה הונחה על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חבר הכנסת מיכאל מלכיאלי (פ/275/24) ולפיכך הצעת חוק זו לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

--------------------------------

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים

והונחה על שולחן הכנסת ביום

י"ח בכסלו התשפ"ג (12.12.2022)

1. ס"ח התשכ"ה, עמ' 307. [↑](#footnote-ref-2)