



15.9.11

לכבוד,  
**יו"ר וחברי הועדה המשותפת לפנים וכלכלה**

חבר/ת כנסת נכבד/ה,

**הנדון: הערות לחלק ו' - פרק א' להצעת חוק התכנון והבניה, התש"ע-2010**

להלן הערות לשכת שמאי המקרקעין בישראל, הגוף הגדול היציג של שמאי המקרקעין במדינת ישראל, לפרק  
בנדון:

1. לסעיף 397 - להגדרת "היום הקובע" - הקביעה הרירותית לגבי תקופה של 6 חודשים אינה ברורה.

להגדרת "קרקע גובלת" – אנו סבורים כי האיזון הראוי ביחס להגדרה זו נעשה בפסק דין ויטנר<sup>1</sup> וכי יש לאמץ איזון זה בתזכיר החוק. ההגדרה המצמצמת של התזכיר, דורשת השקה פיסית ממשית של הנכס הנפגע לתוכנית הפוגעת ותביא בהכרח לתוצאות שרירותיות ואבסורדיות בדרך של איון זכות התביעה של בעלי נכסים רבים, לרוב בתי מגורים, אשר חזיתם אינה בהכרח משיקה לתוכנית הפוגעת בשל גבילותה בדרך או שביל צר. אנו מציעים על כן, כי להגדרת "קרקע גובלת" יתווספו מקרים בהם ההשקה בין התכנית למקרקעין מופרעת על ידי שטח פתוח צר או כביש צר. כמו כן, אנו סבורים כי יש להוסיף הבהרה כי הסעיף איננו מאיין את זכות התביעה לגבי יתר המקרקעין – לא רק הבנוי עליהם.

להגדרת "תכנית" –אנו סבורים כי פרק זה צריך לחול על כל תכנית, כך שכל תכנית עשויה להיות תכנית פוגעת שמקימה עילת תביעה. לפיכך, אנו מציעים להוריד הגדרה זו מסעיף ההגדרות בפרק.

2. לסעיף 398 - (א) - מוצע להחליף בין סעיף (א) לסעיף (ב) כדי שההגדרה תבוא לפני ההוראה לפיצוי. כללי: בפרק זה, בכל מקום בו נכתב קרקע צריך להוסיף "או מקרקעין" ולשנות את המשך הסעיפים בהתאם.

יש להוסיף בפרק א' "הגדרות" הגדרת "מקרקעין" – קרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע" או להפנות לחוק המקרקעין לעניין זה.

(ב) – אנו סבורים כי אין לקבוע רשימה סגורה של מקרים, מאחר וקיים חשש כי לא תענה לכל המקרים האפשריים.

לדוגמא: איסור הבניה או השימוש בקרקע או הגבלתם לצמיתות או לשעה. הגבלת דרכי השימוש במקרקעין.

כמו כן, ראוי לאפשר לשר להוסיף לרשימה זו נושאים נוספים שיירשמו.

<sup>1</sup> עע"מ 2775/01 שרגא ויטנר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים" ואח', פ"ד ס(2), 230.



-2-

3. לסעיף 399 - (א) - מוצע להעביר את סעיף (ד) במקום סעיף (א) כדי שההגדרה תבוא לפני ההוראה לפיצוי.  
(ב) הוראת הסעיף אינה מידתית ויש בה כדי לנטרל את מירב התביעות בגין פגיעתה של תכנית בקרקע גובלת.  
יתרה מכך, הדבר עלול לגרום לוועדות התכנון לעיכוב בהכנת תוכניות חדשות עד לחלוף תקופת ההתיישנות שמבקש סעיף זה לקבוע, שלא בצדק.  
ההתיישנות צריכה להיות ביחס לתוכנית עצמה ולא לתוכניות אחרות.
- (ג) - הסייג שקובע הסעיף ראוי, אך איננו סבורים כי יש לקבוע רף שרירותי של עשרה אחוזים, אלא לשקול כל מקרה לגופו.  
בהמשך למגמת הפסיקה והחקיקה העדכנית, המשתקפת גם בתיקון לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (להלן: "פקודת הקרקעות"), ראוי לפצות מראשית הפגיעה, בדומה לפיצוי מהמ"ר הראשון.  
מדוע יישא בעל הקרקע הנפגעת בנטל הפגיעה? הרשות, הנהנת מן הפגיעה היא שצריכה לשאת בכך, בעצמה או באמצעות אחרים (כתבי שיפוי).
- (ד) - יש להוריד את הביטוי "על אופן הבניה או השימוש בה" ובמקום זאת לכתוב "שווי המקרקעין".  
בנוסף, גם הרשימה הסגורה בסייפת סעיף זה בעייתית ותצריך התדיינות מיותרות בוועדות הערר ובתי המשפט.
4. לסעיף 400 - (א) - ראה הערתנו בסעיף 397 לעיל להגדרת "היום הקובע".  
(ב) - ראוי לבטל סעיף זה, היורד לשורשו של שיקול הדעת המקצועי של שמאי המקרקעין האמור לבחון כל מקרה לגופו, ואינו חזאי או נביא הצופה פני עתיד!  
גם אם לא הוגשה תוכנית, ראוי שבעל הזכויות בקרקע הנפגעת יפוצה שכן השוק שיקלל את שווייה במצבה הנתון.  
הסעיף בניסוחו הנוכחי פוגע בקניין ובכללי הצדק הטבעי וראוי לשנותו.  
ברמה השמאית – קיים כאן פתח לוויכוחים אין סופיים (האם למרחב התכנון מאפיינים דומים) ולהזדקקות לחוש נבואי (בתוך כמה זמן צפויה להתאשר באותו מקום תכנית).  
הדבר יביא בהכרח לעיוות וקיפוח בתוצאה המתקבלת וזאת, במקום המנגנון הידוע, המקובל והמקצועי של בדיקת עסקאות השוואה וניתוחן ברמה השמאית.  
ברמה המשפטית – כיצד יחושב לאותו בעל קרקע תשלום מס הרכישה, בהתאם למחיר ששילם או לנוסחה המעוותת הנ"ל.
- (ה) - אין בסעיף התייחסות לתשלומי איזון ככל ששולמו. האם יש לגלמם או לא?



5. לסעיף 401 - (2) – אנו סבורים כי הפיצוי הראוי בגין פגיעה בקרקע, הוא שווי הפגיעה ולא עלות הכשרת הקרקע למטרת השימוש שנערך בה.
- מדובר בנושא המצוי בשיקול דעתו המקצועי של שמאי המקרקעין ועל כן, אנו סבורים כי אין להסדיר את העניין בחקיקה ראשית, אלא להותירו לבחינת השמאי אשר נערכת, בכל מקרה לגופו.
- (3) - שימוש בקרקע או הימנעות משימוש כאמור, אינו מעלה או מוריד משוויה. הפיצוי ראוי שיעמיד את בעל הזכות בקרקע במקום בו היה טרם התרחשה הפגיעה בקניינו. יתרה מכך, קיימים מצבים בהם לא נעשה שימוש בקרקע לפרקי זמן מסיבות רבות, אולם פגיעה יכולה להתרחש.
6. לסעיף 402 - (א) - ראוי לבטל סעיף זה המבקש לעגן בחוק עינוי דין של 5 שנים לבעל זכות בקרקע נפגעת. הסעיף מבקש לעגן רכיב חמור יותר מציפיות - רכיב "נבואות" לעתיד לבוא ב-5 השנים הקרובות. המצב עלול לגרום להכנת תוכניות יתר, רק על מנת למנוע מתן פיצוי ולא כלכלי צעדים כראוי נוכח אפשרות "מקצה התיקונים". על הרשות לפצות את הנפגע ולחייבו בהיטל השבחה במקרה בו תושבח הקרקע בעתיד. יתרה מכך, בגין פרק הזמן שבין אישור התוכנית הפוגעת לבין התוכנית המתקנת, ודאי שמגיע לבעל הזכויות בקרקע הנפגעת פיצוי בגין פגיעות שנגרמו בתקופת תחולתה של התכנית הפוגעת (יתכן אף שבפרק זמן זה מכר את הקרקע, שיעבדה וכיו"ב).
7. לסעיף 403 - (א) - ראוי כי הרשות הנהנית תפצה בגין כל פגיעה במקרקעין של אדם בהתאם לחוקי היסוד - קטנה כגדולה.
- למצער, ראוי כי החוק ינקוט לשון וודאית ויגדיר מהי "פגיעה של מה בכך", על מנת לייתר התדיינויות מיותרות בבית-המשפט.
- (ב) - במקרה של אתר לשימור, ההוראה אינה מידתית כלל.
- לא זו בלבד שערך הקניין נפגע ובגין הפגיעה לא ניתן פיצוי, אלא שבעלי הנכס מחויב להוציא כספים מכיסו לקיום תנאים ודרישות מקדמיות כתנאי להגשת תביעתו.
- זאת ועוד, לעיתים כרוכות מטלות השימור בעלויות גבוהות ביותר, כשאינן ביטחון כי יביאו לעלייה בשווי הנכס.
- דבר זה מהווה תמריץ לבעל הנכס למוכרו במחיר נמוך המשקף את עלות ביצוע מטלות השימור, ובתוך כך, ניטלת ממנו זכות תביעת הפיצוי, העוברת לרוכש הנכס, לכשיבצען, כמטבע עובר לסוחר.
- במידה וההיגיון בהוראה זו הינו לוודא קיום המטלה, ניתן להחתים את מקבל הפיצוי על כתב התחייבות לבצעה תוך פרק זמן נקוב ולציין את דבר ההתחייבות בפנקס רישום המקרקעין על מנת לוודא שרוכש פוטנציאלי של המקרקעין יהא כפוף להתחייבות זו.



8. לסעיף 404 - (ז) - הסעיף מאיין למעשה את זכות התביעה בגין תכניות בהן הוראות פקיעה. על-כן מוצע להוסיף בסיפא של הסעיף שלעניין תכניות אלה תהיה חובה על הועדה המקומית לתכנון ולבניה לפרסם הודעה על מתן תוקף לתכנית, וזאת מייד עם התקיימות התנאים, ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד התקיימותם. לעניין זה, המועד הקובע יהיה מועד הפרסום.
9. לסעיף 405 - (א) - ראוי להאריך את תקופת התיישנות ל-7 שנים ממועד פרסום התוכנית, הוא הדין ביחס לכל תביעה נזיקית לפיצוי.  
יתרה מכך, לא כל אזרח מודע ונחשף לפרסום תוכנית ועל כן עלול לאחר את המועד. באיזון הראוי בין הארכת טווח אי הודאות מבחינת הרשות לבין ההגנה על זכות הקניין של האזרח - ראוי להעדיף את האחרונה.  
(ב) - ראה הערתנו לעיל.  
(ג) - ראה הערתנו לעיל.
10. לסעיף 408 - (א) - מוצע להוסיף בסיפא "באמצעות שומת מקרקעין שנערכה עבורה". שאחרת לא ברור כיצד ייקבע הסכום.
11. לסעיף 409 - ראה הערתנו לסעיף 402 לעיל.
12. לסעיף 411 - מוצע כי האמור בסעיף יתאפשר בכפוף להגשת חוות דעת שמאיות מטעם הצדדים, כקבוע בתיקון 84 לחוק הקיים.
13. לסעיף 410 (ג) מוצע להעניק שיקול דעת לועדת הערר לעניין סעיף זה.
14. לסעיף 414 - (ד) יש לקבוע את המועד להגשת כתב התשובה.
15. לסעיף 417 - (ב) לסכום הפיצוי יש להוסיף ריבית כחוק, שתחושב ממועד הפגיעה.

הנני לרשותך למתן כל הבהרה, ככל שיידרש הדבר, ואודה עבור זימוננו לכל צוות אשר ייקח חלק במלאת תיקון החוק נשוא התזכיר על מנת שנוכל לתרום מניסיוננו ומומחיותנו, או לפגישה לשם הצגת עמדת הלשכה.

**בכבוד רב,**

**אוהד דנוס, שמאי מקרקעין**  
**יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל**