



25.9.11

לכבוד,  
יו"ר וחברי הועדה המשותפת לפנינים וכלכלה

חבר/ת כנסת נכבד/ה,

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

להלן הערות לשכת שמאי המקרקעין בישראל, הגוף הגדול והיציג של שמאי המקרקעין במדינת ישראל, לפרקים  
בנדון.

כללי – תשומת הלב לכך שגם בפרק זה ההתייחסות היא לקרקע בלבד ולא למקרקעין.

1. לסעיף 418 - להגדרת "היום הקובע" – (1) (ב) - אין מקום להגדרת מועד קובע שונה באם הוגשה בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה, במקרה בו הבקשה נדחית ומתקבל היתר עפ"י התוכנית בלא הקלות.
- (4) – בתכנית איחוד וחלוקה היום הקובע צריך להיות כפי הקובע בסעיף 418 (3), למעט מקרה בו תשלומי האיזון מהווים 50% לפחות מכלל הזכויות המוקצות.
2. לסעיף 419 - (ב) - ראוי לאחד את הדיווחים באופן שהדיווח למס השבח יועבר אוטומטית גם לרשות המקומית, בכפוף להכפפתה לחובת הסודיות החלה על עובדי מס שבח. הדבר ייעל את אופן הדיווח ויסייע לשקיפות.
- (4)ז) – הוראות סעיף זה עשויות להביא לכשל שוק ועל כן מוצע לבטלו. על רוכש קרקע ביעוד מסוים לדעת שלכשיחויב בהיטל השבחה, החיוב יהיה על פי תכנית קודמת לזו שעל פיה רכש את הקרקע וזאת, למועד לא ידוע בעתיד ולזכויות שאינן ידועות.
3. לסעיף 421 - (ד) - שווי חלקו היחסי של כל שותף בקרקע אינו נקבע רק בהתאם לשטח הקרקע אלא הינו נגזרת של פרמטרים שונים נוספים כגון מיקום, בניה קיימת, מועד רכישה וכיו"ב נושאים שאין הסעיף נותן להם מענה. מוצע לנסח את הסעיף כך שבסיפא של הסעיף במקום "בקרקע" יירשם "בהשבחה".
4. לסעיף 422 - (ג) – סעיף זה אינו מתייחס למקרים בהם החוכר בממ"י אינו נהנה מתוספת הזכויות על-פי חוזה החכירה.



5. לסעיף 424 - (א)1 – ראה האמור בס"ק 419(4)ז) לעיל. כמו כן, הוראת הסעיף סותרת את האמור בסעיף 434 (ב).
- (א)3 - ראוי לבטל את הסעיף באשר הינו גורם לכפל תשלום, או למצער - לקזז את עודף התשלום בגין קבלת ההיתר במקרה של אישור תוכנית טרם תום תקופת ההיתר. קיים חשש כי הסעיף, בנוסחו הנוכחי, יביא לעלייה דרמטית במחירי הדירות.
- (ב) - ראה הערתנו לסעיף 400(ב) לעיל ביחס ל-20 השנים. בנוסף, יש להותיר לשיקול דעת השמאי את בחינת שווי המגרש הספציפי לגופו.
6. לסעיף 425 - (ב) - יש להביא בחשבון גם תשלומי איזון, ככל שנקבעו.
7. לסעיף 428 - (ג) - מדובר בהתערבות בשיקול דעת השמאי. בנוסף, יש להעיר לעניין היגיון הסעיף, כי ישנן התאמות רבות שנדרשות שאינן עפ"י החוק (לא יתכן כי הסבת מחסן למשרד תסתכם בדרישות כיבוי אש). פועל יוצא של הסעיף הינו הטלת היטל השבחה על הוצאות.
8. לסעיף 430 - (2) - הוראת הסעיף אינה מבטאת את שינויי שווי השוק בין המועד שבו שולמו הפיצויים ובין התוכנית החדשה. שווי הקרקע ראוי שייקבע בשומת מקרקעין.
9. לסעיף 432 - (ב) - ראוי שהזיכוי יהיה לפי שווי ההשבחה ולא לפי השטח. לכך יש להוסיף ריבית כחוק.
10. לסעיף 431 - יש לסייג את האמור בסעיף במקרה בו שולם היטל השבחה בגין שימוש שלא הותר בעבר עפ"י התוכנית אולם כעת הוא מותר או על שימוש שאינו מיטבי, על מנת למנוע כפל מיסוי בגין אותו שימוש.
11. לסעיף 433 - ראוי לשקול את נוסחו הקטגורי את הסעיף נוכח מורכבות סוגיית ה"בניה שלא כדין" שיכולה להיות חריגה בשטח הבניה, סגירת מרפסת, הוספת פרגולה וכיו"ב. ראוי להותיר את שאלת ההתחשבות בבניה הבלתי חוקית לשיקול דעתו המקצועי של שמאי המקרקעין אשר יביא בחשבון את היקפה ומהותה של בניה זו ובאם הינה מפחיתה מערך הנכס (נוכח הצורך בהריסתה לדוגמא) או מעלה את ערכו (באם הינה תואמת תוכנית מתאר וניתן להכשירה ע"י הוצאת היתר בניה).
12. לסעיף 436 - (ב) – מוצע כי על ההסכם תחול חובת סודיות.
13. לסעיף 443 - יש לסייג את האמור בסעיף ביחס להליכים הנדונים. אם בחר החייב למצות הליכי הערעור על החיוב, אין לחייבו בריבית, אותה יש להגדיר, בגין התקופה בה מתנהלים ההליכים ועד למועד התשלום העדכני. בנוסף, יש להחיל את הסעיף באופן סימטרי גם על הרשות במקרה בו זכאי החייב להחזר בגין תשלום עודף<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> ערר 157/07 גולדשטיין אברהם ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה



לחלק ו' פרק ג' : שמאי מכריע ושמאי מייעץ לעניין פיצוי בשל תכנית פוגעת והיטל השבחה, ופסיקת הוצאות;

14. כללי- תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ביטל את הליך ההידברות אשר היה קיים בין האזרח לרשות המקומית, לצורך הגעה להסכמה ביחס לשומות היטל השבחה. כהוראת מעבר הותקן צו התכנון והבניה (דחיית מועד תחילתו של חוק), התשס"ט-2009, אשר אפשר הגעה לשומות מוסכמות, כאמור, עד לסכום של 50,000 ₪ (להלן: "הצו"). תוקפו של הצו פקע ביום 1.1.2010. הליך זה אפשר גביית היטל השבחה בהסכמה בלא להידרש להליכים מעין שיפוטיים, להשחתת משאבי זמן וכסף וגביית היטל מהירה ויעילה. לביטול אין אח ורע בחוקי המס במדינת ישראל, המאפשרים כולם הידברות עם נישומים כאמור. לאחר אישור תיקון 84, וביתר שאת לאחר פקיעת הצו, אזרחים רבים לא ממצים זכותם להשיג על שומות השבחה, מאחר וההוצאות הכרוכות בהליכי הערר, צפויות לעיתים, לעלות על סכום התשלום שעשוי להיחסך באמצעותם. כך למשל, כיום קיימות שומות רבות, אשר לא כדאי לערער עליהן אף אם הנישום משוכנע כי בטעות יסודן. לדוגמה: נישום המערער על שומות בהיקף נמוך, גם אם סבור הוא שהשומה מוטעית יצא לרוב בהפסד, שכן ניהול ההליך מחייב תשלומי שכ"ט למספר אנשי מקצוע (שמאי מכריע, שמאי מטעמו ועו"ד) וזאת, בנוסף לביטול זמן ואי וודאות באשר לתוצאות ההליך. על-כן, במקרים רבים בוחר הנישום להימנע מהאמור לעיל, ולא לערער על השומה כלל. מצב עניינים לא רצוי זה קיים גם בשומות השבחה בסכומים גבוהים יותר, אפילו ביתר שאת. אם ההפרש בין הגובה המוערך של ההיטל (על-ידי שמאי הועדה המקומית) לבין השווי המשוער על ידי הנישום הינו נמוך יחסית, הרי ששכ"ט השמאי המכריע לבדו (מעבר להוצאות נוספות ושיקולי הזמן וההתדיינות שצוינו לעיל), שאיננו נגזר מההפרש שבין ההערכות אלא מההשבחה במלואה, יהיה גבוה מאוד ביחס לאותו הפרש. דווקא במקרים אלה, מנגנון שומה מוסכמת יכול היה להוות את הפתרון המושלם – והיחיד, יש לציין, לפתרון העניין. עמדת הלשכה היא שלאחר כשנתיים וחצי מכניסתו לתוקף של תיקון 84, יש מקום להחזיר את הליך השומה המוסכמת. על האופן שבו תיושם הצעתנו ראוי לקיים דיון פרטני.

הנני לרשותך למתן כל הבהרה, ככל שיידרש הדבר, ואודה עבור זימונו לכל צוות אשר ייקח חלק במליאת תיקון החוק נשוא התזכיר על מנת שנוכל לתרום מניסיונו ומומחיותו, או לפגישה לשם הצגת עמדת הלשכה.

**בכבוד רב,**

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