



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

23.10.11

לכבוד,
יו"ר וחברי הועדה המשותפת לפנים וכלכלה

חבר/ת כנסת נכבד/ה,

הנדון: הערות לחלק ז' - להצעת חוק התכנון והבניה, התש"ע-2010

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

כללי – גם בפרק זה ההתייחסות היא לקרקע בלבד ולא למקרקעין.

1. לסעיף 465 - (ד)1 - מבחן יכולת השימוש בידי בעל הקרקע אינו רלבנטי.
די ביעוד הקרקע בתוכנית כדי ליתן לבעל הקרקע זכות לדרוש הפקעתה.
2. לסעיף 466 - (4) - למען השקיפות ראוי לציין את מטרת ההפקעה בהודעה אישית לנפקע ולא בדרך של הפניה. גם כך אין הפרסום גלוי ונהיר לכל אזרח מן השורה ועל כן ראוי לפשטו ולא לסרבלו.
(6)ב - לא ראוי לסייג את סמכות ביהמ"ש.
למצער, יש ליתן בידו סמכות בגין פגם שנפל עפ"י הוראות חוק זה ולא הוראות פקודת הקרקעות. כמו כן, מוצע למחוק בסייפת הסעיף את המילים "לפי פקודת הקרקעות".
(6)ג - מוצע כי במקום "שנבנה כדין" יבוא הניסוח "**שבעיקרו** נבנה כדין" למניעת פיצוי במקרים בהם סטייה זניחה ובלתי ידועה מההיתר (דוגמת פרגולה) תאיין את מטרת הסעיף.
3. לסעיף 467 - (2) - יש למחוק את הציפייה לאישורה של תוכנית ב-20 השנים הבאות. ראה הערתנו לסעיף 400 לעיל, ביחס להתערבות בשיקול דעתו המקצועי של שמאי המקרקעין. נוסח הסעיף עומד בסתירה לעיקרון לפיו הנפקע צריך לקבל פיצוי שיאפשר לו לרכוש מקרקעין זהים או דומים לאלה שהופקעו.
(3) - יש להבהיר כי במקרה בו חלק מהבניה או השימוש לא היה כדין, לא יובא בחשבון אך חלק זה ולא כל השימוש או הבניה, לרבות זו שכדין.

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

-2-

4. לסעיף 468 (ג) - ראוי ליתן לכל בעל זכות את הבחירה בערכאה המתאימה לו ולא להגבילו עקב פניית שכנו לערכאה שונה. ממילא כל קרקע שונה והפיצוי, הנגזר מאופייה ומאפיינה - שונה אף הוא.
לא ברור רציונל הסעיף (הגם שהוא נקבע לאחרונה גם בפקודת הקרקעות).
5. לסעיף 470 - (ג)2 - ראוי לבטל את הסעיף בגין התערבותו בשיקול דעת מקצועי של שמאי המקרקעין. ראה הערתנו לסעיף 400 לעיל ביחס לציפייה לאישור תוכנית ב-20 השנים הבאות.
(ה) - לא ראוי להתנות הליך ערעור לבירור מחלוקת בתשלום בפועל.
(ו)2 - לא ברורה מטרת הסנקציה העונשית בתקופת השהייה של שנתיים במקרה בו לא עלה בידו של בעל הזכות, בסופו של דבר, לרכוש מחדש את הקרקע.
(ז)1 - ראוי לאפשר גם לפחות מרבע בעלי הזכויות באם הינם רוכשים את כל הקרקע.

לחלק ח': שמאים מכריעים וחוקרים

6. לסעיף 474 - (א)4 - ראוי כי יומלצו שני הנציגים שיכהנו ולא ארבעה מתוכם יבחרו שניים - הוא הדין ביחס להמלצת ארגון הקבלנים.
7. לסעיף 488 - יש להוסיף את שמאי המקרקעין ככשירים לשמש כחוקרים, במיוחד בנושאים להם השלכות כלכליות, כדוגמת התנגדויות לתוכניות איחוד וחלוקה.

הנני לרשותך למתן כל הבהרה, ככל שיידרש הדבר, ואודה עבור זימוננו לכל צוות אשר ייקח חלק במליאת 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

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419