



DATE: 22/06/2008 : תאריך:  
REF: 20/2008 : סימנו:

לכבוד

חה"כ מר אופיר פינס - פז  
יו"ר ועדת הפנים ואיכות הסביבה  
משכן הכנסת  
ירושלים

[pinespaz@knesset.gov.il](mailto:pinespaz@knesset.gov.il) דוא"ל

נכבדי,

**הנדון: הערות לשכת שמאי מקרקעין בישראל לנוסח הצעת חוק  
התכנון והבניה (תיקון מס' 83), התשס"ח-2008**

בפתח דברי אבקש לתמוך ידי ביזמה חקיקתית מבורכת זו לתיקון העיוות הקיים במנגנון השמאי המכריע.  
עם זאת, ברצוני להצביע על מספר כשלים שנפלו בהצעת החוק, כדלהלן:

**1. הוצאת שמאי המקרקעין מהרכב חברי הועדה -**

הקביעה, בהוראת סעיף 2 להצעת החוק, בדבר הוצאת שמאי המקרקעין מהרכב ועדת הערר אינה ראויה. עיקר תפקידה של ועדת הערר, לדון בהחלטות הנוגעות לנושאים שמאיים מובהקים - היטלי השבחה והחלטות הנוגעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה - קרי, בחינת שומות אשר נערכו על-ידי שמאי מקרקעין. קיום תפקיד זה לא יכול להתקיים בהעדרו של איש מקצוע לענין זה בין חברי הועדה - קרי, שמאי המקרקעין.

הוצאת שמאי המקרקעין, לו הכלים המקצועיים, המומחיות והנסיון בעריכת שומות, ובחינתן, מהרכב הועדה יפגע בהכרח בהחלטותיה. לא בכדי מוצע בהצעת חוק זו מנגנון שמאי מקרקעין אשר יכריע בענינים המוזכרים לעיל. הרציונל לפיו נסיונו ומומחיותו של שמאי המקרקעין יסייעו בקבלת החלטה ראויה ונכונה במחלוקת בין צדדים, וההבנה כי בפועל זו האופציה המקובלת והמועדפת על צדדים לפתרון מחלוקתם, יפה גם להחלטות שעד להחלטה הסופית.

קיומו של שמאי המקרקעין בהרכב הועדה הוא המאפשר קבלת החלטות מושכלות אשר יקצרו את ההליך וימנעו הגשת ערעורים מיותרים ובכך יהא כדי לחסוך בזמן ובכסף של שני הצדדים. יתרה מכך,

באינטרנט [WWW.LANDVALUE.ORG.IL](http://WWW.LANDVALUE.ORG.IL) E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il)

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

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

קיומו של איש המקצוע בהרכב הועדה יסייע בקבלת ההחלטה אצל הצדדים מתוך המחשבה כי הפרמטרים הנכונים נבחנו ונשקלו על-ידי איש מקצוע שמומחיותו בכך.

גם ההסבר בהצעת החוק להוראת סעיף זה אינו ברור כלל ועיקר: "אין זה ראוי כי בין חבריה יהיה שמאי מקרקעין". עוד לא יבשה הדיו מתיקון מס' 76 לשנת 2006 ורק לאחרונה מונתה שמאית מקרקעין באחת הועדות.

לא ניתן כל נימוק ענייני לפגיעה קשה זו בחופש העיסוק בהוצאת איש מקצוע היושב בוועדה - זו או כל ועדה אחרת. ומה לענין ועדות אחרות? ועדה לפי חוק מיסוי מקרקעין? אחד ההסברים היה, כי לא יתכן ששמאי היושב בוועדת ערר יבקר סוגיות בשמאות מקרקעין. מדוע אין פגם בשופט הדן בערעור על החלטת שופט אחר? נהפוך הוא. הדבר מתבקש מהליך תקין ויעיל. כך גם לא ניתן כל הסבר מדוע ראוי כי איש מנהל עסקים או רואה חשבון, הנעדרים כישורים, ידע ונסיון לבחינת שומת מקרקעין, ישבו בוועדה תחת שמאי המקרקעין - האינסטנציה המקצועית לענין זה.

## 2. איסור על קיום הסכמי שומת השבחה -

הקביעה, בהוראת סעיף 6(3) להצעת החוק, בדבר איסור על קיום הסכמי שומת השבחה, אינה ראויה אף היא. התועלת בקיומם של הסכמים אלה רבה היא - אי קיום הליכי סרק ויצירת עומס (בעיקר במקרים בהם גובה השומה נמוך ביותר), אי בזבוז משאבי זמן וכסף יקרים - של האזרח, כמו גם של הרשות, גביית סכום המס באופן יעיל ומהיר ועוד. מנגד, החסרון בקיום ההסכמים - אפסי.

לא יתכן כי חוק זה יהא חריג בנוף החקיקה המיסויית בכללה, ואת שהותר בה - הגעת הצדדים להסכמה ביחס למס המוטל על הנישום, נאסר כאן בענין מיסויי אף הוא. אם אכן, הרציונל בבסיס הוראת סעיף זה הינה, כמפורט בדברי ההסבר להצעת החוק, בחשש מפני עריכת הסכמים בלתי ראויים תוך הפעלת לחצים כבדים על הצדדים - אזי הפתרון היחיד הנכון הינו פיקוח ראוי. לא יתכן כי חשש זה יאיין כליל כלי אשר השימוש הנרחב בו בפועל מלמד בהכרח כי נכון הוא לצדדים. אם בחרו הצדדים לבוא במשא ומתן ולהגיע כדי הסכמה, סביר כי נכון הדבר לצדדים וכי נשקלו על-ידם שיקולים מקצועיים וענייניים. על הטוען אחרת להוכיח זאת. אם קיים חשש כי הסכם מסויים אינו ראוי - פתוחה הדרך המשפטית בפני הטוען זאת להתנגד להסכם זה, היא דרך המלך למניעת הסכמים והסדרים אחרים בלתי ראויים (הסכמי פשרה וכיו"ב).

הגבלה על חופש ההתקשרות של הפרט ראוי כי תעשה בצמצום רב במקרים מתאימים אשר זה שלפננו אינו נמנה עליהם.

## 3. היעדר קיומן של הוראות מעבר -

הצעת החוק שותקת ביחס להוראות מעבר לתחולתה (זאת בנוסף לתקנות בדבר דרכי מינוי השמאי המכריע, שכרו וסדרי הדין בדיון לפניו - אשר כניסת הצעת החוק לתוקפה מותנית בהתקנתן). בהיעדר

אמירה מפורשת, לא ברו מה יהא המצב החוקי לאחר קבלת הצעת החוק. אי קביעת הסדר ביניים לפרק זמן במהלכו ייקלט החוק עלולה להביא אף לפסילתו.

יפים לענין זה דברי השופט דורנר בבג"ץ 5936/97 ד"ר אורן לם נ' מר בן ציון דל מנכ"ל משרד החינוך התרבות והספורט, פ"ד נג(4) 673, 687 - מאגר נבו :

**"קביעתן של הוראות מעבר מתבקשת מן הצורך להתחשב באינטרס ההסתמכות, שהוא אינטרס לגיטימי של הפרט, שההגנה עליו עומדת ביסודם של דינים מספר מתחומי המשפט החוקתי והמינהלי. ראו ד' ברק-ארז "הגנת ההסתמכות במשפט המנהלי" [22]. חובתן של רשויות שלטוניות להתחשב בהסתמכות, ובמידת-מה גם בצפייה, ולקבוע הוראות מעבר מקום שבו הוראות אלה דרושות באופן סביר להגנה עליהן, מעוגנת בין השאר בדיני ההגיינות, השתק, הסבירות והמידתיות. ראו בג"ץ 2832/96 בנאי נ' המועצה הארצית של לשכת עורכי הדין (להלן - בג"ץ בנאי [12]), בעמ' 594. מקום שבו נורמה שלטונית פוגעת בחופש העיסוק (או באחת הזכויות הקבועות בחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו), ישנן משמעות וחשיבות מיוחדות לעיגונה של החובה לקבוע הוראות מעבר לתחילתה בדרישת המידתיות. עמד על כך השופט זמיר בבג"ץ בנאי הנ"ל [12], שבו נתקבלה עתירה כנגד החלטה שפגעה בחופש העיסוק בלא הוראות מעבר, בציינו בעמ' 603:**

"התחולה המיידית [של החלטה], בהתחשב בצורך ובתוצאה הצפויה, מהווה פגיעה במידה שמעבר לנדרש. במיוחד כך משום שמדובר בפגיעה בחופש העיסוק, שחוק-יסוד: חופש העיסוק מצווה (בסעיף 4) שלא לפגוע בו, אלא, בין היתר, במידה שאינה עולה על הנדרש."

**החובה להימנע מפגיעה בחופש העיסוק בלא לקבוע הוראות מעבר ראויות היא אפוא חובה חוקתית. גם הכנסת עצמה כפופה לה בחוקקה חוקים".**

סיכומם של דברים, על הצעת החוק ליתן מענה לשני פרמטרים עיקריים :

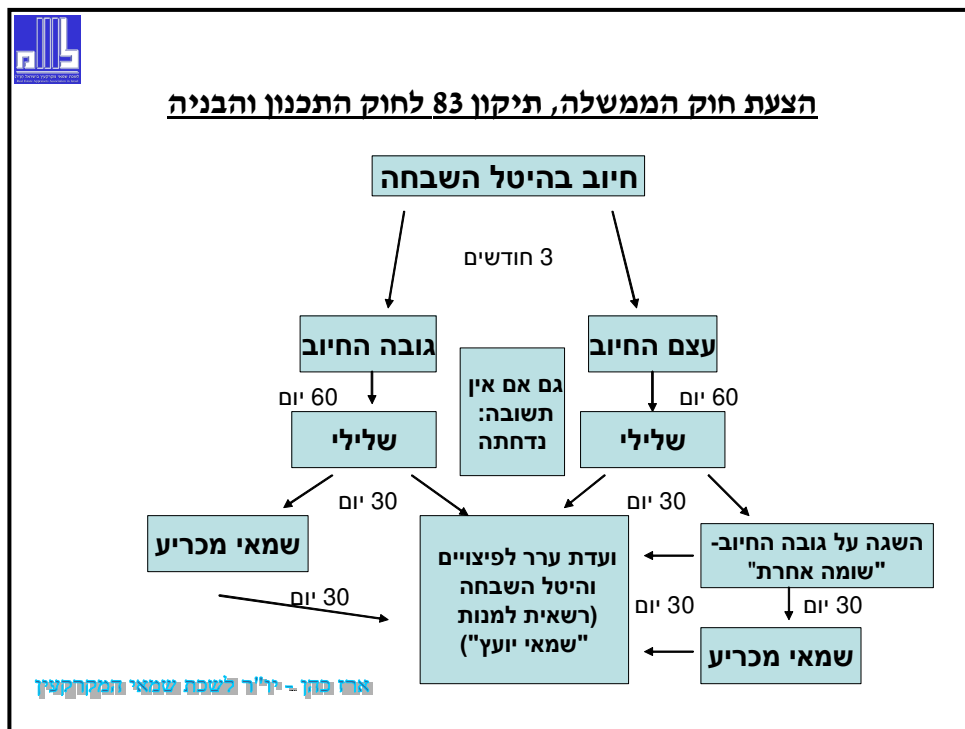
האחד - הסתמכות הפרט על המצב החוקי במועד קבלת השומה. בענין זה מומלץ לקבוע כי על כל שומה אשר הוצאה טרם כניסת התיקון לתוקפו תחולנה הוראות החוק הקיים, ולא הוראות הצעת החוק, עד למיצוי ההליכים.

השני - מתן תקופת הסתגלות לשמאי המקרקעין אשר מקור פרנסתם, עליו הסתמכו, נשלל מהם עקב הוצאתם מהרכב ועדת הערר. בענין זה מומלץ לקבוע פרק זמן של כשנה במהלכו ימצאו שמאי המקרקעין מקור פרנסה חלופי תוך שהם מוסיפים לשבת, בתקופת ההסתגלות, בהרכב ועדת הערר.

דומה כי באימוץ שניים אלה יושג האיזון הראוי בין מימוש התיקון ולבין צמצום הפגיעה בעטיו.

#### 4. הימשכות הליכי הערעור וביטול חובת הגשת שומת מקרקעין לגיבוי השגה לענין עצם החיוב -

הקביעה, בהוראת סעיף 6(4) להצעת החוק, בדבר אפשרות הגשת השגה לענין עצם החיוב בלי שומת מקרקעין לתימוכין, אינה ראויה ואף גורמת לפגיעה במגיש הערעור. ביטול דרישה זו, המצויה בהוראות החוק הקיים, תביא בהכרח לפגיעה ביעילות ההליך ולהימשכותו. קיים קשר חד ערכי בין עצם החיוב לגובה החיוב, ולפיכך טיעונים שמאיים ראוי שיוגשו רק בשומת מקרקעין שנערכה על-ידי בעל מקצוע שניסונו ומומחיותו בכך, על-פי הכללים לעריכתה. כך ימוקד הדיון לטיעונים הראויים, ולהם בלבד, שיפורטו ויתמכו כראוי, מה גם שהליך כזה יפשט הליכים לטובתו של האזרח (ראה תרשים בדגש על הימשכות ההליכים). יתרה מכך, אם בהגשת השגה לענין גובה החיוב נדרש החייב לצרף חוות דעת שמאית, הרי שעל אחת כמה וכמה נדרש הדבר כאשר מוגשת ההשגה לענין עצם החיוב ממנו נגזרת שאלת גובה החיוב. משכך הכרחי הדבר כי כל השגה תיתמך בשומת מקרקעין - השגה ביחס לעצם החיוב, כמו גם השגה ביחס לגובה החיוב.



הנני לרשותך במתן כל הסבר והבהרה נוספים, ככל שיידרש הדבר.

בכבוד רב ובברכה,

ארז כהן, שמאי מקרקעין  
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

**העתקים:**

חה"כ מר דוד אזולאי באמצעות דוא"ל [dazulay@knesset.gov.il](mailto:dazulay@knesset.gov.il)  
חה"כ מר אפי איתם באמצעות דוא"ל [efye@knesset.gov.il](mailto:efye@knesset.gov.il)  
חה"כ מר חיים אמסלם באמצעות דוא"ל [eamsalem@knesset.gov.il](mailto:eamsalem@knesset.gov.il)  
חה"כ מר יוסי ביילין באמצעות דוא"ל [ybeilin@knesset.gov.il](mailto:ybeilin@knesset.gov.il)  
חה"כ מר משה גפני באמצעות דוא"ל [mgafni@knesset.gov.il](mailto:mgafni@knesset.gov.il)  
חה"כ גב' נאדיה חילו באמצעות דוא"ל [nchilo@knesset.gov.il](mailto:nchilo@knesset.gov.il)  
חה"כ מר דב חנין באמצעות דוא"ל [ghanin@knesset.gov.il](mailto:ghanin@knesset.gov.il)  
חה"כ מר שי חרמש באמצעות דוא"ל [shermesh@knesset.gov.il](mailto:shermesh@knesset.gov.il)  
חה"כ גב' אסתר רינה טרטמן באמצעות דוא"ל [etertman@knesset.gov.il](mailto:etertman@knesset.gov.il)  
חה"כ מר משה כחלון באמצעות דוא"ל [mcachlon@knesset.gov.il](mailto:mcachlon@knesset.gov.il)  
חה"כ מר שלמה (נגוסה) מולה באמצעות דוא"ל [smolla@knesset.gov.il](mailto:smolla@knesset.gov.il)  
חה"כ גב' מרינה סולודקין באמצעות דוא"ל [msolodkin@knesset.gov.il](mailto:msolodkin@knesset.gov.il)  
חה"כ מר יוחנן פלסנר באמצעות דוא"ל [yohanaplesner@KNESSET.GOV.IL](mailto:yohanaplesner@KNESSET.GOV.IL)  
חה"כ מר אברהים צרצור באמצעות דוא"ל [isarsur@knesset.gov.il](mailto:isarsur@knesset.gov.il)  
ועדת הפנים והגנת הסביבה באמצעות דוא"ל [vv\\_hapnim@knesset.gov.il](mailto:vv_hapnim@knesset.gov.il)