

## הכנס השנתי השני לתכנון ובניה

22.04.2013

### פאנל – היטל השבחה/פיצויים – תיקון 84 במבחן הזמן:

**יו"ר הפאנל:** עו"ד (מהנדס) **צדוק צדיק**, חבר מועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים, נציג ציבור.

**חברי הפאנל:** עו"ד **כרמית פנטון**, יו"ר ועדת ערר לפיצויים והשבחה מחוז מרכז ות"א.

עו"ד **גלעד הס**, יו"ר ועדות ערר מחוזיות י-ם והדרום.

גב' **שושי שרביט שפירא**, שמאית מכריעה.

עו"ד **גלית שיצר**, אברהם בר עורכי דין.

עו"ד **תמר מגדל**, גולדפרב זליגמן ושות' עורכי דין.

בפאנל יידון תיקון 84 במבחן הזמן, ובמסגרתו יביעו הדוברים את דעתם לגבי יישום תיקון 84, תרומתו להסדרת נושא היטל השבחה ופיצויים עקב פגיעת תוכנית, ובמיוחד יתייחסו לשיפור מערכת היחסים שבין האזרח לרשות, לרבות לעניין הוגנות ההליכים ושקיפותם בכל הקשור להליכי בירור השומות. הדוברים יתייחסו להיבטים של קיצור ההליכים, ודאות, נגישות וועדות הערר לאזרח, יעילות בירור השומות ולתרומה המצרפית של התיקון לשוק הנדל"ן, לרבות התועלת הכלכלית. כמו כן, יידונו תפקוד ועדות הערר ותפקוד השמאים המכריעים/המייעצים ויחסי הגומלין ביניהם, וזאת במערכת המנסה לאזן בין האינטרסים של הוועדות המקומיות והנישומים בעלי הקרקע, החותרת לתוצאה של שומות צודקות, נכונות ולגביית מס אמת. עוד יתייחסו הדוברים לנושאים הבאים:

- שיפור ברמה המקצועית של שומות המקרקעין בהקשר לשומות היטל השבחה ופיצויים עקב פגיעת תוכנית, והשלכות לגבי העלאת קרן מקצוע השמאות בקרב הציבור הרחב בכלל, והפעילים בענף הנדל"ן בפרט.
- היקף הביקורת וההתערבות של ועדות הערר בהחלטות שמאים מכריעים/מייעצים.
- היקף הסמכות של השמאי המכריע לדון ולהחליט בנושאים משפטיים.
- מידת מחויבות השמאים המכריעים להחלטות ועדות הערר.
- השונות בשומות שמאים מכריעים/מייעצים בנושאים עקרוניים ובשוואים במקרקעין זהים/דומים.
- הקלה בעומס על ועדות ערר וקיצור מועדי בירור עררים.
- הליכי פשרה בפיקוח ועדות הערר - שומות מוסכמות.
- שקיפות ופיקוח על חלוקת התיקים לשמאים מכריעים.
- שמירה על כללי הצדק הטבעי וזכות הטיעון של הצדדים בהליכי בירור שומות בהיטל השבחה ופיצויים.



## חברי הפאנל ביקשו להתמקד, כל אחד מהם, בנושאים הבאים:

- עו"ד כרמית פנטון, יו"ר ועדת ערר מחוזית מרכז ות"א – "תיקון 84 מנקודת ראות של ועדות הערר".
- עו"ד גלעד הס, יו"ר ועדת ערר מחוזית ירושלים, דרום וחיפה – "יצירת אחידות, ודאות ושוויון – יחסי הגומלין – בית משפט – ועדת ערר – שמאי מכריע/מייעץ".
- שושי שרביט שפירא, שמאית מכריעה – "קביעות משפטיות אצל שמאי מכריע".

### אסמכתאות:

- ועדת ערר 86121/09 הועדה המקומית ב"ש נ' ג.ש. ארז שירותים כלליים, פורסם בנבו. בר"מ 1803/12 פ.ש.ח חברה לבנין בע"מ נ' הועדה המקומית פ"ת, פורסם בנבו. רע"א 1796/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' עו"ד שחר הררי מנהל עזבון, פורסם בנבו. ועדת ערר 8097/10 מנהל עזבון פרז'י זאנה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פורסם בנבו. ועדת ערר 85036/09 הועדה המקומית רמת השרון נ' חיים וחיה שנפלד, פורסם בנבו.
- עו"ד גלית שיצר, אברהם בר עורכי דין - "תיקון 84 במבחן הזמן - על מעלותיו וחסרונותיו בראי הועדות המקומיות".
- עו"ד תמר מגדל, גולדפרב זליגמן ושות' עורכי דין - "השלכות תיקון 84 על ניהול הליכי בירור המחלוקות בהיטל השבחה - מזווית הראיה של יזמים/ בעלי קרקע".
- עו"ד (מהנדס) צדוק צדיק – "תרומת תיקון 84 לאיזון הראוי בין האינטרס הציבורי (גביית מס אמת) לאינטרס ההגנה על הקניין הפרטי (זכות הנישום להשגה, ערר וערעור על שומות).

### תיקון 84 כמודל ראוי לתיקוני חקיקה בחוק התכנון והבניה

הניסיון והיישום של תיקון 84, המסדיר את ה"פרק הכלכלי" וחוק התכנון והבניה (התוספת השלישית), כמו תיקון 43 מספטמבר 1995, אשר הסדיר "פרקים תכנוניים ורישויים" בחוק, יכולים להוות מודל לתיקון חוק התכנון והבניה, באופן יעיל, המייתר רפורמה מקיפה ובעייתית ליישום בחוק.

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 – התוספת השלישית

שמאי מכריע, ערר וערעור  
(תיקון מס' 84) תשס"ח-2008

14. (א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לחייב בהיטל ולוועדה המקומית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה כאמור בפסקה (1), על זהותו של השמאי המכריע שמינה כאמור;

(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2), ידון ויכריע לגבי גובה החיוב; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים;

(4) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3), יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת החלטה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) (1) דנה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיף קטן (א) או (ב)(4) רשיאת היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו;

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (א) בלבד, רשאית ועדת הערר לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מייעץ אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר;

(3) מונה שמאי מייעץ, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת;

(4) הוראות לפי פרק ט' יחולו על שמאי מייעץ, לרבות לעניין סדרי הדין לפניו, מינוי ושכרו.

(ד) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב)(4) ועל החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ג)(1) או (3), ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מינהליים.

(ה) הגשת ערר או ערעור לפי סעיף זה לא תעכב את מימוש הזכויות במקרקעין, אם החייב בהיטל שילם את ההיטל; ואולם לגבי מי שמבקש היתר בניה לצורכי מגוריו או מגורי קרובו והגיש ערר או ערעור כאמור, לא תעכב ההגשה את מתן ההיתר, אם נתן ערובה לתשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת; תקנות על פי סעיף 8(ב) יחולו גם על מתן ערובה כאמור.

(ו) הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין.



## תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008

סמכות השמאי המכריע

17. (א) כל עניין הנוגע לסדרי דין שלגביו לא נקבעה הוראה מפורשת בחוק או בתקנות אלה, רשאי השמאי המכריע לתת הוראות לגביו.

תק' תשע"ב-2012(א1) על אף האמור בתקנת משנה (א), השמאי המכריע לא יחייב את אחד הצדדים בתשלום הוצאות הדין לטובת צד אחר; אין בתקנת משנה זאת כדי לפגוע בסמכות השמאי המכריע לפי תקנות 16 ו-19 או בסמכותו לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009.

(ב) השמאי המכריע רשאי לאסוף כל מידע הנחוץ לצורך בירור המחלוקת.

תק' תשע"ב-2012(ג) גילה שמאי מכריע עובדה או מסמך שלא היו ידועים לצדדים, ויש לעובדה או למסמך השפעה של ממש על ההכרעה במחלוקת, יעביר השמאי המכריע את העובדה או המסמך לידיעת הצדדים ויאפשר להם לטעון בעניין; לעניין זה לא יראו מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור כידיעה או מסמך שלא היו ידועים לצדדים, ושחלה לגביהם החובה להעבירם לידיעת הצדדים.

D:מסמכים משותפים\מכתבים\השתלמות\מי עיון\הכנס השנתי השני לתכנון ובניה - פאנל תיקון 84 - נייר להנהלת הכנס - תיקון סופי.doc