

רקע לדיון בהצעת חוק ההוצאה לפועל (תיקון – הוצאה לפועל של החלטות של ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי חוק התכנון והבניה), התשע"ג-2013 – הכנה לקריאה ראשונה

הצעת החוק (728/19/פ) הוגשה על ידי חברי הכנסת חנא סוייד, מוחמד ברכה, דב חנין ועפו אגבאריה.

רקע

חוק התכנון והבניה הקים בכל מחוז ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, שהוסמכה לדון במספר נושאים שיפורטו להלן. ועדות הערר לפיצויים ולהיטל השבחה פועלות לצד ועדות הערר ה"רגילות" שעוסקות בשאלות של רישוי ותכנון. הן הוקמו כדי להוריד עומס מוועדות הערר הרגילות, ולהביא לייעול של מערכת התכנון ולקיצור משך הזמן של הליכי התכנון.

המצב כיום: כיום אין אפשרות לפנות ישירות להוצאה לפועל כדי לגבות סכומים שנפסקו בהחלטת ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, וכדי לפתוח הליך גבייה כזה יש לקבל קודם לכן פסק דין מבית משפט.

התיקון: בתיקון מוצע לקבוע כי ניתן יהיה לפתוח הליך בהוצאה לפועל לגבייה של חוב כספי שנקבע בהחלטות של אותן ועדות ערר. כלומר, להבדיל מהמצב הקיים היום, ייחסך הצורך לפנות לבית משפט לקבלת פסק דין על מנת שניתן יהיה לפתוח הליך לגביית החוב בהוצאה לפועל.¹

במסגרת תזכיר חוק שמקדמת הממשלה לתיקון שמוצע לערוך בפרקים הכלכליים בחוק התכנון והבניה, מוצע לקבוע הוראה שמסדירה את כל נושא גביית הסכומים שמגיעים לוועדה המקומית או למדינה, ועוסקת גם בגביית הוצאות ופיצויים. בהוראה זו מוצע לקבוע, בין השאר, שניתן יהיה לגבות ישירות בהוצאה לפועל סכומים שונים שפסקה ועדת ערר. ההוראה המוצעת בתזכיר החוק הממשלתי רחבה בהרבה מהתיקון המוצע בהצעת החוק הפרטית, ואין כוונה לאמצה כאן.²

החלטות ועדת הערר לגביהן מוצע להחיל את התיקון: ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה הוסמכה להחליט בנושאים שונים, ועל הוועדה לבחון, לגבי כל אחד מהם, האם נכון יהיה להחיל לגבי אות התיקון, ולאפשר גביית הסכומים שקבעה ועדת הערר באותה החלטה ישירות בהוצאה לפועל:

1. **ערר על החלטות הנוגעות להיטל השבחה לפי פרק ח'1 לחוק התכנון והבניה.** ההחלטות שעליהן מוגש הערר במקרים אלה, הן החלטות לפיהן בעל מקרקעין חייב בתשלום היטל

¹ המציעים ביקשו בתחילה לתקן את חוק ההוצאה לפועל ולקבוע כי החלטה של ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי חוק התכנון והבניה תוכנס לתוך ההגדרה של "פסק דין" בחוק ההוצאה לפועל. לאחר תיאום, הוחלט לתקן את חוק התכנון והבניה.

² סעיף 256ב לתזכיר חוק התכנון והבניה עוסק בגביית סכומים המגיעים לוועדה המקומית או למדינה: "(א) תשלומי חובה, היטל השבחה ותשלומי איזון, המגיעים לוועדה מקומית או למדינה לפי חוק זה, ניתן לגבותם בהוצאה לפועל כאילו היו פסק דין סופי של בית משפט; (ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), על סכומים כאמור תחול פקודת המסים (גבייה); (ג) הוצאות שפסק מוסד תכנון המוסמך לפסוק הוצאות לפי חוק זה, סכום פיצויים או פיצויי הפקעה שפסקו שמאי מכריע או ועדת ערר נגד מי שאינו המדינה, ניתן לגבותם בהוצאה לפועל כאילו היו פסק דין סופי של בית משפט; (ד) היטל השבחה המוטל על מקרקעין לפי חוק זה יהיה שעבוד ראשון על אותם מקרקעין, ואולם יראו שעבוד ראשון לפי סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גבייה) כקודם לו; (ה) שכר טרחה המגיע לשמאי מכריע או לשמאי מיעץ לפי חוק זה, ניתן לגבותו בהוצאה לפועל כאילו היה פסק דין סופי של בית משפט".

השבחה לוועדה מקומית בשל עליית שווי מקרקעין שבבעלותו כתוצאה מאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג (סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה). אם יוחל התיקון על החלטות אלה של ועדת הערר המשמעות היא שהוועדה המקומית תוכל לגבות מאותו אדם את הסכומים שנקבעו בהחלטה ישירות דרך ההוצאה לפועל (אם כי ייתכן גם מצב הפוך, בו החלטת ועדת הערר תהיה להקטין את סכום היטל השבחה שנקבע שעל בעל המקרקעין לשלם). יוער, כי ככל הנראה אין צורך של ממש במתן ההסמכה לוועדה המקומית לפנות להוצאה לפועל, מאחר שחוק התכנון והבניה מספק כלי יעיל דיו לגביית היטל השבחה – לפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מי שרוצה למכור זכויותיו במקרקעין או לבנות בהם, ייאלץ קודם כל לשלם את היטל השבחה כדי לקבל אישור לכך.

2. ערר על החלטות הנוגעות לתביעה לפיצויים בשל פגיעה מתכנית לפי פרק ט' לחוק התכנון

והבניה. ההחלטות במקרה זה שעליהן מוגש הערר, הן החלטות של ועדה מקומית לתכנון ולבניה, לגבי פיצויים שמגיעים לבעל מקרקעין בשל תכנית פוגעת, שפגעה בשווי המקרקעין שלו (ס' 198 לחוק התכנון והבניה). כלומר, בדרך כלל מדובר בסכומי כסף שעל הוועדה המקומית לשלם לבעל המקרקעין, כך שהחלטת התיקון על החלטות אלה של ועדת הערר תאפשר לבעל המקרקעין לפתוח הליך בהוצאה לפועל לגביית הסכומים המגיעים לו מהוועדה המקומית לפי ההחלטה, בלי לקבל קודם פסק דין (כמובן שייתכן גם המצב ההפוך, בו החלטת ועדת הערר תהיה כזו שמקטינה פיצוי שקבעה הוועדה המקומית).

3. ערר על החלטות שמאי מכריע לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. פקודת

הקרקעות קובעת מנגנון לפיצוי בעל מקרקעין בשל הפקעת זכויותיו. לפי הפקודה, במקרים מסוימים, מחלוקת לגבי סכום הפיצויים ייושבו על ידי ועדת השגות מיוחדת שהוקמה לצורך כך או על ידי שמאי מכריע, לפי בחירת בעל הזכויות במקרקעין. על החלטה של שמאי מכריע כאמור, ניתן להגיש ערר לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה (ס' 9א(ה) לפקודה).

4. ערר על החלטות מסוימות לפי חוק משק הגז הטבעי. בחוק משק הגז הטבעי נקבעו הסדרים

מיוחדים לפיצוי בשל פגיעה במקרקעין על ידי תכנית שקשורה למתקני גז, לפיצוי בשל הפקעת זכויות במקרקעין (בדרך של רכישה) לצורך תחנת גז, ולפיצוי בשל גרימת נזק למקרקעין מביצוע פעולות הקשורות להקמת מתקן גז.

א. פיצוי בשל פגיעה במקרקעין שנגרמה מתכניות מסוימות (תכנית למיתקן גז, למערכת

הולכת גז ואישור מפרט לפי סעיף 28(ב), (ג) ו-(ד) לחוק משק הגז): בעל המקרקעין יהיה זכאי לפיצוי מבעל הרישיון (ולא מהוועדה המקומית). אם לא הסכימו ביניהם על סכום הפיצוי, המחלוקת תובא להכרעת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה. כלומר, כאן ועדת הערר יושבת כערכאה ראשונה בסכסוך ולא בערר על החלטה של גוף אחר.

ב. פיצוי בשל פגיעה במקרקעין שנגרמה כתוצאה מתכנית אחרת³ (סעיף 28(ה)(3) לחוק

משק הגז): הפיצוי יהיה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, כך שהוועדה המקומית היא הגורם המפצה הישיר, אך נקבע שבעל הרישיון ישפה את הוועדה המקומית על הפיצויים ששילמה. אם הוועדה המקומית מחליטה לקבל את התביעה לפיצוי, היא קובעת מהו

³ "תכנית אחרת" היא תכנית שאינה תכנית למתקן גז או תכנית למערכת ההולכה, אבל היא כוללת גם ייעוד במקרקעין למיתקן גז.

