

פתרון סכסוכים בהסכמה בענייני השבחה

השגות על שומות היטל השבחה מתנהלות במסלול מנגנון "השמאי המכריע" הקבוע בתיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או בוועדות הערר. במקרים בהם הטיפול בכלים שמאיים מקצועיים אינו צולח לכדי הכרעה סופית במחלוקת, יוגש ערר לוועדות ערר שערעור מנהלי על החלטותיה יידון בתי משפט מנהליים.

במקרים אלה ועל מנת לייעל תהליכים ולחסוך זמן רב ועלויות משפט, הבית לגישור ובוררות של מרכז השלטון המקומי מציע **הליך ייחודי של יישוב סכסוכים בהסכמה בענייני השבחה**. יו"ר ועדות ערר מחוזיות לפיצויים והיטלי השבחה, כמו גם שופטי בית משפט מחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים מפנים לטיפולינו סכסוכים אשר מוטב בעיניהם שלא יתבררו בהכרעה.

התהליך ודרך פתרון זה זוכה לאמון והערכה ועליו כולם מברכים – הרשות המקומית, היזם, שמאים ועורכי הדין שהתנסו בתהליך.

נוכל לשתף שלאחרונה התבררה בבית לגישור ובוררות מחלוקת מהותית בסוגיה מורכבת מתחום היטל ההשבחה ובאה על פתרונה בתוך 3 ישיבות בלבד. אופייה של הסוגיה היה מן הסוג שאיש מן הצדדים לא היה מסתפק בהכרעתה של ועדת הערר אשר מצידה המליצה בפני הצדדים לנסות ולמצות הליך גישור.

מדובר במקרה בו שומת הוועדה המקומית הסתמכה על נתוני העסקאות בפרויקט מסוים ועל שומות שנערכו לשלבים שקדמו לפרויקט נשוא המחלוקת. השומה לא הביאה בחשבון עלויות ביצוע חניונים תת קרקעיים העולות על מחיר מכירתן של החניות

באמצעות הליך הגישור – הפחיתו שני הצדדים את הסיכונים שבהכרעה בתיק: הסיכון לוועדה המקומית היה איון ההשבחה והסיכון ליזם היה עלויות המימון בעקבות התמשכות ההליכים על פני שנים. בתיק זה, צוות המגשרים – הכולל יועצת משפטית של רשות מקומית ושמאי מכריע בדימוס, הובילו את הצדדים לגיבוש פתרון נכון ומאוזן של שומת ההשבחה תוך שימת דגש על המחלוקת המשפטיות.

הסכם הגישור, קיבל תוקף של החלטת ועדת הערר ועמד בהוראות החוק בעניין יישוב מחלוקות בנושא של קביעת גובה ההשבחה ובכך איפשר לצדדים לנהל את סיכוניהם ולהימנע מהצורך בהכרעה שיפוטית והכל תוך חסכון בזמן ובעלויות משפט גבוהות.