

מס' החלטה : 1181

תאריך : 12/3/09

הליך השגה על שומות מקרקעין

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום מיום ט"ז באדר תשס"ט (12 במרץ 2009) כלהלן :

על קביעת הליך השגה על שומות מקרקעין כדלקמן :

1. בהחלטה זו :

- | | | |
|---|----------------------|---|
| – | “המקרקעין” | המקרקעין שהשומה או השומה המיוחדת, לפי העניין, מתייחסת אליהם ; |
| – | “מנהל הלשכה” | מנהל הלשכה המחוזית באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים שבתחומה מצויים המקרקעין. |
| – | “מינהל מקרקעי ישראל” | כמשמעותו בחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 |
| – | “מתקשר” | אדם המבקש לבצע את העסקה בשלה נערכה שומה ; |
| – | “עסקה” | העברה בתמורה, בפטור ממכרז, של זכויות במקרקעי ישראל או לגביהן, לרבות הארכת עסקה או שינוי תנאיה, אך למעט הקצאה בפטור ממכרז שבגינה שולמה תמורה סמלית ; |
| – | “שומה” | אמדן שווין של זכויות במקרקעי ישראל המנוהלים בידי מינהל מקרקעי ישראל, אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעמו של השמאי הממשלתי הראשי לצורך עשיית עסקה בהן, למעט שומה הנערכת לשם קביעת פיצויי הפקעה, ולמעט שומה מיוחדת ; |
| – | “שומה מיוחדת” | אמדן שווין של זכויות במקרקעי ישראל המנוהלים בידי מינהל מקרקעי ישראל, אשר נערך על ידי שמאי עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, או על ידי שמאי מקרקעין אחר, בהנחיה ישירה של שמאי עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, למעט שומה הנערכת לשם קביעת פיצויי הפקעה. |

2. (א) מתקשר המבקש לטעון כנגד שומה רשאי להגיש באמצעות המינהל בכתב, בתוך 30 יום מן היום שהשומה הומצאה לידיו, בקשה לעיון חוזר בשומה (להלן – הבקשה);
- (ב) הבקשה תדון בפני מנהל הלשכה; או בפני שמאי עובד אגף שומת מקרקעין באותה לשכה מחוזית שימונה מטעמו ובלבד שזה האחרון לא היה מעורב בהכנת השומה. היה מנהל הלשכה מעורב בהכנת השומה, תדון הבקשה בפני מנהל לשכה אחר שימונה על ידי השמאי הממשלתי הראשי או סגנו.
- (ג) מינהל מקרקעי ישראל יהיה המשיב בבקשה;
- (ד) ראה השמאי הדין בבקשה, כי אין די במסמכים ובראיות שהוגשו לו על ידי המתקשר ועל ידי מינהל מקרקעי ישראל כדי להחליט בבקשה, רשאי הוא לדרוש כי יומצאו לו מסמכים וראיות נוספים, כפי שיקבע;
- (ה) החליט השמאי הדין בבקשה שלא להכריע בבקשה על יסוד החומר שבפניו בלבד ולקיים בה דיון, יתקיים הדיון בתוך 45 יום מיום קבלת הבקשה בידי השמאי המחוזי;
- (ו) ההחלטה בבקשה תינתן לא יאוחר מתום 30 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות או מהמועד האחרון שניתן לצדדים להשלים טיעוניהם בכתב, להנחת דעתו של השמאי הדין בבקשה, או בתוך 60 יום מיום סיום הדיון בה, אם התקיים דיון בבקשה, לפי המאוחר.
- (ז) השמאי הממשלתי הראשי רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיפים (ה), (ו) וזאת בהחלטה מנומקת שתירשם.
- (ח) ההחלטה בבקשה תהא מנומקת ותינתן בכתב; בהחלטה, רשאי השמאי הדין בבקשה לקבל את הבקשה או לדחותה, כולה או מקצתה, וכן רשאי הוא להורות על השלמת השומה או על עריכת שומה חדשה, וכן רשאי הוא להגדיל או להקטין את השומה.
- (ט) הגשת בקשה לא תעכב את ביצוע העסקה נשוא השומה, ובלבד שהמתקשר שילם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת, או 75% מסכום העסקה לפי השומה נשוא הבקשה, לפי הגבוה מביניהם במועד שנקבע בהסכם, והפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ”ה - 1965, להנחת דעתו של מינהל מקרקעי ישראל, בגין יתרת סכום העסקה לפי השומה; הוחלט בבקשה שעל המתקשר לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם - יהיה המתקשר חייב לשלם את התוספת בתוך 7 ימים ממועד משלוח ההחלטה. לא ישולם הסכום כאמור - תחולט הערבות הבנקאית.
- אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותו של מינהל מקרקעי ישראל לקבוע בחוזה מנגנונים לתשלום היתרה על פי השומה הסופית.

3. (א) מועצת מקרקעי ישראל תקים ועדת השגות לעניין החלטה זו.

(ב) ועדת ההשגות תהא בת שלושה חברים, והם :

- (1) עובד המדינה שיתמנה ע"י שר המשפטים הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, והוא יהיה יושב ראש הוועדה ;
- (2) השמאי הממשלתי הראשי או סגנו ;
- (3) שמאי מקרקעין ששמו כלול ברשימת השמאים המכריעים לפי הוראות סעיף 202ג לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ; השמאי וממלא מקומו יתמנו ע"י יו"ר מועצת השמאים ;

4.

- (א) מתקשר המבקש להשיג על החלטה בעיון חוזר בשומה והמבקש לטעון כנגד השומה המיוחדת (להלן בסעיף זה – המשיג) רשאי להגיש, בכתב, השגה על החלטת השמאי שדן בבקשה, או על השומה המיוחדת, לפי העניין, בפני ועדת השגות (להלן בסעיף זה – ההשגה) ;
- (ב) ההשגה תוגש בתוך 30 יום מהיום שהחלטה של השמאי שדן בבקשה או השומה המיוחדת הומצאה לידי המשיג ;
- (ג) מינהל מקרקעי ישראל יהיה משיב בהשגה. במקרים חריגים ומטעמים מיוחדים שיירשמו לאחר קבלת החלטה בהנהלת המינהל, יוכל המינהל להגיש השגה בפני ועדת ההשגות.
- (ד) ועדת השגות לא תהא קשורה בסדרי הדין ובדיני הראיות הנהוגים בבתי המשפט, ותפעל בדרך הנראית לה מועילה ביותר לקבלת החלטה צודקת ומהירה בהשגה, ותקבע את סדר בירור ההשגה והדיון בה ;
- (ה) החלטות ועדת השגות יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה ; באין רוב לדעה אחת, תכריע דעת יושב ראש הוועדה.
- (ו) ועדת השגות רשאית לדון ולהחליט בהשגה על פי טענות וראיות שהוגשו לה בכתב בלבד, ואולם לבקשת המשיג או מינהל מקרקעי ישראל, תיתן להם הוועדה הזדמנות לטעון את טענותיהם בעל פה ולהציג בפניה ראיות, בדרך שתורה, זולת אם נוכחה כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת ;
- (ז) ראתה הוועדה כי לא נדרש לקיים דיון כאמור בסעיף (ו), תודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת הבקשה לקיום דיון וכן תאפשר לצדדים להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך ארבעה עשר ימים מיום שהודיעה לצדדים שלא נדרש לקיים דיון.
- (ח) החלטה של ועדת ההשגות בהשגה תהא מנומקת ותינתן בכתב, לא יאוחר מתום 30 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות למתן החלטה, להנחת דעתה של ועדת ההשגות, או בתוך 60 יום מסיום דיוניה, לפי המאוחר ; בהחלטתה, רשאית ועדת השגות לאשר את החלטה בבקשה או את השומה המיוחדת, לפי העניין, לבטלה או לשנותה, וכן רשאית היא להגדיל את השומה או את השומה המיוחדת, לפי העניין, להורות על השלמתה או על עריכת שומה או שומה מיוחדת חדשה ;
- (ט) יו"ר הוועדה יהיה רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיפים (ב), (ז) וזאת בהחלטה מנומקת שתירשם.

(י) הגשת השגה כאמור בסעיף 4(א) לא תעכב את ביצוע העסקה נשוא השומה, ובלבד שהמשיג שילם את הסכום הגבוה מבין אלה והפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקות ריבית והצמדה תשכ"ה - 1965 במועד שנקבע בהסכם להנחת דעתו של מינהל מקרקעי ישראל, בגין יתרת סכום העסקה לפי ההחלטה בבקשה או בשומה המיוחדת, לפי העניין:

(1) הסכום שאינו שנוי במחלוקת;

(2) 75% מסכום העסקה לפי ההחלטה בבקשה או לפי השומה המיוחדת, לפי העניין.

הוחלט בהשגה שעל המשיג לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם - יהיה המשיג חייב לשלם את התוספת בתוך 7 ימים ממועד משלוח ההחלטה. לא ישולם הסכום כאמור - תחולט הערבות הבנקאית.

אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותו של מינהל מקרקעי ישראל לקבוע מנגנונים לתשלום היתרה על פי השומה הסופית.

5. על אף האמור בסעיף 2 (ט) ו-4(י) לעיל, תנאי להגשת בקשה ו/או השגה, לפי העניין, על שומה לגביית דמי שימוש, או שומה מיוחדת שנערכה בגין, שימוש חורג קיים, יהא ביצוע עסקה בדרך המפורטת בסעיפים אלה.

6. האגרות הקשורות בניהול ההליכים המנויים בהחלטה זו יגבו מהמתקשר בהתאם לאמור בתקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות), תשס"ד-2004.

7. המינהל יקבע נהלי ביצוע להחלטה זו.

8. תחילת תוקפה של החלטה זו יהיה תוך שלושה חודשים מיום אישורה כדין ובלבד שהוקמה ועדת ההשגות כאמור בסעיף 3; החלטה זו תחול על שומות שנערכו לפני תחילתו, ובלבד שבמועד תחילתה טרם חלף המועד להגשת השגה עליהן, לפי הנוהל החל ערב קבלת החלטה זו, ולא החל דיון בהשגה אודותן.

9. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מסי 798.