

מס' החלטה : 1304

תאריך : 6/11/13

הליך השגה על שומות

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ג' בכסלו תשע"ד (6 בנובמבר 2013) על ביטול החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1181 בדבר הליך השגה על שומות במקרקעין וקביעת החלטה חדשה כדלקמן :

1. בהחלטה זו:
 - "בקרה"
 - "בקרה יזומה"
 - "בקרה מדגמית"
 - "המקרקעין"
 - "מנהל הלשכה"
 - "מתקשר"
 - "עסקה"
 - "רשות מקרקעי ישראל"
 - "שומה"
 - "שומה מיוחדת"
 - "שומת השגה"
 - "שמאי הרשות"
 - "שמאי מחוזי"
 - "שמאי מקרקעין"
- בדיקה שנערכה ע"י שמאי ממשלתי לסבירותה של שומה.
בקרה שהתבקשה על ידי הרשות.
בקרה שהתבקשה על ידי מחלקת הבקרה של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
המקרקעין, כהגדרתם בחוק המקרקעין, שהשומה או השומה המיוחדת, לפי העניין, מתייחסת אליהם.
מנהל לשכה מחוזית באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
אדם המבקש לבצע את העסקה בשלה נערכה שומה.
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.
כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960 (להלן "הרשות").
אומדן שווין של זכויות במקרקעי ישראל המנוהלים בידי הרשות, אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעמו של השמאי הממשלתי הראשי לצורך עשיית עסקה בהן, למעט שומה הנערכת לשם קביעת פיצויי הפקעה לגביהם קיים מנגנון לבחינת השומות בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) והתקנות שהותקנו מכוחה ולמעט שומה מיוחדת.
שומה אשר נערכה על ידי שמאי מחוזי, או על ידי שמאי מקרקעין אחר, בהנחיה ישירה של שמאי מחוזי, למעט שומה הנערכת לשם קביעת פיצויי הפקעה.
שומה אשר נערכה על ידי שמאי מקרקעין מטעם המתקשר.
מנהל אגף שומת מקרקעין ברשות.
שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין, במשרד המשפטים.
כהגדרתו בחוק שמאי מקרקעין, תשס"א – 2001.

2. מטרה

מטרת ההחלטה לקבוע מסגרת מנהלית להשגה על שומות.

3. תיקון טעות

- א. מתקשר הטוען כי נפלה טעות בשומה, רשאי להגיש לרשות בקשה לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים מהיום שהשומה הומצאה לידי.
- ב. הבקשה תהיה בכתב ותכלול פירוט העניינים, אשר לדעת המתקשר, נפלה בהם טעות וכן יצרף אסמכתאות לביסוס טענתו.
- ג. הנושאים אשר רשאי המתקשר לטעון שנפלה בהם טעות, יהיו אלה ואלה בלבד: טעות אריתמטית בתחשיב השומה, הזכויות הקנייניות במקרקעין, פרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין והמצב התכנוני החל על המקרקעין.
- ד. הרשות תבדוק את טענות המתקשר. ככל שאכן נפלה טעות השומה תתוקן בהתאם והיא תהיה השומה. מצאה הרשות כי תיקון הטעות יהווה שינוי מהותי של השומה תהא רשאית לציין בתשובתה שאין מדובר בתיקון טעות, וניתן יהיה להשיג על ההחלטה.
- ה. הרשות תמציא למתקשר תשובה, ובמקרה של טעות - שומה מתוקנת, בהתאם ללוח זמנים שיקבע בנהלי הרשות.
- ו. מנהל המרחב העסקי, שבתחום מרחבו נערכה השומה, רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה.

4. השגה ראשונה

- א. מתקשר המבקש לטעון כנגד שומה, ובגינה בלבד, רשאי להגיש, באמצעות הרשות, שומת השגה בתוך 60 ימים מן היום שהשומה והמסמכים הנוספים על פי נהלי הרשות הומצאו לידי או מיום שהוצאה לידי התשובה לפי סעיף 3 לפי המאוחר (להלן – השגה ראשונה).
- מנהל המרחב העסקי, שבתחום מרחבו נערכה השומה, רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה.
- ב. השגה ראשונה תדון בפני מנהל לשכה או בפני שמאי מחוזי שימונה מטעמו, ובלבד שזה האחרון לא היה מעורב בהכנת השומה. היה מנהל הלשכה מעורב בהכנת השומה, תדון ההשגה בפני מנהל לשכה אחר שימונה על ידי השמאי הממשלתי הראשי או סגנו.
- ג. הרשות תהיה המשיבה בהשגה.
- ד. ראה מנהל הלשכה או השמאי המחוזי, הדן בהשגה, כי אין די במסמכים ובראיות שהוגשו לו על ידי המתקשר ו/או על ידי הרשות כדי להחליט בהשגה, רשאי הוא לדרוש כי יומצאו לו מסמכים וראיות נוספים, כפי שיקבע.
- ה. החליט מנהל הלשכה או השמאי המחוזי, הדן בהשגה, שלא להכריע בה על יסוד החומר שבפניו בלבד ולקיים בה דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 יום מיום קבלת ההשגה בידי מנהל הלשכה או השמאי המחוזי הדן בבקשה, או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים, לפי המאוחר.

- ו. ההחלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מתום 45 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות או מהמועד האחרון שניתן לצדדים להשלים טיעוניהם בכתב, להנחת דעתו של השמאי הדן בהשגה, או בתוך 60 יום מיום סיום הדיון בה, אם התקיים דיון, לפי המאוחר.
- ז. השמאי הממשלתי הראשי, סגנו או מנהל לשכה רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה, למעט האמור בסעיף קטן (א), וזאת בהחלטה מנומקת שתירשם. ההחלטה על ההארכה תשלח לצדדים.
- ח. ההחלטה בהשגה תהא מנומקת ותינתן בכתב; השמאי המחוזי הדן בהשגה רשאי לקבל את ההשגה או לדחותה, כולה או מקצתה, להורות על עריכת שומה חדשה, וכן רשאי הוא להגדיל או להקטין את השומה.
- ט. כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה, והשמאי הדן בהשגה יהא רשאי להסתמך עליהם בהחלטתו אף מבלי שיודיע לצדדים על כך מראש.
- י. הגשת השגה, כאמור בסעיף קטן (א), לא תעכב את ביצוע העסקה נשוא השומה, ובלבד שהמשיג שילם את מלוא הסכום שנקבע בשומה, או את הסכום הגבוה מבין אלה המפורטים מטה והפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, להנחת דעתה של הרשות, בגין יתרת סכום העסקה לפי השומה, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א - 1961:
- (1) הסכום שאינו שנוי במחלוקת; ;
- (2) 75% מסכום העסקה לפי השומה; ;
- הוחלט בהשגה שעל המשיג לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם - יהיה המשיג חייב לשלם את התוספת בתוך 45 ימים ממועד משלוח ההחלטה. לא ישולם הסכום כאמור - תחולט הערבות הבנקאית, אלא אם כן הוגשה השגה לוועדת השגות במועד הקבוע בסעיף 5.
- אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותה של הרשות לקבוע בחוזה מנגנונים לתשלום היתרה על פי השומה הסופית.
- יא. השגה ראשונה על "שומה מיוחדת" תידון בפני מנהל לשכה מחוזית, בכפוף לאמור בסעיף 4 (ב). השגה ראשונה על שומה שנערכה לה "בקרר יזומה" תידון בפני מנהל לשכה מחוזית או סגנו, בכפוף לאמור בסעיף 4 (ב). למען הסר ספק בקרה לא תחשב כשומה מיוחדת.
- יב. מנהל הלשכה או השמאי המחוזי שדן בהשגה ראשונה יעביר את ההחלטה לצדדים. לעניין המצאה על פי דין, הרשות היא אשר תמציא את ההחלטה למתקשר, כאשר מצורפים לה המסמכים שיפורטו בנהלי הרשות.
- יג. על החלטה בהשגה ראשונה ניתן יהיה לטעון כי נפלה בה טעות, כמפורט בסעיף 3, בשינויים המחויבים. הבקשה לתיקון הטעות תוגש למנהל הלשכה שבלשכתו נדונה ההשגה, עם העתק לצד השני.
- מנהל הלשכה ידון בטענה ויחליט האם מדובר בטעות כמשמעותה בסעיף 3 ויורה על תיקונה, או שידחה את הטענה.
- יד. על ההחלטה לפי סעיף יג יחולו הוראות סעיף יב.

5. השגה בפני ועדת השגות

- א. על החלטה שהתקבלה בהשגה ראשונה ניתן יהיה להשיג השגה שניה בפני ועדת השגות כמפורט להלן.
- ב. ועדת ההשגות תהא בת שלושה חברים, והם:
1. עובד מדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, שיתמנה ע"י שר המשפטים בהסכמת יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, והוא יהיה יושב ראש הוועדה;
 2. השמאי הממשלתי הראשי או סגנו. בנסיבות מיוחדות רשאי השמאי הממשלתי הראשי לקבוע כי מנהל לשכה, שהנכס נשוא השומה אינו בתחום לשכתו, ימלא את מקומו כחבר בוועדה;
 3. שמאי מקרקעין ששמו כלול ברשימת השמאים המכריעים לפי הוראות סעיף 202ג לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965; השמאי יתמנה ע"י יו"ר מועצת השמאים;
- ג. הצדדים (להלן בסעיף זה – "המשיג" רשאים להשיג בפני ועדת השגות על החלטה בהשגה ראשונה (להלן – השגה שניה);
- ד. המשיג יצרף לפנייתו את כל המסמכים המפורטים בנהלי הרשות.
- ה. לא יתקבלו מסמכים מאלה המפורטים בנוהל כאמור לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף (ז) להלן, אלא באישור הוועדה. לא המציא המשיג לידי הוועדה את מסמכים האמורים במועד האמור או במועד שאישרה לו הוועדה, יראו את המשיג כאילו חזר בו מן ההשגה. לא יישמע צד במהלך דיון אלא לעניין טענות שהועלו במסמכים שהגיש לוועדה כאמור בסעיף זה, אלא אם התיר יושב ראש הוועדה להעלות טענות שלא הועלו במסמכים כאמור, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין.
- ו. ככל שתוגש השגה שניה על ידי המתקשר, המשיבה תהיה הרשות. ככל שתוגש השגה שניה על ידי הרשות, המתקשר יהיה המשיב בהשגה.
- ז. השגה שניה תוגש למזכירות הוועדה בתוך 45 יום מהיום שהחלטה בהשגה ראשונה, או תיקונה לפי סעיף 4 (יג), הומצאה על ידי הרשות לידי המשיג, כאשר מצורפים לה המסמכים שיפורטו בנהלים.
- ח. שמאי הרשות רשאי להחליט, בשם הרשות, להשיג על החלטה בהשגה ראשונה.
- ט. על אף האמור בסעיף (ז), מצא שמאי הרשות כי יש לבחון הגשת השגה שניה, יודיע על כוונתו לעשות כן לוועדת ההשגות ולמתקשר בתוך 30 יום מיום שהתקבלה ברשות החלטה בהשגה ראשונה. הגשת השגה שניה על ידי הרשות תעשה בתוך 30 יום מיום ההודעה.
- י. 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;
- יא. החלטות ועדת השגות יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה; באין רוב לדעה אחת, תכריע דעת יושב ראש הוועדה.
- יב. ועדת השגות רשאית לדון ולהחליט בהשגה על פי טענות וראיות שהוגשו לה בכתב בלבד, ואולם לבקשת המתקשר או לבקשת הרשות, תיתן להם הוועדה הזדמנות לטעון את טענותיהם בעל פה ולהציג בפניה ראיות, בדרך שתורה, זולת אם נוכחה כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת;

- ג. ראתה הוועדה כי לא נדרש לקיים דיון כאמור בסעיף (יב), 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 14 ימים מיום שהודיעה לצדדים שלא נדרש לקיים דיון.
- ד. ראתה הוועדה כי יש לקיים דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 יום מיום קבלת ההשגה במזכירות הוועדה, לרבות כל המסמכים הנדרשים כמפורט בנוהלי הביצוע ולרבות שובר תשלום האגרה, או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים, לפי המאוחר.
- ט. הוועדה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לבקש מהשמאי, שדן בהשגה ראשונה, הבהרות בכתב להחלטתו בהשגה.
- טז. ההחלטה של ועדת ההשגות תהא מנומקת ותינתן בכתב, לא יאוחר מתום 60 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות למתן החלטה, להנחת דעתה של ועדת ההשגות, או בתוך 90 יום מסיום דיוניה, לפי המאוחר; בהחלטתה, רשאית ועדת השגות לאשר את ההחלטה בהשגה ראשונה או חלקים ממנה, לבטלה או לשנותה, או להורות על עריכת שומה חדשה, וכן רשאית היא להגדיל או להקטין את השומה, או את ההחלטה בהשגה ראשונה.
- יז. כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה השניה, והוועדה תהא רשאית להסתמך עליהם בהחלטה אף מבלי שתודיע לצדדים מראש.
- יח. יו"ר הוועדה יהיה רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה.
- יט. הגשת השגה שניה, כאמור בסעיף קטן (א), לא תעכב את ביצוע העסקה נשוא השומה, ובלבד שהמשיג שילם את מלוא הסכום שנקבע בהחלטה בהשגה ראשונה, או את הסכום הגבוה מבין אלה המפורטים מטה והפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, להנחת דעתה של הרשות, בגין יתרת סכום העסקה לפי ההחלטה בהשגה ראשונה, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א - 1961 :
1. הסכום שאינו שנוי במחלוקת.
 2. 75% מסכום העסקה לפי ההחלטה בהשגה ראשונה.
- הוחלט בהשגה שניה שעל המתקשר לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם - יהיה המתקשר חייב לשלם את התוספת בתוך 30 ימים ממועד משלוח ההחלטה כאשר מצורפים לה המסמכים שיפורטו בנהלי הרשות. לא ישולם הסכום כאמור - תחולט הערבות הבנקאית.
- אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותה של הרשות לקבוע מנגנונים לתשלום היתרה על פי השומה הסופית.
- סעיף קטן זה אינו חל אם שולם והופקדה ערבות בנקאית כאמור בסעיף 4 (י).

הוראות כלליות:

6. בנהלים יקבעו כללים בדבר השבת סכום ששולם ביתר ו/או השבת ערבות בנקאית בעקבות הפחתת הסכום בעקבות השגה.

7. החלטה זו אינה חלה על השגה על עצם החיוב ובכלל זה על הזכויות הקנייניות של המתקשר או על פרשנות להחלטות מועצת הרשות.
8. מצא השמאי שדן בהשגה הראשונה או מצאה וועדת ההשגות, לפי העניין, שיש שאלה משפטית שאינה בסמכותם רשאים הם לעכב את הדיון עד לבירור המחלוקת המשפטית. הודעה על עיכוב הדיון כאמור, תועבר לצדדים בכתב.
9. תנאי להגשת השגה על שומה או על שומה מיוחדת לגביית דמי שימוש שנערכה בגין שימוש חורג קיים או שימוש חורג קיים ובקשה לשימוש חורג עתידי, יהא ביצוע עסקה בדרך המפורטת בסעיף 4(י).
10. תנאי להגשת השגה על שומה או שומה מיוחדת שנערכה לצורך גביית דמי היתר בגין בניה שבוצעה בפועל ללא אישור הרשות יהא ביצוע עסקה בדרך המפורטת בסעיפים 4(י)
11. האגרות הקשורות בניהול ההליכים המנויים בהחלטה זו יגבו מהמתקשר, בגין כל אחת מדרכי ההשגה לפי סעיפים 4 ו 5, בהתאם לאמור בתקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות), תשס"ד-2004.
12. הרשות תעדכן את נוהלי הביצוע להחלטה זו.
13. תחילת תוקפה של החלטה זו מיום אישורה כדון, ובלבד שהנהלת הרשות אישרה את נוהלי הביצוע להחלטה זו.
14. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מס' 1181.

אורי אריאל
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך