

הצעה לתיקון פרק משנה 4.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

שומות

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. במקום סעיפים 4.20.1 עד 4.20.8 יבוא:

"הגדרות 4.20.1. בסימן זה -

"המועד הקובע" – התאריך שלגביו נקבע השווי בשומה אשר ככלל הוא יהיה יום מתן השומה על ידי השמאי;

"ועדת עסקאות" - הוועדה המוסמכת על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ונוהלי הרשות לאישור הקצאת מקרקעי ישראל בפטור ממכרז;

"טבלת ערכים" – טבלת ערכי שווי של זכויות במקרקעי ישראל, אשר נערכה על בסיס שומה ייעודית;

"מועד אישור עסקה" – המועד שבו אושרה העסקה על ידי ועדת עסקאות מרחבית.

קביעת תוקף 4.20.2. אומדן לשווי קרקע הנדרש לצורך שיווקה במכרז פומבי ייערך במועד אומדן סמוך ככל הניתן, למועד פרסום המכרז, ובלבד שלא חלפו שנתיים בין המועד הקובע באומדן לבין מועד פרסום המכרז.

קביעת תוקף 4.20.3. (א) לצורך אישור עסקה או חיוב כספי בעד הקצאת זכויות או שומות שימוש בקרקע תוקף השומה יהיה לשנה אחת מהמועד הקובע. בפטור ממכרז

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ניתן לעשות שימוש בשומה בתוך שנתיים מהמועד הקובע בשומה, בהתאם לאישור הנהלת הרשות או מי שהוסמך על ידה לכך.

עדכון שומה 4.20.4. (א) לאחר אישור העסקה על ידי ועדת עסקאות מרחבית ברשות, לא יידרש עדכון שומה גם אם ביום אישורה הסופי השומה לא תהיה העסקה בתוקף, ובלבד שלא חלפו ארבע שנים מהמועד הקובע.

(ב) על אף האמור, מנהל הרשות או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאי להורות על עדכון השומה, אף בטרם חלף שנה, אם לדעתו מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.

4.20.5. חידוש עסקה. בוטלה עסקה בשל אי עמידת המבקש בתנאי העסקה, והגיש המבקש בקשה חדשה לאישור העסקה, ניתן לעשות שימוש בשומה בכפוף למועדים האמורים בסעיף 4.20.3.

4.20.6. שומה היסטורית בשומות הנעשות מלכתחילה למועד קובע מוקדם יותר ממתן השומה בשל טיבה ומהותה של העסקה, לא יחולו הוראות סימן זה הנוגעות לתוקף השומה.

4.20.7. קביעת מועד קובע מוקדם יותר ממועד מתן השומה קובע מוקדם יותר ממועד מתן השומה וזאת עד לתקופה של שנה. קביעת מועד קובע מתן השומה קודם ל- 12 חודשים ממועד מתן השומה טעונה אישור הנהלה. הנהלת הרשות תקבע הוראות בעניין זה.

4.20.8. שימוש בטבלאות ערכים (א) טבלאות ערכים המשמשות כבסיס לביצוע עסקה יהיו תקיפות לשנתיים מהמועד הקובע בטבלה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), טבלאות ערכים המשמשות בסיס לעסקאות הקניית הבעלות לחוכר בתמורה, בהתאם לסעיף 41 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, יהיו תקיפות לארבע שנים מהמועד הקובע בטבלה.

(ג) מנהל הרשות או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאי להורות על הזמנת שומה פרטנית אף במקרה שבו ניתן לבצע את העסקה על בסיס טבלה אם לדעתו מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.

4.20.8.א. (א) בעסקה המבוססת על שומה סכום התמורה ישוערך מהמועד הקובע בשומה ועד למועד הנפקת השובר לתשלום בעסקה המאושרת, בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) עד שנה מהמועד הקובע - התמורה תוצמד למדד המחירים לצרכן;

(2) מעל שנה מהמועד הקובע - התמורה תשוערך בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

לא ייעשה חיוב דיפרנציאלי. החישוב יהיה לפי המפורט בפסקה (1) או פסקה (2).

(ב) בעסקה המבוססת על ערכי טבלה, סכום התמורה ישוערך מהמועד הקובע בטבלה ועד למועד הודעת התשלום למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית, בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

כללי 4.20.8.ב. סימן זה אינו חל על שומות שנערכו לצורך חישוב תעריף בהתאם לסעיף 3.3.4 בעניין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש."

3. במקום סעיפים 4.20.9 עד 4.20.13 יבוא:

"הגדרות 4.20.9. בסימן זה -

"בקרה" - בדיקה לסבירותה של שומה;

"בקרה יזומה" - בקרה שהתבקשה על ידי הרשות;

"מבקש" - גורם המבקש לבצע את העסקה או את הפעילות

הכספית בשלה נערכה שומה;

"מועד ההמצאה" - מועד אישור המסירה בדואר רשום או

בדוא"ל או מועד המסירה הידנית;

"מנהל הלשכה" - מנהל לשכה מחוזית באגף שומת מקרקעין

במשרד המשפטים;

"שומה מיוחדת" - שומה אשר נערכה על ידי שמאי מקרקעין

עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. בקרה לא

תחשב כשומה מיוחדת;

"שומה מרוכזת" - שומה הכוללת מספר נכסים ומשמשת

לצורך ביצוע עסקה עבור מספר חוכרים.

"שמאי מחוזי" - שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין

במשרד המשפטים;

טענה 4.20.10. (א) הליך ההשגה המפורט בסימן זה אינו חל על טענה משפטית או

משפטית

טענה לעניין עלויות פיתוח.

וטענה לעניין

פיתוח

(ב) מבקש המעוניין לטעון טענה משפטית או טענה לעניין עלויות

הפיתוח יגיש את טענתו בכתב לרשות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה

של השומה, בצרוף המסמכים המפורטים בנוהל השגה על שומת

מקרקעין.

(ג) טענה משפטית המשליכה על השומה באופן ישיר, תקפיא את

הליך ההשגה השמאי עד לבירורה.

(ד) הרשות תמסור למבקש את תשובתה לבקשה.

תיקון טעות 4.20.11. (א) מבקש הטוען כי נפלה טעות בשומה, רשאי להגיש לרשות בקשה

לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה.

(ב) הבקשה תוגש בכתב ותפרט את הנושאים, אשר לדעת המבקש, נפלה בהם טעות בצרוף אסמכתאות לביסוס הטענות.

(ג) הנושאים אשר רשאי המבקש לטעון שנפלה בהם טעות, יהיו הנושאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5) בלבד:

(1) טעות אריתמטית בתחשיב השומה;

(2) הזכויות הקנייניות במקרקעין;

(3) פרטי המקרקעין;

(4) הנתונים הפיזיים של המקרקעין;

(5) המצב התכנוני החל על המקרקעין.

(ד) הרשות תבדוק את טענות המבקש ותמציא לו תשובה בהתאם.

(ה) נמצא כי נפלה טעות בשומה – רשאי שמאי המרחב להורות על תיקון הטעות או על הזמנה של שומה חדשה במקרה שבו יש בטעות שנפלה בכדי להשליך על השומה באופן מהותי.

(ו) מנהל המרחב, שבתחום מרחבו נערכת העסקה, רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה.

4.20.12. (א) מבקש המעוניין לטעון כנגד שומה, רשאי להגיש לרשות שומת השגה, בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של השומה או ממועד התשובה לבקשה לתיקון טעות, לפי המאוחר (להלן בסעיף זה - השגה ראשונה). הרשות תמציא את ההשגה למזכירות הלשכה המחוזית באגף שומת המקרקעין.

השגה
ראשונה

(ב) מנהל המרחב, שבתחום מרחבו נערכת העסקה, רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה.

(ג) השגה ראשונה תידון בפני מנהל לשכה או בפני שמאי מחוזי שימונה מטעמו (להלן בסעיף זה - השמאי הדין בהשגה), ובלבד שהשמאי המחוזי לא היה מעורב בהכנת השומה או בביצוע בקרה על שומה. היה מנהל הלשכה מעורב בהכנת השומה או בביצוע בקרה על השומה, תידון ההשגה בפני מנהל לשכה אחר שימונה השמאי הממשלתי הראשי או סגנו.

(ד) הרשות תהיה המשיבה בהשגה.

(ה) ראה השמאי הדין בהשגה, כי אין די במסמכים ובראיות שהוגשו לו על ידי המבקש ו/או הרשות כדי להחליט בהשגה, רשאי הוא לדרוש כי יומצאו לו מסמכים וראיות נוספים, כפי שיקבע.

(ו) החליט השמאי הדין בהשגה, שלא להכריע בהשגה על יסוד החומר שבפניו בלבד ולקיים בה דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של ההשגה במזכירות הלשכה המחוזית באגף שומת מקרקעין.

(ז) ההחלטה בהשגה תינתן בתוך 60 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות ו/או המסמכים הדרושים, להנחת דעתו של השמאי הדין בהשגה, או בתוך 60 ימים מיום ממועד קיום הדיון בה, אם התקיים דיון, לפי המאוחר.

(ח) החלטה בהשגה שניתנה ביחס לחלק מבעלי הזכויות הכלולים בשומה מרוכזת, לא תחול על בעלי הזכויות שלא מיצו את הליך ההשגה.

(ט) מנהל הלשכה רשאי להאריך את המועדים לקיום הדיון ולהמצאת ההחלטה לצדדים, מעבר למפורט בסעיף זה, אם סבר כי יש מקום לכך בנסיבות העניין.

(י) ההחלטה בהשגה תערך במתכונת של שומה על פי הכללים והתקינה שמאית, תהא מנומקת, תינתן בכתב ותישלח לצדדים בדוא"ל על ידי מזכירות הלשכה המחוזית באגף שומת מקרקעין.

(יא) השמאי הדין בהשגה רשאי לקבל את ההשגה או לדחותה, כולה או מקצתה, להורות על עריכת שומה חדשה, וכן רשאי הוא להגדיל או להקטין את השומה.

(יב) כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה, והשמאי הדין בהשגה רשאי להסתמך עליהם בהחלטתו אף מבלי שיודיע לצדדים על כך מראש.

(יג) טוען מי מהצדדים כי נפלה טעות בהחלטה בהשגה ראשונה, רשאי כל צד להגיש לשמאי הדין בהשגה, עם העתק לצד השני, בקשה לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה של ההחלטה.

השמאי הדין בהשגה ידון בטענה ויחליט האם מדובר בטעות כמשמעותה בסעיף קטן (ג) ויורה על תיקונה, או שידחה את הטענה.

(יד) השגה על שומה מיוחדת תידון אך ורק בפני ועדת השגות בהתאם למפורט בסעיף 4.20.13.

4.20.13. (א) השגה בפני ועדת השגות על החלטה שהתקבלה בהשגה ראשונה ניתן יהיה להגיש השגה שנייה בפני ועדת השגות (להלן בסימן זה – השגה שנייה) בהתאם למפורט בסעיף זה.

(ב) ועדת ההשגות (להלן בסעיף זה - הוועדה) תורכב משלושה חברים כמפורט בפסקאות (1) עד (3) :

(1) יושב ראש הוועדה, עובד המדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, שיתמנה על ידי שר המשפטים בהסכמת יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;

(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 יתמנה על ידי יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין.

(ג) קביעת זהות חברי הוועדה בכל הרכב יהא בהתאם לכללים שיקבעו על ידי השמאי הממשלתי בתיאום עם מנהל הרשות.

(ד) חבר ועדה שהחל לדון בהשגה יוכל להשלים את הטיפול בהשגה גם לאחר שסיים את תפקידו.

(ה) התפקידים והסמכויות של הוועדה יהיו כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) לדון ולהחליט בעניינים שמאיים בלבד;

(2) לדחות השגה שהוגשה בקשר לעניינים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ה) :

(א) בעניין עצם החיוב;

(ב) בעניין הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות של המבקש;

(ג) בעניין פרשנות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל;

(ד) בעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בנספח לשומה;

(ה) כל עניין אחר אשר איננו שמאי בלבד.

(ו) המבקש או הרשות (להלן בסעיף זה - המשיג) רשאים להגיש לוועדת השגות השגה שנייה.

(ז) אם תוגש השגה שנייה על ידי המבקש, המשיבה תהיה הרשות. אם תוגש השגה שנייה על ידי הרשות, המשיב בהליך יהא המבקש.

(ח) (1) הרשות תקבע בנוהליה את כל המסמכים שיש לצרף לפנייה לוועדה.

(2) לא יתקבלו מסמכים נוספים לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף קטן (ט), אלא באישור הוועדה.

(3) לא המציא המשיג לידי הוועדה את המסמכים בהתאם למפורט בסעיפים קטנים (1) ו-(2), יראו את הצד המשיג כאילו חזר בו מן ההשגה.

(4) המשיג או המשיב יוכלו לטעון במהלך דיון רק לעניין טענות שהועלו במסמכים שהגישו לוועדה במועד הקבוע בסעיף זה, אלא אם התיר יושב ראש הוועדה להעלות טענות שלא הועלו במסמכים כאמור, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין.

(ט) השגה שנייה תוגש למזכירות הוועדה בתוך 60 ימים מיום ההמצאה, על ידי מזכירות הלשכה המחוזית באגף שומת מקרקעין, של ההחלטה בהשגה הראשונה, או של ההחלטה על תיקונה לפי סעיף 4.20.12 (טו).

(י) (1) מנהל הרשות, שמאי הרשות או סגנו, רשאים להחליט, להשיג על החלטה בהשגה ראשונה.

(2) הוחלט על הגשת השגה על החלטה בהשגה ראשונה בהתאם לאמור בסעיף קטן (1), שומת ההשגה מטעם הרשות לא תהא כפופה לשומה הראשונה.

(יא) (1) הוועדה אינה מחויבת לפעול בהתאם לסדרי הדין ודיני הראיות הנהוגים בבתי המשפט.

(2) הוועדה תפעל בדרך הנראית לה מועילה ביותר לקבלת החלטה צודקת ומהירה בהשגה, ותקבע את סדר בירור ההשגה והדיון בה.

(יב) החלטות הוועדה יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה. באין רוב לדעה אחת, תכריע דעת השמאי הממשלתי.

(יג) הוועדה רשאית לדון ולהחליט בהשגה על פי טענות וראיות שהוגשו לה בכתב בלבד, ואולם לבקשת המבקש או לבקשת הרשות, תיתן להם הוועדה הזדמנות לטעון את טענותיהם בעל פה ולהציג בפניה ראיות, בדרך שתורה, אלא אם קבעה כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת.

(יד) ראתה הוועדה כי לא נדרש לקיים דיון כאמור בסעיף קטן (יג), תודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת ההשגה למזכירות הוועדה, וכן תאפשר לצדדים להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום שהודיעה לצדדים.

(טו) ראתה הוועדה כי אין די במסמכים ובראיות, שהוגשו לה על ידי המשיג או המשיב, כדי להחליט בהשגה, רשאית הוועדה לדרוש כי יומצאו לה מסמכים וראיות נוספים, כפי שתקבע.

(טז) החליטה הוועדה כי יש לקיים דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה במזכירות הוועדה, לרבות כל המסמכים כמפורט בסעיף קטן (ח), או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים כמפורט בסעיף (טו), לפי המאוחר.

(יז) הוועדה רשאית, לפי שיקול דעתה, לבקש מהשמאי שדן בהשגה ראשונה, הבהרות בכתב להחלטתו בהשגה.

(יח) ההחלטה של הוועדה תערך במתכונת של שומה על פי הכללים והתקינה השמאית, תהא מנומקת ותינתן בכתב, לא יאוחר מתום 90 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות למתן החלטה, או בתוך 90 ימים מסיום דיוניה, לפי המאוחר.

(יט) הוועדה רשאית לאשר את ההחלטה בהשגה ראשונה או חלקים ממנה, לבטלה או לשנותה, וכן רשאית היא להגדיל או להקטין את השומה, או את ההחלטה בהשגה ראשונה.

(כ) (1) הארכת מועדים לקיום הדיון והעברת ההחלטה מעבר למפורט בסעיף זה תיעשה על ידי יושב ראש הוועדה בהודעה לצדדים.

(2) על אף האמור בסעיף קטן (1), החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מחלוף 18 חודשים ממועד הגשת ההשגה הראשונה.

(כא) כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה השנייה, והוועדה רשאית להסתמך עליהם בהחלטה אף מבלי שתודיע לצדדים מראש.

(כב) הוחלט בהשגה שנייה שעל המבקש לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם, המבקש יהיה חייב לשלם את התוספת על פי המועדים שתקבע הרשות.

כללי 4.20.14. (א) השגה על שומה תהא בעניינים שמאיים בלבד. אין בהוראות פרק משנה זה כדי לאפשר למבקש להגיש השגה בדבר עצם החיוב, או לעניין הזכויות הקנייניות של המבקש, או לעניין פרשנות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל או לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בנספח לשומה. השמאי הדן בהשגה הראשונה וועדת ההשגות לא ידונו בעניינים אלה.

(ב) בהליכי השגה לא תידון טענה מצד המבקש לביצוע הפחתות משווי הקרקע כתוצאה ממגבלות או תנאים בעסקה הנעשית בפטור ממכרז והנובעות ממדיניות הרשות וממאפייניה הייחודיים של העסקה, כגון הפחתות לגודל במקום בו היקף העסקה היווה שיקול בעצם ההחלטה להקצות את הקרקע בפטור ממכרז או הפחתה ממגבלת סחירות הנובעת מהחלטות המועצה.

(ג) הגשת השגה, כאמור בסעיף 4.20.12(א) ו-4.20.13(א), לא תעכב את ביצוע העסקה מושא השומה, ובלבד שהמבקש שילם את מלוא סכום החיוב שנקבע בהתאם לשומה, או 75% מסכום זה, והפקיד עבור יתרת סכום העסקה לפי השומה, ערבות בנקאית אוטונומית, בהתאם לנוהלי הרשות, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

(ד) ככלל, ניתן להגיש השגה על שומה גם ללא ביצוע העסקה ותשלום עבורה. הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים כללים ופרטניים בהם ניתן לחרוג מהאמור בסעיף קטן זה, בהם הגשת ההשגה תהיה מותנית בביצוע העסקה ותשלום לפי סעיף קטן (ב).

(ה) זכות ההשגה היא אישית. גם במקרה בו השומה עליה מוגשת ההשגה היא שומה מרוכזת, יש לבחון כל פנייה לגופה ובהתייחס למועדים בהם היא הוגשה.

(ו) החלטה בהשגה שניתנה ביחס לחלק מבעלי הזכויות הכלולים בשומה מרוכזת, לא תחול על בעלי הזכויות שלא מיצו את הליך ההשגה.

(ז) הרשות תקבע בנוהליה כללים בדבר אופן ההתחשבות בשלבי ההשגה השונים בשים לב, בין היתר, לביצוע עסקה במקביל להליכי השגה, השלמת הכספים בעקבות הכרעה בהשגה, ומועד השבת סכום ששולם ביתר או השבת ערבות בנקאית בעקבות הפחתת הסכום בעקבות השגה.

(ח) מצא השמאי שדן בהשגה הראשונה או מצאה ועדת ההשגות, לפי העניין, שיש שאלה משפטית שאינה בסמכותם - אם מדובר בסוגיה המשליכה על שווי הקרקע, שומת ההכרעה תערך בהתאם להתייחסות הגורם המקצועי ברשות ומתווה העסקה שיקבע על ידי הרשות. אם מדובר בסוגיה שאינה קשורה לשווי הקרקע הדיון לא יעוכב.

(ט) בנושאים הקשורים לשומה ואשר אינם בתחום מומחיות שמאי מקרקעין, כמו נתונים הנדסיים ועלויות הקמה או בנייה של נכסים מיוחדים, ימנה השמאי הדן בהשגה או ועדת ההשגות, מומחה בתחום זה. הוצאות המומחה ישולמו על ידי הצדדים באופן שווה.

(י) לא ניתן יהיה להשיג על שומה שנערכה בהתבסס על ערך קרקע מזערי בהתאם לנוהלי הרשות והחלטותיה בנושא. לעניין סעיף קטן זה ערך קרקע מזערי – חישוב שווי הקרקע כשיעור מעלות הקמת המיזם במקום בו ערך הקרקע השמאי הוא שלילי.

(יא) הנהלת הרשות רשאית שלא לפעול בהתאם להחלטה בהשגה שניתנה שלא בהתאם לקבוע בהוראות סימן זה.

(יב) ככלל, הגשת השגה על שומה שנערכה לגביית דמי שימוש בעד שימוש שלא כדין קיים, או שחדל מלהתקיים, או מצוי בהליכי הסדרה, וכן גביית דמי שימוש בעד פלישה, תתאפשר רק לאחר תשלום סכום החיוב לפי השומה עבור רכיב זה, בדרך המפורטת בסעיף קטן (ב).

(יג) ככלל, הגשת השגה על שומה שנערכה לצורך גביית דמי היתר בעד בנייה שבוצעה בפועל ללא אישור הרשות, תתאפשר רק לאחר תשלום סכום החיוב לפי השומה, בדרך המפורטת בסעיף קטן (ב).

(יד) הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים כללים ופרטניים בהם ניתן לחרוג מהתנאים המפורטים בסעיפים קטנים (ג), (ט), (ז) ו- (יא).

(טו) השגה על שומות שנערכו למטרת שיוך פרטני לפי פרק משנה 8.4 סימן ד' שעניינו עיגון הזכויות למגורים בחלק המגורים - שיוך דירות, תעשה במרוכז על ידי האגודה בשלב של עסקת חלקת המגורים. השגה על השווי שנקבע למגרשים הפרטניים תינתן בשלב זה בלבד.

(טז) בשומות שנערכות למטרת העברת זכויות ניתן יהיה לבצע את העברת הזכויות בכפוף לתשלום לפי סעיף קטן (ב), והמצאת מסמך חתום על ידי שני הצדדים ומאומת כדין המציין את זהות הגורם עמו תבוצע ההתחשבות הכספית לאחר מיצוי הליכי ההשגה.

(יז) בעסקה שעוכבה עד להשלמת הליכי ההשגה ולא שולם בעדה, ישוערך סכום העסקה לפי השומה או ההחלטה בהשגה, מהמועד הקובע בשומה, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, ושלא במסלול ריבית פיגורים.

(יח) האגרות הקשורות בניהול ההליכים המנויים בפרק משנה זה ייגבו מהמבקש, בעד כל אחת מדרכי ההשגה לפי סעיפים 4.20.12 ו- 4.20.13, בהתאם לאמור בתקנות רשות מקרקעי ישראל (אגרות), התשס"ד-2004.

תחולה 4.20.15. הוראות סימן זה יחולו גם על הליכי השגות אשר נכון למועד קבלת החלטה זו טרם נדונו.

4. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

סימן א' - ביום 30/5/2011 אושרה החלטת מועצה מספר 1237, שעניינה "תוקף שומות" (כיום סעיף 4.20 סימן א'). בתקופת תוקפה של ההחלטה נמצא כי קיימת אי בהירות בדבר יישום סעיפים שונים בהחלטה וכי נכון לתקנה במספר נושאים כמו גם להבהיר ולדייק אותה. כך, חלק מההוראות התקפות מקשים על ההתנהלות העסקית ברשות בהתייחס למועד הקובע בשומה - מועד ההזמנה, אין התייחסות לשומה היסטורית, - דמי שימוש שלא כדין בגין תקופת עבר, והצמדה. אין בהחלטה מגבלות לתקופה בה ניתן לבצע עסקה על בסיס שומה לאחר אישורה העקרוני במרחב. עדכון ההחלטה אושר בהנהלת הרשות בתאריך 20.8.2017 בהחלטת הנהלה מספר 4200. לפיכך מוצע לתקן ולעדכן את תוכן הסימן. להלן עיקרי התיקונים המוצעים:

סעיף 4.20.1 - במקום ריבוי הגדרות מוצע שיוגדרו רק המונחים הרלוונטיים לסימן זה. מובהר כי המועד הקובע הוא יום מתן השומה, ולא מועד הזמנת השומה כפי שקבוע בנוסח הקיים.

סעיף 4.20.2 - במכרז פומבי ניתן יהיה להשתמש באומדן לשווי קרקע עד שנתיים מהמועד הקובע באומדן.

סעיף 4.20.3 - בעסקה בפטור ממכרז ניתן להתבסס על שומה בתוך שנה מהמועד הקובע, עם אפשרות הארכה לשנה נוספת משיקולים שמאיים ובאישור הנהלת הרשות.

סעיף 4.20.4 - הוגבלה התקופה בה ניתן לאשר עסקה על בסיס שומה ללא עדכונה מרגע אישורה בוועדת עסקות מרחבית ועד לאישורה הסופי לארבע שנים. בנוסח הקיים לא היתה הגבלה כלל. נקבע כי מנהל הרשות רשאי להורות על עדכון שומה אף בטרם חלף שנה, אם לדעתו מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.

סעיף 4.20.5 - בהתאם לפרקטיקה הנוהגת, מקום בו בהתאם לנוהל העסקה התבטלה, ניתן יהיה לאשר עסקה

חדשה על פי אותה שומה רק אם אישור העסקה יהיה במועד שנקבע, שנה או שנתיים.

סעיף 4.20.6 - שומה היסטורית - ישנם מקרים בהם המועד הקובע בשומה מוקדם למועד הזמנת השומה, לדוגמה: שומה לצורך גביית דמי שימוש בעד תקופת עבר, פיצויי הפקעה, ועוד. מאחר ומהות העסקה מכתובה את המועד הקובע בשומה, הרי שאין צורך לעדכן את השומה רק בשל חלוף הזמן, ומוצע להחריג מהוראות סימן זה סוג כזה של שומות.

סעיף 4.20.7 - הובהרו ההוראות הנוגעות לאפשרות ולסמכות לקבוע מועד קובע מוקדם יותר ממועד מתן השומה, וזאת במקרים בהם חל עיכוב בהזמנת השומה עקב הימשכות ההליכים ברשות. מוצע שההנהלה תקבע הוראות בעניין זה על מנת לקבוע תבחינים להבניית אופן הפעלת שיקול הדעת על פי סעיף זה.

סעיף 4.20.8 - נוספה התייחסות לתוקף טבלאות ערכים, אשר לא קיימת בנוסח הקיים, לרבות קביעת תוקפן. מוצע כי ככלל טבלאות יהיו תקפות לשנתיים - כך נקבע כבר בהחלטת הנהלה מספר 3637 בהתייחס לטבלאות לתוספת בניה, דח"ש והיוון במגזר הכפרי. כן מוצע כי תוקף טבלה להקניית בעלות יהיה 4 שנים, בהתאם להחלטת הנהלה מספר 3193. מוצע שמנהל הרשות או מי שהוסמך על ידו לשם כך, יהיה רשאי להורות על הזמנת שומה פרטנית אף במקרה בו ניתן לבצע את העסקה על בסיס טבלה, אם לדעתו מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.

סעיף 4.20.8א - עוגן מנגנון שיערוך לשומה ולערכי טבלה בהתאם להנחיית החשבות.

סעיף 4.20.8ב - הוחרגו שומות שנערכות לצורך קביעת עלויות פיתוח לצורך שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש. שומות אלו בהתאם לסעיף 3.3.4 יהיו תקפות ל- 3 שנים.

סימן ב' - ביום 6.11.2013 אושרה החלטת מועצה מספר 1304 שעניינה הליך השגה על שומות, ההחלטה נכנסה לתוקף לאחר אישור נוהל השגה על שומת מקרקעין 34.03 ביום 4.2.2014. החלטת המועצה מיושמת מזה כ- 6 שנים ומבוקש לעדכנה ולהתאימה לאור הניסיון הנצבר והצרכים הקיימים. התיקון אושר בהנהלת הרשות תאריך 20.8.2017, החלטת הנהלה מספר 4199. לפיכך מוצע לתקן ולעדכן את תוכן הסימן. להלן עיקרי התיקונים המוצעים:

סעיף 4.20.9 - סעיף ההגדרות - דיוקו ההגדרות. מוצע כי מועד ההמצאה יהיה מועד אישור המסירה בדואר רשום או בדוא"ל או מועד המסירה הידנית. נוספה התייחסות לשומה הכוללת מספר נכסים לצורך ביצוע עסקה למספר חוכרים.

סעיף 4.20.10 - מוצע להוסיף סעיף הבהרה לעניין טענה משפטית וטענה לעניין פיתוח אשר כיום ניתנה להם התייחסות רק בנוהל.

סעיף 4.20.11 - מוצע להבהיר כי לא בכל מצב בו נטען לתיקון טעות מתחייב תיקון טכני של השומה, לעיתים נדרשת הזמנת שומה חדשה לאור ההשפעה המהותית של תיקון הטעות על מכלול השומה.

סעיף 4.20.12 - מוצע להבהיר כי שמאי מחוזי או מנהל לשכה אשר היה מעורב בהכנת שומה ראשונה או בביצוע בקרה יזומה או מלווה, לא ידון בהשגה על שומה זו. מוצע לקצוב לוו"ז של 60 ימים בכל שלב לאחידות בפרקי הזמן. עמידה בלוז - הניסיון מלמד כי הטיפול בהליכי ההשגה מתארך מעבר ללו"ז שנקבע בהחלטה. מוצע כי חריגה מהלו"ז הקבוע בהחלטה תחייב הודעה לשני הצדדים תוך נימוק. המגמה היא שהדרישה להודעה מנומקת תקטין את מספר המקרים בהם יחרוג השמאי המכריע מלוחות הזמנים הקבועים בהחלטה. מוצע כי החלטה בהשגה ראשונה תהא ערוכה במתכונת של שומת מקרקעין בהתאם לתקינה השמאית, כמו שומות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84. מוצע שההחלטה בהשגה תשלח על ידי הגוף המכריע בהשגה הראשונה, ומועד העברת ההחלטה לצדדים תהווה את מועד הקבלה. הרשות מצידה תעביר בהתאם לנוהלים את המסמכים הרלוונטיים להתקדמות בעסקה, אך ספירת המועדים לעניין הגשת השגה שניה תחל עם קבלת ההחלטה מהשמאי שדן בהשגה. כמו כן, מוצע שלא יהיה ניתן להשיג על שומה מיוחדת בפני שמאי ממשלתי (השגה ראשונה) אלא בפני ועדת השגות בלבד, ערכאה אחת,

שכן מדובר בשומה שנערכה ישירות על ידי השמאי הממשלתי.

סעיף 4.20.13 - מוצע להתאים את לוחות הזמנים, המצאת ההשגה וההחלטה ואופן עריכת ההחלטה לאמור לעניין השגה ראשונה. מוצע להגביל את זמן המרבי להליך ההשגה.

מוצע לשנות את הרכב הוועדה כך שמנהלי מחוזות לא יהיו חברים בוועדת השגות. אין זה מתפקידם של מנהלי המחוזות לשמש כחברים בערכאת ערעור האחרונה על השומה מאחר והם מנהלים את הערכאות הראשונות. מוצע שהשמאי הממשלתי בתיאום עם מנהל הרשות יקבע את הכללים לבחירת הרכב הוועדה ובפרט קביעת השמאי המכריע המשתתף בוועדה. אין חובה לפרסם את שם השמאי אך הכללים צריכים להיות שקופים. לדוגמא - ניגוד עניינים, הסמכות של השמאי הממשלתי או סגנו לדון בתיק בו היו מעורבים בהליכים קודמים, שמאי מכריע אשר הביע דעתו בעניין מסוים אשר עתיד לידון. הדבר נועד לייצר שקיפות באופן בו הוועדה קובעת את זהות השמאי המכריע השותף להרכב הדן בתיק מסוים.

מוצע להבהיר את תפקידי וסמכויות הוועדה, לאור הישנות מקרים בהם הוועדה התערבה בנושאים שאינם שמאיים הסותרים באופן ישיר את מתווה העסקה כפי שאושר בהנהלת הרשות.

מוצע לאחד את הלוי'ז להגשת השגה שניה בין חוכר לרשות והאחדת אופן ההגשה, ללא צורך בהודעה מקדימה מטעם הרשות. כמו כן מוצע להבהיר כי הרשות רשאית להשיג על החלטה בהשגה ראשונה בהתאם לשיקול דעתה ובכלל זה גם מקרה בו בהחלטה נקבע שווי גבוה מהשומה הראשונה.

סעיף 4.20.14 - מוצע להבהיר כי השגה ניתן להגיש רק על נושאים שמאיים. כמו כן מוצע להבהיר כי בבשומות הנערכות כבסיס לעסקאות בפטור ממכרז אין להביא בחשבון הפחתה בגלל מגבלות הנובעות מתנאים אשר הוטלו על זכויות היזם או החוכר בהתאם להחלטות המועצה ומדיניות הרשות ו/או ממאפיינה הייחודיים של העסקה. מגבלות אלו הן מגבלות הנובעות מהמאפיינים הקנייניים חוזיים שבין הרשות ליזם בעסקות שבפטור ממכרז אשר מעצם טיבן מגלמות הטבה ומכאן שאין מקום לביצוע הפחתה כאמור. באשר להפחתה לגודל, הרי שפעמים רבות דווקא גודלה של חטיבת הקרקע היא העומדת בבסיס בקשת היזם לפטור ממכרז או למצער מהווה את אחד השיקולים להקצאה ועל כן אין מקום במקרים מסוג זה לבצע הפחתה. לא למותר לציין כי בעצם ההקצאה בפטור ממכרז מוותרת הרשות על האפשרות העומדת לה לשווק את הקרקע במכרז, בין אם כחטיבה אחת גדולה ובין אם לאחר חלוקה למגרשים קטנים יותר, באופן שישיא לה את הרווח הגבוה ביותר.

מוצע להסמיך את הנהלת הרשות לקבוע מקרים כללים ופרטניים בהם לא יהיה ניתן להגיש השגה ללא תשלום. מודגש כי בנושאים אשר אינם בתחום מומחיות שמאי מקרקעין, כמו: נתונים הנדסיים ועלויות הקמה/בניה של נכסים מיוחדים, ימונה על ידי השמאי שדן בהשגה או ועדת השגות מומחה בתחום זה, זאת בכדי שההשפעה של רכיבים אלו על השווי תהיה מעוגנת מקצועית. מוצע להחריג שומות למידע מוקדם מהליך השגה על פי סימן זה.

מוצע להבהיר כי במקרים בהם נעשה שימוש שלא כדין, בין אם קיים ובין אם חדל להתקיים, לא ניתן יהיה להגיש השגה ללא תשלום מלא הסכום לפי השומה. במקרים אלה כבר בוצע השימוש שלא כדין ואין מקום לאפשר למפירים הליך השגה מבלי לשלם. קל וחומר לעניין פלישה. האמור מתייחס לשומות לצורך גביית דמי שימוש ודמי היתר, לא לתשלום עבור ההסדרה, אם קיימת אפשרות לכך. מקרים אלו מהווים הפרה בוטה של ההסכמים עם הרשות, לכן נדרש תשלום מלא והם אינם נכללים בהחלטות המנויות בהחלטה. מוצע להבהיר את מנגנון ההשגה בשומות שיוך פרטני באגף חוזים לדורות, ולהבהיר שבהעברת זכויות ניתן יהיה להגיש השגה בכפוף לתשלום החיוב עבור העברת הזכויות וחתימה של הצדדים על החייב שיעמוד מול הרשות במקרה של דרישת תשלום נוספת עקב השגה. כמו כן מוצע להבהיר את עניין מנגנון ההצמדה במקרים בהם עוכבה העסקה (ללא תשלום) עד להשלמת הליכי ההשגה. הובהר כי מנגנון הריבית אינו מתייחס לריבית פיגורים.

השפעה תקציבית

אין השפעה תקציבית.

נוסח משולב

4.20. שומות

סימן א': תוקף שומות

- 4.20.1 הגדרות - בסימן זה -
- "המועד הקובע" – התאריך שלגביו נקבע השווי בשומה אשר ככלל הוא יהיה יום מתן השומה על ידי השמאי ;
- "ועדת עסקאות" - הוועדה המוסמכת על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ונוהלי הרשות לאישור הקצאת מקרקעי ישראל בפטור ממכרז ;
- "טבלת ערכים" – טבלת ערכי שווי של זכויות במקרקעי ישראל, אשר נערכה על בסיס שומה ייעודית ;
- "מועד אישור עסקה" – המועד שבו אושרה העסקה על ידי ועדת עסקאות מרחבית.
- 4.20.2 קביעת תוקף אומדן - אומדן לשווי קרקע הנדרש לצורך שיווקה במכרז פומבי ייערך במועד סמוך ככל הניתן, מועד פרסום המכרז, ובלבד שלא חלפו שנתיים בין המועד הקובע באומדן לבין מועד פרסום המכרז.
- 4.20.3 קביעת תוקף שומות בפטור ממכרז (א) לצורך אישור עסקה או חיוב כספי בעד הקצאת זכויות או שימוש בקרקע תוקף השומה יהיה לשנה אחת מהמועד הקובע.
- (ב) לצורך אישור עסקה או חיוב כספי בגין הקצאת זכויות או שימוש בקרקע יהא תוקף השומה לשנה אחת מהמועד הקובע.
- 4.20.4 עדכון שומה לאחר אישור העסקה (א) לאחר אישור העסקה על ידי ועדת עסקאות מרחבית ברשות, לא יידרש עדכון שומה גם אם ביום אישורה הסופי השומה לא תהיה בתוקף, ובלבד שלא חלפו ארבע שנים מהמועד הקובע.
- (ב) על אף האמור, מנהל הרשות או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאי להורות על עדכון השומה, אף בטרם חלף שנה, אם לדעתו מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.
- 4.20.5 חידוש עסקה בוטלה עסקה בשל אי עמידת המבקש בתנאי העסקה, והגיש המבקש בקשה חדשה לאישור העסקה, ניתן לעשות שימוש בשומה בכפוף למועדים האמורים בסעיף 4.20.3.
- 4.20.6 שומה היסטורית בשומות הנעשות מלכתחילה למועד קובע מוקדם יותר ממתן השומה בשל טיבה ומהותה של העסקה, לא יחולו הוראות סימן זה הנוגעות לתוקף השומה.
- 4.20.7 קביעת מועד קובע מוקדם יותר ועדת עסקאות מרחבית רשאית, במקרים מיוחדים ועקב הימשכות ההליכים ברשות, לקבוע כי השומה תוזמן למועד קובע מוקדם יותר ממועד מתן השומה וזאת עד לתקופה של שנה. קביעת מועד קובע קודם ל- 12 חודשים ממועד מתן השומה טעונה אישור הנהלה. הנהלת הרשות תקבע הוראות בעניין זה.

שימוש בטבלאות ערכים 4.20.8 (א) טבלאות ערכים המשמשות כבסיס לביצוע עסקה יהיו תקיפות לשנתיים מהמועד הקובע בטבלה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), טבלאות ערכים המשמשות בסיס לעסקאות הקניית הבעלות לחוכר בתמורה, בהתאם לסעיף 14 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, יהיו תקיפות לארבע שנים מהמועד הקובע בטבלה.

(ג) מנהל הרשות או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאי להורות על הזמנת שומה פרטנית אף במקרה שבו ניתן לבצע את העסקה על בסיס טבלה אם לדעתו מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.

שיערוך 4.20.8 א (א) בעסקה המבוססת על שומה סכום התמורה ישוערך מהמועד הקובע בשומה ועד למועד הנפקת השובר לתשלום בעסקה המאושרת, בהתאם למפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) עד שנה מהמועד הקובע - התמורה תוצמד למדד המחירים לצרכן;

(2) מעל שנה מהמועד הקובע - התמורה תשוערך בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

לא ייעשה חיוב דיפרנציאלי. החישוב יהיה לפי המפורט בפסקה (1) או פסקה (2).

(ב) בעסקה המבוססת על ערכי טבלה, סכום התמורה ישוערך מהמועד הקובע בטבלה ועד למועד הודעת התשלום למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית, בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

4.20.8 ב סימן זה אינו חל על שומות שנערכו לצורך חישוב תעריף בהתאם לסעיף 3.3.4 בעניין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש.

סימן ב': הליך השגה על שומות מקרקעין

הגדרות 4.20.9 בסימן זה -

"בקרה" - בדיקה לסבירותה של שומה;

"בקרה יזומה" - בקרה שהתבקשה על ידי הרשות;

"מבקש" - גורם המבקש לבצע את העסקה או את הפעילות הכספית בשלה נערכה שומה;

"מועד ההמצאה" - מועד אישור המסירה בדואר רשום או בדוא"ל או מועד המסירה הידנית;

"מנהל הלשכה" - מנהל לשכה מחוזית באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים;

"שומה מיוחדת" - שומה אשר נערכה על ידי שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. בקרה לא תחשב כשומה מיוחדת;

"שומה מרוכזת" - שומה הכוללת מספר נכסים ומשמשת לצורך ביצוע עסקה עבור מספר חוכרים.

"שמאי מחוזי" - שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים;

טענה משפטית 4.20.10 (א) הליך ההשגה המפורט בסימן זה אינו חל על טענה משפטית או טענה לעניין וטענה לעניין פיתוח עלויות פיתוח.

(ב) מבקש המעוניין לטעון טענה משפטית או טענה לעניין עלויות הפיתוח יגיש את טענתו בכתב לרשות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה של השומה, בצרוף המסמכים המפורטים בנוהל השגה על שומת מקרקעין.

(ג) טענה משפטית המשליכה על השומה באופן ישיר, תקפיא את הליך ההשגה השמאי עד לבירורה.

(ד) הרשות תמסור למבקש את תשובתה לבקשה.

תיקון טעות 4.20.11 (א) מבקש הטוען כי נפלה טעות בשומה, רשאי להגיש לרשות בקשה לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה.

(ב) הבקשה תוגש בכתב ותפרט את הנושאים, אשר לדעת המבקש, נפלה בהם טעות בצרוף אסמכתאות לביסוס הטענות.

(ג) הנושאים אשר רשאי המבקש לטעון שנפלה בהם טעות, יהיו הנושאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5) בלבד:

(1) טעות אריתמטית בתחשיב השומה;

(2) הזכויות הקנייניות במקרקעין;

(3) פרטי המקרקעין;

(4) הנתונים הפיזיים של המקרקעין;

(5) המצב התכנוני החל על המקרקעין.

(ד) הרשות תבדוק את טענות המבקש ותמציא לו תשובה בהתאם.

(ה) נמצא כי נפלה טעות בשומה – רשאי שמאי המרחב להורות על תיקון הטעות או על הזמנה של שומה חדשה במקרה שבו יש בטעות שנפלה בכדי להשליך על השומה באופן מהותי.

(ו) מנהל המרחב, שבתחום מרחבו נערכת העסקה, רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה.

- 4.20.12. (א) מבקש המעוניין לטעון כנגד שומה, רשאי להגיש לרשות שומת השגה, בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של השומה או ממועד התשובה לבקשה לתיקון טעות, לפי המאוחר (להלן בסימן זה - השגה ראשונה). הרשות תמציא את ההשגה למזכירות הלשכה המחוזית באגף שומת המקרקעין.
- (ב) מנהל המרחב, שבתחום מרחבו נערכת העסקה, רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה.
- (ג) השגה ראשונה תידון בפני מנהל לשכה או בפני שמאי מחוזי שימונה מטעמו (להלן בסעיף זה - השמאי הדן בהשגה), ובלבד שהשמאי המחוזי לא היה מעורב בהכנת השומה או בביצוע בקרה על שומה. היה מנהל הלשכה מעורב בהכנת השומה או בביצוע בקרה על השומה, תידון ההשגה בפני מנהל לשכה אחר שימנה השמאי הממשלתי הראשי או סגנו.
- (ד) הרשות תהיה המשיבה בהשגה.
- (ה) ראה השמאי הדן בהשגה, כי אין די במסמכים ובראיות שהוגשו לו על ידי המבקש ו/או הרשות כדי להחליט בהשגה, רשאי הוא לדרוש כי יומצאו לו מסמכים וראיות נוספים, כפי שיקבע.
- (ו) החליט השמאי הדן בהשגה, שלא להכריע בהשגה על יסוד החומר שבפניו בלבד ולקיים בה דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של ההשגה במזכירות הלשכה המחוזית באגף שומת מקרקעין.
- (ז) ההחלטה בהשגה תינתן בתוך 60 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות ו/או המסמכים הדרושים, להנחת דעתו של השמאי הדן בהשגה, או בתוך 60 ימים מיום ממועד קיום הדיון בה, אם התקיים דיון, לפי המאוחר.
- (ח) החלטה בהשגה שניתנה ביחס לחלק מבעלי הזכויות הכלולים בשומה מרוכזת, לא תחול על בעלי הזכויות שלא מיצו את הליך ההשגה.
- (ט) מנהל הלשכה רשאי להאריך את המועדים לקיום הדיון ולהמצאת ההחלטה לצדדים, מעבר למפורט בסעיף זה, אם סבר כי יש מקום לכך בנסיבות העניין.
- (י) ההחלטה בהשגה תערך במתכונת של שומה על פי הכללים והתקינה שמאית, תהא מנומקת, תינתן בכתב ותישלח לצדדים בדוא"ל על ידי מזכירות הלשכה המחוזית באגף שמאות מקרקעין.
- (יא) השמאי הדן בהשגה רשאי לקבל את ההשגה או לדחותה, כולה או מקצתה, להורות על עריכת שומה חדשה, וכן רשאי הוא להגדיל או להקטין את השומה.
- (יב) כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה, והשמאי הדן בהשגה רשאי להסתמך עליהם בהחלטתו אף מבלי שיודיע לצדדים על כך מראש.

(יג) טוען מי מהצדדים כי נפלה טעות בהחלטה בהשגה ראשונה, רשאי כל צד להגיש לשמאי הדין בהשגה, עם העתק לצד השני, בקשה לתיקון הטעות, בתוך 21 ימים ממועד ההמצאה של ההחלטה.

השמאי הדין בהשגה ידון בטענה ויחליט האם מדובר בטעות כמשמעותה בסעיף קטן (ג) ויורה על תיקונה, או שידחה את הטענה.

(יד) השגה על שומה מיוחדת תידון אך ורק בפני ועדת השגות בהתאם למפורט בסעיף 4.20.13.

4.20.13. (א) על החלטה שהתקבלה בהשגה ראשונה ניתן יהיה להגיש השגה שנייה בפני השגות ועדת השגות (להלן בסימן זה – השגה שנייה) בהתאם למפורט בסעיף זה.

(ב) ועדת ההשגות (להלן בסעיף זה - הוועדה) תורכב משלושה חברים כמפורט בפסקאות (1) עד (3) :

(1) יושב ראש הוועדה, עובד המדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, שיתמנה על ידי שר המשפטים בהסכמת יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;

(2) השמאי הממשלתי הראשי או סגנו ;

(3) שמאי מקרקעין ששמו כלול ברשימת השמאים המכריעים לפי הוראות סעיף 202 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. השמאי יתמנה על ידי יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין.

(ג) קביעת זהות חברי הוועדה בכל הרכב יהא בהתאם לכללים שיקבעו על ידי השמאי הממשלתי בתיאום עם מנהל הרשות.

(ד) חבר ועדה שהחל לדון בהשגה יוכל להשלים את הטיפול בהשגה גם לאחר שסיים את תפקידו.

(ה) התפקידים והסמכויות של הוועדה יהיו כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :

(1) לדון ולהחליט בעניינים שמאיים בלבד ;

(2) לדחות השגה שהוגשה בקשר לעניינים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ה) :

(א) בעניין עצם החיוב ;

(ב) בעניין הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות של המבקש ;

(ג) בעניין פרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ;

(ד) בעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בנספח לשומה ;

(ה) כל עניין אחר אשר איננו שמאי בלבד.

(ו) המבקש או הרשות (להלן בסעיף זה - המשיג) רשאים להגיש לוועדת השגות השגה שנייה.

(ז) אם תוגש השגה שנייה על ידי המבקש, המשיבה תהיה הרשות. אם תוגש השגה שנייה על ידי הרשות, המשיב בהליך יהא המבקש.

(ח) (1) הרשות תקבע בנוהליה את כל המסמכים שיש לצרף לפנייה לוועדה.

(2) לא יתקבלו מסמכים נוספים לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף קטן (ט), אלא באישור הוועדה.

(3) לא המציא המשיג לידי הוועדה את המסמכים בהתאם למפורט בסעיפים קטנים (1) ו-(2), יראו את הצד המשיג כאילו חזר בו מן ההשגה.

(4) המשיג או המשיב יוכלו לטעון במהלך דיון רק לעניין טענות שהועלו במסמכים שהגישו לוועדה במועד הקבוע בסעיף זה, אלא אם התיר יושב ראש הוועדה להעלות טענות שלא הועלו במסמכים כאמור, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין.

(ט) השגה שנייה תוגש למזכירות הוועדה בתוך 60 ימים מיום ההמצאה, על ידי מזכירות הלשכה המחוזית באגף שומת מקרקעין, של ההחלטה בהשגה הראשונה, או של ההחלטה על תיקונה לפי סעיף 4.20.12 (טו).

(י) (1) מנהל הרשות, שמאי הרשות או סגנו, רשאים להחליט, להשיג על החלטה בהשגה ראשונה.

(2) הוחלט על הגשת השגה על החלטה בהשגה ראשונה בהתאם לאמור בסעיף קטן (1), שומת ההשגה מטעם הרשות לא תהא כפופה לשומה הראשונה.

(יא) (1) הוועדה אינה מחויבת לפעול בהתאם לסדרי הדין ודיני הראיות הנהוגים בבתי המשפט.

(2) הוועדה תפעל בדרך הנראית לה מועילה ביותר לקבלת החלטה צודקת ומהירה בהשגה, ותקבע את סדר בירור ההשגה והדיון בה.

(יב) החלטות הוועדה יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה. באין רוב לדעה אחת, תכריע דעת השמאי הממשלתי.

(יג) הוועדה רשאית לדון ולהחליט בהשגה על פי טענות וראיות שהוגשו לה בכתב בלבד, ואולם לבקשת המבקש או לבקשת הרשות, תיתן להם הוועדה הזדמנות לטעון את טענותיהם בעל פה ולהציג בפניה ראיות, בדרך שתורה, אלא אם קבעה כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת.

(יד) ראתה הוועדה כי לא נדרש לקיים דיון כאמור בסעיף קטן (יג), תודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת ההשגה למזכירות הוועדה, וכן תאפשר לצדדים להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום שהודיעה לצדדים.

(טו) ראתה הוועדה כי אין די במסמכים ובראיות, שהוגשו לה על ידי המשיג או המשיב, כדי להחליט בהשגה, רשאית הוועדה לדרוש כי יומצאו לה מסמכים וראיות נוספים, כפי שתקבע.

(טז) החליטה הוועדה כי יש לקיים דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה במזכירות הוועדה, לרבות כל המסמכים כמפורט בסעיף קטן (ח), או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים כמפורט בסעיף (טו), לפי המאוחר.

(יז) הוועדה רשאית, לפי שיקול דעתה, לבקש מהשמאי שדן בהשגה ראשונה, הבהרות בכתב להחלטתו בהשגה.

(יח) ההחלטה של הוועדה תערך במתכונת של שומה על פי הכללים והתקינה השמאית, תהא מנומקת ותינתן בכתב, לא יאוחר מתום 90 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות למתן החלטה, או בתוך 90 ימים מסיום דיוניה, לפי המאוחר.

(יט) הוועדה רשאית לאשר את ההחלטה בהשגה ראשונה או חלקים ממנה, לבטלה או לשנותה, וכן רשאית היא להגדיל או להקטין את השומה, או את ההחלטה בהשגה ראשונה.

(כ) (1) הארכת מועדים לקיום הדיון והעברת ההחלטה מעבר למפורט בסעיף זה תיעשה על ידי יושב ראש הוועדה בהודעה בצדדים.

(2) על אף האמור בסעיף קטן (1), החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מחלוף 18 חודשים ממועד הגשת ההשגה הראשונה.

(כא) כל מסמך, נתון או החלטה הפתוחים לעיון הציבור יראו אותם כידועים לצדדים להשגה השנייה, והוועדה רשאית להסתמך עליהם בהחלטה אף מבלי שתודיע לצדדים מראש.

(כב) הוחלט בהשגה שנייה שעל המבקש לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם, המבקש יהיה חייב לשלם את התוספת על פי המועדים שתקבע הרשות.

4.20.14. (א) השגה על שומה תהא בעניינים שמאיים בלבד. אין בהוראות פרק משנה זה כדי לאפשר למבקש להגיש השגה בדבר עצם החיוב, או לעניין הזכויות הקנייניות של המבקש, או לעניין פרשנות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל או לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בנספח לשומה. השמאי הדן בהשגה הראשונה וועדת ההשגות לא ידונו בעניינים אלה.

כללי

(ב) בהליכי השגה לא תידון טענה מצד המבקש לביצוע הפחתות משווי הקרקע כתוצאה ממגבלות או תנאים בעסקה הנעשית בפטור ממכרז והנובעות ממדיניות הרשות וממאפייניה הייחודיים של העסקה, כגון הפחתות לגודל במקום בו היקף העסקה היווה שיקול בעצם ההחלטה להקצות את הקרקע בפטור ממכרז או הפחתה ממגבלת סחירות הנובעת מהחלטות המועצה.

(ג) הגשת השגה, כאמור בסעיף 4.20.12(א) ו- 4.20.13(א), לא תעכב את ביצוע העסקה מושא השומה, ובלבד שהמבקש שילם את מלוא סכום החיוב שנקבע בהתאם לשומה, או 75% מסכום זה, והפקיד עבור יתרת סכום העסקה לפי השומה, ערבות בנקאית אוטונומית, בהתאם לנוהלי הרשות, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

(ד) ככלל, ניתן להגיש השגה על שומה גם ללא ביצוע העסקה ותשלום עבורה. הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים כללים ופרטניים בהם ניתן לחרוג מהאמור בסעיף קטן זה, בהם הגשת ההשגה תהיה מותנית בביצוע העסקה ותשלום לפי סעיף קטן (ב).

(ה) זכות ההשגה היא אישית. גם במקרה בו השומה עליה מוגשת ההשגה היא שומה מרוכזת, יש לבחון כל פנייה לגופה ובהתייחס למועדים בהם היא הוגשה.

(ו) החלטה בהשגה שניתנה ביחס לחלק מבעלי הזכויות הכלולים בשומה מרוכזת, לא תחול על בעלי הזכויות שלא מיצו את הליך ההשגה.

(ז) הרשות תקבע בנוהליה כללים בדבר אופן ההתחשבות בשלבי ההשגה השונים בשים לב, בין היתר, לביצוע עסקה במקביל להליכי השגה, השלמת הכספים בעקבות הכרעה בהשגה, ומועד השבת סכום ששולם ביתר או השבת ערבות בנקאית בעקבות הפחתת הסכום בעקבות השגה.

(ח) מצא השמאי שדן בהשגה הראשונה או מצאה ועדת ההשגות, לפי העניין, שיש שאלה משפטית שאינה בסמכותם - אם מדובר בסוגיה המשליכה על שווי הקרקע, שומת הכרעה תערך בהתאם להתייחסות הגורם המקצועי ברשות ומתווה העסקה שיקבע על ידי הרשות. אם מדובר בסוגיה שאינה קשורה לשווי הקרקע הדיון לא יעוכב.

(ט) בנושאים הקשורים לשומה ואשר אינם בתחום מומחיות שמאי מקרקעין, כמו נתונים הנדסיים ועלויות הקמה או בנייה של נכסים מיוחדים, ימנה השמאי הדן בהשגה או ועדת ההשגות, מומחה בתחום זה. הוצאות המומחה ישולמו על ידי הצדדים באופן שווה.

(י) לא ניתן יהיה להשיג על שומה שנערכה בהתבסס על ערך קרקע מזערי בהתאם לנוהלי הרשות והחלטותיה בנושא. לעניין סעיף קטן זה ערך קרקע מזערי – חישוב שווי הקרקע כשיעור מעלות הקמת המיזם במקום בו ערך הקרקע השמאי הוא שלילי.

(יא) הנהלת הרשות רשאית שלא לפעול בהתאם להחלטה בהשגה שניתנה שלא בהתאם לקבוע בהוראות סימן זה.

(יב) ככלל, הגשת השגה על שומה שנערכה לגביית דמי שימוש בעד שימוש שלא כדין קיים, או שחדל מלהתקיים, או מצוי בהליכי הסדרה, וכן גביית דמי שימוש בעד פלישה, תתאפשר רק לאחר תשלום סכום החיוב לפי השומה עבור רכיב זה, בדרך המפורטת בסעיף קטן (ב).

(יג) ככלל, הגשת השגה על שומה שנערכה לצורך גביית דמי היתר בעד בנייה שבוצעה בפועל ללא אישור הרשות, תתאפשר רק לאחר תשלום סכום החיוב לפי השומה, בדרך המפורטת בסעיף קטן (ב).

(יד) הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים כללים ופרטניים בהם ניתן לחרוג מהתנאים המפורטים בסעיפים קטנים (ג), (ט), (י) ו-(יא).

(טו) השגה על שומות שנערכו למטרת שיוך פרטני לפי פרק משנה 8.4 סימן ד' שעניינו עיגון הזכויות למגורים בחלק המגורים - שיוך דירות, תעשה במרוכז על ידי האגודה בשלב של עסקת חלקת המגורים. השגה על השווי שנקבע למגרשים הפרטניים תינתן בשלב זה בלבד.

(טז) בשומות שנערכות למטרת העברת זכויות ניתן יהיה לבצע את העברת הזכויות בכפוף לתשלום לפי סעיף קטן (ב), והמצאת מסמך חתום על ידי שני הצדדים ומאומת כדין המציין את זהות הגורם עמו תבוצע ההתחשבות הכספית לאחר מיצוי הליכי ההשגה.

(יז) בעסקה שעוכבה עד להשלמת הליכי ההשגה ולא שולם בעדה, ישוערך סכום העסקה לפי השומה או ההחלטה בהשגה, מהמועד הקובע בשומה, בתוספת ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, ושלא במסלול ריבית פיגורים.

(יח) האגרות הקשורות בניהול ההליכים המנויים בפרק משנה זה ייגבו מהמבקש, בעד כל אחת מדרכי ההשגה לפי סעיפים 4.20.12 ו-4.20.13, בהתאם לאמור בתקנות רשות מקרקעי ישראל (אגרות), התשס"ד-2004.

4.20.15. הוראות סימן זה יחולו גם על הליכי השגות אשר נכון למועד קבלת החלטה זו טרם נדונו.

תחולה