		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 1 מתוך 16

רשות מקרקעי ישראל

חטיבה עסקית - אגף שמאות

תאריך פרסום: 19.03.2018

נוהל מספר 34.03M

השגה על שומת מקרקעין

1. הנוהל נכתב והותאם למתכונת נהלים חדשה של רשות מקרקעי ישראל.
2. שורות המפת"ח לנוהל זה: 3.4.5.1, 3.4.5.2, 3.4.5.3.
3. הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב-26.03.2014.
4. הנוהל עודכן בהתאם להחלטת הנהלה מספר 4281 שאושרה ב-27.12.2017, שעניינה שומת מקרקעין- שינוי מתווה השומה בהתייחסות לעלויות הפיתוח.
5. עדכון הנוהל אושר בצוות מפת"ח ביום 24.01.2018.
6. מהות העדכון:
 -עודכן פורמט השומה בהתאם לקווים המנחים העדכניים של השמאי הממשלתי.
 בהתאם לפורמט העדכני, תעשה בשומה הפרדה בין שווי הקרקע כולל פיתוח לצורך הליך השגה שמאי, לבין שווי קרקע ללא פיתוח לצורך ביצוע העסקה, כך שלא ניתן יהיה להשיג על עלויות הפיתוח המאושרות להפחתה מהשומה, במישור שמאי.
 בנוסף:
 - בוצעו עדכונים לגבי המפרט הכספי אותו יש לצרף לאחר קבלת החלטה בהשגה ראשונה. (סעיף 10.11)
 - עודכנה ספירת הל"ז לצורך הגשת השגה שנייה והיא תחל ממועד קבלת ההחלטה בהשגה הראשונה מהשמאי הממשלתי (במקום ממועד קבלת המפרט הכספי העדכני). (סעיף 12.1.1.1)
 -עודכנו נספחים:
 תרשימי תהליך; דף המידע; טופס בקשה להגשת השגה; תשובה לאחר השגה ראשונה
7. (נוסף לאחר פרסום) תיקון טכני מיום 15.04.2018: ס' 12.2 תיקון מועדים ע"פ החלטת מועצה תקפה, ס' 14.5 נוסף כי הושמט בטעות. התיקון הטכני אושר בצוות מפתח ב-11.04.2018.


בברכה,

אפרת שטראוס

מירי רימון


מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

מנהלת אגף בכירה שמאות

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 2 מתוך 16

תוכן עניינים

3	חלק א' – רקע
3	1. הגדרת נושא
3	2. מטרת הנהל
3	3. שלבי עבודה מרכזיים
3	4. מדיניות ביישום הנהל
4	5. הגדרות
5	6. סמכויות ואחריות
5	7. סימוכין
6	חלק ב' – שלבי הטיפול בבקשה
6	8. היחידות המקצועיות המעורבות בתהליך
6	9. טיפול בבקשה לתיקון טעות בשומה
7	10. טיפול בהשגה ראשונה
9	11. טיפול בבקשה לתיקון טעות בהחלטה בהשגה ראשונה
10	12. טיפול בהשגה שנייה
12	13. טענה משפטית או טענה לעניין עלויות פיתוח
13	14. כללי
15	חלק ג' – טבלת נספחים
16	חלק ד- כללי בקרה, הדרכה, הטמעה והסמכה
16	15. בקרה
16	16. הדרכה
16	18. הסמכה
16	19. ייעוץ והכוונה

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 3 מתוך 16

חלק א' – רקע

1. הגדרת נושא

השגה על שומה היא כלי בידי המבקש להביע עמדתו בעניין שווי הקרקע, עבורה עומדת להתבצע עסקה בין רמ"י ובינו. בעסקות בהן השווי נקבע על פי שומת מקרקעין שנערכת על ידי שמאי מטעם רמ"י, יכול המבקש לערער על השווי שנקבע בשומה זו באמצעות הגשת השגה על השומה. הנוהל אינו חל על שומות לצורך פיצויי הפקעה, ואינו עוסק בטיפול בשומה לפני בקשה לתיקון או השגה.

2. מטרת הנוהל


- 2.1 קביעת מנגנון לתיקון טעות בשומת מקרקעין.
- 2.2 קביעת מנגנון להגשת בקשה להשגה ראשונה שתידון בפני השמאי הממשלתי.
- 2.3 קביעת מנגנון להגשת השגה שנייה שתידון בפני ועדת השגות.
- 2.4 קביעת מנגנון להגשת השגה על ידי רמ"י, על החלטה שהתקבלה בהשגה ראשונה (כולל תיקון טעות בהחלטה).
- 2.5 קביעת מנגנון להעלאת טענה משפטית הקשורה לשומה או לחיוב.
- 2.6 קביעת מנגנון להעלאת טענה הנוגעת לעלויות הפיתוח שהופחתו בנספח לשומה.
- 2.7 קביעת כללים לביצוע עסקה במקרקעין תוך כדי הליך השגה ראשונה או שנייה.
- 2.8 קביעה כי הנוהל אינו מתייחס לשומות לפיצויי הפקעה.

3. שלבי עבודה מרכזיים

- 3.1 טיפול בבקשה לתיקון שומה.
- 3.2 טיפול בהשגה על השווי שנקבע בשומה על ידי שמאי מטעם רמ"י, בפני השמאי הממשלתי ("השגה ראשונה").
- 3.3 טיפול בטענה לטעות בהחלטה בהשגה ראשונה.
- 3.4 השגה על החלטה בהשגה ראשונה בפני ועדת השגות ("השגה שנייה").
- 3.5 טיפול בטענה משפטית בנוגע לשומה.


4. מדיניות ביישום הנוהל

תהליך העבודה המפורט בנהל זה מותאם לכללים שנקבעו בהחלטה ואינו חורג מהם.

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 4 מתוך 16

5. הגדרות

- 5.1 **בקרה** – בדיקה לסבירותה של שומה שנערכת על ידי שמאי מקרקעין.
- 5.2 **בקרה יזומה או מלווה** – בקרה שבוצעה לבקשת רמ"י.
- 5.3 **בקרה מדגמית** – בקרה על שומה אשר נדגמה ממאגר רמ"י.
- 5.4 **מועד הקבלה** – 5 ימים מהמועד בו נשלחה השומה או ההחלטה למבקש או לצדדים, בדואר אלקטרוני, על ידי מסירה ידנית או בדואר רשום.
- 5.5 **מבקש** – אדם המבקש לבצע את העסקה או את הפעילות הכספית עבורה נערכה השומה, וכן בא כוחו.
- 5.6 **מנהל לשכה** – מנהל לשכה מחוזית באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
- 5.7 **מקדם עסקה** – מקדם עסקות במרחב העסקי או מרכז בכיר שירות במרחב השירות.
- 5.8 **עסקה** - העברה של זכויות במקרקעי ישראל, בפטור ממכרז, כולל הארכת תוקף של התקשרות, חידושה או שינוי תנאיה, וכן גביית תשלום בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, עבור עשיית שימוש במקרקעי ישראל.
- 5.9 **רשות מקרקעי ישראל** (להלן: רמ"י) - כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך- 1960.
- 5.10 **שומה** - אומדן שוויון של זכויות במקרקעי ישראל המנוהלים בידי רמ"י. האומדן נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעם רמ"י לצורך עריכת עסקה בהן, למעט שומה הנערכת לשם קביעת פיצויי הפקעה, רכישה או הקניית זכויות, מכח פקודת הקרקעות, חוק רכישת מקרקעים וחוק נכסי נפקדים (בהתאמה), והתקנות שהותקנו מכוחם.
- 5.11 **שומה מיוחדת** - שומה אשר נערכה על ידי שמאי מחוזי. בקרה לא תחשב כשומה מיוחדת.
- 5.12 **שומת השגה** - שומה אשר נערכה על ידי שמאי מקרקעין מטעם המשיג.
- 5.13 **שמאי המרחב** – מנהל תחום שמאות במרחב העסקי הרלוונטי.
- 5.14 **שמאי רמ"י** – מנהל אגף שומת מקרקעין ברמ"י.
- 5.15 **שמאי מאגר** – שמאי מקרקעין הנותן שירותים לרמ"י.
- 5.16 **שמאי מחוזי** – שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין, במשרד המשפטים.
- 5.17 **שמאי מקרקעין** - כהגדרתו בחוק שמאי מקרקעין, תשס"א – 2001.


 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 5 מתוך 16

6. סמכויות ואחריות

גורם מוסמך	גורם אחראי	נושא
אחד מהגורמים הבאים, לפי העניין: שמאי המרחב, שמאי המאגר שהכין את השומה, מתכנן המחוז, ראש צוות עסקאות, ראש תחום בכיר שירות, מודד המרחב העסקי	מקדם העסקה	6.1. תיקון טעות בשומה
שמאי מחוזי או מנהל לשכה	מקדם העסקה	6.2. השגה ראשונה על שומה
שמאי המרחב	מקדם העסקה	6.3. הגשת בקשה על ידי רמ"י לתיקון טעות בהחלטה בהשגה ראשונה
מנהל לשכה	מקדם העסקה	6.4. תיקון טעות בהחלטה בהשגה ראשונה
שמאי רמ"י או מי מטעמו	שמאי המרחב	6.5. הגשת השגה שנייה על ידי רמ"י על החלטה בהשגה ראשונה
ועדת ההשגות	מקדם העסקה	6.6. השגה שנייה על ההחלטה בהשגה ראשונה
היועץ המשפטי של המרחב	מקדם העסקה	6.7. טענה על עצם החיוב, על הזכויות הקנייניות של המבקש, או על פרשנות של החלטות מועצת מקרקעי ישראל
אגף פיתוח	מקדם העסקה	6.8. טענה לעניין עלויות הפיתוח שהופחתו בנספח השומה

7. סימוכין

- תקנות מנהל מקרקעי ישראל (אגרות) התשס"ד – 2004.
- חוק שמאי מקרקעין תשס"א – 2001.
- החלטת מועצה מספר 1304 מיום 6.11.2013.
- החלטת הנהלה מספר 4281 מיום 27.12.2017.

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 6 מתוך 16

חלק ב' – שלבי הטיפול בבקשה

8. היחידות המקצועיות המעורבות בתהליך

- אגף שמאות
- אגף עסקות
- חטיבת השירות
- אגף משפטי, אגף פיתוח, אגף תכנון, אגף מדידות, גורמים מקצועיים נוספים, ככל שנדרש

9. טיפול בבקשה לתיקון טעות בשומה

ראו תרשים תהליך [נספח 1.1](#), דף מידע [נספח 2](#)

9.1. טעות מוגדרת כאחת מאלה:

- טעות אריתמטית בתחשיב השומה;
- טעות בזכויות הקנייניות במקרקעין;
- טעות בפרטי המקרקעין;
- טעות בנתונים הפיזיים של המקרקעין;
- טעות במצב התכנוני החל על המקרקעין.

למען הסר ספק אין מדובר במחלוקת משפטית אלא בטעות בלבד.

9.2. אם נפלה טעות בשומה, יש להגיש את הבקשה למקדם העסקה באמצעות טופס [נספח 3](#), בתוך 21 ימים מהיום בו הוגשה השומה והודעת התשלום.

9.3. מקדם העסקה יבדוק אם הוגשו כל המסמכים הנדרשים:


- טופס בקשה להגשת השגה ([נספח 3](#));
- מכתב המסביר את מהות הטעות לטענת המבקש;
- אסמכתאות לביסוס הטעות.

9.4. במקרים בהם הוגשה הבקשה שלא במועד או ללא כל המסמכים הנדרשים, יחזיר מקדם העסקה את המסמכים למבקש ויודיע לו את הסיבה לכך, על גבי טופס [נספח 7](#).

9.5. אם הוגשה הבקשה במועד בצירוף כל המסמכים הנדרשים, יעביר מקדם העסקה את הבקשה לראש הצוות אשר יחליט אם להעבירה לגורם המוסמך הרלוונטי, לפי העניין. הגורם המוסמך הרלוונטי אחראי לבדיקה האם אכן מדובר בטעות.

9.6. מקדם העסקה ישלח הודעה למבקש כי בקשתו התקבלה והועברה לטיפול ([נספח 4](#)).

9.7. הגורם המוסמך יחזיר תשובה מנומקת למקדם העסקה, אם נפלה טעות ואם לא, על גבי טופס [נספח 6](#), וזאת בתוך 14 יום ממועד העברת הבקשה לבחינת הגורם המוסמך.

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 7 מתוך 16

9.8. מקדם העסקאות יפעל בהתאם לממצאי הבדיקה באופן הבא:

9.8.1. נמצא שלא נפלה טעות בשומה – יחזיר תשובה למבקש בתוך 14 ימים על גבי [נספח 5](#)

[נספח 6](#)

9.8.2. נמצא שנפלה טעות – יוציא בתוך 7 ימים הזמנת שומה חדשה, לשמאי המאגר שהכין את השומה. בהזמנה יש לפרט כי נדרש תיקון של השומה.

9.8.3. במקרים חריגים בלבד, אם תיקון השומה יהווה שינוי מהותי בשומה, רשאי שמאי המאגר לקבוע שלגביו אין מקום לשנות משומתו, ויודיע על כך למקדם העסקאות שיוציא תשובה בנוסח הבא:

"בהתאם לסעיף 3 ד' בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304, נמצא שאין מדובר בתיקון טעות. עם זאת, הינך רשאי להשיג על השומה בהתאם לאותה החלטה, כמפורט בסעיף 4" ([בנספח 5](#)).

9.8.4. אם שמאי המאגר תיקן שומתו, יעביר את השומה המתוקנת למקדם העסקאות.

9.8.5. במקרה של תיקון שומה יתקן מקדם העסקאות את העסקה בהתאם.

9.8.6. מקדם העסקאות יצרף לתשובה למבקש (לפי [נספח 5](#)) גם את המסמכים הבאים:

- מפרט כספי או הודעה על תשלום;
- שומה מתוקנת;
- טופס בקשה להגשת השגה ([נספח 3](#));
- שובר תשלום אגרה להשגה ראשונה.

מקדם העסקאות יעביר עותק מתשובתו לשמאי המרחב.

9.9. משך הזמן לטיפול בבקשה לתיקון טעות לא יעלה על 45 ימים, מיום קבלת הבקשה ועד שליחת התשובה למבקש.

מנהל המרחב רשאי להאריך מועד זה.

10. טיפול בהשגה ראשונה


[נספח 1.1](#)

10.1. מבקש המעוניין להשיג על שומה, יגיש את בקשתו למקדם העסקאות בתוך 60 ימים ממועד קבלת השומה, מהתשובה לבקשה לתיקון טעות או מהשגה משפטית או טענה לעניין פיתוח, לפי המאוחר מביניהם.

יובהר כי השגה על שומה תתייחס למסמך השומה בלבד ולא לנספח הפיתוח.

10.2. מנהל המרחב רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף 10.1. ההחלטה להארכת המועד תנומק בכתב ותועבר בהעתק לשמאי המרחב ולשמאי רמ".


10.3. המסמכים הנדרשים להגשת השגה ראשונה:

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 8 מתוך 16

- טופס בקשה להגשת השגה, חתום על ידי המבקש ([נספח 3](#));
- ייפוי כוח – במקרה בו המבקש מיוצג על ידי עורך דין או על ידי בא כח אחר;
- שומת השגה ערוכה וחתומה על ידי שמאי מקרקעין;
- שומת רמ"י עליה מוגשת ההשגה;
- העתק קבלה על תשלום אגרה על פי תקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות) התשס"ד – 2004.

- 10.4. במקרים בהם הוגשה השגה שלא במועד או ללא כל המסמכים הנדרשים, יחזיר מקדם העסקה את המסמכים למבקש ויודיע לו את הסיבה לכך בטופס [שנספח 7](#).
- 10.5. אם הוגשה השגה במועד ובצירוף כל המסמכים הנדרשים, ישלח מקדם העסקה את כל המסמכים המפורטים בסעיף 10.3 ואת המסמכים הנוספים שהועברו לשמאי המאגר בהזמנת השומה, אל מנהל הלשכה הרלוונטי דרך מערכת שמאות. יש לוודא ולתעד בתיק שההזמנה התקבלה אצל השמאי הממשלתי¹.
- 10.6. ככלל, אם מנהל לשכה היה מעורב בהכנת השומה הראשונה מטעם רמ"י או בביצוע בקרה יזומה או מלווה על השומה, באחריות השמאי הממשלתי הראשי או סגנו להעביר את הטיפול בהשגה הראשונה למנהל לשכה אחר באגף שומת מקרקעין.
- 10.7. מנהל הלשכה או השמאי המחוזי יחליט האם לקיים דיון בנוכחות הצדדים או להכריע בהשגה ללא דיון. אם הוחלט שלא לקיים דיון, יש להודיע על כך לצדדים. אם הוחלט לקיים דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים מהיום בו העבירה רמ"י את ההשגה למנהל הלשכה.
- 10.8. בדיון בהשגה ראשונה בפני מנהל הלשכה או השמאי המחוזי הודן בהשגה מטעם השמאי הממשלתי, יופיע מטעם רמ"י שמאי המאגר שהכין את השומה הראשונה (בהיעדר שמאי מאגר יופיע מטעם רמ"י שמאי מאגר אחר) וכן שמאי המרחב, שמאי רמ"י או מי מטעמו. שמאי המרחב יכול על פי שיקול דעתו לזמן משתתפים נוספים לדיון.
- 10.9. השמאי הממשלתי ישלח את ההחלטה בהשגה הראשונה למבקש, למקדם העסקאות, לשמאי המרחב, לשמאי המאגר ולשמאי רמ"י.
- 10.10. מניין הימים להגשת השגה שנייה בפני ועדת השגות יחושב ממועד קבלת ההחלטה מאת השמאי הממשלתי.
- 10.11. מקדם העסקות ישלח למבקש, בתוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה, את המסמכים הבאים:
- טופס תשובה לאחר השגה ראשונה ([נספח 8](#));
 - מפרט כספי או הודעת תשלום בהתאם למפורט בטבלה:

¹ עד שהמערכת תעביר באופן אוטומטי הודעה לשמאי המרחב, לשמאי המאגר שערך את השומה ולמבקש, על מקדם העסקה לעשות זאת

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 9 מתוך 16

הערה	מפרט כספי	סטטוס העסקה	
מקדם העיסקה יבדוק מול שמאי המרחב האם הרשות מתכוונת להגיש השגה על החלטה בהשגה ראשונה	לפי שומה ראשונה/ החלטה בהשגה ראשונה הגבוה מביניהם	בעסקה שטרם החל ביצועה והרשות מתכוונת להגיש השגה לועדת השגות על החלטה בהשגה ראשונה	
	לפי החלטה בהשגה ראשונה	והרשות <u>אינה</u> מתכוונת להגיש השגה לועדת השגות על החלטה בהשגה ראשונה	
-	אין להוציא מפרט כספי עדכני.	בעסקה שהחל ביצועה והמבקש מעוניין להגיש השגה לועדת השגות על החלטה בהשגה ראשונה	
המבקש יחתום על תצהיר לפיו אינו מעוניין להגיש השגה (נספח 8)	התחשבות תיעשה בסוף הליך ההשגה	והרשות מתכוונת להגיש השגה	המבקש <u>אינו</u> מעוניין להגיש השגה לועדת השגות על החלטה בהשגה ראשונה
	לפי החלטה בהשגה ראשונה	והרשות <u>אינה</u> מתכוונת להגיש השגה	

- טופס בקשה להשגה שנייה (נספח 3);
- שובר תשלום אגרה להשגה שנייה.

11. טיפול בבקשה לתיקון טעות בהחלטה בהשגה ראשונה


ראו תרשים [נספח 1.1](#), [1.2](#)

11.1. פנייה לתיקון טעות

11.1.1. פניית המבקש לתיקון טעות

11.1.1.1. מבקש הטוען כי נפלה טעות בהחלטה בהשגה ראשונה, יגיש את בקשתו למנהל הלשכה

בתוך 21 ימים מהיום בו הוגשו לו ההחלטה והודעת התשלום, על ידי רמ"י.

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 10 מתוך 16

עותק הפנייה יישלח למקדם העסקה ולשמאי המרחב. שמאי המרחב יחליט כיצד להתייחס לפנייה.

11.1.1.2. הבקשה לתיקון שומה תכלול את המסמכים הבאים:

- טופס בקשה להגשת השגה, חתום על ידי המבקש ([נספח 3](#));
- פירוט הטענות ומהות הבקשה, במסמך חתום על ידי המבקש;
- אסמכתאות לביסוס הטענות;
- ייפוי כוח – אם המבקש מיוצג על ידי עורך דין או על ידי בא כוח אחר.

11.1.2 פניית רמ"י לתיקון טעות

11.1.2.1. שמאי המרחב, בהתייעצות עם שמאי המאגר, יבחן את ההחלטה בהשגה הראשונה.

11.1.2.2. אם סבר שמאי המרחב כי נפלה טעות בהחלטה, יפנה למנהל הלשכה, בצירוף הסבר על מהות הטעות, בתוך 21 יום מקבלת ההחלטה (ראו [נספח 9](#)).

11.1.2.3. שמאי המרחב יעביר העתק הפנייה למקדם העסקות, שיעבירה למבקש.

11.2. במקרים בהם הוגשה הבקשה שלא במועד או ללא כל המסמכים הנדרשים, ידחה מנהל הלשכה את הפנייה מטעמים אלו בלבד, ויודיע על כך למבקש עם העתק למקדם העסקות.

11.3. אם הוגשה הבקשה במועד ובצירוף כל המסמכים הנדרשים, יבדוק מנהל הלשכה האם אכן מדובר בטעות.

11.4. תשובת מנהל הלשכה תשלח על ידי מזכירות הלשכה למבקש, למקדם העסקות, לשמאי המרחב, לשמאי המאגר ולשמאי רמ"י, בתוך 21 ימים מהיום בו התקבלה הפנייה.

11.5. השמאי הממשלתי הראשי או סגנו, רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף 11.4, ויודיע על כך בכתב לצדדים.

11.6. אם נכון למועד קבלת החלטה ממנהל הלשכה, טרם נשלחו המסמכים המפורטים בסעיף 10.11 על ידי מקדם העסקות, עליו לשלוח מסמכים אלה בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההחלטה המתוקנת.

12. טיפול בהשגה שנייה

ראו תרשים [נספח 1.1](#), [1.2](#)

12.1. הגשת השגה שנייה


12.1.1. הגשת השגה שנייה על ידי המבקש

12.1.1.1. מבקש המבקש להשיג על החלטה בהשגה ראשונה יגיש את בקשתו למזכירות וועדת


ההשגות בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה בהשגה ראשונה על ידי השמאי הממשלתי, או מהתשובה לבקשה לתיקון טעות, לפי המאוחר. יושב ראש ועדת ההשגות רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה.

12.1.1.2. המסמכים הנדרשים להגשת השגה שנייה:

- טופס בקשה להשגה שנייה ([נספח 13](#));

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 11 מתוך 16

- ייפוי כוח – במקרה בו המבקש מיוצג על ידי עורך דין או בא כוח אחר;
 - שומת רמ"י עליה הוגשה השגה ראשונה;
 - שומת ההשגה שהוגשה על ידי המבקש בהשגה ראשונה;
 - ההחלטה בהשגה ראשונה;
 - שומת השגה שנייה ערוכה וחתומה על ידי שמאי מקרקעין, או נספח לשומת ההשגה הראשונה המסביר את מהות ההשגה השנייה, חתום על ידי השמאי שערך את שומת ההשגה הראשונה;
 - העתק קבלה על תשלום אגרה להשגה שנייה על פי תקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות) התשס"ד – 2004.
- 12.1.2 הגשת השגה שנייה על ידי רמ"י**
- 12.1.2.1 לאחר שקיבל את ההחלטה בהשגה הראשונה, שמאי המרחב יבחן אותה בהתייעצות עם שמאי המאגר ויחליט האם להמליץ לשמאי רמ"י להשיג על ההחלטה.
- 12.1.2.2 במקרים בהם החליט שמאי רמ"י להשיג על ההחלטה בהשגה הראשונה, יודיע שמאי המרחב על כוונתו להגיש השגה. עליו להודיע על כך למזכירות ועדת ההשגות ולמתקשר בתוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה בהשגה הראשונה, או מיום קבלת התשובה בדבר בקשה לתיקון טעות בהחלטה בהשגה ראשונה (נוסח ההודעה בנספח 11).
- 12.1.2.3 ההשגה תוגש למזכירות ועדת ההשגות ולמתקשר, על ידי שמאי המרחב, בתוך 30 ימים מיום מתן ההודעה על הכוונה להשיג.
- 12.2 מזכירות הוועדה תבדוק שכל המסמכים המפורטים בסעיף 12.1 הוגשו בתוך 45 או 30 ימים מיום שהוגשה למבקש ההחלטה בהשגה הראשונה או מיום מתן ההודעה על הכוונה להשיג (בהתאמה לסעיפים 12.1.1 ו- 12.1.2.3).
- 12.3 אם ההשגה לא הוגשה בזמן, או שלא צורפו כל המסמכים המפורטים, מזכירות הוועדה תדחה את הבקשה מסיבה זו בלבד, ותודיע על כך למבקש.
- 12.4 אם מצאה הוועדה כי לא נדרש לקיים דיון עליה להודיע על כך לצדדים, וכן לשלוח את מסמכי ההשגה לשמאי המרחב ולשמאי המאגר שערך את השומה, בתוך 21 ימים מיום הגשת ההשגה. על הוועדה לאפשר השלמת טענות בכתב בכל עניין, הן לעצם קיום הדיון בנוכחות הצדדים והן לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום ההודעה.
- 12.5 במקרים בהם קיבל שמאי המרחב הודעה על אי קיום הדיון, עליו להחליט אם לדעתו נדרש לקיים דיון ולהודיע על עמדתו לוועדה ולמבקש, תוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה.
- 12.6 אם מצאה הוועדה כי יש לקיים דיון, עליה לקבוע מועד לדיון שיתקיים בתוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה, ותודיע על כך למבקש. בנוסף תשלח את מסמכי ההשגה בצירוף הודעה על מועד הדיון למקדם העסקה, לשמאי המרחב ולשמאי המאגר.
- 12.7 במקרים בהם קיבל שמאי המרחב את ההודעה על קיום הדיון בנוכחות הצדדים בצירוף ההשגה, עליו

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 12 מתוך 16

לבחון אותה יחד עם שמאי המאגר ולשלוח את החלטתו אל ועדת ההשגות ואל המבקש, עד 14 ימים לפני הדין.

להכנת התגובה ייוועץ שמאי המרחב ביועץ משפטי, במידת הצורך.

12.8. בדיון בפני הוועדה יופיע מטעם רמ"י שמאי המאגר שהכין את השומה הראשונה. על פי שיקול דעת שמאי המרחב או שמאי רמ"י, ניתן לזמן גם את שמאי המרחב או מי מטעמו, היועץ המשפטי או מי מטעמו, וכל משתתף נוסף אחר.

12.9. מזכירות הוועדה תשלח את החלטת הוועדה למבקש, למקדם העסקות, לשמאי המרחב, לשמאי המאגר ולשמאי רמ"י.

12.10. מקדם העסקות ישלח למבקש, בתוך 30 ימים מקבלת ההחלטה, את המסמכים הבאים:

- החלטת ועדת ההשגות;

- טופס הודעה לאחר החלטה בהשגה שנייה ([נספח 10](#));

- מפרט כספי או הודעת תשלום.

12.11. שמאי המרחב ילמד את ההחלטה ויחליט אם לדעתו נפלה טעות מהותית בשומה. במקרה כזה עליו לפנות לשמאי רמ"י ולעדכן אותו בדבר ההחלטה ומהות הטעות, לדעתו.

12.12. שמאי רמ"י יחליט אם לערער על החלטת הוועדה. אם יחליט שיש מקום לערער עליה לבית המשפט, עליו להודיע על כך ליועץ המשפטי של רמ"י, אשר יחליט סופית האם לערער על ההחלטה.

13. טענה משפטית או טענה לעניין עלויות פיתוח

13.1. כללי: ההחלטה אינה חלה על טענה משפטית או טענה לעניין עלויות פיתוח.

עם זאת, פעמים רבות ישנן למבקש טענות שאינן שמאיות (משפטיות, עלויות פיתוח), אשר הוא מעוניין לטעון בפני רמ"י.

לפיכך הסעיפים הבאים מסדירים גם אפשרות זו.

13.2. מבקש המעוניין לטעון טענה משפטית או טענה לעניין עלויות הפיתוח יגיש את טענתו בכתב למקדם העסקה, בתוך 21 ימים מהיום בו הוגשו לו השומה והודעת התשלום.

13.3. הפנייה תכלול את המסמכים הבאים:

- טופס בקשה להגשת השגה, חתום על ידי המבקש ([נספח 3](#));


- ייפוי כוח – במקרה בו המבקש מיוצג על ידי עורך דין או על ידי בא כוח אחר;

- מכתב המסביר את מהות הטענה לפי המבקש;

- אסמכתאות לביסוס הטענות.

13.4. מקדם העסקה יעביר את מכתב ההשגה ליועץ המשפטי של המרחב או לגורם המוסמך באגף פיתוח, אשר יחליט בדבר המשך הטיפול בתיק.

13.5. אם נדרש תיקון השומה, יעדכן הגורם המקצועי את שמאי המרחב ומקדם העסקה, ויודיע לו על אודות

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 13 מתוך 16

התיקון הנדרש בתוך 21 ימים.

13.6. אם אין השלכה על השומה, ישלח הגורם המקצועי תשובה למבקש, עם העתק לשמאי המרחב ולמקדם העסקות, בתוך 30 ימים.

מנהל המרחב רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה.

13.7. המשך הטיפול יהיה כמפורט בסעיפים 9.7, 9.8 ו-9.9 בהתאמות הנדרשות.

13.8. ככלל, במקרים בהם אין לטענה המשפטית השלכה על השומה, ולפי שיקול דעת שמאי המרחב (בהתייעצות עם היועץ המשפטי במרחב), השמאי שדן בהשגה הראשונה או ועדת ההשגות, ניתן להמשיך לדון בשומה במקביל לדיון המשפטי.

14. כללי

14.1. ככלל, רשאי המבקש להגיש השגה מבלי לשלם את שנדרש.

עם זאת, הגשת השגה לא תעכב את ביצוע העסקה עבורה נערכה השומה, ובלבד ששולם הסכום הנדרש כמפורט, לפי בקשת המבקש:
תשלום מלוא הסכום שנקבע בהודעת החיוב

או

תשלום 75% מהסכום הנקוב בהודעת החיוב, והפקדת ערבות בנקאית על יתרת הסכום ([נספח 12](#)).

יובהר כי התחשבות עבור סכום החיוב תיערך לאחר מיצוי הליך ההשגה, על ידי החוכר ועל ידי רשות מקרקעי ישראל.

14.2. בהשגה על שומה שנערכה למטרת גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין, קיים או שחדל מלהתקיים או מצוי בהליכי הסדרה, וכן בגין פלישה, תנאי להגשת השגה יהיה תשלום מלוא סכום החיוב לפי שומה עבור רכיב זה.


14.3. אם הוחלט בהשגה שעל המשיג לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם, חייב המשיג לשלם את התוספת בתוך 30 ימים ממועד משלוח ההחלטה.

14.3.1. במקרים בהם לא ישולם הסכום, ראש צוות העסקות או סגנו, או ראש תחום בכיר שירות או סגנו (לפי העניין), אשר טיפל בבקשה, יעביר הודעה לגזברות לחילוט הערבות הבנקאית. זאת בתנאי שלא תועבר הדרישה לחילוט הערבות לפני תום 45 הימים להגשת השגה שנייה, אם הוגשה השגה שנייה על החלטה בהשגה ראשונה במועד.


14.3.2. במקרים בהם נותרה יתרה נוספת לתשלום לאחר חילוט הערבות או שאין ערבות לחלט, יעביר מקדם העסקה את הטיפול למחלקה המשפטית.

14.4. התחשבות על סכום החיוב תיערך לאחר מיצוי הליך ההשגה.

במקרים בהם זכאי המשיג, לאחר מיצוי הליך ההשגה, להחזר תשלום ששולם על ידו או להחזר הערבות הבנקאית, יעביר מקדם העסקה את הטיפול בהחזר לגזברות, זאת לאחר שיקבל את פרטי


 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 14 מתוך 16

- חשבון הבנק מהמבקש. פרטי חשבון הבנק יאושרו על ידי הבנק.
- הגזברות תשיב את שנדרש בהתאם לכללים הקבועים בחוזר חשב ממ"י מספר 14/08 (החזרי כספים במינהל מקרקעי ישראל, מיום 20.5.2008, או כל החלטה והוראה אחרת שתבוא במקומה).
- 14.5. מנהל המרחב רשאי להאריך את המועדים הקבועים בנוהל לשליחת תשובה או מסמכים למבקש, תוך מתן נימוק.
- 14.6. תכתובת בין הצדדים לאחר הגשת השגה:
- כל מכתב אשר יועבר לצד אחד יועבר במקביל גם לצד השני.
 - מסמך שנדרש להגיש כמקור יוגש במסירה ידנית או בדואר רשום.
- 14.7. הפקיד השולח יקיים תיעוד אחר כל שליחה תוך ציון מועדה.
- 14.8. כל מסמך שהוא פועל יוצא של נוהל זה, ייסרק למערכת ההדמיה.

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 15 מתוך 16

חלק ג' – טבלת נספחים

1.	תרשימי תהליך
1.1	תרשים תהליך - השגה על ידי מבקש
1.2	תרשים תהליך - השגה על ידי רמ"י
2.	דף מידע - השגה על שומת מקרקעין
3.	טופס בקשה להגשת השגה (השגה שמאית ראשונה/ תיקון טעות בשומה/ טענה משפטית/טענה לעניין עלויות פיתוח)
4.	הודעה על קבלת בקשה לתיקון טעות בשומה
5.	תשובה לבקשה לתיקון טעות בשומה
6.	תשובה לבקשה לתיקון טעות בשומה – נספח נימוקים
7.	דחיית בקשה להגשת השגה עקב חוסר במסמכים או אי עמידה בזמנים
8.	תשובה לאחר השגה ראשונה
9.	בקשת רמ"י לבדיקת טעות בהחלטה בהשגה ראשונה
10.	הודעה לאחר החלטה בהשגה שנייה
11.	הודעה על כוונת רמ"י להגיש השגה לוועדת השגות
12.	דוגמא נוסח ערבות
13.	בקשה להשגה שנייה (טופס של משרד המשפטים)

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
19.03.2018	תאריך פרסום	עמוד 16 מתוך 16

חלק ד- כללי בקרה, הדרכה, הטמעה והסמכה

15. בקרה

שמאי מרחב עסקי יערוך מעקב אחרי ההשגות המוגשות וההחלטות המתקבלות עבורן, כך שיוכל להפיק דוחות לצרכי רמ"י.

16. הדרכה

באחריות שמאי רמ"י לקיים הדרכות לשמאי המרחב ולצוותי העסקות ליישום נוהל זה.

17. הטמעה

באחריות השמאים המרחביים לוודא שהנוהל מבוצע בהתאם לנוהל זה.

18. הסמכה

לא נדרשת הסמכה מיוחדת מעבר להדרכה האמורה.

19. ייעוץ והכוונה

19.1. שמאי המרחב העסקי הוא הגורם המייעץ והמכוון במרחב העסקי ובמרחב השירות.

19.2. שמאי רמ"י הוא הגורם המייעץ והמכוון לשמאי המרחב.