

החלטה

**תיקון סימן ב' לפרק משנה 4.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
הליך השגה על שומת מקרקעין**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום 13.5.2020 לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
 2. בסעיף 4.20.11 במקום "מנהל הלשכה" - מנהל לשכה מחוזית" יבוא "מנהל המחוז" - מנהל המחוז".
 3. בסעיף 4.20.12 במקום האמור בסעיף (ג) יבוא: "הועלתה מטעם המבקש טענה משפטית אשר יש בה כדי להשליך על השומה, תתברר טענה זאת קודם לקידום הליך ההשגה השמאי אם הוגשה במקביל גם השגה שמאית."
 4. בסעיף 4.20.14 -
 - (א) בסעיף קטן (א) במקום "הלשכה המחוזית" יבוא "המחוז";
 - (ב) בסעיף קטן (ג) בכל מקום במקום "לשכה" יבוא "מחוז", ובמקום "הלשכה" יבוא "המחוז";
 - (ג) בסעיף קטן (ו) במקום "הלשכה המחוזית" יבוא "המחוז";
 - (ד) בסעיף קטן (ז) בכל מקום במקום "60" יבוא "90";
 - (ה) בסעיף קטן (ט) במקום "הלשכה" יבוא "המחוז";
 - (ו) בסעיף קטן (י) יימחקו המילים "תערך במתכונת של שומה על פי הכללים והתקינה שמאית", ובמקום "הלשכה המחוזית" יבוא "המחוז";
 - (ז) בסעיף קטן (יג) אחרי המילים "בטעות" ו- "ג)" יבוא פסיק, ובמקום "ויורה על תיקונה", יבוא "ויתקנה";
 - (ח) סעיף קטן (יד) ימחק.
 - (ט) מספור סעיפים קטנים (יא) עד (יג) ישונו ל- (יב) עד (יד) בהתאמה;
 - (י) אחרי סעיף קטן (י) יבוא:
- "(יא) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד המצאת ההשגה למזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין."

.5 בסעיף 4.20.15 -

(א) בסעיף קטן (ב)(2) בסיפא יבוא: "השמאי הממשלתי רשאי למנות ממלא מקום מטעמו שכשר להתמנות כסגנו ועיקר תפקידו יהיה לשמש כחבר ועדה";

(ב) סעיף קטן (ג) יימחק ומספור סעיף קטן (ד) ישונה ל- (ג);

(ג) סעיף קטן (ה) יימחק ומספור סעיפים קטנים (ו) עד (ח) ישונה ל- (ד) עד (ו) בהתאמה;

(ד) בסעיף קטן (ט) במקום "הלשכה המחוזית" יבוא "המחוז" ומספור הסעיף ישונה ל- (ז);

(ה) בסעיף קטן (י) במקום האמור בפסקה (2) יבוא: "החליטה הרשות להגיש השגה לוועדת השגות, רשאית הרשות להגיש שומה עדכנית מטעמה וזאת במקום בו נמצא כי נפלה טעות בשומה הראשונה או נתגלה מידע חדש רלבנטי או בגלל נסיבות חדשות המשליכות על השומה.";

(ו) מספור סעיפים קטנים (י) ו- (יא) ישונה ל- (ח) ו- (ט) בהתאמה;

(ז) בסעיף קטן (יב) במקום "השמאי הממשלתי" יבוא "יושב ראש הוועדה";

(ח) מספור סעיפים קטנים (יב) עד (יז) ישונה ל- (י) עד (טו) בהתאמה;

(ט) בסעיף קטן (יח) יימחקו המילים "תערך במתכונת של שומה על פי הכללים והתקינה שמאית", ומספור הסעיף ישונה ל- (טז);

(י) סעיף קטן (יט) ישונה ל- (יז) ואחריו יבוא:

"(יח) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד הגשת ההשגה לוועדת ההשגות.";

(יא) בסעיף קטן (כ) -

(1) במקום האמור בסעיף יבוא: "יושב ראש הוועדה רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה מנימוקים שירשמו.";

(2) מספור הסעיף ישונה ל- (יט);

(יב) מספור סעיפים קטנים (כא) ו- (כב) ישונה ל- (כ) ו- (כא) בהתאמה.

(א) בסעיף קטן (א) במקום האמור בסעיף יבוא: "הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טענות הנוגעות לעצם החיוב, טיב זכויותיו הקנייניות או החוזיות של המבקש ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות וכן לא יתבררו טענות הנוגעות לגובה עלויות פיתוח שהופחתו מהשומה ואופן קביעתן. טענות מסוג זה יתבררו במסגרת הליך בירור טענה משפטית וטענה לעניין עלויות פיתוח כמפורט בסעיף 4.20.12 ונהלי הרשות";

(ב) בסעיף קטן (ב) במקום האמור בסעיף יבוא: "מקום בו התעוררה במסגרת הליך השגה טענה אשר לשיטת הרשות היא טענה משפטית או טענה בעניין פיתוח אשר אין לבררה במסגרת הליך ההשגה, רשאית הרשות לבקש מהמותב הדן בהשגה לדון בטענה ולתת החלטה בשאלת הסמכות, וזאת קודם להכרעה בהשגה גופה. על החלטת המותב בעניין זה רשאית הרשות להגיש בקשה לדיון נוסף בתוך 30 ימים. הרשות רשאית להגיש בקשה לדיון נוסף כאמור גם במקום בו במסגרת ההכרעה בהשגה התקבלה החלטה בטענה משפטית או בטענה בעניין פיתוח אשר לשיטת הרשות אין לבררה במסגרת הליך ההשגה.";

(ג) בסעיף קטן (י) במקום "המיזם במקום בו ערך הקרקע השמאי הוא שלילי" יבוא "המיזם, במקום בו ערך הקרקע השמאי, ללא פיתוח, הוא שלילי או קטן מהערך המזערי";

(ד) סעיף קטן (יא) ימחק;

(ה) מספור סעיפים קטנים (יב) ו- (יג) ישונה ל- (יא) ו- (יב) בהתאמה;

(ו) מספור סעיף קטן (יד) ישונה ל- (יג), ובמקום "(ט), (י) ו- (יא)" יבוא "(י) (יא) ו- (יב)";

(ז) מספור סעיפים קטנים (טו) עד (יח) ישונה ל- (יד) עד (יז) בהתאמה.

7. תוקנו הפניות שגויות.

8. נוסח החלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

סימן ב - ביום 6.11.2013 אושרה החלטת מועצה מספר 1304 שעניינה הליך השגה על שומות. כיום סעיף 4.20 סימן ב בקובץ החלטות המועצה. במהלך 6 השנים בהם יושמה ההחלטה נמצא כי יש לעדכנה לאור הניסיון הנצבר והצרכים הקיימים.

ביום 4.3.2020 אישרה מועצת מקרקעי ישראל תיקון לסעיף זה, תיקון 1/20 להלן: "ההחלטה הקודמת או התיקון האחרון". לאחר אישור ההחלטה התנהל דין ודברים בין הרשות לבין משרד המשפטים בנוגע לחלק מהסעיפים שתוקנו במסגרת ההחלטה. בסופו של יום הושגה הסכמה בדבר תיקון ודיוק חלק מהסעיפים שתוקנו במסגרת התיקון האחרון וכן הקפאתם של סעיפים אחרים ועל כן בשלב זה נמחקים הם מנוסח ההחלטה.

בתוך כך, התחדד הצורך בעריכת בחינה מעמיקה של סוגיית השמאות במקרקעי ישראל לרבות בעניין הליכי ההשגה. ועל כן, בד בבד עם החלטה זאת מוגשת הצעת החלטה למינוי ועדה ציבורית שתבחן את סוגיית השמאות במקרקעי ישראל על כל היבטיה.

קידומה של החלטה זאת לתיקון והקפאתם של חלק מהסעיפים שעודכנו בתיקון האחרון היא על רקע ולאור הקמתה של הועדה הציבורית אשר ממילא תבחן את הנושא על כלל היבטיו. להלן עיקרי התיקונים המוצעים:

סעיף 2 – הובהר כי אם מועלת על ידי מבקש טענה משפטית המתבררת בהתאם לנוהלי הרשות על ידי הייעוץ המשפטי ברשות, לא יקודמו הליכי ההשגה השמאיים עד למתן החלטה בטענות אלו.

סעיף 3(א) ו- סעיף 4(ח) – הקפאת ההוראות הנוגעות לאופן עריכת ההחלטות בהשגה על פי התקינה השמאית.

סעיפים 3(ד), 4(ח) ו- 4(ז) – תוקן הסעיף שקבע תקופה של 18 חודשים ובמקומו נקבעה תקופת זמן של 9 חודשים לכל אחד מהליכי ההשגה.

סעיף 3(ב) – הקפאת הסעיף בעניין השגה על שומה מיוחדת.

סעיף 4(א) – עוגנה האפשרות לשמאי הממשלתי למנות לו ממלא מקום בוועדה.

סעיף 4(ב) – הוקפא הסעיף בדבר קביעת כללים על ידי השמאי הממשלתי לקביעת זהות חברי הוועדה בכל הרכב.

סעיפים 4(ג), 5(א) ו- 5(ב) – אוחדו ודויקו הסעיפים הנוגעים לגדרי העניינים אשר יתבררו במסגרת הליכי ההשגה תוך שהובהר כי אלו נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות וטענות לעניין עלויות פיתוח שהופחתו בשומה. כן נקבע מנגנון לבירור סוגיית הסמכות אם עולה טענה בעניין במהלך הליכי ההשגה או לאחר מתן החלטה.

סעיף 4(ד) – הובהר הסעיף הנוגע לסמכותה של הרשות לעדכן את השומה במסגרת הליכי השגה בפני ועדת ההשגות.

סעיף 4(ט) – בשל טעות בהחלטה הקודמת נמחק הסעיף בדבר סמכות יו"ר הועדה להאריך מועדים על כן נוסף סעיף זה.

סעיפים 5(ב) ו- 5(ג) – יוקפאו בשלב זה.

סעיף 5(ה) – תוקנה טעות שנפלה בנוסח ההחלטה הקודמת כפי שפורסמה בהפניה לסעיפים הקטנים כך שבמקום הפניה לסעיפים קטנים (י) ו (יא) ההפניה היא לסעיפים קטנים (יא) ו- (יב).

סעיף 6 - תוקנו הפניות שגויות לאורך כל הסימן.

השפעה תקציבית

אין השפעה תקציבית.

נוסח משולב

4.20. שומות

סימן ב': הליך השגה על שומות מקרקעין

4.20.11. בסימן זה -

הגדרות

"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 המחוז" - מנהל המחוז 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 4.20.12. (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) הועלתה מטעם המבקש טענה משפטית אשר יש בה כדי להשליך על השומה, תתברר טענה זאת קודם לקידום הליך ההשגה השמאי אם הוגשה במקביל גם השגה שמאית.

(ד) הרשות תמסור למבקש את תשובתה לבקשה.

תיקון טעות 4.20.13. (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.

4.20.14. (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 המחוז באגף שומת המקרקעין.

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

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

(ד) הרשות תהיה המשיבה בהשגה.

(ה) ראה השמאי הדרן 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 הדרן בהשגה, שלא להכריע בהשגה על יסוד החומר שבפניו בלבד ולקיים בה דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של ההשגה במזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

(ז) ההחלטה בהשגה תינתן בתוך 90 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות ו/או המסמכים הדרושים, להנחת דעתו של השמאי הדין בהשגה, או בתוך 90 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 המחוז רשאי להאריך את המועדים לקיום הדיון ולהמצאת ההחלטה לצדדים, מעבר למפורט בסעיף זה, אם סבר כי יש מקום לכך בנסיבות העניין.

(י) ההחלטה בהשגה תהא מנומקת, תינתן בכתב ותישלח לצדדים בדוא"ל על ידי מזכירות המחוז באגף שומות מקרקעין.

(יא) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד המצאת ההשגה למזכירות המחוז, באגף שומות מקרקעין.

(יב) 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.

(יג) 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.

(יד) 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 4.20.13(ג), ויתקנה או שידחה את הטענה.

4.20.15. השגה בפני ועדת (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. השמאי הממשלתי הראשי רשאי למנות ממלא מקום מטעמו שכשר להתמנות כסגנו ועיקר תפקידו יהיה לשמש כחבר ועדה;

- (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) חבר ועדה שהחל לדון בהשגה יוכל להשלים את הטיפול בהשגה גם לאחר שסיים את תפקידו.
- (ד) המבקש או הרשות (להלן בסעיף זה - המשיג) רשאים להגיש לוועדת השגות השגה שנייה.
- (ה) אם תוגש השגה שנייה על ידי המבקש, המשיבה תהיה הרשות. אם תוגש השגה שנייה על ידי הרשות, המשיב בהליך יהא המבקש.
- (ו) (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.
- (ז) השגה שנייה תוגש למזכירות הוועדה בתוך 60 ימים מיום ההמצאה, על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, של ההחלטה בהשגה הראשונה, או של ההחלטה על תיקונה לפי סעיף 4.20.14(יד).
- (ח) (1) מנהל הרשות, שמאי הרשות או סגנו, רשאים להחליט, להשיג על החלטה בהשגה ראשונה.
- (2) החליטה הרשות להגיש השגה לוועדת השגות, רשאית הרשות להגיש שומה עדכנית מטעמה וזאת במקום בו נמצא כי נפלה טעות בשומה הראשונה או נתגלה מידע חדש רלבנטי או בגלל נסיבות חדשות המשליכות על השומה.
- (ט) (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.
- (י) החלטות הוועדה יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה. באין רוב לדעה אחת, תכריע דעת יושב ראש הוועדה.

(יא) 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.

(יב) ראתה הוועדה כי לא נדרש לקיים דיון כאמור בסעיף קטן (יא), 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.

(יג) 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.

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

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

(טז) 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.

(יז) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד הגשת ההשגה לוועדת ההשגות.

(יח) ההחלטה של הוועדה תהא מנומקת ותינתן בכתב, לא יאוחר מתום 90 ימים מהמועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות למתן החלטה או בתוך 90 ימים מסיום דיוניה, לפי המאוחר.

(יט) יושב ראש הוועדה רשאי להאריך את המועדים המנויים בסעיף זה מנימוקים שירשמו.

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

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

כללי

4.20.16. (א) הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טענות הנוגעות לעצם החיוב, טיב זכויותיו הקנייניות או החוזיות של המבקש ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות וכן לא יתבררו טענות הנוגעות לגובה עלויות פיתוח שהופחתו מהשומה ואופן קביעתן. טענות מסוג זה יתבררו במסגרת הליך בירור טענה משפטית וטענה לעניין עלויות פיתוח כמפורט בסעיף 4.20.12 ונוהלי הרשות.

(ב) מקום בו התעוררה במסגרת הליך השגה טענה אשר לשיטת הרשות היא טענה משפטית או טענה בעניין פיתוח אשר אין לבררה במסגרת הליך ההשגה, רשאית הרשות לבקש מהמותב הדין בהשגה לדון בטענה ולתת החלטה בשאלת הסמכות, וזאת קודם להכרעה בהשגה גופה. על החלטת המותב בעניין זה רשאית הרשות להגיש בקשה לדיון נוסף בתוך 30 ימים. הרשות רשאית להגיש בקשה לדיון נוסף כאמור גם במקום בו במסגרת ההכרעה בהשגה התקבלה החלטה בטענה משפטית או בטענה בעניין פיתוח אשר לשיטת הרשות אין לבררה במסגרת הליך ההשגה.

(ג) הגשת השגה, כאמור בסעיף 4.20.14(א) ו- 4.20.15(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 (ג).

(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, ללא פיתוח, הוא שלילי או קטן מהערך המזערי.

(יא) 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 (ג).

(יב) 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 (ג).

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

(יד) 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.

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

(טז) 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.

(יז) האגרות הקשורות בניהול ההליכים המנויים בפרק משנה זה ייגבו מהמבקש, בעד כל אחת מדרכי ההשגה לפי סעיפים 4.20.14 ו- 4.20.15, בהתאם לאמור בתקנות רשות מקרקעי ישראל (אגרות), התשס"ד-2004.

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

תחולה

תאריך תוקף : 13.5.2020

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל - תיקון 2/20