

החלטה

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

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום כ"ט בחשון התשפ"א (15 בדצמבר 2020) לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. בסעיף 4.20.15(ו)(4) אחרי "בעניין" יבוא "במסגרת המסמכים כאמור, רשאים הצדדים להגיש שומה עדכנית מטעמם, בכפוף לאמור בסעיף משנה (ח)(2), וכן להתייחס לשומה שהגיש הצד השני."
3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

נוסח משולב

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

(ב) ועדת השגות (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. במסגרת המסמכים כאמור, רשאים הצדדים להגיש שומה עדכנית מטעמם, בכפוף לאמור בסעיף משנה (ח)(2), וכן להתייחס לשומה שהגיש הצד השני.

(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

