

הצעה לתיקון פרק משנה 4.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
סימן א'1: הקמת ועדת בירור בעניין שומה ראשונה

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. אחרי סעיף 4.20.10 יבוא:

"סימן א'1: ועדת בירור בעניין שומה ראשונה

הגדרות 4.20.10 א בסימן זה -

"ועדת הבירור" - ועדת בירור פנים ממשלתית בעניין שומה ראשונה, שהרכבה יהיה:

- (1) המשנה ליועמ"ש לממשלה או מי מטעמו;
- (2) השמאי הממשלתי הראשי או סגנו;
- (3) שמאית הרשות או סגניתה;

"שומה ראשונה" - שומה שהתקבלה ברשות, לרבות שומה שנערכה על ידי שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים או שומה שנערכה בבקרת השמאי הממשלתי.

ועדת 4.20.10 ב (א) (1) סברה הרשות כי נפלו טעויות שמאיות בשומה ראשונה בירור שהתקבלה ברשות, רשאית הרשות לפנות אל ועדת הבירור בעניין בבקשה לעריכת הליך בירור פנימי שמאי ולהעלות טענותיה שומה ביחס לשומה הראשונה. ראשונה

(2) ההחלטה על פנייה לוועדת הבירור תתקבל על ידי מנהל הרשות ושמאית הרשות.

(ב) הפנייה לוועדת הבירור תהא מנומקת ותוגש על ידי הרשות לחברי הוועדה בתוך 15 ימים מקבלת השומה הראשונה.

(ג) עם קבלת הפנייה לוועדת הבירור, תתכנס הוועדה לדיון בטענות הרשות ולאחריו תינתן החלטת השמאי הממשלתי הראשי או סגנו ביחס לשומה הראשונה.

(ד) בהתאם להחלטת השמאי הממשלתי הראשי או סגנו, כפי שהתקבלה במסגרת הליך הבירור, תומצא לרשות שומה ראשונה עדכנית, אם הדבר נדרש, ועל בסיס שומה זאת תקודם העסקה ותובא לדיון ואישור הגורמים המוסמכים. אין באמור בסעיף קטן זה בכדי לגרוע או לכבול את שיקול דעת הגורמים המוסמכים בעת הדיון באישור העסקה.

(ה) אין בפנייה לוועדת הבירור בהתאם למפורט בסימן זה, בכדי לגרוע מהליך ההשגה המפורט בסימן ב'."

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

ד ב ר י ה ס ב ר

עסקות להקצאת קרקע בפטור ממכרז מקודמות על בסיס שומות הנערכות על ידי השמאי הממשלתי באמצעות שמאי מאגר הנבחרים על ידו. שומות מיוחדות כהגדרתן בפרק משנה 4.20 סימן ב' נערכות ישירות על ידי שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. כמו כן, חלק מהשומות מבוקרות על ידי השמאי הממשלתי וכפופות לאישורו.

הגם ששומות המקרקעין נערכות כאמור עבור הרשות, כחלק מהליך העסקה עם המתקשרים השונים, הרי שלאור תקנה 30(א) הן נערכות על ידי השמאי הממשלתי.

הפיצול האמור, בין סמכות אישור העסקה הנתונה בידי הרשות, לבין סמכות עריכת השומה ואישורה הנתונה בידי השמאי הממשלתי, יוצר מתח מובנה במקרה בו מתגלעות מחלוקות הנוגעות לערכי השווי ולהנחות השמאיות שבבסיס השומה הראשונה המוגשת ליזם, כפי שעולה לא אחת.

כמו כן, מאחר שהמדובר בשומה הראשונה על בסיסה מאושרת העסקה ואשר רק היזם יכול להגיש השגה ביחס אליה, נראה כי בהסדר הקיים נפקד מקומה של הרשות בהליך גיבוש השומה הראשונה, כך שלעיתים מוגשות למתקשר שומות שהרשות חולקת עליהן אך אין באפשרותה להשיג עליהן.

מטרת הליך הבירור הוא לאפשר לרשות, לכל הפחות, להעלות את טיעוניה השמאיים בפני הרכב מורחב מקצועי שישמע את טיעוניה בטרם תאושר סופית השומה הראשונה.

יצוין כי במקביל לקידום הצעה זאת, מקודמת הצעת החלטה להקמת ועדה לבחינת הליכי השמאות וההשגה ברשות אשר יכול ותשנה את סדרי העבודה שבין שני הגופים. יחד עם זאת, ועד לגיבוש המלצות הוועדה ובחינת אופן יישום המלצותיה, נדרש מנגנון אשר יאפשר ליבון פנים ממשלתי של מחלוקות שמאיות המתעוררות בין השמאי הממשלתי לבין הרשות, כבר בשלב השומה הראשונה.

אין באמור בהצעה זו כדי לגרוע או לשנות מהליכי ההשגה המוסדרים בפרק משנה 4.2 סימן ב'.

השפעה תקציבית

אין השפעה תקציבית.