ה ח ל ט ה

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

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום רביעי י"א טבת התשפ"ו 31.12.25 לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. בסעיף 4.20.11

אחרי הגדרת "בקרה יזומה" יבוא

"'ועדת ההשגות" – ועדת השגות מחוזית או ועדת השגות עליונה לפי העניין;

"ועדת השגות מחוזית" – ועדת השגות בהרכב מחוזי כמפורט בסעיף 4.20.15ב;

"ועדת השגות עליונה" – ועדת השגות בהרכב מרכזי כמפורט בסעיף 4.20.15ב "

אחרי הגדרת "שמאי מחוזי" יבוא

"'שמאי מכריע" - 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."

3. בסעיף 4.20.12(ד)

אחרי "הרשות תמסור למבקש את תשובתה לבקשה" יבוא

"תוך 45 יום."

4. בסעיף 4.20.14

(א) כותרת הסעיף תמחק ובמקומה יבוא "השגה על שומה"

(ב) בסעיף קטן (א) אחרי "רשאי להגיש" ימחק "לרשות"
אחרי "להלן בסימן זה - השגה" ימחק "ראשונה"
במקום "הרשות תמציא את ההשגה למזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין" יבוא "כדלקמן:

(1) בשומות בהן הופקה דרישה לתשלום אשר הסך הכולל הנקוב בה (כולל מע"מ) אינה עולה על 2 מ' ₪, תידון ההשגה בפני שמאי מחוזי כמפורט בסעיף 4.20.15א (להלן – "השגה ראשונה").

(2) בשומות בהן הופקה דרישה לתשלום אשר הסך הכולל הנקוב בה (כולל מע"מ) הינו מעל ל-2 מ' ₪ ואינה עולה על 10 מ' ₪, תידון ההשגה בפני ועדת השגות מחוזית כמפורט בסעיף 4.20.15ב.

(3) בשומות בהן הופקה דרישה לתשלום אשר הסך הכולל הנקוב בה (כולל מע"מ) הינו מעל ל-10 מ' ₪, תידון ההשגה בפני ועדת השגות עליונה כמפורט בסעיף 4.20.15ב."

(ג) במקום סעיפים (ב) עד (יד) יבוא
"(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), אם מצא השמאי הממשלתי הראשי, כי בהשגה שהוגשה לפי סעיפים קטנים (א)(1) או (א)(2) או לפי סעיף 4.20.15א(יג) ישנן נסיבות המצדיקות שתידון בפני ועדת השגות עליונה, רשאי הוא ליתן הוראה בהתאם. הודעת השמאי הממשלתי הראשי בנושא תינתן לא יאוחר מ-14 ימים ממועד הגשת ההשגה.
(ג) השמאי המחוזי או יו"ר ועדת ההשגות, שבהרכבו תידון ההשגה, רשאי להאריך המועד הקבוע בסעיף זה, וזאת לאחר קבלת עמדות הצדדים.
(ד) על החלטת ועדת ההשגות (מחוזית או עליונה) ניתן לעתור לפני בית משפט לעניינים מנהלים בתוך 45 ימים מהמועד בו הומצאה ההחלטה ע"י הועדה."

5. אחרי סעיף 4.20.15 יבוא

"השגה ראשונה 4.20.15א

(א) השגה ראשונה תידון בפני שמאי מחוזי אשר לא היה מעורב בהכנת השומה או בביצוע בקרה על השומה. היה מנהל המחוז מעורב בהכנת השומה, או בביצוע בקרה על השומה, תידון ההשגה בפני שמאי ממחוז אחר.

(ב) הרשות תהיה המשיבה בהשגה.

(ג) 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.

(ד) דיון בהשגה יתקיים בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של ההשגה לאגף שומת מקרקעין או מיום שהתקבלו המסמכים והראיות הנוספים כמפורט לעיל.

(ה) על אף האמור לעיל, סבר השמאי הדן בהשגה כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת, יהא רשאי לדון ולהכריע בהשגה על פי יסוד החומר שבפניו בלבד. ויודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת ההשגה. במקרה זה תינתן לצדדים האפשרות להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום ההודעה לצדדים.

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

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

(ח) ההחלטה בהשגה, תהא מנומקת, תינתן בכתב ותומצא לצדדים על ידי אגף שומת מקרקעין.

(ט) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 4 חודשים ממועד המצאת ההשגה לאגף שומת מקרקעין או בתוך 90 ימים ממועד קיום הדיון בה, אם התקיים דיון, או מן המועד שבו הומצאו כל הראיות ו/או המסמכים הדרושים, להנחת דעתו של השמאי הדן בהשגה, לפי המאוחר.

(י) 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.

(יא) 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.

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

(יג) על החלטה בהשגה ראשונה רשאים המבקש או הרשות להגיש השגה לוועדת השגות מחוזית, בתוך 60 ימים מיום המצאת ההחלטה."

6. אחרי סעיף 4.20.15א יבוא

"השגה בפני ועדת השגות 4.20.15ב

(א) ועדת השגות מחוזית או עליונה 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) נציג מטעם השמאי הממשלתי:

בהרכב ועדת השגות מחוזית: מנהל המחוז או סגנו. או שמאי מחוזי שהוסמך לכך בידי השמאי הממשלתי הראשי ובלבד שלא ישמש במקביל כשמאי הדן בהשגה ראשונה החבר הממשלתי בוועדת ההשגות מחוזית לא יהיה מהמחוז שבו מכהן השמאי המחוזי שעל החלטתו הוגשה ההשגה.

בהרכב ועדת השגות עליונה: השמאי הממשלתי הראשי או סגנו. השמאי הממשלתי רשאי למנות ממלא מקום מטעמו שכשיר להתמנות כסגנו ועיקר תפקידו יהיה לשמש כחבר ועדה;

(3) שמאי מכריע. בוועדת השגות עליונה השמאי המכריע יהא בעל ותק של 5 שנים לפחות כשמאי מכריע ואינו חבר בוועדת השגות מחוזית.

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

(ג) אם תוגש השגה לוועדת השגות על ידי המבקש, המשיבה תהיה הרשות. אם תוגש השגה לוועדת השגות על ידי הרשות, המשיב בהליך יהא המבקש.

(ד) (1) ועדת ההשגות תקבע בנהליה את כל המסמכים שיש לצרף לפנייה לוועדה.

(2) לא יתקבלו מסמכים נוספים לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף קטן 4.20.14 (יג), 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 (ה), וכן להתייחס לשומה שהגיש הצד השני.

(ה) 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) (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.

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

יושב ראש הוועדה.

(ח) 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.

(ט) דיון יתקיים הדיון בתוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה בוועדה, לרבות כל המסמכים כמפורט בסעיף קטן (ד), או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים כמפורט בסעיף קטן (ח), לפי המאוחר.

(י) בדיון תינתן לצדדים ההזדמנות לטעון את טענותיהם בעל פה בפני הוועדה ולהציג בפניה ראיות, בדרך שתורה.

(יא) על אף האמור לעיל, סברה הוועדה כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת, תהא רשאית לדון ולהחליט בהשגה על פי טענות וראיות שהוגשו לה בכתב בלבד. ותודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת ההשגה לוועדה. במקרה זה תאפשר הוועדה תאפשר לצדדים להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום שהודיעה לצדדים.

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

(יג) ההחלטה של הוועדה 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.

(יד) הוועדה רשאית לקבל את ההשגה או חלקים ממנה, או לדחותה, וכן רשאית היא להגדיל או להקטין את השומה, או את ההחלטה בהשגה ראשונה.

(טו) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד המצאת ההשגה לוועדת ההשגות או בתוך 90 ימים ממועד קיום הדיון בה, אם התקיים דיון, או מן המועד שבו הומצאו כל הראיות ו/או המסמכים הדרושים, להנחת דעתה של וועדת ההשגות, לפי המאוחר.

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

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

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

(יט) החלטות ועדת ההשגות העליונה יתוו את העקרונות המקצועיים לפיהם יפעלו הוועדות המחוזיות והשמאים המחוזיים."

7. בסעיף 4.20.16

(א) סעיף קטן (א) יסומן כ- (ב) ולפניו יבוא

"(א) על שומת ההשגה להיות תואמת למתווה העיסקה וחלופות השומה בשומת רמ"י, ואין להעלות במסגרתה טענות משפטיות או טענות הקשורות למישור העסקי כמפורט בסעיף קטן (ב), השגה שאינה עומדת בתנאי כאמור תדחה על הסף."

יתר הסעפים יסומנו בהתאם.

(ב) בסעיף קטן (ד) במקום "בסעיף 4.20.14(א) ו- 4.20.15(א)" יבוא "4.20.14"

(ג) בסעיפים קטנים (ה), (יב), (יג), (יד), ו- (טז)
במקום "לפי סעיף קטן (ג)" יבוא "לפי סעיף קטן (ד)"

(ד) בסעיף קטן (ט) במקום "מצא השמאי שדן בהשגה הראשונה או מצאה ועדת ההשגות, לפי העניין, שיש שאלה משפטית שאינה בסמכותם" יבוא "מצא הגורם הדן בהשגה שיש שאלה משפטית או מחלוקת במישור העסקי שאינה בסמכותו"

(ה) בסעיף קטן (י) ימחקו המילים "השמאי" ו "או ועדת ההשגות" אחרי "ימנה" יבוא "הגורם"

(ו) בסעיף קטן (יד) במקום "(י), (יא) ו-(יב)" יבוא "(יא), (יב) ו-(יג)"

(ז) בסעיף קטן (יח) במקום "לפי סעיפים 4.20.14 ו- 4.20.15" יבוא "לפי סעיף 4.20.14"

8. האמור בסעיף 4.20.17 ימחק ובמקומו יבוא
"בשל הצורך להיערך ליישום השינויים המפורטים בתיקון זה, מועד תחילת יישום התיקון בפועל יקבע בהודעה פומבית שתפורסם על ידי השמאי הממשלתי הראשי, וזאת בתוך תקופה שלא תעלה על שישה חודשים מיום כניסת החלטת התיקון לתוקף (להלן – מועד היישום בפועל).

(א) עד למועד היישום בפועל כאמור, יוסיפו לחול ההוראות ההשגה שהיו בתוקף ערב התיקון.

(ב) ממועד היישום בפועל, יחולו ההוראות הבאות ביחס לתיקים תלויים ועומדים:

(1) תיקים שבהם הוגשה השגה ראשונה עובר למועד זה, והתקיים בהם דיון בפני שמאי מחוזי – יוסיפו להתברר בפני שמאי מחוזי, לרבות האפשרות להגשת השגה שנייה לוועדת ההשגות העליונה, כמשמעותה בסעיף 4.20.15ב לתיקון זה.

(2) תיקים שבהם הוגשה השגה שנייה לוועדת ההשגות, כמשמעותה לפי ההוראות שקדמו לתיקון זה, יוסיפו להידון בפני ועדת ההשגות העליונה, בהתאם לסעיף 4.20.15ב לתיקון זה."

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

דברי הסבר

תיקון פרק משנה 4.20 סימן ב' בעניין הליך השגה על שומות מקרקעין מובא לאור הצורך והדרישה להתייעלות בהליכי ההשגה שמתקיימים בפני השמאי הממשלתי, שכן בהתאם למצב כיום החלטות ועדת ההשגות מתקבלות לאחר שנים. מטרת התיקון להקל על החוכר, לקצר את לוחות הזמנים לקבלת החלטה ולפשט ככל האפשר את מתווה ההשגה.

המתווה המתוקן נועד לייעל את הליכי ההשגה וקובע מנגנון השגה בהתאם לגובה התמורה בעסקה, מנגנון כאמור יאפשר מענה יעיל ומקצועי, בלוחות זמנים קצרים יותר.

בעסקאות בהן התמורה בסכום נמוך תתאפשר השגה בשתי ערכאות – בפני שמאי מחוזי ובפני ועדת השגות מחוזית, ואילו בעסקאות בהן התמורה בסכום בינוני או גבוה תידון ההשגה ישירות בפני ועדת השגות מחוזית או עליונה, בהתאמה לגובה התמורה.

בנוסף, ניתנה סמכות לשמאי הממשלתי להורות שהשגה מסוימת תידון ישירות בפני ועדת השגות העליונה.

במסגרת המתווה נקבע כי לוחות הזמנים יצומצמו באופן משמעותי בהליך ההשגה הראשונה (תיקים קטנים) ל- 4 חודשים במקום 9 חודשים, והוסכם כי, בניגוד למצב היום, החלטות ועדת ההשגות יתכנסו ללוחות הזמנים הקבועים בהחלטת המועצה היינו - 90 ימים ממועד הדיון או לא יותר מ-9 חודשים מפתיחת ההליך.

הוסכם כי תנאים פרוצדורליים וטכניים לגבי ההשגות ייקבעו בנוהל העבודה של רמ"י, כמו לדוג' דוח מעקב חודשי לעניין הליכי השגה פתוחים.

בנוסף נקבעו הוראות תחולה ומעבר בשל הצורך להיערך ליישום השינויים המפורטים בתיקון זה ובכלל זה התאמת מערכות המחשוב בשמאי הממשלתי וברמ"י ליישום ההחלטה.

נוסח משולב

א. סימן ב': הליך השגה על שומות מקרקעין

הגדרות 4.20.11. בסימן זה -

"בקרה" - בדיקה לסבירותה של שומה;

"בקרה יזומה" - בקרה שהתבקשה על ידי הרשות;

"ועדת ההשגות" – ועדת השגות מחוזית או ועדת השגות עליונה לפי העניין;

"ועדת השגות מחוזית" – ועדת השגות בהרכב מחוזי כמפורט בסעיף 4.20.15ב(א);

" ועדת השגות עליונה" – ועדת השגות בהרכב מרכזי כמפורט בסעיף 4.20.15ב(א);

"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;

"שמאי מכריע" - 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.;

טענה משפטית וטענה לעניין פיתוח

4.20.12. (א) הליך ההשגה המפורט בסימן זה אינו חל על טענה משפטית או טענה לעניין 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 בתוך 45 ימים.

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.

השגה על שומה

4.20.14. (א) מבקש המעוניין לטעון כנגד שומה, רשאי להגיש שומת השגה, בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של השומה או ממועד התשובה לבקשה לתיקון טעות, לפי המאוחר (להלן בסימן זה - השגה), כדלקמן:

(1) בשומות בהן הופקה דרישה לתשלום אשר הסך הכולל הנקוב בה (כולל מע"מ) אינה עולה על 2 מ' ₪, תידון ההשגה בפני שמאי מחוזי כמפורט בסעיף 4.20.15א (להלן – "השגה ראשונה").

(2) בשומות בהן הופקה דרישה לתשלום אשר הסך הכולל הנקוב בה (כולל מע"מ) הינו מעל ל-2 מ' ₪ ואינה עולה על 10 מ' ₪, תידון ההשגה בפני ועדת השגות מחוזית כמפורט בסעיף 4.20.15ב.

(3) בשומות בהן הופקה דרישה לתשלום אשר הסך הכולל הנקוב בה (כולל מע"מ) הינו מעל ל-10 מ' ₪, תידון ההשגה בפני ועדת השגות עליונה כמפורט בסעיף 4.20.15ב.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), אם מצא השמאי הממשלתי הראשי, כי בהשגה שהוגשה לפי סעיפים קטנים (א)(1) או (א)(2) או לפי סעיף 4.20.15א(ג) ישנן נסיבות המצדיקות שתידון בפני ועדת השגות עליונה, רשאי הוא ליתן הוראה בהתאם. הודעת השמאי הממשלתי הראשי בנושא תינתן לא יאוחר מ-14 ימים ממועד הגשת ההשגה.

(ג) השמאי המחוזי או יו"ר ועדת ההשגות, שבהרכבו תידון ההשגה, רשאי להאריך המועד הקבוע בסעיף זה, וזאת לאחר קבלת עמדות הצדדים.

(ד) על החלטת ועדת ההשגות (מחוזית או עליונה) ניתן לעתור לפני בית משפט לעניינים מנהלים בתוך 45 ימים מהמועד בו הומצאה ההחלטה ע"י הועדה.

השגה ראשונה 4.20.15א

(א) השגה ראשונה תידון בפני שמאי מחוזי אשר לא היה מעורב בהכנת השומה או בביצוע בקרה על השומה. היה מנהל המחוז מעורב בהכנת השומה, או בביצוע בקרה על השומה, תידון ההשגה בפני שמאי ממחוז אחר.

(ב) הרשות תהיה המשיבה בהשגה.

(ג) 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.

(ד) דיון בהשגה יתקיים בתוך 60 ימים ממועד ההמצאה של ההשגה לאגף שומת מקרקעין או מיום שהתקבלו המסמכים והראיות הנוספים כמפורט לעיל.

(ה) על אף האמור לעיל, סבר השמאי הדן בהשגה כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת, יהא רשאי לדון ולהכריע בהשגה על פי יסוד החומר שבפניו בלבד. ויודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת ההשגה. במקרה זה תינתן לצדדים האפשרות להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום ההודעה לצדדים.

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

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

(ח) ההחלטה בהשגה, תהא מנומקת, תינתן בכתב ותומצא לצדדים על ידי אגף שומת מקרקעין.

(ט) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 4 חודשים ממועד המצאת ההשגה לאגף שומת מקרקעין או בתוך 90 ימים ממועד קיום הדיון בה, אם התקיים דיון, או מן המועד שבו הומצאו כל הראיות ו/או המסמכים הדרושים, להנחת דעתו של השמאי הדן בהשגה, לפי המאוחר.

(י) 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.

(יא) 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.

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

השמאי הדן בהשגה ידון בטענה ויחליט האם מדובר בטעות, כמשמעותה בסעיף קטן 4.20.13(ג), ויתקנה, או שידחה את הטענה.

(יג) על החלטה בהשגה ראשונה רשאים המבקש או הרשות להגיש השגה לוועדת השגות מחוזית, בתוך 60 ימים מיום המצאת ההחלטה.

השגה בפני ועדת השגות

4.20.15ב

(א) ועדת השגות מחוזית ו/או עליונה 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) נציג מטעם השמאי הממשלתי:

בהרכב ועדת השגות מחוזית: מנהל המחוז או סגנו. או שמאי מחוזי שהוסמך לכך בידי השמאי הממשלתי הראשי ובלבד שלא ישמש במקביל כשמאי הדן בהשגה ראשונה החבר הממשלתי בוועדת ההשגות מחוזית לא יהיה מהמחוז שבו מכהן השמאי המחוזי שעל החלטתו הוגשה ההשגה.
בהרכב ועד השגות עליונה: השמאי הממשלתי הראשי או סגנו. השמאי הממשלתי רשאי למנות ממלא מקום מטעמו שכשיר להתמנות כסגנו ועיקר תפקידו יהיה לשמש כחבר ועדה;

(3) שמאי מכריע. בוועדת השגות עליונה השמאי המכריע יהא בעל ותק של 5 שנים לפחות כשמאי מכריע ואינו חבר בוועדת השגות מחוזית.

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

(ג) אם תוגש השגה לוועדת השגות על ידי המבקש, המשיבה תהיה הרשות. אם תוגש השגה לוועדת השגות על ידי הרשות, המשיב בהליך יהא המבקש.

(ד) (1) ועדת ההשגות תקבע בנהליה את כל המסמכים שיש לצרף לפנייה לוועדה.

(2) לא יתקבלו מסמכים נוספים לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף קטן 4.20.14 (יג), 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 (ה), וכן להתייחס לשומה שהגיש הצד השני.

(ה) 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) (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.

(ז) החלטות הוועדה יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה. באין רוב לדעה אחת, תכריע דעת יושב ראש הוועדה.

(ח) 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.

(ט) דיון יתקיים הדיון בתוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה בוועדה, לרבות כל המסמכים כמפורט בסעיף קטן (ד), או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים כמפורט בסעיף קטן (ח), לפי המאוחר.

(י) בדיון תינתן לצדדים ההזדמנות לטעון את טענותיהם בעל פה בפני הוועדה ולהציג בפניה ראיות, בדרך שתורה.

(יא) על אף האמור לעיל, סברה הוועדה כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת, תהא רשאית לדון ולהחליט בהשגה על פי טענות וראיות שהוגשו לה בכתב בלבד. ותודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת ההשגה לוועדה. במקרה זה תאפשר הוועדה לצדדים להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום שהודיעה לצדדים.

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

(יג) ההחלטה של הוועדה 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.

(יד) הוועדה רשאית לקבל את ההשגה או חלקים ממנה, או לדחותה, וכן רשאית היא להגדיל או להקטין את השומה, או את ההחלטה בהשגה ראשונה.

(טו) החלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד המצאת ההשגה לוועדת ההשגות או בתוך 90 ימים ממועד קיום הדיון בה, אם התקיים דיון, או מן המועד שבו הומצאו כל הראיות ו/או המסמכים הדרושים, להנחת דעתה של וועדת ההשגות, לפי המאוחר.

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

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

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

(יט) החלטות ועדת ההשגות העליונה יתוו את העקרונות המקצועיים לפיהם יפעלו הוועדות המחוזיות והשמאים המחוזיים.

כללי 4.20.16. (א) על שומת ההשגה להיות תואמת למתווה העיסקה וחלופות השומה בשומת רמ"י, ואין להעלות במסגרתה טענות משפטיות או טענות הקשורות למישור העסקי כמפורט בסעיף קטן (ב), השגה שאינה עומדת בתנאי כאמור תדחה על הסף.

(ב) 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.

(ג) 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.

(ד) הגשת השגה, כאמור בסעיף 4.20.14, 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.

(ה) 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 (ד).

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

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

(ח) הרשות תקבע בנהליה כללים בדבר אופן ההתחשבנות 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.

(ט) מצא הגורם הדן בהשגה, שיש שאלה משפטית או מחלוקת במישור העסקי שאינה בסמכותו - 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.

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

(יא) 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.

(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 (ד).

(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 (ד).

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

(טו) השגה על שומות שנערכו למטרת שיוך פרטני לפי פרק משנה 8.4 סימן ד׳ שעניינו עיגון הזכויות למגורים בחלק המגורים - שיוך דירות, תיעשה 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 (ד), והמצאת מסמך חתום על ידי שני הצדדים ומאומת כדין המציין את זהות הגורם עמו תבוצע ההתחשבנות 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 סעיף 4.20.14, בהתאם לאמור בתקנות רשות מקרקעי ישראל (אגרות), התשס"ד-2004.

תחולה 4.20.17. בשל הצורך להיערך ליישום השינויים המפורטים בתיקון זה, מועד תחילת יישום התיקון בפועל יקבע בהודעה פומבית שתפורסם על ידי השמאי הממשלתי הראשי, וזאת בתוך תקופה שלא תעלה על שישה חודשים מיום כניסת החלטת התיקון לתוקף (להלן – מועד היישום בפועל).

(א) עד למועד היישום בפועל כאמור, יוסיפו לחול ההוראות ההשגה שהיו בתוקף ערב התיקון.

(ב) ממועד היישום בפועל, יחולו ההוראות הבאות ביחס לתיקים תלויים ועומדים:

(1) תיקים שבהם הוגשה השגה ראשונה עובר למועד זה, והתקיים בהם דיון בפני שמאי מחוזי – יוסיפו להתברר בפני שמאי מחוזי, לרבות האפשרות להגשת השגה שנייה לוועדת ההשגות העליונה, כמשמעותה בסעיף 4.20.15ב לתיקון זה.
במקרים שבהם טרם התקיים דיון בהשגה כאמור עד למועד היישום בפועל, תהא למבקש זכות לבחור, בין קיום הליך ההשגה לפי ההוראות שקדמו לתיקון זה, לבין בירור ההשגה בהתאם להוראות תיקון זה.

(2) תיקים שבהם הוגשה השגה שנייה לוועדת ההשגות, כמשמעותה לפי ההוראות שקדמו לתיקון זה, יוסיפו להידון בפני ועדת ההשגות העליונה, בהתאם לסעיף 4.20.15ב לתיקון זה.