 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 1 מתוך 18

רשות מקרקעי ישראל

חטיבה עסקית - אגף שמאות

תאריך פרסום: 5.7.2020

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 19.3.2018
4. עדכון הנוהל הינו בהתאם לעדכון פרק משנה סימן 4.20 סימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שאושר בתאריך 14.05.2020 על ידי מועצת מקרקעי ישראל.
5. עדכון הנוהל אושר בהחלטת הנהלה מס' 4849 מיום 28.6.2020 .
6. מהות העדכון:
 - 6.1 התאמת הנוהל ועדכנו בהתאם לפרק 4.20 סימן ב' כפי שאושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל
 - 6.2 עודכנו הפניות לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
 - 6.3 דיוק ותיקון הגדרות
 - 6.4 אורגנו מחדש פרקי הנוהל
 - 6.5 עודכן מניין הימים ואופן ספירת הלוח"ז להגשת השגה שניה
 - 6.6 תוספת התייחסות לתיקון טעות גם בהליך השגה שניה
 - 6.7 נקבעו כללים בדבר אופן ההתחשבות בשלבי ההשגה השונים
 - 6.8 עדכון נספחי הנוהל והסרת נספחים שאינם רלוונטים. הוסרו הנספחים שלהלן:
 - הודעה על קבלת בקשה לתיקון טעות בשומה
 - תשובה לבקשה לתיקון טעות בשומה
 - הודעה על כוונת הרשות להגיש השגה שניה
 - בקשת רמ"י לבדיקת טעות בהחלטה בהשגה ראשונה

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	
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 2 מתוך 18

תוכן עניינים

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

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 3 מתוך 18

חלק א' – רקע

1. הגדרת נושא

השגה על שומה היא כלי בידי המבקש להביע עמדתו בעניין שווי הקרקע, בה 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. מטרות הנוהל


- 2.1 קביעת מנגנון להעלאת טענה משפטית הקשורה לשומה או לחיוב.
- 2.2 קביעת מנגנון להעלאת טענה הנוגעת לעלויות הפיתוח שהופחתו בנספח לשומה.
- 2.3 קביעת מנגנון להגשת בקשה לתיקון טעות בשומת מקרקעין.
- 2.4 קביעת מנגנון להגשת בקשה להשגה ראשונה שתידון בפני השמאי הממשלתי.
- 2.5 קביעת מנגנון להגשת השגה שנייה שתידון בפני ועדת השגות.
- 2.6 קביעת כללים לביצוע עסקה במקרקעין תוך כדי הליך השגה ראשונה או שנייה.
- 2.7 קביעה כי הנוהל אינו מתייחס לשומות לפיצויי הפקעה.

3. שלבי עבודה מרכזיים

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


4. מדיניות ביישום הנוהל

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

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 4 מתוך 18

5. הגדרות

- 5.1 **בקרה** – בדיקה לסבירותה של שומה.
- 5.2 **בקרה יזומה** – בקרה שהתבקשה על ידי רמ"י.
- 5.3 **בקרה מדגמית** – בקרה על שומה אשר נדגמה ממאגר רמ"י.
- 5.4 **מועד ההמצאה** – מועד אישור המסירה בדואר רשום או בדוא"ל או מועד המסירה הידנית.
- 5.5 **מבקש** – גורם המבקש לבצע את העסקה או את הפעילות הכספית בשלה נערכה השומה.
- 5.6 **מנהל המחוז** – מנהל המחוז באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.
- 5.7 **מקדם עסקה** – מקדם עסקות במרחב העסקי או מרכז בכיר שירות במרחב השירות.
- 5.8 **שומה מיוחדת** - שומה אשר נערכה על ידי שמאי מחוזי. בקרה לא תחשב כשומה מיוחדת.
- 5.9 **שומה מרוכזת** – שומה הכוללת מספר נכסים ומשמשת לצורך ביצוע עסקה עבור מספר חוכרים.
- 5.10 **שומת השגה** – שומה אשר נערכה על ידי שמאי מקרקעין מטעם המשיג.
- 5.11 **שמאי מאגר** – שמאי מקרקעין הנותן שירותים לרמ"י.
- 5.12 **שמאי מחוזי** – שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין, במשרד המשפטים.


	נוהל מספר 34.03M	
	נוהל השגה על שומת מקרקעין	
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 5 מתוך 18

6. סמכויות ואחריות

גורם מוסמך	גורם אחראי	נושא
היועץ המשפטי של המרחב	מקדם העסקה	6.1. טענה משפטית לרבות טענה על עצם החיוב, טיב הזכויות הקנייניות או החוזיות של המבקש, או על פרשנות של החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות
אגף פיתוח	מקדם העסקה	6.2. טענה לעניין עלויות הפיתוח שהופחתו בנספח השומה
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	6.3. בקשה לתיקון טעות בשומה ראשונה מטעם החוכר
שמאי מחוזי או מנהל לשכה	מקדם העסקה	6.4. השגה ראשונה על שומה
ועדת ההשגות		6.5. השגה שנייה מטעם החוכר על ההחלטה בהשגה ראשונה
שמאי רמ"י או מי מטעמו	שמאי המרחב	6.6. הגשת השגה שנייה על ידי רמ"י על החלטה בהשגה ראשונה
מנהל מחוז		6.7. תיקון טעות בהחלטה בהשגה ראשונה
ועדת השגות		6.8. תיקון טעות בהחלטה בהשגה שנייה
שמאי המרחב	שמאי המרחב	6.9. הגשת בקשה על ידי רמ"י לתיקון טעות בהחלטה בהשגה ראשונה/שנייה

7. סימוכין

- תקנות מנהל מקרקעי ישראל (אגרות) התשס"ד – 2004.
- חוק שמאי מקרקעין תשס"א – 2001.
- סעיף 4.20 סימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
- החלטת הנהלה מספר 4281 מיום 27.12.2017.
- החלטת הנהלה מספר 4849 מיום 28.6.2020.

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 6 מתוך 18

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. המצאת השומה למבקש

- 9.1. מועד המצאת השומה למבקש הינו אבן דרך חשובה בספירת מניין הימים להגשת טענה משפטית, טענה לעניין פיתוח, בקשה לתיקון טעות והשגה שמאית.
- 9.2. ניתן לשלוח את השומה למבקש באמצעות דואר רשום, דואר אלקטרוני או מסירה ידנית.
- 9.3. על מקדם העסקה לתעד את מועד המסירה. אישור המסירה יתוייק בהדמיה. במסירה בדוא"ל או במסירה ידנית – יש לקבל אישור מסירה מהמבקש.

10. טענה משפטית או טענה לעניין עלויות פיתוח

- 10.1. כללי: הליך ההשגה אינו חל על טענה משפטית או טענה לעניין עלויות פיתוח. עם זאת, פעמים רבות ישנן למבקש טענות שאינן שמאיות הקשורות לשומה ויתכן שישליכו על השווי שנקבע בשומה או בנספח הפיתוח (משפטיות, עלויות פיתוח). לפיכך הסעיפים הבאים מסדירים גם אפשרות זו.
- 10.2. 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.
- 10.3. 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.
- 10.4. טענה לעניין פיתוח
- 10.4.1. מקדם העסקה יעביר את מכתב ההשגה לגורם המוסמך באגף פיתוח, אשר יחליט בדבר המשך הטיפול בתיק.
- 10.4.2. טענה לעניין הפיתוח אינה משליכה על השומה אלא על נספח הפיתוח, ולכן לא תקפיא את הליך ההשגה ואת המועדים הקבועים בתהליך. במקביל להעברת הטענה לטיפול הגורם


		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 7 מתוך 18

המקצועי באגף פיתוח, ישלח מקדם העסקה תשובה למבקש כי "הטענה הועברה לטיפול אגף פיתוח וכי מאחר שאין השלכה על השומה אלא על נספח הפיתוח בלבד, לא מוקפאים לוחות הזמנים לעניין הליך ההשגה השמאי".

10.4.3. אם נדרש תיקון נספח הפיתוח, יעדכן הגורם המקצועי את שמאי המרחב ומקדם העסקה, ויודיע לו על אודות התיקון הנדרש בתוך 21 ימים. שמאי המרחב ינחה את מקדם העסקה לבקש עדכון של נספח הפיתוח מהשמאי.

10.5. טענה משפטית

- 10.5.1. במסגרת הליך זה ידונו טענות משפטיות המשליכות על גוף השומה בלבד.
- 10.5.2. מקדם העסקה יתעד את הפניה במערכת הפניות ויסווגה כ" טענה משפטית – השגה על שומה" ויעדכן את הפונה כי בקשתו התקבלה והועברה לטיפול האגף משפטי.
- 10.5.3. מקדם העסקה יעביר את הפניה, לטיפול היועץ המשפטי של המרחב, אשר יחליט בדבר המשך הטיפול בתיק.
- 10.5.4. בתום הבדיקה המשפטית ישלח היועץ המשפטי תשובתו למבקש עם העתק לשמאי המרחב, ולמקדם העסקות, בתוך 30 ימים. מקדם העסקה יעדכן את סטטוס הפניה בהתאם למסקנות היועץ המשפטי.
- 10.5.5. אם נמצא לאחר בדיקת היועץ כי מדובר בטענה משפטית אשר אינה משליכה על שווי הקרקע (לדוג' שטח הנכס, שיעור הגבייה וכדו') או שלא נדרש לתקן את השומה, ישלח מקדם העסקות בתאום עם היועץ המשפטי תשובה למבקש. בתשובתו יציין כי "הטענה הועברה לטיפול האגף המשפטי ונמצא כי אין לה השלכה על השומה. לוחות הזמנים לעניין הליך ההשגה ימשיכו להיספר החל מתאריך הודעתנו זו".
- 10.5.6. אם נדרש תיקון השומה, יעדכן הגורם המקצועי את שמאי המרחב ומקדם העסקה, ויודיע לו על אודות התיקון הנדרש. שמאי המרחב ינחה את מקדם העסקה להזמין שומה מתוקנת.
- 10.5.7. על בירור הטענות המשפטיות האמורות שאינן משליכות על השומה לא יחולו המועדים המפורטים בנוהל זה.

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 8 מתוך 18

11. טיפול בבקשה לתיקון טעות בשומה

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.

11.1. תיקון טעות בשומה ראשונה

11.1.1. אם סבור המבקש כי נפלה טעות בשומה הראשונה שהתקבלה, יש באפשרותו להגיש למקדם העסקה בקשה לתיקון טעות בשומה באמצעות טופס בקשה להגשת השגה [נספח 3](#), בתוך 21 ימים ממועד המצאת השומה.

11.1.2. מקדם העסקה יבדוק אם הוגשו כל המסמכים הנדרשים:

- טופס בקשה להגשת השגה ([נספח 3](#));
- שומת הרשות נשוא הפניה;
- יפוי כוח – אם נדרש;
- מכתב המסביר את מהות הטעות לטענת המבקש;
- אסמכתאות לביסוס הטענות.

11.1.3. 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 5](#).

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

11.1.5. הגורם המוסמך יחזיר תשובה מנומקת למקדם העסקה, אם נפלה טעות ואם לא, וזאת בתוך 14 יום ממועד העברת הבקשה לבחינת הגורם המוסמך.


11.1.6. עם קבלת תשובת הגורם המוסמך יפעל מקדם העסקאות בהתאם לממצאי הבדיקה באופן הבא:

11.1.6.1. נמצא שלא נפלה טעות בשומה – יחזיר תשובה למבקש על גבי [נספח 4](#).

11.1.6.2. נמצא שנפלה טעות – יפנה לשמאי המאגר שהכין את השומה, בתיאום עם שמאי

המרחב, בבקשה לעדכון השומה. בהערות להזמנה יש לפרט כי נדרש עדכון

השומה בהתאם לעמדת הגורם המוסמך ויצרפה.


		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 9 מתוך 18

- 11.1.7. שמאי המאגר יבחן את התיקון המבוקש כמו גם את יתר רכיבי השומה ויעביר שומה מעודכנת לשמאי המרחב. שמאי המרחב יבחן את השומה המעודכנת ויעבירה למקדם העסקאות להמשך התהליך.
- 11.1.8. הליך תיקון השומה אינו מוגבל ביחס לרכיב לגביו הוגשה הבקשה בלבד. במסגרת עדכון השומה (כמפורט בסעיף 11.1.6.2) רשאי שמאי המרחב להורות על עריכת שומה חדשה במקרה בו הטעות משליכה על השומה באופן מהותי, וכן לתקן טעויות נוספות שהתגלו בשומה. בהתאם לשיקול דעתו.
- 11.1.9. יובהר כי שמאי המאגר במסגרת הליך תיקון הטעות השומה רשאי להגדיל או להקטין השומה בהתאם לטעויות שהתגלו.
- 11.1.10. במקרה של תיקון שומה יתקן מקדם העסקה את העסקה בהתאם ויצרף לתשובה למבקש (לפי [נספח 4](#)) גם את המסמכים הבאים:
- שומה מתוקנת;
 - מפרט כספי עדכני או הודעה על תשלום;
 - טופס בקשה להגשת השגה ([נספח 3](#));
 - שובר תשלום אגרה להשגה ראשונה.
- מקדם העסקות יעביר עותק מתשובתו לשמאי המרחב.
- 11.1.11. משך הזמן לטיפול בבקשה לתיקון טעות לא יעלה על 45 ימים, מיום קבלת הבקשה ועד שליחת התשובה למבקש. מנהל המרחב רשאי להאריך מועד זה.

12. טיפול בהשגה ראשונה

[נספח 1](#) ראו תרשים תהליך

- 12.1. מבקש המעוניין להשיג על שומה, יגיש את בקשתו למקדם העסקה בתוך 60 ימים ממועד המצאת השומה, או התשובה לבקשה לתיקון טעות או לטענה משפטית, לפי המאוחר מביניהם.
- השגה על שומה תתייחס למסמך השומה בלבד ולא לנספח הפיתוח.**
- 12.2. מנהל המרחב רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף 12.1. ההחלטה להארכת המועד תנומק בכתב ותועבר בהעתק לשמאי המרחב ולשמאי רמ"י.
- 12.3. המסמכים הנדרשים להגשת השגה ראשונה:
- 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 – על שומת ההשגה להיות ערוכה בהתאם לחלופות השווי כפי שהתבקשו בשומת רמ"י;


		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 10 מתוך 18

- שומת רמ"י עליה מוגשת ההשגה;
 - העתק קבלה על תשלום אגרה על פי תקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות) התשס"ד – 2004.
- 12.4. במקרים בהם הוגשה השגה שלא במועד או ללא כל המסמכים הנדרשים, יחזיר מקדם העסקה את המסמכים למבקש ויודיע לו את הסיבה לכך בטופס שבנספח 5.
- 12.5. אם הוגשה השגה במועד ובצירוף כל המסמכים הנדרשים, ישלח מקדם העסקה את שומת ההשגה ואת שומת רמ"י, אל מזכירות המחוז הרלוונטית באגף שומת מקרקעין, דרך מערכת שמאות. יש לוודא ולתעד בתיק שההזמנה התקבלה במזכירות המחוז.
- אין להעביר לטיפול מזכירות המחוז שומת השגה שאינה תואמת למתווה העיסקה וחלופות השומה בשומת רמ"י.
- 12.6. ככלל, אם מנהל המחוז היה מעורב בהכנת השומה הראשונה מטעם רמ"י או בביצוע בקרה על השומה, באחריות השמאי הממשלתי הראשי או סגנו להעביר את הטיפול בהשגה הראשונה למנהל מחוז אחר באגף שומת מקרקעין.
- 12.7. מנהל המחוז 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 ממועד ההמצאה של ההשגה במזכירות המחוז.
- 12.8. הרשות רואה חשיבות בקיום דיון בתיקי ההשגה ובהצגת עמדת הרשות במסגרת דיון זה, ולכן ככלל תבקש לקיים דיון בתיק.
- 12.9. בדיון בהשגה ראשונה בפני מנהל המחוז או השמאי המחוזי הדין בהשגה, יופיע מטעם רמ"י שמאי המאגר שהכין את השומה הראשונה (או שמאי מאגר אחר) ושמאי המרחב, או מי מטעמו. שמאי המרחב יכול על פי שיקול דעתו לזמן משתתפים נוספים לדיון.
- 12.10. מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין תמציא את החלטה בהשגה הראשונה למבקש, למקדם העסקות, לשמאי המרחב, לשמאי המאגר ולתיבת הדוא"ל של אגף שמאות ברמ"י.
- 12.11. החלטה בהשגה תינתן בתוך 90 ימים מהמועד בו הומצאו כל המסמכים הדרושים, להנחת דעתו של השמאי הדין בהשגה, או ממועד קיום הדיון (אם התקיים הדיון), לפי המאוחר. שמאי המרחב ומקדמי העסקאות מתבקשים להתריע בפני מזכירות המחוז עם העתק לאגף שמאות ברשות על עיכוב במתן החלטות בהתאם ללו"ז הקבוע בהחלטה.
- 12.12. מניין הימים להגשת השגה שנייה בפני ועדת השגות יחושב ממועד המצאת ההחלטה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.
- 12.13. מקדם העסקות ישלח למבקש, בתוך 14 ימים ממועד המצאת ההחלטה, את המסמכים הבאים:
- טופס תשובה לאחר השגה ראשונה (נספח 6)
 - החלטה בהשגה ראשונה

- שובר תשלום אגרה להשגה שנייה
- מפרט כספי או הודעת תשלום יומצאו למבקש בכפוף לפנייה שלו אל מקדם העסקה ובהתאם למפורט בטבלה. כללי השערוך יהיו כמפורט בסעיף 4.20.9 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, חלים גם על שוברי התשלום המונפקים לאחר החלטה בהשגה.

הערה	מפרט כספי	סטטוס העסקה	
בעסקה שטרם החל ביצועה			
מקדם העסקה יבדוק מול שמאי המרחב האם הרשות מתכוונת להגיש השגה על החלטה בהשגה ראשונה	בכפוף לפניית המבקש – לפי שומה ראשונה/ החלטה בהשגה ראשונה הגבוה מביניהם	הרשות מתכוונת להגיש השגה לוועדת השגות על החלטה בהשגה ראשונה	
	בכפוף לפניית המבקש – לפי החלטה בהשגה ראשונה	הרשות <u>אינה</u> מתכוונת להגיש השגה לוועדת השגות על החלטה בהשגה ראשונה	
בעסקה שהחל ביצועה			
-	אין להוציא מפרט כספי עדכני. התחשבנות תיעשה בסוף הליך ההשגה	המבקש מעוניין להגיש השגה לוועדת השגות על החלטה בהשגה ראשונה	המבקש <u>אינו</u> מעוניין להגיש השגה לוועדת השגות על החלטה בהשגה ראשונה
המבקש יחתום על תצהיר לפיו אינו מעוניין להגיש השגה (<u>נספח 6</u>) המפרט יועבר בכפוף לחתימה על התצהיר ופניית המבקש* בהעדר תצהיר כאמור יועבר המפרט הכספי עם חלוף פרק הזמן להגשת השגה (סעיף 12.1).	לפי החלטה בהשגה ראשונה	הרשות <u>אינה</u> מתכוונת להגיש השגה	

* בסמכות מנהל המרחב וגזבר המרחב לאשר במסלול זה, ובמקרים בהם זכאי המשיג, להחזר הערבות הבנקאית

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 12 מתוך 18


12.14. תיקון טעות בהחלטה בהשגה ראשונה

- 12.14.1. בקשה לתיקון טעות בהחלטה בהשגה ראשונה, תוגש למנהל המחוז בתוך 21 ימים מיום קבלת ההחלטה.
- 12.14.2. הבקשה לתיקון שומה תכלול את המסמכים הבאים:
- פירוט הטענות ומהות הבקשה, במסמך חתום על ידי המבקש;
 - אסמכתאות לביסוס הטענות;
- 12.14.3. במקרים בהם הוגשה הבקשה שלא במועד או ללא כל המסמכים הנדרשים, ידחה מנהל המחוז את הפנייה מטעמים אלו בלבד, ויודיע על כך לצדדים.
- 12.14.4. אם הוגשה הבקשה במועד ובצירוף כל המסמכים הנדרשים, יבדוק מנהל המחוז האם אכן מדובר בטעות.
- 12.14.5. תשובת מנהל המחוז תשלח לצדדים בתוך 21 ימים מהיום בו התקבלה הפנייה.
- 12.14.6. השמאי הממשלתי או סגנו רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף, ויודיע על כך בכתב לצדדים.

13. טיפול בהשגה שנייה


ראו תרשים תהליך [נספח 1](#)

- 13.1. השגה על החלטה בהשגה ראשונה יש להגיש למזכירות ועדת ההשגות בתוך 60 ימים ממועד המצאת ההחלטה בהשגה ראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, או מהתשובה לבקשה לתיקון טעות, לפי המאוחר. יושב ראש ועדת ההשגות רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה בנימוק שימסר לצדדים.
- 13.2. המסמכים הנדרשים להגשת השגה שנייה:
- הודעת מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, לה צורפה ההחלטה בהשגה הראשונה.
 - טופס בקשה להשגה שנייה ([נספח 9](#));
 - יפוי 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 שמאי מקרקעין; שומת ההשגה השנייה תהיה תואמת למתווה העיסקה וחלופות השומה בשומת רמ"י.
 - העתק קבלה על תשלום אגרה להשגה שנייה על פי תקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות) התשס"ד–2004 (לא רלוונטי במקרה שרמ"י מגישה את ההשגה).

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 13 מתוך 18

13.3. הגשת השגה שנייה על ידי רמ"י

- 13.3.1. שמאי המרחב יבחן את ההחלטה בהשגה ראשונה בהתייעצות עם שמאי המאגר ויעביר את התייחסותו לשמאי רמ"י בתוך 14 ימים ובכלל זה המלצתו להשיג או שלא להשיג על ההחלטה.
- 13.3.2. במקרים בהם החליט שמאי רמ"י להשיג על ההחלטה בהשגה הראשונה, יעדכן בכך את שמאי המרחב ושמאי המאגר אשר יפעלו להגשת השגה בהתאם ללו"ז.
- 13.4. במסגרת הליך ההשגה השנייה, רשאית הרשות להגיש שומה עדכנית מטעמה במקום בו נמצא כי נפלה טעות בשומה הראשונה, או נתגלה מידע חדש רלוונטי או בגלל נסיבות חדשות המשליכות על השומה.
- 13.5. מזכירות הוועדה תבדוק שכל המסמכים הנדרשים המפורטים לעיל הוגשו בתוך 60 ימים ממועד המצאת ההחלטה בהשגה הראשונה.
- בסמכות הוועדה לאשר הארכת מועדים לבקשת הצדדים ובהתאם לשיקול דעתה.
- 13.6. אם ההשגה לא הוגשה בזמן, או שלא צורפו כל המסמכים הנדרשים, מזכירות הוועדה תדחה את הבקשה מסיבה זו בלבד, ותודיע על כך למבקש.
- 13.7. אם מצאה הוועדה כי לא נדרש לקיים דיון עליה להודיע על כך לצדדים, וכן לשלוח את מסמכי ההשגה לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת ההשגה. ברמ"י עליה להעביר את המסמכים לשמאי המרחב ולשמאי המאגר שערך את השומה.
- על הוועדה לאפשר השלמת טענות בכתב בכל עניין, הן לעצם קיום הדיון בנוכחות הצדדים והן לשאלה שבמחלוקת, בתוך 14 ימים מיום ההודעה.
- 13.8. 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.
- 13.9. הרשות רואה חשיבות בקיום דיון בתיקי ההשגה ובהצגת עמדת הרשות במסגרת דיון זה, ולכן ככלל תדרוש לקיים דיון בתיק.
- 13.10. אם מצאה הוועדה כי יש לקיים דיון, עליה לקבוע מועד לדיון שיתקיים בתוך 60 ימים מיום קבלת ההשגה, ותודיע על כך לצדדים בצירוף מסמכי ההשגה. ברמ"י תשלח את המסמכים וההודעה על מועד הדיון למקדם העסקה, לשמאי המרחב ולשמאי המאגר.
- 13.11. במקרים בהם נקבע דיון בהשגה בנוכחות הצדדים, יבחן שמאי המרחב את ההשגה יחד עם שמאי המאגר ויעביר את התייחסותו אל ועדת ההשגות ואל המבקש, עד 14 ימים לפני הדיון.
- 13.12. בדיון בפני הוועדה יופיע מטעם רמ"י שמאי המאגר שהכין את השומה הראשונה (בהיעדר שמאי מאגר יופיע מטעם רמ"י שמאי מאגר אחר) ושמאי המרחב. 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.

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 14 מתוך 18

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

13.14. ההחלטה בהשגה תינתן לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד הגשת ההשגה לוועדת השגות.

שמאי המרחב ומקדמי העסקאות מתבקשים להתריע בפני מזכירות הוועדה ובהעתק לאגף שמאות ברשות על עיכוב במתן החלטות בהתאם ללו"ז הקבוע בהחלטה.

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

- החלטת ועדת ההשגות;
- טופס הודעה לאחר החלטה בהשגה שנייה ([נספח 7](#));
- מפרט כספי או הודעת תשלום.

כללי השערוך כמפורט בסעיף 4.20.9 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, חלים גם על שוברי התשלום המונפקים לאחר החלטה בהשגה.

13.16. שמאי המרחב ילמד את ההחלטה ויחליט בעת הצורך אם להגיש בקשה לתיקון טעות

13.17. **תיקון טעות בהחלטה בהשגה שנייה**

13.17.1. בקשה לתיקון טעות בהחלטה בהשגה שנייה, תוגש למזכירות ועדת השגות בתוך 21 ימים מיום קבלת ההחלטה.

13.17.2. הבקשה לתיקון ההחלטה תכלול את המסמכים הבאים:

- פירוט הטענות ומהות הבקשה, במסמך חתום על ידי המבקש;
- אסמכתאות לביסוס הטענות;

13.17.3. במקרים בהם הוגשה הבקשה שלא במועד או ללא כל המסמכים הנדרשים, תדחה ועדת השגות את הפנייה מטעמים אלו בלבד, ותודיע על כך לצדדים.

13.17.4. אם הוגשה הבקשה במועד ובצירוף כל המסמכים הנדרשים, תבדוק ועדת השגות האם אכן מדובר בטעות.


13.17.5. תשובת ועדת ההשגות תשלח לצדדים בתוך 21 ימים מהיום בו התקבלה הפנייה.

יו"ר ועדת ההשגות, רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף 13.17.5, ויודיע על כך בכתב לצדדים.

14. כללי

14.1. **השגה על שומה תהא בעניינים שמאיים בלבד. לא תתקבל השגה בדבר עצם החיוב, זכויות קניניות, פרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וגובה עלויות הפיתוח שהופחתו בנספח השומה.**

14.2. 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 מהוועדה לדון בטענה ולתת החלטה בשאלת הסמכות, וזאת קודם להכרעה בהשגה גופה. על החלטת הוועדה בעניין זה רשאית הרשות להגיש בקשה לדיון נוסף בתוך 30 ימים. הרשות רשאית להגיש בקשה לדיון נוסף

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 15 מתוך 18

כאמור גם במקום בו במסגרת ההכרעה בהשגה התקבלה החלטה בטענה משפטית או בטענה בעניין פיתוח אשר לשיטת הרשות אין לבררה במסגרת הליך ההשגה. בקשה לדיון נוסף תוגש בתיאום עם המחלקה המשפטית ובמידת הצורך תצורף אליה חוות דעת משפטית

14.3. 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 8).

יובהר כי התחשבות על סכום החיוב תיערך לאחר מיצוי הליך ההשגה, על ידי החוכר ועל ידי רשות מקרקעי ישראל. לא יתבצע החזר כספי או חיוב נוסף במהלך הליך ההשגה. סעיף זה לא יחול במקרה של הקניית בעלות בתמורה.

14.4. מבקש המעוניין להתקדם בעסקה בטרם מוצו הליכי השגה, הסכום לתשלום יהא כמפורט בסעיף 14.3 לעיל.

14.5. לא ניתן יהיה להשיג על שומה שנערכה בהתבסס על ערך קרקע מזערי, כפי שהוגדר בהחלטת ההנהלה מס' 4280. ערך קרקע מזערי לעניין סעיף זה – חישוב שווי הקרקע כשיעור מעלות הקמת המיזם, במקום בו ערך הקרקע השמאי, ללא פיתוח, הוא שלילי או קטן מהערך המזערי.

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


14.7. בהשגה על שומה שנערכה למטרת גביית דמי היתר בעד בנייה שבוצעה בפועל ללא אישור הרשות, תנאי להגשת השגה יהיה תשלום מלוא סכום החיוב לפי שומה.

14.8. על אף האמור בסעיפים 14.5, 14.6, 14.7 ניתן יהיה להביא בפני הנהלת הרשות מקרים כללים ופרטניים בהם מבוקש לחרוג מהתנאים המפורטים.

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

14.10. 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 חשבון הבנק מהמבקש. פרטי חשבון הבנק יאושרו על ידי הבנק.


הגזברות תשיב את שנדרש בהתאם לכללים הקבועים בחוזר חשב רמ"י מספר 04/15 (החזרי כספים ברשות מקרקעי ישראל), או כל החלטה והוראה אחרת שתבוא במקומה, בתוך 60 יום ממועד המצאת החלטה בהשגה שניה או מהמועד בו מוצו הליכי ההשגה.

		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 16 מתוך 18

- 14.11. אם הוחלט לאחר מיצוי הליך ההשגה, שעל המשיג לשלם סכום נוסף, מעבר לסכום ששולם, חייב המשיג לשלם את התוספת בתוך 30 ימים ממועד המצאת המפרט הכספי.
- 14.11.1. 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 שהדרישה לחילוט הערבות תועבר רק לאחר תום פרק הזמן להגשת השגה.
- 14.11.2. במקרים בהם נותרה יתרה נוספת לתשלום לאחר חילוט הערבות או שאין ערבות לחלט, יעביר מקדם העסקה את הטיפול למחלקה המשפטית.
- 14.12. זכות ההשגה היא אישית, גם במקרה בו השומה עליה מוגשת ההשגה היא שומה מרוכזת המתייחסת למספר מבקשים, יש לבחון כל פנייה לגופה ובהתייחס למועדים בהם היא הוגשה.
- 14.13. יובהר כי החלטה בהשגה שניתנה ביחס לחלק מהנכסים הכלולים בשומה מרוכזת לא תחול על בעלי זכויות שלא מיצו את הליך ההשגה.
- 14.14. מנהל המרחב רשאי להאריך את המועדים הקבועים בנוהל לשליחת תשובה או מסמכים למבקש, תוך מתן נימוק.
- 14.15. 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.
- 14.16. הפקיד השולח יקיים תיעוד אחר כל שליחה תוך ציון מועדה.
- 14.17. כל מסמך שהוא פועל יוצא של נוהל זה, יסרק למערכת ההדמיה.


15. תחולה

- הוראות פרק משנה 4.20 בנוסחו העדכני, יחולו על כל הליכי ההשגות אשר נכון ל-12.3.2020, טרם נדונו.
- 15.1. בהתייחס להשגה ראשונה – הליך השגה ראשונה אשר נכון ל-12.3.2020 טרם התקיים בו דיון יחולו עליו הוראות הנוסח החדש.
- 15.2. בהתייחס להשגה שניה – הליך השגה שניה אשר החלטה בהשגה ראשונה בנוגע אליו התקבלה החל מתאריך 12.3.2020 יחולו עליו הוראות הנוסח החדש.

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 17 מתוך 18

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.	תשובה לבקשה לתיקון טעות בשומה
5.	דחיית בקשה להגשת השגה עקב חוסר במסמכים או אי עמידה בזמנים
6.	תשובה לאחר השגה ראשונה
7.	הודעה לאחר החלטה בהשגה שנייה
8.	דוגמא נוסח ערבות
9.	בקשה להשגה שנייה (טופס של משרד המשפטים)

 רשות מקרקעי ישראל		נוהל מספר 34.03M
		נוהל השגה על שומת מקרקעין
5.7.2020	תאריך פרסום	עמוד 18 מתוך 18

חלק ד- כללי בקרה, הדרכה, הטמעה והסמכה

16. מעקב

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

17. הדרכה

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

18. הטמעה

באחריות השמאים המרחביים לוודא שהנוהל מבוצע בהתאם לנוהל זה.

19. הסמכה

לא נדרשת הסמכה מיוחדת מעבר להדרכה האמורה.

20. ייעוץ והכוונה

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

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