

תקנות הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) (סדרי דין בוועדת השגות ובבקשה למוניו שמאי מכריע), התשע"א-2011

בתוקף סמכותי לפי סעיף 9א(ו) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943' (להלן – הפקודה) בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ובאישור שר האוצר, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': הגדרות

1. הגדרות בתקנות אלה –
- "אמצעי אלקטרוני" – תקשורת בין מחשבים, דיסקט מגנטי או אופטי או התקן אחר שבאמצעותו ניתן להעביר מסמכים אל מערכת ממוכנת או ממנה;
- "בעל זכויות" – כל אחד מאלה:
- (1) בעל הזכויות כמשמעותו בסעיף 9א לפקודה;
 - (2) בעל זכויות בקרקע כהגדרתו בסעיף 14(ב)(א) לפקודה;
 - (3) בעל הקרקע כהגדרתו בסעיף 14(ב)(א);
- "הודעת הפקעה" – הודעה לפי סעיפים 5, 7 או 5 ו-7 יחדיו לפקודה ביחס לקרקע שלבעל הזכויות יש זכויות בכולה או בחלקה, בין במשותף עם בעלי זכויות אחרים ובין בנפרד מהם;
- "הוועדה" – ועדת ההשגות כמשמעותה בפקודה;
- "הצעה לפיצוי" – הצעה לתשלום פיצויי הפקעה כמשמעותה בסעיף 9א לפקודה;
- "מוכיר" – עובד המדינה שימונה בידי המנהל הכללי של משרד המשפטים למוכיר ועדת ההשגות;
- "מחיר רכישה" – כמשמעותו בסעיף 14(ב)(ד) לפקודה;
- "פיצויי הפקעה" – פיצויים שיש לשלם לפי הפקודה או לפי חוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964' (להלן – חוק לתיקון דרכי הרכישה), בשל רכישת מקרקעין לפי הפקודה;
- "שומת מקרקעין" – כהגדרתה בחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001' (להלן – חוק שמאי מקרקעין), שנערכה לפי חוק שמאי מקרקעין לשם קביעת פיצויי הפקעה, שווי השבחה, או מחיר רכישה, לפי העניין;
- "שמאי מכריע" – שמאי מקרקעין ששמו כלול ברשימת השמאים המכריעים לפי הוראות סעיף 202 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965';
- "שמאי מקרקעין" – כהגדרתו בחוק שמאי מקרקעין;
- "תשלום בעד ההשבחה" – כמשמעותו בסעיף 14(2)(ד) לפקודה.

פרק ב': סדרי דין בוועדת ההשגות

2. הגשת השגה לפני ועדת השגות (א) בעל זכויות החולק על הצעה לפיצוי, תשלום בעד השבחה או מחיר רכישה, לפי העניין (להלן – קביעת שווי), רשאי להגיש השגה לוועדת ההשגות בתוך 90 ימים מיום שהובאה קביעת השווי לידיעתו; לעניין זה חוקה כי קביעת שווי שנשלחה בדואר רשום עם אישור מסירה, הובאה לידיעת בעל הזכות ביום מסירתה.

¹ ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32; ס"ח התש"ע, עמ' 346.

² ס"ח התשכ"ד, עמ' 122.

³ ס"ח התשס"א, עמ' 436.

⁴ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשס"ח, עמ' 632.

- (ב) השגה תוגש למזכירות הוועדה, בכתב, בחמישה עותקים; מזכיר הוועדה או מי מטעמו, יאשר, בכתב, את הגשת ההשגה; בכתב האישור יצוין תאריך ההגשה ומספר. תיק ההשגה.
- (ג) רשות מקרקעי ישראל תהיה משיבה בהשגה; על אף האמור, בהפקעות שנעשו על פי הרשאה לפי סעיף 22 לפקודה, יהיה המשיב בעל הרשאה, ועותק מההשגה יועבר גם לרשות מקרקעי ישראל, הרשאית להודיע שהיא מתייצבת כמשיבה.
3. (א) כתב ההשגה, יהיה ערוך לפי טופס א' שבתוספת ויפורטו בו נימוקי ההשגה. פרטי ההשגה ומסמכים נלווים
- (ב) לכתב ההשגה יצורפו כל אלה:
- (1) עותק מהודעת ההפקעה כפי שפורסמה ברשומות;
 - (2) נסח רישום בפנקסי המקרקעין, או מסמך אחר המעיד על הזכות בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין;
 - (3) עותק משומת המקרקעין שצורפה לקביעת השווי;
 - (4) שומת מקרקעין שנערכה מטעם בעל הזכויות; ואולם הוועדה רשאית, לבקשת בעל הזכויות, לפטור אותו מהגשת שומת מקרקעין כאמור, אם מצאה כי אינה נדרשת לשם הכרעה במחלוקת;
 - (5) תצהיר, מאומת בידי עורך דין, לאימות כל טענה עובדתית המועלית בכתב ההשגה;
 - (6) כל מסמך אחר הנוגע לעניין, שהמשיג מבקש להציג לפני הוועדה.
- (ג) לא יתקבלו מסמכים מאלה המפורטים בתקנות משנה (א) ו-(ב), לאחר חלוף המועד הקבוע בתקנה 2(א), אלא באישור הוועדה.
- (ד) לא המציא המשיג לידי הוועדה את המסמכים המפורטים בתקנה זו במועד שנקבע בחוק, או במועד שקבעה הוועדה לפי תקנת משנה (ג), יראו את המשיג כאילו חזר בו מההשגה.
4. כתב ההשגה, ואישור על הגשת ההשגה לוועדה כאמור בתקנה 2(ב), יומצאו בידי המשיג, בהקדם האפשרי לאחר הגשתו לוועדה, לכל משיב, ואם ההפקעה נעשתה על פי הרשאה לפי סעיף 22 לפקודה, גם לרשות מקרקעי ישראל.
5. המשיבה תגיש תשובתה להשגה בתוך 45 ימים מיום שהומצאה לה כאמור בתקנה 4, ובצירוף כל המסמכים שהיא מבקשת להציג לפני הוועדה; לא יוגשו מסמכים נוספים לאחר המועד האמור בלא אישור הוועדה.
6. (א) חלף המועד להגשת תשובה להשגה, תרון הוועדה בהשגה בהתאם לחומר שלפניה, אף אם המשיבה לא הגישה תשובה להשגה.
- (ב) נתקבלה החלטה בהעדר כתב תשובה, רשאית המשיבה להגיש לוועדה, בתוך חמישה עשר ימים מיום שהודעה לה החלטה, בקשה מנומקת לביטול החלטה ולמתן רשות להגיש כתב תשובה במועד שתקבע הוועדה; הוועדה רשאית לקבל בקשה שהוגשה לפי תקנת משנה זו מטעמים מיוחדים שיירשמו.
7. (א) הוועדה תקיים דיון בהשגה לא יאוחר מארבעים וחמישה ימים מיום הגשת התשובה מטעם המשיבה, אם הוגשה, או מיום שנקבע להגשתה, לפי המוקדם.
- (ב) המזכיר ישלח לבעלי הדין הזמנות לדיון בהשגה 14 ימים לפחות לפני המועד שנקבע לדיון; הזמנה כאמור יכול שתיעשה גם באמצעות טלפון, פקסימילה או דואר אלקטרוני.

8. דיון בהערר צד
הוזמנו הצדדים לדיון ואחד מהם לא התייצב לדיון, רשאית הוועדה לדון ולהחליט בהשגה גם בהעדרו ובלבד שהוכח להנחת דעתה שהומצאה לו הזמנה כאמור בתקנה 7.
9. איחוד השגות ותשובות
(א) הוועדה רשאית להחליט על איחוד השגות, התלויות ועומדות לפנייה, אם הוגשו בידי אותו משיג, או שהן באותו נושא או שמתעוררות בהן שאלות משפטיות או עובדתיות דומות, לאחר שהודיעה לצדדים על איחוד כאמור ואפשרה לצדדים לטעון לפנייה, בכתב, לעניין זה.
(ב) החליטה הוועדה כאמור, רשאית היא לדון בהשגות במשותף ולתת בהן החלטה אחת.
10. דחיית השגה
הוועדה רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, שלא לדון בהשגה, אם שוכנעה כי אין לה סמכות לדון בה, או שההשגה אינה מגלה עילה, או שהיא טורדנית או קנטרנית.
11. החלטה בהשגה בלא דיון בנוכחות הצדדים
(א) על אף האמור בתקנה 7(א), הוועדה רשאית לדון ולהחליט בהשגה על פי טענות וראיות שהוגשו לה בכתב בלבד, אם מצאה כי בנסיבות העניין אין צורך בקיום דיון בנוכחות הצדדים לשם בירור המחלוקת.
(ב) סברה הוועדה כי לא נדרש לקיים דיון בנוכחות הצדדים כאמור בתקנת משנה (א), תודיע על כך לצדדים, ותאפשר להם להגיש בכתב את טענותיהם לעניין הצורך בקיום דיון כאמור, בתוך 14 ימים מיום ההודעה.
(ג) פעלה הוועדה כאמור בתקנת משנה (ב), והחליטה כי אין צורך בקיום דיון בנוכחות הצדדים, תודיע על כך לצדדים ותאפשר להם להשלים בכתב את טענותיהם בכל עניין הנוגע לשאלה שבמחלוקת כפי שתקבע, בתוך 14 ימים מיום שהודיעה להם כי אין מקום לקיים דיון כאמור, וכן תתייחס בהחלטתה בהשגה גם לטענות שהועלו לפנייה כאמור לעניין הצורך בקיום דיון.
12. סדר הדיון בהשגה
(א) לא קבע יושב ראש הוועדה אחרת, יהיה סדר הדיון בהשגה כמפורט להלן:
(1) בעל הזכויות או בא כוחו, יציג את ההשגה, את נימוקיה ואת המסמכים שצירף להשגה;
(2) שמאי מטעם בעל הזכויות רשאי להציג שומת מקרקעין שנערכה על ידו, ולהתייחס לכל סוגיה שמאית הנוגעת לעניין;
(3) כל אחד מהמשיבים או באי כוחם, יציג את תשובתו, את נימוקיו ואת המסמכים שצירפו לתשובה, לפי הסדר שיקבע יושב ראש הוועדה;
(4) שמאי מטעם המשיבה רשאי להציג שומת מקרקעין שנערכה על ידו, ולהתייחס לכל סוגיה שמאית הנוגעת לעניין;
(5) הוועדה רשאית להתיר לאחד הצדדים טיעון נוסף בתשובה לטענות הצד שכנגד.
(ב) לא יישמע בעל זכויות במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהעלה בכתב ההשגה ולא תישמע משיבה אלא לעניין טענות שהעלתה בתשובתה או שהועלו בכתב ההשגה, ואולם הוועדה רשאית, בכל שלב, לאשר בקשה לתיקון כתב ההשגה או כתב תשובה או להוספת טענות בעל-פה, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון כנגד הבקשה האמורה.
(ג) הוועדה רשאית לקצוב את הזמן לכל צד הטוען לפנייה.
13. צירוף צד
ראתה הוועדה כי יש מקום לצרף משיב נוסף להשגה, רשאית היא, בכל שלב, להפסיק את הדיון בהשגה עד צירופו, ולתת לו הזדמנות נאותה להגיש תשובה בכתב ולהופיע לפנייה.

14. (א) לא הוצגו לפני הוועדה מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאית המצאת מסמכים וראיות נוספים היא לדחות טענה זו, כולה או חלקה מטעם זה בלבד.
- (ב) הוועדה תהיה רשאית לדרוש מהמשיג או מהמשיבה להמציא לה, בתוך מועד שתקבע, מסמכים וראיות נוספים הדרושים לדעתה לכירור ההשגה, ולקבל חוות דעת מומחה, ככל שתראה לנכון; מסמך או ראיה כאמור יוגשו לוועדה בליווי תצהיר מאומת בידי עורך דין.
- (ג) לא הומצאו מסמכים או ידיעות כאמור, רשאית הוועדה לדחות טענה שהמסמך או הידיעה נועדו להוכחתם, או לקבל טענה של הצד שכנגד בקשר למסמך או לידיעה.
15. ההוצאות הכרוכות בהמצאת מסמכים וידיעות כאמור בתקנה 14 ישולמו על ידי המשיבה, ואם היו כמה משיבים – כולם או חלקם, אלא אם כן קבעה הוועדה כי המשיג, ואם היו כמה משיגים – כולם או חלקם, יישאו בהוצאות.
16. כל עניין הנוגע לסדרי הדין בהשגה שלגביו לא נקבעה הוראה מפורשת בפקודה בחוק סמכות יושב ראש הוועדה לתיקון דיני הרכישה או בתקנות אלה, רשאי יושב ראש הוועדה לתת הוראות לגביו.
17. (א) יושב ראש הוועדה או מי שהוא מינה לכך ינהל פרוטוקול של עיקרי הדיון; הפרוטוקול יחתם בידי יושב ראש הוועדה ומזכיר הוועדה או עובד אחר שקבע היושב ראש.
- (ב) העתק הפרוטוקול יועבר לצדדים סמוך לאחר עריכתו.
18. (א) החלטת בהשגה תינתן בתוך 90 ימים מיום סיום הדיון בהשגה, ואם לא התקיים מועד מתן החלטה דיון בהשגה, בתוך 90 ימים מתום המועד הקבוע בתקנה 11(ג).
- (ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), קבעה הוועדה מועד להמצאת ראיות וידיעות נוספות לפי תקנה 14, תינתן החלטת לא יאוחר מתום 60 ימים מהמועד שנקבע כאמור; לא הומצאו ראיות במועד, להנחת דעתה של הוועדה, רשאית הוועדה לדחות את מתן החלטת למועד שלא יאוחר מ-60 ימים מהמועד שבו הומצאו לה הראיות והידיעות הנוספות כאמור.
19. (א) החלטות הוועדה יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה; באין רוב לדעה אחת, תכריע החלטת בהשגה דעת יושב ראש הוועדה.
- (ב) החלטת הוועדה תהיה מנומקת, תינתן בכתב ותיחתם ביד יושב ראש הוועדה; בהחלטתה, רשאית הוועדה לאשר את קביעת השווי, לבטלה או לשנותה, וכן להגדיל או להפחית את סכום הפיצוי.
- (ג) הוועדה רשאית לצרף להחלטתה שומת מקרקעין שנערכה בידי חבר הוועדה המהווה בסיס לקביעת השווי על ידי הוועדה; צורפה שומה כאמור, היא תהיה חלק מהחלטת הוועדה.
- (ד) העתק החלטת יומצא לצדדים ולחברי הוועדה על ידי המזכיר, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משבעה ימים מיום שניתנה.
20. יושב ראש הוועדה רשאי להאריך מועד שקבע או שקבעה הוועדה, ולהאריך, מטעמים הארכת מועדים מיוחדים שיירשמו, מועד שנקבע בפקודה או בתקנות אלה.

פרק ג': מינוי שמאי מכריע

21. (א) בעל זכויות המבקש להשיג על קביעת שווי לפני שמאי מכריע ולא לפני הוועדה יפנה בכתב בתוך המועד הקבוע בתקנה 2(א) ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למנות שמאי מכריע לצורך הכרעה בהשגה (להלן – בקשה למינוי שמאי מכריע) בקשה כאמור תהיה ערוכה לפי טופס ב' שבתוספת.
- הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע להכרעה בהשגה

(ב) לבקשה למינוי שמאי מכריע, רשאי בעל הזכויות לצרף, נוסף על כל כתב או מסמך הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (סדורי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008⁵ (להלן – תקנות שמאי מכריע), כתב הסכמה, הערוך לפי טופס ג' שבתוספת, מטעם בעלי זכויות נוספים בקרקע שלגביה פורסמה הודעת ההפקעה, החולקים על קביעת השווי, שלפיו הם מסכימים להתדיין לפני שמאי מכריע ומוותרים על זכותם להתדיין לפני הוועדה; לכתב ההסכמה כאמור יצורף נסח רישום בפנקסי המקרקעין או מסמך אחר המעיד על הזכות בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין.

(ג) נתקבלה בקשה למינוי שמאי מכריע –

(1) יפנה יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין לוועדת ההשגות לצורך בדיקה אם הוגשה לה השגה מטעם בעל הזכויות או מטעם בעלי זכויות אחרים על קביעת שווי ביחס לקרקע שלגביה פורסמה הודעת ההפקעה; העתק הפנייה יועבר גם לשר האוצר או לבעל הרשאה לפי העניין.

(2) לא נמצא כי הוגשה השגה כאמור בפסקה (1) – יפנה יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין לשר האוצר או לבעל הרשאה, לפי העניין, לצורך בדיקה אם ידוע להם על בעלי זכויות אחרים החולקים על קביעת השווי; תשובת שר האוצר או בעל הרשאה תינתן בתוך 14 ימים.

22. (א) הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע, בצירוף מלוא המסמכים כמפורט בתקנה 21, והובח להנחת דעתו של יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין כי לא קיימים חולקים נוספים ביחס לקרקע שבהודעת ההפקעה, ימנה שמאי מכריע להכרעה בהשגה; לא הונחה דעתו כאמור, ידחה יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין את הבקשה ויודיע על כך למבקש, והכול בתוך 30 ימים מיום שהוגשה הבקשה.

כללי הכרעה ומינוי שמאי מכריע

(ב) על מינוי השמאי המכריע והליך ההשגה לפניו יחולו הוראות תקנות שמאי מכריע, בשינויים המחויבים.

23. מונה שמאי מכריע אך טרם החל הדיון לפניו, ופנה בעל זכויות נוסף בקרקע שלגביה פורסמה הודעת ההפקעה, בהשגה לוועדת ההשגות, יבטל יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין את מינוי השמאי המכריע ולא יהיה ניתן לקיים דיון לפניו.

הפסקת דיון לפני שמאי מכריע

פרק ד': הוראות שונות

24. בכל מקום בתקנות אלה שבו נדרשת המצאת מסמכים, הגשת בקשה, הגשת תשובה, פנייה או הודעה, ניתן להמציא את המסמכים כאמור באמצעי אלקטרוני.

המצאה באמצעי אלקטרוני

25. תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן.

תחילה

תוספת

טופס א'

(תקנה 3א)

טופס הגשת השגה על קביעת שווי מקרקעין לפי סעיף 9א לפקודה

1. פרטי המשיג:

שם: משפחה: מס' זהות:

⁵ ק"ת התשס"ט, עמ' 194.

- מס' טלפון: פקסימילה: כתובת:
2. פרטי המקרקעין:
 גוש: חלקה: מגרש:
 כתובת: יישוב:
 ועדת תכנון מחוז:
3. טיב הזכות במקרקעין (יש לצרף נסח רישום בפנקסי המקרקעין או מסמך אחר המעיד על הזכות של המשיג בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין):
4. גובה השומה מטעם המפקיע שצורפה לקביעת השווי:
- המועד הקובע לשומה:
- גובה השומה שנערכה מטעם המשיג:
- המועד הקובע לשומה:
5. שם השמאי/ב"כ מטעם המשיג:
- מס' זהות: כתובת:
 מס' רישיון:
 מס' טלפון: מס' טלפון נייד:
 פקסימילה:
- כתובת דואר אלקטרוני:
6. כתובת להמצאת מסמכים בעבור המשיג:
- מס' טלפון: פקסימילה:
- כתובת דואר אלקטרוני להמצאת מסמכים:
7. הסכום המבוקש בידי המשיג:
8. נימוקי ההשגה:
-
-

טופס ב'

(תקנה 21(א))

בקשה למינוי שמאי מכריע לפי סעיף 9א לפקודה

1. פרטי המבקש:
 שם: משפחה: מס' זהות:
 כתובת: מס' טלפון: פקסימילה:
2. פרטי המקרקעין:
 גוש: חלקה: מגרש:
 כתובת: יישוב:
 ועדת תכנון מחוז:
3. הזכות במקרקעין (יש לצרף נסח רישום בפנקסי המקרקעין או מסמך אחר המעיד על הזכות של המבקש בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין):
-

4. סכום התביעה ליום הגשת בקשה זו:
5. שם השמאי מטעם המבקש: מס' זהות:
- כתובת: מס' רישיון:
- מס' טלפון: מס' טלפון נייד:
- פקסימילה:
- כתובת דואר אלקטרוני:
6. מען להמצאת מסמכים בעבור המבקש:
- מס' טלפון: פקסימילה:
- כתובת דואר אלקטרוני להמצאת מסמכים:

הסכמה

אני החתום מטה מסכים להתדיין לפני השמאי המכריע שימנה יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין ומוותר על זכותי להגיש השגה בעניין האמור לוועדת ההשגות.

שם המבקש מס' זהות

חתימה

טופס ג'

(תקנה 21(ב))

כתב הסכמה לבירור טענות על קביעת שווי לפני שמאי מכריע וויתור על בירור לפני ועדת ההשגות

1. פרטי המבקש:
- שם משפחה מס' זהות
2. פרטי המקרקעין: גוש חלקה מגרש
- כתובת יישוב
3. הזכות במקרקעין (יש לצרף נסח רישום בפנקסי המקרקעין או מסמך אחר המעיד על הזכות של המבקש בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין):

הסכמה

אני החתום מטה מסכים לבירור טענותי על קביעת השווי לפני שמאי מכריע ומוותר בזה על זכותי להגיש השגה בעניין האמור לוועדת ההשגות.

בעל הזכות ת"ז חתימה

כ"א בטבת התשע"א (28 בדצמבר 2010)

יעקב נאמן
שר המשפטים

(חמ 4078-3)