

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארון, עו"ד***
ענת סער, עו"ד ומגשרת*
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

17.6.09

חוזר משרד 18/09, הליך השגה על שומות מינהל – החלטה 1181

לאחרונה קיבלה מועצת מקרקעי ישראל החלטה חדשה המסדירה את הליכי ההשגה על שומות, החלטה 1181.

נושא ההשגות והעררים על שומות מינהל מקרקעי ישראל הינו נושא רגיש ביותר הנתון להליכי ביקורת רבים. למרות רגישות ההליך, לא מצאה מועצת מקרקעי ישראל לנכון, במשך שנים רבות, להסדירו בהליכים ברורים. התוצאה הייתה ריבוי מחלוקות ותחושה אצל חוכרים לפיה הצדק לא נעשה. בין היתר הוטחה ביקורת על כך שהגוף ה"שופט" את השומות הוא מדינת ישראל אשר הינה גם מקבלת את התשלום, ובעיקר עקב העובדה שפעמים רבות שומע הערעור או ההשגה היה בעל תפקיד שמשרת באותו משרד ממש של כותב השומה. בנוסף, נוהג ההשגות שהנהיג המינהל בהקצאות קרקע חייב עריכת עסקה (תוך תשלום 75% מהתמורה והעמדת ערבות בנקאית על יתרת התמורה) גם במקרים בהם שומת המינהל הייתה גבוהה באופן בלתי סביר.

ההחלטה החדשה קובעת כי למרבית השומות יהיו שני שלבים של השגה. כמו כן מאפשרת ההחלטה להימנע מביצוע עסקה עד לבירור השומה הסופית.

ההשגה הראשונה הינה עיון חוזר בשומה אשר יבוצע על ידי "השמאי הממשלתי המחוזי" או שמאי אחר מטעמו שלא ביצע את השומה המקורית, וזאת לבקשת מתקשר עם המינהל. נקבע כי המינהל והמבקש יגישו מסמכים במסגרת ההליך.

השמאי הדן בבקשה רשאי להחליט על בסיס חומר כתוב או, לחילופין, לקיים דיון בנוכחות הצדדים. **לכל ההליך נקבעו מועדים קצובים.**

השמאי הדן בבקשה רשאי בין היתר, להורות על עריכת שומה חוזרת, להפחית או להעלות את גובה השומה.

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

למתקשר עם המינהל, ישנה אפשרות לקיים את העסקה גם אגב הליכי השומה בנוהל דומה לקיים (תשלום 75% וערבות בנקאית 25%), למעט במקרה של שומה לגביית דמי שימוש או שומה מיוחדת שנערכה בגין שימוש חורג קיים.

בנוסף, נקבע שלב נוסף של השגה. לצורך כך תוקם ועדת השגות בת שלושה חברים בראשות עובד מדינה הכשיר להיות שופט שלום, השמאי הממשלתי או סגנו ושמאי מכריע (מכח חוק התכנון והבניה).

הועדה תדון בהשגות על החלטות לעיון חוזר וכן בהשגות על שומות המוגדרות בהחלטה כ"שומה מיוחדת" אשר אין לגביהן זכות עיון חוזר.

נקבע כי המינהל יוכל אף הוא להגיש, במקרים מיוחדים, השגות. גם עבודתה של הועדה קצובה בזמנים וסמכויותיה בנוגע לשומה דומות להליך העיון החוזר.

יש בהחלטה משום התקדמות רבה ביותר לקראת יצירתו של מנגנון מאוזן יותר כלפי המתקשר עם מינהל מקרקעי ישראל. יחד עם זאת יש לזכור כי לאורך כל שלבי הדיון בעיון החוזר ובהשגה, כמעט כל הדנים בהליך הינם עובדי מדינה אשר הינה הנהנית מהתמורה בעסקה. חבר הועדה הבודד שאינו עובד מדינה מתמנה מכח חוק התכנון והבניה ואינו בלתי תלוי לחלוטין במדינה או רשויותיה.

יש לזכור כי החלטות הועדה כפופות לביקורת שיפוטית.

יצוין כי ההחלטה תיכנס לתוקף רק לאחר הקמת ועדת ההשגות. ההערכה היא כי הדבר יקרה בחודשים הקרובים.

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\1809asaga170609.doc

סניף מרכזי: שד' בן ציון 25 תל אביב, 64286 טלפון: +972 (3) 5259050 פקס: +972 (3) 5259051 דואר אלקטרוני: info@hs-law.org

סניף צפון: קיבוץ עין חרוד מאוחד 18965 טלפון: +972 (4) 6485325 פקס: +972 (4) 6485817 דואר אלקטרוני: gili@hs-law.org