



2 דצמבר, 2013

במייל: Yeutzhakika@justice.gov.il

לכבוד
משרד המשפטים
מחלקת ייעוץ וחקיקה

ג.א.נ,

הנדון: תזכיר חוק מקרקעי ישראל (השגה על שומות מקרקעין), התשע"ד-2013

בשם לשכת שמאי המקרקעין (להלן: "הלשכה"), הריני להתייחס לתזכיר שבנדון, כדלקמן:
הלשכה מברכת על ההחלטה להסדיר בחקיקה ראשית את פעילות ועדת ההשגות, אשר הוקמה מתוקף החלטה 1181 של מועצת מקרקעי ישראל, וסבורה כי קיימת חשיבות רבה בהסדרתו של תחום זה.

הלשכה מקבלת את החלטת המועצה מס' 1304, מיום 6.11.2013, (להלן: "החלטת המועצה") בשינויים שיפורטו להלן:

1. סעיף 4(ה) - השגה ראשונה: "החליט מנהל הלשכה או השמאי המחוזי, הדן בהשגה, שלא להכריע בה על

יסוד החומר שבפניו בלבד ולקיים בה דיון, יתקיים הדיון בתוך 60 יום מיום קבלת ההשגה בידי מנהל הלשכה או השמאי המחוזי הדן בבקשה, או מיום שנתקבלו המסמכים והראיות הנוספים, לפי המאוחר."

ברירת המחדל בסעיף המוצע הינה שלא לקיים דיון בהשגה הראשונה.
הלשכה סבורה כי ראוי שברירת המחדל תהיה לקיים דיון, ובמידה ומנהל הלשכה או השמאי המחוזי אינו מעוניין לקיים דיון, שיפנה לצדדים על מנת לקבל את עמדתם בעניין.
קיום דיון מגביר את השקיפות ומאפשר לצדדים לוודא כי אכן השמאי המחוזי מבין את עמדתם.

2. סעיף 5 (ב) - השגה בפני ועדת ההשגות:

"ועדת ההשגות תהא בת שלושה חברים, והם:

1. עובד מדינה הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, שיתמנה ע"י שר המשפטים בהסכמת יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, והוא יהיה יושב ראש הוועדה;
2. השמאי הממשלתי הראשי או סגנו. בנסיבות מיוחדות רשאי השמאי הממשלתי הראשי לקבוע כי מנהל לשכה, שהנכס נשוא השומה אינו בתחום לשכתו, ימלא את מקומו כחבר בוועדה;
3. שמאי מקרקעין ששמו כלול ברשימת השמאים המכריעים לפי הוראות סעיף 202 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965; השמאי יתמנה ע"י יו"ר מועצת השמאים;"

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419
P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



על פי סעיף 5(ב)2) בנסיבות מיוחדות רשאי השמאי הממשלתי הראשי לקבוע כי מנהל לשכה, שהנכס נשוא השומה אינו בתחום לשכתו, ימלא את מקומו כחבר בוועדה. הלשכה סבורה כי הרכב ועדת ההשגות, כערכאה של השגה שנייה, ראוי שתידון אך ורק בפני השמאי הממשלתי הראשי או סגנו. מנהל לשכה מחוזית, דן בהשגה הראשונה ולפיכך נוסח הוראה זו מחזיר את ההשגה לרמה של השגה ראשונה.

בנוסף, מן הראוי כי הרכב וועדת ההשגות יכלול בנוסף עוד שני שמאי מקרקעין שיהיו נציגי המגזר הפרטי, אשר יוצעו על ידי לשכת שמאי מקרקעין, הארגון היציג של שמאי המקרקעין בישראל, בדומה לקבוע בוועדה המייעצת שבתיקון 84 לחוק התכנון והבניה. מינוי שמאי מקרקעין, כנציגי המגזר הפרטי, יגביר את האמון בוועדת ההשגות ויאיר בפני הוועדה נושאים אשר לעיתים עשויים לחמוק מעיניו של מי שאינו עוסק בהערכות שווי מגוונות באופן שבשגרה, ואינו מספק שירות מקצועי לשוק הפרטי, בחיי היום יום.

3. סעיף 5(ה)- השגה בפני וועדת השגות: "לא יתקבלו מסמכים מאלה המפורטים בנוהל כאמור לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף (ז) להלן, אלא באישור הוועדה. לא המציא המשיג לידי הוועדה את מסמכים האמורים במועד האמור או במועד שאישרה לו הוועדה, יראו את המשיג כאילו חזר בו מן ההשגה. לא יישמע צד במהלך דיון אלא לעניין טענות שהועלו במסמכים שהגיש לוועדה כאמור בסעיף זה, אלא אם התיר יושב ראש הוועדה להעלות טענות שלא הועלו במסמכים כאמור, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין."

מטרת הליך ההשגה הינה להגיע לשומה הנכונה והצודקת ביותר. לפיכך, הלשכה סבורה כי אין מקום לחסום טענות, גם כאלה אשר לא נטענו קודם לכן. וועדת ההשגות, כאמור בסעיף 5 (י), אינה קשורה בסדרי הדין ובדיני הראיות הנהוגים בבתי המשפט, ועליה לפעול בדרך הנראית לה כמועילה ביותר לקבלת החלטה צודקת ומהירה בהשגה. לפיכך, ראוי כי תקבע את החלטתה האם לשנות את השומה, כאשר בידיה מלוא המידע והמסמכים הרלוונטיים.



4. **סעיפים 4(ח) ו-5(טז)** - הקובעים כי בהליך ההשגה הראשונה ובהליך ההשגה בפני ועדת ההשגות, הגורמים המוסמכים לקבל החלטה, רשאים לקבל את ההשגה או לדחותה, כולה או מקצתה, להורות על עריכת שומה חדשה, וכן רשאים **להגדיל** או להקטין את השומה.

האפשרות ל"הגדלת השומה" עשויה להביא לתוצאה אליה בוודאי לא מתכוון המחוקק ועל פיה, תתרחש הרתעת יתר של ציבור המשיגים, הנמנים על המתקשרים המעוניינים לבצע את העסקה בשלה נערכה השומה, ולגרום למצב של חוסר וודאות בקרבם. לפיכך, אנו סבורים כי יש לשנות סעיפים אלו ולקבוע כי במקרים בהם דינה של ההשגה או הבקשה להידחות, תישאר השומה עליה משיגים כמות שהיא, שהרי לא נערכת שומה חליפית.

אנו עומדים לרשותכם, בכל שאלה או הבהרה בעניין.

בכבוד רב,

אוהד דנוס
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין

העתק: עו"ד עליזה קן – יו"ר מועצת שמאי המקרקעין
מר טל אלדרוטי – השמאי הממשלתי הראשי