

מדינת ישראל
משרד המשפטים

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה
(משפט אזרחי)
ירושלים: כ"ב אייר תשע"א
26 מאי 2011
סימוכין: 2011-0067-79

לכבוד
יועצים משפטיים לועדות מקומיות
שמאי ועדות מקומיות

שלום רב,

הנדון: פירוט תחשיב בשומות

לאור פניות שהגיעו למשרדנו בעניין שומות מקרקעין שנערכות לצורך חיוב נישומים בהיטל השבחה שאינן מפורטות די הצורך בכל הנוגע לתחשיב הכלול בהן, מצאנו לנכון להבהיר עמדתנו בנושא;

תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 קובעות, בתוספת הקבועה בהן, מהם הפרטים שיש לכלול בשומת מקרקעין, כמו כן, בתקינה השמאית שקבעה הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין, נקבעו העקרונות ורמת הפירוט שיש לכלול בשומות מקרקעין.

בין היתר קובעות התקנות כי השומה תכלול את פירוט המצב התכנוני החל על המקרקעין, לרבות התכניות החלות בהם והייעודים המותרים לפיהן, כן תתייחס השומה לפירוט אפשרויות השימוש בנכס, זיהויו המפורט, תיאור הסביבה וכו'.

כחלק מהפירוט המזערי הנדרש בשומת מקרקעין הנערכת למטרת הערכת היטל השבחה שהנישום יחוייב בו, יש צורך לפרט אף את התחשיב לפיו נעשתה השומה, הכולל את פירוט בסיס הנתונים והעסקאות שעמדו בבסיס התחשיב, כמו גם המסמכים שהם בעלי חשיבות לעניין קביעת השווי, שעמדו לנגד השמאי עת הכין את השומה וקבע את שווי המקרקעין.

ללא פירוט הולם של בסיס הנתונים והעסקאות העומדים בבסיס התחשיב, תפגע אפשרות הנישום להשיג או לחלוק על שומת הועדה המקומית, או לחילופין להשתכנע בעניין נכונות החיוב ולא לערור, שכן לא יהיו בידיו מלוא הנתונים שהנחו את הועדה עת קבעה את שומתה.

חשיבות יתירה נודעת לפירוט זה עת מדובר בשומה של ועדה מקומית שבגינה נגבה היטל מהנישום. כלל בסיסי הוא שלא ניתן לחייב בהיטל אלא אם כן קיים פירוט ראוי של בסיס הנתונים שהביאו לקביעת גובהו של ההיטל, ובענייננו, הנתונים שעמדו בבסיס התחשיב שהובילו לקביעת גובהה של השומה.

כתיבת שומות מפורטות נדרשת לטעמנו הן לאור הוראות הדין והן לאור התכליות העומדות בבסיסו.

בבסיס מטרת תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבניה שקבע את מעמדו וסמכויותיו של השמאי המכריע ואת דרך ההתדיינות בין נישום לוועדה המקומית ביחס להיטל השבחה, עמדה המטרה של ייעול הליך ההתדיינות באופן שמלוא הנתונים יעמדו בפני השמאי המכריע והצדדים כבר בראשיתו של ההליך, הכל על מנת להביא לכך שההליך יהיה מקצועי ויעיל, כאשר לכל אחד מהצדדים תינתן ההזדמנות ההוגנת להתייחס למלוא הטענות והנתונים עליהם התבססה שומתו של הצד השני.

לאור האמור, הרי שגם על מנת לייעל את הליך ההתדיינות בפני השמאים המכריעים, חלה החובה לפרט היטב בשומת המקרקעין את בסיס הנתונים והתחשיב שהביאו לקביעת שווי המקרקעין. לאור עמדתנו, הפנינו את תשומת ליבם של השמאים המכריעים לעניין זה, ולרמת הפירוט שהנדרשת בשומות מקרקעין של הצדדים הנדונים בפניהם.



משנה ליועץ המשפטי לממשלה

העתק: גב' כרמית יוליס, מח' יעוץ וחקיקה, משרד המשפטים