



6 ליוני 2004

לכבוד,
מר אהוד אולמרט,
מ"מ ראש הממשלה ושר התמ"ת,
רח' בנק ישראל 5,
ירושלים

נכבדי,

הנדון: גביית אגרה להגשת השגות על שומות ממ"י

הנני לפנות לכב' בעניין שבנדון כדלהלן:

1. בישיבת ועדת הכספים של הכנסת מיום 4.5.2004 אושרה הטלת אגרה להשגות המוגשות ע"י חוכרים בקרקעות בניהול ממ"י.
2. אנו סבורים כי בדרישה זו יש משום פגיעה בזכויות החוכרים.
3. במסגרת תפקידו כמנהל קרקעות הלאום, מופקד ממ"י על כלל ההליכים הנוגעים לקרקע, ובין היתר תכנון מקרקעין, מכירת ושיווק מקרקעין, פיקוח, גביית תשלומים כגון דמי היתר, דמי היוון, דמי הסכמה וכיוצ"ב.
4. בניהול הליכים אלו נדרשת השקעת משאבים שונים, ובהם גם תשלום לאנשי מקצוע כגון מתכננים, שמאים, מהנדסים, עורכי דין וכו'.
5. שכר טרחת השמאי כמוהו כשכר טרחת עורך דין מהפרקליטות המייצג את ממ"י בהליכים המתקיימים או לחילופין כמו שכר אדריכל המכין תכנית עבור המינהל ומייצג אותו מול התנגדויות המוגשות ע"י חוכרים או אחרים.
6. יש לראות בשרותים הניתנים ע"י השמאי הממשלתי כחלק מעלויות התפעול והניהול של מקרקעי המדינה ואין מקום לקבוע אגרה בגין שרותים אלו באופן מיוחד, להבדיל משרותים אחרים הניתנים ע"י משרד המשפטים או אחרים.
6. יתרה מכך, גביית אגרה למימון ערכאת הערעור רק מצדיקה את טענות הלשכה בדבר חוסר השוויוניות שבניהול הליכי ההשגה על שומות ממ"י; תחת לברר את הערעור בפני גוף או אדם בלתי תלוי תוך השתתפות של שני הצדדים בעלות ההליך, כפי שראוי היה, ההשגה על שומת השמאי הממשלתי נערכת בפני השמאי הממשלתי.

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

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל-אביב 61019, טל. 5277642, 03-5225969 פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 5277642 FAX. 03-5239419

7. בדברי מנהל ממ"י לפיהם "סדרי גודל של 70% מהפעילות יוצאת לשמאים שזכו במכרז השמאי הממשלתי ואנו מפעילים אותם ישירות, כאשר הערעור נעשה אצל שמאי ממשלתי. נעשית הפרדה, אנו היינו רוצים מאוד את המודל של ערעור בפני ועדה כמו שיש במס שבח" (פרוטוקול הדיון בוועדה) אין משום פתרון לניגודי העניינים ולהיעדר השוויוניות בבירור העררים:

ס' 3.4 למכרז המדובר קובע כי "המציע שיבחר (להלן הזוכה) יעבוד **בכפוף להוראות והנחיות המקצועיות** של השמאי הממשלתי הראשי..." (ההדגשה הוספה)

ור' ס' 3.9: "השמאי הממשלתי הראשי רשאי להפסיק העסקתו של שמאי..."

ור' ס' 3.15: "השמאי המבצע שומה יעביר העתק מכל שומה/עבודה שהכין (העתק מודפס + קבצים) לשמאי הממשלתי המחוזי..."

ור' ס' 3.18: "השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו יבצע מעקב, בקרה ופיקוח אחר העבודות המבוצעות ע"י הזוכים שברשימות (היקפים, איכות עבודה, שומות, עו"ד וכד'), הכל לפי העניין ועל הקבלן לשתף פעולה איתם."

ברי כי במצב דברים זה הפרדה, אם בכלל, אינה מתקיימת במישור המקצועי, הוא לב ליבה של ההשגה.

יצויין לעניין זה כי פניותינו ליועצת המשפטית של ממ"י, עו"ד רחל זכאי-נוימן, זכתה לתגובה חיובית בענין ערכאת הערעור. גם נציגי המינהל מסכימים, כי קיים קושי בדיון אוביקטיבי פתוח ושוויוני, כאשר העורך הפורמלי או המנחה המקצועי של השומה, הוא גם הגוף הדן בערעור.

למרות הסכמה זו, טרם גובש נוהל שונה לבירור העררים, וראוי כי כבי ינחה ליישם את המבוקש במהירות המתבקשת.

8. אף לסכום האגרה שנקבע, 2,500 ₪, איננו רואים צידוקין. השמאי הדן בהשגה מקבל סכום של 500 ₪ (ראה דבריה של היועמ"ש לממ"י בפרוטוקול הדיון), זאת בנוסף לשכרו הרגיל הנובע מניהול הדיון בשעות העבודה הרגילות. בס' 11 לנספח ה' למכרז לעיל נקבע תשלום של 650 ₪ (לפני הנחה שנתנה ע"י הזוכים במכרז) בעבור "השתתפות בדיונים במסגרת הליך השגה/ערעור", כלומר, העלות המירבית של ממ"י בניהול הליכי ההשגה הינה כ-1,000 ₪.

יודגש לעניין זה כי המגיש השגה נושא גם בהוצאות עו"ד ושמאי המייצגים אותו בהליך, כך שבמצטבר נדרש מגיש ההשגה לשלם, מעבר להוצאותיו הממשיות, את מלוא עלות ההשגה בתוספת "קופון" שמן לקופת ממ"י.

ככל שמטרת האגרה היא לסנן את הרציניים שבין מגישי ההשגות כדבריה של יועמ"ש ממ"י בפרוטוקול הדיון לפיהם "אנו מעריכים שאם המחיר יהיה משמעותי יותר, הוא ינקז אלינו את מי שבאמת רוצה לעשות עסקה. כשהוא יעשה עסקה, נקז את הסכום, כך שלכאורה, מי שרציני לא ייפגע.", הרי שבעצם הצורך בשכירת שירותיהם של עו"ד ושמאי יש משום פתרון טבעי לצורך זה.

9. לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי ההחלטה שנתקבלה שגויה.

10. נבקשך לשקול קיום דיון מחודש בחיוב בגין האגרה, ולחילופין להתנות את גביית האגרה בקביעת ערכאת ערעור אובייקטיבית וציבורית תוך שמירה על שוויוניות בחלוקת הוצאות קיום ההליך.

בכבוד רב,

רן וירניק
יו"ר הלשכה

העתק

חברי ועדת הכספים של הכנסת
מר יעקב אפרתי - מנהל מנהל מקרקעי ישראל
גבי רחל זכאי-נוימן - היועצת המשפטית לממ"י
מר יעקב אודיש - השמאי הממשלתי הראשי
מר אילן שרקון - יו"ר ועדת קניין ומקרקעין, לשכת עוה"ד
מר סם אולפיר - נשיא התאחדות הקבלנים
מר מאיר מזרחי - יועץ משפטי ללשכה
חברי ועד הלשכה
מר זאב כהן - צוות ממ"י
יו"ר ועדת ביקורת