



הנחיות ראש ועדות הזכאות בנושא שומה פרטנית

בתוקף סמכותי לפי סעיף 15(א) לחוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005, (להלן: "החוק"), הנני מנחה את ועדות הזכאות כדלקמן:

סעיף 37(ב) לחוק קובע כי שומה פרטנית תיערך בידי השמאי הממשלתי הראשי בהתאם לסעיף 4 לתוספת השניה. להלן הנחיותי בנוגע לטיפול בתביעות שהתובע בחר לקבל פיצוי במסלול השומה הפרטנית.

ככלל: הכנת השומות הפרטניות וכל הבדיקות ואיסוף הנתונים הינם באחריות השמאי הממשלתי הראשי.

1. הגעת שומה

- 1.1. לצורך ריכוז הטיפול בשומות תמונה בוועדות הזכאות אחראית שומות.
- 1.2. כל שומה פרטנית המתקבלת במזכירות ועדות הזכאות תוטבע עליה חותמת "נתקבל" ויצוין על גביה מספר התיק ויו"ר מטפל.
- 1.3. במקביל יעודכן בקובץ "נתוני שומה" מועד הגעת השומה מהשמאי הממשלתי הראשי לוועדות הזכאות.
- 1.4. השומה תצולם ב- 2 עותקים ותועבר לרכזת ועדת הזכאות הרלוונטית.

2. בדיקת השומה

- 2.1. על רכזת הוועדה לבדוק טרם הפצת השומה האם התובעים חזרו בהם מהשומה הפרטנית, או אם אין זכות לשומה פרטנית (כמו במקרה של שוכר בדיר ציבורי), ולהעביר ליו"ר הוועדה לעיון.
- 2.2. על יו"ר הוועדה לבדוק התייחסות במסגרת השומה למגבלת תבי"ע, והחלת תבי"ע נכונה.
- 2.3. אם עולה שאלה יש להפנותה לשמאי הממשלתי הראשי.

3. משלוח השומה

- 3.1. לאחר הבדיקה יופץ עותק השומה לתובעים לתגובתם בדואר רשום בצרוף מכתב נלווה – במכתב יצוין מועד אחרון למתן תגובה.
- 3.2. עם משלוח המכתב יעודכן קובץ "מעקב שומה" במועד משלוח החומר.
- 3.3. עותק נוסף יועבר לאחראית על השומות.
- 3.4. השומה המקורית תתויק בתיק התביעה.
- 3.5. במידה והוצאה לתובעים שומה נוספת יש לשולחה לתובעים לפי האמור לעיל בסעיפים 3.1 - 3.4.
- 3.6. כל מסמך רשמי הקשור לשומה ישלח לתובעים.



4. טיפול בשומה

- 4.1. עם הגעת השומה לוועדות הזכאות יש לדאוג כי התיק יועלה לדיון בוועדה לצורך מתן מקדמה נורמטיבית.
- 4.2. עם קבלת תגובת התובעים יעודכן מועד הגעת התגובה בקובץ "מעקב שומה".
- 4.3. תגובת התובעים על נספחיה תישלח לשמאי הממשלתי להתייחסות בצרוף מכתב נלווה מיו"ר הוועדה.
- 4.4. במידה ולא התקבלה תגובת התובעים במועד, תשקול ועדת הזכאות אם ליתן ארכה למתן תגובה או ליתן החלטה סופית על סמך השומה הפרטנית.
- 4.5. במידה והשמאי הממשלתי החליט לערוך בירור עם התובעים בהליך פנימי אצלו – תמתין הוועדה להחלטת השמאי שתינתן לאחר הבירור.
- 4.6. האחראית על השומות תדאג להתעדכן אצל השמאי הממשלתי הראשי אלו שומות נמצאות בבירור אצלו.
- 4.7. עם הגעת "בדיקה שנייה" של השמאי הממשלתי הראשי תשלח רכזת הוועדה את הבדיקה בצירוף מכתב נלווה בו יובהר כי הסמכות לשמאות בענייני מקרקעין על-פי החוק נתונה באופן ייחודי ובלעדי לשמאי הממשלתי הראשי, כי הליך זה מוצה במסגרת החלטת השמאי הממשלתי הראשי המצורפת שנערכה לאחר שניתנה לתובעים זכות לשימוע בפניו. עוד יובהר לתובעים כי התיק יועלה לוועדה בתוך 21 יום ממועד מכתב זה למתן החלטה סופית בו לגבי השומה הפרטנית בהתאם לשומת השמאי הממשלתי הראשי. במכתב יודגש כי לתובעים שמורה הזכות לבקש עד המועד הנ"ל להופיע בפני ועדת הזכאות ולטעון את טענותיהם לגבי החישוב הנורמטיבי שעל-פיו ניתנו להם המקדמות על חשבון השומה הפרטנית, וזאת בהתחשב באפשרות העומדת להם לחזור ממסלול השומה הפרטנית עם קבלתה ולבחור במסלול הפיצוי הנורמטיבי לפי חוק, אם סכום הפיצוי לפי המסלולים הנורמטיביים שבחוק יעלה על הסכום שנקבע בשומה הפרטנית ע"י השמאי הממשלתי הראשי.¹
- 4.8. למען הסר ספק, על-פי חוק הסמכות לקבוע את השומה הפרטנית נתונה בידי השמאי הממשלתי הראשי והערעור על השומה הינו במסגרת ערעור על החלטת ועדת הזכאות בבית משפט השלום בירושלים.¹

5. הדיון בוועדה

- 5.1. במידה והשמאי הודיע כי לא מתקיימים הליכים תפסוק הוועדה על סמך התייחסותו לתגובת התובעים.
- 5.2. לוועדות הזכאות אין סמכות לתקן את קביעת השמאי.
- 5.3. בכל שאלה העולה בעניין השומה כגון לתב"ע, גודל הנכס בהשוואה לתשריט שהומצא ע"י התובע וכד', יש לפנות לשמאי הממשלתי הראשי וקביעתו מחייבת את הוועדה.



6. חזרה משומה פרטנית

תובע המבקש לחזור בו משומה פרטנית יודיע על כך בכתב ועליו לציין כי ידוע לו כי עם חזרתו משומה פרטנית לא יוכל לחזור בו מהחזרה משומה והחלטת הוועדה הסופית תינתן במסלול הנורמטיבי.

היום, ד' בתמוז תשס"ז
20 ביוני 2007

יעל ורדי רוטשילד, עו"ד
ראש ועדות הזכאות

¹ הסעיף תוקן בעדכון מס' 1 להנחיות ראש ועדות הזכאות בנושא שומה פרטנית מיום י"א בחשון תשס"ח (23 באוקטובר 2007).

הליך הטיפול בשומה הפרטנית הינו הליך ייחודי לפי החוק בנוסף זהו הליך חדש בדין הישראלי ואין זהה לו, כפי שעמד על כך גם בית המשפט העליון. לפיכך, נדרשות התאמות בנהלי העבודה לאור הדינאמיות שבגיבוש תהליך עבודה חדש. השמאי הממשלתי הראשי מקיים שימוע מלא, לכל תובע שביקש זאת, ביחס לקביעת השומה הפרטנית. לשימוע כזה מוזמנים התובעים, באי-כוחם ושמאים מטעמם ובו ניתן מקום לתובעים להעלות כל טענה בקשר לשומה הפרטנית. הואיל והשמאי הממשלתי הראשי הוא האורגן המוסמך עפ"י החוק לקבוע את השומה הפרטנית מטעם המינהלה ובהתחשב בעמדה המשפטית שנקבעה על דעת מחלקת הייעוץ במשרד המשפטים כי אין לועדת הזכאות סמכות להתערב בקביעת השומה ע"י השמאי הממשלתי הראשי מתוקנות בזאת הנחיות ראש ועדות הזכאות ביחס להליך הטיפול בשומה פרטנית ואופי השימוע שלאחר קביעת השומה הפרטנית מתייחד למתן זכות שימוע לתובעים בעניין חישוב חלופת הפיצוי הנורמטיבי בלבד.