

נוהל הגשת בקשות למינוי שמאי מכריע בתיקי הפקעות

במקרה של הפקעה בו יש מחלוקת על גובה סכום ההפקעה בלבד (בשונה ממחלוקות על סוגיות אחרות כגון חוקיות ההפקעה וכו'), יש אפשרות לפנות ולבקש מינוי של שמאי מכריע או לפנות לוועדת ההשגות.

אם מדובר בבקשה למינוי שמאי מכריע בעקבות הודעת הפקעה לפי סעיף 9א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 - במקרה בו יש מספר בעלי זכויות בקרקע שלגביה פורסמו ההודעות לפי סעיפים 5 ו-7, ניתן יהיה למנות שמאי מכריע רק אם לא החל להתנהל בפני ועדת ההשגות הליך הנוגע לכל אחת מהחלקות המנויות בהודעת ההפקעה והדבר אף נבדק עם מזכירות ועדת ההשגות טרם מינוי שמאי מכריע לתיק. אם כבר החל להתנהל הליך בפני ועדת ההשגות, לא ניתן למנות שמאי מכריע וניתן לפנות רק לוועדת ההשגות (סעיף 9א(ג) לפקודה האמורה). בנוסף, בהתאם לתקנה 23 לתקנות הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)(סדרי דין בוועדת השגות ובבקשה למינוי שמאי מכריע), התשע"א-2011, אם מונה שמאי מכריע אך טרם החל הדיון לפניו, ופנה בעל זכויות נוסף בקרקע שלגביה פורסמה הודעת ההפקעה, בהשגה לוועדת ההשגות, מינוי השמאי המכריע יבוטל.

אם מדובר בבקשה למינוי שמאי מכריע בעקבות הודעת הפקעה לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 – ניתן לפנות לשמאי מכריע בלבד ולא ניתן לפנות לוועדת ההשגות (סעיף 190(א)(7) לחוק האמור).

על ההליך בפני השמאי המכריע יחולו הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008, בשינויים המחויבים, ושכר השמאי ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009, בשינויים המחויבים.

לשם מינוי שמאי מכריע, על בקשת המינוי לעמוד בתנאים הבאים:

א. הבקשה הוגשה בתוך 90 ימים מיום שהובאה קביעת השווי לידיעתו. במקרה בו חלפו יותר מ- 90 ימים, ניתן לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה להארכת מועד. במסגרת הבקשה יש להציג את הטעמים המיוחדים המצדיקים את הארכת המועד המבוקשת.

ב. המבקש הוא בעל זכות במקרקעין שהופקעו. כלומר, החלקה של המבקש, הוא בעל הזכות, היא החלקה המנויה בהודעת ההפקעה.

ג. לבקשה צורפו המסמכים הבאים:

1. בקשה למינוי שמאי מכריע על גבי טופס ב' כמפורט בתוספת לתקנות הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)(סדרי דין בוועדת השגות ובבקשה למינוי שמאי מכריע), התשע"א-2011.

2. הצעה לפיצוי שהוגשה על ידי הגורם המפקיע.

3. הודעה על ההפקעה לפי ס' 5 ו-7 לפקודה שפורסמה ברשומות.
4. נסח רישום מפנקסי המקרקעין, או מסמך אחר המעיד על הזכות של המבקש בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין (בהתאם לאמור בטופס שבתוספת השניה לתקנות).
5. כל מסמך אחר שהמבקש סבור כי הוא רלבנטי לעניין.
6. ככל שמדובר בהפקעה לפי פקודת הקרקעות ויש מספר בעלי זכויות במקרקעין שלגביהם פורסמה הודעת ההפקעה – ניתן לצרף (אך אין חובה) כתב הסכמה לפי טופס ג' לתוספת לתקנות הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (סדרי דין בוועדת השגות ובבקשה למינוי שמאי מכריע), התשע"א-2011, של כל בעלי המקרקעין כאמור בסעיף 9א(ג) לפקודה.