

תכנון ובניה

תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008

תוכן ענינים

2	Go	הגדרות	1	סעיף
2	Go	בקשה למנות שמאי מכריע	2	סעיף
2	Go	הודעה על זהות השמאי המכריע	3	סעיף
2	Go	המצאת מסמכים לשמאי המכריע ולמשיבים	4	סעיף
3	Go	תשובת המשיבים	5	סעיף
3	Go	דיון לפני שמאי מכריע	6	סעיף
3	Go	מקום הדיון	7	סעיף
3	Go	ביקור בנכס	8	סעיף
3	Go	דיון בהעדר צד	9	סעיף
3	Go	איחוד דיונים	10	סעיף
3	Go	סדר שמיעת הצדדים בדיון	11	סעיף
4	Go	צירוף המשיב	12	סעיף
4	Go	המצאת מסמכים וידיעות נוספות	13	סעיף
4	Go	המצאה באמצעי אלקטרוני	14	סעיף
4	Go	מסמכים בשפה זרה	15	סעיף
4	Go	חוות דעת מומחה	16	סעיף
4	Go	סמכות השמאי המכריע	17	סעיף
4	Go	פרוטוקול	18	סעיף
4	Go	הוצאות מיוחדות	19	סעיף
4	Go	החלטה	20	סעיף
5	Go	פרסום ההחלטה	21	סעיף
5	Go	הארכת מועדים	22	סעיף
5	Go	שמירת מסמכים	23	סעיף
5	Go	שמאי מייעץ	24	סעיף

תכנון ובניה

תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008*

בתוקף סמכותי לפי סעיף 202 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

"אמצעי אלקטרוני" – תקשורת בין מחשבים, דיסקט מגנטי או אופטי או התקן אחר שבאמצעותו ניתן להעביר מסמכים אל מערכת ממוכנת או ממנה;

"בקשה" – בקשה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין לפי סעיף 198(ה)(1) לחוק או סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק, לפי העניין;

"משיב" – לעניין בקשה לפי סעיף 198(ה)(1) לחוק – כהגדרתו בסעיף 198א לחוק, ולעניין בקשה לפי סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק, לפי העניין;

"צדדים" – המבקש והמשיבים;

"שמאי מייעץ" – כהגדרתו בסעיף 198(ו)(2) לחוק;

"שמאי מכריע" – שמאי מקרקעין בנכלל ברשימת השמאים המכריעים לפי סעיף 202ג לחוק.

2. (א) בקשה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין לפי סעיף 198(ה)(1) לחוק, תוגש לפי הטופס שבתוספת הראשונה; לא תתקבל בקשה לפי תקנת משנה זאת, שבה לא מולאה ההסכמה המופיעה בה.

(ב) בקשה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין לפי סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק, תיערך לפי הטופס שבתוספת השניה.

(ג) לא תתקבל בקשה לפי תקנה זאת, שלא צורפו לה כל המסמכים הרלוונטיים וההחלטה נושאת הבקשה כאמור בתקנה 4.

3. העתקים של הבקשה ושל הודעת יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בדבר זהות השמאי המכריע, יימסרו למבקש, לוועדה המקומית הנוגעת בדבר, למשיבים ולשמאי המכריע.

4. (א) הודע למבקש כי מונה שמאי מכריע, ימציא המבקש את המסמכים שלהלן, לידי השמאי המכריע ולידי המשיבים בתוך 21 ימים מיום קבלת ההודעה:

(1) לגבי בקשה לפי סעיף 198(ה)(1) לחוק –

(א) התביעה;

(ב) נסח רישום בפנקסי המקרקעין, או מסמך אחר המעיד על הזכות בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין;

(ג) החלטת הוועדה המקומית;

(ד) כל מסמך אחר הנוגע לעניין, שהוא מבקש להציג לפני השמאי המכריע;

(2) לגבי בקשה לפי סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק –

(א) נסח רישום בפנקסי המקרקעין, או מסמך אחר המעיד על הזכות בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין;

(ב) שומת הוועדה המקומית והמסמכים הנספחים לה;

(ג) שומה שנערכה מטעמו, ואולם השמאי המכריע רשאי, לבקשת המבקש,

* פורסמו ק"ת תשס"ט מס' 6729 מיום 7.12.2008 עמ' 194.

לפטור אותו מהגשת שומה כאמור, אם ראה כי אינה נדרשת לשם הכרעה במחלוקת;

(ד) כל מסמך אחר הנוגע לעניין, שהוא מבקש להציג לפני השמאי המכריע.

(ב) לא ימסור המבקש מסמכים נוספים, מאלה המפורטים בתקנת משנה (א), לאחר חלוף המועד הקבוע בתקנה זו, אלא באישור השמאי המכריע.

(ג) השמאי המכריע רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להמצאת המסמכים.

(ד) לא המציא המבקש לידי השמאי המכריע את המסמכים המפורטים בתקנה זו במועד שנקבע לפי תקנת משנה (א), או במועד שקבע השמאי המכריע לפי תקנת משנה (ג), יראו את המבקש כאילו חזר בו מהבקשה.

5. המשיבים יגישו את תשובותיהם בתוך 30 ימים מיום שהומצאו להם המסמכים כאמור בתקנה 4, ובצירוף כל המסמכים שהם מבקשים להביא לפני השמאי המכריע; לא יוגשו מסמכים נוספים לאחר המועד הקבוע בתקנה זאת, אלא באישור השמאי המכריע.

תשובת המשיבים

6. (א) השמאי המכריע יקיים דיון לא יאוחר מארבעים וחמישה ימים מיום הגשת התשובה מטעם המשיבים, אם הוגשה, או מיום שנקבע להגשתה, לפי המוקדם, זולת אם נוכח כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת.

דיון לפני שמאי מכריע

(ב) ראה השמאי המכריע כי לא נדרש לקיים דיון כאמור בתקנה (א), יודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת התשובה מטעם המשיבים, אם הוגשה, או מיום שנקבע להגשתה, לפי המוקדם, וכן יאפשר לצדדים להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך ארבעה עשר ימים מיום שהודיע לצדדים שלא נדרש לקיים דיון.

7. הדיון ייערך במשרדי השמאי המכריע או במקום אחר המאפשר קיום דיון הולם, ואולם לא יתקיים דיון במשרדו של אחד הצדדים לדיון, אלא אם כן הסכימו לכך שאר הצדדים.

מקום הדיון

8. השמאי המכריע רשאי לבקר בנכס בלא נוכחות הצדדים, ואולם אם ראה כי בעת ביקורו הצפוי בנכס, עתיד להיות נוכח אחד הצדדים בלבד, יודיע לשאר הצדדים על תאריך הביקור הצפוי.

ביקור בנכס

9. הוזמנו הצדדים לדיון ואחד מהם לא התייצב לדיון, רשאי השמאי המכריע לקיים אתהדיון גם בהעדרו, ובלבד שחלפו 30 דקות מהמועד שבו אמור היה להתחיל הדיון.

דיון בהעדר צד

10. שמאי מכריע הדין במחלוקת, רשאי להזמין לאותו דיון גם את מי שמתדיין לפניו במחלוקת אחרת, אם ראה שיש בכך כדי לייעל את הליכי הדיון במחלוקת אלה, ולאחר שהודיע לצדדים על איחוד הדיונים וקיבל את תגובותיהם בכתב.

איחוד דיונים

11. (א) השמאי המכריע יקצוב את הזמן לכל צד שטוען לפניו.

סדר שמיעת הצדדים בדיון

(ב) הצדדים למחלוקת יטענו לפי הסדר שלהלן:

(1) המבקש, בא כוחו או שמאי מטעמו, יציג את טענותיו, נימוקיו ואת המסמכים שצירף;

(2) כל אחד מהמשיבים, בא כוחם או שמאי מטעמם, יציג את תשובתו, נימוקיו ואת המסמכים שצירף, לפי הסדר שקבע השמאי המכריע;

(3) בתום שמיעת טענות המשיבים רשאי המבקש להגיב לטענות;

(4) לבקשת אחד הצדדים או מיוזמתו, רשאי השמאי המכריע להתיר לאדם להופיע בדיון המתקיים לפניו, אם מצא שהדבר דרוש לצורך בירור המחלוקת;

(5) תורפה חוות דעת מומחה כאמור בתקנה 16, או שומה שנערכה מטעם צד, כאמור בתקנה 4, רשאי הצד שכנגד להציג שאלות למומחה או לשמאי, והשמאי המכריע יאפשר למומחה או לשמאי לענות על השאלות שהוצגו לו.

(ג) לא יישמע מבקש במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהועלו בבקשה או במסמכים שהוגשו לפני תקנה 4, ולא יישמע משיב אלא לעניין טענה שהעלה בתשובתו או שהועלתה בבקשה או במסמכים כאמור, ואולם השמאי המכריע רשאי, בכל שלב בדיון, להתיר לצד להוסיף טענות

- בעל פה, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין.
12. השמאי המכריע רשאי לצרף משיב נוסף לדיון, אם ביקש זאת המשיב הנוסף ואם השמאי המכריע ראה כי הדבר דרוש לצורך הכרעה במחלוקת, ולאחר שהודיע לצדדים על צירוף המשיב וקיבל את תגובותיהם בכתב.
13. (א) לא הוצגו לפני השמאי המכריע מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זה בלבד.
- (ב) השמאי המכריע רשאי לדרוש מהצדדים להמציא לו, בתוך מועד שיקבע, מסמכים או ידיעות שברשותם, הדרושים לדעתו לשם בירור המחלוקת; לא הומצאו מסמך או ידיעה כאמור, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה שהמסמך או הידיעה נועדו להוכחתם, או לקבל טענה של הצד שכנגד בקשר למסמך או לידיעה.
14. בכל מקום בתקנות אלה שבו נדרשים המצאת מסמכים, הגשת בקשה, הגשת תשובה, פנייה או הודעה, ניתן להמציא את המסמכים כאמור באמצעי אלקטרוני.
15. ביקש צד להגיש מסמך בשפה שאיננה עברית, יגיש עם המסמך את תרגום המסמך לשפה העברית, זולת אם הסכימו הצדדים והשמאי המכריע, לקבל את המסמך בשפתו המקורית.
16. (א) ראה שמאי מכריע כי לצורך הכרעה במחלוקת עליו למנות מומחה, יודיע לצדדים מיהו המומחה והצדדים יוכלו לטעון את טענותיהם בקשר למינוי בתוך שבעה ימים מיום שנודע להם עליו.
- (ב) חוות דעתו של המומחה תוצג לצדדים והם יהיו רשאים לטעון בעניינה.
- (ג) הצדדים ישלמו את שכרו של המומחה בחלקים שווים, זולת אם קבע השמאי המכריע אחרת.
17. (א) כל עניין הנוגע לסדרי דין שלגביו לא נקבעה הוראה מפורשת בחוק או בתקנות אלה, רשאי השמאי המכריע לתת הוראות לגביו.
- (ב) השמאי המכריע רשאי לאסוף כל מידע הנחוץ לצורך בירור המחלוקת.
- (ג) גילה שמאי מכריע עובדה או מסמך שלא היו ידועים לצדדים, ויש לעובדה או למסמך השפעה של ממש על ההכרעה במחלוקת, יעביר השמאי המכריע את העובדה או המסמך לידיעת הצדדים ויאפשר להם לטעון בעניין.
18. (א) השמאי המכריע או מי שהוא מינה לכך ינהל פרוטוקול של עיקרי הדיון.
- (ב) העתק הפרוטוקול יועבר לצדדים סמוך לאחר עריכתו.
- (ג) ראה השמאי המכריע כי יש צורך בתמליל הדיון, יורה על עריכת תמליל והצדדים יישאו בהוצאות הכרוכות בכך, בחלקים שווים, זולת אם קבע השמאי המכריע אחרת.
- (ד) ערך אחד הצדדים תמליל לדיון, יעביר את התמליל לידי הצדדים האחרים ולשמאי המכריע.
19. (א) ראה השמאי המכריע כי לצורך בירור המחלוקת בין הצדדים יש צורך בהמצאת מידע שהמצאתו כרוכה בהוצאות מיוחדות, לרבות צילום אוויר, יודיע לצדדים על הצורך בהמצאת המידע כאמור והם יישאו בהוצאות הכרוכות בכך, בחלקים שווים, זולת אם קבע השמאי המכריע אחרת.
- (ב) חלקו הצדדים על הצורך בהמצאת המידע, יפנה השמאי המכריע ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין כדי שיכריע בעניין הצורך בהמצאת המידע כאמור, והנשיאה בעלות המצאת המידע.
20. (א) השמאי המכריע יכריע במחלוקת בתוך 60 ימים מיום סיום הדיון האחרון או מהיום שנתקבלה בו תגובת הצדדים לפי תקנה 6, ככל שהתקבלה, ויודיע על קבלת החלטתו לצדדים (להלן – ההחלטה).
- (ב) לא שולם לשמאי המכריע מלוא שכרו עד למועד ההחלטה, יעכב השמאי המכריע את מסירת ההחלטה לצדדים עד שישולם הסכום שבפיגור.

(ג) ראה צד כי הצד שכנגד איננו משלם לשמאי המכריע את שכרו כפי שנקבע, רשאי הוא לשלם לשמאי המכריע את מלוא שכרו ולהיפרע מהצד שכנגד.

(ד) העתק ההחלטה יישלח לצדדים בתוך שבעה ימים מיום השלמת תשלום שכרו של השמאי המכריע.

21. (א) השמאי המכריע ישלח את העתק ההחלטה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בתום שבעה ימים מהיום שנשלחה לצדדים; ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של משרד המשפטים.

פרסום ההחלטה

(ב) ביקש צד שלא לפרסם באתר האינטרנט של משרד המשפטים פרט הנוגע אליו, יעביר השמאי המכריע את הבקשה האמורה בצירוף ההחלטה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין; היושב ראש יכריע בבקשה, ויורה על פרסום החלטת השמאי המכריע, כולה או חלקה, בהתאם להכרעתו בבקשה כאמור.

22. השמאי המכריע רשאי להאריך כל מועד הקבוע בתקנות אלה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

הארכת מועדים

23. השמאי המכריע ישמור את כל המסמכים שהגיעו אליו אגב הדיון, לפרק זמן של שבע שנים מעת שנתן את החלטתו, והוא רשאי לשמור אותם באמצעות מדיה מגנטית.

שמירת מסמכים

24. (א) החליטה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה למנות שמאי מייצע לפי סעיף 198(ו)(2) לחוק או לפי סעיף 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק, יפנה יושב ראש ועדת הערר האמורה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מייצע; הבקשה תוגש לפי הטופס שבתוספת הראשונה או השניה, לפי העניין, ואולם לעניין בקשה לפי הטופס שבתוספת הראשונה אין למלא את ההסכמה המופיעה בה.

שמאי מייצע

(ב) תקנות אלו יחולו בשינויים המחויבים גם על סדרי הדין לפני שמאי מייצע, ואולם לעניין שמאי מייצע שנתבקש להגיש לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה חוות דעת בכתב בעניין מסוים הנוגע לערר, ולא בנוגע למכלול הסוגיות הכרוכות במחלוקת, יחולו סדרי הדין שתקבע ועדת הערר האמורה.

תוספת ראשונה

(תקנות 2(א) ו-24(א))

[בקשה למנות שמאי מכריע לפי סעיף 198\(ה\)\(1\) לחוק](#)

תוספת שניה

(תקנות 2(ב) ו-24(א))

[בקשה למנות שמאי מכריע לפי סעיף 14\(ב\)\(1\) לתוספת השלישית לחוק](#)

דניאל פרידמן
שר המשפטים

ד' בכסלו התשס"ט (1 בדצמבר 2008)