



תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה),
התשס"ט - 2009

בתוקף סמכותי לפי סעיף 202ג לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965¹ (להלן - החוק), ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. הגדרה -
בתקנות אלה -
"בקשה" - כהגדרתה בתקנות סדרי הדין.
"הוועדה המייעצת" - כאמור בסעיף 202ד לחוק.
"היושב ראש" - יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין;
"רבעון" - תקופה של שלושה חודשים המתחילה ב-1 בינואר, ב-1 באפריל, ב-1 ביולי וב-1 באוקטובר של כל שנה;
"שמאי מכריע" - שמאי מקרקעין הנכלל ברשימת השמאים המכריעים לפי סעיף 202 ג לחוק;
"ש"ח" - שקלים חדשים;
"תקנות סדרי הדין" - תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה בפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008².

2. שכרו של שמאי מכריע
(א) שכרו של שמאי מכריע יהיה בשיעור מסכום התביעה או ההשבחה כפי שמצוין בבקשה שלגביה הוא מכריע, כמפורט בטבלה שבתוספת.
(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), שכרו של שמאי מכריע לא יעלה על 100,000 ש"ח ולא יפחת מ-2,000 ש"ח בעד הכרעה המתייחסת למחלוקת אחת, ואם אוחדו דיונים כאמור בתקנה 10 לתקנות סדרי הדין, בעד הכרעה המתייחסת למחלוקות כאמור שם.
(ג) היושב ראש לא ימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים לצורך הכרעה במחלוקת, אם השכר שצפוי להשתלם לשמאי המכריע בעד הכרעה בכל המחלוקות שהועברו להכרעתו באותו רבעון עולה על 300,000 ₪.

3. שכר חריג
(א) היושב ראש רשאי להורות, לבקשת אחד הצדדים או השמאי המכריע, ובהתקיים נסיבות מיוחדות, כי שכרו של שמאי מכריע יהיה גבוה יותר או נמוך יותר מהשכר המחושב לפי תקנה 2 (להלן - שכר חריג), וזאת לאחר שנתן לצדדים ולשמאי המכריע הזדמנות להשמיע טענותיהם בעניין, ונימק את החלטתו;

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשס"ה, עמ' 632.
² ק"ת התשס"ט, עמ' 194.

בתקנה זו, "נסיבות מיוחדות" – מורכבות הסוגיות הטעונות הכרעה במחלוקת או פשטותן, קיומה של הכרעה קודמת בבקשה שפרטיה דומים או איחוד דיונים כאמור בתקנה 10 לתקנות סדרי הדין.

(ב) בקשה המוגשת ליושב ראש לפי תקנת משנה (א) תוגש תוך 7 ימים מיום הגשת תשובת המשיבים לבקשה או מהיום הקבוע להגשתה, כאמור בתקנה 5 לתקנות סדרי הדין, או תוך 7 ימים מיום שהחליט השמאי המכריע על איחוד דיונים כאמור בתקנה 10 לתקנות סדרי הדין.

(ג) הורה היושב ראש על מתן שכר חריג לשמאי מכריע, יודיע לשמאי המכריע ולצדדים על גובה שכרו בסמוך להעברת הבקשה בעניין לטיפולו.

(ד) הוועדה המייעצת תמנה שלושה מחבריה שיכהנו בוועדת משנה להשגות לענין קביעת שכר חריג (להלן, ועדת המשנה להשגות); היושב ראש לא יהיה חבר בוועדת המשנה להשגות.

(ה) על החלטתו של היושב ראש לפי תקנת משנה (א) ניתן להשיג בפני וועדת המשנה להשגות, תוך 7 ימים מיום שהודיע היושב ראש על מתן שכר חריג כאמור בתקנת משנה (ג); ועדת המשנה להשגות תכריע בהשגה ותודיע החלטתה לצדדים ולשמאי המכריע תוך 14 ימים מיום הגשת ההשגה.

(ו) החלטות היושב ראש וועדת המשנה להשגות כאמור בתקנה זו יהיו מנומקות ויפורסמו באתר האינטרנט של משרד המשפטים.

4. מלוא השכר

שכרו של שמאי מכריע המחושב לפי תקנה 2 או שנקבע לפי תקנה 3 יהווה את מלוא השכר ולא יתווספו לו תשלומים נוספים מאת הצדדים, למעט תשלום עבור המצאת מידע שהמצאתו כרוכה בהוצאות מיוחדות כאמור בתקנה 19(א) לתקנות סדרי הדין.

5. שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע

(א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע. היו מספר מבקשים או מספר משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות הבאות, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבתה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות

קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993.

6. הודעה על גובה שכרו של השמאי המכריע

(א) קיבל השמאי המכריע הודעה מהיושב ראש על מינויו, יודיע השמאי המכריע לצדדים, תוך שבעה ימים, מהו גובה שכרו לפי תקנה 2, ורשאי הוא לדרוש

מהצדדים לשלם רבע משכרו מיד לאחר קבלת ההודעה; על התשלום יחול סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961⁴ (להלן - חוק פסיקת ריבית). (ב) קיבלו השמאי המכריע והצדדים הודעה מהיושב ראש או מוועדת המשנה להשגות, לפי הענין, על מתן שכר חריג כאמור בתקנה 3, רשאי כל צד שהסכמתו להתדיין בפני השמאי המכריע נדרשת, להודיע בתוך שבעה ימים מקבלת הודעת היושב ראש או ועדת המשנה להשגות (להלן - המועד להודיע), כי אינו מעונין להמשיך את ההליך בפני השמאי המכריע בשל השכר החריג שנקבע; לא הודע כאמור, יראו את הצדדים כאילו הם מסכימים לתשלום השכר החריג, ורשאי השמאי המכריע לדרוש מהצדדים לשלם רבע משכרו החריג, או להשלים תשלום שכרו כאמור, אם שולם שכר כאמור בתקנת משנה (א), מיד לאחר חלוף המועד להודיע.

(ג) יתרת שכרו של השמאי המכריע תשולם במועד קבלת ההודעה על קבלת ההחלטה של השמאי המכריע; על התשלום יחול סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית. (ד) ראה צד כי הצד שכנגד איננו משלם לשמאי המכריע את שכרו, לרבות אי תשלום השכר כפי שצוין בהודעות לפי תקנת משנה (א) או (ב), תוך 30 ימים מיום קבלת דרישת השמאי המכריע, רשאי הוא לשלם לשמאי המכריע את יתרת השכר לה הוא זכאי לפי תקנות אלה ואשר טרם שולמה, ולהיפרע בשל תשלום זה מהצד שכנגד; על תשלום ששילם צד כאמור יחול סעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית.

7. שכר שמאי מייעץ

(א) תקנות אלו יחולו, בשינויים המחויבים, גם על שכרו של שמאי מייעץ כהגדרתו בסעיף 198(ו)(2) לחוק.
(ב) לענין שמאי מייעץ שנתבקש להגיש לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה חוות דעת בכתב בענין מסוים הנוגע לערר, ולא בנוגע למכלול הסוגיות הכרוכות במחלוקת, יחול השכר שיקבע יושב ראש ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה; ואולם לענין חוות דעת כאמור, המתייחסת למחלוקת אחת, לא יעלה השכר על 10,000 ₪, ולא יפחת מ- 2,000 ₪.

8. שכר שמאי מכריע שהפסיק את טיפולו

הועבר ענין שלפני השמאי המכריע לשמאי מכריע אחר כאמור בסעיף 202 לחוק, או הודיע צד שאין הוא מעונין להמשיך את ההליך בפני השמאי המכריע כאמור בתקנה 6(ב), רשאי היושב ראש, לבקשת אחד הצדדים או לבקשת השמאי המכריע, לקבוע אם השמאי המכריע זכאי לשכר ואם כן, את שיעורו, ורשאי הוא להורות על החזרת סכומים ששולמו לשמאי המכריע על חשבון שכרו, ככל ששולמו.

9. תוספת מס ערך מוסף

על שכר כאמור בתקנות אלה יתווסף מס ערך מוסף לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1975⁵.

⁴ ס"ח התשכ"א, עמ' 192.

⁵ ס"ח התשל"ו, עמ' 52.

10. תחולה
 תקנות אלו יחולו לגבי בקשות למינוי שמאי מכריע או שמאי מייעץ שהוגשו
 ליושב ראש לפי סעיף 198(ה)(1) לחוק או סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק,
 עד שנתיים מיום תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה),
 התשס"ח 2008⁶ (להלן - המועד הקובע); ואולם, אם לא הותקנו תקנות אחרות
 במקום תקנות אלה עד למועד הקובע, יעמדו תקנות אלה בתוקפן למשך שלושה
 חודשים נוספים לאחר המועד הקובע.

תוספת
 (תקנה 2(א))

טור ב' השכר	טור א' סכום התביעה או ההשבחה בשקלים חדשים	
	על חלק הסכום שעד	על חלק הסכום העולה על
5%	500,000	0
3.5%	1,000,000	500,000
2%	2,000,000	1,000,000
0.8%		2,000,000

3 כר. 7/מ
 דניאל פרידמן
 שר המשפטים

ב"ג ג' ג' התשס"ט
 (2009 25/1)
 (חמ 3-3530)

⁶ ס"ח התשס"ח, עמ' 632.