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

משפט פרטי וכלכלה – הסדרת עיסוק – שמאי מקרקעין

רשויות ומשפט מנהלי – הסדרת עיסוק – שמאי מקרקעין

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – שמאי

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – שמאי מקרקעין

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | הגדרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | שכרו של שמאי מכריע | [Go](#Seif2) | 2 |
| סעיף 3 | שכר חריג | [Go](#Seif3) | 2 |
| סעיף 4 | מלוא השכר | [Go](#Seif4) | 3 |
| סעיף 5 | שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע | [Go](#Seif5) | 3 |
| סעיף 6 | הודעה על גובה שכרו של השמאי המכריע | [Go](#Seif6) | 3 |
| סעיף 7 | שכר שמאי מייעץ | [Go](#Seif7) | 3 |
| סעיף 8 | שכר שמאי מכריע שהפסיק את טיפולו | [Go](#Seif8) | 4 |
| סעיף 9 | תוספת מס ערך מוסף | [Go](#Seif9) | 4 |
| סעיף 10 | תחולה | [Go](#Seif10) | 4 |

תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009[[1]](#footnote-1)\*

תק' תשע"א-2011

מיום 17.3.2011

**תק' תשע"א-2011**

[ק"ת תשע"א מס' 6986](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6986.pdf) מיום 17.3.2011 עמ' 804

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

בתוקף סמכותי לפי סעיף 202יג לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה::

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"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 202ג לחוק;

"ש"ח" – שקלים חדשים;

"תקנות סדרי הדין" – תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.

2. (א) שכרו של שמאי מכריע יהיה בשיעור מסכום התביעה או ההשבחה כפי שמצוין בבקשה שלגביה הוא מכריע, כמפורט בטבלה שבתוספת.

שכרו של שמאי מכריע

(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 הערכה 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 שקלים חדשים (להלן – תקרת השכר).

תק' תש"ע-2010

(ד) שמאי מכריע המעסיק, במהלך רבעון, במשרה מלאה, שני שמאי מקרקעין, או שמאי מקרקעין הכשיר לכהן כשמאי מכריע ועונה על תנאי הכשירות שבסעיף 202(ה)(2) לחוק, רשאי לדרוש כי תקרת השכר באותו רבעון תעמוד על 420,000 שקלים חדשים.

תק' תש"ע-2010

(ה) היה השכר שצפוי להשתלם לשמאי מכריע בעד כל המחלוקות שהועברו להכרעתו ברבעון גבוה או נמוך מתקרת השכר, תפחת או תגדל, בהתאמה, תקרת השכר באחד או יותר מהרבעונים העוקבים של אותה שנה, ובלבד שסך כל השכר הצפוי להשתלם לו באותה שנה לא יעלה על מכפלת תקרת השכר בארבע.

תק' תש"ע-2010

מיום 1.4.2010

**תק' תש"ע-2010**

[ק"ת תש"ע מס' 6922](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6922.pdf) מיום 22.8.2010 עמ' 1556

(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 שקלים חדשים (להלן – תקרת השכר).

(ד) שמאי מכריע המעסיק, במהלך רבעון, במשרה מלאה, שני שמאי מקרקעין, או שמאי מקרקעין הכשיר לכהן כשמאי מכריע ועונה על תנאי הכשירות שבסעיף 202(ה)(2) לחוק, רשאי לדרוש כי תקרת השכר באותו רבעון תעמוד על 420,000 שקלים חדשים.

(ה) היה השכר שצפוי להשתלם לשמאי מכריע בעד כל המחלוקות שהועברו להכרעתו ברבעון גבוה או נמוך מתקרת השכר, תפחת או תגדל, בהתאמה, תקרת השכר באחד או יותר מהרבעונים העוקבים של אותה שנה, ובלבד שסך כל השכר הצפוי להשתלם לו באותה שנה לא יעלה על מכפלת תקרת השכר בארבע.

3. (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 את טענותיהם בעניין, ונימק את החלטתו; 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.

שכר חריג

(ב) בקשה המוגשת ליושב ראש לפי תקנת משנה (א) תוגש בתוך 7 ימים מיום הגשת תשובת המשיבים לבקשה או מהיום הקבוע להגשתה, כאמור בתקנה 5 לתקנות סדרי הדין, או בתוך 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 לעניין 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 לפני ועדת המשנה להשגות, בתוך 7 ימים מיום שהודיע היושב ראש על מתן שכר חריג כאמור בתקנת משנה (ג); ועדת המשנה להשגות תכריע בהשגה ותודיע על החלטתה לצדדים ולשמאי המכריע בתוך 14 ימים מיום הגשת ההשגה.

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

4. 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 בעבור המצאת מידע שהמצאתו כרוכה בהוצאות מיוחדות כאמור בתקנה 19(א) לתקנות סדרי הדין.

מלוא השכר

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

שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע

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

(1) סכום התביעה או ההשבחה, 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. (א) קיבל השמאי המכריע הודעה מהיושב ראש על מינויו, יודיע השמאי המכריע לצדדים, בתוך 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-1961 (להלן – חוק פסיקת ריבית).

הודעה על גובה שכרו של השמאי המכריע

(ב) קיבלו השמאי המכריע והצדדים הודעה מהיושב ראש או מוועדת המשנה להשגות, לפי העניין, על מתן שכר חריג כאמור בתקנה 3, רשאי כל צד שהסכמתו להתדיין לפני השמאי המכריע נדרשת, להודיע בתוך שבעה ימים מקבלת הודעת היושב ראש או ועדת המשנה להשגות (להלן – המועד להודיע), כי אינו מעוניין להמשיך את ההליך לפני השמאי המכריע בשל השכר החריג שנקבע; לא הודיע כאמור, יראו את הצדדים כאילו הם מסכימים לתשלום השכר החריג, ורשאי השמאי המכריע לדרוש מהצדדים לשלם רבע משכרו החריג, או להשלים את 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), בתוך 30 ימים מיום קבלת דרישת השמאי המכריע, רשאי הוא לשלם לשמאי המכריע את יתרת השכר שלה 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. (א) תקנות אלה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על שכרו של שמאי מייעץ כהגדרתו בסעיף 198(ו)(2) לחוק.

שכר שמאי מייעץ

(ב) לעניין שמאי מייעץ שנתבקש להגיש לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה חוות דעת בכתב בעניין מסוים הנוגע לערר, ולא בנוגע למכלול הסוגיות הכרוכות במחלוקת, יחול השכר שיקבע יושב ראש ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה; ואולם לעניין חוות דעת כאמור, המתייחסת למחלוקת אחת, לא יעלה השכר על 10,000 שקלים חדשים, ולא יפחת מ-2,000 שקלים חדשים.

8. הועבר עניין שלפני השמאי המכריע לשמאי מכריע אחר כאמור בסעיף 202י לחוק, או הודיע צד שאין הוא מעוניין להמשיך את ההליך לפני 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.

שכר שמאי מכריע שהפסיק את טיפולו

9. על שכר כאמור בתקנות אלה ייווסף מס ערך מוסף לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

תוספת מס ערך מוסף

10. (בוטלה).

תק' תשע"א-2011

מיום 17.3.2011

**תק' תשע"א-2011**

[ק"ת תשע"א מס' 6986](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6986.pdf) מיום 17.3.2011 עמ' 804

**ביטול תקנה 10**

הנוסח הקודם:

~~תחולה~~

~~10. תקנות אלה 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-2008 (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**

תק' תשע"א-2011

(תקנה 2(א))

טור א'

סכום התביעה או ההשבחה בשקלים חדשים טור ב'

על חלק הסכום העולה על על חלק הסכום שעד השכר

0 500,000 3%

500,000 1,000,000 2%

1,000,000 2,000,000 1%

2,000,000 0.5%

מיום 1.4.2010

**תק' תש"ע-2010**

[ק"ת תש"ע מס' 6922](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6922.pdf) מיום 22.8.2010 עמ' 1556

**החלפת התוספת**

הנוסח הקודם:

~~טור א' טור ב'~~

~~סכום התביעה או ההשבחה בשקלים חדשים~~

~~על חלק הסכום העולה על על חלק הסכום שעד השכר~~

~~0 500,000 5%~~

~~500,000 1,000,000 3.5%~~

~~1,000,000 2,000,000 2%~~

~~2,000,000 0.8%~~

מיום 17.3.2011

**תק' תשע"א-2011**

[ק"ת תשע"א מס' 6986](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6986.pdf) מיום 17.3.2011 עמ' 804

טור א' טור ב'

סכום התביעה או ההשבחה בשקלים חדשים השכר

על חלק הסכום העולה על על חלק הסכום שעד

0 500,000 ~~4.5%~~ 3%

500,000 1,000,000 ~~3%~~ 2%

1,000,000 2,000,000 ~~1.5%~~ 1%

2,000,000 0.5%

כ"ט בטבת התשס"ט (25 בינואר 2009) דניאל פרידמן

שר המשפטים

1. \* פורסמו [ק"ת תשס"ט מס' 6748](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6748.pdf) מיום 3.2.2009 עמ' 418.

   תוקנו [ק"ת תש"ע מס' 6922](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6922.pdf) מיום 22.8.2010 עמ' 1556 – תק' תש"ע-2010; תחילתן ביום 1.4.2010 ור' תקנה 3 לענין תחולה.

   [ק"ת תשע"א מס' 6986](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6986.pdf) מיום 17.3.2011 עמ' 804 – תק' תשע"א-2011; ר' תקנה 4 לענין תחולה. [↑](#footnote-ref-1)