תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), תשע"ב-2012

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – שמאי מקרקעין

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – פינוי והפקעה

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – בינוי ופינוי – פיצויים

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | הגדרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | בקשה למינוי שמאי פינוי ובינוי | [Go](#Seif2) | 2 |
| סעיף 3 | מינוי שמאי פינוי ובינוי והודעה על מינויו | [Go](#Seif3) | 2 |
| סעיף 4 | המצאת מסמכים לשמאי פינוי ובינוי ולמשיבים | [Go](#Seif4) | 3 |
| סעיף 5 | תשובת המשיבים | [Go](#Seif5) | 3 |
| סעיף 6 | דיון לפני שמאי פינוי ובינוי | [Go](#Seif6) | 3 |
| סעיף 7 | מקום הדיון | [Go](#Seif7) | 3 |
| סעיף 8 | דיון בהעדר צד | [Go](#Seif8) | 3 |
| סעיף 9 | ביקור בנכס | [Go](#Seif9) | 3 |
| סעיף 10 | סדר שמיעת הצדדים בדיון | [Go](#Seif10) | 3 |
| סעיף 11 | המצאת מידע ומסמכים נוספים | [Go](#Seif11) | 4 |
| סעיף 12 | המצאה באמצעי אלקטרוני | [Go](#Seif12) | 4 |
| סעיף 13 | מסמכים בשפה זרה | [Go](#Seif13) | 4 |
| סעיף 14 | חוות דעת מומחה | [Go](#Seif14) | 4 |
| סעיף 15 | סמכות שמאי פינוי ובינוי | [Go](#Seif15) | 4 |
| סעיף 16 | פרוטוקול | [Go](#Seif16) | 4 |
| סעיף 17 | הוצאות מיוחדות | [Go](#Seif17) | 4 |
| סעיף 19 | הכרעה פרטנית בעניין שווי דירה | [Go](#Seif18) | 5 |
| סעיף 20 | הארכת מועדים | [Go](#Seif19) | 5 |
| סעיף 21 | שמירת מסמכים | [Go](#Seif20) | 5 |
|  | תוספת | [Go](#med0) | 5 |

תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), תשע"ב-2012[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותי לפי סעיף 7(א) ו-(ג) לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן – החוק), בהסכמת שר הבינוי והשיכון ובאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

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

"בקשה" – בקשה כאמור בתקנה 2(א) למינוי שמאי פינוי ובינוי;

"הוועדה" – הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי כהגדרתה בחוק;

"מבקשים" – בעלי דירות שהם רוב מיוחס לפחות מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית שפנו ליושב ראש הוועדה בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי לפי סעיף 2א(א) לחוק וכן יזם עסקת פינוי ובינוי;

"משיבים" – כל מי שהוא בעל דירה במקבץ נושא הבקשה שאינו מבקש;

"צדדים" – המבקשים והמשיבים.

2. (א) בקשה המוגשת ליושב ראש הוועדה לצורך מינוי שמאי פינוי ובינוי, כאמור בסעיף 2א(א) לחוק, תיערך לפי הטופס שבתוספת ותישלח ליושב ראש הוועדה בדואר רשום או בדואר אלקטרוני.

בקשה למינוי שמאי פינוי ובינוי

(ב) לבקשה כאמור בתקנת משנה (א) יצורפו המסמכים המפורטים להלן:

(1) נסח רישום בפנקסי המקרקעין ואם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין מסמך אחר המעיד על זכות כל בעל דירה מבין המבקשים בדירתו;

(2) החוזים המתייחסים לעסקת פינוי ובינוי שהוצעה למבקשים, אם נכרתו טרם הגשת הבקשה, או טיוטת חוזים שהוצעו על ידי היזם אך טרם נכרתו, אם ישנם כאלה;

(3) אמות המידה לקביעת התמורה כפי שהיזם הציגן למבקשים או שומת מקרקעין;

(4) הוראות התכנית המפורטת החלה על המקרקעין והוראות התכנית המפורטת המוצעת שמכוחה יוקם המבנה החדש במקבץ פינוי ובינוי, אף אם טרם אושרה;

(5) מסמך המפרט את עיקרי הטענות של המבקשים ביחס לעסקה המוצעת והיותה כדאית כלכלית;

(6) כל מסמך אחר הנוגע לעניין שהמבקשים מעוניינים להגישו.

(ג) בקשה כאמור שלא נחתמה בידי כל המבקשים או שלא צורפו לה מסמכים כאמור בתקנת משנה (ב), לא תתקבל; יושב ראש הוועדה יודיע למבקשים על הליקויים בבקשה והם יהיו רשאים לתקנם בתוך 15 ימים; תוקנו הליקויים – יראו את היום שבו התקבלו התיקונים כיום שבו הוגשה הבקשה.

(ד) עותק של הבקשה וכל המצורפים לה יומצאו במישרין על ידי המבקשים למשיבים לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד שבו הוגשה הבקשה למינוי כאמור בתקנת משנה (א); המצאה כאמור תתבצע בדואר רשום עם אישור מסירה או באמצעות דואר אלקטרוני, אם ניתנה הסכמת הנמען להמצאה בדואר אלקטרוני; אישור בדבר ביצוע המסירה יישלח ליושב ראש הוועדה.

3. (א) יושב ראש הוועדה ימסור הודעה על זהות שמאי פינוי ובינוי שמינה למבקשים ולמשיבים בבקשה ולשמאי שמינה בתוך 15 ימים ממועד קבלת הבקשה למינוי.

מינוי שמאי פינוי ובינוי והודעה על מינויו

(ב) מונה שמאי פינוי ובינוי יוכלו הצדדים להגיש בכתב את טענותיהם ליושב ראש הוועדה בקשר למינוי בתוך 14 ימים מיום שנודע להם על המינוי או מיום שנודע להם על עילה לפסילתו של השמאי או על קיומו של ניגוד עניינים בעניינו.

4. (א) יושב הראש הוועדה ימציא עותק של הבקשה וכן את המסמכים שצורפו לה כאמור בתקנה 2(ב) לידי שמאי פינוי ובינוי שמונה בתוך 15 ימים ממועד קבלת הבקשה למינוי.

המצאת מסמכים לשמאי פינוי ובינוי ולמשיבים

(ב) לא ימסרו המבקשים מסמכים נוספים על אלה שצירפו לבקשתם לפי תקנה 2 אלא באישור שמאי פינוי ובינוי ובמועד שיקבע.

(ג) לא המציאו המבקשים לידי המשיבים עותק של הבקשה והמסמכים כאמור, במועד שנקבע לפי תקנה 2(ד), יראו את המבקשים כאילו חזרו בהם מהבקשה.

5. המשיבים יגישו את תשובתם לשמאי פינוי ובינוי ולמבקשים בתוך 60 ימים, מיום שהומצאו להם הבקשה והמסמכים כאמור בתקנה 2(ד), ובצירוף כל המסמכים שהם מבקשים להביא לפניו, ורשאים הם לצרף שומת מקרקעין לתשובה; לא יוגשו מסמכים נוספים לאחר המועד הקבוע בתקנה זו, אלא באישור שמאי לפינוי ובינוי.

תשובת המשיבים

6. (א) שמאי פינוי ובינוי יקיים דיון לא יאוחר מ-45 ימים מיום הגשת תשובת המשיבים אם הוגשה, או מיום שנקבע להגשתה, לפי המוקדם, ויודיע לצדדים על מועד הדיון ומיקומו 14 ימים לפחות לפני המועד שבו הוא עתיד להתקיים; הדיון יתקיים לאחר ביקורו של השמאי בנכס כמפורט בתקנה 9.

דיון לפני שמאי פינוי ובינוי

(ב) בהודעה לפי תקנה זו יצוין כי שמאי פינוי ובינוי רשאי לקיים דיון גם אם אחד הצדדים נעדר ממנו.

7. הדיון ייערך במקום המאפשר קיום דיון הולם המצוי בקרבה גאוגרפית למתחם, ואולם לא יתקיים דיון במשרדו של אחד הצדדים לדיון או של מייצגו.

מקום הדיון

8. (א) צד שהוזמן כדין לישיבה ולא התייצב, רשאי שמאי פינוי ובינוי באותה ישיבה לדון בהעדרו; צד שנדרש לטעון את טענותיו במועד שנקבע לכך ולא עשה כן, רשאי השמאי לקבל החלטה בהעדרו.

דיון בהעדר צד

(ב) החלטה שניתנה אחרי דיון שהתנהל בהעדר צד או בהעדר טענותיו, רשאי שמאי פינוי ובינוי, על פי פניית אחד הצדדים שהובאה לפניו בתוך שלושים ימים מהיום שנמסר לו העתק ההחלטה, לבטלו ולחדש את הדיון, אם שוכנע שאדם הצדדים נעדר או לא טען את טענותיו מסיבה מוצדקת.

9. שמאי פינוי ובינוי יבקר לצורך מילוי תפקידיו לפי חוק זה בדירה אחת לפחות מכל סוג אופייני ביחס לשטח ומאפייני התכנון של דירות המצויות במתחם; הביקור יתבצע בנוכחות הצדדים, זולת אם הסכימו כי הביקור ייערך שלא בנוכחותם.

ביקור בנכס

10. (א) המבקש יטענו תחילה והמשיבים יטענו אחריהם, זולת אם קבע השמאי סדר טיעון אחר.

סדר שמיעת הצדדים בדיון

(ב) השמאי רשאי להתיר לאחד הצדדים טיעון נוסף בתשובה לטענות הצד שכנגד.

(ג) לבקשת אחד הצדדים או מיוזמתו, רשאי שמאי פינוי ובינוי להתיר לאדם שאינו אחד מהצדדים לטעון בשם אחד הצדדים בדיון המתקיים לפניו, אם מצא שהדבר דרוש.

(ד) הוצגה חוות דעת מומחה כאמור בתקנה 15, או צורפה שומה שנערכה מטעם צד, כאמור בתקנות 2(ב)(3) ו-5, רשאי הצד שכנגד להציג שאלות למומחה או לשמאי, ושמאי פינוי ובינוי יאפשר למומחה או לשמאי לענות על השאלות שהוצגו לו.

(ה) לא יישמעו המבקשים במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהועלו בבקשה או במסמכים שצירפו כאמור בתקנה 2(ב) או לעניין טענות שהועלו בתשובת המשיבים ובמסמכים שצורפו לה כאמור בתקנה 5, ולא יישמעו המשיבים במהלך הדיון אלא לעניין טענה שהעלו בתשובתם ובמסמכים המצורפים לה כאמור בתקנה 5; ואולם שמאי פינוי ובינוי רשאי, בכל שלב בדיון, להתיר לצד להוסיף טענות בעל פה מעבר לטענות שהועלו בבקשה או במסמכים ובתשובה, לפי העניין, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין.

11. (א) לא הוצגו לפני שמאי פינוי ובינוי מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי שמאי פינוי ובינוי לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זה בלבד.

המצאת מידע ומסמכים נוספים

(ב) השמאי 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 לדחות טענה שהמסמך או הידיעה נועדו להוכחתם, או לקבל טענה של צד שכנגד בקשר למסמך או לידיעה.

12. (א) המצאה באמצעי אלקטרוני, למעט המצאה ליושב ראש הוועדה לפי תקנה 2(א), תהיה רק לאחר קבלת הסכמת הנמען להמצאה כאמור.

המצאה באמצעי אלקטרוני

(ב) המצאה ראשונה לאותה תיבת דואר אלקטרוני תיענה בתשובת הנמען כי קיבל את ההמצאה.

13. ביקש צד להגיש מסמך בשפה שאיננה עברית, יגיש עם המסמך את תרגום המסמך לשפה העברית, זולת אם הסכימו הצדדים ושמאי פינוי ובינוי, לקבל את המסמך בשפתו המקורית.

מסמכים בשפה זרה

14. (א) ראה שמאי פינוי ובינוי כי לצורך הכרעה במחלוקת עליו למנות מומחה, יודיע לצדדים מיהו המומחה והצדדים יוכלו להגיש את טענותיהם בכתב בקשר למינוי בתוך 14 ימים מיום שנודע להם עליו או מיום שנודע להם על עילה לפסילתו או קיומו של ניגוד עניינים בעניינו.

חוות דעת מומחה

(ב) התמנה מומחה כאמור בתקנת משנה (א), יעביר המומחה לשמאי פינוי ובינוי ולצדדים את חוות דעתו בכתב והוא יוזמן לדיון, יציג את חוות דעתו והצדדים יהיו רשאים לשאול את המומחה שאלות ולטעון בעניינה.

(ג) שכרו של המומחה ישום על ידי היזם, זולת אם שמאי פינוי ובינוי קבע אחרת.

15. (א) כל עניין הנוגע לסדרי דין, שלגביו לא נקבעה הוראה מפורשת בחוק או בתקנות מכוחו, רשאי שמאי פינוי ובינוי לתת הוראות לגביו, באופן הנראה לו הטוב ביותר לעשיית צדק.

סמכות שמאי פינוי ובינוי

(ב) שמאי פינוי ובינוי יאסוף כל מידע הנראה לו נחוץ לצורך בירור המחלוקת, לרבות מידע המצוי בידי אדם שאינו אחד הצדדים.

(ג) גילה שמאי פינוי ובינוי עובדה או מסמך שלא היו ידועים לצדדים, ויש לעובדה או למסמך השפעה של ממש על ההכרעה במחלוקת, יעביר שמאי פינוי ובינוי את העובדה או המסמך לידיעת הצדדים ויאפשר להם לטעון בעניין בתוך זמן סביר.

16. (א) שמאי פינוי ובינוי או מי שהוא מינה לכך ינהל פרוטוקול של עיקרי הדיון המתנהל לפניו.

פרוטוקול

(ב) שמאי פינוי ובינוי או מי שהוא מינה לכך יעביר את העתק הפרוטוקול לצדדים סמוך לאחר עריכתו.

(ג) ראה שמאי פינוי ובינוי כי יש צורך בהקלטת הדיון, יורה על ההקלטה ועל עריכת תמליל; קבע השמאי כאמור יישא היזם בהוצאות הכרוכות בכך, זולת אם השמאי המכריע קבע אחרת.

(ד) נערך תמליל לדיון, יישלח התמליל לידי הצדדים ולשמאי פינוי ובינוי.

17. (א) ראה שמאי פינוי ובינוי כי לצורך בירור המחלוקת בין הצדדים יש צורך בהמצאת מידע שהמצאתו כרוכה בהוצאות מיוחדות, לרבות צילום אוויר, יודיע ליזם על הצורך בהמצאת המידע כאמור והוא יישא בהוצאות הכרוכות בכך.

הוצאות מיוחדות

(ב) חלק היזם על הצורך בהמצאת המידע, יפנה השמאי ליושב ראש הוועדה כדי שיכריע בעניין הצורך בהמצאת המידע כאמור.

18. (א) החלטת השמאי תהיה מנומקת, תינתן בכתב, ותיחתם ביד שמאי פינוי ובינוי.

החלטה

(ב) שמאי פינוי ובינוי יתייחס בהחלטתו לדירות האופייניות, ולרבות ליתרונות מובנים בהן במקבץ פינוי ובינוי נושא הבקשה, במצבן הקיים טרם ביצוע העסקה, ובמצבן כפי שהוא צפוי להיות לאחר השלמת עסקת פינוי ובינוי וביצוע הבנייה בהתאם לה.

(ג) שמאי פינוי ובינוי יקבע האם עסקת הפינוי והבינוי שהוצעה לבעלי הדירות היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית, וזאת ביחס לדירות האופייניות במקבץ פינוי ובינוי נושא הבקשה; החלטתו של שמאי פינוי ובינוי תינתן בתוך 60 ימים מיום סיום הדיון האחרון או מהיום שבו התקבל המסמך האחרון שהוגש מטעם הצדדים, אם אושרה הגשתו, והוא יודיע על קבלת החלטתו לצדדים.

(ד) לא שולם לשמאי פינוי ובינוי מלוא שכרו עד מועד ההחלטה, יעכב השמאי את מסירת ההחלטה לצדדים עד שישולם הסכום שבפיגור.

(ה) העתק ההחלטה יישלח לצדדים וליושב ראש הוועדה בתוך שבעה ימים מיום השלמת תשלום שכרו של שמאי פינוי ובינוי; כמו כן תועבר ההחלטה על ידי השמאי למשרד המשפטים לפרסום באתר האינטרנט שלו, בלא ציון שמות בעלי הנכסים ופרטים של הנכס שעשויים לזהות את הצדדים או את הנכס ומיקומו; פרסום כאמור יתבצע 180 ימים לאחר ההחלטה, זולת אם הוגשה התנגדות.

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

19. (א) קיבלו הצדדים את החלטתו של שמאי פינוי ובינוי כאמור בתקנה 18, וסבר בעל דירה כי שווי דירתו גבוה יותר משווי דירה אופיינית במקבץ פינוי ובינוי, רשאי הוא לפנות לשמאי פינוי ובינוי כדי שיקבע אם העסקה שהוצעה לו כדאית כלכלית.

הכרעה פרטנית בעניין שווי דירה

(ב) בעל דירה כאמור בתקנת משנה (א) יעביר לשמאי פינוי ובינוי וליזם, את עיקרי טענותיו בכתב, בתוך 30 ימים מיום שהועברה לו ההחלטה כאמור בתקנה 18, ורשאי הוא לצרף שומה מטעמו.

(ג) היזם רשאי להגיש לשמאי פינוי ובינוי ולמבקש את עיקרי טענותיו בכתב, וכן רשאי הוא להגיש שומה מטעמו, בתוך 21 ימים מיום שהועברו לו המסמכים האמורים בתקנת משנה (ב).

(ד) שמאי פינוי ובינוי יבקר בדירה ויקיים דיון בבקשה בתוך 30 ימים מיום שהועברו לו המסמכים, ולא פחות מ-14 ימים מיום שהודיע לבעל הדירה כאמור בתקנת משנה (א) ולמבקשים על מועד הדיון ויחליט האם העסקה שהוצעה לבעל הדירה היא כדאית כלכלית ואם לא, באילו תנאים תיחשב כדאית; ואולם שמאי פינוי ובינוי יוכל שלא לבקר בדירה נושא הבקשה, אם ביקר בה קודם לכן או אם הסכימו על כך המבקשים ובעל הדירה כאמור בתקנת משנה (א).

20. שמאי פינוי ובינוי רשאי להאריך כל מועד הקבוע בתקנות אלה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

הארכת מועדים

21. שמאי פינוי ובינוי ישמור את כל המסמכים שהגיעו אליו לצורך הדיון ואגב הדיון, לפרק זמן של שבע שנים מעת שנתן את החלטתו, והוא רשאי לשמור אותם באמצעות מדיה מגנטית.

שמירת מסמכים

22. (א) שמאי פינוי בינוי רשאי, על פי פניית אחד הצדדים ולאחר שניתנה לצדדים האחרים הזדמנות האותה לטעון בכתב את טענותיהם לתקופה של 7 ימים, לתקן או להשלים את החלטתו, אם נפלה בהחלטתו טעות סופר, פליטת קולמוס, השמטה, טעות בתיאור אדם או נכס, בתאריך, במספר, בחישוב וכיוצא באלה.

תיקון טעויות

(ב) שמאי פינוי ובינוי יחליט בפנייה לפי תקנה זאת בתוך 15 ימים מהיום שנמסרה לצדדים האחרים.

תוספת

(תקנה 2(א))

[[בקשה למנות שמאי פינוי ובינוי](HTTP://WWW.NEVO.CO.IL/TFASIM/טפסים%20משפטיים/מקרקעין%20-%20באישור%20מחלקת%20שומת%20מקרקעין/בינוי%20פינוי/בקשה%20למנות%20שמאי%20פינוי%20ובינוי.DOC)]

ח' באייר התשע"ב (30 באפריל 2012) יעקב נאמן

שר המשפטים

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסמו [ק"ת תשע"ב מס' 7120](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7120.pdf) מיום 16.5.2012 עמ' 1146. [↑](#footnote-ref-1)