



שר המשפטים

ירושלים
י"ח חשוון תשי"ע
5 נובמבר 2009

מס' מכתב: 10516-0002-0009
כניסי: מ-ש
(בתשובה נא לציון מס' מכתבנו)

לכבוד
ח"כ דוד אזולאי
יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה
הכנסת

נכד

שלום רב,

**הנדון: תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייצע) (הוראת שעה)
(תיקון), התש"ע-2009.**

מובאת לעיונך הצעה לתיקון התקנות שבנדון, וזאת על רקע הדברים הבאים:

1. תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבניה (להלן - החוק) נכנס לתוקפו ביום 1.5.09. הוראות התיקון הכניסו שינוי של ממש בכל הנוגע למעמדו של השמאי המכריע מתוך ההבנה שבידי השמאי המכריע מופקדים הכוח והסמכות לקבל את ההכרעה המקצועית המחייבת בעניין שומת הנכס, שומה ממנה ייגזר החיוב בהיטל השבחה או הפיצוי בגין פגיעה על פי סעיף 197 לחוק.

2. במהלך הדיונים בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בנוגע לתיקון מס' 84 לחוק, עלתה השאלה מהו המספר האופטימלי של שמאים מכריעים שיש למנות. במסגרת זו החליטה הועדה כי יש למנות עשרה שמאים מכריעים על מנת שהחוק ייכנס לתוקפו, שמחד, יוכלו לעמוד בעומס העבודה ולטפל בצורה יעילה בתיקים המופנים אליהם, ומאידך, אין מדובר במספר גבוה מדי של שמאים מכריעים. בהקשר זה יצויין כי נוכח העובדה שמדובר בשינוי משמעותי של הדין שהיה קיים טרם תחולת התיקון לחוק, קשה היה להעריך את היקפי התיקים שיופנו לשמאים מכריעים לאחר כניסת התיקון לתוקף.



שר המשפטים

3. שכרו של השמאי המכריע נקבע בתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט-2008 (להלן- תקנות השכר). התקנות קובעות כי שכרו של שמאי מכריע יהיה בשיעור מההשבחה, בהתאם לטבלה הקבועה בתוספת לתקנות. ככלל, הצדדים יישאו בשכרו של השמאי המכריע בחלקים שווים, אלא אם קבע השמאי המכריע אחרת בהתקיים נסיבות מיוחדות.

תקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט-2008 קובעת:

"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".
סעיף ההגדרות קובע: "רבעון"- תקופה של שלושה חודשים המתחילה ב- 1 בינואר, ב-1 באפריל, ב- 1 ביולי וב-1 באוקטובר של כל שנה".

4. ברבעון הראשון שחלף מאז נכנס החוק לתוקפו, לא הייתה חריגה כלשהי ממגבלת השכר הקבועה בתקנות, ואולם, בעת האחרונה הגיעו בקשות רבות למינוי שמאי מכריע באופן שחלוקת התיקים בין השמאים המכריעים הביאה לחריגה בשכר שצפוי להשתלם לשמאים המכריעים עבור הרבעון והוא יעלה על 300,000 ש"ח.

יצוין כי הוראות החוק קובעות כי על יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין למנות שמאי מכריע תוך 15 ימים מעת שהגיעה בקשה למינוי. בנסיבות אלו ונוכח הוראת החוק הברורה, ובקשת הנישום למינוי שמאי מכריע, לא היה מנוס אלא לחרוג מתקרת השכר הקבועה בתקנות.
יחד עם זאת, ברור כי מצב זה, בו יש חריגה ממגבלת השכר איננו יכול להמשיך ולהתקיים.

5. כצעד ראשון לקראת מטרה זו ימונה שמאי מכריע נוסף מתוך רשימת הכשירים עליהם המליצה הועדה המייעצת לשר המשפטים בהתאם להוראות החוק.
עוד יצוין, כי לאור החלטת שר המשפטים הקודם, מתקיים בימים אלו הליך איתור ממוקד על מנת לאתר עוד שני מועמדים, האחד המגור הערבי והאחד מאיזור עדיפות לאומית. ככל שיימצאו מועמדים מתאימים הם ידורגו ברשימת הכשירים.



שר המשפטים

6. בנוסף למינוי שמאים מכריעים נוספים, נראה כי יש מקום להכניס שינוי בתקנות השכר. לפיכך, אנו מבקשים כי הוועדה בראשותך תערוך בדיקה האם יש מקום להעלות את תקרת שכר השמאי המכריע ברבעון ל-450,000 שקלים חדשים. העלאה זו עשויה לאפשר לשמאים המכריעים להעסיק עובד נוסף ובכך לייעל את הליכי עבודתם ולאפשר טיפול במספר תיקים גדול יותר בכל רבעון. למען הגילוי הנאות, יש לציין כי ועדת הפנים הקודמת שעסקה בנושא זה, בראשותו של ח"כ אופיר פינס, קבעה כי יש להגביל סכום זה ולהעמידו על 300,000 שקלים חדשים.

תיקון מוצע נוסף הוא שינוי חישוב שכר הטרחה באופן שמפחית את שכר הטרחה שמשלמים הצדדים לשמאי המכריע. בטבלה הנכללת בתיקון התקנות מוצעת הפחתה של שיעורי התשלום.

בנוסף, מציע התיקון גמישות בחלוקת התיקים, כך שניתן יהיה לחרוג מתקרת השכר לרבעון, או להעביר לשמאי המכריע תיקים בהיקף נמוך יותר מתקרת השכר (שמוצע לבדוק האם להעמידה על סך 450,000 ש"ח, כאמור), ובלבד שהשכר שצפוי להשתלם לשמאי המכריע בשנה לא יעלה על מכפלת תקרת השכר ב-4.

במילים אחרות, מוצע להגמיש את האופן בו ניתן להעביר תיקים לטיפול השמאים המכריעים באופן שניתן יהיה לעמוד במגבלות הדין מחד, אולם שחרם של השמאים המכריעים בשנה לא יעלה על מכפלת תקרת השכר ב-4.

7. לאור האמור, אודה על דיון בתקנות המוצעות בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת. אנו סבורים שלאור מכלול הצעדים בהם מוצע לנקוט, יוכל הציבור ליהנות מהפחתת שכר הטרחה כתוצאה מייעול העבודה.

בברכה,
יעקב נאמן

תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה) (תיקון),
התש"ע-2009.

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

1. תיקון תקנה 2

בתקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ)
(הוראת שעה), התשס"ט-2009² (להלן- התקנות העיקריות), במקום "300,000
שקלים חדשים" יבוא "450,000 שקלים חדשים (להלן- תקרת השכר); ואולם,
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".

2. החלפת התוספת

במקום התוספת לתקנות העיקריות יבוא:

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.
² ק"ת התשס"ט, עמ' 418.

"תוספת"
(תקנה 2(א))

| השכר | טור א' סכום התביעה או ההשבחה בשקלים חדשים | |
|-------|--|--------------------------|
| | על חלק הסכום שעד | על חלק הסכום העולה על |
| | | 0 |
| 4.5% | 500,000 | 500,000 |
| 3% | 1,000,000 | 1,000,000 |
| 1.5% | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 0.5%" | | |

3. תחולה

תקנה 2 תחול על בקשה למינוי שמאי מכריע או שמאי מייעץ שהוגשה ביום פרסומן של תקנות אלה או לאחריו.

יעקב נאמן
שר המשפטים

תש"ע _____
(2009 _____)
(חמ- 3-3530)