



שר המשפטים

ירושלים
י"ב שבט תשע"א
17 ינואר 2011

מס' מכתב: 2011-0002-458
פנימי: מ-ש
(בתשובה נא לציין מס' מכתבנו)

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

1001

שלום רב,

הנדון: תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה)
(תיקון), התשע"א - 2011

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

1. תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבניה (להלן- החוק) נכנס לתוקפו ביום ז' אייר תשס"ט (1 מאי 2009).

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 הוועדה כי יש למנות עשרה שמאים מכריעים על מנת שהחוק ייכנס לתוקפו. 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. תקנה 2(ג) לתקנות השכר קובעת מגבלה על תקרת השכר שישולם לשמאי המכריע ברבעון (סעיף ההגדרות קובע: "רבעון"- תקופה של שלושה חודשים המתחילה ב- 1 בינואר, ב- 1 באפריל, ב- 1 ביולי וב- 1 באוקטובר של כל שנה"). בתחילת הדרך קבעו התקנות כי תקרת השכר ברבעון תהא 300,000 ₪.

4. מספר חודשים לאחר שתיקון 84 נכנס לתוקפו, ולאור ריבוי התיקים בהם התבקש מינויו של שמאי מכריע, החלה להסתמן חריגה מתקרת השכר שנקבעה בתקנות. 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 למינו שמאי מכריע, לא היה מנוס אלא לחרוג מתקרת השכר האמורה.

5. בנסיבות אלו ננקטו מספר צעדים על מנת להבטיח עמידה בהוראות הדין. מונו שמאים מכריעים נוספים, ומספרם של השמאים המכריעים עומד כיום על 20. תוקנו תקנות שכר הטרחה, באישורה של ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת כך שמחד הופחת שכר הטרחה שישולם לשמאי בגין כל תיק ומאידך הוגדלה תקרת השכר לרבעון, והועמדה על 420,000 ₪ לרבעון, ובתנאי שהשמאי המכריע מעסיק כח אדם מקצועי נוסף. (ככל שהשמאי המכריע לא מעסיק כח מקצועי בהתאם לדרישת התקנות, תקרת שכרו נותרה 300,000 ₪). בדרך זו הוגברה היעילות בפעולתם של השמאים המכריעים והנטל המוטל על הציבור הופחת. תיקון התקנות נכנס לתוקפו בחודש אוגוסט 2010.

6. בתקופה שחלפה מאז תיקון התקנות הוברר שתוספת כוח האדם כמו גם הניסיון שצברו השמאים המכריעים הביאו לייעול של ממש בעבודתם, כך ששמאי מכריע יכול כיום לטפל במספר תיקים גדול יותר ממה שהוא יכול היה לטפל בו, ביעילות, בעבר. עוד התברר שלמרות מינויים של 20 שמאים מכריעים, קיימת עדיין חריגה מתקרת השכר הקבועה בתקנות. הפתרון הראוי למצב דברים זה הוא בהפחתת שכר הטרחה המשולם לשמאי בכל תיק. בדרך זו יהנה הציבור מהייעול בעבודתם של השמאים המכריעים. התיקון לטבלת השכר יבוצע כך שההפחתה של שכר הטרחה בתיקים הקטנים תהיה המשמעותית ביותר, ואילו שכר הטרחה לסכומים שמעל ישאר כפי שנקבע בתקנות התקפות כיום. בדרך זו



שר המשפטים

ההנאה מההתייעלות ומההפחתה תהיה בעיקר של הנישומים הקטנים יותר. בממוצע תפחית טבלת השכר החדשה את שכרו של השמאי המכריע בשיעור של כ- 27% בממוצע.

7. לאור האמור, נודה על הבאת התקנות בהקדם האפשרי לאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה.

בברכה, *ב'קרי*
יעקב נאמן



תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה) (תיקון),

התשע"א - 2011.

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

1. החלפת התוספת

במקום התוספת לתקנות **התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט - 2009²** יבוא:

"תוספת"

(תקנה 2(א))

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

2. תחולה

תקנות אלו יחולו לגבי בקשה למנות שמאי מכריע או שמאי מייעץ שהודעה על זהותו נמסרה למפורטים בתקנה 3 לתקנות סדרי הדין ביום פרסומן של תקנות אלה או לאחריו.

תשע"א _____

(2011 _____)

(חמ-)

2011-0002-130

יעקב נאמן
שר המשפטים

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשס"ח, עמ' 632.
² ק"ת התשס"ט, עמ' 418; התש"ע, עמ' 1556.