

**תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה בפני שמאי מכריע) התשס"ט-
2008**

בתוקף סמכותי לפי סעיף 202ג לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-¹1965 (להלן- החוק), אני מתקין תקנות אלה:

1. הגדרות

בתקנות אלה-

"אמצעי אלקטרוני" – תקשורת בין מחשבים, דיסקט מגנטי או אופטי או התקן אחר שבאמצעותו ניתן להעביר כתבי בי דין אל מערכת ממוכנת או ממנה.
"בקשה"- טופס הפניה ליושב ראש מועצת השמאים על מנת שימנה שמאי מכריע בהתאם לתקנה 1, בצירוף כל המסמכים הרלוונטיים וההחלטה נשוא הפניה בהתאם לתקנה 4.
"משיב"- כהגדרתו בסעיף 198א לחוק.
"צדדים לבקשה"- המבקש והמשיבים.
"שמאי מכריע" – שמאי מקרקעין הנכלל ברשימת השמאים המכריעים לפי סעיף 202 ג לחוק.

2. בקשה למנות שמאי מכריע

(א)בקשה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין לפי סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק, תיערך לפי הטופס שבתוספת הראשונה.
(ב) בקשה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין לפי סעיף 198(ה)(1) לחוק, תוגש לפי הטופס שבתוספת השנייה; לא תקבל בקשה לפי תקנת משנה זאת, שבה לא מולאה ההסכמה המופיעה בה.

3. הודעה על זהות השמאי המכריע

העתקים של הבקשה ושל הודעת יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בדבר זהות השמאי המכריע כאמור בסעיף 198(ה)(2) לחוק, יימסרו לוועדה המקומית הנוגעת בדבר, למשיבים ולשמאי המכריע.

4. המצאת מסמכים לשמאי המכריע ולמשיבים

(א) הודע למבקש כי מונה שמאי מכריע, ימציא המבקש את המסמכים שלהלן, לידי השמאי המכריע ולידי המשיבים בתוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה.
1. לגבי בקשה לפי סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק יעביר המבקש את המסמכים הבאים:
א. נסח רישום בפנקסי המקרקעין;
ב. שומת הוועדה המקומית והמסמכים הנספחים לה;
ג. שומה שנערכה מטעמו, זולת אם המחלוקת בין הצדדים אינה שמאית;
ד. כל מסמך אחר שהוא מבקש להציג בפני השמאי המכריע;
(ב) על אף האמור בתקנת משנה א(1), ראה השמאי המכריע כי לשם הכרעה במחלוקת נדרשת שומה מטעם המבקש, יורה למבקש להמציא שומה מטעמו.
2. לגבי בקשה לפי סעיף 198(ה)(1) לחוק-
א. התביעה;
ב. נסח רישום בפנקסי המקרקעין;
ג. החלטת הוועדה המקומית;

¹ סח' התשכ"ה, עמ' 307, התשס"ח, עמ' 632.

ד. כל מסמך אחר שהוא מבקש להציג בפני השמאי המכריע.
(ג) לא יעביר המבקש מסמכים נוספים, מאלה המפורטים בתקנת משנה (א), אלא באישור השמאי המכריע.
(ד) לא המציא המבקש לידי השמאי המכריע את המסמכים המפורטים בתקנה זו במועד, יראו את המבקש כאילו חזר בו מהבקשה.
(ה) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להמצאת המסמכים.

5. תשובה לבקשה

המשיבים יגישו את תשובותיהם לבקשה תוך 30 ימים מיום שקיבלוה, ובצירוף כל המסמכים שהם מבקשים להביא בפני השמאי המכריע. לא יוגשו מסמכים נוספים לאחר המועד הקבוע בתקנה זו, אלא באישור השמאי המכריע.

6. דיון בפני שמאי מכריע

(א) ראה שמאי מכריע כי נדרש לקיים דיון לצורך הכרעתו, יורה על קיום דיון לא יאוחר מארבעים וחמישה ימים מיום הגשת התשובה לבקשה מטעם המשיבים, אם הוגשה, או מיום שנקבע להגשתה, לפי המוקדם.
(ב) ראה שמאי מכריע כי לא נדרש לקיים דיון, יודיע על כך לצדדים תוך 21 ימים מיום הגשת התשובה לבקשה מטעם המשיבים, אם הוגשה, או מיום שנקבע להגשתה, לפי המוקדם, וכן יאפשר לצדדים להשלים טענותיהם בכל עניין הנוגע למחלוקת, תוך ארבעה עשר ימים מיום שהודיע לצדדים שלא נדרש לקיים דיון.

7. מקום הדיון

הדיון ייערך במשרדי השמאי המכריע או במקום אחר שהוא הציע, ואולם לא יתקיים דיון במשרדו של אחד הצדדים לדיון, אלא אם כן הסכימו לכך יתר הצדדים.

8. דיון בהעדר צד

הוזמנו הצדדים לדיון ואחד מהם לא התייצב לדיון, רשאי השמאי המכריע לקיים את הדיון גם בהעדרו.

9. איחוד דיונים

שמאי מכריע הדן במחלוקת, רשאי להזמין לאותו דיון גם את מי שמתדיין בפניו במחלוקת אחרת, אם מצא שיש בכך כדי לייעל את הליכי הדיון במחלוקות אלה.

10. סדר שמיעת הצדדים בדיון

(א) השמאי המכריע יקצוב את הזמן לכל צד שטוען בפניו.
(ב) הצדדים למחלוקת יטענו לפי הסדר שלהלן:

- (1) המבקש או בא כוחו יציג את הבקשה ונימוקיה;
 - (2) כל אחד מהמשיבים יציג את תשובתו, נימוקיו ואת המסמכים שהוא מבקש להביא בפני השמאי המכריע, לפי הסדר שקבע השמאי המכריע.
 - (3) בתום שמיעת טענות המשיבים רשאי המבקש להגיב לטענות;
 - (4) צורפה לבקשה חוות דעת מומחה או שומה שנערכה מטעם צד, כאמור בתקנה 4, רשאי הצד שכנגד להציג שאלות למומחה או לשמאי, והשמאי המכריע יאפשר למומחה או לשמאי לענות על השאלות שהוצגו לו.
- (ג) לא יישמע מבקש במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהועלו בבקשה ולא יישמע משיב אלא לעניין טענה שהעלה בתשובתו או שהועלתה בבקשה, אולם השמאי

המכריע רשאי, בכל שלב בדיון, להתיר לצד להוסיף טענות בעל פה, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין.

11. צירוף צד

שמאי מכריע רשאי לצרף משיב נוסף לדיון, אם ביקש זאת המשיב הנוסף ואם השמאי המכריע ראה כי הדבר דרוש לצורך הכרעה במחלוקת.

12. המצאת מסמכים וידיעות נוספות

(א) לא הוצג בפני שמאי מכריע מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זה בלבד.
(ב) שמאי מכריע רשאי לדרוש מהצדדים להמציא לו, תוך מועד שיקבע, מסמכים או ידיעות שברשותם, הדרושים לדעתו לשם בירור המחלוקת; לא הומצא מסמך או ידיעה כאמור, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה שהמסמך או הידיעה נועדו להוכחתם, או לקבל טענה של הצד שכנגד בקשר למסמך או לידיעה.

13. המצאה באמצעי אלקטרוני

בכל מקום בתקנות אלה שבו נדרשת המצאת מסמכים או הגשת בקשה או הגשת תשובה או פניה או הודעה, ניתן להמציא את המסמכים כאמור באמצעי אלקטרוני.

14. מסמכים בשפה זרה

ביקש צד להגיש מסמך בשפה שאיננה עברית, יגיש, יחד עם המסמך, את תרגום המסמך לשפה העברית, זולת אם הסכימו הצדדים והשמאי המכריע, לקבל את המסמך בשפתו המקורית.

15. חוות דעת מומחה

(א) ראה שמאי מכריע כי לצורך הכרעה במחלוקת עליו למנות מומחה, יודיע לצדדים מיהו המומחה והצדדים יוכלו לטעון טענותיהם בקשר למינוי תוך שבעה ימים מיום שנודע להם עליו.
(ב) חוות דעתו של המומחה תוצג לצדדים והם יהיו רשאים לטעון בעניינה.
(ג) הצדדים ישלמו את שכרו של המומחה בחלקים שווים, זולת אם קבע השמאי המכריע אחרת.

16. סמכות השמאי המכריע

(א) כל עניין הנוגע לסדרי דין שלגביו לא נקבעה הוראה מפורשת בחוק או בתקנות אלה, רשאי שמאי מכריע לתת הוראות לגביו.
(ב) לצורך בירור המחלוקת, רשאי שמאי מכריע לאסוף כל מידע הנחוץ לו לצורך עבודתו.
(ג) גילה שמאי מכריע עובדה או מסמך שלא היו ידועים לצדדים, ויש לעובדה או למסמך השפעה של ממש על ההכרעה במחלוקת, יעביר השמאי המכריע את העובדה או המסמך לידיעת הצדדים ויאפשר להם לטעון בעניין.

17. פרוטוקול

(א) שמאי מכריע או מי שהוא מינה לכך ינהל פרוטוקול של עיקרי הדיון.
(ב) העתק הפרוטוקול יועבר לצדדים סמוך לאחר עריכתו.

(ג) ראה שמאי מכריע כי יש צורך בתמליל הדיון, יורה על עריכת תמליל והצדדים יישאו בהוצאות הכרוכות בכך, בחלקים שווים.
(ד) ערך אחד הצדדים תמליל לדיון, יעביר את התמליל לידי הצדדים האחרים ולשמאי המכריע.

18. הוצאות מיוחדות

(א) ראה שמאי מכריע כי לצורך בירור המחלוקת בין הצדדים יש צורך בהמצאת מידע שהמצאתו כרוכה בתשלום, לרבות צילום אויר, יודיע לצדדים על הצורך בהמצאת המידע והם יישאו בהוצאות הכרוכות בכך, בחלקים שווים.
(ב) חלקו הצדדים על הצורך בהמצאת המידע, יפנה השמאי המכריע ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין כדי שיכריע בעניין הצורך בהמצאת המידע כאמור, והנשיאה בעלות המצאת המידע.

19. החלטה

(א) שמאי מכריע יכריע במחלוקת תוך 60 ימים מיום סיום הדיון האחרון או מהיום שנתקבלה בו תגובת הצדדים לפי תקנה 7, ככל שהתקבלה, ויודיע על קבלת החלטתו לצדדים.
(ב) לא שולם לשמאי המכריע מלוא שכרו עד למועד ההחלטה במחלוקת, יעכב השמאי המכריע את מסירת ההחלטה לצדדים עד שישולם הסכום שבפיגור, ותחול תקנה 6(ב).
(ג) העתק ההחלטה יישלח לצדדים תוך שבעה ימים מיום השלמת תשלום שכרו של השמאי המכריע.

20. פרסום ההחלטה

(א) העתק ההחלטה יישלח ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בתום שבעה ימים מהיום שנשלחה בו ההחלטה לצדדים; ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של משרד המשפטים.
(ב) ביקש צד שלא לפרסם באתר האינטרנט של משרד המשפטים פרט הנוגע אליו יעביר השמאי המכריע את הבקשה האמורה בצירוף ההחלטה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין; יושב הראש יכריע בבקשה, ויורה על פרסום החלטת השמאי המכריע, כולה או חלקה, בהתאם להחלטתו בבקשה כאמור.

21. הארכת מועדים

שמאי מכריע רשאי, מיום שהומצאה לו הבקשה, להאריך כל מועד הקבוע בתקנות אלה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

22. שמירת מסמכים

שמאי מכריע ישמור את כל המסמכים שהגיעו אליו אגב הדיון, והוא רשאי לשמור אותם באמצעות מדיה מגנטית, לפרק זמן של 7 שנים מעת שהסתיים הדיון.

תוספת ראשונה

תקנה 2(א)

בקשה למנות שמאי מכריע לפי סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק

שם הוועדה המקומית _____ מחוז _____
הנישום _____ ת"ז _____

פרטי המקרקעין: גוש _____ חלקה _____ מגרש _____
כתובת _____ יישוב _____
הזכות במקרקעין _____
גובה שומת הוועדה המקומית _____
מספר התכניות המשביחות _____
שם השמאי שמטעם הוועדה המקומית _____ כתובתו _____
מס' _____ טלפון _____
נייד _____ כתובת דואר אלקטרוני _____

שם השמאי מטעם המבקש _____ כתובתו _____
מס' _____ טלפון _____
נייד _____ כתובת _____
דואר _____ אלקטרוני _____

מען להמצאת מסמכים עבור המבקש _____
כתובת _____ דואר _____ אלקטרוני _____ להמצאת _____ מסמכים _____

תוספת שניה תקנה 2(ב)

בקשה למנות שמאי מכריע לפי סעיף 198(ה)(1) לחוק

שם הוועדה המקומית _____ מחוז _____
משיבים נוספים, אם קיימים _____
התובע _____ ת"ז _____
פרטי המקרקעין: גוש _____ חלקה _____ מגרש _____
כתובת _____ יישוב _____
הזכות במקרקעין _____

סכום התביעה _____
שם השמאי שמטעם הוועדה המקומית _____ כתובתו _____
מס' _____ טלפון _____
נייד _____ כתובת דואר אלקטרוני _____

שם השמאי מטעם המבקש _____ כתובתו _____
מס' _____ טלפון _____
נייד _____ כתובת _____
דואר _____ אלקטרוני _____

מען להמצאת מסמכים עבור המבקש _____
כתובת אי מייל להמצאת מסמכים _____

הסכמה

אנו החתומים מטה מסכימים להתדיין בפני השמאי המכריע שימנה יושב ראש
מועצת שמאי המקרקעין
התובע _____ ת.ז. _____ חתימה _____
בא כח הוועדה המקומית _____
מ.ר. _____ חתימה _____

משיבים נוספים, אם ישנם : _____
שם _____ ת"ז/מס' חברה _____ חתימה _____

התשס"ט _____
(2008 _____)
(חמ 3-3530)