



שר המשפטים

ירושלים

י"ד אלול תשע"א
13 ספטמבר 2011
מס' מכתב: 2011-10443
פנימי: א-ד
(בתשובה נא לציין מס' מכתבנו)

לכבוד
ח"כ דוד רותם
יו"ר ועדת חוקה חוק ומשפט
כנסת ישראל

נכרי

שלום רב,

הנדון: תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי) תשע"א – 2011

מובאות לאישורך התקנות שבנדון, שמטרתן קביעת סדרי דין לדיון בפני שמאי פינוי ובינוי, וזאת על רקע הדברים הבאים;

1. ביום י"א שבט תשע"א (6 בינואר 2011) תוקן חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-2006 (להלן - החוק). במסגרת התיקון, הוספו סעיפים 2א ו-2ב לחוק, שעניינם מינוי שמאי פינוי ובינוי.
2. החוק עוסק במצב שבו מוצעת לבעלי הדירות במקבץ דירות מסוים תכנית פינוי ובינוי.
3. ההוראות המרכזיות של התיקון מעניקות לרוב מיוחס מבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי, את האפשרות לפנות ליושב ראש הוועדה לעניין פינוי ובינוי (יו"ר הוועדה הוא נציג שר הבינוי והשיכון), בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי, כדי שיחליט אם עסקת הפינוי והבינוי המוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית - באילו תנאים תיחשב כדאית. קביעתו של השמאי תיצור חזקה לעניין כדאיות העסקה וההנחה היא שקביעתו תהיה סופית ובית המשפט לא יתערב בה. כן קובע החוק כי שר המשפטים ימנה שמאים לפינוי ובינוי, לפי ההליכים הקבועים בחוק.



שר המשפטים

4. מטרתן של הוראות אלה ושל התקנות שבנדון, היא האצת תהליכי פינוי בינוי, שמתעכבים, בדרך כלל, בגלל שאלת הכדאיות הכלכלית.
5. התקנות שבנדון קובעות את סדרי הדין בפני אותו שמאי, והן תנאי לכניסתו של התיקון לחוק- לתוקף.
6. לאור האמור, נודה על הבאת התקנות בהקדם האפשרי לאישור בפני ועדת חוקה חוק ומשפט.

בברכה, ר. א. כ. כ.

יעקב נאמן



תקנות פיננו ובינו (פיצויים) (מינוי שמאי פיננו ובינו וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פיננו

ובינו), התשע"א - 2011

בתוקף סמכותי לפי סעיף 7(א) ו- (ג) לחוק פיננו ובינו (פיצויים), התשס"ו-2006¹ (להלן - החוק), בהסכמת שר הבינו והשיכון ובאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. הגדרות

בתקנות אלה-

"אמצעי אלקטרוני" - תקשורת בין מחשבים, דיסקט מגנטי או אופטי או תתקן אחר שבאמצעותו ניתן להעביר מסמכים אל מערכת ממוכנת או ממנה;
"בקשה"- בקשה כאמור בתקנה 2(א);
"הוועדה" - הוועדה לענין מתחמי פיננו ובינו כהגדרתה בחוק;
"מבקשים" - בעלי דירות שהם רוב מיוחס לפחות מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית שפנו ליושב ראש הוועדה בבקשה למנות שמאי פיננו ובינו לפי סעיף 2א(א) לחוק וכן יזם עסקת פיננו בינו;
"משיבים" - כל מי שהוא בעל דירה במקבץ נשוא הבקשה שאינו מבקש;
"צדדים"- המבקשים והמשיבים;

2. בקשה למינוי שמאי פיננו ובינו

(א) בקשה המוגשת ליושב ראש הוועדה לצורך מינוי שמאי פיננו ובינו, כאמור בסעיף 2א(א) לחוק, תיערך לפי הטופס שבתוספת ותשלח ליושב ראש הוועדה בדואר או בדואר אלקטרוני;
(ב) לבקשה כאמור בתקנת משנה (א) יצורפו המסמכים המפורטים להלן:
(1) נסח רישום בפנקסי המקרקעין או מסמך אחר המעיד על זכות כל בעל דירה מבין המבקשים בדירתו, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין;
(2) החוזים המתייחסים לעסקת פיננו ובינו שהוצעה למבקשים, ככל שנכרתו טרם הגשת הבקשה, או טיוטת חוזים שהוצעו על ידי היזם אך טרם נכרתו, ככל שישנם 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 פיננו ובינו, 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 שלא יצורפו לה מסמכים כאמור בתקנת משנה (ב) לא תתקבל.

¹ ס"ח התשס"ו, עמ' 171; התשע"א, עמ' 6.

3. הודעה על זהות שמאי פינוי ובינוי

בנוסף לאמור בסעיף 2א(ב) לחוק, ימסור יושב ראש הוועדה את ההודעה על זהות שמאי פינוי ובינוי שמינה גם לשמאי פינוי ובינוי תוך 15 ימים ממועד החלטתו.

4. המצאת מסמכים לשמאי פינוי ובינוי ולמשיבים

(א) לאחר קבלת ההודעה כאמור בתקנה 3, ימציאו המבקשים, או מי מטעמם, עותק של הבקשה וכן את המסמכים שצורפו לה כאמור בתקנה 2(ב) לידי שמאי פינוי ובינוי ולידי המשיבים בתוך 21 ימים מיום קבלת ההודעה.

(ב) לא ימסרו המבקשים מסמכים נוספים על אלה שבתקנת משנה (א) לאחר חלוף המועד הקבוע בתקנת משנה זו, אלא באישור שמאי פינוי ובינוי.

(ג) לא המציאו המבקשים לידי שמאי פינוי ובינוי עותק של הבקשה והמסמכים כאמור בתקנת משנה (א) במועד, יראו את המבקשים כאילו חזרו בהם מהבקשה.

5. תשובת המשיבים

המשיבים יגישו את תשובתם לשמאי פינוי ובינוי ולמבקשים בתוך 30 ימים, מיום שהומצאו להם הבקשה והמסמכים כאמור בתקנה 4 (א), 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.

6. דיון לפני שמאי פינוי ובינוי

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, שבעה ימים לפחות מהמועד שבו הוא עתיד להתקיים.

7. מקום הדיון

הדיון יערך במשרדי שמאי פינוי ובינוי או במקום אחר המאפשר קיום דיון הולם, ואולם לא יתקיים דיון במשרדו של אחד הצדדים לדיון, אלא אם כן הסכימו לכך שאר הצדדים.

8. דיון בהעדר צד

הוזמנו הצדדים לדיון ואחד מהם לא התייצב לדיון, רשאי שמאי פינוי ובינוי לקיים את הדיון גם בהעדרו, ובלבד שחלפו 30 דקות מהמועד שבו אמור היה להתחיל הדיון.

9. איחוד דיונים

שמאי פיננוי ובינוי הדן בבקשה, רשאי להזמין לאותו דיון גם את מי שמתדיין לפניו במחלוקת אחרת, אם ראה שיש בכך כדי לייעל את הליכי הדיון בבקשות אלה, ולאחר שהודיע לצדדים על איחוד הדיונים וקיבל את תגובותיהם בכתב.

10. ביקור בנכס

שמאי פיננוי ובינוי רשאי לבקר בנכס לצורך מילוי תפקידיו לפי חוק זה בהסכמת הצדדים ובנוכחותם, זולת אם הסכימו הצדדים כי הביקור ייערך שלא בנוכחותם.

11. סדר שמיעת הצדדים בדיון

- (א) שמאי פיננוי ובינוי יקצוב את הזמן לכל צד שטוען לפניו;
- (ב) הצדדים למחלוקת יטענו לפי הסדר שלהלן:
- (1) המבקשים יציגו את טענותיהם, נימוקיהם ואת המסמכים שצירפו;
 - (2) המשיבים יציגו תשובתם, נימוקיהם ואת המסמכים שצירפו לפי הסדר שקבע שמאי פיננוי ובינוי;
 - (3) בתום שמיעת טענות המשיבים, רשאים המבקשים להגיב לטענות;
 - (4) לבקשת אחד הצדדים או מיוזמתו, רשאי שמאי פיננוי ובינוי להתיר לאדם שאינו אחד מהצדדים להופיע בדיון המתקיים בפניו, אם מצא שהדבר דרוש לצורך בירור המחלוקת;
 - (5) הוצגה חו"ד מומחה כאמור בתקנה 15, או צורפה שומה שנערכה מטעם צד, כאמור בתקנות 2(ב) ו-5, רשאי הצד שכנגד להציג שאלות למומחה או לשמאי, ושמאי פיננוי ובינוי יאפשר למומחה או לשמאי לענות על השאלות שהוצגו לו.
- (ג) לא יישמעו המבקשים במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהועלו בבקשה או במסמכים שצירפו כאמור בתקנה 2(ב) או לעניין טענות שהועלו בתשובת המשיבים ובמסמכים שצירפו לה כאמור בתקנה 5, ולא ישמעו המשיבים במהלך הדיון אלא לעניין טענה שהעלו בתשובתם ובמסמכים המצורפים לה כאמור בתקנה 5, ואולם, שמאי פיננוי ובינוי רשאי, בכל שלב בדיון, להתיר לצד להוסיף טענות בעל פה, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון בעניין.

12. המצאת מידע ומסמכים נוספים

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

13. המצאה באמצעי אלקטרוני

בכל מקום בתקנות אלה שבו נדרשים המצאת מסמכים או הגשתם, הגשת בקשה, הגשת תשובה, או מסירת הודעה, ניתן להמציא את האמור גם באמצעי אלקטרוני וכן כל פנייה שהיא לשמאי פינוי ובינוי ניתן להמציא גם באמצעי אלקטרוני.

14. מסמכים בשפה זרה

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.

15. חוות דעת מומחה

(א) ראה שמאי פינוי ובינוי כי לצורך הכרעה במחלוקת עליו למנות מומחה, יודיע לצדדים מיהו המומחה והצדדים יוכלו להגיש טענותיהם בכתב בקשר למינוי בתוך שבעה ימים מיום שנודע להם עליו.

(ב) נתמנה 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 לטעון בעניינה. (ג) הצדדים ישלמו את שכרו של המומחה בחלקים שווים, זולת אם קבע שמאי פינוי ובינוי אחרת.

16. סמכות שמאי פינוי ובינוי

(א) כל עניין הנוגע לסדרי דין, שלגביו לא נקבעה הוראה מפורשת בחוק או בתקנות אלה, רשאי שמאי פינוי ובינוי לתת הוראות לגביו.

(ב) שמאי פינוי ובינוי רשאי לאסוף כל מידע הנחוץ לצורך בירור המחלוקת.

(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 תוך זמן סביר.

17. פרוטוקול

(א) שמאי פינוי ובינוי או מי שהוא מינה לכך ינהל פרוטוקול של עיקרי כל דיון המתנהל לפניו. (ב) שמאי פינוי ובינוי או מי שהוא מינה לכך יעביר את העתק הפרוטוקול לצדדים סמוך לאחר עריכתו.

18. הוצאות מיוחדות

(א) ראה שמאי פינוי ובינוי כי לצורך בירור המחלוקת בין הצדדים יש צורך בהמצאת מידע שהמצאתו כרוכה בהוצאות מיוחדות, לרבות צילום אוויר, יודיע למבקשים על הצורך בהמצאת המידע כאמור והם ישאו בהוצאות הכרוכות בכך, זולת אם קבע השמאי אחרת.

(ב) חלקו המבקשים על הצורך בהמצאת המידע, יפנה השמאי ליושב ראש הוועדה כדי שיכריע בעניין הצורך בהמצאת המידע כאמור, והנשיאה בעלות המצאת המידע.

19. החלטה

(א) שמאי פינוי ובינוי יתייחס בשומתו לדירות האופייניות במקבץ פינוי ובינוי נשוא הבקשה, במצבן הקיים טרם ביצוע העסקה, ובמצבן כפי שהוא צפוי להיות. לאחר השלמת עסקת פינוי ובינוי וביצוע הבניה בהתאם לה.

(ב) שמאי פינוי ובינוי יקבע האם עסקת הפינוי ובינוי שהוצעה לבעלי הדירות היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית, וזאת ביחס לדירות האופייניות במקבץ פינוי ובינוי נשוא הבקשה; החלטתו של שמאי פינוי ובינוי תתקבל בתוך 60 יום מיום סיום הדיון האחרון והוא יודיע על קבלת החלטתו לצדדים.

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

(ד) העתק ההחלטה יישלח לצדדים בתוך שבעה ימים מיום השלמת תשלום שכרו של שמאי פינוי ובינוי.

(ה) שמאי פינוי ובינוי ישלח את העתק ההחלטה ליושב ראש הוועדה בתום שבעה ימים מהיום שנשלחה לצדדים.

(ו) סבר בעל דירה במתחם פינוי ובינוי כי העסקה שהוצעה לו אינה כדאית כלכלית מכיוון שערך דירתו גבוה יותר מערך דירה אופיינית במקבץ פינוי ובינוי, יחולו הוראות תקנה 20.

20. הכרעה פרטנית בעניין שווי דירה

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

(ב) בעל הדירה כאמור בתקנת משנה (א) יעביר לשמאי פינוי ובינוי וליזם עסקת פינוי ובינוי, את עיקרי טענותיו בכתב, תוך 30 ימים מיום שהועברה לו החלטה כאמור בתקנה 19, ורשאי הוא לצרף שומה מטעמו.

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

(ד) שמאי פינוי ובינוי יקיים דיון בבקשה, בתוך 15 ימים מיום שהוגשו לו המסמכים האמורים בתקנת משנה (ג), ויחליט האם העסקה שהוצעה לבעל הדירה היא כדאית כלכלית ואם לא, באילו תנאים תיחשב כדאית.

21. הארכת מועדים

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

22. שמירת מסמכים

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.

תוספת
(תקנה 2א)

לכבוד: יושב ראש הוועדה לפינוי ובינוי
(באמצעות דואר/דואר אלקטרוני)

הנדון: בקשה למנות שמאי פינוי ובינוי

בהתאם להוראות סעיף 2א(א) לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן- החוק) אנו פונים בזאת בבקשה למינוי שמאי פינוי ובינוי.

1. (א) פרטי יזם עסקת פינוי ובינוי:

שם _____ ת.ז. / ח.פ. _____

(ב) פרטי איש קשר:

שם	ת"ז/ ח"פ/ מס' דרכון	כתובת	מס' טלפון	טלפון נייד	כתובת דוא"ל

2. (א) פרטי המבקשים:

שם המבקש	ת"ז/ ח"פ/ מס' דרכון	כתובת	מס' טלפון	טלפון נייד	כתובת דוא"ל

(ב) פרטי בא כח המבקשים (אם יש):

שם המשרד	עורך הדין המטפל	כתובת	מס' טלפון	טלפון נייד	כתובת דוא"ל

--	--	--	--	--	--

ג) מען להמצאת מסמכים עבור המבקשים:

שם הנמען	כתובת	כתובת דוא"ל

ד) פרטי המקרקעין:

גוש _____ חלקה _____ מגרש _____
 רחוב ומס' בית _____ יישוב _____
 סוג הנכס/ייעוד _____ הזכות במקרקעין _____

3. בדיקת תנאי סף:

מספר הדירות במקבץ פינוי ובינוי: _____
 מספר הדירות בבית או בבתים המשותפים נשוא הבקשה: _____
 חלקם היחסי של המבקשים בדירות שבמקבץ פינוי ובינוי: _____
 חלקם יחסי של המבקשים ברכוש המשותף שבמקבץ: _____
 חלקם היחסי של המבקשים בדירות שבבית או בבתים המשותפים נשוא הבקשה: _____
 חלקם היחסי של המבקשים ברכוש המשותף בבית או בבתים המשותפים נשוא הבקשה: _____

הערות _____

תאריך _____

תשע"א _____

(2011 _____)

(חמ 3-4311)

יעקב נאמן

שר המשפטים

(2011-10434)



שר הבינוי והשיכון

בסייד, ירושלים, ה' באלול תשע"א
 04 בספטמבר 2011
 סימוכין 2011090402269



לכבוד
 פרופ' יעקב נאמן
 שר המשפטים

שלום רב,

הנדון: תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), התשע"א - 2011

תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), התשע"א-2011, גובשו במשרד המשפטים בתאום עם הגורמים הרלבנטיים במשרד.

בהתאם לאמור בסעיף 7 (א) לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, הריני מביע את הסכמתי לקבוע בתקנות אלו.

לפיכך ובהתאם לאמור בחוק, אודה להעברת התקנות לאישור ועדת חוק, חוקה ומשפט של הכנסת.

בכבוד רב,

 אריאל אטיאס
 שר הבינוי והשיכון

העתק: מר מרדכי מרדכי, המנהל הכללי
 עו"ד ציפי בירן, היועצת המשפטית
 אדר' סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ערים