

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

בתוקף סמכותי לפי סעיף 7(א) ו-7(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 בהגדרתה 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 בינוי;

"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 הזיזם 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 תקבל; 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 תבצע בדואר רשום עם אישור מסירה או באמצעות דואר אלקטרוני.

¹ ס"ח התשס"ו, עמ' 171; התשע"א, עמ' 6.

- 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 פינני ובינני שמינה למבקשים ולמשיבים בבקשה ולשמאי שמינה בתוך 15 ימים ממועד קבלת הבקשה למינוי.
 (ב) מונה שמאי פינני ובינני 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 פינני ובינני שמונה בתוך 15 ימים ממועד קבלת הבקשה למינוי.
 (ב) לא ימסרו המבקשים מסמכים נוספים על אלה שצירפו לבקשתם לפי תקנה 2 אלא באישור שמאי פינני ובינני 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 פינני ובינני 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 לפינני ובינני.
6. (א) שמאי פינני ובינני 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.
 (ב) בהודעה לפי תקנה זו יצוין כי שמאי פינני ובינני 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.
8. (א) צד שהוזמן כדין לשיבה ולא התייצב, רשאי שמאי פינני ובינני באותה ישיבה לדון בהעדרו; צד שנדרש לטעון את טענותיו במועד שנקבע לכך ולא עשה כן, רשאי השמאי לקבל החלטה בהעדרו.
 (ב) החלטה שניתנה אחרי דיון שהתנהל בהעדר צד או בהעדר טענותיו, רשאי שמאי פינני ובינני, על פי פניית אחד הצדדים שהובאה לפניו בתוך שלושים ימים מהיום שנמסר לו העתק ההחלטה, לבטל ולחדש את הדיון, אם שוכנע שאחד הצדדים נעדר או לא טען את טענותיו מסיבה מוצדקת.
9. שמאי פינני ובינני 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.
10. (א) המבקשים יטענו תחילה והמשיבים יטענו אחריהם, זולת אם קבע השמאי סדר טיעון אחר.
 (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. המצאת מידע ומסמכים נוספים (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.

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

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

13. מסמכים בשפה זרה (א) 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.

14. חוות דעת מומחה (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.

(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 היוזם, זולת אם שמאי פינוי ובינוי קבע אחרת.

15. סמכות שמאי פינוי ובינוי (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.

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

- (ג) גילה שמאי פינני ובינני עובדה או מסמך שלא היו ידועים לצדדים, ויש לעובדה או למסמך השפעה של ממש על ההכרעה במחלוקת, יעביר שמאי פינני ובינני את העובדה או המסמך לידיעת הצדדים ויאפשר להם לטעון בעניין בתוך זמן סביר.
16. (א) שמאי פינני ובינני או מי שהוא מינה לכך ינהל פרוטוקול של עיקרי הדיון המתנהל לפניו.
- (ב) שמאי פינני ובינני או מי שהוא מינה לכך יעביר את העתק הפרוטוקול לצדדים סמוך לאחר עריכתו.
- (ג) ראה שמאי פינני ובינני כי יש צורך בהקלטת הדיון, יורה על ההקלטה ועל עריכת תמליל; קבע השמאי כאמור יישא היום בהוצאות הכרוכות בכך, זולת אם השמאי המכריע קבע אחרת.
- (ד) נערך תמליל לדיון, יישלח התמליל לידי הצדדים ולשמאי פינני ובינני.
17. (א) ראה שמאי פינני ובינני כי לצורך בירור המחלוקת בין הצדדים יש צורך בהמצאת מידע שהמצאתו כרוכה בהוצאות מיוחדות, לרבות צילום אוויר, יודיע ליום על הצורך בהמצאת המידע כאמור והוא יישא בהוצאות הכרוכות בכך.
- (ב) חלק היום 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 פינני בינני. החלטה
- (ב) שמאי פינני ובינני יתייחס בהחלטתו לדירות האופייניות, ולרבות ליתרונות מובנים בהן במקבץ פינני ובינני נושא הבקשה, במצבן הקיים טרם ביצוע העסקה, ובמצבן כפי שהוא צפוי להיות לאחר השלמת עסקת פינני ובינני וביצוע הבנייה בהתאם לה.
- (ג) שמאי פינני ובינני יקבע האם עסקת הפינני ובינני שהוצעה לבעלי הדירות היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית, וזאת ביחס לדירות האופייניות במקבץ פינני ובינני נושא הבקשה; החלטתו של שמאי פינני ובינני 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 פינני ובינני מלוא שכרו עד מועד ההחלטה, יעבב השמאי את מסירת החלטה לצדדים עד שישולם הסכום שבפיגור.
- (ה) העתק החלטה יישלח לצדדים וליושב ראש הוועדה בתוך שבעה ימים מיום השלמת תשלום שכרו של שמאי פינני ובינני; כמו כן תועבר החלטה 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 פינני ובינני את הבקשה האמורה בצירוף החלטה 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 פינני ובינני כאמור בתקנה 18, וסבר בעל דירה כי שווי דירתו גבוה יותר משווי דירה אופיינית במקבץ פינני ובינני, רשאי הוא לפנות לשמאי פינני ובינני כדי שיקבע אם העסקה שהוצעה לו כדאית כלכלית.

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

(ג) היזום 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. הארכת מועדים שמאי פינוי ובינוי רשאי להאריך כל מועד הקבוע בתקנות אלה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

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.

22. תיקון טעויות (א) שמאי פינוי ובינוי רשאי, על פי פניית אחד הצדדים ולאחר שניתנה לצדדים האחרים הזדמנות נאותה 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.

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

תוספת

(תקנה 2א)

לכבוד: יושב ראש הועדה לפינוי ובינוי

(באמצעות דואר רשום / דואר אלקטרוני)

הנדון: בקשה למנות שמאי פינוי ובינוי

בהתאם לסעיף 2א(א) לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן – החוק), אנו פונים בזה בבקשה למינוי שמאי פינוי ובינוי.

1. (א) פרטי יזום עסקת פינוי ובינוי:

שם ת"ז / ח"פ

(ב) פרטי איש קשר אצל היזום:

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

2. (א) פרטי המבקשים והסכמתם:

שם המבקש	ת"ז / ח"פ / מס' דרכון	כתובת	מס' טלפון	כתובת דוא"ל	חתימת המבקש לבקשה	החלק היחסי בחלק היחסי ברכוש המשותף	הסכמת המבקש להמצאה בדוא"ל (חתימה)	מען להמצאת דואר

(ב) פרטי בא כוח המבקשים (אם יש):

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

(ג) פרטי המקרקעין:

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

3. (א) שמות המשיבים:

שם המשיב	כתובת

4. בדיקת תנאי סף:

- מספר הדירות במקבץ פינוי ובינוי:
- מספר הדירות בבית או בבתים המשותפים נושא 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 נושא הבקשה:
- חלקם היחסי של המבקשים ברכוש המשותף בבית או בבתים המשותפים נושא הבקשה:
- הערות
- תאריך

ח' באייר התשע"ב (30 באפריל 2012)

(חמ 4311-3)

יעקב נאמן
שר המשפטים

צו המרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות (תחילת החוק לגבי עיצום כספי על הפרת הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)), התשע"ב-2012

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14 לחוק המרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות, התשנ"ה-1995¹ (להלן – החוק), אני מצווה לאמור:

1. תחילת החוק לגבי חוב שהוא עיצום כספי כמשמעותו בסעיף 4ב לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974², שלא ישולם במועד הקבוע כאמור בסעיף 4ט לחוק האמור, תהיה 30 ימים מיום פרסומו של צו זה.

ב' באייר התשע"ב (24 באפריל 2012)

(חמ 4300-3)

יעקב נאמן
שר המשפטים

תחילת החוק
לעניין עיצום
כספי

¹ ס"ח התשנ"ה, עמ' 170.

² ס"ח התשל"ה, עמ' 14; התשס"ח, עמ' 418.

צו הפעלת רכב (מנועים ודלק) (סולר לתחבורה) (תיקון), התשע"ב-2012

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 2, 3 ו-20 לחוק הפעלת רכב (מנועים ודלק), התשכ"א-1961¹ (להלן – החוק), בהתייעצות עם שר התחבורה התשתיות הלאומיות והבטיחות בדרכים

¹ ס"ח התשכ"א, עמ' 12; התש"ס, עמ' 85; התשס"ח, עמ' 479.