מדינת ישראל
משרד המשפטים

מועצת שמאי המקרקעין
הוועדה לתקינה שמאית

תקן מספר 16.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקת שמאית

ספטמבר 2008

— תקן זה אושר ע"י הוועדה לתקינה שמאית ביום 16/7/2008 —
— תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 17/9/2008 —

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 16.0:

מר אייל יצחקי	עו"ד שרית דנה
גב' לבנה אשד	מר ברי צ'רניאבסקי
עו"ד שלום זינגר	מר מיכאל גופר

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 03-6899736
http://Vtkina.justice.gov.il

1. מטרת התקן

1.1 קביעת רמת פרוט מזערית בשומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקות שמאיות הנערכות על ידי "שמאי מכריע" כמשמעו בחוק התכנון והבניה[1] או שמאי שהוסמך לפסוק במחלוקות שמאיות אחרות. לשם נוחיות יכונו שניהם בתקן זה – "שמאי מכריע".

1.2 קביעת סדר כתיבה של שומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקת שמאית.

1.3 קביעת סדר דיון בעל פה הדרוש לברור הסוגיות שבמחלוקת.

2. תְחוּלָה

התקן חל על שומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקת שמאית בין צדדים.
התקן יחול גם על שומה מכרעת שנערכת על פי מינוי של בית המשפט וזאת בשינויים אם וככל שנקבעו על ידו (למשל הוראה של בית המשפט שלא להודיע לצדדים על עצם ביצוע השומה).
שומה מכרעת תוכל להיערך גם כאשר אחד הצדדים או יותר מחזיקים בתימוכין שאינם שומת מקרקעין[2], אלא אם סבור השמאי המכריע כי לצורך ברור יעיל של הסוגיות השמאיות שבמחלוקת דרושה שומת מקרקעין. במקרה זה יפנה השמאי המכריע ויבקש מהצד להמציא שומת מקרקעין מטעמו.

3. מעמד השמאי המכריע והשומה המכרעת

שמאי מכריע ימונה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה ואילו שמאי שהוסמך לפסוק במחלוקות שמאיות אחרות ימונה על ידי הצדדים באמצעות "כתב הסמכה" (ראה נספח לדברי ההסבר) או במינוי של בית המשפט.
ככלל, תעסוק שומה מכרעת בסוגיות השנויות במחלוקת שבין הצדדים. יחד עם זאת, יוכל השמאי המכריע, לקבוע עמדתו גם באשר לסוגיות אחרות שאינן שנויות במחלוקת ככל שהדבר דרוש לדעתו ובהתאם לנסיבות העניין.
על שומה מכרעת יחולו כללי האתיקה, התקנים וההוראות אשר חלים על שומת מקרקעין מלאה מלבד השינויים הקבועים בתקן זה.

4. הפרטים המדווחים

השומה המכרעת תיערך כמסמך המופנה לצדדים החלוקים ואלה הפרטים שידווחו בה:

4.1 מטרת השומה

תירשם מטרת השומה, הצדדים למחלוקת והתימוכין העיקריים של כל צד.
לאחר מכן יפורטו המסמכים והתימוכין האחרים שהוגשו שעל בסיסם בוצעה השומה המכרעת, וציון מועד הדיון, אם התקיים.

[1] הכרעה לעניין גובה היטל השבחה או גובה הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בין שומת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ובין שמאי מטעם האזרח, תיערך על ידי "שמאי מכריע" כמשמעו בחוק התכנון והבניה.
[2] ובכלל זה מכתב השגה, תחשיב וכל תימוכין אחר המבסס טענה שמאית.

4.2 המועד הקובע לשומה

אם קיימת מחלוקת באשר למועד הקובע יירשמו המועדים השונים והמצדדים בהם.

4.3 מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור בנכס נערך ביום [שנה/חודש/יום] ע"י _____".

השמאי יוכל לבקר בנכס בנוכחות הצדדים או לחלופין בלעדיהם.

אם צפוי השמאי לפגוש באחד הצדדים במעמד הביקור בנכס (למשל כאשר צד מתגורר בנכס) יזמין את הצדדים לביקור.

4.4 פרטי זיהוי הנכס

4.5 תאור הנכס והסביבה, המצב התכנוני והמצב המשפטי

אם לגבי סעיפים אלה לא קיימת מחלוקת בין הצדדים יוכל השמאי המכריע לפרט באופן תמציתי את נתוני הנכס ולהפנות לשומות הצדדים.

4.6 המחלוקת

יפורטו הסוגיות שקיימת לגביהן מחלוקות (שמאיות ואחרות).

הסוגיות שבמחלוקת יוצגו לפי סדר הפרקים בשומת מקרקעין כדלהלן:

- מחלוקת באשר למועד הקובע.
- מחלוקת באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
- מחלוקת באשר לנתוני הסביבה הפיזיים.
- מחלוקת באשר למצב התכנוני.
- מחלוקת באשר לזכויות בנכס והמצב המשפטי.
- מחלוקת באשר לעקרונות, הגורמים והשיקולים והתחשיב.

לגבי כל סוגיה תוצג תמצית עמדתו של כל צד (במידת האפשר באמצעות טבלה).

4.7 ההכרעה

לגבי כל סוגיה שבמחלוקת, תוצג ההכרעה על פי סדר ההופעה שבסעיף "המחלוקת".

ההתייחסות לכל סוגיה תהא מנומקת ויפורטו לגביה העקרונות, הגורמים, השיקולים והתחשיב אשר הובאו בחשבון לצורך ההכרעה.

טענה של צד, שלא נתמכה בראיות מספיקות[3], רשאי השמאי לדחותה מחמת העדר תימוכין מספיקים (למשל קביעת שווי שנקב בו צד ללא בסיס עסקאות או בסיס תחשיבי).

נוסח ההכרעה בסוגיה כזו יהיה – "לא הומצאו תימוכין לביסוס הנתון/הטענה _____".

אין בהוראה זו כדי לחייב את השמאי לקבל את עמדת הצד שכנגד.

[3] ראיות המאוזכרות בשומות הצדדים, בתימוכין אחרים שסיפקו הצדדים או ראיות שנמצאו ע"י השמאי המכריע.

4.8 הכללה/אי הכללה של סעיף התחשיב

במידת האפשר, יפורטו העקרונות והתחשיב לכל סוגיה השנויה במחלוקת בסעיף ההכרעה[4].
לחילופין תתאפשר עריכת תחשיב נפרד אם לדעתו של השמאי המכריע בנסיבות העניין יש בכך כדי לתרום להנמקה בהירה של ההכרעה.
אם בחר השמאי לערוך תחשיב כסעיף נפרד בשומה, יוכל לערוך אותו כנספח ובלבד שיהיה חלק בלתי נפרד מהשומה.

4.9 פרוט חוות דעת של מומחים שנעזר בהם השמאי בשומתו

השמאי המכריע יוכל להעזר במומחה (לדוגמא: מהנדס בניין לשם בדיקת היתכנות הנדסית בניצול זכויות בניה בגג, אקוסטיקאי לשם בדיקת מפגעי רעש, עו"ד וכיו"ב) ובלבד שיודיע לצדדים מראש את זהות המומחה שבכוונתו למנות ויתן להם הזדמנות להתייחס לכוונה למנותו.
לאחר שהמומחה ייחווה דעתו המקצועית יוכלו הצדדים להפנות אליו שאלות.
בשומה יפורטו: זהות המומחה, פרטי מומחיותו, העניין שבו חיווה דעתו ועיקרי מסקנותיו של המומחה.

4.10 השומה

בסעיף השומה תרשם הזכות המוערכת במקרקעין, המועד הקובע והשווי המוערך.

4.11 הצהרות

השמאי המכריע יצהיר על העדר עניין אישי בנכס ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקינה השמאית:
"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה",
"הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".
לחלופין השמאי המכריע יצהיר על עניין אישי שיש לו ויציין כי קיבל את הסכמת הצדדים בכתב להכריע על אף אותו העניין.

5. <u>אי דיוקים בנתונים עובדתיים בשומות הצדדים</u>

אם מוצא השמאי המכריע אי דיוקים בנתונים עובדתיים בשומות הצדדים[5], יקבע את השומה על בסיס הנתונים העובדתיים הנכונים (בשוֹנֶה מהנתונים המופיעים בשומות הצדדים).
במקרה כזה שבו המידע שנמצא הוא בעל השפעה של ממש על השומה, רשאי השמאי המכריע לאפשר לצדדים לתקן שומתם או להתייחס למידע החדש, תוך פרק זמן קצוב.

[4] זאת בשונה משומת מקרקעין רגילה שבה מרוכזים העקרונות והתחשיב בסעיף נפרד.
[5] למשל אי הכללת תב"ע מסוימת החלה על הנכס הנשום הן בשומה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה והן בשומה מטעם הבעלים בשומה מכרעת שעניינה גובה היטל ההשבחה.

6. <u>קביעת עמדה באשר להנחות ומקדמים שמאיים שאינם שנויים במחלוקת בין הצדדים</u>

אם לדעתו של השמאי המכריע ההנחות השמאיות או המקדמים השמאיים שאינם שנויים במחלוקת בין הצדדים אינם סבירים[6], יקבע את הכרעתו על בסיס ההנחות והמקדמים הראויים לדעתו (בשונֶה מהמוסכם על הצדדים).

7. <u>גילוי נאות של מידע ומסמכים על ידי הצדדים</u>

צד שימסור מסמך או מידע לשמאי המכריע יעבירו במקביל גם לצד שכנגד.

אם סבור השמאי המכריע, כי לצורך הכרעתו הוא זקוק למידע או מסמך <u>המצוי בידי אחד הצדדים</u> (למשל: חוזה שכירות, פרטים בדבר מחזור המכירות וכיוצא באלה) יבקש מאותו הצד למסור לו את המידע או המסמך.

אם לא נמסר המידע או המסמך והשמאי המכריע סבור שללא מסירתו, לא הוצגה בפניו תשתית עובדתית מספקת לתמיכה בטענה שהועלתה על ידי אותו צד ואשר המסמך רלוונטי לגביה, רשאי השמאי לקבוע שלטענה זו לא נמצאו תימוכין מספיקים ולדחות אותה.

ככל שהמסמכים מצויים בידי צד, ולדעת השמאי המכריע אי מסירתם אינו מאפשר לו לקבל החלטה ראויה ומושכלת, רשאי השמאי המכריע לאמץ את שומת הצד שכנגד כולה או חלקה בעניין זה.

8. <u>ניהול דיון בעל-פה להשלמת טיעוני הצדדים</u>

השמאי המכריע יָזַמֵן דיון בעל פה שמטרתו מתן אפשרות לצדדים להשלים את טיעוניהם, ככל שיש צורך בכך לדעתו לברור הסוגיות שבמחלוקת. לחלופין, יוכל השמאי שלא לקיים דיון בעל-פה מטעמים שיירשמו ולהכריע על בסיס החומר הכתוב שהוגש לו על ידי הצדדים, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות נאותה להתייחס לחומר, שהוצג על ידי הצד שכנגד ולהחלטה שלא לקיים דיון.

לדיון יזומנו השמאים מטעם הצדדים וכן יתאפשר זימונם של באי כוחם ומומחים, ככל שהדבר דרוש לליבון הסוגיות העולות בהשגה.

לא הופיע צד לדיון בעל-פה שנקבע או מנע צד קיומו של דיון בעל-פה יוכל השמאי המכריע לקיים דיון במעמד צד אחד או להכריע במחלוקת השמאית ללא קיומו של דיון בעל-פה.

נושאי הדיון יתמקדו בסוגיות הטעונות ליבון והבהרה, כפי שיקבע על ידי השמאי המכריע.

ראשון הטוענים בדיון יהיה נציג הצד התובע את התשלום הכספי הנגזר מהשומה[7], אלא, אם יסבור השמאי שראוי לקבוע סדר טוענים אחר, על מנת לאפשר ברור יעיל של הסוגיות המחיבות הכרעה.

השמאי המכריע יהיה רשאי על פי שיקול דעתו לאפשר לכל צד להפנות שאלות הבהרה לצד שכנגד הנוגעות לשומה שנערכה על ידו.

[6] למשל אם בשומות הצדדים קיים מקדם התאמה שאינו שנוי במחלוקת ואשר השמאי המכריע סבור כי מקדם זה אינו סביר.
[7] למשל שמאי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתיק היטל השבחה או שמאי הבעלים בתביעה לפי ס' 197 לחוק התו"ב.

השמאי המכריע יערוך פרוטוקול הכולל את עיקרי טיעוני הצדדים שהושמעו בדיון. אין צורך לכלול בפרוטוקול טיעונים, מידע, או פרטים אחרים שנכללים בשומות או במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.
פרוטוקול הדיון ישלח אל הצדדים סמוך ככל האפשר לאחר מועד הדיון.
לצדדים תינתן זכות קצובה בזמן לבקש תיקון פרטים שגויים בפרוטוקול.
הצדדים יהיו רשאים להקליט את מהלך הדיון ובלבד שעותק מהקלטה יישלח לצד שכנגד.

9. <u>פניית השמאי המכריע אל הצדדים</u>

שמאי מכריע יהיה רשאי לפנות לצד בשאלה או בקשה להבהרה. ובלבד שהעתק הפניה יועבר גם לצד שכנגד.

10. <u>גובה השומה</u>

השומה תיקבע על פי שיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע ולא תהיה מוגבלת לטווח שבין הערכים שנקבעו בשומות הצדדים (השומה יכולה להקבע בסכום גבוה או נמוך מהסכומים שהוצגו בשומות הצדדים, ככל שעל פי שיקול דעתו של השמאי, זוהי התוצאה השמאית הראויה).

11. <u>פרקי הזמן בביצוע שומה מכרעת ומסירתה</u>

אם יבחר השמאי המכריע להכריע במחלוקת ללא קיום דיון בעל-פה, יודיע לצדדים על כוונתו בתוך 21 יום לאחר שנמסר לו החומר הדרוש להכרעתו, ויאפשר לצדדים להתייחס להחלטה זו ולהשלים טיעוניהם בכתב בתוך 21 יום נוספים.
בחר השמאי המכריע לקיים דיון בעל-פה, יקיימו בתוך 45 יום לאחר שנמסר לו החומר הדרוש להכרעתו.
השמאי המכריע יוכל לפנות אל הצדדים עד 7 ימים טרם מועד הדיון בבקשה להמצאת מסמכים, אשר יוגשו במעמד הדיון.
דיונים נוספים ככל שיידרשו יתקיימו בתוך 60 יום ממועד הדיון הראשון.
עריכת השומה המכרעת ושליחתה לצדדים תסתיים בתוך 60 יום לאחר שהצדדים סיימו לטעון את טיעוניהם ומסרו לשמאי המכריע את החומר שביקשו להביא בפניו.
שמאי הצדדים יסייעו ככל האפשר לשמאי המכריע לצורך ברור יעיל ומהיר של הסוגיות שבמחלוקת.

12. <u>טעות סופר בשומה המכרעת</u>

אם בתוך 45 יום מיום נתינתה נתגלתה בשומה המכרעת טעות סופר אשר משפיעה על תוצאת השווי יתקנה השמאי המכריע לאחר שנתן לצדדים הזדמנות להגיב על כך בכתב.

13. <u>הסכמות או הבטחות בלתי חוקיות</u>

הסכמות או הבטחות בין הצדדים אשר ניתנו בניגוד לחוק ו/או בחריגה מסמכות[8] לא יחייבו את השמאי המכריע בשומתו. אם יבחר להתחשב בהבטחות שלגביהן קיים ספק ירשום באופן מודגש את דרך התייחסותו להסכמות/הבטחות אילו.

14. <u>שכר טרחתו של השמאי המכריע</u>

חלוקת שכר הטרחה בין הצדדים תיקבע על ידי השמאי המכריע על פי שיקול דעתו.
השמאי המכריע יהיה רשאי להתנות את מסירת השומה המכרעת בתשלום שכר טרחתו. אין בכך כדי לגרוע מזכותו של השמאי לגבות שכר טרחה בשלב מוקדם יותר בהליך.

15. <u>סטיה מהתקן</u>

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה לרבות פרקי הזמן המפורטים בסעיף 11 לעיל ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לחריגה זו.

16. <u>תחילה</u>

התקן יכנס לתוקף לגבי שומות מכריעות שיחתמו ביום 1/1/2009 ואילך.

[8] למשל הסכמות באשר לתאריך הקובע לשומה אשר נוגד את הדין, שומה המגלמת התחשבנות בלתי חוקית עם הרשות וכו'.

דברי הסבר לתקן מספר 16.0

בדבר

פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקת שמאית

1. כללי

התקן חל על חוות דעת שמאית שעניינה הכרעה במחלוקת שמאית ובכלל זה שומות מכריעות לעניין גובה היטל השבחה, לעניין פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכל מחלוקת שמאית אחרת הנסמכת על שומות מקרקעין או תימוכין אחרים (לרבות מכתבי השגה).

התקן קובע כי השמאי המכריע יוכל לבקש מצד שימציא שומת מקרקעין כאשר יש בכך לדעתו כדי להביא לברור יעיל של הסוגיות שבמחלוקת.

שומה מכרעת תעמוד בכללי האתיקה והתקנים הנדרשים משומת מקרקעין זולת ההוראות הייחודיות שבתקן זה, שמטרתן הצגה בהירה של המחלוקת וההכרעה בה.

השמאי המכריע יהיה רשאי להתבסס על הנתונים המוצגים בשומות הצדדים או לחלופין לבדוק נכונותם על פי שיקול דעתו.

התקן ישפר את רמת השקיפות בשומות מקרקעין מכריעות ואת רמת בהירותן.

2. מינוי של שמאי מכריע

מינוי של שמאי מכריע יכול להיעשות ע"י אחד מאלה:

- בית המשפט.
- גורם שהוסמך למנות שמאי מכריע עפ"י החוק.
- צדדים למחלוקת שמאית.

מינוי של שמאי מוסכם ע"י צדדים למחלוקת ייעשה באמצעות כתב הסמכה (ראה דוגמא בנספח לתקן זה).

בסעיף מטרת השומה ירשם גם אופן המינוי.

דוגמה (במינוי של צדדים):

"נתבקשתי על ידי _____ בכתב הסמכה מיום _____לחוות דעתי לעניין_____ לצורך הכרעה במחלוקת ככל שעולה משומה מיום _____ שנערכה על ידי השמאי _____ מצד אחד ומשומה מיום _____ שנערכה על ידי השמאי _____ מהצד השני."

3. <u>הצגת המחלוקת וההכרעה</u>

התקן קובע, כי הנושאים השנויים במחלוקת יוצגו על פי סדר הסעיפים שבשומת מקרקעין מלאה (תאריך קובע, נתונים פיזיים, תכנון, זכויות, עקרונות ותחשיב).
לאחר הצגת הסוגיות השנויות במחלוקת יציג השמאי המכריע את הכרעתו בכל סוגיה.
ההכרעה תהיה מנומקת ותכלול התייחסות לעקרונות, לגורמים, לשיקולים ולתחשיב.
השמאי יוכל על פי שיקול דעתו לרכז את העקרונות ואת התחשיב בסעיפים נפרדים, אם יש בכך כדי לתרום לבהירות ההכרעה.

4. <u>תוצאת השומה המכרעת</u>

השמאי המכריע לא יהיה מוגבל להכריע בטווח הערכים שנקבעו בשומות הצדדים.
הגבלה שכזו אפשר שתיקבע בדין או שתיקבע על ידי הצדדים למחלוקת (עם או ללא ידיעת השמאי המכריע) והיא תיושם כחסם טכני כאשר השומה המכרעת חרגה מהטווח שנקבע.

5. <u>החלטת השמאי המכריע על קיום/אי קיום דיון בעל-פה להשלמת טיעוני הצדדים</u>

השמאי המכריע יחליט אם לצורך ליבון יעיל של הסוגיות שבמחלוקת דרוש דיון בעל-פה.
השמאי המכריע בהחלטתו על עצם קיום הדיון בעל-פה (או מספר דיונים) יתחשב במורכבות הסוגיה השמאית הנתונה להכרעתו ולהיקף הכספי של המחלוקת. כמו כן, יוכל להימנע מקיום דיון אם הסוגיות השנויות במחלוקת הוכרעו בעבר במקרקעין דומים באופן הראוי לדעתו של השמאי המכריע.
אם בחר השמאי המכריע שלא לקיים דיון בעל-פה יודיע לצדדים ויתן להם הזדמנות להשלים את טיעוניהם ולהייחס לעמדת הצד שכנגד.

6. <u>שימוש בסמל הוועדה לתקינה</u>

שומה מכרעת תיערך כמסמך המופנה לצדדים.
שמאי יורשה להשתמש בסמל הוועדה לתקינה שמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית" בשומה שבה הוא מצהיר כי היא נערכה עפ"י התקינה.

נספח: דוגמה לכתב הסמכה לשמאי מכריע.

לכבוד:

ישראל ישראלי
שמאי מקרקעין
רח' ישראל 1 ירושלים
באמצעות פקס: 02-1234567

<u>הנדון: כתב הסמכה לשמאי מכריע</u>

הרינו ממנים אותך לשמש שמאי מכריע לצורך _____ (מטרת השומה)
בנכס _____ (סוג הנכס, גו"ח, כתובת).
שומות הצדדים מצורפות בזה/שומות הצדדים תישלחנה לאחר דרישתך באמצעות _____ (דרך ההעברה).
נבקשך כי השומה המכרעת תבוצע בתוך _____ ימים, מיום השלמת הצגת הטיעונים.
תשלום שכר הטרחה יחול על שני הצדדים בנפרד על פי חלקם/תשלום שכר הטרחה ייעשה על ידי _____ (זהות הצד) וחלקו של הצד שכנגד יקוזז כנגד _____.

בכבוד רב

מר/גב' _____ מר/גב' _____
_____ מנהל מחלקת _____

<u>הערה:</u> כתב הסמכה יוכל להחתם על ידי שני הצדדים או לחלופין על ידי הרשות בלבד שתשלח העתק ממנו לצד שכנגד.