

טיוטת תקנות

א. שם התקנות המוצעות

תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) (תיקון), התש"ף-2020

ב. מטרת התקנות המוצעות והצורך בהן

תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) הותקנו בשנת 1966, ומאז עברו שינויים מינוריים בלבד. נוכח חלוף הזמן והתמורות בשוק שמאי המקרקעין, התעורר הצורך בעדכון ההוראות לשם התאמתן למציאות היומיומית של העיסוק השמאי.

ג. להלן נוסח טיוטת התקנות המוצעות:

טיוטת תקנות מטעם משרד המשפטים:

תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) (תיקון), התש"ף-2020

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 15 ו-43(א) לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001¹ (להלן – החוק) ולאחר התייעצות עם מועצת שמאי המקרקעין, אני מתקין תקנות אלה:

- תיקון הפתיח .1 בתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966² (להלן – התקנות העיקריות), בפתיח, במקום "סעיפים 12 ו-22 לחוק שמאי מקרקעין, התשכ"ב-1962, ולאחר התייעצות עם מועצת השמאים" יבוא "סעיפים 15 ו-43(א) לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם מועצת שמאי המקרקעין";
- תיקון תקנה 1 .2 בתקנה 1 לתקנות העיקריות –

- (1) ברישה, במקום "11 ו-13" יבוא "14 ו-16";
- (2) בפסקה (1), המילים "או שלא לפי מיטב שיקול הדעת" – יימחקו;
- (3) בפסקה (3), בסופה יבוא " , לרבות עובד מטעם השמאי אשר סיים התמחותו אך טרם נרשם בפנקס שמאי המקרקעין";
- (4) במקום פסקה (5) יבוא:
- "(5) שימוש או גילוי על ידי השמאי או עובד משרדו, שלא בהסכמת הלקוח, של דבר שהובא לידיעת השמאי תוך כדי מתן שירות מקצועי ללקוח ויש לו קשר ענייני לשירות המקצועי הניתן לאותו לקוח, זולת אם הוא חייב לגלותו על פי דין או שגילוי דרוש למילוי תפקידו בשביל הלקוח, או על פי היתר של מועצת שמאי המקרקעין; הוראה זו לא תחול ביחס למידע שפורסם ברבים";

(5) פסקה (6) – תימחק;

(6) פסקה (7) – תימחק;

¹ ס"ח התשס"א, עמ' 436; התשס"ח, עמ' 383.
² ק"ת התשכ"ו, עמ' 712; התשס"ד, עמ' 704.

(7) בתקופה של שנתיים מיום פרסומן של תקנות אלה, יראו כאילו במקום פסקה (8) נאמר:

"(8) קביעת שכר או קבלת שכר לפי תוצאות של מתן השירות, זולת אם השומה נערכה עבור גורם שאינו המדינה, רשות ציבורית או רשות מקומית, לשם קיום הליך לפני שמאי מכריע או לפני ועדת ערר לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965³, הליך לפני ועדת ההשגות שלפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943⁴, הליך לפני שמאי מקרקעין עובד אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים או לפני ועדת ההשגות הפועלת לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל;"

(8) במקום פסקה (12) יבוא:

"(12) שמאי שקיבל עניין לטיפולו וידוע לו כי אותו עניין מטופל על ידי שמאי אחר, ולא מסר לשמאי האחר, בלא דיחוי, הודעה שלפיה העניין הועבר לטיפולו ויודא את מסירת הודעה כאמור;"

(9) בפסקה (15), במקום "19" יבוא "13";

3. תיקון התוספת בתוספת לתקנות העיקריות, אחרי פרט (10) יבוא:

"(11) מצב הרישוי בנכס;

(12) תחשיבים;

(13) על אף האמור בתקנה 1(3) – כאשר השומה מוגשת כחוות דעת לבית המשפט, עליה לכלול דיווח אודות ביקור אישי בנכס על ידי השמאי שחתם על השומה."

אמיר אוחנה
שר המשפטים

התש"ף _____
(2020 _____)
חמ)

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.
⁴ ע"ר 1943, עמ' 32.

דברי הסבר

תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 הותקנו בשנות השישים ועודכנו לאחרונה לפני יותר מעשור ומחצה. עניינו של התיקון הוא בהתאמת כללי האתיקה למציאות העכשווית ולהתפתחות בעיסוק השמאי.

בחודש נובמבר 2016 החליטה מועצת שמאי המקרקעין על הקמת ועדה לבדיקת תיקון התקנות מבין חבריה (להלן: "הוועדה") שכללה את אחד מנציגי לשכת שמאי המקרקעין, אחת מנציגי שר האוצר ונציג הציבור במועצה. במהלך עבודתה, פרסמה הוועדה "קול קורא" לציבור לקבלת עמדות הציבור בנושא. התגובות שהתקבלו עובדו והעמדות שהתקבלו מצאו את ביטוי בדו"ח הוועדה שהוגש למועצה בחודש נובמבר 2017.

התיקון המוצע נועד להכוונת ציבור שמאי המקרקעין, עובדיהם ומתמחיהם בקשר למילוי תפקידיהם המקצועיים. כך למשל מוצע להוסיף פרטי חובה לדו"ח השומה, שהחסרתם מהווה עבירה משמעתית, כך שדו"ח השומה יהיה מקיף יותר.

תוכן התיקון:

תקנות 1, (1)2 ו- (9)2 – המדובר בתיקונים טכניים שנועדו להתאים את התקנות לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001, שהוא החוק המסדיר את העיסוק בשמאות מקרקעין כיום.

תקנה (2)2 – כיוון שמדובר בעבירות משמעת (בשונה מרשלנות), התייחסות לטעות בשיקול הדעת היא מחמירה מדי וממילא אינה בת אכיפה כעבירת משמעת.

תקנה (3)2 – המדובר בתיקון שמטרתו להבהיר, כי שמאי רשאי להסתמך על בדיקה אישית של מתמחה שסיים את התמחותו והמשיך לעבוד במשרדו. המדובר בהבהרה בלבד, שכן משרשאי השמאי להסתמך על בדיקה של מתמחה, הרי שאין כל מניעה מקצועית כי יסתמך על בדיקה של מי שהשלים את התמחותו אך טרם הוסמך.

תקנה (4)2 – הדין אינו קובע חובת סודיות החלה על שמאי. ואולם, ברור כי שימוש במידע או גילוי מידע שהשמאי קיבל במסגרת עבודתו יכולים להיות פסולים. מטרת התיקון להבהיר את המקרים בהם שימוש או גילוי של מידע כאמור תהא פסולה כדי עבירת משמעת. במסגרת זו, מוטלת על השמאי האחריות גם לכך שעובד ממשרדו (שאינו שמאי או מתמחה) לא ישתמש באופן פסול במידע אליו נחשף במסגרת עבודתו. מנגד, הובהר כי מקום בו מדובר במידע שפורסם ברבים, מגבלות אלו לא יחולו.

תקנה (5)2 – המדובר בהוראה ארכאית, שלא נמצאה לה כל הצדקה.

תקנה 2(6) – במסגרת המגמה לקידום התחרותיות, מוצע לבטל את ההוראה בדבר קביעת שכר הנמוך מהסביר והמקובל. לעניין זה יצוין, כי ברוב המקצועות הרשויים אין הוראה מקבילה. מעבר לכך, ההוראה ממילא אינה ישימה שכן אין כל דרך לבחון מהו ה"סביר" וה"מקובל".

תקנה 2(7) – מוצע להתיר להתנות שכר בתוצאה, וזאת במקרים מסוימים המוגדרים בתקנה, אשר מתאפיינים בכך שהשומה שנערכת אינה השומה הסופית שכן היא מוצגת לגורם שמאי בכיר ומכריע שאינו כפוף לשומות הצדדים. זאת, כדי להנגיש את היכולת למימוש זכויות לציבור. מוצע להתיר התניית שכר בתוצאה כאמור רק במקום בו השומה אינה נערכת עבור המדינה, רשות ציבורית או רשות מקומית.

כן מוצע לקבוע הוראה זו לשנתיים בלבד. בתוך כך בחלוף שנה מהתקנת התיקון, תיבחן השפעתו על השומות שנערכות לצורך ניהול ההליכים בהם מותר להתנות שכר בתוצאה כמפורט לעיל, לשם קבלת החלטה בדבר שינוי התקנה באופן קבוע.

תקנה 2(8) – עניינה של תקנה 1(12) הוא בהסדרת המקרים בהם לקוח שהחל לקבל שירות משמאי אחד, בחר לעבור ולקבל את אותו השירות משמאי אחר. בהקשר זה, מוצע לבטל את הצורך בקבלת הסכמת השמאי הנעבר, ותחת זאת להסתפק בחובת יידוע, שמטרתה מניעת ייצוג כפול של הלקוח באותו העניין. ההוראה מקבילה להוראה הקיימת ביחס לעורכי דין. בדומה לתיקון המוצע ביחס לתקנה 1(7) לתקנות העיקריות (תקנה 2(6) לעיל), גם בתיקון זה יש כדי לתרום לתחרותיות.

תקנה 3 – מוצע לעדכן את רשימת הפרטים המהווים את המינימום הנדרש לעריכת שומה – מצב הרישוי בנכס ותחשיבים הם חלק בסיסי ומהותי מהשומה ולפיכך ראוי שיהוו חלק מהמינימום הנדרש. לגבי ביקור בנכס בעת עריכת חוות דעת לבית משפט, בהן נדרשת זהירות יתר, ועל כן ראוי שהשמאי יערוך בעצמו את הביקור ולא על ידי שליח מטעמו.

24/02/20