



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

25/02/2019
ב"ד 01/2019

לכבוד: מר חיים מסילתי,
יו"ר לשכת השמאים,
לשכת שמאי המקרקעין בישראל

א.נ.,

הנדון: פרשנות התקנון לעניין ועדת בחירות 2019
סימוכין: מכתבך מיום 17/02/2019

בהמשך לפנייתך בסימוכין העברתי לחברי בית הדין את פנייתך והמסמכים הנלווים (פרסום ההודעה על קיום בחירות לבחירת נציגי הלשכה במועצת השמאים ומומלצי הלשכה בועדה המייעצת לשרת המשפטים וחוו"ד היועמ"ש עו"ד אורי כהנא בנושא מיום 12/02/2019).

לאור לוח הזמנים הקצר, מקבלת פנייתך ועד המועד שנקבע לבחירות 12/03/2019, וחשיבות הנושא התכנס ביה"ד ביום 21/02/2019 לדון בנושא הנדון.

ביה"ד בשבתו כביה"ד לעניין פרשנות התקנון, התכנס בהרכב מלא, מהחבר שאול רוזנברג נבצר מלהגיע לישיבה והוא השתתף בישיבה באמצעות הטלפון.

רקע כללי:

בתאריך 10/01/2019 פרסמה הלשכה לחברים הודעה בדבר בחירות של נציגי הלשכה למועצת שמאי המקרקעין ולמומלצי הלשכה לועדה המייעצת לשרת המשפטים. מועד הבחירות נקבע לתאריך 12/03/2019.

בהתאם לסעיפים 24.1 ו-24.1א לתקנון הלשכה הנציגים יבחרו ע"י **אסיפה כללית בוחרת**.

24. נציגות הלשכה במועצת השמאים

24.1 נציגות הלשכה במועצת השמאים, עפ"י חוק שמאי מקרקעין, תורכב מיו"ר הלשכה ומשמאי מקרקעין בעלי וותק של חמש (5) שנים לפחות, אשר יבחרו לשם כך ע"י האסיפה הכללית הבוחרת.

24א' נציגות הלשכה בוועדה המייעצת

24.1א' רשימת מומלצי הלשכה לשר המשפטים לצורך מינוי השר שניים מהם לוועדה המייעצת, תורכב ממספר חברים בהתאם לחוק, אשר יבחרו לשם כך ע"י האסיפה הכללית הבוחרת.

כמו כן נקבע בסעיף 26.4.2.3 לתקנון (בתקנון מצויין בטעות סופר המספר 24.4.2.3) שלעניין בחירת נציגי הלשכה, האסיפה הכללית הרגילה, תהיה אסיפה כללית בוחרת למטרה זו.

באינטרנט [E-mail: office@landvalue.org.il](mailto:office@landvalue.org.il) WWW.LANDVALUE.ORG.IL

יגאל אלון 159 קומה 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969 פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419

24.4.2.3 האסיפה הכללית הרגילה, שבה תידרש בחירת נציגי הלשכה למועצת השמאים, ו/או מומלצי הלשכה לשר המשפטים לכהן בוועדה המייעצת, תהיה אסיפה כללית בוחרת למטרה זו.

בהתאם לסעיף 28.1 לתקנון הלשכה, ועד הלשכה יחד עם ועדת ביקורת ממונים להרכיב את ועדת הבחירות לא יאוחר מ- 90 יום טרם מועד הבחירות.

28.1 לא יאוחר מאשר, 90 ימים טרם המועד הקבוע לקיום הבחירות, תורכב ע"י הוועד ביחד עם ועדת הביקורת וועדת בחירות אשר תפעל לכינוס האסיפה הכללית הבוחרת שלאחריהם ולעריכת הבחירות לתפקידים ולמוסדות אשר נבחרים בבחירות הכלליות של חברי הלשכה.

בהתאם לפניית יו"ר הלשכה התברר שועדת הבחירות לא הורכבה כנדרש בסעיף 28.1 לתקנון – "לא יאוחר מאשר 90 ימים טרם מועד הבחירות ב- 12/03/2019".

השאלה שעומדת על הפרק היא: האם לקיים את הבחירות למרות אי העמידה בלוחות הזמנים המצויינים בהוראות סעיף 28.1 או לדחותם על מנת לעמוד בהוראות התקנון.

הוצגה בפנינו עמדת היועמ"ש של הלשכה עו"ד אורי כהנא הסבור שמאחר ולא מדובר בבחירות כלליות ללשכה אזי ה"הוראות המיוחדות הנוגעות לבחירות" המפורטות בסעיף 28 לתקנון, לרבות מינוי "ועדת בחירות" אינן חלות על הליך הבחירה לוועדה המייעצת ולנציגי הלשכה במועצת השמאים.

בהתאם לתקנון הלשכה, נוסח משולב מעודכן ליום 31/03/2015, סעיף 10 לתקנות בית הדין, בסמכות בית הדין לדון בפרשנות לתקנון הלשכה.

החלטה:

לאחר שהחברים עיינו במסמכים שתוארו לעיל, קראו את הוראות תקנון הלשכה הרלוונטיות, נערך דיון בנושא בו כל אחד מחברי ביה"ד הביע את דעתו, כולל החבר שאול רוזנברג, התקבלה ההחלטה פה אחד כדלקמן:

1. קיום הבחירות לבחירת נציגי ומומלצי הלשכה למועצת השמאים ולוועדה המייעצת לשרת המשפטים:

1.1 הליך בחירות תקין הינו אחד מאבני היסוד של הדמוקרטיה בכלל ובלשכה בפרט. הקמת ועדת בחירות ע"י שניים מהמוסדות הנבחרים של הלשכה משתלבת בצורה ראויה ומכבדת באופן הדמוקרטי בו מתנהלת הלשכה. אי לכך ביה"ד סבור שלמרות אי הנעימות הכרוכה בדבר, אין לסטות מההליך שנקבע בתקנון בצורה ברורה ויש לקיימו כלשונו כאמור בסעיף 28.1 לתקנון.

1.2 ביה"ד מורה לוועד הלשכה לבטל את הליך הבחירות שהתנהל בנדון עד עתה ולקיימו מחדש מההתחלה, כולל הפרסום להצגת מועמדות לתפקידים. על הוועד לפעול בהתאם להנחיות תקנון הלשכה, קרי, לפעול יחד עם ועדת הביקורת להרכבת ועדת בחירות לצורך ניהול בחירת נציגי ומומלצי הלשכה למועצת השמאים ולוועדה המייעצת לשרת המשפטים ולקבוע מועד לבחירות שיעמוד בהוראות התקנון.

1.3 בהתאם לסעיף 33.1.1 בסמכות הוועד לקבוע את המועדים להוצאה לפועל של הליך הבחירות בכפוף לעמידה בהוראות בתקנון כאמור לעיל.

33.1.1 הוועד הינו המוסד המנהל את כל ענייני הלשכה ומוקנות לו כל סמכויות הלשכה וכל סמכות שלא יוחדה עפ"י חוק העמותות למוסד אחר של הלשכה.

2. המלצת ביה"ד לעניין בחירת נציגי ומומלצי הלשכה למועצת השמאים ולועדה המייעצת לשרת המשפטים :

2.1 ביה"ד ממליץ לועד הלשכה למצא את הדרך לסנכרן את מועדי הבחירות הנדונים למועדי האסיפה הכללית המתקיימת כל שנה בחודש מרץ ובכך להשיג מספר יעדים ;

2.1.1 ייעול וחסכון בזמן של עבודת מטה הלשכה ובכך תמנע בעתיד תקלות.

2.1.2 הקלה על ציבור השמאים מבחינת זמן.

2.1.3 חסכון כספי ללשכה.

2.2 מדובר בהמלצה בלבד ובסמכות הועד כאמור, לפעול לפי מיטב שיקולו ובכפוף להנחיות תקנון הלשכה.

3. פרסום ההחלטה :

3.1 לאור חשיבות ההחלטה לכלל ציבור השמאים ולמועמדים בפרט, ביה"ד מורה ללשכה לפרסם את ההחלטה בהקדם באתר הלשכה ובדוא"ל לכלל חברי הלשכה.

בשם ביה"ד בזאת באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

יו"ר בית הדין

עותקים (באמצעות דואר אלקטרוני):

מר חיים מסילתי, יו"ר לשכת השמאים
הגב' שוש גנון, מזכירת לשכת השמאים,
חברי בית הדין