

הנדון: תקציר פרוטוקול הדיונים בהצעת חוק שמאי מקרקעין (תיקון מס' 2), התשס"ז-2007

ביום 21/2/2008 וביום 4/3/2008 התקיימו בוועדת החוקה חוק ומשפט בכנסת דיונים בהצעת החוק שבנדון בפני יושב ראש הוועדה - מר מנחם בן ששון, חבר הוועדה מר אברהם מיכאלי, מנהלת הוועדה הגב' דורית ואג ובהשתתפות היועצת המשפטית לועדה עוה"ד אפרת רוזן. הוזמנו לדיון זה מטעם המועצה מזכיר - מר שלמה מרלה ויועצה המשפטי עוה"ד אבישי פדהצור; ומטעמנו, היועצת המשפטית לענייני חקיקה - עוה"ד ענת לביא קוברסקי והח"מ.

הצעת החוק מהווה אסופת תיקונים פרי הפעלת החוק מאז שנת 2001. להלן אסקור בקצרה את התיקונים שהתקבלו:

קיום שני מסלולי התמחות (תוספת לסעיף 7 לחוק): על-פי המצב כיום, קיים מסלול התמחות אחיד בהיקף של 40 שעות שבועיות משך שנה. על-פי הצעת החוק, הוספה אופציה להתמחות בת 20 שעות שבועיות משך שנתיים ימים על מנת לאפשר למתמחים לעבוד לפרנסתם בפרק זמן ההתמחות. עם זאת, הושארה אופציית ההתמחות בת 40 השעות השבועיות משך שנה למתמחים אשר זמנם קצוב (למשל בשל יציאה לשנת שבתון). מטרת החלופה הנוספת הינה לעודד לרכישת המקצוע.

יצוין כי התנגדותנו לתוספת זו, בטענה שפרק זמן של שנה אינו מקנה נסיון מספק ובקשה להתאימה לתיקון המומלץ אצל עורכי הדין נדחתה.

תשלום אגרה שנתית יחסית בגין תקופת התליה (תוספת לסעיף 8 לחוק): על-פי המצב כיום, אין התייחסות לסוגיית חובת התשלום החלה על מי שהותלה רישומו - הן במהלך תקופת ההתליה והן בסיומו. על-פי הצעת החוק, שמאי אשר התלה רישומו, או שרישומו הותלה ומבקש לחדש רישומו - ישלם אגרה שנתית יחסית בהתאם לתקופת ההתליה. מטרת ההוראה לעודד לשוב ולעסוק במקצוע. עם זאת, לא תושב אגרה שנתית אשר שולמה למי אשר התלה רישומו או שרישומו הותלה במהלך אותה שנה בגינה שולמה האגרה.

התליית רישום מרצון (תוספת לסעיף 8 ולסעיף 13 לחוק): על-פי המצב כיום, לא קיים הסדר המאפשר לשמאי להתלות רישומו מרצון והפועל היוצא הינו ששמאי שחדל לעסוק במקצוע מרצונו, חייב להמשיך ולשלם אגרה תקופתית שאם לא כן יחויב בתוספת אגרה והפרשי הצמדה ורישומו בפנקס יותלה עד לביצוע התשלום. על-פי הצעת החוק יוכל שמאי להתלות רישומו מרצון לתקופה שבה הוא מבקש שלא לעסוק במקצוע מטעמים שונים (בשל נסיעה לחו"ל, לימודים, שינוי מקצוע וכיו"ב). יובהר כי במהלך תקופה זו תמשכנה לחול עליו הוראות החוק ואולם ייאסר עליו לעסוק בשומת מקרקעין או להשתמש בתואר "שמאי מקרקעין" שאחרת יעבור עבירה פלילית על כל המשתמע מכך, לרבות קנס בגובה 200,000 ש"ח.

הכפפת נבחנים שאינם מתמחים לדין המשמעתי (תוספת לסעיף 11 ולסעיף 42 לחוק): על-פי המצב כיום מנגנון השיפוט המשמעתי חל על מתמחים בתקופת התמחותם ועד לרישומם בפנקס, אולם אינו חל על נבחנים בבחינות הנערכות טרם תחילת תקופת ההתמחות ואשר נוהגים באופן הפוגע בטוהר הבחינות. על-פי הצעת החוק תתאפשר הטלת סנקציה של פסילת הבחינה ואיסור היבחנות בבחינות המועצה - כולן או חלקן - על נבחן שנהג כאמור, לאחר שקיבל הזדמנות לטעון טענותיו. על החלטה זו יוכל הנבחן לערער בפני בית משפט מחוזי כקבוע בחוק.

בנוסף לסנקציה דלעיל, תתאפשר הגשת קובלנה כנגד הנבחן לוועדת המשמעת בשל ההתנהגות נשוא הפסילה - אלא אם נמצא שלא נהג הנבחן באופן הפוגע בטוהר הבחינה - שאז לא תוגש נגדו קובלנה לוועדת המשמעת בגין אותה התנהגות. ועדת המשמעת תהא רשאית לפסול את הנבחן מלהרשם כמתמחה, או לפסלו מלהרשם בפנקס, לתקופה קצובה שלא תעלה על 5 שנים.

יצויין כי הצעת החוק ביקשה ליתן את סמכות השיפוט המשמעתית בידי המועצה וזאת בשל הקושי באיתור חברים, כמו גם יושב ראש, לוועדת המשמעת. מצב דברים זה מאיין, כרגע, את אפשרות החלת הדין המשמעתית ככלל - על חברי הלשכה והמתמחים, ובמיוחד על נבחנים שאינם מתמחים - בעניינם נדרשת החלטה מהירה - אם לאפשר להם להמשיך במסלול הבחינות, אם לאו. לאחר דיון ארוך ומעמיק בשאלה זו, סירבה הוועדה לקבל את הסעיף בנוסחו ודרשה כי המועצה תעשה מירב מאמציה למציאת חברים לוועדת המשמעת.

קיום דיון בוועדת המשמעת בנוכחות המתלונן (תוספת לסעיף 25 לחוק): על-פי המצב כיום, דנה הוועדה בדלתיים סגורות בנוכחות התובע והנקבל (האחרון - אלא אם התייצב סגורו תחתיו או אם נעדר בלא סיבה מספקת לאחר שהוזהר שאם ייעדר כאמור תדון הוועדה שלא בפניו). על-פי הצעת החוק רשאי יהיה המתלונן להיות נוכח בדיון, או בכל חלק ממנו, ואם לא נכח בשעת מתן פסק הדין, תישלח לו הוועדה את החלטתה אלא אם החליטה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, שלא לתיתה, שאז תשלח לו הודעה על כך. אולם, נותרה על כנה ההוראה המתירה לוועדת המשמעת, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להרשות נוכחות אדם אחר מהתובע, מהנקבל ומהמתלונן בדיון - כולו או חלקו.

הגבלת תוקף בחינות (תוספת לסעיף 43 לחוק): על-פי המצב כיום, לא קיים פרק זמן מירבי במהלכו עומדת בתוקפה בחינה המהווה תנאי לרישום בפנקס. כך יתכן שיחלוף פרק זמן ארוך ממועד עריכת הבחינה ועד לרישום בפנקס ולדבר השלכות על ידיעותיו, כישוריו והכשרתו המקצועית של המבקש להירשם. על-פי הצעת החוק, שר המשפטים יוכל לקבוע כי לאחר שחלפה תקופה קצובה מיום עריכת בחינה מסוג מסוים, או ככלל, לא תהא היא עוד תקפה לצורך קיום התנאים לרישום בפנקס ויהא על הנבחן לשוב ולהיבחן באותה בחינה.

גביית אגרה בגין הגשת עררים על ציונים בבחינות (תוספת לסעיף 43(א)(5) לחוק): על-פי המצב כיום, לא נגבית אגרה בגין הגשת עררים רבים אלה כל שנה ובדיקתם מתבצעת על-ידי המועצה נוסף על שאר מטלותיה. על-פי הצעת החוק, רשאי יהיה שר המשפטים לקבוע אגרה אשר תגבה בגין הגשת עררים אלה.

לרשותכם לכל הבהרה בנושא

**בברכה,
אריז כהן
יו"ר הלשכה**