

בלי לפחד מחור בניס

שמאים יוכלו לגבות שכר על בסיס הצלחה

שרת המשפטים עוד צריכה לאשר, אבל השינוי שהעבירה מועצת שמאי המקרקעין הוא תקדימי ויאפשר גם לחסרי אמצעים לערער על שומות

נמרוד בוסו

תועצת שמאי המקרקעין, הפועלת במשרד המשפטים, החליטה ביום ראשון על שינוי חסר תקדים בתקנות

האתיקה של השמאים, שלפיו לראי שונה יוכלו השמאים במקרים מסוימים להתקשר עם לקוחותיהם על בסיס שכר טרחה המותנה בתוצאות ההליך שעבורו הם כתבו את חוות הדעת השימאית. יש לציין כי המועצה היא גוף מייפע לשרת המשפטים איילת שקר, וכי כדי שתיוקן זה 'אכן' ייכנס לתוקף נדרש אישורה.

על פי ההחלטה שהתקבלה, גביית שכר טרחה על בסיס הצלחה יתאפשר בשלושה מקרים בלבד, שבכולם צפויה השומה להגיע להחלטת שמאי מכריע – המהווה ערכאה כמו שיפוטית. במקרה אחד, עריכת שומה נגרית לצרכי הליך גביית היטל השבחה על ידי הרשות המי קומית. במקרה שני: הגשת השגות על שומות של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לצרכי גביית דמי הסכמה או דמי היתר (במקרים שכאלה מגיעה השומה להכרעת ועדת השגות שגם בה יושב שמאי מכריע). ובמקרה שלישי: שומות הנערכות במסגרת הפקעה מכה פקודת הקרקעות. לדוגמה, במקרה שבו על פי ההתקשרות עם השמאי נקבע שיעור התשלום על 10% מההצלחה, ובמידה שבמהלך ערעור על גובה היטל השבחה נחסכו לנישום 100 אלף שקלים, יזכה השמאי בשכר טרחה של 10,000 שקל. בכל המקרים על השומה לכלול גיי לוי נאות של השמאי בגוף חוות הדעת, כי זו נערכה עבור שכר טרחה תלוי הצלחה. עוד על פי ההחלטה, ייקבע אחוז מקסימלי שיוכל השמאי לגזור מרווחי הלקוח בעקבות השומה, שטרם נקבע סופית. על פי ההחלטה, זה ינוע בין 13% ל-20%.

הדיון על פתיחת תחום השמאות לשכר טרחה תלוי הצלחה, הוא דיון סוער הנערך בשנתיים האחרונות, לאור מאמצי לשכת שמאי המקרקעין, תחת הנהגת יו"ר הלשכה חיים מסילתי, לקדם שינוי שכזה. לטענת הלשכה, מדובר במהפכה צרכנית, שתוביל לכך שגם אזרחים מהשורה, ולא רק חברות הנרל"ן הגדולות, יוכלו להשיג על שומות מצד הרשויות המקומיות ורמ"י. זאת, ללא חשש כי במקרה של הפסד

חסכת – שילמת

אין תחבוצע גביית שכר טרחה על בסיס הצלחה ובמה היא חותנה

ייקבע אחוז מקסימלי שהשמאי יוכל לגזור מרווחי הלקוח. על פי ההחלטה, זה ינוע בין 13% ל-20% מהסכום שיחסוך בזכות חוות הדעת השימאית. אם לא יחסוך והשומה לא תקטן, הלקוח לא ישלם

התקשרות על בסיס הצלחה תותר לשמאים רק בשלושה הליכים ספציפיים, כאלה שבהם השומה מגיעה תמיד להחלטה של שמאי מכריע שהוא ערכאה כמו שיפוטית

בחוות הדעת יופיע גילוי נאות על כך שהשומה נערכה עבור שכר טרחה תלוי הצלחה

בהשגה, ייאלצו להוסיף להיטל שיהיה עליהם לשלם גם את שכר טרחתו של השמאי. מנגד, בייעוץ המשפטי של משרד המשפטים מתנגדים בחריפות למהלך ועשויים אף להוציא חוות דעת שתייעץ לשקר שלא לחתום על ההחלטה, בנימוק שחוות הדעת של השמאי צריכה להיות נטולת פניות.

חילוקי הדעות השתקפו גם באופן הצבעת חברי המועצה, המונה עשרה חברים. ההחלטה עברה ברוב קולות עם שישה תומכים, שני מתנגדים, ושני חברים, בהם יו"ר המועצה דוד שני, שתמכו בגרסה מצומצמת יותר של השינוי – לפיו רק נישומים מצב סוציואקונומי קשה יוכלו להתקשר עם שמאי על בסיס הצלחה. על התומכים בתיקון נמנו שלושת נציגי הלשכה, וכן השמאי הממשלתי אוהד עיני, ואילו עו"ד כרמית יוליס ממחלקת הייעוץ והחקיקה היתה בין המתנגדים.

מלשכת שמאי מקרקעין נמסר כי "מדובר בתיקון צרכני ראשון במעלה

אשר ינגיש את שירותי שמאי המקרקעין לציבור הרחב ותאפשר לנישומים לפעול להפחתת התשלום מסיבות מקצועיות ומבלי לחשוש מתשי לום ביתר. שכר טרחה מותנה תוצאה רק במקרים בהם יגיע המקרה אל שולחנו של שמאי מכריע הנו הגיוני ומתבקש. יודגש כי התיקון מהווה חלק משינוי כללי האתיקה משנת 1965, שינוי אשר בו קיימה המועצה מספר דיונים ואף פנתה לציבור לקבלת התייחסות. כולי תקווה כי השרה כמו הלשכה והמועצה – תראה גם היא בהמלצת המועצה בשורה צרכנית שיש לקדמה במהירות".

מועצת שמאי המקרקעין נמסר: "ביום ראשון התקיימה ישיבת מועצה שדנה הצעה לתיקון תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), וזאת לאחר תהליך ארוך שכלל, בין היתר, דיונים במועצה, דיונים אצל גורמי מקצוע במשרד המשפטים, פרסום קולות קוראים וקבלת התייחסות מה ציבור ועוד.

"חברי המועצה העלו להצבעה נוספת את תיקון התקנות המתייחסות להיבטים שונים בעדכון התקנות. הנוסח המוצע התפרסם באתר המועצה לפני הדיון והתקבלו הערות מהציבור. "ביחס לתקנה 81(8) שעניינה גביית שכר טרחה לפי תוצאות ההליך, הציעו חברי המועצה ברוב קולות (6 חברים) בעד תיקון התקנה, כך שבמקרה שך תקופת בחינה של שנתיים תותר האפשרות לקבלת שכר מותנה בתוצאה רק במקרים בהם ההכרעה הסופית תינתן בידי גורם שמאי מקצועי (שמאי מכריע או ועדות ההשגה, בהן יושבים שני שמאים בכירים ועו"ד), וגם זאת בכפוף לכללים ולמגבלות הבאות: תשלום שכר בסיס של עד אלפיים שקלים בתוספת מותנת בהצעה לפי מנגנון שיקבע ביחס לאחוזים המקסימליים שניתן יהיה לקבוע. כמו כן, השמאי יחויב לבצע גילוי נאות ולציין בחוות דעתו כי שכרו מותנה בהצלחה.

"השלב הבא, הוא העברת הצעת חברי המועצה לתיקון התקנות בהתאם למסלול הקבוע והתייחסות השרה".

מימין: שרת המשפטים איילת שקר ויו"ר לשכת השמאים חיים מסילתי

צילום: עמית שעל

