



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

24 דצמבר, 2013

במייל: etish@justice.gov.il

לכבוד
גב' אתי שטרית
מנהלת אגף בכיר (מנהלת היחידות המקצועיות)
משרד המשפטים

גברת נכבדה,

הנדון: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין- ביצוע הערכת שווי מקרקעין על ידי מי שאינו שמאי מקרקעין

1. לשכת שמאי המקרקעין בישראל (להלן: "הלשכה"), הארגון היציג של שמאי המקרקעין בישראל, מטפלת בתלונות נגד העוסקים בפעולות שיוחדו על פי חוק, לשמאי מקרקעין בלבד.
2. אל הלשכה הגיעו תלונות רבות על כך שמתווכים וסוכנויות תיווך רבים, מציעים במודעות הפרסום שלהן, המפורסמות הן בעיתונות והן באמצעי פרסום אחרים, מתן "הערכת שווי" של נכסי מקרקעין, בתמורה ו"ללא תמורה".
3. סעיף 13 (א) לחוק שמאי המקרקעין תשס"א- 2001 (להלן: "הסעיף"), קובע: "לא יעסוק אדם בשומת מקרקעין דרך שירות לכל בשכר, אלא אם כן הוא שמאי מקרקעין".
4. ברור כי מטרת המודעות שמתפרסמות, אינה מתן הערכות שווי ללא תמורה, אלא יצירת רווח כלכלי מההערכה, על ידי גזירת שכר טרחת התיווך באחוזים ממחיר מכירת המקרקעין ועל ידי השגת יתרון תעסוקתי, ביחס למתווכים אחרים שאינם מציעים שירות מעין זה.
5. התכלית העומדת בבסיסו של הסעיף, המייחד עריכת שומות לשמאי מקרקעין, היא הגנה על אינטרס הלקוח, שאינו בעל השכלה שמאית, על ידי הצבת מגבלות אמון וזהירות נוקשות בפני נותן השירות. לצרכים אלו נתונים שמאי המקרקעין לפיקוח משמעותי ומוגבלים בדרכי התנהלותם.
6. הלשכה פנתה בכתב, למספר סוכנויות תיווך בדרישה להסרת הפרסום האמור. מצ"ב לעיוןך, מספר מכתבים שנשלחו על ידי הלשכה בעניין זה (כולל מודעות הפרסום עצמן). כמות התלונות המגיעות ללשכה מדי יום, מעידה על תופעה רחבת היקף, ששומה על הגורמים האמונים על תחום התיווך, לעקור מן השורש.
7. לאור האמור, אבקשכם כי תצא הנחיה גורפת תחת ידיכם, לכלל המתווכים הפועלים בישראל, להסיר או לשנות לאלתר, כל פרסום במסגרתו מוצעות הערכות שווי מקרקעין, בין בתמורה או ש"לא בתמורה", שאם לא כן, יהיו נתונים לעונשים הקבועים בחוק.

בברכה,

אוהד דנוס
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין

העתק: גב' אתי מויאל – רשמת המתווכים, במייל: metavech@justice.gov.il
עו"ד עליזה קו, יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, במייל: AlizaK@justice.gov.il

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419

מאת: Eti Sheetrit [EtiSh@Justice.gov.il]
נשלח: יום שני 23 יוני 2014 17:28
אל: Hilla Land Value Israel (landvalueisrael@gmail.com)
עותק: Eti Sheetrit
נושא: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין RE:

הילה שלום

להלן התשובה בכתב שהעבירה אלי הלשכה המשפטית.

"פעולה בניגוד להוראת סעיף 13 לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א – 2001 (להלן: **חוק השמאים**), מהווה עבירה פלילית, ויכול שתיחשב אף עבירת משמעת בהתאם לחלופות השונות המוגדרות בסעיף 14א לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו – 1996 (להלן: **חוק המתווכים**). סעיף זה הוסף לחוק המתווכים לאחרונה במסגרת אגד סעיפים העוסקים ומגדירים לראשונה דין משמעת למתווכים במקרקעין. ועדת משמעת, אשר מונתה בהתאם לסעיף 14ב לחוק המתווכים, צפויה להתחיל את פעילותה בקרוב. בהתאם לכך, במידה שבידיכם מידע אודות מתווכים העוברים על הוראת סעיף 13 לחוק השמאים, כנטען במכתבכם, באפשרותכם להגיש נגד מתווכים אלה תלונה במשטרה, ועם תחילת פעילותה של ועדת המשמעת - גם תלונה משמעתית אשר תוגש לתובע שימונה בהתאם להוראות סעיף 14א לחוק המתווכים. התובע יברר את התלונה ויחליט האם יש מקום להגיש על יסודה קובלנה לוועדת המשמעת אם לאו.

יחד עם זאת, בהמשך לפנייתכם, ובתקווה שיהא בכך כדי למנוע את הצורך בהגשת תלונות כאמור, תפרסם רשמת המתווכים באתר האינטרנט של היחידה הודעה, המפנה תשומת ליבם של ציבור המתווכים לאיסור הקבוע בסעיף 13 לחוק השמאים בדבר ייחוד העיסוק והתואר וקוראת להם להקפיד על שמירתו".

לפני כחודשיים פרסמה רשמת המתווכים את ההודעה הר"מ באתר רשם המתווכים באינטרנט. ההודעה פורסמה במדור חדשות ועדכונים:

"לתשומת לב ציבור המתווכים במקרקעין.

סעיף 13 לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א – 2001, קובע הוראות בדבר ייחוד העיסוק והתואר של שמאי מקרקעין ועונשים החלים על מי שעובר על הוראות אלה. לאחרונה הובא לידיעתנו אודות מתווכים במקרקעין אשר נטען כי פועלים בניגוד להוראות סעיף זה. פעולה בניגוד להוראות הסעיף מהווה עבירה פלילית, ויכול שתיחשב אף עבירת משמעת בהתאם לחלופות המוגדרות בסעיף 14א לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו – 1996, ושתוביל לנקיטת אמצעי המשמעת הקבועים בחוק. רשמת המתווכים קוראת לציבור המתווכים להקפיד על שמירת הוראות אלה במסגרת עבודתם".

ב ב ר כ ה

אתי שטרית
ר. מנהלת היחידות המקצועיות
טלפון: 6545910

From: Eti Sheetrit
Sent: Monday, June 23, 2014 11:52 AM
To: 'Hilla Land Value Israel'
Subject: RE: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין

הילה שלום רב

בבירור שעשיתי עם הלשכה המשפטית הסתבר כי הדברים שהבהרתי לך במייל מיום ה- 5/3/14 הם התשובה לבקשתכם. אתם צריכים להגיש תלונה רשמית כנגד מתווך, או מתווכים שידועים לכם שמותיהם ושיש לכם הוכחות לכך שפעלו בניגוד להוראות החוק ועם הקמת וועדת המשמעת תביא רשמת המתווכים בפניה את התלונה/ות.

ב ב ר כ ה

אתי שטרית
ר. מנהלת היחידות המקצועיות
טלפון: 6545910

From: Hilla Land Value Israel [<mailto:landvalueisrael@gmail.com>]
Sent: Sunday, June 22, 2014 10:46 AM
To: Eti Sheetrit
Subject: FW: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין

אתי שלום,

אני מנסה להשיגך במשרד, אך אין מענה.
אודה לך אם תחשי את הטיפול בנושא, היות ובכל העת מגיעות אל הלשכה תלונות בעניין זה.

כמו כן, אבקש לקבל מייל ומספר טלפון של הגורם המטפל במחלקה המשפטית.
שבוע טוב.

בברכה,

הילה שבתאי, עו"ד
יועצת משפטית ללשכה

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL
E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיונגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419
P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419

From: Hilla Land Value Israel [<mailto:landvalueisrael@gmail.com>]
Sent: Sunday, May 25, 2014 1:01 PM
To: 'Eti Sheetrit'
Subject: FW: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין

אתי שלום,

אודה לך אם תטפלי בנושא זה בדחיפות.
מכתבנו נשלח לפני כ-5 חודשים וטרם נענה על ידי המחלקה המשפטית.
אודה לתשובתכם בהקדם.
יום טוב ושבוע טוב.

בברכה,

הילה שבתאי, עו"ד
יועצת משפטית ללשכה

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL
E-mail: landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיונגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419
P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419

From: Hilla Land Value Israel [<mailto:landvalueisrael@gmail.com>]
Sent: Sunday, May 04, 2014 10:22 AM
To: 'Eti Sheetrit'
Subject: FW: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין

אתי שלום רב,

עברו 4 חודשיים מיום פנייתנו וטרם נתקבלה תשובה. מה קורה עם תשובת הלשכה המשפטית?
כמו כן, האם הוקמה כבר ועדת המשמעת?
במידה שלא, כיצד ניתן לפעול כנגד משרד תיווך אשר נתן חוות דעת
הנוגע לדמי שימוש במקרקעין בתיק בימ"ש? (מה שכידוע אסור ע"פ חוק שמאי המקרקעין).
תודה מראש ויום טוב.

בברכה,

הילה שבתאי, עו"ד
יועצת משפטית ללשכה

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL
:E-mail landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419
P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419

From: Eti Sheerit [<mailto:EtiSh@Justice.gov.il>]
Sent: Wednesday, March 05, 2014 1:01 PM
To: Hilla Land Value Israel
Subject: RE: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין

הילה שבתאי שלום רב,

לאחרונה שונה חוק תיווך במקרקעין ונוסף לו הדין המשמעת. אנו פועלים להקמת ועדת המשמעת שחבריה מתמנים על ידי שרת המשפטים. עם הקמתה, יש בכוונתי להביא סוגיה זו בפניה. אני מניחה שתצטרכו להגיש תלונות ספציפיות ומפורטות יותר כולל שמות של מתווכים שניתן להוכיח כי פעלו באופן שתואר במכתבכם.

בכל מקרה, העברתי את מכתבכם ללשכה המשפטית בסמוך לקבלתו בלשכתי וטרם נענתי. אבקש מהם להחיש את תשובתם.

ב ב ר כ ה

אתי שטרית
ר. מנהלת היחידות המקצועיות
טלפון: 6545910

From: Hilla Land Value Israel [<mailto:landvalueisrael@gmail.com>]
Sent: Wednesday, March 05, 2014 12:48 PM
To: Eti Sheerit
Subject: FW: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין

אתי שלום רב,

מכתבנו המצ"ב טרם נענה על ידך, וזאת על אף שחלפו למעלה מחודשיים.
אודה על קבלת תשובתך בהקדם האפשרי למייל זה.
אנא תאשרי את קבלת המייל.
תודה רבה ויום טוב.

בברכה,

הילה שבתאי, עו"ד
יועצת משפטית ללשכה

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL
:E-mail landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

From: Hilla Land Value Israel [<mailto:landvalueisrael@gmail.com>]
Sent: Wednesday, January 01, 2014 9:56 AM
To: 'etish@justice.gov.il'
Cc: 'metavech@justice.gov.il'; 'AlizaK@justice.gov.il'
Subject: הסגת גבול מקצוע שמאות המקרקעין

אתי שלום רב,

רצ"ב מכתב מאת יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בעניין שבנדון.
אודה להתייחסותך בהקדם.

בברכת יום טוב,

הילה שבתאי, עו"ד
יועצת משפטית ללשכה

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL
:E-mail landvalu@netvision.net.il

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל - אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419
P.O.BOX 2000, TEL- AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419