



24.10.12

לכבוד :

גב' נופיה אוחנה

מנהלת מחלקת משכנתאות

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

בדוא"ל-

ג.ג. שלום רב,

**הנדון : הערות לטיטת הסכם התקשרות עם שמאי מקרקעין – שומה למשכנתאות –
הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ.**

לאחר קבלת ייעוץ משפטי, להלן הערותיי בעניין שבנדון.

1. לעניין סעיף 2.1 – הסעיף מחולק לשני חלקים. **החלק השני** מתייחס למצב בו מדובר על הערכת נכס נדל"ן. היות ועסקינן בשמאי מקרקעין, לא ברור מהי החלופה השנייה, ועל אילו סוגי רישיונות נוספים מדובר. לפיכך, יש להסתפק בהצהרה כי השמאי מחזיק ברישיון מטעם מועצת שמאי המקרקעין ולמחוק את החלק הראשון של הסעיף.
 2. לעניין סעיף 2.2 – מהי הגבלה ו/או מניעה "אחרת"? מספיק לומר כי אין הגבלה על-פי דין ו/או הסכם שכן אחרת הסעיף פתוח לפרשנות רחבה מדי.
 3. לעניין סעיף 2.3 - לגבי כל ההליכים, קיימים או כאלה שעומדים להיפתח, יש להצהיר כי לא ידוע לשמאי על כאלה, היות וגם הליך קיים יכול להיות שלא בידיעת השמאי למשל, אם הגישו נגדו כתב תביעה והוא טרם הגיע לידיו.
 4. לעניין סעיף 3.2 – סעיף זה מחיל את תקן 19 על חוזה שעוסק בשומה למשכנתאות, וזאת חרף העובדה שתקן 19 במפורש לא חל על שומות למשכנתאות (סעיף 2 לתקן 19). ידוע כי התקן לא חל על שומות למשכנתא בגלל רמת הפירוט הגבוהה שנדרשת בתקן שאינה עולה בקנה אחד עם התמורה המשולמת עבור הערכות אלו. למרות זאת, השינויים שהכניס הבנק להוראות תקן 19 (ראה נספח ג' לחוזה) הינם על דרך הרחבת הדרישות שלו, מה שעומד בניגוד גמור למדיניות משרד המשפטים בעת התקנתו.
 5. לעניין סעיף 3.3 – לא סביר שהשמאי יהיה תלוי באישור הבנק במידה שהתעוררה בעיה **שאינה תלויה בו** ולא מאפשרת לו לסיים השומה תוך פרק זמן של 5 ימים. לפיכך, מוצע להוסיף כי במידה שסיבת העיכוב לא תלויה בשמאי, יציין זאת בפני הבנק ויקבל ארכה אוטומטית.
- זאת ועוד, אין אפשרות טכנית-מעשית לערוך שומה לפי תקן 19 ב-5 ימים. פרק זמן של 5 ימים זה זמן סביר לשמאות מקוצרת - במידה ואין בעיות מיוחדות בנכס. כמו-כן, אין קשר הכרחי בין המועד בו ביקש הלקוח לערוך לו שומה לבין פרק הזמן לביצוע. למשל, אם הנכס מושכר וקשה לתאם ביקור זה עשוי לקחת יותר מ-5 ימים.



6. לעניין סעיף 3.4 - יש להגביל באופן סביר את סמכות הבנק לדרוש השלמות לשומה.
7. לעניין סעיף 3.8 - לנקוט באמצעים "סבירים" במקום לנקוט ב"כל האמצעים".
8. לעניין סעיף 4.2 - יש חשש, לטעמי, כי הסעיף עלול לעמוד בניגוד לתקנות האתיקה, בפרט תקנה (10) "שידול לקוח למסור לו עבודה מקצועית, או תשלום כל שהוא או טובת הנאה כל שהיא בצורה אחרת, לאדם שאינו שמאי, או הבטחתם, במישרין או בעקיפין, תמורת השגת עבודה או לקוח". ההנחה ללקוחות הבנק עלולה להתפרש כשידול, אף שתנאי זה הוכתב על-ידי הבנק.
9. לעניין סעיף 6.2 - הסעיף נוקט בלשון גורפת. האם הסעיף מחריג גם עובדים של השמאי ושותפיו לפירמה כשברור גם מהחוזה עצמו כי ניתן להיעזר בעובדים (ראה למשל סעיף 5 לחוזה)? ייתכן וצריך להבהיר את העניין ולכתוב במפורש מי רשאי להיכלל ברשימה. אולי ניתן להכניס את השמות מראש לתוך החוזה ולעדכן מפעם לפעם.
10. לעניין סעיף 8 - לא ייתכן שהבנק יכתוב לשמאי כיצד עליו לבצע את עבודתו מחד, ויתנער מכל אחריות כשתוגש תביעה בשל מחדל שנובע מכך, מאידך. לפיכך, יש להתיר לשמאי את מרחב שיקול דעתו המקצועי בעת ביצוע העבודה, בכפוף לדין ולתקינה השמאית החלים עליו. לחילופין, הבנק צריך לשאת באחריות מקום שהנזק נובע מביצוע העבודה בהתאם לנוהלי הבנק, אם השמאי התריע בפני הבנק אודות הבעיה שעלולה להיווצר.
11. לעניין סעיף 8.1 - גם השמאי צריך להיות רשאי להביא את ההסכם לסיומו באותם תנאים החלים על הבנק. לא ייתכן כי יהיה כבול בהסכם לתקופה שאינה קצובה מראש.
12. לעניין נספח א' סעיף 1 - לכל שומה, בדיקה במשרדי המודד המחוזי - דבר לא סביר (ראה גם הערה לסעיף 3.3) שנית - חוזה הרכישה נמסר ע"י לבנק הלקוח. מדוע השמאי צריך להיות אחראי על כך?
13. לעניין נספח א' סעיף 2 - כל הבנקים (גם המסחריים) מסתפקים במידע אינטרנטי. הדרישה לנסח מקורי תסרב את הטיפול, לקוחות לא יעמדו בכך.
אין זה תפקיד השמאי לבדוק מדוע הנכס טרם נרשם ומה הסיכויים שירשם. זהו תפקידו של עו"ד.
אם קיימות זכויות שאינן רשומות ו/או לא נתקבל אישור זכויות ו/או הסכם שיתוף שלא נרשם - לא אחריות השמאי לבדוק זאת. השמאי איננו משפטן.
14. לעניין נספח א' סעיף 2.3 - החובה לספק אישור זכויות עדכני מוטלת על הלקוח. כמו כן אין זה מתפקידו של השמאי לערוך בדיקות בממ"י - דבר שאינו מסוגל לעשות ללא ייפוי כוח נטריוני חתום ע"י המוכר.
15. לעניין נספח א' סעיף 2.6 - יש להדגיש כי זכות דיירות מוגנת לא נרשמת בפנקסי המקרקעין. לשמאי אין כלים לבדוק זאת למעט לשאול את הדייר.
16. לעניין נספח א' סעיף 3 - סיפא- פירושו של דבר שהשמאי צריך לבדוק בוועדה לתו"ב את המגרשים הסמוכים. זו דרישה לא הגיונית בדוח למשכנתא. איש לא משלם לשמאי על כך.



17. לעניין נספח א' סעיף 4.2.2 - מהיכן השמאי ידע על ניווד זכויות? מה גם שהדבר מחייב ביקור בעירייה ללא תשלום.
18. לעניין נספח א' סעיף 5. - רלבנטי רק לשומה לפי תקן 19. לא רלבנטי לשומת משכנתא.
19. לעניין נספח א' סעיף 7. - שער הדולר לא רלבנטי (כנראה העתיקו ממסמך ישן).
20. לעניין נספח א' סעיף 8. - הסעיף אינו חלק מתקן 19. זה לא קיים אפילו בבנקים המסחריים.
21. לעניין נספח א' סעיף 9.5 - יש למחוק את ההערה היות והשומה הנמסרת במסגרת זו אינה מהווה חוות דעת של מומחה שהיא תוצר השמאות היחיד הקביל בבית משפט.
22. לעניין נספח ג' סעיף 3. - זיהום קרקע הוא חלק מתקן 19, לא קשור לשומות למשכנתא.
23. לעניין נספח ג' סעיף 4. - בדיקת הערת אזהרה אינה מתפקיד השמאי, ובטח לא בהקשר של שומה בהיקף המקובל למשכנתא.

בכבוד רב,

**דליה עסיס, יו"ר ועדת בנקים ומשכנתאות
לשכת שמאי מקרקעין בישראל**

**העתק: מר אוהד דנוס, יו"ר הלשכה
עו"ד גלינה טלנקר, יועמ"ש ללשכה**