

23

משה כהן, עו"ד
מוסמך במשפטים (LL.M.)
רחוב לאה אמנו 8 מודיעין 71700
פקס: 072-2368300 טל: 08-9750584, 052-3918016
moshecohen555@gmail.com

10 במרץ, 2019
ג' באדר ב' תשע"ט

בס"ד

לכבוד:

לשכת עורכי הדין

הועדה להגנת ייחוד המקצוע

א.ג.נ.,

הנדון: הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין

שלום רב,

הריני לפנות אליכם בדברים שלהלן -

1. כידוע, במסגרת חוק לשכת עורכי הדין, תשכ"ה – 1961, נקבע, בין היתר סעיף שעניינו ייחוד פעולות המקצוע. בסעיף 20 לחוק האמור נקבע, בין היתר, כי פעולות המנויות בסעיף לא יעשה אותן דרך עיסוק או בתמורה, אף שלא דרך עיסוק – אלא עורך דין. במסגרת אותן פעולות נמנו, בין היתר, פעולות שעניינן ייצוג אדם אחר וכל טיעון ופעולה אחרת בשמו לפני בתי משפט, בתי דין, בוררים וגופים ואנשים בעלי סמכות שיפוטית או מעין שיפוטית, עריכת מסמכים בעלי אופי משפטי בשביל אדם אחר – לרבות ייצוג אדם אחר במו"מ משפטי לקראת עריכת מסמך כזה, וייעוץ וחיווי דעת משפטיים.
2. דע עקא, מתחוויר כי קיימת תופעה ההולכת ומתרחבת ולפיה פעולות כאמור מתבצעות על ידי שמאי מקרקעין (בנושאים שונים בהם עוסקים גם שמאי מקרקעין) וזאת בניגוד ותוך הפרת הוראות סעיף החוק האמור.
3. למיטב ידיעת הח"מ, האמור נפוץ במיוחד בנושא היטלי השבחה.
4. נושא היטל השבחה מוסדר בסעיף 196א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובתקנות שונות. ההליכים בענייני היטלי השבחה מתקיימים כיום (לאחר תיקון 84 לחוק התכנון והבניה ולאור האמור בפסיקה) בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה (ולדוגמא – בשאלות זכאות לתיקוני שומה ו/או בשאלות זכאות לפטורים המנויים בתוספת השלישית ו/או במו"מ בנוגע להמלצות/הצעות פשרה של ועדות הערר וכיוצ"ב) ו/או בפני ועדות ערר לפיצויים ולהיטל השבחה (ועדות שהוקמו מכוח סעיף 12' לחוק התכנון והבניה) בנוגע לעררים שהוגשו לפתחן ו/או בפני שמאים

- מכריעים/מייעצים (עליהם חלים, בין היתר, הוראות פרק 10 לחוק התכנון והבניה). בסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבעו הוראות שונות בעניין הליכים אלו (לרבות באיזה עילות ניתן לפנות לוועדה המקומית בבקשה לתיקון שומה ו/או אימתי פונים בערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה ואימתי לשמאי מכריע, הסדרת ערר על החלטת שמאי מכריע, הסדרת ערעור על החלטת ועדת הערר ועוד כהנה וכהנה הוראות רלוואנטיות). בסעיף 19 לתוספת השלישית פורטו סעיפים שונים שעניינם פטורים מהיטל השבחה.
5. למען הסר ספק – כל הגופים/האנשים בפניהם מתבררות בקשות ו/או מתקיימים הליכים כאמור (ובכלל זה הוועדות המקומיות לתכנון ובניה, ועדות ערר לפיצויים ולהיטל השבחה והשמאים המכריעים/מייעצים) הנם גופים/אנשים בעלי סמכות שיפוטית/מעין שיפוטית באותם עניינים המובאים לפתחם.
6. ככל הנראה הטעות בדרך ההתנהלות של שמאי המקרקעין בנושא היטל השבחה ו/או של אותם גופים/אנשים בעלי סמכות שיפוטית/מעין שיפוטית שלא מונעים את דרך ההתנהלות של שמאי המקרקעין נובעת מהוראת סעיף 11(ב) **לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק), תשע"א-2010** ולפיה "העורר, שמאי מטעמו, או בא כוחו, יציג את הערר, נימוקיו ואת המסמכים שצירף לערר" (כאשר "ערר" הוגדר בתקנות אלו כ – "ערר על שומה או על לוח שומה לפי סעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק או ערר על החלטה של שמאי מכריע לפי סעיף 14(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק, לפי העניין").
7. דא עקא וכידוע, תקנה, המצויה במעמד הנמוך מהוראה בחוק, לא יכולה לגבור על הוראת החוק. ממילא לפיכך – ברור כי תקנה זו לא הותקנה (ולא יכולה הייתה להיות מותקנת, לאור הוראות החוק) אלא לכל היותר כדי לאפשר לשמאי מקרקעין להציג (ולא לייצג) בפני ועדות הערר לפיצויים ולהיטל השבחה את אותם העניינים מתוך הערר הנוגעים לתחום מומחיותם, ככל שקיימים עניינים כאלו בערר ספציפי (קרי – עניינים שמאיים גרידא – שבמרכזם טיעונים בעניין הערכות שווי נכסי מקרקעין), אך בשום פנים ואופן מטרתה של תקנה זו לא הייתה (ולא יכולה הייתה להיות) לאפשר לשמאי מקרקעין לנקוט בפעולות שיוחדו בחוק לעורכי הדין ו/או להציג עניינים שאינם בתחום המומחיות של שמאי המקרקעין (ובכלל זה עניינים משפטיים ואח').
8. כדוגמאות לא ממצות בעניין זה – ברור כי התקנה אינה מאפשרת ולא יכולה הייתה לאפשר לשמאי מקרקעין הגשת עררים בשם אדם אחר ו/או ייצוג; ו/או לא מאפשרת לשמאי מקרקעין עריכת מסמכים בעלי אופי משפטי בשביל אדם אחר – לרבות ייצוג אדם אחר במו"מ משפטי לקראת עריכת מסמך כזה, וייעוץ וחיווי דעת משפטיים; ו/או אינה מאפשרת לשמאי מקרקעין הצגת אותן טענות מתוך ערר קיים שעניינן פרשנות למסמכים משפטיים (ובכלל זה בנוגע לפרשנות חוקים ו/או לפסיקות בתי המשפט ו/או להחלטות ועדות ערר ו/או לתכניות בנין עיר ו/או להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או לחוזים ו/או לכיוצ"ב מסמכים הדורשים פרשנות משפטית); ו/או אינה מאפשרת לשמאי מקרקעין הצגת טענות בדבר זכאות לתיקוני שומה; ו/או אינה מאפשרת לשמאי מקרקעין הצגת טענות בנוגע לזכאות לפטורים על פי התוספת

השלישית; ו/או אינה מאפשרת לשמאי מקרקעין הצגת טענות משפטיות אחרות כלשהן מכל סוג שהוא ו/או הצגת טענות בעניינים משפטיים אחרים כלשהם.

9. לאור האמור – הנכם מתבקשים לנקוט בכל האמצעים והפעולות הנדרשות כדי להביא לקיום הוראות החוק ולהפסקת הסגת גבול מקצוע עריכת הדין על ידי שמאי מקרקעין ובכלל זה - לפעול מול כל הגופים ו/או האנשים המהווים גופים ו/או אנשים שהוקנו להם סמכויות שיפוטיות/מעין שיפוטיות בנושאים בהם עוסקים גם שמאי מקרקעין (ובכלל זה – ועדות ערר, ועדות השגות, ועדות מקומיות, שמאים מכריעים/מייעצים, השמאי הממשלתי וכו') ו/או מול כל גוף ו/או אדם רלוואנטי אחר (ובכלל זה משרד המשפטים, משרד הפנים, רשות מקרקעי ישראל ולשכת שמאי המקרקעין) במטרה שאלו יחדדו/יבהירו לכל העוסקים בתחום כי שמאי מקרקעין אינם מוסמכים לבצע פעולות שיוחדו בחוק לעורכי דין וכי ביצוע פעולות כאמור על ידי שמאי מקרקעין מהווה הפרת החוק והסגת גבול מקצוע עריכת הדין.

10. לאור הדברים הברורים דלעיל, קיים יסוד סביר להניח כי די יהא בפנייה כאמור מצדכם לגופים ולאנשים הרלוואנטיים בכדי לשים קץ לתופעה הפסולה האמורה לאלתר, ללא כל צורך בנקיטת צעדים נוספים העומדים לרשותכם בעניין זה, כגוף האמון, בין היתר, על שמירה על ייחוד מקצוע עריכת הדין כאמור וכמפורט בחוק לשכת עורכי הדין, לטובת עורכי הדין ולטובת הציבור בכללותו.

11. אני זמין לכל שאלה.

בכבוד רב ובב"ח,

עו"ד משה כהן

Shimon Lapid שמעון לפיד

מאת: Shimon Lapid שמעון לפיד
גשלה: יום ראשון 24 מרץ 2019 14:26
אל: 'moshe'
נושא: RE: מכתב לוועדה להגנת המקצוע בלשכת עורכי הדין - הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין - בקשת הבהרות

משה שלום,
כפי שכתבתי כבר קודם, נשמח לקבל דוגמאות קונקרטיות וממוקדות ולא על דרך ההפניה הכללית.
בברכה,
שמעון

שמעון לפיד, עו"ד [ממונה בכיר על ועדות ומנהל היחידה להגנת המקצוע] לשכת עורכי הדין בישראל [טל'
03-6362228/02, פקס' 03-6918696

From: moshe [mailto:moshecohen555@gmail.com]
Sent: Sunday, March 24, 2019 2:17 PM
To: שמעון לפיד Shimon Lapid
Subject: RE: מכתב לוועדה להגנת המקצוע בלשכת עורכי הדין - הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין - בקשת הבהרות

שמעון שלום רב,

כפי שהבהרתי במסגרת ההתכתבויות הקודמות – כראיות/דוגמאות לא ממצות בעניין – די בעיון בפרוטוקולים ובהחלטות ועדת הערר המתפרסמות באתר בב כדי ללמד על התופעה ולפיה במקרים רבים הייצוג נעשה על ידי שמאים וכי ייצוג זה כולל גם (ובמקרים רבים רק!) תוכן משפטי מובהק – כאשר הדבר שכיח במיוחד בדיוניה ובהחלטותיה של ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוז ירושלים.

בנוסף וכפי שהבהרתי בשעתו טלפונית – הואיל ומדובר בתופעה כללית והואיל ואיני מעוניין שהתלונה או הטיפול יהיו שמיים וספציפיים לגבי שמאי פלוני/אלמוני - לא מצאתי לנכון להפנות לדוגמאות קונקרטיות לגבי שמאים קונקרטיים.

בנסיבות העניין איני סבור כי יש בהעדפתי זו כדי לפגוע במהות הדברים ו/או באופן טיפולה של הועדה להגנת המקצוע הנכבדה בתופעה הכללית הפסולה (הקיימת!!!).

כאמור במכתבי המקורי וכפי שעולה גם מההבהרות השונות שניתנו במסגרת ההתכתבויות - אני סבור כי על הועדה להגנת המקצוע הנכבדה לטפל לאלתר בתופעה הכללית (הקיימת!!!) של הסגת גבול המקצוע על ידי שמאים וזאת באמצעות פניה לכל הגורמים הרלוואנטיים כדי שאלו יבהירו אחת ולתמיד לכל העוסקים בתחום (הן לשמאי המקרקעין והן לאנשים/גופים בעלי אופי שיפוטי/מעין שיפוטי בפניהם מופיעים שמאי המקרקעין – אנשים וגופים שפורטו הן במכתבי המקורי והן במסגרת ההבהרות הקודמות) את מה שאמור להיות ברור מאליו - כי שמאי מקרקעין אינם רשאים לבצע פעולות שיוחדו בחוק לעורכי דין ו/או כי בכל מקרה (ככל שהועדה להגנת המקצוע הנכבדה תסבור כי למרות האמור בלשון התקנות - שימוש במילה להציג ולא לייצג, ניתנה לשמאים במסגרת התקנות גם הרשאה לייצג) - כי תוכן הייצוג על ידי שמאים אינו כולל אפשרות לייצג גם בתכנים שאינם מהווים חלק ממומחיותם כשמאים – ובכלל זה – כי תוכן ייצוג האמור, ככל שמותר, אינו כולל אפשרות לייצג בתכנים משפטיים – לרבות בעניינים שפורטו בהתכתבויות הקודמות (שהובאו כדוגמאות לא ממצות שאינן פוגעות בכלליות האמור).

כאמור גם במכתבי המקורי – קיים יסוד סביר להניח כי די יהא בפניה ובהבהרות כאמור כדי לשים קץ לתופעה הפסולה.

בברכה רבה,

משה

From: Shimon Lapid שמעון לפיד [mailto:shimon@israelbar.org.il]
Sent: Sunday, March 24, 2019 12:26 PM
To: moshe <moshecohen555@gmail.com>

Subject: RE: הבהרות - בקשת הבהרות - הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין - מכתב לוועדה להגנת המקצוע בלשכת עורכי הדין -
Importance: High

משה שלום,
מעבר לניתוח הסוגיה המשפטית ועל אף הבקשות במסגרת ההתכתבויות הקודמות, לא ספקו כל ראיות קונקרטיות לחשדות להסגת גבול המקצוע בעניינם של שמאי מקרקעין, מלבד תיאור כללי של התופעה. בכל אופן, אעביר את פנייתך המקורית וההתכתבות שבעקבותיה לבחינתה של הוועדה להגנת המקצוע.
בברכה,
שמעון

שמעון לפיד, עו"ד [ממונה בכיר על ועדות ומנהל היחידה להגנת המקצוע] לשכת עורכי הדין בישראל [טל'
03-6362228/02, פקס' 03-6918696

From: moshe [mailto:moshecohen555@gmail.com]

Sent: Wednesday, March 20, 2019 10:00 PM

To: שמעון Shimon Lapid

Subject: RE: מכתב לוועדה להגנת המקצוע בלשכת עורכי הדין - הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין - בקשת הבהרות

שמעון שלום רב,

שוב תודה על תשובתך המהירה.

כאמור גם בתכתובות הקודמות – למיטב הבנתי – לשון התקנות איננה יוצרת בעייתיות ואלו לא מאפשרות ייצוג על ידי שמאי (ולמעשה גם לא יכולות היו לאפשר זאת בנסיבות בהן חוק שמאי המקרקעין לא אפשר לקבוע זאת במסגרת תקנות).

בין כך ובין כך ולמען הסר כל ספק – בתלונתי כיוונתי בין היתר (ולמעשה בעיקר) למקרים בהם תוכן הייצוג הנעשה בפועל על ידי שמאים כולל גם (ולעתים רק) תוכן משפטי מובהק שאינו קשור לשומת מקרקעין.

בין יתר הדברים ומבלי לפגוע בכלליות האמור – המדובר בייצוג ובהעלאת טיעונים (כאשר במקרים רבים הטענות מועלות לאחר מתן ייעוץ, הכנת מסמכים ופעולות אחרות) בנוגע לפרשנות מסמכים משפטיים (ובכלל זה בנוגע לפרשנות חוקים ו/או פסיקות בתי המשפט ו/או החלטות ועדות ערר ו/או תכניות בנין עיר ו/או החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או חוזים ו/או כיוצ"ב מסמכים הדורשים פרשנות משפטית); בנוגע לשאלת קיומה/היעדר קיומה של עילת חיוב בהיטל השבחה או לשאלת בטלות החיוב מסיבות אחרות; בנוגע לשאלות בעניין זהות החייבים; בנוגע לבקשות ו/או לטענות בדבר זכאות לתיקוני שומה; בנוגע לבקשות ו/או לטענות בעניין זכאות לפטורים על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה; בנוגע לטענות שעניינן הסתמכות ו/או מניעות; בנוגע לשאלות חיוב בריביות פיגורים; ובנוגע לכיוצ"ב עניינים בעלי תוכן משפטי מובהק אחר שאינו קשור לשומת מקרקעין. כחידוש נוסף לאמור – קיימים גם מקרים רבים בהם הייצוג האמור נעשה כאשר לכתב הערר לא צורפה כלל שומת מקרקעין (ובהקשר זה תשומת לבך לכך שבהתאם לתקנה 3(8) לתקנות אליהן הפניתי קיימת אפשרות להגיש ערר מבלי שתצורף אליו שומה מטעם העורר, אם העורר ביקש וניתן לו פטור מהגשת שומה), וברור לכולי עלמא כי בנוגע למקרים כאלו אף לא יכול להיות גם צל צילו של ספק כי המדובר בייצוג שאינו קשור בשום דרך לשומת מקרקעין.

יצוין כי למיטב ידיעת הח"מ – עניינים כאמור שכיחים במיוחד בוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוז ירושלים. כראיות/כדוגמאות לא ממצות בעניין – די בעיון בפרוטוקולים ובהחלטות ועדת הערר המתפרסמות באתר נבו כדי ללמד על כך שבמקרים רבים הייצוג נעשה על ידי שמאים וכי ייצוג זה כולל גם (ובמקרים רבים רק) תוכן משפטי מובהק - לרבות בעניינים שפורטו לעיל.

מבלי לפגוע באמור ובבחינת למעלה מן הצורך וכהשלמת התמונה בלבד – הנך מופנה (כדוגמא בלבד) לפסק הדין בעת"מ (מחוזי חי') 36735-05-13 אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה. במסגרת פסק הדין נקבע כי שמאי מכריע מוסמך להכריע בשאלות שמאיות הנוגעות לגובה החיוב בהיטל השבחה ולא בשאלות משפטיות בדבר עצם החיוב.

בהערת אגב וכדוגמאות לא ממצות שניתן למנות בנוגע לטענות שעניינן שאלות משפטיות בדבר עצם החיוב - טענות בעניין בטלות חיוב (בגין היעדר עילת חיוב, בגין טעות בזהות הנישום וכיוצ"ב) וטענות בעניין זכאות לפטורים מהיטל השבחה.

כפועל יוצא מכל האמור – נדמה לח"מ כי ניתן וראוי לפעול לאלתר מול כל הגורמים הרלוואנטיים (ובכלל זה משרד המשפטים משרד הפנים, רשות מקרקעי ישראל, ועדות ערר, ועדות השגות, ועדות מקומיות, שמאים מכריעים/מייעצים, השמאי הממשלתי, מועצת שמאי המקרקעין ולשכת שמאי המקרקעין). במטרה שאלו יחדדו/יבהירו לכל העוסקים בתחום את הטעון הבהרה – כי שמאי מקרקעין אינם מוסמכים לבצע פעולות שיוחדו בחוק לעורכי דין וכי בכל מקרה וככל שהועדה להגנת

המקצוע הנכבדה תמצא לנכון כי הותר לכאורה לשמאים לייצג (לאור לשון התקנות ה"בעייתית" לגישתך וחרף עמדת המנומקת בעניין) – כי תוכן הייצוג על ידי שמאים מוגבל רק ואך ורק לתחום מומחיותם (שומת מקרקעין) ואינו כולל אפשרות לייצג בתכנים שאינם קשורים לשומת מקרקעין – ובכלל זה אינו כולל אפשרות לייצג בתכנים משפטיים – לרבות בעניינים שפורטו לעיל (כדוגמאות לא ממצות שאינן פוגעות בכלליות האמור).

אני זמין לכל הבהרה נוספת.

בברכת חג פורים שמח,

משה

From: Shimon Lapid [mailto:shimon@Israelbar.org.il] שמעון לפיד

Sent: Wednesday, March 20, 2019 2:18 PM

To: moshe <moshecohen555@gmail.com>

Subject: RE: מכתב לוועדה להגנת המקצוע בלשכת עורכי הדין - הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין - בקשת הבהרות

משה שלום,
למקרא תגובתך, אבהיר, כי איני בא לקבוע מסמרות אך ציינתי את הבעייתיות נוכח לשון התקנות המאפשרת לכאורה ייצוג על ידי שמאי.
תלונתך כללית ביותר ומתייחסת אך ורק לכך שיש ייצוג על ידי שמאים ללא איזכור תוכן הייצוג – האם מדובר בתוכן משפטי או בתוכן הקשור לשומת מקרקעין.
יתירה מכך, בתגובתך אתה כותב, כי שמאי מכריע אינו מוסמך לדון בעניינים משפטיים (כתבת כי זה על פי פסיקה, אך לא צירפת אותה), ולפיכך בקל וחומר גם שמאי מייצג אינו מוסמך לייצג בעניינים משפטיים, אך לא צירפת כל ראייה כי אכן תוכן ייצוג הוא משפטי.
כפועל יוצא מכך, קשה יהיה לפנות לגורם הרלבנטי בהעדר טענות מבוססות לייצוג משפטי ולאור לשון התקנות הבעייתית המאפשרת לכאורה את הייצוג.
נודה לקבלת הבהרות.
בברכה,
שמעון

שמעון לפיד, עו"ד [] ממונה בכיר על ועדות ומנהל היחידה להגנת המקצוע [] לשכת עורכי הדין בישראל [] טל' 03-6362228/02, פקס' 03-6918696

From: moshe [mailto:moshecohen555@gmail.com]

Sent: Thursday, March 14, 2019 7:17 PM

To: Shimon Lapid שמעון לפיד

Subject: RE: מכתב לוועדה להגנת המקצוע בלשכת עורכי הדין - הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין - בקשת הבהרות

שמעון שלום,

ראשית - תודה על התייחסותך המהירה. שנית ולבקשתך – להלן מספר הבהרות מצדי בהקשר להתייחסות.

למיטב הבנתי וכאמור גם במכתבי – התקנות לא הקנו לשמאי הרשאה לייצג בדיון אלא רק סמכות להציג. הרשאה לייצג מהווה כמובן הרשאה/סמכות משמעותית וממילא אמורה להינתן (ככל שניתן להתקנותה לשמאי – ור' גם להלן), באופן מפורש ובלשון ברורה ולא בצורה משתמעת. במלים אחרות – חזקה כי אילו כוונתן של התקנות הייתה להעניק לשמאי הרשאה/סמכות לייצג – הן היו קובעות זאת במפורש ובלשון ברורה. למען הסר ספק, האבחנה בין הביטוי "לייצג" לבין הלשון "להציג" אינה אבחנה שאני ביקשתי/מבקש לערוך אלא היא נקבעה כאמור לאור לשון התקנות עצמן - לרבות ובעיקר בהשוואת לשון של התקנות ללשון בה נעשה שימוש בסעיף 20 לחוק לשכת עורכי הדין שקבע את ייחוד ה"ייצוג" לעורכי הדין ולרבות בהשוואה ללשון בה נעשה שימוש בסעיף 21(3) לחוק, שאליו הפנית בהתייחסותך, שגם בה נעשה שימוש בלשון ברורה ומפורשת - במילה "ייצוג". כמו-כן, להבנתי, העובדה שנגקטה בתקנות אותה הלשון הן ביחס לב"כ והן ביחס לשמאי אינה מלמדת על כך שהשימוש בתקנות בלשון "להציג" כוונתה הייתה גם במשמעות של "לייצג" שהרי לגבי ב"כ – ברור כי הוא מורשה ומוסמך לייצג מכוח החוק וממילא לפיכך לגבי ב"כ אין ולא היה כל צורך בהרשאה כזו (הרשאה לייצוג) במסגרת התקנות אך לעומת זאת בנוגע לשמאי אין הדבר כך – וכאמור - ללא הרשאה מפורשת לכך (הרשאה לייצוג) – יש לקבוע כי הוא לא מורשה לייצג וכי ההרשאה שניתנה לו בתקנות מסויגת ומוגבלת בלשון שנגקטה בתקנות.

מבלי לפגוע באמור ולמען הזהירות בלבד - גם אם נצא מנקודת הנחה ולפיה התקנות אפשרו לשמאי לייצג בדיון - אין ולא יכולה לכאורה להיות מחלוקת על כך ששמאי לא הורשה (ולא יכול להיות מורשה גם לפי סעיף 21(3) לחוק לשכת עורכי הדין אליו הפנית בהתייחסותך) לבצע את הפעולות המנויות בסעיפים 20(3) ו- 20(4) לחוק לשכת עורכי הדין. בנוסף - ברור לכאורה כי "ייצוג" כאמור על ידי שמאי בדיון אמור להיות מוגבל ומסוגי אך לגדרי ההתמחות של השמאי. ראשית - כל קביעה אחרת ולפיה שמאי יכול גם לטעון בעניינים שאינם בתחום מומחיותו (ולדוגמא - בעניינים משפטיים) עשויה לפגוע באיכות ה"ייצוג". שנית וכחצוק נוסף לעניין זה ניתן גם להפנות לכך שבפסיקה כבר נקבע כי שמאי מכריע/מייעץ אינו מוסמך לדון ולהכריע בעניינים משפטיים. אם ביחס לשמאי מכריע/מייעץ, המהווה גוף/אדם בעל סמכות שיפוטית/מעין שיפוטית, נפסק כי הוא לא מוסמך לדון ולהכריע בעניינים משפטיים, מקל וחומר שמאי "רגיל" (קרי - שמאי שאינו בעל סמכות שיפוטית/מעין שיפוטית) לא מוסמך לייצג/לטעון בדיון (הן בפני שמאי מכריע/מייעץ והן בפני ועדות ערר) בשם אדם אחר בעניינים משפטיים. שלישית וכחצוק נוסף לאמור לכך שהרשאה ל"ייצוג" לשמאי, גם בהנחה כי היא ניתנה, אינה "משתרעת" גם בנוגע לעניינים משפטיים, ניתן למצוא גם בסעיפים 20(3) ו- 20(4) לחוק לשכת עורכי הדין שאזכרו לעיל (שעניינם עריכת מסמכים בעלי אופי משפטי בשביל אדם אחר לרבות ייצוג אדם אחר במ"מ משפטי לקראת עריכת מסמך כזה, וייעוץ וחיווי דעת משפטיים), שכאמור - אין ולא יכולה להיות לכאורה מחלוקת כי לשמאי לא ניתנה (ולא יכולה הייתה להינתן) הרשאה לעשותם. רביעית - גם לעניין זה, הלשון בה נעשה שימוש בתקנות (להציג ולא לייצג) עשויה לסייע.

למען הסר ספק - אם וככל שיובהר האמור - כי שמאי אינו מורשה לעשות את הפעולות שנמנו בסעיפים 20(3) ו- 20(4) לחוק לשכת עורכי הדין וכי שמאי אינו מורשה לייצג ולטעון בדיון בעניינים שאינם במומחיותו - ובכלל זה בעניינים משפטיים - דינו!

לקראת סיום וכהשלמת התמונה - המקרה אליו הפנית בו הועדה להגנת המקצוע עסקה בעבר בתלונה בנוגע לאדריכל שונה מהותית מהמקרה נשוא ענייננו.

בנוגע לאדריכל - הסמכות ליחד בתקנות פעולות למהנדס רישוי או לאדריכל רישוי הוקנתה באופן מפורש בחוק - בחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח - 1958 וכאמור גם בהתייחסותך - תקנות כאמור אכן הותקנו מכוח החוק האמור (תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשכ"ז - 1967). ממילא לפיכך - היה יסוד לגניזת התיק באותו מקרה.

לעומת זאת ובניגוד גמור לאמור - בענייננו - בחוק שמאי מקרקעין, תשס"א - 2001 לא נקבעה הוראה כאמור לעניין קביעת ייחוד פעולות לשמאי מקרקעין במסגרת תקנות (וממילא לפיכך ולמיטב ידיעת הח"מ תקנות בעניין ייחוד פעולות לשמאי מקרקעין גם לא הותקנו) ומאידך נקבע בחוק שמאי מקרקעין כי שמאי מקרקעין יעסוק בשומת מקרקעין.

בהערת אגב נוספת בהקשר להפנייתך לסעיף 21(3) לחוק לשכת עורכי הדין - האבחנה האמורה בין החוקים (חוק המהנדסים והאדריכלים לעומת חוק שמאי המקרקעין) גם מחזקת את המסקנה כי בהיעדר הסמכה בחוק שמאי המקרקעין לקבוע במסגרת תקנות פעולות נוספות אותן יכול לבצע שמאי מקרקעין מעבר לאלו שנקבעו בחוק שמאי המקרקעין (עיסוק בשומת מקרקעין), התקנות נשואות ענייננו (בעניין סדרי הדין בפני שמאי מכריע/מייעץ או בפני ועדות הערר), ככל שיש בהן כדי לענות ולקיים את סעיף 21(3) לחוק לשכת עורכי הדין - אינן יכולות להרחיב את עיסוק השמאי מעבר לזו שנקבעה בחוק שמאי המקרקעין. עניין זה מהווה נימוק נוסף לכך שההרשאה שניתנה לשמאי במסגרת התקנות נשואות ענייננו ניתנה לו, לכל היותר, לגבי עיסוק בשומת מקרקעין אך בשום פנים ואופן לא ביחס לעיסוק בעניינים משפטיים (שלא אמורים כלל להוות חלק משומת מקרקעין).

אני זמין לכל שאלה נוספת.

בברכה רבה, סוף שבוע נפלא ושבת שלום,

משה

From: Shimon Lapid [mailto:shimon@israelbar.org.il] שמעון לפיד

Sent: Thursday, March 14, 2019 2:28 PM

To: moshe <moshecohen555@gmail.com>

Subject: RE: מכתב לוועדה להגנת המקצוע בלשכת עורכי הדין - הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין - בקשת הבהרות

עו"ד משה כהן,

למקרא פנייתך והתקנות המצורפות עולה, כי ניתנה מכוח התקנות הרשאה לשמאי לייצג בדיון. האבחנה שאתה מבקש לערוך בין לשון "להציג" ללשון "לייצג" נחלשת כיוון שלשון התקנות (באותו סעיף) מתייחסת כך הן לשמאי והן לעו"ד ("ב"כ"), ואילו רצתה לבדל בין שני התפקידים הנ"ל לא היתה נוקטת לגביהם אותה לשון אילו היה שוני מהותי.

לעניין הסתירה כביכול שטענת בין התקנות לחוק הלשכה, שימת ליבך לסעיף 21(3) לחוק לשכת עורכי הדין הקובע, כי הוראות סעיף 20 לעניין ייחוד מקצוע עריכת דין, אינן פוגעות בייצוג לפני גוף או אדם אחר שהייצוג לפניהם מוסדר בחיקוק.

זאת ועוד, הוועדה להגנת המקצוע עסקה בעבר בתלונה דומה בנוגע לאדריכל, העוסק בהגשות היתר של תכניות בתי מגורים (לצורך רישוי) לעיריות ולרשויות מקומיות, הכשרת חריגות בניה ועיצוב פנים. עיון בתקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), התשל"ז-1967, שהותקנו מכוחו של חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1965 העלה, כי לאדריכלים ולמהנדסים ניתנו סמכויות ייחודיות בתחום התכנון והבניה מכוח הכשרתם (לדוגמא: בקשה להיתר לרשות מקומית). לפיכך, סברה הוועדה, כי פעילותו של הנילון, שהינו אדריכל, בייעוץ בתחומי התכנון והבניה לרבות הגשת היתר לרשויות המקומיות אינה מהווה הסגת גבול מקצוע עריכת דין וגנזה את התיק.

לפיכך, טרם תועבר הפניה לוועדת הגנת המקצוע נודה לקבלת הבהרות בהתייחס לאמור לעיל.

בברכה,
שמעון

שמעון לפיד, עו"ד [ממונה בכיר על ועדות ומנהל היחידה להגנת המקצוע] לשכת עורכי הדין בישראל [טל'
03-6362228/02, פקס' 03-6918696

From: Shimon Lapid שמעון לפיד
Sent: Tuesday, March 12, 2019 3:47 PM
To: 'moshe'

Subject: RE: מכתב לוועדה להגנת המקצוע בלשכת עורכי הדין - הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין

עו"ד משה כהן שלום רב,
לצורך בדיקת פנייתך בעניין שבנדון נא לצרף את התקנות שהוזכרו בסעיף 6 במכתבך.
משום מה לא ניתן למצאן בשם זה באתר נבו.
בברכה,
שמעון

שמעון לפיד, עו"ד [ממונה בכיר על ועדות ומנהל היחידה להגנת המקצוע] לשכת עורכי הדין בישראל [טל'
03-6362228/02, פקס' 03-6918696

From: moshe [mailto:moshecohen555@gmail.com]
Sent: Monday, March 11, 2019 3:58 PM
To: Shimon Lapid שמעון לפיד

Subject: מכתב לוועדה להגנת המקצוע בלשכת עורכי הדין - הסגת גבול המקצוע על ידי שמאי מקרקעין

שמעון שלום רב,

בהמשך לשיחתנו –

מצ"ב המכתב בנדון. אודה על אישור קבלתו בחוזר.

אני זמין לכל שאלה.

בע"ה תעשו ותצליחו.

בב"ח,

משה

תקנות התכנון והבנייה (סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק), התשע"א-2010

בתוקף סמכותי לפי סעיף 12 לחוק-התכנון-והבנייה, התשכ"ה-1965' (להלן – החוק), בהסכמת שר הפנים, אני מתקין תקנות אלה:

1. **הגדרות** בתקנות אלה –
- “אמצעי אלקטרוני” – תקשורת בין מחשבים, דיסקט מגנטי או אופטי או התקן אחר שבאמצעותו ניתן להעביר מסמכים אל מערכת ממוכנת או ממנה;
- “הוועדה” – ועדת ערר לפי סעיף 112 לחוק;
- “המשיבה” – הוועדה המקומית שקבעה את שומת ההשבחה לפי סעיף 4 לתוספת השלישית לחוק או שקבעה את לוח השומה לפי סעיף 5 לתוספת השלישית לחוק;
- “ערר” – ערר על שומה או על לוח שומה לפי סעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק או ערר על החלטה של שמאי מכריע לפי סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק, לפי העניין.
2. **הגשת ערר** ערר יוגש בידי העורר למזכירות הוועדה, בכתב, בחמישה עותקים; מזכיר הוועדה או עובד מטעמו, יאשר, בכתב, את קבלת הערר; בכתב האישור יצוין תאריך ההגשה ומספר תיק הערר.
3. **פרטי הערר ומסמכים נלווים** (א) כתב ערר יכלול את כל אלה:
- (1) שם העורר, מענו, מספר הטלפון שלו ומספר הפקסמילה שלו וכן דואר אלקטרוני ככל שהוא מעוניין להתקשר בדרך זו;
 - (2) שם השמאי שמטעם העורר, או בא כוחו, מען להמצאת מסמכים בעבורו, מספר הטלפון ומספר הפקסמילה שלו, וכן דואר אלקטרוני, ככל שהוא מעוניין להתקשר בדרך זו;
 - (3) פרטי התכנית או הבקשה להקלה או לשימוש חורג שלגביה נקבעה השומה;
 - (4) פרטי המשיבה הכוללים מען להמצאת מסמכים, טלפון ופקסמילה, וכן דואר אלקטרוני, ככל שאלו ידועים לעורר;
 - (5) נימוקי הערר;
 - (6) נסח רישום בפנקסי המקרקעין, או מסמך אחר המעיד על הזכות בנכס, אם הזכות איננה רשומה בפנקסי המקרקעין;
 - (7) שומת הוועדה המקומית והמסמכים הנלווים לה; לערר על החלטת שמאי מכריע לפי סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק, תצורף גם השומה המכרעת שערך השמאי המכריע;
 - (8) שומה שנערכה מטעם העורר; ואולם יושב ראש הוועדה רשאי, לבקשת העורר, לפטור אותו מהגשת שומה כאמור, אם ראה כי איננה נדרשת לצורך הכרעה בערר;
 - (9) כל מסמך אחר הנוגע לעניין שהעורר מבקש להציג לפני הוועדה.

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשנ"ה, עמ' 450.

(ב) . לא ימסור העורר את המסמכים המפורטים בתקנת משנה (א), לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק, או בסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק, לפי העניין (להלן – המועד שנקבע בחוק), אלא באישור הוועדה.

(ג) לא המציא העורר את המסמכים המפורטים בתקנת משנה (א) במועד שנקבע בחוק או במועד שקבעה הוועדה לפי תקנת משנה (ב), יראו את העורר כאילו חזר בו מהערר.

4. מזכיר הוועדה ישלח למשיבה, בתוך חמישה ימים מיום קבלת הערר, העתק של הערר בצירוף המסמכים הנלווים לו.
5. בכל מקום בתקנות אלה שבו נדרשת המצאת מסמכים, הגשת בקשה, הגשת תשובה, פנייה או הודעה, ניתן להמציא את המסמכים כאמור באמצעי אלקטרוני.
6. (א) המשיבה תגיש את תשובתה לערר, בתוך 30 ימים מיום שהומצא לה הערר כאמור בתקנה 4, ובצירוף כל המסמכים שהיא מבקשת להציג לפני הוועדה; לא יוגשו מסמכים כאמור לאחר המועד הקבוע בתקנה זו, אלא באישור יושב ראש הוועדה.
- (ב) הוועדה רשאית לבקש מהמשיבה לצרף לתשובתה העתק מהתקנון או מהתשריט של התכנית או העתק מההיתר, לפי העניין, שבשלם חויב העורר בהיטל השבחה, כולם או חלקם.
- (ג) המשיבה תמציא העתק מתשובתה ומכל מסמך שהוגש לוועדת הערר לעורר וזאת במועד שבו הוגש המסמך לוועדת הערר.
7. עבר המועד להגשת תשובה בערר, תדון הוועדה בערר, אף אם המשיבה לא הגישה תשובה לערר, ובלבד שהוכח, להנחת דעתה של הוועדה, כי ניתנה לה הזדמנות נאותה להשיב לערר.
8. מזכיר הוועדה יזמן את הצדדים לדיון בערר 7 ימים לפחות לפני היום שנקבע לדיון; זימן לדיון בערר הזמנה כאמור יכול שתיעשה גם באמצעות טלפון, פקסמילה או דואר אלקטרוני.
9. הזמנו הצדדים לדיון ואחר מהם לא התייצב לדיון, רשאית ועדת הערר לדון בערר גם בהעדרו ובלבד שהוכח להנחת דעתה שהומצאה לו הזמנה כאמור בתקנה 8, כדין.
10. ועדת הערר הדנה בערר רשאית לאחד עררים אם מצאה כי עניינם דומה מבחינה משפטית או עובדתית, לאחר שהודיעה לצדדים על איחוד העררים וקיבלה את הערותיהם בכתב או בעל פה.
11. (א) יושב ראש הוועדה או מזכיר הוועדה יורה על פתיחת הדיון בציון ההחלטה סדר הדיון בערר שעליה מוגש הערר ויקצוב את פרק הזמן לכל טוען.
- (ב) העורר, שמאי מטעמו, או בא כוחו, יציג את הערר, נימוקיו ואת המסמכים שצירף לערר.
- (ג) המשיבה, שמאי מטעמה או בא כוחה, תציג את תשובתה, נימוקיה ואת המסמכים שצירפה לתשובה, לפי הסדר שיקבע יושב ראש ועדת הערר.
- (ד) בתום שמיעת טענות המשיבה רשאי העורר להגיב לטענות.
- (ה) לא יישמע עורר במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהעלה בערר ולא תישמע משיבה אלא לעניין טענות שהעלתה בתשובתה או שהועלו בערר, ואולם הוועדה רשאית, בכל שלב, לאשר בקשה לתיקון כתב ערר או כתב תשובה או להוספת טענות בעל פה, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון נגד הבקשה האמורה.

תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייצג),
תשס"ט-2008

נוסח מלא ומעודכן

- (ד) כל מסמך אחר הנוגע לעניין, שהוא מבקש להציג לפני השמאי המכריע.
- (כ) לא ימסור המבקש מסמכים נוספים, מאלה המפורטים בתקנת משנה (א), לאחר חלוף המועד הקבוע בתקנה זו, אלא באישור השמאי המכריע.
- (ג) השמאי המכריע רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להמצאת המסמכים.
- (ד) לא המציא המבקש לידי השמאי המכריע את המסמכים המפורטים בתקנה זו במועד שנקבע לפי תקנת משנה (א), או במועד שקבע השמאי המכריע לפי תקנת משנה (ג), יראו את המבקש כאילו חזר בו מהבקשה.
5. המשיבים יגישו את תשובותיהם בתוך 30 ימים מיום שהומצאו להם המסמכים כאמור בתקנה 4, ובצירוף כל המסמכים שהם מבקשים להביא לפני השמאי המכריע; לא יוגשו מסמכים נוספים לאחר המועד הקבוע בתקנה זאת, אלא באישור השמאי המכריע.
6. (א) השמאי המכריע יקיים דיון לא יאוחר מארבעים וחמישה ימים מיום הגשת התשובה מטעם המשיבים, אם הוגשה, או מיום שנקבע להגשתה, לפי המוקדם, זולת אם נוכח כי הדיון איננו נדרש לצורך בירור המחלוקת.
- (ב) ראה השמאי המכריע כי לא נדרש לקיים דיון כאמור בתקנה (א), יודיע על כך לצדדים בתוך 21 ימים מיום הגשת התשובה מטעם המשיבים, אם הוגשה, או מיום שנקבע להגשתה, לפי המוקדם, וכן יאפשר לצדדים להשלים את טענותיהם בכל עניין הנוגע לעצם קיום הדיון או לשאלה שבמחלוקת, בתוך ארבעה עשר ימים מיום שהודיע לצדדים שלא נדרש לקיים דיון.
7. הדיון ייערך במשרדי השמאי המכריע או במקום אחר המאפשר קיום דיון הולם, ואולם לא יתקיים דיון במשרדו של אחד הצדדים לדיון, אלא אם כן הסכימו לכך שאר הצדדים.
8. השמאי המכריע רשאי לבקר בנכס בלא נוכחות הצדדים, ואולם אם ראה כי בעת ביקורו הצפוי בנכס, עתיד להיות נוכח אחד הצדדים בלבד, יודיע לשאר הצדדים על תאריך הביקור הצפוי.
9. הוזמנו הצדדים לדיון ואחד מהם לא התייצב לדיון, רשאי השמאי המכריע לקיים אתהדיון גם בהעדרו, ובלבד שחלפו 30 דקות מהמועד שבו אמור היה להתחיל הדיון.
10. שמאי מכריע הודן במחלוקת, רשאי להזמין לאותו דיון גם את מי שמתדיין לפניו במחלוקת אחרת, אם ראה שיש בכך כדי לייעל את הליכי הדיון במחלוקות אלה, ולאחר שהודיע לצדדים על איחוד הדיונים וקיבל את תגובותיהם בכתב.
11. (א) השמאי המכריע יקצוב את הזמן לכל צד שטוען לפניו.
- (ב) הצדדים למחלוקת יטענו לפי הסדר שלהלן:
- (1) המבקש, בא כוחו או שמאי מטעמו, יציג את טענותיו, נימוקיו ואת המסמכים שצירף;
- (2) כל אחד מהמשיבים, בא כוחם או שמאי מטעמם, יציג את תשובתו, נימוקיו ואת המסמכים שצירף, לפי הסדר שקבע השמאי המכריע;
- (3) בתום שמיעת טענות המשיבים רשאי המבקש להגיב לטענות;
- (4) לבקשת אחד הצדדים או מיוזמתו, רשאי השמאי המכריע להתיר לאדם להופיע בדיון המתקיים לפניו, אם מצא שהדבר דרוש לצורך בירור המחלוקת;
- (5) תורפה חוות דעת מומחה כאמור בתקנה 16, או שומה שנערכה מטעם צד, כאמור בתקנה 4, רשאי הצד שכנגד להציג שאלות למומחה או לשמאי, והשמאי המכריע יאפשר למומחה או לשמאי לענות על השאלות שהוצגו לו.
- (ג) לא יישמע מבקש במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהועלו בבקשה או במסמכים שהוגשו לפני תקנה 4, ולא יישמע משיב אלא לעניין טענות שהעלה בתשובתו או שהועלתה בבקשה או במסמכים כאמור, ואולם השמאי המכריע יקצוב, במל שלב בדיון, להתיר לצד להוכיח טענות בעל פה, ובלבד שניתנה לצד שכנגד ההזמנה להשיב בתגובה.
12. השמאי המכריע רשאי לצרף מליים לתיקו, אם ביקש זאת המשיב הנוסף ואם השמאי

תשובת המשיבים

דיון לפני שמאי מכריע

מקום הדיון

ביקור בנכס

דיון בהעדר צד

איחוד דיונים

סדר שמיעת הצדדים בדיון