

מאיר מזרחי ושות'י

משרד עורכי - דין

טלפון : 03-6129797
פקס 03-6129796

בית עוז קומה 16,
רחוב אבא הלל 14, רמת גן 52506
office@maslaw.co.il

מאיר מזרחי, עו"ד
ירון שידלו, עו"ד (רו"ח)
אפרת רוסינסקי, עו"ד
חנוך וינדרבוים, עו"ד
יוני כהן, עו"ד
אופיר סעדון, עו"ד

בס"ד
01 אוגוסט 2006
ז'אב/תשס"ו

לכבוד
רן ורניק, שמאי מקרקעין
יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל
רחוב דיזינגוף 200
תל אביב

נכבדי שלום רב,

הנדון: התיישנות תביעות כנגד שמאי מקרקעין בגין שומות שנערכו על-ידם

1. מבוא
- 1.1 התבקשנו על ידיכם לבדוק את ההיבטים המשפטיים הרלוונטיים לשמירת מסמכים הנאספים על ידי שמאי מקרקעין בקשר עם הכנת שומות מקרקעין ו/או חוות דעת בקשר עם מקרקעין.
- 1.2 השאלה המתעוררת בעיקרה היא מהו היקף הזמן הנדרש משמאי המקרקעין לשמור את המסמכים עליהם הסתמך בקשר עם הכנת חוות דעתו.
- 1.3 שאלה זו מהווה, למעשה, נגזרת של השאלה הכללית יותר מהי תקופת ההתיישנות אשר עד אליה חשוף השמאי לתביעה בגין קביעותיו בשומה שנערכה על ידו. לשון אחר מהו המועד אשר ממנו ואילך יכול שמאי המקרקעין להתגונן מפני תביעה שתוגש כנגדו בגין חוות הדעת שערך בטענת התיישנות.
- 1.4 כבר בראשית דברנו נציין כי שאלה זו לא נדונה באופן מפורש בפסיקה ולפיכך העמדה המוצגת בחוות דעתנו זו מהווה פרשנות בלבד להוראות החוק ולפסיקת בית המשפט עד כמה שהיא נוגעת לסוגיה זו.

2. רקע נורמטיבי

- 2.1 מפסקי הדין שעסקו בעניין אחריותו של עורך חוות דעת עולה כי אחריות זו נדונה במסגרת פקודת הנזיקין ובאופן ספציפי יותר במסגרת עוולת הרשלנות.
- 2.2 פסק הדין המנחה בסוגיה זו הינו ע"א 106/54 וינשטיין נ' קדימה (פ"ד ח 1317, 1344) אשר ניתן על ידי כבוד הנשיא דאז השופט אגרנט. בעניין זה תבע קבלן מהנדס בניין אשר התרשל בהכנת חוות דעת שנערכה עבורו.
- 2.3 בראשית דבריו עומד השופט אגרנט על שלושת היסודות הנדרשים לצורך תביעה מכוח עוולת הרשלנות:
- 2.3.1 קיומה של חובת זהירות כלפי התובע;
- 2.3.2 הפרת חובה זו;
- 2.3.3 נזק שנגרם לתובע כתוצאה מן ההפרה;
- 2.4 לאחר דיון ארוך ומעמיק מגיע כבוד השופט אגרנט למסקנה כי מוסר חוות דעת מקצועי חב חובת זהירות כלפי לקוחו ולפיכך הפרתה של חובה זו מקימה לניזק זכות תביעה מכוח עוולת הרשלנות כלפי מוסר חוות הדעת.
- 2.5 אמנם ראוי לציין כי כבוד השופט אגרנט מסייג קביעה זו באומרו כי במקום בו סביר שמקבל חוות הדעת יערוך בדיקות נוספות מעבר לחוות הדעת הנמסרת יש לסייג את אחריות מוסר חוות הדעת. מכל מקום דבריו העקרוניים של כבוד השופט אגרנט היוו את היסוד לקביעת האחריות של מוסרי חוות הדעת כלפי לקוחותיהם במשך השנים מאז ניתן פסק דין חשוב זה ועד היום.
- 2.6 כך, למשל, נקבע לאחרונה בעניין ת"א 54/98 הבנק הבינלאומי הראשון לישראל נ' ניקי פרימו בע"מ¹:
- ואכן, בע"א 106/54 וינשטיין נ' קדימה (פ"ד ח 1317, 1344) נקבעה הלכה בסוגיית אחריותו של מוסר חוות דעת מקצועית, לפיה בעל מקצוע יחוב חובה שלא להתרשל בחוות דעתו המקצועית אם הוא עורכה למטרת עסקה מסוימת בעלת היקף מוגדר, וכי הוא יחוב חובה כלפי הניזוק, אם התכוון שזה האחרון יסתמך עליה.**
- 2.7 פסיקת בית המשפט העליון בעניין זה התקבלה ללא עוררים בספרות המקצועית. כך למשל, כותב המלומד ד"ר א' פורת² כי אחריותו של מוסר חוות דעת תהא במסגרת עוולת הרשלנות:

¹ תק-מח (2)2005, 7554

² אריאל פורת, דיני נזיקין, פורסם בספר השנה של המשפט בישראל, ע' 326

"... אחריותו של מחווה הדעה על פי עוולת הרשלנות קמה אם חיווה את דעתו בתחום מומחיותו (או בתחום שבו התיימר להיות מומחה); אם היה עליו לדעת שמקבל חוות הדעת יסתמך עליה; אם מקבל חוות הדעת אכן הסתמך עליה כאמור באופן סביר ועקב כך נגרם לו נזק; אם לא היתה צפויה בדיקת ביניים של חוות הדעת לפני ההסתמכות עליה; וכמובן - אם חיווי הדעה היה בלתי סביר בהתחשב במומחיותו של מחווה הדעה. כאשר למחווה הדעה יש נגישות למידע שאין למקבל חוות הדעת, תגבר הנטייה להטיל על הראשון אחריות נזיקית".

- 2.8 כללו של דבר המסגרת הנורמטיבית בה אנו עוסקים הינה המסגרת של פקודת הנזיקין ובתוך מסגרת זו עוולת הרשלנות היא העוולה הרלוונטית.
- 2.9 לפיכך את דיני ההתיישנות נבחן בראי פקודת הנזיקין.

התיישנות תביעות .3

- 3.1 סעיף 5 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 (להלן: "חוק ההתיישנות") קובע כי:
- התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן- תקופת ההתיישנות) היא -**
- (1) בשאינו מקרקעין - שבע שנים;**
- (2) במקרקעין - חמש עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קניין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקניין) - עשרים וחמש שנה.**
- 3.2 בענייננו, על אף שמדובר בחוות דעת הניתנות בקשר עם מקרקעין הרי שהתביעה כנגד שמאי המקרקעין הינה תביעת רשלנות (וכאמור לעיל) ולפיכך מבלי להרחיב בדבר נצא מתוך נקודת הנחה כי המדובר בתביעה "בשאינו מקרקעין" ולפיכך תקופת ההתיישנות הבסיסית הקבועה בחוק הינה של שבע שנים.
- 3.3 מאימתי נמנית תקופת ההתיישנות? טול, למשל, מקרה בו לאחר עריכת חוות הדעת על ידי שמאי המקרקעין מכר מזמין חוות הדעת את המקרקעין במחיר הקבוע בחוות הדעת. לאחר כמה שנים התברר לו כי המחיר שנקבע בחוות הדעת (ובהתאם המחיר בו מכר את זכויותיו) נמוך באורח ניכר ממחיר השוק של הזכויות. מאימתי נתנית תקופת ההתיישנות, האם ממועד עריכת השומה או ממועד היוודע למזמין חוות הדעת כי נגרם לו נזק כתוצאה מהסתמכותו על חוות הדעת?
- 3.4 התשובה לשאלה זו ניתנת לנו בקיצור בסעיף 6 לחוק ההתיישנות ובפירוט בסעיף 89 לפקודת הנזיקין, כדלקמן:

- 3.5 סעיף 6 לחוק ההתיישנות קובע כי:
תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה.
- 3.6 סעיף 89 לפקודת הנזיקין קובע כי:
לענין תקופת ההתיישנות בתובענות על עוולות - "היום שנולדה עילת התובענה" הוא אחד מאלה:
- (1) **מקום שעילת התובענה היא מעשה או מחדל - היום שבו אירע אותו מעשה או מחדל; היה המעשה או המחדל נמשך והולך - היום שבו חדל;**
- (2) **מקום שעילת התובענה היא נזק שנגרם על ידי מעשה או מחדל - היום שבו אירע אותו נזק; לא נתגלה הנזק ביום שאירע - היום שבו נתגלה הנזק, אלא שבמקרה אחרון זה תתיישן התובענה אם לא הוגשה תוך עשר שנים מיום אירוע הנזק.**
- 3.7 בהנחה שהפרת חובת הזהירות על ידי שמאי המקרקעין היא מעשה הנזק (או המחדל) לענין חוק ההתיישנות הרי שבאופן עקרוני אמור מעשה זו להתחיל את מירוץ ההתיישנות. ואולם ככל שמזמין חוות הדעת לא ידע על נזק זה תדחה התחלת מירוץ ההתיישנות עד למועד היוודע למזמין חוות הדעת על קרות הנזק.
- 3.8 לפיכך בענייננו התחלת מירוץ ההתיישנות תהא במועד היוודע למזמין חוות הדעת על קרות הנזק.
- 3.9 עם זאת, הפרש יש בין תקופת ההתיישנות הנקבעת לפי מועד הנזק לבין תקופת ההתיישנות הנקבעת לפי המועד בו נודע לניזק על הנזק. שתקופת ההתיישנות הנקבעת לפי מועד היוודע הנזק מוגבלת עד לתום עשר שנים מיום קרות הנזק.
- 3.10 דהיינו, המחוקק האריך למעשה את תקופת ההתיישנות מכוח ידיעה מאוחרת של הניזק בשלוש שנים נוספות בלבד. ככל הנראה הדבר בא לסייע למזיק שלא יידרש לשמור ראיותיו מעבר לעשר שנים מיום קרות הנזק. מכל מקום, לענייננו למדנו כי תקופת ההתיישנות מוגבלת לעשר שנים מיום קרות הנזק בלבד.
- 3.11 בשולי דברנו אלה נציין כי אנו מניחים שמזמין חוות הדעת ימכור את זכויותיו במקרקעין אליהם מתייחסת חוות הדעת בסמוך לעריכת חוות הדעת. הנחה זו נובעת מן הנוהג המקובל לציין בחוות דעת כי הערכת שווי הזכויות נעשית למועד מסירת חוות הדעת בלבד. הסתמכות על האמור בחוות הדעת לאחר יום מסירתה אינה יכולה להקים עילה כנגד השמאי החתום על חוות הדעת. לעניין זה עיין בהרחבה בעניין ניקי פרימו המאוזכר לעיל.

4. סייגים לאמור בחוות דעתנו
- 4.1 חוות דעתנו זו ניתנת בהתייחס למהלך העסקים הרגיל בו נמסרת חוות דעת על ידי שמאי מקרקעין ומקבל חוות הדעת מבקש לתבוע את השמאי מכוח עוולת הרשלנות.
- 4.2 לעניות דעתנו מכסה התייחסותנו את מרבית המקרים בהם פועלים שמאי המקרקעין.
- 4.3 ואולם ראוי לציין כי ייתכנו מקרים בהם תתארך תקופת ההתיישנות מעבר לתקופה האמורה.
- 4.4 להלן נמנה כמה דוגמאות המלמדות כי תקופת ההתיישנות עשויה להתארך מעבר לתקופת עשר השנים האמורה לעיל:
- 4.5 **הודאה יוצרת מירוץ חדש** – תקופת ההתיישנות עשויה להתארך באופן מלאכותי אם שמאי המקרקעין יודה בחבותו בכתב או בפני בית המשפט בחובתו כלפי מזמין חוות הדעת. וכך נקבע בסעיף 7 לחוק ההתיישנות: **"הודאה הנתבע, בכתב או בפני בית משפט, בין בתוך תקופת ההתיישנות ובין לאחריה, בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות מיום ההודאה; ומעשה שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות, דינו כהודאה לענין סעיף זה."**
- 4.6 **תביעת קטין** – מירוץ ההתיישנות של קטין התובע מתחיל אך ביום מלאת לקטין 18 שנה. וכך נקבע בסעיף 10 לחוק ההתיישנות: **בחישוב תקופת ההתיישנות לא יבוא במנין הזמן שבו עדיין לא מלאו לתובע שמונה עשרה שנה.**
- 4.7 **תביעה של פסול דין** – מירוץ ההתיישנות יפסק במקרה בו הפך התובע פסול דין. וכך נאמר בעניין זה בסעיף 11 לחוק ההתיישנות: **"בחישוב תקופת ההתיישנות לא יבוא במנין הזמן שבו התובע לא היה מסוגל לדאוג לעניניו מחמת ליקוי נפשי או שכלי, זמני או קבוע, ולא היה עליו אפוטרופוס; היה עליו אפוטרופוס, לא יבוא במנין הזמן שבו טרם נודעו לאפוטרופוס העובדות המהוות את עילת התובענה."**
- 4.8 כללו של דבר ישנם מקרים בהם נקטע מירוץ ההתיישנות ומאריך בפועל את חובת שמירת המסמכים של שמאי המקרקעין. עם זאת המדובר במיעוט המקרים ובדרך כלל תקופת ההתיישנות לא תעלה על עשר שנים מיום מתן חוות הדעת.
5. סיכום
- 5.1 תקופת ההתיישנות כנגד שמאי מקרקעין הינה למשך שבע שנים.

5.2 ככל שהנזק נובע למזמין חוות הדעת לאחר זמן מה תחל תקופת ההתיישנות מן היום שנודע לו ואולם תקופה זו לא תתארך מעבר לעשר שנים מיום עריכת חוות הדעת.

5.3 ישנם מקרים בהם תקופת ההתיישנות תתארך מעבר לתקופת העשר שנים האמורה. מקרים כגון: תביעה של פסול דין או קטין, תביעה מכוח הודאת הנתבע ועוד.

בכבוד רב,

אופיר סעדון, עו"ד