

מדינת ישראל
משרד המשפטים

לשכת המשנה ליועץ המשפטי
(משפט אזרחי)

ירושלים: י' ניסן תשס"ח
15 אפריל 2008
סימוכין: 2008-0067-708

לכבוד
מר עדי צביקל
חברה כלכלית בע"מ
בן גוריון 1 (מגדל בסר)
בני ברק 51201

שלום רב,

הנדון: מכתבך מיום 3 באפריל 2008

אני מודה לך על מכתבך.

מועצת שמאי המקרקעין שוקדת בשנים האחרונות על הסדרה של מקצוע שמאות המקרקעין. הסדרה זו מתפרשת על פני תחומים ונושאים רבים ובהם הסדרת מערך בחינות ההסמכה, ההתמחות, הגדרת כללי האתיקה המקצועית, המשמעת ועוד.

לצד פעילות זו, החליטה המועצה בשנת 2006 להקים מערכת תקינה מקצועית לעבודה השמאית. תקינה כזו חיונית ונחוצה במצב שבו מקצוע שמאות המקרקעין אינו נרכש במסלול אקדמי ייעודי, לוקה במיעוט ספרות מקצועית בכלל וספרות אקדמית בפרט וחסר כל הסדרה רגולטורית אחרת בכל הנוגע לתוכן העבודה השמאית. חוסרים אלה בולטים במיוחד נוכח חשיבותו ההולכת וגוברת של מקצוע שמאות המקרקעין, וחיוניות המוצר השמאי לפעילות משקית יעילה ומשוכללת, כמו-גם, לברור ושמירה על זכויות הפרט במגוון רחב של היבטים.

אכן ראוי לה לתקינה לעסוק בהיבטים צורניים-פרוצדוראליים, אך נדמה שבכך לא די.

היקף שיקול הדעת המקצועי המסור לשמאי המקרקעין אכן רחב, אולם דווקא משום כך חשובה במיוחד השקיפות, הבהירות, כמו-גם השאיפה לאחידות ביחס לסוגיות ליבה בהן מתחבטים שמאים במהלך עבודתם.

חשיבותם של אלה גוברת כאשר השמאי שותף על-פי הדין ליצירת מוצר שתוקפו כתוקפו של דין, דוגמת תכנית מתאר. תכנית כזו, שהינה תוצר של החלטת מוסד שלטוני הכפוף לכללי המשפט המנהלי, יש בה כדי להשפיע השפעה ניכרת על זכויותיהם של פרטים רבים. כך תכנית בכלל, וכך תכנית איחוד וחלוקה בפרט, האוצרת בתוכה הכוח ליטול זכות קניין של הפרט במגרש פלוני ולהעניק לו, מכוח עשייה שלטונית כופה, זכות קניין במגרש אחר.

בבואו לאשר תכנית חייב מוסד תכנון לפעול על-פי כללי המשפט המנהלי וההגיונות. הוא כפוף, כמובן, לעקרונות השוויון והשקיפות, ואינו רשאי לפעול, במקרים דומים על-פי כללים מהותיים שונים. עקרונות אלה חלים על התכנית על כל מרכיביה, ובכלל זה על טבלאות הקצאה ואיזון הנערכים על-ידי שמאי מקרקעין.

ממילא ברור שמציאות שבה שמאים שונים מתייחסים בעת עריכת טבלאות איחוד וחלוקה לאותן סוגיות באופנים שונים באופן שבעלי זכויות דומות, יזכו במקרים דומים להקצאת זכויות שונה, איננה עולה בקנה אחד עם העקרונות על פיהם חובה על מוסדות תכנון בפרט וגופים מנהליים בכלל לפעול.

משנחשפה ועדת התקינה ולאחריה המועצה לקיומה של מציאות כזו במספר סוגיות ליבה בנוגע לעריכת טבלאות איזון, סברו והחליטו שבמסגרת פעילותן להסדרה ראויה של המקצוע, ראוי יהיה, אם לא מעבר לזה, שיחוו את דעתם בדבר הפתרון הראוי לאותן סוגיות.

הצעת התקן נבחנה גם מן הבחינה המשפטית, ואינני מוצאת שיש בה משום סטייה מהוראות החוק ואף לא מפסיקת בית המשפט.

בכל החלטה מנהלית אחרת, גם התקנים המתאשרים על-ידי המועצה, כפופים לביקורת שיפוטית, ככל שיחליט בית משפט שיש בהוראה כזו או אחרת בתקן משום חריגה מהוראות הדין, תפעל כמובן המועצה לשנותה. לעת הזאת, לא כך סבורה המועצה ולא כך סבורים אנו.

אכן לתקינה המתאשרת על-ידי המועצה אין מעמד משפטי מחייב. לא זו אף זו, בכל אחד מהתקנים מציינת המועצה שהשמאי הפועל על-פיה רשאי לסטות מהוראותיה ובלבד שיצביע על הסטייה וינמקה. כוחה של התקינה בהיותה אמת מידה מקצועית שמועצת השמאים סברה שהיא אמת המידה הראויה. בעניין זה כמו בנושאים אחרים בהם עוסקת התקינה השתכנעו ועדת התקינה והמועצה שהוראותיו של התקן משקפת אכן את אמות המידה המקצועית הראויה ביותר.

ועדת התקינה, שחבריה ומשקיפיה ברובם הינם שמאי מקרקעין, ומועצת השמאים, שלצד יו"ר לשכת השמאים, כוללת מספר לא מועט של שמאי מקרקעין נוספים, סמוכים ובטוחים שהתקינה בתצורתה הנוכחית, לרבות ההוראות המהותיות הכלולות בה, תרמה להעלאת רמתו של מקצוע שמאות המקרקעין ושל תוצרי עבודתו של השמאי, כמו-גם יש בה כדי לשרת אינטרסים ציבוריים חשובים ולתרום להגברת אמון הציבור בו.



משנה ליועץ המשפטי לממשלה

העתקים: שר המשפטים

היועץ המשפטי למשלה

השמאי הממשלתי הראשי

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין

חברי מועצת השמאים