

תאריך: י"ב סיון תשס"ח  
15 יוני 2008  
מספרנו: 2008-0011-000441-02

לכבוד:  
מר ארז כהן  
יו"ר לשכת השמאים  
בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000  
תל אביב יפו 61019

**הנדון: נוהל מקצועי מספר 3 שעניינו הכרעה בהשגה או ערר**  
(סימוכין: פנייתך מיום 10/6/08)

לצערי במכתבך שבסמך נפלו אי דיוקים עובדתיים כדלקמן:

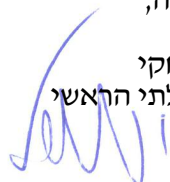
- א. נוהל מספר 3 קובע כי הכרעה בהשגה אפשר שתיעשה לאחר שמיעת הצדדים בדיון בעל-פה ואפשר שתיעשה על בסיס שומות הצדדים ותימוכין נוספים בכתב ללא דיון בעל-פה. זאת על פי שיקול דעתו של השמאי אשר מכריע בהשגה ולאחר שהביא בחשבון, בין היתר, גם את מורכבות התיק ואת היקפו הכספי (הנוהל לא שולל קיומו של דיון בעל-פה כפי שאתה מציג במכתבך).
  - ב. אם מחליט שמאי מחוזי הדין בהשגה שלא לקיים דיון בעל-פה הוא מחוייב על פי הנוהל להודיע על כך בכתב לצדדים ולתת להם הזדמנות להשלים טיעוניהם בכתב (ככל שמופיעים בשומת המקרקעין שהגישו) בתוך 14 יום. בנוסף ניתנת לצדדים זכות להגיב לטיעוני הצד שכנגד בתוך 7 ימים נוספים.
  - ג. ברוב רובן של ההשגות הנדונות באגף (מעל 70%) מתקיים דיון בעל-פה אחד או יותר.
- הכרעה במחלוקת שמאית על בסיס שומות הצדדים וטיעונים בכתב אינה פוגמת בזכות הטיעון, בכללי הצדק הטיבעי ובזכותו של הפרט להביא את כל טיעונו בפני הרשות. טיעון בכתב הינו נורמה מקובלת הן במערכת השיפוטית והן במערכות מינהליות אחרות, ותועלת רבה בצידה:
- א. הכרעה שכזו מאפשרת את קיצור ההליך (בפרט בתיקים שבהם אחד הצדדים מתנהל "בכבודות ביורוקרטית") ואינו זמין לקביעת דיונים. מטבע הדברים ייעול ההליכים אינו מהווה רק חסכון במשאבי הציבור אלא גם, ואולי בעיקר, מאפשרת לפרט למצות את זכויותיו תוך זמן סביר מבלי שיאלץ להמתין זמן ממושך לברור ענינו (לעיתים מגיע זמן ההמתנה לדיון בעל פה לכדי חצי שנה ויותר וזאת הן מפאת הקושי לתאם מועדי דיון הנוחים לכל הצדדים והן מחמת העומס הרב שדיונים בעל פה מטילים על עובדי אגף שומת מקרקעין האמורים להכירע במחלוקות אלה).
  - ב. הכרעה על סמך מסמכים וטיעונים בכתב מאפשרת ברור יעיל במיוחד בתיקים שהיקפם הכספי קטן שכן היא חוסכת גם בהוצאות שיאלץ הפרט להוציא על מנת להביא את ענינו להכרעה. בדרך זו יוכל גם הפרט שהשגתו אינה בסכומים גבוהים לנצל את אפשרות ההשגה ולהביא את ענינו לברור.
  - ג. עצם האפשרות שהכרעה תתקבל על סמך המסמכים שהוגשו ועל סמך הטיעונים שנערכו בכתב מביאה לכך שהשומות והמסמכים האחרים המוגשים לאגף הינם ברמה גבוהה יותר, מקיפים את מלוא החומר הנדרש ואת מלוא הטענות והטיעונים שכל אחד מהצדדים מוצא לנכון לטעון. בכך תורם הנוהל להעלאת רמתו המקצועית ושקיפותו של ההליך כולו וממילא להעלאת מקצועיותה של ההכרעה.

למותר לציין כי נוהל מספר 3 נבדק משפטית במחלקת ייעוץ וחקיקה ונמצא ראוי ומאוזן.

בטוחני, שמטרתנו המשותפת היא להביא לייעול הליכי ההכרעה בהשגות, שלקו במשך השנים מהתמשכות וסרבול כמו גם להגברת שקיפותם ורמתם המקצועית של המסמכים המוצגים בפני אגף שומת מקרקעין וממילא של ההכרעה המתקבלת על ידו. חזקה על שמאי מקרקעין מומחה ומקצועי שידע להביא את מלוא התשתית המקצועית הנדרשת במסגרת השומה הנערכת על ידו ומוגשת לאגף שומת מקרקעין כמו גם לפרט את מלוא הטענות שצריכים לעמוד, על פי מיטב שיפוטו המקצועי בפני הגורם המחליט. כיוון ששמאות הינה ענין של מומחיות ולא של התרשמות מעדים, או מטיעון בעל פה דווקא, אינני מוצא כל סיבה לשנות מהנוהל שנקבע, ביודעי שבמקרים המורכבים כאשר השמאי שנדרש לקבל את ההכרעה בהשגה סבור שיש צורך בקיום דיון בעל פה על מנת ללבן סוגיה או הבט זה או אחר, לא יהסס לזמן את הצדדים לשימוע. בשאר המקרים, ההכרעה על סמך החומר שהוגש להם בכתב, על ההזדמנויות הרבות הניתנות לצדדים להשלים טיעוניהם, מאפשרת הכרעה יעילה ומקצועית במחלוקות ומתן שרות טוב בהרבה לציבור אותו כולנו משרתים.

ב ב ר כ ה,

אייל יצחקי  
השמאי הממשלתי הראשי



העתקים : מר משה שילה – מנכ"ל משרד משפטים  
עו"ד שרית דנה - המשנה ליועמ"ש לממשלה (משפט אזרחי)  
ח"כ אורית נוקד