

מחלקת שומת מקרקעין
ר' טבת תשס"ד
31/12/03

מש- 23211/02

אל: תפוצה א', נצי(3), בי(1), גי(3), די(2), ו'

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 15/2003

הנדון: חוק שמאי מקרקעין התשס"א 2001

1. כללי

- 1.1 חוק שמאי מקרקעין, התשס"א – 2001 (להלן – "החוק החדש") אושר בכנסת בקריאה שניה ושלישית ופורסם בספר החוקים מספר 1799 מיום 24 ביולי 2001. תחילתו של החוק החדש מיום 24.1.2002 והוא מחליף את חוק שמאי, הקרקעין התשכ"ב-1962 (להלן – "החוק הקודם").
- 1.2 מטרת החוק החדש, כפי שבאה לביטוי בהצעת חוק מדצמבר 1997 "נובעת מהרצון להביא לשיפורים במערכת רישוי שמאי מקרקעין בישראל, ובבקרה משמעותית על העבודה המקצועית של שמאי המקרקעין והמתמחים".

2. עיקרי החוק

2.1 הגשת שומת מקרקעין לבית המשפט.

2.1.1 סעיף 9 לחוק הקודם קובע:

"לא יקבל בית משפט שומת מקרקעין אלא משמאי מקרקעין או מעובד הציבור שערך את שומת המקרקעין במילוי תפקידו. אולם רשאי בית המשפט לקבל שומת מקרקעין מאדם אחר אם נוכח שאין הוא עושה שומות דרך קבע".

2.1.2 בהתאם להוראת המעבר של החוק החדש (סעיף 44) בוטל סעיף 9 לחוק הקודם ורק ביום 24 ביולי 2003 נכנס לתוקפו סעיף 12 לחוק החדש הקובע כלהלן:

(א) לא תוגש לבית משפט שומת מקרקעין אלא אם כן נערכה בידי שמאי מקרקעין.

(ב) אין בהוראות סעיף קטן (א) כדי למנוע הגשה לבית משפט של שומת מקרקעין שנערכה בידי עובד אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין או עובד המכס ומע"מ במסגרת מילוי תפקידו.
(הוראות מעבר בסעיף 47 לחוק החדש).

2.2 ייחוד העיסוק והתואר :

2.2.1 סעיף 19 לחוק הקודם קובע :

"לא יעסוק אדם בשומת מקרקעין דרך שירות לכל בשכר, לא יתחזה אדם כשמאי מקרקעין ולא ישתמש בכל תואר או כינוי העשויים ליצור רושם שהוא שמאי מקרקעין, אלא אם הוא רשום בפנקס".

2.2.2 ביום 24.2.02 נכנס לתוקף סעיף 13 לחוק החדש הקובע כדלקמן :

א. לא יעסוק אדם בשומת מקרקעין דרך שירות לכל בשכר, אלא אם כן הוא שמאי מקרקעין.

ב. העוסק בשומת מקרקעין בניגוד להוראות סעיף קטן (א), דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין.

ג. המתחזה לשמאי מקרקעין או המשתמש בתואר שמאי מקרקעין או בכינוי דומה העשוי ליצור רושם שהוא שמאי מקרקעין, והוא אינו שמאי מקרקעין, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין.

לאור הוראה זו, חשוב להבהיר כי עובדי המשרדים השונים אשר אינם שמאים לפי החוק ונדרשים במסגרת מילוי תפקידם להעיד בבית המשפט או בועדות ערר על השומות אותם ערכו, יצהירו כי הם אינם שמאים מוסמכים עפ"י החוק. בנוסף לאור הוראת החוק האוסרת על אדם להשתמש ב"כינוי" העשוי ליצור רושם שהוא שמאי מקרקעין – לא יחתום ולא יציג עובד שאינו שמאי את עצמו כשמאי, גם אם תקן משרתו הוא של שמאי או של שמאי מחוזי.

2.3 מתמחים ונבחנים :

2.3.1 עד תחילת החוק החדש (23.1.2002) תקופת ההתמחות נקבעה בתקנות שמאי מקרקעין, תשכ"ג - 1963

סעיף 19 לתקנות קובע: "מתמחה יעסוק בהתמחותו לפחות 20 שעות בשבוע במשך שנתיים".

2.3.2 מיום תחילת החוק החדש (24.1.2002) תקופת ההתמחות בהתאם לסעיף 7(א)(3) לחוק החדש תהיה שנה אחת בהיקף שלא יפחת מ-40 שעות בשבוע.

2.3.3 סעיף 45 לחוק החדש (הוראות המעבר) קובע שלעניין תנאי רישום מתמחים, ההוראות עפ"י החוק הישן ימשיכו לחול במשך תקופה של חמש שנים – עד 24.1.2007, על מי שעד התאריך 23.1.2002 התקיים לגביו אחד מהתנאים כדלקמן:

1. השלים את התמחותו.
2. היה רשום כמתמחה.
3. החל להבחן בבחינות המועצה לקראת התמחות.
4. היה בעל השכלה תיכונית והחל להבחן בבחינות הנערכות מטעם המועצה לקראת התמחות לפני התאריך 23.1.2004.

לעניין סעיף 2.3.3 יש לפנות בבקשה למזכירות מועצת השמאים לקבלת אישורם להתמחות במסלול על פי החוק הקודם. כעקרון – תקופת ההתמחות תהיה עפ"י הוראות החוק החדש בכפוף להוראות המעבר כאמור.

מתמחה, שהחל בהתמחות לפני תחילת החוק החדש וטרם סיים התמחותו ותקופת ההתמחות שעשה טרם תחילת תוקפו של החוק תובא במניין תקופת ההתמחות והכל בתנאי שעמד בדרישות החוק כמפורט לעיל.

2.4 אתיקה מקצועית:

בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) תשכ"ו – 1966, נקבעו כללים בדבר הפרטים המהווים את המינימום הנדרש לדו"ח שומה שנערך בידי שמאי:

- (א) זיהוי הנכס (המיקום, מהות הנכס, שטח הנכס, גוש, חלקה או מספר מגרש עפ"י תוכנית בניין עיר, מען וכו').
- (ב) תאור הנכס והסביבה
- (ג) הזכויות המוערכות (בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכו').
- (ד) המצב התכנוני (ייעוד הקרקע והתוכניות החלות עליה).
- (ה) מטרת השומה
- (ו) הודעת השמאי על עריכת ביקור בנכס, בציון שם עורך הביקור ומועד הביקור.
- (ז) המועד הקובע לעניין השומה.
- (ח) העקרונות שלפיהם נערכה השומה.
- (ט) יש להוסיף פרוט של אפשרויות השימוש בנכס לרבות אפשרות שינוי השימוש בו או תוספת בניה וכו').

פסקה זו בדבר הכללים החלים על שומות שמאים רצוי כי תחול גם על שומות המוגשות לביהמ"ש ע"י עובד אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין במסגרת מילוי תפקידו.

2.4.1 שמאי מקרקעין שעשה אחד מאלה עבר עבירת משמעת :

- (א) התנהג בדרך שאינה הולמת את המקצוע.
- (ב) קיים ניגוד בין ענינו לבין עניין של לקוחו.
- (ג) קיים חשש לפגיעה ביחסי האמון והמהימנות הנדרשים משמאי מקרקעין או מתמחה.
- (ד) השיג את רישומו בפנקס השמאים במצג שווא.
- (ה) גילה חוסר אחריות או רשלנות חמורה במילוי תפקידו כשמאי מקרקעין.
- (ו) הורשע בפסק דין סופי בעבירה שיש עימה קלון או בעבירה שיש לה השלכה על עיסוקו כשמאי מקרקעין.

2.4.2 יצויין כי החוק הקודם נתן סמכות למועצת השמאים לאכוף את כללי האתיקה על שמאי המקרקעין בלבד, והחוק החדש מרחיב את סמכויות המועצה גם על מתמחים.
עוד יצויין כי בסעיף 15 לחוק החדש נקבע כי שר המשפטים רשאי לקבוע כללי אתיקה. מקצועית נוספים בימים אלה נדון הנושא במועצה.

3. הוראות לפעולה

- 3.1 מפקח/רכז המקבל דו"ח שומה שאינו עונה לדרישות סעיף 2.4 רשאי לדרוש מהשמאי שערך את השומה את השלמת הפרטים החסרים.
בנוסף לכך רשאי המפקח/רכז לדרוש את פרוט תחשיבי השומה (השוואות עליהן הסתמך השמאי וכדו').
- 3.2 על מפקח/רכז אשר לדעתם קיימת חריגה בהתנהגותו של השמאי, בכפוף למצויין בפסקה 2.4.1 לעיל לפנות אל השמאי הראשי בנציבות, לשם התייעצות על דרכי הפעולה הרצויים.
- 3.3 על מפקח / רכז המגיש שומה לבית משפט והשומה מוגשת במקום עדות ראשית בביהמ"ש, בדרך של תצהיר או תעודת עובד ציבור, לשאוף שהשומה תערך, עד כמה שניתן, בהתאם לתקנות שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 2.4 דלעיל.

להלן הסעיפים שרצוי שהשומה תכלול :

- א. זיהוי הנכס.
- ב. תאור הנכס והסביבה.
- ג. הגדרת הזכויות המוערכות.
- ד. המצב התכנוני.
- ה. מטרת השומה.
- ו. תאריך ביקור הנכס.
- ז. פירוט תחשיבי השומה.

כמו כן, יש לתאם את נוסח התצהיר עם הפרקליט המופיע בתיק.

3.5 על מפקח/רכז המגיש שומה לבית משפט, להדגיש כי השומה מוגשת ע"י עובד מסמ"ק עפ"י סעיף 12(ב') לחוק השמאים, תשס"א 2001 וזאת על מנת להסיר ספק שאין מגיש השומה שמאי לפי החוק (במידה ואינו כזה).

3.6 עם פרסום תקנות האתיקה, עפ"י החוק החדש, תעודכן הוראה זו בהתאם.

בברכה,

נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין