

מדינת ישראל

משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)

ירושלים: כ"ח אדר תש"פ
24 מרץ 2020
תיקנו: 803-98-2013-000138
סימוכין: 803-99-2020-016767

אל: מר משה כחלון, שר האוצר
מר עדיאל שמרון, מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: תיקון פרק משנה 4.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – שומות

סימוכין: מכתב השמאי הממשלתי הראשי מיום 18.3.2020

אבקש לפנות אליכם בעניין שבנדון כדלקמן:
ביום 4.3.2020 קיבלה מועצת מקרקעי ישראל החלטה לתיקון פרק משנה 4.20 בקובץ החלטות המועצה העוסק בשומות מקרקעין. במסגרת ההחלטה נעשו בפרק מספר שינויים מהותיים. ההחלטה מהווה שינוי ממשי בדרך ההתנהלות הנוגעת להשגה על שומות מקרקעין הנערכות עבור הרשות, וכן מהווה שינוי ממשי בממשקי העבודה וחלוקת הסמכויות שבין השמאי הממשלתי הראשי וועדת ההשגות הפועלת מכוח ההחלטה, לבין הרשות.
ביום 18.3.2020 פנה אליכם השמאי הממשלתי הראשי במכתב שבסימוכין. במכתב זה הובהרו חלק מהקשיים הטמונים בהחלטה מבחינת עקרונות שמאות המקרקעין, ביחס לשינוי המשמעותי לרעה במעמד החלטות ועדת ההשגות ובמינויה, ביחס לעבודה המנהלית של ועדת ההשגות ובהתייחס לקשיים משפטיים נוספים.
מסיבה זו, סבור השמאי הממשלתי הראשי כי בעקבות השינוי, לא ניתן ליישם את ההסדרים הקבועים בהחלטה. עוד מציין השמאי הממשלתי הראשי כי בטרם הובאה הצעת ההחלטה לדיון היא לא הוצגה בפניו, וממילא, לא התאפשר לו להביע את עמדתו המקצועית ביחס להחלטה. בהמשך לאמור במכתבו של השמאי הממשלתי הראשי, נציין אף אנו כי לא התקיימה עמנו התייעצות ביחס להצעת ההחלטה בטרם הועלתה לדיון בישיבת המועצה, וזאת בשונה מהחלטות אחרות שנדונו באותה ישיבה, ובניגוד למסורת ארוכה של שיתוף פעולה עם משרדנו ביחס לכל הצעות ההחלטה העולות בפני המועצה.
על כך כמובן יש להצר.

בנוסף לכך, ולאמור במכתבו של השמאי הממשלתי הראשי, נראה כי לדאבון הלב, גם בהליך קבלת ההחלטה במועצה נפלו פגמים:

המועצה החליטה לאשר את הצעת ההחלטה לאחר דיון קצר מאוד. במסגרת הדיון שהתקיים, לא פורטו בפני המועצה השינויים המוצעים בעבודת ועדת ההשגות והשפעתם על עבודת הוועדה ועל עבודת מערך השמאי הממשלתי הראשי. למותר לציין כי בשל העובדה שלא התאפשר לגורמי

המקצוע והייעוץ המשפטי במשרד המשפטים לגבש את עמדתם ולהעיר את הערותיהם לפני ישיבת המועצה, ומכיוון שלא הוצגה בפני חברי המועצה עמדת משרד המשפטים באשר לשינויים אלה, לא התאפשר דיון בהיבטיה המשפטיים והיישומיים של ההצעה.

כפי שצוין במכתבו של השמאי הממשלתי הראשי, ההחלטה מגלמת התערבות משמעותית של המועצה בעבודת השמאות המקצועית ובפרקטיקות שמאיות מקובלות, וזאת באמצעות גזירת הנחות עבודה שמאיות "מוכתבות מראש".

בנוסף, ההחלטה מקנה מעמד לרשות מקרקעי ישראל במינוי חברי ועדת ההשגות ואף קובעת כי הנהלת הרשות יכולה להחליט שלא לקבל הכרעה זו או אחרת של ועדת ההשגות, כלומר – הרשות תוכל לא לקבל על עצמה את ההכרעה של המנגנון שהוקם בהחלטת המועצה עצמה.

בתוך כך ונוכח האמור לעיל, ספק אם ההחלטה האמורה עולה בקנה אחד עם האמור בהחלטת הממשלה מס' 4796 מיום 26.1.1999 באשר לתפקידו של השמאי הממשלתי הראשי, וכן עם מושכלות יסוד בדבר קיומם של מנגנוני ביקורת על קביעות מקצועיות שהן בעלות ערך כלכלי ניכר, אשר נעשות על ידי הגוף המעורב בעניין עצמו.

נוכח האמור, אין מנוס מלקבוע כי בהחלטת המועצה ובהליך בו התקבלה נפלו פגמים. פגמים אלו אינם פגמים של מה בכך.

לכן, ועל מנת למנוע תקלה, נבקשם לפעול לביטול ההחלטה כך שהדין שקדם לה הוא שיחול. עד אז נבקש לציין, כי קיים קושי משפטי משמעותי במימוש ההחלטה בידי רשות מקרקעי ישראל או בידי ועדת ההשגות, על כל ההשלכות הנובעות מכך.

אין חולק על כך שמערך ההשגות על שומות מקרקעין הוא שירות חשוב לציבור המתקשרים בעסקאות עם רשות מקרקעי ישראל, כפי שהוכח לאורך השנים. אין חולק אף על תרומתו בהפחתת העומס על מערכת המשפט. בוודאי יכולות להיות מחלוקות ואף ביקורת לגיטימית, אך נראה שניסיון השנים האחרונות מוכיח כי המערך מאפשר התדיינות מהירה במנגנון שזוכה לאמון הציבור. אנו סבורים כי יש לעשות כל שניתן על מנת שאמון זה יישמר.

כמו כן, אין זה המקום להכביר מילים על הנסיבות הקשות שבהן שרוי המשק ובכלל זה - שוק הנדל"ן. נראה כי הדבר גוזר על כולנו, בוודאי גורמי המדינה השונים, הכרח להגיע לפתרון מחלוקות, אף הקשות ביותר.

כדי שלא לפגוע במתן השירות לציבור, במיוחד לעת הזו, אנו מציעים כי בראש ובראשונה, תפעל רשות מקרקעי ישראל באופן מידי לביטול ההחלטה והשבת ההסדר הקודם על מכונו. ככל שיהיה בכך צורך, הרי שבנסיבות העניין, ובשל הקושי בכינוס המועצה בימים אלה, הצעת החלטה כאמור תוכל לבוא בפני חברי המועצה בדוא"ל או באמצעים דיגיטליים אחרים.

לאחר מכן, נפעל יחדיו, כל הגורמים הרלבנטיים, בניסיון מהיר נוסף להגיע להסכמות בנושא העקרוני כמו גם בהתייחס להיבטי ההחלטה השונים, ובמידת הצורך, ליזום מהלכי חקיקה או להביא בפני המועצה הצעת החלטה חדשה.

בברכה,


ארז קמניץ
משנה ליועץ המשפטי לממשלה

העתק :

ח"כ אמיר אוחנה, שר המשפטים

עו"ד סיגל יעקבי, מ"מ מנכ"לית משרד המשפטים

לשכת היועץ המשפטי לממשלה

עו"ד לאה רקובר, היועצת המשפטית, משרד המשפטים

מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי

עו"ד כרמית יוליס, ראש אשכול נדל"ן, המחלקה למשפט אזרחי, יעוץ וחקיקה

עו"ד אריאל צבי, ממונה, המחלקה למשפט אזרחי, יעוץ וחקיקה

עו"ד מנייה לייקין, היועצת המשפטית, רשות מקרקעי ישראל