

18/05/2016

לכבוד
המפקח על הבנקים
בנק ישראל
פקס. 02-6528805

לכבוד
כב' השר, מר משה כחלון
שר האוצר
משרד האוצר
קפלן 1, ירושלים 91030, בפקס. 02-5695344

הנדון: "רשימות הבנקים" של שמאי הדירות
מניעה מכוונת של תחרות בין הבנקים

כמי שעוקבת בדריכות אחר מאמצים הכנים להביא להגברת התחרות בין הבנקים וכן להקל על רוכשי הדירות, אני פונה אליך במכתבי זה להתערב ולבחון את חוקיות רשימות הבנקים של שמאי המקרקעין בישראל. רשימות המאפשרות לבנקים להגביל את התחרות ביניהם ופוגעות בחופש העיסוק.

מהות הרשימות ולמה הן משמשות?

כל הבנקים במדינת ישראל רכשו לעצמם "שמאי חצר" בכך שלאורך שנים פרסמו רשימות של שמאי מקרקעין המקובלים עליהם. שמאות אחרת של שמאי מקצועי – נדחית מכל וכל!

למה הרשימות משמשות?

כאשר רוכש דירה הרוצה ליטול הלוואה מאחד הבנקים, בין אם מדובר בנתינת משכנתא לצורך רכישת דירה או בין אם מדובר בהלוואה על חשבון שעבוד נכס נדלני הקיים ברשותו, הוא נדרש בין היתר, להביא חוות דעת של שמאי מקרקעין לגבי שווי של הנכס וזאת על מנת שהבנק יקבע בהתאמה את סכום ההלוואה שהוא יכול לתת.

המצב היום הוא שלבנק יש רשימת שמאים סגורה אותה הוא בעצמו קובע והוא למעשה כופה על הלקוח שלו לפנות רק לאותו שמאי מהרשימה ולהזמין ממנו חוות דעת שמאית לגבי ערכו של הנכס. את התשלום לשמאי משלם הלווה כמובן ולא הבנק. כל בנק מחזיק רשימת סגורה של שמאים משלו.

הרשימות במספרים

במדינת ישראל יש היום כ-1,900 שמאים בעלי רישיון כחוק. השמאים ברשימות הסגורות מתפלגים כדלהלן: (הנתונים לוקטו ממקורות מידע שונים מאחר שהבנקים לא מפרסמים את הרשימות בפומבי)
כ-130 שמאים מורשים לערוך שומות לבנקים מסחריים.
כ-200 שמאים מורשים לערוך שומות לבנקים למשכנתאות.
כ-20 שמאים מורשים לערוך שומות לליווי לפרויקטים נדליניים.

ההשלכות - מדוע זה רע?

רשימות אלה מהוות נושא חשוב לבחינה וזאת מארבעה היבטים עיקריים:

1. היבט ראשון – הגבלת תחרות בין הבנקים

הרשימות במתכונתן יוצרות הגבלת תחרות בין הבנקים. הבנקים בהחזקת רשימות אלו מונעים למעשה תחרות ביניהם. לווה המעוניין לקחת הלוואה בבנק מסוים חייב להיעזר בשירותיו של שמאי מהרשימה של אותו בנק. הלווה שהוא הלקוח של הבנק לא יכול לגשת עם אותה שומה ולעשות התמחרות בין הבנקים מאחר ששומה זו לא מוכרת על ידי בנק אחר.

איזו ברירה עומדת בפני אותו לווה אם כן? אם ירצה לבצע התמחרות בין הבנקים הוא חייב לפנות למספר שמאים ולשלם לכל אחד מהם שכר טרחה בנפרד, הוצאה שיכולה להגיע לאלפי ₪ במצטבר ולעתים לעשרות

אלפים, אופציה לא סבירה. המצב כיום שלווים רבים מוותרים על ההתמחרות בין הבנקים ומסכימים להצעה אותה הציע הבנק הראשון.

מצב זה הוא כמו בלתי אפשרי, הוא מונע תחרות ובעיקר פוגע באזרחים תמימים.

2. היבט שני – פגיעה בזכות האזרח לבצע בדיקות טרום רכישה
במצב הנוכחי כפי שמתואר בסעיף 1 לעיל, אזרח תמים המעוניין לרכוש נכס נדלני כלשהו הרוצה להעזר בשמאי מקרקעין מצוי בבעיה. הוא איננו יכול להשתמש בשירותי שמאי טרום הרכישה וטרם שבחר בבנק כלשהו ליטול את ההלוואה. במידה שיבחר שמאי מהשוק החופשי אזי כשיגיע ליטול את ההלוואה הבנק לא יקבל את השומה ואז הוא חייב לפנות לשמאי הבנק לשלם לו תשלום נוסף על מנת שיוכל לקבל את ההלוואה. וכך קורה שהאזרח נמנע מלהתייעץ עם שמאי טרום רכישה מאחר שמדובר בהוצאה כספית נכבדה.

מדינת ישראל צריכה לעודד רוכשים לבצע בדיקות טרום רכישה וזאת במיוחד לאור האירועים האחרונים של קריסות חברות נדל"ניות כאשר אזרחים תמימים הפסידו את כל הונם.

3. היבט שלישי – חוקיות הרשימות לאור כללי המשפט הציבורי
הבנקים בישראל הינם גוף ציבורי וכפופים הם לכללי המשפט הציבורי. הרשימות במתכונתן הנוכחית נקבעות באופן שרירותי ללא שקיפות וללא שניתן יהיה לבקר אותן בין אם ע"י האזרח ובין אם ע"י גוף שלטוני כלשהו.

ברשימות אלו מצויים שמאים בתקופות ארוכות מאוד של מעל 10 שנים ומעל 20 שנים. יתירה מכך, רשימות אלה סגורות בפני שמאים חדשים המעוניינים להיכנס לרשימה ובמידה ששמאי כלשהו נכנס בכל זאת לרשימה לא ברור כיצד נכנס, איזה הליך הוא עבר, מי החליט? מתי החליט? מעולם לא פורסם בפומבי לציבור הליך או מכרז כלשהו לבחירת שמאים חדשים.

יתירה מכך, השמאים הכלולים ברשימה נתונים במצב של ניגוד עניינים מתמיד כשלמעשה פרנסתם תלויה בבנק מאחר שהבנק הוא זה שמספק להם את העבודה על אף שלא הוא הגורם המשלם.

בעניין זה להלן ציטוט מפס"ד שניתן ב עשא (נצ'י) 37085-04-13 חוסין ח'טיב נ' בנק הפועלים סניף כפר תבור 12549 בבימ"ש השלום בנצרת:

"בפסיקה ענפה של הערכאות השונות עמד בית המשפט על חובותיו של בנק כלפי לקוח, חובות החורגות מהחובות הרגילות שבין שני צדדים להסכם והטיל על הבנק חובת זהירות וחובת נאמנות מוגברת, הכול על-פי הנסיבות.

כך, בספרו של אברהם זר "**הבנקים חבותם המקצועית**", מהדורה שנייה הוצאת "כרמל" ספרות משפטית בעמ' 378, נאמר, כי הפסיקה רואה בבנקים כגוף בעל אופי ציבורי, ובשל הכוח הרב והמידע הרב המצוי בידי הבנקים ועל מנת למנוע שימוש לרעה בכוח זה, הכפיפה אותם הפסיקה לכללי המשפט הציבורי האוסרים שרירות לב ומטילים עליהם חובת תום לב מוגברת.

בספרו של ריקרדו בן אוליאל "**דיני בנקאות**", חלק כללי בעמ' 86 ואילך, נאמר, כי במרכז היחס שבין בנק ללקוח ללא קשר לסוג השירות הבנקאי או טיב ההסכם הנכרת בין הצדדים, מצויה החובה לנהוג בזהירות, בתום לב ובאמון; חובת הזהירות של הבנק תחילתה בשלב המשא ומתן לקראת כריתת הסכם והמשכה בשלב קיום ההסכם ומתן השירותים הבנקאיים, **באופן שלא ייעשה דבר העלול להטעות לקוח בנוגע לשרות הבנקאי**, וזאת מכוח האיסור [שבסעיף 3 לחוק הבנקאות \(שירות ללקוח\)](#).

(ההדגשות במקור ד.ע.).

4. היבט רביעי - פגיעה בחוק יסוד חופש העיסוק

מקצוע שמאות המקרקעין הינו מקצוע חופשי המוכר כפרופסיה במדינת ישראל. מועצת שמאי המקרקעין היא הגוף המסמיך את השמאים להכין שומות מקרקעין וזאת לאחר מסלול הכשרה מקיף הכולל בחינות הסמכה.

החזקה של רשימות הבנקים במתכונתן מהווה פגיעה חמורה וישירה בחופש העיסוק של כל אותם שמאים מוסמכים שקיבלו רישיון כחוק ואינם מורשים לבצע שמאויות מקרקעין ללקוחות הבנקים, על אחת כמה וכמה כאשר מי שמשלם את שכרם הם לקוחות הבנק ולא הבנק בעצמו.

יתירה מכך, שמאי המקובל על בנק אחד אינו מקובל על בנק אחר ועובדה זו כשלעצמה פוגעת פגיעה קשה בפרנסתם של ציבור השמאים.

מדובר בפגיעה קשה עם השלכות רוחב על הזדמנויות התעסוקה של שמאי מקרקעין גם בגופים אחרים. גופים, הן ציבוריים והן פרטיים מאמצים את רשימות הבנקים בהניחם כי רשימות אלה נבחרו בהליך חוקי תקין ושוויוני. מדובר בחברות כגון: חברת בזק, קרנות השקעה בנדל"ן, חברות ביטוח ועוד. מדובר בהדרה של ציבור נרחב ביותר של שמאי מקרקעין משוק העבודה בישראל. מדובר בהשלכת רוחב אשר את היקפה מי ישרונו? פגיעה קשה ובלתי חוקית בעליל.

חובת התערבותם של משרד האוצר והמפקח על הבנקים

מהמתואר לעיל עולה תמונה עגומה של קיומן של רשימות אשר מדינת ישראל לא יכולה להרשות לעצמה בשנת 2016. רשימות הפוגעות פגיעה ישירה הן בציבור כלל האזרחים והן בתעסוקה של ציבור השמאים. לאור זאת, התערבותם של משרד האוצר והמפקח על הבנקים מחויבת המציאות. ההתערבות נחוצה על מנת לבחון את חוקיות הרשימות במתכונתן הנוכחית, לרבות הליך בחירתן. לא ייתכן שב-2016 נהיה עדים להחזקת רשימות מהסוג הזה.


הצעה לפתרון הבעיה

אחת הדרכים לפתרון הבעיה אשר תהווה פתרון לכל הסוגיות המתוארות לעיל היא ביצירת רשימה ארצית מאוחדת שתהיה מקובלת על כל הבנקים. תוקם וועדה שתורכב מבנק ישראל, אגוד הבנקים, לשכת שמאי מקרקעין והשמאי הממשלתי.

וועדה זאת תקבע קריטריונים ברורים, אובייקטיביים, מדידים ושוויוניים ותפנה בקריאה לכלל ציבורי שמאי המקרקעין המעוניינים להצטרף להציג מועמדותם. רשימה זו תפתח בכל שנתיים להצטרפות של שמאים חדשים המעוניינים להצטרף.

פתרון זה בראש ובראשונה ייטיב עם ציבור הלווים במדינת ישראל על כל נגזרותיו, בין אם זוגות צעירים הרוצים לקנות דירה ובין אם לווה המעוניין לשעבד נכס נדלני כלשהו שברשותו. לווים אלו לא יהיו יותר שבויים בידי בנק זה או אחר, הם יוכלו להיעזר בשמאי הכלול ברשימה הארצית ושומתו תהיה חוקית ומקובלת על כל הבנקים, וכך הלווים יוכלו לבצע התמחרות הן מול הבנקים והן מול השמאים.

שינוי זה בעיקרו יצור תחרות בין הבנקים.

בכבוד רב,


דליה עסיס, שמאית מקרקעין
לשעבר יו"ר ועדת בנקים בלשכת שמאי מקרקעין
dalia@assisd.net
טל. 052-2735449