

אין עדיפות לשמאי המשלתי

החלטת היועץ המשפטי בעניין מעורבות ראש המשלה בפיצוי לידידיו האחים מלמוד מעוררת את שאלת אופן קביעת הפיצוי בעד הפקעת מקרקעין

ע"ד משה קמו

החלטתו של היועץ המשפטי לממשלה, אלי קים רובינשטיין, לגבי מעורבותו של ראש המשלה, אריאל שרון, בהחלטה ברבר שיעור הפיצויים שישולמו למשפחת מלמוד מכפר מל"ל בעד הפקעת קרקעותיהם לצורך סלילת כביש 531 - מעלה את השאלה כיצד נקבעים הפיצויים בעד הפקעת מקרקעין.

בעניין מלמוד נערכה שמאית על-ידי שמאי מקרקעין פרטי, שנתמנה לכך על-ידי השמאי המשלתי הראשי. אותו שמאי פרטי שימש לפי ניכעשרים שנה בתפקיד השמאי המשלתי הראשי. באותה שומה העריך שווי המקרקעין למועד ההפקעה בשנת 1996 בסכום של 370,000 דולר. הסכום האמור בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד כיום על סכום של 407,000 דולר.

שמאי מקרקעין פרטי מטעם הבעלים העריך את שווי המקרקעין ליום ההפקעה בסכום של 653,000 דולר. הסכום האמור בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עומד כיום על 720,000 דולר. בישיבה שהתקיימה אצל מנכ"ל משרד התחברו הודיע באיחוז הבעלים, כי בידיו תחת דעת שמאית חדשה, לפיה סכום הפיצוי המגיע ע"ד מלמוד על כמיליון דולר. בפשרה שהוצגה באותה ישיבה נקבע, כי הפיצוי שישולם לבעלים יהיה בסכום של 720,000 דולר, נוסף לאותו מעור.

ההסדר האמור לכשעצמו - במנותק מה מעורבותו של ראש המשלה בעניין - איננו חד וג מהסדרים רבים אחרים, הנעשים בין השרות המפקיעות לבעליהם של מקרקעין שפיקעים, ואיננו חורג מההצאות הנפסקות בפסקי דין בהתרייטיות המתקיימות בין הבעלים הפרטיים של מקרקעין שהופקעו לבין רשויות מפקיעות. דבר יום ביומו הוא שקיים הכול מודות, ולעיתים מזומנות הכול דרמטי, בין סכום הפיצויים הנקוב על-ידי השמאי מטעם הרשות המפקיעה לבין סכום הפיצויים הנקבע על-ידי השמאי מטעם בעל המקרקעין.

השמאי מטעם הרשות המפקיעה קובע ער

כים מינימליים, תוך שהוא מתעלם, לעיתים, מגורמים העשויים להוסיף לשווי המקרקעין, או מתוך שהוא מפרזו בחשיבותם של גורמים המפחיתים את שווי המקרקעין. לעומתו פועל השמאי מטעם הבעלים באופן הפוך: הוא מעריך את שווי המקרקעין בצורה אופטימית, תוך שהוא מייחס שווי ניכר ולעיתים מופרז לגורמים מסוימים, העשויים להגדיל את השווי, ותוך שהוא מתעלם מהשפעתם של גורמים המפחיתים את השווי. הפרשי השווי של המקרקעין הספציפיים לאותו מועד שומה הנקבעים בשופותיהם של השמאים עשויים אף פרא להגיע למאות אחוזים.

אין לייחס משקל מופלג לשמאותו של שמאי מקרקעין הפועל מטעם המדינה ולהעריך דוד קא את שומתו על פני שומתו של שמאי פרטי הפועל מטעם בעל המקרקעין. עובדת היחוס של אחד השמאים שמאי מטעם המדינה אין בה

לכשעצמה כדי להעניק משנה תוקף לשומתו. לעיתים מזומנות סוטים בתי המשפט מהסכר מים הנקבעים כפיצויים בשומות הנערכות על-ידי הרשויות המפקיעות.

נשיא בית המשפט העליון לשעבר, ד"ר יד אל זוסמן ז"ל, התייחס לטענתה של המדינה, לפיה היא סומכת על זכות-דעתו של השמאי המשלתי, שלרבריה "עושה שומה צודקת והוגנת". וכך אמר הנשיא: "אכן חוקה על השמאי המשלתי, שהוא ממלא תפקידו באמנה אף בבית המשפט אין לו כל מעמד מיוחד או מיוחד. והעין בפסקי דין בהם נישטו פיצויים בשל הפקעה ילמוד, כי מועטים העניינים בהם אימצו לעצמם בתי המשפט שומתו של השמאי המשלתי כמות שהיא. על הרוב נקבע סכום הפיצויים בשיעור גבוה מהערכתו של השמאי, אם כי לא כהערכתו של השמאי מצד התובע שהיא לעתים מופרזת כלפי מעלה" (בר"ע 212/76).

הדרך הטובה ביותר לקביעת פיצויי ההפקעה היא במינויו של שמאי שלישי, האמור לש-

מש כשמאי אובייקטיבי. מינוי שכזה יכול להיעשות במסגרת תביעה לפיצויים המתבררת בבית המשפט, ואז מעמדו של השמאי הוא של שומתו מטעם בית המשפט. מינוי שכזה יכול להיעשות גם בהסכמת הצדדים, מבלי שהוגשה תביעה לבית המשפט, כשמעמדו של השמאי הוא מעמד של טורד. מינוי שכזה עשוי להבטיח בדיקה נאותה, מזומנת ואובייקטיבית של השומות שנערכו בידי הצדדים היריבים, ויש בו כדי להבטיח, על פי רוב, פסיקת תוצאה ראויה וסבירה של הפיצויים המגיעים לבעל המקרקעין.

בהקשר לפרשת מלמוד ראוי לציין, כי יש לערוך אבחנה בין שווי המקרקעין לבין סכום הפיצויים. סכום הפיצויים אכן מודכב בבסיסו משווי המקרקעין. אך אין סכום הפיצויים מתמצה רק בשווי המקרקעין, ויש להוסיף עליו רכיבי פיצוי נוספים. העקרון היסודי ברוב הפיצויים בעד הפקעה

הפקעות ופיצויים

עוד מקרקעין הוא, שהרשות המפקיעה צריכה להעמיד את בעל המקרקעין המופקעים באותו מצב כלכלי שבו עמד ערב ההפקעה, כך שנכסו הפיצויים יוכל לרכוש לעצמו נכס מקרקעין אחר, וזה ככל האפשר לנכס שהופקע ממנו. הפיצוי המגיע לבעלים איננו אפוא רק שווי הנכס המופקע, אלא הוא אמור לכלול גם את כל ההפסדים הנגרמים לבעל המקרקעין המופקעים ואת כל ההוצאות הנלוות.

כך לדוגמה, בעל המקרקעין זכאי לקבל פיצוי צדדי חיסול העסק שהתנהל במקרקעין, הוא זכאי לקבל פיצוי בעד הפסד המוניטין שהיה לעסק בשל מיקומו המסוים, הוא זכאי לקבל פיצוי בעד התשלומים הכרוכים ברכישת הנכס החלופי והוצאות משפטיות. לאור דברים אלה, ספק רב אם אכן היה הפיצוי שהוסכם עם משפחת מלמוד בגודל פיצוי החורג מאמת המידה המקובלת לקביעתו.

הכותב מתמחה בתביעות לפיצויים בעד הפקעת מקרקעין.