

"הכרעת" מצב (תיקון 84)

מאת:

מורן גור, עו"ד¹

מבוא

בבואה לאשר תכנית מתאר, שוקלת הרשות התכנונית, שיקול כלכלי טהור בדבר הסיכון של תביעות פיצויים שינותבו לשעריה, אל מול הסיכוי שהתכנית תשביח מקרקעין ותתרום לאינטרס הציבורי בפרט, ולקופתה בכלל. שיקול כלכלי זה הינו שיקול לגיטימי וריאלי בעיקר לאור הגירעון הכלכלי בו שרריות מרבית הרשויות המקומיות לעומת שנים קודמות.² נוכח מצבן הכלכלי, הרשויות אינן ששות לפתוח את כיסן ולפצות בעלי מקרקעין הדורשים פיצוי, עת שהפגיעה אינה חד משמעית, בהתאם לחקיקה, ונלחמות הן בשטחן המוניציפאלי על כל שקל המגיע להן מהבעלים, שאגב תכנית משביחה, הושבחו מקרקעיהם.

כשנה וחצי מאז החלת תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") אשר המטרה העיקרית מאחוריו הייתה להוות רגולציה במערכת התכנון והבניה בפאן הפיצויים והיטל ההשבחה, מתבקשים אנו לעשות הערכת מצב ראשונית, האם התיקון כשמו כן הוא, תיקן את התשתית המשפטית בתחום זה, או שמא אנו נדרשים לרגולציה נוספת מצד המחוקק שתמודד עם סוגיות שהתיקון לא הצליח לפתור.

במאמר זה אתמקד בעיקר בנושא השמאים המכריעים והמגמות בקשר לתפקידיהם, סמכויותיהם והעומס המוטל עליהם. אתייחס למצב ששרר עובר לתיקון 84 לחוק (להלן: "**התיקון**" או "**תיקון 84**"), אציג את התובנות הנדרשות, אנתח אם כמה הצדקה לחלופות לתיקון כפי שהוא היום ואבחן את השאלה: האם ישנם שיקולים נוספים, כשיקולים כלכליים, חברתיים, חקיקתיים ומשפטיים, אשר לא הושם עליהם הדגש הראוי ומצדיקים שינויים בתיקון כפי שהוא היום. בנוסף, אנסה לשפוך אור על פינות חשוכות שאולי הגיע הזמן להסדירן במתווה ריאלית ומודרנית יותר.³

1. עו"ד מורן גור הינו שותף ומנהל מחלקת התכנון והבניה במשרד עו"ד ש.רייסמן ושות' וחבר בוועדת פורום תכנון ובניה של לשכת עורכי הדין.
2. ראו דירוג – 2009 BdiCoface. הדירוג בוחן את יציבות הרשויות על-פי 8 מדדים: דירוג סוציאקונומי, היחס השוטף, התחייבויות ביחס להכנסות, עודף (גירעון) ביחס להכנסות, שירותי חוב, עומס מלוות יחסי, הכנסה עצמית ביחס להכנסות, מדד היעילות (מדד המורכב ממספר פרמטרים: מספר תושבים ביחס למספר העובדים ברשות, סך התקציב לתושב, רמת השירות הכוללת ביחס למספר התושבים, עודף או גירעון לתושב ויחס הגבייה).
3. חרף האמור, ראוי לציין, כי מנהל התכנון במשרד הפנים פועל ימים כלילות ומנסה לייעל המערכת בהתאם להתקדמות המודרנית, שנעה לעיתים במהירות שיא ביחס להתקדמות החקיקתית בנושא.

פיצויים

הלכות רבות וביניהן פסק הדין בעניין רשות שדות התעופה אשר ניתן לאחרונה,⁴ מרחיבות את יריעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וכחוט השני, מצמצמות את תחולת סעיף 200 לחוק, המהווה לעיתים כלי בידי הרשות התכנונית לפטור מתשלום פיצויים לבעל המקרקעין.

בשנה וחצי האחרונות, במקביל להחלתו של תיקון 84, אך באופן בלתי תלוי אליו, הרחיבו בתי המשפט הן את אספקט הפיצוי הישיר, והן את אספקט הפיצוי העקיף (במיוחד), ובמקביל, גם את אחריותן של רשויות התכנון בפיצויים, אשר עד עתה לא היו הרשויות אחראיות בתשלום, כדוגמת מטרד רעש. עד לא מזמן, הנפגע ממטרד רעש יכול היה לפנות לדיני הניזקין בלבד לשם קבלת פיצוי ולא עמד לו סעד על פי חוק התכנון והבנייה בסעיפים שהוזכרו לעיל.

שינויים אלו בתפיסה, בפרשנות, ובהרחבת אחריות מוניציפאלית על ידי בתי המשפט אינם דבר של מה בכך ועל המחוקק להיות ער לשינויים אלו.

יפים לעניין זה דבריו של השופט י' זמיר בעניין ברעלי⁵ שצוטטו על ידי השופטת גון-אגמון בעניין רשות שדות התעופה בנושא הפגיעה העקיפה (כדוגמת מטרד הרעש) ויכולתו של הנפגע מן הפגיעה העקיפה לפנות אל חוק התכנון והבנייה לשם קבלת סעד פיצויים. הדגש בציטוט זה הוא כי לעיתים פגיעה עקיפה תהא רדיקאלית יותר מפגיעה ישירה:

"מצד אחד, החוק מזכה בפיצויים גם במקרה של פגיעה עקיפה במקרקעין שמחוץ לתחום התוכנית, כגון בשל חסימת אור או נוף. פגיעה כזאת היא, בלשונו של בית המשפט, "פגיעה במקרקעין בתכונותיהם המקרקעיות. תכונות אלה נפגעו שם על ידי מניעת אור ואוויר וחסימת הנוף": ע"א 650/83 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה זבולון נ' קורן, פ"ד מ(3) 643, 640. ובדומה לכך גם פגיעה על ידי זיהום אוויר או רעש. פגיעה כזאת עשויה להוריד את ערך המקרקעין. לפיכך היא עשויה לזכות בפיצויים לפי סעיף 197. אכן, מן הבחינה של תכלית החוק אין טעם להבחין לעניין הזכות לפיצויים, בין פגיעה ישירה לבין פגיעה עקיפה. המבחן נעוץ בעצם הפגיעה: האם כתוצאה מהתכנית ירד ערך המקרקעין? פגיעה עקיפה עשויה להוריד את ערך המקרקעין לא פחות ולעיתים אף יותר, מפגיעה ישירה. אולם, מן הצד השני, החוק מבקש להגביל את המחויבות הציבורית לפצות בשל פגיעת תכנית במקרקעין, כדי להקל את הנטל הציבורי. לפיכך סעיף 197, לפי נוסחו כיום, מזכה בפיצויים רק במקרה של פגיעה במקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עימה, להבדיל ממקרקעין המרוחקים מתחום התכנית."

4. עמ"נ (מחוזי ת"א) 318/07 טייטו אליהו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בראשון לציון, מאגר נבו (2010) (להלן: "עניין רשות שדות התעופה").

5. ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' גלעד ברעלי, מט(1) 463.

השופט זמיר ניתח את סעיף 197 לחוק (כפי שהיה רלבנטי באותה העת) כאינו מבדיל בין פגיעה עקיפה וישירה לצורך החלתו, אך במקביל, אינו מצמצם את סעיף 200 לחוק אשר מאפשר לרשויות להתגונן מפני מתן הפיצויים לפגיעות כאמור, ופותר אותן לעיתים מתשלום הפיצויים. בעניין רשות שדות התעופה, אימצה השופטת אגמון-גונן דברים אלו, אך צמצמה את תחולתו של סעיף 200 לחוק. המסקנה מכך היא כי שימת הדגש הינה על ירידת השווי גרידא, ולא סוג הפגיעה, ובכך, בעצם, מרחיבים את יריעת הפיצויים בהם יחויבו הרשויות.

כאמור, כיום מסתמנת מגמתיות זהירה יותר מצד בתי המשפט בקשר להחלתו של סעיף 200 לחוק והם פוסקים במסורה פטור מתשלום פיצויים בהתאם לסעיף זה. למדים אנו, כי היעדר הסנכרון בין רוח החקיקה לרוח הפסיקה כיום הינו בעייתי, ופותר צוהר לתביעות פיצויים רבות יותר בניגוד לכוונתו המקורית של המחוקק בתיקון 84.

אלמנט הרחבת יריעת הפיצויים על ידי הפסיקה והרחבת אחריותה של הרשות התכנונית עלול להרחיב באופן משמעותי את דרישות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק, וכתוצאה מכך, יביא לדלתם של השמאים המכריעים תיקים רבים בעניין, אשר כנראה יטופלו באיחור משמעותי (אף גדול יותר מאשר במצב הנוכחי) בשל עומס רב על השמאים המכריעים שהינם מעטים במספרם. אפשרות אחת היא, כי כאשר טענות דורש הפיצויים הינן תכנוניות בעיקרן, יופעל סעיף 198 (ה)1 לחוק, היינו, מינוי ישיר של שמאי מכריע.⁶ לחילופין, באם טענות דורש הפיצויים הינן משפטיות בעיקרן, יוגשו עררים לועדות ערר מחוזיות לפיצויים ולהיטל השבחה, אשר גם הן לאור עומס רב⁷ תפנינה את העוררים והמשיבים לשמאי מייצג, הנכלל ברשימת השמאים המכריעים בהתאם לפרק 10 לחוק התכנון והבנייה.⁸ כך, שבין אם אנו טוענים טענות משפטיות או תכנוניות גרידא, סביר כי בשלב מסוים הנושא יידרש לפתחו של השמאי המכריע. נושא זה אינו בא על פתרונו בתיקון 84.

-
6. בהתאם לסעיף 198(ה)1, כאשר הוועדה המקומית קובעת כי לא מגיעים פיצויים לפי סעיף 200 לחוק (ר' ס' 198(ד)) ו/או קובעת כי זכאי התובע לפיצוי אך לא כמו שדרש, יופעל סעיף 198(ה)1 לחוק. הוועדה המקומית, תובע הפיצויים, ו/או משיב בעל עניין, רשאים בתוך 45 ימים לפנות בהסכמה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, שימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים שמספרם כיום 16, וישנה מגמה להעלותם ל-18.
 7. התייחסותי לגודש שנצבר בוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל-אביב שבהתאם לתיק שהנני מטפל בו, נמסר לי על ידי ועדת הערר כי, נכון למועד 07/2010 ועדת הערר דנה בתיקים שהוגשו עוד בשנת 2007-2008. וכשלב ביניים מציעה הוועדה לפנות לשמאי מייצג שייצג לועדת הערר עת שזו תדון בתיק.
 8. במקרה דנן ראוייה להינתן התייחסות בחוק מדוע אותו שמאי מייצג הינו שמאי מכריע מתוך רשימה סגורה של שמאים מכריעים, בה עמדתו המתבקשת היא לאותה שיטת השמאי המכריע שהחליט עובר לערר, וגם אם הדעות חלוקות בעניין זה, מדוע לא יתמנה שמאי אקסוגני לרשימה שלא יהיה נתון לשיקולים "פוליטיים" פנימיים כאשר קם, ולו הספק הקטן ביותר לניגוד עניינים.

היטל השבחה

סעיף 6(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה קובע, כי על הוועדה המקומית ליידע כל חייב בהיטל השבחה על חובתו זו, או בעת הצגת לוח שומה, או בעקבות מימוש זכות (היכולה להתבטא, במכירה, אישור היתר בנייה, שימוש חורג, או הקלה). כמו כן, עליה ליידעו על זכותו לערער על החיוב בהיטל השבחה בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק.

להבדיל מסוגיית הפיצויים לפי חוק התכנון והבנייה, הרי שדרישת היטל השבחה תעשה לרוב בעת מימוש המקרקעין בהתאם לסעיף 14(1) לתוספת השלישית⁹ חלק ניכר ממימוש המקרקעין הינו בעת מכירתם.¹⁰ תנאי למכירת מקרקעין הינו תשלום היטל השבחה המושט על המוכר. אך כמו בסוגיית הפיצויים, גם בסוגיית היטל השבחה, עררים או התנגדויות על ההיטל שנקבע יגיעו לפתחם של השמאים המכריעים באופן ישיר, כאשר הטענות הן תכנוניות בעיקרן, או לוועדות הערר ודרךן לשמאים המכריעים באופן עקיף, כאשר הטענות הן משפטיות בעיקרן. על כן, העומס על השמאים המכריעים ועל ועדות הערר מכריע את הכף גם בסוגיית היטל השבחה ומביא לעיכובים דיוניים.

כאשר הנישום חולק על שומת הוועדה המקומית בדבר היטל השבחה שהושת עליו, בעת מימוש הנכס על ידי מכירה, ומגיש התנגדות לגוף הרלבנטי, הוא עלול להיקלע לעיכוב לא מוצדק במכירה, עיכוב של חודשים בודדים או אפילו של עשרות חודשים, שבנתיים, גם אם כבר נחתם זיכרון דברים בין המוכר (הנישום) לבין הקונה, הרי שבפועל, המכירה לא תושלם עד שיושלם התשלום על היטל השבחה השנוי במחלוקת. השלכות כעליית/ירידת מחירים, עיכוב עסקאות עתידיות המסתמכות על מכירה זו, אי וודאות כלכלית ועוד השלכות רבות אחרות, משפיעות הן על המוכר והן על הקונה במשך תקופת העיכוב.¹¹

רובד נוסף הינו סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין¹² המתיר לבעל המקרקעין בעת המכירה לקזז את תשלום היטל השבחה מתשלום היתרה בין ערך הרכישה לערך המכירה של המקרקעין.¹³ העיכוב בהחלטות בעניין עררים או התנגדויות להיטל השבחה, מעכב את המוכר (הנישום) גם בקיזוז זה, וזאת בשל היעדר אישור גמר-עסקה מצד רשויות מיסוי מקרקעין עד לקביעת סכום היטל השבחה הסופי על ידי הגוף הדין בסוגיה. כך, שגרירת העברת הזכויות עלולה להידחות במספר חודשים, או אף למספר שנים כאמור, באם לא יגיעו הצדדים להסכמה המתוארת לעיל ויגררו לעררים וערעורים.

9. סעיף 14(1) לתוספת קובע: "ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, הותר השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הוועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה (להלן - דחיית השומה עד למימוש הזכויות);"

10. עת המכירה הינה הפרובלמטית ביותר למקרה שיתואר להלן אי לכך אין למימושים אחרים חרף העובדה שלגופם עיכוב מניין הזמנים אקוטי גם כן.

11. למותר לציין, שלעיתים מסכת ההתנגדות אינה מסתכמת בהחלטת שמאי מכריע או ועדת ערר שכאמור, דרכי הערעור פתוחות לנישום וכך גם עיכוב המועדים המתואר לעיל.

12. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין").

13. חישוב מס שבח נעשה בין עליית שווים של המקרקעין מיום קנייתם ועד יום מימושם.

רגולציה חקיקתית

כיום, מסתמנת מגמה הן בפסיקה והן בחקיקה לפיה השמאי המכריע יהווה חלק קרדינאלי במערכת התכנון והבנייה ואף מחוצה לה. מגמתיות זו חייבת בהתייחסות מצידו של המחוקק. החוק מגביל את מספר התיקים בהם רשאי לטפל השמאי המכריע, הגבלה זו מעוגנת בתקנות התכנון והבנייה (שכר של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), תשס"ט-2009 (להלן: "תקנות השכר"). מספר התיקים מתבטא בשכר, כאמור בסעיף 2(ג) לתקנות השכר:

"היושב ראש לא ימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים לצורך הכרעה במחלוקת, אם השכר שצפוי להשתלם לשמאי המכריע בעד ההכרעה בכל המחלוקות שהועברו להכרעתו באותו רבעון עולה על 300,000 שקלים חדשים (להלן - תקרת השכר)"¹⁴

(ראוי לציין כי ישנם מקרים בהם יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, בהתקיים נסיבות מיוחדות, רשאי להשית שכר חריג, הדבר יעשה במסורה ולבטח לא ידלל את גודש התיקים המתרבה בהיבט הפיצויים והיטלי ההשבה).^{15 16}

ההגבלה הנוכחית, בדבר מספר תיקים שיטופלו על ידי השמאים המכריעים הינה סבירה, כל עוד יישמר יחס נאות בין כמות התביעות הצפויה לבין מספר השמאים המכריעים. מאז החלת תיקון 84 לחוק ועד היום, לא נשמר יחס זה, דבר אשר בא לידי ביטוי בנתונים אמפיריים שאין להתכחש להם. כמות התביעות מתרבה באופן מהיר יותר בהשוואה לזמנים קודם עובר לתיקון בשל הנסיבות אשר תוארו לעיל.

הסדרת נושא זה בהקדם חייבת לקבל משנה חשיבות לאור הסוגיות הרבות שמופנות לשמאים המכריעים נוסף להיטלי ההשבה והפיצויים. מגמת הפסיקה היא הרחבת רשימת הנושאים אשר יופנו אל השמאים המכריעים, נושאים שעד כה לא הופנו אליהם. לעניין זה יפים דבריה של השופטת בר-זיו בפרשת מנהל מקרקעי ישראל:¹⁷

14. או, לחלופין, 420,000 ש"ח בתנאי שהשמאי מעסיק שני שמאים או שמאי בעל ותק מינימאלי הקבוע בתקנות.

15. בהתאם לסעיף 3(א) לתקנות השכר ניתן להשית שכר חריג, ברם, לעניינו ישנה הגבלה, ואותה הגבלה הינה בעייתית ואינה מותאמת למגמתיות התביעות שעולה בצורה עקבית:

"היושב ראש רשאי להורות, לבקשת אחד הצדדים או השמאי המכריע, ובהתקיים נסיבות מיוחדות, כי שכרו של שמאי מכריע יהיה גבוה יותר או נמוך יותר מהשכר המחושב לפי תקנה 2 (להלן - שכר חריג), וזאת לאחר שנתן לצדדים ולשמאי המכריע הזדמנות להשמיע את טענותיהם בעניין, ונימק את החלטתו; בתקנה זו, "נסיבות מיוחדות" - מורכבות הסוגיות הטעונות הכרעה במחלוקת או פשוטות, קיומה של הכרעה קודמת בבקשה שפרטיה דומים או איחוד דיונים כאמור בתקנה 10 לתקנות סדרי הדין."

16. למיטב ידיעתי על אף הבקשות עד היום יו"ר מועצת השמאים לא אישר ולו הנחה אחת.

17. עת"מ (מחוזי חי') 09-09-12159 צ.מ.ח. המרמן בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה, מאגר נבו (2010).

**”... מינוי שמאי מכריע הינו דרך אותה אימץ המחוקק עצמו בסוגיית היטל
ההשבחה, ומן הראוי כי דין זה יחול במקרה של חילוקי דעות מהמין המתעורר
במכרז נשוא העתירה שבפני.”**

אומנם, הליך זה טרם הוכרע וכיום נמצא בדיון בבית המשפט העליון,¹⁸ הרי שלאור המגמות מגמה זו של בתי המשפט, ניתן להסיק שהליך הפנייה לשמאי מכריע, שנוצר כדי לפסוק במחלוקות בין הוועדה המקומית לבעל המקרקעין בסוגיות של פיצויים והיטלי השבחה, עשוי להתרחב בהוראת בית המשפט גם למחלוקות בין האזרח למינהל מקרקעי ישראל.

השלכות

ראשית, מגמת בתי המשפט בסוגיית הפיצויים עקב פגיעות עקיפות הביאה לעלייה משמעותית במספר התביעות בשנה וחצי האחרונות, מגמה אשר, לדעתי, רק תגבר בעתיד, כמו-כן המודל שהיה רלבנטי לפני כשנה וחצי, אינו בהכרח מתאים למצב הנוכחי, ועל כן אין להתעלם ממגמה זו ומאי התאמתו של המודל הקיים והצורך להסדירו, דבר שלא נעשה במסגרת תיקון 84.

העיכובים אשר תוארו לעיל משליכים בצורה משמעותית על מצבו של בעל המקרקעין ונראה כי עיכובים אלו והשלכותיהם רק יחמירו לאור הסוגיות הנוספות אשר מגיעות לפתחם של השמאים המכריעים, כדוגמת טיפול בהליכים מול מנהל מקרקעי ישראל אשר ציינתי לעיל או כדוגמת דיון בוועדות ההשגה בענייני הפקעות, הרחבת סמכויות זו אינה עומדת בקנה אחד עם הרציונאל של תיקון 84 אשר ייעד את תפקידם של השמאים המכריעים רק לדיונים בענייני פיצויים והיטלי השבחה.

השלכה נוספת הינה חוסר וודאות תכנונית. העיכוב בדיונים בנושאי הפיצויים והיטלי השבחה מביא לחוסר וודאות באשר להשבחה ו/או פיצויים אשר מגיעים לכאורה לבעל המקרקעין הנפגעים, חוסר הוודאות גורמת להאטה בשוק העסקאות במקרקעין, בהתפתחות האורבנית ועוד כהנה וכהנה.

ההלכה המתגבשת בפסיקה מקנה לשמאי מעמד על - מעבר לתפקידו הקבועים בחוק, לרבות תפקיד מעין שיפוטי, גם במקרים בהם אין נשוא המחלוקת הינו השבחה או פיצויים, מצב רגיש לכל הדעות, אשר ראוי היה כי יוסדר במסגרת התיקון.

באופן כללי, מסתמנת כיום בפסיקה מגמה לפיה השמאי המכריע יהווה חלק עיקרי ומהותי במערכת התכנון והבנייה ומחוצה לה. מגמותיו זו חייבת לקבל התייחסות, ולרבות לפתחו של המחוקק.¹⁹

18. ע"מ 4821/10 מנהל מקרקעי ישראל נ' צ.מ.ח. המרמן בע"מ.

19. כאשר ישנן תביעות רבות יותר ובתי המשפט, וועדות הערר מפנים הסוגיה לשמאי המכריע (בין אם הוא שמאי מיעץ או מכריע בכובעו) חובה לעשות הערכה מחודשת. ובפרט בדבר מספר השמאים המצומצם ברשימה לפי פרק 10 לחוק אל מול המצב הקיים.

יפים לעניין זה דבריו של ד"ר א' רנצלר, בהתייחסו לנורמות כלליות בחקיקה ובעיית המקרה הספציפי שאינו בא על פתרונות במסגרת החקיקה הקיימת²⁰:

"כדי לקיים מסגרת חברתית תקינה, מן ההכרח להשליט בה משטר וסדר. הדרך המקובלת היא באמצעות קביעת נורמות כלליות, המגדירות את המותר והאסור ואוכפות את הסדר החברתי. למעשה, ארגון עולם המשפט חייב להיעשות באמצעות קביעת נורמות כלליות. האלטרנטיבה לקביעת נורמות כלליות - הסמכת פרטים מסוימים בחברה כשופטים, שיקבעו אד-הוק מהו הדין בכל מקרה ומקרה שיבוא לפנייהם בהתאם לתחושת הצדק שלהם - היא כמובן הרבה פחות רצויה"²¹ (ההדגשה אינה במקור מ.ג.)

לקונה בחוק בשל הרחבת התחומים בהם ידון השמאי המכריע וסמכויותיו על ידי הפסיקה, פותחת פתח לפרשנות רחבה מצד בתי המשפט, פרשנות שעתה מתבטאת לטובת בעל המקרקעין על חשבון רשויות התכנון, כדוגמת הרחבת הפיצויים, הפחתת פטורים של הרשויות המקומיות מתשלום הפיצויים וכו', מציבה דרישה חדשה וחד משמעית, להעלות את מספר השמאים המכריעים אשר ידונו, יטפלו וייקבעו בסוגיות שמאיות ברות מחלוקת שאינן ממוקדות בהכרח כאמור בתוספת השלישית לחוק.

סיכום

פנינו קדימה לקראת הרפורמה בדיני התכנון והבנייה, אשר יש לקוות כי תיושם בהקדם ותייעל את המצב הנוכחי. אולם, כנראה כי במסגרת הרפורמה לא יוסדר במישרין הנושא שתואר לעיל, אי לכך עדיין יש להשלים פער גדול למדי בעקבות האנומליה שנוצרה בין המצוי לרצוי מתיקון 84.

נראה, כי לצורך ייעול המצב ופתרון הבעיות שהועלו לעיל, יהיה על הממשלה להסדיר בעת הקרובה מספר היבטים הקשורים לשמאים מכריעים, להלן חלק מהם:

20. ד"ר אסף רנצלר שימוש חורג במקרקעין פרק ג': "נורמות כלליות ובעיית המקרה המיוחד", 65 (2009).

21. ברע"א 5768/94 א.ש.י.ר יבוא יצוא והפצה נ' פורום אביזרים ומוצרי צריכה בע"מ פ"ד נב(4) 289, 447 (1998), אגב דיון בחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, מתאר השופט אנגלרד את משנתו הראשונה של אפלטון, שתמכה באפשרות זו, ואת חזרתו ממנה:

"אם ייקבע כי הזכות להשבה תעמוד לו למזכה בכל מקרה שזה נראה צודק - קביעה זו תתפוס אמנם את כל המקרים האפשריים, אך יש בה משום ויתור על כל הנחיה מהותית. אם נרחיק לכת בדרך זו יכולנו לוותר על כל פרטי הדינים, ולהעמיד את המערכת המשפטית כולה על כלל כולל אחד: ישפוט הדיין כפי שנראה לו צודק בנסיבות העניין. היה מי שגרס - והוא נמנה עם גדולי ההוגים: אפלטון - כי זו השיטה הנאותה; לדעתו, היא מייתרת את החוקים. אפלטון עצמו חזר בו לבסוף מסברה זו, משום שהתנסה בכך כי אין לסמוך על מציאות של מלך-פילוסוף-שופט, בעל מידות מושלמות, שידע לעשות משפט צדק. לכן, לפי משנתו השנייה, הרע במיעוטו הוא לדבוק בחוקים כתובים."

- א. פשרה. מרכיב הפשרה הוכח כיעיל עובר לתיקון. נכון וראוי להחילו מחדש ולתת הזדמנות לרשויות המקומיות ולבעלי המקרקעין לחסוך כסף וזמן רב בטרם יפנו לגופי תיקון 84.²²
- ב. הגדלת מספר השמאים המכריעים וחלוקתם לפי מחוזות שומה.²³
- ג. הפרדה מערכתית בין השמאים המכריעים והשמאים המייעצים.²⁴
- ד. הגדרה חד משמעית וברורה באשר לתפקידם של השמאים המכריעים. כל תפקיד נוסף יידרש למינוי חדש וקביעה מחודשת באשר לכוח האדם.²⁵

אומנם מאמר זה הינו נקודתי ובוחר באופן צר את ההשלכות במצב הנוכחי על עבודת השמאים המכריעים, עם זאת ישנן השלכות נוספות שהינן רחבות יותר ומשפיעות גם על עבודתם של עורכי הדין, שמאי מקרקעין, יזמים, קבלנים, אדריכלים, מהנדסים וכל העוסקים בתחום התכנון והבנייה אשר בשל חוסר הודאות שתואר לעיל והעיכובים המשמעותיים שנגרמים כתוצאה מהמצב אשר תואר במסגרת מאמרי זה, מענה מהיר ותשובות ללקוחותיהם הינו בלתי אפשרי, דבר העלול לעלות להם במהימנותם בעיני לקוחותיהם וכל זאת בשל נסיבות אשר כאמור ניתן להסדיר בנקל.

בעיני, כל האמור במאמר זה הינו "צעקה לעזרה" שטוב יהיה אם תשמע באוזני כל ובפרט באוזני הנוגעים בדבר היכולים לקדם ולהניע מהלך משותף עם המחוקק לשינוי המצב הנוכחי. היות ואינטרס הציבור נפגע באופן מובהק מהמצב הקיים, ראוי בעיני ששינוי כאמור יוסדר לאלתר, אף עובר להחלת הרפורמה, אשר בנוסחה הידוע כיום כנראה ואינה פותרת אילו מן הבעיות אשר סקרתי במסגרת מאמר זה.

-
22. יודגש כי עובר לתיקון כ-80% משומות הרשות המקומית הגיעו לפשרה עוד בכותלי הרשות המקומית ללא התערבות בית משפט ו/או ועדת ערר. (ר' מאמרו של המלומד ד"ר בועז ברזילי "תיקון 84 - בין חזון למציאות" - מקרקעין ט/1, 2010).
23. כשם שמחולקים בתי המשפט כך יחולקו השמאים המכריעים, ברם, בהתאם לחישוב אריתמטי סטטיסטי בדבר מספר התביעות כך יוכלו להתמודד עם אזורים עם ריכוזי תביעות גבוהים ולא כמות שמתרחש כיום שיכול שמאי מכריע מהפריפריה לשום מקרקעין במרכז (גם הנסיעות, הזמן, והכרת המטרייה הסביבתית האותנטית של השמאי הינם רכיב חשוב).
24. כיום השמאי המכריע חובש את שני כובעים אלו. עת שיפחיתו לשמאי המכריע כובעים כך יוכל לעשות מלאכתו נאמנה ויעילה יותר. ובכך יסוכל הספק באשר לניגוד עניינים בין אותה קבוצה אשר גם מכריעה וגם מייעצת.
25. כשם שמורחבות תדיר סמכויותיהם של השמאים המכריעים (כאמור לעיל) הרי, שבמקרים מעין אלו יקבעו גוף ממנה כדוגמת יו"ר לשכת השמאים שירחיב את מניין השמאים בהתאם להרחבת הסמכויות.

