

תיקון 84 - שנה אחרי

מאת: יוסי ברק ומיכל שימקביץ

ביום 1 במאי 2009 נכנס לתוקפו תיקון 84 לחוק התכנון והבניה הידוע כ"חוק שמאי מכריע" (להלן: "התיקון"). במסגרת התיקון נבחרו 13 שמאים מכריעים שתפקידם להכריע בכל מחלוקת בין אזרח נישום והרשות המקומית בשאלות הנוגעות להיטלי השבחה ובענין תביעות לירידת ערך המקרקעין (פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה).

מטרת התיקון הייתה שיפור היעילות בתחום, שקיפות וניתוק התלות בין הצדדים המתדיינים.

בחלוף שנה כאמור ובהצטברן של מאות "שומות מכרעות" שפורסמו זה מכבר, ננסה לבחון את יתרונותיו וחסרונותיו של התיקון.

למותר לציין כי לציבור השמאים ועורכי הדין העוסקים בתחום הנדל"ן קיימות בענין התיקון דעות לכאן ולכאן, כאשר אלה המצדדים בתיקון, מציינים לשבח בעיקר את סדרי הדין המוגדרים והקצרים. שמאי מכריע ממונה בתוך 15 יום מהגשת הבקשה ופסיקתו תינתן בתוך 60 יום מיום שהתקבלו אצלו אחרוני המסמכים. החודשים האחרונים מלמדים, כי ממוצע הזמן לקבלת פסיקת שמאי מכריע הינו כ- 4 חודשים מיום הגשת הבקשה, וזאת בשונה מהמצב טרום התיקון, בו נמצאו מקרים רבים בהם עברו חודשים ואף שנים עד למועד מינוי השמאי המכריע ועד לקבלת פסיקתו.

הליכי השמאות המכרעת נשוא התיקון, מסתמנים כענייניים ומקצועיים יותר. קריאה מעמיקה של השומות המכרעות מוכיחה, כי מרביתן כוללות ניתוח מקיף וענייני של הסוגיות השמאיות והמשפטיות, וניכר כי השמאים המכריעים אינם חומקים ממתן החלטות אמיצות (ולעיתים אף "פורצות דרך").

עובדה נוספת הראויה לציון הינה, כי נכון להיום, הוגשו 8 ערעורים בלבד על 500 שומות מכרעות שפורסמו וזאת בהשוואה לתקופה טרום התיקון, בה הוגשו בממוצע כ- 30 ערעורים על 500 שומות מכרעות, כאשר בתקופה שקדמה לתיקון, הוגבל הערעור לנקודות משפטיות בלבד.

העובדה כי קיים בתיקון מנגנון המאפשר לשמאי המכריע להטיל את שכרו על אחד הצדדים, מחייבת ייצוג שמאי מקצועי והפקת שומות מבוססות ומנומקות מהוועדה ומהנישום.

היבט חשוב לזכותו של תיקון 84 הוא פרסומן של השומות המכרעות ויצירת שקיפות. מצד הנישום, הפרסום מאפשר להיוועץ ולגבש החלטה מושכלת לכדאיות השגה על בסיס מקצועי ובהשוואה להחלטות שניתנו בסוגיות דומות. מצד הוועדה המקומית, פרסום השומות מקל על מימוש המדיניות והנפקת שומות הוגנות.

אין ספק כי תיקון 84 תרם רבות לרמת הוודאות של שני הצדדים בכך שיצר מעין חסם וביקורת לצדדים. מעניין להיווכח, כי בניגוד להפחתות הסטנדרטיות שהיו מקובלות בעבר, מתפרסמות כיום פסיקות "קצה" בהן השומה המכרעת גבוהה משומת הוועדה, או פסיקות בהן השומה המכרעת אף נמוכה משומת הנישום.

"כללי המשחק" החדשים שנוצרו, ניתקו את השליטה המוחלטת שהייתה לוועדות המקומיות על ניהול ההליך ותוצאותיו, ויצרו איזון בין הוועדה המקומית לנישום. כיום הוועדות לא ממנות שמאי כשהן צד למחלוקת.

לצד המצדדים בתיקון, נשמעות טענות רבות כנגד התיקון. אנשי מקצוע המבקרים את התיקון מותחים ביקורת קשה בנוגע להעדר האפשרות להגיע ל"שומה מוסכמת", סרבול הליכים ופגיעה באזרח. לטענתם, קיימים מקרים בהם החיוב הינו בסכום נמוך והנישום נשלח להתדיין אצל שמאי מכריע בהליך המחייב ייצוג מקצועי, ובעיקר הוצאה כספית ניכרת. עלות ההליך מהווה שיקול מרכזי בכדאיות ויתכנו מקרים בהם בהעדר האפשרות להגיע להסכמה, יעדיף הנישום לשלם את הסכום שקבעה הוועדה ובכך לוותר על זכותו לערער (יש לזכור כי לאחרונה אושר תיקון לתקנות השכר שהפחית את שכר השמאים המכריעים ב- 10%-50% לכל מדרגה).

טענות נוספות הנשמעות מטעם המבקרים את התיקון, הינן בדבר העומס הנוצר והצטברות תיקים רבים מדי ל - 13 שמאים מכריעים בלבד וכן כי מרבית השמאים המכריעים מגיעים מאזור המרכז, ושומות מכרעות במרחב הגיאוגרפי שאינו באזור המרכז- לוקות לעתים בחוסר התמקצעות אזורית.

סיכום ומבט לעתיד

אף שמדובר בתיקון חדש יחסית שאינו חף מבעיות, ניתן לומר בשלב זה, כי מעלותיו של התיקון עולות משמעותית על מגרעותיו ועם חלוף חבלי הלידה, הוא יהווה דוגמה לדרך הרצויה ליישוב מחלוקות בתחומים נוספים. סביר להניח שכוחות השוק יביאו בהמשך להקטנת כמות השומות המכרעות וזאת לאחר שהועדות המקומיות, הנישומים ויועציהם, יפנימו את ההלכות שנוצרו. בסופו של יום, תיקון 84 מביא לציבור בשורה במובן של ערכאה מקצועית שיפוטית בלתי תלויה ובעלת תודעת שירות "משודרגת". היטיב לבטא זאת כב' השופט רובינשטיין בע"א 10508/08 דור זהב נ' הועדה המחוזית (פסק הדין ניתן ביום 04.02.10) בהתייחסו לקושי במינוי מומחה מטעם בית המשפט:

"החוק יסד לאחרונה - בלשוני שלי - את מוסד "השמאי המכריע המשודרג" (פרק ט' 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (התיקון מתשס"ח), אך גם בעניינים אחרים שעה שנתקלים בתי משפט בקוטביות של חוות דעת, יש טעם במינוי מומחה מטעם בית המשפט. ולטוענים כי מומחים רבים מצויים בקשרי עבודה עם צדדים, במדינה קטנה, או חוששים לפרנסתם וכדומה, וקשה להשיג מומחה שיעז לכתוב נגד ממסדים, אף אתה אמור לו, יש לקוות כי לא אלמן ישראל. כמות השמאי המכריע ה"משודרג" מייחד פעולתו (סעיף 202 ח' לחוק) ואמנם מן הסתם פרנסתו מובטחת מן השמאות המכריעה, ימצאו מן הסתם גם מומחים בתחומים אחרים שיהיו נכונים לייחד עצמם למינוי בתי משפט..."

זכות	חובה
מהירות יעילות מקצועיות שקיפות ודאות נטרול לחצים ענייניות עלות ידועה	עלות היעדר שומה מוסכמת

תקנות השכר החדשות:

מדרגת השבחה	שכר קודם	שכר חדש	שינוי
עד 500,000 ₪	5%	4.5%	-10%
1,000,000-500,000 ₪	3.5%	3%	-14%
2,000,000-1,000,000 ₪	2%	1.5%	-25%
מעל 2,000,000 ₪	0.8%	0.4%	-50%