

## קביעת פיצויים בעד הפקעת מקרקעין

עו"ד משה י' קמר

החלטתו של היועץ המשפטי לממשלה לגבי מעורבותו של ראש הממשלה בהחלטה בדבר שיעור הפיצויים שישולמו לבני משפחת מלמוד מהוד-השרון בעד הפקעת קרקעותיהם לצורך סלילת כביש 431 מעלה את השאלה כיצד נקבעים הפיצויים בעד הפקעת מקרקעין.

בעניין מלמוד נערכה שמאות על-ידי שמאי מקרקעין פרטי שנתמנה לכך על-ידי השמאי הממשלתי הראשי. אותו שמאי פרטי שימש לפני כעשרים שנה בתפקיד השמאי הממשלתי הראשי. באותה שומה הוערך 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 סכום של 720,000. דולר. בישיבה שהתקיימה אצל מנכ"ל משרד התחבורה הודיע בא-כוח הבעלים, כי בידיו חוות-דעת שמאית חדשה, לפיה סכום הפיצוי המגיע עומד על כמיליון דולר. בפשרה שהושגה באותה ישיבה נקבע, כי הפיצוי שישולם לבעלים יהיה בסכום של 720,000. דולר נכון לאותו מועד.

ההסדר האמור לכשעצמו - במנותק מהתערבותו של ראש הממשלה בעניין - איננו חורג מהסדרים רבים אחרים, הנעשים בין הרשויות המפקיעות לבעליהם של מקרקעין מופקעים, ואיננו חורג מהתוצאות הנפסקות בפסקי-דין בהתדיינות המתקיימות בין הבעלים הפרטיים של מקרקעין שהופקעו לבין רשויות מפקיעות. דבר יום ביומו הוא שקיים הבדל מהותי, ולעיתים מזומנות - הבדל 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 ערכים מינימליים, תוך שהוא מתעלם, לעיתים, מגורמים העשויים להוסיף לשווי המקרקעין, או מתוך שהוא מפריז 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 מסויימים, העשויים להגדיל את השווי, ותוך שהוא מתעלם מהשפעתם של גורמים המפחיתים את השווי. הפרשי השווי של המקרקעין הספציפיים לאותו מועד שומה הנקבעים בשומותיהם של השמאים עשויים איפוא להגיע למאות אחוזים.

אין לייחס משקל מופלג לשמאותו של שמאי מקרקעין הפועל מטעם המדינה ולהעדיף דווקא את שומתו על פני שומתו של שמאי פרטי הפועל מטעם בעל המקרקעין. עובדת היותו של אחד השמאים שמאי מטעם המדינה אין בה לכשעצמה כדי להעניק משנה-תוקף לשומתו. לעיתים מזומנות סוטים בתי המשפט מהסכומים הנקבעים כפיצויים בשומות הנערכות על-ידי הרשויות המפקיעות. לא למותר להזכיר את דבריו בנדון של נשיא בית המשפט העליון לשעבר ד"ר יואל זוסמן ז"ל, שהתייחס לטענתה של המדינה, לפיה היא סומכת על חוות-דעתו של השמאי הממשלתי, שלדבריה "עושה שומה צודקת והוגנת". וכך אמר הנשיא: "אכן חזקה על השמאי הממשלתי, שהוא ממלא תפקידו נאמנה. אך בבית המשפט אין לו כל מעמד מיוחד או מיוחד. והעיון בפסקי דין בהם נישומו פיצויים בשל הפקעה ילמדך, כי מועטים העניינים בהם אימצו לעצמם בתי המשפט שומתו של השמאי הממשלתי 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 לשמש כשמאי אובייקטיבי. מינוי שכזה יכול להעשות במסגרת תביעה לפיצויים המתבררת בבית המשפט, ואז מעמדו של השמאי הוא של מומחה מטעם בית המשפט. מינוי שכזה יכול להעשות גם בהסכמת הצדדים, מבלי שהוגשה תביעה לבית המשפט, כשמעמדו של השמאי הוא מעמד של בורר. מינוי שכזה עשוי להבטיח בדיקה נאותה, מיומנת 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 מורכב בבסיסו משווי המקרקעין. אך אין סכום הפיצויים מתמצה רק בשווי המקרקעין, ויש להוסיף עליו רכיבי פיצוי נוספים. העקרון היסודי בדיני הפיצויים בעד הפקעת מקרקעין הוא שהרשות המפקיעה צריכה להעמיד את בעל המקרקעין המופקעים באותו מצב כלכלי שבו עמד ערב ההפקעה, כך שבכספי הפיצויים יוכל לרכוש לעצמו נכס מקרקעין אחר, זהה ככל האפשר לנכס שהופקע ממנו. הפיצוי המגיע לבעלים איננו איפוא 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 בעד חיסול העסק שהתנהל במקרקעין, הוא זכאי לקבל פיצוי בעד הפסד המוניטין שהיה לעסק בשל מיקומו המסויים, 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 בגדר פיצוי החורג מאמות-המידה המקובלות לקביעתו.

**הכותב הינו עורך-דין המתמחה בתביעות לפיצויים בעד הפקעת מקרקעין.**