

שמאות כנלי עזר למדיניות קרקעית

שבהם. מינהל מקרקעי ישראל מספק את צרכי הקרקע, או קובע את רמת מחירים המשפיעה על הקרקעות השכנות. המדינה יכולה לסבסד את מחירי הקרקעות, וכשהיא מוצאת זאת לנכון היא עושה זאת, אך היא אינה חייבת לעשות זאת תמיד, שהרי הביקוש לקרקע נקבע הן כגורם ייצור לבניה והן כגורם להשקעה. כגורם לייצור יכולה המדינה לווסת את מחיר הקרקע, ואילו כאלמנט להשקעה יכולה המדינה להתערב ולטייב קרקע על ידי איזון, תכנון סטטוטורי או ביצוע עבודות פיתוח. המדינה יכולה לעצור תהליך אינפלציוני במחירי הקרקע אם רצונה בכך, אך גם כאן היא אינה חייבת לעשות זאת תמיד.

במדינה כמו ישראל, שבה רוב המימון בא במרוכז מבחוש, דרך הממשלה והסוכנות היהודית, שבה המדינה מתערבת בכל ענפי המשק, ולמעשה קובעת את התנהגותו — יהיה זה גאיבי, אם לנקוט לשון המעטה, לחשוב שניתן במרכיב כלכלי כל כך חשוב כמו מרכיב הקרקע לתת לכוחות הכלכליים במשק להתנהג באופן חופשי וליצור רמות מחירים ספקרטיביים. זה בקושי נכון בארץ הכלכלה החופשית, ארה"ב, שבה אחוז הריבית הבנקאית הממשלתית משפיע על גורמי המשק. אבל זה נכון גם במדינת ישראל.

אין להתעלם משמאות מקרקעין

כאן אני רוצה לנגוע בנושא המקצוע שלנו, השמאות, מקצוע ששימש לדעת

דעה רווחת, כי למעלה מ-90% מקרקעות מדינת ישראל הן בבעלות המדינה. אף כי אמירה זאת עשויה להחמיא למי שאמון על ניהול נכסי המדינה, מן הראוי להטעים, כי חלקן העיקרי של קרקעות אלה מצוי במדבריות הנגב ובמקומות אחרים שרגל אדם אינה מורגלת לדרוך בהם דרך קבע. לעומת זאת, במרכז ערים ובמוקדים, שבהם יש פעילות מקרקעין ערה, חלקן של קרקעות המדינה אינו רב, מכל מקום לא דומננטי. איני בא להמעיט כלל מהשפעתה של המדינה בכל הכרוך במקרקעין. ואם עוד נוסיף לכך את העובדה, שלא ניתן למעשה לתכנן חטיבות קרקע אלא בהזמנת בעלי הקרקע ובהסכמתם, ולא ניתן לעשות עסקות במקרקעי המדינה, אלא כשהן מתוכננות — הרי שאין למעשה שום תכנון או עיסקה במימדים בינוניים או יותר שאין המדינה מעורבת בהם. לתופעה זו אין אח ורע בארצות הקפיטליסטיות המטפחות את היוזמה הפרטית והבעלות הפרטית.

אישית, אני סבור, שזוהי תופעה בריאה ונכונה, גם אם פה ושם יש חריקות ובידוקרטיה מיותרת. שהרי עיקרו של דבר הוא, שאין מקרקעי ישראל הפקר ביד משחקי היצע וביקוש, לעתים מלאכותיים, המכוונים על-ידי ספקולנטים, כפי שנוהג לראות המסחר בבורסה.

המדינה היא הקובעת את מחירי המקרקעין, על ידי כך שהיא דומיננטית בקביעת מחיר הדיירות באתרים הגדולים של הבניה לשכבות האוכלוסיה הרחבות,

על שומות. אני מבין שהטיעונים מכוון-נים למוסד לערעורים על שומות הנער-רות על ידי כלל השמאים. לדעתי, אין צורך בכך, כי עומדים לרשותנו בחי המשפט. האם גם אותם רוצים להחליף? חובה לציין, כי בבתי משפט מצויים אנ-שים חכמים ומבינים ופסקי הדין שלהם מקובלים על כולנו.

אי תלות של השמאי הממשלתי

בהקשר זה אני מביא להלן פסק דין שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון, מפיו של כבוד השופט טירקל. זה ערעור אזרחי 370/81, ערעור של לבני פרינה, מוסד תעשייתי בירושלים נגד מדינת ישראל. אינני רוצה להרבות בפרטים, ואסתפק במסירת קטעים רלוונטיים מתוך פסק הדין. טרוניתה העיקרית של ב"כ פרינה היא על הוראת סעיף 28 ד' לחוזה החכירה שנחתם בינה לבין המינהל, לפיו גקבעים הערך היסודי של המגרש, וכן ערכו בזמן אישור העברה — שהם הב-סיס לחישוב דמי ההסכמה לפי הערכתו של השמאי הממשלתי, כך כתוב בחוזה. לטענתו של המערער, ההוראה היא בגדר תנאי בלתי סביר, וכי יש לבטל את שומתו של השמאי הממשלתי.

אומר כבוד השופט טירקל: לעיצומה של ההוראה רואה ב"כ ספרינה אי סבירות בכך, שקביעת הערך נמסרה להערכתו של שמאי ממשלתי דווקא אשר בתור שכזה חשוב הוא לדעתו שייסח אחרי הרשות. אין בכך ממש. ענינים שבמוט-חיות מקצועית נמסרים לא אחת על-פי דין או על פי צו של בית משפט, למומ-חים הנמנים על הרשות ורועותיה, ואין לומר שעוברת זאת מיניה-זכיה פוסלת אדם או מטילה דופי במהימנות חוות הדעת שלהם. נהפוך הוא, יש מקום לומר

אחדים הגורם לתחלואי משק המקרקעין בארץ. שמאי, ואני מתכוון לשמאי טוב, השולט במקצוע ופועל לפי מצפוננו המק-צועי ולא לאדם ה"תופר" שומות לפי הו-מנה, הוא הוא המשמש קנה-מידה. שמאי מודד בעזרת כלים אובייקטיביים מהי רמת המחירים במקרקעין במקום זה או אחר, ממש כפי שסטטיסטיקאי קובע מד-דים על פי קריטריונים מקצועיים שלו. לא מקובל על אנשים מבוגרים לשבור מד-חום כשיש חום, או להזמין מד-חום אחר. אם תנאי השטח הפיסיים קשים, אין מב-טלים את המפה הטופוגרפית. כך לא תי-פתר שום שאלה במשק על-ידי התעל-מות משמאות מקרקעין, כפי שהציעו אחדים מהמשתתפים.

אינני רוצה להיות יפה נפש. לדעתי, הכנסת שמאים פרטיים לנושא קביעת ערכים לקרקעות המדינה, פירושה במק-רה הטוב היא בחוסר אחידות ברמת מחירים שיקבעו על-ידם מחוסר תיאום, ובמקרה הגרוע שומות מוזמנות, ודי לח-כימא ברמיזא. יש לבדוק בזוהירות את הדרישות להזיל את מחיר הקרקע ה-ציבורית. שהרי הפחתת מחירי הקרקע בלא להפחית בהתאם את מחירי הדי-רות פירושה הורמת כסף לכיסי יזמים. נכון שלאחר שנעשית שומה, רשאית ה-מדינה לסבסד מחיר הקרקע לפי מדינה-יותה ומטרותיה, וטעמה שמור עימה. אך מן הראוי שהיא תעשה זאת על בסיס השומה הנכונה. לכן אני משתומם על הצעת היוזמים שהמדינה חייבת למכור קרקעות ולא דווקא על פי שומה ממש-לתית.

לדעתי, המדינה רשאית להימנע מלמ-כור ובודאי שהיא רשאית להימנע מלמ-כור על פי שומה שנעשית על ידי הקונה. מפעם לפעם נשמעים טיעונים על הצו-רד, כביכול, לעשות רביזיה לערעורים

שדווקא מעמדם זה מבטיח את אי-תלוי-
תם ואי-משוא פנים מצידם.

עוד טענה היתה בפיו של ב"כ פרינה
כנגד האמור בסייפא לסעיף 28ד' שבחור-
זה התכירה, שלפיה רשאי החוכר לערער
את ההחלטה הקובעת את דמי ההסכמה
בפני מי שימוגה לענין זה ע"י מועצת
מקרקעי ישראל, ההחלטה בדבר הערעור
תהיה סופית. ובכן הוא מערער, אומר
השופט: „אשר לענין סופיותה של הי-
החלטה בערעור יש לכך פנים לכאן ול-
כאן, אכן ביקורת שיפוטית על הערכתו
של השמאי יתרונתיה עימה על פני
הדרך הביקורת שנקבעה כאן, אך גם חסר-
הונותיה, ובמאזן השיקולים הסותרים
מטים שיקולים של תועלת מעשית את
הכף כנגד פסילתה של ההוראה“.

זה פסק דין שניתן בינואר 1984, ו-
אולי זה נותן תשובה לכמה ספקות והע-
רות שהועלו כאן במהלך הדיון. הבאתי
את פסק הדין לדוגמה מאחר שיש בו
תשובה בשני ענינים:

א. מדובר על ערעור על גובה דמי
הסכמה שהמינהל תבע מאת החוכר כ-
תנאי להסכמתו להעברת זכויות החכירה
בקרקע, לאחר. עולה מכך, שקיימת מסו-
רת אשר בפניה ניתן לאזרח לערער.

ב. מן האמור בפסק הדין עולה, כי
יש מקום לומר שדווקא מעמדו של הי-
שמאי הממשלתי מבטיח את אי-תלותו
ואי-משוא פנים מצידו.

כמו כן לא מצא בית המשפט טעם
לפגם בעובדה, כי קביעתו של השמאי
הממשלתי הראשי, בעקבות שמיעת הער-
עור על-ידו תהיה סופית.

שמאים כיועצים מקצועיים למינהל

יש הטוענים נגד השמאי הממשלתי ש-
לדבריהם אינו משרת את האזרח, כי אם

פועל לפי תכתיב של המינהל. צריך
לזכור, שהשמאי משמש יועץ למינהל,
ולפעמים, תוך שיקולי מדיניות, וכבר
דיברתי על כך קודם, זקוק המינהל ל-
יועץ ולבחינת אלטרנטיבות, ואין בכך
פסול אם המינהל מציג שאלה ומקבל
מענה, ואין זה בא לעקוף חלק מנתונים
קיימים.

קורה, שישנו יעוד לקרקע ועל אף
היעוד הקבוע על פי החוק, על פי הי-
ת.ב.ע. התקפה, מבקש המינהל מאת הי-
שמאי לערוך שומה שלא על פיה, או
לצרכי מידע בלבד. הנוהל הוא, שכל
שומה נעשית ונערכת על פי נתוני הי-
ת.ב.ע. יחד עם זה יש פעמים שמתוך
שיקולים — ואני מדגיש שיקולים של
מדיניות של המינהל או של משרד הי-
שיכון בתמיכת המינהל — קורה שישנה
נכונות למסור את הקרקע בתנאים אחר-
ים, על פי פרוגרמה שעובדה על ידי
גוף זה או אחר — ואז, באותם מקרים,
נערכות שתי שומות וניתנות תשובות
לשיקול דעתו של המינהל. אבל צריך
לזכור, שאנחנו משמשים כיועצים למינהל
הל ובתור יועצים מקצועיים חובה עלינו
להדריך אותם בכל שאלה המופנית אלי-
נו.

יש המעלים טענות כנגד הנוהג שלא
להפעיל שמאים פרטיים. הם מגמקים את
טענתם בכך, שהמדינה נעזרת בפרקלי-
טים כדי שתייצג אותם בתיקים משפט-
יים. אני חושב שהמשל אינו דומה לגמ-
של. צריך לזכור שענין נושא משפטי,
אף כי יש לו לפעמים גם השלכות עק-
רוניות בעת שזה מגיע לפסקי דין עק-
רוניים, אבל טיבו של דיון משפטי שהוא
מתחיל בנושא ונגמר בו, זאת אומרת
שאין ההשלכות קיימות לגבי מכלול הי-
מקרים האחרים, ולא כך הדבר באשר
למקצוע השמאות.