

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1189029/4

בבית הדין הרבני האזורי פתח תקווה

לפני כבוד הדיינים:

הרב דוד גרוזמן

התובע: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד אברהם הופרט)

נגד

הנתבעת: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד עליזה בן יצחק ועו"ד קייסי זלוטניצקי)

הנדון: חלוקת רכוש לפי מחיר מחירון או לפי מחיר השוק

החלטה

שומה: מחיר מחירון או מחיר השוק?

- א. החובה בשומת ג' שמאים..... 3
- ב. שומה כמוה כהכרעת בית דין..... 4
- ג. שומה כדין בית דין לכל דבר..... 4
- ד. קירבה בין השמאים..... 6
- ה. כשיש בין השמאים ג' שומות שונות - ללכת אחר הממוצע או אחר האמצעי..... 8
- ו. תפקיד השמאים - לברר את המחיר או לקבוע את המחיר..... 10
- ז. אם יש להתחשב בשומה נוספת לאחר שהשמאים כבר שמו..... 13
- ח. היש צורך גם בשומה וגם במכרז..... 13
- ט. בנכסים שערכם גבוה – מצוי פער בין השומות וכשערכם נמוך - הטעות מצויה..... 14
- י. שומת שניים..... 15
- יא. כל שומה צריכה לכלול את שווי הנכס ואת מחיר ה"גג" שלו..... 16
- יב. אין להסתמך על המחירים המתפרסמים באתרים שונים שהם מחירי "לחץ"..... 17
- יג. מחירון "לוי יצחק"..... 18
- יד. ההבדל בין שומת מטלטלין לבין שומת קרקעות..... 19

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

רקע עובדתי וטענות הצדדים

במסגרת תיק חלוקת רכוש נדרש בית הדין לחלוק בין השאר את הרכב המשותף שבשימוש הבעל, על ידי העברת מחצית משוויו לאישה. בית הדין קבע שהסכום שישלם הבעל הוא לפי מחירון "לוי יצחק", והבעל הגיש בקשה לשלם מחצית ממחיר השוק של הרכב.

עניינה של החלטה זו לנמק את קביעת בית הדין אך תחילה נסקור בקצרה את ההליכים בעניין זה. נצטט מהחלטת בית הדין מיום 7.4.19:

"בפני בקשת התובע ותגובת הנתבעת אודות האמור בהחלטת בית הדין מיום 10.3.19 שהינו תוצאה של הסכמות הצדדים שהגיעו בעזרת בית הדין בדיון שנערך ביום ה' 7.3.19, ושם לגבי הרכב נאמר:

בעניין הרכב – הבעל מסכים לחלוק חצי חצי.

זו הייתה ההסכמה.

כתוצאה מכך קבע בית הדין כנגדו של ההסכמה כפי שכל בית דין קובע ללא הסכמות הצדדים כי צורת החלוקה תהיה תלויה בשמאות של מחירון "לוי יצחק" וכך נאמר:

בעניין הרכב: כאמור לעיל בהסכמת הבעל – יעביר מחצית מערך הרכב לאישה וזאת על פי שוויו כיום על פי מחירון "לוי יצחק".

כיום התובע מבקש לחלוק לפי המחיר בשוק כך שלדעתו המחיר הינו 22,000 ש"ח ולא כפי שמופיע במחירון 27,000 ש"ח, מנגד האישה וב"כ מבקשים לחלוק לפי המחירון.

בהיות ואין הסכמה בין הצדדים, על כן מחיר המחירון הוא הקובע ועל הבעל להעביר לאישה חצי ממחיר המחירון.

סכום זה יכול הבעל לשעבר לשלם או לקזז מחלקו מתקבולי מחיר הדירה לכשתימכר.

כאמור, נציג להלן את הנימוקים להחלטה הנ"ל, ואגב נדון בכירור עניין חובת השומה, באופן הנכון לעשות זאת ובכלל נידוני שומה המונחים לפתחו של בית הדין.

בראשית הדברים ברצוני להבהיר כי הדברים נכתבים בכדי לבאר את השיטה והכללים הנכונים בבואנו לשום דבר, אך אין בדברים בכדי לאשרר או לשלול מחירון זה או אחר, להמליץ על האחד או לבטל דברי האחר, ובוודאי שאין להסיק מדברים אלו כנגד מאן דהו.

כדי להבהיר את הנושא נציג תחילה מספר שאלות שעולות כפעם בפעם על שולחן בית הדין:

- בבואנו לחייב בני זוג לחלוק שווי רכב יש לדון האם יש לילך אחר מחירון "לוי יצחק" או שיש לילך אחר המחיר הנוהג בשוק - שבדרך כלל הוא פחות בכמה אחוזים ממחיר מחירון.
- במכירת דירה על ידי בית הדין באמצעות כונס נכסים, האם עלינו למנות שמאי לבקשת "כונס נכסים" שמונה למכירת דירה, או שיש להסתפק במכירה חופשית של ה"כונס" לכל המרבה במחיר, שהרי זהו מחיר השוק האמתי של הדירה.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

- במכירת דירת הצדדים, האם עלינו לקבל בקשת אחד הצדדים המבקש שלא למנות שמאי מקרקעין הואיל וקיימת שומה לדירה שערך הבנק למשכנתאות קודם שאישר לקיחת הלוואה, או שמא אין לקבל בקשה מעין זו.
 - האם עלינו להיענות לבקשת אחד הצדדים המליץ, שמחיר השמאי נמוך או גבוה ממחיר השוק כפי שמתפרסמים באתרים שונים או כפי עסקאות דומות שנעשו.
 - האם יש עדיפות של מחירון מסודר כמחירון של "לוי יצחק" או שמא די במחירונים המתפרסמים באתרים המקוונים השונים.
 - ובכלל, מדוע די לבתי הדין למנות שמאי אחד על פי הנוהג ולא כפי שההלכה דורשת - שלשה שמאים.
- בכדי לברר עניינים אלו נתבונן בדברי הגמרא, הראשונים והפוסקים, כדי להבין אלו דרישות הם דרשו מהשמאים, ומה הם הכללים לקביעת מחיר - כפי שעולה מדבריהם.

א. החובה בשומת ג' שמאים

הסוגיה במסכת בבא בתרא (דף קז ע"א וע"ב) דנה בשלשה ששמו נכס לצורך גביה, וזה לשון הגמרא:

תנו רבנן: שלשה שירדו לשום, אחד אומר במנה ושנים אומרים במאתים, אחד אומר במאתים ושנים אומרים במנה - בטל יחיד במיעוטו. אחד אומר במנה, ואחד אומר בעשרים, ואחד אומר בשלשים - נדון במנה; רבי אליעזר ברבי צדוק אומר: נדון בתשעים; אחרים אומרים: עושין שומא ביניהן ומשלשין. מאן דאמר נדון במנה, מילתא מציעתא; רבי אליעזר בר' צדוק אומר נדון בתשעים, קא סבר: הא ארעא תשעין שוה, והאי דקאמר עשרים - דקא טעי עשרה לאחוריה, והאי דקא אמר מנה - קא טעי עשרה לקמיה. אדרבה, האי ארעא מאה ועשרה שויה, והאי דקאמר מנה - קא טעי עשרה לאחוריה, והאי דקאמר שלשים - קא טעי עשרה לקמיה! נקוט מיהת תרי קמאי בידך, דמתורת מנה לא מפקי ליה. אחרים אומרים עושין שומא ביניהן ומשלשין, קא סברי: האי ארעא תשעין ותלתא ותלתא שויה, והאי דקאמר עשרים - קא טעי תליסר ותלתא לאחוריה, והאי דקאמר מנה - קא טעי תליסר ותלתא לקמיה, ובדין הוא דלימא טפי, והאי דלא קאמר - סבר: מיסתאי דקא מטפינא כולי האי אחראי. אדרבה, הא ארעא מאה ותליסר ותלתא שויה, האי דקאמר מנה - קא טעי תליסר ותלתא לאחוריה, והאי דקאמר שלשים - קא טעי תליסר ותלתא לקמיה, ובדין הוא דקאמר טפי, סבר: מיסתאי דקא מטפינא כולי האי אחראי! נקוט מיהת תרי קמאי בידך, דמתורת מאה לא מפקי ליה. אמר רב הונא: הלכה כאחרים. אמר רב אשי: טעמא דאחרים לא ידעינן הלכתא עבדינן כוותייהו? תנו דייני גולה: עושין שומא ביניהן ומשלשין. אמר רב הונא: הלכתא כדייני גולה. אמר רב אשי: טעמא דדייני גולה לא ידעינן, הלכתא עבדינן כוותייהו?

נחלקו המפרשים לאיזה צורך שמו את הנכס לגבייה. דעת הרשב"ם שמדובר בשומה כדי למכור נכסי יתומים לצורך מזון האישה והבנות, ואין שומת בין דין פחות משלשה.

אך הרבה ראשונים חלקו עליו, ולדבריהם לצורך מזונות - אין צורך לשום, אלא די בכך שימכרו את הנכסים בשוק החופשי ובכך יקבלו את הסכום לצורך מזונות האישה והבנות. לדעתם בסוגיה מדובר בגביית חוב מהלווה ללווה, באופן שאין לו כסף לשלם ובית הדין מוכר את הקרקע שלו לאחר ששמו זאת שלשה שמאים. וכך דברי הריטב"א:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

תנו רבנן, שלשה שירדו לשום. פירש רבינו שמואל ז"ל למזון האישה והבנות, ולא נהירא דההיא הכל תלוי ברצון הלוקח דאנן לאו ארעא אית לן למיתן להו, ור"י ז"ל [פירש] לשום בעל חוב וכתובת אישה, אי נמי בין אדם לחבירו דזבין ליה כדשיימי בי תלתא, וכן עיקר.

לדבריו, אין טעם בשומה כאשר הקרקע לא משועבדת למלוה, כל הצריך הוא למכור ולהביא כסף למזונות ובמקרה זה מוכרים ומה שמקבלים עבור הנכס יהיה עבור מזונות.

ב. שומה כמוה כהכרעת בית דין

על פי הגמרא, הנחת היסוד היא, כי לכל שומה צריך להיות ג' שמאים לשום את הנכס. הנחת יסוד זו מקבלת חיזוק מכמה מקומות בש"ס כגון במסכת ע"ז (עב ע"א) שם נאמר:

אמר ליה "כדשיימי בתלתא" - אפילו תרי מגו תלתא, "כדאמרי בתלתא" - עד דאמרי בתלתא, "כדשיימי בארבעה" - עד דאמרי בארבעה, וכל שכן היכא דאמר ליה "כדאמרי בארבעה".

פירוש הגמרא לענייננו הוא שאם הצדדים סיכמו שהמחיר יהיה "כדשיימי בתלתא" הרי שומתם כמוה כפסק בית דין, ודי ברוב שיסכימו על שומת הנכס, כדין כל רוב שבבית הדין בין הדיינים. וכך ביאר התוס' רי"ד שם:

אמר ליה "כדשיימי תלתא" - אפילו תרי מיגו תלתא, "כדאמרי תלתא" - עד דאמרי תלתא. פירוש, קנה ממנו חברו שימכור לו שדהו כאשר ישומו אותה שלשה בני אדם, אף על פי שאין שלשתן שוין בשומא, הולכין אחר השנים, וכאשר יסכימו השנים בשומתה - כך יתן לו ויקח השדה, ואף על פי שהשלישי חולק עליהן ואינו מסכים, אין בכך כלום, והולכין אחר שומת השנים, דכיון שאמר כדשיימי תלתא, דנקט לישנא דשומא, ונקט תלתא - לתורת דיינים נחת, ושומת הדיינים הולכין אחר הרוב, שכל מעשה בית דין הולכין אחר הרוב. אבל אם לא אמר "כדשיימי", אלא "כדאמרי" תלתא, לאו לתורת דיינים נחת, ולאמירת שלשה נתכוון, ועד שלא יסכימו שלשתן לדעת אחת אין שדהו מכורה.

ומכיוון שזהו דבר פשוט, שכל שומא כדין הינה שומת שלשה שמאין - לפיכך יש להם דין של בית דין, על כן במידה ושנים מסכימים לדעה אחת תיקבע השומא כדין רוב ועל פיה הקרקע תימכר.

הלכה נוספת למדנו בהמשך הסוגיה:

אמר ליה "כדשיימי בתלתא", ואתו תלתא ושמוה, ואמר ליה אידך ליתו תלתא אחריני דקים להו טפי, אמר רב פפא, דינא הוא דמעכב, מתקיף לה רב הונא בריה דרב יהושע, ממאי דהני קים להו טפי? דלמא הני קים להו טפי! והלכתא כרב הונא בריה דרב יהושע.

מבואר, שאחר שאותם שלשה שמו את מחיר החפץ, המחיר מחייב, ואין שומעים לאחד הצדדים שרוצה שומה אחרת, וטעם הדבר יתבאר בהרחבה בהמשך.

ג. שומה כדין בית דין לכל דבר

התבאר איפה שדרישת הגמרא, שבכל שומה יהיו שלשה שמאין, וזאת משום שההתייחסות לקביעת מחיר נכס שעומד להיגבות כמוהו כהחלטת בית דין, אך יש לברר אם דינם כבית דין לכל דבר או לא. בזה דנו האחרונים.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

השולחן ערוך בחושן משפט בסימן קג סעיף ב' נפסק:

שלשה שירדו לשום, אחד אומר במנה, ושנים אומרים במאתים, או אחד אומר במאתים, ושנים אומרים במנה, בטל יחיד במיעוטו.

וביאר בשער המשפט הביאו ה"פתחי תשובה" (ס"ק ג') שהטעם שהולכים אחר הרוב, משום שדין זה כמוהו כדין הכרעת הדיינים, וזה לשונו:

[ג] או אחד אומר במאתים ושנים אומרים במאה, בטל יחיד במיעוטו. כן הוא לשון הברייתא בסוף פרק בית כור (קז, א). ונראה דלאו דוקא נקט בטל "יחיד" במיעוטו, דהוא הדין אם יש חמשה שמאים ושנים אומרים בר' ושלשה אומרים בק' הולכין גם כן אחר הרוב, כיון דטעמא דבטל יחיד במיעוטו כתב הרשב"ם (שם ד"ה בטל יחיד) משום דאחרי רבים להטות, הוא הדין בחמשה שמאים נמי דינא הכי כמו בדיינים. וכן מוכח להדיא בפרק שבועת הדיינים דף מב ע"א גבי ההוא גברא דאמר ליה לחבריה מהימנת לי כבי תרי כל אימת דאמרת לא פרענא אזיל ופרעיה באפי תלתא, אמר רב פפא, כבי תרי הימניה כבי תלתא לא הימניה, אמר ליה רב הונא בריה דרב יהושע, אימר דאמור רבנן דאזלינן בתר רוב דיעות, הני מילי לעניין אומדנא דשומא, דכמה דנפיש בקיאי טפי, אבל לעניין עדות תרי כמאה. הרי להדיא גבי אומדנא דשומא בכהאי גוונא היכא דשנים אומרים במאתים ושלשה אומרים פחות או יותר אזלינן בתר רוב דיעות. וכן הוא להדיא בתמורה דף כ"ז ע"ב דלעניין אומדנא דשומא אזלינן בתר רוב דיעות ומוכח התם דאף אי כבר שמו תלתא ואתו ארבעה ושמו ביותר הדרא כמו שכתבתי בס"ק שאחרי זה.

מבואר, שההתייחסות לשמאים הינה כפי שמתייחסים להכרעת הדיינים - שבכל מצב יש לילך אחר הרוב. אמנם בשונה מדיינים, שאם שלשה דיינים כבר הכריעו שוב אין להשיב דין זה. ובשמאים אף ששמו שמאים רבים והעריכו זאת בערך מסוים ולאחר מכן שמו שמאים אחרים רבים מהם בערך שונה - יש להשיב את הדין. והמקור הוא אף בדברי הראשונים בכמה מקומות:

בגמרא בבבא מציעא (לב ע"א) מובא:

תדע, דתנן אלמנה מוכרת שלא בפני בית דין. - אמר ליה אביי ולא מי אתמר עלה, אמר רב יוסף בר מניומי אמר רב נחמן, אלמנה אינה צריכה בית דין של מומחין, אבל צריכה בית דין של הדיוטות.

וכתב על כך הר"ן בד"ה אינה וזה לשונו:

אינה צריכה בית דין מומחין אבל צריכה בית דין הדיוטות והכי קי"ל ופירוש הדיוטות - שאין יודעין בדין כלל, אלא שהן בקיאים בשומא, דבהכי בלחוד סגי לאלמנה ולשותף, אבל אי אפשר לפרש (כן) כמו שמתפרש בעלמא שפי' הדיוטות בכל מקום דאיכא חד גמיר וסבר ותרי דמסברא להו וסברי, דאם כן פשיטא דטפי מהכי אינה צריכה, דבכל דיני ממונות סגי בהכי, אלא על כורחך כדאמרן.

מבואר בדבריו, שכאשר הגמרא משתמשת בביטוי "אבל צריכה בית הדין של הדיוטות" היינו כל ג' שמאין יש להם דין של בית דין, ושלשתם צריכים להיות מומחים בשומה בשונה מבית דין של הדיוטות שדי באחד ש"גמיר וסביר", בשומה צריכים להיות בקיאים בדיני שומה ובצורת קביעתה. בדרך זו הלך ה"נתיבות משפט" בסימן קג ס"ק א' שכתב כיצד צריכה להיות שומת הג':

הג' שמאין. נראה דהשלשה צריכין להיות ביחד, דהא קרא להו בש"ס (ב"מ לב ע"א) בית דין הדיוטות, וכמו שהבית דין צריכין להיות ביחד לשמוע אחד דברי חברו, כמו כן צריכין הג' שמאין. וכשאחד אומר איני יודע, צריכין לקרוא

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

אחר, כי אולי אם ישמעו טעם וסברת השלישי יודו השנים לדבריו. תדע, דאי לא תימא הכי, אם כן, אם יאמרו השנים, לא יהיו צריכין לשאול פי השלישי כלל, דהא אף אם יאמר שלא כדבריהם בטל במיעוטו, אלא ודאי כדאמרן.

הוכיח ה"נתיבות" מדברי הגמרא הנ"ל שאם הגמרא הגדירה שומת ג' שמאים - "בית דין", בהכרח שיש להתייחס אליהם כאל בית דין, ושומתם צריכה להיות במעמד שלשתם כאשר הם דנים ושומעים אחד את השני.

ויעויין בשו"ת אגרו"מ (חו"מ א' סי' מה) וזה לשונו:

אבל אם כן הוא רק כשהיתה החלוקה כדין לפי החלק שצריך ליתן לכל אחד ולפי השומא הנכונה, אבל אם היתה שלא כדין שהממונים נתנו מקומות יתירים למכיריהם ולמי שנתנו שוחד ולבעלי העזה, אז ודאי בטלה החלוקה אף שסמכו עליהם, דאף אנשים שנבררו רק לשומא ואף לפשר יש להם דין דינים, ואסורים להטות שומתם ולומר שלא כפי האמת, ואם אמרו בשביל אהבה וידידות וקבלת שוחד - בטלו דבריהם ומעשיהם, וזה פשוט וברור ומפורש בכמה מקומות.

הרי שאף ה"אגרות משה" סבר, כי לשמאים יש דין של בית דין וכל הדינים הנוהגים בדיינים נוהגים אף בשמאים כגון שוחד, הטיית הדין ופשרה.

ד. קירבה בין השמאים

אמנם ה"תומים" בסימן קג ס"ק ב' לא הסכים עם הנתיבות משום הדין שקרובים כשרים לשום יחד נכס, וזה לשונו:

להיות קרובים זה לזה. דין זה למדו הר"י בן הרא"ש (שו"ת זכרון יהודה סי' לח, הובא בב"י ס"ד) משומת מעשר שני (סנהדרין יד ע"ב) דנישום על פי קרובים. וצריך עיון, כי שם אפילו גוים, וכי תימא הכא נמי כמו שמשמע מדברי המגן אברהם אורח חיים סימן ש"ו (סקט"ז), ע"ש, אם כן במעשר שני אפילו הבעלים עצמן הן בעל הפירות כמו שכתב הרמב"ם בחיבורו (פ"ד ממעשר שני ה"כ) ויש לו הנאה אם הם נשומים ביוקר, כדי שהכסף הפדוי שייך לו לאכול בירושלים, והן הבעל ממון כמו שכתב הרמב"ם בפירוש משנה (פ"ד ממעשר שני מ"ב), דהנאה לו אם נשום בפחות, ואם כן אף כאן בכלל השומא יהיה הבעלים במנין הג' הלוא והמלוה, דבר זה מהנמנע, ומעולם לא שמענו. ובגמרא דכתובות (צט ע"ב) אמרינן שומת בית דין ומה כח בית דין יפה, ומה תואר בית דין אם הם קרובים גוים ובעלים.

ואפשר דלא אמרו הר"י בן הרא"ש, אלא כמו שכתבו רש"י (רשב"ם ד"ה ג' שירדו) והנמוקי יוסף (נא ע"א) בבא בתרא דף קז (ע"א), ג' שירדו לשום, ופירשו למזון האישה והבנות. וצריך לומר דנקטו הנך ולא פירשו בפשוט לשומת הלואה ולוקח, משום דלמה נקט בברייתא לשון "שלשה" ולא "בית דין" וממילא היו שלשה? ולכך פירשו מזון האישה דהיא מוכרת שלא בבית דין, רק בעי מכל מקום ג' לברר השומא, כדאמרינן בפרק ב' דבבא מציעא דף לב (ע"א), ע"ש. ולפי זה אף בנידון זה אמרה ר"י בן הרא"ש, כיון דלא בעי בית דין רק שלשה לברר השומא, אם כן אף בקרובים וכדומה סגי, כמו במעשר, אבל בשומא דבעי בית דין, פשיטא דלא סגי ולא מועיל קרובים וכדומה, דהא בעינן בית דין, וזהו ברור. אך אף דגם כזה צריך עיון, כי מה עניין זה למעשר שני, דשם דבר תורה אפילו שוה מנה שחללהו על שוה פרוטה מחולל, אבל כאן הא יש לחוש לנגיעה ולנטיות צד בכל אופנים, ולכן דינו צריך לי עיון.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

מבואר ב"תומים" שיש שתי סוגי שומות: א. שומת גביה. ב. שומת בירור מחיר.

לדעת ה"תומים", כאשר בית דין יורד לגבות חוב של החייב, ראשית, הוא ממנה שמאי להעריך את הנכס שעומד לפני גביה, לשמאות זו יש דין של מעשה בית דין ולשמאים יש דין של דיינים. לעומת זאת, כאשר מוכרים לצורך מזונות האישה והילדים - אין זו החלטת בית דין של גביית חוב, אלא פעולת מסחר לספק אוכל לנצרכים ולשם כך מוכרים נכסים, מכירה זו אינה מכירה של החייב ואין לה דין של גביית בית דין ועל כן די בשומת בירור מחיר בכדי לדעת כמה לבקש על נכס זה, במקרה זה אין לשמאים דין של בית דין ושל דיינים.

ה"נתיבות" חולק על ה"תומים", ואף שהוא מסכים שיש להם דין של "בית דין", אך הוא סובר כי למרות זאת אפשר וקרובים יהיו כשרים לשום יחד, וטעמו, ששומת ג' אינה באה להעיד על מקרה ולספר על מציאותו, אלא באה לברר מחיר, כאשר המטרה היא שמתוך ג' דעות שכל אחד מביע את הערכתו לנכס הנישום תצא ההערכה הנכונה, כך שאין חיבור בין אחד לשני וקרובים יהיו כשרים. וזה לשונו:

ולא קשה מידי, דהא עיקר דין דשומא הוא, כיון שרוב מהשלשה מסכימין לדעת אחת שאינו שוה אלא כך, בודאי אינו שוה יותר, ולפי זה צריכין שיהיה כל אחד כשר להעיד להבעל דין שיעיד כפי שכלו, דהיינו שמעיד שבשכלו נראה לו ששוה כך, מה שאין כן כשיהיו פסולים לעדות, חיישינן שיאמר יותר או פחות מכפי מה שבשכלו, מה שאין כן במעשר שני שדומה לאיסורין, ובאיסורין אפילו פסולי עדות נאמנין. אבל קרובים זה לזה שפיר יליף דכשר, דאין קרובין זה לזה פסולין רק במקום שצריכין שני עדים להעיד על דבר אחד, ושני קרובים כחד דמי, אבל בשומא, דתמיד אין כאן רק אחד, [ד]הא אין אחד יודע מה שבלב חבירו ואין כל אחד מעיד רק על עצמו, דהיינו על מה שבשכלו, ואין כאן רק עד אחד, משום הכי אפילו קרובים זה לזה כשר.

וב"נתיבות" (סימן שו ס"ק יב) כתב לעניין טעות של שמאים שדין טעותם כדין טעות בית דין, שאין הדין חוזר, וזה לשונו:

הסברא הראשונה נראה עיקר. ונראה דאם שמאים ששמו לבעל חוב והוצרך לקבלו בחובו כפי שומתו, דלא דמי למראה דינר לשולחני, דדין בית דין יש להן וכטעו בדבר משנה דמי דפטורין מלשלם כמבואר בסימן כ"ה (סעיף א'), עיין ש"ך (שם סק"ה).

אמנם ב"ערוך השלחן" חילק בסימן שו סעיף טו, וזה לשונו:

ושמאים ששמו חפצים לבעל חוב, וקבלו על פי שומתם ואחר כך נמצא שטעו, אין דומה לדינים אלו ודינם כב"ד שטעו דפטורין כמו שכתב בסימן כ"ה [נה"מ] ודוקא כשבקש אותם הוא או הב"ד שישומו, אבל אם באו מעצמם ואמרו שישומו וביכלתו לסמוך עליהם וטעו, חייבים לשלם מדיני דגרמי, ואין להם דין בית דין [נ"ל] וכן אם שמו בשכר, נראה לי דחייבים בכל עניין דדינם כשומר שכר.

ובשו"ת "דברי יציב" חושן משפט סי' ג' שסבר להעמיד גדר חדש בגדר של שומה שאכן יש להם דין של בית דין, אך אין לבית דין זה דיני בית דין, ועיקר הנפק"מ הוא לעניין שאין המיעוט צריך לבטל את דעתו לדעת הרוב.

מכל הנ"ל ברור, ששומה צריכה ג' שמאים ודינה כדין בית דין לכל דבר, מלבד כשרות קרובים לשום יחד ולעניין סתירת שומה שנעשתה לצורך שומת ערך נכס לצורך מכירת למזונות על ידי שומת אחרים.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ה. כשיש בין השמאים ג' שומות שונות - ללכת אחר הממוצע או אחר האמצעי הגמרא דנן עוסקת במקרה ויש מחלוקת בין שלשת השמאים: כששמאי אחד אומר פ' והשני אומר ק' והשלישי אומר ק"כ, נאמרו בגמרא ג' שיטות כיצד תחושב השמאות. נפרט את השיטות והמסקנות העולות מהם.

שיטה ראשונה היא שיטת ת"ק האומרת: "נידון במנה".

בטעם דבריו אומרת הגמרא: "מאן דאמר נדון במנה - מילתא מציעתא".

ופירש הרשב"ם וזה לשונו:

מילתא מציעתא - דבר השווה הכרע בין שניהם, הוסיף ה' על הממעט ופוחת חמשה מן המרבה, ובדין הוא דתידון כוותיה במנה, דהא תרוייהו של שלשים ושל מנה מודו דשוה מנה, ונראה בעיני דהוא הדין אם אמר בכ"ח סלעים דלא הוי מציעתא כל כך.

הביאור בדברי הרשב"ם הוא, שכנגד כל אחד מהשמאים ישנם שנים האומרים כנגדו ומדין רוב דעות יש לבטל. כנגד האומר פ' וממילא הנכס שווה פחות מק' (מנה) - ישנם שני שמאים האומרים שווה ק' (מנה) ומעלה. כנגד האומר ששוה יותר ממנה ישנם שנים האומרים ששוה מנה ופחות ממנה, ועל כן השומה נקבעת על מנה, משום שעל מנה ישנם שנים האומרים שכך היא בוודאי שווה - האומר מנה וגם האומר ק"כ, שניהם מסכימים בדבריו שהנכס שווה מנה ועל כן השומה נקבעת על פי מנה.

לדעת הרשב"ם, אף אם השמאי השני היה שם ב-ק"ב לטעם הנ"ל - היו קובעים את השומה ב-ק"ב, והטעם הוא, שלדברי הרשב"ם הדעה האומרת שיש למצע את השיטות אין הכוונה לאמצע בין שתי השומות הקיצוניות ולמצוא את הממוצע ביניהם, אלא השומה נקבעת כפי הדעה האמצעית בין ג' הדעות, שיש להכריע כפי הדעה שאינה הקיצונית בין הדעות אף שאין היא הממוצע והאמצע בין השומות.

לעומת הרשב"ם, הרמב"ם (הל' מלוה ולוה פרק כב הלכה יד) פירש אחרת את דברי הגמרא "מילתא דמציעתא", וזה לשונו:

שלשה שירדו לשום, אחד אומר במנה ושנים אומרים במאתים או אחד אומר במאתים ושנים אומרים במנה, בטל יחיד במיעוטו, אחד אומר במנה ואחד אומר בשמונים ואחד אומר במאה ועשרים, נדון במאה, אחד אומר במאה ואחד אומר תשעים ואחד אומר מאה ושלושים, נדון במאה ועשרה, ועל דרך זו שמין ביניהן.

וביאר את דבריו שם ה"מגיד משנה":

מילתא מציעתא היא. פירוש שאנו ממצעין מה שיש בין המועט למרובה ומוסיפין על המועט המחצית וגורעין מן המרובה המחצית וזהו השווי. ולפיכך כשהמעט אומר תשעים והמרבה מאה ושלושים, חולקין את הארבעים שיש ביניהם, ונדון במאה ועשרה וכן על דרך זה שמין לעולם זה.

לדעת הרמב"ם וכפי שביארו ה"מגיד משנה", פירוש דברי הגמרא שהשומה הנכונה היא - "מילתא דמציעתא", הוא, הממוצע בין הדעות הקיצוניות.

ובלשון השטמ"ק המחלוקת הינה אם הולכין אחר הממוצע או אחר האמצעי וזה לשונו:

אבל אם היתה המחלוקת שזה אומר בשמונים וזה אומר במאה ועשרים וזה אומר במאה וארבעים, אין שמין כאחד מהם, שלא אחר "האמצעי" אמרו,

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

אלא אחר "הדבר הממוצע" והוא לשון "מילתא מציעתא", רצונו לומר שרואין כמה מחלוקת בין ראשון לשלישי ששים חלקים והוסף שלשים על הפחות שבכולם ופחות שלשים מן המוסף ותהא השומא למאה ועשר, וכן כל כיוצא בזה וכן כתובה גדולי המחברים. ויש חולקים לילך אחר האמצעי אף על פי שאין שומא שלו ממוצעת את התחום בין השנים, וראשון עיקר.

הרי שלדעת הרשב"ם יש לילך אחר האמצעי, זאת משום שלדעתו מסכימים שנים וכפי שהתבאר לעיל, ולדעת הרמב"ם יש לילך אחר הממוצע בין הדעות הקיצוניות בשומת השלשה.

ויש להבין מהי נקודת המחלוקת בין הרשב"ם לבין הרמב"ם.

בכדי להבין זאת עלינו להעיר על כמה הלכות בהלכות שמאות כפי שהעלו האחרונים.

השולחן ערוך הכריע כדברי הרמב"ם במחלוקתו עם הרשב"ם, וזה לשונו בסעיף ג':

אחד אומר: במנה, ואחד אומר: בשמונים, ואחד אומר: ב-ק"כ, נידון ב-ק', מפני שאנו ממצעים מה שיש בין המועט למרובה, ומוסיפין על המועט המחצית, וגורעין מהמרובה המחצית, וכיון שבין האומר שמונים לאומר ק"כ יש ארבעים, כשאתה מוסיף על המועט המחצית, וגורעין מהמרובה המחצית, נמצא שהוא נידון במאה. ולפי זה אם אחד אומר: במנה, ואחד אומר: ב-צ', ואחד אומר ב-ק"ל, נידון ב-ק"י, ועל דרך זו שמין ביניהם לעולם.

והסמ"ע (ס"ק ה') חולק על הכרעת השו"ע וסובר וזה לשונו:

נידון ב-ק"י. עיין דרישה, שם הוכחתי שאין כן דעת הר"ף (ב"ב נא ע"א מדפי הר"ף, עיין שם) והרא"ש (שם פ"ז סי' ג', עיין שם) והטור (סעיף ג'), אלא כרשב"ם (שם קז ע"א ד"ה מילתא מציעתא) דס"ל דכה"ג אינו נידון ב-ק"י כיון שיש שנים שאומרים שלא היה יותר מ-ק', אלא נידון ב-ק' כיון דגם זה שאומר ק"ל מודה שהיא שוה ק' אלא שאומר שהיא שוה יותר, ולעולם הולכים אחר תרתי מיגו תלתא מינייהו, וכן היא דעת רשב"ם. ונ"ל דהלכתא כוותייהו, דהוא מילתא בטעמא וגם הן רוב מנין.

ויש להתבונן על הלכות אלו ומכך להגיע למסקנה בדבר גדר שומת בית הדין.

א. יעוין בספר "אולם המשפט" על חושן משפט, שהקשה על הכרעת השו"ע שהינה כדעת הרמב"ם שאם אחד שם ב-צ' והאחר ב-ק' והאחר ב-ק"ל השומה היא ק"י, והרי אם אותו זה שם ב-צ' היה שם ב-ק' בוודאי שהשומה היתה ק' ואם כן מדוע אם הקטין את שומתו ל-צ' הכרעת השומה היא ק"י שהיא גבוהה יותר מאשר אם היה שם במחיר גבוה יותר, כלומר ככל ששומת האחד גבוהה יותר השומה נקבעת על ערך נמוך יותר וככל ששומת האחד נמוכה יותר השומה נקבעת על ערך גבוה יותר.

ב. לדעת השו"ע כאמור לעיל בשלשה שמאין שדעותיהם הם צ' ק' וק"ל ההכרעה היא ק"י, הרי כפי שפתח השו"ע שבשומה הולכין אחר הרוב והמיעוט בטל ברוב, ואם כן כיצד מכריע השו"ע ומה הסברא בדברי הגמרא שבמקרה הנ"ל השומה נקבעת על ק"י, הלא אף אחד מהשמאים לא העריך זאת ב-ק"י, ומדוע הקביעה היא לא כפי אף אחד. לדעת הרשב"ם וכפי הכרעת הסמ"ע שהקביעה הסופית היא ק', ניחא, שהרי ישנם לפחות שני שמאין שמסכימים שהנכס המוערך שווה ק', גם זה ששם בפירוש ק' וגם זה ששם ק"ל מסכים שהנכס שווה ק', אך לדעת הרמב"ם וכפי הכרעת השו"ע אין רוב דעות שהסכימו שהנכס שווה ק"י, וכיצד יש להעריך כך אם הבסיס הוא ששמאים הם כדיינים ויש לילך אחר רוב דעות.

ג. כמו כן יש לדון מה יסוד המחלוקת בין הראשונים בצורת ההכרעה הזו.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ד. עוד יש להבין, אם הכרעת השמאים כמוה כדעות של דיינים ויש לילך אחר הרוב, מדוע נפסק ברמ"א בסעיף ג': "ויכולין אלו שלשה השמאים להיות קרובים זה לזה" (כן כתב הר"י בן הרא"ש). למה אף קרובים יכולים להוות את השמאים ואין פסול בזה ששמאי אחד קרוב לשמאי אחר.

ה. עוד יש להבין מחלוקת הרשב"א והשולחן ערוך כפי שהביא "שער המשפט", וזה לשון השולחן ערוך בסעיף ג':

שמוה שלשה, ואומר המלוה ישומו אותה שלשה אחרים הבקיאים יותר בשומא, אין שומעין לו.

ועל דבריו כתב שער המשפט (קג ס"ק ד') וזה לשונו:

אין שומעין לו. מלשון הטור ושו"ע משמע דדוקא לכתחילה אין שומעין לו שישמוהו אחרים אבל אם באו אחרים ושמוהו יותר השומא בטילה. וכן משמע מלשון הש"ס בסוף ע"ז (עב, א). אבל בתשובת הרשב"א בספר תולדות אדם סי' שס"א כתב וז"ל: מסתברא שאין לו ליקח אלא בשומת בית דין אלא אם כן חזרו הבית דין בהם והכירו שטעו בשומתן, דהיינו ששינונו (כתובות צט, ב) שום הדיינים שפחתו שתות או הותירו שתות מוכרן בטל, הא לאו הכי שומתן הראשונה שומא, ואפילו בא אחד ועולה או אפילו באו אחרים ואמרו שטעו בשומא, לא, דמאי חזית דסמכת אהני ותימר דאינהו בקיאי טפי אדרבא נימא שהבית דין שדקדקו יפה יפה כפי הראוי לבית דין הם כווננו יותר יפה, ויתר מכן אמרו בע"ז פרק השוכר (עב, א) כדשיימי בי תלתא ואתו תלתא ושמוהו ואמר ליתי תלתא (ו) אחרוני ולישמוהו וכו', עכ"ל. משמע להדיא דאף שבאו אחרים ושמוהו פחות או יותר לא הדרא השומא אף שהם יותר מהבית דין.

אמנם הרשב"א, הובאו דבריו ב"שער המשפט" (ס"ק ד'), חולק על דברי השו"ע וכפי שביאר "שער המשפט".

מתבאר שדעת הטור והשו"ע היא, כי אף שאין שומעין למלוה אם מבקש לשום מחדש, אך אם בכל זאת שמו אחרים - יש לקבל שומה זו, ולפי דברי הרשב"א אחר ששמו הראשונים, אין לשמוע כלל שומה אחרת, אף אם יהיו רבים יותר שישומו בניגוד לדעת השלשה הראשונים, וצריך להבין במה נחלקו.

ו. תפקיד השמאים - לברר את המחיר או לקבוע את המחיר

ונראה שנחלקו הראשונים - הרשב"ם והרמב"ם - כאשר שלשה שמאין שדינים כדין בית דין, השמים את הנכס, מגיעים לערך שוויו ומביעים את דעתם שעל פיהם יש לקבוע את השומה, אם השומה הינה מדין רוב דעות שביניהם, שדעותיהם אינן אלו שקובעות את המחיר אלא דעותיהם הן אלו שמביעות את המחיר כפי שמתקף בשוק החופשי וכפי שמשלמים עליו וכך יש לשלם עליו. או שכינוס השמאים מטרתו לברר ולהעמיד את השווי האמתי, וחז"ל קבעו ששומת ג' שמאים היא הקובעת את הערך האמיתי של הנכס ובכך מגיעים לשווי שיש לשלמו, למרות שמחיר השוק ודעות ההמונים נשקלים בחשבון הערך של שומת השמאים, אך אין הם קובעים את המחיר, השמאים אינם באים להביע את מחיר הנכס שבשוק, על אף שהם יכולים להסתמך על כך, אך לאחר שהם שיקללו והביעו את דעתם בשבת אחים יחד הם קובעים את המחיר לאשורו.

כלומר, בכך ששומת ג' שמאים דינה כדין הכרעת בית דין בכך אין מחלוקת בין הרשב"ם לבין הרמב"ם, מחלוקתם היא בכח ההכרעה שנתנו חז"ל לשמאים, אם הם המביעים את המחיר האמיתי כפי שמצוי בשוק, אך ורק לאחר שהם עמדו על כך והעריכו זאת יש לייחס למחיר הנהוג

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

מחיר הקובע, או שהם בתפקידם לא באים לספק נתונים מהו המחיר הנוהג אלא הם הקובעים את המחיר בשבת דיינים יחדיו.

הרשב"ם נראה שסבר, ששומת ג' שמאים וקביעתם הינה שומה שנהוגה בשוק וכך יש לשום ועל כן סובר הרשב"ם שבמחלוקת בין שלשת השמאים המחיר האמצעי הוא המחיר משום שאליו יש רוב דעות כמבואר לעיל. אין אפשרות לקבוע מחיר שאין אף אחד מהשמאים ששם, משום שהכח של השמאים כבית דין אינו מיועד ליצור מחיר, אלא להביע את המחיר הנכון הנהוג בשוק, ועל כן ללא שני שמאים שמסכימים למחיר אין לקבוע כך את המחיר.

אולם הרמב"ם נראה שסבר, שהכח שנתן לשמאים הוא ליצור את המחיר ועל כן, אף אם יש ג' דעות שונות - המחיר הממוצע הוא המחיר שיש לקבוע ביניהם, אף שאף אחד מהם לא קבע כך את שומתו אך ביניהם נוצר ונקבע שזהו המחיר, ממילא מכאן ואילך זהו המחיר הקובע וזה כוחו של בית דין להחליט בין הדעות כיצד יש לפעול ולשום.

כי ההבנה ברמב"ם היא, שאין אפשרות לדעת מהי השומה המדוייקת של נכס, הפרמטרים הם רבים בכדי לקבוע מהו השווי האמתי ואף אם נכלול את כולם עדיין לא בהכרח נגיע לשווי האמיתי, כך שלדעת הרמב"ם בהבנת דברי ת"ק היא, שזו הסיבה שחייבים ג' שמאים שהממוצע בין שתי הדעות הקיצוניות היא השומה האמתית. הדגש הוא על מה היא השומה האמתית ולא שהשומה היא פשרה בין הדעות, אלא במידה וישנן שתי דעות קיצוניות בשומת הנכס יש לקבוע כי השומה הינה הממוצע שבין הדעות.

הבנה זו מקבלת תמיכה מדברי המהר"י בן לב שסבר, כי האמצע הוא השווי האמתי של הנכס לאחר שיקלול דעות השמאים וזו השומה.

הנה בשו"ת מהר"י בן לב (חלק ב' סי' כט) נשאל אודות שנים שקיבלו עליהם שני פשרנים להכריע בויכוח ביניהם, והסכימו הצדדים שאם הפשרנים לא יגיעו לעמק השווה יסכימו שני הפשרנים על זהות הפשרן שיכריע ביניהם, ולאחר שאכן לא הגיעו לעמק השווה הם מינו פשרן שלישי שיכריע ביניהם והוא הציע פשרה בין הדעות, אך לא צידד באף אחת מהדעות של שני הפשרנים, אלא אפשרות שלישית, השואל שאל אם יש לקבל את דעתו לאחר שלא מינו אותו לומר דעה שלישית אלא להכריע כדעת אחד משני הפשרנים.

מהר"י בן לב מבאר מהי הסמכות שיש לפשרן השלישי ובתוך כך הוא מאריך לבאר את מחלוקת הרמב"ם והטור שבסוגיית שומה. ואלו דבריו:

והוא הדין נמי אם האחד מחייב את ראובן במאה ואחד בחמשים ואחד במאתים, נקטינן מאה ושכנינן חמשים ומאתים משום דבמאה הוה להו תרי. ואף על גב דכתב הרמב"ם (פרק כ"ד מהלכות מלוה ולוה) וז"ל: ג' לשום אחד אומר במנה וב' אומרים במאתים או אחד אומר במאתים ושנים אומרים במנה בטל יחיד במעוטו, אחד אומר במנה ואחד בשמונים ואחד במאה ועשרים נדון במאה, אחד אומר במאה ואחד בתשעים ואחד במאה ושלושים נדון במאה ועשר, ועל דרך זו שמין ביניהם, עד כאן לשונו, היינו דוקא לענין שומא הוא דכתב הרב ז"ל שממצעין מה שיש בין המעט למרובה ומוסיפין על המועט המחצית וגורעין מן המרובה המחצית, ולפיכך כשהממעט אומר תשעים והמרובה מאה ושלושים והג' אומר מנה אין אומרים נדון במנה אלא במאה ועשר, כך כתב הרב המגיד לפי דעת הרמב"ם דעל זה הדרך דנין בשומא, אבל בדין ופשרה ניזל בתר רובא, ואם אחד אומר במנה ואחד אומר בתשעים ואחד אומר במאה ושלושים נדון במנה, דכיון דבכלל מאה ושלושים מאה הוה להו

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

תרי לגבי חד, וכל שכן לדעת כל הפוסקים זולת הרמב"ם דאפילו בשומא אזלינן בתר רובא כדאמרין.

היוצא מדבריו של המהר"י בן לב שנחלקו הרמב"ם והרשב"ם בגדר של שומת ג' האם השומה אמורה לברר לבית הדין מהו המחיר הנוהג בשוק של הדבר הנישום, בכך שישנם ג' שמאים שבודקים את מחיר השוק ולאחר ג' דעות אפשר להגיע למסקנה מה מחיר האמיתי של החפץ הנישום, או שההבנה בשומת ג' היא, שכאשר ישנם ג' שבודקים ומעריכים את שווי של חפץ, הדעות שלהם הם אלו שקובעות את מחירו, ומחיר זה הוא המחייב את הצדדים.

כלומר, הם לא מספקים לבית הדין את המידע מה מחירו בשוק, הם אינם "המשקפיים" של בית הדין והם אינם אלו שמחפשים לבית הדין בשווקים כמה משלמים על כך. אפשר שגם, אך אין זה תפקידם להביא לבית הדין את הנתונים אודות מה נקבע בעסקאות אחרות של נישומים אלו, אלא הם, כמותב תלתא של דעות, קובעים במומחיותם את שווי של הנישום והם אלה שיוצרים את המחיר על פי דעותיהם.

בכך הסביר המהר"י בן לב את מחלוקת הרמב"ם והרשב"ם המובאת בשו"ע ובסמ"ע, בשלשה שמאין שאחד קבע שהמחיר הינו צ', אחד קבע שהמחיר הינו ק', והאחר קבע שהמחיר הינו ק"ל, שלרמב"ם - המחיר הינו ק"י - שזה מחיר הממוצע שבין הדעות, ולרשב"ם - המחיר הוא ק' - שהרי שנים מסכימים שזהו המחיר, שהרי גם זה שקבע ששווי החפץ הינו ק"ל מסכים שהוא שווה לפחות ק' ועל כן לשווי ק' ישנם ב' שהסכימו והולכים אחר רוב דעות, והמיעוט שקבע שמחירו הינו צ' בטל כדין ביטול בבית הדין.

והסביר, שלדעת הרמב"ם - הכוח שיש לשמאין והתפקיד המוטל עליהם הוא לקבוע את המחיר ולא לברר מה מחירו בשוק, על כן אף אם הם חולקים בדעתם במחיר ודעותיהם קיצוניות, הכלל של שומה אומר, שיש למצוץ בין הדעות הקיצוניות ובכך לקבוע מחיר חדש, שזהו מחירו העדכני מכאן ואילך, אין זה מחיר השוק אלא זהו המחיר הנקבע הלכתית לצורך השומה מכאן ואילך ואליו יש להתייחס.

לעומתו הרשב"ם סובר שהשמאין אינם אלו שקובעים את המחיר אלא הם אלה שעל פי דעותיהם מתברר מחיר השוק, וכך יש לשלם על הדבר הנישום. ועל פי דעתו, אם ישנם חילוקי דעות וכפי שהגמרא הביאה, שאחד העריך ב-צ' והאחר ב-ק' והנוסף ב-ק"ל השומה חייבת להיות על ק' משום שלדעת שני שמאין בשוק בוודאי ישלמו על כך ק' אם כן כשיש ספק בוודאי שיש לקבוע שמחיר הדבר הנישום הוא ק'.

לפי זה אפשר לבאר את הערות שהערנו לעיל.

קושית "אולם המשפט" מיושבת כעת, קושייתו - הכיצד לרמב"ם, אם השמאי הראשון העריך בצ' (הערכה נמוכה) המחיר יהיה ק"י (מחיר גבוה), אך אם יעריך בק' (הערכה גבוהה) המחיר יהיה ק' (מחיר נמוך), הלא הדברים נראים על פניהם מנוגדים.

לדברינו בדעת הרמב"ם הדברים מיושבים, משום שאם הנחת היסוד בהבנת שומה הינה שהשמאים מבררים את מחיר השוק - קושייתו קשה להולמה, שהרי אם מחיר השוק לדברי השמאי נמוך כיצד יש להכריע על מחיר גבוה וכן להיפך.

אולם אם ההבנה שהשמאין רק מתחשבים במחיר השוק, אך בכוחם וזה תפקידם להכריע וליצור את מחיר הנישום, וזאת על פי מומחיותם בהבנת קביעת שווי, והמיוצוץ של הגמרא, להבנת הרמב"ם, אינו פשרה אלא צורת קביעת מחיר שבין הערכות הקיצוניות, אם כן, ההבדל בין אם

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

השמאי היה אומר שהנכס שווה ק' לבין אם אומר ק"י הוא ההבדל, אם הולכין אחר רוב דעות וכדיינים או שקובעים על פי מחיר הממוצע שבין השמאין.

על פי הנ"ל, מובנת מאד מחלוקת הרמב"ם והרשב"ם וכפי שביארנו לעיל.

ז. אם יש להתחשב בשומה נוספת לאחר שהשמאים כבר שמו

וכן מובן לפי זה דעת הרשב"א הסוברת, שאם שמו שלשה ובית דין קבע שומה על פי הערכתם, אין להיזקק ואין להתחשב אף לא בדיעבד בשומה אחרת אף אם היא של רבים.

על פי דברינו אלו מובנים דברי הרשב"א, משום שאם השומה איננה ההבחנה מה מחיר השוק אלא הערכה אמיתית והעמדת הערך הנכון של הדבר הנישום אם כן לאחר שקבע בית דין, דהיינו השמאים, את ערך הדבר הנישום, שוב אין משמעות לשומה אחרת מלבד אם בית הדין עצמו דהיינו השמאים ישכילו להבין שהם טעו או אז הדין חוזר.

וכן מובן מדוע לדעת הרמ"א - ההולך בשיטת הרשב"ם - אפשר שבין השמאים יהיו קרובי משפחה הפסולים לישיב יחדיו בדין או לעדות, זאת משום שלהבנת הרשב"ם היחס לשמאים הינו כיחס למבינים במחירי השוק, ולכאלה שמביאים בפני בית הדין את המידע על המקובל בשוק לשלם על הדבר הנישום, וככאלו אין להם את הזכות להחליט ליצור דין חדש על הדבר הנישום ולקבוע את ערכו, אלא הם שמים את הערך כפי שהשוק יודע להעריך ועל כן כמביאים את מחיר השוק, וכספקי הנתונים לפני בית הדין - אף קרובים כשרים.

ואפשר שעל פי הביאור בדעת הרמב"ם והרשב"ם ובעקבותיהם השו"ע והסמ"ע תהיינה התייחסות לקושיית הראשונים בדרכים שונות.

ח. היש צורך גם בשומה וגם במכרז

הראשונים הקשו: הלא להלכה נפסק שאף לאחר ששמו ג' שמאים על פי החלטת בית הדין נותנים זמן של ל' יום בכדי שיבואו לקנות על פי שומה זו את הדבר הנישום, ואם כן נשאלת השאלה, לשם מה צריך שומת ג' שמאים, אם בסופו של הליך השוק הוא זה שקובע את המחיר, ואליו מכוונים בית הדין שיבוא מאן דהוא ויקנה את הדבר הנישום.

קושיה זו הקשה המאירי (בבא בתרא קז ע"א) וזה לשונו:

שומא זו שהיו בית דין עושין לא סוף דבר במה שהיו מוכרים בלא הכרזה כגון לאכרגא ולמזוני ולקבורה, אלא אף כשהיו מוכרין בהכרזה היה מסדר גביית החוב שהיו שמין את הקרקע שהיו מכריזין עליו שמא ימצא יתר על השומא, ואיני מבין אחר שכן מה היתה השומא מועלת?

וכן הקשה רבי יצחק קרקושא (בשיטת הקדמונים בבא בתרא דף קז ע"א) וזה לשונו:

איכא דמקשו אמאי מצרכינן שומא, כיון דעבדינן הכרזה והלוקחים שרוצים לקנותו שמין הקרקע, אמאי צריכינן לשומא דבי דינא? ויש לומר היינו טעמא דעבדינן שומא, דלהכי אהני שאם יהיה הקרקע שוה יותר לקמן ממה שמוצא עכשיו ממנו מן הלוקחין, ישומו לבעל חוב כפי מה ששוה לקמיה. ואית ליה למישקל כיוקרא דלקמיה, וכדאמרינן בריש מסכת ב"ק לא צריכא דביומי ניסן יקירי ארעא וביומי תשרי זילן וכו'. דאף על גב דלא קאי האי תירוצא משום קושיא דמקשינן התם אם כן נעלת דלת בפני לוויין וכו', הני מילי גבי בע"ח והכא לעניין כתובת אישה. אי נמי איכא למימר דמירי לכרגא ולמזוני ולקבורה דמזבנינן בלא אכרזתא, כן פירש ר"ש ז"ל.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

אף שלמאירי קושיה זו נשארה קשה, אך לדעת ר' יצחק קרקושא יש ליישב באחת משתי הדרכים:

א. כדי לדעת שער ושווי שוק בהווה ובעתיד, במקרה ויבא קונה ויציע מחיר שנכון לעכשיו אך אינו נכון לזמן יקר בעונות השנה, בכך ידעו בית דין לא למכור לו.

ב. לאותם מקרים שהם מזונות הבנות וקבורה ולמיסים שבהם אין צורך בהכרזה של ל' יום, אלא לאחר שומת בית הדין אפשר למכור מיד, חובה על בית הדין לדעת מהו המחיר שיש לבקש.

הן המאירי והן רבי יצחק קרקושא סוברים – כך נראה מדבריהם – ששומת בית הדין היא פעולה מיותרת אם מחיר השוק הוא זה שקובע, וממילא יש זמן של שלושים יום שמכריזים על הצעת המכר, והקונים הם אלה שקובעים את מחיר הדבר, ומה לנו לשומה אם לא לאותם תירוצים של רבי יצחק האמורים לעיל, אך בהבנה הבסיסית שלהם בשומה, נראה שסברו כדעת הרשב"ם שהשמאים מעמידים לפני בית הדין את מחיר הנידון על פי מחיר השוק.

אולם אם נאמר כי השומה היא זו שקובעת את המחיר ולא השוק, אם כן, הכרזה נועדה למכור זאת באותו מחיר שהשומה העלתה.

אם כן, לשיטת הרמב"ם והשו"ע ישנו הכרח להעמיד ג' שמאין קודם מכירה בכדי להעמיד את המחיר הנכון על תיקנו. מכאן ואילך יהיה זה הבסיס להתמחרות – שתהיה, אם תהיה – בין המוכר לבין הלוקח. ממנו אין לרדת אלא רק לעלות, ובעת ההכרזה יש למחיר השוק לבא בדו"ד על המחיר אותו הם משלמים קודם שיחלטו את הנכס לבעל חוב.

לדעת הרשב"ם הרא"ש והסמ"ע ההכרח להעמיד ג' שמאין הינו הכלי שיש לבית הדין לברר מה המחיר האמתי בשוק של הנכס המוערך. צירוף של ג' דעות נותן את אומדן המחיר הנכון ממנו אין לרדת במו"מ עם הלקוחות.

לאחר שביררנו את גדר השמאים, תפקידם וצורת ההכרעה בין חילוקי דעות במידה וישנם ביניהם, עלינו אף להתייחס לכמה שיקולי דעת שהביאו הראשונים בביאורם לסוגית הגמרא. שיקולים אלה יכולים להשליך על דעתנו אם יש אפשרות להכריע על שווי נכס אך ורק על פי הנתונים המתפרסמים באתרים המקוונים.

ט. בנכסים שערכם גבוה – מצוי פער בין השומות וכשערכם נמוך – הטעות מצויה

הראשונים מצביעים על הקשיים שיש בשומה שהשמאים אמורים להתמודד עמם.

לעיל הבאנו ג' דעות בדברי הגמרא כיצד להכריע במקרה וישנם ג' שומות לנכס:

הדעה הראשונה של ת"ק אומרת, שיש למצע בין הדעות, ולעיל הבאנו את מחלוקת הרשב"ם והרמב"ם אם הכוונה לממוצע או לאמצעי.

דעה שניה בגמרא אומרת, שיש למצע בין שתי הדעות השמות בפחות. במקרה של הגמרא יש למצע בין הדעה ששמה ב-פ' לבין הדעה ששמה ב-ק' ולקבוע כי השומה הינה צ'.

הגמרא מקשה על דעה זו מדוע לא לשום לפי המחיר היקר יותר ולמצע בין שומת ה-ק' וה-ק"כ, ולקבוע, כי השומה היא ק"י, ובלשון הגמרא הקושיא היא:

רבי אליעזר בר' צדוק אומר נדון בתשעים, קא סבר: הא ארעא תשעין שוה, והאי דקאמר עשרים - דקא טעי עשרה לאחוריה, והאי דקא אמר מנה - קא טעי עשרה לקמיה. אדרבה, האי ארעא מאה ועשרה שויה, והאי דקאמר מנה

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

- קא טעי עשרה לאחוריה, והאי דקאמר שלשים - קא טעי עשרה לקמיה!
נקוט מיהת תרי קמאי בידך, דמתורת מנה לא מפקי ליה.

והתקשו הראשונים בלשון הגמרא "אדרבה", מדוע יש סברה לומר שיש להעדיף לשום את הממוצע שבין הדעות הגבוהות לבין הדעות הנמוכות, הגמרא היתה צריכה לשאול מדוע הממוצע הנמוך ולא הגבוה, מדוע יש להניח שהטועה הוא זה שאמר ק"כ ולא זה שאמר פ', בכל זאת העדיפה הגמרא להקשות בלשון של "אדרבה" שמשמעותו שישנה סברה גדולה יותר שהטועה הוא בעל השומה הנמוכה.

הטעם הוא לדעת הרמב"ן, שכששמים קרקע - יד בעל הקרקע על העליונה, ובכל ספק של שומה יש להעדיף אותו, ולא להוציא מידו את הקרקע אלא רק במחיר היקר יותר.

לדעת ה"פני שלמה" הטעם הוא, שככל שהמחיר גבוה יותר הסבירות לפער בין השומות גבוהה יותר, ואין זה משום טעות בשומות, משום שככל שהשמאים צריכים להתמודד עם מחיר גבוה, בהתאם לכלל הפרמטרים המרכיבים את מחיר הנכס הנישום, סביר להניח, שככל שהמחיר עולה - פער השומות יגדל, ועל כן אם יש לפנינו ג' שומות, סבורה הגמרא, שעדיף למצע את השומות העליונות כי בהם מסתבר הפער לא כטעות אלא כפער אמיתי, לעומת זאת כאשר באים למצע את הדעות הנמוכות, בהם הסברה נוטה יותר לומר שישנה טעות בין השומות.

ההבדל בין שני הביאורים הללו הוא כששמים מטלטלין כגון רכב וכדומה, לדעת הרמב"ן - בכל ספק יד בעל הכסף על העליונה, ולדעת ה"פני שלמה" - בכל ספק יש למצע בין הדעות העליונות וזה עדיף מאשר למצע בין הדעות התחתונות.

אמנם הגמרא דחתה את הדעה הזו והעמידה כפי הדעה הראשונה, אך סברת המפרשים קיימת בכל מצב.

היוצא מדברים אלו - שחובת השמאים לשום ביתר תשומת לב את הנכסים שמחירם גבוה שבהם הטעות קרובה להיות מצויה, כאמור מפאת שככל שהערך גבוה אחוז הטעות גבוה יותר.

י. שומת שניים

מדברי הראשונים בביאור הגמרא עולה דיון נוסף של שומת שניים בלבד.

הדעה השלישית שהגמרא מביאה בנידון של שלש שומות השונות זו מזו היא האומרת שיש לשום את הנכס בשווי של תשעים ושלושה ושליש, משום שהשמאי שאמר פ' טעה בשלש עשרה ושליש, והשמאי שאמר מנה טעה אף הוא בשלש עשרה ושליש, והטעם שאמר רק מנה הוא משום שלא רצה להרחיק יותר מהשמאי שאמר שמונים.

הגמרא מקשה - "אדרבה" במקום לתלות שהשמאים של פ' וק' צודקים וביניהם קובעים שהשומה היא תשעים ושלושה ושליש, נאמר שהשמאים שאמרו ק' וק"כ הם הצודקים וביניהם נקבע שהשומה היא קי"ג ושליש.

הגמרא קובעת בוודאות שהשניים בעלי השומה הנמוכה הם הצודקים משום שיש רוב של שניים הסוברים שיותר מכך הנכס לא שווה.

הגמרא לא מקבלת את טעמו ועל כן דעתו נדחית.

אך התוס' מקשה על קושיית הגמרא שסברה שצריך לשום ב-קי"ג ושליש, הלא אם היו רק שני שמאים אלו שאמרו ק' וק"כ בוודאי שהיו שמים את הנכס ב-ק"י, אם כן מדוע כאשר יש שמאי

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

שלישי האומר פ' שמים ב-ק"ג ושליש – יותר מאשר אילו בעל השומה הנמוכה לא היה. וזה לשונו:

אדרבא האי ארעא מאה ותליסר ותילתא שויה - תימה לר"י, דהשתא אי לא הוי אלא תרי, דחד אמר מנה וחד אמר שלשים, הוה אמינא דמאה ועשרה שויה, דכן האמת נראה לכ"ע, והשתא דאיתיה להאי דפחות מכולהו אמר תלתא ותילתא הוי טפי?

תוס' נותר בקושיה, אך הרמב"ן מתרץ את קושייתו ומתוך דבריו יש להסיק כמה מסקנות ביחס לדיני שומה:

והם אמרו היכי אפשר לומר כן, השתא אלו הוו תרי, חד אמר מנה וחד אמר תלתין, הוה פלגינן ביניהו ואמרינן האי ארעא מאה ועשר שויה, השתא דאתא חד וקא גרע ואמר עשרין היכי עדיף, וא"כ היכי מצינן לאקשוויי אדרבה האי ארעא מאה ותליסר ותלתא שויה, וטעו בזה, דאי הוו תרי - לא פלגינן ביניהו, אלא המוציא מחבירו עליו הראיה, והשתא אזלינן בתר רוב דעות, ועוד דתרי - ולא כלום הוא, שאין יורדין לשום פחות משלשה, ואם אמר נמי כדשיימי (על דרך) תרי עד דאמרי תרי וכל שכן היכא דאמר כדאמרי תרי (ע"ז עב א'), ואין זה צריך לפנים.

תירץ הרמב"ן, שהנחת היסוד של תוס' שבשני שמאים כשהאחד אומר ק' והשני ק"כ - היינו קובעים שהשומה הינה ק"י - אינה נכונה, ואם באמת היו רק שתי דעות בלבד היינו קובעים שהמוציא מחברו עליו הראיה, והשומה המצדדת בדעת המוחזק היא הקובעת, והיה חייב לשלם לו ק"כ, ועתה שיש דעה נוספת - ששווה פ', יורדת השומה למאה ושלוש עשרה ושליש.

באופן נוסף דוחה הרמב"ן את קושיית התוס', שהנחת היסוד של תוס' שבשני שמאים כשהאחד אומר ק' והשני ק"כ - היינו קובעים שהשומה הינה ק"י - אינה נכונה, ואם באמת היו רק שתי דעות בלבד - לא היה ניתן כלל להכריע את הדין, דאין שומה פחות משלשה (אם לא קיבלו על עצמם שומת שניים).

כך שנחלקו תוס' ורמב"ן אם יש היתכנות לשומת שניים, לתוס' קיימת היתכנות ובמקרה שכזה ממצעים בין השניים ואילו לרמב"ן אין היתכנות ובכל מקרה שכזה המוציא מחירו עליו הראיה וצריך לשלם המחיר הגבוה, או שאין כלל להורות הלכה למעשה על פי שומת שנים.

יא. כל שומה צריכה לכלול את שווי הנכס ואת מחיר ה"גג" שלו
יסוד נוסף אפשר להעלות מפירוש הרמב"ן לדברי הגמרא האומרת:
נקוט מיהת תרי קמאי בידך, דמתורת מאה לא מפקי ליה.

הגמרא מתרצת, שתמיד יש להעדיף את השומות הנמוכות וביניהם יש למצע מאשר למצע בין השומות העליונות. הגמרא חוזרת שוב על טעם זה.

כאמור לעיל, הרשב"ם ביאר את יסוד הסברא הזו כך, שאף השמאי ששם ב-ק"כ מסכים שהנכס שווה ק' ועל כן יותר מכך אין לשום. אולם הרמב"ן ביאר השונה מדברי הרשב"ם וז"ל:

ולי נראה דגבי יורדין לשום, יד בעל הקרקע על העליונה ומעלין אותה בכל מה שיכולין לעלות, והיינו דאקשינן אדרבה לעלויי, והא דקא מתרץ נקוט מיהא תרי קמאי דמתורת מנה לא מפקי, משום דקים להו לאינשי בין מנה ליותר ממנה טפי ממאי דקים להו בשאר שומות, משום דדייק אינשי בין מנה

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ליותר ממנה, והכי דייק לישנא דקאמר תורת מנה ולא קאמר בהדיא נקוט דקמאי דמפחתי, וזה שלא כפירוש הרב רבי שמואל ז"ל, ולפי זה נסתלקה מעליך הקושיא שהקשו למעלה.

לדעת הרמב"ן - בכל שומה ישנם בעצם שתי שומות: א. שווי הנכס. ב. המחיר שהנכס בוודאי לא שווה.

כלומר, כל שמאי יכול לשום ואף לטעות בשומתו כאשר הוא מתבקש לשום בדיוק את שווי הנכס הנישום, אך הוא לא יטעה אם ישאלו אותו מהו המחיר המרבי שאפשר להשיג עבור נכס זה, בזה הוא יהיה מאד מדויק וידע לומר שמעל סכום זה אין לשלם על הנכס הנישום.

על כן, לדעת הרמב"ן כשיש שלשה שמאים האומרים שלש שומות: פ', ק' וק"כ - אלה האומרים פ' וק' אמרו הן את השווי המדויק והן שיותר מק' הנכס לא שווה ובזה הם דייקו ועליהם יש להסתמך, אף שכלפי שווי הנכס המדויק ברור שהם טועים לאור הפער בין השומות.

כך ביאר הרמב"ן את דברי הגמרא:

נקוט מיהת תרי קמאי בידך, דמתורת מאה לא מפקי ליה.

היינו, השמאים שמו לא בדקדוק את שווי הנכס, אך הם שמו בדיוק רב עד איזה מחיר אפשר לדרוש עליו ומעל איזה מחיר כבר אין לבקש עבורו.

עולה מדבריו שכל שומה אמורה לכלול לא רק את המחיר המדויק של הנכס אלא אף את מחיר ה"גג" של הנכס.

עתה ניגש לברר את הקושיות שהעלנו בריש דברינו.

"ב. אין להסתמך על המחירים המתפרסמים באתרים שונים, משום שהם מחירי "לחץ"

על פי זה נראה, שאם יש לבית הדין הערכה אודות מחיר השוק, אם על ידי הפרסומים באתרים השונים - בזה תהיה מחלוקת בין השו"ע והרמב"ם לבין הרשב"ם והסמ"ע, שלדעת השו"ע אין בכך די, משום שהאתרים הללו נותנים הערכה כמה משלמים על כך בשוק, אך אין בכך בכדי לקבוע את המחיר האמיתי, כי מחיר השווי והמחיר שמשלמים עליו בשוק אינו בהכרח זהה, על כן אין להסתמך על המחיר המתפרסם באתרים למיניהם, משום שכאמור לעיל לא מחיר השוק הוא הקובע אלא מחיר השמאין קובע ואף אם מחיר השמאין נגזר ממחיר השוק, אך לא רק אלא גם! ועל כן לדעת השו"ע - אין להסתמך ולדעת הרשב"ם - אפשר להסתמך.

אך למרות זאת נראה שאין להסתמך על אתרים אלו אף לא לדעת הרשב"ם. ונבאר טענה זו.

מדברי השו"ע והסמ"ע (כפי שהבין ודייק בלשון השו"ע) נראה, שאין לסמוך כלל על מחירי השוק הרווחים והידועים ללא שומת אנשי מקצוע.

מספר כללים קבע השו"ע בהלכות שומת נכסים וזה לשונו בסימן קא סעיף ט':

כל מה שיתן לו, מקרקעי או מטלטלין, ישומו לו כפי מה שיוכל למכרם מיד, אפילו בביתו, לפי השעה ולפי הזמן, ולא שיצטרך לחזור למוכרו בעיירות ובשוקים או לעכבו עד שימצאו לו קונים או שיתייקר, דאם כן נעלת דלת בפני לווים.

המחיר האמיתי הינו המחיר שקל להשיג כעת. ברור שבמידה ויתעקש מוכר על מחיר גבוה יותר, ייתכן וימצא בסוף קונה גם במחיר הגבוה המבוקש, אך אין זה המחיר האמיתי של הנכס הנישום.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

מלבד זאת הוסיף הסמ"ע (ס"ק יג) כלל נוסף, וזה לשונו:

ולא שיצטרך לחזור כו'. נגד מ"ש ששמין כפי מה שיוכל למכרו בביתו, כתב כאן ולא שיצטרך למכרו בעיירות. ונגד מ"ש תחילה לפי הזמן, כתב כאן או שיתיקר. וכנגד מ"ש לפי השעה, כתב כאן ולא שיצטרך להמתין עד שימצאו לו קונים. ור"ל, קונים הרבה שיוסיפו זה על זה. אבל מ"מ ישומו אותו כפי מה שהיה נותן בעדו הקונה (לו) הצריך לו, וכמ"ש. ועיין פרישה (סעיף ט) ודרישה.

הסמ"ע הוסיף כלל בהלכות שומה, שהמחיר צריך להיקבע על פי שעת הביקוש ולא על פי זמן בו המוכר דחוק למכור את סחורתו. וכן חזר על היסוד הזה בביאור דברי השו"ע בסימן קג סעיף א' שכתב:

כששמין השלשה שמאין קרקע הלוה אין שמין אלא כפי הזמן וכפי השעה שנמכרים הקרקעות אז באותו מקום

וכתב על זה הסמ"ע בס"ק א' וזה לשונו:

עמ"ש בס' ק"א ס' ט' מזה דנ"ל שמין אותו כמו שנמכר לאיש שהיה צריך לו ובא לביתו של זה לשאול אחריו ולקנותו, ולאפוקי שיצטרך ליקחנו כמו שנמכר בעת היוקר ובשעה שנמצאו הרבה קונים או כמו שהיה נמכר אילו חקר על קונים במקומות אחרים.

כלומר, השומה צריכה להיות לא בשעה של יוקר קרקעות, שאז המחיר בשוק גבוה מהמחיר האמיתי, ולא בשעת לחץ שבו נתון המוכר, שאז המחיר נמוך מהמחיר האמיתי, כי הלוקחים המזהים שהמוכר חייב למכור לאלתר, מנצלים את מצוקתו ומוזילים את המחיר.

יוצא שאף לדעת הרשב"ם הסובר, שאכן מחיר השוק הוא השווי האמיתי של הנכס הנישום, אך אין להסתמך עליו, זאת משום שיטת הסמ"ע הסובר, שהכלל בשומה הוא לשום את הנכס לא בעת לחץ ולא כפי שמשלמים עבורו כאשר המוכר מבקש למכור, אלא רק בעת מרגוע ובעת שהלוקחים באים לבקש לקנות את הנכס, רק אז המחיר המוצע והמחיר שמשלמים בעת שכזו הוא המחיר שיש להסתמך לשיטתם, אך בכל האתרים המחירים המוצעים והמתפרסמים הינם מחירים שיש לחשוש שנקבעו מתוך לחץ של המוכר ומתוך כך שהמוכר מבקש למוכרה זמן רב, והלוקחים ניצלו זאת והצליחו להשיג מחיר נמוך מהערך האמיתי של הנכס, וכאמור, הערכה כזו סותרת את התנאי ההכרחי לשומה תקנית המובא בריש ההלכות וכפי שהבאנו לעיל מדברי הסמ"ע.

על פי זה נראה, שאף לדעת הרשב"ם והסמ"ע אין להסתמך על השומה המתפרסמת באתרי המכירות באינטרנט המשקפים את המחיר שניתן אף בעת לחץ של המוכר, וממילא המחיר לעיתים נחות מהמחיר האמיתי של הנכס הנישום.

ג. מחירון "לוי יצחק"

אולם השומה המתפרסמת על ידי "לוי יצחק" שונה במקצת.

(כפי שנכתב לעיל, אין בדברים בכדי לאשרר או לשלול מחירון זה או אחר, אלא אך ורק יש בדברים בכדי לבאר את השיטה והכללים הנכונים בכאנו לשום דבר)

על פי פרסום שפירסם "לוי יצחק" שבו הוא מבהיר כיצד הוא שם את כלי הרכב ומה הם המרכיבים של המחיר הנקבעים על ידו נראה כי המחירים מבטאים את השווי האמיתי של הנכס הנישום ולא שווי שנקבע על פי עמדות לחץ וכך פורסם:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

- 20% - נתונים המוזרמים למחירון על-ידי כ-100 מגרשי טרייד אין וסוחרי רכב.
- 18% - סוקרי המשרד מתקשרים ל-1,000-1,200 מפרסמי מודעות בכלי התקשורת, מציגים עצמם כרוכשים מעוניינים ואף מתמקחים על המחיר.
- 15% - מידע שמגיע ממודעות של סוחרי רכב בעיתונות.
- 12% - מחירי רכב גלויים המתפרסמים במודעות.
- 10% - בדיקה עם מפרסמי מודעות, כ-10 ימים עד שבועיים מיום פרסום המודעה, בנוגע להצלחת ניסיון המכירה.
- 10% - תגובות הציבור.
- 5% - סקר באולמות תצוגה ומכוני בדיקה, כדי לוודא את המחיר האמיתי.
- 5% - סקר שוק השוואתי, הנוגע לטעם הציבור בסוג רכב מסוים.
- 5% - התייחסות הציבור למותג או דגם מסוים.

מתוך פרסום זה מתברר, כי המחיר במחירון הנ"ל, לא נקבע אך ורק על פי העסקאות שנסגרו בפועל, שכאמור אפשר שהם מבטאים מחירי "לחץ", אלא הוא נקבע על ידי פרמטרים נוספים, שונים ומגוונים, כגון פרסום מחירי נכס לא בעת לחץ, התמקחות עם מוכרים כדי לבדוק את "הקווים האדומים" שלהם, רמת ה"מותגיות" של הנכס, ועוד פרמטרים כדי להגיע להערכת המחיר האמיתי.

על כן, בניגוד למה שהעלינו בעניין מחירונים של אתרי מכירות שונים, שלא ניתן להסתמך עליהם לעניין שומת מחיר, הרי המחירון של "לוי יצחק", הקובע את המחיר לפי מגוון פרמטרים, שהשקלול שלהם אכן משקף את המחיר האמיתי, יכול להיות כלי ביד בית הדין להערכת מחיר של מטלטלין.

י"ד. ההבדל בין שומת מטלטלין לבין שומת קרקעות

אמנם כל זה הינו ביחס למטלטלין-רכבים אופנועים וכדו', אך ביחס לדירות הדבר שונה. כבר נאמר בכמה מקומות, כי בנדל"ן אין שני נכסים זהים זה לזה. לכל אחד מהם ישנם הכיוונים, הנוף, המבנה, הצד הייחודיים לו וזאת מבלי להיכנס למצב הנכס, גודלו, תחזוקתו, המפרט שבו ועוד.

זו אחת הסיבות שחז"ל קבעו, כי לקרקע אין אונאה, שהרי אין מחיר לנדל"ן ממילא אי אפשר להשוות בין קרקע לקרקע ועל כן אין לדעת מהו המחיר של נכס, וממילא אין איזו הסכמה על מחיר התחלתי או סופי שאפשר לקבוע שממנו יש למדוד מחיר שתות בכדי לקבוע את איסור האונאה.

בעיון בדו"חות שמאים המוגשים לבית הדין המחיר הנקבע נגזר ממספר רב של פרמטרים המרכיבים את ערך הדירה, שלהם הטבות שונות בעלי ערך עצמי, כגון כיווני אור, דוד שמש, מזגנים, חניה, מחסן, שיפוץ וכו', אלה כולם ערכים שאין להם כל קשר בין מחיר השוק לבין הערכים עצמם.

מלבד זאת, כאשר שמים ערך של נכס נדלני, ככל שהמחיר יקר יותר אין לסמוך כלל על מחיר השוק, כי כאשר המחירים גבוהים יש יכולת לוותר על אלפי שקלים ואפילו על עשרות

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

אלפים מצדו של המוכר או הלוקח, תפקידו של השמאי הוא, שאף בנכסים בעלי ערך רב עליו לשום בדיוק או קרוב לדיוק את הערך של הנכס.

תפקיד השמאי הוא להעריך נכון את ערך הנכס ובשל כך אין הוא נתון לגמישות במחיר וללחץ, כך שהמחיר הנמדד על פי מחירי שוק בהתאם למחירים המתפרסמים באתרים שונים הנגזרים מעסקאות שהתבצעו אינם נכונים ואינם משקפים את המחיר האמתי של הנכס. על כן נחזור לנידונים שבהם החלנו.

האם יש לילך אחר מחיר המחירון באתרי מכירות או לפי מחירון "לוי יצחק" או שיש להפחית ממחיר המחירון כפי הנוהג בשוק שהמחיר הסופי הינו כמה אחוזים פחות ממחיר המחירון?

לאור האמור התשובה לשאלה זו, שבוודאי שאין לילך אחר מחירי העסקאות המתפרסמים באתרים השונים, הואיל ומחירים אלו מבטאים יותר מחירי עסקאות שנסגרו מתוך "לחץ" של המוכר או הקונה ואינם משקפים את המחיר האמתי של הנכס הנמכר, אך מאידך, ניתן לסמוך על מחירי המחירון של "לוי יצחק" המסתמך על פרמטרים מגוונים יותר.

האם עלינו למנות שמאי לבקשת "כונס נכסים" שמונה למכירת דירה, או שיש להסתפק במכירה חופשית של ה"כונס" לכל המרבה במחיר, שהרי זהו מחיר השוק האמתי של הדירה?

אף על כך התשובה תהיה כפי שהבאנו לעיל: מחירי השוק אינם בהכרח המחירים האמיתיים של הנכס, הם אינם עומדים בקריטריונים הנדרשים לקביעת מחיר של נכס הנישום, בנוסף הם אינם משקפים את המחירים העונתיים, שלעיתים יקרים יותר בעונה אחרת מהעונה שבה הנכס כרגע נמכר ולכן יש למנות שמאי.

האם עלינו לקבל בקשת צד המבקש שלא למנות שמאי מקרקעין לצורך מכירת דירת הצדדים, בטענה שקיימת שומה לדירה שערך הבנק למשכנתאות קודם שאישר לקיחת הלוואה?

כאמור, שומה הינה הכרעת דין, וגדר השמאים הינה כגדר בית דין, שכאלו – הם צריכים להתמנות על פי בית דין לדון בדבר ועל פי רוב דעות לקבוע את מחיר הנכס, דבר שאינו קיים בשומת שמאי של הבנקים למשכנתאות המתמנים על ידי הבנק, ואינם יכולים להיחשב "שומת בית דין" ולכן אין לקבל את הבקשה. (בפרט שיש להניח שהבנקים יבחרו בשמאים שבאופן קבוע ייתנו שומה עם נטייה להפחית במחיר הנכס, כדי לחזק את הבטחון הכלכלי של הבנק, ככל שיזדקק בעתיד למימוש הנכס).

האם עלינו להיענות לבקשת צד המליץ שמחיר השמאי נמוך או גבוה ממחיר השוק כפי שמתפרסמים באתרים שונים או כפי עסקאות דומות שנעשו?

על פי האמור בוודאי שאין להיענות לבקשה זו, כי המחירים המתפרסמים באתרים הנ"ל אינם מדד לשומה אמיתית של הנכס הנישום, היות ומחירים אלו מבטאים מחירי "לחץ" של המוכרים או הקונים, ועל כן אינם משקפים את הערך האמתי של הנכס הנישום למכירה על פי בית דין.

האם יש עדיפות של מחירון מסודר כמחירון של "לוי יצחק" או שמא די במחירונים המתפרסמים באתרים שונים?

כאמור, המחירונים הללו מספקים את מחירי העסקאות לאור ההסכמות בין המוכר ללוקח שנסגרים לעיתים מתוך "לחץ" של אחד הצדדים, כך שאין ללמוד מכך על מחיר הנכס האמתי. אף שהמחיר צריך להיות נמדד לפי הערך שה"שוק" מוכן לשלם עליו, אך זאת כאשר המכירה מתבצעת לא בעת לחץ, ואין ידיעה אם העסקאות נסגרו מתוך לחץ או לא, מלבד מדדים שונים

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

שאינם נבדקים בעסקאות רגילות והשמאים יודעים לבדקם. כאמור, במחירון "לוי יצחק" המחיר נקבע על ידי מגוון פרמטרים, שנותנים במידה רבה את ההערכה של המחיר האמיתי.

ובכלל, מדוע די לבתי הדין על פי הנהוג למנות שמאי אחד ולא כפי שההלכה דורשת שלשה שמאים?

תשובה לשאלה זו היא פרקטית ביסודה. בית הדין אינו יכול באורח חד צדדי למנות שלשה שמאים, שהרי בדרך כלל צריך את הסכמת הצדדים כדי למנות שמאי. מאחר ובכל מקרה צריך את הסכמת הצדדים, והואיל והצדדים הם אלו שמשלמים את מחיר השמאי, עדיף להם לשלם מחיר של שמאי אחד מאשר לשלם תשלום לשלשה שמאים, ולכן יכולים לקבל על עצמם שומת שמאי יחיד, שהוא יקבע את מחירו של נכס ושומתו תחייב אותם להתנהל על פיו (כפי שיכולים הצדדים לקבל על עצמם "דן יחיד" לדון בעניינם), ונמצא שיכולים להגיע לשומה טובה ומוסכמת בעלות פחותה.

מסקנות

- א. כל שומה צריכה להיות על פי ג' שמאין.
- ב. דין השמאין כדין בית דין לכל דבר ועניין.
- ג. על אף האמור קרובים כשרים להיות שמאין.
- ד. לדעות מסוימות יש הבדל בין שומת בית דין הבאה לגבות חוב למלווה לבין שומה הבאה לדאוג למזונות אישה וילדים.
- ה. ככל בית דין, במידה וישנם ב' שומות זהות ואחת מנוגדת להם - קובעים את השומה על פי הרוב.
- ו. נחלקו הרשב"ם והרמב"ם בשלשה שישבו לשום, ונתנו ג' שומות שונות אם ממצעים או קובעים לפי שומת האמצע.
- ז. לאחר שומת ג' שמאין אין משמעות לשומות נוספות אף של רבים ומומחים גדולים יותר.
- ח. מחיר שוק אינו קביל כשומה המחייבת את בית הדין, משום שזה מחיר שנקבע בעקבות לחץ של המוכר או של הקונה ולא לפי שוויו האמתי של הנכס.
- ט. על השמאין לתת את דעתם בקביעת ערך הנכס אף לפי עונת המכר היקרה והזולה ועל זמני הביקוש הגבוהים.
- י. על השמאין לקבוע בנוסף לערך הנכס המדויק (כפי דעתם) גם את מחיר ה"גג" של הנכס.
- יא. ככל שמחיר הנכס גבוה יותר, החשש לפערים בשומות - גבוה יותר אף שאין בו טעות.
- יב. ככל שמחיר הנכס נמוך יותר - הפערים בין השמאין יכולים לנבוע מתוך טעות בשומה.
- יג. ללא הסכמת הצדדים שומת שני שמאים אינה שומה.
- יד. במידה וישנן ב' שומות יד המחזיק בנכס על העליונה.
- טו. במידה והסכימו הצדדים אפשר להסתמך על שמאי אחד.
- טז. אפשר להסתמך על מחירון "לוי יצחק".
- יז. אין להסתמך על אתרי המכירות המקוונות שבאתרים השונים.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לאור האמור, בקשת המבקש - כי יש לשום את רכב הצדדים על מחיר השוק הנמוך בכמה אלפי שקלים ממחיר מחירון של "לוי יצחק", בניגוד להחלטת בית הדין בהסכם שבין הצדדים - בקשה זו נדחית, משום שכפי שהדברים הובהרו לעיל, מחיר השוק מבטא את "מחירי הלחץ" שהמוכר נאלץ להסכים ובלבד למכור את רכבו, אך לא משקף אל נכון את שומת הנכס הנישום. בשומת "לוי יצחק" נראה, שהשומה המתפרסמת מבטאת אף את היחס האמיתי של השוק כלפי הנכס וכשהצדדים מסכימים על כך - בוודאי עדיף להסתמך על מחירון זה בלבד.

ניתן לפרסם לאחר השמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום י"ז בתמוז התש"פ (09/07/2020).

הרב דוד גרוזמן

עותק זה עשוי להכיל שינויי ותיקוני עריכה