



8.11.2010

## סוגיית שוויה של קרקע חקלאית בועז מקלר, רואה חשבון

בסוף יולי 2010 ניתנה החלטה פה אחד, ע"י ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז ות"א, המאמצת ומאשרת את פסיקתו של **השמאי המכריע ארז כהן** (ברק פרידמן כהן שות'), אשר מונה על ידי ועדת הערר בהרכבה הקודם (ערר 49/02 קיבוץ נצר סירני ואח' נגד ועדה מקומית לתכנון ולבנייה לודים ואח') לשמש כשמאי מכריע בתביעת פיצויים בגין ירידת ערך קרקע כתוצאה מאישורה של תכנית, אשר ייעדה מקרקעין למעבר קווי חשמל. עררים 64+65/09 קיבוץ נצר סירני נגד חברת החשמל לישראל והועדה לתכנון ובניה גזר.

באותו עניין נדרש השמאי המכריע להעריך את הקרקע במצבה הקודם - ערב אישורה של התכנית - בשתי חלופות:

הראשונה - **שווי הקרקע החקלאית** בהתעלם מהפוטנציאל (באם קיים) של הקרקע לשינוי ייעוד.

השנייה - **שווי הקרקע החקלאית** תוך מתן משקל לפוטנציאל לשינוי ייעוד, אם קיים.

עסקאות בקרקעות חקלאיות בניהול מינהל מקרקעי ישראל, שנעשו לפני פסיקת בג"צ 244/00 (להלן: "הבג"צ"), משקפות שווי שיתכן ומגלם פוטנציאל לשינוי ייעוד. לעומת זאת, עסקאות שנעשו לאחר פסיקת הבג"צ משקפות את העובדה שהרוכש יודע כי הוא מנוע מלהנות משינוי ייעוד, באם יהיה כזה.

ומתוך פסיקת השמאי המכריע:

"על מנת להוכיח שהיה לקרקע פוטנציאל לשינוי ייעוד צריכים להתקיים שני תנאים – ראשית תכנית צפויה לגבי מקרקעין ושנית שסיכויי אישורה הם בגדר ציפיה סבירה.

גם אם קיים פוטנציאל לשינוי ייעוד, יש לבחון אם זכויות העורר במקרקעין מקנות הנאה כלכלית משינוי זה. לאור בג"צ הקשת המזרחית (244/00) ופס"ד חגור (105/00) הקיבוץ מנוע מלהנות משינוי ייעוד וזכויותיו מוגבלות לשימוש חקלאי."

התאריך הקובע לבחינת השווי היה **10 למרץ 1999**, כאשר חטיבת הקרקע (בשטח של 137 דונם) הינה בניהול מינהל מקרקעי ישראל והיא מושכרת כחלק ממשבצת קיבוץ נצר סירני.

**שמאית העוררים** העריכה שווי דונם חקלאי עם פוטנציאל בגבולות של 83,000 ₪ (\$20,600) ושווי דונם חקלאי - ללא פוטנציאל - בעקבות פגיעתה של התכנית, לפי 20,000 ₪ (\$5,000).

לגישתה של **שמאית חברת החשמל** ניתן לקבוע שווי קרקע חקלאית ע"י היוון דמי השכירות שמשלם הקיבוץ בגינה.

בשומתו המפורטת והמנומקת הגיע **השמאי המכריע** למסקנה כי:

**שווי קרקע חקלאית מינהל על בסיס הפוטנציאל לשינוי ייעוד הינו בגבולות 75,000 ₪ לדונם.** שווי זה נגזר מעסקאות שנעשו, על בסיס גישת ההשוואה.

**שווי זכויות חכירה חקלאיות ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד, הינו בסך של 48,000 ₪ לדונם.** עסקאות שנעשו לאחר הבג"צ משקפות שווי לאחר התאמות בגבולות של 65,000 ₪ לדונם, אולם לאחר שקלול הסבירות להשגת קרקע חקלאית בשוק החופשי ולהשגתה בדרך של חכירה ישירה מהמינהל (ללא מכרז ובדמי שכירות שנתיים בלבד), הגיע השמאי המכריע לשווי של 48,000 ₪ לדונם, כאמור.

כפי שציינו זה מכבר ועדת הערר קיבלה את השווי שקבע השמאי המכריע:

"כאמור, התשובות שקיבלנו מהשמאי המכריע בכתב ובעל פה, הניחו את דעתנו ולפיכך לא מצאנו מקום להתערב בעניינים אלה בשומה המכרעת."

"... בהמשך השומה המכרעת, מפרט השמאי המכריע וקובע, ובצדק, כי על פי העקרונות שכן הניחו אותם בשומתו המכרעת, ... לקרקעות חקלאיות במרכז הארץ בסמוך לערים קיים ערך גבוה בהרבה (כך גם בלשון ועדת הערר בהחלטה האמורה), מקרקע חקלאית גרידא. ... עיון בשומה המכרעת, בתחשיבים ובניתוח העסקאות שפירט השמאי המכריע, מעלה כי בפועל, הוא נהג ויישם את עקרונות אלו שהנחה עצמו בהם ...

לגבי ההשוואה בשומה המכרעת לעסקאות ממקומות אחרים, לאחר שקיבלנו ושמענו הסברים ונימוקים מפורטים, בכתב ובעל פה בעניין זה, אנו מוצאים כי הם סבירים ומניחים את הדעת. בין היתר, הסביר השמאי המכריע כי השווה עסקאות ממקומות אחרים, תוך שימת דגש על קרקע מינהל להבדיל מקרקע פרטית וכי לקח בחשבון מקדמי ההתאמה עקב כך, ונתן להם הסברים, כמופיע גם בטבלה בעמ' 3 לתשובתו לשאלות ההבהרה, אשר הובאה לעיל.

...השמאי המכריע איננו קובע כי במקרקעין הנדונים היה פוטנציאל לשינוי ייעוד ואיננו משייך להם ערכי שווי חריגים ובלתי מבוססים.

כך גם נחה דעתנו לעניין מבחן התוצאה. שווי המקרקעין בייעוד חקלאי במרכז הארץ אותו קבע השמאי המכריע בשומתו, הינו במיתחם הסבירות הן בהתחשב בנסיבות המקרה, בייעודם החקלאי ובמיקומם במרכז הארץ.

שוב נעיר, גם אם ייתכן מישרע של תוצאות אפשריות לעניין השווי בתוך מיתחם הסבירות, וגם אם מי משמאי הצדדים היה קובע שווי שונה, הרי שכל עוד ערכי השווי שקבע לבסוף השמאי המכריע, מבוססים ומנומקים הם ונמצאים בתוך מיתחם סבירות שיקול דעתו המקצועי, אין מקום להתערבותו."

כפי שצינו לעיל שווי קרקע החקלאית, בניהול מינהל מקרקעי ישראל, יוערך בהתעלם מהפוטנציאל של הקרקע לשינוי ייעוד. זכויות החכירה בקרקע החקלאית נשאו השומה שבענייננו הוערכו ע"י השמאי המכריע, למרץ 1999, בסך של 48,000 ₪ לדונם. הצמדה של סכום זה למדד המחירים לצרכן עד ליום מתן ההחלטה, יולי 2010, תיתן סכום העולה על **60,000 ₪ לדונם**.

חשוב לציין, כי לשמאי מכריע ניתן מעמד מיוחד, "מעין שיפוטי" בדין ובפסיקה. תפקידו רחב יותר מתפקיד של שמאות גרידא אשר נעשה ע"י כל אחד מהצדדים. זאת אף ציינה ועדת הערר עצמה.

אציין כי מסגרת השמאות שלעיל לא התייחסה לטענותינו המעוגנות בחוזה החכירה לדורות של אגודת ישוב חקלאי לפיה לקרקע משבצת הנחלות החקלאיות תכונה של **קרקע עירונית** בשינוי ייעוד לתעסוקה - עובדה שעשויה לעלות את ערכה בשיעור ניכר.

כמו כן אין ביטוי במסגרת השמאות להצעת ההחלטה המתגבשת והמעניקה לאגודת הישוב החקלאי האפשרות לרכוש 20% מהזכויות בקרקע לאחר שינוי הייעוד ללא מכרז.



[www.mekler.co.il](http://www.mekler.co.il) לאתר של ר"ח בועז מקלר