

תאריך: כ"ט טבת תשע"א
05 ינואר 2011
מספרנו: 011-99-2011-000023

לכבוד
מר ארז כהן, שמאי מקרקעין
יו"ר לשכת השמאים

**הנדון: התייחסות לשכת השמאים לטיטות הקווים המנחים
בנושא שומת פיצויים בגין הפקעת זכויות החכירה החקלאית**
(סימוכין: מכתבך מיום 29/12/10)

קיבלתי בתודה את מכתבך ובו הערות הלשכה לקווים המנחים המוצעים ולהלן התייחסותי אליהן לפי סדר
כתיבתן:

1. אכן הצדק עמך, החוק קובע שפיצויי הפקעה יקבעו לפי שוויים של המקרקעין בקריטריון של עסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, ואם לא הובן כך מהנוסח המוצע של הקווים המנחים, בגרסה המעודכנת יודגש נושא זה.
אולם, מתן תוספת לפיצויי ההפקעה בגין גורמים נוספים (כגון עלות רכישת מקרקעין חליפיים, הוצאות העברה למקרקעין אחרים וכו') שעליהם אתה מצביע אינם קבועים בחוק ואיני רשאי להורות להכליל אותם בחישוב הפיצוי.
יחד עם זאת, תוספת הפיצוי בשיעור של 25% על שווי השוק, כפי שנקבע ע"י המשנה ליועמ"ש לממשלה יש בה כדי לפצות על כל אותם הפסדים נוספים שעליהם אתה מצביע, ואף למעלה מכך.
2. אין כל מחלוקת בעניין האופן לפיו יש לשום את זכויות החוכר, כלומר שהן יחושבו עפ"י חוזי החכירה בינו ובין הבעלים (המדינה) על כל תנאיהם לרבות תקופת החכירה.
על פי הקווים המנחים המוצעים על השמאי להביא בחשבון את הנוהג הרווח בישראל לאפשר לחוכר לחדש את החוזה לתקופות חכירה נוספות.
בכך למעשה מחושבות זכויות החוכר לתקופה ארוכה הרבה מעבר לתקופת החכירה הנקובה בחוזה שבתוקף, ומבחינה כלכלית ברוב המקרים מדובר למעשה בחישוב התזרים לצמיתות.
יחד עם זאת, מתן הנחיה גורפת לחכירה בכל חוזה וחוזה ככזה שאין בו מועד פקיעה כפי שאתה מבקש במכתבך אינה אפשרית.
ככל שיש במערכת ההחלטות התקפות של ממ"י כדי להשפיע על סיכויי החידוש של החכירה החקלאית, הן יובאו בחשבון, לרבות החלטה מספר 1 כפי שאתה מעלה במכתבך.
3. ככלל, גישת השוואה היא אכן המועדפת לשומת זכויות במקרקעין כפי שצינת בצדק במכתבך. אולם אין לנקוט בה אלא אם יש מחירי השוואה בעלי מהימנות מספקת. אין אני סבור שעסקאות בנחלות יכולות לשמש לשומת קרקע חקלאית כפי שאתה סבור לנוכח מרכזיותו של שימוש המגורים בנכס והעדר היכולת להפריד בין התועלות ממגורים לתועלות מהייצור החקלאי.

4. הפיצוי בגין המחוברים יכול להעשות הן באמצעות כימות עלות הקמתם מחדש והן כהפסד רווח עתידי מהם.
- הדעת נותנת כי במקום ובזמן שבו הרווח מגורם ייצור גדול מעלותו יביאו כוחות השוק להרחבת הייצור עד לשווי משקל מחודש שבו ירד הרווח הענפי או תגדל עלות ההקמה.
- לפיכך, הכלל הקובע שהפיצוי לא יעלה על עלות ההקמה כחדש (בתוספת מרכיב יזמות כמובן) מהווה חלק מהעקרונות הכלכליים האוניברסליים בכל הענפים הכלכליים (בדומה לגישת העלות בשומת מקרקעין למבנה).
- יחד עם זאת, במקרים שבהם עלות ההקמה נמוכה מהרווח המהוון מסיבות מיוחדות (שכמובן לא יהיה סביר שימשכו זמן רב), יוכל השמאי לסטות ולחשב על פי היוון רווח מוכח, זאת מאחר והקווים המנחים אינם מחייבים, אלא בבחינת נורמת עבודה מומלצת.
5. לסיכום:
- עפ"י החוק שומת פיצויי הפקעה תיערך לפי שוויים של המקרקעין בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון ואין אני רשאי לקבוע פיצויי בגין הוצאות אחרות לנפקע, כפי שאתה מציע במכתבך.
- יחד עם זאת יש בתוספת הפיצוי בשיעור של 25% כדי לפצות בגינן ואף למעלה מכך.
- השומה יכולה להעשות בגישת השוואה למחיר זכויות חכירה חקלאית אך בהעדר נתוני השוואה מספיקים יוערך בגישה הכלכלית של היוון דמ"ש בקרקע חקלאית.

ב ב ר כ ה ,

אייל יצחקי
השמאי הממשלתי הראשי