תאריך	ז׳ אב תשע״ז 30 יולי 2017
מספר	29907
תיק רמ״י:	10331402א

לכבוד
המשיג:
מר רוני קרש
באמצעות עו״ד רוני דובר
roni@doverlaw.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ דנה וייל
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי ירושלים
danaw@land.gov.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

משק מס׳ 33, גוש 34317 חלק מחלקה 33, מושב צפרירים

1. ההשגה שלפנינו כורכת סוגיה שמאית בסוגיה משפטית, ומעוררת אפוא את השאלה, אם נתונה היא להכרעת הוועדה או שמא אין היא בסמכותה. במה דברים אמורים?

רקע וטענות הצדדים

2. המשיג, מר רוני קרש, חוכר של משק חקלאי במושב צפרירים, מלין על אופן חישוב דמי ההסכמה שביצעה רמ״י (להלן – ״**המשיבה**״), ומצביע על העיוות שאליו מובילה פרשנותה של המשיבה בסוגיה. לגישתו, חישוב דמי ההסכמה הוא בגין עליית ערך הקרקע בתקופה שבין שתי עסקאות – הא ותו לא. זאת, בהתאם לפרק ב׳ להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 534.

3. חרף האמור, טוען בא כוחו, עוה״ד רוני דובר, כי נוהל החישוב שעל פיו פעלה המשיבה לצורך החישוב (נוהל 21.26), ״הופך״ למעשה את בסיס החישוב, שכן על פיו שווי התמורה הוא על פי החוזה – כולל המחוברים, ולכן אינו מתייחס לשווי הקרקע בלבד. בכך, לא זו בלבד שהנוהל סותר את החלטה מס׳ 534, המהווה נורמה עליונה ביחס אליו מבחינה היררכית, אלא אף מביא לתוצאה לא צודקת, שכן בחישוב דמי ההסכמה כשהבסיס כולל את המחוברים, נהנית המשיבה מעליית ערך שלא היא יצרה, ובכך מוריד לטמיון את השקעותיו של החוכר במחוברים, אשר בנסיבות המקרה דנן, היו גבוהות.

4. ב״כ המשיג מטעים ומוסיף, כי לו פעל בהתאם להחלטה מס׳ 1411 של מועצת מקרקעי ישראל (שהיתה בתוקף במועד הקובע), באופן שהיה מהוון את זכויותיו בנכס תוך תשלום

דמי רכישה, היה משלם למשיבה סכום מופחת. לשיטתו, הדבר מחזק את הטענה כי פרשנותה של רמ"י יוצרת פרדוקס.

5. בשולי הדברים יצוין עוד, כי בדיון לפנינו הבהיר ב"כ המשיג, כי על ערך הקרקע כולל המחוברים אין, למעשה, מחלוקת בין הצדדים. מחלוקת אמנם קיימת לגבי שווי המחוברים, אלא שזה נקבע בשומה היסטורית, שהמשיג לא היה מעורב בה, ועל כן אין בידיו להשיג עליה, על אף שלטענתו קיימים בה כשלים.

6. לעומתו, טוענת רמ"י, כי שיטת החישוב הרלבנטית לענין איננה זו הקבועה בפרק ב' הנזכר, כי אם בפרק ג', שעניינו נחלות, שטחי עיבוד ומשקי עזר. סעיף 12 בפרק ג', על שלל סעיפי המשנה שבו, מורה מה יהיו דמי ההסכמה בהעברת זכות חכירה לגבי נחלות ושטחי עיבוד, ואת ההוראות הללו הפעילה – כדין – המשיבה, לצורך דרישת הגבייה. לפיכך, ככל שהמשיג מבקש להלין על שווי המחוברים או על סבירות העסקה, הרי שהדרך פתוחה בפניו, ובידי הוועדה להכריע בסוגיות אלה. אולם, משבחר המשיג לתקוף את שיטת החישוב עצמה, הוועדה נעדרת סמכות ענייניות לדון בהשגה. כדי לסבר את אזני הוועדה, הסבירה נציגת המשיבה, הגב' דנה וייל, את שיטת החישוב לגופם של דברים.

7. להשלמת התמונה, יצוין, כי בהחלטתו מיום 29.6.16 בהשגה הראשונה, קבע שמאי המחוז, מר אריאל אלדר, כי "טענה זו של המשיגים אינה מתייחסת לנושאים שמאיים ואינה מצויה בתחום סמכותנו המקצועית שמאית."

<u>דיון והכרעה</u>

8. מהות המחלוקת הינה מהי הגישה הנכונה לחישוב דמי ההסכמה. הוועדה מקבלת את עמדת המבקש, כי חישוב דמי ההסכמה בפועל (עפ"י גישת המשיבה) מתייחס להפרש בין התמורה הקודמת (בתוספת הפרשי הצמדה) לבין התמורה, ללא הפחתה של ההשקעות שבוצעו בין שתי העסקאות. במצב זה דמי ההסכמה אינם מושפעים אך ורק מהשינוי בשווי הקרקע, אלא גם משווי ההשקעות שבוצעו ע"י המבקש.

9. עם זאת, הדין עם המשיבה. שאלת חישוב דמי ההסכמה חורגת מסמכותה של הוועדה. תכליתה של הוועדה לקבוע הערכה שמאית לנכס, אשר ממנו גוזרת רמ"י את גובהם של התשלומים השונים שהיא גובה בנסיבות כל ענין וענין. בהחלטות ועדה רבות נקבע העיקרון שלפיו אין הוועדה משמשת ערכאת ערעור על פעילותה של רמ"י, ובכלל זאת אין היא מתערבת בפרשנות ובאופן יישום החלטותיה. כך, למשל החלטה מיום 21.8.2013 בנחלה מס' 25, טירת יהודה, וכן החלטה מיום 17.2.2014, נחלה מס' 13 במושב שדי

תרומות, אשר דנו שתיהן בדיוק בנושא דנן. עמדה על כך הוועדה גם בהחלטתה מיום 26.10.2015 בנחלה 56 בכפר אז"ר, בציינה:

"מנגנון ההשגה לפי החלטות 1181 ו/או 1304 של מועצת מקרקעי ישראל, אין תכליתו להכריע בדבר גובה החיוב שתוציא המשיבה ו/או האופן שבו יש לחשב חיובים כאמור, אלא אך ורק בדבר ערך הקרקע או המחוברים כבסיס ממנו ייגזר החיוב אחר מתן ההכרעה השמאית. לפיכך, דרך כלל מושכים אנו ידינו מהכרעה במחלוקות לגבי האופן שבו המשיבה מפרשת ו/או מיישמת את החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ומתעסקים רק בהכרעה השמאית... הסמכות להכריע בשאלה האם הדרך שבה מיישמת המשיבה את החלטה 534 הינה שגויה לא הייתה מסורה לשמאי המחוזי ואף אינה מסורה לוועדה, וזאת כאמור משום שאין המדובר בהכרעה שמאית, אלא בהכרעה משפטית שפועל יוצא ממנה הינו לא רק קביעה לעניין גובה החיוב בו יישאו המשיגים, אלא קביעה נורמטיבית לעניין גובה החיוב שראוי שיישא כל חוכר בעל מעמד דומה המעביר זכויותיו. הסמכות להכריע בשאלה משפטית כבדת משקל זו נתונה לבתי המשפט ועל הוועדה להישמר מעשיית הכרעתה השמאית קרדום משפטי לחפור בו במדיניות המשיבה."

והדברים יפים גם לנסיבות המקרה דנן. בדין אף קבע שמאי המחוז כי לא יידרש לענין.

10. לכאורה, די באמור כדי לדחות את ההשגה. יחד עם זאת, ולמעלה מן הצורך, מצאנו לנכון להוסיף שתי הערות, וזאת לאור העובדה כי בית המשפט העליון התייחס כבר לסוגיות שעל הפרק, והכריע, למעשה, בטענות המועלות לפנינו.

11. ראשית, לענין הנורמות החלות על ענייננו והיחס ביניהן (ומבלי להתייחס לשיטת החישוב עצמה). נכון, כי פרק ב' שעליו מסתמך המשיג מסדיר את נושא דמי ההסכמה. לכאורה, עליית ערך הקרקע היא הקריטריון שממנו יש לגזור את דמי ההסכמה, ובמובן זה הצדק עם המשיג. אולם, סעיף 11 בפרק ג', המהווה הוראתו המהותית הפותחת, קובע בזו הלשון: "על העברת זכות חכירה בנחלה, בשטחי עיבוד ובמשק עזר יחולו הוראות פרק ב', במידה שאין הוראה מפורשת או משתמעת בפרק זה" [ההדגשה איננה במקור]. צודקת אפוא נציגת המשיבה, כי לענין הנכס נשוא הדיון יש לפנות אל פרק ג', העוסק באופן מפורש, ספציפי ושונה מן האמור, באופן חישוב דמי ההסכמה לגבי נחלות, וכי מתייתרות הוראותיו הכלליות של פרק ב'. תחולתו של הסדר ייחודי זה על נחלות אף עוגנה בפסיקת בית המשפט העליון במסגרת ע"א 229/10 **שי שילר נ' מינהל מקרקעי ישראל** (פס"ד מיום 16.1.2014, פורסם בנבו; להלן – "**פרשת שילר**"). ממילא לאור האמור, אין לקבל

את טענת ב"כ המשיג כי נוהל הביצוע של פרק ג' עומד בסתירה להחלטה 534, שפרק ג' מהווה חלק ממנה. עד כאן באשר לתשתית הנורמטיבית מבחינה פורמלית.

12. שנית, נציין, כי בפרשת שילר ביהמ"ש העליון דן לעומק בשאלת החיוב בדמי הסכמה לפי החלטה 534 גם בגין הרכיבים (כגון מוניטין וזכויות ברכוש משותף), וכך קבע בסעיף 10 ואילך לפסק דינו:

*"כך, מלשון הסעיף עצמה ניתן להגיע למסקנה ברורה כי התמורה אינה אך בעבור שווי **חלק** מהזכויות המרכיבות את זכות החכירה, אלא התמורה שהשתלמה עבור העברת **מלוא** הזכויות בנחלה המגולמות בזכות החכירה. היינו, מחיר המכירה.*

...

על כן, קבלת גישת המערערים, אשר תכליתה הפחתת רכיב התמורה כך שיהא נמוך מהמחיר החוזי חותרת תחת הגיונה של ההחלטה בכלל והגיונה הכלכלי בפרט.

...

הנה כי כן, ההחלטה כולה עניינה בחלקו של המינהל - כבעלים של הקרקע - בעליית ערכה, בפרקי זמן שהקרקע לא הוחזקה על ידו, כי אם על ידי החוכר. ניתן להניח שהמינהל באופן ישיר לא תרם לאותה עליית הערך, ועדיין נתונה לו הזכות, כבעלים של הקרקע, ליהנות ממנה. לצד זאת, ניתן להניח כי שינוי בערך הקרקע כאמור יביא אף לשינוי בערך הזכויות המצויות בידי החוכר, אשר יגולם בתמורה החוזית שתתקבל בהעברת אותן הזכויות לאחר. ברי, כי אין הדבר מבטל את חלקו של המינהל כבבעלים באותה עליית הערך."

[ההדגשות במקור]

13. לאור האמור לעיל ולאור גדרי סמכותה של הוועדה, אין לנו אלא לדחות את ההשגה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אוהד עיני	עו"ד מיכל כהן	גבע בלטר
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה