תאריך עברי: כ"א אדר ב, תשפ"ד
תאריך לועזי: 31 מרץ, 2024
מס' אופק: 44499
תיק רמ"י: 22009897א

לכבוד:
קיבוץ שמרת – בעלי הזכויות
באמצעות מר דוד שקד ומר זהר דרורי, שמאי מקרקעין
דוא"ל: david@drori-shaked.co.il

רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר ענאן סלאמה, שמאי מקרקעין
דוא"ל: anan@pciphas.co.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקות 4 ו- 25 בגוש 18058, חלקות: 29, 19 בגוש 18111, תמ"ל/1042 "עכו-מזרח", משבצת קיבוץ שמרת

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29.10.2019 על ידי שמאית המקרקעין, גב' ליאת שטרית (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין גובה הפיצויים בגין השבת הקרקע שבנדון לרמ"י בעקבות שינוי יעודה.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 13.6.2018, על ידי שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה (להלן: "**שמאי הרשות**") ואת השומה מנגד מטעם קיבוץ שמרת שנערכה ביום 21.8.2018 על ידי שמאי המקרקעין מר דוד שקד ומר זהר דרורי (להלן: "**שמאי הקיבוץ**").

על החלטת השמאית המחוזית הוגשה השגה כפולה; השגה מטעם קיבוץ שמרת בהתאם למכתבו של שמאי הקיבוץ מיום 23.1.2020 ומיום 26.6.2022 והשגה מטעם רשות מקרקעי ישראל בהתאם למכתבו של שמאי הרשות מיום 26.1.2020, לעניין שווי מרכיב הקרקע בלבד (ולא לעניין מרכיב ההשקעות).

בתאריך 24.7.2022 נערך דיון פרונטלי בפני הוועדה.

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**
הכרעה במחלוקת בין הצדדים לעניין אומדן פיצויים בגין השבת זכויות בקרקע חקלאית בהתאם להחלטה מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 (להלן: החלטה 1470).

2. **<u>המועד הקובע</u>:**
המועד הקובע להחלטה זו הוא 18.2.2018.

3. **<u>ביקור בנכס</u>:**
ביום 30.1.2023 נערך ביקור על ידי גב' לילך בן פורת חברת הוועדה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

4. <u>תמצית תיאור הנכס:</u>

מושא ההכרעה הינו קרקע בשטח כולל של 611.872 דונם, הממוקמת דרומית לקיבוץ שמרת וגובלת בכביש מס׳ 4. בהתאם לתיאור הנכס שבהחלטת השמאית המחוזית (נכון ליוני 2019) עולה כי הקרקע בעלת טופוגרפיה מישורית ועל החלקה נטועים מטעי אבוקדו מניבים של זנים שונים (ראה פירוט להלן).
אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. <u>סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מושא ההכרעה היווה בעבר קרקע חקלאית שיעודה שונה בהתאם לתכנית מועדפת לדיור מס׳ תמל/ 1042 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 בתאריך 9.1.2018. מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל 8,060 יח״ד, אזור תעסוקה, מחלף, מרכז תחבורה ותחנת רכבת.
לנוכח מטרת ההכרעה (פיצויי השבה לפי החלטה 1470), נתוני התכנון העדכניים אינם רלוונטיים.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

הקרקע שבנדון בבעלות רשות הפיתוח (חלק) וקרן קיימת לישראל (חלק) ובניהול רמ״י.
בהתאם לחוזה חכירה מיום 8.8.1996 ל- 49 שנה הכולל אפשרות ל-49 שנים נוספות, הוחכרה הקרקע לקיבוץ שמרת למטרת ״משק חקלאי״ ו״מפעל״. בהתאם להסכם השבה שנחתם בין הצדדים ביום 29.4.2018 נקבע כי הפיצויים יחושבו לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1470.
אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

7. <u>קביעת השווי בשומות הצדדים:</u>

להלן מסקנת השווי ללא מע״מ ובמצב פיתוח קיים, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי רמ״י	שמאי הקיבוץ [2]	השמאית המחוזית
₪ 20,220,000	₪ 42,955,025	₪ 34,900,000

8. <u>עיקרי החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 <u>גישת השומה להערכת שווי זכות החוכר בקרקע</u>:

הגישה המועדפת לקביעת השווי הינה גישת ההשוואה הישירה לקרקע חקלאית ללא מרכיב הפוטנציאל, לכן יש להביא בחשבון עסקאות מכר לקרקעות בחכירה מרמ״י להן חוזה חכירה לעיבוד חקלאי ללא פוטנציאל.

8.2 <u>נתוני ההשוואה וערכי השווי</u>:

השמאית המחוזית לא קיבלה את עסקאות ההשוואה שהציגו הצדדים. שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות מכר לזכות הבעלות הכוללת את מרכיב הפוטנציאל לשינוי יעוד, בעוד הזכות המוערכת היא זכות חוזית לעיבוד חקלאי ללא מרכיב פוטנציאל. מנגד, שמאי הקיבוץ התבססו בעיקר על שומות מכריעות / הכרעות ועדת השגות / החלטות בהפקעות ולא על עסקאות.
קביעת השווי של השמאית המחוזית התבססה על 8 עסקאות מכר של זכויות חכירה לקרקע חקלאית

[2] בהתאם למכתב שמאי הקיבוץ מיום 26.6.22.

(שלחין) בין פרטיים לרמ"י, בגליל תוך מתן התאמות רלוונטיות (גודל, זמן, מיקום).
לעניין התאמת הגודל קבעה השמאית המחוזית כי יש משמעות לריכוזיות וככל שהשטח גדול יותר כך יכול החלקאי לצמצם תשומות ולגרום לכך שההוצאות הקבועות לכל דונם יקטנו, אולם בפועל נקטה השמאית בגישה הפוכה ודווקא ביצעה הפחתה לגודל במושא ההכרעה (השטח הגדול) לעומת שטחים של עסקאות ההשוואה (השטח הקטן).
לעניין התאמה למועד הקובע, קבעה השמאית המחוזית התאמת זמן בשיעור 5% לשנה.
לסיכום, התקבל שווי ממוצע (מתואם לזמן ולגודל) בסך של 45 ₪ / למ"ר קרקע, בתוספת התאמת מיקום בהיבטי אקלים (5%) **נקבע לבסוף שווי קרקע בסך 47.25 ₪ למ"ר.**

8.3 <u>גישת ההערכה להשקעות ומחוברים:</u>

השמאית קבעה כי אין לפצות על אובדן ההכנסות עתידיות, מאחר שמדובר בסוגיה משפטית ולא שמאית שאין בסמכותה לדון בה. בעניין זה הפנתה השמאית המחוזית להחלטה בהשגה ראשונה בעניין יזרעם (<u>החלטת השמאי המחוזי יחיאל שטרית מיום 29.11.2016 – גוש 100278 חלק חלקה 28 – חוות יזרעם</u>)

השמאית המחוזית הביאה בחשבון את עלות ההשקעה כוללת את כל העבודה והתשומות הנדרשות להקמת מטעי אבוקדו כולל מערכת השקיה ושתילים, החל מהכנת השטח ועד לתחילת ניבה (3 שנים). חישוב הפיצוי בגין ההשקעות נערך עבור כלל שטח ההשבה ובהתבסס על הנתונים מאתר האינטרנט של שה"מ (שירות ההדרכה והמקצוע) של משרד החקלאות, הנכונים לחודש ינואר 2018. הובא בחשבון פחת בשיעור 15% על עלות ההקמה.

8.4 <u>תחשיב:</u>

<u>קרקע</u> – 47,250 ₪ לדונם x 611.872 ד' = **28,910,952** ₪

<u>מחוברים (הקמה):</u>

מרכיב	אטינגר	האס	פינקרטון	אחרים	סה"כ
עלות הקמה לדונם עד לניבה - 0-3 שנים	11,919 ₪	11,145 ₪	11,855 ₪	11,639 ₪	
שטח בדונם	96 ₪	283 ₪	117 ₪	117 ₪	612 ₪
אומדן עלות הקמה עד לניבה - כולל עבודה	1,139,695 ₪	3,152,475 ₪	1,384,545 ₪	1,357,806 ₪	7,034,521 ₪
אומדן עלות הקמה בניכוי פחת - 15%					5,979,343 ₪
סה"כ אומדן עלות הקמה					**5,979,343 ₪**

9. טיעוני רמ"י:

9.1 <u>הזכות המוערכת:</u>

הזכות המוערכת היא זכות חוזית מצומצמת שמהותה עיבוד חקלאי של הקרקע. בהתאם לכללי רמ"י והקבוע בפרק כ"ג בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, גובה הפיצויים בעת השבת קרקע עם זכויות לעיבוד חקלאי צריך לבטא את שווי זכויות החוכר והשקעותיו במקרקעין במועד ההשבה. על זכות השימוש בקרקע רובצת "עננת חשש/סיכון להחזרת/השבת הקרקע לבעליה" בכל עת.
קיים הבדל בין זכות שכירות ארוכת טווח לעיבוד חקלאי עם זכות השבה לבין זכות חכירה לעיבוד חקלאי "רגילה". בעוד שהראשונה סובלת ממגבלה זו, המשפיעה על השווי, השניה לא.
לאור זאת, עסקאות מכר לקרקע עם חוזה חכירה לעיבוד חקלאי אינן יכולות להוות עסקאות השוואה לזכות שכירות לעיבוד חקלאי.

9.1 <u>גישת השומה להערכת שווי זכות החוכר בקרקע:</u>

הגישה המועדפת היא גישת היוון ההכנסות לפי מחירי שכירות לקרקעות לעיבודים חקלאיים.

העיקרון העומד בבסיס גישה זו הוא עקרון החליפיות על פיו גובה הפיצוי בגין ביטול חוזה השכירות והשבת הקרקע לבעליה צריך להיות תואם לערך הנוכחי של דמ"ש שמשלם השוכר למשכיר בגין הזכות הנישומה או בשוק החופשי.

שווי זכויות החכירה למטרת עיבוד חקלאי כפי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית והתבסס על גישת ההשוואה הישירה גבוה משמעותית משוויה הריאלי של הזכות שהתבטלה. הגישה המועדפת ע"י שמאי רמ"י הינה גישת היוון דמי שכירות של קרקע חקלאית.

שמאי רמ"י הפנה לשומה שהוא ביצע בהליך ההשגה הראשונה, שם הוצגו שם נתוני שכירות למטעי אבוקדו במחוז צפון (באזור בנימינה ובאזור אושה) אשר היוון לערך נוכחי של דמ"ש אלו, ומצביע על שווי בטווח שבין כ- 14,300 - 10,320 ₪/דונם.

9.2 <u>התייחסות לעסקאות ההשוואה בשומה ההכרעה הראשונה:</u>

לטענת שמאי רמ"י נתוני ההשוואה שהוצגו ונותחו בשומת ההשגה הראשונה אינם משקפים שווי זכויות חכירה לעיבוד חקלאי. בחלק מנתוני ההשוואה קיים כפל שווי: השווי שנותח ונקבע כמבטא "ערך בסיס" מתייחס לקרקעות נטועות כך שהשווי שהתקבל מניתוח התמורה מגלם את רכיב המחוברים.

שמאי רמ"י בחן את כל אחת מעסקאות ההשוואה של השמאית המחוזית והגיע למסקנה כי אף אחד מנתוני ההשוואה אינו משקף שווי זכויות חכירה לעיבוד חקלאי:

מסד 1 – גו"ח 19357/85 - מדובר בעסקת מכר של זכות בעלות של קרקע חקלאית בין פרטיים ולא במכר של זכות חכירה לעיבוד חקלאי.

מסד 2-4 – גו"ח 19892/13, 19891/15,17 - מחיר העסקה משקף סכום פיצוי ההשבה וע"כ כולל את מרכיב הקרקע + השקעות + 50% פיצוי תוספת.

מסד 5 – גו"ח 17726/11 - מחיר העסקה משקף סכום פיצוי ההשבה וע"כ כולל את מרכיב הקרקע + השקעות + 50% פיצוי תוספת.

מסד 6 – גו"ח 13955/26 – מדובר בקרקע בייעוד לתעשייה להקמת יקב.

מסד 7 – 13955/27 – העסקה לא אותרה בדיווחי שע"מ.

מסד 8 – 17678/5 – מדובר בקרקע טרשים וע"כ אין מדובר בזכויות חכירה למטרת עיבודים חקלאיים.

10. טיעוני הקיבוץ:

10.1 <u>גישת השומה להערכת שווי זכויות החוכר בקרקע:</u>

שמאי הקיבוץ התייחסו להחלטות ועדת השגות (כפר אז"ר ומגשימים) שדנו בסוגית השבת קרקע לרמ"י. לפי החלטות אלה, יש לאמוד את שווי הפיצוי לפי "שווי בשימוש".

לטענת שמאי הקיבוץ יש להבחין בין הגדרת השווי למתודולוגית השווי. גם במקרה של שווי בשימוש, אין משמעות הדבר שרק גישת דמי השכירות היא הגישה הנכונה. ככל שההשוואה משקפת זכות שימוש זהה, יש להסתמך עליה. במקרה דנן, בניגוד למקרים במרכז הארץ שנדונו בהחלטות ועדת השגות, שווי בשימוש מתלכד עם שווי זכויות החוכר, אין הפרש שווי.

במקרה בו קיימות עסקאות השוואה ישירות בקרקעות חקלאיות, הרי שמדובר בנתוני ההשוואה הטובים ביותר ויש להתבסס עליהם בקביעת השווי.
בעסקאות השוואה ישירות, מדובר בקרקעות בעלות אותם מאפיינים: אין פוטנציאל תכנוני לחוכר – אין משמעות למיקום מבחינה תכנונית, חשיבות המיקום הינו בהתאם לפרמטרים חקלאיים בלבד (טיב הקרקע, אקלים וכדומה), יתרון לגודל השטח.

10.2 <u>קביעת שווי הקרקע - עסקאות השוואה ראויות:</u>

השמאית המחוזית שגתה בכך שסברה כי העסקאות שהובאו בחשבון בשומת המשיגים אינן עסקאות מתאימות מאחר שמדובר בזכות הבעלות. העסקאות שהובאו בשומת הקיבוץ הינן בהתייחס לזכויות חכירה זהות לזכויות המוערכות וכן להחלטות ועדת השגות והשמאי הממשלתי.
להלן נתונים אליהם הפנו שמאי הקיבוץ:

10.2.1 שומות לפיצויי הפקעה מטעם נת"י בקיבוץ כברי ובקיבוץ בשבי ציון בהן נקבע שווי הקרקע בסך 27 ₪ למ"ר ושווי המחוברים בסך 40 ₪ למ"ר.

10.2.2 החלטות של ועדת השגות לענייני הפקעות לקרקע בקיבוץ קרית ענבים ובבית נקופה. בהשגות אלה נקבע שווי זכויות החכירה למטרה חקלאית (למועד 2011) על סך 34 ₪ למ"ר.

10.2.3 4 עסקאות של מכר קרקע חקלאית אשר השמאי הממשלתי ערך להן בקרה לצורך בחינת סבירות עסקה כבסיס לתשלום דמי הסכמה.
עסקאות אלו ממקומות שונים בארץ וממועדים שונים (פרדס חנה – יולי 2005; אחיטוב – אוקטובר 2014; רחובות – יולי 2011; טירה – אוקטובר 2005) שבהן נקבע שווי זכות חכירה של קרקע חקלאית בטווח 33.5-55 ₪ / למ"ר קרקע. הכרעה בהשגה ראשונה בקיבוץ החותרים לצורכי השבה, שם לאחר התאמה נקבע שווי של 43 ₪ למ"ר.

לסיכום: לטענת שמאי הקיבוץ שווי הזכויות בקרקע צריכות להיות בסך מינימלי של 34 ₪ למ"ר, לפני התאמות כמפורט להלן.

10.3 <u>שומת פיצויים בגין הפקעה או השבה של זכויות קרקע חקלאית:</u>

אין הבדל בעקרונות השומה בהערכת שווי הקרקע למטרת פיצויי הפקעה לבין פיצויי השבה. לא יכול להיות מצב שבעבור אותו מטע שחלקו הופקע לכביש וחלקו הושב לרשות, יתקבל פיצויי שונה.

10.4 <u>התאמות:</u>

<u>גודל</u>: עבור שימוש חקלאי גודל מהווה יתרון. ככל שהשטח גדול יותר, יכול החקלאי לצמצם תשומות ויש משמעות לריכוזיות, ניתן לתכנן את הגידולים ומחזורי הזרעים ו/או הנטיעות בצורה יעילה יותר. לפיכך יש לקבוע מקדם התאמה לגודל המהווה תוספת בשיעור 15%.

<u>מיקום בהיבט חקלאי</u>: האזור ידוע כאחד מהאזורים המיטביים והמבוקשים לגידול אבוקדו (מיקרו אקלים / קרקע / מים), בהשוואה של קרקע חקלאית מבסיסי ההשוואה שהובאו, יש לערוך התאמה המהווה תוספת בשיעור 10%.

10.5 <u>גישת הערכה להשקעות ומחוברים</u>:

בתחשיב ההשגה מיום 26.6.2022 חושבו שווי המחוברים ע"י שמאי הקיבוץ בשתי גישות:

<u>גישה 1</u>:

אבוקדו (611.872 דונם) - היוון אובדן הרווחים ליתרת שנות הנבה (39.3 שנים בהיוון 7.5%).

<u>גישה 2</u>:

אבוקדו (611.872 דונם) - עלות הקמה עד לניבה בתוספת יגע כפיים בשיעור 12% בניכוי פחת (10 שנים לפי 2% לשנה ובסה"כ 20%).

עלות השקעה בתשתיות מים שאינן ניתנות להעברה.

10.6 <u>תחשיב שומה</u>:

10.6.1 <u>חלופה א'</u>:

רכיב	פירוט	גודל השטח	מחיר לדונם	סה"כ
קרקע	סה"כ שטח השבה	611.872	₪ 34,000	**₪ 20,803,648**
מחוברים	סה"כ פיצויים רכיב מחוברים (ראה פירוט מטה)			**₪ 31,763,208**
סה"כ פיצויים קרקע + מחוברים				**₪ 52,566,856**

<u>תחשיב שווי מחוברים - היוון הכנסה ליתרת שנות הניבה:</u>

שנה	2015	2016	2107	שקלול שנתיים אחרונות 2017 – 75%; 2016 – 25%
פדיון לדונם	₪ 5,190	₪ 6,359	₪ 8,567	₪ 8,015
הוצאות לדונם	₪ 3,880	₪ 3,880	₪ 3,880	₪ 3,880
סה"כ רווח לדונם	₪ 1,310	₪ 2,479	₪ 4,687	₪ 4,135
שנות ניבה להיוון	39.3	39.3	39.3	39.3
שיעור היוון	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%
מקדם היוון	12.5542	12.5542	12.5542	12.5542
סכום מהוון לדונם	₪ 16,446	₪ 31,122	₪ 58,842	**₪ 51,912**
שטח המטע בדונם				611.872
סה"כ ערך נוכחי שווי השקעות ליתרת שנות ניבה				**₪ 31,763,208**

10.6.2 <u>חלופה ב'</u>:

רכיב	פירוט	גודל השטח	מחיר לדונם	סה"כ
קרקע	שווי בסיס לדונם		₪ 34,000	
	שווי מתואם (10% מיקום + 10% גודל)		₪ 41,140	
	סה"כ פיצויי רכיב קרקע	611.872	₪ 41,140	**₪ 26,316,615**
מחוברים	סה"כ פיצויים רכיב מחוברים (ראה פירוט מטה)			**₪ 7,026,579**
סה"כ פיצויים קרקע + מחוברים				**₪ 33,343,193**

תחשיב שווי מחוברים	מטעי אבוקדו
שטח בדונם	611.872
סך עלות הקמה	₪ 12,361
בתוספת יגע כפיים (12%)	₪ 13,844
בניכוי פחת (10 שנים, 2% לשנה) - 20%	₪ 11,075
סה"כ בגין עלות הקמה	₪ 6,776,759
עלות השקעה בתשתית	₪ 250,000
סה"כ עלות הקמה	**₪ 7,026,579**

10.6.3 **<u>סיכום:</u> סה"כ ממוצע בין חלופה א' לחלופה ב' : 42,955,025 ₪**

10.7 <u>גישת היוון דמי שכירות קרקע חקלאית:</u>

לנוכח <u>החלטת הוועדה בעניין פיצויי השבה במושב כפר אז"ר</u> (החלטה מיום 20.10.2022), הגישו שמאי הקיבוץ בתאריך 27.11.2022 תחשיב אלטרנטיבי הכולל התייחסות נוספת לגישת היוון דמי השכירות השנתיים למרכיב הקרקע.

10.7.1 <u>גובה דמי שכירות השנתיים לדונם:</u>

שמאי הקיבוץ שלחו לוועדה 2 חוזי השכרת קרקע חקלאית למטרת גידול ענבי יין לפי דמ"ש של 1,000 ₪ ו- 1,250 ₪ לדונם לשנה. בהתאם לכך נקבעו דמי השכירות לפי סך 1,250 ₪ לדונם, בתוספת 15% יתרון לגודל ובסה"כ 1,438 ₪ לשנה.

10.7.2 <u>שיעור ההיוון:</u>

בתחשיב הוונו דמי השכירות לפי שיעור 5%. עם זאת, במהלך הדיון טענו שמאי הקיבוץ לשיעור היוון של 3.25% זאת בהתאם להחלטת ביהמ"ש העליון בע"א/ 6744/20.

10.7.3 <u>עלות מחוברים:</u>

עלות השקעה + ערך נוכחי אובדן הכנסה עד ניבה מלאה.

10.7.4 <u>תחשיב אלטרנטיבי:</u>

חלופה א':

רכיב	פירוט	גודל השטח	דמ"ש לדונם	שווי דונם היוון 5%	סה"כ
קרקע	סה"כ שטח השבה	611.872	₪ 1,438	₪ 28,750	₪ 17,591,320
מחוברים	סה"כ פיצויים רכיב מחוברים (ראה פירוט מטה)				₪ 23,076,942
סה"כ פיצויים קרקע + מחוברים					**₪ 40,668,262**

חלופה ב':

רכיב	פירוט	גודל השטח	שווי בסיסי לדונם	שווי מתואם (מיקום, גודל)	סה"כ
קרקע	סה"כ שטח השבה	611.872	₪ 34,000	₪ 43,010	₪ 26,316,615
מחוברים	סה"כ פיצויים רכיב מחוברים (ראה פירוט מטה)				₪ 23,076,942
סה"כ פיצויים קרקע + מחוברים					**₪ 49,393,557**

תחשיב עלות מחוברים:

עלות הקמה לדונם	₪ 12,000
בתוספת יגע כפיים 12%	**₪ 13,340**
רווח לדונם	₪ 6,000
שנות גידול עד ניבה מלאה	5
שיעור להיוון	7.50%
ערך נוכחי אובדן הכנסה עד ניבה מלאה	**₪ 24,275**
סה"כ עלות הקמה + אובדן רווח	**₪ 37,715**
שטח מטע אבוקדו בדונם	611.872
סה"כ פיצויים בגין מחוברים	**₪ 23,076,942**

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>רקע כללי – מסגרת הדיון:</u>

הקיבוץ הוא בעל זכויות במקרקעין עפ"י חוזה חכירה, למטרת "משק חקלאי". חוזה החכירה כולל סעיף 18, שלפיו אם ישתנה יעודו של המוחכר, ע"י תכנית בנין עיר מאושרת, יהיה המחכיר רשאי להביא את תקופת השכירות של אותו חלק ממנה אשר לגביו שונה היעוד, לידי סיום מוקדם, ולהחזיר לעצמו את החזקה.

בהתאם להסכם השבה שנחתם ביום 29.4.2018 עולה כי שונה יעודם של המקרקעין שבנדון בהתאם לתכנית מועדפת לדיור תמ"ל 1042 משכך הצדדים הגיעו להבנות ולפיהן רמ"י תפצה את הקיבוץ עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס 1470 וזאת כנגד ביטול זכויות הקיבוץ בקרקע, פינויה והחזרת החזקה בה למשיבה.

סעיף 1 להחלטה 1470 קובע כי החוכר יהיה זכאי לפיצוי עבור **זכויותיו והשקעותיו במקרקעין** (ההדגשה אינה במקור).

הסעיף מפרט את סכומי הפיצויים במקרה של הפסקת חכירה בקרקע חקלאית, בהתאם לסוג הגידול (בעל, שלחין, מטעים ושאינה מעובדת) וכן קובע תוספת בגין תמריצים כנגד מסירת החזקה במקרקעין עד למועד ההשבה. עוד קובע הסעיף כי לחוכר שמורה הזכות לבקש כי תערך לו שומה פרטנית עליה הוא יהיה רשאי להשיג ע"פ החלטה 1181 או אחרת שתבוא במקומה[3].

חברי הוועדה חלוקים בדעותיהם לגבי עקרונות הפיצוי עבור הזכויות בגין מרכיב הקרקע, לפיכך תיערך הפרדה דיונית בין מרכיב הפיצוי לזכויות בקרקע, לגביו חלוקים חברי הוועדה, לבין מרכיב הפיצוי בגין השקעות החוכר שלגביו ישנה תמימות דעים בין חברי הוועדה.

<u>חלק א' - הפיצוי בגין מרכיב הקרקע:</u>

<u>דעת רוב חברי הוועדה - יו"ר הוועדה עו"ד מיכל כהן וסגן השמאי הממשלתי הראשי גיל בלולו:</u>

11.2 **<u>עקרונות הפיצוי בגין זכויות החוכר בקרקע:</u>**

מהות הפיצוי בגין רכיב הזכויות בקרקע ורכיב השקעות התברורה בפני ועדה זו במספר מקרים, בהם דנה הוועדה באריכות בעקרונות לפיצויים בגין רכיבים אלו.

[3] במקומה בא סעיף 4.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, המסדיר את מנגנון ההשגה.

בהחלטתה העקרונית של הוועדה בעניין מגשימים (החלטה מיום 17.02.2020 - קרקע חקלאית נטועה כרם זיתים, גוש 6275 חלק מחלקה 295 וגוש 7253 חלקות שונות) – להלן: **החלטת "ועדת השגות במגשימים"**, נקבע כי מושא הדיון אינו בשאלת שווי השוק של הקרקע, כי אם בשווי זכות חוזית מצומצמת, שמהותה שכירות לצורך עיבוד חקלאי של הקרקע. לפיכך, סברה הוועדה כי גישת השומה הראויה היא שווי בשימוש, דהיינו: היוון דמי השכירות לקרקע שהושכרה לצורך עיבוד חקלאי (לגידולים עונתיים או למטעים).

עוד ציינה הוועדה, כי נתוני ההשוואה שהובאו ע"י הצדדים משקפים את שווי השוק של הקרקעות החקלאיות נכון למועד הקובע, ושווי שוק זה מגלם בנוסף לשווי השימוש החקלאי רכיב פוטנציאל הנובע מציפיות כלשהן. אומנם, ציפיות אלה קטנו משמעותית לאחר פסיקת "בג"ץ הקשת המזרחית" באוגוסט 2002[4], ועם זאת, ציפיות אלה עדיין קיימות, חלקן לגיטימיות ואף עוגנו בהחלטות רמ"י. כך למשל, החלטה 1285 דנן (והחלטות מועצת מקרקעי ישראל שבאו אחריה) הקובעת תמריצים כספיים או זכות ייזום במגרשי בנייה לגבי קרקע חקלאית שהופשרה. דוגמה נוספת היא הפוטנציאל הנטען מצד המשיג עצמו (בעניין מגשימים) בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1455 ועוד.

הוועדה מצאה חיזוק לדבריה בפרק ח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי מפברואר 2009, שעניינו "שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים". בהתאם לסעיף 3(ג) לקווים מנחים אלו, לצורך אומדן שווי בשימוש, גישת ההשוואה לעסקאות מכר של זכות חכירה בקרקע חקלאית שבניהול רמ"י היא **בעלת רמת תוקף נמוכה מאוד**, הואיל ועסקאות אלו מגלמות פוטנציאל להשבחה עתידית שתיווצר בעת הפשרת הקרקע. לפיכך, מחירי המכר בעסקאות אלו יוכלו לשמש בקביעת רף עליון לשווי קרקע חקלאית באזורים שבהם הפוטנציאל מוערך כנמוך.

עוד עמדה הוועדה בהחלטתה על האבחנה על-פי בפסיקת בתי המשפט בשורה של מקרים בין "שווי השוק" ובין "שווי בשימוש" שבהם נדונה שאלת **פיצויי ההפקעה** הראויים לקרקע חקלאית שקיים לגביה חוזה הכולל סעיף השבה. באותם מקרים טען הגורם המפקיע כי יש לקבוע את גובה הפיצוי ע"פ שווי זכות העיבוד החקלאי בלבד, ולעומתו הגורם הנפקע סבר כי יש לקבוע את פיצויי ההפקעה על פי שווי השוק של הזכויות כפי שבא לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה, המגלמות רכיבים של פוטנציאל. ע"פ פסיקת בית המשפט, מבחן שווי השוק נכון לפיצויי הפקעה בלבד. בעניין אבחנה זו, הפנתה הוועדה לקביעת בית המשפט המחוזי בה"פ (מרכז) 6574-07-08 **מנדל נ' מ.ע.צ. החברה הלאומית לדרכים בישראל** (פורסם בנבו, 3.3.2011) (להלן – "עניין מנדל"):

> **" המחלוקת הבסיסית שבין הצדדים (שווי שוק או זכויות עיבוד), הובילה אותם למחלוקת נוספת באשר לשאלה, האם יש הבדל או הבחנה, בין הפיצוי שיש לשלם לבעל הזכות בקרקע בגין השבת הקרקע למינהל על פי ס' 15 שבחוזה החכירה, לבין הפיצוי שיש לשלם לנפקע במסגרת פיצויי ההפקעה. כפי שיפורט עוד בהמשך, לטעמי מדובר בהליכים שונים שעוגנו בדינים שונים, המאפשרים את נטילת הקרקע כאשר בכל אחד מהם הוראות וחיקוקים רלבנטיים שונים. כך גם סבר כב' השופט בנימיני כשסוגיה זו עמדה לאחרונה**

[4] ביום 29/8/2002 פורסם "בג"ץ הקשת המזרחית" אשר ביטל את החלטות מועצת מקרקעי ישראל 717,727,737 וקבע כי חכירה חקלאית לא תקנה לחוכר זכות להשתתף בהשבחה בעת הפשרת הקרקע החקלאית והשבתה לרמ"י ובכך הקטינה מאד את מרכיב הפוטנציאל בשווי זכות החכירה החקלאית מרמ"י.

להכרעתו, בה"פ 355-06 עמיאור זייצוב נ' מע"צ (פורסם בנבו, 11.10.10), שם נקבע בס' 45 לפסק הדין כי: "מכל מקום סעיף 15 עשוי להיות רלבנטי רק במקרה של החזרת הקרקע למינהל בשל שינוי ייעוד, מה שלא קרה בענייננו: המקרקעין של המבקשים הועברו למע"צ במסגרת הפקעה... לאור חקיקת חוק יסוד כבוד האדם וחירותו, ולאור העובדה כי ההפקעה נשוא התביעה נעשית מכוח פקודה מנדטורית ישנה, אין לקבל את הגישה לפיה נפקע בקרקע חקלאית זכאי לפיצוי ללא מרכיב שווי השוק וללא התחשבות בשווי הקרקע בשוק החופשי. על יסוד העקרונות שנקבעו בפסיקה יש לקבוע כי מבחן שווי השוק הינו המבחן העיקרי אשר לפיו יש לבחון את שיעור הפיצויים המגיעים לנפקע."

על החלטת הוועדה בעניין מגשימים הוגשה עתירה מנהלית **בעת"מ 68067-05-20** (מגשימים כפר שיתופי נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'). בפסק דינו מיום 20.6.2021 דחה בית המשפט את העתירה וקבע (סעיף 41 לפסק הדין) כי:

"נוכח כל האמור עד כאן, דעתי היא, שצדקה ועדת ההשגות בקביעתה, כי מושא ההכרעה הוא שווי זכות חוזית מצומצמת, שמהותה שכירות לצורך עיבוד חקלאי של הקרקע".

החלטת הוועדה בסוגיה עקרונית זו יושמה במספר החלטות נוספות; כך למשל, ראה:

החלטת ועדת ההשגות בכפר אז"ר (החלטה מיום 25.04.2022 - קרקע חקלאית לגידול אספרגוס, חלק מחלקות 15, 16 ו- 20 בגוש 27313) וכן התיקון להחלטה בכפר אז"ר (החלטה מיום 20.10.2022 לאחר דיון נוסף) – להלן: **"החלטה המתוקנת בכפר אז"ר".**

החלטת ועדת ההשגות במועצה האזורית שדות דן (החלטה שניתנה לאחרונה ביום 26.12.2023 קרקע חקלאית, חלקות שונות בגושים 3999,4000,4228).

מן הכלל אל הפרט:

11.3 **<u>גישת השומה לקביעת גובה פיצויי ההשבה עבור הזכויות בקרקע</u>:**

11.3.1 בהתאם לאמור לעיל, הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הרשות לפיה גישת השומה הראויה היא שווי בשימוש, דהיינו: היוון דמי השכירות לקרקע שהושכרה לצורך עיבוד חקלאי (לגידולים עונתיים או למטעים) ולא גישת שווי השוק כפי שנקטה השמאית המחוזית כמו גם שמאי הקיבוץ. בסופו של דבר, אותו סכום מהוון של דמי השכירות, יאפשר לחוכר **לשכור** קרקע חקלאית דומה לצורך העיבוד החקלאי שהיה לו (בעל, שלחין, מטעים).

ודוק: עסקאות "שווי השוק", על אף שהינן ביחס לקרקעות חקלאיות שבניהול רמ"י הכוללות סעיף השבה, מגלמות רכיב פוטנציאל כלשהו להשבחה עתידית שתיווצר בעת הפשרת הקרקע, זאת כפי שהובהר בהרחבה לעיל.

מאחר שעסקינן בשווי זכות חוזית מצומצמת שמהותה שכירות לצורך עיבוד חקלאי, הדרך היחידה לנטרל את גורם הפוטנציאל היא ע"י נקיטה בגישת שווי בשימוש, דהיינו היוון דמי השכירות הראויים לקרקע לצורך עיבוד החקלאי.

במקרה דנן, וכפי שפירט בהרחבה שמאי הרשות, לא זו אף זו, ונראה כי העסקאות שפורטו ע"י שמאית המחוזית אף אינן משקפות שווי זכויות חכירה לעיבוד חקלאי.

11.3.2 אין בידינו לקבל את טענת שמאי הקיבוץ כי יש לפנות לסכומי פיצויי ההפקעה המשולמים ע"י נתיבי ישראל (בכברי ובשבי ציון) כמו גם לאלה שנקבעו בהחלטות של ועדת השגות לענייני הפקעות לקרקע בקיבוץ קרית ענבים ובבית נקופה – משאלה אינם רלוונטיים. כפי שהובהר לעיל, קיים הבדל בין פיצויי הפקעה לפיצויי השבה, וזאת אף על פי שמדובר באותה קרקע חקלאית שמוחכרת מרמ"י עם סעיף השבה. בעוד שבהפקעה יש להשיב את הנפקע למצבו הכלכלי שלפני ההפקעה, קרי: לתת לו פיצוי שיאפשר לו לקנות קרקע חליפית, הרי שבהשבה מדובר בזכות מכוח חוזה, ולכן יש לתת לו סכום פיצוי שיאפשר לו לשכור קרקע חקלאית חליפית.

11.3.3 הוועדה ערה לכך כי בעבר (לפני כעשור) ננקטה בהליכים שונים גישה אחרת מזו הנהוגה כיום ע"י הוועדה. ברם, משנתבררו העקרונות לקביעת גובה פיצויי ההשבה ועוגנו בשורה של החלטות ואף אושרו בפסיקת בית המשפט - אין רלוונטיות לאמור בהליכי עבר אלו ואין בהם כדי לחייב את הוועדה.

לאור זאת דוחה הוועדה את הנתונים שהוצגו ע"י שמאי הקיבוץ ביחס לבקרות שנערכו ע"י עובדי השמאי הממשלתי לעסקאות שונות בקרקע חקלאית (2005-2015), וכן ביחס להחלטה בהשגה ראשונה בקיבוץ החותרים (2014) ויצוין כי הגישה שנקבעה בקיבוץ החותרים נדחתה במפורש ע"י ועדת ההשגות בעניין יזרעם (החלטה מיום 14.2.2018 – גוש 100278 חלק חלקה 28 – חוות יזרעם).

11.4 **<u>דמי שימוש לקרקע חקלאית:</u>**

קיים קושי באיתור חוזי השכרת קרקע למטרת עיבוד חקלאי בין פרטיים, וזאת מאחר שרובן המוחלט של הקרקעות לשימושי חקלאות הן בניהול רמ"י, המשכירה את האדמות בניהולה לשימושי חקלאות במחירים נמוכים מאוד אשר אין ללמוד מהם על השוק החופשי. אכן, חלק ניכר מהקרקעות, שהוחכרו ע"י רמ"י למטרת חקלאות, מושכרות בשכירות משנה בשוק החופשי במחירים הגבוהים משמעותית ממחירון רמ"י, וניתן ללמוד מעסקאות אלו לגבי שווי השוק של דמי השכירות, אלא שלחוכר או לשוכר הראשי מרמ"י, יש תמריץ להסתיר עסקאות מסוג זה, שכן במרבית המקרים הוא אינו רשאי להשכיר את הקרקע[5] ואם יתגלה כי עשה כן, חשוף הוא לסנקציות עד כדי אבדן זכות השכירות/החכירה. זאת ועוד, מדובר בעסקאות אשר אין בהכרח חובה לשלוח העתק מהן לשלטונות המס והן אינן טעונות רישום בפנקסי המקרקעין. משכך, אין בנמצא מאגר רשמי של נתונים כנ"ל.

לשם קביעת דמ"ש לדונם בקרקע חקלאית למועד הקובע עמדו בפנינו הנתונים הבאים:

11.4.1 בתאריך 4.4.2017 ניתנה ע"י סגן השמאי הממשלתי הראשי דאז, מר אור לוי, חוות דעת לפרקליטות המדינה לעניין גובה הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות. בחוות הדעת נדרש סגן השמ"ר, בין היתר, לשאלת גובה דמ"ש לקרקע חקלאית.

על אף הקושי שתואר לעיל עלה בידיו לאתר עשרות חוזים ומס' פס"ד הנוקבים בדמ"ש לשימושי חקלאות בין פרטיים. על בסיס מקורות אלה קבע סגן השמ"ר במסקנתו הסופית כי קרקע חקלאית באיכות טובה מתאימה לגידולי שלחין או מטעים ובעלת נגישות טובה

[5] ראה התוספת הראשונה לחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז-1967.

עשויה להניב לבעליה דמ"ש **בסכום של עד 500 ₪ לכל דונם לשנה**.

11.4.2 בפרק ח' לקווים המנחים שפורסם בשנת 2009 נערך סקר מחירי שכירות שנתית בשנת 2008 המצביע על טווח מחירים **שבין 200 ₪ - 600 ₪ לדונם.**

11.4.3 סקר מחירי שכירות עדכניים לקרקע חקלאית שנערך על ידי חבר הוועדה סגן השמאי הממשלתי גיל בלולו[6], זאת במסגרת הנחיה מקצועית ליישום פסק דינו של בית משפט העליון בע"א 8717/17 **מדינת ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל ז"ל** (23.7.2019) ודנ"א 5261/19 **עזבון המנוח איסמעיל ז"ל נ' מדינת ישראל** (25.2.2020) – **(להלן: "הנחיה המקצועית לעניין סעיף 13").**

במסגרת הסקר אותרו מאות נתונים (כ-440 נתונים) אודות דמי השכירות לשימושי חקלאות אשר נקבעו בין פרטיים.

הסקר כולל מספר נתונים ביחס **למטעי אבוקדו**:

- נכון לשנת 2020 הושכרו מאות דונמים במושב עין יעקב שבגליל המערבי תמורת דמי שכירות **בסך 700 ₪ לדונם / לשנה.**
- נכון לשנת 2020, הושכרו 15 חלקות (כל חלקה דונמים בודדים) במושב גן יאשיה שבעמק חפר ממזרח לטול כרם, תמורת דמי שכירות **בסך 450 ₪ לדונם / לשנה.**
- בהתאם לחוזה שכירות משנת 2007 הושכרו ממזרח לאור עקיבא, 19 דונמים תמורת **סך 500 ₪ לדונם / לשנה.**

- **בסיכום ההנחיה המקצועית נקבע כי דמ"ש לקרקע לגידולי שלחין או מטעים נכון לשנת 2022 כשהקרקע באיכות טובה, ריקה ופנויה הינם בטווח של 900-300 ₪ לדונם לשנה ובסך ממוצע של כ-600 ₪.**

בהנחיה זו נקבע כי לצורך אומדן דמ"ש ממוצעים לתקופות עבר יש להניח הפחתה לינארית בשיעור ממוצע של כ- 1.5% לשנה בגין התאמת לזמן.

11.4.4 שמאי רמ"י הציג 2 נתוני שכירות **למטע אבוקדו**, כדלקמן:

- בשנת 2006 הושכר ממזרח לבנימינה, מטע אבוקדו בשטח של 18.6 דונם, תמורת סך של **516 ₪ לדונם / לשנה.**
- בת"א (שלום חיפה) 9295-11-08 **כרם עתאמלה נ' קיבוץ אושה** נדונה שאלת דמי השימוש לקרקע חקלאית בשימוש אבוקדו, וכך כותב בית המשפט בסעיפים 57-51 לפסק הדין:

> **" כל אחד מהצדדים הגיש חוות דעת של שמאי מטעמו להערכת דמי השימוש הראויים... לאחר שמיעת עדויותיהם הוריתי על מינוי שמאית מטעם בית המשפט, נחמה בוגין (להלן: "השמאית בוגין"). השמאית בוגין פרטה בחוות דעתה את העקרונות, הגורמים והשיקולים בשומה שערכה (ראה: סעיף 17 לחוות דעתה), וקבעה את גובה דמי השימוש הראויים לדונם קרקע חקלאית למטע אבוקדו, לדונם קרקע חקלאית לגידולי שלחין, ולדונם קרקע חקלאית לגידולי בעל בשנים הרלבנטיות. לשני הצדדים השגות על קביעותיה, כשכל אחד מהצדדים מבקש**

[6] ההנחיה מפורסמת באתר אגף שומת מקרקעין - לענייננו ראו מסקנה בסעיף 6.1 בהנחיה.

בסיכומיו להעדיף את חוות דעת המומחה מטעמו על פני חוות דעתה של השמאית בוגין... הדברים האמורים לעיל מצביעים על כך שאין כל יסוד לתחושתו של התובע שהשמאית בוגין קיפחה אותו. נהפוך הוא: חלק מהנתונים שעל בסיסם ערכה השמאית בוגין את חישובה מיטיבים עם התובע. כך, למשל, ביססה השמאית בוגין את חישובה על אבוקדו מזן האס, שהוא היקר מבין זני האבוקדו שגידל הקיבוץ בחלקות... ליתר הטענות המועלות בסיכומי הצדדים התייחסה השמאית בוגין באריכות ובאופן ממצה ומספק בעדותה. התוצאה היא שאני מאמצת את חוות דעתה של השמאית בוגין לגבי דמי השימוש הראויים "

לסיכום אימץ ביהמ"ש את דמי השימוש שקבעה השמאית בוגין למטע אבוקדו **בטווח 695-735 ₪ דונם לשנה** למועדים 2001-2008.[7]

11.4.5 הוועדה מקבלת את דמי השכירות השנתיים בגבולות 1,000-1,250 ₪ לדונם לחוזה ארוך טווח לקרקע חקלאית למטרת גידול ענבי יין, כפי שהוצגו על ידי שמאי הקיבוץ וסבורה כי חוזים אלו משקפים את שווי שוק של דמי השכירות לקרקע בענף ענבי היין אשר הביקוש אליו גבוה בשנים האחרונות. דמי שכירות אלו אף נתמכים בחוזים נוספים שאותרו במסגרת הסקר לעיל, ומשקפים את הרף העליון של דמי השכירות לקרקע חקלאית.
עם זאת גידול ענבי-יין מתאים, עפ"י רוב, לאקלים הררי (רוב הזנים דורשים חורף קר וקיץ יבש) ופחות מתאים לאקלים שבמישור החוף הצפוני, שם תנאי הלחות תואמים פירות בעלי אקלים טרופי כגון: אבוקדו, בננה, מנגו, ליצ'י ועוד. לא בכדי בחר הקיבוץ לגדל במקום מטעי אבוקדו ולא ענבי יין.

11.4.6 **<u>סיכום:</u>**
לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיקום ביתרון מיקום הקרקע הידוע כאזור מיטבי ומבוקש לגידול מטעי אבוקדו, סבורה הוועדה כי דמי השכירות המקסימליים שיכולים היו להתקבל למועד הקובע (2018) הינם בגבולות 700-800 ₪ לדונם לשנה. לנוכח היקף השטח (המהווה יתרון כפי שהוסבר ע"י שמאי הקיבוץ), **אנו קובעים דמי שכירות שנתיים בסך 900 ₪ לדונם** (מהווה רף עליון של הטווח הממוצע בסקר שלעיל).

11.5 **<u>שיעור ההיוון לדמי השכירות השנתיים:</u>**
בתחשיבם האלטרנטיבי היוונו שמאי הקיבוץ את דמי השכירות לפי שיעור 5%. עם זאת, במהלך הדיון טענו שמאי הקיבוץ לשיעור היוון של 3.25% וזאת בהתאם להחלטת ביהמ"ש העליון בעניין ע"א 6744/20 **מדינת ישראל ורשות מקרקעי ישראל נגד לילא טבר ואח' (פס"ד מיום 07.07.22)**.
הוועדה דוחה את טענת שמאי הקיבוץ בעניין זה, שכן עיון בפס"ד טבר מוביל למסקנה הפוכה.
סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 מהווה מסלול חלופי לסעיף 12 לפקודה וקובע כי סכום הפיצוי יהיה הערך המצטבר של דמי החכירה האבודים, משנה לשנה, בערכם הנומינלי.
בהתאם לעמדת המדינה באותה פרשה (ועפ"י הנוסח האנגלי של פקודת הקרקעות), דמי החכירה האבודים מהווים הלכה למעשה דמי השכירות בפועל, אולם סוגיה זו היוותה מוקד המחלוקת בין הצדדים.

[7] בהערת אגב יצוין כי באותה חוות דעת קבעה השמאית בגין דמי שימוש לקרקע שלחין בסך של 400 ₪ לדונם ולקרקע בעל בסך של 150 ₪ לשנה.

מחד גיסא, בהפקעות היסטוריות קיים קושי למצוא נתוני שכירות משנה לשנה בקרקע חקלאית ולכן נהגו השמאים בפועל לקבוע "דמי שכירות רעיוניים" לפי שווי קרקע חקלאית בהכפלה בשיעור היוון של 5%-6% ; מאידך גיסא, המדינה התנגדה לחלוטין לשיטה זו שכן שווי הקרקע מגלם פוטנציאל שבא לידי ביטוי בדמי השכירות הרעיוניים ואינו אמור לבוא לידי ביטוי בדמי החכירה האבודים, קרי : בדמי השכירות בפועל. יתר על כן, המדינה הוכיחה באמצעות תחשיבים כי היחס בין דמי השכירות בפועל ובין שווי השוק של קרקע חקלאית הוא 1.5%-2.5% זאת בשל גורם הפוטנציאל.

בפסק הדין של בית המשפט העליון בעניין איסמעיל נפסלה שיטת "דמי השכירות הרעיוניים" ונקבע כי יש לקבוע את הפיצוי לפי דמי שכירות בפועל. סביב פס"ד איסמעיל התנהל פולמוס שלם (מדובר במאות תיקים תלויים ועומדים).

בעניין לילא טבר ואח', שנדון מאוחר יותר, קבע כב' בית המשפט כי דמי החכירה האבודים יעמדו על שיעור 3.25% משווי קרקע חקלאית.

ודוק : השיעור הנמוך נובע מגורם הפוטנציאל שמצוי בעסקאות שווי השוק ואינו אמור לבוא לידי ביטוי בדמי החכירה האבודים. זאת, לעומת המקרה דנן, שבו שיעור ההיוון הינו לדמי השכירות בפועל שאינם מגלמים שום רכיב פוטנציאל, ומשכך נכון לקבוע אותו כמו כל שיעור היוון עבור מרכיב הקרקע המקובל בשוק, שעל-פיו נוהגת גם רמ"י לגבות דמי שימוש, היינו 5% .

ראה פרק ח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי – **שומת שווי בשימוש למקרקעין חקלאיים** (עמ' 2 סעיף 3.א) ; וכן פרק כ"ג לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי – **שומת פיצויים בגין הפקעה או השבה של זכויות בקרקע חקלאית המנוהלת ע"י מנהל מקרקעי ישראל** (עמ' 3 רישא סעיף "רכיב פיצוי שני").

11.6 **<u>תחשיב שומה - הפיצוי עבור הזכויות בקרקע:</u>**

דמי שכירות שנתיים מתואמים לדונם	₪ 900
שיעור להיוון	5%
שווי בשימוש לדונם לעיבוד חקלאי בלבד	**₪ 18,000**
שטח בדונם	611.872
סה"כ פיצוי השבה בגין הזכויות בקרקע	**₪ 11,013,696**

<u>דעת מיעוט – חברת הוועדה השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת:</u>

11.7 **<u>גישת השומה לקביעת גובה פיצויי ההשבה עבור הזכויות בקרקע:</u>**

בעקבות פס"ד בעניין מגשימים, אימצה ועדת השגות, בשורה של החלטות, את הפרשנות המשפטית המצומצמת על-פי עמדת רמ"י, לפיה, נקבע כי הדרך לאמוד את זכות השימוש החקלאי הינה בגישת היוון הכנסות בלבד, למרות שפרק כ"ג לקווים המנחים קובע כי ניתן לאמוד את זכות העיבוד החקלאי גם בגישת ההשוואה ע"י בחינת עסקאות מכר של קרקעות עם זכויות חכירה דומות.

פניה לשמאי המקרקעין לאמוד את הזכות החוזית המצומצמת בגישת היוון הכנסות בלבד, הופכת אותנו השמאים לכלכלנים אשר קובעים אומדן שווי שמנותק מהשוק.

כאשר אנו כשמאים נעזרים בגישה זו לרוב היא מהווה גישה נוספת לגישת ההשוואה, וזאת בשל רגישותה הרבה למשתנים (בחירת דמי השכירות ובחירת הריבית).

לדעתי, פסילת גישת ההשוואה בטענה כי עסקאות אלו כוללות את מרכיב הפוטנציאל הינה כללית

מידי ויש להוכיחה. יש לבחון תחילה אם אכן קיים פוטנציאל לא רק מהבחינה המשפטית (לדעתי מדובר בפוטנציאל זעום) אלא גם מהבחינה התכנונית. כמו כן גם אם אכן קיים פוטנציאל הרי שניתן לנטרלו ממחיר העסקה.

11.8 **<u>שיעור ההיוון דמי השכירות (בגישת היוון ההכנסות):</u>**

שיעור ההיוון הינו פונקציה של מידת הסיכון של השימוש בקרקע. מכיוון שמדובר בקרקע לעיבוד חקלאי הרי שהסיכון שואף לאפס. לכן בניגוד לקרקע לבניה בה נהוג להוון לפי 5%, נראה כי קרקע חקלאית יש להוון לפי שעור היוון נמוך משמעותית מכך.

<u>חלק ב' - הפיצוי עבור השקעות החוכר:</u>

11.9 **<u>עקרונות הפיצוי בגין השקעות החוכר:</u>**

בהחלטת הוועדה המתוקנת בכפר אז"ר, קבעה הוועדה כי יש לחשב את שווי השקעותיו של החוכר לפי **עלות ההקמה** של הגידול החקלאי לרבות התוספת בגין הפסד הרווחים עד לניבה מלאה ולא לפי הערך הנוכחי של **אובדן הרווחים** הנובע מהיוון זרם ההכנסה העתידית הצפוי ליתרת החיים הכלכליים. עמדה זו של הוועדה נקבעה בהתאם לפרשנותה המשפטית של רמ"י, וזאת מאחר שוועדת ההשגות פועלת בהתאם לסעיפים 4.20.15 ו-4.20.16 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ומשכך ועל-פי סעיף 4.20.16(א), אין בסמכותה לברר במסגרת הליך ההשגה סוגיות הנוגעות לפרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל[8].

11.10 **<u>מרכיב המחוברים – שווי השקעות החוכר</u>**:

כפי שעולה משומות הצדדים, כולל מטע האבוקדו שבנדון את הזנים הבאים:

זן	שטח בדונם
אטינגר	95.62
האס	282.86
פינקרטון	116.79
ריד	46.34
גליל	20.44
ארד	36.71
פינו TX	9.50
שונים	3.61
סה"כ	**611.87**

השמאית המחוזית הסתמכה על הנתונים מאתר האינטרנט של שה"מ (שירות ההדרכה והמקצוע) של משרד החקלאות, לתחשיב הרווח עבור מטע אבוקדו נכון לחודש ינואר 2018. יצוין כי נתוני שה"מ מתייחסים לשלושת הזנים המרכזיים והשכיחים ביותר: האס, אטינגר, פינקרטון. יתר הזנים חושבו על ידה, לפי ממוצע של שלושת הזנים המרכזיים.

תחשיב השמאית המחוזית נערך עבור עלות ההשקעה בלבד, זאת בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה בעניין יזרעם (החלטת השמאי המחוזי יחיאל שטרית מיום 29.11.2016 – גוש 100278 חלק חלקה 28 – חוות יזרעם) ולא נכללה בו התוספת בגין הפסד הרווחים עד לניבה מלאה.

[8] ר' פסה"ד בבג"ץ 4148/22 **קסטרו מודל בע"מ ואח'** מיום 13.12.22 המבסס את הפיצול בין דיון משפטי לבין דיון שמאי.

שמאי הקיבוץ אמדו את מרכיב המחוברים ב- 3 גישות שונות:

בתחשיב מיום 26.6.2022 נקבע שווי המחוברים בשתי חלופות: האחת, לפי היוון יתרת הרווח הצפוי ליתרת שנות ניבה (31.76 מלש"ח); והשניה לפי עלות ההקמה בלבד בתוספת יגיע כפיים (כ-7 מלש"ח). בתחשיב האלטרנטיבי מיום 27.11.2022, נקבעו שווי המחוברים לפי עלות ההקמה בתוספת הפסד רווחים עד לניבה מלאה (כ-23 מלש"ח).

הוועדה דוחה את הגישה לפיה יש לחשב את הערך הנוכחי של סך אובדן ההכנסות העתידיות (ליתרת החיים הכלכליים), מהטעם שפורט בהרחבה לעיל.

לעניין עלות ההקמה, הרי שקביעותיהם של שמאי הקיבוץ אינן מנומקות ו/או נתמכות בראיות.

לעניין היוון הרווח עד לניבה מלאה, בתחשיב מיום 26.6.2022 קבעו שמאי הקיבוץ רווח (פדיון בניכוי הוצאות) בסך של 4,135 ₪ לדונם, לעומת התחשיב האלטרנטיבי מיום 27.11.2022, שם קבעו שמאי הקיבוץ רווח בסך של 6,000 ₪ לדונם.

שמאי הקיבוץ שלחו (לאחר הדיון) דוח השוואתי החתום ע"י רואה חשבון מנהל הכספים של הקיבוץ, ביחס לרווח **בפועל** בשנים 2017-2021 מהשטח נשוא ההפקעה[9].
בהתאם לדוח, הרווח הנמוך ביותר התקבל בשנת 2018 ועמד כל סך 4,864 ₪ לדונם, הרווח הגבוה ביותר התקבל בשנת 2019 ועמד על סך 6,944 ₪ לדונם.
עוד נציין כי בעוד לשנים 2017-2018 התחשיב בדוח נערך ביחס לכלל השטח שבנדון (כ-612 דונמים), הרי שבשנים 2019-2021 (שם הוצגו הרווחים הגבוהים ביותר), התחשיב נערך ביחס לשטח של 417 דונמים בלבד.

עוד ניתן ללמוד מהדוח כי קיימת שונות משמעותית במחיר האבוקדו בשער המטע (כך למשל: המחיר בשנת 2018 עמד על סך 8,106 ₪ לטון לעומת 11,761 ₪ לטון בשנת 2019) וכן קיימת שונות משמעותית, לאורך השנים, בהיקף היבול (טון לדונם) ובהיקף ההוצאות (₪ לדונם).

כאמור, המועד הקובע לשומה שבנדון הינו לשנת 2018.
מאחר שהוגש לוועדה דוח רווח והפסד החתום ע"י רואה חשבון, באופן ספציפי למתחם שבנדון, מקבלת הוועדה את מסקנת הדוח ביחס לרווח בפועל נכון למועד הקובע, דהיינו לשנת 2018.
יודגש כי הנתונים המופעים בדוח לא נסתרו בצורה כלשהי, ע"י נציגי רמ"י.

כפי שהסבירו שמאי הקיבוץ קיים יתרון משמעותי בגידול אבוקדו בקרקע שבנדון זאת לנוכח האקלים הייחודי. ניתוח שערכה הוועדה לשנת 2018, מעלה כי הרווח הממוצע לדונם שמתקבל בפועל (עפ"י הדוח שהוגש), גבוה בשיעור של 20%-25% מהרווח הנורמטיבי (לאחר ניבה מלאה) עפ"י נתוני שה"מ של משרד החקלאות (בהתחשב בתמהיל הזנים השונים במטע וברווח המקובל לכל זן).

הדוח נעדר כל התייחסות ביחס לסך השקעה בגידול לאורך השנים עד לניבה מלאה, כמו גם ביחס להיקף הרווח החלקי עד לניבה מלאה. לאור האמור תחשיב הפיצוי בגין רכיבים אלו ייערך בהתאם לתחשיב שה"מ (שירות ההדרכה והמקצוע) של משרד החקלאות לשנת 2018 לגידולי מטע אבוקדו לפי סוגי הזנים השונים (אטינגר, האס, פינקרטון), תוך שקלול הרווח בפועל (לאחר ניבה מלאה) בהתאם לנתוני הדוח שהוגש – ראה פירוט להלן.

[9] לשון הכותרת בדוח.

11.11 **<u>תחשיב הפיצוי עבור השקעות החוכר</u>**:

11.11.1 **<u>הפיצוי עבור מטע אבוקדו מסוג אטינגר:</u>**

בהתאם לתחשיב שה"מ (שירות ההדרכה והמקצוע) של משרד החקלאות למטע אבוקדו מסוג אטינגר נכון לשנת 2018, הרווח נטו (נורמטיבי) בניבה מלאה עומד על סך על 2,256 ₪ לדונם, זאת לעומת הרווח <u>בפועל</u> בסך 4,684 ₪ לדונם שהובא בחשבון.
ניבה מלאה מתקבלת לאחר 5 שנים, ריבית לחישוב 7%.

<u>להלן תחשיב השקעה + אובדן הכנסה עד לניבה מלאה</u>:

רווח <u>בפועל</u> (ממוצע) לשנת 2018 בהתאם לדוח רווח והפסד			4,684 ₪
שיעור היוון			7.00%
שנת גידול	**רווח נורמטיבי לדונם**	**הפסד הכנסה לפי רווח בפועל**	**מהוון**
0	-₪ 6,147	₪ 10,831	₪ 10,831
1	-₪ 1,711	₪ 6,395	₪ 5,977
2	-₪ 1,888	₪ 6,572	₪ 5,740
3	-₪ 2,173	₪ 6,857	₪ 5,597
4	-₪ 120	₪ 4,804	₪ 3,665
5	₪ 1,516	₪ 3,168	₪ 2,259
עלות הקמה מחדש ואובדן הכנסות נטו עד ניבה מלאה – לדונם			**₪ 34,069**

11.11.2 **<u>הפיצוי עבור מטע אבוקדו מסוג האס:</u>**

בהתאם לתחשיב שה"מ (שירות ההדרכה והמקצוע) של משרד החקלאות למטע אבוקדו מסוג האס נכון לשנת 2018, הרווח נטו (נורמטיבי) בניבה מלאה עומד על סך 3,951 ₪ לדונם, זאת לעומת הרווח <u>בפועל</u> בסך 4,684 ₪ לדונם שהובא בחשבון.
ניבה מלאה מתקבלת לאחר 4 שנים, ריבית לחישוב 7%.

<u>להלן תחשיב השקעה + אובדן הכנסה עד לניבה מלאה</u>:

רווח <u>בפועל</u> (ממוצע) לשנת 2018 בהתאם לדוח רווח והפסד			4,684 ₪
שיעור היוון			7.00%
שנת גידול	**רווח נורמטיבי לדונם**	**הפסד הכנסה לפי רווח בפועל**	**מהוון**
0	-₪ 5,437	₪ 10,121	₪ 10,121
1	-₪ 1,711	₪ 6,395	₪ 5,977
2	-₪ 1,888	₪ 6,572	₪ 5,740
3	-₪ 2,109	₪ 6,793	₪ 5,545
4	₪ 2,380	₪ 2,304	₪ 1,758
עלות הקמה מחדש ואובדן הכנסות נטו עד ניבה מלאה – לדונם			**₪ 29,141**

11.11.3 **<u>הפיצוי עבור מטע אבוקדו מסוג פינקרטון:</u>**

בהתאם לתחשיב שה"מ (שירות ההדרכה והמקצוע) של משרד החקלאות למטע אבוקדו מסוג פינקרטון נכון לשנת 2018, הרווח נטו (נורמטיבי) בניבה מלאה עומד על סך 4,623 ₪ לדונם, זאת לעומת הרווח <u>בפועל</u> בסך 4,684 ₪ לדונם שהובא בחשבון.
ניבה מלאה מתקבלת לאחר 5 שנים, ריבית לחישוב 7%.

<u>להלן תחשיב השקעה + אובדן הכנסה עד לניבה מלאה:</u>

רווח <u>בפועל</u> (ממוצע) לשנת 2018 בהתאם לדוח רווח והפסד			₪ 4,684
שיעור היוון			7.00%
שנת גידול	**רווח נורמטיבי לדונם**	**הפסד הכנסה לפי רווח בפועל**	**מהוון**
0	-₪ 6,147	₪ 10,831	₪ 10,831
1	-₪ 1,711	₪ 6,395	₪ 5,977
2	-₪ 1,888	₪ 6,572	₪ 5,740
3	-₪ 2,109	₪ 6,793	₪ 5,545
4	₪ 932	₪ 3,752	₪ 2,862
5	₪ 3,357	₪ 1,327	₪ 946
עלות הקמה מחדש ואובדן הכנסות נטו עד ניבה מלאה – לדונם			**₪ 31,902**

11.11.4 **<u>סה"כ תחשיב הפיצויים בגין השקעות החוכר:</u>**

זן/סוג	**שטח**	**פיצויי לדונם**	**סה"כ פיצויים**
אטינגר	95.62	₪ 34,069	₪ 3,257,670
האס	282.86	₪ 29,141	₪ 8,242,738
פינקרטון	116.79	₪ 31,902	₪ 3,725,776
שאר הזנים - לפי ממוצע	116.60	₪ 31,704	₪ 3,696,715
סה"כ	**611.872**		**₪ 18,922,899**

11.12 **<u>סיכום התחשיב (חלק א' + ב'):</u>**

סה"כ פיצויים בגין הזכויות בקרקע	₪ 11,031,066
סה"כ פיצויים בגין השקעות החוכר	₪ 18,992,899
סה"כ פיצויי השבה	**₪ 29,936,595**

12. <u>החלטה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו, בדעת רוב לקבל חלקית את השגת רמ"י, ולקבוע את גובה פיצויי הפדיון בגין השבת הקרקע לרמ"י, למועד 18.02.2018, בסך:

29,937,000 ₪ (עשרים ותשעה מיליון תשע מאות שלושים ושבעה אלף ש"ח)

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד בו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	לילך בן פורת
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה