

# ”רוח הקהילה”/מוניטין כמרכיב בהערכת השווי

**אחיר חופשי**

כלכלן ושחאי מקרקעין

## **מבוא**

בתאריך 31.10.2012 ניתן פס”ד בביהמ”ש השלום בקרית גת ע”י כבוד השופטת נחמה נצר תא 1464-03 בריקמן ואח’ נ”מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל.

בפס”ד הועלו סוגיות שונות בקשר למגרשים בבניה להרחבה באגודת כפר ורבורג. המגרשים הוקצו לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס’ 737.

אחת מהמחלוקות הייתה בסוגיה, האם ”רוח הקהילה” או ”המוניטין” שנודע ליישוב, צריך לשמש כרכיב לאופן קביעת שווי השוק של המגרש וכנגזרת מכך – השפעת רכיב זה על שיעור דמי החכירה המהוונים.

התובעים טענו כי על מינהל מקרקעי ישראל. בבואו לשום את ערך הקרקע, להפחית מרכיבים שונים ובכלל זה מרכיב המוניטין ו/או מרכיב ההשבחה שמקורו בפעילות ישירה ומלאה של חברי האגודה לדורותיה.

השופטת סקרה את הגדרות המוניטין השונות החל מאמרתו של הלורד Machaghten משנת 1901:

**“What is good will? It is a thing very easy to describe, very difficult  
to define”**

בהמשך סוקרת כבוד השופטת הגדרות מהפסיקה ומהספרות המשפטית ומסכמת כי **”מוניטין” מבטא את כלל היתרונות שנצברו למקום, לעסק, לשרות בשל מקבץ תכונות שבשל הצטרפותם יחד יוצרים כאמור נכס קנייני הניתן להעברה, גם בתמורה.**

**הנחת העבודה הינה לפיה שבכל מקום בו מתגוררים בני-אדם ונוצרת קהילה, יש לקהילה השפעה על שווי השוק של הקרקעות שבתחום מקרקעיה”.**

בהקשר של התביעה שבנדון כותבת השופטת כדלקמן:

**”לדעתי, מקום בו אין בידי הנתבע להצביע על תרומה ולו חלקית שלו ביצירת מוניטין של ישוב מסוים והואיל, ואף לדעת הנתבע מוניטין של הישוב הינם פועל יוצא של התנהלות הפרטים באותו הישוב, אינני סבורה שיש לנהוג לגבי המוניטין באופן אחר וככל שכן באופן שונה מזה הנוהג לגבי ההשבחות שהוסיף החוכר למוכר.**

**היעלה על הדעת שהחוכר ידרש לשלם עבור השבחות שהוא עצמו, יצרו עשה!?**  
**על כן לדעתי, זכאים התובעים, כי בבוא השמאי הממשלתי לקבוע שומת קרקע, כי אז, סוגיית המוניטין תישום בנפרד ושווייה יופחת מערך הקרקע".**  
 בהמשך קובעת השופטת כי ערך הקרקע המופחת ישמש לצורך קביעת דמי החכירה.

## **כימות רוח הקהילה/מוניטין של קהילה**

ההכרעה בפסק הדין מתייחסת למערכת היחסים שבין המחכיר (מינהל מקרקעי ישראל) לבין חוכרים.

ההתייחסות למוניטין של הקהילה הינה כאל התייחסות להשבחות שנוצרו ע"י החוכרים. לשיטתי קיימת בעיה שמאית באבחון וכימות תרומת קהילה לשווי.

האם מדובר בקהילה הנוכחית? או בקהיליית דור המייסדים? האם ההבחנה הנ"ל הינה גם למגזר העירוני? לדוגמה קהילות עם צביון אוכלוסייה מסוים כגון קהילות חרדיות, חתך סוציו-אקונומי מסוים, מגורי סטודנטים, אזורים שמאופיינים באנשי צבא קבע, קהילות היי טק, רופאים בסמיכות לבתי חולים וכיוצ"ב.

ההגדרה הנ"ל מעורפלת ועלולה ליצור בעייתיות באבחוני קהילות. האם חתך סוציו-אקונומי האופייני לשכונה מסוימת יוצר בהכרח קהילה?

מה ההגדרה של קהילה? מה פרק הזמן המגדיר קהילה? האם לדוגמה קבוצת רוכשים במרכז שהתאגדה על בסיס היכרות מוקדמת יוצרת קהילה? האם לאחר שיוקם הפרויקט ויתבקשו בגינו תוספת יחידות דיור, יש לקזז את תרומת "קהילה" לשווי.

ההשלכות של ההגדרות הנ"ל תגרום לאבחונים של ניתוחים סוציולוגיים ואנתרופולוגיים שהינם בעייתיים בהגדרה לשמאי המקרקעין.

קיים קושי רב באבחנה בין **מיקום הנכס לבין אופי הקהילה**, השאלה מה קדם למה?

לשם המחשה, אם נפנה את כל תושבי מדינת ישראל וכל השטח יהיה ריק ופנוי. בשלב הבא יש להקצות שטחים למגורים ע"י התמחרות חופשית ונניח כי אין קשר מוקדם בין המועמדים. המקומות האטרקטיביים יהיו אותם מקומות שגם היום הינם אטרקטיביים מבחינת שוק המקרקעין (לדוגמה קרקעות העיר ת"א הנמצאות במרכז המדינה ובסמיכות לחוף הים).

באופן טבעי יהיו ביקושים גבוהים לקרקעות הנ"ל, כמו כן סביר להניח כי המחירים שיוצעו ע"י קונים פוטנציאליים לקרקעות הנ"ל יהיו גבוהים יותר מאשר קרקעות בנגב למשל.

סביר להניח כי המתמודדים שיזכו בסופו של דבר בקרקעות האטרקטיביות יהיו ממעמד סוציו-אקונומי גבוה יחסית לכלל האוכלוסייה.

קיים סיכוי סביר שלאותו סוג מעמד סוציו-אקונומי גבוה תיווצר קהילה שאחד הנושאים

המשותפים הינו מקום המגורים. בדוגמה הנ"ל, **המיקום הוא זה שיצר את הקהילה ולא להיפך.**

על מנת לבדוד את תרומת הקהילה משאר הפרמטרים המשפיעים על השווי יש לבחון באותו אזור גיאוגרפי האם קיימת שונות בערכי השווי כתוצאה מאוכלוסיה שונה?

כל הניתוח הנ"ל הינו בכפוף לכך כאשר שאר המרכיבים כגון: נגישות, מיקום, רמת הבניה ורמת הפיתוח הינם דומים לחלוטין ושנת ההקמה זהה. לדוגמה: אם בשנת 1950 היו מוקמים שני מושבים בלב הנגב בקרקע בתולית ריקה מבניה, עם אותה רמת נגישות, עם אותן תשתיות ובכל מושב סוג אחר של אוכלוסיה.

כעת על מנת לבחון תרומת הקהילה לשווי, יש לבחון את התרומה על ציר הזמן באופן רציף ובהנחה נוספת, שאותו סוג אוכלוסיה מאובחן, נשאר במתכונתו הנוכחית.

נראה כי קשה יהיה למצוא דוגמה חד משמעית לבידוד מרכיב הקהילה מכיוון וסביר כי נקודות המוצא לא זהות לחלוטין ותמיד יימצא שוני בחלק מהמרכיבים. בנוסף לכך, קיימת במהלך השנים דינמיקה המתבטאת בין היתר בתזוזה של אוכלוסיות שמחזקות או מחלישות ישובים קיימים. ההשפעה של האוכלוסייה/קהילה הינה לאורך זמן כאשר מצד אחד יתכנו השפעות לכיוון אחד כמו התחזקות או החלשות הישוב ומצד שני יכולות להיות גם השפעות מנוגדות שמקזזות אחת את השנייה. אבחנה של קהילה עלולה ליצור בעייתיות של ניתוח על בסיס עדתי, דתי וכו' ועלולה לגרום אף להגדרות גזעניות. בעסקה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נושא של קהילה ומעמד סוציו-אקונומי אינו רלוונטי לחלוטין מכיוון שהינו מגולם כבר בעסקאות השוואה במרכיב המיקום של הנכס.

פס"ד הנדון מתייחס ליחסים בין מחכיר לחוכר לאורך תקופת זמן ארוכה, כאשר החוכר אינו חוכר חדש אלא חוכר שיחסיו עם מינהל מקרקעי ישראל מקדמת דנא. כעת נוסף נדבך של זכויות בניה נוספות אותן יש להסדיר ביחסים בין שני הצדדים (המחכיר והחוכר).

אני סבור כי פס"ד הנ"ל אינו רלוונטי ליחסים שבין חוכר חדש לבין המחכיר, כמו שאינו רלוונטי בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק מקרקעין חופשי.

כפי שכבר ציינתי, אוכלוסיות של שכונות וישובים משתנות לאורך השנים וכך אף הקהילות ובסופו של דבר השווי המתגבש בנקודות זמן השונות משקף הן את המיקום והן את סוג האוכלוסייה האופייני ברגע נתון של עריכת העסקה.

אנו כשמאי מקרקעין מתרגמים את אותו רגע נתון של עריכת העסקה בשווי שישלם קונה מרצון למוכר מרצון לנכס מסויים, כאשר הסביבה הקרובה מאופיינת בחתך אוכלוסיה מסויים נכון למועד הקובע, שכאמור יכול להיות שונה בין תקופות שונות.

כלומר, הערכת המקרקעין הינה **במונחים בדידים** של תקופות ולא במונחי רציפות של הזמן.

יכולים להיווצר פרדוקסים בהערכה, לדוגמה: אם המועד הקובע הוא שנת 2010 ובשנים 1990-2005 הייתה קהילה שלשם הדוגמה תרמה חיובית לשווי. בשנת 2005 השתנתה

הקהילה, באופן שלא רק שלא תרמה אלא אף היו לה השפעות שליליות עד לשנת 2010. נשאלת השאלה, האם יש לקזז את ההשפעה השלילית? האם יש לערוך מאזן השפעות על ציר הזמן ומאיזה נקודת התחלה? כמה דורות יש להביא בחשבון? האם יש קשר בין הדורות? וכו'.

ההנחה שתרומה חיובית לאורך זמן של קהילה אחת לעומת קהילות אחרות יוצרת בהכרח נתון בעייתי (כמו שבעבר, קניית רכב מרופא נחשב יתרון והיום זה מגוחך). לא ניתן לאבחן תרומה בצורה סטרילית במנותק מהשוואות לנקודות ייחוס אחרות.

## לסיכום

עד כה יישום המוניטין בשומות מקרקעין היה בנכסים מסחריים, עסק חי וכיוצ"ב, כפועל יוצא של התפעול העסקי. יישום המוניטין בהקשר של קהילות, חייב להיות רק בהקשר הנכון של יחסים לאורך זמן בין אותו מחכיר לבין אותו חוכר וזאת כאשר ניתן לאבחן את התרומה של "הקהילה" לשווי.

כאשר אנו מכמתים הבדלים במיקום, הרי שהשוונות במיקום כוללת גם את ה-D.N.A של האוכלוסייה באותו מיקום למועד הקובע הנתון. המיקום תמיד נשאר קבוע אבל קבוצות האוכלוסייה והקהילות משתנות במהלך השנים. האם רוב הקהילה נשארת, זאת שאלה הכרוכה בהגדרת קהילה וכרוכה במחקרים סוציולוגיים ואנתרופולוגיים.

עלינו כשמאי מקרקעין להיזהר מאוד בהגדרות כוללניות ולא לתת ציונים לבני-אדם ו/או לקהילות, עד כמה שניתן להגדירן.

עד כה, בשומות תוארו הנכסים כפועל יוצא של הנכסים עצמם (רמת הגימור גבוהה, נמוכה וכו') ולא תיאור של תכונות הדיירים למעט הגדרות כלליות של אוכלוסייה חרדית וכו'.

יישום פסק הדין צריך להיעשות בזהירות מרבית, אך ורק למקרים נקודתיים ומיוחדים ביחסים בין חוכר למחכיר מקדמת דנא.

רק לאחר עמידה בתנאי הסף הנ"ל, יש לאבחן את התרומה בהקשר של בידוד המרכיב הנ"ל משאר ההשפעות על השווי.