

## שווי מול מחיר: רק הנקודה המשפטית

רק שמאי מקרקעין יכול לנתח את החוזה תוך עריכת ההתאמות הנדרשות ולייחסו לשווי "מצב חדש" או שווי "מצב קודם" \* המחוקק היה ער לניואנסים שבעריכת שומות היטל השבחה ולכן קבע באופן מפורש, שניתן לערער בנקודה משפטית בלבד

אמיר חופשי 7/9/03

עו"ד הנריק חוסטוביץ, במאמרו מיום 1.9.03, מותח ביקורת על פס"ד של השופט מקובר (ע"א 158/02), שדחה את הערעור על שמאות מכרעת לגבי קבלת המחיר בחוזה המכר כשווי לעניין היטל השבחה. מבלי להיכנס לפרטי השמאות המכרעת הספציפית, הרי שקיימים גורמים רבים המשפיעים על השווי לעניין היטל השבחה, שבהם השווי שנקבע אינו זהה למחיר. להלן מספר דוגמאות:

התאריך הקובע: בניגוד לשומות מס שבח ומס רכישה, שבהן התאריך הקובע הינו יום עריכת ההסכם, הרי שבהיטל השבחה, השבחה מוגדרת כעליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לא קיימת חפיפה בין מועד העיסקה לבין המועדים הנ"ל. שוק המקרקעין יכול לעלות או לרדת במשך התקופה הנ"ל.

קיים הבדל בין "מחיר" לבין "שווי": ההגדרה של שווי שוק הינה המחיר שישלם קונה מרצון למוכר מרצון בתנאי שוק מקרקעין חופשי, כאשר הנכס פנוי, נקי מכל חוב, מחזיק ו/או שיעבוד. בהחלט יתכנו מקרים, שמחיר חוזי אינו משקף את השווי, מכיוון שמדובר בקונה מיוחד עם אינטרסים מיוחדים בנכס, יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, מכירה בין קרובים, חלקה משלימה ועוד מקרים רבים ומגוונים.

שווי הינו מושג אובייקטיבי, לעומת מחיר שהינו מושג סובייקטיבי. מנהל מס שבח לא תמיד מקבל את המחירים הנקובים בחוזים, מכיוון שאינם תואמים את שווי השוק, למרות שהמועד הקובע הינו יום החוזה. קל וחומר להיטל השבחה שאין מדובר באותו תאריך.

השבחה מוגדרת כעליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. קיימים מרכיבים רבים שאינם חלק מהוראות תוכנית. לדוגמה: אפשרות לבניית ממ"דים מוקנית עפ"י חוק התכנון והבנייה ולא עפ"י הוראות תב"ע. חוזה מכר ישקף את האפשרות לבניית ממ"דים המוקנית עפ"י החוק, לפיכך יש לנטרל את השפעת הממ"דים על השווי (בניגוד לחיובי מינהל מקרקעי ישראל ומס-שבח המתחשבים בממ"דים).

במקרים רבים החוזים משקפים זכויות חכירה ולא בעלות. לדוגמה, חוזה חכירה עם ממ"י לזכויות של יח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר לעומת זכויות תכנוניות עפ"י תב"ע ל-10 יח"ד.

כאשר מתבצעת העברת זכויות, הרי שקונה הנכס יביא בחשבון את התשלומים בגין דמי היתר שיש לשלם לממ"י, בגין ההפרש בין הזכויות המוקנות בחוזה חכירה לבין הזכויות המוקנות בתב"ע פלוס שטחי שירות נוספים כמו ממ"דים.

לצורך עריכת שומות היטל השבחה יש להעריך את מלוא הזכויות המוקנות בתב"ע, ללא התחשבות בתשלומים לממ"י (ישנו מנגנון בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה לשיפוי בין החוכר לבין בעל המקרקעין). במקרים רבים של חוזים הנערכים בסמוך ולפני המועד הקובע, יש השפעות הנובעות מהליכי הכנתה והפקדתה של התכנית החדשה. יש לנטרל השפעות אלו

המגולמות כבר בחוזה ולהתייחס לשווי מצב קודם, במנטרל מהשפעות התוכנית החדשה.

ישנם חוזים שבהם נמכרות זכויות נוספות, שאין קשורות לזכויות בתב"ע, כגון תכולה, מוניטין וכיוצ"ב, שאותם יש לנטרל. מכירה במימוש מהיר, המתבצעת באילוץ ולא תוך כדי זמן חשיפה מספיק, הינה בד"כ במחיר נמוך משווי שוק (בהערכות לבטוחה לבנק ישנה אבחנה בין שווי שוק לבין שווי למימוש מהיר שהינו נמוך יותר).

לסיכום: בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע, כי ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בלבד. כמו כן נקבע, כי על הכרעת שמאי מכריע ניתן לערער בנקודות משפטיות בלבד. עו"ד רוטרוביץ קובע באופן נחרץ, כי חוזה מכירה והמחיר הנקוב בו הם ראייה לכאורה לשווי של הנכס לענין היטל השבחה. עו"ד רוטרוביץ אינו עורך אבחנה בין שומות למס שבח לבין שומות להיטל השבחה, שבהן, כאמור, נקבעים שני ערכים: שווי "מצב חדש" ושווי "מצב קודם" לתאריך קובע אחד. רק שמאי מקרקעין יכול לנתח את החוזה תוך עריכת ההתאמות הנדרשות ולייחסו לשווי "מצב חדש" או שווי "מצב קודם".

המחוקק היה ער לניואנסים שבעריכת שומות היטל השבחה ולכן קבע באופן מפורש, שניתן לערער בנקודה משפטית בלבד. הפסיקה מראה בבירור, שהשופטים מתייחסים רק לערעור בנקודות משפטיות ודוחים טיעונים שמאיים. אם עו"ד רוטרוביץ מעוניין שסמכות בית משפט תהיה גם לנקודות שמאיות טהורות, הרי שעליו ליזום שינוי בחוק, ולא לבוא בטענות לבית המשפט אשר מילא את הוראות החוק.

הכותב הינו כלכלן ושמאי מקרקעין, שותף בחב' חפשי נטל כהן, שימש וכשמאי מכריע (בתיק ע"א 158/02).