

ירידת ערך נכס עקב גורמים "פסיכולוגיים"

מאת

בועז ברזילי, שמאי מקרקעין

מבוא

תכונותיו של נכס מיטלטלין נקבעות, על-פי רוב, בהתאם לנתוניו הקבועים. לעומת זאת, נכס מקרקעין מושפע מגורמים חיצוניים לו. לשם הדוגמה, צרכן המעוניין לרכוש מקרר יבחן את נפחו, צורתו, יכולת הקירור שלו, צריכת החשמל, מחירו, השירות הניתן בעדו וכדומה. צרכן זה לא ישקול שיקולים כגון: אופי הסביבה בה יותקן המקרר, הרקע הסוציו-אקונומי של תושבי העיר בה הוא ימוקם או הנוף הנשקף ממנו. לעומת זאת, נכס מקרקעין מושפע מהסביבה החיצונית לו ומתכונות שאינן קשורות בו עצמו. כך למשל, מחקרים אקדמיים מצאו קשר בין מחירי מקרקעין לרקע הסוציו-אקונומי של האוכלוסייה בסביבתם, קירבתם לשטחים פתוחים, תדמית האזור שבו הם מצויים, צפיפות הבנייה בסביבה ואפילו לאופי האסתטי של השטחים הפתוחים שבסמיכות לקרקע. משתנים כה רבים מקשים על אומדנים של נכסים אלו ומשווים ייחודיות לכל נכס ונכס. גם אם היינו יכולים, באופן תיאורטי, לבדוד את כל המשתנים, הרי שהסביבה הינה, בדרך כלל, בעלת דינמיקה משל עצמה, השונה מהדינמיקה של נכס המקרקעין שבתחומה. סביבה משתנה משפיעה לא רק על הפרמטרים בהערכת הנכס אלא יש בה כדי להשפיע אף על הקשרים ביניהם. כל אלו מביאים למצב בו קשה מאוד ולמעשה לא ניתן לנטרל את כל המשתנים הקיימים בשוק על מנת להגיע לשווי נכס "סטריילי".

כאשר אנו בוחנים את סביבת הנכס, עלינו להתייחס לא רק לסביבתו הנגלית אלא גם לסביבתו הפוטנציאלית והבלתי מוחשית. כך למשל, סיכויים להגדלת אחוזי בנייה, להרחבת כביש או לפיתוח פארק בעתיד הנראה לעין יכולים גם הם להשפיע על שווי המקרקעין, הגם שאינם מוחשיים בשלב זה. לפוטנציאל ולחשש יכולות להיות השלכות על שווי הנכס גם אם לא באו לידי מימוש¹ ולעיתים אלו מהווים את הפרמטר העיקרי לערכו של הנכס. כך למשל, מחירן של קרקעות חקלאיות שאינן ניתנות לעיבוד חקלאי מגיע בכל זאת לעשרות ולמאות אלפי דולרים.

בדיון זה נתייחס להשפעות החיצוניות והבלתי מוחשיות על שווי נכס מקרקעין הנגרמות, בין היתר, בשל חשש לקיומו של מטרד אף אם קיומו עדיין אינו ממשי וודאי. כך למשל, עלול נכס מקרקעין להיות מושפע מעמוד קו מתח גבוה/עליון שבסמיכות לו, אנטנה סולרית וכדומה, על-אף שנוקי הבריאות הכרוכים בהצבתם אינם ודאיים. השפעות דומות

1. על השפעות מסוג זה ראה בהרחבה: ב. ברזילי "ירידת ערך מקרקעין - שאלת הציפיות", *מקרקעין* 5/ב.113.

תהיינה למקור זיהום שפונה ואינו קיים עוד, אולם השאיר "שם רע" למקום, או להיסטוריה של ליקויי בנייה גם כשכל הליקויים תוקנו אך שמו הטוב של הנכס נפגע.

ירידה מסוג זה בערך הנכס תכונה להלן "ירידת ערך פסיכולוגית". זהו המונח שהוטבע בבתי המשפט תוך הסתייגות מסויימת מההגדרה (גם של המערכת המשפטית עצמה), שתפורט בהמשך.

ההכרה המשפטית בירידת ערך "פסיכולוגית"

השפעתו של חשש פסיכולוגי על מחירי מקרקעין הוכרה במערכת המשפטית, בעיקר בהקשר של נזקים לכלי רכב כתוצאה מתאונות דרכים, נזקי ביטוח וליקויי בנייה בנכסי נדל"ן. כך למשל, קבע בית המשפט בעניין **רוזנצוויג**, כי יש ירידת ערך בשווי הנכס בעקבות היסטוריה של ליקויי בנייה, הגם שאלו חלפו ואינם עוד. בית המשפט בעניין **מוריאנו**² השתמש במינוח "ירידת ערך פסיכולוגית" אך סייג אותו. בית המשפט סבר, כי למעשה יש שני סוגים של ירידות ערך המוגדרות כירידת ערך פסיכולוגית. האחד הוא, ירידת ערך "כלכלית-אובייקטיבית" הנאמדת על-פי עקרונות שמאיים אובייקטיביים; לדוגמה, ירידת ערך המיוחסת לרכב שעבר תאונה ותוקן, שכן רכב זה חשוד בתקלות סמויות. סוג שני של ירידת ערך הינו שחיקת ערכו של נכס בעיני סובייקט מסויים. ירידת ערך זו אינה ניתנת לאומדן על-פי עקרונות אובייקטיביים. ובלשונו של בית המשפט:

"הביטוי ירידת ערך 'פסיכולוגית' יש בו כדי להטעות. ירידת ערך הנכס בשל תאונה שבה היה מעורב בעבר אינה 'פסיכולוגית' יותר מירידת ערך הנכס בשל אי-תיקון פיסוי של נזקי תאונה, או כדוגמה מוחשית כירידת ערך או של בניין שהסדקים שנבעו בקירותיו נסגרו בדבק, טיח וצבע. מכונית בעלת זכוכית שלא התנפצה לרסיסים, ואשר מאפשרות ראות טובה, שווה פחות ממכונית בעלת שמשות שלמות, למרות שהיכולת לנהוג בה לא השתנתה. ערך השוק של נכס נגזר מתפיסת הבריות או תועלתו עבורם, את שלמותו החזותית ואף האסתטיות שבו. מבחינה זו, כל ערך שוק הוא 'פסיכולוגי'. גם צלקת מפגיעת גוף, על פניה של אישה, הוא רק 'נזק פסיכולוגי'."

ההבחנה הנכונה היא ירידת ערך כללית-אובייקטיבית מול ירידת ערך בעבור סובייקט מסוים או, במילים אחרות, ירידת ערך לרכב בתור אובייקט מול ירידת ערך בעיני בעל הרכב בלבד בתור סובייקט. השחיקה בערך הנכס על רקע עבר תאונתי נובעת מדעת הבריות כי עצם העבר הנ"ל פוגם בתועלת-בכוח שתופק מן הנכס ומשמישותו. רכב מוערך בדרכי השמאות הרגילות לפי ערכו בעיני קונים פוטנציאליים. יש שהמחיר ירוד בשל כך שהדגם אינו אהוד או שנתגלה כי סוג המנוע אינו עומד בתלאות הדרך, למרות העובדה שהמנוע המסוים ברכב המסוים אינו מגלה פגם כלשהו. בעיני הציבור הרחב, היינו לא רק בעיני בעל רכב קונקרטי,

2. לעניין רכב שנפגע בתאונה ראה דברי הנשיא מ. שמגר ברע"א 3577/93 הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ נ' מוריאנו, פ"ד מח(4) 70, 79. לעניין ליקויי בנייה ראה בע"א 2016/00 אנטולי רוזנצוויג נ' יעקב רוזנבליט פ"ד נו(4) 511.

רכב שעבר תאונה חשוד כנגוע בתקלות סמויות, ועל-כן הוא מוערך פחות גם אם אין סדקים על פניו. זהו ההבדל בין רכב שעבר את פגיעה הפיזיים של התאונה, אף אם תוקן, לבין רכב שנותר במצבו הכללי כפי שיצא מבית החרושת. הנזק האמור אינו 'אמורפי' ואינו 'לכאורי' ואינו 'עתידי' כטענת המערערים.

הוא מוחשי וממשי ו'על אתרי'. ירידת ערך זו מעוגנת היטב בתורת שמאות הרכב והיא תופעה כללית ואובייקטיבית, החלה על כל סוגי הרכב. אפשר ששיעור הנזק שונה מרכב לרכב ומתאונה לתאונה, אולם עצם ירידת הערך משותפת לרובם המכריע. אם בעל הרכב יבקש הערכת שמאי לצורכי קביעת ערכו של רכב - בין שמטרתו היא מכר, משכון, שכירות או ללא טעם מיוחד - הרי כל שמאי יחוה דעת על הנכס שערכו מופחת. נכס פגוע ומתוקן שווה פחות מנכס שלא נפגע. יש כמובן תיקונים שמחזירים נכס למצבו הראשוני כאילו היה חדש, אולם, ראשית, המדובר על 'כאילו', ושנית, לא תמיד הדבר אפשרי. פסלון שנשבר והודבק שווה פחות מפסלון שלם. ייתכן שהביטוי המוחשי לנזק יבוא לידי ביטוי רק בעתיד, אך הנזק עצמו - כבר נגרם. הוא בר כימות בשקלים ובאגורות."

בית המשפט בעניין עמיגור³ התייחס לירידת ערך פסיכולוגית (הכוללת הן אלמנטים אובייקטיביים והן אלמנטים סובייקטיביים) שנגרמה עקב ליקויי בנייה שתוקנו:

"המערערת טוענת כי בית המשפט קמא חייב אותה לפצות את המשיבים פעמיים על אותו נזק עצמו: פעם אחת - בעלות התיקונים של הליקויים; פעם שניה - בגין ירידת ערך הדירה. ולא היא. ראשית, הפיצוי בגין ירידת ערך הדירה אמור לפצות את המשיבים, כפי שנאמר בפסק הדין, גם על ליקויים שלא ניתן או לא כדאי לתקנם. על ליקויים אלה לא ניתן למשיבים פיצוי אחר, אלא הפיצוי בגין ירידת ערך הדירה. שנית, חלק מן הפיצוי בגין ירידת ערך הדירה נובע מן הירידה בערך הדירה עקב ביצוע התיקונים. פשיטא שדירה מתוקנת עשויה להיות שווה פחות מדירה חדשה, שלא היה בה ליקוי ולא נצרכה לתיקונים. נזק כזה הוא בר-פיצוי. עלות התיקונים אינה מפצה על נזק זה, ולפיכך הוסיף בית המשפט קמא פיצויים בגין ראש נזק זה בנפרד..."

התייחסות נוספת לירידת ערך הפסיכולוגית הובעה בשורה של פסקי-דין בהם קבע בית המשפט, כי באופן עקרוני קיימת עילת תביעה בגין ירידת הערך הפסיכולוגית אולם, משלא הונחה תשתית ראייתית מתאימה לכך, נדחתה התביעה. כך למשל⁴:

"אנו סבורים שיש לתקן את פסק הדין על ידי ביטול החיוב בגין ירידת ערך של הדירות ואנו מורים כן. המשיבים קבלו פיצוי מלא לשם תקון כל הפגמים, ולא עולה מחוות דעת המומחה, תשתית ראויה לקבוע על פיה ירידת ערך."

3. ע"א 4445/90 עמיגור ניהול נכסים בע"מ נ' מאיוסט ואח', דינים עליון כרך לד, 611 (להלן: עניין עמיגור").

4. ע"א 5068/91 רמט בע"מ נ' זעפרני ואח' (לא פורסם).

מאותו נימוק דחה בית המשפט בעניין לוינסקי את התביעה⁵:

"... המשיבים קבלו פיצוי מלא לשם תקון כל הפגמים, ולא עולה מחוות דעת מומחה, תשתית ראויה לקבוע על פיה ירידת ערך."

גם בפסק-דינו של בית המשפט העליון הובאה התייחסותו לאי קבלת התביעה בגין נזק של ירידת ערך בשל אי ביסוס עובדתי⁶:

"בקשתם של המבקשים עוטה אומנם אצטלה משפטית, אך עיקרה השגה על קביעתו של בית המשפט כי לא הונחה תשתית ראייתית לנזק של ירידת הערך. משקבע בית המשפט כי לא הובאו ראיות כנדרש בסוגיה זו, אין השאלה המשפטית המועלית בבקשה - במידה ואכן היא מתעוררת בעיקרה (ומבלי להכריע בסוגיה זו) - מקימה עילה לקיומו של דיון נוסף בפסק דינו של בית משפט זה, ודין הבקשה להידחות."

אמנם בית המשפט דחה את התביעה, מכיוון שאין לערער אחר קביעה עובדתית לפיה לא הונחה תשתית ראייתית מספיקה להוכחת ירידת הערך, אך לצד זאת טמונה כאן הכרה של בית המשפט בכך שתיתכן ירידת ערך עקב "שם רע" שנגרם לדירה לאור הפגמים שנתגלו בה⁷.

בית המשפט הכיר במפורש בירידת ערך אשר נגרמה כתוצאה מה"שם רע" שיצא לממכר, אולם קבע, כי יש להוכיח אלמנט זה. אלא שבעניין זה דחה בית המשפט את התביעה, מכיוון שזו לא הוכחה⁸:

"בענייננו כל הליקויים על פי חוות דעת המומחה, עליהם חלה עדיין אחריות הנתבעת, ניתנים לתיקון ולא הוכח, כפי שנאמר לעיל, שיצא "שם רע" לדירות הנדונות."

בהלכת עמיגור הוכר ראש הנזק של ירידת ערך דירת המגורים בעקבות "השם הרע" שיצא לנכס מחמת היסטוריית ליקויי הבנייה. באשר לקביעה בפועל כי קיימת ירידת ערך, שיקול הדעת מסור לערכאה הדיונית, בהתאם למסכת הראייתית המוצגת בפניה⁹:

"לאחר שקילת טענות הצדדים ועיון בחומר הראיות, באתי למסקנה דואלית, לפיה, מצד אחד, יש להעדיף את נקודת המוצא העקרונית של מנצבך על פני זו של קציר ולקבוע כי עפ"י ההלכה התובעים היו זכאים לתבוע פיצוי בגין ירידת ערך הדירות במקביל לפיצוי בגין הליקויים שנתגלו בדירותיהם, אך מצד שני, יש להוסיף ולקבוע כי בנסיבות הקונקרטיות של התביעה הנוכחית אין לפסוק להם פיצוי בגין ירידת

5. ת"א (י-ם) 379/92 לוינסקי שלמה נ' רמ"ט בע"מ. תק-מח (1)99, 2336.

6. דני"א 7735/96 זערפני ואח' נ' רמט בע"מ, דינים עליון, כרך נא, 201.

7. ראה עניין עמיגור, לעיל הערה 3.

8. ת"א (י-ם) 92/92 ז'אן ז'אק נ' רמט בע"מ חברה רשומה בישראל, דינים מחוזי כרך כו' 28, (6).

9. עניין זערפני, לעיל הערה 8.

ערך דירותיהם, משום שחוות דעתו ועדותו של השמאי מטעמו (מר מנצבך), אין בהן תשתית ראייתית ראויה לקבוע על פיה ירידת ערך."

בית-המשפט התייחס גם לכך שהיסטוריה של ליקויים או חשש בלבד, יש בה משום גורם לירידת ערך הנכס מעבר לנזק המוכח¹⁰:

"דירה שבה תוקנו ליקויים - גם אם תוקנו במלואם - מתומחרת ע"י רוכש סביר בשווי נמוך יותר משווייה של דירה בה לא נתגלו ליקויים מעולם. הנחה זו אינה אלא הגיונית: מידע על ליקויי בנייה שתוקנו מוביל את הרוכש הפוטנציאלי להתרשמות שבנייתה לא הייתה איכותית ויסודית, ומעורר את החשש שליקויים עלולים לחזור ולהופיע בעתיד. אין שום ספק, כי מידע אודות ליקויי בנייה שתוקנו, ויהיו אלה ליקויי רטיבות, סדקים או ליקויים אחרים, מתגלם במחיר אותו מוכן הקונה הסביר לשלם עבור הדירה."

התייחסות דומה של בית המשפט מצאנו גם בעניין **בריברום**¹¹:

"קונה כאמור יעדיף לרכוש דירה אחרת באותו אזור, שאין לה 'היסטוריה' של תיקונים וזאת למרות שמחיר דירה מתוקנת שכזו יהא, מן הסתם, נמוך יותר. דירה בעלת עבר מתמשך של תיקונים ושל ליקויים, דומה שניתן, בכפוף לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה, לומר ש'יצא עליה קול' ונראה שיש להכיר בקיומו של אלמנט פסיכולוגי המשפיע אף על ערכה בשוק..."

לסיכום חלק זה, קיימים שני היבטים של ירידת ערך בנכס בעל היסטוריה של ליקויי בנייה. ההיבט הראשון, אשר לדעת כולם יש לפצות בגינו, הינו פיצוי בגין תיקון ליקויי הבנייה.

ההיבט השני, אשר לגבי הפיצוי בגינו קיימת מחלוקת, הינו פיצוי בשל אותה 'צלקתי' שנותרה על-פניו של המבנה גם לאחר שכל הליקויים תוקנו. יש הסוברים, כי מאחר שהתיקונים ריפאו את הליקוי, לא נותר פגם המצדיק פיצוי¹². מנגד, יש הסוברים כי גם אם הליקויים תוקנו, נותרה 'צלקתי' מטאפורית על-פני הנכס וכדי להחזיר את מצב הבעלים לקדמותו באופן מלא, יש לפצות את הבעלים גם בגין נזק זה¹³.

בדרך השגרה, תיקון שלם ומלא של ליקויים במבנה אינו אמור להביא לירידת ערך הנכס. יחד עם זאת, במקרים מיוחדים וחריגים גם תיקון כולל של כל הפגמים עשוי להותיר אחריו ירידת ערך כלשהי של הנכס. ירידת ערך זו עשויה להיגרם ממכלול סיבות וביניהן, פגיעות מובנית של הנכס לליקויים נוספים (הנכס "רגיש" יותר לפגיעות עקב אופן בנייתו לעומת נכסים הדומים לו), פגמים אסתטיים אשר נותרו, השפעה פסיכולוגית על הקונה הפוטנציאלי של הימצאות תיקונים, בשים לב לטיבם ולהיקפם, ועוד כהנה וכהנה. עם זאת, שאלת קיומה ושיעורה של ירידת הערך באותם מקרים מיוחדים ונדירים מותנית בקיומה

10. עניין **זעפרני**, לעיל הערה 6.

11. ת"א 884/91 **בריברום ואח'** נ' **רמט**, דינים מחוזי, כרך כו' (434).

12. ע"א 5068/91 **רמ"ט בע"מ** נ' **זעפרני** (לא פורסם).

13. ע"א 4445/90 **עמיגור** נ' **מאיוסט**, דינים עליון כרך לד, 611.

של תשתית עובדתית-ראייתית ברורה, המבוססת על אמות מידה מקצועיות ברורות ובדוקות¹⁵.

שיעור ירידת הערך עקב גורם לא מוחשי

שאלת קיומה של ירידת ערך קשורה במשתנים רבים. ביניהם, חומרת הליקויים, משך התקופה שבה התקיימו עד שתוקנו ומידת הוודאות לגבי האפשרות לתקן את הליקויים באופן מלא בתוך תקופה קצרה¹⁶.

מכאן, שבדיקת קיומה של ירידת ערך לגבי דירה פלונית מצריכה, בראש ובראשונה, בחינה עובדתית של הליקויים אשר נטען שיש בהם כדי להביא לירידת ערך זו¹⁷.

בית המשפט המחוזי בעניין מזרחי¹⁸ הכיר בפיצוי בגין ירידת ערך פסיכולוגית. בפסק-הדין כומתה ירידת ערך זו בשיעור של עשרה אחוזים מעלות הנזק הממשי:

"בענייננו מדובר בהיקף תיקונים נכבד בכל דירה, המגיע לכדי 10% ויותר מסכום רכישת הדירות. לפיכך אני מוצאת לנכון לפצות את בעלי הדירות בגין ירידת הערך של דירותיהם, אשר למעשה מעולם לא היו דירות "חדשות" באמת. הואיל וכאמור, עלות התיקונים בכל דירה מגיעה כדי 10% לערך, משווי התמורה ששולמה עבור הדירות, סכום הפיצוי בגין ירידת הערך יהיה 10% מפיצויי הליקויים."¹⁹

שיעור זה עשוי להשתנות בהתאם להתמשכות הנזק, היקפו ביחס לשווי הנכס, חומרתו, מצב המבנים בסביבה אליהם מתייחסים נתוני ההשוואה וכדומה. יצוין, כי קביעתו של בית-המשפט תואמת את העיקרון ששיעור ירידת הערך הפסיכולוגי נגזר מהיקף הנזק.

ירידת ערך פסיכולוגית מחשש למטרדים לא מוחשיים אשר נזקם אינו ודאי

סקרנו לעיל את ההכרה המשפטית ב"ירידת הערך הפסיכולוגית" בנכס בעל היסטוריה של ליקויי בנייה שחלפו. במקרים אלו, ירידת הערך נגרמת עקב חשש מגורם לא מוחשי אשר ייתכן כי אינו קיים ועקב ה"שם רע" שיצא לנכס. באופן דומה, ניתן למנות מקרים רבים בהם מושפע שוק המקרקעין מחשש למטרד, גם אם הנזק הישיר בעקבות אותו המטרד טרם הוכח. כך למשל, בעוד שקיים ויכוח בדבר קיומו של נזק למתגוררים בסמיכות לקווי מתח גבוה, הרי שדי בעצם הספק והחשש כדי ששווי המקרקעין יושפע מקירבה כזו. אמנם נזק רפואי לא הוכח, אך מכיוון שלא הוכח באופן חד-משמעי כי לא נגרם נזק, די בחשש

15. ע"א 4015/98 (י-ם) וורולי סיאני הנדסה (1980) בע"מ נ' עמנואל נורמן דינים מחוזי, כרך לב(4) 376.

16. ת"א (י-ם) 680/95 שרון בלה ואמנון נ' הפציבה חברה לבניין תק-מח 2000 (3), 11725.

17. שם. בעניין זה נקבע, כי התמשכות ליקויי רטיבות במשך שמונה שנים יוצרת "שם רע" לבניין ומורידה את ערכו.

18. ת"א (י-ם) 648/95 ראובן מזרחי נ' רחמים אליאספור תק-מח 2001(2), 14049.

19. שם, שם.

לנוק כדי לגרום לירידה בערך הנכסים הסמוכים. בפסק דין אמריקאי²⁰ נפסק, כי כדי לקבוע שיש ירידת ערך ואת שיעורה, אין צורך בהוכחת פגיעה המסכנת את הבריאות בחשיפה לקווי מתח עליון.

במסגרת ההליכים המשפטיים, מטרתם של הנתבעים הינה לטעת ספק בלב השופטים בדבר קיום הנוק המצדיק את הפיצוי בגין ירידת הערך. הנתבעים נעזרים בעובדה שלבתי המשפט אין ידע רפואי לגבי קרינה אלקטרומגנטית. בנוסף לכך, מחקרים רפואיים מסוג זה הם מורכבים ביותר, במיוחד לאור הקושי לבדוד את המשתנים הבלתי תלויים. הדבר מקל על גורמים אינטרסנטים לעורר ספק בלב השופטים (בייחוד אם הם אינם מתמצאים בנוזקים מסוג אלו) ולזכות את המזיק.

מחקרים אלו נמשכים לאורך שנים ארוכות ועלותם גבוהה במיוחד. לאור הקושי בהשגת מימון למחקרים כאלה, קיימת עדיין אי ודאות במישור המדעי באשר לקשר הסיבתי שבין קרינה אלקטרומגנטית ותחלואים שונים. בשלב ביניים זה, מחירי המקרקעין מושפעים מהחששות. אשר על-כן, נקבע בפסיקה האמריקאית, כי אין צורך בידיעה מדעית מוחלטת בדבר נזקי קרינה, למשל, על-מנת לגרום לירידת ערך מקרקעין.

קונה פוטנציאלי של נכס נדל"ן שבסמוך לו עמוד קו מתח גבוה/עליון חשוף למידע רב ומבלבל. בשרשרת מחקרים נמצא קשר בין תחלואים שונים ובין החשיפה לקרינה האלקטרומגנטית. כך למשל, מצויים מחקרים²¹ לפיהם קירבה של בתי מגורים לקווי מתח עם שדות אלקטרומגנטיים מעלה את הסיכוי בקרב נשים לחלות בסרטן השד (מחקר בקרב נשים נורווגיות). מחקר אחר הראה, כי חשיפה לקווי מתח עם שדות אלקטרומגנטיים נקשרה עם סרטן הערמונית. כן נמצא קשר למחלת האלצהיימר; להתפתחות מחלת סרטן אצל ילדים; לפגיעות במרכזי זיכרון, למידה ואפילפסיה, עייפות, כאבי ראש, הפרעות שינה, אי-נוחות, אי שקט, דיכאון, אובדן זיכרון, סחרחורות וכיוצא בזה; סוכרת זמנית, עם הפרעות בגלי המוח; מחלת לב (סוג מסויים).

מנגד, רשימה ארוכה של מחקרים מצאה כי אין קשר מובהק בין החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית ובין התחלואים הבאים²²: סרטן השד (במחקר בקרב נשים אפרו-אמריקניות והיספניות); לוקמיה; סרטן הראש; סרטן בקרב ילדים.

יצוין כי ועדה מיוחדת ("הוועדה למחקרים לאומיים של המכון המדעי האקדמי בארצות הברית"), שהוקמה לבחינת הנושא, לא מצאה הוכחה לכך שחשיפה לשדה אלקטרומגנטי מהווה סכנה לבריאות וקבעה, שאין הוכחה בדוקה לסכנה לחלות בסרטן כתוצאה מחשיפה

20. Crisuolo V. Power Authority of State of New-York 81 N.Y. 2d.79.
 21. הנתונים התפרסמו במחקרים הבאים: J Kliukiene, 2004; LE Charles, D Loomis, Harmanci, M, 2003; DA Savitz, 1988; N Wertheimer and E Leeper, 1979; Emre, 2003; 2002; ביאלסקי וסיקורסקי 1996; N Hakansson, P Gustavsson, 2003; 1999; סנטטיני ועמיתיו, 1999; טאטרשאל, 1999; PJ Verkasalo, ;JP Fulton, 1980; SJ London, JM Pogoda, 2003; הנתונים התפרסמו במחקרים הבאים: T Tynes. 1997; 1993.

זו. הוועדה המליצה להמשיך ולבחון, אם אכן מחלות לוקמיה שנתגלו אצל ילדים בסמוך לקווי חשמל נבעו מהקירבה²³.

האזרח הפשוט הקורא את המחקרים לעיל ומוצעים לו לרכישה שני בתים, הזהים לחלוטין בתועלת שלהם מבחינת כל מרכיביהם ובמחיר שלהם, בהבדל אחד: לצדו של בית אחד עומד קו מתח גבוה/עליון ולצדו של הבית השני ישנו קו חשמל תת-קרקעי שאינו מובחן. התנהגות נצפית של שוק המקרקעין מלמדת, שבמקרה זה יעדיף הקונה הפוטנציאלי את הבית שאינו סמוך למקור המטרד, ואת הספק בדבר הנזק האפשרי יותר לוויכוח המומחים. המסקנה מהאמור לעיל, ביחד עם התנהגות השוק הנצפית, היא כי ליקויים לא מוחשיים, הנובעים מחשש גם אם הוא אינו מאומת, משפיעים על שווי נכסים. כך לגבי היסטוריה של ליקויים וכך לגבי השפעות חיצוניות אחרות. כל עוד המחקרים המדעיים אינם נוקבים בתוצאה חד-משמעית, קיים חשש המתבטא, כאמור, במחירי הנדל"ן לנכסים סמוכים ודי בחשש לבדו להשפיע על מחירים אלו.

שיעור ירידת הערך

במחקר שנערך על-פי גישת המחירים ההדונית בצפון אמריקה נמצא, כי קירבה לקווי מתח עליון מפחיתה משווי הנכסים בין אחוז אחד לשישה אחוזים²⁴. סקר עמדות אצל מומחים בעלי ניסיון בצפון אמריקה אמד את ירידת הערך בטווח של שמונה עד עשרה אחוזים משווי הנכסים.

בסקר שנערך באנגליה בקרב הציבור ובקרב שלושים וחמישה שמאי מקרקעין, שהיו מעורבים בשומות הקשורות למגורים הסמוכים למתח גבוה ושמאים שלא היו מעורבים בתיקים דומים, נמצא כי מגורים בסמוך למתח גבוה מעלים את החשש מחשיפה לקווי חשמל אלו. תוצאות סקר זה מגלמות תחושות סובייקטיביות של הנשאלים ואינן מבוססות על חקר שווקים השוואתי.

שיעור ירידת הערך בגין סמיכות לשדות אלקטרומגנטיים (קווי מתח חשמל למשל) נע בגבולות של עד עשרה אחוזים משווי הנכסים. שיעור זה עשוי להשתנות ביחס לנתוני הפיזיים של המתקן, חזותו האימתנית, תפוקתו, מידת סמיכותו לנכס, מידת השתקפותו מהנכס וכדומה²⁵.

23. א. כץ, 1994.

24. Kinnard Et Al אצל ז. כהן 2003.

25. ממחקר שנערך על-ידי כותב המאמר (וטרם פורסם) עולה, כי למידת ההשתקפות ולגורם האסתטי משקל של 10%-20% מסך שיעור ירידת הערך.

השפעות חיצוניות אפשריות נוספות בספרות המקצועית

בספרות המקצועית נמצאו קשרים מובהקים בין שווי המקרקעין לבין גורמים לא מוחשיים רבים. כך למשל, נמצאו במחקרים הקשרים הבאים²⁶: איפיונה ההומוגני של הסביבה; השפעות סטטוס חברתי לא פורמלי - גזע, דת, מעמד אתני; השפעות המרחבים הציבוריים; השפעות של מרחק מאוכלוסייה בעלת רקע סוציו-אקונומי שונה; השפעות של סמיכות בין אזורים בעלי רקע סוציו-אקונומי שונה לרבות מידת החיכוכים בין הקבוצות; השפעת רמת השכלה על ערך דירות המגורים וכן הלאה.

מחקרים אלו הובילו למסקנה, כי שוויה של דירה יגלם את נכונותו של רוכש הדירה, או שוכר הדירה, לשלם סכום בעבור נתונים מרחביים ובין היתר ביטחון, נוחיות, צורך אסתטי וכדומה. צרכים אלו מתכנסים להגדרה של "איכות חיים". הערכים הניתנים לנכסי הנדל"ן אינם בהכרח בעלי חזות ממשית ואינם נובעים מתכונותיו השימושיות של הנכס, זאת להבדיל מערך השימוש של נכס המציין את ההנאה האישית והישירה הנובעת למשתמש במוצר מעצם השימוש בו.

מחקרים ישירים יותר התמודדו עם השפעת הערך האסתטי על דירות המגורים בהקשר הפסיכולוגי-האסתטי²⁷. כך נמצאו השפעות של סמיכות לשטח פתוח ולצפיפות; "סטיגמה" של אזור עקב זיהום מתמשך בסמיכות לו הנמשכת גם לאחר סילוק המטרד ועד שעבר מספיק זמן שילמד כי המטרד הינו בעיה חולפת.

שיעורי ירידת הערך בגין מטרדים אלו נעים בגבולות של 15%-25%, והכל בהתאם לסוג המטרד, מידת החשש, היקפו, התמשכותו לפני סילוקו והחציצה הפיזית או הסימבולית תודעתית בין גורם המטרד לבין הנכס.

העולה מן האמור הוא, כי גם גורמים "פסיכולוגיים" שאינם מוחשיים באופן אובייקטיבי אלא בעלי תודעה ומשמעות סימבולית, קהילתית, נופית או ערכית הינם בעלי השפעה ניכרת על ערכי מקרקעין, ועל-כן אין לצמצם את הערכים הנבחנים רק למשתנים הגלויים.

סיכום

מאמר זה נועד להוביל להכרה בדבר השפעות חיצוניות והשפעות לא מוחשיות שיכולות להשפיע על שווי נכס מקרקעין, וכל זאת מתוך חשש לקיומה של בעיה נסתרת פוטנציאלית או מחשש לקיומו של מטרד, הגם שאינו ממשי ואף אינו ודאי. ירידת ערך זו כונתה בבת-המשפט "ירידת ערך פסיכולוגית" והיא הוכרה בעיקר בנוקדי תאונות כלי רכב, נזקי ביטוח וליקויי בנייה בנכסי נדל"ן.

26. Barth, 1969; Spain, 1992; 1977; אמיר, DeFrances, 1996; Gehl 1987; Hallman 1984; Rapoport 1977
27. Malpezzi Et Al 1998, Heikkila Et Al 1992, Harris 1999, Yates 2002; Lynnch & hack, 1984
27. Kaplan & Kaplan, 1990; Cooper & Francic, 1986; Peterson, 1987; כץ, 1994.

לצורך ההמחשה הוצגה המחלוקת המדעית בדבר הנזקים הנגרמים לנחשפים לקרינה אלקטרומגנטית. על-אף שבשדה המדעי טרם הוכרע, האם קרינה זו מזיקה, הרי שההתנהגות הנצפית מצביעה על-כך, ששוק המקרקעין מושפע מעצם הספק והחשש. קרי, אין צורך בהוכחה מדעית מוחלטת בדבר נזקי הקרינה, כמשל לכלל המטרדים הבלתי מוחשיים ובלתי ודאיים, על-מנת לגרום לירידת ערך מקרקעין.

השפעה דומה על שוק המקרקעין נמצאה גם ביחס לגורמים בלתי מוחשיים אחרים, כמו תווית שנוצרה למקום בו היו מטרדי זיהום ולכלוך, גם לאחר סילוק המטרד או אלמנטים אסתטיים שונים.

הצגנו את שיעורי ירידת הערך²⁸ המושפעים מפרמטרים שונים כגון: עוצמתו של המטרד, סמיכותו לנכס המקרקעין, התמשכות ההטרדה, מידת הסבירות להמשך קיומה, היקפה ביחס לשווי הנכס, מידת החשש, היקפו, התמשכותו לפני סילוקו והחציצה הפיזית או הסימבולית-תודעתית בין גורם המטרד לבין הנכס.

כל אלו מובילים למסקנה, שבהערכת נכס אין להסתפק בבחינת הפרמטרים הגלויים והוודאיים, אלא יש לכלול גם את הפרמטרים הבלתי מוחשיים והבלתי ודאיים שעלולים להשפיע באופן ניכר על שווי של הנכס.

28. כך לדוגמה, עבור היסטוריה של ליקויים לאחר תיקונם שיעור ירידת הערך הינו בגבולות של 10% לערך מעלות התיקון. שיעור זה עשוי להשתנות בהתאם להתמשכות הנזק, היקפו, מצב המבנים בסביבה אליהם מתייחסים נתוני השוואה וכדומה עבור סמיכות לשדות אלקטרומגנטיים (קווי מתח חשמל למשל) שיעור ירידת הערך הינו בגבולות של עד 10% לערך משווי הנכסים. שיעור זה עשוי להשתנות ביחס לנתוני הפיזיים של המתקן, חזותו האימתנית, תפוקתו, מידת סמיכותו לנכס, מידת השתקפותו מהנכס וכדומה (ממחקר שנערך על-ידי כותב המאמר עולה כי למידת ההשתקפות ולגורם האסתטי משקל של 10%-20% לערך מסך ירידת הערך). מטרדי זיהום שחלף, חשש לשינוי רקע סוציו אקונומי וכדומה מורידים את הערך של הנכס בגבולות של עד 15%-25% בהתאם למשתנים שהוזכרו במאמר. יצוין, כי הנתונים המלאים של כל המחקרים המוזכרים בחיבור נמצאים במסגרת מחקר אקדמי שנערך על-ידי המחבר.