

25.79x17.12	1	53	עמוד	הארץ - the marker week	29/09/2017	60453259-4
חגי שבתאי - משרד עורכי די - 17050						

נדל"ן מלים בקבלנות

דיני נדל"ן אופיר לוי

כך מופלים הקיבוצניקים לעומת העירוניים – בחסות החוק

לפי החוק, חוכר לדורות (שוכר נכס ליותר מ-25 שנה) המחזיק בקרקע ובונה עליה דירת מגורים בגודל של עד 140 מ"ר פטור מהיטל השבחה, בתנאי שיגור בדיי רה במשך ארבע שנים מגמר הבנייה. אבל החוק מפלה לרעה את בני הקיבוצים, שאינם וכאים כיום לפטור זה. ועדות הערר ובתי המשפט טוענים כי הקיבוץ מחויב בהיטל, ולא בני הקיבוצים המחזיקים בפועל בדירות – ולכן הפטור לא חל עליהם.

הפירוש לחוק שנותנות ועדות הערר ובתי המי שפט מקומם לא מעט משפטנים וגרם לוויכוחים ודיונים רבים. אמנם ועדת ערר שדנה בנושא בהקי שר של קיבוץ מעגן מיכאל קבעה כי אפשר לראות

לא ייתכן שמשווים את חברי הקיבוץ לכל חוכר אחר בנוגע לחבותו בהיטל השבחה, אבל לא משווים ביניהם בכל הנוגע לקבלת הפטור מהיטל השבחה. הדבר נוגד את הכלל הידוע, שלפיו "יש להחיל את דיני המס באופן שוויוני ולהטיל מס דומה על נישומים שעניינם דומה"

בקיבוץ שיתופי ישות משפטית אחת, שהיא גם כעלת הזכויות וגם המחזיקה והמתגוררת בפועל בדירות, ולכן במקרה של קיבוץ שיתופי יינתן פטור מהיטל השבחה – אבל האפליה לרעה עדיין נשארה לגבי כל חברי קיבוצים שאינם שיתופיים ומבקשים לבנות או להרחיב את דירותיהם, לעומת אנשים הגרים בעיר שזכאים לפטור מהיטל השבחה.

הוועדות המקומיות מטילות כיום היטל השבחה על כל חבר קיבוץ שבונה או מרחיב את דירתו. כותב שורות אלה היה שותף להגשת ערעור לוועדת ערר במחוז מרכז, שבו נטען כי לא ייתכן שמשווים את חברי הקיבוץ לכל חוכר אחר בנוגע לחבות בהיטל השבחה, אך לא משווים ביניהם בכל הנוגע לקבלת הפטור מהיטל השבחה. הדבר נוגד את הכלל הידוע, שלפיו "יש להחיל את דיני המס באופן שוויוני ולהי טיל מס דומה על נישומים שעניינם דומה".

פסק דין חסר תקדים שניתן באחרונה בבית המשפט העליון, עשוי לתקן את העיוות בפטור מהיטל השבחה לבני קיבוצים שאינם שיתופיים. העליון דן בהרכב מורחב בשאלה: האם הפטור מהיטל השבחה יכול להינתן לכל אחד מהמחזיקים בקרקע מסוימת במשותף, או שיש להעניק פטור אחד בלבד לכל המחזיקים יחדיו? השופטים פסקו פה אחד כי הפטור יינתן לכל אחד מהמחזיקים. כלומר, הוא יינתן לכל המשפחות הבונות בית מגורים באותה חלקה, למעט מקרה שהמחזיקים במשותף הם קרובי משפחה.

פסק הדין הזה אמנם אינו נוגע ישירות לסוגיה

של מתן פטור מהיטל השבחה לבני קיבוצים, אבל בתוכנו שופטי העליון חוזרים ומדגישים את אותם עקרונות של שוויון. "שיקול השוויון במס מוביל למסקנה שאין להבחין בין שני נישומים העומי דים בתנאי הפטור, רק בשל כך שאחד מהם מחזיק בקרקע עם אחרים ולא לבדו", נכתב בפסק הדין. כך גם במקרה של בניית דירת מגורים או תוספת לדירה קיימת, אין שום סיבה מהותית להבחין בין אדם שגר בעיר לאדם שגר בקיבוץ.

פסק הדין גם מוסיף כי אין לדבוק בפרשנות מי לולית של החוק, אלא יש לראות את התכלית שלשמה נקבע הפטור מהיטל השבחה – שהיא תכלית סוציאלית המאפשרת לכל אדם או משפחה לשפר את תנאי מגוריו. יש להדגיש כי נוכח המהות הסוציאלית של הפטור, הקפידו ועדות הערר ובתי המשפט לתחום את הפטור – כך שמצד אחד יובטח כי לכל משפחה תהיה הזכות לב

נות את ביתה או לשפר את תנאי הדיור עד לשטח של 140 מ"ר ללא תשלום היטל השבחה; ומצד שני הפטור לא ינוצל למטרות מסחריות שאינן סוציאליות. ברור כי מדובר בחברי קיבוץ הבונים את ביתם או מגדילים את ביתם הקיים, וכי אין זו מטרה מסחרית, ולכן לא צריך להיות שום הבדל בין תושבי העיר לבני הקיבוצים.

נשיאת בית המשפט העליון, השופטת מרים נאור, קראה לקדם תיקון חקיקה שיבהיר את הסעיף בחוק, שכיום אפשר לפרשו בכמה דרכים. יש לקוות שהרוח הרעננה הנושבת מכיוון בית המשפט העליון בנושא זה תשפיע על שינוי ההלכה הקיימת בנוגע לפטור מהיטל השבחה לחברי קיבוצים, ותתאים אותו לפטור הניתן לכלל אזרחי ישראל.

הכותב הוא עו"ד ממושרר חגי שבתאי שפירא, מומחה לדיני מינהל המייצג קיבוצים ומושבים