

שמרית גיגי	ענת סער	חגי שבתאי
איציק רביב	לירון רז	אריה שפירא
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
יואב אינגבר	ענבל זוסמן	אלון וילנר
אליעד ישראל	יוני אייזן	אופיר לוי
סמדר גל	כרמל מיכאלי	שרית ויור
לירז גונן-אלוף		



חגי שבתאי, שפירא | עורני דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315  
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

5.2.2019

ל' בשבט תשע"ט

## חוזר משרד 04/19 (מקרקעי ישראל, מושבים, היטל השבחה) – הסכם בין יורשי נחלה- האם מחייב היטל השבחה?

האם הסכם שנעשה בין יורשי נחלה במושב לאחר מתן צו ירושה עלול להביא לחובת תשלום היטל השבחה?

היטל השבחה הוא היטל מכוח חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, המוטל כשחלה השבחה של מקרקעין.

מועד תשלום ההיטל הינו, בין היתר, בעת העברת הזכויות במקרקעין. לאחרונה דנה ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה - מחוז מרכז ("וועדת הערר"), בשאלה האם הסכם בין יורשים, במסגרתו יש העברת זכויות נחלה ואשר נכרת לאחר מתן צו הירושה, הינו העברה המחייבת תשלום היטל השבחה, או שאין חובת תשלום, שכן הוא מהווה חלק מהליך ההורשה והעברה הינה 'העברה מכח דין' ועל כן אינה נחשבת כמימוש זכויות, המחייב תשלום של ההיטל.

### **נסקור תחילה את נסיבות המקרה נשוא הערר:**

הוריהם המנוחים של העוררים היו בעלים של מקרקעין בכפר חיים. המנוחים לא ערכו צוואה ולאחר פטירתם ניתן צו ירושה על פיו, הועבר רכוש המנוחים וחולק שווה בשווה בין היורשים, הם שלושת העוררים.

לטענת העוררים, על מנת לעמוד בדרישות רמ"י ולהעביר את הזכויות במקרקעין על שם הבן הממשיך, הם חתמו על הסכם לפיו הזכויות במקרקעין יועברו בשלמותם אל העורר מס' 1 ואילו העוררים 2 ו-3 יקבלו את הכספים שנשארו בחשבון הבנק של המנוחים. עוד נקבע בהסכם, כי אם יינתן מגרש במסגרת פרויקט הרחבת המושב, תועבר הזכות לקבלת המגרש/ים בנוסף גם לעוררים 2 ו-3.

העוררים פנו עם הצו וההסכם לרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") כדי להביא לרישום המקרקעין על שם העורר 1.

העוררים טענו כי **העברת זכויות נחלה בירושה היא מקרה קלאסי של העברה מכח דין ועל כן אין מדובר במימוש זכויות**. עוד טענו כי יורש זכאי לוותר על זכותו לרשת וחלקו בעיזבון עובר לשאר היורשים או לאחד מהם כפי שאירע במקרה דנן ועל כן, אין לראות בכך מימוש זכויות. עוד נטען, כי **הסכם לחלוקת נכסי העיזבון הוא חלק ממהליך ההורשה ועל כן, אינו מהווה פעולה של מימוש זכויות המקימה לוועדה המקומית זכות לדרוש תשלום היטל השבחה**.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עמק חפר ("הוועדה המקומית") טענה מנגד, כי עזבון המנוחים חולק במסגרת צו הירושה שווה בשווה בין העוררים וזאת על פי רצונם, יוזמתם והסכמתם ורק כעבור חודשיים העוררים החליטו לחלק את העיזבון ביניהם פעם נוספת כאשר במסגרת חלוקה זו, ניתנה תמורה כספית בגין העברת הזכויות במקרקעין.

לטענת הוועדה המקומית, חלוקת העיזבון אינה העברה מכח דין אלא הליך משפטי רצוני משלים לתהליך הירושה וככזה אינו חוסה תחת החריג של העברה מכח דין ומהווה מימוש זכויות המקיים חבות בתשלום היטל השבחה.

#### **לאור נסיבות המקרה שתוארו לעיל, פסקה ועדת הערר כדלקמן:**

ועדת הערר סברה כי אין חולק שהעברת מקרקעין בדרך של ירושה מהווה 'העברה מכח דין', אשר על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה אינה נחשבת 'מימוש זכויות' ועל כן, אינה מקימה חבות בתשלום היטל השבחה.

בנסיבות המקרה, מדובר בנחלה חקלאית, שבהתאם להנחיות רמ"י, חוזה החכירה וחוק הירושה, הזכויות בה יכולות להיות מועברות **לירוש יחיד בלבד**.

הוראת סעיף 114(א) לחוק הירושה קובעות: "משק חקלאי שהוא יחידה שחלוקתה היתה פוגעת בכושר קיומה כמשק חקלאי העשוי לפרנס משפחה חקלאית - יימסר לירוש המוכן ומסוגל לקיימו, והוא יפצה את היורשים האחרים במידה ששווי המשק עולה על המגיע לו מן העיזבון."

**העברת זכויות בנחלה חקלאית כפופה למדיניות רבת השנים של רמ"י שלא לפצל את הנחלה החקלאית בין מספר גורמים, אלא להותירה כיחידה שלמה בידי גורם אחד בלבד, וזאת על מנת לאפשר את מימוש הפוטנציאל המשקי שלה ולמנוע פגיעה אפשרית בתועלת הכלכלית העשויה לצמוח ממנה.**

ועדת הערר הסתמכה על פסיקות בתי המשפט אשר החילו את הוראת סעיף 114 לחוק הירושה גם על קרקעות רמ"י ולא מצאו להחריג אותו לקרקעות פרטיות בלבד וקבעה כי **דין הערר להתקבל**.

וועדת הערר הוסיפה כי בניגוד לטענת הוועדה המקומית, **אפשרות פיצול הנחלה לא היתה חלופה ממשית** שעמדה בפני העוררים ואלמלא ההסכם אליו הגיעו, לא היתה רמ"י מאשרת את העברת הזכויות במקרקעין.

**העברת הזכויות במקרה הנדון, הגם שהיא כוללת רכיבים רצוניים מסוימים (כמו למשל, זהות היורש אליו יועברו הזכויות בנחלה ושיעור הפיצוי ליתר היורשים), חוסה תחת העברה מכוח הדין, שכן הורתה בפעולה שנקבע בדין (הוראות חוק הירושה) ועיקר יסודותיה נכפים מכוח הדין (עצם העובדה שיש להעביר את הזכויות במקרקעין לירוש אחד בלבד).**

**נפסק כי העברת הזכויות על שם העורר 1 אינה נחשבת כפעולת מימוש ומכאן, שטרם קמה החבות בתשלום היטל השבחה מכח התכניות המשביחות שאושרו במקרקעין.**

וועדת הערר קיבלה את הערר והורתה על ביטול שומת ההשבחה שהוציאה הוועדה המקומית לעוררים.

ערר מס' 8027-02-18 פרוכטר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עמק חפר (ניתן ביום 11.12.2018)

נכתב על ידי עו"ד מיכל בוסל עוסקת בדיני מקרקעי ישראל ויעוץ לוועדים מקומיים.

\* **האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.**