

תפנית

יעקב דרומי
dromijit@metzer.org.il

משפטי

"חייב בהיטל השבחה נגזר מעליה בשוויים של מקרקעין. פלוני שנתעשר, אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבנייה - לאמור: נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשרה ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה. היטל השבחה הולך אל קופות הוועדה המקומית והרשות המקומית - דהיינו: לא אל אוצר המדינה אלא אל הקהילה בעל המקרקעין"

מישאל חשין,
שופט (בדימוס)
בית המשפט העליון



עו"ד אופיר לוי. "צדק חלוקתי למגזר החקלאי" ■ צילום: עדי שבתאי 1999

דין דירה מושבחת

מדוע קיבל מעגן מיכאל פטור מתשלום היטל השבחה (בסך 1.624 מיליון ש"ח) על דירות חדשות שבנה ■ ומדוע לא קיבל עין כרמל פטור שכזה ■ הכול תלוי בשאלה אם יש זהות בין "החייב בהיטל" (הקיבוץ) לבין "המחזיקים בנכס" (החברים) ■ ובסיווג הקיבוץ: שיתופי או מתחדש

החלטה תקדימית קיבלה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, במחוז חיפה, בראשות עו"ד גלעד הס (החברים הנוספים בוועדה: תמר לקס ומאיר גרון), בערר שהגיש קיבוץ מעגן מיכאל, באמצעות עו"ד שי גרנות, על רחיית בקשתו לפטור מתשלום היטל השבחה. ואלה הפרטים: הקיבוץ יזם תוכנית להגדלת שטחי המגורים ולהוספת יחידות דיור בשטח המשבצת. התוכנית אושרה, והקיבוץ הגיש בקשה להיתרי בנייה לגבי 16 יחידות דיור, בגודל של 138 מ"ר כל אחת. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חייבה להכרמל חייבה את הקיבוץ בהיטל השבחה בסך 1.624 מיליון ש"ח. על כך משיג הקיבוץ.

בין בעלים למחזיקים

היטל השבחה, נקדים ונסביר, הוא תשלום חובה שדורשת הוועדה המקומית מבעלים של מקרקעין או מחוכר לדורות - בין היתר, באותם מקרים בהם אישרה הוועדה תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת, המתירה לבעל המקרקעין לעשות בהם שימושים חדשים ונוספים, שכתוצאה מהם עולה ערכם, כמו, למשל, הרחבה של זכויות הניצול בהם או שינוי ייעוד הקרקע.

החוק קובע חובת תשלום, אך גם קובע כי אדם שמחזיק במקרקעין ובונה עליהם דירת מגורים בגודל של עד 140 מ"ר פטור מהיטל השבחה, ובלבד שיגור בדירה במשך ארבע שנים מגמר הבנייה. במשך ארבע השנים הראשונות מדובר בפטור "מותנה", ולאחר מכן הוא הופך לפטור סופי. מדוע, אם כך, כאשר מדובר בדירות הקטנות מ-140 מ"ר, לא ניתן הפטור למעגן מיכאל? עו"ד אופיר לוי ("חגי שבתאי, שפירא, עורכי דין"), מסביר: "לפי הפסיקה של בית המשפט העליון, לא ניתן להעניק פטור מתשלום היטל השבחה במקרה של אגודת דה שיתופית, כאשר אין זהות בין האגודה, שהיא בעלת הזכויות בקרקע, והיא המבית קשת לקבל פטור - לבין החברים המתגוררים בשטח האגודה, שהם 'בני רשות' של

האגודה בבתים. עמדת הוועדה המקומית חוף כרמל, באמצעות בא כוחה עו"ד גדי טל, שדורשת את תשלום ההשבחה - היא שהקיבוץ הוא החוכר לדורות, הוא החייב על הבקשה להיתר בנייה, ואילו חברי הקיבוץ הם המחזיקים בפועל בדירות. זהו מצב של 'היעדר זהות' בין 'החייב בהיטל' - הקיבוץ, לבין מי ש'מחזיק בנכס' - חברי מעגן מיכאל, ולכן אין הקיבוץ זכאי לפטור מתשלום."

במקרה קודם שנדון בפני הוועדה הזו, פנה עין כרמל (קיבוץ מתחדש), וביקש אף הוא פטור מתשלום היטל השבחה, שנבע מאישור תוכנית ששינתה ייעודה של קרקע חקלאית למגורים. בקיבוץ נקל"ט חברים חדשים (לאחר "המועד הקובע" לצורך שיוך הדירות), שביקשו להקים בו את ביתם.

הוועדה, שלא העניקה לעין כרמל את הפטור, פסקה כי היא ככולה בהלכה המשפטית של בית המשפט העליון, לפיו נועד הפטור רק למקרים שמי שחייב בהיטל ההשבחה הוא גם זה שמתגורר בבית שנבנה, ואילו בעין כרמל, החייב הוא "האגודה שיתופית עין כרמל", ומי שמתגורר בביתם שנבנים - הם החברים, ולכן "אין זהות" בין האגודה לבין החברים.

אכן, נוצר עיוות, סברה הוועדה, אך המפתח לפתרון, כך המליצה בפסיקתה בעניין עין כרמל, הוא לערער לבית המדן שפט העליון, שכן היא אינה יכולה לסטות מההלכות הללו.

בין שיתופי למתחדש

מהותו של הפטור מתשלום היטל השבחה, אומרת הוועדה, הוא פטור סוציאלי שניתן לכל תא משפחתי כדי שתהיה לו הזכות לבנות את ביתו בשטח של עד 140 מ"ר ללא תשלום היטל השבחה, אך אין להתיר את ניצול הפטור למטרות מסחריות שאינן סוציאליות. כך, למשל, כאשר יש תאגיד אשר בבעלותו דירות, אין התאגיד יכול להיחשב כמי שגור בדירות, ולכן אינו יכול לקבל פטור מהיטל השבחה. כך גם כאשר התאגיד הוא אגודה

שיתופית. בעין כרמל, מסבירה הוועדה, לא ניתן פטור מתשלום היטל, מהסיבה ש"המחזיקים בדירות היו ספציפיים (שםם צוין על גבי הבקשות להיתר), והם נקלטו כחברים לאחר המועד הקובע. ייתכן כי יש להגיע לתוצאה שונה לגבי חברים אשר היו חברי הקיבוץ, והחזיקו בקרקע עוד במועד הקובע", הוסיפה שם הוועדה.

מעגן מיכאל הציב בפני הוועדה אתגר: הוא "קיבוץ שיתופי", במובנו המסורתי וההיסטורי, המקיים שיתוף מלא בין חברי ברי ללא קניין פרטי בקרקע, ואין בכך וונתו לשייך דירות לחברים. הוא המתין עשור שלם לאישור התוכנית להגדלת שטחי המגורים, והמטרה היא לתת מענה לגידול הפנימי במספר החברים, במסגרת קיבוץ מסורתי.

הוועדה משתכנעת ומייצרת הבחנה בין קיבוץ מתחדש, שחבריו "מחזיקים" בדירה ויש או תהינה להם זכויות בדירה, לבין "הקיבוץ השיתופי". הוועדה מסבירה כי בקיבוץ בו אין לחברים כל זכויות בדירות שייבנו - לא ניתן לראותם כמי ש"מחזיקים" בקרקע. במקרה של "קיבוץ מסורתי", אומרים חברי הוועדה, בו יש שיתוף מוחלט בין החברים - ללא קניין פרטי - ניתן לקבוע כי לחברים אין כל זכות משפטית עצמאית בדירות.

אם כך, אומרת הוועדה, המקרה של מעגן מיכאל שונה מזה של עין כרמל. אם אין לחברים בקיבוץ השיתופי זכויות בדירה, הרי מתקיימת זהות בין הקיבוץ "החייב בתשלום" לבין מי ש"מחזיק בדירה רות", שכן הקיבוץ - הקולקטיבי עצמו - הוא זה שלמעשה משתמש בדירות לצורך המגורים.

זהו "המודל הקיבוצי המסורתי, לפיו הקיבוץ הוא בעל מלוא הזכויות בכל אחת ואחת מהדירות, והוא מקצה את השימוש בהן לחבריו, תוך שהוא שולל בתקנון הקיבוץ כל אפשרות לקניין פרטי". התוצאה היא, לפי הוועדה, כי מעגן מיכאל הוא זה ש"מחזיק בדירות" (ולא החברים עצמם); "הקיבוץ" הוא זה ש"מחזיק" בדירות, באמצעות חבריו, מבלי שניתן לייחס הזוקה של חבר מסוים לדי

רה מסוימת. מכאן ברור כי הדירות הנבנות ישמשו למגורי הקיבוץ, והנה מתרחשת זהות בין החייב לבין המחזיק - והקיבוץ זכאי לפטור.

בין "חוכר" ל"בר רשות"

מדובר בהחלטה אמיצה, אומר עו"ד אופיר לוי, אותה מחילה הוועדה רק בקיבוץ השיתופי המסורתי, בו אין קניין פרטי. לצורך מתן הפטור, היא רואה בקיבוץ יישות משפטית אחת שהיא גם בעלת הזכויות, גם המחזיקה, וגם המתגוררת בפרט על בדירות, ובמילים אחרות: חברי הקיבוץ - הם הקיבוץ עצמו.

"נימוק נוסף של הוועדה", הוא מוסיף, "נובע מהטעם של אי-הפליה וצדק חלוקתי, אך הפעם לטובת המגזר החקלאי. כדי שחבר קיבוץ לא יפלה לרעה לעור מתושב אחר הגר במגזר העירוני, באותו מרחב תכנון של חברי הקיבוץ שבונה דירה דומה וזכאי לפטור האמור".

הוועדה מעניקה את הפטור לקיבוץ, אך קובעת כי זהו פטור מותנה, שיהפוך לפטור מוחלט רק אם הקיבוץ יוותר קיבוץ מסורתי במשך ארבע שנים מגמר הבנייה, ורק אם בדירות יתגוררו במשך ארבע שנים מגמר הבנייה חברי קיבוץ ותיקים (ולא דיירים חיצוניים, למשל), להם לא יהיו כל זכויות ספציפיות בדירות.

עו"ד אופיר לוי ומסביר כי כאשר לקיבוץ המתחדש, הרי לפי הפסיקה של בית המשפט העליון, ובהתאם לקביעת הוועדה במקרה עין כרמל - לא יינתן פטור מהיטל השבחה, אך זאת, מסייג עו"ד אופיר לוי, כאשר מדובר בקיבוץ שהוא "חוכר לדורות".

שאלה מורכבת יותר קיימת בקיבוץ החוכר לפי חווי הכירה תלת-שנתיים, המתחדשים מעת לעת. קיימים פסקי דין של הערכאות הנמוכות, מוסיף עו"ד לוי, לפיהם קיבוץ שכזה אינו נחשב כ"חוכר" כר לדורות" אלא כ"בר רשות", שהחוק דובר היטל השבחה לא חל עליו. הסוגיה הזו תלויה ולחברת וממתינה להכרעת בית המשפט העליון.

מתי התחיל הטנטון

נדחתה תביעה לפיצוי בגין נזק בריאותי של חבר נגד קיבוצו והמפעל המקומי

חבר קיבוץ טוען, בבית משפט השלום בחיפה, כי נגרמו לו נזקי שמיעה בעת עבודתו במפעל הקיבוץ, והוא תובע פיצוי על נזקיו מאת הקיבוץ ו"ביטוח חקלאי" (שמבטחת את הקיבוץ והמפעל). לטענתו, בעבודתו כמנהל טכני נחשף לרעשים בלתי סבירים ומזיקים במרבית שעות היממה, הבוקעים ממכונות מרעיי

שות הנמצאות בסביבת עבודתו. במהלך שנת 2002, מתאר החבר, החל לסבול מירידה בשמיעה ומצפצופים בלתי פוסקים. המוסד לביטוח לאומי, לדבריו, מצא כי הוא סובל מליקויי שמיעה ומטנטון, הכיר בפגיעה כ"מחלת מקצוע" ואף קבע שנותרה לו נכות צמיחה בשיעור של 10%.

ממסמכים רפואיים שאיתרה חברת הביטוח בתיקו הרפואי של התובע, התברר בבית המשפט כי עוד בשנת 1995 סבל התובע מתופעות זהות לאלה שהתלונן עליהן. לפיכך, אומרת השופטת כאמלה ג'רעון, מתבקשת המסקנה שהתובע סבל מתופעת הטנטון קודם למועד לגביו הוא טוען, והדבר היה בשנת

1995. במקרה שכזה, פוסקת השופטת, חלפו למעלה משבע שנים מאז אירוע הנוק, ולפיכך מדובר בתביעה שהתגייסה, ולא ניתן עוד לתבוע, עקב חלוף הזמן. השופטת דוחה, אפוא, את התביעה, ומחייבת את התובע לשלם לקיבוץ ולחברת הביטוח 4,000 ש"ח, היצאות המשפט.



קברים של חללי מערכות ישראל התשלום נועד לפצות על האובדן צילום: עמית שאבי

מה מותר לקזז

בית המשפט הבהיר: כללי העזיבה מתירים לקיבוץ לנכות גמלאות וקצבאות בעלות אופי פנסיוני בלבד ולא תגמולים להם זכאית עוזבת קיבוץ אלמנת צה"ל

השופט. "זכויות פנסיה הן חלק מהזכויות המגיעות לעובד ושמועד תשלומן נקבע עד התרחשותו של אירוע מוכה, כגון הגעה לגיל הפרישה, פטירה או גרימתה של נכות".
 אחד המאפיינים של תשלום פנסיוני, מוסיף השופט, הוא קביעת שיעור הזכאות בהתאם לתקופה שבגינה הופרשו סכומים לקרן הפנסיה, או בהתאם לוותק של העובד במקום עבודתו. לעומת זאת, שיעור התגמול לפי "חוק משפחות חיילים" אינו מותנה בהפרשת שות לקרן פנסיה כלשהי, או בכך שהחייל שנשפה במערכה היה עובד בעת פטירתו, או עבד בעבר, וצבר זכויות פנסיוניות. התשלום שמשלמת המדינה לאלמנות חיילי צה"ל הוא אחיד, ואינו נגזר של השכר שקיבל החייל ערב פטירתו או של גובה הסכומים שהופרשו לטובתו לקרן פנסיה.
 כך גם קיימת, לדברי השופט, הבחנה בין הקצבאות המשולמות לנכי צה"ל ולאלמנות צה"ל לבין קצבאות אחרות שהמדינה משלמת, כדוגמת קצבאות הביטוח הלאומי ואחרות. "הגמלה המשתלמת לאלמנות צה"ל אינה מבטאת אך את ההפסד הכלכלי שספגו האלמנה או האלמן עקב פטירת בן זוגם, אלא גם את רצונה של המדינה לפדוץ, ולו באופן חלקי, את החוב המוסרי שהיא חבה כלפי אלה שהקריבו את עצמם או את שלמות גופם לשם הגנה על המדינה ותושביה", אומר השופט. "תשלום זה נועד לפצות על האובדן, הסבל ותחושת השכול, זאת בנוסף לנוכח הכלכלי שנגרם לאלמן או לאלמנה עקב פטירת בני זוגם".
 כללי העזיבה, מסכם השופט, מתייחסים לקיבוץ לנכות גמלאות וקצבאות בעלות אופי פנסיוני בלבד, אך לא את סכומי התגמולים להם זכאית עוזבת הקיבוץ, אלמנת צה"ל, מכוח חוק משפחות חיילים.
 הקיבוץ ישלם לתובעת, פוסק השופט, בעד קצבה שלא שולמה לה - סך 235,150 ש"ח, בצירוף ריבית, ועוד 50 אלף ש"ח בעד הוצאות המשפטיות.

"תגמולים" המשולמים לאלמנת צה"ל לפי "חוק משפחות חיילים שנשפו במערכה" - אינם בגדר גמלה, קצבה או תשלום בעל אופי פנסיוני, ולכן קיבוץ אינו יכול לקזום מסכום הקצבה שהוא משלם לעובד קיבוץ. כך פוסק השופט ערפאת טאהא מבית משפט השלום בנצרת, בתביעה שהגיש עוזבת קיבוץ, אלמנת צה"ל, נגד קיבוץ לשעבר.
 בהתאם ל"כללי העזיבה", משלם קיבוץ קצבה חודשית לחבר שעזב את הקיבוץ, כאשר מגיע החבר לגיל פרישה. הקיבוץ טוען כי היות שב"כללי העזיבה הישנים" (משנת 1985) נקבע שאם היו לעובד זכויות פנסיה, לגמלה, לקצבת ביטוח או לתשלום בעל אופי פנסיוני מכל סוג אחר, זכאי הקיבוץ לקזום סכומים אלה מסכום הקצבה שהוא משלם - הוא רשאי לקזום מסכום הקצבה החודשית גם את התגמולים שמקבלת האלמנה ממשרד הביטחון. תכליתה של החובה לשלם המי עזיבה והקצבה לחבר העוזב, מסביר הקיבוץ, היא לסייע לחבר העוזב, המוצא עצמו לאחר פרישתו מהקיבוץ ללא מקורות כספיים. מנגד, התירו כללי העזיבה לקזום מהסכום שעל הקיבוץ לשלם (על חשבון החברים הנותרים בו) את הכספים שיש לעזוב ממקורות חיצוניים.
 השופט דחה את פרשנותו של הקיבוץ לכללים. "כוונת המחוקק הייתה לאפשר קיזום גמלאות, קצבאות ותשלומים המשולמים לעובד, ובלבד שמדובר בקצבאות ותשלומים בעלי אופי פנסיוני בלבד", הוא אומר, ומדגיש כי יש להבחין בין תשלומים כאלה - שקיבוץ זכאי לנכות את סכומם מהקצבה שהוא משלם - לבין סכומי התגמולים המשולמים למשפחות של חייל שנשפה במערכה (שאטורים בניכוי).
 פנסיה היא סוג של גמלה המשולמת באופן קבוע ומחזורי לעובדים שכירים או עצמאיים בגין תשלומים שהופרשו לטובתם או שהם הפרישו עובר עזיבת קרן פנסיה", אומר

תגמולים

יעקב דרומי
dromijit@metzer.org.il

טיולים בחפץ-לב

טיולים איכותיים בקבוצות קטנות

החל מ-2011

סיני 21 ימים 4-11/11 \$ 4260	סיני בתקפת החגים 21 ימים 3-11/11 \$ 4280	ויטנאם וקמבודיה 16 ימים 11/11-11/11 \$ 4280	מונגוליה-טיאול 16 ימים 11/11-11/11 \$ 4280
לאוס 14 ימים 11/11-11/11 \$ 4280	גרודיה (באוריה) 7 ימים 11/11-11/11 \$ 4280	נורווגיה 7 ימים 11/11-11/11 \$ 1688	דרום קוריאה 12 ימים 11/11-11/11 \$ 4280

יהודה חפץ 052-3364248
www.hofez-lev.co.il

בריאות בת"א

המרכז הרפואי תל-אביב, בחסות **יריעות תל אביב**, מזמין אתכם לערב בנושא:

"כשהאלרגיה פורחת"

ערב בריאות המוקדש להתמודדות עם אלרגיה

ביום ג' 31.01.11, כול' באייר בשעה 20:00

המונחים:
 "כשהאלרגיה פורחת" - מרת הלדניה הנדלמן וזוהר סמירן
 מרת הלדניה הנדלמן, מנהל היחידה לאלרגיה ורפואת ילדים
 "אלרגיה, אסתמה ופולמוס" - הנדלמן וזוהר סמירן
 זוהר סמירן, מנהל היחידה לאלרגיה ורפואת ילדים
 זוהר סמירן, מנהל היחידה לאלרגיה ורפואת ילדים
 "אלרגיה בילדים" - מרת הלדניה הנדלמן וזוהר סמירן
 מרת הלדניה הנדלמן, מנהל היחידה לאלרגיה ורפואת ילדים
 "אלרגיה בילדים" - מרת הלדניה הנדלמן וזוהר סמירן
 מרת הלדניה הנדלמן, מנהל היחידה לאלרגיה ורפואת ילדים

הערב יעקב בואנו המרצה במניין ספרצסקי, קומה 2, רח' ויצמן 4 ת"א
 קבלת ברוכים מהשעה 19:00-18:00
 כרטיסים ניתן להזמין בימים אלה בין השעות 17:00 - 18:00
 בטלפון: 03-6974239/03-6974238
 לרשימת האורחים וזמני ההגעה: www.beszel.org.il
 שוחר חרטים 29 ש"ח
 לחברי Beszel 18 ש"ח בלבד.

יש תקווה עם נותנים תקווה

אגודת נותנים תקווה מעניקה מגוון שירותי תמיכה וסיוע לחולים המאוששים בבתי-החולים ומשפחותיהם

לתרומות: 03-6167911
כל תרומה תתקבל בגרסה

www.notnim-tikva.co.il

לפניד ויחיד מט חסות לפי 46 סעיף 6-mail: notnimtikva@bezeqint.net

היריון לא דוחה עבודה

קנס לעין-כרמל על אי-קבלה של אישה לעבודה במשרה מלאה בגלל היריון לא יפלה מעביד בין דורשי עבודה מחמת היותם בהיריון בעת קבלה לעבודה - קובע "חוק שוויון הזדמנויות בעבודה". אי-קיום הוראה זו הביא להרשעה של קיבוץ עין-כרמל בעבירה של הפליה בין עובדים, לעניין אי-קבלה לעבודה במשרה מלאה מחמת מין ומחמת היריון.
 בכתב האישום, שהגישה המדינה באמצעות עו"ד רנן יעקוב-מנסור, נטען כי סטודנטית הועסקה כמטפלת מחליפה בגן חובה, בקיבוץ. במהלך חודש יוני 2007 הודיעה על הריונה, וכאשר התפנתה במשך משרה של מטפלת במשרה מלאה בגן הקיבוץ, ביקשה להתקבל לעבוד במשרה זו. הקיבוץ סירב לבקשתה לעבוד במשרה מלאה, בנימוק כי בשל הריונה לא תוכל למלא את התפקיד לאורך שנת הלימודים כולה. בכך, אומרת השופטת דלית גילה מבית הדין האזורי לעבודה בחיפה, "הופלתה העובדת מחמת הריונה, וזו אפליה פסולה הפוגעת בעובדת עצמה, ובהעסקת נשים בכלל". השופטת מתחשבת בטענת הסנגורית של הקיבוץ, עו"ד דפנה קלמן, שזו עבירה ראשונה של הקיבוץ, אשר כארגון שמעסיק עובדים רבים, מכבד את חוקי העבודה ולוקח אחריות כאשר חטא. השופטת קונסת את הקיבוץ בסך 65 אלף ש"ח ומחייבת אותו לחתום על התחייבות בסכום זהה, להימנע מעבירה על הוראות חוק שוויון הזדמנויות בעבודה.