

כרמל מיכאלי	שרית ויור	חגי שבתאי
שמרית גיגי	ענת סער	אריה שפירא
יואב אינגבר	לירון רז	דן גינר
משה עוזיאל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
סמדר גל	ענבל זוסמן	אלון וילנר
לירז גונן-אללוף	יוני אייזן	אופיר לוי



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

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

22 יוני 2021

**חוזר 11/21 (קיבוצים, היטל השבחה, תכנון ובניה, אגו"ש, מקרקעי ישראל)-**  
**החלטת ועדת ערר ניצנים: הפטור עד 140 מ"ר מהיטל השבחה המגיע לחברי הקיבוצים =**  
**פטור מוחלט.**

בהמשך לחוזר משרד 7/20 בענין פסק דין גזר, הנוגע להיטל השבחה לחברי קיבוצים, ניתנה בימים אלו (10.6.21) החלטה של ועדת ערר מחוז דרום, בענין קיבוץ ניצנים.

כזכור, פסק דין גזר קבע תקדים עקרוני, לפיו גם חברי קיבוץ מתחדש, הנמצא בתהליך שיוך אך עוד לא השלים אותו, נכנסים תחת הפטור הקבוע בסי' 9 (ג) (1) לחוק וזכאים לפטור מהיטל השבחה בגין דירת מגוריהם, עד 140 מ"ר.

ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז דרום המשיכה את הקו בו החל בית המשפט לפני מס' חודשים וקיבלה ערר שהגיש קיבוץ ניצנים נגד הוועדה המקומית חוף אשקלון, על חיוב בהיטל השבחה בגין 140 המ"ר הראשונים של דירה.

במקרה הנדון, הוועדה המקומית חוף אשקלון הוציאה חיוב היטל השבחה לזוג, חברי קיבוץ ניצנים, שבנו את ביתם, מבלי להתחשב בכך שעל ה-140 מ"ר הראשונים יש להחיל את הפטור. בני הזוג שילמו את החיוב תחת מחאה והגישו יחד עם הקיבוץ ערר.

במסגרת הערר, טענו הקיבוץ ובני הזוג כי מתחשיבי השמאי מטעם הוועדה המקומית, עולה בבירור כי בשום שלב לא הופחת הפטור של ה-140 מ"ר הראשונים, וכי בהתאם לפסי"ד דין גזר על הוועדה המקומית להכיר בפטור של עד 140 מ"ר, ובהתאם לכך להשיב להם את הסכום ששולם ביתר.

הוועדה המקומית חוף אשקלון ניסתה להתחכם ולהגיד שהפטור לא חל במקרה שלה. המקרה הוא מקרה קלאסי שבו יש תביעה עם מצב קודם של ייעוד מגורים לפי "כתם", ולאחר מכן תביעה משביחה שעושה פרצלציה באותו הייעוד, והופכת את זכויות הבניה ל"זמינות".

הטענה של הוועדה המקומית היתה, שבמצב הנכנס כבר ניתן היה לבנות בית של מעל 140 מ"ר, ושהפטור הוא "כמותי", ולכן ההשבחה של הפיכת הזכויות לזמינות חלה כבר מהמ"ר הראשון.

יו"ר ועדת הערר דחה את טענת הוועדה המקומית, וקבע, כי הפטור של 140 מ"ר הינו פטור מוחלט וגורף, לכל השבחה שהיא, שמתייחסת ל-140 מ"ר ראשונים.

בכך קיבל יו"ר ועדת הערר את הערר, וקבע כי הסכום ששולם ביתר יוחזר לבני הזוג.

בהמשך לפסיקת גזר וניצנים, משרדנו פועל בימים אלה, עבור מספר קיבוצים, להגשת תביעות להשבת תשלומי היטל השבחה ששולמו ביתר.

קיבוץ ניצנים יוצג בהליך הנ"ל על ידי עו"ד אופיר לוי, השותף במשרד עורכי הדין חגי שבתאי, שפירא.

\* (חאש/0121/8001) קיבוץ ניצנים ואח' נ' הועדה המקומית חוף אשקלון, ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז דרום (כב' יו"ר הועדה, עו"ד עמית אופק)

החוזר אינו חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה יעוץ משפטי מכל סוג שהוא.