

שמרית גיגי
יואב אינגבר
משה עוזיאל
סמדר גל
לירז גונן-אללוף

ענת סער
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
יוני אייזן
כרמל מיכאלי

חגי שבתאי
אריה שפירא
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



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

25 יוני 2020

חוזר 26/20 (תכנון ובניה, היטל השבחה) -

פסק דין מחניים: היטל השבחה בשיוך דירות בקיבוצים

בימים אלו (21.6.20) ניתנה החלטה תקדימית של ועדת הערר לפיצויים ולהיטלי השבחה מחוז צפון, בנוגע לחבות של קיבוצים/חברי קיבוץ בהיטל השבחה עקב הליך של שיוך דירות. קודם להחלטה זו, ועדות התכנון והבניה נהגו כל אחת בצורה שונה בהתייחס לסוגיה זו, ומעניין לראות כיצד תשפיע החלטה זו מכאן ולהבא, וכך האם יוגש ערעור על ההחלטה לבית המשפט המחוזי.

כידוע, קיבוצים רבים מצויים בהליך "שיוך הדירות" אל מול רמ"י ואחת הסוגיות שעולות בהקשר זה הינה שאלת החיוב בהיטל השבחה.

החיוב בהיטל השבחה מעוגן בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, וחל, בין היתר, במקרים בהם עלה שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית.

במקרה של "שיוך דירות", בדרך כלל, כבר קיימת תכנית ביעוד למגורים, אולם יש פעמים רבות צורך באישור תכנית חדשה, אשר תקבע זכויות והוראות בניה חדשות ואף תחלק את השטח למגרשים, כך שלכל מגרש תיוחד יחידת דיור. אישור תכנית שכזאת, בדרך כלל, גורמת לעלית שווי המקרקעין ומכאן מחייבת אף בהיטל השבחה.

במקרה זה, ועדת הערר המחוזית לענייני היטלי השבחה (מחוז צפון) דנה בערעורם של מספר קיבוצים על החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון, לגבות היטל השבחה מאותם קיבוצים אשר מצויים בהליך שיוך דירות עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751.

השאלה שעמדה לדיון היתה שאלה עקרונית - האם הליך שיוך דירות בקיבוצים מכח החלטה 751 מקים חבות בתשלום היטל השבחה ואם כן, על מי חלה חובה זו.

הועדה דחתה את טענות הקיבוצים לפיהן הליך השיוך אינו מקים חבות בתשלום היטל השבחה, ואף אם כן – הרי שהחובה חלה על רמ"י ולא על הקיבוצים, ונתקבלה עמדת הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל העליון, לפיה יש **לחייב את הקיבוצים בהיטל השבחה**.

עיקר טענות הקיבוצים היו, כי במקרה של שיוך דירות הנהנים מההשבחה אינם הקיבוצים ולפיכך מן ההיבט המהותי, לא קיימת הצדקה לתשלום היטל השבחה, וכמו כן, גם מן ההיבט המעשי, במקרה של שיוך דירות לא אירעה כל פעולה של "מימוש" המקימה חבות בהיטל השבחה, שכן מימוש מוגדר כהעברת זכויות בין הצדדים, ואילו במקרה של שיוך הקיבוץ אינו מעביר זכויות לחברים, אלא רמ"י היא זו שמקצה את הזכויות לחברים.

בנוסף, טענו הקיבוצים, כי במקרה דנן סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לפיו, מעבירה רמ"י לוועדות התכנון "חלף היטל השבחה", ולפיכך אין עוד חיוב בהיטל השבחה.

הקיבוצים אף העלו טענות של מניעות, שיהוי, השתק, ואף הפליה אסורה בין מסלול השיוך לבין מסלול ההרחבה הקהילתית, שבה לא חל היטל השבחה על חוכרי המגרשים.

מנגד, טענה הועדה המקומית, כי הקיבוץ כן נהנה מהליך השיוך בדמות ויתור המומלצים על זכויות שוות ערך לכסף, כגון דמי עזיבה, הזכות למדור, פנסיה, וכד', וכי בכל מקרה גלגלו את החיוב בהיטל השבחה אל החברים המשוויכים עפ"י הסכמי השיוך שבין הצדדים.

עוד טענה הועדה המקומית, כי בהיבט המעשי אירעה פעולת "מימוש", שכן בפועל הזכויות הקנייניות הועברו מן הקיבוץ אל החברים.

כמו כן, טענה הועדה המקומית כי במקרה דנן לא חל סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, וכי גם אם רמ"י העבירה "חלף היטל" לוועדה המקומית, הרי שעל הקיבוצים להיפרע מרמ"י ואין בכך כדי לאיין את החבות בהיטל השבחה.

באשר ליתר טענות הקיבוצים, טענה הועדה המקומית כי גם אם טענות הקיבוצים נכונות, הרי שהיא אינה רשאית לוותר על גביית מס כפי שנקבע בחוק, ובכל מקרה ועדת הערר אינה הטריבוטל המשפטי המוסמך לדון בטענות מעין אלה.

יצוין, כי אף רמ"י היתה חלק מהליך הערעור בוועדת הערר, ובתגובתה צידדה בטענות הועדה המקומית, וטענה כי לא אמור לחול "חלף היטל", וכי על הקיבוצים לשלם את היטל השבחה לוועדה המקומית.

ועדת הערר אימצה את מרבית טענות הועדה המקומית.

ועדת הערר קבעה כי הקיבוצים הינם "החוכרים לדורות" של השטח בעת אישור התכנית החדשה, ולפיכך, עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הם החייבים בתשלום היטל השבחה.

באשר לסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קבעה ועדת הערר כי הוא אינו חל במקרה דנן, שכן התנאים הקבועים בסעיף אינם מתקיימים, ולפיכך אין חובה על רמ"י להעביר לוועדות המקומיות "חלף היטל" מכח סעיף זה, ועל הועדות להחזיר לרמ"י את חלף היטל שכבר הועבר אליהן.

אף באשר לשאלת "המימוש", קבעה ועדת הערר כי יש לראות בהליך השיוך כהליך של העברת זכויות מהקיבוץ לחברי הקיבוץ, הגם שמי שמקצה בפועל את הזכויות לחברים הינה רמ"י.

חשוב להדגיש, כי ועדת הערר קבעה שמועד פעולת המימוש הינו רק במועד שבו חותמים החברים על חוזה החכירה בינם לבין רמ"י, וכי כל פעולה אחרת (למעט כמובן הוצאת היתר בניה) שנעשתה במהלך הדרך, אינה מהווה פעולת מימוש.

לפיכך חובת התשלום בהיטל השבחה במקרה של שיוך, חלה רק בעת החתימה של חברי הקיבוץ על חוזה החכירה עם רמ"י.

בסיומה של החלטת ועדת הערר, דנה ועדת הערר בשאלת הפטור מהיטל השבחה לבניה עד 140 מ"ר, עפ"י הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
בסוגיה זו, **דחתה ועדת הערר את טענות הועדה המקומית** וקבעה, שאמנם הקיבוצים חבים בהיטל ההשבחה, אך עדיין קמה לכל חבר קיבוץ, הזכות לפטור מההיטל, ביחס לבניה של עד 140 מ"ר.

יצוין, כי קביעה זו לטובת הקיבוצים של ועדת הערר התבססה על **פסק דין קיבוץ גזר של בית המשפט המחוזי מרכז (עמ"נ 52427-10-17 קיבוץ גזר נ' הועדה המקומית גזר) אשר קבע באופן תקדימי, כי גם חברי קיבוץ מתחדש, הנמצא בתהליך שיוך אך עוד לא השלים אותו, נכנסים תחת הפטור הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, וזכאים לפטור מהיטל השבחה (קיבוץ גזר יוצג בהליך הנ"ל על ידי עוה"ד גלי פלד ואופיר לוי, השותפים במשרד עורכי הדין חגי שבתאי, שפירא) (ראו חוזר משרד 7/20).**

עו"ד אופיר לוי עוסק בדיני מקרקעי ישראל, מנהל מחלקת מקרקעי ישראל במשרד. שימש בעבר כיועץ משפטי במחוז מרכז של מינהל מקרקעי ישראל.

* (ערר(צפון) 829/15 קיבוץ מחניים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון ואח', ועדת הערר לפיצויים ולהיטלי השבחה מחוז צפון)

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