

משה עוזיאל	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נרית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
רויטל פולד	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
	שמרית גיגי	אופיר לוי
	יואב אינגבר	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עוזי דיין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
 ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

תאריך: 13.2.25

חוזר 6/25 (קיבוצים, היטל השבחה): הליך שיוך דירות: לא אירוע להיטל השבחה

ביום 12/2/25 ניתן פסק דין של בית המשפט העליון (השופטת דפנה ברק ארז, בהסכמת נשיא בית המשפט העליון המיועד יצחק עמית והשופטת יעל וילנר) בקשר לסוגיית היטל השבחה בקיבוצים. לפסק הדין החשוב יכול ויהיו גלים בעתיד, ולנוכח שאלות רבות שהופנו אלינו נתייחס בחוזר זה "במבט על" לנקודה המשפטית העיקרית שנפסקה.

היטל השבחה הינו היטל המוטל על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה שבסיסו תשלום על "השבחה" של קרקע כתוצאה מאישור תוכנית מתאר (לדוגמא: על ידי תוספת זכויות בניה). החבות בהיטל השבחה נוצרת עם אישור תוכנית משביחה, אולם חובת התשלום עצמו הינה במקרה של "מימוש", כאשר יש שני מקרים בסיסיים - "מימוש מלא" במקרה שהנכס נמכר ו- "מימוש חלקי" במקרה של הוצאת היתר בניה לנכס. היטל השבחה משולם על ידי בעלי הקרקע או על ידי חוכרים לדורות.

יחד עם זאת, חוק התכנון והבניה קובע גם הסדר חלופי להיטל השבחה הנוגע למקרקעי ישראל (קרקעות המנוהלות על ידי רשות מקרקעי ישראל, רמ"י), שנקרא "חלף היטל השבחה": במקרים שההסדר החלופי חל, אין חובת תשלום היטל השבחה על חוכר, ובמקום תשלום היטל השבחה רמ"י מעבירה לוועדה המקומית לתכנון ובניה תשלום שהינו כיום 12% מתקבוליה.

הסוגיה שעמדה בפני בית המשפט העליון התייחסה לנקודה ספציפית: האם עצם ביצע עסקת שיוך דירות עם רמ"י ביחס לבתי המגורים ו/או מגרשי המגורים לחבר הקיבוץ, בשיוך פרטני לפי החלטה 751 (כיום החלטה 979 על גלגוליה), הינו "מימוש" שיוצר חובת תשלום של היטל השבחה. למעשה השאלה היתה האם מדובר במכירת זכויות במקרקעין מהקיבוץ לחבר, מכירה שהינה כאור "מימוש מלא".

בית המשפט העליון קבע כי אין מדובר במקרה של "מימוש" ולפיכך היטל השבחה אינו חל ! עוד לפני כן, בית המשפט העליון קבע כי "הקיבוצים לא זכו בהתעשרות בהיבט הממוני הישיר, שהוא העומד במרכזם של דיני היטל השבחה", וכי "הגורם הנהנה באופן ישיר מן השבחה, במובנה הכלכלי, הוא רמ"י ולא הקיבוצים" !

בפסק דין מנומק נקבע, בין היתר, כי יש כאן הליך דו שלבי הקיבוץ "מחזיר" לרמ"י את הקרקע למגורים, ורמ"י מתקשרת בחוזה חכירה ישיר מול חברי הקיבוץ כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים לרמ"י. זהו מנגנון משפטי פשוט, דומה למנגנון הנהוג בהרחבה הקהילתית שמונע כפל עסקאות.

התוצאה היא שעצם קיום הליכי שיוך בקיבוץ לא יוצר "מימוש" לעניין של חבות בהיטל השבחה לקיבוצים, שלא נהנים מההשבחה במקרקעין, אלא חל המנגנון של "חלף היטל השבחה" בו רמ"י מעבירה לוועדה המקומית לתכנון ובניה חלק מהכנסותיה ממכירת הזכויות בקרקע לחבר. אין ספק שפסק הדין מסמן שינוי בגישה של בית המשפט העליון לקיבוצים, גם מבחינת הטון הנוהג לאורך פסק הדין וגם מבחינת התוצאה, וזאת בניגוד לפסיקות רבות של בתי המשפט מאז תחילת המאה ה-21. יתכן וניתן לשייך את שינוי הגישה למציאות חיינו.

עם זאת, צריך לזכור ש"הכותרות" בעניין ביטול היטל השבחה בקיבוצים אולי מוקדמות מדיי ולא מדויקות. כך למשל פסק הדין אינו מתייחס לסוגיה רווחת מאוד בקיבוצים ובמושבים שיתופיים - "מימוש חלקי" במקרה של הוצאת היתרי בניה לפני ביצוע עסקת שיוך דירות עם רמ"י - וסביר שיהיו עוד התדיינויות בנושא.

• **משרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא מייצג קיבוצים מושבים שיתופיים וחבריהם בסוגיות של היטל השבחה.**

**** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.**