

## ועדת ערר חייבה בתשלום היטל השבחה קיבוצים שביצעו שיוך דירות

יולי 2020

חוזר מקצועי מספר 94/20

ברצוננו לעדכןכם, כי ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - מחוז צפון, קבעה<sup>1</sup>, שקיבוץ שחתם, במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751, על הסכם שיוך דירות עם חבריו ובמקביל על חוזה חכירה מתוקן מול רמ"י, שבמסגרתו נגרעו שטחי המגורים המיועדים לשיוך ממשבצת הקיבוץ - חייב בתשלום היטל השבחה בגין הקרקע שנגרעה משטחו.

נזכיר, כי החלטה 751 מאפשרת לקיבוצים לבצע הפרדה מלאה בין חכירת השטח החקלאי לבין החכירה למגורים ושיוך זכויות החכירה במגרשי המגורים לחברי הקיבוץ הזכאים. כן נקבע בהחלטה, שהאגודה לא תהא רשאית לדרוש מחברים חדשים המצטרפים אליה תשלום בעד המקרקעין המוחכרים, אלא רק עבור המבנה הקיים בקרקע.

### להלן עיקרי פסק הדין:

15 קיבוצים החליטו לאמץ את המתווה הקבוע בהחלטה 751. בעקבות הליך השיוך, אושרו תכניות מפורטות, שהגדירו את זכויות הבניה באזורים שיועדו בתכניות קודמות, הוסיפו זכויות בניה וכדומה. הוועדה המקומית לתכנון ובניה הטילה על הקיבוצים חיוב בהיטל השבחה. הקיבוצים הגישו ערעור לוועדה.

במסגרת הערעור דנה הוועדה בשאלות הבאות: האם הליך השיוך מקים חבות בתשלום היטל השבחה ואם כן, על מי חלה חבות זו?

### טענות הקיבוצים

הקיבוצים אינם רשאים לקבל תמורה כלכלית עבור הקרקע, ובכלל זה עבור ההשבחה התכנונית, ולכן הם אינם נהנים מההשבחה, ולפיכך, אינם חייבים בהיטל השבחה. לחלופין, הקיבוצים זכאים לפטור הניתן למי שבונה/מרחיב דירה עד לשטח של 140 מ"ר<sup>2</sup>. כמו כן, החוק קובע פטור במכירת בית לאחר ארבע שנים מגמר בנייתו - הקיבוצים עשו שימוש בבתים, באמצעות חבריהם, מעל 4 שנים, ועל כן זכאים לפטור<sup>3</sup>. לחלופין, במקרים מסוימים במקום תשלום היטל השבחה על ידי הקיבוץ - ישלם רמ"י חלק היטל השבחה<sup>4</sup>.

### טענות הוועדה

הפניית המומלצים לרמ"י מהווה "מימוש", כשמימוש זכויות כולל גם העברה ללא תמורה. בעניינינו, אף ניתנה תמורה - בדמות ויתור המומלצים על זכויות שוות ערך לכסף, כגון: דמי עזיבה, פנסיה והשתתפות בנכסים יצרניים של הקיבוץ.

על פי ההסכם ה"אחיד" השטח המוחכר לקיבוץ הינו למטרות "משק חקלאי" ו"מפעל". הגדרת "משק חקלאי" כוללת קרקע המשמשת או שנועדה לשמש את הקיבוץ וחבריו לצרכי מגורים, ומכאן שמקרקעין המיועדים למגורים אינם מוחכרים לשימוש חקלאי בלבד, ולכן, ייעוד המקרקעין לא שונה מיעוד חקלאי ליעוד אחר (בניגוד למצב בהרחבות).

<sup>1</sup> ערר (צפון) 829/15 קיבוץ מחניים ואחרים (15 קיבוצים) - נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון, מיום 21 ביוני 2020.

<sup>2</sup> סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<sup>3</sup> סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<sup>4</sup> סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## נפסק

- תשלום של רמ"י חלף היטל השבחה (סעיף 21) חל, בין השאר, על מקרקעי ישראל שהוחכרו בחכירה לדורות שמתקיימים לגביהם 3 תנאים מצטברים:

1. המקרקעין הוחכרו לשימוש חקלאי - תכלית חוזה החכירה האחד של הקיבוצים הינה חקלאית. בחוזה הוסכם, כי המקרקעין מוחכרים למטרות "משק חקלאי", כאשר "משק חקלאי" הוגדר כ"קרקע המשמשת... את הקיבוץ ואת חבריו לייצור תוצרת חקלאית... ו/או לצרכי מבני מגורים ו/או לצרכי ציבור של הקיבוץ ו/או למבני משק חקלאי".

בהתאם לפרשנות המרחיבה, שאימץ בית המשפט העליון למונח "שימוש חקלאי" - תנאי זה מתקיים.

2. ייעוד המקרקעין שונה - היות שמבחינת ייעודם התכנוני, המקרקעין היו ונותרו בייעוד למגורים (גם אם בסיווג מגורים שונה) - תנאי זה לא מתקיים.

3. החוכר אינו רשאי לנצל את המקרקעין על פי ייעודם החדש או רשאי לעשות כן בכפוף לחתימה על חוזה חכירה חדש או תיקון החוזה הקיים - על פי ההסכמים, רשאים הקיבוצים לנצל את המקרקעין למטרת מגורים ולפיכך, תנאי זה לא מתקיים.

דהיינו, לא מתקיימים התנאים להחלת חלף היטל השבחה.

- בהתאם לפסק דין רוזנטל<sup>5</sup>, כאשר חלה השבחה במקרקעין, חייב החוכר לדורות לשלם את היטל ההשבחה במלואו גם אם אינו זכאי ליהנות מההשבחה על פי תנאי החוזה. במקרה זה הקיבוצים היו החוכר לדורות במקרקעין במועד כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה.

- למרות שזהות חברי הקיבוץ, אליהם מיועדת לעבור הקרקע בסופו של דבר, אינה מוכתבת על ידי הקיבוץ, אלא כפופה לאישור רמ"י, שלה זכות ההחלטה הסופית בדבר הענקת הזכויות, כמו גם בנוגע למכלול תנאי ההתקשרות החוזית, לרבות התמורה החוזית - ביסוד הליך השיוך עומד רצון הקיבוץ להעביר את קניינו במקרקעין לידי חבריו, כך שהעברת זכות החכירה באופן האמור לעיל לא היתה מתבצעת אלמלא קיבלה האסיפה הכללית של הקיבוץ החלטה כאמור. לפיכך, לכאורה, הקיבוץ הוא שביצע את פעולת ה"מימוש" של העברת הזכויות במקרקעין.

- החוב עצמו מוטל על הקיבוצים, היות ואישור התכניות המשביחות (שבגינן חל החיוב) חל במועד בו הקיבוצים החזיקו בזכות החכירה לדורות.

- הוועדה דחתה את טענות הקיבוצים שהליך השיוך לא חייב בהיטל השבחה וקיבלה את עמדת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שיש לחייב את הקיבוצים בהיטל השבחה.

- ועדת הערר קבעה שלכל חבר קיבוץ יש זכות לפטור מההיטל ביחס לבניה של עד 140 מ"ר (על פי סעיף 19(ג)).

- הוועדה הדגישה, כי אינה מתייחסת לשאלת זכות הקיבוצים לשיפוי מאת רמ"י.

למיטב ידיעתנו, בכוונת הקיבוצים להגיש ערעור לבית המשפט המחוזי.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לר"ח יוסי שלם, בטלפון: 03-6382845

[yosys@mbtcpa.co.il](mailto:yosys@mbtcpa.co.il)

<sup>5</sup> בר"מ 8432/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מעלות תרשיחא נ' מעונה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ.