

קיבוץ המבצע עסקת שיוך דירות, בהתאם להחלטה 751, מחויב בהיטל השבחה

אוגוסט 2022
חוזר מקצועי מספר 68/22

ברצוננו לעדכנכם בפסק דינו של בית המשפט המחוזי¹, הקובע כי בגין ביצוע עסקת שיוך דירות על ידי קיבוץ, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל², 751², הקיבוץ יחויב בהיטל השבחה³.

ברצוננו להדגיש, כי מפסק הדין עולה חשיבות מתן ביטוי נכון בהסכמי הקליטה לזכויות וחובות הצדדים, במיוחד להיעדר תמורה ו/או טובות הנאה לקיבוצים מהמהלך. כך לדוגמה, מומלץ לכתוב בהסכם שסוגיית ויתור על דמי עזיבה, ככל שקיימת⁴, הינה לאור תקנה 5 לתקנות הערבות ההדדית, ולא ויתור כלכלי ממשי. כמו כן, יש להבהיר שלנקלטים, לחברים שנקלטו לאחר הליך השניוי וליורשים אין כל זכאות לדמי עזיבה.

בנוסף, לגבי תשלום בגין פיתוח סביבתי, יש להדגיש שהוא מבוצע לטובת הליך הקליטה, לצורך התאמת התשתיות להרחבה המתוכננת של היישוב, לרבות התאמת התשתיות לגידול בהיקף המשתמשים.

להלן עיקרי פסק הדין:

מספר קיבוצים מתחדשים ביצעו הליך שיוך דירות, בהתאם להחלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל. בעקבות הליך השיוך, אושרו תכניות מפורטות, שהגדירו את זכויות הבניה באזורים שיועדו בתכניות קודמות, אשר הוסיפו זכויות בניה וכדומה. הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון הטילה על הקיבוצים חיוב בהיטל השבחה. הוועדה דחתה ערעור שהגישו הקיבוצים⁵ ועל כך הגישו הקיבוצים ערעור לבית המשפט המחוזי.

בית המשפט דן בשאלות הבאות:

- מי חייב בהיטל השבחה בגין ביצוע עסקאות שיוך בהתאם להחלטת מועצה 751?
 - האם במקרה הנוכחי מתקיימים התנאים להטלת חלף היטל השבחה על רמ"י, מכוח סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- לטענת הקיבוצים, אין לחייבם בהיטל השבחה היות ובמועד מימוש המקרקעין, רמ"י היתה בעלת הזכויות בקרקע ולא הם.
- כמו כן, לטענתם, הקיבוץ לא ויתר על זכויותיו לטובת החברים באופן ישיר, אלא ויתר על הזכויות לטובת רמ"י ורמ"י העבירה את הזכויות לחברי הקיבוץ.

1 עמ"נ - 39933-07-20 קיבוץ מחניים נ. ועדה מקומית לתכנון הגליל העליון ואחרים.
2 החלטה 751 מאפשרת לקיבוצים לבצע הפרדה מלאה בין חכירת השטח החקלאי לבין החכירה למגורים ושיוך זכויות החכירה במגרשי המגורים לחברי הקיבוץ הזכאים.
3 מכוח התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
4 ברוב הקיבוצים המתחדשים, נכון להיום, אין לחברים זכות כספית, שכן החברים קיבלו את זכותם הכספית בהחלטות עבר בנושא שיוך אמצעי יצור, בהתאם לתקנות הערבות ההדדית.
5 ראו חזרנו 94/20.

לטענת הוועדה, היטל השבחה חל על הקיבוצים, היות וייעוד המקרקעין היה ונותר ייעוד למגורים והקיבוצים היו רשאים לנצל את הקרקע בייעודה למגורים לטובת חבריהם מכוח חוזה המשבצת ללא צורך בחתימת חוזה חדש בין הקיבוץ לבין רמ"י.

דין

בתוספת לחוק נקבע שלחוב בהיטל השבחה נדרשים 2 תנאים מצטברים:

- (1) השבחה במקרקעין.
 - (2) עליית שווי במקרקעין שנגרמה כתוצאה מאישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג.
- במקרה הנדון אירעה ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית השיוך, לפיכך יש להטיל היטל השבחה. בית המשפט קיבל את עמדת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ורמ"י, כי הקיבוצים הם הנהנים מההשבחה מהנימוקים הבאים:

- מי שמקצה את הקרקע לחבר הוא אמנם רמ"י, אך הקיבוץ מוותר על הקרקע בידיעה שרמ"י מקצה אותה למי שעליו ממליץ הקיבוץ, שהוא החבר, ולכן הנהנים הם הקיבוץ וחבריו.
- התוספת לחוק מרחיבה את מעגל החייבים בהיטל השבחה גם לחוכר לדורות, זאת מכיוון שרמ"י לא יכולה למכור את המקרקעין שברשותה, אלא רק להחכירם לדורות, ולכן חכירה זאת משקפת את הזכות העיקרית במקרקעין, ולפיכך יש להטיל את ההיטל על החוכרים לדורות.
- המתעשר מההשבחה הוא החייב בהיטל. היות שהקיבוצים הם החוכרים לדורות של המקרקעין בעת אישור תכנית השבחה - הם הנהנים מההשבחה, ולכן חייבים בהיטל.
- כמו כן, במקרים הנדונים, בהתאם להסכמי הקליטה בקיבוצים, חבר חויב בגין פיתוח ותשתיות ציבוריות, במקרה אחד ובמקרה שני נקבע כי שיוך הדירות הוא על חשבון דמי העזיבה - "כל אלה מוכיחים", כי הקיבוצים "התעשרו מן ההשבחה".
- ממימוש הזכויות משמעותי לקביעת מועד תשלום ההיטל ולא לעצם החיוב בו.
- כמו כן, הקיבוץ מאורגן כך שהקיבוץ הוא אוסף החברים בו ואוסף החברים הם הקיבוץ. מתוקף כך ההחלטה להטיל את החיוב על הקיבוץ כמוה כהחלטה להטיל את החיוב על חבריו (הנהנים משיוך הדירות).
- לא ניתן להחיל חלף היטל השבחה על רמ"י היות ולא מתקיים התנאי הקובע שלקיבוצים זכות לעשות שימוש במקרקעין בייעודם החדש למגורים מבלי שהשימוש יותנה בחתימה על חוזה חכירה.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לרו"ח רביב ישי: 03-6382811, raviv@mbtcpa.co.il