

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג



**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
- שוב ושות' משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 146), התשפ"ד-2023 - היטל השבחה בעת גירושין

מאת עו"ד צבי שוב, גב' אדר אדרי מתמחה

ביום 6.11.2023 אושר בכנסת תיקון לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק" או "התוספת השלישית"), תיקון מס' 146, לתוספת השלישית.

בהתאם לעיקרי התיקון, נקבע כי העברת זכויות בהעברה אגב גירושין אינו מהווה מימוש לפי התוספת השלישית לחוק המקימה חיוב בהיטל השבחה, ולפי הסעיף "...או העברה על פי פסק דין שנקבעה בו, בין השאר, העברה של זכויות במקרקעין בין בני זוג אגב פירוד, בין שהיא בין בני הזוג ובין שהיא מהם לילדיהם".

התיקון קובע כי פירוד, בהתאם לסעיף, יכול שיהיה התרת נישואין כהגדרתה בחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973, וכן פירוד באמצעות קביעת הסדר איזון משאבים בידי בית המשפט או בית הדין, או קביעת הסדר אחר בידי בית המשפט או בית הדין לחלוקת רכוש בין בני זוג שנפרדו.

כידוע, היטל השבחה נדרש לתשלום בעת מימוש שהוגדר בחוק כ- העברת זכויות או היתר בניה או התחלת השימוש בפועל, אולם המחוקק קבע כי מקרים שונים כמו הורשה, הל"ת או העברה על פי דין לא יחשבו מימוש וממילא תשלום היטל השבחה ידחה לשלב בו יהיה מימוש אחר.

התיקון בא לפתור את הבעייתיות שעלתה, בין היתר, בהחלטותיהן של ועדות הערר המחוזיות לא פעם, באשר לשאלת החיוב כשמדובר בהעברה אגב גירושין, בה מחד מדובר בהעברה על פי פסק-דין

ובדרך כלל נכפית על אנשים, אולם מנגד לא הוחרגה מהגדרת מימוש על ידי המחוקק שכן הינה בפועל רצונית.

לפיכך במקרים רבים נאלצו בעלי זכויות לשלם היטל השבחה למרות שנשארו לגור בדירות ובפועל לא "נפגשו עם כסף", למרות שהרעיון של המימוש הינו בדרך כלל לשלם בעת שמתקבלת ההנאה שנוצרה בתכנית.

כעת, עם תיקון החוק, נפתרה השאלה המשפטית שהעסיקה לא פעם את ועדות הערר בקביעתה כי העברת זכויות אגב הליך גירושין אינה מהווה מימוש זכויות לפי התוספת השלישית לחוק, ואינה מחייבת בהיטל השבחה, כך גם בהעברה לילדים במסגרת הסכם הגירושין, עם זאת יש לזכור כי מדובר בדחייה בלבד ואין מדובר בפטור מהיטל, וזאת בעת עריכת ההתחשבנויות בין בני הזוג.