

עו"ד אמיר דרמר



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

תשלום חלף היטל השבחה מכוח סעיף 21 לתוספת השלישית

מאת עו"ד צבי שוב וספיר זילבר

מספר הליך: עע"מ 1953/13 **עיריית רמת השרון ואח' נ' אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ ואח'**

ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני הרכב השופטים, המשנה לנשיאה ח' מלצר, נ' הנדל וני סולברג. **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כגוש 56605, חלקה 196 וכן גוש 6603, חלקה 29 ברמת השרון. **תאריך מתן פסק הדין:** 6.8.18 **ב"כ המשיבים:** עוה"ד איל מרום, נועם רוני ותדמור עציון.

לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, בגדרו התקבלה חלקית עתירת המשיבים ונקבע כי הם אינם חבים בתשלום היטל השבחה.

במקרה דנא, נחתם הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין חוכר (להלן: "וינקלר"). לאחר מספר שנים, פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מקומית ששינתה את ייעוד המקרקעין מחקלאי לייעוד של תעשיות עתירות ידע ומסחר, ולמעשה השביחה את המקרקעין. לאור שינוי ייעוד הקרקע, ותנאי הסכם החכירה, בין היתר, שאסרו על שימוש אחר מלבד חקלאי, ההסכם בוטל. כמו כן, קמה לוינקלר זכות לפיצוי, בהתאם להוראות רמ"י. בהמשך, וינקלר נקלע לקשיים שהובילו למכירת זכויותיו על ידי כונס נכסים אל מול המשיבות. נוכח שינוי ייעוד הקרקע המערערות דרשו תשלום היטל השבחה שכן שיעור ההיטל גבוה יותר מהתקבול המתקבל כחלף היטל השבחה.

בית המשפט קבע, כי דין הערעור להידחות, בין היתר, לאור סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הקובע כי בקרקע השייכת לרמ"י, בעת שינוי ייעוד של קרקע חקלאית יחול החיוב ב"חלף היטל השבחה" על רמ"י, וזאת גם אם המחזיק בקרקע הינו חוכר לדורות.

הסעיף הנ"ל הוא חלק מהסכם בין רמ"י לבין משרד הפנים ומרכז השלטון המקומי אשר קובע כי רמ"י תעביר באופן שוטף לרשויות המקומיות אחוז מסוים מתקבולים שונים שהוא מקבל ממחזיקים בקרקע, וזאת חלף היטל השבחה.

מקום בו רמ"י היא הנהנית העיקרית מההשבחה, קל וחומר כאשר היא מכירה בעובדה זו, יחול ההסכם למכירת הזכויות וישולם לרשות המקומית תשלום חלף השבחה.

בית המשפט קבע כי תנאי סעיף 21 מתקיימים בענייננו, שכן מדובר בקרקע חקלאית אשר ייעודה שונה כאמור, והנ"ל הביא לביטול הסכם החכירה ולחיוב וינקלר להשיב את הקרקע. בית המשפט ציין, כי המשיבות אינן יכולות לנצל את המקרקעין בייעודם החדש וזכותן להשתמש רק באותו חלק מהמקרקעין שרמ"י הייתה נכונה להעביר להן כדי לפצותן בגין ביטול הסכם החכירה – נכונות שהייתה כפופה לכך שייכרת חוזה פיתוח או הסכם חדש. יתרה מכך, ניתן לומר כי ההשבחה גרמה נזק למשיבות מאחר שהביאה לביטול הסכם החכירה והותירה אותן עם פיצוי קרקעי, שנועד להשיב את המצב לקדמותו בלבד.

עוד נקבע, כי הסכם החכירה נחתם בהתאם להחלטה 727 של רשות מקרקעי ישראל הקובעת כי במקרה של שינוי ייעוד החוכר יהא זכאי לפיצוי. כך המקרה דנא מדגים את הביקורת שהוצגה בעניין "הקשת המזרחית" ביחס לשיעור הפיצוי, כמו גם ביחס לקשר שבין הפיצוי לבין ערך הקרקע לאחר שינוי הייעוד. אולם, בהתחשב באמור לעיל שיעור הפיצוי במקרה דנא איננו יכול להוביל למסקנה כי קמה חבות בהיטל השבחה.

כאמור, הערעור נסחה ונפסקו הוצאות.