

## קבוצת רכישה מהווה "יחידה כלכלית אחת" שאינה זכאית לפטור מהיטל השבחה

מאת עו"ד צבי שוב וגב' מורן אטיאס, מתמחה

**מספר ההליך:** ערר מס' 8-464-481/16 **סגל יחיאל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר, עו"ד בנימין זלמנוביץ. **תאריך מתן ההחלטה:** 9.9.19 **פרטי המקרקעין:** מקרקעין הידועים כגוש 30235 חלקה 119, רח' המ"ג 15, שכונת רוממה בירושלים. **ב"כ המשיבים:** עו"ד תמר איגרא.

השאלה שעמדה לדיון בהליך דנא הינה האם הפטור מהיטל השבחה עד לשטח של 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") יכול להינתן לכל מחזיק במקרקעין, הממלא אחר תנאי הפטור, הבונה את ביתו במסגרת קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים או התארגנות אחרת בעלת אופי יזמי?

ענייננו במבנה קיים המכיל 5 יחידות דיור, הרשום כבית משותף. במהלך השנים החלו בעלי הזכויות במקרקעין למכור חלקים מדירותיהם לצורך הגדלת בעלי הזכויות במקרקעין, השבחתם ובניה במשותף של 20 יחידות דיור. הבעלים חתמו על הסכם ניהול בין בעלי הזכויות לחברת נדל"ן לצורך ניהול הליך של הקמת הבניין על הקרקע. להסכם הניהול אף צורף תשריט ומפרט טכני על בסיסם ידע כל רוכש מהי הדירה שהוא עתיד לקבל בסוף התהליך.

בהמשך, הוגשה בקשה להיתר בניה לבניית 20 יחידות דיור אשר בגינה הוצאה שומת היטל השבחה לכלל בעלי הזכויות הרשומים. בקשתם לפטור נדחתה על ידי הועדה המקומית.

ועדת הערר ציינה את **הלכת דיבון** (דנ"א 6298/15) ואת **הלכת צרי** (רע"א 7417/07) ואבחנה את שתי ההלכות לעניין פרשנות סעיף הפטור ולאופן ההחזקה במקרקעין. בעניין צרי, משפחה אחת החזיקה באופן בלעדי בקרקע, עובדה שהיוותה בעלת משקל נכבד בהכרעה, כשנקבע שההיגיון הכלכלי הוא לתת למשפחה פטור אחד. מנגד, בעניין דיבון, לא היה חשש לניצול הפטור לרעה, מאחר שהמחזיקים בקרקע במשותף לא נחשבו כיחידה כלכלית אחת, הגם שקיים ביניהם קשר משפחתי כלשהו. בעניין דיבון בית המשפט שם דגש על תכלית הפטור - שיפור תנאי הדיור, שהתקיימה בכל אחד ואחד מהמחזיקים בקרקע, ולכן נקבע שקיימת הצדקה ליתן את הפטור לכל מחזיק הזכאי לכך ולא להסתפק בפטור אחד לחלקה.

בית המשפט קבע בענייננו, כי תא משפחתי מהווה בפועל יחידה כלכלית אחת. במקרה שלא מדובר בתא משפחתי אחד, אין לראות במתן הפטור לכל אחד מהמחזיקים ריבוי פטורים הניתנים לגורם אחד, אלא במתן פטור לכל זכאי. עם זאת, בעניין דיבון בית המשפט סייג קביעה זו לנסיבות המקרה שעמדו לפניו ואף קבע כי "קביעה זו נטועה בנסיבות המקרה שלפנינו ואין ללמוד ממנה לגבי נסיבות שלא עמדו בפנינו, כגון מקרה של מחזיקים בקרקע במשותף החברים בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים". את הדיון הנ"ל ועדת הערר סגרה בשאלה האם קבוצת רכישה מהווה "יחידה כלכלית אחת".

**ועדת הערר קבעה, כי בשל אופי ההתקשרויות, המהות הכלכלית וכן החשש ממניפולציה יש לראות בקבוצת רכישה, המורכבת מאגד אנשים הזרים זה לזה כאשר כל אחד מהפרטים מהווה, הלכה למעשה, גוף משפטי נפרד, כיחידה כלכלית אחת.**

ועדת הערר קבעה, כי עסקינן במפעל יזמי הדומה לעסקה קבלנית. כמו כן, צוין כי מתן פטור לקבוצת רכישה יביא למצב בו בגין בנייה רוויה של דירות מגורים לא ישולם היטל השבחה בגין אף אחת מהדירות. ברי כי החלטה כזו אינה ראויה ואינה משקפת את תכלית החקיקה. על בסיס החלטה זו, סברה ועדת הערר כי יש לסייג את הלכת דיבון ביחס לקבוצות רכישה.

ועדת הערר בלשונה :

**"בענייננו יש לראות בקבוצת רכישה כיחידה כלכלית אחת, שכן כאמור חברי הקבוצה פועלים כגוף אחד בלי יכולת לסגת מההסכמים המחייבים, ומשום כך לשלול ממנה את תחולת סעיף 19(ג)(1). משמעות הדבר היא שבמקרים הרלוונטיים יש לראות ב"גורם המארגן" כמי שהופך את הקבוצה ליחידה כלכלית אחת ובהתאם לחייב את העסקה בהיטל השבחה בהתאם למועד שבו נבנו דירות המגורים".**

ועדת הערר גרסה, כי יש לראות בחברי קבוצת הרכישה כמי שרכשו זכות עתידית לדירה במקרקעין, להבדיל מהזכויות הפורמליות שרכשו בפועל לבעלות במשותף, ועל כן אף שבאופן פורמלי רכשו זכויות בעלות במשותף במקרקעין, לא ייחשבו כ"מחזיקים" לפי החוק. פרשנות זו מתיישבת עם תיקון מס' 69 לחוק המקרקעין ומתבססת על מערכת החוזים בהם מתקשרים הרוכשים בקבוצות רכישה.

תוצאה אחרת תעודד שימוש לרעה בהוראות סעיף הפטור שכן תזמון העברת הזכויות, ערב ההשבחה ובטרם החלה הבנייה תביא למצב של הימנעות מתשלום מיסים שונים.

**לסיום, סברה ועדת הערר כי יש צורך להרחיב את הגדרתה של "קבוצת רכישה" ככזו המהווה "יחידה כלכלית אחת". עם זאת, הסוגייה צריכה להיבחן כל מקרה לגופו תוך התחשבות בשאלת מועד רכישת המקרקעין, מצב הליכי התכנון ביחס למקרקעין, כמות יחידות הדיור ותבחינים האם מדובר בשוק של עוסקים.**

הערר נדחה ונקבע כי העוררים לא זכאים לפטור מהיטל השבחה.

#### **הערת מערכת:**

ועדת הערר בהחלטתה הוסיפה "עול" נוסף על קבוצות הרכישה ועל הבדיקות שיש לבצע על מנת לאמוד האם אכן מדובר בקבוצת רכישה או לאו. נראה כי על אף תיקון מס' 69 לחוק המקרקעין המתניחם לקבוצות רכישה עדיין לא קיימת וודאות.

נדמה, כי לאורך הזמן קבוצות הרכישה סופגות מעמסות ומטלות נוספות שצריכות להביא לבדיקת הסוגייה בכדאיות הפלטפורמה ולחילופין להסדרת השיטה הקרויה "קבוצת רכישה" באופן ודאי יותר.