

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

תדפיס

עו"ד על השבחה

ON-LINE עדכון

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

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

תקדים - הליך של שיוך דירות בקיבוץ מקים חבות בהיטל השבחה לקיבוצים

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ערר 829/15 **קיבוץ מחניים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל העליון ואח' ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון, בפני כב' היו"ר, עו"ד רונית אלפר. **תאריך מתן ההחלטה:** 21.6.20 **ב"כ המשיבה:** עוה"ד ענת באור פרל, יונית פרידמן חיות וורדה גילה.

עררים אלו עוסקים בחיוב בהיטל השבחה שהטילה הועדה המקומית גליל עליון (לפי הנטען – לראשונה בארץ) על קיבוצים בגין הליך של שיוך דירות/מגרשים לחברי קיבוצים בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל מס' 751, שעניינה "שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים". החלטה זו נועדה לאפשר לקיבוצים לבצע שינוי במבנה הארגוני שלהם, על ידי הפרדה מלאה בין חכירת השטח החקלאי לבין החכירה למגורים ושיוך זכויות החכירה במגרשי המגורים לחברי הקיבוץ הזכאים באמצעות חתימה על חוזה חכירה לדורות פרטני ורישום המגרשים על שםם בלשכת רישום המקרקעין.

משמעות הדברים היא כי חבר קיבוץ, שהתגורר עד אותה עת ביחידת דיור בקיבוץ מכוח מעמדו כחבר קיבוץ ומכוח חובת הקיבוץ לספק לו דיור מבלי שניתנה לו זכות קניינית באותה דירה, הפוך, לאחר יישום ההחלטה, לבעל זכות קניין בדירה שתשויך לו.

השאלות המרכזיות שעלו הינן האם הליך שיוך דירות בקיבוצים מכוח החלטה 751 מקים חבות בתשלום היטל השבחה ואם כן, על מי חלה חבות זו?

העוררים טענו, כי חל בעניינו סעיף 21 לתוספת השלישית, הפוטר אותם מתשלום היטל השבחה, ואשר קובע כי רמ"י תשלם חלף היטל השבחה. על מנת להיכנס לגדר הסעיף יש לעמוד בתנאים אלו: המקרקעין הוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי, כאשר שימוש המקרקעין שונה, והחוכר אינו רשאי לנצל את המקרקעין על פי ייעודם החדש, או שהוא כן רשאי לעשות כן בכפוף לכך שיחתום על חוזה חכירה חדש או יתקן את הקיים.

ועדת הערר קבעה, כי הסעיף אינו חל בנסיבות העניין, ולכן יחול סעיף 2(א) לתוספת השלישית, הקובע כי היטל השבחה יחול על החוכר לדורות או על הבעלים. נקבע, כי במקרה בו לא יכול החוכר לממש את ההשבחה מכוח התכנית בשל מגבלה חוזית, אין בכך כדי לפטור אותו מעצם החבות בהיטל, ואולם תרופתו היא בהוראות סעיף 2(ב), הקובע שיפוי מאת הבעלים.

ועדת הערר הדגישה את מורכבות העניין, כאשר מצד אחד, אין מחלוקת שהסכמי החכירה אוסרים על הקיבוץ להעביר את זכויות החכירה שלו לאחרים וכי בהתאם להחלטת רמ"י עליו להשיב אליה את הקרקע על מנת שתחכיר אותה מחדש לחברי הקיבוץ. **כך שהלכה למעשה, העברת זכויות החכירה נעשית על ידי רמ"י ולא על ידי הקיבוץ.** אולם, ברור, כי ביסוד הליך השיוך עומד רצון הקיבוץ להעביר את קניינו במקרקעין לידי חבריו כך שהעברת זכות החכירה באופן האמור לעיל לא הייתה מתבצעת אלמלא קיבלה האסיפה הכללית של הקיבוץ החלטה כאמור. מכאן, ועדת הערר קבעה, כי עמדת העוררים המבקשת לנתק בין ההחלטה שקיבלו ללכת במתווה השיוך בהתאם להחלטה 751 של רמ"י לבין פעולת המימוש שבפועל נעשתה על ידי רמ"י, מוקשית ומצטיירת כמלאכותית על אף כל טענותיהם בעניין זה.

ועדת הערר ציינה, כי מצב משפטי בו החבות העקרונית בהיטל השבחה מוטלת על החוכר לדורות אך פעולת המימוש המציתה את החבות בתשלום ההיטל יכולה להיעשות הן על ידי הבעלים והן על ידי החוכר לדורות, אכן מעורר קושי לא מבוטל.

לאור האמור לעיל, נקבע בחלטה תקדימית וראשונית כי הקיבוצים הם אלו שחבים בהיטל השבחה בגין התכניות המשביחות. יתרה מכך, נקבע כי אירוע המימוש שהקים את החבות הוא חתימת חברי הקיבוץ על הסכם החכירה, במסגרתו הועברה אליהם זכות במקרקעין הטעונה רישום.

משנקבע כי הקיבוצים הם החייבים בהיטל השבחה, ועדת הערר בדקה האם הם זכאים לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) – פטור בגין בניה או הרחבת דירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר.

נקבע, כי כל עוד במועד הקובע לאישורן של התכניות המשביחות לא חל שינוי במעמדם הקנייני של הקיבוצים, קרי – טרם נגרעו שטחי המגרשים המבונים משטחי המחנה של הקיבוץ וטרם נחתמו חוזי חכירה בין חברי הקיבוץ לרמ"י, ניתן לראות בכל אחד מהעוררים כמחזיק במקרקעין וכמי שהשתמש בדירות למגוריו. באשר למספר הפטורים שניתן ליתן – מאחר ומדובר במערכת יחסים מיוחדת בין הקיבוץ לחבריו, אין מניעה כי מספר הפטורים שיינתן יתאם למספר התאים המשפחתיים המרכיבים את הקיבוץ ערב התכנית, שכן מהות הפטור מותנית בכך שהדירות משמשות את חברי הקיבוץ הקיימים ולא דיירים חיצוניים.

לאור האמור, עומדת לעוררים הזכות לקבל פטור מתשלום ההיטל. כך, בעררים בהם הוצאה שומת השבחה על רקע הליך שיוך הדירות ולצורך או בעקבות חתימת חברי הקיבוץ המשויכים על הסכם חכירה אל מול רמ"י, תבחן הוועדה המקומית את תחולת הפטור בהתאם להוראת סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית, כפי שפורשה על ידי ועדת הערר.

הערת מערכת:

נראה, כי סוגיה תקדימית זו מעלה שאלות חשובות גם באשר לפרשנות התוספת השלישית, והרציונל בתשלום היטל השבחה, שהינו התעשרות הנישום. במקרים כגון אלו, מי שנהנה מההשבחה היא רמ"י, ולא הקיבוצים, ולכן נראה כי קיימת פגיעה בזכות קניינית, שהרי נגבה היטל ממי שאינו יכול לממש את הזכות שנוצרה. יתרה מכך, זהות חברי הקיבוץ אליהם מיועדת לעבור הקרקע בסופו של יום אינה מוכתבת על ידי הקיבוץ, אלא כפופה לאישורה של רמ"י, לה יש את החלטה הסופית בדבר הענקת הזכויות, כמו גם בנוגע למכלול תנאי ההתקשרות החוזית, לרבות התמורה, וברור כי העברת הזכויות מתבצעת על ידי רמ"י.

מאחר שכידוע ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בהיבטים קנייניים וחוזיים, נקבע כי ככל שסבורים הקיבוצים כי במישור היחסים שבינם לבין רמ"י הם זכאים לשיפוי עקב תשלום ההיטל, שמורה להם הזכות לפנות לטריבונל המשפטי המוסמך.

סביר להניח כי החלטה זו תשליך על קיבוצים רבים שהולכים לכיוון של שיוך דירות ומגרשים, לפי החלטה מס' 751, ולכן חשוב להכיר החלטה זו ומשמעותה הכלכלית הגדולה.