



עו"ד על השבחה
עדכון ON-LINE

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

[הנהנה העיקרי מההשבחה](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ערר 8082/1218 **יכין חקל בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה אשקלון ואח' ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז דרום, בפני כב' היו"ר, עו"ד עמית אופק. **תאריך מתן ההחלטה:** 19.3.21 **ב"כ העוררת:** עו"ד שרית נעמן.

ערר על שומת הועדה המקומית שעניינה ההשבחה מתוכנית 106/101/02/4 (להלן: "התכנית") שאושרה ביום 8.12.98 למקרקעין בשטח של 173 דונם בדרום העיר אשקלון ומימוש במכר.

העוררת הייתה חוכרת של קרקע חקלאית על פי הסכם חכירה משנת 1954. בשנת 1998 פורסמה למתן תוקף התוכנית ששינתה את ייעוד הקרקע למגורים. בשנת 2005 מכרה העוררת את זכויותיה במקרקעין, אך המכר לא הושלם ברישום.

בשנת 2016 אושרה תוכנית במקרקעין שמכוחה ניתן להקים על המקרקעין שכונת מגורים הכוללת כ-5000 יחידות דיור, ובעקבות זאת דרשה רמ"י את החזרת המקרקעין לחזקתה. על מנת להעביר את זכות הפיצוי לרוכש, דרשה רמ"י כי הליך העברת הבעלות יושלם במרשם המקרקעין. לצורך השלמת הרישום פנתה העוררת לוועדה המקומית לקבלת אישור. בעקבות הפניה הוצאה לעוררת שומת ההשבחה. העוררת טענה, כי היא לא נהנתה מההשבחה ולא יכולה הייתה ליהנות מההשבחה, כאשר רמ"י היא הנהנת היחידה.

ועדת הערר קבעה, כי יש לקבל את הערר ולבטל את שומת הועדה המקומית, זאת מאחר שבבחינת עובדות המקרה, עולה כי העוררת לא יכולה הייתה להתעשר כתוצאה מאישור התכנית, זאת לאור הסכם החכירה שנחתם בין העוררת לבין רמ"י, שקבע הקרקע מוכרת למטרת עיבוד חקלאי בלבד, המשמעות הינה כי העוררת לא יכולה הייתה לממש את ההשבחה ללא שינוי של הסכם החכירה.

סעיף 21 לתוספת השלישית, בנוסחו הנוכחי, מטפל בסיטואציה מסוג זה: **"לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוכרו בחכירה לדורות או שהוכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם ליעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או יחתם חוזה חכירה חדש, יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), תשמ"א-1981."**

סעיף זה עודכן במסגרת תיקון 48 ימים ספורים לאחר אישור התכנית (התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 8.12.99 וכניסתו לתוקף של תיקון החוק ביום 1.1.99). הסעיף תוקן על מנת להבהיר מי הנושא בתשלום היטל השבחה במקרים בהם החייב בהיטל היה חוכר לדורות שטרם בוטל עימו חוזה החכירה, אך בשל מגבלות החוזה לא היה באפשרותו לממש את ההשבחה, **לכן השאלה שעמדה לדיון, אפוא, האם לפני כניסת תיקון הסעיף לתוקף חל דין שונה שיש בו כדי לשנות את התוצאה המחויבת לאחר כניסת התיקון לתוקף?**

ועדת הערר הדגישה, כי הצעת החוק והפסיקה מראות כי הבהרה זו של המחוקק אינה שינוי של הדין הקיים, אלא היא אך מבהירה את המצב המשפטי בהתאם לעקרונות החוק והפסיקה. החובה שהטיל החוק על בעלים או חוכר לשלם היטל השבחה התגבשה רק במקום בו הייתה קיימת מבחינת אותו חייב השבחה, ממשית או פוטנציאלית.

כמו כן ועדת הערר ציינה, כי גם אם נבחן את המקרה במנותק מסעיף 21, יש לבחון מה היה רואה לנגד עיניו הקונה הסביר, שהיה בוחן את ערך זכויות החברה בקרקע לאחר אישור התכנית המשביחה, כפי שנעשה בכל מקרה רגיל של הערכת השבחה.

בחינה זו הייתה מובילה למסקנה כי זכויות החברה במקרקעין לא הושבחו בעקבות התכנית, כאשר הקונה הסביר היה מגלה כי במועד הקובע לכל היותר הוא היה רואה לנגד עיניו סיכוי לקבלת פיצוי עבור אובדן האפשרות לעבד את המקרקעין ולא יכול היה להעריך כי יוכל לממש את שינוי הייעוד וליהנות מההשבחה. בנסיבות אלה הרי שמחיר השוק של זכויות החברה במקרקעין לא היה עולה בעקבות אישור התוכנית למעט בגובה הפיצוי הצפוי בעקבות החזרת המקרקעין לרמ"י. פיצוי זה אינו תוצאה של המעשה התכנוני וממילא הוא אינו מהווה השבחה כמשמעותה בתוספת השלישית.

לאור האמור, ומנסיבות נוספות, נקבע כי העוררת אינה חייבת בהיטל השבחה ושומת הועדה המקומית מבוטלת.