

פברואר 2025

**הנדון: פסק דין בעליון – ביטול היטל השבחה בשיוך דירות בקיבוץ בהתאם להחלטה 751**

**כללי:**

ברצוננו לעדכנכם בפסק דינו של בית המשפט העליון שניתן ב 12.02.2025 על ידי כבוד השופטת דפנה ברק-ארז שדחה את פסק דינו של בית המשפט המחוזי שניתן ב 19.07.2022 שקבע כי קיבוץ יחויב בהיטל השבחה בשיוך דירות בהתאם להחלטה 751 במועצת מקרקעי ישראל.

בראשית שנות האלפיים החלו קיבוצים רבים ליישם את החלטה 751 במועצת מקרקעי ישראל לשינוי סיווגם ל"קיבוצים מתחדשים" ממתכונת החיים ה"קלאסית" שבגדרה הקיבוץ בלבד היה בעל הזכויות המקרקעין הקיבוץ החלה רשות מקרקעי ישראל לאפשר לקיבוצים "לשייך" מגרשים ומבני מגורים במצויים בשטחם, כך שהזכויות במקרקעין יוקנו לחברי הקיבוץ.

בגין הליכי שיוך אלה חויבו קיבוצים מסוימים בתשלום היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון.

לטענת הקיבוצים, אין לחייבם בהיטל השבחה. לא ניתן לומר שהם מימשו זכות במקרקעין, היות שהזכויות בקרקע כלל אינן מועברות מהם במישרין לחברי הקיבוץ, אלא מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").

**עיקרי פסק הדין:**

בית המשפט דן בשאלה מרכזית ביחס לחובתם של הקיבוצים בהיטל השבחה במסגרתם של הליכי שיוך זכויות במגרשי המגורים. שאלה זו מעוררת שאלות משנה נוספות: האם חלה השבחה במקרקעין? האם ההשבחה ייצרה לקיבוצים התעשרות? האם הקיבוצים מימשו זכות במקרקעין באופן המקיים חבות בהיטל השבחה?

1. **האם חלה השבחה במקרקעין ? סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה (להלן: "לחוק"), מגדיר "השבחה" כעליית שווים של מקרקעין כתוצאה מאחת מתוך שלוש פעולות תכנון: אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. מכאן למדים כי לשם קיומה של השבחה צריכים להתקיים שני התנאים מצטברים של עליית שווי המקרקעין ושהעלייה נגרמה כתוצאה מאחת הפעולות המפורטות בסעיף, כך שלא ייגבה היטל השבחה בגין עליית שווי המקרקעין שנגרמה מסיבות אחרות. כמו כן, לא ייגבה היטל השבחה בשל אחת מפעולות התכנון המפורטות בסעיף, שלא הביאה בפועל לעליית שווי המקרקעין. בענייננו, יש לציין שעוד בשלב ועדת ערר והן בבית משפט המחוזי נמנעו מלציין באופן מפורש מהן התוכניות המשביחות, ולכן במצב דברים זה קשה לקבוע בעקבות אישורן של אלו תכניות נוצרה השבחה.**

2. **האם ההשבחה ייצרה לקיבוצים התעשרות ? תכליתו של היטל ההשבחה היא שמי שהתעשר בשל פעילות נורמטיבית של רשויות התכנון ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל השבחה לאותה ראשות תכנון. כפי שעולה מהחלטה 751, רמ"י קיבלה תשלום עבור המקרקעין במתכונת של דמי חכירה ששולמו על ידי חברי-הקיבוצים, ששווים נקבע תוך התחשבות בתוכניות המשביחות. לכן בענייננו, הקיבוצים לא זכו בהתעשרות בהיבט הממוני הישיר, שהוא העומד במרכזם של דיני היטל ההשבחה. הגורם הנהנה באופן ישיר מן ההשבחה, במובנה הכלכלי, הוא רמ"י ולא הקיבוצים.**

3. **האם הקיבוצים מימשו זכות במקרקעין באופן המקיים חבות בהיטל השבחה ? המונח "מימוש זכויות" מוגדר בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק כדלהלן: "מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:**

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו 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 ; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין

אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלים כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ; המכנה המשותף לכלל החלופות המנויות בסעיף 1(א) לחוק הוא שמדובר בפעולות ממשיות ומשמעותיות שמבצע הנהנה במקרקעין לאחר אירוע ההשבחה. בהתאם לכך, לא כל העברה של זכויות במקרקעין מהווה מימוש זכויות לצורך חיוב בהיטל השבחה, כבענייננו, העברת זכות החכירה לדורות אשר קרובה במהותה להעברת בעלות. לענייננו, הקיבוצים לא קיבלו היתר לבניה במקרקעין ולא החלו לעשות שימוש בפועל במקרקעין. על כן – החלופה הרלוונטית היא העברת זכות החכירה במקרקעין. במישור הפורמאלי, הקיבוצים משיבים את זכות החכירה לדורות במקרקעין לרמ"י, שמתקשרת במישרין עם חברי הקיבוצים. לשאלה האם ניתן לראות בהסדר מעין "מימוש זכויות" עקיף על ידי הקיבוצים ? כבוד השופטת סוברת שיש להשיב בשלילה.

### לסיכום הדברים:

**בית המשפט העליון קבע כי אין לחייב את הקיבוצים בהיטל השבחה.**

בית המשפט הדגיש כי הקיבוצים לא יכלו לממש את שינוי הייעוד במקרקעין ללא שינוי בהסכמי החכירה, ובמקרה הזה, גריעה של חלק מן המקרקעין מהסכם החכירה, תוך חתימה של הסכם חדש בין רמ"י לבין חברי הקיבוצים.

חוזר זה הנו למידע בלבד. אין לעשות שימוש בתוכן חוזר זה מבלי לקבל יעוץ ספציפי.

**בברכה,**

**הרשקו פרקש ושות'**

**רואי חשבון**

**חוזר 11.25**