

מדינת ישראל
מינהל התכנון- משרד האוצר
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה
מחוז צפון

			1
			2
			3
			4
			5
			6
	עו"ד רונית אלפר	<u>הרכב הוועדה:</u>	7
	מר מאיר גירון, שמאי מקרקעין		8
	גב' לאה גנדלין, נציגת מתכנן המחוז		9
			10
העוררים:	1. קיבוץ מחניים-		11
	+829-831/15+8147/15+8291/15+818/16+876/16		12
	+8154/16+8181/16+8227-8230/16+812/17		13
	+8077/18+8090/18+8092/18+8148/18+8025/19		14
	+8032/19+8038/19+8040/19+8056/19+8096/19		15
	8097/19+8104/19+8004/20		16
	2. קיבוץ שדה נחמיה-		17
	821-823/15+842/15+870/15+877/15+802/16		18
	838/16+851/16+8109/16+8121/16+8120/16		19
	8119/16+8140/16+8141/16+8144/16+8174/16		20
	8214/16+8258/16+8267/16+8239/15+8240/15		21
	8155/15+8282/15+809/17+852/17+872/17+2801/17		22
	2848/17+8008/18+8025/18+8054/18		23
	3. קיבוץ יפתח-		24
	+825-827/15+875/15+876/15+895/15+8157/15		25
	+803/16+889/16+890/16+8102/16+888/16+8268/16		26
	+8268/16+837/17+873/17+2823/17+2878/17+8012/18		27
	8055/18+8053/19+8074/19+8114/19+8124/19		28
	4. קיבוץ כפר הנשיא-		29
	820+837/15+8160/16+810/17+855/17+863/17		30
	2873/17+8010/18+8066/18+8081/18+8082/18		31
	8150/18+8005/20+8022/20		32
	5. קיבוץ עמיר-		33
	838+841/15+8189/15+875/15+8178/15+8179/16		34
	8177/16+8180-8189/15+8011/18+8026/18+8029/18		
	8036/18+8040/18+8158/18+8159/18+8048/19		
	+8052/19+8063/19+8064/19+8065/19+8066/19		
	8067/19+8084/19+8113/19+8123/19+8014/20		
	6. קיבוץ עמיעד-		
	+804-805/16+835/16+8100-8101/16+8113/16		

8172-8173/16+843+847+848/15+8192/15+899/15	1
884/15+8171/15+2820/15+2816/17+8041/18+	2
8061/18+8069/18+8127/18+8010/19+8125/19	3
+840/15+898/15+8154/15+8236/15+848/16	4
858/16+859/16+892/16+893/16+894/16	5
+897/16+8114/16+8116/16+8139/16+8159/16	6
+8247/16+859/17+869/17+871/17+2826/17	7
+2827/17+2843/17+2860/17+2872/17+2875/17	8
+8001/18+8014/18+8035/18+8094/18+8125/18	9
+8153/18+8003/19+8005/19+8006/19+8007/19	10
8055/19+8071/19+8094/19+8107/19+8111/19	11
+8292/15+8294/15+8239/15+878/16+8108/16	12
-8115/16+8162/16+8161/16+8175/16+8104	13
+8107/14+852/15+858/15+896-897/15+8153/15	14
+8170/15+862/17+2815/17+2829/17+8157/18	15
+8155/18+8152/18+8151/18+8086/18+8075/18	16
+8074/18+8073/18+8052/18+8034/18+8015/18	17
+8013/18+8080/19+8075/19+8105/19+8098/19	18
8021/20+8008/20+8028/20	19
+8156/15+8172/15+8241/15+850/16+8170/16	20
+8171/16+2845/16+8045/19+8086/19+8115/19	21
8019/20+8027/20	22
8193-8235/15+857/17+8083/18	23
8245-8279/15+8007/18+8004/19+8054/19	24
+8290/15+877/16+8156/16+8155/16+8157/16	25
+8180/16+8173/15+827/17+838/17+864/17	26
+2802/17+8043/18+8045/18+8065/18+8091/18	27
+8095-8100/18+8105-8108/18+8113-8118/18	28
8121-8123/18+8012/19+8057-8062/19+8069/19	29
8070/19+8072/19+8073/19+8076-8079/19+	30
+830-831/16+836/16+806/16+816/16+823/16	31
824/16+825-	32
+826/16+837/16+849/16+887/16+888/16	33
+8106/16+8135/16+8136/16+8143/16+8163/16	34

+8176/16+8177/16+8215/16+8235/16+8202/16	1
8213/16+8107/16	2
+8246/16+842/17+2824/17+8047/18+8053/18	3
+8058/18+8060/18+8068/18+8101/18+8102/18	4
8103/18+8104/18+8008/19+8091/19	5
808/16+891/16+898/16+899/16+2862/17+8033/19	6
8088/18	7
14. קיבוץ דפנה-	8
15. קיבוץ מלכיה-	9
-נגד-	10
1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון	11
2. רשות מקרקעי ישראל	12
3. מועצה אזורית הגליל העליון	13
	14
	15
מטעם העוררים: עו"ד אהוד גנס	16
עו"ד יונתן גולדשטיין	17
עו"ד רון רוגין	18
עו"ד זוהר אלבג	19
מטעם המשיבות: עו"ד ענת באור פרל- מטעם משיבה מס' 1	20
עו"ד יונית פרידמן חיות- מטעם משיבה מס' 2	21
עו"ד ורדה גילה- מטעם משיבה מס' 3	22
	23
<u>החלטה</u>	24
<u>א. מבוא</u>	25
1. העררים שבפנינו עניינם בחיוב בהיטל השבחה שהטילה הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון (לפי הנטען – לראשונה בארץ) על קיבוצים בגין ההליך הידוע כשיוך דירות/מגרשים לחברי הקיבוצים בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל מס' 751, שעניינה "שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים".	26
	27
	28
	29
2. החלטה 751 (על גלגוליה) של רמ"י נועדה לאפשר לקיבוצים המעוניינים בכך 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	30
	31
	32

1	חתימה על חוזה חכירה לדורות פרטני ורישום המגרשים על שמם בלשכת רישום
2	המקרקעין.
3	3. משמעות הדברים היא כי חבר קיבוץ, שהתגורר עד אותה עת ביחידת דיור בקיבוץ מכח
4	מעמדו כחבר קיבוץ ומכח חובת הקיבוץ לספק לו דיור מבלי שניתנה לו זכות קניינית
5	באותה דירה, יחפוך, לאחר יישום החלטה 751, לבעל זכות קניין בדירה שתשויך לו.
6	4. הליך שיוך הדירות בקיבוצים בא לאור הרצון להניע תהליך ארגוני, חברתי וכלכלי
7	להקטנת מידת השיתוף בקיבוץ, הפרטת נכסיו והעברתם לידי החברים.
8	5. על הרקע להליך השיוך ומטרותיו עמד עו"ד גדעון ויתקון, במאמרו "שיוך נכסים"
9	בקיבוץ - מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים, כתב העת קרקע, דצמבר 2001:
10	"המטרות שעמדו ברקע רעיון שיוך הנכסים היו בראש ובראשונה
11	השאיפה להגברת הביטחון האישי של חבר הקיבוץ, במיוחד לנוכח
12	האפשרות שמסיבות כלכליות, חברתיות או דמוגרפיות הקיבוץ לא
13	יתקיים, או שלא יהיה בכוחו להעניק את הביטחון הסוציאלי הנדרש.
14	נוסף על כך, קיים רצון לבסס קניין פרטי של חבר הקיבוץ אשר יעמוד
15	לרשותו במקרה של עזיבה ולרשות יורשיו במקרה של פטירה.
16	ההתעניינות בשיוך נכסים קשורה בתהליכים חברתיים וכלכליים
17	המתרחשים בחברה הישראלית בכלל, ובמיוחד בחברה הקיבוצית,
18	שמגמתה היא צעידה לקראת יתר הפרטה באמצעות העברת האחריות
19	והאמצעים מרשיות ציבוריות לפרטים האחראים לגורלם.
20	...
21	הדיבורים על קיבוצים חדלי פירעון שהגיעו לפירוק דרבנו את העניין,
22	ואת הדאגה להבטחת דיור הולם לחברים ולהבטחת הביטחון
23	הסוציאלי והפנסיה לעתיד. רישום הדירות על שם חבר הקיבוץ היא
24	פעולה של "גידור סיכונים" לטובת החבר כדי שיהיה בידי נכס אם
25	הקיבוץ יפורק או אם ימומשו נכסי הקיבוץ להבטחת החובות לנושים.
26	הדיון בנושא שיוך נכסים אינו מנותק מכלל השינויים המבניים
27	העוברים על הקיבוצים ובהם תיאגוד ענפי המשק והייצור, שכר
28	דיפרנציאלי, הפיכת הקיבוץ ליישוב קהילתי וכיוצא באלה."
29	6. באופן כללי, המתווה שנקבע בהחלטה 751 ובנוהל שפורסם מכוחה הוא כדלקמן:
30	6.1. קבלת החלטה על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ בדבר שינוי או החלפת תקנון
31	האגודה לצורך ביצוע ההפרדה בין השטח החקלאי לבין המגורים.

1	6.2. קבלת אישור מועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון חקלאי לביצוע השיוך.
2	6.3. בתיאום בין רמ"י והקיבוץ תאושר תכנית חלוקה למגרשי המגורים בהתאם
3	להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").
4	6.4. הקיבוץ יחתום על הסכמי שיוך עם החברים המומלצים.
5	6.5. החברים המומלצים יחתמו על חוזה חכירה מול רמ"י בנוסח המקובל למגורים
6	במושבים. בד בבד, יחתם עם הקיבוץ חוזה חדש לגבי יתרת שטחי המשבצת שלא
7	הוחכרו לחברים, וזאת במקום החוזה הקיים שיתבטל.
8	7. בהתייחס לסוגיית התשלומים נקבע בהחלטה, כי עסקת שיוך דירות לחברים תיעשה
9	בתשלום דמי חכירה מהוונים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד
10	אישור העסקה, בניכוי הנחת ותק המוענקת לפי ותק החבר באגודת הקיבוץ (חבר
11	המתגורר בקיבוץ מעל 15 שנים יקבל הנחה מדמי החכירה בשיעור של 2% לכל שנת ותק
12	כאשר דמי החכירה המינימליים לא יפחתו מ-11%).
13	8. כן נקבע, כי האגודה לא תהיה רשאית לדרוש מחברים חדשים המצטרפים אליה תשלום
14	בעד המקרקעין ו/או המחוברים המושכרים/מוחכרים לה על פי ההחלטה, וכי בעד מגרשי
15	מגורים מבונים השייכים לאגודה, שהזכויות בהם יועברו על שם החברים בהתאם
16	להחלטה, תהיה האגודה רשאית לגבות את ערך המבנה הקיים במגרש, לרבות הוצאות
17	פיתוח.
18	9. במקרה של שינוי במספר חברי האגודה, ישונו דמי החכירה השנתיים בכפוף לתנאים
19	שנקבעו בהחלטה (בסעיף 14) החל משנת החכירה שתחל לאחר שנעשה השינוי.
20	10. הקיבוצים העוררים בענייננו החליטו לאמץ את המתווה הקבוע בהחלטה 751 הנ"ל.
21	11. בהתאם לכך, חתמו העוררים על חוזה חכירה מתוקן מול רמ"י, ממנו נגרעו שטחי
22	המגורים המיועדים לשיוך ממשבצת הקיבוץ, החתימו את החברים המומלצים על הסכמי
23	שיוך, והפנו את החברים המומלצים לרמ"י לחתום על חוזה חכירה ישיר לחכירת מגרש
24	למגורים.
25	12. בעקבות הליך השיוך ומאחר ועובר ליישומו, אושרו על המקרקעין תכניות מפורטות
26	שהגדירו את זכויות הבניה באיזורים שיועדו בתכניות קודמות למגורים או כאלה
27	שהוסיפו זכויות בניה, הגדילו תכסית וכיוצ"ב, הוצאו לעוררים דרישות תשלום היטל
28	השבחה.
29	
30	

1	ב. טענות הצדדים
2	ב.1. טענות הקיבוצים
3	<u>לא חל העקרון בדבר חיוב הנהנה מההשבחה בהיטל ההשבחה</u>
4	13. הטלת היטל ההשבחה על הקיבוץ סותרת את מטרות החוק והרעיון שבבסיסו שעיקרו
5	צדק חברתי, קרי מי שהתעשר כתוצאה מהשבחת מקרקעין יישא בתשלום היטל השבחה.
6	14. ההצדקה העקרונית, המשפטית, לתשלום היטל השבחה קמה שעה שבעל זכויות בקרקע
7	זכה ליהנות מההשבחה.
8	15. כאשר חלה השבחה בקרקע המוחזקת בידי הקיבוץ, הוא אינו רשאי ליהנות מההשבחה.
9	16. הוא אינו רשאי למכור את זכות החכירה לדורות לצד שלישי במחיר שוק.
10	17. סעיף 12 לחוזה החכירה האחיד אוסר באופן מוחלט על עבירות הזכות בקרקע. לכן,
11	הקצאת קרקע למגורים בקיבוץ אינה נעשית ע"י הקיבוץ ואפשרית רק בדרך של חתימה
12	על חוזה חכירה חדש מול רמ"י.
13	18. לא רק זאת, אלא שגם החלטה מס' 751 אוסרת על האגודות לדרוש תשלום עבור
14	המקרקעין וזכויות הבניה ומתירה להן לגבות תשלום רק עבור ערך המבנה הקיים במגרש
15	והתשתיות (סעיף 16ג) להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751; וסעיף 5.1.2 לנוהל
16	ביצוע מס' 3.2.2.7.4 "שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטות 692/751".
17	19. מאחר והקיבוץ אינו רשאי לקבל תמורה כלכלית עבור הקרקע, ובכלל זה עבור ההשבחה
18	התכנונית, אין להטיל עליו היטל השבחה.
19	20. ההנאה מההשבחה נופלת בחיקה של רמ"י במסגרת תשלום דמי ההיוון, הנגזרים משווי
20	המקרקעין המושבחים, ואילו בידי הקיבוץ אין התעשרות כספית וכלכלית מכך.
21	21. ההשבחה אינה מתומחרת בתמורה שמקבל הקיבוץ ועל כן, מאחר והקיבוץ לא זכה בכל
22	הטבה כספית לשם מימון ההיטל (עקרון הנזילות), הרי שאין הצדקה לחייבו בהיטל.
23	<u>העוררים לא מימשו זכות במקרקעין</u>
24	22. גם בהיבט המעשי, אין מקום לגבות מהעוררים את תשלום היטל ההשבחה באשר לא
25	אירעה כל פעולת מימוש המקימה חבות בתשלום ההיטל.
26	23. היות והקיבוץ אינו רשאי, כאמור לעיל, להעביר את זכויותיו במקרקעין לחבר הקיבוץ על
27	פי הסכם החכירה, נקבע כי החברים המומלצים יופנו לרמ"י לצורך חתימה על הסכם

1	החכירה. ההחלטה הסופית בדבר הענקת הזכויות שמורה לרמ"י ועל כן, גם מטעם זה אין לראות בקיבוץ כמי שהעביר את זכויותיו במקרקעין.
2	
3	24. עפ"י הלכת בארתיים (ע"א 3962/97 בארתיים מושב עובדים לחתיישובות חקלאית
4	שיתופית בע"מ נ' ארד, פ"ד נב(4) 614, 620), האגודה זכאית להגיש רשימת מומלצים
5	להקצאת מגרשים "תוך שהסמכות לעניין ההתקשרות עם המועמדים נותרה בידי
6	המינהל"; תנאי ההתקשרות החוזית נקבעים כולם ע"י רמ"י (כגון הגדרת הזכאים, מועד
7	ההתקשרות, התמורה).
8	25. לאמור מצטרפת גם העובדה שלא קיימת זהות בין הנכס שנגרע מהקיבוץ לבין הנכס
9	שמוקצה לחבר הקיבוץ.
10	26. העברה של זכות בנכס המולידה את חיוב התשלום מניחה כי מדובר בהעברה של אותה
11	זכות באותו נכס. בעת אירוע של יישום החלטה 751 אין כלל העברת זכויות באותו נכס.
12	הנכס אשר נגרע משטח המחנה של הקיבוץ לטובת רמ"י הוא מקטע מזכות חכירה בלתי
13	מהוונת [או בכלל זכות של בר רשות] בתנאי נחלה למטרה חוזית של "משק חקלאי".
14	לעומת זאת, הנכס אשר מוקצה לחוכר במגרשים מרמ"י הוא זכות חכירה לדורות,
15	מהוונת, למטרת מגורים; שיעור דמי החכירה שונה; וכך גם ההיוון ומשך החוזה. העברה
16	המהווה מימוש היא העברת אותה זכות באותו נכס, ואילו כאן ההעברה היא של נכס
17	שונה בתכלית.
18	27. כלל הוא כי אין אדם יכול להעביר זכויות יותר משיש לו עצמו, ועל כן אין לראות את
19	הקיבוץ כמי שהעביר זכויותיו לחברים.
20	<u>תחולת סעיף 21 לתוספת השלישית</u>
21	28. טענת מרבית הקיבוצים היא שחלה החלופה השניה של סעיף 21 - הואיל והמקרקעין הם
22	מקרקעי ישראל, אשר הוחכרו בחכירה לדורות למטרת "משק חקלאי", וייעודם שונה
23	למטרת "מגורים - שיוך דירות", וזכות החוכר לניצול הקרקע עפ"י ייעודה החדש מותנית
24	בחתימת חוזה חכירה חדש (כאמור בהחלטה מס' 751), הרי חל סעיף 21 לתוספת
25	השלישית.
26	29. לטענת קיבוץ מחניים, הואיל והקרקע היתה מיועדת לחקלאות בעת חתימת חוזה פיק"א
27	מ-1952, ושינתה ייעודה למגורים (לא זכויות בניה) לאחר מכן במש"צ 47 (תכנית
28	המשבצת), הרי שדינה כדין ההרחבות וחלים תנאי סעיף 21.
29	30. לטענת קיבוץ הגושרים, חלה החלופה הראשונה של סעיף 21 - במועד המימוש רמ"י הוא
30	בעל הקרקע והקיבוץ אינו עוד במעמד של חוכר לדורות, ועל כן מדובר במקרקעי ישראל
31	שלא הוחכרו בחכירה לדורות.

31. בהתייחס לרציונל העומד ביסוד הוראת סעיף 21 נטען, כי "התפיסה הרווחת" היא	1
שהשבחה תכנונית ממנה נהנית רמ"י אינה חייבת בהיטל השבחה אלא אך בתשלום חלף	2
היטל השבחה לרשות המקומית ורק באותם המקרים שנקבעו ב"הסכם בנושא מס	3
השבחה לרשויות המקומיות בגין אדמות המינהל" בין רמ"י, משרד הפנים, משרד האוצר	4
ומרכז השלטון המקומי, מ-22.5.73 ¹ . כל גביה נוספת משמעותה כפל חיוב והיא פסולה	5
בהיותה עשיית עושר ולא במשפט.	6
32. ההסכם קיבל תוקף של פסק דין בביהמ"ש העליון, ויש לו עיגון סטטוטורי בסעיף 21	7
לתוספת השלישית, ועל כן הוא מחייב הן את המועצה האזורית שהינה צד להסכם והן	8
את הועדה המקומית, שכן גופים ייצוגיים של משרד הפנים ושל מרכז השלטון המקומי הם	9
צד להסכם.	10
33. ההיגיון העומד בבסיס ההסכם הוא שבמקום בו נצמחת חבות של היטל השבחה, אין	11
מקום ואין הצדקה לתשלום של חלף היטל השבחה עבור הפעולה התכנונית המשביחה.	12
רק כאשר אין חבות בהיטל השבחה, על רמ"י להעביר תשלום של חלף השבחה לרשות	13
המקומית. וההיפך: כאשר משולם חלף היטל השבחה אין מקום שהועדה המקומית תגבה	14
גם היטל השבחה.	15
34. לאור עקרון זה נקבע בהסכם, כך נטען, כי רמ"י תעביר 12% מכל תקבול של דמי חכירה	16
מהוונים עבור הקצאת קרקע למגורים או לתעסוקה. הנחת המוצא היא שרמ"י גובה את	17
מלוא ערך הקרקע ומעבירה חלף היטל השבחה לרשות המקומית, וזאת בהנחה שאין	18
חבות במקרים אלה בהיטל השבחה, ולפיכך הרשויות המקומיות זכאיות לקבל חלף היטל	19
השבחה מתקבולי דמי החכירה המהוונים.	20
35. מכאן שכל הקצאת קרקע, בין במכרז ובין בפטור ממכרז, במחיר מלא (בכפוף להנחות	21
אזורי עדיפות לאומית), מזכה את הרשות המקומית בקבלת חלף היטלי השבחה.	22
36. במקביל, המדיניות שנהוגה ברמ"י היא שאם החוכר פטור מהיטל השבחה הוא חב	23
בתשלום דמי חכירה מהוונים (בכפוף להנחות של אזורי עדיפות לאומית). לעומת זאת,	24
אם הוא חייב בתשלום היטל השבחה הוא ישלם אך מחצית ממחיר דמי החכירה	25
המהוונים, קרי 46% מערך הקרקע, במקום 91%, וזאת בכפוף להנחות אזורי עדיפות	26
לאומית.	27
37. תשלום חלף היטל השבחה הוא ראייה כבדת משקל להסכמה המשותפת לכך שקטגוריה זו	28
של הפעולה המשפטית במקרקעי ישראל אינה מצמיחה חבות בהיטל השבחה.	29
	30
	31

¹ יצוין, כי מאז 1972 עודכן ההסכם מס' פעמים כאשר הפעם האחרונה היתה ב-17.9.2018, אז נחתם הסכם מעודכן הכולל התייחסות גם להחלטות 979 על עדכונים וכן להחלטות 692, 751 ו-1524.

פרקטיקה נוהגת ומושרשת/נוהג	1
38. נטען כי הפרקטיקה הנוהגת והמושרשת בכל הוועדות המקומיות לתכנון ובניה ברחבי הארץ, היא שמהלך של גריעת מקטע משטח המחנה והקצאת מגרשי מגורים מהוונים בחוזי חכירה לדורות לחברי האגודה השיתופית, אינו מהלך הכרוך בהיטל השבחה.	2 3 4
39. לפי הפסיקה, יש לייחס משקל לא מבוטל לנוהג המקובל בתחום ספציפי (בג"צ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועהמ"ש לממשלה [פורסם בנבו]).	5 6
<u>טענת מניעות, שיהוי השתק מכוח מצג וויתור</u>	7
40. עמדת המשיבה היתה בעבר כי מהלך מימוש החלטה 751 אינו טעון תשלום היטל השבחה. עמדה זו, שבהתאם לה לא חויבו קיבוצים בהיטל השבחה בעת שיוך דירות, מצאה ביטוי בהודעות בכתב מאת נושאי משרה בועדה, ולתמיכה בטענה זו צורף מכתבו של מהנדס הועדה המקומית מיום 8.9.13, לפיו:	8 9 10 11
"הנני מבקש להודיעכם ולעדכןכם בזאת, כי לאחר התייעצות שקיים הצוות המקצועי של הועדה לרבות היועץ המשפטי שלה, עם ראש המועצה האזורית, מר גיורא זלץ, והגזבר היוצא של המועצה, מר חיים מילוא, ולאחר שנבחנו ההיבטים המשפטיים הכוללים של הסוגייה שבנדון, סוכם שהועדה המקומית לא תגבה מעתה ואילך היטלי השבחה מהקיבוצים ו/או מחבריהם שבדין, הן בגין רישום זכויות החברים בלשכת רישום המקרקעין במקרקעין המשוויכים במסגרת הסדרי השיוך המאושרים בכל קיבוץ וקיבוץ, והן בגין העברת זכויות במגרשי המגורים המשוויכים לצד ג' כלשהו.	12 13 14 15 16 17 18 19 20
כמו כן, מעתה ואילך הועדה לא תמשיך לגבות מבעלי זכויות חכירה רשומים לדורות במקרקעין המשוויכים היטלי השבחה בגין מתן היתרי בניה לתוספות בניה במקרקעין המשוויכים, ככל שבנייתן של תוספות אלה נובעת ישירות מזכויות/הוראות בניה של תכנית מתאר ו/או מפורטות שיקבלו תוקף ופורסמו ברשומות, עובר למועד בו נחתמו הסכמי החכירה הפרטניים בין חברי הקיבוץ לבין רמ"מ/י/ממ"י מכוח החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751 או החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1155 (לעיל ולהלן: "מקרקעין משויכים").	21 22 23 24 25 26 27 28
למען הסר כל ספק, יובהר כי כלל האמור לעיל לא יחול על השבחה שיושבחו המקרקעין המשוויכים בעתיד, על ידי תוכניות משביחות אשר יקבלו תוקף או יקבלו תוקף לאחר המועד בו נחתמו הסכמי החכירה הפרטניים בין חברי הקיבוץ לבין רמ"מ/י/ממ"י מכוח החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751 או החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1155 והוראותיהן יחולו על המקרקעין המשוויכים.	29 30 31 32 33 34

1	בנוסף ולמען הסר ספק מובהר בזאת, כי הועדה תמשיך ותגבה היטלי
2	השבחה כדין מהקיבוצים באחד או יותר מהמקרים הבאים:
3	מתן היתר בניה להגדלת/הרחבת דירות המגורים בקיבוץ, מעבר לשטח
4	כולל של 140 מ"ר, בכל הקיבוצים בהם לא נרשמו עדיין הדירות על
5	שם החברים, לרבות בקיבוצים בהם מתקיימים תהליכים לרישום
6	הדירות ע"ש החברים במסגרת הליך השיוך וכל עוד לא הגיעו אלה
7	לסיומם החוקי ברישום הזכויות של החברים בלשכת רישום
8	המקרקעין.
9	כל בניה המבוצעת או שתבצע בתחום המקרקעין שמצויים בחזי
10	משבצת של הקיבוצים (להלן: "מקרקעי הקיבוץ") ולא נגרעו מהם על
11	ידי ממ"י/רמ"י, לרבות עקב הליך שיוך דירות, ככל שמקרקעי הקיבוץ
12	הושבחו עקב אישור תכנית מתאר או מפורטת במועד בו הקיבוץ החזיק
13	במקרקעי הקיבוץ מתוקף חוזה חכירה לדורות מול ממ"י/רמ"י.
14	כל היתר שיינתן על ידי הועדה לשימוש חורג או להקלה מתכנית"
15	
16	41. מכתב זה, כך נטען, יוצר השתק מכוח מצג המונע מן הועדה המקומית להתכחש למצג
17	שהציגה בפני העוררים לפיו הם אינם חבים בהיטלי השבחה בגין חתימת חברי הקיבוץ על
18	חוזה חכירה מול רמ"י.
19	42. עמדה זו יצרה לפי הנטען ציפיות לגיטימיות בקרב קיבוצים וחברי קיבוצים, ואלה
20	הסתמכו על עמדה זו בתחשיב העלות הכרוכה במהלך של שיוך דירות, ועל יסודו התקבלו
21	החלטות רשויות הקיבוץ.
22	43. לא חל כל שינוי חקיקתי או נורמטיבי המצדיק את המהפך.
23	44. אף כי רשות מינהלית רשאית לשנות את מדיניותה או את עמדתה המשפטית, הרי שינוי
24	במדיניות מס צריך לחול מכאן ואילך ולא באופן רטרואקטיבי על אירועים שהתחוללו
25	בעבר.
26	45. קיבוץ מחניים העלה טענת מניעות נוספת לגביו המבוססת על אישור שהוציאה הוועדה
27	המקומית, ביום 13.10.09 לרשם המקרקעין המאפשר רישום זכויות החכירה של הקיבוץ
28	בלשכת רישום המקרקעין תוך ציון מפורש ש"אין חוב עבר על המקרקעין הנ"ל עקב
29	היטל השבחה". לפיכך, נטען כי הועדה המקומית מנועה מלדרוש מהקיבוץ היטלי
30	השבחה בגין המקרקעין שמקורם בתכנית משביחה מתאריך קודם לתאריך האישור
31	(נדרש בגין שתי תכניות משביחות : 2004, 2010).
32	

1	<u>הפליה</u>
2	46. פרשנות הועדה המקומית לפיה יש לחייב מהלך של הקצאת מגרשי מגורים לחברי קיבוץ
3	בהיטל השבחה מהווה הפליה פסולה לעומת קיבוצים שהשלימו זה מכבר את הליך השיוך
4	ללא חיוב בהיטל השבחה (בגליל העליון ובארץ בכלל) ולעומת חוכרי מגרשים בהרחבות
5	קהילתיות בקיבוצים.
6	47. אין הבדל בין המסלולים של הרחבה קהילתית לבין השיוך: בשניהם מדובר במגרשי
7	מגורים בישובים כפריים ובאורח חיים כפרי, וההתקשרות החוזית נעשית באמצעות חוזה
8	חכירה מהוון למטרת מגורים מול רמ"י.
9	<u>העדת פרשנות הוראת מס המגשימה הגנה על זכות יסוד חוקתית</u>
10	48. אין לאמץ פרשנות המטילה מס תוך פגיעה בערך חוקתי – זכות הקנין – מקום שקיימת
11	פרשנות טבעית ובהירה על פיה ניתן להגשים את המטרה החוקתית של הגנה על הקנין
12	(ע"א 9453/06 מנהל מע"מ ומס קניה ת"א נ' שופינג, קום בע"מ). אם לאחר מיצוי הליך
13	הפרשנות נותרת ההוראה סתומה, יש ליתן פירוש שאינו פוגע בחופש הקנין.
14	49. יש להחיל את הכלל הפרשני לפיו יש לפרש דין מס לטובת הנישום (ע"א 165/82 קיבוץ
15	חצור נ' פקיד שומה רחובות; בג"צ 6884/05 סלקום ישראל בע"מ נ' משרד התקשורת;
16	ע"א 524/89 דיגיטל אקוויפמנט (דק) בע"מ נ' מ"י).
17	50. במחלוקת הנוגעת לדיני המס יש לתת שיקול פרשני לפרקטיקה הנוהגת אצל רשויות המס
18	(בג"צ 333/68 מפעלי מושבי הדרום חברה לפיתוח בע"מ נ' מנהל מס רכוש וקנין פיצויים,
19	פ"ד כג(1) 508, 512)
20	51. במקרה של ספק או כשאין תשובה חד משמעית במסגרת הפרשנות התכליתית של הוראת
21	חוק, יש להעדיף את האופציה הפרשנית לטובת משלם המס (אהרון ברק, פרשנות דיני
22	המסים, משפטים כח (1977) 425, 437; ע"א 524/89 דיגיטל אקוויפמנט (דק) בע"מ נ'
23	מדינת ישראל, פ"ד מה(4) 573, 577).
24	<u>מתקיים הפטור הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית</u>
25	52. לחילופין, וככל שימצא כי העוררים חבים בתשלום היטל השבחה, יש לקבוע כי הם
26	זכאים לפטור הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית.
27	53. העוררים עשו שימש בבית המגורים באמצעות חבריהם השונים לתקופה ארוכה מזו
28	הקבועה בסעיף 19(ג)(2) ועל כן זכאים לפטור.
29	54. ברע"א 7417/01 לאה צרי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, פ"ד נז(4) 879, 887
30	נקבע, כי "מטרת הפטור – סוציאלית, עזרה לאזרחים בשיפור תנאי מגוריהם". תכלית זו
31	נחוצה במיוחד בקיבוצים בהם נבנו יחידות מגורים קטנות בהתבסס על אורחות החיים

1	הקיבוציים, ועם שינוין של אלה – נולד צורך ממשי בהרחבת הדירות לשם התאמת תנאי החיים לשינוי באורח החיים.
2	
3	55. המטרה המונחת ביסוד ההיסטוריה החקיקתית הייתה להקל על "כלל האזרחים במדינת ישראל". הבחנה המוציאה את חברי הקיבוץ מתחום תחולת הסעיף מסכלת את מטרת החקיקה. מקום בו נעשית בניה או הרחבה של דירת מגורים, המיועדת לשימוש חברי הקיבוץ, קרי: לתכלית צרכנית-אישית, ולא כעסק של בניה והרחבת דירות למגורים ושיווק לצדדים שלישיים, חל ההיגיון שבבסיס הפטור.
4	
5	
6	
7	
8	56. לטענת קיבוץ עמיר – הוצאת היתר בניה מותנית בהתחייבות הקיבוץ כי המקרקעין ישויכו לחבר עד לא יאוחר מתום שנת 2015. משמעות ההתחייבות שהחבר פטור.
9	
10	2.ב. תשובת הוועדה המקומית
11	<u>לעניין העקרון בדבר חיוב הנהנה מההשבחה בהיטל ההשבחה</u>
12	57. הפניית המומלצים לרמ"י מהווה פעולת מימוש, כשימוש זכויות כולל גם העברה ללא תמורה. בענייננו, אף ניתנה תמורה – ישירה או עקיפה, בדמות ויתור המומלצים על זכויות שוות ערך לכסף.
13	
14	
15	58. חברי קיבוץ בכל הקיבוצים ויתרו על דמי עזיבה, וחלקם גם על זכותם למדור (גם אם ימכרו את הדירה המשויכת להם). חלקם מוותרים על זכויות כלכליות נוספות (תקציב שוטף, פנסיה, השתתפות בנכסים יצרניים של הקיבוץ).
16	
17	
18	59. העוררים גלגלו את החיוב בהיטל השבחה אל החברים המשויכים והם קיבלו לידם נכס בעל ערך מושבח. עפ"י ההסכם בין הקיבוץ לחברים (הסכמי השיוך), הזכויות במגרשי המגורים הועברו לחברים כנגד ויתור על זכויות שונות כגון ויתור על תקציב שוטף, דמי עזיבה וזכויות כלכליות נוספות.
19	
20	
21	
22	60. מהסכמי השיוך השונים ² עולה, כי נלקחה בחשבון מראש האפשרות שקיים חוב היטל השבחה, ונקבע כי חוב זה, אם קיים, ישולם ע"י המשויכים.
23	
24	61. אין קשר בין תשלום לרמ"י כבעל הקרקע בגין הזכות החוזית-קניינית לעשות שימוש בקרקע לבין תשלום לוועדה המקומית בגין היטל השבחה.
25	
26	
27	

² למשל - סעיף 9.1/ב.6, 9.2 להסכם "הליך שיוך דירות" בעמיעד, ס. 4.5 להסכמי קיבוץ שדה נחמיה, ס. 44 להסכם קיבוץ כפר הנשיא, סעיף 3.5 להסכם שיוך קיבוץ חולתה; סעיף 14.2 ל"הסכם קליטה לחברות בעצמאות כלכלית" בקיבוץ עמיר, סעיף 7.7 להסכם שיוך קיבוץ נאות מרדכי, סעיף 3(א) ל"הסדר רישום בתים על שם חברים - קיבוץ שניר"; סעיף 11.1 ל"הסכם שיוך לחבר חדש" של קיבוץ יפתח + סעיף 8.1 לתכנית השיוך; סעיף 42, 45 להסכם שיוך קיבוץ מחניים; סעיף 4.5 להסכם קיבוץ הגושרים.

1	<u>לטענה כי העוררים לא מימשו זכות במקרקעין</u>
2	62. במועד אישור התכניות המשביחות היו העוררים חוכרים או ברי רשות שכמוהם כחוכר
3	לדורות, ואלו העבירו את זכויותיהם לחברים המשוויכים. פעולה זו מהווה עסקה
4	במקרקעין לכל דבר ועניין, כך שחל אירוע מימוש.
5	63. חוזה החכירה הגדיר זכויות וחייבים קניינים והתשלום מגלם עניינים אלה ולא את
6	ההשבחה, שצריכה להשתלם לוועדה המקומית ולא לרמ"י.
7	64. נעשתה כאן פעולת מימוש לפי כל אחת משתי חלופות: העברת זכות החכירה מהקיבוץ
8	לחברים; למשוויכים הוענקו זכויות טעונות רישום בפנקסי המקרקעין. מימוש זכויות
9	בהקשר של היטל השבחה עוסק במימוש זכות במקרקעין, ולא ב"נכס" כלשהו. האבחנה
10	בין הזכות שהיתה לקיבוץ לבין הזכות הנמכרת לחברים אינה קשורה להגדרת מימוש
11	שבחוק.
12	<u>לעניין תחולת סעיף 21 לתוספת השלישית</u>
13	65. לא מתקיימים תנאי סעיף 21 בחלופה השניה, שכן אין חולק כי הקיבוץ הוא חוכר לדורות
14	לאור פסיקת ביהמ"ש העליון ברע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון נ'
15	בלוך [פורסם בנבו] (מיום 3.9.14) (להלן: "הלכת בלוך").
16	66. עם זאת, עפ"י ההסכם ה"אחיד" המוכר מוכר לקיבוץ למטרות "משק חקלאי"
17	ו"מפעל". הגדרת "משק חקלאי" כוללת קרקע המשמשת או שנועדה לשמש את הקיבוץ
18	וחבריו לצרכי מגורים, ומכאן שמקרקעין המיועדים למטרות מגורים אינם מוכרים
19	לשימוש חקלאי בלבד.
20	67. כך או כך, ייעודם של המקרקעין לא שונה מחקלאי לייעוד אחר (בניגוד למצב בהרחבות),
21	וייעודם היה מלכתחילה למגורים והם הוחכרו למטרה זו לקיבוץ.
22	68. לאור זאת, אין כל תחולה לחוראת סעיף 21.
23	69. המונח חלף היטל השבחה הוא זה שעוגן בסעיף 21 לתוספת השלישית ואין בילתו.
24	70. ככל שרמ"י העבירה חלף היטל השבחה היה זה בשגגה וללא בסיס בחוק. במידה ונגבו ע"י
25	רמ"י כספים שלא מגיעים לה, הרי שעל העוררים להיפרע ממנה.
26	<u>טענת מניעות, שיהוי השתק מכוח מצג וויתור</u>
27	71. לא ניתן לבטל חיוב על פי דין במחי מכתב.
28	72. טענות הסתמכות ומניעות חורגות מסמכותה של ועדת הערר, לקבוע קיומה או העדרה של
29	השבחה מכוח תכנית. מכל מקום, בע"א 7638/09 דירות יוקרה נ' ראש עיריית יבנה

1	81. במקרים שלפנינו לא נעשה שינוי ייעוד. הייעוד היה ונותר 'מגורים', כאשר גם ללא החלטה של הקיבוץ על שיוך הדירות הוא רשאי לנצל את הקרקע למטרה זו. מכאן, ששיוך המגרשים על פי החלטות המועצה אינו חב בתשלום חלף.
2	
3	
4	82. משכך, החבות בתשלום היטל ההשבחה תעשה בהתאם לשאלה מיהם הבעלים / החוכרים לדורות במועד אישור התכנית והאם חל אירוע מימוש המקום את חובת תשלום ההיטל.
5	
6	83. בהתייחס לטענה בדבר תשלום חלף - אף שבמשך השנים הועבר חלף היטל השבחה בגין שיוך מגרשים בקיבוץ, הרי שמדובר בעסקה שאינה חבה בתשלום חלף היטל השבחה, וככל שיידרש היטל השבחה הרי שהוא יחול, כאמור, על הקיבוץ או מי מטעמו.
7	
8	
9	84. ההסכם בין רמ"י לרשויות המקומיות מחייב את הרשות בתשלום 12% מכלל תקבולי הרשות עבור סוגים מסוימים של עסקאות בגין מקרקעי ישראל שלא הוחכרו לדורות או שהוחכרו ושונה ייעודם והחוכר אינו זכאי לנצלם עפ"י ייעוד זה, וזאת בלא קשר עם שאלת קיומה של השבחה.
10	
11	
12	
13	85. בהסכם משנת 2012 נקבע במפורש, כי ביחס לסוגיה הבאה רשאי מרכז המועצות האזוריות לערער לבית המשפט המחוזי על החלטת הוועדה האמורה בסעיף 13 להסכם, והיא: 'יהאם מוטלת על מינהל מקרקעי ישראל חובה לשלם למועצות האזוריות תשלומי חלף היטל השבחה בגין התקבולים, שצפוי המינהל לקבל לפי החלטה 979 של מועצת מקרקעי ישראל, החלטה 1155 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה'.
14	
15	
16	
17	
18	86. החלטה 751 בוטלה ע"י החלטת מועצה 1155 אשר עניינה קביעת זכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים. בהחלטה זו נקבעו כללים חדשים לחתימת חוזה חכירה ישיר בין הרשות לבין חבר הקיבוץ, לרבות חברים חדשים, והתמורה בגין כך.
19	
20	
21	87. בשנת 2014 התקבלה החלטת מועצה 1366 אשר עם כניסתה לתוקף החליפה את החלטה 1155 והחלטה 979 שקדמה לה, בעניין קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית. החלטה 1366 הוחלפה בהחלטה 1411 בנובמבר 2014.
22	
23	
24	
25	88. החלטה 751 בוטלה ע"י החלטה 979 וניתן להמשיך ביישומה רק לגבי קיבוצים אשר עומדים בתנאי הוראות המעבר של החלטה 1155.
26	
27	89. ככל שיוחלט כי יש להטיל את החבות בהיטל השבחה על הקיבוץ ו/או מי מטעמו הרי שהחלף שהועבר יוחזר לקופת רשות מקרקעי ישראל ³ .
28	
29	

³ יצוין, כי גם לאחר ההסכם החדש משנת 2018 המשיכה רמ"י לאחוז בעמדה שאין תחולה בעניינינו להוראת סעיף 21 לתוספת השלישית.

1	לטענה כי העוררים לא מימשו זכות במקרקעין ולשאלת זהות הנהנה מההשבחה
2	90. בעת העברת הזכויות מהקיבוץ לחבר יכול ותחול חבות בתשלום היטל השבחה על הקיבוץ
3	בגין השבחת הזכויות שבוצעה במגרשי המגורים כגון איחוד וחלוקה/זכויות וכיוצ"ב.
4	יכול ואירוע השיוך מהווה למעשה העברה/המחאת זכות מהקיבוץ לחבר הקיבוץ,
5	המחויבת בתשלום היטל השבחה (אף שברבות השנים הועבר חלק היטל השבחה).
6	91. עפ"י חוסי החכירה של הקיבוצים חלה עליהם חובת תשלום היטל השבחה. סעיף 9 קובע
7	במפורש :
8	"...האגודה מתחייבת לשלם את כל המסים האגרות הארנונות ושאר
9	תשלומי חובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים – לרבות היטל
10	השבחה – החלים בקשר עם המשבצת לפי כל דין. בין שאלה חלים על
11	המחזיק ובין שאלה חלים על הבעלים, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח
12	מכל סוג שהוא החלים או שיחולו על המשבצת..."
13	92. המלצות דו"ח ועדת הבר בעניין עיגון הזכויות בחלקת המגורים וקביעת שיעור התשלום
14	המופחת של 33% לשיוך (הכולל גם זכויות עתידיות), כמו גם לעניין הזכות לפצל את
15	חלקת המגורים, הביאו בחשבון, בין היתר, את תשלומי המיסים/תשלום היטל השבחה
16	החלים על המוכר (כפי שנקבע גם בבג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת
17	מקרקעי ישראל). יישום מתווה השיוך אינו מחייב את רמ"י בתשלום היטל השבחה
18	ומשכך, חלה החבות בתשלום (ככל שתחול) על הקיבוץ או על החבר.
19	93. על כן, גם אין מקום לקזז את תשלום היטל ההשבחה ככל שיידרש מהליך שיוך הדירות.
20	4.ב. תשובת המועצה האיזורית
21	94. המועצה האיזורית תומכת בעמדת העוררים וסבורה כי אין להטיל עליהם את החבות
22	בתשלום היטל השבחה בגין פעולת השיוך.
23	95. על מנת להביא להגדלת הקיבוצים והמשך קיומם חיוני לשמור על מחיר נמוך של עלות
24	הקמת בית בקיבוץ, בפרט בקצה הפריפריאלי הצפוני של המדינה. הואיל והקיבוץ אינו
25	מקבל תמורה מהשיוך, ואין לו משאבים לתשלום היטל ההשבחה, מגולגלת החבות לחברי
26	הקיבוץ, דבר המקטין את האטרקטיביות של הרכישה. הואיל והמתיישבים משלמים
27	לרמ"י דמי חכירה עפ"י ערך הקרקע המושבחת, הרי שמדובר בכפל חיוב.
28	96. טענת הועדה בדבר קיומו של קשר סיבתי משפטי או כלכלי בין פעולת ההסכמה של
29	הקיבוץ לאימוץ החלטה 751 לבין פעולת הקניית זכות החכירה לדורות ע"י רמ"י לחבר,
30	סותרת את פסיקת בתי המשפט, לפיה אין לראות במהלך אשר נקבע ע"י רמ"י לצורך
31	שיוך דירות כ"מהלך אחד" אשר יכול להיחשב כהעברת זכויות החכירה מהקיבוץ לחבר.

97. עפ"י ההלכה המחייבת, החלטה 751 אינה יוצרת, לא עפ"י לשונה ולא עפ"י מהותה הכלכלית, מצב בו יש לראות את הקיבוץ כמי שהעביר את זכויות החכירה שלו לחבר, או כמי שהעביר לחבר זכות לקבלת זכות במקרקעין.	1	2	3
98. במסגרת המהלך של שיוך דירות לחברים פוקעות זכויותיו של הקיבוץ באותם מקרקעין. רמ"י העניקה את זכות החכירה לחברים, ומשכך היא שמימשה זכויות. ולא רק זאת, אלא שרמ"י מעבירה למועצה תשלום חלף היטל השבחה בגין כל מגרש/בית אשר שוין לחבר קיבוץ בהתאם להחלטה 751.	4	5	6
99. כך או כך, חלה החלופה הראשונה של סעיף 21 לתוספת השלישית כאשר השאלה האם המקרקעין מוכרים לדורות לצורך צריכה להיבחן במועד מימוש הזכויות, גם אם במועד ההשבחה היה חוכר.	8	9	10
100. הואיל ועפ"י החלטה 751 נגרע השטח המשוין ממשבצת האגודה ומוכר ישירות ע"י רמ"י לחוכר, יש לקבוע כי במועד מימוש הזכויות לא היו המקרקעין מוכרים בחכירה לדורות, ולפיכך חל סעיף 21, ולפיו – חובת תשלום חלף היטל השבחה.	11	12	13
101. לעניין טענת ההפליה מסכימה המועצה האיזורית, כי אין הצדקה עניינית להבחנה בין הקצאת קרקע למתיישב חיצוני בהרחבה קהילתית של הקיבוץ לבין הקצאת מקרקעין המצויים לרוב בתחום שטח המחנה במשבצת האגודה, עפ"י הליך של שיוך דירות.	14	15	16
<u>דיון והכרעה</u>	17		
102. העררים שבפנינו מעלים שתי שאלות מרכזיות והן: האם הליך שיוך דירות בקיבוצים מכח החלטה 751 מקים חבות בתשלום היטל השבחה ואם כן, על מי חלה חבות זו.	18		19
103. בחינתן של סוגיות אלו תעשה במס' שלבים:	20		
104. תחילה נבחן את תחולתו של סעיף 21 לתוספת השלישית.	21		
105. היה ונמצא כי הסעיף חל על נסיבות המקרה שבפנינו, הרי שמשמעות הדברים היא כי העוררים אינם החייבים בתשלום היטל השבחה ומכאן, שיש לקבל את העררים ולהורות על ביטול שומות הוועדה המקומית.	22	23	24
106. היה ונמצא כי הוראת סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק אינה חלה על נסיבות המקרה שבפנינו, נדרש לבחון את יתר טענות הצדדים על מנת לקבוע מי החייב בהיטל והאם עסקת השיוך מהווה מימוש זכויות המקימה את חובת תשלום היטל ההשבחה. ככל שנדרש לכך, נמשיך ונבחן גם את תחולתו של סעיף הפטור הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית.	25	26	27
	28	29	30

1	תחולת סעיף 21 לתוספת השלישית
2	107. החבות בהיטל השבחה והחייב בתשלומו נקבעו בהוראת סעיף 2(א) לתוספת השלישית
3	לחוק הקובע כדלקמן:
4	"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול
5	בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור
6	בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם
7	החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין
8	הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד"
9	108. בהתאם להוראה זו, מי שהיה הבעלים או החוכר לדורות של המקרקעין במועד בו חלה
10	ההשבחה, ובעניינו – המועד בו אושרו התכניות המשביחות - הוא החייב בתשלום היטל
11	ההשבחה.
12	109. בהתייחס למקרקעין המוגדרים כמקרקעי ישראל קיים הסדר שונה המעוגן בהוראת
13	סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק.
14	110. הוראת סעיף זה, אשר תוקנה בשנת 1999, במסגרת תיקון 48 לחוק, קובעת כדלקמן:
15	"לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי
16	ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו בחכירה לדורות
17	לשימוש חקלאי ושונה ייעודם ליעוד אחר, והחוכר לדורות שלו
18	הוחכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע
19	על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או
20	יחתם חוזה חכירה חדש, יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום
21	היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי
22	ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק
23	התכנון והבניה (תיקון מס' 18), תשמ"א-1981. " (הדגשה שלנו –
24	ו.ע.מ.)
25	111. סעיף זה מעגן את ההסכם שנערך בין רמ"י, משרד הפנים ומרכז השלטון המקומי, לפיו
26	רשות מקרקעי ישראל לא תחויב בתשלום היטל השבחה בשיעור רגיל אלא תעביר באופן
27	שוטף לרשויות המקומיות אחוז מסוים מסך התקבולים שהיא מקבלת בגין עסקאות
28	מסוגים שונים הנעשות במקרקעין בתחום הרשות כ"חלף היטל השבחה". בהתאם
29	להסכם שנחתם בין הצדדים וקיבל תוקף של פסק דין בשנת 2013 ⁴ , עומד תשלום החלף
30	על 12%.

⁴ ע"א 2841/07 מינהל מקרקעי ישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (מיום 7.3.2013).

112.	על המשמעות שיש להסדר מיוחד זה על הרשויות המקומיות עמד בית המשפט העליון בע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון [פורסם בנבו] (מיום 10.5.16) (להלן: "פס"ד בר יהודה"):	1
		2
		3
	"חלף היטל ההשבחה מועבר לרשויות המקומיות אף ללא קשר לקיומה של השבחה בקרקע. התוצאה היא שההסדר של חלף היטל השבחה הוא מיטיב מבחינות מסוימות בהשוואה להיטל השבחה, אך נחות ביחס אליו מבחינות אחרות. היתרון הנעוץ בו מהיבטן של הרשויות המקומיות הוא שמובטחים להן תשלומים בגין קרקעות המינהל שבתחומיהן אף במקרים שבהם לא הייתה השבחה בקרקע. החיסרון נובע מכך שבמקרה של השבחה – שעשויה אף להיות משמעותית – הן יהיו זכאיות לתשלום מופחת."	4
		5
		6
		7
		8
		9
		10
		11
113.	הוראת הסעיף חלה על מקרקעי ישראל שלא הוחכרו בחכירה לדורות, ללא תנאים, או על מקרקעי ישראל שכן הוחכרו בחכירה לדורות שמתקיימים לגביהם 3 תנאים מצטברים, והם:	12
		13
		14
113.1.	המקרקעין הוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי.	15
113.2.	ייעוד המקרקעין שונה.	16
113.3.	החוכר 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 החוזה הקיים.	17
		18
114.	הואיל והמקרקעין הנדונים הוחכרו לעוררים בחכירה לדורות ⁵ נבקש לבחון להלן את התקיימותם של שלושת התנאים הקבועים בסעיף לעניין זה.	19
		20
	<u>התנאי הראשון – המקרקעין הוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי</u>	21
115.	שורש המחלוקת בין הצדדים בעניין זה היה נעוץ בשאלה האם המקרקעין הוחכרו לעוררים לשימוש חקלאי.	22
		23
116.	עמדת הוועדה המקומית היתה, כי מגרשי המגורים סווגו בתכניות שחלו במצב התכנוני הקודם כ"שטח למגורים" ולא כשטח לשימוש חקלאי ועל כן, סעיף 21 לתוספת השלישית אינו חל בענייננו.	24
		25
		26
117.	העוררים מנגד ביקשו ללמוד אודות השימוש החקלאי מתוך חוזי החכירה, אשר במהותם הקנו את הזכות להשתמש בנחלה לשימושי חקלאות כאשר הרשאת המגורים הכלולה בהן היא שולית ונלווית לשימוש החקלאי שהוא השימוש המרכזי, הבסיסי והמהותי.	27
		28
		29

⁵ ולחלופין, יש לראות בהם כחוכרים לדורות לצורך החבות בהיטל ההשבחה, כאמור לעיל.

118.	לאור זאת ובשים לב להתקיימותם של יתר התנאים המנויים בסעיף 21 הנ"ל, טוענים העוררים, לא ניתן לחייבם בתשלום היטל השבחה.	1
119.	במחלוקת זו שנתגלעה בין הצדדים דן לאחרונה בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 8432/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מעלות תרשיחא נ' מעונה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ [פורסם בנבו] (מיום 4.12.19) (להלן: "פס"ד מעונה").	3
120.	במסגרת פסה"ד נדונה השאלה האם סעיף 21 לתוספת השלישית חל על קרקע שייעודה לפי תכנון מאושר לא היה חקלאי אלא שצ"פ, אך היא הוכרה בגדר "הסכם משבצת" שמטרתו העיקרית היא לחקלאות.	4
121.	בית המשפט העליון דחה את עמדת הוועדה המקומית דשם וקבע, כי יש לתת לתיבה "שהוכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי" שבסעיף 21, פרשנות מרחיבה כך שבכללה של לשון "שימוש" לא יבואו אך מצבים של חכירה ליעוד חקלאי, אלא גם חכירה לשימושים חקלאיים רחבים יותר:	5
	"כאמור, הסעיף נוקט הן בלשון שימוש הן בלשון ייעוד: "...	9
	שהוכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם	10
	לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוכרה הקרקע לשימוש חקלאי	11
	בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש".	12
	מקריאת סעיף 21, ניתן להבחין כי לשון ייעוד מיוחסת	13
	לשינוי בייעוד המקרקעין, ואילו לשון שימוש נוגעת למטרה רחבה	14
	יותר, שאינה מוגבלת לדל"ת אמות התכנון התקף, העומדת בבסיס	15
	ההסכם עם הרשות. חזקה על המחוקק שאינו משחית מילותיו	16
	לריק, ואם נקט לשון שימוש בכל הנוגע למטרת החכירה לדורות	17
	במובחן מלשון ייעוד, הרי שניתן להניח כי הוא עשה זאת במכוון,	18
	וכי לכל אחת ממילים אלו משמעות שונה בגדר סעיף 21 (עע"ס	19
	4105/09 עיריית חיפה נ' עמותת העדה היהודית הספרדית בחיפה,	20
	[פורסם בנבו] פסקה 47 (2.2.2012); ע"א 461/61 מנהל אגף המכס	21
	והבלו נ' לוינסון, פ"ד טו 2226, 2236 (1961)). על כן, סבורני	22
	שלשון שימוש מרחיבה יותר מכפי שסבורה המערער, ובכללה אין	23
	באים אך מצבים של חכירה לייעוד חקלאי – אלא חכירה	24
	לשימושים חקלאיים רחבים יותר.	25
	...	26
	כפי שפסק בית המשפט לעניינים מינהליים, חוזה המשבצת נועד	27
	לתכלית חקלאית הנכנסת בגדר "שימוש חקלאי". שימושים	28
	נוספים נלווים המפורטים בו – מגורים מבני משק ושטחי ציבור –	29
	נלווים לשימוש החקלאי שעומד בבסיס הקצאת הקרקע למושב.	30

ממילא גם השימושים הנלווים מצויים בגדרה של התיבה	1
המתייחסת למקרקעין שהוחכרו לשימוש חקלאי. נדבך נוסף	2
שתומך בפרשנות זו ניתן לראות בהסכם בדבר התשלומים מאת	3
רמ"י, שמצא עיגון בהוראת סעיף 21, שהנספח הרלבנטי לו מלמד	4
כי בעסקאות מסוג אלה שלפנינו, מופרש ככלל חלק היטל השבחה	5
על ידי רמ"י.	6
העולה מן המקובץ הוא כי פרשנותו של בית המשפט לעניינים	7
מינהליים, לפיה המקרקעין נושא המחלוקת נכללים בתיבה	8
"שימוש חקלאי" כמובנו בסעיף 21, בדין יסודה." (ההדגשות	9
במקור)	10
122. בית המשפט העליון ביקש אפוא לאבחן בין לשון 'שימוש' ללשון 'יעוד' שבסעיף 21	11
לתוספת השלישית וסבר כי פרשנות לשונית ותכליתית ראויה של הסעיף מובילה	12
למסקנה, שהתיבה 'שימוש' עוסקת במעמד הקנייני / חוזי של המקרקעין בעוד שהתיבה	13
'יעוד' עניינה בייעודם התכנוני.	14
123. לפיכך, על מנת לעמוד על מהות השימוש החקלאי של המקרקעין, יש לבחון את מהותו	15
של הסכם החכירה.	16
124. בדומה לנסיבות שעמדו ביסוד פסק הדין בעניין מעונה, גם בענייננו התכלית העומדת	17
במוקד חוזה החכירה האחיד של העוררים היא חקלאית.	18
125. תימוכין לכך ניתן למצוא בחוזי החכירה של העוררים בהם הוסכם, כי המקרקעין	19
הכוללים בהסכם מוכרכים למטרות "משק חקלאי" ו"מפעל", כאשר "משק חקלאי"	20
הוגדר כ"קרקע המשמשת או נועדה לשמש את הקיבוץ ואת חבריו לייצור תוצרת	21
חקלאית ו/או לגידול בעלי חיים ודגים להחזקתם, או לגינון ולייעור ו/או לצרכי מבני	22
מגורים ו/או לצרכי ציבור של הקיבוץ ו/או למבני משק חקלאי, שירות או מלאכה, לרבות	23
מבנים לצרכי קבוצות נוער, אולפן לעברית וכדומה – הכל למעט "מפעל"."	24
126. הגדרה רחבה זו, הכוללת גם מבני מגורים ושטחי ציבור, נועדה למעשה לאפשר את קיום	25
צרכי המשק החקלאי המהווה כאמור את המטרה המרכזית לשמה הוחכרה הקרקע.	26
127. בשים לב לפרשנות המרחיבה שאימץ בית המשפט העליון למונח "שימוש חקלאי"	27
שבסעיף 21 דומה, כי התנאי לגביו נחלקו הצדדים, המחייב כי 'המקרקעין הוחכרו	28
בחכירה לדורות לשימוש חקלאי', מתקיים בענייננו.	29
	30
	31
	32

1	התנאי השני – ייעוד המקרקעין שונה
2	128. בחינת שומות ההשבחה שנערכו בעררים הנדונים מעלה, כי במצב התכנוני הקודם היה
3	ייעוד המקרקעין מגורים כאשר התכניות החלות במצב התכנוני החדש הותירו את ייעוד
4	המגורים תוך שינוי סיווגם בחלק מן המקרים וקבעו את הוראות וזכויות הבניה.
5	129. השינוי המשמעותי אפוא שנעשה במסגרת התכניות החלות במצב התכנוני החדש הוא
6	קביעת זכויות והוראות בניה כמו גם חלוקה למגרשים, והכל במטרה להביא לזמינות
7	המקרקעין והוצאת היתרי בניה בהם. ואולם, מבחינת ייעודם התכנוני, המקרקעין היו
8	ונותרו בייעוד למגורים (גם אם בסיווג מגורים שונה).
9	130. משמעות הדברים היא, כי התנאי השני, המחייב את שינוי ייעוד המקרקעין אינו מתקיים
10	בענייננו.
11	131. הואיל ומדובר בתנאים מצטברים, הרי שדי בכך שאחד מהם לא מתמלא על מנת לקבוע
12	שאין תחולה במקרה הנדון להוראת סעיף 21 לתוספת השלישית.
13	132. עם זאת, למען שלמות התמונה, נתייחס בקצרה גם לתנאי השלישי.
14	התנאי השלישי - החוכר אינו רשאי לנצל את המקרקעין על פי ייעודם החדש או שהוא כן רשאי
15	לעשות כן בכפוף לכך שיחתום על חוזה חכירה חדש או יתקן את החוזה הקיים
16	133. בהתייחס לתנאי השלישי יש להראות, כי העוררים אינם זכאים לנצל את המקרקעין על
17	פי ייעודם החדש או שהם רשאים לעשות כן בכפוף לכך שיחתמו על חוזה חכירה חדש או
18	יתקנו את החוזה הקיים.
19	134. ככל שמדובר במגרשי המגורים שבתחום שטח המחנה של הקיבוץ הרי שעל פי החסכמים
20	התקפים של העוררים עם רמ"י, רשאים הקיבוצים לנצל את המקרקעין למטרת מגורים
21	וזאת אף לפי עמדתה של רמ"י עצמה.
22	135. לפיכך, גם התנאי השלישי אינו מתקיים בענייננו ומכאן שסעיף 21 לתוספת השלישית
23	לחוק אינו חל.
24	<u>החייב בהיטל</u>
25	136. משקבענו כי סעיף 21 לתוספת השלישית אינו חל על נסיבות העררים שבפנינו, אין לנו
26	אלא לחזור אל הוראת סעיף 2(א) לתוספת השלישית הקובעת, כי החבות בהיטל
27	ההשבחה חלה על מי שהיה הבעלים או החוכר לדורות במקרקעין במועד כניסתה לתוקף
28	של התכנית.

137.	העוררים, המחזיקים ברובם בחוזה חכירה לדורות ⁶ , אינם חולקים על כך שבמועד בו נכנסו לתוקף התכניות המשביחות היו הם החוכרים לדורות במקרקעין, אלא שלטענתם את החבות בהיטל השבחה יש להטיל על רמ"י, בין אם מכוח הוראת סעיף 21 החלה לטענתם על נסיבות המקרה הנדון, ובין מכח צידוקים רבים אחרים, שראש וראשון להם הוא העובדה שרמ"י היא הנהנית העיקרית והיחידה מהתכניות.	1
		2
		3
		4
		5
138.	אחת הטענות המרכזיות שהעלו העוררים כנגד ההצדקה לחייבם בתשלום היטל ההשבחה היא כי עקרון ההתעשרות, המהווה את אבן היסוד בתשלום היטל ההשבחה, אינו חל בענייננו באשר רמ"י היא זו שגבתה את מלוא דמי החכירה המהווים כאשר עליהם נאסר לקבל כל תשלום עבור רכיב הקרקע.	6
		7
		8
		9
139.	התייחסות מיוחדת לחבותו של חוכר לדורות בהיטל ההשבחה מצויה בהוראת סעיף 2(ב), הקובעת בזו הלשון:	10
		11
	"(ב) שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד; בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה, ואולם אם החכירה לא הוארכה מסיבה כלשהי, זכאי החוכר לדורות כלפי בעל המקרקעין לקבל את הסכום שנוכה לו מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד יוקר המחיה ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל"	12
		13
		14
		15
		16
		17
		18
		19
140.	במקרה שנדון בפני בית המשפט בעניין ע"א (ת"א) 134/98 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר שמריהו נ' רוזנטל [פורסם בנבו] (מיום 5.12.99) נקבע, כי כאשר חלה השבחה במקרקעין, חייב החוכר לדורות לשלם את היטל ההשבחה במלואו וזאת בין אם הוא זכאי ליהנות מההשבחה על פי תנאי החוזה שנכרתו עימו, ובין אם לאו. וכך נקבע:	20
		21
		22
		23
	"התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מגדירה את המונח השבחה כדלהלן: "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".	24
		25
		26
	במילים אחרות, המחוקק כיוון דבריו אל השינוי בשווי המקרקעין ולא סייג משמעות זו על-ידי התייחסות ליישום של השינוי בשווי לבעלים או לחוכר לדורות. <u>התוצאה של עליית השווי נצמדת למקרקעין ואינה כרוכה בשאלה אם מי שמחזיק במקרקעין כבעלים או חוכר הינו בעל יכולת לממש את עליית השווי העולה מן התכנית, ההקלה או התרת השימוש החורג. שינוי השווי מלווה את</u>	27
		28
		29
		30
		31
		32

⁶ בחלק מהערים קיימים חוזי חכירה לדורות ובחלק מדובר בחוזי ברשות. לאור הלכת בלוח יש לראות בבר רשות בנחלה כחוכר לדורות לצורך בחינת החבות בהיטל השבחה.

המקרקעין כל עוד התכנית, ההקלה או התרת השימוש החורג היא	1
בתוקף. ואילו זהות הבעלים או החוכרים, תכונותיהם, מצבם	2
המשפחתי או מצבם הכספי אינם בין התנאים המונחים ביסודה של	3
ההשבחה. אם נציג דברים אלה בצורה פשטנית ביותר, נאמר	4
כי תוספת אחוזי בנייה למקרקעין פלוניים היא בגדר עליית שווי	5
המקרקעין גם אם הבעלים, או החוכר, הוא חסר יכולת לחלוטין	6
ומשלם בקושי את מסיו לרשות המקומית.	7
במקרה שבפנינו הנתונים מורכבים יותר אך תוצאתם היא אותה	8
תוצאה.	9
במה דברים אמורים? חוסר האפשרות לממש את הזכויות שהוצמדו	10
למקרקעין על ידי שינוי התכנית (תב"ע הר/1753) אינו נובע	11
מגבלה כלכלית או כספית של החוכרים לדורות, היינו משפחת	12
רוזנטל. ההגבלה נובעת מתנאי אשר מקומו בהסדר חוזי בין הבעלים	13
לבין החוכרים, היינו בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משפחת	14
רוזנטל. אם נכון הוא כי היה מקום לתרעומת לכאורית מצד	15
החוכרים, כי אז שתי הרשויות, היינו גם הוועדה המקומית וגם	16
מינהל מקרקעי ישראל, הן רשויות ציבוריות ורשמיות ונוצרה	17
תמונה שלפיה כאילו יד ימין מקרבת ויד שמאל דוחה.	18
איננו בוחנים כאן את צדקתה העניינית של המדיניות של המינהל,	19
כי נושא זה לא עלה בפנינו בהתדיינות זו ונוסיף, אגב אורחא,	20
שהמשיבים גם לא ניסו לתקוף אותה בהליכים לפני בג"ץ. נוצרות	21
אפוא לכאורה נסיבות, אשר בהן היה ניתן לעשות שימוש	22
במקרקעין במידה רחבה ומוגברת יותר עקב התכנית שאושרה	23
בוועדה המקומית ופורסמה כדין, אולם ההסדר החוזי בין הבעלים	24
לבין החוכר יוצר תוצאה אשר לפיה מי שמחזיק במקרקעין אינו	25
יכול לממש, בשל סיבות הכרוכות בו ובנסיבותיו המשפחתיות, את	26
התולדה של הרחבת הזכויות שהעלתה את שווי המקרקעין.	27
<u>השאלה הניצבת בפנינו היא אם ההגבלה האמורה על מימוש</u>	28
<u>הזכויות שהעלו את שווי המקרקעין משליכה על החובה לשלם את</u>	29
<u>ההיטל.</u> לעניין זה יש להזכיר את סעיף 2(א) לתוספת הנ"ל אשר	30
לפיה אם חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות	31
הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם הבעלים השבחה לפי האמור	32
בתוספת. אולם אם היו המקרקעין מוכחרים לדורות ישלם החוכר	33
את ההיטל. במילים אחרות, <u>ההיטל הנובע מן ההשבחה נגבה מן</u>	34
<u>החוכר לדורות.</u>	35

לכאורה יש בכך פגיעה בזכות קניינית, שהרי נגבה היטל ממני שאינו יכול לממש את הזכות שנוצרה, בו בזמן שהבעלים של המקרקעין, אשר שוויים עלה, יוצא כאילו פטור ללא כלום. הווה אומר, האחד נהנה (קרי הבעלים) והשני משלם (קרי החוכר לדורות). המחוקק צפה את האפשרות שייוצרו נסיבות כגון אלה ומכאן סעיף 2(ב) לתוספת שבה נקבע כי אם שילם חוכר לדורות את ההיטל יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם, אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד.	1 2 3 4 5 6 7 8 9
...	10
על־כן בעת קביעת סכום ההפרש לצורכי סעיף 2(ב) לתוספת הנ"ל יהיה ניתן להביא בחשבון את השוני המהותי בין עליית השווי עבור הבעלים לבין עליית השווי לגבי החוכר לדורות המוגבל על־ידי הסדר חוזי שהוכתב לו על־ידי הבעלים, במקרה זה – מינהל מקרקעי ישראל.	11 12 13 14 15
....	16
המשיבים חייבים בהיטל לאור האמור בתוספת השלישית, אולם הם גם זכאים לשיפוי בהתאם לסעיף 2(ב) לתוספת. " (הדגשות שלנו – ו.ע.מ.)	17 18 19
141. עיינו הרואות, כי במקרה בו לא יכול החוכר לממש את ההשבחה מכח התכנית בשל מגבלה חוזית, אין בכך כדי לפטור אותו מעצם החבות בהיטל ואולם תרופתו היא בהוראת סעיף 2(ב) לתוספת השלישית.	20 21 22
142. למסקנה דומה הגיע אך לאחרונה גם בית המשפט המחוזי בעמ"נ (מרכז) 47963-01-18 שרה יפת נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון [פורסם בנבו] (מיום 1.7.19). באותו מקרה נטען כי הוראות חוזה החכירה כמו גם החלטה מס' 479 של רמ"י, מגבילה את האפשרות לממש במקרקעין יותר מיחיד אחת ועל כן, יש להביא זאת בחשבון בחישוב היטל ההשבחה. בית המשפט מצא להחיל את מסקנת פסה"ד בעניין רוזנטל וקבע כך:	23 24 25 26 27 28
"אין בפס"ד רוזנטל ובכל יתר פסקי הדין כל אבחנה בין מגבלות ניצול המוטלות על החוכר מטעמים אישיים הקשורים אך ורק בו, לבין מגבלות ניצול הנובעות מחוזה החכירה עם בעל הקרקע, או מהחלטות רמ"י. גם בפס"ד רוזנטל המגבלה הייתה, כמו בענייננו, מכוחה של החלטה 479 (בענייננו ישנה מגבלה גם מכוח חוזה	29 30 31 32 33

שעלול להיות מצב שבו צד לחוזה פיתוח ישלם את היטל ההשבחה	1
אולם לא ייהנה מההשבחה עצמה. אני סבורה כי אין בטענה זו כדי	2
לשנות ממסקנתי. <u>מצב דברים בו מי ששילם את היטל ההשבחה לא</u>	3
<u>ייהנה בפועל מן ההשבחה אינו ייחודי דווקא לנסיבות של חוזה</u>	4
<u>פיתוח, ויכול להתרחש גם כשחוכר לדורות משלם את היטל</u>	5
<u>ההשבחה ולא נהנה ממנה (למשל, במקרים של סיום תקופת</u>	6
<u>החכירה זמן קצר לאחר תשלום היטל ההשבחה). המענה לבעיה זו</u>	7
<u>אמור להימצא בעקרונות הכלליים של דיני עשיית עושר ולא</u>	8
<u>במשפט, כמו גם בחובת ההגינות החלה על הרשות. עקרונות אלה</u>	9
<u>אף משתקפים בסעיף 2(ב) לתוספת השלישית הקובע כי לחוכר</u>	10
<u>לדורות זכות שיפוי כלפי הבעלים במקרים שבהם אין הוא נהנה</u>	11
<u>מההשבחה (ראו: נמדר, היטל השבחה, בעמ' 229-232).</u> " (הדגשות	12
שלנו – ו.ע.מ.)	13
145. הנה כי כן, גם כאשר נבחנה חבותו של בעל הסכם פיתוח בהיטל השבחה מצא לנוכח בית	14
המשפט העליון להפנות לאותו הסדר הקבוע בסעיף 2(ב) לתוספת השלישית ולקבוע, כי	15
אף אם בסופו של יום בעל הסכם הפיתוח לא ינהה מהיטל ההשבחה, תרופתו תמצא	16
בהוראת סעיף 2(ב) הני"ל.	17
146. במקרים המונחים בפנינו המצב העובדתי שונה מזה שעמד ביסוד פסקי הדין שהבאנו	18
לעיל. אין בפנינו מניעה אישית או אובליגטורית של הקיבוץ לממש את הזכויות מכח	19
התכניות המשביחות ואף החלטה 751 של רמ"י אינה מונעת זאת, באשר ההסדר הקבוע	20
בה יחול רק במידה והקיבוץ יחליט שהוא מעוניין להחילה עליו ולעמוד לשם כך בכל	21
התנאים הנדרשים ממנו.	22
147. עם זאת, התוצאה אליה הגיעו כל פסקי הדין הני"ל נכונה ויפה גם בענייננו, וזאת בלא	23
לקבוע מסמרות בשאלת ההתעשרות. בעניין זה העלו הצדדים טענות לרוב תוך	24
הסתמכות, מחד גיסא, על דמי החכירה המהוונים שרמ"י גובה מהחברים המשוויכים	25
והפניה מאידך גיסא, להחלטה 751 ולסעיפים שונים בהסכמי השיוך אשר לעמדת כל אחד	26
מהצדדים מחזקת את טענותיו בעניין ההתעשרות או אי ההתעשרות.	27
148. שאלת ההתעשרות במקרה הנדון היא מורכבת ויש לה פנים לכאן ולכאן אולם לאור	28
מסקנתנו לעיל מתייתר הצורך לדון בה, מה גם שספק אם ועדת הערר, המתוחמת	29
בקביעותיה להוראות התוספת השלישית לחוק, היא האינסטנציה המתאימה לדון	30
ולהכריע בטענה המחייבת הידרשות לסוגיות רבות מעולם החוזים והקניין.	31
149. לאור כל האמור, אף אם יש בסיס לטענת העוררים (ואיננו קובעים כן), כי לא הם הנהנים	32
מההשבחה אלא רשות מקרקעי ישראל, הרי שאין בכך כדי להשפיע על היותם החייבים	33
בהיטל מכח החוק ותרופתם בעניין זה תמצא בהוראת סעיף 2(ב) לתוספת השלישית.	34

1	150.	מסקנתנו זו מובילה גם לדחיית יתר הטענות שהעלו העוררים.
2	151.	כך, טענה מרכזית נוספת שהעלו העוררים היא כי היות והקיבוץ אינו רשאי, על פי הסכם
3		החכירה, להעביר את זכויותיו במקרקעין לחבר הקיבוץ, לא ניתן לראות בו כמי שביצע
4		את פעולת המימוש של העברת הזכויות במקרקעין ועל כן, אין לחייבו בתשלום היטל
5		השבחה.
6	152.	לא רק זאת, אלא שלטענת העוררים, זהות חברי הקיבוץ אליהם מיועדת לעבור הקרקע
7		בסופו של דבר אינה מוכתבת על ידי הקיבוץ אלא כפופה לאישורה של רמ"י, שלה זכות
8		ההחלטה הסופית בדבר הענקת הזכויות כמו גם בנוגע למכלול תנאי ההתקשרות החוזית,
9		לרבות התמורה החוזית.
10	153.	במסגרת הטיעון המשלים שהגישו העוררים לאחר הדיון הוצגו בפנינו דוגמאות שונות
11		לזכות הוטו של רמ"י במתן אישור סופי לחברי הקיבוץ המומלצים.
12	154.	בראש ובראשונה הפנו העוררים לטופס הבקשה שהנפיקה רמ"י למימוש החלטות 692 ו-
13	751 ⁷ ,	הכולל הצהרה לפיה הגורמים המוסמכים ברשות מקרקעי ישראל רשאים, בין
14		היתר, "לדחות את הבקשה", "לאשרה בתנאים" או "להתנות את הדיון בה". מסר זה,
15		מסבירים העוררים, על פיו רמ"י היא גוף אוטונומי בעל שיקול דעת מהותי בכל הנוגע
16		לזהות המתקשר בהליך הקצאת מגרש המגורים, בא לידי ביטוי גם ב'דף המידע לפונה'
17		במסגרת ה'מדריך לאזרח' המפורסם באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, בו
18		כלולה ההבהרה הבאה: " <u>אם רשות מקרקעי ישראל תחליט לאשר את ביצוע העסקה</u>
19		<u>היא תתבצע בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל ולנוהלי הרשות, שיהיו בתוקף</u>
20		<u>במעמד ביצוע העסקה</u> ". נוסח ההבהרה, מסבירים העוררים, נוקט בלשון תנאי ולא לשון
21		זכות מוקנית, ומכאן שהטענה כי רמ"י מהווה כלי טכני פרוצדורלי להעברת הזכויות
22		מהקיבוץ לחבר, אין בה ממש.
23	155.	בנוסף טענו העוררים, כי גם מימד הזמן - הבא לידי ביטוי בשנים הרבות שחולפות בין
24		מועד קבלת ההחלטה העקרונית של האסיפה הכללית בדבר אימוץ החלטה 751 למועד בו
25		מבוצעת בפועל ההתקשרות החוזית המעניקה לחברי הקיבוץ את הקניין בקרקע - מוכיח
26		כי הענקת הקניין בקרקע מוכתבת על ידי רמ"י ולא על ידי הקיבוץ, אשר מטבע הדברים
27		מעוניין בהשלמת ההליך לאלתר.
28	156.	לבסוף, הביאו העוררים דוגמאות ⁸ להפעלת שיקול דעת מהותי של רמ"י בקביעת זהות
29		המתקשר, אם על ידי דחיית המלצות של הקיבוץ להקצאת מגרש לחבר מסוים ^{9,10} ואם על

⁷ הטופס מעוגן בנוהל 38.01 של רמ"י.

⁸ אם באמצעות הפניה לפסקי דין ואם באמצעות תצהירים ואו הודעות הדחיה של רמ"י.
⁹ כעולה מפסקי הדין שניתנו בעניין בארותים הנ"ל, בע"א 633/08 מינהל מקרקעי ישראל נ' חנוך חיטמן (מיום 9.1.14), ברע"א 10623/02 כפר חיטים - מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' ביין (מיום 16.2.03), בע"א 6200/11 עזריאל מושב עובדים נ' סלם יחיא (מיום 2.6.14) [כולם פורסמו בנבו], שבכולם נקבע כי המינהל הוא בעל הבית וכי להמלצת המושב אין כח מחייב בהליך ההקצאה.

1	ידי כפיית הקיבוץ להקצות מגרש לחבר מסוים ¹¹ , כאשר בנוסף לכך הובאו דוגמאות
2	למקרים בהם חרף המלצת הקיבוץ על חברים מסוימים, חוזה החכירה עימם לא נחתם
3	עקב מחלוקות כספיות שהתגלעו בינם לבין רמ"י. מקרים אחרונים אלו, מסבירים
4	העוררים, מוכיחים כי הקיבוץ אינו מוכר זכויות במגרשי המגורים אלא מהווה גורם
5	ממליץ בלבד כאשר הקשר החוזי המסוים ביחס למגרש המגורים מותנה בגיבוש הסכמה
6	בין רמ"י לחבר הקיבוץ.
7	157. הוועדה המקומית מנגד סברה, כי היות וטרם הליך השיוך היו העוררים בעלי זכות
8	החכירה במקרקעין ואילו לאחריו, הפכו חברי הקיבוץ להיות בעלי הזכויות, פשיטא
9	שזכויות החכירה הועברו ואין נפקא מינה כיצד ובאיזה מהלך משפטי.
10	158. כך או כך, סבורה הוועדה המקומית, כי מדובר במהלך כולל שנועד להעברת הקניין
11	בקרע מצד א' (העוררים) לצד ב' (חברי הקיבוץ) שיש לראות בו מימוש המקום את
12	החבות בתשלום היטל ההשבתה.
13	159. בהתייחס לדוגמאות שהציגו העוררים בטיעון המשלים טענו הוועדה המקומית ורמ"י, כי
14	אין בהן לגרוע מטענת רמ"י לפיה היא פועלת להקצאת המגרשים, ככלל, על פי רשימת
15	המומלצים ככתבה וכלשונה ומאמצת אותה. זאת, מבלי לגרוע מנהליה האחרים לפיהם
16	יש להקצות מגרש אחד בלבד לאדם בפטור ממכרז.
17	160. אם נסכם את עמדות הצדדים הרי שלגישת הוועדה המקומית יש לראות ברצף הפעולות
18	הנעשות במסגרת הליך השיוך (החלטתה האסיפה הכללית, גריעת שטחי המגורים משטחי
19	המשבצת של הקיבוץ, אישור חברי הקיבוץ על ידי רמ"י והחתמתם על חוזה חכירה
20	עצמאי מולה ועל הסכם שיוך מול הקיבוץ) מהלך אחד המתגבש לכדי פעולת מימוש
21	יחידה שמקימה לעוררים חבות בתשלום היטל השבתה, ואילו לעמדת העוררים עניינו
22	בשרשרת פעולות עוקבות שכל אחת מהן מהווה חוליה נפרדת המנותקת מן האחרות
23	כאשר האחרונה שבהן (מועד כריתת חוזה החכירה לדורות) היא זו שמהווה את פעולת
24	המימוש המקימה את החבות בתשלום היטל ההשבתה. היות ופעולה זו נעשית על ידי
25	רמ"י, אין בה כדי לחייבם לשאת בתשלום ההיטל.
26	161. התמונה המצטיירת בפנינו היא מורכבת.
27	162. מחד גיסא, אין מחלוקת על כך שהסכמי החכירה אוסרים על הקיבוץ להעביר את זכויות
28	החכירה שלו לאחרים וכי בהתאם להחלטת רמ"י עליו להשיב אליה את הקרקע על מנת

¹⁰ לטענת העוררים, רמ"י מסרבת באופן גורף להקצות מגרשים למגורים ליורשים של חברים ותיקים שהלכו לעולמם לפני המועד בו החליט הקיבוץ על אימוץ החלטה 751 וכן מסרבת להקצאת מגרש לאדם שיש לו זכות חכירה בנכס כלשהוא במגור החקלאי.

¹¹ בג"צ 7574/06 הסוללים קבוצת מכבי צעיר להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל ודויד (מיום 23.1.07), ע"א 5271/10 נבט בן חיים נ' קיבוץ גבעת חיים איחוד (מיום 1.10.13), 214/01 בן עטיה נ' נווה ימין ארגון פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ (מיום 17.10.04), 4030/01 אסרף שלמה נ' מינהל מקרקעי ישראל (מיום 8.2.05) [כולם פורסמו בנבו].

1	שתחכיר אותה מחדש לחברי הקיבוץ. כך שהלכה למעשה, העברת זכויות החכירה נעשית
2	על ידי רמ"י ולא על ידי הקיבוץ.
3	163. מאידך גיסא, ברור הוא כי ביסוד הליך השיוך עומד רצון הקיבוץ להעביר את קניינו
4	במקרקעין לידי חבריו כך שהעברת זכות החכירה באופן האמור לעיל לא היתה מתבצעת
5	אלמלא קיבלה האסיפה הכללית של הקיבוץ החלטה כאמור. מכאן, שעמדת העוררים
6	המבקשת לנתק בין ההחלטה שקיבלו ללכת במתווה השיוך בהתאם להחלטה 751 של
7	רמ"י לבין פעולת המימוש שבפועל נעשתה על ידי רמ"י, מוקשית ומצטיירת כמלאכותית
8	על אף כל טענותיהם בעניין זה.
9	164. מצב משפטי בו החבות העקרונית בהיטל ההשבחה מוטלת על החוכר לדורות אך פעולת
10	המימוש המציתה את החבות בתשלום ההיטל יכולה להיעשות הן על ידי הבעלים והן על
11	ידי החוכר לדורות, אכן מעורר קושי לא מבוטל.
12	165. ואולם, בסופו של דבר, גם אם נקבל את עמדת העוררים לפיה אין לייחס להם את פעולת
13	המימוש המקימה את החיוב בתשלום היטל ההשבחה, הרי שהחוב עצמו מוטל עליהם
14	באשר אירוע המס (אישור התכניות) חל במועד בו החזיקו בזכות החכירה לדורות.
15	166. כפי שכבר שנינו לעיל, זהות החייב על פי הוראות התוספת השלישית נקבעת במועד
16	כניסתה לתוקף של התכנית המשבחה. במועד זה, היו העוררים בעלי הזכויות במקרקעין
17	ועל כן, על פי הניתוח שהצגנו לעיל, הם החייבים בהיטל ההשבחה. הגבלת זכות העבירות
18	של המקרקעין כמו גם יתר הטיעונים שהציגו העוררים על מנת להפריך את הטענה שרמ"י
19	היא רק צינור טכני למימוש רצון הקיבוץ, אינם כרוכים בעצם החבות ועל כן, אין בהם
20	כדי להביא לביטול חובת תשלום ההיטל, החלה במקרה הנדון על העוררים.
21	167. בדומה לכל המקרים האחרים שנדונו בפסיקה, בהם החוכר מחויב בתשלום היטל
22	ההשבחה מבלי שהוא נהנה ממנה בפועל, גם בנסיבות עניינינו, תרופתם של העוררים
23	מצויה במישור היחסים בינם לבין רמ"י כמו גם בהוראת סעיף 259(ד)(2) לחוק וסעיף 2(ב)
24	לתוספת השלישית.
25	168. נסייג ונאמר, כי במסגרת החלטתנו זו איננו מתיימרים לקבוע מסמרות בשאלת זכותם
26	של העוררים לשיפוי מאת רמ"י ואו בשאלה האם הם נהנו מההשבחה באופן ישיר או
27	עקיף. כל שקבענו הוא כי בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק העוררים הם אלו
28	שחבים בתשלום היטל ההשבחה. הא ותו לא.
29	169. תוצאת קביעתנו מחייבת אפוא, כי חלף היטל השבחה, ככל שהועבר לוועדה המקומית על
30	ידי רמ"י בגין עסקאות שנעשו במקרקעי העוררים, יושב על ידה לאלתר.
31	170. אשר לטענות הנוספות בדבר הפליה ומניעות שהעלו העוררים נאמר, כי אין בהן כדי
32	להביא לביטול החיוב מעיקרו. החבות בהיטל נקבעת בהתאם להוראות התוספת

1	השלישית ומשקבענו כי חבות זו חלה בנסיבות העניין, איננו מוצאים הצדקה לקבוע
2	אחרת רק בשל הטענה (שממילא לא הוכחה בפנינו) שוועדות מקומיות אחרות אינן
3	נוהגות לגבות היטל השבחה בגין הליך השיוך ואף לא מהטעם שהוועדה המקומית גליל
4	עליון עצמה נהגה שלא לגבות היטל השבחה בגין הליך זה בעבר ו/או הודיעה על כוונתה
5	לנהוג כך בעתיד. ככל שיש בסיס לטענות העוררים בעניין זה, קנויה להם הזכות למצות
6	את טענותיהם בפני הטריבונל המשפטי המוסמך.
7	171. לסיום ובהתייחס לטענת מחניים לכך שהאישור שהנפיקה לו הוועדה המקומית בדבר
8	העדר חובות מונע ממנה לדרוש ממנו את תשלום ההיטל נפנה לעמ"נ (מרכז) 24069-06
9	14 הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון [פורסם בנבו]
10	(מיום 27.4.16), בו נקבע, כי אישור בדבר העדר חובות שהנפיקה ועדה מקומית אינו מונע
11	ממנה לדרוש את החיוב במועד מאוחר יותר.
12	172. סוף דבר – העוררים הם אלו שחבים בהיטל השבחה בגין התכניות המשביחות החלות
13	על המקרקעין.
14	<u>מהי פעולת המימוש שהקימה את החבות בתשלום היטל השבחה</u>
15	173. משקבענו כי העוררים הם החייבים בהיטל השבחה נמשיך ונבחן מהי עסקת המימוש
16	שהקימה את חובת תשלום היטל השבחה.
17	174. נזכיר, כי בהתאם לתוספת השלישית, החל ממועד אירוע המס, קרי - אישור תכנית, מתן
18	הקלה או התרת שימוש חורג - נוצרה החבות בהיטל השבחה וממועד זה מחויב הנישום
19	בהפרשי הצמדה (סעיף 9 לתוספת השלישית).
20	175. משנוצרה החבות, תשלומו יכול להיעשות בכל עת, על פי בחירת הנישום, אך לא יאוחר
21	מהמועד בו מימש את זכויותיו במקרקעין (סעיף 7א) לתוספת השלישית), כאשר ממועד
22	מימוש הזכויות מתווספת ריבית בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי
23	הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980.
24	176. נציין, כי קביעת פעולת המימוש שהציתה את החיוב בהיטל השבחה והמועד בו אירעה
25	חשובים לא רק לצורך קביעת המועד שממנו תתווסף להיטל השבחה ריבית הפיגורים,
26	בהתאם להוראת סעיף 15 לתוספת השלישית, אלא גם לצורך בחינת הזכאות לפטור לפי
27	סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית, אליה נדרש בהמשך.
28	177. המונח "מימוש זכויות" מוגדר בסעיף 1א) לתוספת השלישית כאחד מאלה:
29	" (1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן
30	היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג
31	שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

1	(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור
2	התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה;
3	(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית,
4	או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה
5	או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה
6	מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי
7	המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום
8	כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס
9	רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;
10	178. הליך שיוך הדירות כולל שני שלבים הנעשים במקביל – גריעת שטחי המגורים מהסכם
11	המשבצת של הקיבוץ והחזרתו לרמ"י וחתימת הסכם חכירה בין החבר לרמ"י.
12	179. במישור המהותי והרעיוני, השלב הראשון המתחייב הוא גריעת שטח המגורים מהסכם
13	המשבצת ורק לאחר מכן, העברתו לידי החבר על ידי החתמתו על הסכם חכירה חדש מול
14	רמ"י.
15	180. בפועל, כך נטען בפנינו, הליכים אלו נעשו במקביל ולעיתים, אף מקדים השלב השני את
16	השלב הראשון.
17	181. כך או כך, ברור הוא כי במהותו, נועד הליך השיוך להעברת המקרקעין והדירות הבנויות
18	עליהם מקניינו של הקיבוץ לקניינם הפרטי של החברים, ומכאן שמתוך שלוש פעולות
19	המימוש המוגדרות בסעיף 1(א) לעיל, הרלוונטית לענייננו היא פעולת המימוש האחרונה
20	העוסקת בהעברת הזכות במקרקעין.
21	182. הבאנו לעיל את המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים בשאלה האם פעולת המימוש שהציתה
22	את החיוב בהיטל השבחה היא חתימת חברי הקיבוץ על הסכם החכירה מול רמ"י או
23	שמא יש לראות את פעולת המימוש כמהלך כולל שתחילתו בהחלטת האסיפה הכללית
24	של הקיבוץ לפעול במתווה החלטה 751 וסופו בחתימת החברים על הסכם החכירה מול
25	רמ"י.
26	183. דעתנו היא כי בין אם מדובר במהלך פעולות אחד, כפי שטוענת הוועדה המקומית, ובין
27	אם מדובר בשרשרת פעולות שאין ביניהן זיקה ישירה ומחייבת, כפי שטוענים העוררים,
28	פעולת המימוש היחידה שהקימה את החבות בתשלום היטל השבחה היא חתימת חברי
29	הקיבוץ על הסכם החכירה, במסגרתו הועברה אליהם זכות במקרקעין הטעונה רישום ¹² .

¹² בהתאם להלכה שנפסקה בע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז (פורסם בנבו) [מיום 26.5.03], מועד המימוש בעסקת מכר הוא מועד החתימה על ההסכם.

184.	כל פעולה אחרת שנעשתה במהלך הדרך ¹³ , לרבות הסכם השיוך שנחתם בין העוררים לחברי הקיבוץ המשוויכים, איננה מהווה פעולת מימוש כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת השלישית ועל כן, אין בה כדי להקים את חובת תשלום ההיטל.	1
185.	פעולה זו אמנם בוצעה בפועל על ידי רמ"י ולא על ידי מי מהעוררים, אולם כפי שהבהרנו באריכות לעיל, המצב המשפטי המיוחד המתעורר במקרה זה, על כל מורכבותו, אינו משנה את העובדה כי במועד אישור התכניות המשביחות היו העוררים בעלי זכות החכירה במקרקעין ועל כן, בהתאם להוראות התוספת השלישית, הם החייבים בתשלום היטל ההשבחה בגינן.	2
	פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית	3
186.	משקבענו כי העוררים הם החייבים בהיטל ההשבחה, כאשר פעולת המימוש בגינה הם מחויבים בתשלומה היא הסכם החכירה שנחתם בין רמ"י לבין חברי הקיבוץ המשוויכים, נמשך ונדרש לטענה נוספת שהועלתה בפנינו והיא, האם זכאים העוררים לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.	4
187.	סעיף 19(ג) לתוספת השלישית קובע כי :	5
	"(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.	6
	(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; ..."	7
188.	הזכאות לפטור ותכליתה הסוציאלית כפי שהוכרו בפסיקה לא אחת (ע"א 7417/01 צרי נ' הועדה המקומית גבעתיים [פורסם בנבו]; רע"א 3626/06 חמאיסי נ' הועדה המקומית לתכנון מבוא העמקים [פורסם בנבו]) מאפשרת קבלת פטור אחד לכל תא משפחתי עבור בית מגורים אחד באותם מקרקעין (דנ"א 6298/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' שלום ירושלים דיבון [פורסם בנבו] (מיום 29.6.17) (להלן: "דנ"א דיבון").	8

¹³ למעט כמובן פעולת מימוש של הוצאת היתר בניה.

189.	תכליתו הסוציאלית של הפטור נועדה "לסייע לאזרחים לשפר את תנאי הדיור שלהם או של קרוביהם באמצעות הקלת העול הכספי הכרוך בכך" וכן "להוות תמריץ לפיתוח המקרקעין, ובכך להביא לשיפור במצב הנדל"ן באזור ולחקל על מצוקת הדיור גם במובן הרחב" (דנ"א דיבון, סעי' 17 לפס"ד של הש' נאור).	1
		2
		3
		4
190.	בצד זאת נקבע, כי "מובנית בסעיף הפטור גם התכלית של מניעת ניצולו לרעה, בהיותו חריג לכלל בדבר חובת תשלום היטל השבחה (הלכת צרי, בעמ' 888. ראו גם עניין נווה שלום, בפסקה 9). תכליות אלה נלמדות, בין השאר, מהדרישות הנוגעות לגודל הדירה ולמשך הזמן שבו יש לגור בה כתנאי לקבלת הפטור, אשר מצמצמות את היקף תחולת הפטור. בנוסף, הן משתקפות בבירור מההיסטוריה החקיקתית של סעיף הפטור, מהדגש שניתן במסגרת תהליך החקיקה לצורך למנוע את ניצולו לצרכים מסחריים באמצעות העברת הנכס לאחר מיד לאחר קבלת הפטור (דברי הסבר להצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 21), התשמ"ד-1981, ה"ח ממשלה/כנסת 1667, 174, 175; פרוטוקול ישיבה מס' 313 של הכנסת ה-10, 2566 (29.5.1984) (דברי חברת הכנסת שושנה ארבל-אלמוזלינו); פרוטוקול ישיבה מס' 287 של הכנסת ה-10, 1640-1644 (20.2.1984)). סעיף הפטור מגלם איזון בין תכליות מנוגדות אלה, הבא לידי ביטוי בהקלה שניתנת לפרט להרחיב את ביתו מבלי להעשירו על חשבון הכלל (הלכת צרי, בעמ' 888). " (שם, שם)	5
		6
		7
		8
		9
		10
		11
		12
		13
		14
		15
		16
		17
191.	תפיסה זו, שעברה כחוט השני בפסיקות הרבות שניתנו לאורך השנים, התוותה את הדרך לפרשנות הוראות הסעיף בנסיבות שונות.	18
		19
192.	כך למשל בבר"מ 6195/13 דפנה רביד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם בנבו] (8.6.2014), נקבע כי אין ליתן פטור במקרים בהם קיימת דירת מגורים ששטחה עולה על 140 מ"ר באותם המקרקעין, ובע"א 5138/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה נ' ישוב נווה שלום חברה מוגבלת בערבות [פורסם בנבו] (מיום 30.8.2007) (להלן: "פרשת נווה שלום"), נקבע כי אין ליתן את הפטור כאשר אין זהות בין החייב בהיטל לבין המחזיק בקרקע.	20
		21
		22
		23
		24
		25
193.	הדגש שהושים בפסקי הדין הנ"ל הוא מתן פרשנות מצמצמת למרכיבי הפטור השונים במטרה לאזן בין שני השיקולים העומדים ביסוד היטל השבחה בכלל ומתן הפטור בפרט והם: מחד, שיתוף הציבור ברווח שהפיק בעל הקרקע מהפעולות התכנוניות של הרשות המקומית ומנגד, סיוע כלכלי למי שמעונין לשפר את איכות חייו באמצעות הרחבת דירתו המיועדת לשימוש או לשימוש קרוביו.	26
		27
		28
		29
		30
194.	לעומת זאת, ברע"א 3626/06 ד"ר זיאד חמאיסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מבוא העמקים [פורסם בנבו] (22.7.2008) נקבע כי "פרשנות מצמצמת זו לא נועדה לשלול מהזכאים לכך את ההטבות שנקבעו להם במפורש". משהוברר לבית המשפט באותו מקרה, כי האבחנה שנערכה בפס"ד צרי בין "בניה מלכתחילה" לבין "בניה מרחיבה" נסמכה על נוסח שגוי של החוק, מצא הוא לנכון להחיל את הוראת הפטור גם בנסיבות של	31
		32
		33
		34
		35

1	קרקע פנויה, תוך שהוא קובע כי: "אין בדברים שאמרנו כדי לשנות מאומה ממסקנת
2	פסק דין צרי לעניין פרשנותו שלסעיף 19(ג)(1) בסוגיה שהתעוררה באותו העניין (ריבוי
3	הדירות הנבנות). אין בהם גם לשנות מבחינת התכלית החקיקתית של סעיפי הפטור
4	שבתוספת השלישית והפירוש המצמצם המתבקש לאותם הסעיפים כל אימת שפירוש
5	שכזה מתבקש מנוסח הכתוב או שיש לו אחיזה בת ממש בו."
6	195. בבר"מ 8052/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' שלו [פורסם בנבו] (מיום
7	22.3.17), לאחר שהמלצתו למחוק את בקשת רשות הערעור התקבלה, מצא לנכון בית
8	המשפט להעיר כי מקובלת עליו הפרשנות לפיה הפטור הקבוע בסעיף 19(ג)(1) יינתן
9	להרחבה או העברה של בעלות בדירת המגורים ששטחה אינו עולה על 140 מ"ר וזאת
10	מבלי להביא בחשבון דירות נוספות המצויות בבעלות הנישום במקרקעין אחרים. פרשנות
11	זו, ציין בית המשפט, נסמכת על לשונו המפורשת של הסעיף ואף אם אין היא עולה בקנה
12	אחד עם תכליתו הסוציאלית של הפטור, הרי שלמחוקק הפתרונים.
13	196. ברע"א 8907/13 דיבון שלום ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח
14	תקוה [פורסם בנבו] (3.9.2015) ובדנ"א דיבון, אשר גם בהם נדונה הוראת הפטור
15	הקבועה בסעיף 19(ג)(1) נקבע ¹⁴ , כי נוכח תכליות החוק ועיקרון השוויון החל על דיני המס
16	יש לאמץ את הפרשנות לפיה מקום בו ישנם מספר בעלי זכויות בקרקע שהושבחה
17	המחזיקים במשותף במקרקעין, בונים דירות מגורים לשימוש האישי – יש להעניק
18	פטור מתשלום היטל השבחה לכל אחד מהם עבור כל אחת מהדירות.
19	197. במסגרת פסה"ד שניתן בדיון הנוסף ציינה כבוד הנשיאה, השופטת (בדימוס) מרים נאור
20	כי:
21	"מקובל עליי כי בפרשנות היקף הפטור יש ליתן משקל לחשש מפני
22	הרחבת יתר נוכח העובדה שכל פטור שניתן נוגס בכספי הציבור
23	והרשות המקומית כנאמנתו (ראו הלכת צרי, בעמ' 888). עם זאת, איני
24	סבורה כי מכך נובע שיש לקבוע מלכתחילה כלל גורף שלפיו כל אימת
25	שייתכנו כמה פרשנויות לסעיף הפטור, יועדף הפירוש המצמצם אותו
26	ביותר. פרשנות סעיף הפטור צריכה להיעשות, כאמור, על פי לשונו
27	ותכליתו. אלה עשויות להוביל במקרים מסוימים למסקנה כי
28	מתבקשת פרשנות שניתן לסווגה "מצמצמת", אך לעיתים הן יובילו
29	דווקא לפרשנות שתידמה "מרחיבה"."
30	198. ובחמשך הדברים:
31	"אף כללי הפרשנות בדיני המס אינם תומכים בטענה שלפיה נקודת
32	המוצא הפרשנית צריכה להיות "מצמצמת" (לדיון באופיו של היטל

¹⁴ בדעת רוב בערעור ובפה אחד בדיון הנוסף.

1	ההשבחה כמס, ראו נמדר בעמ' 44-48). למעשה, כללים אלה עשויים
2	לספק אחיזה דווקא לדעה ההפוכה".
3	199. בסופו של דבר, משמצאה כי לשון החוק אינה תומכת בפרשנות כזו או אחרת, התבססה
4	כבוד הנשיאה נאור על תכליתו הסוציאלית של הפטור (שיפור תנאי הדיור) ועל התכלית
5	בפיתוח המקרקעין, אשר לעמדתה מתקיימים בכל אחד ואחד מן המחזיקים בקרקע, ועל
6	כן לא נדרשה לבחור בין פרשנות מרחיבה למצמצמת.
7	200. המגמה העולה מסקירת הפסיקה שהבאנו לעיל היא כי לא פרשנות מצמצמת צריכה
8	להנחותנו בבואנו לפרש את הוראת סעיף הפטור אלא בראש ובראשונה לשון החוק. היה
9	ונמצא כי לשון החוק בלתי ברורה או ניתנת למספר פירושים, נעבור לבחון את תכלית
10	הפטור וגם אז לא נונחה בהכרח לבחור בפרשנות מצמצמת אלא בפרשנות המגשימה
11	באופן הראוי ביותר את תכלית החוק.
12	201. בענין זה יפים דבריו של בית המשפט ברע"א 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה
13	לתכנון ובניה שומרון [פורסם בנבו] (מיום 27.9.12):
14	"פרשנות תכליתית של חקיקה מתבצעת בשלושה שלבים. בשלב
15	ראשון נבחנת לשון החוק. במסגרת זו אין לתת לחוק משמעות
16	שלשונו אינה מסוגלת לסבול. בשלב השני נבחנת תכלית
17	החוק ועל הפרשן לבחור מבין מתחם האפשרויות הפרשניות את
18	אותה אפשרות המגשימה את תכלית החוק. בשלב השלישי, אם
19	מתקיימות מספר תכליות לחוק, יופעל שיקול דעת שיפוטי
20	לבחירת התכלית הראויה מבין התכליות השונות (אהרן ברק
21	פרשנות במשפט, כרך שני-פרשנות החקיקה 81 (1993) (להלן:
22	ברק, פרשנות במשפט); אהרן ברק "פרשנות דיני
23	המסים" משפטים כח 425, 432 (1997) (להלן: ברק, פרשנות
24	דיני המסים); בג"ץ 6247/04 גורודצקי נ' שר הפנים, פס' 19
25	לפסק הדין ([פורסם בנבו], 11.3.2009):
26	202. משהנחנו את התשתית לאופן הפרשנות הראוי, נעבור לבחון את הוראת הסעיף.
27	203. סעיף 19(ג) קובע, כאמור, פטור מתשלום היטל השבחה למי שמבקש לבנות או להרחיב
28	את ביתו עד לשטח של 140 מ"ר. פטור זה, הניתן בעת הבניה, יהפוך לפטור סופי רק אם
29	<u>המחזיק</u> או קרובו ישתמשו בדירה למגוריהם "מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו
30	פחות מארבע שנים".
31	204. בהתייחס לשאלה מיהו המחזיק, בנסיבות בהן מדובר בקרקע הרשומה על שם הקיבוץ
32	והמוחזקת על ידו, עמד לאחרונה בית המשפט המינהלי במחוז מרכז במסגרת עמ"נ

1	17-10-52427 קיבוץ גזר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה גזר [פורסם בנבו] (מיום
2	16.2.2020).
3	205. באותו מקרה חויב קיבוץ גזר בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה של
4	יח"ד שנועדה עבור חברת הקיבוץ.
5	206. הקיבוץ, שלא כפר בתבותו לשאת בתשלום היטל השבחה בהיותו הבעלים של המקרקעין
6	במועד הקובע ¹⁵ סבר, כי הוא זכאי גם לפטור הקבוע בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית
7	בהיותו הן החייב והן המחזיק.
8	207. בית המשפט קבע, כי על אף שמדובר, כבענייננו, בקיבוץ 'מתחדש' שהחליט לפעול במתווה
9	של שיוך הדירות לחבריו יש להקנות לו את הפטור, שכן "כל תוצאה אחרת אינה עולה
10	בקנה אחד עם תכליתו הסוציאלית המובהקת של סעיף הפטור ועם התכלית של אי
11	ניצול לרעה, המונחת בבסיסו".
12	208. את קביעתנו זו השתית בית המשפט, בין היתר, על פסק דינו של בית המשפט העליון,
13	שניתן במסגרת בר"מ 7114/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' שלמה שילה
14	[פורסם בנבו] (מיום 18.11.19), בו נקבע כי המועד הרלוונטי לבדיקת הזכאות לפטור
15	מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית הוא יום אישור התכנית
16	המשביחה, ולא מועד קבלת ההיתר או יום השלמת הבניה, ועל החלטת ועדת הערר
17	במחוז חיפה שניתנה בערר 8049/10 קיבוץ מעגן מיכאל נ' הוועדה המקומית לתכנון
18	ולבניה חוף הכרמל [פורסם בנבו] (מיום 17.03.2011), בה נקבע כי כאשר מדובר בקיבוץ
19	מסורתי, בו לחברים אין כל זכות משפטית עצמאית בדירות, קיימת זהות בין החייב
20	שהוא הקיבוץ למחזיק שגם הוא הקיבוץ ועל כן, יש להקנות לקיבוץ את הפטור.
21	209. בהתאם לקביעות אלו, ומאחר ובמועד אישור התכנית המשביחה לא חל שינוי במעמד
22	הקנייני של הקיבוץ ואף חברת הקיבוץ שהתעתדה לגור בדירה טרם חתמה על הסכם
23	זכויות במועד הקובע, סבר בית המשפט כי יש להשוות את מצבו של הקיבוץ ה'מתחדש',
24	לקיבוץ 'מסורתי', ואשר לגביו נקבע עוד בערר מעגן מיכאל, כי הוא זכאי לפטור מתשלום
25	היטל השבחה.
26	210. במסגרת פסק דינו הפנה בית המשפט למקורות שונים התומכים במסקנה האמורה, ובהם
27	לסיכום ישיבה שנערכה במשרד המשפטים, ביום 8.11.2018, בנושא שיוך דירות
28	בקיבוצים. בישיבה זו, נבחנה גם סוגיית הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית וכך
29	סוכם:
30	"לעמדתנו, יש לאמץ את קביעותיה של ועדת הערר בעניין מעגן
31	מיכאל, אף בקיבוץ מתחדש ככל שטרם התבצעה העברת

¹⁵ לאור הלכת בלוד.

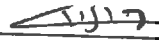
1	הזכויות לחבר. שכפי שפורט בישיבה על ידי רמ"י, הרי שבכל
2	הנוגע לקניין, חברי הקיבוץ הם נטולי זכויות ישירות בקרקע..."
3	"...ודוק, קביעה אחרת תביא למצב אבסורדי בו לא ניתן יהיה
4	לעולם לממש את הפטור בקיבוצים, כאשר אין לכך כל הצדקה
5	או הלימה לתכליות הסוציאליות העומדות בבסיס הפטור" (שם,
6	בסעיף 79).
7	211. העולה מן האמור הוא, שלצורך בחינת החזקה בדירות המגורים בקיבוץ, סבר בית
8	המשפט כי ניתן לראות זהות בין החבר לקיבוץ, ומשכך ניתן לראות בקיבוץ כמחזיק
9	בדירת המגורים כנדרש בתנאי הסעיף.
10	212. נציין כי על החלטת ועדת הערר בעניין מעגן מיכאל, עליה נסמך בית המשפט בעניין קיבוץ
11	גזר, הוגש ערעור מינהלי ובסופו של דבר הסתיים ההליך בפשרה. עם זאת, בהיות פסק
12	הדין בעניין גזר פסק דין מנחה ומאחר והנסיבות שעמדו ביסוד פסק הדין דומות (אם כי
13	לא זהות) לנסיבות עניינו, לא מצאנו לסטות מהנחיית פסק הדין בכפוף להסתייגויות
14	המתחייבות מנסיבות המקרה שבפנינו, כפי שנסביר להלן (לקבלת החלטה בהתאם לפסק
15	דין מנחה ר' ערר (י-ס) 223/13 יפה פונד חברה לנאמנויות בע"מ נ' הוועדה המקומית
16	לתכנון ולבניה ירושלים (מיום 17.7.13) [פורסם בנבו]).
17	213. במקרה שבפנינו, ובשונה מהנסיבות שעמדו ביסוד פסק הדין בעניין קיבוץ גזר, מרבית
18	המימושים בגינם הוצאו דרישות תשלום היטל ההשבחה נעשו בדרך של מכר (כפי שקבענו
19	לעיל), כך שבנוסף לתנאי האמור, של זהות המחזיק והמשתמש בדירה, יש לעמוד בתנאי
20	הנוסף המנוי בסעיף 19(ג)(2) והוא שחלפו 4 שנים "מגמר הבניה" של הדירה.
21	214. פרשנות למונח זה של "גמר הבניה", בנסיבות בהן לאחר גמר הבניה אושרה תכנית
22	משביחה המאפשרת להרחיבה והמימוש שלאחר מכן היה בדרך של מכר, השיבה ועדת
23	הערר במחוז במרכז (ערר 510/15 אביב ירון וחגית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה
24	גבעת שמואל [פורסם בנבו] (3.7.16)), כי התקופה תמנה ממועד אישור התכנית המשביחה
25	שכן "היצמדות דווקנית ללשון הסעיף מחטיאה את כוונת המחוקק ועומדת בניגוד
26	למטרה הסוציאלית שבבסיס הפטור, אשר נועד להיטיב עם מי שמבקש לשפר את תנאי
27	הדיור שלו מתוך מטרה להתגורר בהם ולא במטרה לעשות רווח עסקי על חשבון
28	הציבור" (שם, בסעיף 25).
29	215. לעומת זאת, במקרים בהם ניצל בעל הדירה את האפשרות להשביח את דירתו מכוחה של
30	התכנית המשביחה, והרחיב את דירתו עוד לפני המימוש בדרך מכר, קבע בית המשפט
31	המחוזי בירושלים, בעמ"נ (מינהליים י-ס) 56549-10-17 רוזי בורשטיין נ' ועדה מקומית
32	לתכנון ירושלים [פורסם בנבו] (מיום 09.05.2018), כי התקופה של 4 השנים הנ"ל לקבלת
33	הפטור מהיטל השבחה תמנה מגמר בנייתה של התוספת ולא ממועד כניסתה לתוקף של
34	התכנית המשביחה.

1	216.	העולה מכל המקובץ הוא, שכל עוד במועד הקובע לאישורן של התכניות המשביחות לא
2		חל שינוי במעמדם הקנייני של העוררים, קרי – טרם נגרעו שטחי המגרשים המבונים
3		משטחי המחנה של הקיבוץ וטרם נחתמו חוזי חכירה בין חברי הקיבוץ לרמ"י, ניתן
4		לראות בכל אחד מהעוררים כמחזיק במקרקעין וכמי שהשתמש בדירות למגוריו.
5	217.	בהינתן האמור, התקיים התנאי הראשון של סעיף הפטור המחייב זהות בין החייב בהיטל
6		לבין המחזיק במקרקעין.
7	218.	עמידה בתנאי הנוסף של סעיף הפטור מחייב, כי בין מועד אישורה של התכנית המשביחה
8		או המועד בו הורחבה הדירה בהתאם לתכנית המשביחה, המאוחר מביניהם, לבין מועד
9		המימוש חלפו למעלה מ-4 שנים.
10	219.	בפרק העוסק בשאלה 'מהי פעולת המימוש שהקימה את החבות בתשלום היטל השבחה'
11		קבענו, כי פעולת המימוש היחידה בענייננו ¹⁶ שהקימה את החבות בתשלום היטל
12		ההשבחה היא חתימת חברי הקיבוץ על הסכם החכירה, במסגרתו הועברה אליהם זכות
13		במקרקעין הטעונה רישום.
14	220.	הואיל וקבענו כי עצם הזכאות לפטור במקרה הנדון מושתתת על הזיקה ההדוקה
15		הקיימת בין הקיבוץ לחבריו, והואיל ובמועד חתימת החברים על הסכם החכירה מול
16		רמ"י ניתקת באופן סופי זיקה זו, אנו סבורים כי נכון יהיה שמועד זה ישמש כמועד
17		הקובע לצורך בחינת העמידה בתקופת הזמן של 4 שנים הקבועה בסעיף הפטור.
18	221.	אשר למספר הפטורים שניתן לתת – בית המשפט בעניין קיבוץ גזר לא התייחס לשאלה
19		ישירות אולם עצם הענקת הפטור באותו מקרה, ללא סייג, מעידה כי גם בנקודה זו קיבל
20		בית המשפט את עמדת ועדת הערר בעניין מעגן מיכאל אשר קבעה, כי הואיל ובבסיס
21		הענקת הפטור לקיבוץ עומדת ההבנה שמדובר במערכת יחסים מיוחדת בין הקיבוץ
22		לחבריו, אין מניעה כי מספר הפטורים שיינתן יתאם למספר התאים המשפחתיים
23		המרכיבים את הקיבוץ ערב התכנית, שכן "מהות הפטור מותנית בכך שהדירות
24		משמשות את חברי הקיבוץ הקיימים ולא זיירים חיצוניים".
25		<u>סיכומו של דבר</u>
26	222.	בחינת התנאים העומדים ביסודו של סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק העלאתה כי הם
27		אינם חלים בנסיבות בהם מבקש הקיבוץ ליישם את החלטה 751 של רשות מקרקעי
28		ישראל.
29	223.	במצב דברים זה, המסקנה המתחייבת היא אחת - העוררים הם החייבים בהיטל
30		ההשבחה בהיותם ה'חוכר לדורות' של המקרקעין במועד כניסתן לתוקף של התכניות
31		המשביחות.

¹⁶ למעט כמובן מקרים בהם נעשה מימוש בדרך של היתר בניה לפני תום הליך השיוך.

1	224.	הטענות הרבות שהעלו העוררים כנגד חיובם בהיטל, שנועדו בסופו של דבר להביא לכך שרמ"י היא זו שתשא בתשלום היטל ההשבחה, הן טענות החורגות ממסגרת הוראותיה של התוספת השלישית לחוק ועל כן, אין לנו אלא לדחותן.
2		
3		
4	225.	ככל שסבורים העוררים כי במישור היחסים שבין לבין רמ"י הם זכאים לשיפוי עקב תשלום ההיטל, שמורה להם הזכות לפנות לטריבונל המשפטי המוסמך.
5		
6	226.	בצד האמור, עומדת לעוררים הזכות לקבל פטור מתשלום ההיטל מכח הוראות סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק.
7		
8	227.	כך, בעררים בהם הוצאה שומת השבחה על רקע הליך שיוך הדירות ולצורך או בעקבות חתימת חברי הקיבוץ המשוויכים על הסכם חכירה אל מול רמ"י, תבחן הוועדה המקומית את תחולת הפטור בהתאם להוראות סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית, כפי שפורשה על ידינו לעיל.
9		
10		
11		
12	228.	משמעות הדברים היא, כי כל עוד במועד הקובע לאישורן של התכניות המשביחות לא חל שינוי במעמד הקנייני של העוררים, 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.
13		
14		
15		
16	229.	בנוסף, יש לבחון עמידה בתנאי הנוסף של סעיף הפטור המחייב, כי בין מועד אישורה של התכנית המשביחה או המועד בו הורחבה הדירה בהתאם לתכנית המשביחה, המאוחר מביניהם, לבין מועד המימוש (הוא מועד החתימה על הסכם החכירה החדש בין רמ"י לחברי הקיבוץ) חלפו למעלה מ-4 שנים.
17		
18		
19		
20	230.	בעררים בהם במועד הוצאת שומת היטל ההשבחה טרם הושלם הליך השיוך והיטל ההשבחה נדרש בגין מימוש בדרך של היתר בניה ¹⁷ (ערי קיבוץ גלעדי, עמיר וכפר סאלד) – תבחן תחולת הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, בהתאם למבחנים שקבענו לעיל, כאשר הפטור הסופי לפי סעיף 19(ג)(2) יבחן אף הוא לאור המבחנים שקבענו לעיל ¹⁸ .
21		
22		
23		
24	231.	כך או כך, מספר הפטורים שיינתן לכל אחד מהעוררים לא יעלה על מספר התאים המשפחתיים שהרכיבו את הקיבוץ ערב אישורן של כל אחת מהתכניות המשביחות שחלו בתחומן.
25		
26		
27	232.	סוף דבר - טענות העוררים לביטול שומות ההשבחה שהוציאה הוועדה המקומית נדחות, למעט לעניין תחולת הפטור הקבוע בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק.
28		
29	233.	תוצאת הדברים היא שעוררים שביקשו לשמור על זכותם לחלוק על גובה החיוב ו/או כאלו שקיבלו פטור מהגשת שומה נגדית תוך שמירת זכותם לחלוק על גובה החיוב
30		

¹⁷ היתר אשר ניתן לאחר התחייבות הקיבוץ והחבר לפנות לרמ"י בבקשה להשלמת מחלך השיוך.
¹⁸ סעיפים 218-220-229218220 להחלטתנו.

ומבקשים עדיין לעמוד על זכותם זו, יוכלו להגיש שומה נגדית מטעמם (ככל ולא הגישו	1
זה מכבר) בתוך 45 ימים מהיום.	2
234. עם הגשת השומות הנגדיות, תפנה מזכירות ועדת הערר ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין	3
בבקשה למינוי שמאי מייעץ.	4
235. היות ומדובר בעוררים שונים ובתכניות משביחות שונות, נבקש כי לכל הפחות ימונה	5
שמאי מייעץ אחד בכל קבוצת עררים הנוגעים לאותו קיבוץ.	6
236. הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך מטעמם, לרבות שומות מקרקעין,	7
תכניות, היתרים וכל מסמך אחר, לרבות מסמכים שלא הוגשו לוועדת הערר, ובלבד	8
שמסמכים אלו יוגשו במועדים הקבועים בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה	9
להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.	10
237. השמאי המייעץ ינהל את הדיון וייקבע את שכר טרחתו בהתאם לתקנות התכנון והבניה	11
(שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט-2009.	12
238. לאחר קבלת השומה המייעצת, יהיו רשאים הצדדים להגיש השגותיהם על השומה	13
המייעצת וזאת בתוך 30 יום מיום ששומת השמאי המייעץ הומצאה אליהם. במסגרת	14
זאת יוכלו הצדדים להגיש טענותיהם גם לעניין הוצאות ההליך.	15
239. לא יומצאו השגות ו/או טענות כאמור לעיל, תבחן ועדת הערר את השומה המייעצת	16
ותיתן לה תוקף.	17
240. נוסף עוד, כי אי הגשת שומה נגדית מטעם מי מהעוררים בתוך פרק הזמן הנקוב לעיל	18
משמעותה, כי אלו ויתרו על זכותם לערור על גובה החיוב ובהינתן כך, תיק הערר שהוגש	19
בעניינם ייסגר.	20
241. רמ"י תוכל, על פי בחירתה, להיות צד להליך המתנהל בפני השמאי המייעץ מבלי שתידרש	21
להגיש שומה מטעמה.	22
ההחלטה התקבלה פה אחד.	23
ההחלטה התקבלה ביום: ראשון, כ"ט סיוון תש"ף 21.06.2020.	24
	25
	26
רונית אלפר	27
מ"מ יו"ר ועדת ערר	28
פיצויים והיטל השבחה	29
מחוז הצפון	30
	
רונית רחמים	
מ"מ מזכירת ועדת ערר	
פיצויים והיטל השבחה	
מחוז הצפון	