

מרץ 2021



פסיקה חדשה המבטלת דרישת תשלום היטל השבחה במקרה של שינוי ייעוד של קרקע חקלאית בחכירה עוד לפני כניסתו לתוקף של תיקון 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

לקוחות יקרים,

ברצוננו להביא לידיעתכם פסק דין של ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז דרום, בו ייצגנו את יכין חק"ל בע"מ בערר היטל השבחה כנגד הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (אשק/1218/8082), מיום 19.3.2021 ובו הוחלט על ביטול שומת היטל השבחה בסך של 5,529,000 ₪ (!).

מדובר במקרה בו העוררת הייתה חוכרת של קרקע חקלאית על פי הסכם חכירה משנת 1954, כאשר בשנת 1998 פורסמה למתן תוקף תכנית משביחה ששינתה את ייעוד הקרקע למגורים. בשנת 2005 מכרה העוררת את זכויותיה במקרקעין אך המכר לא הושלם ברישום. בשנת 2016 אושרה תכנית ותמ"ל במקרקעין אשר מכוחה ניתן להקים על המקרקעין שכונת מגורים, ועל כן, דרשה רמ"י את השבת הקרקע.

בעקבות הדרישה להשבה, נחתם הסכם פיצוי לפי השווי החקלאי של המקרקעין. כחלק מהליך מתן הפיצוי, דרשה רמ"י כי הליך העברת הבעלות יושלם במרשם המקרקעין. לצורך כך פנתה העוררת לוועדה המקומית לשם קבלת אישור לרישום. בעקבות הפניה הוציאה הועדה דרישת תשלום היטל השבחה בסך של 5,529,000 ₪.

לטענת הועדה המקומית לאור העובדה שהתיקון לסעיף 21 לתוספת השלישית נכנס לתוקפו שלושה שבועות לאחר אישור תכנית שינוי הייעוד (התוכנית פורסמה ביום 8.12.98 והתיקון לחוק נכנס לתוקפו ביום 1.1.99) הרי שהוא לא רלוונטי.

חשוב להדגיש כי הוראות החוק לאחר התיקון קבעו, בין היתר, ברחל בתך הקטנה כי "מקרקעין שהוכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד 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 ייחתם חוזה חכירה חדש, יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מנהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות...". (קרי, חלף היטל השבחה).

עוד טענה הועדה כי על פי חוזה המכר הצדדים היו מודעים לתוכנית המשביחה ואף סיכמו כי ככל שהרוכש יצליח לממש את ההשבחה הרי שהוא יישא בעלות היטל השבחה.

לאחר דיון שהתקיים בוועדת הערר, בו עמדה הועדה המקומית על דרישתה רמ"י התבקשה ליתן עמדתה בעניין.

רמ"י אישרה את טענות העוררת ולפיהן העוררת לא הייתה יכולה ליהנות מההשבחה, שכן הסכם החכירה קבע שימוש חקלאי בלבד, וכי התוכנית המשביחה לא מומשה. היא הוחלפה על ידי התוכנית הותמלית אשר בגינה משולם חלף היטל השבחה על ידי רמ"י.

ועדת הערר בפסק דין ארוך (יחסית) ומנומק חזרה וקבעה כי הבסיס לקיומו של היטל השבחה הוא בהתעשרות החייב בהיטל כתוצאה מעליית ערך המקרקעין בעקבות אישורו של הליך תכנוני וחלוקת התעשרות עם הציבור.

בנסיבות העניין לא הייתה התעשרות של העוררת ואף לא יכולה הייתה להתעשר.

ועדת הערר סקרה את התיקון לסעיף 21 לתוספת השלישית, את הרציונל שעמד בבסיסו ואת דברי ההסבר, וקיבלה את הטענה כי העובדה שהתוכנית פורסמה 3 שבועות לפני כניסת התיקון לתוקף אינה מאיינת את הרציונל שטמון בו. הועדה קבעה כי התיקון הינו הבהרה של המחוקק ולא שינוי הדין הקיים.

לבסוף ציינה הועדה כי גם אם ייקבע שיש חבות בהיטל אזי היא מקבלת את הטענה כי החוכר יהיה זכאי לכאורה לשיפוי מאת רמ"י, הרי שצפוי להתנהל הליך משפטי בין העוררת לרמ"י ולוועדה המקומית, וכדברי הוועדה "מדובר במעגל שוטה משפטי שמחירו יהיה עומס מיותר על בתי המשפט ועל הצדדים בהליך זה והכל בגלל מספר ימים שהפרידו בין אישור התוכנית לבין ההבהרה בחוק של המובן מאליו".

למידע ופרטים נוספים,



שרית נעמן שאג, עו"ד בכירה
מובילת תחום מיסוי מוניציפלי ורשויות מקומיות
saritn@gornitzky.com 



עו"ד איל מרום, שותף
נדל"ן, תכנון ובניה
marom@gornitzky.com 