

יערית ברנן	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נרית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
יעל שפירא	יואב אינגבר	אלון וילנר
קמילה אמיר	משה עוזיאל	אופיר לוי
	טל שפרנט	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

פטור מהיטל השבחה בהרחבות של ישובים חקלאיים ברמת הגולן / אופיר לוי, עו"ד

חוזר 10/26

ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון קיבלה לאחרונה החלטה כנגד הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מרחב גולן וביטלה את דרישות היטל השבחה שהוצעו לעוררים בגין היתרי בניה במגרשי מגורים בהרחבות ברמת הגולן.

מדובר בבעלי זכויות של מגרשי מגורים בהרחבות, אשר חתמו עם רמ"י הסכמי פיתוח במהלך שנת 2023, והגישו בקשות להיתרי בניה במגרשים אילו, במהלך שנת 2024. התכנית אשר יעדה את השטח למגרשי מגורים אושרה זמן רב לפני כן, בשנת 2019.

השאלה המרכזית שנדונה בערר היתה אם ניתן לחייב אדם בהיטל השבחה בגין תוכנית משביחה שאושרה לפני שרכש כל זכות במקרקעין.

ועדת הערר קבעה כי התשובה לכך היא שלילית.

הנימוק העיקרי להחלטה היה שהחייב בהיטל השבחה נולד במועד אישור התוכנית המשביחה, והחייב הוא מי שהיה בעל הזכויות או חוכר לדורות במועד הקובע. העובדה שמימוש הזכויות (למשל קבלת היתר בנייה) נעשה שנים לאחר מכן אינה משנה את זהות החייב.

מאחר ובמקרה זה לא היתה מחלוקת שבמועד אישור התוכניות המשביחות, העוררים כלל לא היו בעלי זכויות במקרקעין, לא ניתן להטיל עליהם את היטל השבחה. הוועדה אף הותירה פתוחה את השאלה מי יהיה החייב הנכון (למשל רמ"י או גורם אחר), וקבעה שסוגיה זו תידון רק אם יפתחו הליכים חדשים נגד אותו חייב אפשרי.

יצוין, כי מכיוון שמדובר במגרשים הנכללים במשבצות של ישובים חקלאיים, הרי שניתן לכאורה לטעון ש"החייב האפשרי" הן אותן אגודות שמחזיקות בזכויות חכירה באותן משבצות, שכן ההחזקה שלהן בקרקע היתה קיימת בעת אישור התכנית המשביחה.

אולם, לדעתנו, גם אם הועדה המקומית תנסה ללכת בכיוון זה, הרי שלאגודות אילו עומדת טענה משפטית נוספת, שלא אמור לחול היטל השבחה, וזאת בשל חלותו של סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הקובע, שבמקרים של שינוי ייעוד קרקע חקלאית, כבמקרה דנן, חל "ההסכם בין רמ"י לרשויות המקומיות", לפיו רמ"י תעביר 12% מהתקבול של דמי היוון, שקיבלה מהחוכר בגין הקצאת הקרקע במקום היטל השבחה - מה שנהוג לקרוא "חלף היטל השבחה".

ועדת הערר אכן התייחסה לחלותו של סעיף 21, אולם לא נדרשה להסתמך עליו, שכן כאמור במקרה דנן די היה בטענה המשפטית לפיה העוררים לא היו בעלי זכויות במקרקעין במועד אישור התכנית המשביחה. ועדת הערר התייחסה אף לשאלה נוספת שמתעוררת בהקשרו של סעיף 21 הנ"ל - האם באזורי קו עימות, כבמקרה דנן, שבעלי המגרשים אינם משלמים לרמ"י דמי היוון בגין הקצאת הקרקע, עדיין חל האמור בסעיף 21, שכן לכאורה הועדה המקומית לא תקבל במקרים שכאלו את 12 האחוזים מהתקבול של דמי היוון, כי התקבול הינו כאמור 10!

ועדת הערר אימצה בענין זה את ההחלטה שכבר נקבעה בהחלטה של ועדת הערר במחוז דרום (ערר 8025/0624 של קיבוץ בארי, שהתאחד עם ערר 8053/1224 של מושב ישע), לפיה, העובדה שרמ"י מחליטה להעניק הנחות ביחס למחיר הקרקע, אינה מעלה או מורידה מהלשון הברורה של סעיף 21, שלא יחול היטל השבחה.

יצוין, כי הח"מ ייצג את קיבוץ בארי בערר הנ"ל.