01 באוקטובר 2014
מספרנו: 11114

מהיום היטל השבחה ייגבה גם מהקיבוצים ומהמושבים

בפסיקה תקדימית של ביהמ"ש העליון נקבע שעל אף שהקיבוצים הינם ברי רשות מכוח הסכמים מול רמ"י, הם חייבים בתשלום היטל השבחה

בית המשפט העליון פרסם ביום 3.9.2014 את פסק דינו ברע"א 725/05 (הועדה המקומית לתכנון ובנייה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך), אשר עסק בשאלה האם ברי רשות במסגרת "חוזה משבצת" הינם בגדר חוכרים לדורות, דהיינו האם הם נופלים בגדר רשימת החייבים בהיטל השבחה לפי סעיף 2(א), לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

כידוע, בעבר קרקעות המנוהלות ע"י רמ"י הושכרו לסוכנות היהודית, וזו מצידה העניקה מעמד של בר רשות לאגודה החקלאית. בהמשך, בחלק מהמושבים והקיבוצים הסוכנות סיימה את תפקידה כצד בחוזה והאגודה התקשרה בהסכמי שכירות תלת שנתיים ישירות מול רמ"י. האגודה וחבריה הוכרו כ"ברי רשות" ולא כ"חוכרים לדורות".

הגדרת האגודה וחבריה כ"ברי רשות" מנעה, עד כה, חיוב בהיטל השבחה מצד הועדה המקומית לתכנון ולבניה, שכן הם אינם הוגדרו בעלים ו/או חוכר לדורות, שרק אלה היו חייבים בהיטל השבחה.
אולם בפס"ד זה נקבע כי גם אגודה חקלאית שהיא "בר רשות" מכוח הסכמי שכירות מול רמ"י חייבת בהיטל השבחה. **את משמעות החיוב בהיטל זה יש לקחת בחשבון מעתה ואילך.**

תשלום זה עשוי לחול לדוגמה על קיבוצים שמאשרים תכניות, מוציאים היתרי בניה לשימושים חורגים, מבקשים הקלות מהוראות תכנוניות וכיוצ"ב מקרים.

משום כך, ראוי להכיר את המושג היטל השבחה, מכוח מה נגבה וכן את האפשרויות להתמודד עימו.

היטל השבחה הוא תשלום חובה שמטילה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה על הבעלים או על החוכר של המקרקעין (כאמור לעיל, פס"ד בלוך הרחיב את רשימת החייבים גם לברי רשות מכוח חוזה משבצת) בעקבות אישור תכנית בנין עיר, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, הגורמים לעליית שווי המקרקעין.
היטל ההשבחה, אשר נקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, מהווה כיום מחצית (50%) מההשבחה שנוצרה במקרקעין כתוצאה מאחד הגורמים המוזכרים לעיל.

בעבר, טרם אישרו של תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבניה בשנת 2008, החוק אפשר לשמאי המקרקעין המייצגים את הנישומים, להתדיין מול הועדה המקומית ולהגיע להסכמות בדבר גובה ההיטל. במקרים בהם שמאי הצדדים לא הגיעו להסכמה, פנו לשמאי מכריע מוסכם, אשר היה מכריע בסוגיות שהובאו בפניו, תוך קיום דיון מקצועי והצגת הטענות השונות.

תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, ביטל את האפשרות להגיע להסכמות בין השמאים וקבע סדרי דין חדשים בנוגע להיטל ההשבחה והליכי הערעור עליו.

במסגרת התיקון לחוק, מונו ע"י יו"ר מועצת השמאים במשרד המשפטים, מספר שמאים ניטרליים המוסמכים להכריע בסוגיות שמאיות הנוגעות לגובה החיוב בהיטל ההשבחה.

החוק למעשה מאפשר היום לערער על שומת הועדה המקומית בשתי דרכים עיקריות –

א. במקרה בו חולק הנישום על גובה החיוב בשומה הוא ראשי, תוך 45 ימים, לבקש בקשה למינוי שמאי מכריע או להגיש ערעור לועדת ערר.
ב. במקרה בן חולק הנישום על עצם החיוב, הוא ראשי, תוך 45 ימים, להגיש ערעור לועדת ערר לתכנון ולבניה.

יחד עם זאת, במקרה שחלה טעות בפרטי המקרקעין, בנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או בזכויות שיש לחייב בגינן, ניתן להגיש בקשה לועדה המקומית לתיקון השומה והיא רשאית לשנות את השומה רק בגין העילות הנ"ל.

מאז חוקק תיקון 84, מתפרסמות הכרעות השמאים המכריעים לכלל הציבור, באתר האינטרנט של מועצת השמאים במשרד המשפטים, ובכך מאפשרות לנישום ולשמאי מטעמו לבחון את גובה היטל ההשבחה הצפוי.

חשוב לציין כי יש מקרים שגם אם מוסיפים זכויות בניה על חטיבת קרקע מסוימת, לא תמיד הדבר גורם ל"השבחה". יש מקרים, במיוחד בתעשיה הקיבוצית, שלזכויות אלו אין "כדאיות כלכלית" ומשום כך הוספת הזכויות אינה "משביחה" את המקרקעין מבחינה כלכלית.
כמו כן, בהרבה מקרים ההשבחה, ככל שקיימת, יכולה להיות נמוכה באופן משמעותי מדרישות שמאי הועדה ומוצע לבחון את כדאיות הגשת ההשגה כנגד שומת הועדה המקומית.

בכל מקרה השמאי המכריע אינו כבול לגבולות המחלוקת שבין הצדדים ועשוי לקבוע שומה גבוהה או נמוכה מהשומה המקורית.

התיקון לחוק יצר מצב שבו בעלי קרקע צריכים לבחון היטב הנתונים לפני קבלת החלטה על הערעור. הנטייה לערער על כל סכום מתוך הנחה שבכל מקרה ניתן להפחית מהשומה הינה נחלת העבר. עם זאת, מבלי להיכנס לגופו של מקרה, כדאי לבחון בעין מקצועית ואחראית את דרישת הועדה, שכן מוכרים מקרים רבים בהם ניתן להפחית הדרישה באופן מהותי.

יודגש כי לוח הזמנים להגשת ההשגות קשיח ואינו ארוך ולכן מוצע להיוועץ בגורמי מקצוע מיד עם קבלת שומה מהועדה המקומית.

לאור השלכות פסק הדין ואי הוודאות לגבי פרשנות הפסיקה מצד הועדות המקומיות (ניתן לפרש את הפסיקה בצורה מקלה ובצורה מחמירה) מוצע לשלב כבר בשלב התכנון שמאי מקרקעין אשר יסייע בקבלת ההחלטות.

יש להניח שמהיום הועדות ידרשו היטל השבחה במקרים של הוצאת היתרים, אישור תוכניות, בקשות להקלות ושימושים חורגים ולכן יש לשקול את צרכי המשק בזהירות ובצורה כלכלית.

ייעוץ ע"י שמאי מקרקעין יכול לסייע, בין השאר, בגיבוש היקף "סל הזכויות" שכדאי לאשר בתכנית, בסיווג והגדרת היעודים השונים בתכנית (יש יעודים יותר "יקרים" ויעודים פחות "יקרים") וכן בבחינת כדאיות אישור התכנית והרחבת הזכויות אל מול הצרכים האמיתיים של המשק.

(*) הכותב הינו שמאי מקרקעין, המתמחה במגזר הכפרי ומייצג קיבוצים ומושבים כנגד שומות של הרשויות המקומיות ושל רמ"י. המידע כללי בלבד ואינו מהווה חוות דעת או יעוץ מוסמכים.