

### בר רשות בחלקת מגורים בנחלה מכוח חוזה משבצת - חייב בהיטל השבחה

נובמבר 2014  
חוזר מקצועי מספר 91/14

לאחרונה, הפך בית המשפט העליון<sup>1</sup> את פסיקת בית המשפט המחוזי<sup>2</sup> ופסק, כי חברי מושב, שהיו במעמד ברי רשות, חייבים בתשלום היטל השבחה בגין אישור תכנית בניה המביאה לעליית ערך המקרקעין שברשותם.

יובהר, שפסק הדין חל על בעלי נחלות במושבים שהם ברי רשות אך הוא עשוי לחול גם על קיבוצים.

לאור ההלכה התקדימית, התייחס בית המשפט להיקף תחולתה, ומציין, בין היתר, שככלל מדובר בתושבים המחזיקים במקרקעין בהתבסס על חוזה משבצת, שנוסחו אחד ושנסיבותיהם דומות, באופן שאינו מצריך בחינה פרטנית של כל מקרה ומקרה וכי באמצעו את הפרשנות המהותית אין בה כדי לחסום את הדרך בפני ברי רשות, אשר יש ביכולתו להראות, כי נסיבותיו הספציפיות מורות שמעמדו במקרקעין באופן מהותי אינו עולה לכדי מעמד של חוכר לדורות. אולם, נראה, כי ככלל תחול פסיקה זו על כלל המתיישבים על פי חוזה המשבצת התלת שנתי כגון זה שבמקרה דנן.

בית המשפט הדגיש, כי לאור העובדה שיש שוני במדיניות גביית היטל השבחה בין הוועדות המקומיות השונות ובהיעדר הסדרה בחוק של מעמד ברי רשות, הרי שסביר שבתי המשפט יידרשו להמשיך ולדון בסוגיות אלו.

בנוסף, יוזכר כי במסגרת הרפורמה בחוק התכנון והבניה ישנה כוונה לתקן את החוק הקיים ולהכיל את החבות בהיטל השבחה גם על מי "שזכאי להתקשר עם הרשות בחוזה הכירה לדורות". בכך יכנסו כלל הקיבוצים והמושבים (לרבות בעלי חזים חמשלת שנתי) לתכולת החוק לעניין היטל השבחה.

להלן פירוט פסק הדין:

משפחת בלוך חברה באגודה חקלאית שיתופית (מושב). האגודה התקשרה עם המינהל בהסכם שכירות לשטח משבצת למשך שלוש שנים, לפיו דמי השכירות ישולמו על ידה למינהל, והיא תעניק לחבריה זכויות של ברי רשות בחלקותיהם. משפחת בלוך יושבת על הקרקע זה כ-40 שנה, ללא דרישה או חיוב על ידי רמ"י לפנותה.

בשנת 1985 ניתן תוקף לתכנית מתאר חדשה ועל פיה שונו זכויות הבנייה, כך שהותר למשפחת בלוך לבנות שתי יחידות מגורים בחלקה, במקום אחת. עם קבלת היתר הבנייה, נשלחה דרישה לתשלום היטל השבחה בעקבות אישור התכנית החדשה. על דרישה זו הגישה המשפחה ערעור לבית המשפט השלום.

<sup>1</sup> רעא (עליון) 725/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נגד עוזי ושפרה בלוך.  
<sup>2</sup> עא (מחוזי חיפה) 2152/04 ועדה מקומית לתכנון ולבנייה השומרון נגד עוזי ושפרה בלוך.

בית המשפט השלום פסק, כי המשפחה אינה חייבת בתשלום ההיטל, שכן רק הבעלים וחוכרים לדורות חייבים בו. במקרה הנדון המשפחה אינה בעלת החלקה וכן אינה צד להסכם חכירה עם רמ"י.

כמו כן, הדגיש בית משפט השלום, שאין לקבוע כהוראה כללית, כי כל בר רשות כמוהו כחוכר.

בערעור, שהוגש לבית המשפט המחוזי, נטען על ידי הוועדה המקומית, כי יש לזהות את משפחת בלוך כחוכרים ולא כברי רשות, היות והם מחזיקים בחלקה עשרות שנים ואף קיבלו היתר בניה כדי לבנות יחידת דיור נוספת עבור בנם, מעשה המעיד על כך שמשפחת בלוך רואה את עצמה במעמד של בעלת זכות קניין בקרקע.

ערעור הוועדה המקומית נדחה בטענה, שהתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, קובעת הסדר מיוחד, אשר מעביר את החבות בתשלום היטל ההשבחה אל רמ"י.

כאמור, בערעור, שהוגש לבית המשפט העליון נקבע, שמבחינה מהותית מערך הזכויות והחובות החל על מתיישבים בעלי חוזי חכירה לדורות עם רמ"י, זהה לזה של מתיישבים המוגדרים בחוזה המשבצת כברי רשות במקרקעי רמ"י.

**הנימוקים, שבגינם קבע בית המשפט העליון, שחוזה המשבצת התלת שנתי של הנחלות עולה במהותו לכדי מעמד של חוכר לדורות הינם, בין היתר:**

- הזכאות להעברת הזכויות לאחר ותשלום דמי הסכמה זהים.
  - מדיניות הפיצוי במקרה של השבת הקרקע לרמ"י בעקבות שינוי ייעוד.
  - חוזה להתקשרות ארוכת טווח (החוזים מתחדשים מעת לעת).
  - ההתחייבויות שנטלה על עצמה האגודה לתשלום אגרות, מסים וארנונה החלים על המשבצת.
  - הזכות לפיצוי בגין תכניות פוגעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה אשר נעדרת הבחנה בין בר רשות לחוכר לדורות.
  - היעדר הבחנה בין מחיר שוק של נחלות בהם מחזיקים ברי רשות לעומת חוכרים לדורות.
  - הורשה.
- לכן, ברי הרשות הם הנהנים הישירים מההשבחה.

לאור האמור לעיל נפסק, שיש להטיל את תשלום ההיטל על משפחת בלוך.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לרו"ח יוסי שלם, בטלפון: 03-6382845  
[yosys@mbtcpa.co.il](mailto:yosys@mbtcpa.co.il)