



איגוד הגזברים  
ברשויות המקומיות בישראל

**יום עיון בנושאי**

**תכנון בניה ופיתוח (11.8.16)**

**הרצאה בנושא:**

**היטל השבחה / חלף השבחה – סקירה כללית**

**הסכמי פיתוח, הסכמי חכירה;**

**שינויים ותקדימים מהעת האחרונה**



**מרצה: עו"ד שלמה ולדמן**

# היטל השבחה

סעיף 196 א' לחוק התכנון והבנייה:

**"ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה"**

התוספת השלישית – כוללת 21 סעיפים אשר במסגרתם נקבעו למעשה כל ההוראות הרלבנטיות ברמת החקיקה; הגדרות; מקור החבות; שומת ההשבחה; הודעות חיוב; מועד תשלום; הצמדות; ערובות ואכיפה; ייעוד ההיטל, שמאי מכריע, ערר, ערעור, פטורים, חלף היטל השבחה.

**"השבחה"** – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג

(ס' 1 לתוספת השלישית)

על מי חלה החבות בהיטל השבחה?

בעלים או חוכר לדורות (= שכירות מעל 25 שנים)

מי שאינו בעלים או חוכר לדורות = פטור מתשלום היטל השבחה!

פס"ד "קנית" (משנת 1989)

בעל זכויות מכוח חוזה פיתוח עם רמ"י = פטור מתשלום היטל השבחה!

[ חוזה פיתוח – חוזה הכולל התחייבות לפיתוח ולבנייה של המקרקעין בתוך תקופה + התחייבות רמ"י להחכרת הקרקע עם קיום תנאי הפיתוח לבנייה ]

פרשנות דווקנית

לאורך עשרות שנים ניתנו עשרות רבות של פסקי דין בכל הרמות (עליון / מחוזי / שלום / ועדות ערר) שהמשיכו בפרשנות הדווקנית

# חלף היטל השבחה

סעיף 21 לתוספת השלישית:

"לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוחכרה 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 מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 18), תשמ"א-1981".

מי משלם חלף היטל השבחה?

רשות מקרקעי ישראל

שיעור חלף היטל השבחה

בעבר = 10% מהתמורה בגין עסקאות מסויימות

כיום = 12% מהתמורה בגין עסקה חייבת

שיעור היטל ההשבחה

= 50% מההשבחה

**"השבחה – עליית שוים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה**

**או התרת שימוש חורג"**

**(ס' 1 לתוספת השלישית)**

היטל השבחה ↔ חלף היטל השבחה

➤ שונות בין התקבולים

➤ מועדי תשלום שונים

➤ נישומים שונים

➤ העדר הליכי שומה / ערר בחלף היטל השבחה

"בר רשות"

זכות קניינית מיוחדת

זכויות קנייניות "רגילות"

➤ בעלות

➤ חכירה

"בר רשות" - זכות נפוצה במגזר הכפרי – בעיקר  
במושבים

במרבית המושבים / קיבוצים אין רישום זכויות מסודר  
הזכות בנחלה שאינה מוכרת לדורות / רשומה  
בטאבו = בד"כ בר רשות

# חלף היטל השבחה

שנים רבות היתה פרשנות משפטית פורמלית-דווקנית של בתי המשפט

בר רשות  $\neq$  בעלים

בר רשות  $\neq$  חוכר לדורות

בר רשות = לא מחוייב בהיטל השבחה



בר רשות בנחלה לא היה חייב בהיטל השבחה אלא בד"כ היה חיוב של רמ"י בחלף היטל השבחה בעת ביצוע עסקאות בנחלה

פרשנות דווקנית ↔ פרשנות תכליתית

פורמליסטיקה ↔ מהות

בהרבה מאד מישורים משפטיים היו בעשרות השנים האחרונות תמורות ושינויים באופן הפרשנות המשפטית לכיוון פרשנות תכליתית – מהותית

[דיני חוזים, דיני מיסים, דיני עבודה...]

רק בשנתיים האחרונות חלה מגמה זו גם בפרשנות משפטית בהיטל  
השבחה...

## פרשנות תכליתית מס' 1

תקדים - פס"ד בלוך - מיום 3.9.2014

בר רשות = חכירה לדורות ←

אין חלף היטל השבחה ←

בר רשות חייב ישירות בהיטל השבחה ←

[ רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובנייה השומרון נ' בלוך ואח' ]

## פרשנות תכליתית מס' 2

תקדים - פס"ד בר יהודה / הוניגמן מיום 10.5.2016

בעל זכויות לפי חוזה פיתוח עם רמ"י = חוכר לדורות

← חוזה פיתוח עם רמ"י = חכירה לדורות

← בעל חוזה פיתוח עם רמ"י = חייב ישירות בהיטל השבחה

] פס"ד משותף בשני תיקים:

ע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
השומרון ואח'

בר"ם 468/14 הוניגמן ובניו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
ראשון לציון ]