



ISRAEL'S LEADING INTERNATIONAL LAW FIRM

CLIENT UPDATES

ביטול הלכת קנית

ביום 10.5.2016 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון ואח' וכן בבר"מ 468/14 הוניגמן ובניו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון ("פסק הדין").

בפסק הדין בוטלה הלכה ותיקה של בית המשפט העליון אשר כונתה "הלכת קנית" [1] ואשר עסקה בחבות בהיטל השבחה מקום בו יזם התקשר עם רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") במתכונת של חוזה פיתוח.

הלכת קנית

כידוע, על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 חובת תשלום היטל השבחה חלה על מי שהיה במועד ההשבחה חוכר לדורות או בעלים של מקרקעין.

בעניין קנית, פסק בית המשפט העליון כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה על מי שזכויותיו במקרקעין במועד ההשבחה היו על פי חוזה פיתוח עם רמ"י, זאת מאחר ובתקופת הפיתוח זכותו של היזם אינה זכות חכירה לדורות.

משמעות הפסיקה היתה, בין היתר, כי ישולם "חלף היטל השבחה" כאמור בסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ששיעורו נמוך מזה של היטל השבחה.

נציין, כי אמנם בעניין קנית נפסק שפסק הדין רלבנטי בנסיבות המקרה הספציפי בלבד, אולם, הלכה למעשה במרביתם המכרעת של המקרים שנדונו בבתי המשפט, לרבות בית המשפט העליון, נותרה הקביעה על כנה, וצד לחוזה פיתוח לא חויב בתשלום היטל השבחה.

לאחרונה החלה מגמה שונה בפסיקתם של בתי המשפט. כך, בפסקי דין שונים אשר ניתנו לאחרונה, העדיפו בתי המשפט, לבחון את המושג "חכירה לדורות" באופן מהותי, והשיתו חובת תשלום היטל השבחה גם על מי שאינו "חוכר לדורות" במובנו הפורמלי. כך למשל, קבע בית המשפט העליון **בעניין בלוך [2]**, כי גם מי שהוא צד להסכם משבצת תלת שנותי מתחדש חייב בתשלום היטל השבחה.

פסק הדין נשוא עדכוננו זה מהווה המשך למגמה זו.

ביטול הלכת קנית במסגרת פסק הדין

כאמור, ביום 10.5.2016 ניתן פסק הדין אשר במסגרתו נהפכה הלכת קנית. במסגרת פסק הדין נדונו במאוחד שני הליכים:

- ראשון- בעניינה של חברת הוניגמן בע"מ ("הוניגמן"), אשר זכתה במכרז לרכישה ופיתוח של קרקע בבעלותה של עיריית ראשון לציון.
- השני – בעניינה של חברת בר יהודה בע"מ אשר רכשה זכויות מכח חוזה פיתוח שנכרת מול רמ"י.

בית המשפט קבע כי התנהלות רמ"י ומדיניותה של מועצת מקרקעי ישראל מצביעות כי באופן מהותי, כבר בתקופת הפיתוח מוקנות ליזמים זכויות של חכירה לדורות במקרקעין.

בית המשפט העליון פסק כי נדרש עדכון של הלכת קנית, בית המשפט העליון הדגיש את העובדה שתוצאתה של הלכת קנית מובילה לכך שהיזם שהוא בעל האינטרס הכלכלי העיקרי בקרקע וזה שקוצר את פירות ההשבחה בפיתוחה פטור מתשלום של היטל השבחה באופן שאינו מתיישב עם תכלית החקיקה בתחום זה. לכן, בין היתר, נפסק כי יש לראות ביזם בתקופת הפיתוח כחוכר לדורות או בעלים לצורך תשלום היטל השבחה.

מנגד בית המשפט העליון עמד על כך, כי בהחלטות מועצת מינהל מקרקעי ישראל, קיימת אבחנה בין "חוכר לדורות" ל"בעל הסכם פיתוח" זאת בין היתר בכל הנוגע לתשלום "דמי היתר" ו"הפרשי ערך". כך למשל, בעוד שחוכר לדורות מחוייב בתשלום דמי היתר בשיעור של 31% מהפרשי השווי, בעל חוזה פיתוח מחוייב בתשלום בשיעור של 91%. הותרת מצב דברים זה על כנו, ובמקביל ביטולה של הלכת קנית, יוביל לתוצאה לפיה בעל חוזה הפיתוח היה נדרש לשלם סכומים העולים על ההשבחה במקרקעין.

נוכח זאת, בית המשפט העליון הוסיף ופסק, כי יזם שייחשב חוכר לדורות לעניינו של היטל השבחה ייחשב חוכר לדורות גם לצורך ההחלטות בעניין "דמי היתר" ו-"הפרשי ערך", ומשמעות הדבר שבאותם מקרקעין שבהם יזם חב בתשלום היטל השבחה ואף שילם לרמ"י תשלום בסך של 91% מההשבחה, תשלום זה יוחזר לו והוא יהיה חייב בתשלום דמי היתר לרמ"י בשיעור שבו מחוייב חוכר לדורות (31%).

- [1] (רע"א 85/88 "קנית" – ניהול השקעות ומימון בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן)
- [2] (רע"א 725/05 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה השומרון נ' בלור)

מידע נוסף:

למידע נוסף אודות מחלקת תכנון ובניה במיתר, [לחץ כאן](#)

אנשי קשר:

תמר מגדל, שותפה
מחלקת תכנון ובניה

טלפון: 03-6103190
דוא"ל: tamarm@meitar.com

מובהר, כי האמור לעיל הינו מידע כללי, אין בו התייחסות לנסיבות ועובדות ספציפיות ואין לראות בו משום חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי לעניין קונקרטי.



LinkedIn

אודות מיתר / מרכז מדיה / עורכי דין

