

מדינת ישראל

משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)

ירושלים: כ"ו סיוון תש"פ
18 יוני 2020
תיקנו: 803-98-2013-000138
סימוכין: 803-99-2020-041009

אל: מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי

שלום רב,

הנדון: התייחסות להיטל השבחה במסגרת קביעת שווי קרקע של רשות מקרקעי ישראל בעסקת העברה לבעלות לפי החלטות המועצה

במסגרת הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל, נערכות עסקאות העברה מחכירה לבעלות בקרקע עירונית. בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בחלק מהעסקאות נדרש החוכר לשלם בתמורה להעברת הבעלות סכום מסוים, הנגזר משווי הקרקע. במסגרת העסקה, רוכש החוכר את כלל הזכויות בקרקע. בהתאם לכך, כוללת שומת שווי הקרקע בנוסף למצב התכנוני הנוכחי, גם התייחסות למצב התכנוני העתידי בקרקע. לאחרונה, בעקבות דיון שהתקיים עם רשות מקרקעי ישראל בהשתתפותך, התעוררה השאלה האם יש להתחשב במרכיב היטל השבחה הצפוי במסגרת חישוב שווי הקרקע לצורך עסקאות הקניית בעלות?

להווי ידוע, כי השאלה מהם הפרמטרים הנכללים בחישוב ערכו של נכס הינה שאלה מתחום שמאות המקרקעין. משכך הערכת שווי שוק אשר כוללת בתוכה גם רכיב הנובע מהמצב התכנוני העתידי, בכפוף לכל דין, מתייחסת באופן רגיל גם להיטל השבחה הצפוי, והוא מופחת מהשווי המתקבל מהערכת שווי הקרקע במצבה כאילו הייתה התכנית הפוטנציאלית מאושרת.

עם זאת, שאלת הכללת היטל השבחה בחישוב שווי הקרקע לצורך עסקת העברת הבעלות בקרקע שבניהול רמ"י, צריכה להביא בחשבון גם את תנאי העסקה הנובעים משיקולי מדיניות. שאלה זו היא שאלה משפטית, אשר התשובה עליה צריכה להינתן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל וחוזי החכירה הרלוונטיים, ועל פי מדיניות המקרקעין הנהוגה ברשות מקרקעי ישראל.

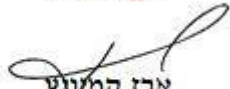
בהתאם לעקרונות העסקה להעברת הבעלות, כפי שנקבעו בהחלטות המועצה ובחוזי החכירה, בעסקת העברת הבעלות גובה רשות מקרקעי ישראל שיעור תשלום מופחת של 31% (או שיעור נמוך יותר) בלבד משווי הקרקע. בעסקה זו, אם כן, לא נגבה מלוא השווי של הזכויות המועברות.

למעשה אחת הסיבות לקביעת שיעור מופחת של 31% משווי הזכויות המעוברות נעוצה בכך שהוא מביא בחשבון גם את תשלום היטל ההשבחה בידי החוכר הצפוי להשתלם על ידי החוכר עם קרות אירוע מימוש. (ראו לעניין זה: ע"א 7084/13 בר יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון פסקה 67 (פורסם בנבו)).

מכיוון שכך, הרי ש"זיכוי" החוכר בגין תשלום היטל ההשבחה הצפוי בתשלום המופחת הנגבה ממנו במסגרת תנאי העסקה כפי שנקבעו בהחלטת המועצה. בהתאם למדיניות זו, המכתיבה את מסגרת היחסים שבין רמ"י לחוכר, אין מקום להביא בחשבון הפחתה זו פעם נוספת במסגרת חישוב שווי הזכות המועברת בעסקת הבעלות.

לכן, במסגרת חישוב שווי הקרקע בעסקאות הקניית בעלות של רמ"י, אין להביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש התוכנית הפוטנציאלית בקרקע.

ב ב ר כ ה ,



ארזי קמנץ

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

