

חונקים כל ניסיון להתפרנס

כפר בלום ובית הילל ישלמו היטל השבחה על מיזמים עסקיים-תיירותיים



קייקי כפר בלום - הערעור נדחה

ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז צפון דחתה ערר של קיבוץ כפר בלום ושל קייקוי כפר בלום ומושב בית הילל, על החלטתה של הועדה המקומית גליל עליון לחייבן בהיטל השבחה, בגין הפעלת פרויקט הקיאקים.

בשנים האחרונות מצבם של החקלאים בארץ איננו מוצלח במיוחד. חלק מהגזירות הניתכות עליהם, בנוסף לבצורת וליבוא מחו"ל, הוא מכת הקרקעות. תחילה כרסמו להם בזכויות הקניין והיום למעשה הינם מעין ברי רשות - לעניין זכויותיהם בקרקע ובלא כל זיקה קניינית בקרקע עליהם הם יושבים, אך מאידך גיסא - לצורכי חיובים והיטלים - כאן הם נחשבים בעלי זכויות.

אחת המכות החדשות הינה מכת היטל השבחה, דבר שהתחיל בהלכת בלון בביהמ"ש העליון, שראתה את החקלאי בחלקת המגוררים שלו במושב העובדים - כחוכר עירוני ממש, המחויב בהיטל השבחה ועתה החלה זליגה והרחבה של הלכה זו, הרואה את החקלאי, לרבות במיגור הקיבוצי - כחוכר לעניין היטל השבחה.

בשנת 2009 הקימו כפר בלום ובית הילל שותפות לצורך הקמת אתר שיט וקיבלו מהועדה המקומית היתר בניה לצורך כך. בשתי החלטות אחרונות של ועדת הערר צפון, בעניין בית הלל ובעניין כפר בלום, חייבו את החקלאים בתשלום היטל השבחה, בגין הפעלת מיום הקייקים, למרות שלטעמי היה ראוי לחייב את המינהל בתשלום "חלף" היטל ההשבחה (בשיעור 12% מהתשלומים שמשלם החקלאי למינהל - בשל שינוי הייעוד, מחקלאי לייעוד המסחרי/תיירותי החדש).

בכל זאת, שתי ההחלטות, קצת לא בצדק, חייבו את

החקלאים כאן בהיטל השבחה, וכל אחת עשתה כן מנימוקה היא, בשעה שאין הצדקה עניינית לכך. על פי החלטות רמ"י על שינוי ייעוד מחקלאי לתיירות, החקלאי משלם למינהל 91% משווי היעוד החדש (מסכום זה המינהל מעביר לוועדה המקומית את ה"חלף" שזה 12% מסכום זה).

העיקרון בעניין קרקעות רמ"י הוא פשוט - אם יש חוזה חכירה ליישוב, או חוזה משבצת תלת שנת, הרי מהותו של החוזה הוא בעיקרון וברובו - חקלאי, ולכן חל כאן הכלל של תשלום "חלף", קרי: ה"נישום" בהיטל הוא רמ"י, והחקלאי מתחשבן עימו בתשלומים, ורמ"י אכן גובה מהחקלאי תשלומים לשינוי הייעוד, ו-12% מהם - עוברים לרמ"י.

הרשויות המקומיות מעדיפות כמובן את תשלום היטל ה"רגיל", קרי - מחצית ההשבחה ולא את ה"חלף". אבל זה לא מצדיק שייקחו במהות חקלאי, שנה עתה את ייעודן של הקרקעות עליהן הוא יושב מייעוד חקלאי למסחר, תיירות, תעשייה וכו' - ומטילים עליו היטל השבחה גבוה

* הכותב הינו שותף במשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון ושות'

יותר. זה לא צודק וגם לא נכון, כי בפועל יוצא שהוא 'מולקה' פעמיים. פעם אחת מול המינהל ופעם שניה מול הרשות המקומית, שכן לאור פסקי הדין הוא נתבע להוסיף כהיטל השבחה עוד 50%.

בפועל הוא משלם פעמיים וכפול והועדה המקומית מקבלת פעמיים - ממנו ומהמינהל.

כאשר התעוררה סוגיה זו במיגור העירוני (למשל בנושא חוזה פיתוח וחוזה חכירה), ביהמ"ש העליון בפרשת בר יהודה - בפירוש קבע שאין להלקות את החוכר כר פעמיים, וכי יש ליצור הרמוניה בין היטלי ההשבחה לבין התשלומים למינהל.

לכן ראוי היה גם כאן להחיל עיקרון דומה, ולפ"רש אחרת את נושא החיוב בהיטל השבחה במיגור החקלאי.

כמי שעוקב אחר הפסיקות המשפטיות בעניין החקלאים, מצבם אכן נוגה וזוהרם הועם. ראוי היה להתייחס אחרת אליהם.