

בית משפט לענייני משפחה בנצרת

ת"ע 69253-05-18 א.פ. ואח' נ"י.פ.

16/5/19

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אסף זגורי
בעניין עיזבון המנוחה כ.פ. ז"ל

התובעים

1. א.פ.

2. ר.א.

שניהם על ידי ב"כ עוה"ד רון בן מיור

נגד

הנתבעת

י.פ.

ע"י ב"כ עוה"ד דניאל אלטמן

חקיקה שאוזכרה:

חוק הירושה, תשכ"ה-1965: סע' 114

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: סע' 4, 5(ג), 5(ג)(4)

חוק בית המשפט לענייני משפחה, תשנ"ה-1995: סע' 8(א)

מיני-רציו:

* מקום שהתרשמות ביהמ"ש הינה כי הבן המסוגל לקיים את המשק מתכוון להשתקע בנחלה ולא "למסחר" אותה למטרות רווח, הנכון הוא לאפשר את ביצוע הוראת סעיף 114 לחוק הירושה תוך קביעה שסכום הפיצוי יהיה סכום נטו, כלומר כזה הלוקח בחשבון את המסים וההיטלים שאמורים היו הצדדים לשלם באם הנחלה הייתה נמכרת לצד ג'.

* ירושה – חכירה – ירושת זכויות במשק

* אגודות שיתופיות – מושב – העברת זכות חכירה במשק

תביעה שהגישו אח ואחות (להלן בהתאמה א.פ. ו-ר.פ.) כנגד אחותם י.פ., בגדרה מבקשים הם לקבוע כי א.פ. הוא "הבן המסוגל והמוכן לקיים את המשק" כמשמעות דיבור זה בסעיף 114 לחוק הירושה. כפועל יוצא מעוניין א.פ. להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במשק בכפוף לפיצויי אחיותיו לפי חוות דעת שמאי שהעריכה את שווי המשק. מוסכם שא.פ. יקבל את הזכויות במשק. כן מוסכמת הערכת השמאי. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת הפיצוי בלבד: האם סכום הפיצוי שעל א.פ. לשלם לאחיותיו לפי סעיף 114 לחוק הירושה, ייגזר לפי "שווי נטו" של המשק החקלאי של ההורים המנוחים (לאחר נכוי דמי הסכמה ומס שבח), כעמדת התובעים או שמא ייגזר לפי "שווי ברוטו" של המשק, כעמדת הנתבעת. ובלשון אחר: האם ניתן לקבוע את סכום הפיצוי תוך הערכה של ניכוי מסים שלא אמורים להשתלם וינכזו מהמכירה או שמא יש לפסוק על פי השמאות הידועה של הנחלה כולל כל העלויות הכרוכות במקרה של מכירה לצד ג'.

ביהמ"ש לענייני משפחה קיבל את התביעה מהטעמים הבאים:

כאמור, אין כל מחלוקת, כי "הבן המסוגל לקיים את המשק", כשהמשמעות בענייננו היא בעיקר באשר "לבן המסוגל לפצות את אחיו" הינו התובע, ואף אחד מילדי המנוחים לא גר בנחלה או השקיע בה. המחלוקת הינה ממוקדת בשאלת גובה הפיצוי שאמור התובע לשלם לנתבעת. בעניין זה עולה השאלה מהן העלויות או המסים החלים על העברת זכויות במשק חקלאי מכוח סעיף 114 לחוק הירושה, כאשר אחד הילדים מקבל הזכויות במשק ואמור לפצות את יתר האחים.

בחוות הדעת של השמאי מפורטים בסעיף 12 כל המסים והייטלים הרלבנטיים במקרה של העברת הזכויות בנחלה, כל זאת לאחר שבסעיפים קודמים בחוות הדעת הוסברו החלטות רמ"י בהקשר זה. לאור חוות דעת המומחה שאינה במחלוקת, שווי הנחלה "ברוטו" הינו 6,000,000 ₪, אמדן דמי הרכישה הינו 1,782,000 ₪ כולל דמי הסכמה לשטח החקלאי, אמדן תשלום היטל השבחה = 0, אמדן תשלום מס שבח מקרקעין – 480,000 ₪, אמדן מס רכישה – 97,000 ₪ ולפיכך אמדן שווי הנחלה נטו במעוגל הינו 3,740,000 ₪

האם חוות דעת השמאי נכונה מבחינה משפטית? ביהמ"ש סבור שכן.

הורשת משק אשר אינו ניתן לפיצול אינה אירוע מס. הירוש חייב בפיצוי היורשים האחרים אלא אם ויתרו על חלקם בירושה (מה שלא מתקיים בענייננו). פיצוי זה אינו מהווה אירוע מס. אם יורש לוקח את חלקו של יורש אחר ומשלם תמורה עבור החלק שקיבל שלא מכספי העזבון, תהיה התמורה חייבת במס; אם לא עסקינן באירוע מס, גם לא צריך להיות מוחל היטל השבחה, אפילו אם ברגיל היה מוחל ביחס למקרקעי המושב הספציפי.

אף דמי הסכמה לא אמור א.פ. לשלם לרמ"י במקרה של העברת זכויות מכוח סעיף 114 לחוק הירושה. החלטה 534 מיום 29/6/1992 אמנם קובעת, כי חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש מעליית ערך הקרקע. אלא שסעיף 7(ב) לאותה החלטה קובע את הפטור למקרה שלנו ".... העברה ממוריש ליורשו החוקי ובין יורשים חוקיים של אותו מוריש"

על פסיקת ביהמ"ש לענייני משפחה לחתור לעשיית הצדק (סעיף 8(א) לחוק ביהמ"ש לענייני משפחה) ולמנוע עיוות דין. אין לביהמ"ש ספק, שפסיקה צודקת בעניין העברת זכויות בנחלות בעקבות פטירת הורים, לאחד מילדיהם בכפוף לפיצוי הילדים האחרים, לפי סעיף 114 לחוק הירושה, היא כזו שלא משיתה עליו חבות פיצוי לפי שווי משק הכולל בתוכו גם את המיסוי הכרוך בפעולת ההורשה. קרי, נכון וצודק להעמיד את היורשים המפוצים עם הסכומים שהיו מקבלים במקרה של מכירת הנחלה לצד ג', לאחר תשלום דמי הסכמה והמיסוי הכרוך בכך לרשויות המס (גם אם זה לא תמיד מדויק וודאי מבחינת שיעור הסכום). התוצאה האחרת עלולה ליצור תשלום כפול מצד הבן המקבל את המשק. פעם אחת הוא ישלם פיצוי לפי שווי נחלה מלא לאחיו כאילו הייתה זו מכירה שהיא אירוע מס ופעם נוספת הוא יידרש באמת לשלם את המסים ודמי ההסכמה לרמ"י ולרשויות מיסוי מקרקעין לכשימכור הנחלה. זאת ועוד, תוצאה שכזו עלולה להרחיק ילדיהם של חוכרי נחלות מלפצות את אחיהם שכן הם יתקשו מאוד לעמוד בפיצוי לפי שווי נחלות "ברוטו". בכך גם נחמיץ את מטרת המחוקק לאפשר שימור הנחלה במסגרת התא המשפחתי תוך מתן פיצוי בתוך המשפחה.

בחינת הפיצוי נערכת נכון למועד ניהול הסכסוך וההליך. מקום שהתרשמות ביהמ"ש הינה כי הבן המסוגל לקיים את המשק מתכוון להשתקע בנחלה ולא "למסחר" אותה למטרות רווח, הנכון הוא לאפשר את ביצוע הוראת סעיף 114 לחוק הירושה תוך קביעה שסכום הפיצוי יהיה סכום נטו, כלומר כזה הלווקח בחשבון את המסים וההייטלים שאמורים היו הצדדים לשלם באם הנחלה הייתה נמכרת לצד ג'.

לפיכך נפסק כי התובע א.פ. הוא היורש המסוגל והנכון לקיים את משק הוריו. שווי הנחלה "נטו" לצרכי סעיף 114 לחוק הירושה הוא 3,740,000 ₪ וחלקן של התובעת והנתבעת הינו : 1,246,666 ₪; כספי עזבון המנוחים בסך 3,000,000 ₪ יחולק באופן שחלקו של א.פ. יועבר בחלקים שווים לתובעת ולנתבעת. היתרה בין שווי נטו של הנחלה לבין חלקו של א.פ. בעזבון הוא בסך 746,666 ₪ ואותו א.פ. ישלם בתוך 45 יום מהיום. במידה וישת מס כלשהו על התובעת או הנתבעת בגין קבלת הפיצוי נשוא פסק הדין, הוא ישולם על ידי א.פ. (בהתאם להודעת א.פ.).

פסק דין

הצגת המחלוקת:

האם סכום פיצוי שאח חייב לשלם לאחיותיו לפי סעיף 114 לחוק הירושה, התשכ"ה – 1965 ייגזר לפי "שווי נטו" של המשק החקלאי של ההורים המנוחים (לאחר נכוי דמי הסכמה ומס שבח) או שמא ייגזר לפי "שווי ברוטו" של המשק, כפי שהוערך על ידי שמאי. ובלשון אחר: האם ניתן לקבוע את סכום הפיצוי תוך הערכה של ניכויי מסים שלא אמורים להשתלם וינוכו מהמכירה או שמא יש לפסוק על פי השמאות הידועה של הנחלה כולל כל העלויות הכרוכות במקרה של מכירה לצד ג'.

הרקע:

1. ההורים המנוחים של הצדדים, כ.פ. וי.פ. היו בעלי זכויות השימוש וההחזקה במשק ** במושב ***. הבעלים של הזכויות היא מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הנחלה" או "המשק החקלאי"). הזכויות בנחלה מוסדרות בהסכם חכירה המכונה "הסכם דו צדדי" בין האגו"ש לבין רמ"י. הסכם זה, כידוע הוא המסדיר את זכויות השימוש בנחלה וגם את הוראות הנחלתה ו/או העברתה בעקבות פטירה (להלן "ההסכם הדו צדדי").
2. יצויין כי גם לפי סעיף 13 לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל, במקרה של פטירת ההורים, אמורות הזכויות במשק לעבור לבן אחד המסוגל והמקיים את המשק לפי הוראת סעיף 114 לחוק הירושה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק הירושה") שפרשנותו או דרך יישומו יידונו בהמשך.
3. המנוחים הותירו אתריהם צוואות הדדיות בהן קבעו, כי לאחר פטירתם יועבר כל עזבונם לשלושת ילדיהם בחלקים שווים. הילדים הינם בעלי הדין שבכותרת (יכוננו לפי שמותיהם הפרטיים: "א.פ.", "ר.פ.", "ו"י.פ."). ניתן צו לקיום הצוואות. בנוסף לנחלה, הותירו אתריהם ההורים המנוחים סכומי כסף לא מבוטלים ולעניין זה אין מחלוקת בין הצדדים כי הכספים אמורים להתחלק לפי ציווי ההורים.
4. אין חולק, כי אף אחד מבעלי הדין אינו עוסק בחקלאות כיום, אינו גר או מחזיק במשק חקלאי. עם זאת, בכל הנוגע לתובע 1 ניתנה הצהרה מטעמו (לבקשת בית המשפט), כי

בכוונתו לעבור לגור בבית הורים ולחיות במשק. לא ראיתי חולקין על הודעה זו מצד הנתבעת.

5. ובכן על שום מה התביעה? על שום כך שאין הסכמה בעניין אופן פרשנותו או יישומו של סעיף 114 לחוק הירושה. אמם המנוחה של הצדדים הלכה לעולמה לאחר שאביהם נפטר ובעקבות כך הגישו התובעים תביעתם זו בה מבקשים הם לקבוע כי א.פ. הוא "הבן המסוגל והמוכן לקיים את המשק" כמשמעות דבור זה בסעיף 114 לחוק הירושה. כפועל יוצא מעוניין א.פ. להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במשק בכפוף לפיצוי אחיותיו לפי חוות דעת שמאי שהעריכה את שווי המשק. א.פ. סבור שסכום הפיצוי שהוא אמור לשלם אמור להיות "סכום נטו". כך גם אחותו ר' אוחות באותה עמדה. אך י.פ. – י.פ. גישתה שונה היא. לדבריה, הפיצוי שהיא אמורה לקבל צריך להיגזר מהשווי "ברוטו" של המשק החקלאי.

6. בדיון קדם משפט שנערך ביום 25/10/18 עלה כי אין ביכולתה של י.פ. לשלם לאחיה ואחותה (התובעים) את הפיצוי הנדרש כדי להירשם כבעלים של הזכויות במשק החקלאי. עוד עלה, כי היא אינה חולקת על שווי המשק החקלאי כפי שהוערך על ידי השמאי. לפיכך ניתנה החלטתי המאשרת את הסכמת הנתבעת לחלק מסעדי התביעה ולכך שאחיה הוא התובע ייקבע כ"בן" שיקבל את הזכות במשק לפי סעיף 114 לחוק הירושה. ההחלטה, קבעה כי המחלוקת בין הצדדים תחומה במישור אחד בלבד והוא שאלת גובה הפיצוי – האם הדבר ייעשה כאשר הוא ישלם לה את חלקה בגין שווי המשק החקלאי נטו אילו היה מדובר בעסקה חופשית בין מוכרים מרצון לבין קונים מרצון או שמא מדובר בשווי ברוטו בהתאם לאמור בחוות הדעת השמאי שאף היא מוסכמת על הצדדים.

7. הקושי העיקרי שבפניי נובע מאי הוודאות. גם אם מחיר הנחלה מדויק או תואם את שווי השוק באופן מקורב, עדיין, אף פעם לא ניתן לדעת לבטח בטרם "ביצוע עסקה" או "תשלום פיצוי לפי פסק הדין או לפי סעיף 114 לחוק הירושה" מענה לשתי שאלות אלה:

- 7.1 האם יחולו מסים או יהיה חיוב של דמי הסכמה/רכישה בעקבות פסק הדין?
- 7.2 מה היה גובה המסים ושיעור דמי ההסכמה שהצדדים היו אמורים להיות מחוייבים בו לרשויות המס ורמ"י במידה והנחלה אכן הייתה נמכרת לצד ג'.

8. לאחר שפרשנו בפנינו השאלות המשפטיות נפרוש ונתייחס לסכומי כסף הרלבנטיים לצרכי ביצוע תחשיבים כאמור:

- 8.1 שווי הנחלה הינו 6,000,000 ₪.
- 8.2 המנוחים הותירו אחריהם כספים בחשבון בנק בסך של כ-3,000,000 ₪ (שאמורים להתחלק בין הצדדים בחלקים שווים, כלומר כמיליון ₪ לכל אחד מבעלי הדין).
- 8.3 לפי חוות הדעת השמאית, עליה אין חולק, במקרה של מכירת הנחלה לצד ג' יחולו ההוצאות/מסים/היטלים הבאים:

- 8.3.1 גובה דמי רכישה + דמי הסכמה לרמ"י הינו בשיעור של 1,782,000 ₪
- 8.3.2 גובה מס שבח יהיה בשיעור של 480,000 ₪
- 8.3.3 גובה מס רכישה יהיה בסך 97,000 ₪.
- 8.3.4 לא צפוי להיות מושגת היטל השבחה.
- 8.5 לפיכך, אמדן שווי הנחלה נטו לאחר ניכוי דמי ההסכמה והמיסוי האמורים, הינו 3,740,000 ₪.

טענות התובע (א.פ.).

9. התובע טוען, כי מטרת חוק הירושה הינה לשמר המשק החקלאי במשפחה ובשלמות תוך דאגה לפיצוי הורשים האחרים. זאת בשעה שאין לפצל נחלה למספר בעלים לפי מדיניות מועצת מקרקעין ישראל. לדבריו היה ברור בכל עת כי הנחלה נמסרת לבן המסוגל לקיים את המשק כאשר היא אינה מהוונת וכי בעת רצון המתישב למכרה אז (ורק אז) הוא ייאלץ לשלם בנוסף למיסוי החל על עסקה במקרקעין גם דמי הסכמה לרשות מקרקעי ישראל.
10. התובע מפנה להחלטה 534 של מועצת מקרקעי ישראל העוסקת בשיעור חלקו של מינהל מקרקעי ישראל בעליית ערך הקרקע בעת העברת זכות חכירה, בגדרה הוגדרו דמי ההסכמה "כחלקו של המנהל בעליית ערך הקרקע". כן הוא מפנה להחלטות רמ"י אחרות שבאו בעקבותיה ובראשן החלטה 979 שעודכנה מספר פעמים וכיום מספרה 1553 וצורפה לסיכומיו. הסדרים אלה רלבנטיים משום שמאפשרים למתיישב לעגן זכויותיו ולהוונן אף מבלי צורך למוכרן לצד ג'.
11. התובע מוסיף, כי במסגרת סעיף 114 לחוק הירושה הוא נכנס למעשה לנעלי ההורים המנוחים. כפועל יוצא תפקיד הפיצוי הוא להעמיד את מקבל הפיצוי באותו מקום בו היה עומד מבחינה כלכלית לולא היה מחוייב להעביר את חלקו.
12. לגישת התובע, תכלית סעיף 114 לחוק הירושה הינה לעודד עסקאות בנחלה המשפחתית בתוך המשפחה ולשמרה שם – במשפחה ולא לעודד מכירתה לצדדי ג'. כל קביעה שלפיה יש לגייס סכום פיצוי לפי שווי ברוטו של הנחלה תקשה על גיוס ההון הנדרש ועלולה להביא להחמצת תכלית סעיף 114 לחוק הירושה. כמו – כן לא יהיה שום תמריץ לבן המסוגל לקיים את המשק לקבל הנחלה הספציפית של הוריו אם יהיה מדובר בסכומי ברוטו, שכן אז ייתכן ויעדיף נחלה אחרת. כמו-כן, הדבר גורם לכפל פיצוי. פעם אחת כשהוא מממש זכותו לפי סעיף 114 ופעם נוספת כשיידרש בעתיד להוון זכויותיו לפי החלטה 1553.
13. התובע מוסיף, כי גם מכוח עיקרון אי עשיית עושר שלא במשפט אין הצדקה לגרום להתעשרות אח אחד באמצעות קביעת שווי ברוטו של הנחלה.

14. התובע צירף פסק דין של כב' השופטת קראוס בבית המשפט לענייני משפחה בפתח תקוה בתמ"ש 1715-11-11 ג' נ' ג' [פורסם בנבו] התומך בגישה זו.

טענות הנתבעת (י.פ.)

15. י.פ. טוענת כי מקום שא.פ. טוען שבכוונתו לגור בנחלה, הוא מנוע מלטעון כל טענה לעניין עלויות שכרונות בהיוון זכויות או במכירת הנחלה לצד ג'.

16. היא מוסיפה, כי אין סיבה שלא תקבל השווי והערך המלא של הנחלה ומפנה להלכת שטיינמץ (ע"א 2173/00). כן הפנתה להליך אחר שהתנהל בפני ועסק בשווי משק חקלאי לצרכי התמחרות בין בני זוג במושב אחר וכן עמדת בית משפט מחוזי בנצרת בערעור שהוגש. לדבריה התובע אינו רשאי לקזז מיסים שיחולו עליו אם בכלל בעת מכירה עתידית לאחר שהוא מתחייב להשאיר הנחלה ברשותו וזו מסקנת הפסיקה שהיא מפנה אליה.

17. י.פ. מוסיפה, כי חלק מהתמורה הכספית המוצעת לה במסגרת הפיצוי לפי סעיף 114 לחוק הירושה מקורה בכספי העזבון וחלקה האחר בכספים שאמור א.פ. "להביא מכיסו". כפועל יוצא על אותו חלק של הפיצוי שא.פ. משלם מכיסו היא טוענת שיחול מס שבח מקרקעין מכוח הוראת סעיף 5(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשי"ג – 1963 והוראת ביצוע של מסמ"ק מספר 7/2010 (סעיף 21 לסיכומיה). לדבריה, סכום המס שתידרש לשלם על 713,000 ₪ שאינם מכספי העזבון, יחול מס בשיעור של 178,250 ₪. כן היא מציינת כי אם רשות המס תקבע חיובי מס גבוהים יותר אזי היא עלולה להיפגע כלכלית עוד יותר.

דיון והכרעה:

18. סעיף 9(א) להחלטה מספר 1 של מועצת מקרקעי ישראל משנת 1965 הקובעת את מדיניות הקרקע בישראל קובע ברירת מחדל לפיה במקרה של פטירת בעלי זכויות בנחלה, לא יפוצלו זכויות החכירה על הקרקע בין היורשים והם יהיו זכאים לפיצוי בגין ההשקעות שנעשו בקרקע בשיעור השווה לשווי הריאלי של הנחלה. עם זאת, סעיף 9(ב) להחלטה זו קובע, כי הנחלה לא תוחזר לרשות מקרקעי ישראל, אם ימצא הסדר בין יורשי נחלה על פיו יקבל את הנחלה אחד היורשים למשך כל תקופת החכירה. הסדר כזה נמצא בפניי ומוסכם שא.פ. יקבל הזכויות, השאלה היא כאמור לעניין הפיצוי. העיקרון של אי פיצול הנחלה ושימורה בידי אחד מילדי המנוחים תוך מתן פיצוי ליתר האחים עוגן גם בפסיקה עניפה ועיינו להמחשה בע"א 5136/91 קוגלמס נ' קוגלמס, פ"ד מט(2) 419

19. ומה לגבי צוואות המנוחים? מאחר וזכויות הבעלות אינן של המנוחים ובשעה שקיימת מגבלת עבירות בפטירה של זכויות במשקים חקלאיים מכוח הסכמי משבצת והחלטות רמ"י, ברי כי לא ניתן לקבוע הורשה של הזכויות במשק החקלאי מכוח דיני הירושה "הרגילים". אלא שגם החלטות מועצת מקרקעי ישראל והסכמי המשבצת אימצו לתוכם

את "עקרונות חוק הירושה" ובפרט את הוראת סעיף 114 לחוק הירושה. הנה כי כן, אמנם שני המנוחים הותירו צוואות הדדיות הקובעות כי עזבונם יתחלק בחלקים שווים (לאחר פטירת שניהם) בין 3 ילדיהם, אך לאור החלטה מספר 1 של מועצת מקרקעי ישראל לעיל, לא ניתן ליישם הצוואה ולבצעה. עם זאת, ניתן בהחלט לקיימה ולבצעה בקירוב בין אם לפי ההסכמות שבפרוטוקול ישיבת קדם המשפט ובין מכוח סעיף 114 לחוק הירושה ועקרונות ביצוע בקרוב זה יועדף על ידי בית המשפט (והיורשים) על פני אפשרות אחרת. מכירת הנחלה לצד ג' ופדיון התמורה הכספית שתתקבל בין היורשים בחלקים שווים אינה ביצוע בקרוב של הצוואה האמורה (וגם לא נרשמה כהוראת ציווי בצוואות). על כן, אני מבקש להגשים רצונם האחרון של המנוחים בקירוב בשים לב להוראות הדין, הפסיקה, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ויתר ההוראות הרלבנטיות המחייבות.

20. כאמור, במקרה שלפניי אין כל מחלוקת, כי "הבן המסוגל לקיים את המשק" הינו התובע, ואף אחד מילדי המנוחים לא גר בנחלה או השקיע בה. המחלוקת הינה ממוקדת בשאלת גובה הפיצוי שאמור התובע לשלם לנתבעת. אגב דברים אלה ייאמר, כי לענייננו "הבן המסוגל לקיים את המשק", המשמעות היא בעיקר באשר "לבן המסוגל לפצות את אחיו" ועולה כי רק לתובע היכולת לעשות כן.

21. אי לכך, המקור הנורמטיבי הראשון המנחה בהקשר זה הינו הוראות סעיף 114 לחוק הירושה הקובעות:

"114. (א) משק חקלאי שהוא יחידה שחלוקתה היתה פוגעת בכושר קיומה כמשק חקלאי העשוי לפרנס משפחה חקלאית - יימסר ליורש המוכן ומסוגל לקיימו, והוא יפצה את היורשים האחרים במידה ששווי המשק עולה על המגיע לו מן העזבון.

(ב) באין הסכמה בין היורשים בשאלה מי מהם מוכן ומסוגל לקיים את המשק החקלאי, מה הם הנכסים המהווים את המשק החקלאי, מהו שווי המשק לצורך החישוב בין היורשים ובדבר צורת הפיצוי ליורשים האחרים, זמני סילוקו והבטחתו - יחליט בית המשפט לפי הנסיבות.

(ג) היו שני יורשים או יותר, ובהם בן-זוגו של המוריש, מוכנים ומסוגלים לקיים את המשק החקלאי - בן-זוגו של המוריש עדיף על יורשים אחרים.

(ד) היה יורש עובד במשק החקלאי בחיי המוריש או שהשקיע בו מהונו ולא קיבל תמורה כפי שאדם אחר היה מקבלה, יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי האמור."

22. עולה השאלה מהן העלויות או המסים החלים על העברת זכויות במשק חקלאי מכוח סעיף 114 לחוק הירושה, כאשר אחד הילדים מקבל הזכויות במשק ואמור לפצות את יתר האחים.

23. בחוות הדעת של השמאי מפורטים בסעיף 12 כל המסים והייטלים הרלבנטיים במקרה של העברת הזכויות בנחלה, כל זאת לאחר שבסעיפים קודמים בחוות הדעת הוסברו החלטות רמ"י בהקשר זה:

- 23.1. היטל השבחה – נרשם כי מדיניות הוועדה לתכנון ובניה נכון למועד הקובע לחוות הדעת היא לגבות היטל השבחה בגין תכנית ג'/3655 ולראיה נמכרה נחלה אחרת במושב *** בשנת 2015 ללא שבגין עסקת מכר זה נדרש תשלום היטל השבחה לוועדה (עם זאת מדובר בעניין שעשוי להשתנות לפי מדיניות הוועדה).
- 23.2. דמי הסכמה או דמי רכישה – נרשם בחוות הדעת, כי בעת עסקת מכר תינתן אפשרות לתשלום דמי הסכמה או תשלום דמי רכישה וזאת לפי מידע שנמסר לשמאי מרמ"י. המקור לחיוב בגין דמי הסכמה הוא בהחלטת רמ"י שמספרה 534. המקור לחיוב בגין דמי רכישה הוא בהחלטה 1523 ובהתאם להנחיות אזור עדיפות לאומית ב'. דמי הרכישה מחושבים נכון להיום כך: שווי הזכויות הקיימות והעתידיות של מגרש המגורים (2.5 דונם) ללא מע"מ וללא פיתוח + שווי תקרת הפטור 900,000 ₪ בשיעור של 20.14% (הנחה משוקללת לאזור עדיפות לאומית ב') + יתרת השווי בשיעור של 33% + דמי הסכמה ביחס לשטח חקלאי.
- 23.3. כאשר השמאי הציב הנתונים הגיע לדמי רכישה בסך 1,613,000 ₪ בתוספת דמי הסכמה על החלק החקלאי המקרקעין בסך 169,000 ₪ וביחד 1,782,000 ₪.
- 23.4. דמי הסכמה מחושבים לפי שווי נחלה בסך 6,000,000 ₪ בסך 1,754,000 ₪ (סעיף 12.2 לחוות הדעת).
- 23.5. מס רכישה – בגין עסקת דמי רכישה, יחול גם תשלום מס רכישה על סכום דמי הרכישה.
- 23.6. מס שבח – בהקשר זה לא ברור לפי חוות הדעת כיצד שלטונות המס יתייחסו לסכום מס השבח, הואיל ודמי הרכישה מחושבים אחרת מדמי ההסכמה (שהיו נהוגים עד היום). בתחשיב שערך השמאי ישנה התייחסות לקיזוז דמי הרכישה באופן שהיה נהוג בעבר ביחס לדמי ההסכמה אך הוא מזהיר כי מדובר באומדנים בלבד, על בסיס המידע נכון להיום וכי בטרם ביצוע עסקה יש להיוועץ עם משפטן המתמחה במיסוי מקרקעין לשם קבלת אומדן מדוייק יותר. אומדן מס השבח בגין הנחלה נשוא הדיון הוערך בכ-480,000 ₪ (עמ' 20 לחוות הדעת).
24. לפיכך ולאור חוות דעת המומחה שאינה במחלוקת, שווי הנחלה "ברוטו" הינו 6,000,000 ₪, אומדן דמי הרכישה הינו 1,782,000 ₪ כולל דמי הסכמה לשטח החקלאי, אומדן תשלום היטל השבחה = 0, אומדן תשלום מס שבח מקרקעין – 480,000 ₪, אומדן מס רכישה – 97,000 ₪ ולפיכך אומדן שווי הנחלה נטו במעוגל הינו 3,740,000 ₪ (עמ' 21 לחוות הדעת).
25. האם חוות דעת השמאי נכונה מבחינה משפטית? בית המשפט סבור שכן ויבהיר:

25.1 הורשת משק אשר אינו ניתן לפיצול אינה אירוע מס. סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה, רכישה) התשכ"ג – 1963 קובע שהורשה אינה מכירה או פעולה באיגוד לעניין חוק זה (ראו גם גדעון ויתקון, דיני מקרקעי ישראל, חושן למשפט, 2009 בעמ' 1041). החוק לעיל קובע, כי פטור ממס לגבי ההורשה יחול גם לגבי העברה ישירה של הזכות במקרקעין מהמוריש ליורש ולגבי העברת נכסים וחלקי נכסים בין יורשים כאשר התמורה היא בנכסי העזבון. לעומת זאת יורש, אשר יעביר את זכותו במקרקעין, הנמנית עם נכסי העזבון ליורש אחר ובתמורה יקבל כסף או נכס שאינו נמנה עם נכסי העזבון, יראוהו כמי שמכר את הזכות ולא תתקיים לגבי מכירה זו ההוראה לפיה המכירה אינה הורשה. להלן הוראות חוק מיסוי מקרקעין בלשון:

4. הורשה איננה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה.
...א4

5(ג) (1) מכירת זכות במקרקעין הנמנית עם נכסי עזבון, או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין הנמנה עם נכסי עזבון, יראו אותן כמכירת הזכות או עשיית הפעולה בידי היורשים, על אף האמור בסעיף 4;
(2) במכירה ובעשיית פעולה כאמור בפסקה (1), יום הרכישה ושווי הרכישה ייקבעו בהתאם להוראות סעיפים 26 ו-37;
(3) מנהל העזבון אחראי למילוי החובות הקבועות בסעיפים 73, 76, 90א ו-91 ובלבד שאם לא מונה מנהל לעזבון יחולו החובות האמורות על כל אחד מהיורשים;
(4) לענין סעיף קטן זה, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוהו כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר. לענין זה, "חלוקת נכסי עזבון בין יורשים" - החלוקה הראשונה של נכסי העזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, תשכ"ה-1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור, ויראו עיזבון של שני מורשים כעזבון אחד אם התקיימו כל אלה...."

25.2 יצויין, כי סעיף 5(ג) לחוק מיסוי מקרקעין הינו תיקון של המחוקק בעקבות הלכות פסוקות שקדמו לו (ע"א 499/85 עזבון המנוחה שפייר נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד מד(3) 256 (1990), ע"א 145/84 מנהל מס שבח מקרקעין נ' הרמן, פ"ד לט(4) 693 (1985) וראו גורמן ואהרונוביץ', חוק מיסוי מקרקעין, הוצאת בורסי 2017, בעמ' 228 ואילך).

25.3 ויתקון כותב על האמור לעיל בספרו, כי משק חקלאי מגיע בשלמות רק ליורש אחד. היורש חייב בפיצוי היורשים האחרים אלא אם ויתרו על חלקם בירושה (מה שלא מתקיים במקרה שלפניי). פיצוי זה אינו מהווה אירוע מס. אם יורש לוקח את חלקו של יורש אחר ומשלם תמורה עבור החלק שקיבל שלא מכספי העזבון, תהיה התמורה חייבת במס (עמ' 1042 לספרו). גם גורמן ואהרונוביץ' כותבים דברים זהים בעמ' 229 לספרם.

25.4 גם פסיקות ועדות ערר מס שבח מקרקעין מלמדות כי העברת זכויות לפי סעיף 114 לחוק הירושה אינן מהוות אירוע מס ולכל היותר יוטל מס יחסי בהתאם לגובה

כספי הפיצוי שמשלם היורש שמסוגל לקיים את המשק, ואשר אינו נלקח מכספי העזבון אלא מכיסו שלו. כך בהליך שננקט ב-11/03/2004 צפירי נ' מנהל מיסוי מקרקעין, 23/9/2004, [פורסם בנבו] פורסם במאגר "מסים ועוד" נרשם:

"מהסעיף עולה כי לא מתקיים אירוע מס אם התמלאו התנאים הבאים:

א. חלוקת נכסי העזבון היא ללא תמורה, או אם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה שהיא מן העזבון, לרבות כסף שהוא חלק מהעזבון

ב. החלוקה היא בין היורשים של המוריש בלבד.

ג. החלוקה מתבצעת בטרם חולק העזבון המסיים את תהליך ההורשה.

יורש שהעביר את זכותו במקרקעי העזבון ליורש אחר תמורת כסף שאינו חלק מנכסי העזבון יראוהו כמי שמכר את זכותו ולא חלה לגבי מכירה זו ההוראה לפי הורשה אינה מכירה"

25.5. אגב דברים אלה, אם לא עסקינן באירוע מס, גם לא צריך להיות מוחל היטל השבחה, אפילו אם ברגיל היה מוחל ביחס למקרקעי המושב הפרטני שבפניי.

25.6. ומה באשר לדמי ההסכמה? החלטה 534 מיום 29/6/1992 אמנם קובעת, כי חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש מעליית ערך הקרקע. אלא שסעיף 7(ב) לאותה החלטה קובע את הפטור למקרה שלנו:

"בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) לא תיחשב כהעברת זכות חכירה, לעניין חיוב בדמי הסכמה, העברה ללא תמורה מתאגיד מתפרק למי שהיה בעל מניות בו ערב פירוקו, כשחלקו בזכויות המועברות כחלק זכויותיו בתאגיד האמור וכן העברה ממוריש ליורשו החוקי ובין יורשים חוקיים של אותו מוריש"

25.7. הנה כי כן, אף דמי הסכמה לא אמור א.פ. לשלם לרמ"י במקרה של העברת זכויות מכוח סעיף 114 לחוק הירושה.

26. על פסיקת בית המשפט לענייני משפחה לחתור לעשיית הצדק (סעיף 8(א) לחוק בית המשפט לענייני משפחה, התשנ"ה – 1995) ולמנוע עיוות דין. אין לי ספק, שפסיקה צודקת בעניין העברת זכויות בנחלות בעקבות פטירת הורים, לאחד מילדיהם בכפוף לפיצוי הילדים האחרים, לפי סעיף 114 לחוק הירושה, היא כזו שלא משיתה עליו חבות פיצוי לפי שווי משק הכולל בתוכו גם את המיסוי הכרוך בפעולת ההורשה. רוצה לומר, כי נכון וצודק בעיני להעמיד את היורשים המפוצים עם הסכומים שהיו מקבלים במקרה של מכירת הנחלה לצד ג', לאחר תשלום דמי הסכמה והמיסוי הכרוך בכך לרשויות המס (גם אם זה לא תמיד מדויק וודאי מבחינת שיעור הסכום). התוצאה האחרת עלולה ליצור תשלום כפול מצד הבן המקבל את המשק. פעם אחת הוא ישלם פיצוי לפי שווי נחלה מלא לאחיו כאילו הייתה זו מכירה שהיא אירוע מס ופעם נוספת הוא יידרש באמת לשלם את המסים ודמי ההסכמה לרמ"י ולרשויות מיסוי מקרקעין

לכשימכור הנחלה. תוצאה שכזו אינה צודקת בעיני. זאת ועוד, תוצאה שכזו עלולה להרחיק ילדיהם של חוכרי נחלות מלפצות את אחיהם שכן הם יתקשו מאוד לעמוד בפיצוי לפי שווי נחלות "ברוטו". בכך גם נחמיץ את מטרת המחוקק לאפשר שימור הנחלה במסגרת התא המשפחתי תוך מתן פיצוי בתוך המשפחה.

בחינת הפיצוי נערכת נכון למועד ניהול הסכסוך וההליך. נכון שניתן לטעון, כי ייתכן ובעתיד ישתנה המיסוי, יבוטל, יופחת או יועלה וכי מי מן הצדדים מבקש לבצע מניפולציה כדי למקסם רווחים כספיים. לכן חשוב שבית המשפט יתרשם מהנפשות הפועלות בפניו, בדבר כוונתו, בדבר הנכונות להשתקע בנחלה או "לסחור" בה. מקום שהתרשמות בית המשפט הינה כי הבן המסוגל לקיים את המשק מתכוון להשתקע בנחלה ולא "למסחר" אותה למטרות רווח, הנכון הוא לאפשר את ביצוע הוראת סעיף 114 לחוק הירושה תוך קביעה שסכום הפיצוי יהיה סכום נטו, כלומר כזה הלוקח בחשבון את המסים וההיטלים שאמורים היו הצדדים לשלם באם הנחלה הייתה נמכרת לצד ג'.

27. לא מצאתי כי הנתבעת חלקה על חישובי השמאי לעניין גובה הסכומים הנטענים ומקובל עלי הנטען בסעיף 8, 24 לסיכומי התשובה של התובעים בהקשר זה. זאת ועוד, א.פ. הודיע בדיון קדם המשפט ובסיכומי התשובה, כי ככל שיחול מס שבח על החלק היחסי של י.פ. הוא מוכן לשלמו. בנסיבות אלו וכאשר אני לא מוצא בסיכומי הנתבעת טעמים המצדיקים דחיית האמור בחוות הדעת השמאית, אני רואה לנכון לקבל עמדתו של א.פ. במלואה.

28. כפועל יוצא מכל אלה, אני רואה לנכון להיענות בחיוב לתביעה וקובע בזה כדלהלן:

28.1. התובע א.פ. הוא היורש המסוגל והנכון לקיים את משק הוריו – משק 32 במושב

28.2. שווי הנחלה "נטו" לצרכי סעיף 114 לחוק הירושה הוא ₪ 3,740,000 וחלקן של התובעת והנתבעת הינו: 1,246,666 ₪.

28.3. כספי עזבון המנוחים בסך 3,000,000 ₪ יחולק באופן שחלקו של א.פ. יועבר בחלקים שווים לתובעת ולנתבעת. היתרה בין שווי נטו של הנחלה לבין חלקו של א.פ. בעזבון הוא בסך 746,666 ₪ ואותו א.פ. ישלם בתוך 45 יום מהיום.

28.4. במידה ויושת מס כלשהו על התובעת או הנתבעת בגין קבלת הפיצוי נשוא פסק הדין, הוא ישולם על ידי א.פ..

28.5. אני מחייב הנתבעת לשלם לתובע הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך 7000 ₪ שיקוזזו מהתמורה שתקבל.

ניתן לפרסום ללא פרטים מזהים של הצדדים.

ניתן היום, ב' שבט תשע"ט, 08 ינואר 2019,
בהעדר הצדדים. השופט אסף זגורי,
סגן הנשיא לענייני משפחה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

אסף זגורי 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה