



# קבוצת קולקטור

מיסים מוניציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel  
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616  
e-mail: [ctycollector@gmail.com](mailto:ctycollector@gmail.com)

עלון מידע מס' 2 יעסוק בעדכונים מהפסיקה החדשה של בתי המשפט השונים בנושאים מגוונים בתחום המיסים המוניציפליים.

נפתח בסוגיה בתחום הארנונה.

**האם נכס שלא נעשה בו שימוש זכאי לפטור ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות (פטור לנכס שנהרס**

**או ניזוק)? איך יסווג הנכס?**

**עמנ (ת"א) 293/06 מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים נ' עדן קורל השקעות בע"מ.**

## העובדות:

חברה רכשה זכויות בנכס ששימש כארכיון. החברה חויבה בארנונה בסיווג של "מסחר, שירותים, משרדים". על פי תב"ע מוקדמת המבנה יועד למגורים. אח"כ שינתה תוכנית אחרת את המבנה להגדרת "מגרש מיוחד". על פי היתרי הבניה שהוצאו למבנה, ניתן לעשות במגרש שימוש ל"אולמות ומשרדים" וכן שימוש למטרת "אכסון ארכיון".

## טענות הצדדים:

(החברה:)

1. הנכס אינו בר שימוש לאור מצבו הפיזי. כדי לעשות בו שימוש תידרש השקעה כלכלית מרובה וועדת הערר אינה מוסמכת לחייבה לעשות כן. לכן לא ניתן לחייב את הנכס בארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.
2. על פי היתרי הבניה של הנכס לא ניתן לעשות בו שימוש אחר לבד מארכיון ולכן לא ניתן להשתמש בו.
3. אם הנכס יחויב בארנונה יש לסווג את הנכס בסיווג מגורים – לפי ייעודו התכנוני, הואיל והתב"ע הראשונה שחלה עליו סיווגה את המקום למגורים, או לפי התעריף הכי נמוך בצו הארנונה.

(מנהל הארנונה:)

4. ניתן לקבל פטור חד פעמי מתשלום ארנונה למשך חצי שנה. סעיף 330 לפקודת העיריות נועד למקרים קיצוניים באופן שהנכס לא יכול לקבל שירותים מהעירייה.
5. יש לסווג את הנכס בהתאם לייעודו והשימוש בו. הואיל וסיווג הנכס הוא "מגרש מיוחד" ניתן לעשות בו מגוון שימושים.

**ועדת הערר** קבעה כי מצבו של הנכס תקין ותואם את גילו אם כי הוא מוזנח ונטוש. עם זאת ניתן להשמיש את הנכס בהשקעה סבירה (לפי חוות דעת שהונחה בפני ועדת הערר) ולכן, לפי המבחן הכלכלי, לאחר השמשת הנכס בהתאם לתב"ע ניתן יהיה לחייבו בארנונה.

## בית המשפט המחוזי בת"א פסק:

6. יסודות סעיף 330 הם:
  - 1.1. נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו;
  - 1.2. אין יושבים בו;
  - 1.3. נמסרה הודעה לעירייה.
7. חובת תשלום ארנונה איננה חלה רק כאשר נעשה שימוש בנכס או שהמחזיקים נהנים מהשירותים הניתנים על ידי הרשות המקומית. זאת כדי למנוע מצב בו נישום, משיקולים סובייקטיביים שלו לרבות שיקולי כדאיות כלכלית, לא יעשה שימוש בנכס על מנת לזכות בפטור, דבר העלול להביא להכבדת נטל המס על נישומים אחרים, ולפגוע בפעילות היעילה של הרשות במתן השירותים על ידה.





# קבוצת קולקטור

מיסים מונציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel  
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616  
e-mail: [ctycollector@gmail.com](mailto:ctycollector@gmail.com)

8. לפי לשון סעיף 330 לפקודת העיריות, ניתן להבין כי סמיכות המילה "נהרס" ל"שאי אפשר..." מלמדת כי מדובר במקרה קיצוני בו הבניין איננו בניין עוד לצרכי ארנונה.
9. תנאי העדר יכולת שימוש בנכס ייבחן מנקודת ראות **אובייקטיבית**, להבדיל מנקודת מבט הבעלים, **לפי המבחן הכלכלי – האם ההשקעה הדרושה על מנת להשמיש את הנכס הינה סבירה.**
10. **במסגרת המבחן הכלכלי** ניתן לבחון האם יש טעם כלכלי בשיפוץ לעומת הריסתו של הנכס, מהי עלות השיפוץ לעומת שוויו של הנכס, האם רווחיות הנכס לאחר שיפוצו מפצה על עלות השיפוץ וכו' (זהו "מבחן כדאיות השיפוץ"). **מבחן נוסף - מבחן מצבו ההנדסי של הנכס** - האם מבחינה הנדסית הבניין הוא מסוכן עד כדי כך שעלול להתמוטט או לגרום לסכנה לנמצאים בו, האם הנכס נאטם על ידי הרשות או הוכרז כמסוכן.
11. עפ"י בית המשפט, **מבחן כדאיות השיפוץ הוא המבחן המכריע** כאשר כל היסודות האחרים הם כלי עזר. המשקל שיש ליתן למבחן כדאיות השיפוץ נתון לשקול דעת היושב בדיון.
12. ביישום המבחנים הנ"ל, במקרה דנא, בית המשפט מגיע למסקנה כי יש צורך בשיפוץ על מנת להשמיש את הנכס על פי היתרי הבניה הקיימים לנכס ולפי הייעודים בתב"ע (אולמות, משרדים, ארכיון) בעלות שתחזיר עצמה תוך 5-7 חודשים.
13. לפיכך, הנכס לא נכנס בגדרי סעיף 330 לפקודת העיריות ולכן חב בארנונה.
14. **באשר לשאלת הסיווג:** ככלל, חיוב בתשלום ארנונה נעשה בהתאם לשימוש שנעשה בנכס בפועל, אולם כאשר מדובר **בנכס ריק** שלא נעשה בו שימוש, יש לסווגו **לפי יעודו התכנוני-חוקי**.
15. כשיש מספר שימושים אפשריים וחוקיים בנכס, יש ליתן ביטוי להיותו של הנכס ריק ולמידת רווחיותו והנאת בעליו ממנו, שהיא פחותה מנכס המניב פירות. במקרה כזה, ראוי יהיה לסווג את הנכס **בתעריף הנמוך ביותר מבין השימושים המותרים** בו.
16. במקרה זה, מעמד הנכס לפי התוכניות הינו "מגרש מיוחד" שניתן לעשות בו שימושים שונים. יש לחייב את הנישום בתעריף הזול ביותר מבין השימושים המותרים.

## לסיכום:

17. השימוש בסעיף 330 לפקודת העיריות יתבצע בנסיבות חריגות וקיצוניות כאשר בחינת הסעיף תיעשה מנקודת מבט אובייקטיבית.
18. במסגרת זאת תיבחן האפשרות להשמיש את הנכס, לאור המבחן הכלכלי. למבחן כדאיות השיפוץ השפעה מכרעת.
19. לאור אפשרות השמשת הנכס, במידה וניתן לעשות בנכס שימושים שונים לפי הייעוד התכנוני והחוקי שלו, יש לחייבו לפי הסיווג המתאים בתעריף הנמוך ביותר.





פסק הדין השני אף הוא עוסק בארנונה.

**האם ייתכנו נסיבות שבהן, למרות שלא עמד המחזיק או הבעלים של נכס בחובת הודעה בכתב לעירייה על שחדל להיות הבעלים או המחזיק בנכס או על העברת הבעלות או החזקה לאחר (עפ"י סעיפים 326 ו 325 לפקודת העיריות), הוא לא יחויב בתשלום ארנונה, וזאת משום שהעירייה התרשלה או שידעה על העברת הבעלות כאמור.**

נציין כי מדובר בסוגיה שכיחה אשר לגביה אין הכרעה חד משמעית של בית המשפט העליון.

**ברמ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ**

### העובדות:

בטרם הושלמה בניית חניון, בעליו מסרו לעירייה הודעה לפיה הם עומדים להשלים את בניית החניון ועדכנו בדבר זהות חוכרת החניון (להלן: **החוכרת הראשית**). חוכרת החניון החכירה אותו בחכירת משנה (להלן: **"חוכרת המשנה"**).

עם מועד פתיחת החניון החלה העירייה לשלוח חיובי ארנונה לחוכרת הראשית לפי כתובת החניון (ולא לכתובת החוכרת הראשית). לאחר שהארנונה לא שולמה, החלה העירייה בהליכי גבייה מנהליים. במסגרת השגתה, החוכרת הראשית טענה שקיימת חוכרת משנה שאותה יש לחייב בתשלום הארנונה. העירייה בתשובתה טענה כי לא נמסרה לה הודעה כנדרש.

**ועדת הערר** החליטה לדחות את ערעורה החוכרת הראשית, לאור העובדה שהיא לא מסרה לעירייה הודעה על שינוי מחזיק.

**בית המשפט המחוזי** קבע כי חובת מסירת ההודעה הוטלה על החוכרת הראשית ומשהפרה חובה זו, נותרה חייבת בתשלום. יחד עם זאת, העירייה התרשלה שלא ביררה את זהות המחזיק בנכס בתקופה של למעלה משנה, כאשר לא שולמה הארנונה והצטבר חוב גדול (כ-621 אלף ₪). לאור זאת, אין להשית על החוכרת הראשית את מלוא החוב, כי אם רק לתקופה של חצי שנה למפרע.

**העירייה ערערה לביהמ"ש העליון וערעורה אוחד עם מקרה שהשאלה המשפטית בו דומה, והמקרה השני יתואר**

**להלן:**

חברה חוכרת בית קולנוע. נערך הסכם בינה לבין החברה אחרת לחכירת משנה. לרוע המזל חוכרת המשנה נקלעה לקשיים כלכליים וביטלה את ההסכם. לאור זאת, עמד הנכס ריק ללא שימוש.

מאחר והחוכרת הראשית הייתה זו הרשומה בספרי העירייה כמחזיקת הנכס, המשיכה העירייה לחייבה בארנונה ומשלא נפרע החוב, הגישה תביעה לתשלומי בבית משפט השלום. התביעה התקבלה.

**בבית המשפט המחוזי** נחלקו הדעות: הרוב קבע כי משלא הודיעה החוכרת הראשית לעירייה בדבר חילופי המחזיקים, חייבת היא בתשלום הארנונה. לעומת זאת, דעת המיעוט סברה כי יתכנו נסיבות שכשבעל הנכס אינו משלם את הארנונה, על העירייה לבדוק מדוע הארנונה אינה משולמת, בהתחשב בטיב הנכס, אופיו הציבורי וגובה הסכום לתשלום. דעת המיעוט סברה כי במקרה זה העירייה עצמה עינייה ולכן יש לחייב את החוכרת הראשית רק 6 חודשים למפרע.





### בית המשפט העליון הכריע

כב' הש' דנציגר:

1. לשון סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות מורה כי החובה למסור הודעה לעירייה בדבר חילופי מחזיקים מוטלת על הבעלים (או המחזיק – שוכר/חוכר) וכל עוד לא מסרו הודעה יהיו הם חייבים בתשלום ארנונה.
2. תכלית הסעיפים הללו – להקל את הנטל המוטל על העירייה בגביית המס, כך שלא תזדקק לבדיקה אקטיבית של כל נכס ונכס. כמו כן לדרבן את הבעלים להודיע לעירייה על החילופים שאם לא כן ימשיך הוא להיות מחויב בארנונה.
3. יחד עם זאת, על הרשות מוטלת חובת הגינות. יש להגיע לנקודת האיזון בין חובת ההודעה של הבעלים לבין חובת ההגינות של הרשות.
4. לאור זאת, יתכנו מקרים בהם ניתן יהיה לומר כי הרשות המקומית עצמה עיניים כאשר התעלמה מנתונים שעליה לבדוק באופן אקטיבי האם חל שינוי המחזיקים בנכס. נתונים שבהצטברותם יחד מעידים כי חל שינוי כאמור ולכן הרשות איננה רשאית לשבת ב"חיבוק ידיים".
5. נסיבות העשויות להעיד כאמור (לא רשימה ממצה):
  - a. משך הזמן שחלף שבמהלכו לא שולם החוב.
  - b. גובה החוב שהצטבר ולא שולם (לדוג' 700 אלף ₪ שנצבר משך שנתיים - חוב מספיק גבוה).
  - c. האם מדובר בנכס ציבורי וידוע בתחומי הרשות (לאור החזקה כי העירייה מודעת למצב הנכסים המרכזיים והציבוריים בתחומה).
  - d. ידעה פוזיטיבית של מחלקות אחרות בעירייה בדבר שינוי המחזיקים, עקב הודעה שנמסרה להם.
6. האם בקיום הנסיבות הללו יהיה כדי לפטור את הנישום מתשלום ארנונה? הדבר יגזר מנסיבות כל מקרה ומקרה.
7. המסקנה בעניין החניון – הצטברות חוב של כ-621 אלף ₪ והנסיבות אינן קיצוניות במידה שניתן לומר כי העירייה הפרה את חובת ההגינות שלה. לכן על החוכרת הראשית לשאת במלוא תשלום הארנונה לכל התקופה.
8. המסקנה בעניין הקולנוע - הואיל ולא הוכח כי מדובר בנכס מרכזי שהעירייה ידעה על הנעשה בו, ולאור נסיבות המקרה, אין מקום להתערב בהחלטת בית המשפט המחוזי.

### כב' הש' פרוקצ'יה:

9. מסכימה לתוצאה של כב' הש' דנציגר, אך חולקת לגבי משמעות חובת ההגינות המוטלת על הרשות.
10. על הנישום מוטל נטל קל בהודעת חילופי מחזיקים לעירייה, שיש בה כדי להקל משמעותית על נטל הגבייה של הרשות ולפטור אותה מביצוע מעקב משלה והעלות והמשאבים הכרוכים בכך.
11. הטלת חובה על הרשות מכח חובת ההגינות שיש בה כדי לפטור או להחליש את חובת האזרח המפורשת לפי הוראות החוק הינה נדירה, ועלולה לסכל את תכלית החוק ומטרתו.
12. לפיכך אין ללכת בדרך פרשנית המטילה על העירייה, בשם חובת ההגינות, לפקח על שינויים בתמונת מצב המחזיקים בנכסים שבתחומה, לצורך בירור זהות הנישום לצרכי ארנונה. לשם כך הוטלה על המחזיק הרשום חובת הודעה שעליו לקיים. גם נסיבות מצטברות (שהפרט כב' הש' דנציגר לעיל) אינן גורעות מחובת ההודעה החלה על המחזיק, ואינן מעבירות נטל בדיקה לשכם הרשות הציבורית, אשר אי עמידה בו עשוי לפטור את המחזיק, שהפר את חובת ההודעה, מחובת תשלום ארנונה.
13. הש' הותירה בצריך עיון את השאלה האם תתכנה נסיבות חריגות שבהן ידעה בפועל של הרשות המוסמכת המופקדת על הארנונה בעירייה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס, עשויה להוות תחליף להודעה בכתב מאת המחזיק.

### הש' ארבל:

14. מצטרפת לתוצאה, אך חולקת על הש' דנציגר ופרוקצ'יה לגבי משמעות חובת ההגינות.
15. הש' ארבל טוענת כמו הש' פרוקצ'יה, שאין הצדקה להחלת חובה אקטיבית על הרשות לבדיקת זהות המחזיק בנכס.
16. העירייה כנאמן הציבור צריכה לנהוג במידתיות ובסבירות. העירייה צריכה לנהוג כן גם בגביית חובות ארנונה מנישומים.





17. הש' ארבל סבורה כי במצב בו מתקיימת ידיעה בפועל כאמור, **במחלקה לענייני ארנונה**, המשך הגביה מהמחזיק היוצא יהיה **בלתי סביר** ועל כן יהיה מקום לראות בהוראת סעיף 325 לפקודה כאילו מולאה, ובמחזיק היוצא כמי שמילא את חובתו. (דוג' לידיעה בפועל: המחזיק הנכנס דיווח על שינויי מחזיקים, הצלבת מידע עם מחלקות אחרות בעירייה).
18. בנסיבות בהן ישנה **ידיעה בפועל** כאמור, החלטה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא בארנונה מעמידה במרכז השיקולים אינטרס יחיד הוא המשכיות גביית הארנונה. החלטה זו **לא** נותנת משקל לשני שיקולים מרכזיים אחרים: **האחד** הינו חובתה של העירייה להימנע מפגיעה בזכותו של הפרט שלא לצורך, ובפרט מפגיעה בזכותו לקניין, וחובתה לנקוט, עד כמה שהדבר אפשרי, בדרך הפעולה אשר תמנע פגיעה כאמור. **השני** מתן משקל ראוי לתכלית החקיקה (ס' 325 ו 326 לפקודת העיריות) בדבר הקלת נטל הבדיקה על הרשות, מאחר ובמקרה של ידיעה בפועל העירייה לא נדרשת לשום פעולה אקטיבית על מנת לברר את זהות המחזיק בפועל בנכס.
19. הנטל להוכחת הנ"ל מוטל על המחזיק היוצא.
20. מישור נוסף להעברת הנטל על הרשות הינה דרך **חובת ההגינות** המוטלת עליה. כאשר העירייה יושבת בחיבוק ידיים תוך כדי שהחוב גדל במצב בו יש לה ידיעה בפועל בדבר חילופי מחזיקים אינה מתיישבת עם חובת ההגינות.
21. השאירה **בצריך עיון**: האם הדברים יפים גם למקרה בו לא הוכחה ידיעה בפועל של העירייה אבל בנסיבות המקרה ניתן לראות את העירייה כמי שהייתה אמורה להיות מודעת לחילופי המחזיקים.

### לסיכום:

22. אין הלכה ברורה בסוגיית קיומן של נסיבות לאי חיוב בעל נכס בארנונה שלא נתן הודעה לעירייה בדבר שינוי מחזיקים, למרות שבמקרה זה כולם הגיעו לאותה תוצאה.
23. **כב' הש' דנציג** סבור שחובת הגינות מטילה על הרשות, במקרים מסוימים ובהצטבר נסיבות שמנה את חלקן, לבדוק בעצמה האם התחלפו מחזיקים בנכס. אם לא ביצעה כן יהיה בכך כדי לפטור את הנישום באופן מלא או חלקי מתשלום ארנונה.
24. **כב' הש' פרוקצ'יה** סבורה כי נדירים המקרים בהם תוטל חובה כאמור, לאור תכלית החקיקה והעובדה כי על האזרח מוטל נטל קל בלבד במסירת הודעה לעומת המשאבים והעלות שייטלו על הרשות אם תוטל עליה החובה לבדוק בעצמה חילופי מחזיקים במקרים מסוימים. לכן אין מנוס מחובת הנישום למסירת הודעה כדין לרשות. השאירה בצריך עיון את השאלה אם ידיעה בפועל תטיל בכל זאת חובה אקטיבית על הרשות כאמור.
25. **כב' הש' ארבל** סבורה כי חובות ההגינות, הסבירות והמידתיות המוטלות על הרשות מביאות למסקנה כי החלטה לגביית ארנונה מהמחזיק היוצא חרף ידיעת הרשות בפועל, במחלקת הארנונה שלה, כי התחלפו מחזיקים בנכס, אינה מתיישבת עם החובות שברישא. הנטל להוכחת זאת מוטל על המחזיק היוצא. הושאר בצריך עיון האם הדבר חל גם בנסיבות בהן העירייה לא ידעה בפועל בדבר חילופי המחזיקים אולם נסיבות המקרה מעידות כי היה עליה לדעת.





פסק הדין השלישי עוסק בהיטל השבחה.

**האם יש לתת פטור מהיטל השבחה כאשר קודם לתוכנית המשביחה אושרה תוכנית פוגעת שלא נדרשו**

**בגינה פיצויים? מהי הפרשנות של סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה?**

ת"א 3351/03 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' מנהל עזבון המנוחים יששכר ושפרה בן דוד.

### העובדות:

1. בשנות ה-60 נרשמה הבעלות במקרקעין ע"ש חברה.
2. זמן קצר לאחר מכן, קיבלה הוועדה המקומית תוכנית פוגעת שהפחיתה את זכויות הבניה במקרקעין משלוש קומות לשתי קומות. הופחתו זכויות הבניה מ 75% ל 50%.
3. בגין התוכנית הפוגעת לא הוגשה תביעת פיצויים.
4. בסוף שנות ה-80 פורסמה תוכנית המשביחה את המקרקעין, אשר השיבה את זכויות הבניה מ 50% ל 75%.
5. בגין התוכנית המשביחה שלחה העיריה דרישה לתשלום היטל השבחה. השבחת המקרקעין בעקבות התוכנית החדשה, היא זו שבמוקד הדיון.
6. בעקבות בקשת הבעלים על סמך סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, לפיה ישמשו שתי דירות המתוכננות על המקרקעין על סמך ניצול אחוזי הבניה, רק למגוריה או למגורי קרוביה, צמצמה העיריה את דרישתה להיטל השבחה.
7. לאחר פטירת הבעלים, לפי צו הירושה הזכויות במקרקעין עברו לכל היורשים. אולם בסופו של דבר שתי הדירות נרשמו בטאבו רק ע"ש שניים מהיורשים.
8. בסמוך למועד סיום הבניה של הדירות הושכרו הדירות לשוכרים שאינם קרובי משפחה.
9. לאור זאת, ומאחר ובסמוך למועד סיום הבניה לא התגוררו המנוחים ו/או קרוביהם בדירה (אלא רק מאוחר יותר נכנסו היורשים) דורשת הוועדה כי ישולם מלוא היטל השבחה עקב התוכנית המשביחה, שכן סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית בדבר דחיית מועד המימוש אינו חל.

### טענות היורשים:

10. חיוב בהיטל השבחה לא לכלל היורשים אלא רק לשניים שנרשמו בטאבו ואשר הדירות משמשות אותם (העדר זיקה לכל השאר).
11. התוכנית המשביחה החזירה ליורשים את זכויותיהם שהתוכנית הפוגעת שללה מהם ולכן אין לחייבם בהיטל השבחה כלל.
12. סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לא חל במקרה דנא הואיל והדירות הושכרו בסיום הבניה. במקרה זה חל סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית המחייב מתן פטור באם התגורר הבעלים או קרובו בדירה ב 4 שנים כלשהן לאחר סיום הבניה (לאו דווקא בצמוד לגמר הבניה כטענת העיריה).

### נפסק ע"י ביהמ"ש השלום בירושלים:

13. התוכנית המשביחה חלה על הנכס בכללותו ולכן היטל השבחה חל על כולם.
14. פסיקת בית המשפט בעניין תוכנית פוגעת שלאחריה אושרה תוכנית משביחה קובעת כי כל תוכנית עומדת בפני עצמה. כאשר מתקבלת תוכנית פוגעת יש לדרוש בגינה פיצויים, כאשר מתקבלת תוכנית משביחה יש לשלם היטל השבחה. לא ניתן לקזז את הפיצויים עם היטל השבחה.
15. פרשנות סעיפים 19(ג)(1) ו-19(ג)(2): ס"ק 1 מתייחס **לשאלת המימוש בלבד**. דחיית המימוש מותנית בקיום תנאים מצטברים של בניה או הרחבה עד לשטח של 140 מ"ר ובתנאי שאותה דירה תשמש למגורי הבעלים או קרובו.
16. לעומת זאת ס"ק 2 עוסק במצב בו הדירה נבנתה והורחבה בתנאי ס"ק 1 אולם הזכויות בה **הועברו**. כאן יש גם התייחסות לאורך תקופת המגורים.
17. בנסיבות המקרה דנא לא התבצעה כל עסקה בנכס שדינה העברת זכויות בו (היו העברות ללא תמורה, ירושה ושכירות). לכן ס"ק 2 כלל לא חל בענייננו.





# קבוצת קולקטור

מיסים מונציפליים זו המומחיות שלנו

11 Tuval St. Ramat-Gan , 52522 Israel  
Tel: +972-3-6122482 Fax: +972-3-6131616  
e-mail: [ctycollector@gmail.com](mailto:ctycollector@gmail.com)

18. ס"ק 1 החל במקרה דנא לא קובע את אורך התקופה שעל הבעלים או קרובו להתגורר בנכס אלא רק שהם יתגוררו בו בסמוך למועד סיום הבניה.
19. השאלה אם צריך שהמגורים יהיו ברצף או לאו נותרה לפרשנות.
20. בית המשפט קבע כי הפרשנות הראויה היא כי צריך שתהיה רציפות במגורים, לאור הלכת בית המשפט העליון כי יש לפרש את סעיפי הפטור בתוספת השלישית בצמצום.
21. במישור המעשי, אם לא תפורש הדרישה למגורי בעל הדירה או קרובו מיד לאחר גמר הבניה ותתאפשר דחיה, יתרוקן, למעשה, סעיף זה מכל תוכנו. זאת, שהרי לעולם יוכל בעל דירה לומר, כי משכיר הוא את הדירה עתה לצדדים שלישיים, אך בדעתו לשוב ולהתגורר בה בתקופה כלשהי בעתיד. זאת ועוד, ברגע שהסתיימה הבניה הרי שמומשו הזכויות, ואם לא התגורר הבעלים או קרובו בדירה הרי שלא נדחה המימוש לפי ס"ק 1.
22. במקרה דנא – נגיע לאותה מסקנה גם ללא צורך במתן פרשנות לסעיף 19(ג) שכן הבעלים התחייבו בפני העירייה כי הנכס ישמש אותם או קרוביהם למגורים שאם לא כן תשלם את היטל השבחה, והתחייבותה עוברת ליורשים.

## סיכום:

23. אין אפשרות לקזז זכות לפיצויים של תוכנית פוגעת עם חוב בהיטל השבחה עקב תוכנית משביחה. כל תוכנית תיבחן לגופה. משלא נדרשו פיצויים כדין עקב תוכנית פוגעת, לא קיימת כל זכות קיזוז.
24. סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית עוסק בדחיית היטל השבחה בתנאים המצטברים המנויים בסעיף, אז תנאי המגורים של הבעלים או קרובו צריך שיהיה עם גמר הבניה וברצף, לאור התכלית החקיקתית.
25. סעיף 19(ג)2 לתוספת השלישית עוסק במצב בו הזכויות הועברו לאחר, אז חל התנאי של מגורים בדירה לפחות 4 שנים על ידי הבעלים או קרובו, מגמר הבניה עד למכירתה. (בית המשפט לא הכריע אם צריך שאלו יהיו ברצף או לא).

כל הזכויות בעלון זה שמורות לקבוצת קולקטור. אין להעתיק ולהעביר לצד ג' ללא הסכמת קבוצת קולקטור. אין הכתוב מהווה יעוץ משפטי ו/או חוות דעת משפטית.

