

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3377 2 בינואר 2019

## שימוש חורג מהיתר - סוף דבר

ביהמ"ש העליון - שימוש חורג מהיתר (להבדיל מתכנית) אינו אירוע מס המקיים חבות בהיטל השבחה

האם ועדה מקומית לתכנון ובניה רשאית לגבות היטל השבחה בגין מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, וזאת במובחן ממתן היתר לשימוש חורג מתכנית?

בשאלה זו כבר עסקנו בכמה החלטות שניתנו בעניין, ובהן החלטת ועדת הערר בעניין יד חרוצים\* ופסק הדין בערעור על החלטה זו\*\*. בשני הליכים אלו נקבע כי שימוש חורג מהיתר אינו משביח את הנכס, מעבר להשבחה שנוצרה בעת אישור התכנית שהקנתה שימוש זה. על כן נקבע כי שימוש חורג מהיתר אינו "אירוע מס" כהגדרתו בחוק, וכי מדובר לכל היותר ב"אירוע מימוש".

ביומון זה נעסוק בערעור לבית המשפט העליון על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין יד חרוצים. במסגרת הליך זה התקבלה גם את עמדת היועץ המשפטי לממשלה, שתמך בפרשנותו של בית המשפט המחוזי.

בית המשפט העליון אישר את פסיקתו של בית המשפט המחוזי, תוך שהוא קובע כי "מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, כאשר השימוש אינו חורג מהתוכנית הקיימת, היא פעולה מתחום הרישוי בלבד, אשר אינה משנה את המצב התכנוני של המקרקעין. הענקתו אף אינה כרוכה, על פי רוב, בעבודת תכנון מקיפה הכרוכה בהשקעה מצד הוועדה המקומית.

"מכל הטעמים הללו, אין לראות במתן היתר לשימוש חורג מהיתר פעולה המצדיקה חיוב בהיטל השבחה. אכן, קביעה זו אינה מבוססת באופן בלעדי על לשון החוק, שאינה מגדירה באופן מפורש כי המונח 'שימוש חורג' המופיע בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק נוגע אך ל'שימוש חורג מתכנית'. עם זאת, כפי שהובהר הן בפסק דינו של בית המשפט המחוזי והן בעמדת היועץ, היא מבוססת על גישת הפרשנות התכליתית, הנוהגת בפסיקה בדיני המס בכלל ובנושא של היטל השבחה בפרט".

\* ראו יומון מס' 2729 מיום 4.5.16.

\*\* ראו יומון מס' 3168 מיום 19.2.18.

בר"ם 2283/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (ע"י עוה"ד הראלה אברהם און, ניר בראונשטיין ואוהד אדיר) נ' נכסי יד חרוצים בע"מ (ע"י עו"ד ברק טל-אור) ואח'. ניתן ביום 1.1.19 בבית המשפט העליון. השופטים: ד' ברק-ארז, ע' גרוסקופף, א' שטיין. כתב: עו"ד אייל אוליקר.

❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.  
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט  
הוצאה לאור  
בע"מ

רח' דניאל פריש 3, המגדל, תל אביב 6473104  
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224  
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!