



פיני גלעד ושות'

עורכי דין

PINI GILAD & Co.

ADVOCATES

מגדל המוזיאון The Museum Tower

רח' י.ד. ברקוביץ 4, תל-אביב 64238 Tel-Aviv 4 Y. D. Berkovitch st.

טל. 03-6950111 Tel. פקס. 03-6950110 Fax.

דואר אלקטרוני: pini@pinigilad.com E-mail:

ת"ד 3755 ת"א 61030 P.O.B. 3755 T.A.

7 בינואר 2007

שלום רב,

הנדון: "עידכונים" לחודש דצמבר 2006

פסיקה וחקיקה בנושאי תכנון ובניה ומיסוי מקרקעין

הקדמה לגיליון מס' 12 לחודש דצמבר 2006

מערכת **עידכונים** חוגגת שנה להיווסדה ופרסום של 12 גיליונות. בהיקפם ובתמציותם הפכו **עידכונים** לפרסום מקצועי נפוץ ושימושי. בשנה הקרובה ננסה לשפר ולהגיש לכם פרסום טוב יותר.

מהם "עידכונים"?

ב- **עידכונים** תמצאו את השורה התחתונה של הפסיקה בתחום מיסוי המקרקעין ונושאים קרובים. כמו כן תמצאו איזכור לדברי החקיקה הרלבנטיים שנתפרסמו ברשומות במהלך החודש החולף.

ב- **עידכונים** נעשה מאמץ לכלול רק את אותם חידושים שיש בהם עניין.

עידכונים הוא דיורר ישיר ללקוחותינו או למי שעשויים לגלות בו עניין, והוא נשלח אליכם ללא חיוב וללא התחייבות מצדכם. אם אינכם מעוניינים לקבל את **עידכונים** אנא הודיעו בחוזר ונסיר אתכם מרשימת התפוצה.

ניתן לשלוח אלינו בקשות לפרטים נוספים, שאלות או תגובות ללא התחייבות מצדכם או מצדנו. אם קבלתם את **עידכונים** בהעברה מצד שלישי, מוטב לשלוח לנו מייל עם בקשה לצרפכם לרשימת התפוצה, כך תיהנו מ- **עידכונים** במישרין.

הדרך המומלצת ליצור עמנו קשר היא באמצעות הדואר האלקטרוני pini@pinigilad.com. הזכויות בניוזלטר- **עידכונים** שמורות ומוגנות, עם זאת הנכם מוזמנים להעביר אותו הלאה כפי שהוא או לצטט חלקים ממנו תוך איזכור המקור.

עידכונים הוא כללי ונועד למתן מידע בלבד. אין בו להוות יעוץ או תחליף לייעוץ או ייצוג או חו"ד פרטניים. אין לפעול אך ורק בהסתמך על האמור בו ללא בדיקת נסיבות המקרה והדין.

ברגשי כבוד ובברכה,

פיני גלעד ושות', עורכי דין



פיני גלעד ושות'
עורכי דין
PINI GILAD & Co.
ADVOCATES

עידכוני פסיקה

תכנון ובניה

בימ"ש מחוזי

1. תיקון טעות בתוכנית
בימ"ש מוסמך לתקן "טעות סופר" בתוכנית אם מדובר בטעות לשונית בולטת לעין, המובילה לתוצאה חסרת הגיון, הנוגדת בעליל את מטרת התוכנית.
כך נפסק ע"י בימ"ש מחוזי ב-י.ם. עם זאת הדרך הנכונה לעשות כן היא להורות על החזרת העניין בפני רשויות התכנון לשם מתן החלטה מתקנת ופרסומה מחדש.
ת"א (י-ם) 1272/97 מקימים ומייסדים - סולל בונה בע"מ נ' עיריית י-ם

ועדת ערר

2. היתר להקמת אנטנה סולרית
אין להתיר הקמת תורן של 58 מ"ר (ואף לא 44 מ"ר) בשטח פתוח תוך פגיעה נופית, מקום שהתורן מיועד לשיפור השירות בישוב סמוך, והמיקום מונע מהרצון הבלתי לגיטימי שלא להתעמת עם תושבי הישוב.
כך עולה מהחלטה של ועדת ערר של מחוז צפון. שיקולי תמ"א 36 הם שבאזור פתוח תהיה העדפה למספר קטן של אנטנות גבוהות ומרוחקות זו מזו, ובאזורים בנויים תהיה העדפה למספר גדול של אנטנות נמוכות ודלות הספק בצפיפות יחסית.
ערר (חי') 170/06 עוגנים בירוק נ' ועדה מקומית גליל תחתון
3. היתר לשימוש חורג
נדחתה בקשה להיתר לשימוש חורג לשוק, מקום שלא נטען כלל שלא ניתן להפעיל שוק במקום אחר בעיר ובמקום שלא הוכח שבאותו מקום מתוכנן קניון.
כך עולה מהחלטה של ועדת ערר של מחוז י-ם. עוד נקבע שככלל היתר לשימוש חורג הוא תוצאה של איזון אינטרסים: האם המדובר בצורך ממשי, אשר ללא מתן ההקלות המבוקשות, לא ניתן יהיה למצות את זכויות בנייה הקבועות בתכנית. ומנגד הנזק אשר נגרם לסביבה, לתושבים האחרים, ולתכנון הכולל.
ערר (חי') 166/06 גל-אל הסעות נ' ועדה מקומית שומרון

פיצויי הפקעת מקרקעין וירידת ערך

בימ"ש עליון

4. זכאות רשות מפקיעה
גם רשות מפקיעה זכאית לפיצויים לפי סעי' 197.
כך נפסק ב"י בימ"ש עליון.
בר"ם 1106/04 ועדה מקומית חיפה נ' חברת החשמל לישראל



פיני גלעד ושות'
עורכי דין
PINI GILAD & Co.
ADVOCATES

5. הלכת ויטנר – מקרקעין גובלים
גם כביש ברוחב של 14 מ"ר עשוי ליפול לגדר החריגים שנקבעו בפרשת ויטנר בקביעת מהם מקרקעין גובלים.
כך נפסק ע"י ביהמ"ש העליון. עוד עולה שלא נפלה שגגה בגישה, שהקובע הוא אופיו של הכביש ולא מידותיו.
בר"מ 8730/06 חב' מגדלי אלרוב נ' אברהם רמי טייבר

בימ"ש מחוזי

6. ביטול הפקעה
אין לבטל הפקעה של יתרת שטח מקרקעין שהופקעו, הצמודה לשטח עליו הוקם בי"ס, אשר יועדה לחניה ציבורית וככה נעשה וייעשה בו שימוש בעתיד, גם אם סלילתה באספלט נעשה כ- 30 שנה לאחר הפקעתה.
כך נפסק ע"י בימ"ש מחוזי בת"א.
עת"מ (ת"א) 2239/05 קשר בניין השרון נ' הועדה המקומית כ-ס

7. שמאות
בקביעת שווי מקרקעין לצרכי קביעת פיצויי הפקעה, ניתן לעיתים לסטות מהכלל בדבר אי קבילות ממצאים עובדתיים בתיק אחר, וזאת כדי שתהיה בפני ביהמ"ש תשתית שמאית נוספת.
כך נפסק ע"י בימ"ש מחוזי בת"א.
ה"פ (ת"א) 288/04 עבד אל חמיד חסונה נ' שר האוצר

8. חישוב שיעור הפקעה
חישוב שיעור ההפקעה לצרכי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) יקבע בהתאם לחלקת הרישום.
כך נפסק ע"י בימ"ש מחוזי בחיפה. מערכת עידכונים מסבה את תשומת הלב שעשוי להיות הגדרה שונה לכל חקיקת הפקעה.
ת"א (חי') 592/05 עיזבון המנוחה סלמה סלים חנא ז"ל נ' מע"צ

9. סע' 195 לחוק התכנון ובניה
ניתן להתנות על סע' 195 לחוק התכנון והבניה (רכישה חוזרת של מקרקעין שהופקעו וזאת במקרה של שינוי ייעודם). כאשר הויתור נעשה על-ידי הבעלים באופן מודע באשר למשמעות הויתור הנעשית על-ידי, וכאשר הבעלים קיבל תמורה נוספת בעד עצם הויתור (מעבר לפיצוי בעד הפקעת המקרקעין).
כך נפסק ע"י בימ"ש לעניינים מנהליים בת"א. עוד נקבע שתקיפה ישירה של הפקעות מכוח פקודת הקרקעות נתונה לבית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ, והוא הדין בביטול הפקעה בשל אירועים שאירעו לאחר ההפקעה.
עת"מ (ת"א) 1365/06 אולשינסקי נ' עיריית ת"א-יפו



פיני גלעד ושות'
עורכי דין
PINI GILAD & Co.
ADVOCATES

10. סמכות עניינית

תביעה לפיצויים בגין ההפקעה ע"פ פקודת רכישת קרקעות לצרכי ציבור היא בסמכות בימ"ש מחוזי, היא סכום התביעה אשר יהא, וללא הבחנה בין תביעה לפיצוי בגין שטח שנתפס על פי ההפקעה, לבין שטח שנתפס בפועל מעבר למקרקעין שהופקעו כדין.
כך נפסק בימ"ש מחוזי בחיפה.
ה"פ (חי') 214/06 האפוטרופוס הכללי נ' הוועדה המקומית חדרה

בימ"ש שלום

11. מיקום החלק המופקע

בתביעת פינוי יש לשטוח כדבעי ולהסתמך על אסמכתאות ברורות שאכן הנתבע יושב על החלק המופקע.
כך נפסק ע"י בימ"ש שלום בפ"ת.
בש"א (פ"ת) 3932/04 בן חיים משה נ' עיריית פ"ת

12. הפרת הסכם דיוני בתביעה לסילוק יד

יש להיזהר בהסכמות דיוניות בתביעות לסילוק יד בשל הפקעה. אם תפרנה הרשויות את ההסכם הדיוני לא יוכל הנתבע בהכרח לתבוע את סעדיו במסגרת אותה תובענה.
כך עולה מהחלטה של בימ"ש שלום בקרית שמונה.
בש"א (ק"ש) 225/05 מדינת ישראל- מע"צ נ' דוד מלכה

13. הפרת חובה חקוקה ורשלנות ועדה

איחור של מס' שנים במתן החלטה בתביעת פיצויים, אי העברת חומר ומשלוח הודעות וכו', הוא בבחינת הפרת חובה חקוקה ורשלנות כלפי הנפגע, המזכים אותו בפיצוי במקרה של נזק.
כך נפסק ע"י בימ"ש ברמלה.
ת"א (רמ') 4924/06 ברעלי גלעד נ' הוועדה המקומית י-ם

היטל השבחה

בימ"ש עליון

14. הפחתה של הוצאות התאמה שהוכרו

בעריכת שומת היטל השבחה אין ללמוד מתקנות מס הכנסה (כללים בדבר ניכוי הוצאות להתאמת מושכר), התשנ"ח-1998, בדרך של היקש, לעניין שיעור הפחת השנתי בגין הוצאות ההתאמה,
כך נפסק ע"י בימ"ש עליון. המחוקק התיר את קביעת שיעור הפחת בגין הוצאות התאמה (שהוכרו) לשיקול הדעת המקצועי של השמאי.
רע"א 10879/02 באולינג כ"ס נ' הוועדה המקומית כ"ס



פיני גלעד ושות'
עורכי דין
PINI GILAD & Co.
ADVOCATES

15. מימוש זכויות
כאשר ניתן לקבל היתר בניה ע"פ המצב התכנוני התקף הקודם לתוכנית המשביחה, מתן ההיתר אינו מהווה "אירוע מימוש".

כך נפסק ע"י בימ"ש עליון. עוד נפסק שהמועד הקובע לעניין תחילת מרוץ תקופת ההתיישנות הוא מועד התשלום ולא מועד החבות. אין לאפשר את תיקון טעות, באי גביית אגרות והיטלי פיתוח, אם מקורה ברשות המקומית וכאשר זו אינה מצביעה על מקור הטעות ולא מספקת הסברים. עע"מ 1164/04 עיריית הרצליה נ' יצחקי

מס שבח, מס רכישה, מס מכירה ומס רכישה

בימ"ש עליון

16. ניווד זכויות בניה
זכויות בניה היא בבחינת "זכות במקרקעין" ועסקה לניוד זכויות בניה חייבת במס שבח.
כך פסק ביהמ"ש העליון.

ע"א 7394/03 נכסי ר.א.ר.ד חברה לבניין נ' מנהל מס שבח רחובות

17. אין כפל הטבות מס
בהפקעות בלתי רצוניות, הזכות לדיכוי לפי סע' 48ג' של 50% מהמס, אין מקום להפחתת מס נוספת בשיעור 20% הקבועה בהוראת שעה שמעוגנת בס' 1א48 לחוק.
כך נפסק ע"י ביהמ"ש העליון
ע"א 5714/05 מנהל מס שבח רחובות נ' גני רון

ארנונה

בימ"ש מחוזי

18. פרשנות אישור שרים
יש לנסח אישור שרים באופן שכל הקורא אותו יבין את תוכנו ואת תכליתו, ולא "לסבך דברים שיכולים להיות וצריכים להיות פשוטים במידה המותאמת של כושר הבנת הנקרא של הנישום האינטליגנטי הסביר."

כך נקבע בהחלטת בימ"ש לעניינים מנהליים בת"א עוד נפסק שניתן להשיג על החלטה בטענה של אי חוקיות או חריגה מסמכות, גם אם אי החוקיות נוצרה שנים קודם להחלטה, ובלבד שאין מבקשים סעד אופרטיבי ביחס לאותם שנים שכבר חלפה לגביהן התקופה הקבועה בד"ן לשם הגשת עתירה. עת"מ (ת"א) 2807/05 אנרג'י מועדון כושר ובריאות נ' עיריית ת"א-יפו

19. הרכב חסר של ועדת ערר
החלטת ועדת ערר שניתנה בהרכב חסר היא בטלה. על ועדת הערר לקיים דיון בהרכב מלא, ואין בשתיקת צד כדי להכשיר את הפגם.

כך נפסק ע"י בימ"ש לעניינים מנהליים בב"ש.
עמ"נ 15/05 מפעלי תובלה נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת



פיני גלעד ושות'
עורכי דין
PINI GILAD & Co.
ADVOCATES

- 20. מסלולי המראה בשדה תעופה**
דרכים היקפיות ומסלולי המראה שבשטח שדה תעופה של רשות שדות התעופה הן "רחוב" שאין לחייבו בארנונה.
כך נפסק ע"י בימ"ש לעניינים מנהליים בת"א. עוד נקבע שמבחיני הפסיקה להגדרת רחוב הם ברובם כלליים ויש להתאימם לכל מקרה עפ"י נסיבותיו.
עמ"נ (ת"א) 264/05 רשות שדות התעופה נ' מנהל הארנונה בערית הרצליה
- 21. הליכי גביה מינהליים וחוב שנוי במחלוקת**
אכרזת המסים גביה אינה חלה על הליכי גביה לפי פק' העריות. עם זאת, יש מקרים בהם יעוכבו הליכים הגביה שנקטו לפי פק' העריות.
כך נפסק ע"י בימ"ש לעניינים מנהליים בחיפה.
עמ"מ (חי') 3061/06 רכבת ישראל נ' ערית חדרה
- 22. נכס לא ראוי לשימוש**
לגיטימי לא להשלים בניית מבנה ולא לשלם בגינו ארנונה.
כך פסק בימ"ש לעניינים מנהליים בחיפה. הרשות המקומית הכירה כנכס לא ראוי לשימוש בחלק מקומה עליונה של נכס הנראה גמור בכל היקפו על פי מראהו החיצוני, אולם יתרת הקומה בנייתה לא הושלמה. לאחר זמן מה החלה לחייבו. לא ניתנו נימוקים בעלי משקל לשינוי מדיניותה של הרשות המקומית, והטענה כי חלה "טעות" בקשר לנכס, למצבו, או לדין החל על המקרה באשר לזכאות לגבות ארנונה בגינו - לא נשמעה משכנעת. נחוצות השקעות של ממש על מנת להביא את החלק האמור לידי גמר או לקראת מצב שבו נדרש אך מעט כדי שיהא שמיש למטרה כלשהי. לא מדובר אך בהשלמת פרטים מספר, אלא במכלול רב היקף של עבודות ובהשקעה ניכרת. ברי, כי איש לא ישכור את החלק האמור של המבנה בלא השקעה מסיבית. זאת ועוד, אין חובה להשלים בנייתו של מבנה ללא ציפייה לדייר פוטנציאלי או בשל מצבו הכלכלי של הבעלים או מצבו של האזור וכו'. כל אלו שיקולים לגיטימיים.
עמ"נ (חי') 372/06 ישעיהו נ' עיריית חדרה
- 23. שימוש במקלט של בית משותף**
שימוש בלעדי במקלט של בית משותף עשוי להשית על המשתמש חוב בארנונה.
כך נפסק ע"י בימ"ש לעניינים מנהליים בת"א. נפסק שאין להגיש עתירה מנהלית נגד החלטת ועדת ערר אלא ערעור מינהלי. ניתן להמיר עתירה לערעור ולהאריך את המועד להגשת הערעור עד למועד ההמרה.
עמ"מ (ת"א) 2486/05, עו"ד ארד נ' מנהל ארנונה של עיריית ת"א-יפו
- 24. סמכות עניינית**
אין להגיש לבימ"ש לעניינים מנהליים עתירה לסעד הצהרתי בדבר זכות השבה מרשות מקומית.
כך נפסק ע"י בימ"ש לעניינים מנהליים בי-ם. כיום אין עוררין, שתביעה השבה כספית נגד רשות מקומית אין להגיש לבימ"ש לעניינים מנהליים אלא לבימ"ש אזרחי מוסמך ע"פ סכום התביעה.
עמ"מ (י-ם) 1167/06 בית-ספר לקולנוע וטלביזיה סם שפיגל נ' הממונה על מחוז י-ם



פיני גלעד ושות'
עורכי דין
PINI GILAD & Co.
ADVOCATES

בימ"ש שלום

- 25.** השבה בגין מדידה שגויה
לא בכל מקרה בו מתגלה מדידה שגויה ניתן להשיב את הארנונה שנגבתה ביתר.
כך נפסק ע"י בימ"ש שלום בת"א.
ת"א (ת"א) 49076/06 זומר עירית נ' עיריית ת"א-יפו
- 26.** רשות להעלות טענות
יש לאפשר לנישום להעלות את טענותיו בבימ"ש גם אם לא הגיש השגה, מקום ששהה בחו"ל, ועם שובו טיפל בעניין ומשלמד על כך שהעניין לא הוסדר פנה לביהמ"ש.
כך נפסק ע"י בימ"ש שלום בבית שמש.
ה"פ 1019/06 כספי כפיר נ' מ"א מטה יהודה
- 27.** קיזוז נזקים מארנונה וחובת תשלום אגרת שמירה
לא ניתן לקזז מארנונה נזקים נטענים מאי הספקת שירותים מוניצפליים. יש חובה לשאת באגרת שמירה גם אם לא ניתן לכאורה ליהנות מהשירות מבחינה אובייקטיבית גיאוגרפית.
כך נפסק ע"י בימ"ש שלום בהרצליה.
בש"א (הרצ') 2785/02 גרוס נ' מ"מ כפר שמריהו
- 28.** "הרמת מסך" בין שתי חברות
לא ניתן לעקל מטלטלים שנמכרו בתשלום מחברה א' (החייבת בחוב ארנונה) לחברה ב' הפועלת באותו מקום, במיוחד שכלל לא הוכח שבמועד המכירה היו לחברה א' חובות.
כך עולה מפס"ד של בימ"ש שלום בפ"ת.
ה"פ (פ"ת) 155/05 גני טרופיגן 2001 נ' עיריית פ"ת
- 29.** התיישנות בהליכי גבייה מנהליים
ניתן לטעון התיישנות בפני הליכי גבייה מנהליים אף אם הנישום הוא התובע בתביעה העיקרית.
כך נפסק ע"י בימ"ש שלום בחיפה. נקבע, שלא יעלה על הדעת, שזכות הנישום להעלות טענות התיישנות, שאין מחלוקת בקיומה במסגרת תביעה כספית רגילה, תהא נשלטת על-ידי הרשות המקומית הזכאית לבחור בהליך זה או אחר לגביית החוב.
בש"א (חי') 1856/06 שפר נ' עיריית חיפה
- 30.** חיוב שטח ביתר
אין לדחות על הסף תביעה להשבה ארנונה שנגבתה ביתר בשל חיוב שטח עודף כאשר החיוב הישן התבסס בעצמו על מדידה של הרשות המקומית.
כך עולה מהחלטה של בימ"ש שלום בת"א.
בש"א (ת"א) 175075/06 עיריית ת"א-יפו נ' מיכה דוד



פיני גלעד ושות'
עורכי דין
PINI GILAD & Co.
ADVOCATES

31. הוצאות משפט
נפסק סך של 7,500 ₪ בלבד הוצאות לזכותו של נתבע, שהעירייה מחקה את תביעתה נגדו (ע"ס 300,000 ₪), למרות שטען שילם סך של עשרות אלפי ₪ לשני עורכי דין שייצגו אותו. כך בהחלטת בימ"ש שלום בת"א. ת"א (ת"א) 25577/05 עיריית ת"א-יפו נ' רבין

32. בעלי שליטה
התקבלה תביעה נגד בעלי שליטה של חברה פרטית שהפסיקה פעילותה. כך עולה מפס"ד של ביהמ"ש שלום ברמלה. מערכת "עידכונים" לא מצאה בפס"ד התייחסות ליתר התנאים שבחוק להטלת אחריות אישית על בעלי שליטה. ת"א (רמ') 2037/06 עיריית ראשון ל ציון נ' עזר חמי

אגרות והיטלי פיתוח

בימ"ש עליון

33. תיקון טעות וגביית חובות
רשות מקומית אינה רשאית לתקן את "טעות", ואינה יכולה לעכב מתן אישור לטאבו, כל זאת בחלוף 10 שנים ממתן היתר בניה וללא הצבעה על מקור הטעות הנטענת. כך נפסק ע"י בימ"ש עליון. עע"מ 1164/04 עיריית הרצליה נ' יצחקי

בימ"ש מחוזי

34. סמכות עניינית
גם תביעה להשבת היטל ביוב מסורה לבימ"ש אזרחי, ולא לוועדת ערר של ביוב. כך נפסק בהחלטה אמיצה של ביהמ"ש המחוזי בת"א. בר"ע (ת"א) 2334/06 עיריית פ"ת נ' חברת דלק נדל"ן

35. נכס גובל
גישה בפועל לכביש עשויה להביא לקביעה שמדובר בנכס גובל ולחבות בהיטל סלילה. כך עולה מפס"ד של בימ"ש לעניינים מנהליים בחיפה. עת"מ (חי') 3192/06 גפן משיטה נ' עיריית חדרה

בימ"ש שלום

36. גביה מבעלים במשותף
בהעדר הסמכה מפורשת אין סמכות לגבות מאחד הבעלים המשותפים את כל היטל סלילה בגין כל המקרקעין. כך נפסק ע"י בימ"ש שלום בי-ם.



פיני גלעד ושות'
עורכי דין
PINI GILAD & Co.
ADVOCATES

ת"א (י-ם) 2255/04 עיריית ים נ' די.סי אלון

תשלום לחברה מפתחת .37

תשלומים ששולמו לחברה מפתחת עבור ביב ציבורי לא פוטרים מתשלום היטל ביב ציבורי. מקום שהחליטה הרשות המקומית לנכות את עלות הביצוע העצמי של ביב ציבורי אין הכרח לחשבו ע"פ הכלול בתחשיב היטל הביוב.
כך עולה מהחלטה של ועדת ערר לענייני ביוב נתניה.
ע"א (נת') 165/05 ממון טל נ' מ"א לב השרון

עדכוני חקיקה

תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007
אכרזת המסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה) (תיקון)
התשס"ז-2006

- סוף -