

תקדים בעליון: פטור מהיטל השבחה לבעל קרקע שבונה דירה - גם במתחם מרובה בעלים

בית המשפט העליון פסק בסוף השבוע כי מקום בו מספר בעלי זכויות בקרקע שהושבחה שהם גם המחזיקים במקרקעין, בונים דירות מגורים לשימושם האישי, יש להעניק פטור לכל אחד מהם

06/09/2015 | 12:11 | מערכת ספונסר | 4

בית המשפט העליון פסק בסוף השבוע בפסק דין תקדימי, כי כל בעל קרקע שבונה בית לשימוש האישי זכאי לפטור מהיטל השבחה גם אם יש מספר בעלי קרקע באותה חלקה.

על פי חוק התכנון והבניה, מחזיק במקרקעין (בעל קרקע) שבונה דירה לשימוש האישי פטור מהיטל השבחה. התנאים לקבלת הפטור הם שהמחזיק בקרקע או קרובו הגישו את הבקשה להיתר, הדירה תשמש למגורי המחזיק בקרקע או קרובו לפחות למשך 4 שנים ושטח הדירה לא יעלה על 140 מ"ר.

בפתח תקוה הייתה חלקה שבה החזיקו מספר בעלי קרקע. על החלקה הוקם בניין. שני זוגות מבין בעלי הקרקע קיבלו כל אחד דירה בבניין ועברו להתגורר בה, וכל זוג טען שהוא פטור מהיטל השבחה. לא היתה מחלוקת על כך ששני הזוגות עמדו בתנאים לקבלת הפטור, אולם בוועדה המקומית בפתח תקוה טענו כי יש לתת פטור אחד שיתחלק בין כל בעלי הקרקע שבנו דירה לשימושם האישי.

בעלי הקרקע פנו אל בית המשפט השלום שקיבל את עמדתם, אולם בערעור לבית המשפט המחוזי התקבל פסק דין בדעת רוב ונפסק כי יינתן רק פטור אחד לחלקה. עו"ד שמואל שוב, המשמש כשותף מנהל במשרד שוב ושות', הגיש בשם הבעלים רשות ערעור לעליון.

השופט הנדל פסק כי לדעתו יש לדחות את בקשת בעלי הקרקע והעדיף את הפרשנות המשפטית של הוועדה המקומית, אולם השופט זילברטל פסק כי נוכח תכליות החוק ועיקרון השוויון החל על דיני המס, יש לאמץ את הפרשנות לפיה מקום בו מספר בעלי זכויות בקרקע שהושבחה שהם גם המחזיקים במקרקעין, בונים דירות מגורים לשימושם האישי, יש להעניק פטור לכל אחד מהם עבור כל אחת מהדירות.

המשנה לנשיאה, השופט רובינשטיין, הצטרף לעמדתו של זילברטל והוסיף כי המחוקק לא נתן בידי בית המשפט כלי ראוי להכרעה בשאלה האם יחולק הפטור האחד בין המחזיקים בשווה או כל דרך אחרת שיש בה הגיון וצדק. השופט הוסיף שהוא לא בטוח שההכרעה לא תאפשר מניפולציות ותרגילים שקשה להעריכם מראש שכן אין חקר ליצירתיות של מי שמבקש שלא לשלם מסים והיטלים, אך במקרה זה ששני הזוגות עמדו בתנאי החוק מי שצריך לתת פתרונות זה המחוקק.