



# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

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

יומון מס' 5115 19 במרץ 2026

## "כמעט דירה" (3)

ביהמ"ש העליון - במקרה של "איגום" זכויות יינתן פטור לפי סעיף 19(ג) על פי החלק היחסי של הזכויות המקוריות

ביומון הקודם (18.3.26) סקרנו את קביעת בית המשפט העליון שפסק כי גם מי שמחזיק בחלק מזכויות בדירה זכאי לבקש פטור מהיטל השבחה בהתקיים יתר התנאים בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

סוגיה נוספת שהוכרעה היא מהו הדין כאשר "מבקשי הפטור ערכו עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין עסקאות שבמסגרתן 'אוגמו' זכויותיהם לכדי יחידות דיור שלמות. אולם, חלק ממבקשי הפטור נותרו גם לאחר מכן עם הזכויות המקוריות שהוקצו להן במסגרת ה'מצב היוצא' בתכנית (שהן זכויות חלקיות בדירה). ביחס לזכויות אלו לא נעשתה כל פעולת מימוש של העברת בעלות."

בית המשפט פסק: "בהתחשב בעמדתני לפיה אין מניעה לבקש פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק גם כאשר הנישום מחזיק בידיו רק חלק מהזכויות בדירה – אני סבורה שיש להכיר בזכאות לפטור של מי ששמרו על זכויותיהם המקוריות. זאת, בהתאם לחלקם היחסי ביחידת הדיור הרלוונטית ובכפוף לעמידה ביתר התנאים הנדרשים."

בר"מ 3720/22 ואח' חיים אלקובי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'. ניתן ביום 16.3.26 בבית המשפט העליון. שופטים: ד' ברק-ארז, ד' מינץ, י' כשר. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

- ❖ האמור הוא 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

דרך בנין מנחם 150, תל אביב 6492105  
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224  
e-mail: kolyom@toister.co.il

**לא קראת - לא ידעת!**