

הערת אזהרה!

עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים
בכל הקשור למקרקעין

מקרקעין כללי

1| [עא 136/14 דן אופ בע"מ נ' 6/9/2017 \(CORNUCOPIA EQUITIES LTD\)](#)

מחלוקת בין צדדים הטוענים כי אותן החניות נמכרו לכל אחד מהם (מכירה כפולה)

החניות המדוברות נמכרו למשיבה אך מאחר שלא רשמה הערת אזהרה כנדרש, היא חויבה לשאת בחלק מהנזק שנגרם למערערת כתוצאה מאיבוד החניות. ביהמ"ש קבע כי האחריות ל"תאונה המשפטית" רובצת לפתחם של שני הצדדים. המשיבה 1 נמנעה מלרשום הערת אזהרה בעת רכישת החניות, דבר שיצר מצג שווא כלפי המערערת אשר רכשה את החניות לאחר מכן. לפיכך נפסק כי, משיבה 1 תחויב לשאת בחלק מן הנזק שנגרם למערערת.

2| [עא 7424/15 + עא 8378/15 עאדל חליליה נ' בנאת נזיה מוחמד \(יורשי המנוח מוחמד וחיד\) \(11/09/2017\)](#)

ריכוך דרישת הכתב הנדרשת בעסקאות מקרקעין

במוקד הדיון עומדת השאלה האם נערכו עסקאות תקפות במקרקעין לאור כך שלא עוגנו בהסכם כתוב והאם דרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין מחייבת אותם. ביהמ"ש העליון פסק כי למרות שבמקרה דנן ההסכמים לא נמצאים בידי הצדדים, ניתן באמצעות ראיות חיצוניות להוכיח את קיומם ותוכנם. בנוגע לעסקה הראשונה קובע ביהמ"ש כי נערך הסכם בין הצדדים ומבסס החלטתו על עדויות אובייקטיביות של עדים ועל מבחן המציאות לפיה המערער נהג במקרקעין מנהג בעלים. בנוגע לעסקה השנייה, נקבע כי הראיות החיצוניות שהוצגו לא מעידות באופן מפורש על גמירות דעת הצדדים ועל התגבשותה של העסקה ביניהם. החלטה זו משקפת את גישתו של ביהמ"ש העליון לפיה למרות שדרישת הכתב הינה מהותית, היעדר מסמך העונה לדרישת הכתב אינו שולל את קיומה של העסקה והחזקה ניתנת לסתירה.

3| [עא 483/16 חביבה יהודאי נ' חלמיש - חברה ממשלתית - עירונית לדיור שיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב בע"מ \(03/10/2017\)](#)

היקף הזכויות של בר רשות בדור ציבורי

הערעור נוגע למהות זכויותיה של המערערת בדירה בה היא מתגוררת זה עשרות שנים במסגרת של דיור ציבורי. השאלה הנדונה בפסק הדין היא האם ניתן לפנות את המערערת מדירתה. נפסק כי, בנסיבות המקרה רכשה המערערת מעמד של בת-רשות בדירה שאינו ניתן לביטול לאורך כל ימי חייה. מעמד זה אינו ניתן לביטול לאור התנהלות המשיבה במהלך השנים כך שיצרה אצל המערערת ציפייה והסתמכות כי הדירה תשמש ביתה עד לאריכות חייה. המשיבה דרשה מהמערערת להפקיד בפיקדון בנקאי שליש משווי הדירה בה מתגוררת המערערת. המשיבה הפרה את חובת ההגנות כלפי המערערת בכך שהשתמשה בכספי הפיקדון לצרכיה וניתקה כל זיקה של המערערת לכספים האמורים. במעשים אלו יצרה המשיבה מצג כלפי המערערת לפיו קיבלה בתמורה לפיקדון "בית" במובן של רישיון להמשך מגורים. נקבע כי, המערערת זכאית למעמד של בת רשות בדירה עד לאריכות חייה.



4| [הפ \(י-ם\) 5815-03-14 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' צבי פרידמן \(15/10/2017\)](#)

תוקפה של משכנתא על יחידת דיור נוספת שלא נכללה בהסכם המימון מול הבנק

המבקשת מימנה למשיב הלוואה כנגד קבלת משכנתא על אחת הדירות שיועדו לו בהסכם קומבינציה. המשיב בנה יחידת דיור נוספת בתוך תחומי המגרש, שלא הייתה כלולה בתכנית הבניין המקורית, והמבקשת טוענת כי המשכנתא חלה גם על יחידה זו. ביהמ"ש קבע כי העובדה שהמשיבים בנו יחידת דיור נוספת ללא היתר בנייה וכתוצאה מכך נרשמה בלשכת רישום המקרקעין יחידת רישום שונה מזו שהיה צפוי שתירשם בעת מתן ההלוואה, אינה צריכה לסרב את הליך מימוש המשכנתא. במקרה דנן, המשיבים אינם יכולים לרשום את היחידה הנוספת שנבנתה על ידם כיחידת רישום נפרדת ועצמאית. משהמשיבים החליטו לכלול את שתי היחידות כיחידת רישום אחת, חל המשכון על יחידת הרישום השלמה במלואה.

5| [הפ \(ת"א\) 39815-06-16 יוסף מרק ואח' נ' עו"ד יצחק חג'ג' \(01/01/2018\)](#)

תובענה למתן צו למסירת מסמכים ומידע בקשר לפרויקט בניה באמצעות קבוצת רכישה

בית המשפט קיבל את התובענה ופסק כי בתחום קבוצות הרכישה, כאשר השלוחים והנאמנים ממלאים פונקציה מהותית למימוש הפרויקט, עליהם לסייע בהעברת מידע לחברי הקבוצה. לא משנה כיצד ינוסחו החוזים, תמיד תקום חובה על מנסחיהם להבטיח כי חברי קבוצת הרכישה יקבלו את המידע המהותי הנוגע להתקדמות הפרויקט באופן שוטף וללא תנאי. כשמדובר בקבוצת רכישה עשויים כמה גורמים לשאת בחובת הגילוי: נציגות הרוכשים, מארגן הקבוצה, הקבלנים עורכי הדין והחברות המספקים שירותים שונים למארגן הקבוצה ולנציגות הדיירים. בפסק הדין נקבע חובת גילוי מוגברת לעניין זה.

6| [תא \(חי'\) 29862-11-16 אריאל רוטשטיין נ' שדמות חיפה בע"מ \(08/01/2018\)](#)

תביעה בנוגע למקרקעין אשר נמכרו בשתי עסקאות סותרות

בית המשפט פסק כי זכותו של התובע, הקונה הראשון בזמן, עדיפה על זו של הנתבע על אף שלא רשם הערת אזהרה. ס' 9 לחוק המקרקעין קובע כי בתחרות בין שתי עסקאות במקרקעין עדיפה זכותו של הראשון בזמן אלא אם בעל העסקה השני פעל בתום לב ובתמורה, והעסקה לזכותו נרשמה בעודנו תם לב. על פי הלכת גנז, אי רישום הערת אזהרה על ידי הקונה הראשון בזמן מהווה הפרת חובת תום הלב כלפי בעל העסקה השנייה בזמן ועשויה להביא לעדיפותו של האחרון, אף שטרם השלים את הרישום. במקרה שלפנינו ובניגוד לאמור, הלכת גנז אינה מסייעת לנתבע מאחר ונסיבות העניין מצביעות כי בהתנהגותו גרם לתקלה המשפטית האמורה. ביהמ"ש קבע כי הנתבע לא בדק את המצב הרישומי של המקרקעין לפני חתימתו על הסכם הרכישה ולא דיווח לרשויות המס אודות הרכישה. לפיכך, אין לקבוע כי התנהגותו הרשלנית של התובע, הראשון בזמן, עולה לכדי חוסר תום לב ונסיבות המקרה מובילות למסקנה כי זכותו של התובע, הקונה הראשון בזמן, היא העדיפה.



[7] רעא 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרני ז"ל נ' עופר מרכזים בע"מ (28/12/2017)

אופן חלוקת תמורה בהליך מכירת נכס הרשום כבית משותף במסגרת הליך פירוק שיתוף

לאור העובדה כי "בית מרכזים" בתל אביב, הרשום כבית משותף אשר נשרף ונהרס כליל לא יוקם מחדש, נדונה השאלה כיצד יש לחלק את התמורה שתתקבל מהליך המכירה - האם לפי הגודל היחסי של היחידות שהיו בבעלותם בעת שהבניין עמד על תילו (החלק ברכוש המשותף) או לפי נוסחה של מדד שווי היחידות. בית המשפט העליון פסק כי, חלוקת התמורה שתתקבל במסגרת פירוק השיתוף תיעשה בהתאם למדד שווי היחידות ולא על בסיס מדד השטח בלבד. קבלת העיקרון של חלוקת התמורה לפי שטח היחידות תוביל לפגיעה בזכויות הקניין של המערערים, בהתחשב בכך ששווי השוק של היחידות הוא הקירוב הטוב ביותר לזכויות הצדדים בניגוד כאמור ליחס השטחים. לאור כך, חלוקת התמורה בין בעלי היחידות בשלב פירוק השיתוף יכולה להתחשב גם במאפיינים נוספים של היחידות, החורגים משטחן גרידא.

[8] תצ (ת"א) 58611-02-18 דנה סיני נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברת בניה בנוגע לגביית הוצאות משפטיות מהרוכשים

עסקינן בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד המשיבה, חברת רמי שבירו הנדסה בע"מ. סעיף 6 לחוק המכר (דירות) והתקנות על פיו, מגבילות את חברות הבניה בגביית "הוצאות משפטיות" מרוכשי דירות עבור פעולות הכרוכות ברישום זכויות הרוכשים בנכס לסכום מירבי של 5,000 ₪ או לסכום השווה ל-0.5% מהתמורה על הדירה לפי הנמוך מבניהם. חרף הגבלה זו, בחרה המשיבה לגבות מהמבקשת עבור הוצאות משפטיות סכום העולה על 12,000 ₪. המשיבה מצדיקה זאת בטענה לפיה "תכניות, תשריטים ואגרות" אינם כרוכים בהליך רישום זכויות הרוכשים. קרי, פעולות אלו, אינן כלולות בהוצאות משפטיות בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות) ולפיכך גובה סכומי כסף נוספים מעבר לגבייה המותרת בהתאם לחוק והתקנות. בגיליון הבא נעדכן בדבר ההחלטה בבקשה זו.

[9] תא (חי') 42781-01-12 אדמונד לזרוב נ' נאות חן הנדסה ויזום בע"מ (31/01/2018)

תביעה לפיצויים בגין אי רישום הבניין כבית משותף

עסקינן בתביעה לפיצויים בגין הפרת הסכם לרכישת דירות. לטענת התובעים, הנתבעת הפרה את ההסכם עמם מאחר ולא פעלה לרישום בית משותף ועקב כך לא נרשמו הדירות על שם בעלי הזכויות בהן. ביהמ"ש המחוזי קיבל את התביעה ופסק כי החיוב הנוגע לרישום הזכויות בדירות לא קיום גם בחלוף 20 שנה ממועד מסירתן ומשכך מדובר בחיוב שהופר בכוונה ובחוסר תום לב מובהק. נקבע כי הדיירים המקוריים אשר רכשו מהנתבעת את הדירות יפוצו ב-30,000 ₪ לדירה והתובעים אשר לא רכשו את הדירות מהנתבעת עצמה יעמוד על סך של 10,000 ₪ לדירה.

10 | [עעמ 7946/16 שלומית הרץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה \(28/01/2018\)](#)

האם שיהוי במימוש הפקעת מקרקעין מצדיקה את השבת הקרקע לבעליה ?

המקרקעין הופקעו לצורך ציבורי, אולם המטרה לשמה בוצעה ההפקעה טרם מומשה חרף השנים הרבות שחלפו. הדיון עוסק בשאלה האם נסיבות העניין מצדיקות את השבת הקרקע המופקעת לבעליה, בהתחשב בפרק הזמן הרב שחלף מיום הפקעת המקרקעין. ביהמ"ש העליון פסק כי, הפקעה היא פעולה לפיה המדינה תופסת את זכויותיו הפרטיות של אזרח במקרקעין, תוך מתן פיצוי כספי, למטרה ציבורית. בשל האמור, חלות על ההפקעה הגבלות שנועדו לוודא כי הפגיעה בזכות הקניין של האזרח נעשית לתכלית ראויה ואינה חורגת מן הנדרש. במקרה דנן, חוסר היעילות של העירייה והיעדר פעולות ממשיות לקידום מטרת ההפקעה הובילו לביטול ההפקעה מאחר וחל שיהוי במימוש מטרת ההפקעה כאמור.

11 | [עעמ 8499/16 מ.ו השקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו \(21/01/2018\)](#)

האם שימוש בחלק משטח ההפקעה בלבד מצדיק השבת החלק האחר ?

ביהמ"ש העליון דחה את הערעור וקבע כי, דחייה בלתי סבירה במימוש מטרת ההפקעה עשויה להצדיק את ביטולה. אולם, לא ניתן לטעון כי מטרת ההפקעה נזנחה בנוגע לחלק קטן מקרקע מופקעת גדולה יותר אשר בנוגע אליה כן בוצעה מטרת ההפקעה. בנוסף נקבע כי, הרשות אינה צריכה לעשות שימוש בכל השטח אותו הפקיעה כך שהעובדה שטרם נעשה שימוש בחלק קטן מהאזור שהופקע אינה עילה לערעור על החלטת ההפקעה בטענת של דחייה במימוש מטרת ההפקעה. בנוסף, הליכי התכנון צופים פני עתיד לכן מעיכוב במימוש מטרת ההפקעה לא ניתן להסיק על היעדר שימוש עתידי בקרקע.

12 | [עא 87/15 אורי צבי נורדן נ' גיורא גרינברג \(16/10/2017\)](#)

חלוקת זכויות בניה והצמדת גגות בין צדדים להסכם

עסקינן בחוזה בין צדדים אשר הסכימו ביניהם כי זכויות הבנייה בגג ובכל מה שייבנה עליו שייכות לשמואל (אשר יורשיו הם המשיבים). הסכמה זו נלמדת גם מאומד דעת הצדדים בהתאם להתנהגותם רבת השנים מיום כריתת ההסכם. מיום חתימת ההסכם נבנתה על הגג קומה נוספת בה חיו המשיבים. המערער לא הביע כל השגה ביחס לכך דבר אשר מעיד על הבנתו את סעיפי ההסכם כלשונם, כך שהקומה השנייה והזכות לבנות מעליה שייכות למשיבים. יחד עם זאת, היקף זכויות הצדדים נגזר בהתייחס לתב"ע שהייתה בתוקף ביום חתימת החוזה. ביהמ"ש העליון פסק כי לא ניתן להניח שבעת חתימת ההסכם כיוונו הצדדים לכך שבמקרה של שינוי בתב"ע או באחוזי הבנייה יתווספו זכויות הבנייה לשמואל בלבד. מסקנה זו מתבקשת גם בהינתן שהצדדים להסכם, הקפידו לציין כי הזכויות במגרש יתחלקו ביניהם באופן שווה. לפיכך נפסק כי, זכויות הבניה כמובנם בהסכם שייכות למשיבים כך גם בהתייחס לתב"ע שהייתה בתוקף בעת חתימת ההסכם, אך ככל והתב"ע תשתנה ויתווספו זכויות בניה, הן יהיו שייכות לצדדים באופן שווה.



מיסוי מקרקעין

13| וע' (חי') 40703-11-15 עמותת מדורגי הנחל נווה מנחם לבניה - קרני שומרון נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (26/12/2017).

מתי יש לראות רכישת קרקע כרכישת מקרקעין ומתי כרכישת דירות מגורים מוגמרות בקבוצת רכישת?
העוררים מכרו את בית המגורים שלהם וכן 30% מזכויות הבנייה הקיימות או שיהיו קיימות במגרש. למעשה, נותרו בבעלות העוררים 70% מזכויות הבנייה במגרש. בטופס דיווח העסקה לרשויות המס סימנו העוררים כי הם מבקשים פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. לאחר מכן, הוציא המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, מכתב פירוט נימוקים לקביעת שומת מס השבח לפי מיטב השפטה. לעמדת המשיב בשומת מס השבח העוררים אינם זכאים לפטור ממס שבח הואיל ולא מכרו את כל זכויותיהם. ועדת הערר דחתה את הערר ופסקה כי על מנת שהמוכר יהא זכאי לפטור ממס ששבח, נדרש שימכור את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה. במקרה דנן, נמכר רק שטח בית המגורים ו-30% מזכויות הבנייה, לכן לא ניתן לקבוע כי המוכרים מכרו את כל זכויותיהם בדירת המגורים.

חוקים, תקנות, הצעות חוק ופרוטוקולים

- 1| הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 119) (דיוור בהישג יד), התשע"ו-2017.
- 2| הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 120) (דיוור בהישג יד), התשע"ח-2018.
- 3| תקנות וכללי מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ח-2017.
- 4| הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 1/2018 עדכון הסכמים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס הרכישה.
- 5| חוק קרן קיימת לישראל (תחולת דיני המס והוראת שעה), תשע"ח-2018.

פרסומים

- 1| מיסוי הכנסות שכירות על בעלי מספר רב של דירות.
- 2| הממשלה תרכוש 1000 יח"ד עבור תכנית דירה להשכיר.
- 3| ניווד זכויות בניה מערי המרכז לפריפריה.