

הערת אזהרה!

עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים
בכל הקשור למקרקעין

מקרקעין כללי

1| תא (ת"א) 45031-06-15 גדעון שכנאי נ' דוד חיימזדה (25/07/17)

תביעה לסילוק יד מרכוש משותף בבניין מגורים

התובע הינו הבעלים של שלוש דירות בבניין. הנתבע הינו הבעלים של דירת הגג בבניין. התובע טוען כי הנתבע אינו מאפשר ליתר הדיירים בבניין להשתמש בגג ובנוסף, קיימים ליקויים ואי התאמות בגג אשר הנתבע לא פעל לתקנם. ביהמ"ש קבע כי הרשות שניתנה לנתבע להשתמש בגג באופן ייחודי, בר טלה וכי על הנתבע לאפשר ליתר דיירי הבניין להשתמש גם הם בגג, זאת באופן שלא יפגע בזכויותיו של הנתבע בדירתו, אשר לעת הזו מהווה את הגישה היחידה לגג. בנוסף, קבע ביהמ"ש כי הנתבע יישא בחלק היחסי של עלות תיקון איטום הגג אשר בוצע על ידי התובע, ואשר, כפי שנקבע כבר לעיל, מצוי באחריותם של כלל דיירי הבניין.

2| הפ (ת"א) 36437-03-15 וסיל אחנוף נ' עיריית תל אביב-יפו (06/07/17)

תחרות בין זכויות במקרקעין

המבקש עותר להצהיר כי הוא זכאי להירשם כבעלים של מחצית מהזכויות בדירה מכוח העברה ללא תמורה שהתקבלה מאביו, וזאת אף שלא נרשמה הערת אזהרה לטובתו. בנוסף טוען כי, זכויותיו גוברות על זכויותיה של העירייה אשר הטילה עיקול מאוחר יותר. נפסק כי התחייבות לעשות עסקה במקרקעין, אשר לא נסתיימה ברישום ואף אם טרם נרשמה הערת אזהרה בגינה, גוברת על זכותו של נושה שהטיל עיקול מאוחר על הנכס אף אם העיקול לא נרשם. לפיכך, זכויות המבקש גוברות על זכויות המשיבה.

3| תא (חי') 49773-11-14 הקרן הקיימת לישראל נ' אגודת השומר הישראלית (02/07/17)

חידוש חוזה החכירה על ידי רשות מקרקעי ישראל

מדובר בתביעה לביטול החכירה הרשומה לטובת הנתבעת, למטרת קיום בית קברות לחברי אגודת השומרים. ביהמ"ש המחוזי קיבל את התביעה ופסק כי כל החלטה של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בנושא הקצאת מקרקעין בדרך של חידוש תקופת החכירה אמורה להישקל לגופה, בזהירות הראויה, מה גם שמדובר בתקופת חכירה לזמן ארוך של 49 שנים. לא קמה חובה אוטומטית להארכת תקופת החכירה על ידי רמ"י בכל מקרה. נפסק כי במקרה זה לא נפל דופי בשיקול דעתה של רמ"י כשהחליטה שלא להאריך את חוזה החכירה במתכונתו הקודמת.

[\[4\] תא \(ת"א\) 39838-03-13 הדר ישראלי נ' משה כהן חברה לבניין והשקעות בע"מ \(02/08/17\)](#)

מחלוקת בגין גבול חצר מוצמדת בבית משותף

התובעת רכשה דירה אליה הוצמדה גינה. הצדדים חלוקים בשאלה האם הגינה הוצמדה בשלמותה, או שמא בין הדירה לבין הגינה עובר שביל המהווה חלק מהרכוש המשותף. ביהמ"ש המחוזי קיבל את התביעה ופסק כי על פי חוזה המכר, המוכר מכר לתובעת את הדירה כשצמודה לה גינה פיזית ומשפטית, ולא נזכר כל שביל גישה משותף לבלוני הגז. לפיכך, הגינה הצמודה לדירת התובעת תירשם כך שהיא תהיה צמודה גם פיזית וגם משפטית לדירתה, ללא מעבר משותף ליתר הדיירים.

[\[5\] תמר \(חי'\) 38815-02-12 בלזר השקעות בע"מ נ' יוסף ממן \(05/08/17\)](#)

עסקאות נוגדות

התובעת טוענת כי היא הבעלים חוקיים של חנות ולפיכך הגישה תביעה לפינוי הנתבע וכן תביעה לתשלום דמי שכירות בגין השימוש בחנות. לזכות התובעת נרשמה הערת אזהרה ואחריה נרשמו עיקולים בשל חובותיו של המוכר. הנתבע טוען כי רכש את הזכויות בחנות בטרם רכשה אותה התובעת. ביהמ"ש דחה את טענת התובעת ופסק כי התנהלותה של התובעת בנסיבות העניין מהווה עצימת עיניים לפיה מתנתק הקשר הסיבתי שבין אי רישום הערת אזהרה על ידי הנתבע לבין הנזק שנגרם לתובעת. לסיום, בתחרות שבין התובעת לנתבע נקבע כי גוברת זכותו של הנתבע מאחר והתובעת לא השלימה את העסקה ברישום, לא הציגה ראיות על תשלום התמורה ולא הציגה ראיות על תשלום מוסדר של דמי שכירות על ידי הנתבע בטרם מכירת החנות לתובעת.

[\[6\] עא 48/16 ציון דהאן נ' יגאל שמחון \(09/08/17\)](#)

הסכם שיתוף במקרקעין שלא נרשם במרשם המקרקעין

במסגרת הדיון נדונה השאלה האם, ובאלו נסיבות, הסכם שיתוף במקרקעין שאינו רשום במרשם המקרקעין מחייב צד שלישי שרכש זכויות במקרקעין? נקבע כי המערער, הקונה השני בזמן, לא עמד בדרישת תום הלב המצופה ממנו, במובן זה שהיה עליו לברר האם קיים הסכם שיתוף במקרקעין ומהו תוכנו (זאת על אף שההסכם הרשום איננו רשום במכירת המקרקעין). מסקנה זו מבוססת על ממצאים עובדתיים של ביהמ"ש קמא, בדבר אינדיקציות המעידות, כי המערער עצמו וכן עורך הדין שייצג אותו בעסקת המכר עם הבעלים המקורי היו מודעים למצער ברמה של עצימת עיניים לקיומו של הסכם שיתוף במקרקעין בנסיבות המקרה דנן, כך שהמערער לא עמד במקרה זה אף בדרישת תום הלב הסובייקטיבית.

[\[7\] רצפ \(ת"א\) 48460-05-16 ציון בראי נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ \(08/08/17\)](#)

הבחנה בין מימוש משכון למימוש משכנתא בנוגע לדירת מגורים

המערערים לא פרעו את יתרת חוב ההלוואה כלפי הבנק ועל כן, פתח הבנק נגד המערערים תיק הוצאה לפועל למימוש משכון במסגרתו ביקש לממש את הדירה ולמכרה למרבה במחיר. ביהמ"ש קבע כי בניגוד לנושה שלזכותו רשומה משכנתא על יסודה רשאי הוא לממש את דירת המוכר, הרי האוחז רק במשכון אינו רשאי לעשות כן משום שמשכון אינו שקול לרישום משכנתא. לבעל המשכון שתי אפשרויות פעולה: (1) מכירת הזכויות החוזיות שמושכנו על ידי הקונה לפי סעיפים 17-18 לחוק המשכון, תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק המשכון"). (2) להיכנס לנעלי הקונה כלפי המוכר ולהגיש תביעה כנגדו לפי סעיפים 17(4) ו-20 לחוק המשכון, אך לא לממש ישירות את הדירה.

[\[8\] תאמ \(פ"ת\) 22340-05-14 נתן שבת נ' מאור אלישע \(04/08/17\)](#)

תביעה לתשלום דמי תיווך

המחלוקת נוגעת לשאלת זכאותו של התובע, מתווך מקרקעין בהכשרתו, לדמי תיווך, לגבי עסקה לרכישת בית שרכש הנתבע. סעיף 9(א) לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996 קובע כי מתווך לא יהיה זכאי לדמי תיווך, אלא אם חתם הלקוח על הזמנה בכתב שבה נכללו כל הפרטים הנדרשים על פי התקנות. התקנות קובעות כי בהזמנה יכללו לפחות פרטים המזהים את הלקוח ואת המתווך, סוג העסקה, תיאור הנכס, מחיר העסקה ושיעור דמי התיווך. במקרה דנן, עותק ההזמנה לא ניתן לידי הנתבע במועד החתימה, ההזמנה לא כללה את מחיר הבית בקירוב, והעותק שנשלח בסופו של דבר לנתבע לא כלל את פרטי המתווך. יש באמור כדי לשלול זכאותו של התובע לדמי תיווך, באשר טופס ההזמנה עליו החתים את הנתבע לא עמד בדרישות הדין.

דיירות מוגנת

[\[9\] תא \(נצ'\) 15628-06-15 חוסאם פאהום נ' גמאל גראר \(20/07/17\)](#)

האם הנתבע הוא בבחינת דייר מוגן?

התובע הגיש כנגד הנתבע תביעה לפינוי המושכר. ביהמ"ש דחה את התביעה וקבע כי נטל ההוכחה מוטל על שוכר הנכס המבקש להוכיח דיירות מוגנת. אלא, שכלל זה נסוג מקום שמדובר במי שמחזיק במושכר עשרות שנים ללא כל התנגדות מצד הבעלים ומבלי שנערכו הסכמי שכירות עמו במרוצת כל אותן שנים, אז עובר הנטל לפתחם של הבעלים להוכיח כי לא מדובר במי שהגנת החוק חלה לגביו. כמו כן, טען התובע כי לנתבע אין רישיון עסק ולכן מדובר בעילת פינוי. ביהמ"ש קבע כי ניהול עסק ללא רישיון עסק אין בו כשלעצמו כדי להקים עילה לפינוי דייר מוגן מעסקו. התביעה נדחתה.

התחדשות עירונית

10| בג"ץ 64/17 מרכז השלטון המקומי בישראל נ' ממשלת ישראל (08/08/17)

עתירות לביטול תיקון 3/א לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

מדובר בעתירות למתן צו על תנאי שיורה למשיבות ליתן טעם מדוע לא יבוטל תיקון 3/א לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תיקון 3/א"). בג"ץ דחה את עתירות לביטול תיקון 3/א ופסק כי העותרים השתהו בהעלאת טענות כנגד התמ"א ותיקוניה הקודמים, וכי לא נפל בהחלטת המשיבות לקידום תיקון 3/א פגם שיש בו בכדי להביא להתערבות שיפוטית בהחלטתן.

11| עש"א 48491-12-16 שמעוני ואח' נ' קלינגר ואח' (14/03/17)

סמכותו של המפקח על רישום המקרקעין לדון על אופן ביצוע החיזוק בנוסף על אישורו

ערעור על פסק דינה של המפקחת על רישום מקרקעין בתל אביב במסגרתו קבעה המפקחת כי הסמכות לדון בתביעה הנוגעת לפרויקט בנייה בענייננו של בית משותף בקרית אונו נתונה לבית המשפט השלום בתל אביב. המערערים טוענים כי שגתה כבוד המפקחת בפסק דינה וכי הסמכות לדון בתביעה נתונה לה מכוח חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"). ביהמ"ש קיבל את הערעור וקבע כי סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין אינה מוגבלת רק לאישור עצם הוראות החיזוק והיא משתרעת גם על האישור של אופן ביצועו, וזאת כעוד לה מתכליותיו של חוק החיזוק, אשר מטרתו העיקרית לעודד דיירים לחזק את בתיהם מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38, כדי להגן עליהם מפני הנזקים העלולים להתרחש כתוצאה מרעידת אדמה. יתר על כן, הובהר בפסיקה כי למפקח הסמכות לדון לא רק בהיבטים הנוגעים לביצוע העבודות אלא אף לדון בזכויות הקנייניות של הדירות שייבנו בתמורה.

מיסוי מקרקעין

12| ו"ע 63431-01-14 חנין ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (04/05/17)

חיוב בעלי קרקע במס שבח בעקבות עסקת קומבינציה

מדובר בעסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי, דהיינו מכירת חלק מזכויות העורר בחלקה לחברה הקבלנית תמורת קבלת שירותי בנייה של הדירה הגדולה בבניין. המחלוקת בין הצדדים עניינה בקביעת שווי המכירה. העורר טוען כי את שווי המכירה יש לחשב על פי שווי עלויות בניית דירתו. מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (המשיב) סבור מנגד כי את שווי המכירה יש לקבוע לפי מחיר השוק של הזכויות בחלקה שנמכרו לחברה הקבלנית. בשל הפער הגדול בין שווי המכירה המוצהר לשווי שנקבע, עומד המשיב על חיובו של העורר לשאת בקנס הגירעון. ועדת הערר קבעה כי את שווי המכירה יש לקבוע בנסיבות המקרה הנוכחי, על פי שווי השוק של המקרקעין שנמכרו ולא על פי שווי התמורה שניתנה ובנוסף, קבעה ועדת הערר כי אין מקום להתערב בהחלטת המשיב להטיל על העורר לשלם קנס גירעון וזאת משום שהפער בין השומה העצמית שערך העורר לבין שומת המשיב שאושרה על ידי ועדת הערר הוא פער גדול. הערר נדחה.

13 | ו"ע 18942-06-15 הרצברון ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (04/05/17)

פטור ממס שבח מקרקעין

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 ורכישת) תשכ"ג-1963. לאחר מכן, הוציא המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, מכתב פירוט נימוקים לקביעת שומת מס השבח לפי מיטב השפיטה. לעמדת המשיב בשומת מס השבח העוררים אינם זכאים לפטור ממס שבח הואילו ולא מכרו את כל זכויותיהם. ועדת הערר דחתה את הערר ופסקה כי על מנת שהמוכר יהא זכאי לפטור ממס שבח, 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

- [\[1\] חוק השכירות והשאיילה \(תיקון\), התשע"ז-2017 \(חוק שכירות הוגנת\)](#)
- [\[2\] צו התכנון והבנייה \(הרצליה\) \(תיקון\), התשע"ז-2017](#)
- [\[3\] צו התכנון והבנייה \(פטור מתכנית ומהיתר להצבת מיגונית ולשימוש בה\) \(הוראת שעה\) \(תיקון\), התשע"ז-2017](#)

פרסומים

- [\[1\] ביטול מס דירה שלישית](#)
- [\[2\] המדינה מבקשת דיון נוסף בחוק דירה שלישית](#)
- [\[3\] הדיווח על מכירת דירות מגורים ועסקאות מקרקעין אחרות עובר לאינטרנט](#)
- [\[4\] 140 אלף חוכרים על קרקע קק"ל יזכו להירשם בטאבו כבעלים ללא כל תמורה](#)
- [\[5\] אישור מסים לטאבו ישירות למחשב במשרד עורך הדין](#)

* אין לראות באמור לעיל משום ייעוץ משפטי ואו תחליף לייעוץ משפטי, ואו חוות דעת משפטית. בכל מקרה יש להתייעץ עם עו"ד מוסמך על מנת לקבל ייעוץ המותאם לנסיבות המיוחדות ולנתוני המקרה הספציפי וכל מקרה יש לבחון לגופו. אין במסמך זה כדי ליצור יחסי עו"ד-לקוח בין הקוראים לבין הכותב או המשרד.