

מקרקעין - כללי

1. מיהו החייב בהיטל השבחה כאשר המוכר מצוי בהליכי פשיטת רגל?

נכס מקרקעין נמכר והמוכר נכנס להליכי פשיטת רגל לפני שהיטל השבחה שולם על ידו, כך שטרם הושלמה העברת הזכויות על שמו של הרוכש. ביהמ"ש העליון פסק, כי במצב דברים זה, ככל והרוכש רוצה לקבל אישור העדר חובות המופנה לרשם המקרקעין לצורך השלמת העסקה, הוועדה המקומית רשאית לחייב את הרוכש לשאת בתשלום היטל השבחה בעצמו ולאחר מכן לתבוע את המוכר.

ביהמ"ש אימץ את ההבחנה לפיה הרוכש הוא הנושה של המוכר לעניין תשלום היטל השבחה כאשר עומדים לפניו מנגנונים שונים להבטחת החוב. נימוק זה של ביהמ"ש מעודד את הצדדים לבצע בדיקות מקדמיות בכדי למנוע היקלעות למצב האמור מלכתחילה ולכן, למצב דברים זה השלכות כלכליות רחבות מבחינת משאבי הציבור.

[ע"א 4260/15 מאיר אלעזר נ' עיריית הוד השרון \(11.04.2018\)](#)

2. השכרת דירה בדרך של Airbnb מקום בו הדבר נוגד את תקנון הבית המשותף

פסק דין זה עוסק בשאלה האם רשאי הנתבע להשכיר את דירתו לפרקי זמן קצרים באמצעות "Airbnb". הנתבע מתגורר דרך קבע בצרפת ומשכיר את דירתו לפרקי זמן קצרים באמצעות "Airbnb" והתובעת, נציגות הבית המשותף, עתרה למתן צו עשה מאחר ופעולותיו מנוגדות לתקנון ופוגעות ברכוש המשותף. בית המשפט דחה את טענות הנתבע וקבע כי התקנון המוסכם קובע את הפרשנות הלשונית של המונח "שימוש למגורים" ככזה שאינו כולל בחובו השכרה לפרקי זמן קצרים אלא נהפוך הוא, מחזק פרשנות של מגורי קבע. הנתבע היה מעורב בניסוח התקנון המוסכם ולכן אין מקום לפרשנות שאינה עולה בקנה אחד עמו.

[993/17 נציגות הבית המשותף מרח' חברון 12 בתל אביב נ' דריי לני \(10.10.2018\) \(ת"א\)](#)

3. הגג לא הוצמד כדין ולכן הזכויות בו יהיו שייכות לכל בעלי הדירות בבניין

המבקש רכש את דירתו מכונסת נכסים עם הזכויות בגג הפנטהאוז ומבקש את הנחיית בית המשפט באופן רישום הגג - האם לרשום אותו כחלק צמוד לפנטהאוז או שמא הוא חלק מהרכוש המשותף. ביהמ"ש קבע כי גג דירת הפנטהאוז לא הוצמד כדין לדירת המשיב, היינו אין בהסכם המכר עם המשיב כל הוראה מפורשת הקובעת כי הזכויות בגג הפנטהאוז הוצמדו לדירתו ולכן הזכויות בגג שייכות לכל בעלי הדירות בבניין, הוא חלק מהרכוש המשותף ויש לאפשר לבעלי הדירות גישה נוחה לגג לצורך תחזוקה ותיקון הגג.

[ה"פ \(חי'\) 50476-09-17 יואב אבן נ' רחל שושן \(22.10.2018\)](#)

תכנון ובניה

1. "שמירה על אופי הסביבה" כנימוק להתנגדות לפרויקט תמ"א 38

העותרים דרשו את ביטולה של החלטת ועדת הערר שקבעה כי הבקשה להיתר בניה אינה משנה את אופי הסביבה מכיוון שלטענתם התכנית יוצרת מבנים "חריגים" בסביבתם. ביהמ"ש דחה את טענות העותרים ופסק כי הטעם היחיד העומד מאחורי התנגדותם לפרויקט תמ"א 38 הוא רצונם לשמר את האופי הכפרי באזור מגוריהם הבנוי בבנייה נמוכה ואינטרס זה בלבד אינו יכול לעמוד כנגד האינטרסים המגולמים בפרויקט תמ"א 38.

[עת"מ \(חי'\) 46391-05-17 אורן יוסף לידר נ' ועדת ערר מחוזית חיפה \(28.05.2018\)](#)

2. מבנה שלא קיבל כלל היתר בניה, אינו בא בגדרה של תמ"א 38

עסקין בבניין שנבנה, חובר למערכת החשמל ואף נרשם בלשכת רישום המקרקעין אך ללא היתר בניה. לימים הוגש כתב אישום נגד הקבלן בגין בנייה ללא היתר, ניתן צו הריסה לבניין שלא נאכף והבניין לא נהרס. העותרים פנו ליזם במטרה לפעול לחיזוקו של הבניין במסגרת תכנית מתאר הארצית לחיזוק מבנים, תמ"א 38, והמשיבות סירבו לתת היתר בנייה לפי תכנית זו. ביהמ"ש קבע כי מאחר ובעלי הדירות ידעו שמעולם לא ניתן היתר בנייה לבניין ולא עשו דבר כדי להכשיר את חריגות הבנייה - רעידות אדמה לא יכולות להכשיר עבריינות בנייה תוך "הלבנת" בניינים שנבנו ללא היתר. השאלות הראשונות שהועדה המקומית צריכה לשאול הן - האם היה לבניין היתר בניה ומתי.

[עת"מ 44784-01-18 דגש לוג'יסטיק בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון רמת השרון ואח' \(05.10.2018\)](#)

3. תקיפת הגבלת הוצאת היתר בניה בתכנית רחוב בן גוריון בגבעתיים לאור הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה

במוקד הדיון עומדת השאלה, מה היחס בין הפגיעה במסגרת קביעת הגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה ובין תכנון כללי ולא מגובש. מגרשיהם של העוררים מצויים בשטח ההגבלות, אך לא מתוכנן כל שינוי במגרשיהם במסגרת תכנית רחוב בן גוריון בגבעתיים המתגבשת. ועדת המשנה של המועצה הארצית קיבלה את העררים וקבעה, כי אחד השיקולים שיש להביא בחשבון לעניין קביעת תנאים לפי סעיף 78 הוא ישימותה של התכנית המתגבשת ונחלשת ההצדקה להגבלה גורפת על כל בניה חדשה בשטח התכנית. הועדה טענה, כי יש להימנע ככל שניתן ממצב שבו השאיפה להתחדשות עירונית גורמת בפועל להקפאה במתן היתרי בנייה לתקופה ארוכה ואינה מאפשרת את המשך ההתפתחות וההתחדשות האורגנית הרציפה של אזורים נרחבים בעיר.

[ערר \(מטה\) 27/18 נירה ציפין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב \(9.10.2018\)](#)

4. האם יש להחיל באופן רטרואקטיבי את 'הלכת הולצמן' הקובעת פיצוי מלא בגין הפקעת מגרש בשלמותו

הלכת הולצמן קובעת כי עבור הפקעת חלקה בשלמות יש לשלם לבעלי הקרקע פיצוי של 100%. בפסק דין זה, בית המשפט קיבל את התביעה ופסק פיצוי בשיעור של 60% בלבד על אף שהופקעה החלקה בשלמותה. בית המשפט נימק את החלטתו באומרו כי ההפקעה בוצעה טרם מתן פסק הדין בהלכת הולצמן ולא ניתן להחילו רטרואקטיבית. היינו, במצב בו ההפקעה הושלמה **טרם** הלכת הולצמן - יש תחולה להוראת הפטור הקבועה בסעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה הקובעת כי לא יינתן פיצוי על הפקעה של עד 40% מהמגרש מקום בו מדובר במטרה ציבורית, ולכן המבקשים זכאים במקרה זה לפיצויי הפקעה בשיעור של 60% בגין ההפרש בלבד.

ה"פ (ת"א) 5956-07-13 גיא סוקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון (25.12.2018)

5. ועדה מקומית לתכנון ובניה אינה רשאית לגבות היטל השבחה בגין מתן היתר לשימוש חורג מהיתר להבדיל ממתן היתר לשימוש חורג מתכנית

ההצדקה לחיוב בהיטל קמה כאשר בעל המקרקעין מתעשר כתוצאה מפעולה תכנונית המשנה את המצב התכנוני שקדם לה. הרשאה לשימוש חורג מהיתר אינה מקנה זכויות נוספות המקימות חבות בהיטל השבחה שכן הזכויות והשימושים הוקנו מכוח התכנית הרלוונטית החלה על המקרקעין וממתינים למימושם. לעומת זאת כאשר מדובר בפעולה מתחום הרישוי כדוגמת מתן היתר למימוש או ניצול המצב התכנוני הקיים מבלי לשנות את מצב הזכויות במקרקעין - לא מתקיימת הצדקה לחיוב בהיטל. נפסק כי הרשאה לשימוש חורג מהיתר מהווה פעולה מתחום הרישוי אשר אינה משנה את המצב התכנוני של המקרקעין ועל פי רוב אינה כרוכה בעבודת תכנון מקיפה הכרוכה בהשקעה מצד הוועדה המקומית. לאור זאת, דחה בית המשפט העליון את ערעור הוועדה המקומית, אימץ את טענות הבעלים ופסק כי אין לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר כל עוד השימוש אינו חורג מהתוכנית הקיימת.

בר"מ 2283/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ (01.01.2019)

מיסוי מקרקעין

1. סיחור אופציה תוך הפקת רווח יזמי

האם אופציה שניתנה לחברה יזמית ומומשה על ידי מספר רוכשים במשותף - מהווה סיחור הפטור ממס רכישה או שמדובר בשתי עסקאות נפרדות. עסקינן בשני הסכמי אופציה במסגרתם העניק בעל המקרקעין אופציה סחירה ובלתי חוזרת לחברה יזמית לרכישת שני מגרשים שאפשרו לחברה או למי שתסוחר אליו הזכות, לממש את האופציה ולרכוש את המקרקעין. החברה מצדה ארגנה קבוצה של רוכשים להם סיחרה את האופציה בתמורה גבוהה משמעותית מזו ששולמה על ידה לבעל המקרקעין. מנהל מיסוי מקרקעין שלל את הפטור שניתן לחברה בגין רכישת האופציה והפיק לחברה שומות מס רכישה ודרישת תשלום בגין כל אחד מהמגרשים. לשיטתו החברה לא מכרה אופציה לרוכשים, אלא זכות במקרקעין ומשכך יש לראות בחברה כמי שבחרה לממש את האופציה בעצמה. ועדת הערר קבעה כי החברה רכשה את האופציה במטרה לסחר אותה ולהפיק רווח יזמי ויש לפרש את החוק באופן המיטיב עם הנישום. ועדת הערר

ציינה כי השגת מטרה זו (של הפקת רווח יזמי) משרתת מטרה ציבורית רחבה בדמות הגדלת היקפי המסחר בתחום הנדל"ן ועידוד הבנייה ולכן, קבלת טענות מנהל מיסוי מקרקעין תוביל לריקון מתוכן של מכשיר האופציה במקרקעין.

ו"ע (חי') 21262-10-17 מיראז' יזמות ונדל"ן בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (02.01.2019)

2. הפרדה רכושית בין בני זוג – מס רכישה דירה יחידה

עסקין בבני זוג אשר רכשו יחד דירת מגורים כאשר בבעלות הבעל דירת מגורים נוספת ובהסכם הממון שבין הצדדים צוין שהיא שייכת רק לו. השאלה העולה בפסק הדין היא, האם בעת רכישת הדירה החדשה זכאית האישה לשלם מס רכישה על מחצית הדירה בשיעור החל בעת רכישת דירת מגורים יחידה. בית המשפט קיבל את הערר וקבע, כי הסכם הממון אשר קבע הפרדה רכושית קניינית ביחס לדירת הבעל כובד על ידי הצדדים ויישומו לא נבע מתכנון מס או הפרדת רכוש מלאכותית. וכן, במקרים בהם לא מתעורר כל חשד לתכנון מס וברור כי ההפרדה הרכושית אמיתית אין לראות בשימוש בדירת מגורים על ידי שני הזוג כשולל את ההפרדה הרכושית המעוגנת בהסכם הממון.

ו"ע 16836-03-17 קרן רוזנבוים נ' מדינת ישראל (30.1.2019)

3. שווי התמורה ההוגן ליום המכירה כאשר התמורה הינה עתידית וניתנת בהדרגה

העוררת זכתה במכרז לחכירת מקרקעין והתחייבה לבצע בעתיד שירותי תכנון ובנייה עבור הרשויות. הצדדים חלוקים באשר לשווי התמורה העתידית הנוספת כאשר העוררת טוענת כי יש לחשבו בערך הנוכחי תוך היות עלויות הבנייה. ועדת הערר דחתה את הערר וקבעה כי שווי המכירה לעניין חישוב מס הרכישה מחושב נכון ליום מכירת המקרקעין קרי, המחיר שהוערך כשווי עלויות הבניה ליום המכירה משקף את מכלול היתרונות והחסרונות של גורם הזמן שבדחייה כמו התייקרויות עתידיות ואלו חלק מהסיכונים בעסקה גדולה ומורכבת מסוג זה.

ו"ע (ת"א) 29956-06-17 א.ק.מ. דה וינצ'י שותפות מוגבלת נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (31.1.2019)

חוקים, תקנות, הצעות חוק, פרוטוקולים ופרסומים:

1. הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 1/2019 - עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה.
2. אופציה/ סיחור אופציה לרכישת מקרקעין - נייר עמדה מטעם הממונה על חוק המכר.
3. החוק לצמצום השימוש במזומן תשע"ח- 2018 - חוזר רשות המיסים.
4. אושר חוק המקרקעין (תיקון מס' 33) התשע"ט - 2018 רישום מקרקעין תלת מימדי.
5. יישום חדש באתר רשות המיסים - עדכון פרטים על ידי רוכש זכות במקרקעין - החוק לצמצום השימוש במזומן תשע"ח- 2018.
6. ביהמ"ש העליון אינו מכיר בזכויות בעלות של יישובים חקלאיים על קרקעותיהם (כתבה מאתר גלובס).