

מקרקעין - כללי

יחידה הבנויה על הגג, אשר אין בה קירות מארבע צדדיה ואין לה גג, אינה יכולה לשמש לדירה, עסק או אפילו מחסן

בנוסף לדירתו רכש רכש גם יחידת משנה נוספת הממוקמת בגג הבניין שנרשמה בעת רישום הבית המשותף כתת חלקה נפרדת אליה מוצמד הרכוש המשותף של דיירי הבניין. נקבע, כי היחידה הבנויה על הגג אשר אין בה קירות מארבע צדדיה ואין לה גג, אינה יכולה לשמש לדירה ולכן הורה על ביטולה של יחידה זו. בהתאמה, מאחר ורישום היחידה כתת חלקה נפרדת מתבטל, מתבטלות מאליו גם כל ההצמדות שנעשו מתוך הרכוש המשותף - כך שגג הבניין שב להיות רכוש משותף לשימושם של דיירי הבניין.

[מקרקעין כללי ת"א 1113-06 לוי נעים נ' זיגפריד בר \(25.03.2019\)](#)

מינוי אדריכל הנותן שירותים לרמ"י לצורך שמיעת התנגדויות מציב אותו במצב בו הוא עלול להיות בניגוד עניינים

בית המשפט לעניינים מנהליים קבע כי מינוי אדריכל שמועסק על ידי מנהל התכנון של משרד האוצר לחקור התנגדויות גורם להתנגשות בין אינטרס פרטי לאינטרס ציבורי - ולכן הוא יוחלף. האדריכל מקבל תמורה עבור שירות שהוא נותן לגופי הממשלה בהקשר של תכניות שונות ועובדה זו יכולה להעלות לכדי חשש סביר שיהיה ברצון האדריכל לרצות את מעסיקו.

פסק דין זה מדגיש בתוכו כי יש חשיבות עליונה בשימור מראית פני הצדק, ובנית אמון הציבור ברשויות - העיקרון של שמירה על טוהר המידות ועל אמון הציבור ברשויות השלטון מחייבת לשמר את הליך ההתנגדויות טהור.

[עת"מ 47360-03-18 קיבוץ אושה נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור \(28.03.2019\)](#)

חריג להעברת בעלות לחוכר בקרקע של רשות מקרקעי ישראל ביעוד לתעסוקה

בית המשפט דחה את תביעת המבקשת להעביר לבעלותה מקרקעין שעליהם הוקם בניין ששימש בעבר מרכזיה של בזק וכיום הוא משמש למטרות תעסוקה במגזר העירוני, בהעדר עמידה בהוראת סעיף 41 לחוק רמ"י, לפיה נדרש חוזה חכירה מהוון כתנאי להעברת הבעלות. נקבע, כי תנאי בל יעבור לפי הגדרות סעיף 41 הוא כי החוכר שילם תמורה עבור חוזה החכירה המהוון. בית המשפט דחה את הבקשה מאחר שבזק לא שילמה תמורה בגין המקרקעין ולא שולמו מראש דמי החכירה בגינם - לבזק ניתנו זכויות חכירה מיוחדות ואין היא יכולה להעביר אותן לאחרים.

[ת"א 30256-06-16 פאי סיאם לינקולן בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל/אגף בעלות ורישום \(14.04.2019\)](#)

ביטול חוזה כדין עקב חוסר השתדלות לפעול לקיום תנאי מתלה

עסקינן בהקמת פרויקט מלונאי במסגרתו נחתם הסכם בין הצדדים שכלל סעיף למכירת זכויות במקרקעין כאשר המשיבה נטלה על עצמה חיוב השתדלות לפעול לשינוי המצב התכנוני של המקרקעין ל"אכסון מלונאי מיוחד". זמן קצר לאחר חתימת ההסכם, השינוי לא אושר במוסד התכנון והמשיבה הודיעה למערערת כי התכנית שעליה הסכימו לא אושרה וכי התנאי המתלה לא התקיים והחוזה אינו בתוקף. בית המשפט קבע כי המשיבה הפרה את חיוב ההשתדלות, שהיה תנאי מתלה לקיום החוזה, ולכן המערערת זכאית לפיצוי בגין הפרת חוזה.

ע"א 8389/17 דניאל אלכס א.ש. חזקות בע"מ נ' לקסל אסטבלישמנט (06.05.2019)

זכות הקבלן לתקן ליקויים קיימת בחוק המכר דירות, אך לא מדובר בזכות בלתי נגמרת

עסקינן בתביעה כספית לפיצוי בגין נזקים שנגרמו לתובעת עקב ליקויי בנייה שנמשכו מעל ל-10 שנים בעיקר ליקויי רטיבות. נקבע, כי זכות הקבלן לתקן ליקויים אינה שנויה במחלוקת וקיימת גם בחוק המכר דירות אולם לא מדובר בזכות בלתי נגמרת, כלומר הזכות היא זכות להזדמנות סבירה. הזדמנות סבירה, אין משמעותה זכות שממשיכה לחול במשך 10 שנים שוב ושוב. במקרה הנוכחי ניתנו לנתבעת הזדמנויות רבות לתיקון הליקויים ולכן החליט בית המשפט לקבל את התביעה במלואה.

ת"א 14204-05-15 נורה פוגטש נ' צעירי מגורים בע"מ (03.06.2019)

ביטול הערות אזהרה והסכמי מכר לדירות בפרויקט תמ"א 38 תקוע

בפסק דין זה בימ"ש אישר למנהל המיוחד של חברה יזמית שנקלעה לפירוק, לבטל הסכמי מכר לרכישת דירות חדשות שנחתמו בינה לבין רוכשי דירות בפרויקט תמ"א 38 לאור העובדה שבניית הפרויקט נעצרה ונתקעה ואף חברה יזמית לא הסכימה להיכנס בנעליה. בית המשפט קיבל את טענת המנהל המיוחד כי הדירות המכורות בפרויקט והערות האזהרה מהוות "נכסים מכבידים", והורה למחוק את הערות האזהרה שנרשמו לטובת רוכשי הדירות.

פר"ק 14785-05-18 דרך התאנה בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי תל-אביב (14.05.2019)

תכנון ובניה

הלכת ארידור חלה גם על תביעות לפיצויי הפקעה מכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל ולא רק על תביעות לפיצויי הפקעה מכוח פקודת הקרקעות

הלכת ארידור קובעת, כי לנפקע מגיעים פיצויי הפקעה מהרשות המפקיעה מכוח פקודת הקרקעות. בית המשפט העליון מצא לנכון להבהיר כי ההלכה שנקבעה בעניין ארידור חלה גם על תביעות לפיצויי הפקעה מכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל, תוך רצון להגן על נפקעים מכוח שתי הפקודות. בית המשפט הבהיר, כי פקודת הדרכים בוטלה בשנת 2010 אך יש להניח כי עדיין מתנהלות תביעות מכוחה שכן תחולתה אינה רטרואקטיבית.

ע"א 2895/18 עיסא מוחמד חידר נ' נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (24.3.2019)

האם רשות מקומית רשאית להתנות השבת מקרקעין שהפקעתם בוטלה, לא רק בהשבת פיצויי ההפקעה, אלא גם בתשלום ריבית על פיצויי ההפקעה?

הדין המסדיר את מערכת הזכויות והחובות במקרה של הפקעה שבוטלה מצוי בסעיף 195 לחוק התכנון והבניה ובפסק דין זה בית המשפט קבע כי לרשות אסור לעשות את מה שלא הותר לה מפורשות בחוק. המחוקק קבע באופן ברור ומפורש כי במקרה של ביטול הפקעה הקרקע תוחזר לבעליה, אם יהיה מוכן להשיב את פיצויי ההפקעה ששולמו בצירוף השבחה - הא ותו לא. המחוקק לא סבר כי במקרה של הפקעה בעל מקרקעין יחויב בריבית ולכן דרישתה של הרשות לתשלום ריבית ביחס לפיצויי הפקעה בטלה.

ת"א 21757-11-18 דלית אסתר הכט נ' עיריית חולון (03.04.2019)

"צביעת זכויות" במסלול של תמ"א 38 (הריסה ובניה)

האם רשאית הוועדה המקומית לחייב את המבקש היתר בניה לנצל תחילה את הזכויות המוקנות לו מכוח תכניות החלות על המקרקעין, בטרם יממש הזכויות המגיעות לו מכוח תמ"א 38?

בית המשפט אימץ את ההבחנה לפיה במסלול הריסה ובניה הזכויות הינן זכויות מצטברות מכוח התכניות החלות על המקרקעין ולכן, תחילה והן נצבעות מכוח תמ"א 38 ורק לאחר מכן נוספות עליהן זכויות מכוח התכניות הקיימות על המקרקעין, היינו זכויות שטרם מומשו כאמור.

ת"א 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב (06.05.2019)

מיסוי מקרקעין

חזקת התא המשפחתי בנוגע למיסוי דירת מגורים משותפת ניתנת לסתירה במקרים חריגים במיוחד

חוק מיסוי מקרקעין קובע, כי לצורך מס שבח ומס רכישה יראו מוכר או רוכש ובן זוגו - כמוכר/רוכש אחד. **הלכת שלמי** היא ההלכה המרכזית בעניין זה שקבעה 2 קריטריונים לצורך סתירת חזקת התא המשפחתי - 1. על בני הזוג להציג בראש ובראשונה הסכם ממון בו נקבעה הפרדה רכושית ביחס לנכסים שהביא כל אחד מהם לתא המשפחתי. 2. על בני הזוג להוכיח כי פעלו על פי ההסכם הלכה למעשה, היינו ההפרדה הרכושית התקיימה בפועל.

בפס"ד זה הנכס לגביו נטענה ההפרדה הרכושית היה נכס שנרכש במשותף על ידי בני הזוג - בשנת 2000 ובשנת 2009 חתמו בני הזוג על הסכם ממון לפיו הבית כולו שייך לאשה בלבד. בית המשפט קבע כי אכן הסכם הממון נערך לפני שנים רבות אולם לאור העובדה שמדובר **בנכס פנימי** - שמומן על ידי בני הזוג במימון משותף - יש להציב רף גבוה אשר ייחד את הסטייה מחזקת התא המשפחתי לנסיבות חריגות בלבד. היינו, בני הזוג לא הרימו את נטל ההוכחה הנדרש מהם להפרדה רכושית לאור הרף הגבוה הנדרש לסתירת חזקת התא המשפחתי.

[ו"ע 26968-11-17 הרצל פדלון נ' רשות המיסים – מנהל מסמ"ק נתניה \(04.04.2019\)](#)

הוצאות פיתוח במקרקעין שבוצעו רק אחרי חתימת הסכם המכר אינן חלק מעלות הרכישה לצורך חיוב במס רכישה

פסק דין זה עוסק בשאלה האם יש לכלול את הוצאות הפיתוח שלא בוצעו עד מועד הסכם המכר בשווי הרכישה כאשר לא בוצעו כל עבודות פיתוח במקרקעין עובר לעסקת המכר. בית המשפט אימץ את ההבחנה לפיה יש לשים דגש על מהותה האמיתית של העסקה ובמקרה בו עבודות הפיתוח בוצעו (במלואן או בחלקן) לאחר מועד הרכישה של הזכויות אין לכלול את עלויות עבודות הפיתוח בשווי המכירה.

[ו"ע 44686-07-16 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין – חיפה \(10.6.2019\)](#)

העברת נכס מקרקעין לנאמנות לא תחויב במס שבח ורכישה לפי פקודת מס הכנסה

חוק מיסוי מקרקעין קובע כי בעת העברה מנאמן לנהנה נהנה ישלם 1/3 מס רכישה וכל שינוי בזהות הנהנים או בשיעור הזכויות שלהם בנאמנות, יהווה אף הוא כאירוע מס. הסדרי המס שבפרק הנאמנות שבפקודת מס הכנסה מושתתים על עקרונות שונים בתכלית כך שהעברת נכס לנאמנות אינה מהווה כלל אירוע מס וכן, גם שינוי בזהות הנהנים או החלפתם אינה יוצרת כל בעיה. במקרה זה, נישומים טענו טענה תקדימית לפיה אין מניעה ליישם את הוראות המס שבפרק הנאמנות שבפקודת מס הכנסה לגבי נדל"ן בישראל. ועדת הערר מצאה כי לאור הרצון ליצור הרמוניה חקיקתית - הוראות פרק הנאמנות שבפקודת מס הכנסה יחולו גם על נאמנויות שבחוק מיסוי מקרקעין.

[ו"ע 49026-07-17 סמואל גליס ואח' נ' מנהל מס שבח ת"א \(24.7.2019\)](#)

חוקים, תקנות, הצעות חוק, פרוטוקולים ופרסומים:

1. [עדכון תקנות המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\) \(סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה\) \(תיקון\), התשע"ט-2019.](#)
2. [חוזר 2/2019 בנושא שיעורי מס רכישה לדירת מגורים יחידה בקבוצת רכישה שבנייתה טרם הסתיימה.](#)
3. [הוראת נוהל - ביטול חובת המצאת תעודת התאגדות של תאגיד הרשום אצל רשם החברות בישראל.](#)
4. [תמ"א 38 מסיימת את הדרך – דברי מנכ"לית מנהל התכנון \(כתבה מאתר גלובס\).](#)
5. [עיריית רמת גן ביטלה את תמ"א 38 בעיר \(כתבה מאתר גלובס\).](#)
6. [האם הערת אזהרה מהווה בטוחה ראויה לרוכשי דירות בתמ"א 38? \(כתבה מאתר גלובס\).](#)