

הרינו מתכבדים להביא לפניכם סקירה תקופתית בנושאי התמורות והחידושים בתחום המקרקעין המציגה פסיקה עדכנית מהותית שניתנה לאחרונה.

תושב ביקש להרוס בית מגורים חד קומי בשטחו ולבנות במקומו בניין בן שבע קומות בעל עשר יחידות דיור. הליך זה עבר את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ושוועדת הערר ואת בית המשפט המחוזי. בלוד כביט משפט לעניינים מנהליים. בית המשפט העליון הפך את החלטתו של בית המשפט לעניינים מנהליים וקבע שעל פי השתלשלות החלה ניתן לבנות ברחוב מבנים דומה למוכש במסגרת בקשה להיתר.

הנתבעים הפרו את ההסכם וסירבו לתור את הדיירי התובע ולכן התובע זכאי לפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם. במקרה זה, הצדדים יזמינו להסכם סופי אשר שמונה טיפוס, ואף יסמלו בהיהם מספר פעמים מועד לחתימה עד שבשלם מסמך זה, ולכונן את הנתבעים הדיירה והנתבעים החליטו שלא לעמוד בתור הדיירה. בית הדין החליט כי בירושלים קיבלו תביעתו של התובע נקובה, שכל אף שחזרה ביוזם הנתבעים לא נחתם בסופו של דבר, רישא חן בן מוהי.

בני זוג קיבלו משכנתא בעבור נכס הנמצא בבעלותה של התובעת, שרכשה אותו 3 שנים קודם. הבנק העניק משכנתא בעבור הנכס מבלי לברר לעומק אודות בעליו החוקיים שלא רשמו הערת אזהרה או נרשמו כבעלים אצל עמידר.

לפי דיני עסקאות נוגדות, זכות התובעת כרוכשת הראשונה גוברת על זכותו של הבנק שנכנס בנעלי הזוג שהיה השני בזמן.

החברות היזמיות שינו את תכנית הבנייה המקורית כדי להקים פרויקט מגורים יוקרתי יותר. לאחר תימית הסכם המכר עם הרוכשים, כך, התובעים רכשו נכס בשווי 2.3 מיליון ש"ח, ובפועל קיבלו נכס משופר בשווי 3.5 מיליון ש"ח. חרף ניסיונות סיכול ההסכם, בית המשפט קבע כי הרוכשים זכאים לאכיפת הסכם המכר שנכרת עמם הידועה, ולכן הדירה משופרת שנבנתה, על אף שהיא גדולה יוקרה יותר.

A close-up photograph of a person's hand in a light blue shirt using a white electronic calculator. The calculator sits on a desk with various financial documents, including one with a bar chart and the text 'MARKETING EXPENSES'. In the background, there are stacks of books and a window looking out onto a green landscape.

התובע רכש מחצית מקרקע עליה בנויה דירת מגורים עם יכוניות בביתו לבתי מנוצלות. התובע הצריח כי אין בכונתו להציל את זכויות הבנייה כאמור ולכן יש לערוך פיצול רעיוני בין דירת המגורים היקיימת לבין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות. ועדת הערר קבעה כי ביגוד לחם שבה לעניין המסמך כרישא אין הוראה בדבר פיצול רעיוני. זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות אין ללוות וישורות לדירת המגורים בעתידה ויכולו לשמש להרחבתה.

מנהל מיסוי מקרקעין חייב חברה במס רכישה ומס שח
על סיחור באופציה לרכישת קרקע כאילו רכשו ומכרו
היא המשפט קבע כי עמדת המנהל עומדת בניגוד
לנוסח החוק ולתכליתו - עידוד זימות נדל"ן וגמישות
מרחית, ולכן יש לאפשר לסוחר באופציות במקרקעין
לקבוצות רוכשים ללא תשלום כל מס.

ליון נובמבר 19