

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[חוק חדש מנסה להסדיר את הג'ונגל של חנייות הנכים, אך עלול לייצר שורה של בעיות חדשות](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ירום שגן

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- משרד המשפטים - סוגיות באיחוד וחלוקה בתכניות להתחדשות עירונית.
- מיסוי מקרקעין - יזמים ודיירים יוכלו לחתום על עסקאות ולדחות את ההצהרה.
- תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0544247 - מעוז אביב.
- חולון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מפורטת מס' 505-0867267 - החצב התותחנים.
- קריית גת - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 631-0891663 - רובע דרום.

עדכוני פסיקה

• תכנון ובניה

עע"מ 4440/21 יהלומית פרץ בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום ואח' – הוכחת קניין.

ת"צ 60683-12-19 עמותת הצלחה לקידום חברה הוגנת נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון - חילוט סכומי פיקדון.

• רשות במקרקעין

ת"א 2567-05-18 אבטיסם מרים נחום נ' רשות הפיתוח - מנהל מקרקעי ישראל – היעדר זכאות לדמי פינוי לבר רשות מכללא.

• מיסוי מקרקעין

ו"ע 51408-03-20 טסרה יזמות והשקעות (נ.צ) בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות – חיוב מארגן קבוצת רכישה במס רכישה על יחידות שרכש עבור עצמו.

• תמ"א 38

ערר 1066-08-20 אליזבט בן לולו ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' – חיזוק מבנה מכוח תמ"א 38? לא בכל מחיר.

• היטל השבחה

ערר 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' - אין לגבות היטל השבחה בגין אישורה של תכנית 9988 במימוש במכר.

מאמר

חוק חדש מנסה להסדיר את הג'ונגל של חניות הנכים, אך עלול לייצר שורה של בעיות חדשות

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ירום שגן

תזכיר חוק חדש מנסה לעשות סדר במצב המשפטי החל על מקומות החניה הנגישים לנכים בבנייני מגורים. הניסיון הראוי לפתור את הסוגיה החשובה, מעורר סדרת שאלות נוספות המצריכות מחשבה, לצורך כינונו של פתרון אמיתי ושלם.

הוראות הדין החלות כיום קובעות חובה של הקמת מקומות חניה נגישים בכל בניין מגורים חדש. חניות אלה גדולות ורחבות מהרגיל וממוקמות קרוב ככל האפשר לכניסה הנגישה לבניין. ואולם הוראות הדין אינן קובעות חובה של הצמדה (שיוך) של מקומות חניה אלו לדירות שנרכשו על ידי בעלי מוגבלויות. נוצר על כן מצב חוקי לפיו יזם מחויב להתקין מקומות חניה נגישים, אך הוא רשאי להצמיד ולמכור מקומות חניה אטרקטיביים אלה, לכל דירה שהיא לפי ראות עיניו.

המצב הקיים מעורר שורת שאלות נוספות - למשל מיהו "בעל מוגבלות" (קיימות הגדרות שונות בחיקוקים שונים); האם בעל המוגבלות הזכאי לחניה חייב להיות רוכש הדירה או יכול להיות גם מישהו אחר מהמשפחה; ואולי ראוי בכלל להשאיר את החניה הנגישה כחלק מהרכוש המשותף במקום למכור אותה לדירה ספציפית? שאלה נוספת היא מה יעלה בגורלה של החניה הנגישה כאשר בעל המוגבלות ימכור את דירתו לאדם שלא זקוק לה?

לשאלות אלו ואחרות אין תשובה אחידה וברורה, ובמשך זמן רב ההיבט הקנייני של הנושא נותר פרוץ, ללא הסדרה חוקית בהירה, ונתון לחלוטין לכוחות השוק ולשיקול דעתו הפרטי של כל יזם: ברצותו – ימכור חניה נגישה למי שזקוק

לה, וברצותו – ימכור את החניה הנגישה, האטרקטיבית, דווקא לדירות היוקרתיות יותר, על מנת להשיא את ערכן של דירות אלו.

נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות מודעת מזה שנים לקושי הקיים בדיון, ולפי עמדתה – שאינה נושאת תוקף משפטי מחייב – היזם נדרש למכור תחילה את החניות הנגישות לרוכשים בעלי מוגבלות בלבד, ורק אם לאחר מכירת כלל הדירות נותרו חניות נגישות פנויות, ניתן למכור אותן לכל בעל דירה.

באוגוסט 2022 פרסם משרד המשפטים תזכיר חוק חדש, שנועד לתקן את חוק המקרקעין, ולהסדיר את הסוגייה. התזכיר מציע לעגן בחוק את עמדת הנציבות, תוך קביעה שאדם עם מוגבלות יהיה מי שזכאי לתג נכה לרכב, ותוך שיובטח שלפחות מחצית מהחניות הנגישות שיותקנו בעת הקמת הבניין לא יימכרו ויוותרו חלק מהרכוש המשותף.

בנוסף מוצע בתזכיר, כי אם אדם בעל תג נכה רוכש דירת יד שנייה, הוא יהיה זכאי להצמיד לדירתו ולבעלותו את אחת מהחניות הנגישות שנותרו כחלק מהרכוש המשותף, אם נותרו כאלה. במקרה כזה החניה הלא נגישה של אותו בעל דירה תועבר לרכוש המשותף. במקרה הפוך שבו בעל חניה נגישה מוכר את הדירה לאדם ללא מוגבלות, תוחזר חניה זו לרכוש המשותף ובמקומה תתקבל חניה רגילה.

הצעה זו ראויה על פניה, אך היא מעוררת לא מעט שאלות שיהיה צורך לתת להן מענה במסגרת הליכי החקיקה של החוק ושל התקנות שיותקנו מכוחו, אחרת יהיה מדובר בהסדר לא מלא שיעורר מחלוקות רבות ויעסיק את בתי המשפט.

בין השאלות שניתן להצביע עליהן, ניתן למנות את המשמעות המיסויית של החלפה בין חניות. למעשה מדובר בעסקה במקרקעין העלולה לגרור תשלום מס, ועולה השאלה מי יישא בתשלומים אלה, בפרט כאשר מדובר בעסקה שנכפית על אחד מהצדדים. סוגיה נוספת היא שינוי נדרש של צו ותשריט הבית המשותף, תוך קבלת אישור של המפקחים על הבית המשותף. מדובר בפרוצדורה מורכבת שמצריכה לרוב שכירת אנשי מקצוע, וגם פה עולה השאלה מי יישא בעלויות אלו. שאלה נוספת נוגעת לרכוש המשותף: בתזכיר מוצע למעשה לחייב את בעלי הדירות להעביר חלק מהרכוש המשותף (חניה נגישה) לרוכש משנה, וזוהי התערבות מסוימת בחופש החוזים. תזכיר החוק לא פותר את הקושי של שוכרי דירות בעלי מוגבלויות, ושוכר דירה שהוא בעל תג נכה לרכב, לא יהיה זכאי לקבל חניה נגישה מהרכוש המשותף ויוותר ללא פתרון.

על כל אלה ועוד יהיה צורך לתת את הדעת בהליך החקיקה. בין הפתרונות האפשריים ייתכן שיהיה מקום לקבוע שכלל החניות הנגישות יהיו חלק מהרכוש המשותף. בנוסף, אפשר יהיה לקבוע שבעלי הדירות רשאים להעניק רשות שימוש ייחודית באחת מהחניות הנגישות למחזיק דירה (ולא רק בעל דירה) הזקוק לכך, וכן לקבוע סמכות לביקורת שיפוטית על החלטה זו בפני המפקחים על הבתים המשותפים. עוד ניתן לשנות את התקנון המצוי שבחוק המקרקעין, ולקבוע "כללי ברירת מחדל" אשר יחולו על שיוך חניות נגישות לדירה ספציפית.

פתרונות חלופיים אלו עשויים להשיג את המטרה המבוקשת, שהיא מתן זכות שימוש בחניה נגישה לדיירים הזקוקים לכך, תוך פגיעה מופחתת ברכוש המשותף וייתור הצורך בתיקון מורכב של מסמכי הבית המשותף. פתרונות אלו עשויים ליתר או לפחות להפחית היבטי מיסוי, וממד הזמניות הטמון בהם עשוי להוות דווקא יתרון, ולא חסרון.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

משרד המשפטים - סוגיות באיחוד וחלוקה בתכניות להתחדשות עירונית

פעמים רבות נתקלים, שמאי מנהל התכנון, בסוגיות מורכבות אשר משלבות משפט ושמאות. בדיון הני"ל עלו סוגיות שונות שלגביהן נדרשו הכרעות, להלן הסוגיות וההכרעות שהתקבלו, עם זאת, ככל שתתקבל מהגורם המוסמך לכך, הנחיה משפטית שונה מהאמור לגבי כל אחת מהסוגיות, יפעל השמאי בהתאם להנחיה המשפטית ויעדכן את השמאי הממשלתי הראשי בדבר ההנחיה.

טבלאות הקצאה ואיזון – חוק התכנון והבנייה ותקן 15 אינם נותנים מענה לסוגיות, אשר עולות במסגרת תכניות להתחדשות עירונית. התמורות אשר מקבלים בעלי הדירות בסוף התהליך, שונות מהזכויות שנקבעות לבעלים במסגרת טבלאות הקצאה ואיזון. ישנו פער הנובע מהעובדה שבמסגרת מיזם מצטרף גורם נוסף (היזם) אשר יוצא עם זכויות קנייניות וזאת מבלי שתהיה זכויות במצב הנכנס. המסגרת החוקית הקיימת אינה מאפשרת ויתור על טבלאות ואף קובעת כללים לעריכת הטבלה – בשל מקרים אפשריים בהם התכנית לא תתממש, יש לשמור על זכויות הבעלים בהתאם לשווי היחסי, כאמור בחוק.

רמת הפירוט הנדרשת בהערכת שווי הדירות – יש לקבוע שווי לכל דירה ודירה לפי סעיף 1. לצורך הגדרת ההבדלים בין דירות טיפוסיות יש להגדיר מקדמי שווי לפרמטרים בסיסיים כגון קומה, מיקום בבניין וכו' אשר משפיעים על השווי במקרה הנדון.

שווי מוחלט או שווי אקוויוולנטי – על פי טבלת ההקצאה והאיזון ישנם תשלומי איזון. לאור המורכבות המוזכרת לעיל בטבלאות, כאשר אין תשלומי איזון בכסף, מומלץ לקבוע שווי אקוויוולנטי ולא שווי מוחלט.

שווי או חלק יחסי – לפי תקן 15 כאשר מתחם ההקצאה כולל מבנים, השמאי יישום את שווי הזכויות בחלקות כבלתי בניות ולאחר מכן יוסיף את שווי המבנים, ומכאן עלתה השאלה – האם ההקצאה אמורה להיקבע לפי החלק היחסי ברכוש המשותף או לפי השווי היחסי? נקבע, כי ההקצאה תחושב לפי השווי היחסי.

התייחסות לזכויות בנייה בלתי מנוצלות – ככל שקיימת יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, על השמאי לבחון את הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות. ככל שלדעת השמאי קיימת כדאיות כלכלית הוא ינמק זאת בחוות דעת וזכויות אלה יילקחו בחשבון לפי שווין, כחלק בלתי נפרד משווי הדירה.

התייחסות למבנים במצב היוצא – לפי תקן 15, במצב היוצא יוקצו זכויות נוספות, ששווין זהה לתרומת המבנים לשווי במצב הנכנס. ככלל, בתכניות איחוד וחלוקה הימצאות מבנים היא החריג לכלל. מאידך, בתכניות לפינוי ובינוי הכוללות הוראות של איחוד וחלוקה זהו המצב הרגיל במרבית החלקות במתחם, קיימים בניינים התורמים לשווי המצב הנכנס ומיועדים להריסה במצב היוצא. ככלל שהבנוי זהה בכל הדירות, תרומת הבנוי במצב הנכנס ובמצב היוצא זהה ולמעשה מיתרת את הצורך בהצגתה. כלל זה אינו משקף בהכרח את המקרה נפוץ. על מנת שתרומת הבנוי אכן תהא זהה צריך שיהיו אלה דירות דומות בעלות שטח בנוי זהה.

רישום חלקות בתלת ממד – לאור העובדה שמדובר בנושא חדש, עלתה הבקשה לקבוע עקרונות אחידים כיצד להציג את המגרשים התלת ממדיים בטבלת הקצאות ואיזון. ככל שאין הנחיה מוסמכת אחרת, סדר הרישום יהיה כך: בחלק העליון של הטבלה יופיעו המגרשים הקרקעיים, מתחתם המגרשים התלת ממדיים ומתחתם ה"קו" שמתחת לו פירוט השטחים הציבוריים. בהערות ירשם קשר בין הקרקעיים לתלת ממדיים. כך, במגרשים קרקעיים ירשמו מספרי המגרשים התלת ממדיים שעוברים בתחומם ולהיפך.

מיסוי מקרקעין - יזמים ודיירים יוכלו לחתום על עסקאות ולדחות את ההצהרה

בעקבות פקיעת תוקפן של הטבות המס לתמ"א 38 – בהתאם להחלטה, עד ה-1.10.23 יוכלו דיירים ויזמים לחתום על הסכמים לביצוע עסקאות מכוח תמ"א 38 ולהסתפק בשלב ראשוני בהגשת הודעה על ביצוע עסקה וזאת מבלי להגיש הצהרה אשר מחייבת בתשלום מס שבח ומס רכישה.

בהתאם להחלטה, עד ה-1.10.23 יידרשו הצדדים לעסקה להגיש הצהרה בצירוף שומה עצמית וזאת בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין. היה ועד למועד זה יוארך תוקף הטבות המס שהיו בתוקף עד ל-31.12.21 באופן רטרואקטיבי עד ל-1.1.22 יוכלו הצדדים לממש את ההטבה. היה ועד למועד זה לא יוארך תוקפן של ההטבות, יידרשו הצדדים לשלם את המיסים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית אך ללא קנסות אי הצהרה במועד.

תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0544247 - מעוז אביב

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, אושרה תכנית מפורטת מספר 507-0544247 במתחם מעוז אביב בצפון מזרח העיר, ברחוב בני אפרים, מבצע קדש, קדש ברנע 1, בתל אביב.

מטרת התכנית הינה, התחדשות עירונית בהיקף של 265 יחידות דיור הכולל בניין מגורים עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ובגלריה + 3 בניינים עד 9 קומות, מרתפי חנייה והגדלת המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

התכנית קובעת, בין היתר, הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור, הרחבת דרך, תוספת קומות, הוראות בדבר עיצוב או בינוי אדריכלי ועוד.

חולון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מפורטת מס' 505-0867267 - החצב התותחנים

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מפורטת מספר 505-0867267 מצפון רחוב האצ"ל, מדרום רחוב המצודה, ממזרח רחוב החצב, ממערב דרך נתיבי איילון בחולון.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, התחדשות עירונית במתחם החצב והתותחנים במתכונת 'פינוי-בינוי'. תכנון הקמת שכונת מגורים בהיקף של 414 יחידות דיור – מבני מגורים בני 8 עד 27 קומות. השכונה תכלול אזור מעורב שימושים של מגורים, מבני ציבור חדשים, הרחבת הדרכים והשטחים הציבוריים ויצירת מרחב הליכתי איכותי. התכנית קובעת, בין היתר, ייעודי קרקע ושימושים, ביטול דרכים קיימות ופריצת דרך חדשה. בנוסף, סימונים של חזיונות מסחריות וקביעת הנחיות למסחר, תמהיל דיור, קווי בניין, מס' קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.

קריית גת - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 631-0891663 - רובע דרום

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מספר 631-0891663.

מטרת התכנית הינה, התוויית מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני חדש צמוד דופן מדרום למרכז עסקים ראשי ולעיר הוותיקה של קריית גת הכולל כ-8,111 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון, דיור מיוחד, ודירות קטנות למגוון אוכלוסיות, שטחי מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים, מערך דרכים ותשתיות.

התכנית קובעת, בין היתר, שינויי ייעוד, משטח בייעוד חקלאי, מסילת ברזל, דרך מוצעת, תחנת דלק, דרך משולבת, לייעוד מגורים, דיור מיוחד, תעסוקה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, מרכז תחבורה.

כמו כן, התכנית קובעת הנחיות לנושא הקמת מבני חנייה, קביעת שימושים מותרים, זכויות ומגבלות בנייה לרבות קווי בניין ומספר קומות.

רמלה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 415-0668178 – אזור תעסוקה מזרחי

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, אושרה תכנית מתאר מקומית מספר 415-0668178 באזור תעשייה א' מצפון לכביש 44, ממזרח לבית כלא מעשיהו, ממערב לבית הקברות הצבאי הבריטי ולשכונת מגורים גן חק"ל, ברמלה.

מטרת התכנית הינה, חידוש ושדרוג פני אזור התעשייה הקיים על ידי תוספת שימושים, זכויות בנייה, יצירת שדרה ירוקה, שיפור מערך התנועה ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים.

התכנית קובעת, בין היתר, שינויי יעוד, לייעוד תעשייה מלאכה ומשרדים, תעסוקה ומסחר שטח ציבורי פתוח ומבנים לבנייני ציבור. כמו כן, הרחבת דרכים כולל דרך 434. בנוסף, התכנית קובעת הוראות הבנייה, הנחיות למבני תעשייה קיימים, תנאים למתן היתרי בנייה ועוד.

עדכוני פסיקה

הוכחת קניין

מספר הליך: עע"מ 4440/21 **יהלומית פרץ בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כב' הרכב השופטים, ע' פוגלמן, ג' כנפי שטייניץ וח' כבוב. **פרטי המקרקעין:** חלקה 61 בגוש 38035. **תאריך מתן פסק הדין:** 29.08.2022 **ב"כ המערערות:** עו"ד עלא דיאב.

ענייננו בערעור שהוגש על החלטת ועדת ערר שלא לדון בבקשה להיתר שהוגשה על ידי המערערות לתוספת יחידות דיור, עד לאחר הכרעה במחלוקת קניינית שהתגלעה בינה לבין המשיבים, זאת בהסתמך על הלכת איזון (בג"ץ 15780/90), לפיה ועדה מקומית רשאית שלא לדון בבקשת היתר עד לאחר קבלת פסק דין שיכריע במחלוקת הקניינית בין הצדדים.

בית המשפט קיבל את הערעור וקבע, כי מכיוון שזכויות המערערות רשומות במקרקעין, לא היה המקום לעכב את הדין בבקשת ההיתר בגין המחלוקת הקניינית עם דיירי הבניין, כשהלכת איזון רלוונטית במקום בו קיימת תמונה לכאורית שאין למבקש ההיתר זכות קניינית, או אז יש לעכב את ההליך התכנוני עד להכרעה במחלוקת הקניינית.

המערערות, חברה יזמית בנתה פרויקט מגורים לבניית 2 בנייני מגורים אשר נרשם כבית משותף, כשהיא הותירה בבניינים ארבעה חללים שנרשמו כיחידות (תתי חלקות) על שמה, כשנקבע בתקנון הבית המשותף כי ככל ויהיו זכויות בניה עתידיות הן יוקנו לבעלי החלקות בחלקים שווים.

לאחר בניית הפרויקט, יזמה המערערות בשיתוף עיריית באר שבע תכנית מפורטת, במסגרתה נוידו זכויות בניה ממגרש סמוך, וכך התאפשר מבחינה תכנונית לעשות שימוש בחללים לטובת יחידות דיור. לאחר אישורה של התכנית המפורטת, הגישה המערערות לוועדה המקומית בקשה להיתר לתוספת 4 יחידות דיור, לה הוגשו התנגדויות הדיירים בטענות שונות, שעיקרם טענות קנייניות לזכויות שונות בחללים, והועדה המקומית החליטה שלא לדון בבקשת ההיתר עד להכרעה במחלוקת הקניינית.

בית המשפט העליון דן בערעור, וקבע כי במכלול הנסיבות לא היה מקום לעכב את הדיון בבקשת ההיתר (לא כל שכן ללא הגבלת זמן), תוך שהוא מסביר ומפרש את אופן היישום הנכון ל"הלכת אייזן" אשר נאמרה במקום בו "עולה מהחומר תמונה לכאורית שלפיה אין למבקש ההיתר זכות קניינית..". זאת להבדיל מהמקרה הנידון, בו זכויות המערערת רשומות בפנקס הבתים המשותפים, אשר נקבע בחוק המקרקעין שרישום בפנקסים מהווה ראיה חותכת לתכנון, ועל כן קבע בית המשפט: "קיים קושי של ממש בעיני בקביעה כי חרף זכויותיה הרשומות של המערערת.. אין לראות בה כמי שאוחזת "תימוכין קניינים". ולכן לא היה מקום לעכב את הדיון בבקשת ההיתר.

בהתאם לכך, קבע בית המשפט כי בנסיבות הקונקרטיות של המקרה, זכויות המערערת הוכחו כדין וקבע כי החלטת הועדה המקומית שלא לדון בבקשת ההיתר תתבטל בתוך 30 יום, בהם יתאפשר לדיירים לפנות להליכים משפטיים לקבלת סעד לטענותיהם הקנייניות.

הערת מערכת:

מדובר בפסק דין חשוב אשר מתווה את אופן היישום הנכון והראוי ל"הלכת אייזן", אשר יש לסייגה רק בהיעדר תימוכין קניינים מהותיים, אולם כאשר קיימות למבקש ההיתר ראיות קנייניות לכאורה, על מוסד התכנון לדון בבקשת ההיתר, זאת כמובן ללא דיון לגופה של מחלוקת הקניינית - ככל וקיימת אשר נדרש לבררה בערכאה המתאימה, אשר כמובן רשאית להקפיד את יישום ההליך התכנוני.

אנו תקווה כי מוסדות התכנון יאמצו ויטמיעו את אופן השימוש ב"הלכת אייזן", בהתאם להנמקות פסק הדין, שכן אנו עדים לא אחת להימנעות גורפת של ועדות מקומיות שונות לדון בבקשות היתר שונות, להן הוגשה התנגדות הכוללת טענה קניינית, זאת תוך הסתמכות על "הלכת אייזן", כאשר מפסק הדין הנ"ל עולה כי הלכה זו איננה מוחלטת בכל מחלוקת קניינית אלא יש ליישמה בהתאם לנסיבות המקרה הפרטניות.

חילוט סכומי פיקדון

מספר ההליך: ת"צ 60683-12-19 **עמותת הצלחה לקידום חברה הוגנת נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת, רחל ברקאי. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.08.2022 **ב"כ התובעת:** עוה"ד רועי קדם וחיים פינץ.

השאלה אשר עמדה להכרעה במסגרת פסק דין זה הינה האם נוכח הוראות תקנות ההיתר רשאית הנתבעת שלא להשיב כספי פיקדון מקום בו נזנחה בקשה לקבלת היתר בנייה בטרם ניתנה החלטת הנתבעת בה?

תחילה, התקבלה הבקשה לנהל את התובענה כייצוגית ונקבע כי פרשנות הוראות תקנות ההיתר מובילות למסקנה כי בהעדר הסמכה מפורשת ובהיות הפיקדון תשלום עבור ההיתר (ולא תשלום עבור בדיקת הבקשה) הרי שהנתבעת אינה רשאית שלא להשיב הפיקדון מקום בו נזנחה הבקשה בטרם התקבלה בה החלטת הנתבעת ובפועל לא ניתן היתר.

התובעת טענה בין היתר, כי על פי לשון ותכלית תקנות ההיתר, האגרה משולמת "בעד מתן היתר", והפיקדון המשולם עם הגשת בקשה לקבלת היתר בנייה מהווה ערובה לתשלום מלוא אגרת הבנייה ככל שיתקבל בסופו של דבר ההיתר (ולא תשלום עבור בדיקת בקשת ההיתר כפי שניסתה לטעון הנתבעת).

בית המשפט קבע, כי לשון תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) מלמדת באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי הפיקדון הינו חלק מהאגרה המשולמת בעד קבלת ההיתר, ואינו בבחינת אגרה עבור בדיקת מסמכי הבקשה להיתר, כפי שטענה הנתבעת; אגרת היתר הבנייה משולמת בגין קבלת היתר בנייה, והפיקדון המשולם, עם פתיחת תיק הבקשה, הינו בבחינת "מקדמה" או עירבון על חשבון אגרת ההיתר שעל המבקש לשלם בעת קבלת היתר הבניה.

בית המשפט קיבל את התובענה הייצוגית ופסק כי חברי הקבוצה זכאים להשבת הפיקדונות ששילמו, וזאת בתוספת ריבית והפרשי צמדה על פי חוק פסיקת ריבית.

הערת מערכת:

אגרה הינה תשלום המשולם לרשות ציבורית בתמורה לשירות מסוים שהרשות מספקת. בפועל, השירות שמספקת הרשות הציבורית בהקשר של היתר אינו הנפקת ההיתר אלא בדיקת הבקשה להיתר. החלטת בית המשפט משמעה הטלת מימון בדיקת בקשה להיתר על הציבור, שעה שמגיש הבקשה להיתר הוא המבקש לזנוח בקשתו.

היעדר זכאות לדמי פינוי לבר רשות מכללא

מספר ההליך: ת"א 2567-05-18 **אבטיסם מרים נחום נ' רשות הפיתוח - מנהל מקרקעי ישראל ערכאה:** בית משפט המחוזי מחוז מרכז, בפני כב' השופטת, יסכה רוטנברג. **פרטי המקרקעין:** חלקה 367 בגוש 4242, ראשון לציון. **תאריך מתן פסק הדין:** 23.8.2022. **ב"כ הנתבעת:** עו"ד רועי בן עמי.

השאלה שעמדה במחלוקת והגיעה לפתחו של בית המשפט הינה האם בת רשות מכללא אשר מחזיקה במקרקעין במשך עשרות שנים זכאית לקבל פיצוי עבור "דמי פינוי"?

בשנת 1957 רכשו התובעת ובעלה המנוח בית מגורים שכלל שני חדרים ועם השנים הורחב הבית ללא כל אישור, כאשר במועד הפינוי היו בחלקה 14 מבנים הכוללים מס' מבני מגורים חד קומתיים ומספר מבנים המשמשים למחסנים וסככות. מבנים אלו נבנו ללא קבלת היתרים.

בהליך קודם שהתנהל בין הצדדים נקבע על ידי בית המשפט כי **אין לתובעת זכויות חכירה במקרקעין וכי מעמדה הוא של בת רשות מכללא בלבד ורשות זו ניתנת לביטול בכל עת ורשות זו בוטלה בעת הגשת התביעה לפינוי וסילוק יד מהמקרקעין.**

התובעת תבעה פיצוי בסך כולל של למעלה מ- 10 מיליון ₪ לפי ראשי הנזק הבאים: פיצוי בגין דמי פינוי לבר רשות, פיצוי בגין אבדן השקעות בנכס ודיוור חלוף.

במסגרת כתב התביעה טענה התובעת כי היא ובעלה יושבו במקרקעין על ידי הסוכנות היהודית כדי לשמור על גבולות הישוב ועם השנים היא ובעלה המנוח שיפצו והקימו בסביבתו תשתיות מים, ביוב וחשמל והנתבעת הייתה מודעת לבניה ולהשקעה.

עוד טענה התובעת כי הנתבעת יצרה אצלה ציפייה והסתמכות כי לאחר חזקה רצופה של עשרות שנים, בהם אף נוהל משא ומתן להסדרת הזכויות, היא לא תפונה ללא תשלום פיצוי נאות.

בית המשפט המחוזי דחה את תביעתה של התובעת וקבע שהיא אינה זכאית לקבלת פיצוי בגין אף אחד מראשי הנזק בגינם תבעה וזאת מהנימוקים שיפורטו להלן:

ראשית, ברשות מכללא אינו זכאי לקבל פיצוי בגין דמי פינוי מהמקרקעין שלא שילם בגין החזקה בהן והפנה להלכה שנקבעה בע"א 618/05 גדליהו דיאמנשטיין: **"רישיון הניתן לביטול אינו מקנה לבעליו זכות לקבל פיצויים בעקבות ביטול הרישיון, אלא פיצויים בגין השבחת הקרקע בלבד ואף זאת מכוח שיקולי צדק"**.

שנית, נקבע, כי אין כל היגיון בטענה כי במסגרת דיוור חלוף יש ליתן לבר הרשות פיצוי בסכום שיאפשר לו לרכוש לעצמו דיוור חלופי, עת הזכות היחידה שהייתה בידו היא זכות של בר רשות מכללא.

שלישית, לאחר שבית המשפט שקל שיקולים שונים כגון התקופה שבה החזיק בר הרשות בנכס, חוקיות הבנייה וההשקעות שבוצעו, הצורך להגן על אינטרסים של הסתמכות וציפייה של בר הרשות, שווי דמי השימוש הראויים במקרקעין בהם נעשה שימוש ותשלומם או אי תשלומם על ידי בר הרשות, משך הזמן שחלף בו בוטלה הרשות, העובדה שהבנייה שנהרסה לא הייתה חוקית ועוד, קבע בית המשפט כי התובעת אף אינה זכאית לתשלום פיצויים בגין אבדן השקעות.

הערת מערכת:

מדובר בפסק דין חשוב אשר מזכיר לנו את ההלכה שנקבעה בע"א 618/05 גדליהו דיאמנשטיין, לפיה רישיון הניתן לביטול אינו מקנה לבעליו זכות לקבל פיצויים בעקבות ביטול הרישיון, אלא פיצויים בגין השבחת הקרקע בלבד אשר יינתנו במשורה ובנסיבות מיוחדות ואף זאת מכוח שיקולי צדק וכי לא יינתן פיצוי מקום בו בעל המקרקעין אינו יוצא נשכר ואינו מפיק טובת הנאה מהבניה אשר בוצעה ללא קבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים.

חיוב מארגן קבוצת רכישה במס רכישה על יחידות שרכש עבור עצמו

מספר ההליך: ו"ע 51408-03-20 **טסרה יזמות והשקעות (נ.צ.) בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות ערכאה:** ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בפני כב' השופט, שמואל בורנשטיין. **פרטי המקרקעין:** חלקה 86 בגוש 3849, נס ציונה. **תאריך מתן פסק הדין:** 31.08.2022. **ב"כ המשלב:** עו"ד חן אבידוב.

בפנינו עומדת להכרעה השאלה האם "גורם מארגן" במסגרת קבוצת רכישה, שהצטרף למערכת ההסכמים עליהם חתמו יתר חברי הקבוצה ביחס לחלק מהיחידות במקרקעין שלא סוחרו לחברי הקבוצה, נחשב כחבר בקבוצת רכישה ונדרש לשלם מס רכישה בהתאם לשווי של הנכס כבנוי כאמור בסעיף 9(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)? כלומר, האם לגורם המארגן שני "כובעים", האחד כובע של "גורם מארגן", והשני כובע של "חבר בקבוצת רכישה", ובה האופן יש למסות אותו על חלקו ברכישת היחידות - כפי שטוען המשיב, או שמא משעה שהגורם המארגן רכש את היחידות לצורך מכירתן, ומאחר שאינו משלם לעצמו תמורה עבור שירותי היזמות, כפי שמשלמים חברי הקבוצה האחרים, אין לראותו כחבר קבוצת רכישה, ודינו כדיון כל קבלן שרוכש קרקע לצורך מכירתה - כפי שטוען התובע.

בתאריך 10.05.2017 התקשרה העוררת עם בעלת הזכויות במקרקעין בהסכם אופציה סחירה לרכישת מקרקעין לשם הקמת בניין משרדים. החל ממועד כריתת הסכם האופציה ועד למועד מימוש האופציה, מכרה העוררת חלקים מזכותה על פי הסכם האופציה לצדדים שלישיים, אשר התקשרו בהסכם שיתוף ביחס לחלקה.

לטענת העוררת, כוונתה הייתה למכור את כל זכויותיה על פי הסכם האופציה לצדדים שלישיים, למעט חלק קטן המהווה רכוש קבוע בידה.

בתאריך 20.06.2018 חתמה גם העוררת על הסכם השיתוף, וזאת, לטענתה, "לצורך הסדרת היחסים המשפטיים במגרש במקרה שהאופציה תמומש".

ביום 26.06.2018, יחד עם כל חברי הקבוצה, מימשה העוררת את יתרת הזכויות מהסכם האופציה שנותרו בידה, כך שבסך הכל רכשה כ-19.76% מכלל המקרקעין; שיעור של 0.517% נרכש על מנת לשמש את העוררת במסגרת רכוש הקבוע, ואילו יתר הזכויות שנרכשו (19.243%), יועדו ושימשו, לטענתה, לשם מכירה לצדדים שלישיים כמלאי עסקי (ו"ע 51408-03-20 - עניינו החלק שנרכש ושימש כמלאי).

בית המשפט קבע, כי בהקשר לדירות שרכש מארגן של קבוצת רכישה עבור עצמו, הוא יחויב לשלם מס רכישה כמו כל יתר חברי קבוצת הרכישה, כאשר הן לשון החוק והן תכליתו מובילים לתוצאה שמי שרכש מקרקעין במסגרת קבוצת רכישה, מי שהצטרף למערכת ההסכמית עליה חתומים כלל חברי הקבוצה, ומי שכבול לאותם הסכמים, גם אם קיים לו תפקיד נוסף של "גורם מארגן" באותה קבוצת רכישה, וגם אם כוונתו היא אך ורק למכור בעתיד את המקרקעין והוא אף מכר אותם בפועל - הוא חבר בקבוצת רכישה ויש למסות אותו כדרך שבה ממסים את יתר חברת הקבוצה.

בטענותיה ניסתה העוררת ליצור, סוג חדש ומקורי של חבר בקבוצת רכישה, מעין חבר "על תנאיי" או חבר "מסוג אחר" בקבוצת רכישה, כאשר בית המשפט קבע כי אין לו כל בסיס.:

"דיני המס סבוכים דיים בלא שבית המשפט יסבכם יותר על ידי מתן פרשנות הסוטה באורח בוטה מלשון החוק ומכוונתם של יוצריו".

בית המשפט ציין, כי העוררת, שהצטרפה לקבוצת הרכישה וחתמה אגב כך על כל מערך ההסכמים הכלולים במסגרת החוזית, אינה יכולה לסגת מאותה מסגרת חוזית ולהישאר כבעלת קרקע בלבד. כאשר מערכת ההסכמים, המהווה חלק מהסכם השיתוף ומהסכם המכר, כוללת רשימה מפורטת של כל חברי הקבוצה, כל אחד ואחד בהתאם ליחידה אותה רכש, בצירוף חתימה וחתימת. ברשימה זו נכללה העוררת.

לאור האמור, בית המשפט קבע, כי לא ניתן לקבל את גישת העוררת כי המערכת המשפטית החוזית אינה תקפה בעולם המס ואין היא יכולה לטעון כי היא אינה כפופה להם לצורך דיני המס, וכי חתימה זו היא אך ורק "פרוצדורלית". הנישום אינו רשאי לטעון כנגד האופן שהוא הציג עצמו. בחתימתה - **אין כל ספק כי העוררת נטלה על עצמה את מלוא המחויבויות הכרוכות בהיותה חברה בקבוצת רכישה על כל המשתמע מכך.**

הערר נדחה ונקבע, כי על העוררת לשלם מס רכישה בגין היחידות שרכשה, בהתאם לשווי היחידות הגמורות בהתאם לסעיף 9(א) לחוק. ולאור התנהלות לא תקינה מבחינה פרוצדורלית מטעם המשיב, הוחלט שלא לפסוק הוצאות.

הערת מערכת:

אנו מסכימים כי העוררת בכובעה כ"גורם מארגן" בוודאי שאינה קבלן המחויב לבנות את הדירות עבור הרוכשים על כל המשתמע מתפקידו של הקבלן, ואילו בכובעה כחברת קבוצת רכישה, להבדיל מקבלן, היא קיבלה על עצמה, ביחס ליחידות שרכשה, את כל ההתחייבויות שקיבלו על עצמם יתר חברי קבוצת הרכישה ועל כן נכונה ההחלטה לחייבה במס רכישה בגין היחידות שלה.

חיזוק מבנה מכוח תמ"א 38! לא בכל מחיר

מספר ההליך: ערר 11066-08-20 **אליזבט בן לולו ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד אפרת דון יחיא סטולמן. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן ההחלטה:** 10.7.2022. **בשם העוררים:** יצחק טיאנו.

עסקינן בבקשה להיתר בניה לחיזוק הבניין מכוח תמ"א 38. במקרה זה ניתן בעבר, לפני 18.5.2005, היתר בנייה מכוח תמ"א 38 שכלל תכניות לחיזוק הבניין ותוספת שטח ויחידות. בפועל, נבנו היחידות ותוספת השטח אך לא בוצעו מלוא החיזוקים. כעת התבקשה הוועדה המקומית לאשר חיזוק ותוספת 3 קומות מעבר לקומות שנבנו בעבר במסגרת תמ"א 38.

השאלה שעמדה בפני ועדת הערר הינה הכיצד ניתן לאשר היתר בנייה לבניין מכוח תמ"א 38, כאשר ניתן כבר היתר לאותו בנין מכוח התמ"א?

וועדת הערר שקלה, בין היתר, את העובדה כי היזם שהתחייב בעבר לחזק את הבניין, מתחמק ממחויבותו וכעת הנפסדים מכך הם הדיירים שמכרו את זכויותיהם אך לא קיבלו בנין מחוזק, ויתרה מכך, הבניין הוכרז כמבנה מסוכן.

וועדת הערר הזכירה את סעיף 4.2 לתמ"א הקובע כי הוראות תכנית זו יחולו על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ליום 1.1.1980 גם אם נעשו לאחר מכן תוספות בנייה ובלבד שההיתר לתוספות הבנייה ניתן עד ליום 18.5.2005.

וועדת הערר ציינה את עת"מ 16107-06-17 שתיל (להלן: "שתיל"), שם נקבע כי למרות שהייתה דרישה לחיזוק והחיזוק לא בוצע, ניתן לתת היתר נוסף מכוח תמ"א. וועדת הערר נימקה כי בעניין שתיל הדרישה לא הייתה ברורה נוכח נוסחו של תקן 413 באותו זמן. כאמור, במקרה שלפנינו התוספת אושרה מכוח תמ"א 38 כשהיא מותנית בביצוע החיזוק. עוד הוסיפה וועדת הערר כי במקרה שלנו הקומות שהתנוספו חרגו מהוראות התכניות המפורטות החלות על המקרקעין והתוספות התאפשרו אך ורק בשל הוראות תמ"א 38.

וועדת הערר קיבלה את הערר וביטלה את החלטת הוועדה המקומית שאישרה את ההיתר.

הערת מערכת:

מדובר בפסק דין שעל אף ההשלכות הנטענות "הותרת מבנה מסוכן" שב וקובע כי לא ניתן להוסיף זכויות בשעה שהמבנה קיבל זכויות מכוח תמ"א 38. פסק דין דומה במהותו ניתן בעת"מ 57395-07-21 אביגור יזמות ופיתוח נדל"ן בע"מ שם נקבע כי לא ניתן יהיה לאשר תוספת קומות, לאחר בנייתן, מכוח תמ"א 38 בשעה שהחיזוק כבר בוצע. שם אמנם נתן בית המשפט משקל גם לכך "שלא יצא חוטא נשכר", אך גם שם הגיע בית המשפט למסקנתו לאור הוראות סעיף 4.2 לתמ"א 38.

ועדת הערר עמדה בפני החלטה לא פשוטה. מטרת הוראות תמ"א 38 היא לחזק את הבניין כנגד רעידות אדמה. משהבניין לא חוזק מסיבות חריגות, נראה כי היה מקום לאשר, כפי שמצאה לנכון הוועדה המקומית וכפי שנקבע בעניין שתיל כי יינתנו זכויות נוספות בתמורה לחיזוק הבניין. מאידך, נראה כי לא יהיה לדבר סוף ואם לא ייקבע קו ברור בעניין זה, מדובר יהיה במדרון חלקלק שיוביל לניסיונות שונים לקבלת תוספת זכויות בטענה כי החיזוק לא בוצע בפועל.

אין לגבות היטל השבחה בגין אישורה של תכנית 9988 במימוש במכר

מספר ההליך: ערר 304/17 **אהרון ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר, עו"ד בנימין זלמנוביץ. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן ההחלטה:** 5.9.2022.

ועדת הערר במחוז ירושלים קבעה, שזכויות הבנייה מכוח תכנית 9988 מתגבשות רק במועד מתן היתר בנייה. לכן, לא ניתן לגבות היטל השבחה בעת מכירת נכס מקרקעין שחלה עליו תכנית 9988.

לפני ועדת הערר הובאו עשרות עררים ביחס לתכנית 9988 – חלקם מופנים כנגד החלטת שמאי מכריע ובחלקם מונו שמאים מייעצים. גם כאן, בדומה להחלטת ועדת הערר מחוז ת"א (אשר דנה בתכנית רובע 3), ציינה ועדת הערר שיש מקום לייצר אחידות בהכרעות.

ועדת הערר סקרה את הרקע להכנתה של תכנית 9988, ניתחה את הוראותיה והגיעה למסקנה שהוראות התכנית כוללות מימד בלתי-מבוטל של גמישות. גמישות זו, המקנה שיקול דעת רחב לוועדה המקומית בשלב הרישוי, מובילה – לעמדת ועדת הערר – למסקנה, שנכון ליום תחילת תוקפה של תכנית 9988 לא ניתן להעריך את היקף הזכויות ואופן ניצול הזכויות ביחס למקרקעין ספציפיים. מכאן, שלא ניתן להעריך את עליית השווי שנוצרה כתוצאה מאישור התכנית, ככל שקיימת.

ועדת הערר ציינה כי קיימת הבחנה בין "זכויות צפות", שפירושן הוא שביום אישור התכנית לא קיימת כל ודאות ביחס לאישורן, היקפן ואופן ניצולן, ובין "זכויות מעין מוקנות", שלגביהן קיימת ודאות שהן תינתנה אך לא ברור אם הן תתבקשנה. לאור בחינת וניתוח הוראות תכנית 9988 ותוך התייחסות להיקף שיקול הדעת שהוקנה לוועדה המקומית לעת מתן היתר בנייה במסגרת הוראות התכנית, קבעה ועדת הערר שהתכנית מייצרת "זכויות צפות" המתגבשות בפועל רק במועד מתן ההיתר, בדומה לזכויות שמאושרות מכוח תמ"א 38.

ועדת הערר הוסיפה כי בנסיבות העניין, היא אינה נדרשת להכריע בשאלה אם תכנית 9988 היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38, אם לאו. בכל זאת, לאור הוראות תכנית 9988 ובשים לב לעמדת הוועדה המקומית, קבעה ועדת הערר שמבחינה מהותית, מדובר בתכנית לפי סעיף 23 הנ"ל.

עוד קבעה ועדת הערר, מעבר לצורך, שגם אם היא תצא מנקודת הנחה שמועד אירוע המס חל ביום אישורה של תכנית 9988, אזי תחשיב היטל השבחה מוביל למסקנה שאין הצדקה לגביית ההיטל. ועדת הערר עמדה על האופן שבו יש לערוך שומת היטל השבחה, מבוססת ומנומקת, הניצבת על אדנים איתנים, תוך שהיא הבהירה שהיא מודעת לכך שהשמאי נזקק לטכניקות שמאיות מורכבות לצורך סגירת פערי מידע, המבוססות על התנהגות צפויה של השוק. אחר דברים אלו קבעה ועדת הערר, שאין לנטרל במצב הקודם את הזכויות שמכח תמ"א/38 (וזאת בניגוד להחלטת ועדת הערר המחוזית תל אביב ביחס לרובע 3).

ועדת הערר הדגישה ששומותיהם של שמאים מכריעים, שמאים מייעצים ושמאי הצדדים שהתדיינו בפניה – לא הראו עליית ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 9988 באמצעות עסקאות השוואה.

כנטות היום לערוב קבעה ועדת הערר קבעה ועדת הערר, שאין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית 9988 בעת מימוש במכר.

הערת מערכת:

נראה שוועדת הערר בירושלים לא הותירה אבן על אבן במסלול הארוך והמנומק שבו היא הלכה, עד הגיעה אל החלטתה הסופית. הוועדה ניתחה את הוראות תכנית 9988 מבחינה מהותית, וקבעה כי הן מייצרות זכויות צפות בלבד, שאינן קורמות עור וגידים אלא במועד מתן היתר. הוועדה בחנה, כמעט במתכונת של 'למען הסר ספק' גם מסלולי פרשנות אחרים שהיו יכולים לאפשר חיוב בהיטל השבחה, והיא שללה אותם אחד לאחד. החלטה זו עושה צדק עם הנישומים, שלא נהנים בפועל מעליית הערך, ושמבקשים למכור את הנכס שלהם.

ייתכן שהגיעה העת לשקול לבטל באמצעות תיקון חקיקה את אקט המימוש במכר, שמייצר אי-ודאות רבה, שלעתים קרובות מייצר חבות בגין השבחה שנותרת על הנייר בלבד. אקט המימוש במכר מוביל גם להתדיינות ענפה המחייבת הקצאת משאבים שונים. ניתן היה לשקול להותיר את אקט המימוש בהיתר, שיוביל לגביית מס אמת (לנוכח ההלימה שבין גובל ההיטל לבין היקף המימוש בפועל), וכן לשקול אם להותיר את המסלול של שומה מוקדמת לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית, ככל שמסלול זה מייצר תועלת מסוימת לנישום (בהנחה של ביטול אקט המימוש במכר).