

עו"ד אמיר דרמר



גרסת הדפסה 

מאמר

מועד אחרון להתקשר בעסקת מכר לשם קבלת הטבת מס שבח

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קרן זוקין

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים - תת"ל 65 - הכפלת מסילת החוף.
- טיוטת תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר הדירה) (תיקון), התשע"ט-2018.
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל - שיווק יחידות דיור במתכונת מכרז "תכנון ובנה".
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין "מחיר למשתכן".

עדכוני פסיקה

- מיסוי מקרקעין
דנ"א 1032/18 אלדר נכסים בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב ואח' - סיווג חברות בעלות מרכזי קניות כאיגודי מקרקעין.
- פירוק שיתוף
ת"א 2053-06-16 אחים עופר- הנדסה ופתוח בע"מ ואח' נ' אביטל אריק ו- 156 - הסמכות לדון בתביעה לפירוק שיתוף במגרש שטרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין.

- **סמכות פינאית**
ע"א 15654-03-17 עלי אבו טאלב ואח' נ' עיריית תל אביב- יפו - נקיטת הליך לפינוי מקרקעין לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות - מוגבלת בזמן.
- **היטל השבחה**
עמ"נ 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ואח' - פרשנות לשונית להוראת החוק שמעניקה פטור מהיטל השבחה על בניית ממ"ד.
- **חוזים - קיזוז**
ת"א 32680-12-14 פרויז הרוניאן ואח' נ' עיריית ראשון לציון - תשלום חוב ארנונה בדרך של קיזוז פיצויי הפקעה.
- **רשות מקרקעי ישראל**
ת"א 7726-03-16 רשות מקרקעי ישראל נ' בתיה שמאי ז"ל ואח' - האם רשאית רמ"י לשנות את דמי החכירה על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל בניגוד לתנאי חוזה החכירה.

מאמר

מועד אחרון להתקשר בעסקת מכר לשם קבלת הטבת מס שבח

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קרן זוקין

במסגרת השיקולים של בעלי קרקע בשאלה אם ומתי למכור נכס שבבעלותם, עולה פעמים רבות שאלת שיעור מס השבח אשר יחול על המוכר בעת מכירת הנכס. הנושא מתעורר ביתר שאת מקום בו הנכס מוחזק שנים רבות על ידי המוכר או משפחתו, החל בשנות השישים או השבעים. במקרים אלה, שיעור מס השבח הנגבה על השבח הריאלי החל בעסקה הינו גבוה ועלול להגיע אף ל- 48%. משמעות הדבר, בהכרח, הינה הפחתת התמורה הנותרת בידי המוכר בסופו של הליך המכירה.

עלות מס השבח הגבוהה גורמת לבעלי קרקעות רבים להימנע ממכירת הקרקעות שבבעלותם וכפועל יוצא גורמת לקרקעות ריקות רבות המיועדות לבנייה ברחבי מדינת ישראל מבלי שמבצעים בהם כל פעולה במשך שנים רבות. משכך, ולאור הצורך הדחוף ההולך וגדל במדינה לבניית דירות חדשות "שיכנסו לשוק", החליטה המדינה ליתן תמריץ לבעלי קרקע, בעת מכירת קרקעות (האמור חל אף בהתקשרות בעסקת קומבינציה).

ככל שהמוכרים יעמדו בתנאים מסוימים אשר יפורטו להלן, הם יקבלו הטבה בשיעור מס השבח אשר יחול על המקרקעין הנמכרים, במסגרתה יופחת מס שבח על השבח הריאלי מיום הרכישה ועד ליום- 06.11.2001 ל- 25%. במקרים מסוימים (התלויים בשנת הרכישה של הקרקע) ההפחתה במס יכולה להגיע עד ל- 16%.

נדגיש כבר עתה, כי הוראת השעה תקפה עד ליום 31.12.2018 ולכן על בעלי קרקע המעוניינים לנצלה והעומדים בתנאי הוראת השעה, להזדרז ולהתקשר בעסקה למכירת זכויותיהם.

הטבת המס פורסמה במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (שיעור מס מופחת במכירת מקרקעין לבניה למגורים) (תיקון 83 לחוק) (להלן: "הוראת השעה") בו נקבע, כי במכירת זכות במקרקעין הנמכרת בידי יחיד ואשר נרכשה בין התאריכים 1.4.1961 - 06.11.2001 והמכירה נעשית בין התאריכים 01/01/2016-31/12/2018, תינתן הקלה בגובה המס שבח החל בעסקה על השבח הריאלי מיום הרכישה ועד ליום- 06.11.2001 באופן ששיעור המס שיחול יהיה בשיעור של 25%.

בהתאם להוראת השעה כדי לקבל את ההטבה יש למלא אחר מספר תנאים כפי שיפורטו להלן:

כאשר מדובר על קרקע הכלולה בתכנית המתירה בניה של למעלה מ- 1,000 יחידות, נקבע בהוראת השעה כי יש לוודא כי המכירה היא של זכות במקרקעין שתכנית הבניה החלה לגביה מתירה בניה של לפחות שמונה יחידות המיועדות לשמש למגורים.

תנאי נוסף הוא כי המכירה היא מיחיד לקבלן או למי שעסקו בניית דירות לשם מכירתן וכי ניתנו ביום המכירה היתרי בניה ל- 10% לכל היותר מהדירות או מכירה של זכות במקרקעין שתכנית הבניה שחלה לגביה מתירה בניה של 1,000 דירות לכל הפחות.

לגבי זכות במקרקעין אשר אינה נכללת בתכנית המתירה לבנות 1,000 יחידות, נקבע כי עד תום התקופה הקובעת הסתיימה בנייתן על הקרקע של כל הדירות המיועדות לשמש למגורים והמותרות לבניה לפי תכנית הבניה החלה ולגבי 8 יחידות אף ניתן טופס 4 והן ראויות למגורים. בעניין זה, יראו את מועד סיום הבניה לגבי דירות אשר התקבל לגביהן אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבניה לפי סעיף 265 לחוק התכנון. הבניה צריכה להתבצע במקום בו עומדים לבנות פחות מ- 251 דירות בתוך 42 חודשים מיום המכירה ובמקום בו יבנו מעל 251 יחידות תוך 48 חודשים מיום המכירה.

יודגש כי הטבת המס לא תינתן במקום בו המכירה הינה ללא תמורה או בין קרובים או חל על המכירה לגביה פטור ממס או שיעור מס מופחת.

מאחר והמטרה במתן הטבת המס הינו קידום מכירת קרקעות ובנייתן בהקדם, נקבעו בהוראת השעה תנאים לפיהם על המוכר להתקשר עם קונה בהסכם מכירה לקונה אשר יתחייב לבנות את היחידות הניתנות לבניה על גבי המקרקעין בתוך פרק הזמן האמור בהוראת השעה. האמור טומן בחובו בעיה מכיוון שהתנאי גורם למוכר להיות תלוי בקונה על מנת שזה ימלא אחר התנאים של הוראת השעה ויסיים את הבניה בתוך המועד הקבוע בהוראת השעה, כך שהמוכר יהיה זכאי לקבלת ההטבה. לפיכך נוצר מצב אבסורדי בו מי שזכאי לקבל את הטבת המס הוא המוכר, אך בפועל מי שנדרש לקחת אחריות על כך שהמוכר יקבל את ההטבה, תוך עמידה במועדים וסיום הבניה בזמן הוא הקונה, כשהמוכר, מאידך, מוצא עצמו במצב בו הוא תלוי לחלוטין בקונה כדי לקבל את ההטבה.

עלול להיווצר מצב בו הקונה לא יעמוד במועדים של הוראת השעה והמוכר יקבל מהרשות דרישה לתשלום יתרת מס השבח אשר היה צריך לשלם ללא ההטבה ולעיתים מדובר בסכומי עתק.

למצב האמור יש מס' פתרונות, אשר ניתן וצריך לעגן במסגרת ההסכמים בין הצדדים, ולשם כך מומלץ לפנות לקבלת יעוץ משפטי.

מספר נקודות נוספות לידיעה בנוגע להוראת השעה :

ככל שבעל הקרקע מעוניין להתקשר בעסקת קומבינציה יראו את היחידות של הקונה והמוכר יחדיו כמס' היחידות הנדרשות לצורך הוראת השעה.

בהחלטה של רשות המיסים נקבע כי קרקע אשר ערב רכישתה הייתה חטיבת קרקע אחת, חלקה אחת או חלקות גובלות ורצופות, אך במסגרת תכנית איחוד וחלוקה היא חולקה לפרדות והמוכר מכרן לקונה אחד אשר יעמוד בתנאים שבהוראת השעה הרשות, הרשות עשויה לראות בהן כמכירה של חטיבת קרקע אחת לצרכי הוראת השעה ומתן ההטבה.

בתנאים מסוימים הרשות נותנת ארכה מקום בו הבניה הסתיימה אך לא ניתן לקבל עדין טופס 4 ולאכלס הבניין, עקב עיכובים הנובעים מהרשות ולא מהקונה.

לסיום יודגש בשנית, כי מאחר ומדובר על הטבה אשר עשויה להיות משמעותית מאוד לבעל הקרקע, על בעל הקרקע לוודא כי הוא עומד בתנאי הוראת השעה על פרשנויותיה לרבות עיגון התנאים הנדרשים בהסכם המכר ולכן מומלץ לקבל יעוץ משפטי מקצועי בהסכם ובהליכים שלאחר ההסכם.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים - תת"ל 65 - הכפלת מסילת החוף

הרינו לעדכן כי הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות החליטה על הכנת תכנית לתשתית לאומית - הכפלת מסילת החוף בין סדנאות אפרים לשפיים. התכנית כוללת קטע באורך של כ-85 ק"מ ממסילת החוף, מצפון לתחנת לב המפרץ בחיפה ועד לחניון חנה וסע "שפיים".

מטרת התכנית בין היתר הינה שיפור השירות הרכבתי על ידי הכפלת קיבולת הרכבות בתוואי, השלמת הפרדות מפלסיות והוספת תחנות רכבת. במסגרת כך, יוקמו שתי מסילות מהירות לצד שתי המסילות הקיימות, על מנת לקצר את זמן הנסיעה בין צפון הארץ למרכז - וזאת עם עצירת ביניים אחת בלבד בין חיפה לתל אביב.

כמו כן החליטה המועצה בדבר תנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית כמפורט להלן: לא יינתנו היתרי בנייה או שימוש בתחום המקרקעין אלא באישור מתכנן הוועדה המחוזית הרלוונטית. חרף זאת, רשאית הוועדה המקומית לאשר היתרי בנייה לצורך שיפור תנאים במבנים קיימים, וזאת בלא חריגה מגובה הבנייה, קווי הבנייה או שינוי הסגרי תנועה וכן למבנים חקלאיים קלים וזמניים.

תוקף התנאים הללו הינם ל-3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד מועד העברת התכנית להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור.

טיוטת תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

(סייג לתשלומים על חשבון מחיר הדירה) (תיקון), התשע"ט-2018

בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), כספיהם של רוכשי דירה חדשה מקבלן מוגנים בין היתר באמצעות בטוחות שונות כגון ערבות בנקאית ופוליסת ביטוח. ישנם מצבים בהם מאפשר החוק מתן בטוחה בדמות הערת אזהרה ובמקרה זה רשאי הקבלן לקבל אחוז מסיים וקבוע מהתמורה בגין כל שלב בנייה אליו הוא מגיע בבניית הפרויקט, כך שבפועל הרוכש מבטיח שבידי הקבלן לא יהיו כספים עודפים רבים שאינם משקפים את השלב בו מצוי הפרויקט בו הוא רכש דירה.

בטיוטה זו שמקודמת וצפויה להיות מאושרת בתקופה הקרובה בתקנות, מתבצע עדכון ללוח התשלומים שנקבע בשנת 1975. הטבלה עודכנה כך שהוספו לה מס' שלבים (8 במקום 5 הקיימים כיום) כאשר השלבים ואחוזי התמורה המשולמים בכל שלב הותאמו בהתבסס על קצב ההתקדמות הבנייה על פי שיטות הבנייה הקיימות כיום, וזאת על מנת להגן על כספי הרוכש.

כמו כן, ניתן דגש לפרויקטים של התחדשות עירונית מסוג חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה - תמ"א 38/1, כך שלראשונה נקבע לוח תשלומים ייעודי עבורם שהינו בנוסף ללוח התשלומים הקיים (שמעודכן כאמור אף הוא בטיוטה זו).

החלטת מועצת מקרקעי ישראל - שיווק יחידות דיור במתכונת מכרז "תכנון ובנה"

הרינו לעדכן כי ביום 10/10/18, החליטה מועצת מקרקעי ישראל על תיקון החלטת מועצה מספר 1482 כדלהלן:

תוקן סעיף 3 להחלטת מועצה מספר 1482, כך שכמות יחידות הדיור המינימלית מכוחן ניתן להוציא היתרי בניה במסגרת שיווק הקרקע המיועד לבניה רוויה בייעוד מגורים או מסחר במכרז "תכנן ובנה" צומצמה מ-1000 ל-500 כאשר לפחות 60% מהשטחים הסחירים בכלולים בה מיועדים בעיקרן למגורים. הנהלת הרשות הוסמכה לאשר במקרים חריגים שיווק גם במקרים בהם ניתן להוציא היתרי בנייה עבור פחות מ-500 יח"ד.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין "מחיר למשתכן"

הרינו לעדכן כי ביום 10.10.18, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה לתקן את החלטת מועצה מספר 1538, להלן עיקרי ההחלטה:

התווספה הגדרה ל"משתכן צעיר", תוקן סעיף בעניין כללי התחרות, במסגרת תיקון סעיף 3 להחלטה נקבע כי במקרה בו לא נרכשו מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז ע"י הזוכים בהגרלה או הזכאים ברשימת ההמתנה, הזוכה במכרז יהיה רשאי למכור באישור מוקדם את יתרת הדירות שלא נמכרו למשפרי דיוור, לחסרי דירה או למשתכן צעיר. הוגדרו קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה, הוגדרו קריטריונים למשפרי דיוור ועוד, הכל כמפורט בהחלטה.

עדכוני פסיקה

סיווג חברות בעלות מרכזי קניות כאיגודי מקרקעין

שם ומספר הליך: דנ"א 1032/18 **אלדר נכסים בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב ואח'**

ערכאה: בית המשפט העליון בפני כב' הנשיאה א' חיות. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.9.18. **פרטי הנכס:** לא צוין. **ב"כ המשיבים:** עו"ד עמנואל לינדר.

בתיק זה נדחתה בקשת המערערות, כולן חברות שבבעלותן מרכזי קניות, לקיים דיון נוסף בהלכה שנקבעה בבית המשפט העליון בהרכב של שלושה שופטים, הלכה שקבעה כי חברות אשר בבעלותן מרכזי קניות הינן איגודי מקרקעין ולפיכך מכר מניות בחברות אלו חייב במס לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).

המערערות טענו שיש לקיים דיון נוסף מאחר ובפסק הדין נקבעה הלכה חדשנית ומהפכנית כאשר ההרכב הרחב את המונח "מקרקעין" הרבה מעבר לפרשנות שניתנה לו עד היום. לטענתן, למרכזי קניות יש נכסים רבים נוספים אשר אינם נכסי מקרקעין, ולכן הן אינן עונות על הגדרת איגוד מקרקעין בחוק מיסוי מקרקעין.

בית המשפט דחה את הבקשה לקיים דיון חוזר וקבע, כי אין מדובר בהלכה מהפכנית אלא בפיתוח של פסיקה קודמת. בית המשפט אשרר וחיזק את כל קביעות הרכב השופטים בפסק הדין ובין היתר חזר על כך שהגדרתו של איגוד מקרקעין נעוץ בבחינת נכסיו של האיגוד ולא באופן הסיווג של ההכנסות שהוא מפק. איגודים המחזיקים נכסי מקרקעין, לא ייחשבו לאיגודי מקרקעין באם יש להם נכסים משמעותיים שאינם זכויות במקרקעין ואשר מפקים להם הכנסות ואינם טפלים למטרותיהם העיקריות.

עוד ציין בית המשפט, כי איגודים שפעילותם מאופיינת בהשכרת מקרקעין, ראוי שייחשבו לאיגוד מקרקעין וזאת אף אם הפעילות מסווגת כעסקית. במרכזי קניות השירותים הנלווים הם הכרחיים או נובעים ממהות הקשר בין בעלי המקרקעין לשוכריהם, ולפיכך הפעילות העסקית הכרוכה במתן שירותים אלה טבועה במרכז הקניות ומהווה חלק בלתי נפרד מהמקרקעין. כאשר העסק או הפעילות העסקית הם חלק בלתי נפרד מהמקרקעין אזי גם אם יש להם מוניטין הרי שאף הוא חלק בלתי נפרד מהמקרקעין וטבוע בהם.

הערת מערכת:

נראה כי בית המשפט ממשיך ונוקט בגישה המרחיבה את תחולת חוק מיסוי מקרקעין על נכסים שאינם בהכרח נכסי מקרקעין ברורים. ספק האם הגישה עומדת בכלל הידוע שיש לבחון זכויות במקרקעין ונכסים אחרים אך ורק בהתאם למהות הכלכלית האמיתית שלהם, ולמסות אותם בהתאם.

הסמכות לדון בתביעה לפירוק שיתוף במגרש שטרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין

שם ומספר הליך: ת"א 2053-06-16 **אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ ואח' נ' אביטל אריק ו- 156**

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו, בפני כב' הנשיא השופט, איתן אורנשטיין.

תאריך פסק הדין: 6.9.18 **פרטי הנכס:** מגרש 36 מכח תכנית איחוד וחלוקה מס' הר/2073/מח, בהרצליה.

ב"כ הנתבעים: לא צוין. **ב"כ התובעים:** עו"ד יגאל דורון.

למי מוקנית הסמכות לדון בתביעה לפירוק שיתוף במגרש שנוצר בתוכנית איחוד וחלוקה שאושרה לפרסום, אך טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין? כפי שצוין בפסק דין זה: "אקדים ואומר, כי אין בנמצא הלכה מחייבת במובן סעיף 20(ב) לחוק יסוד: השפיטה".

עסקינן בעתירה לפירוק שיתוף של זכויות בנייה במגרש 36 ששטחו הינו 523 מ"ר (להלן: "המגרש"), אשר נוצר בהתאם לתוכנית איחוד וחלוקה מס' הר/2073/מח שאושרה למתן תוקף. הפרצליה טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין וזכויות הצדדים נובעות מטבלת ההקצאות.

התביעה הוגשה לבית המשפט המחוזי, בהתאם לשווי הזכויות העולה על 2.5 מיליון ₪ ובהתאם להוראות חוק המיטלטלין החל גם על זכויות.

בית המשפט סקר חלק מהפסיקה שניתנה בעניין זה, וקבע:

"על פי מבחן הסעד, מצב הדברים פשוט יותר שכן ברי, כי מדובר בפירוק זכויות הקשורות למקרקעין וללא קשר לעובדה כי טרם נרשמו בפועל בלשכת רישום המקרקעין. ודוק: משהסעד המבוקש הינו חלוקה, ללא קשר שהמגרש טרם נרשם וכן ללא קשר לשוויון, הסמכות הינה לבית משפט השלום; זאת מבלי להידרש למהות הזכויות.

על פי מבחן טיב הזכויות, הרי שקבלת הסעד המבוקש משמעו קביעה אופרטיבית לעניין הזכויות הקנייניות, זכויות שהיו קיימות עוד קודם לכן והן קיימות גם לאחר תכנית איחוד וחלוקה, מכח טבלת ההקצאות. ההבדל היחיד הוא באי רישומן".

בית המשפט הורה על העברת התיק לבית משפט השלום בתל-אביב יפו.

הערת מערכת:

על אף חלוף הזמן ופסקי הדין הרבים הדנים בנושא, טרם הוכרעה השאלה מיהו בית המשפט המוסמך לדון בתביעה לפירוק שיתוף בזכות שאינה רשומה במרשם המקרקעין בכלל, ומכח תכנית איחוד וחלוקה בפרט. לשאלה זו יש נפקות אף לעניין הדין החל (חוק המקרקעין או חוק המטלטלין), ועל כן נראה כי הגיע העת להסדירה בחוק. הדברים נכונים במיוחד שעה שלעיתים (לא נדירות), לוקח שנים רבות לרשום את המגרש בפנקס רישום המקרקעין, מסיבות שאינן תלויות בעלי הזכויות- ולכן במשך תקופה זו מרחפת עננת חוסר וודאות על ראשם של בעלי הזכויות. וכי שנאמר על-ידי כב' שופט בית המשפט העליון מ' שמגר בשנת 1987 בפרשת לנצוט: "המצב המשפטי שנוצר עקב המסקנה המתוארת הוא בלתי רצוי, אך פתרוננו היחידי הוא בדרך החקיקה". נראה, כי להכרעה בנושא זה (בדרך של חקיקה או הלכה מחייבת) יהיו השלכות לא רק בדיני פירוק השיתוף, אלא בתחומי משפט רבים ונוספים ומכאן החשיבות הרבה.

נקיטת הליך לפינוי מקרקעין לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות - מוגבלת בזמן

שם ומספר הליך: ע"א 15654-03-17 **עלי אבו טאלב ואח' נ' עיריית תל אביב- יפו**

ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' השופטים שבח יהודית, שאול שוחט ויונה אטדגי. **תאריך מתן פסק הדין:** 27.8.18. **פרטי הנכס:** מקרקעין המצויים ברחוב הלוחמים 19 ודרך יגאל ידן תל אביב. **ב"כ המשיבה:** עוה"ד איתי צוברי, אלי שימילביץ ודוב יורוביץ.

ערעור על פסק דינו של בימ"ש השלום ת"א, אשר קיבל את תביעת עיריית ת"א לפנות מגרש מקרקעין בבעלות המדינה ברובו, המוחזק ע"י המערערים, ואשר ביחס אליו פורסמו במהלך השנים הודעות הפקעה לטובת עיריית ת"א, אולם ברובו לא פורסמה הודעה על קניית חזקה לפי ס' 19 לפק'. פסה"ד בערעור, עסק בין היתר בשאלת הסמכות העניינית של בימ"ש השלום לדון בתביעת פינוי, ובפרוצדורה הנכונה בה יש לנקוט לשם פינוי מקרקעין שפורסמו לגביהם הודעות הפקעה, אך טרם נרכשה בהם בעלות על ידי הרשות - באמצעות ס' 8 לפק' הקרקעות (שהסמכות העניינית בו נתונה לביהמ"ש המחוזי), או שמא ע"י תביעה לסילוק יד לפי סעיף 16 לחוק המקרקעין.

דעת המיעוט בפסק הדין (מפי הש' אטדגי) סברה, כי בימ"ש השלום היה חסר סמכות עניינית לדון בתביעה שהוגשה, וכי הפרוצדורה בה יש לנקוט, כאשר המחזיק בקרקע מסרב למסור את החזקה לאחר מתן הודעות הפקעה, הינה אך ורק בפנייה לבית-המשפט המחוזי לפי ס' 8 לפקודה - בבקשה לתת צו למסירת החזקה. הרשות המפקיעה - בטרם הוקנתה לה הבעלות על הקרקע לפי ס' 19 לפק' - אינה יכולה לפנות בתביעת פינוי לבית משפט השלום לפי סעיף 51(א)(3) לחוק בתי-המשפט.

דעת הרוב עם זאת, סברה אחרת, וקבעה בין היתר, כי סעיף 8 לפקודה, עליו סובבת טענת הסמכות, עניינו ב"תרופה מיוחדת" המוענקת רק עת קיים צורך בתפיסת חזקה דחופה. ההלכה שנקבעה בפסה"ד בעניין ילזו, קובעת את הרף העליון של התקופה בה רשאית הרשות לפעול לפי סעיף 8 לפקודה, אך אין משמעה הסדר שלילי שמונע בפרק הזמן האמור (עד לרף העליון) הגשת תביעת פינוי רגילה. ביהמ"ש ציין כי הפרוצדורה המיוחדת, הקבועה בס' 8 לפק' מיועדת להביא לזירוז פינויים של מקרקעין העומדים להירכש על-ידי המדינה, **בדרך מקוצרת**, באותם מקרים בהם מסרבים הבעלים הרשומים להרשות לשר האוצר לקנות חזקה באותם מקרקעין, וכי עסקינן בצו המהווה "תרופה מיוחדת"; סעד בעל אופי "מיוחד"; סעד "מהיר" הליך "מקוצר"; הליך "מזורז"; הליך בעל אופי של "הוצאה לפועל", אשר לא רק שאין חובה להפעילו תמיד, אלא שלכאורה הפעלתו מוגבלת לזמן קצר בלבד: **"נראה שהתקופה להפעלת סעיף 8 מוגבלת לחודשים מיום פרסום ההודעה לפי סעיף, במובחן משנים, שהרי חלוף זמן ממושך ממועד פרסום ההודעה מהווה אינדיקציה ברורה לאי קיומה של דחיפות..."**

בענייננו, לאור העובדה כי חלפו עשרות השנים מאז פרסום ההודעות לפי סעיף 7 ועד לנקיטת הליך המימוש, נקבע כי העירייה לא יכולה הייתה כלל לסמוך תביעתה על הדרך המקוצרת שבסעיף 8 לפקודה המוקדש לתביעות דחופות ומיידיות, והדרך הנכונה בה אמורה הייתה לילך היא תביעת פינוי רגילה, כפי שאכן עשתה.

לאור האמור, ומטעמים נוספים, נדחה הערעור ברוב דעות בכל הנוגע לטענת העדר הסמכות, ועצם חיוב המערערים בפינוי הקרקע.

הערת מערכת:

הבעייתיות העולה מהאמור אינה רק השאלה לגבי מיהי הערכאה המוסמכת לדון במקרים מעין אלו, אלא ההשלכה הישירה גם על דרך הבחינה והגישה לגבי המבוקש. לדוגמא אם הפינוי הינו בבית המשפט השלום בהתייחס למחזיק כמעין פולש, אזי מה דינו של הדר בבית מגורים לגביו חל סעי' 194 לחוק התנו"ב המורה כי יש חובה ליתן דיור חלוף כנגד פינוי.

לדעת המערכת, מעבר מבחינה משפטית על פי מבחני דיני ההפקעות לפינוי פולש, הינה בעייתית ועלולה לפגוע בזכויות קניין של בעל זכויות, שכן סביר שבית המשפט השלום הדין בפינוי לא יזדקק לשאלת הפיצוי המגיע ומסירת החזקה תתנתק מהפיצוי, גם במחיר של פגיעה רבתי.

פרשנות לשונית להוראת החוק שמעניקה פטור מהיטל השבחה על בניית ממ"ד

שם ומספר הליך: עמ"נ 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ואח'

ערכאה: בית המשפט המחוזי מרכז- לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' שופט צבי דותן.

תאריך מתן פסק הדין: 17.9.18. פרטי הנכס: דירות במתחם רוזמרין, שכונת כפר גנים ג', פתח תקוה.

ב"כ המשיבים: עו"ד אירית יומטוב.

המשיבים הם בעלי זכויות במקרקעין בשכונת כפר גנים ג' בפתח תקוה, בשטח המכונה "מתחם רוזמרין". בהקשר לשומות היטל השבחה בגין תכנית פת/1216/48 ותכנית פת/במ/15/1216, מונו מספר שמאים מכריעים. השמאים המכריעים קבעו כי לבעלי הזכויות יקום פטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים, ככל שהשימוש יהיה בדרך של היתרי בנייה. הועדה המקומית הגישה עררים על הכרעות השמאים המכריעים, בטענה, שכוונתו של סעיף 19(ב) של התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 היא לתת פטור מהיטל השבחה רק עבור הוספת ממ"ד לדירה קיימת ישנה, שנבנתה לפני שנת 1992, היינו לפני שקמה החובה לבנות ממ"דים, מכח תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) (תיקון) התשנ"ב - 1992 (קה"ת 5425) (להלן: "תקנות ההתגוננות 1992"), ואין הסעיף מקנה פטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד כשמדובר בבניית דירה חדשה, המחויבת בכל מקרה בבניית ממ"ד. זאת, לטענתה, משום שהתכלית הייתה לעודד בניית ממ"ד, במקרה של בנייה קיימת, ולא בבנייה חדשה, שממילא מחויבת בממ"ד. ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, דחתה את טענת הוועדה המקומית וקבעה כי הפטור מהיטל השבחה יינתן בגין כל בניה של ממ"ד. על החלטה זו הוגש הערעור דנא על ידי הועדה המקומית (תקרא להלן: "המעוררת").

בפסיקתו ציין בית המשפט כי פשט המלים "בניית מרחב מוגן", הוא: בניית מרחב מוגן, כלומר כל בנייה של ממ"ד, ללא הבחנה - שאין לה כל אחיזה בלשון החוק - בין ממ"ד בבית קיים, ישן, לבין ממ"ד בבית הנבנה כיום. על כן, קבע בית המשפט, אין כל אפשרות, גם לא קלושה ביותר, לקרוא לתוך המלים: "בניית מרחב מוגן", כאילו נאמר בהן: "בניית מרחב מוגן שנבנה כתוספת לדירה קיימת, שנבנתה לפני תקנות ההתגוננות 1992".

בית המשפט הוסיף וציין, כי ייתכן שטענות המערערת באשר להצדקה למתן הפטור ותכלית החקיקה הן טענות ראויות ובעלות משקל, אולם לצד זאת ציין כי המחוקק הכריע בצורה ברורה והפשוטה ביותר - שאין חובת תשלום היטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן (עד גודל מסוים), הא ותו לא. על כן, בית המשפט פירש את ערעורה של המערערת כבקשתה לנסות ולשכנע את בית המשפט מדוע החוק צריך להשתנות. דבר זה לגישתו של בית המשפט, ענין הוא למחוקק לענות בו, ולא לביהמ"ש, שאינו מוסמך ואינו רשאי לשנות או לסלף את החוק.

כמו כן, גם ניסיון המערערת לטעון כי המדובר בלאקונה נדחתה באחת על ידי בית המשפט בציינו כי החוק קובע, בלשון ברורה וחדה, פטור גורף מהיטל השבחה על כל בנייה של ממ"ד (עד גודל מסוים), ללא הבחנה בין תוספת בנייה לבין בנייה חדשה, וללא כל תלות במועד אישורה של התכנית המשביחה - לפני או אחרי תקנות ההתגוננות 1992, לפני או אחרי תקנות ההתגוננות 2007. בית המשפט אף קבע, כי אילו התכוון המחוקק ליצור הבחנות כאלה לגבי תחולת הפטור, היה הדבר בא לידי ביטוי בחוק. המחוקק לא עשה כן, וברור אפוא שכוונתו הייתה להחיל את הפטור באופן גורף על כל בניית ממ"ד.

מלבד הפרשנות הלשונית התייחס בית המשפט גם לטענת המערערת מבחינה תכליתית לפיה, מטרת הפטור מהיטל השבחה על בניית ממ"ד היא לעודד בניית ממ"דים, ומטרה זו אינה קיימת - ולכן גם אין הצדקה לפטור - מקום שממילא קיימת חובה חוקית לבנות ממ"ד. בעניין זה ציטט בית המשפט את החלטת ועדת הערר שהתכלית הסובייקטיבית למתן פטור מהיטל השבחה לבניית ממ"דים, אינה רק לעודד הוספת ממ"ד לבניה קיימת, אלא להקל על עלות בנייתם מה שנוון גם לגבי בניה חדשה ולא רק תוספת לבניה קיימת.

על יסוד האמור ומטעמים נוספים, נדחה ערעור המערערת תוך חיובה בהוצאות.

הערת מערכת:

נראה כי הועדה המקומית פ"ת ניסתה (באופן יצירתי יש לומר) למנוע הענקת פטור בעניין היטל השבחה הגם שהחוק לא קובע אחרת. סוגיית היטל השבחה הינה עניין מורכב ונושא עידוד ממ"דים במצב של ימינו הינו כורח המציאות, ונראה כי בהימנעות הענקת פטור במקומות שיש לאפשר ולעודד בניית ממ"דים, יש כדי לסכל מטרה חשובה ובמקרים מסוימים אף להכשיל יציאתם של פרויקטים כאלה לפועל. גם אם יש צדק מסוים בטענות הועדה המקומית והינן בעלות משקל וראויות לדיון, הרי כפי שסבר בית המשפט, הכתובת היא לבית המחוקקים ולא לביהמ"ש, שאינו מוסמך ואינו רשאי לשנות את החוק.

תשלום חוב ארנונה בדרך של קיזוז פיצויי הפקעה

שם ומספר הליך: ת"א 32680-12-14 פרויז הרוניאן ואח' נ' עיריית ראשון לציון

ערכאה: בית המשפט השלום בראשון לציון, בפני כב' השופט מוטי פירר. תאריך מתן פסק הדין: 12.08.18

פרטי הנכס: מקרקעין בראשון לציון. ב"כ הנתבעת: עו"ד אליהו חסטר

השאלה המרכזית והעיקרית בתיק זה הייתה באם זכאים התובעים לפרוע את חוב הארנונה העומד לחובתם באמצעות קיזוז יתרת זכותם לקבלת פיצויי הפקעה מאת עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה").

התובעים חתמו על הסכם פשרה עם העירייה לפיו נקבע שעליהם לשלם לעירייה חובות ארנונה בגובה של כשש מאות ושישים אלף ₪. במועד תשלום החוב עפ"י הסכם הפשרה, התובעים שלחו לעירייה הודעת קיזוז בה הודיעו כי הם מקזזים את תשלום חוב הארנונה מתוך יתרת פיצויי הפקעה שחבה להם העירייה, וזאת מכוחו של הסכם פיצויי הפקעה שנעשה ונחתם בעבר בין הצדדים. העירייה סירבה לכך, הן משום שכפרה בעצם העובדה שקיימת לתובעים יתרת זכות של פיצויי הפקעה, והן מטיעונים משפטיים לגבי זכות הקיזוז, המחאת זכות הקיזוז, לשונו של הסכם הפשרה וכן הלאה. לאור עמדת העירייה, התובעים עתרו לבית המשפט שיצהיר כי הקיזוז נעשה כדין ולפיכך מלוא חובם מכוחו של הסכם הפשרה שולם.

בית המשפט קבע שהתובעים עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח זכאותם לקבלת פיצויי הפקעה מכוח חוזה פיצויי הפקעה שנחתם עם העירייה, ואילו העירייה לא עמדה בנטל המשני המוטל עליה להוכיח כי זכות זו מומשה או נוצלה בעבר. בנוסף, חרף העובדה שנקבע בפסיקה בעבר לא אחת, שחוב מסים לרבות ארנונה אינו חוב בר קיזוז (אא"כ נקבעה לגביו בדין הוראה מיוחדת), אזי מאחר ובחוזה פיצויי הפקעה נקבע מפורשות שהפיצויים לא ישולמו לנושים אלא יקוזזו מחובות קיימים ו/או עתידיים שלהם לעירייה, אזי העירייה היא שהסכימה מלכתחילה שמדובר בחוב בר קיזוז, וכעת לא תוכל לטעון כנגד הקיזוז שביצע הנושה.

עוד קבע בית המשפט, כי המחאת הזכות לקבלת פיצויי הפקעה נעשתה כדין. הזכויות לפיצויי הפקעה מכוח החוזה הנ"ל הועברו כדין מהחברה (שאינה העירייה חתמה על הסכם פיצויי הפקעה) אל בעלי המניות, ולאחר מכן הומחו כדין מבעל מניות אחד אל אחיו, יחד עם העברת הבעלות במקרקעין נושא הפקעה.

בהיעדר הוראה בהסכם השוללת את עבירות הזכות לקבלת פיצויי הפקעה, רשאי הנושה להמחות את הזכות, כפי שאכן נעשה במקרה שלפנינו, וזאת אף ללא הסכמת העירייה (החייב מכוח הסכם פיצויי הפקעה). לפיכך, קיימת

זהות בין החייב מכוחו של הסכם הפשרה בנוגע לחוב הארנונה, לנושה מכוח הסכם פיצויי ההפקעה, ובכך התקיים התנאי הנדרש לביצועו של קיזוז מהותי או קיזוז של עזרה עצמית. התביעה התקבלה ונפסקו הוצאות.

הערת מערכת:

בית המשפט ציין בפסק דינו באומץ וביושר כי פסק הדין אינו תואם את האינטואיציה הראשונית העולה מקריאת העובדות (התנהלות התובעים מול העירייה במשא ומתן להסכם הפשרה בעניין חובות הארנונה לא עמדה בכללי תום הלב הנהוגים בין צדדים להסכם, ואף הייתה בה משום הטעיה), ואולם הכריע כי תביעה זאת איננה המקום לדיון בטענות אלו, אשר מקומן יכול בהחלט להכירן בתביעה נפרדת בגין הנזקים שנגרמו לעירייה בשל חוסר תום הלב של התובעים, ואולם בסוגיה המשפטית הספציפית שעומדת בפני בית המשפט זוהי התוצאה המשפטית הנכונה, חרף חוסר הנוחות, ויצוין כי מדובר בפסיקה מעניינת המאפשרת לקיזוז סכומים מרשות שלטונית.

האם רשאית רמ"י לשנות את דמי החכירה על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל בניגוד לתנאי חוזה החכירה

שם ומספר הליך: ת"א 7726-03-16 רשות מקרקעי ישראל נ' בתיה שמאי ז"ל ואח'

ערכאה: בית משפט השלום בתל אביב - יפו בפני כב' השופט אביים ברקאי. תאריך מתן פסק הדין: 02.10.18

פרטי הנכס: לא צוין. ב"כ הנתבעת: עו"ד אליס שמאי.

עניינו של פסק דין זה הוא תביעה לתשלום דמי חכירה שהוגשה בהתאם לחוזה חכירה עליו חתמה הנתבעת.

עיקר המחלוקת הייתה בנוגע לאופן ולדרך בה החליטה התובעת, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לשנות את דמי החכירה שנקבעו במקום להגדילם בהתאם לחוזה החכירה. בעוד שחוזה החכירה קבע דמי חכירה עם מנגנון להגדלתם בדרך של הצמדתם לאחד משלושה בסיסים אופציונליים, התובעת החליטה לקבוע דמי חכירה חדשים, ולהעמידם על 1% משווי הקרקע, וזאת תוך הסתמכות על החלטות של מועצת מקרקעי ישראל, כך שאלה גדלו לאורך השנים כמעט פי 20.

בית המשפט דחה את התביעה ממספר נימוקים שיפורטו להלן.

ראשית קבע בית המשפט כי דמי החכירה נקבעו בחוזה החכירה כסכום קבוע, ולא כסכום אשר יהיה שווה לשיעור מסוים משווי הקרקע.

סעיף 2(ב) לחוזה החכירה קובע את מנגנון הגדלת דמי החכירה בהתאם לאחד משלושה בסיסי הצמדה: שינוי בשווי המגרש כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי; שינוי בערכו של המגרש, קרי שינוי שאינו מבוסס על הערכת כללית אלא על הערכה ספציפית למגרש; או שינוי בהתאם למדד המחירים לצרכן. כי מועצת מקרקעי ישראל היא זו שתקבע את בסיס ההצמדה וכל עוד לא ייקבע אחרת יחושבו הפרשי ההצמדה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן.

בית המשפט קבע, כי אין לקבל את פרשנותה של התובעת, לפיה יש לקרוא תנאי, שכלל לא רשום בחוזה החכירה, ולפיו מועצת מקרקעי ישראל רשאית לשנות את דמי החכירה ולקבוע כי הם יעמדו על סך השווה ל - 1% משווי הקרקע.

יצוין, כי בחוזה השכירות נוספה הערה, המופיעה בחותמת בסמוך לסעיף 2(א) ובה נרשם כי: "דמי השכירות צמודים למדד יוקר המחיה ובתוספת מע"מ." היינו, החותמת מגבילה את יכולה של התובעת לבחור בין בסיסי ההצמדה השונים והבסיס היחיד שהוסכם הוא בסיס ההצמדה למדד. בנוסף, התוספת מוכיחה שאכן הסעיף שלצדו היא מופיעה מתייחס לדרך היחידה שהותוותה בין הצדדים לשינוי דמי החכירה. בית המשפט אף ציין, כי אפילו היה ניתן לפרש את סעיף 2(ב) בדרך שונה - הרי שעדיין היה מקום לאמץ הפרשנות שהיא נגד המנסחת, קרי נגד התובעת.

אכן, הנתבעת הסכימה להוראות חוזה החכירה ומכאן, להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו. יחד עם זאת, החלטות מועצת מקרקעי ישראל הן אך ורק במסגרת ההסכמית. כשם שמועצת מקרקעי ישראל אינה רשאית להחליט ולקבוע שהיא פוגעת בזכויות הנתבעת בנכס וכשם שאינה רשאית לפגוע בנתבעת עצמה, כך היא אינה רשאית לקבוע דמי חכירה חדשים באופן החורג מהחוזה והפוגע בנתבעת. בעצם קבלת החלטה על ידה יש גם פן חוזי, או עסקי -

כלכלי ובמקרה כזה התובעת בוודאי מוגבלת לדיני החוזים. עצם העובדה שמועצת מקרקעי ישראל הוסמכה לקבוע, לבחור ולהחליט בין דרכי הגדלת דמי החכירה אין פירושה שהיא רשאית לעשות שימוש בכוחה השלטוני לצורך עסקי - מסחרי. בוודאי לא ניתן לפעול תוך פגיעה בנתבעת ובניגוד להסכם.

בנוסף, קבע בית המשפט, כי חוזה החכירה הוא בגדר חוזה אחיד וכי חוזה אחיד הכולל בתוכו סעיף לפיו אחד הצדדים רשאי לקבוע דמי חכירה באופן חד צדדי תוך אפשרות פגיעה בצד שכנגד - הוא חוזה הכולל תנאי מקפח. לפיכך, מעת שהתובעת מתנתקת מכללי ההצמדה בחוזה ונוטלת לעצמה את החירות לקבוע דמי חכירה חדשים בשיעור של 1 % משווי הקרקע, הרי שהיא פוגעת בנתבעת.

הערת מערכת:

חוש הצדק של בית המשפט לא אפשר לו לקבל את טענותיה של רמ"י, אשר החליטה שרירותית להפעיל את כוחה השלטוני, לפעול בדרך כוחנית ולהגדיל את דמי החכירה בצורה משמעותית, בניגוד גמור להסכם הכתוב עליו היא חתמה עם הנתבעת. בית המשפט לא התרשם מסמכויותיה של רמ"י, והגביל אותה מלעשות בהן שימוש לשיפור מצבה בתחום העסקי - מסחרי, וזאת על בסיס הכלל כי החלטות רמ"י לא אמורות לפגוע בחוזה לו הוראות ספציפיות וברורות.