



זיסמן, אהרוני, גייר ושות' עורכי דין  
An International Joint Venture Law Firm

# עו"ד על מקרקעין

עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים בכל הקשור למקרקעין \*

## מבחר סוגיות

[חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\) \(תיקון מס' 85 והוראת שעה\), התשע"ו-2016](#)



[הצעות חוק פרטיות: הצעת חוק המכר \(דירות\) \(הסדרת בנייה במסגרת קבוצות רכישה\) \(תיקוני חקיקה\), התשע"ו-2016](#)



[על הכוונת של רשות המסים: מעלימי מס מהשכרת דירות לטווח קצר](#)



[סמכות המפקח על רישום מקרקעין](#)



[האם ניתן לחייב בעל שליטה בחברה באופן אישי בגין חיוב בארונה של החברה?](#)



[מקום בו המוכר ידע או היה עליו לדעת על אי התאמה של הנכס הנרכש, אין לחייב את הרוכש בבדיקת מצב הנכס.](#)

## לקוחות וחברים נכבדים,

הרינו מתכבדים להביא לפניכם ולידיעתכם את עיקרי העדכונים מהעת האחרונה בתחום המקרקעין והקשור למקרקעין.

סקירה בנושא מקרקעין תישלח באופן קבוע וזאת בכדי לסייע לכם להתעדכן בתמורות ובחידושים האחרונים.

במסגרת זו נציג חקיקה עדכנית, פסקי דין בולטים אשר ניתנו לאחרונה על ידי בתי המשפט תוך הפנייה לפסקי הדין עצמם, וזאת לצד פרסומים בולטים של משרדי הממשלה השונים הנוגעים למקרקעין.

מחלקת המקרקעין של משרדנו עומדת לרשותכם בכל סיוע, שיתוף פעולה, שאלה או הבהרה ככל שיהיו.

בכבוד רב,  
זיסמן, אהרוני, גייר ושות'  
משרד עורכי דין

\* מידע זה אינו מהווה יעוץ משפטי מכל סוג שהוא



זיסמן, אהרוני, גיר ושות' עורכי דין  
An International Joint Venture Law Firm

## עו"ד על מקרקעין

עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים בכל הקשור למקרקעין \*

### עדכוני חקיקה ותקנות

- תקנות כלליות: 7675 (23/06/16).
- תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) (תיקון) התשע"ו-2016.
- תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) (תיקון), התשע"ו-2016.
- הצעות חוק פרטיות: הצעת חוק המכר (דירות) (הסדרת בנייה במסגרת קבוצות רכישה) (תיקוני חקיקה), התשע"ו-2016.
- תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 85 והוראת שעה), התשע"ו-2016.

### פרסומים

#### רשות המיסים

- על הכוונת של רשות המסים: מעלימי מס מהשכרת דירות לטווח קצר.
- החלטה מס' 1466 (18/04/2016) מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה.
- הקצאת מגרש בפטור ממכרז למלונאות וחתימת חוזה חכירה לדורות (תאריך פרסום: 27/6/2016).
- הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 2.2016 - תיקון מס' 85 והוראת שעה.





**זיסמן, אהרוני, גיר ושות' עורכי דין**  
An International Joint Venture Law Firm

## עו"ד על מקרקעין

עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים בכל הקשור למקרקעין \*

### עדכוני פסיקה

#### היטלים ועיריות

תא (ת"א) 4707-01-15 דגון - בתי ממגורות  
לישראל בע"מ נ' חברת נמלי ישראל פיתוח  
ונכסים בע"מ (29/12/15)

**האם מחזיקת הנכס מזה עשרות שנים רשאית  
לדרוש השבת הכספים ששולמו בגין היטל  
סלילה מהחוכרת לדורות.**

עניינה של התובענה בבקשת דגון-בתי ממגורות  
לישראל בע"מ (להלן: "דגון"), המחזיקה בנכס  
זה עשרות שנים, כי חברת ישראל פיתוח ונכסים  
בע"מ (להלן: "חנ"י"), בעלת הנכס החוכרת  
לדורות, תשיב לה את הסכום אשר שולם  
לעיריית חיפה בגין היטל סלילת רחובות.

דגון טוענת, כי למרות זכות העירייה לבחור על  
מי להשית את היטל הסלילה לפי חוק העזר,  
הרי עפ"י הפסיקה, מי שצריך לשאת בפועל  
בהיטל הוא בעל המקרקעין אשר ייחנה מפירות  
עבודות סלילה במשך שנים רבות. אולם, עפ"י  
ספרו של המלומד עפר שפיר, "אגרות והיטלי  
פיתוח ברשויות מקומיות" כרך א, 77-95 (מהדורה  
שניה), הכלל עליו מצביעה דגון אינו חל בהכרח  
במקרי גבול בהם המחזיק בנכס הוא בעל זיקה  
חזקה וארוכת שנים בנכס לא פחות מבעליו ויש  
לבחון את מהותו ואת תחולתו של המונח "בעל  
הנכס" לעניין החיוב באגרות והיטלי פיתוח. מכוח  
המערכת ההסכמית שבין הצדדים לא קיימת  
זכות שיפוי ועל פיה דגון היא שצריכה לשאת  
בכל התשלומים וההיטלים במקרקעין, לפיכך  
חנ"י לא התעשרה שלא כדין מתשלום התובעת.

עתמ (ת"א) 8199-06-15 אבי חיים נ' עיריית  
תל-אביב-יפו (12/01/16)

**האם ניתן לחייב בעל שליטה בחברה באופן  
אישי בגין חיוב בארנונה של החברה?**

העותר, בעליה של חברת א.ח. גל סחר בע"מ,  
הגיש עתירה מנהלית בעניין דרישת עיריית תל  
אביב ממנו לתשלום חובות ארנונה ומים, בגין  
נכס שהוחזק בעבר ע"י החברה.

מספר תנאים צריכים להתקיים בכדי שרשות  
מקומית תוכל לגבות חוב ארנונה מבעל השליטה  
בחברה:

1. החיוב הוא בגין נכס שאינו משמש למגורים.
2. מדובר בחוב ארנונה סופי.
3. החברה לא פרעה את החוב.
4. החברה הפסיקה פעילותה.
5. הדרישה היא מבעל השליטה בחברה.
6. בעל השליטה קיבל לידיו את נכסי החברה  
ללא תמורה או בתמורה חלקית.

העותר צירף לעתירה אישור רו"ח ודו"ח רשם  
החברות המעידים כי החברה פעילה. על העירייה  
מוטל הנטל להראות כי החברה אינה פעילה  
לצורך גביית החוב מבעל השליטה.



זיסמן, אהרוני, גיר ושות' עורכי דין  
An International Joint Venture Law Firm

## עו"ד על מקרקעין

### עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים בכל הקשור למקרקעין \*

#### מקרקעין - כללי

תא (צפת) 10361-05-12 דוד עלוש נ' עליזה  
שבתאי (05/02/16)

#### תביעה לסילוק יד מכוח בעלות.

תביעה לסילוק יד שהגיש התובע כנגד הנתבעת בטענה כי הקימה קיר על מקרקעין שבבעלותו. התובע סילוק יד מכוח בעלות, די לו להוכיח בעלותו על הנכס ונטל ההוכחה על זכותו להמשיך להחזיק במקרקעין עובר לנתבע.

במקרה דנן טענת הנתבעת מתייחסת להתחייבות לתת מתנה. אמנם, מבחינה אובליגטורית יש תוקף לעסקת המתנה המקנה לנתבעת לכל היותר זכות חוזית, אך לא תיתכן השלמתה במישור הקנייני. ראשית לפי סעיף 13 לחוק המקרקעין חל איסור על ביצוע עסקה בחלק מהמקרקעין. שנית, כאשר מדובר במקרקעין, עסקת המתנה נגמרת ברישום בלשכת רישום המקרקעין. בנוסף, עומדת לתובע גם זכותו מכוח דוקטרינת העסקאות הנוגדות. כלומר, בהתאם לסעיף 9 לחוק המקרקעין, זכותו של בעל עסקה המאוחרת בזמן לעסקה שלא הסתיימה ברישום עדיפה כל עוד פעל בתום לב.

עמנ (ת"א) 63922-12-14 דוד מזרחי נ' מנהל  
הארנונה בעיריית תל-אביב - יפו (19/01/16)

#### האם ניתן לחייב בארנונה באופן רטרואקטיבי?

החלה למפרע של ארנונה ככופה למבחן דו שלבי של סמכות וסבירות. מבחינת הסמכות, ככל שהסמכות להחיל את החיוב למפרע אינה מופיעה במפורש בחוק, קיימת חזקה פרשנית נגד תחולה למפרע. סתירה של חזקה זו תצטרך לעמוד במבחני הפעלת שיקול הדעת המנהלי ובראשם מבחן הסבירות.

ביהמ"ש פסק כי לאור העובדה שהמשיב לא גבה ארנונה מאז קום המדינה, יש לחייב את המערער בתשלום ארנונה רק החל ממועד מכתב הדרישה הראשון בו הובהר למערער שהוא חייב בארנונה כדין.



זיסמן אהרוני גיר ושות' עורכי דין  
An International Joint Venture Law Firm

## עו"ד על מקרקעין

### עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים בכל הקשור למקרקעין \*

תמש (ב"ש) 13-10-64715-ס.א.נ' נ.א (01/06/16)

#### שימוש והחזקה ללא תמורה במקרקעין - סיווג הזכות.

תביעה לסילוק יד ולפינוי מנכס מקרקעין בו התובעת תובעת את פינויו של בנה, אשתו וילדיו מדירתה בה התגוררה עימם זה 10 שנים.

ביהמ"ש לענייני משפחה קיבל את התביעה מן הטעמים הבאים: אין מחלוקת כי התובעת הינה בעלת הזכויות הרשומה בנכס. בנוסף לא הוצגה כל ראיה המקנה זכויות קנייניות לנתבעים ביחידת הדיור. הרשות אשר נתנה האם לבן ומשפחתו לגור ביחידת הדיור (התוספת), לא עוגנה בהסכם כתוב. על כן, רשות זו מהווה רשות מכלללא, שלפי טיבה היא הדירה וניתנת לביטול בכל עת. ביהמ"ש דחה גם את בקשת הנתבעים להתנות את פינוים בתשלום פיצויים, מן העובדה כי לא הוכיחו כל זיקה קניינית לנכס או לחלק ממנו ולא שכנעו כי הוציאו כספים בבניית התוספת (יחידת הדיור).

תא (ב"ש) 14-06-8838 רפאל חיים עזריה נ' דגנית שולטני (18/04/16)

#### חיוב המוכר בבחינת מהות זכויותיו בנכס טרם מכירה.

תביעה שעניינה בתשלום כספים בגין נזקים שנגרמו לתובעים בשל הפרת חוזה מכר ובשל רשלנות עו"ד שערך את חוזה המכר וחוזה השכירות.

בית המשפט קיבל את התביעה ופסק כי קיימת חזקה על אדם החתום על מסמך כי הוא מבין את תוכנו.

על הנתבעת היה לדעת כי קיימת מגבלה על מכירת המשק בתקופה של 7 שנים לאחר סיום בניית הבית, פרט שלא הועבר לקונים. חובתו של עו"ד לבדוק את זכויותיה של המוכרת בנכס לרבות היעדר מניעה מגורם כלשהו להעברת הזכויות בנכס ומגבלות אחרות.

מקום בו המוכר ידע או היה עליו לדעת על אי התאמה של הנכס הנרכש, אין לחייב את הרוכש בבדיקת מצב הנכס, ואין כל חשיבות למידת רשלנותו של הרוכש בעת הרכישה ו/או בהצהרתו כי בדק את הנכס.



**זיסמן, אהרוני, גיר ושות' עורכי דין**  
An International Joint Venture Law Firm

## עו"ד על מקרקעין

### עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים בכל הקשור למקרקעין \*

[עא \(ת"א\) 57007-03-15 פלונית נ' חברת הירקון](#)  
278 בע"מ (19/04/16)

#### תביעת פינוי - עילת הנטישה (הגנת הדייר).

על התובע פינוי נכס מדייר מוגן להוכיח שני יסודות מצטברים של נטישה מצד הדייר. הראשון, היסוד הפיזי-עובדתי, כלומר שהדייר איננו מחזיק בנכס. השני, יסוד נפשי, הדייר אינו מתכוון להחזיק עוד בנכס בעתיד ולא ישוב אליו.

עסקינן באם ובתה הגרים בנכס מאז 1966, בשנת 2008 עברה האם להתגורר בבית אבות. תביעה ראשונה לפינוי מצד המשיבה, אשר הוגשה בסמוך למעבר האם לבית אבות נדחתה בטענה כי הוגשה חודשים בלבד מאז שהוצאה האם מהדירה ולא ניתן לפסול אפשרות כי האם תחליט לשוב לדירה לאחר שמצבה הבריאותי ישתפר. ארבע שנים מאוחר יותר מוגשת תביעה פינוי חדשה אשר מתקבלת בטענה כי מעברה השל האם לבית אבות מקים את היסוד הפיזי של הנטישה ובאשר לכוונת הנטישה, הנפשי, נקבע כי גילה המתקדם של האם והשנים הרבות בהן מתגוררת האם בבית אבות מבססת את המסקנה שלא תוכל לשוב עוד להתגורר בדירה.

עילת הנטישה היא עילת פינוי יציר הפסיקה והרעיון העומד בבסיסה הוא שאין כל טעם בהגנה על דייר שנטש את המושכר בלא כוונה לחזור אליו.

[הפ \(ת"א\) 20754-08-12 צפרירה אורן נ' מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ](#) (14/06/16)

#### דיירים בדיור מוגן מבקשים כי יוצהר על בטלות הוראה הסכמית המונעת מהם לרשום באופן עצמאי הערת אזהרה על זכות השימוש ביחידת המגורים.

הערת האזהרה נועדה להגן על התחייבות לערוך עסקה או להימנע מעשיית עסקה במקרקעין שטרם הושלמה. ביהמ"ש פסק כי מטרת רישומה של הערת אזהרה לטובת הדייר מיועדת להגן על הזכות למגורים ולמתן השירותים הנלווים ועל הזכות להשבת הפיקדון לדייר או ליורשיו. בנוסף, הזכות לרישום הערת אזהרה מוקנית מכוח סעיף 126 לחוק המקרקעין ולא ניתן להגביל זכות זו בהסכם.

[הפ \(ת"א\) 50824-11-15 שמואל שחר נ' גלעד אחדות](#) (16/01/16)

#### האם רשאים מפקחים על רישום-מקרקעין להידרש לבקשות לפי פקודת בזיון בית-המשפט בכל הנוגע להחלטות, צווים ופסקי-דין אשר יצאו תחת-ידיהם?

מפקחים על רישום-מקרקעין הם הגוף האמון, מכוחו של חוק המקרקעין, על הכרעה בסכסוך בין בעלי-יחידות בבית-משותף, במגוון היבטים של סכסוך כזה. לדוגמא, לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין מפקח הדין בסכסוך, הינו בעל סמכות כשל שופט שלום הדין בסכסוך אזרחי, המאפשרת לו להצטייד בכלים הדרושים למילוי התפקיד השיפוטי. יתרה מכך, לפי סעיף 77 לחוק המקרקעין, השגות על קביעותיהם של המפקחים ניתן להגיש רק בפני בית משפט מחוזי בשבתו כבית משפט לערעורים. על כן, הכרעותיו של המפקח לרישום מקרקעין ניתנות לאכיפה ככל הכרעה של בית משפט שלום. יש להכיר בסמכותם של המפקחים על רישום מקרקעין להידרש לבקשות לפי פקודת בזיון בית המשפט בכל הנוגע להחלטות, צווים ופסקי דין אשר יצאו תחת ידיהם.



זיסמן, אהרוני, גיר ושות' עורכי דין  
An International Joint Venture Law Firm

# עו"ד על מקרקעין

## עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים בכל הקשור למקרקעין \*

### תכנון ובניה

תוב (ק"ש) 15918-03-11 ועדה מקומית לתכנון ובניה גליל עליון ראש פינה נ' לירן דודי (24/01/16)

#### בקשה לדחיית מועד כניסתו לתוקף של צו ההריסה לפי סעיף 207 לחוק התכנון והבניה.

המבקש הגיש את בקשתו הנוספת לדחייה בשיהוי של כ-30 ימים ממועד כניסתו של צו ההריסה לתוקף, לא עמד בהוראות התקנות ולא הציג טעמים סבירים לשיהוי. אולם, ביהמ"ש סבור כי אין לדחות את בקשת המבקש מטעמים אלו בלבד. ביהמ"ש מאזכר בעניין זה את ע"פ 4946/07 עליו מקלדה נ' מדינת ישראל, שם נקבע כי לביהמ"ש סמכות להפעיל שיקול דעתו ולבחון מתי ניתן לסטות מדרישות התקנות. המבקש הגיש תצהיר בעל מקצוע, טופס מידע תכנוני ואת הבקשה להיתר בניה לגופה באופן שניתן לקבל תמונה ביחס לבקשתו. ככל שהמבקש לא היה מציג בפני בית המשפט אסמכתאות בקשר עם פעולותיו להיתר בנייה, ביהמ"ש לא היה נעתר לבקשה. אולם, המבקש אכן הציג תמונת מצב מפורטת לרבות אסמכתאות ותצהירים מטעם בעלי מקצוע. על כן, ראוי לתת לו הזדמנות לעמוד על בקשתו ללגליזציה בפני הוועדה, היינו האפשרות לנסות ולהכשיר את השרץ טרם הריסתו.

עא 3700/15 אורי רוט נ' מיכל עגנון (בית המשפט העליון, 27/06/16)

#### סמכות המפקח על רישום מקרקעין.

הערעור עוסק בשאלה מי מוסמך לדון בטענות המערערים ביחס ליוזמת המשיבים לבצע בבניין עבודות חיזוק ושיפוצים לפי תמ"א 38, האם המפקח על רישום מקרקעין או ביהמ"ש המחוזי?

סעיף 5(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה) מסמיך את המפקח להחליט בתביעה של בעלי שני שלישים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף, לבצע עבודה שמטרתה בניית דירה או דירות חדשות בבניין. כלומר המפקח מוסמך לדון בתביעת המשיבים לביצוע העבודה בבניין, אך האם רשאי המפקח לדון בתביעת המערערים, שהיא תביעה לסעד הצהרתי בדבר בעלות בדירות העתידות להיבנות. בשאלה זו, בוחן ביהמ"ש את הוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין. סעיף 72 (א) מקנה למפקח סמכות ייחודית לדון בסכסוכים לפי חוק החיזוק ואילו סעיף 72(ב) מרחיב את היריעה ומחדד את סמכות כמקבילה לזו של ביהמ"ש. ביהמ"ש קבע בהתייחסותו לכשירותו של המפקח כמפורט בחוק המקרקעין, המפקח מהווה "בית דין" המוסמך להכריע בסכסוכים בין בעלי הדירות.



זיסמן, אהרוני, גיר ושות' עורכי דין  
An International Joint Venture Law Firm

## עו"ד על מקרקעין

### עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים בכל הקשור למקרקעין \*

עפא (חי') 17231-09-15 יעקב חנא נ' הוועדה  
המקומית לתכנון ולבניה עכו (25/02/16)

#### צו הריסה - הארכת מועד.

ערעור על החלטת ביהמ"ש השלום, לפיה נדחתה בקשה להארכת המועד לביצוע צו הריסה שהושת על המערער ב-12 חודשים נוספים. ביהמ"ש המחוזי קיבל את הערעור ופסק כי על אף שראוי לאכוף באופן יעיל את חוקי התכנון והבניה ולבצע צווי הריסה למניעת קביעת עובדות בשטח, לביהמ"ש שיקול דעת ליתן ארכה לעבריין בניה, במקרים בהם הנסיבות מצדיקות זאת ויש טעם טוב לעשות כן. האיזון מתמקד בנזק אשר יגרם למבקש הארכה, עבריין הבנייה, למול הנזק אשר יגרם לציבור אם תינתן הארכה. בהתאם לסעיף 207 לחוק התכנון והבניה רשאי ביהמ"ש לעשות "איזון לשעה" בין הצורך לעמוד על קיומו של החוק ובין צרכיו של הפרט ולדחות את ביצוע צו ההריסה.

עתמ (ת"א) 57861-12-14 לונדון-לוס אנג'לס  
בע"מ נ' הרשות לרישוי עסקים עיריית תל אביב  
(03/02/16)

#### היתר ל"שימוש חורג".

העותרים קיבלו הודע לפיה, הואיל והם מבקשים לעשות שימוש במחסן לצורך הפעלת פאב, עליהם להגיש בקשה להיתר ל"שימוש חורג", לאור העובדה כי השימוש המבוקש בנכס מהווה "שימוש חורג" עפ"י חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. העותרים הגישו את הבקשה ובהתאם להוראת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה בוצעו פרסומים לבקשה להיתר ונתקבלו התנגדויות רבות. בית המשפט דחה את העתירה ופסק, כי מעבר לעובדה שהתנהלות העותרים אינה עולה בקנה אחד עם הדין, תוך זלזול בצו סגירה ועשיית דין עצמי, העותרים לא עמדו בדרישות החוקים המתאימים לצורך קבלת רישיון עסק. טרם דיון בשאלת מטרד יש להכריע בשאלה האם שטח לגביו הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג הינו שטח עיקרי או שטח שירות. היה ומדובר בשטח שירות אין עוד צורך להכריע בעניין המטרד לסביבה, שכן סעיף 2 (16) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002, קובע כי שינוי בשטח שנועד עפ"י תכנית לשמש כשטח שירות, מהווה סטייה ניכרת מתכנית ולא ניתן לאשרו בדרך של היתר לשימוש חורג.





זיסמן, אהרוני, גיר ושות' עורכי דין  
An International Joint Venture Law Firm

## עו"ד על מקרקעין

עדכוני פסיקה, חקיקה ופרסומים שונים בכל הקשור למקרקעין \*

### מיסוי

וע (ת"א) 58675-09-14 עו"ד דורון סילבה  
פריאנטה בנאמנות נ' מנהל מיסוי מקרקעין  
תל אביב (28/02/16)

#### ההיבט הסובייקטיבי בשומת מס הרכישה.

עסקינן ברוכש נכס אשר הצהיר תחילה לרשויות המס על רכישת דירת מוגרים יחידה לעניין החיוב במס רכישה ומאחר שנדרש לתוספת מס רכישה, לאור העובדה כי מצאו רשויות המס שברשותו שתי דירות נוספות, הגיש בקשה לתיקון שומה ובה הצהרה על רכישת "קרקע" החייבת במס רכישה בשיעור קצוב של 5%.

הלכה פסוקה היא שיש לקבוע את סכום מס הרכישה בשל רכישת "דירת מגורים" כמשמעותה בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשי"ג-1963, בהתחשב גם במבחן הסובייקטיבי בנוגע לכוונתו של הרוכש בזמן הרכישה לגבי השימוש בנכס.

נקבע כי אין להטיל מס רכישה בסכום מסוים על מי שרוכש מגרש לבנייה ולהטיל מס רכישה בסכום אחר על מי שרוכש מגרש זהה שעליו בנוי בנין ישן המיועד להריסה, אך נטל ההוכחה להריסת המבנה הוטל על הרוכש.

