



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

[תמ"א 3/38 א: שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש](#)



[מיסוי דירה שלישית \(מס ריבוי דירות\)](#)



[שינוי במועדי הצהרה על רכישה או מכירת זכות במקרקעין/ פעולה באיגוד מקרקעין](#)



[כפיית דיירים להתקשרות עם יזם בפרויקט תמ"א 38](#)



[האם רשות מקרקעי ישראל יכולה להתנות את חתימתה בגין סילוק חובות?](#)

## 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

- תמ"א 3/38: שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש
- מיסוי דירה שלישית (מס ריבוי דירות)
- תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983
- צו התכנון והבנייה (צורכי ציבור נוספים), התשע"ו-2016

### פרסומים

- שינוי במועדי הצהרה על רכישה או מכירת זכות במקרקעין/ פעולה באיגוד מקרקעין
- ועדת הכלכלה אישרה את ההסדר בין רשות מקרקעי ישראל לקק"ל - שבעקבותיו חוכרים יוכלו להירשם בטאבו כבעלים - ללא תמורה
- צעד נוסף בייעול הבירוקרטיה בתחום הנדל"ן
- וועדת הכספים אישרה הקלות במס רכישה לנכים





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

### מקרקעין כללי

ע"א 8880/13 וינשל נ' מדינת ישראל (30/08/16)

#### האם זכאים המערערים ליהנות מהגנת "התיישנות שלא מדעת"?

מדובר בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו. שנים עשר המערערים הם בעלים במשותף של 37.4% מחלקה מסוימת. המשיבה פלשה לחלק מהחלקה, ללא שקיבלה את הסכמת המערערים. יש לציין כי המדינה גם היא בעלים במשותף של חלק מהחלקה. המשיבה טענה כי חלה התיישנות שכן הפלישה נערכה בשנות הששים של המאה הקודמת. המערערים טענו כי מתקיימים תנאי סעיף 8 לחוק ההתיישנות, התשי"ח - 1958 (להלן: "חוק ההתיישנות"), בדבר התיישנות שלא מדעת שכן גילו את דבר הפלישה רק בשנת 2005 בעקבות בדיקה אקראית שביצעו. סעיף 5 לחוק ההתיישנות קובע תקופת התיישנות של חמש עשרה שנה בתביעה שעניינה במקרקעין. סעיף 6 לחוק ההתיישנות מגדיר את מועד תחילתה של תקופת ההתיישנות - "ביום שבו נולדה עילת התובענה". ביהמ"ש קבע כי אין להתערב במסקנתו של ביהמ"ש המחוזי וקבע כי המערערים נהגו בעצימות עיניים במשך שנים רבות ולכן אין מקום לאפשר להם "ליהנות" מהארכת תקופת ההתיישנות.

תא (ת"א) 18481-09-13 אור דביר נ' פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ (17/08/16)

#### אחריות מוכר דירה כלפי רוכש משנה

התובעים רכשו דירה יד שנייה שנבנתה ע"י הנתבעת. לאור ליקויים ואי התאמות שהנתבעת לא פעלה לתקנם, הוגשה תביעה זו. ביהמ"ש קבע כי אחריות מוכר דירה כלפי רוכש דירה לפי חוק המכר (דירות) חלה גם במישור היחסים שבין מוכר לבין רוכש משנה. ביהמ"ש אף קבע כי יש מקום לאבחנה בין "ליקוי שקוף" לבין ליקוי שנראה גם לעיניו של אדם בלתי מקצועי.

תא (חי') 5154-11-15 גמיל זנד נ' מדינת ישראל (25/08/16)

#### האם הבחירה בהתדיינות משפטית במקרה של הפקעה משמעה וויתור על פיצוי בפשרה לפי הנוהל הקיים?

הנתבעת הפקיעה את המקרקעין של התובעים לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג - 1953 (להלן: "חוק הרכישה"). התובעים עותרים לחייב את הנתבעת לפצותם בגין הפקעת מקרקעין. לפי חוק הרכישה, ניתן לקבל פיצוי בפשרה ומבלי להזדקק להליך משפטי, או להגיש תביעה לפיצויים על פי הוראת חוק הרכישה. ביהמ"ש קבע כי תובע שבחר בהתדיינות משפטית אינו יכול לכפות על הרשות לפצותו על פי הנוהל של הסכם פיצויים בפשרה.



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

# עו"ד על מקרקעין

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

[הפ \(ב"ש\) 7648-05-15 נהורא מעליא נ' רשות מקרקעי ישראל \(06/11/16\)](#)

### האם רשות מקרקעי ישראל יכולה להתנות את חתימתה בגין סילוק חובות?

המבקשת רכשה זכויות בנכס מקרקעין בקרית גת בהליך כינוס נכסים ובאישור בית המשפט. המשיבה מתנה את חתימתה על שטרו העברת זכות שכירות (השלמת העברת הזכויות במקרקעין), עד לסילוק חובות דמי החכירה המגיעים לה. ביהמ"ש קבע כי אין כל בסיס משפטי בידי המשיבה למנוע השלמת העברת הזכויות עד לסילוק חובות העבר המגיעים לה.

[עשא \(ת"א\) 54020-10-15 רחל אילני נ' אלוני חיתה \(06/11/16\)](#)

### בידי מי נתונה הסמכות להכריע בעניין התנאים המנויים בסעיף 11 לחוק החיזוק?

ערעור על פסק דינו של כב' המפקח על רישום המקרקעין במחוז תל אביב-יפו בו דחה המפקח את תביעת המערערים בה ביקשו שייקבע כי הם זכאים לבצע פרויקט בניה לפי תמ"א 38. בעניינינו, המערערים הינם בעלי הזכויות בדירות שבמבנה ג' אשר ביקשו לבצע פרויקט מכוח תמ"א 38 ואילו המשיבים הינם בעלי הזכויות במבנים א' ו-ב' אשר מסרבים לביצוע פרויקט התמ"א במבנה ג'. המפקח קבע כי אכן מדובר בבית מורכב, כך שהמערערים נדרשים להסכמת רוב בעלי הזכויות שבמבנה ג' בלבד ואין צורך להשיג את הסכמת המשיבים. אולם, המפקח גם קבע שלא נתקיים בעניינינו אחד משני התנאים הקבועים בסעיף 11 לחוק החיזוק, קרי שאין בביצוע העבודות במבנה ג' כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנים האחרים. הערעור נדחה ונקבע כי בדיקת התנאים של סעיף 11 לחוק החיזוק נתונה ע"י המחוקק לסמכות המפקח.

[פרק \(נצ'\) 7056-10-14 פנינת טליה בע"מ \(החברה\) נ' כונס הנכסים הרשמי- מחוז חיפה והצפון \(04/09/16\)](#)

### עסקאות נוגדות

פנינת טליה (להלן: "החברה") הינה בעלת הזכויות במקרקעין. בחודש ספטמבר 2013 חתמה החברה על הסכם למכירת כמחצית מזכויותיה עם הרוכשים ולטובת הרוכשים נרשמה הערת אזהרה. בחודש אוקטובר, פנתה החברה לחברת "איתמר" וביקשה כי האחרונה תעמיד לה אשראי. חברת "איתמר" העניקה את ההלוואה ונרשמה לטובתה הערת אזהרה. ביהמ"ש קבע כי לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין, חברת "איתמר" הייתה מודעת כי מחצית מהמקרקעין נמכרו לרוכשים וכי הערת האזהרה שנרשמה לטובתם קודמת לזכויותיה ולכן זכויותיה אמורות להיות כפופות לזכויות הרוכשים.

[תא \(חי'\) 33509-01-13 פואד סמאר נ' שוכרי אבו רומי \(01/09/16\)](#)

### תביעה לסילוק יד ותשלום דמי שימוש - סמכות הוועדה המקומית וסוגיות קנייניות

מדובר בשלושה מגרשים אשר לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלקות עצמאיות. התובע מלין כי הנתבעים ביצעו עבודות בנייה בשטח המשותף ללא זכות על פי דין. הנתבעים טענו כי תשריט החלוקה של שלושת המגרשים אושר על ידי הוועדה המקומית, אולם ביהמ"ש קבע כי גם אם תשריט החלוקה אושר על ידי הוועדה המקומית, הרי שהוועדה לא מוסמכת לדון ולהכריע בזכויות קנייניות אלא אך בהיבטים תכנוניים וקיבל את התביעה לסילוק היד.



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

## עו"ד על מקרקעין

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

תא (רח') 14-11-19863 לוד - סנטר (אחזקה וניהול) 1992 בע"מ נ' א.ט.א.מ.א.ר. ניהול ושיווק מקרקעין (2004) בע"מ (23/08/16)

#### בידי מי הסמכות העניינית בתביעה לתשלום דמי ניהול והחזקה?

תביעה לתשלום דמי ניהול והחזקה כנגד המחזיקה בחנות בקניון בטענה כי לא שילמה את מלוא דמי הניהול בגין התקופות שבמהלכן החזיקה בחנות. ביהמ"ש העלה את שאלת הסמכות העניינית וקבע כי למפקח על המקרקעין סמכות ייחודית לדון בסכסוכים שבין בעלי דירות (כולל המחזיקים בדירות מטעם בעלי הדירות) בדבר זכויותיהם וחובותיהם לפי תקנון הבית בנושאים של, בין היתר, השתתפות בהוצאות הבית. על כן, למפקח תהא סמכות כשל שופט של בית משפט השלום, כאשר הוא דן בתביעות אזרחיות.

ת"א 49895-04-13 פרנקל ואח' נ' גרשוני ואח' (08/11/2016)

#### כפיית דיירים להתקשרות עם יזם בפרויקט תמ"א 38

מדובר בבניין בן 4 קומות המצוי ברחוב פנקס 11-13 בתל-אביב. התובעים דורשים לחייב את בעלי הדירות בבניין לשתף פעולה בעניין ביצוע פרויקט לפי תמ"א 38 שכן לטענתם בעלי הדירות חתמו על תכניות "קונספט" ואף חתמו על הבקשה להיתר הבניה. ביהמ"ש קבע כי טיוטת ההסכם משנת 2012 חסרת פרטים מהותיים ולפיכך דרישת המסוימות אינה התקיימה. בנוסף, נקבע כי קשה להלום איכפת הסכם המאפשר ליזם לכפות מכוחו על בעלי דירות את כניסתו לדירותיהם, לבצע עבודות בדירות, בעל כורחם ובמשך זמן לא מבוטל והכל בכדי שיוכל לממש את ציפיותיו לגריפת רווחים מתוספת הבניה. התביעה נדחתה.

תא (חי') 13-03-32161 יהודה ארזון נ' עיריית חיפה (03/08/16)

#### תביעה לסילוק יד מכוח בעלות

תביעה לסילוק יד שהגישו התובעים כנגד עיריית חיפה בטענה כי העירייה הגדילה מקומות חנייה הממוקמים בסמוך לבניין שלהם, על ידי פלישה למקרקעין שבבעלותם ותפיסת חזקה בהם שלא כדין, במטרה להעשיר את קופתה הציבורית. נפסק, כי משלא הצביעה העירייה על כל זכות שבדין המקנה לה זכות לתפוס את שטח הפלישה ללא הסכמת התובעים, אזי הינה בגדר מסיגת גבול. נקבע, כי עסקינן ברשות ציבורית שחזקה עליה שתפעל על פי החוק ולכן עליה לסלק את ידה מהשטח.



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

## עו"ד על מקרקעין

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

### תכנון ובניה

[עתמ \(מרכז\) 11320-01-16 ארנון משה נ' הועדה להשלמת תכניות-הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז \(28/08/16\)](#)

#### פרשנות סעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה

עתירה שהופנתה כנגד החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה לדחות תכניות לפיצול חלקות מושב אחיעזר, על רקע של אי התאמה לעקרונות התכנון הכולל. סעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה קובע כי: "הופקדה תכנית ולא הוגשה התנגדות בתוך התקופה הקבועה בסעיף 102, יראו את התכנית כמאושרת על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשרה, בתום שלושים ימים מתום המועד להגשת התנגדויות, זולת אם החליט המוסד אחרת תוך אותם שלושים הימים". המשיבה טענה כי לא מדובר בתכנית מאושרת כדין כמשמעה בחוק, אולם ביהמ"ש לעניינים מנהליים קיבל את העתירה וקבע כי לשתי התכניות לא הוגשו התנגדויות ועל כן- התכניות הללו מאושרות.

[עתמ \(חי'\) 33437-08-15 סול טויטו נ' עיריית קרית אתא \(23/08/16\)](#)

#### האם חסימת גישה מקימה את ההגנה הקבועה בהוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה?

המשיבה הפקיעה מהעותרים חלק ממגרש שבבעלותם. לטענת העותרים, כתוצאה מההפקעה לא ניתן לנצל באופן סביר את יתרת המגרש. ביהמ"ש קבע כי אין מחלוקת שבעקבות ההפקעה נחסמה הגישה לחלקו העורפי של המגרש, שם מנהלים העותרים עסק של משתלה. נקבע כי עקב החסימה לא ניתן לנצל את יתרת המגרש ולכן העותרים זכאים להחלת הגנת יתרת המגרש הקבועה בהוראת סעיף 190(א)(1) לחוק, כלומר על המשיבה להפקיע את המגרש בשלמותו ולשלם לעותרים פיצויי הפקעה בהתאם.

### דיירות מוגנת

[תא \(חי'\) 57302-02-14 אהרן גרשוני נ' זקלין תדד \(21/08/16\)](#)

#### תביעה לפינוי מושכר לאחר שבעל הדיירות המוגנת נפטר

התובע הינו הבעלים של חנות אשר מושכרת בחוזה דיירות מוגנת. הדייר המוגן נפטר ואשתו הפעילה את החנות במשך שנים. בשנים האחרונות, הוחזקה החנות על ידי קרובי משפחתו של הדייר המוגן שנפטר ועל כן הוגשה תביעה לפינוי הנכס ודרישה לתשלום דמי שימוש. ביהמ"ש עמד על פרשנות הדייר המוגן וקבע כי הפרשנות תעשה באופן תכליתי וצמוד למטרות החוק במקור. ביהמ"ש קיבל את התביעה בחלקה וקבע כי שוכר שנהנה מהגנה מפליגה מול בעלים משכיר, איננו יכול להפוך חנות לבת ערובה, קל וחומר שלא בעל הזכויות עושה זאת אלא צד שלישי.

[רעא 7907/16 אסף קול נ' רועי נקב \(17/11/16\)](#)

#### הזכאות לדיירות מוגנת לפי סעיף 22(ב) לחוק הגנת הדייר

בפסק הדין נבחנת שאלת זכאותו של המשיב לדיירות מוגנת, כמי שנזנח ע"י הוריו כאמור בסעיף 22(ב) לחוק הגנת הדייר. ביהמ"ש קבע כי בהתאם לסעיף 22(ב) לחוק הגנת הדייר, דייר שחדל להחזיק בדירה כיוון שזנח את ילדיו או הוריו, יכול שיהיו ילדיו לדיירים מוגנים במושכר, ובלבד שהתגוררו בדירה יחד עם הדייר המוגן לפחות שישה חודשים. ביהמ"ש פירש את המילה "זנח" בניתוק כולל של הקשר המשפחתי ולא בהתייחס למגורים בלבד. נקבע כי סעיף 22(ב) לחוק לא חל במקרה דנן.



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 מקרקעין

ע"א 4006/13 ברי"ר אלון נ' מנהל מס שבח  
מקרקעין חדרה (01/08/16)

**חישוב מס רכישה בגין דירת מגורים, המושט על בני זוג נשואים, שלאחד מהם יש כבר דירה נוספת**

סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי מס הרכישה בעסקאות לרכישת דירות למגורים, ייקבע באופן פרוגרסיבי כשיעור מסוים משווי הדירה, וזאת תוך אבחנה בין רוכשים שדירת המגורים הנרכשת הינה דירתם היחידה, לבין מי שיש בבעלותם דירה נוספת. לפי סעיף 9(ב) (2) לחוק מיסוי מקרקעין, רוכש ובן זוגו מוגדרים כ"רוכש אחד" (להלן: "חזקת התא המשפחתי"). לפי הלכת פלם, סעיף 9 לחוק חל רק על רכישות שנעשו במהלך הנישואין, ולא על כאלה שקדמו להיווצרות התא המשפחתי. כתוצאה מכך, בן הזוג שאין בבעלותו דירה נוספת, ייחשב לרוכש "דירה יחידה" במשמעות סעיף 9 לחוק, ויהיה זכאי ליהנות משיעור מס רכישה מופחת. תקנה 2(2)(ב) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) קובעת כי כאשר מושא הרכישה הינו חלק מדירה בלבד, שיעור המס לא ייגזר משווי החלק שנרכש, אלא מסכום מס הרכישה שהיה על הרוכש לשלם, אילו הייתה הדירה נרכשת במלואה. כלומר, מס הרכישה משקף, במקרים אלה, את חלקו היחסי של הרוכש מתוך סך כל המס המוטל בגין רכישת הדירה בשלמותה. למעשה, כאשר בני זוג רוכשים דירה שעבור אחד מהם היא מהווה "דירה נוספת" ועבור השני "דירה יחידה", הדין מורה שלא לראותם כ"רוכש אחד" לצורך חישוב ההטבה הניתנת לרוכש "דירה יחידה", אלא להתייחס לכל אחד מהם כאילו רכש, בנפרד, מחצית מן הדירה.

תא (ח"י) 28877-07-12 דור-אלון אנרגיה בישראל  
(1988) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חדרה (16/08/16)

**האם הוועדה המקומית לתכנון ובניה צריכה להחזיר את האגרות ששילמה התובעת כאשר ההיתר ניתן שלא כדין ולכן בטל?**

חברת דור-אלון שילמה אגרות בניה כתנאי לתחילת ביצוע העבודות ובהתאם להוראת תקנה 19 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970. בהמשך התברר כי ההיתר ניתן שלא כדין ולכן הינו בטל ועל כן דרשה חברת דור-אלון את השבת אגרות הבניה ששילמה. ביהמ"ש קבע כי יחול העיקרון הכללי בדבר השבת טובת הנאה שהתקבלה שלא כדין וחייב את הוועדה בהשבת אגרות הבניה ששולמו.