



4 העברת זכויות בביצוע פרויקט התחדשות עירונית - ללא מס רכישה

עו"ד שגיב רון

בר"ע 17-05-60313 אייגוד בע"מ נ' מגהל מיטו מקרקעין מרבה

החזיקה בשותפות, לא החזיקה אף היא זכות במקרקעין. לפיכך, התכרה אינה מהווה 'איגוד מקרקעין' והעברת מניותיה אינה חייבת במס רכישה.

■ **רקע:** המחלוקת שהתעוררה הייתה האם שותפות, והחברות בה, שותפה על הסכם תמ"א 38 עם דיירים מהווה 'איגוד מקרקעין' כמשמעותו בחוק מיטו מקרקעין וכפועל יוצא מכך, האם עסקה לרכישת מניותיה חייבת במס רכישה.

■ **ההחלטה:** ועדת הערר קבעה כי מאחר שבמקרה הנדון טרם התקיימו התנאים המחלימים הקבועים בהסכם התמ"א 38 במועד מכירת המניות, הרי שהשותפות לא החזיקה ב"זכות במקרקעין", כמשמעותה בחוק, ועל כן התברר שמכרה את המניות ואשר

■ **החשיבות:** לפי פסק הדין, כל עוד לא התקיימו התנאים המחלימים בעסקת ההתחדשות העירונית, הרי שאין לראות בהסכמי ההתחדשות העירונית הסכמים המקנים ליום "זכויות במקרקעין" בהתאם לחוק מיטו מקרקעין, ולפיכך גם אין למסות מכירת זכויות חזיונות אלה לפי חוק מיטו מקרקעין. לאחרונה התברר כי אין בכוונת רשויות מיטו מקרקעין לערער לבית המשפט העליון על פסק הדין האמור. ●

הכותב שותף במשרד בנימיני ושות' המתמחה במיטו מקרקעין

בנין שעובר חיזוק ושיפוט בהתאם לתמ"א 38. צילום: כאל אורדייב

6 סמכות נרחבת למפקחת המקרקעין

עו"ד עמית נסים

יעל ענתבי שרון מפי' תיק 5/583/2017

■ **רקע:** חברת אקו סיטי קידמה פרויקט של תמ"א 38/1 בכניינים ברוחב בני משה 9/17 בתל אביב. 21 מתוך 22 בעלי רירות חתמו על הסכם ההתקשרות עם החברה, ואילו דייר אחד סירב לפרויקט וסעו, בין היתר, כי חלקים מסוימים הוצאו מהרכוש המשותף, לצורכי חניון ולצורכי הצמרת גינה, שלא לצורך בנייה וחיווק מבח תמ"א 38/1, ולכן נדרשת הסכמה של 100% מהבעלים לכך.

■ **ההחלטה:** המפקחת על המקרקעין קבעה כי יש נסמכותה לאשר הסכמים, כל עוד נחתמו בתום לב, בהגינות ובשוויון. היא קבעה שניתן להוציא חלקים מהרכוש המשותף גם בהיעדר הסכמת הרוכז ולצורך קידום פרויקט התמ"א. בנוסף, קבעה המפקחת כי אין כל מניעה להגיע להסכמות פרטניות עם בעלי הרירות ובלבד שהן אינן על ידי רוב הרוכז של הבעלים ועומדות במבחן השוויון והאיוון.

■ **החשיבות:** ברמה העקרונית מחדרת המפקחת על רישום המקרקעין את נושא הודאות ומבהירה שאין זה מתפקדה לברוק את סוגיית השוויון בין בעלי הרירות ולעצב עבודם הסדריים חדשים, כל עוד הרוכז המכריע אישר וכלל שההסכם אינו מורג משמעותית ממתחם הסבירות. כרמה המעשית, לראשונה הוכרה האפשרות להצמיד לאיוו מהרירות הקיימות, להבדיל מהחזירות, שטחי חצר. מריוויזים מכך בעלי הרירות יזימים אשר יוכלו לתת תמורה נדרשת בפרויקטים של תמ"א 38/1, כדוגמת חצר שתוצמד לרירות קרקע שלא נהנות, למשל מהמעלית. גם היוזמים מריוויזים מפשר"ד שכן הוא נתון ודואות, אשר כל כך חסרה בתוכם, לכך שהסכמים פרטניים שיתחתם עם בעלי רירות לא יעמרו להם לרוועץ. ●

הכותב שותף במשרד עו"ד מינוצ, כרמון, נסים

המשך בעמוד 22 >>

גילוי מלא

כל המשתתפים בפרויקט התבקשו שלא לבחור מקרה שבטיפולם או כזה שיש להם אינטרס אישי, עסקי או אחד לגבי.

הריסה בפרויקט פיני בנין פ"ד שמנון לרוח החקיקה צילום: כד"ר לוי



5 הערת אזהרה אינה תמיד בעוהה בעסקאות התחדשות עירונית

עו"ד אלדר אדטו

מ"ק 18-05-14785 בן מנהם ואח' נ' פסיר פרויקטים מגורי יוקרה בע"מ ואח'

מנת שיכנסו לנעלי החברה ויסימו את הפרויקט. כל היוזמים אליהם פנה המנהל שללו על הסף כל אפשרות לרכישת הפרויקט, שעה שהוא כפוף להסכמי המכר ולהערות האזהרה, ואף סירבו להיות כבולים באופן כלשהו לתנחיינות החברה לרוכשים.

■ **ההחלטה:** בית המשפט נעתר לבקשת המנהל המיוחד, תוך שהוא קובע כי במקרה זה אין אלטרנטיבה וכי זו הדרך היחידה לחלק את הפרויקט ממצבו הנוכחי. בית המשפט אף הורה על מחיקת הערות האזהרה תוך שהוא מגדיר אותם כ"נכסים מכבידים".

המשמעות של פסק הדין היא כי במקרה זה לקונים לא נותרה כל בטוחה כלשהי.

■ **החשיבות:** לפסק הדין יש השלכות מרחיקות לכת, לאור העובדה כי הערת אזהרה הינה אחת הבטוחות להבטחת כספי הרוכשים לפי חוק המכר. קביעת בית המשפט מובילה למדרון חלקלק, שבו רוכשי רירות חדשות יסרבו לקבל הערת אזהרה כבטוחה לרכישת רירה, רבר אשר מיוקן מתוכן את החוק. בגד פסק דין זה הוגש ערעור לבית המשפט העליון על ידי שניים מרוכשי הרירות החורשות בפרויקט. לערעור זה ביקשה לשכת עו"ד להצטרף. ●

הכותב שותף וראש מחלקת הנדל"ן במשרד עו"ד ברנע, ניצה, לנדה

