



ARNON
ARNON, TADMOR-LEVY

נדל"ן עד הבית

כל מה שחשוב לדעת מהרבעון האחרון

עדכון לקוחות נדל"ן, תכנון
ובניה, מהדורת אוגוסט 2023

אנו גאים בנבחרת הנדל"ן, התכנון והבנייה על מיקומה בפסגת מדריכי הדירוג בארץ ובעולם לשנת 2023

ומודים ללקוחותינו וידידנו



Legal 500:
Tier 1 – Real Estate,
Planning and Zoning



Arnon, Tadmor-Levy
**Chambers and
Partners:**
Band 1 – Real Estate



דנס 100:
Duns'Star נדל"ן
מובילים בתכנון ובנייה



**המדד להתחדשות
עירונית:**
Top 15 - מקום ראשון!

קנייתם מחסן בבניין מגורים? זהירות

כפועל יוצא של העלייה התלולה והעקבית של מחירי הנדל"ן, אנו נחשפים מעת לעת לכל מיני עסקאות מקוריות. כזו היא, למשל, רכישת מחסן (בלבד) בבניין מגורים, ובפרט בבנייני מגורים בעיר תל-אביב.

לכאורה זו יכולה להיות עסקה מעניינת. מחד, מחסן בבניין מגורים יעלה מן הסתם משמעותית פחות מדירת מגורים באותו הבניין. זאת, הן בשל היותו מחסן והן בשל גודלו הקטן. מאידך, הזכויות הנלוות למחסן (כמו למשל זכויות ברכוש המשותף של בניין המגורים) יכולות להיות שוות הון נכבד לבעל המחסן, בפרט אם מתוכנן בטווח הנראה לעין פרויקט התחדשות עירונית בבניין. בנוסף, לא מעט בעלי זכויות במחסן "משדרגים" את אותו נכס שבבעלותם והופכים אותו ליחידת מגורים (בין בדרך חוקית יותר, ובין בדרך חוקית פחות שהיא - תמיד - אינה מומלצת, אבל נסתפק בהערה זו).

אלא שרכישת מחסן בבניין מגורים עלולה, במקרים לא מעטים, לגרום למפח נפש גדול מאוד לרוכש כאשר יתברר לו כי אין אפשרות לרשום את זכויות במרשם המקרקעין.

והנה לאחרונה, בית-המשפט העליון חידד הלכה בדבר המשמעות הקניינית שיש לתת (אם בכלל) לעסקה לרכישת מחסן בבניין מגורים כאשר הרוכש הוא לא בעל דירה באותו בניין (ע"א 21/21 וידר נ' סא"ל משכנות הארץ בע"מ (נבו 9.5.2023)).



בקיצור נמרץ, בעניין **וידר** בית-המשפט העליון שלל את זכותו הקניינית הנטענת של רוכש מחסן בבניין, וזאת על-אף שלא הייתה כל מחלוקת לפיה אותו רוכש רכש את המחסנים בתמורה מלאה.

הסיבה לכך היא כי אותו רוכש לא היה בעל דירה בבניין, ולכן הוא לא יכול היה "להצמיד" את המחסנים שרכש לדירה ש(אינה) בבעלותו.

אז כיצד נזהרים ברכישות מעין אלה?

ראשית, להיעזר בעו"ד שעוסק בתחום;

שנית, לבדוק האם הבניין נרשם כבית משותף. כך, אם הבניין רשום כבית משותף והמחסן רשום כתת חלקה נפרדת (ולא כהצמדה לדירה אחרת) – זו למעשה הכרזה כלפי העולם כי מדובר ביחידה נפרדת שסביר להניח שגם תוכננה להיות כזו, ולכן זו דירה לכל דבר ועניין. דירה כזו (גם אם היא למעשה מחסן) ניתן למכור לכל אדם, בין אם הוא בעל דירת מגורים בבניין ובין אם לאו.

ומנגד, אם הבניין טרם נרשם כבית משותף (ובהתאם - המחסן לא רשום בנפרד כדירה), אפשר לשקול להיכנס לעסקה רק אם ניתן להראות בוודאות שאותו מחסן נבנה מלכתחילה כיחידה עצמאית **שלא** נועדה לשרת את בעלי הדירות בבניין (כך, למשל, אם המחסן ממוקם במרתף הבניין ביחד עם עוד שורה של מחסנים כמספר הדירות בבניין, חובה לחשוד כי אלה הם מחסנים שנועדו לשרת את דירות המגורים ולפיכך מדובר ברכוש משותף שלכל היותר ניתן להצמידו לדירה בבניין).



פרשת בית הדר – בעלות בזכויות בניה בבית משותף

בעלי יחידות בבית משותף התקשרו ביניהם בהסכמים בשנים 1959 ו-1960, על פיהם שטחי הגג הוצאו מהרכוש המשותף והוצמדו ליחידות מסוימות בבניין, ולבעלי אותן יחידות הוקנתה הזכות לבנות על גג הבניין "כל מבנה שהוא". בעלי היחידות האמורות מימשו את הזכויות בסמוך לאחר החתימה על ההסכמים. בשנת 1994 הוקצו לבניין זכויות בניה מכח תכנית הגגות של תל אביב (תכנית מתאר מקומית ג'), המאפשרת לבעלי כל אחת מדירות הגג לבנות חדר יציאה לגג.

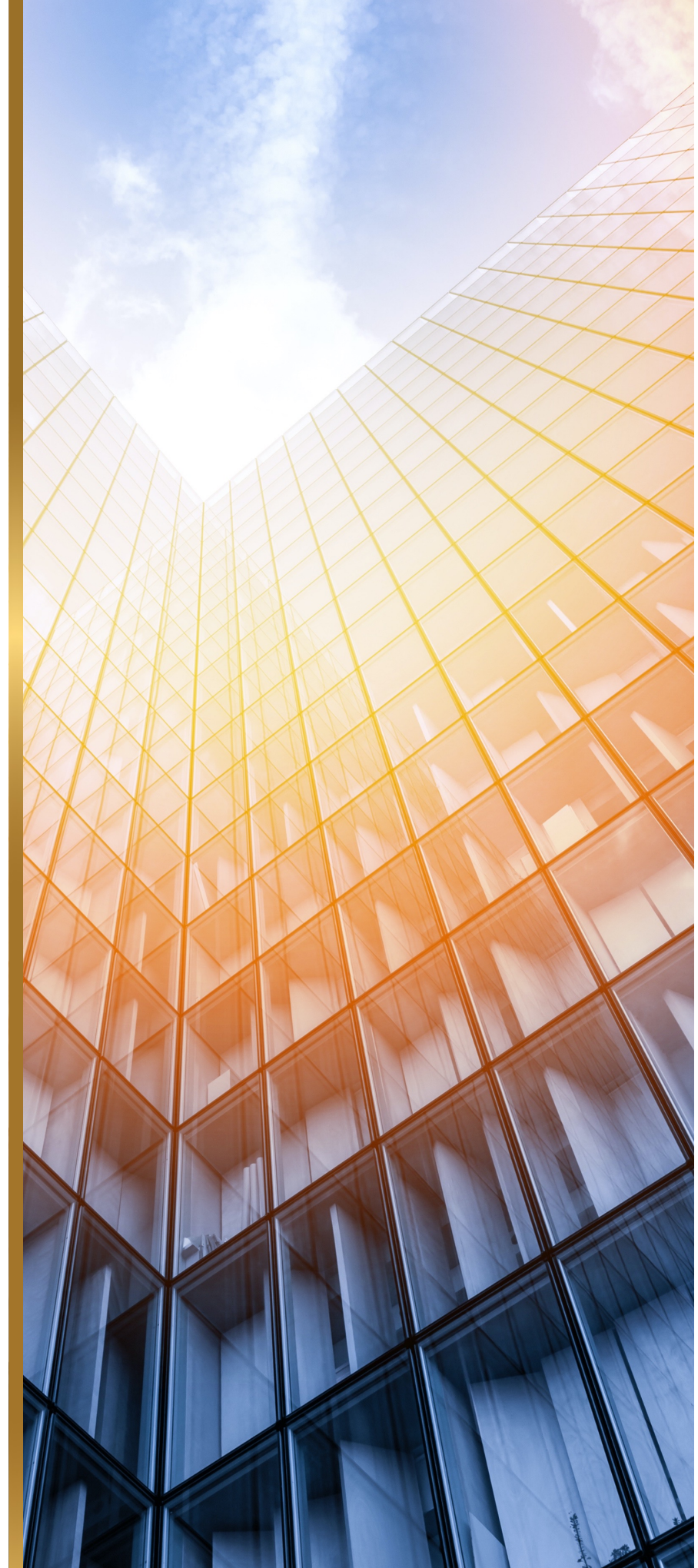
בשנת 1994 הוקצו לבניין זכויות בניה מכח תכנית הגגות של תל אביב (תכנית מתאר מקומית ג'), המאפשרת לכל אחת מדירות הגג לבנות חדר יציאה לגג.

בשנת 2008 הוכרז הבניין כבניין לשימור מחמיר במסגרת תכנית השימור של תל אביב. התכנית מנעה מימוש זכויות נוספות על גג הבניין, אולם הקצתה לבניין זכויות בניה נוספות אותן ניתן היה לנייד יחד עם זכויות הבניה מכח תכנית הגגות, שלא מומשו.

בין בעלי היחידות בבניין נתגלעה מחלוקת בנוגע לבעלות על זכויות הבניה הנ"ל. בעלי היחידות להן הוצמדו הגגות טענו שזכויות הבניה שייכות להם מכח ההסכמים ההיסטוריים. מנגד, יתר בעלי היחידות טענו שההסכמים מתייחסים רק לזכויות הבניה שהיו קיימות בעת כריתתם ושזכויות אלה מומשו זה מכבר, כך שהזכויות הנוכחיות שייכות לכלל בעלי היחידות על פי חלקם ברכוש המשותף.

בית המשפט העליון קיבל את עמדתם של יתר בעלי היחידות, אשר יוצגו על ידי עו"ד דניאל אברבנאל, שותף במחלקת הליטיגציה במשרדנו.

המשך...

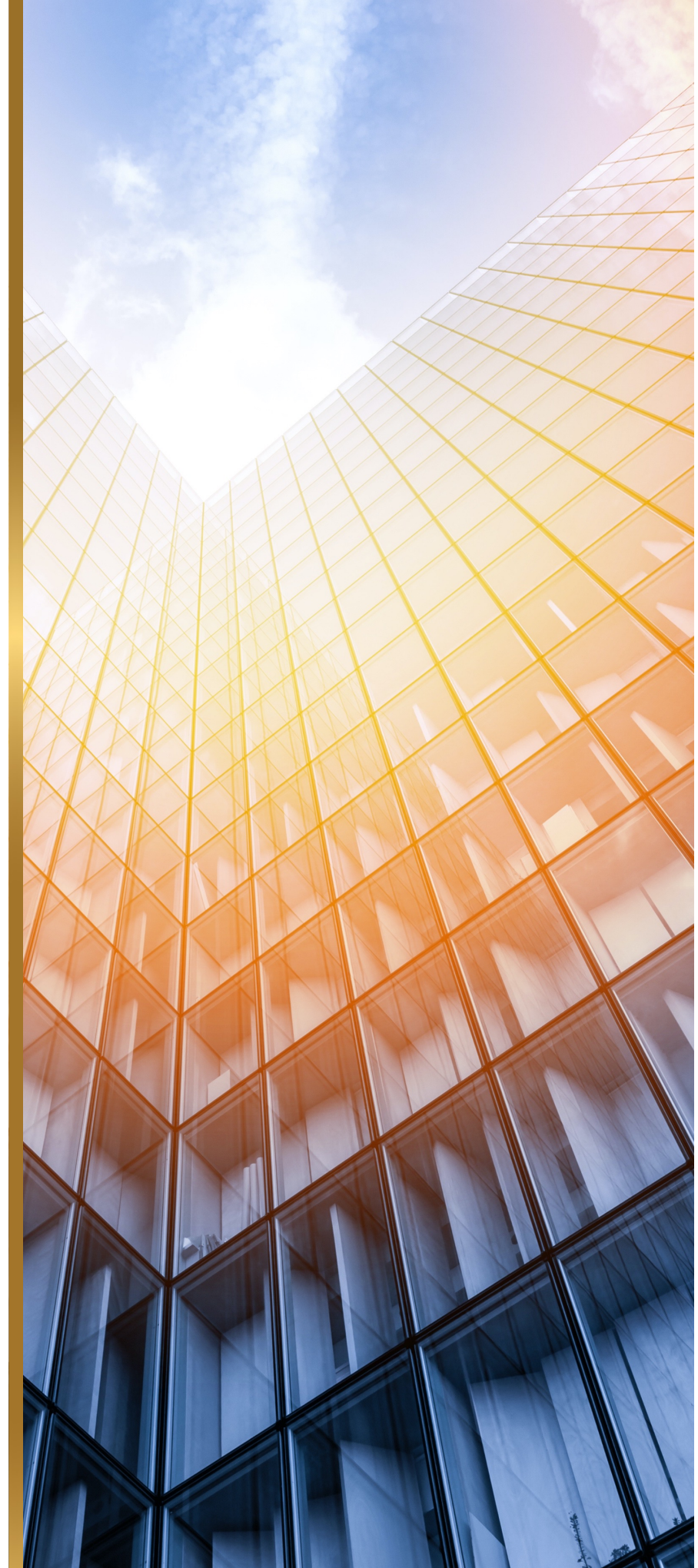


כב' השופטת דפנה ברק-ארז, אשר כתבה את פסק הדין, הבחינה בין הצמדת גג ליחידה לבין ויתור על זכויות בניה, וקבעה כי "הצמדת גג ליחידה בבית משותף אינה מלמדת, כשלעצמה, על העברת זכויות הבנייה שהוקנו לבית המשותף לבעלים של אותה יחידה, אפילו כאשר הגג הוא המקום היחיד שבו ניתן לממש בפועל זכויות אלו". כמו כן, פסקה כב' השופטת כי "אף אם ניתנה הסכמה לבנייה מסוימת על הגג, אין להסיק מכך בהכרח על כוונה להעברת כלל זכויות הבנייה הנוספות שהוקנו לבית המשותף", וכי ויתור על זכויות בניה עתידיות חייב להשתקף בבירור ובאופן מפורש בהסכמות הצדדים.

בחינת ההסכמים בין הצדדים על פי העקרונות הנ"ל הובילה את כב' השופטת למסקנה כי לא היתה לבעלי היחידות בבניין כוונה לערוך ויתור שלם על כלל זכויות הבניה, וכי הויתור התייחס רק לזכויות הבניה שעמדו לנגד עיניהם של הצדדים בעת כריתת ההסכמים. לפיכך, נפסק כי זכויות הבניה יחולקו בין כלל בעלי היחידות בבית המשותף, לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

לאור הפסיקה האמורה, בעלי יחידות בבית משותף המבקשים להתקשר ביניהם בהסכם לחלוקת זכויות בניה נדרשים להבהיר בהסכם, באופן ברור ומפורש, אילו חלקים מהרכוש המשותף יוצמדו ליחידות מסוימות בבית המשותף, מהו היקף הרשאה לבניה אשר ניתנת לבעלי היחידות האמורות וכן מהו היקף הזכויות שאליו מתייחס ההסכם, הן ביחס לזכויות בניה קיימות והן ביחס לזכויות בניה עתידיות.

עא 7808/21 **אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ** (נבו 11.7.2023). לפסק הדין המלא לחצו [כאן](#).



חישוב היטל השבחה בפרוייקטי תמ"א 38

חוק התכנון והבניה מתמרץ בניית פרויקטים לפי תמ"א 38 בדרכים שונות, שאחת מהן, ואולי העיקרית שבהן, היא פטור מתשלום היטל השבחה. הפטור אינו מלא, אלא חלקי: בעת מתן היתר מכוח תמ"א 38 יינתן פטור מהיטל השבחה, אך על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, ייגבה היטל השבחה בשיעור של רבע מההשבחה (ראו סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965. להלן: "**החוק**").

הפטור האמור מהיטל השבחה חל גם על תוכנית מפורטת שהוכנה מכוח תמ"א 38, אלא שביחס לתוכנית כזו, על החלק העודף מעבר לפטור המוקנה בגין תמ"א 38, ישולם היטל השבחה "רגיל" בשיעור 50% (סעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק).

נוצרות אפוא שלוש מדרגות לבחינה: **האחת** היא הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38 (עד 2.5 קומות), בגינן אין לשלם היטל השבחה כלל; **השנייה** היא הזכויות העודפות המוקנות מכוח תמ"א 38, בגינן יש לשלם היטל מופחת בשיעור של 25% מההשבחה; **השלישית** היא הזכויות המוקנות מכוח התוכנית המפורטת שהוכנה מכוח תמ"א 38, בגינן יש לשלם היטל השבחה רגיל בשיעור של 50%.

אליה וקוץ בה: חוק התכנון והבניה, כדרכו, אינו מדייק עד תום את הקריטריונים לחישוב הפטור, ואי הבהירות בעניין הובילה לדרכי חישוב לא אחידות של שמאים מכריעים ושל ועדת הערר, אשר הסתיימו בפערים עצומים בסכומי ההיטל.

לבסוף הגיעה המחלוקת אל שולחנו של כבוד השופט גלעד הס בבית המשפט המחוזי בתל אביב, במסגרת עמ"נ (מנהליים ת"א) 47521-12-22 **קבוצת הירדן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (נבו 21.6.2023).

המשך...



פסק דינו של השופט הס עסק בשאלה אחת, והיא – מהו האופן הנכון למיסוי ההשבחה בגין המדרגה השלישית אותה תיארנו לעיל, וביתר מיקוד, מהי הטכניקה הנכונה להפרדת ההשבחה בגין המדרגה השלישית, מסך ההשבחה שנוצרת בפרויקט התמ"א.

בפסק דין מקיף ומפורט, סוקר השופט הס לא פחות מארבע גישות אפשריות שונות לחישוב ההיטל בסיטואציה זו, ו... פוסל את כולן! במקום גישות אלו, קובע השופט הס גישה חמישית ועצמאית משלו.

לעמדת השופט הס, את היטל ההשבחה יש לחשב בהתאם לגישת שלושת השלבים הבאה:
בשלב הראשון, ובהתאם למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, ייערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט (קרי, הזכויות שאינן נובעות מתמ"א 38), לבין סך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 בצירוף השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט.

בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני, בהשבחה הכללית שנקבעה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה, ובגינה ישלם הנישום היטל השבחה בשיעור של 50%.

ועל כך נוסיף אנו: ראשית, אנו מברכים על עצם נכונותו של השופט הס להיכנס לקרביים של דיני ההשבחה, ובכך לפטור מחלוקות רוחביות ובפועל "לעשות סדר" בתחום. שאפו!

שנית, נראה כי גישתו של השופט הס ישימה גם לצורך חילוץ וחישוב ההשבחה בגין המדרגה השנייה שתוארה לעיל, ובכך היא עשויה לחסוך כסף רב לנישומים. ימים יעידו.



היטל השבחה בפרויקט מחיר למשתכן

יזם זוכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, בו התחייב למכור את דירות הפרויקט במחיר קבוע מראש. לאחר הזכייה מגיש היזם בקשה להקלה לצורך הגדלת שטחי בנייה ("הקלת כחלון" שבינתיים בוטלה) ו/או תוספת יחידות דיור, ובקשתו מאושרת. עולה השאלה: האם במסגרת חישוב היטל השבחה שיוטל על היזם, יש להתחשב בכך שאת יחידות ההקלה ושטחי ההקלה, עליו לשווק במסגרת תנאי מחיר למשתכן, קרי, במחיר קבוע מראש?

השאלה הוכרעה לראשונה על ידי ועדת הערר של מחוז חיפה בערר (חי') 8008/17 **הטירה א. לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל** (נבו 14.11.2017), שם נקבע כי יש להתעלם מתנאי הפרויקט בעת חישוב ההשבחה, ולגבות מהיזם היטל השבחה כאילו מכר את הדירות במחירי השוק החופשי.

פסיקה זו כמובן מעמיסה על היזם היטל השבחה בגין תמורה שהוא מעולם לא קיבל.

בעקבות ההחלטה בעניין **הטירה**, התפלגו השמאים המכריעים שדנו בתיקים אלו, לשני מחנות: האחד יישם את החלטת ועדת הערר בעניין **הטירה**, ואילו השני סירב ליישמה ופסק באופן הפוך לה.

בפסיקה מאוחרת יותר הסתייגו ועדות הערר של מחוז הצפון ותל אביב מהפסיקה בעניין **הטירה**, ופסקו אף הם בניגוד אליה (ערר (צפון) 8034/20 **א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם** (נבו 30.5.2021); ערר (ת"א) 81024-06-20 **פרשקובסקי השקעות ובניו בע"מ נ' אזורים בניין (1965) בע"מ** (נבו 4.11.2021)).

השאלה התגלגלה לבסוף לפתחו של כבוד השופט גלעד הס, אשר קבע כי יש להתחשב בתנאי מחיר למשתכן בעת חישוב היטל השבחה, שכן הדבר יורד לשורש ההצדקה לגביית היטל השבחה – התעשרות היזם – ובהיעדר התעשרות, אין השבחה ולא ייתכן היטל השבחה (עמ"נ (מנהליים ת"א) 39445-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ** (נבו 16.5.2023)).

נציין כי על פסק דינו של השופט הס הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, שעודנה תלויה ועומדת.



הוראת שעה לעניין הטבת מס לבעלי קרקע בייעוד למגורים

במסגרת חוק ההסדרים (בשמו הרשמי - חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 – 2024), התשפ"ג-2023; "החוק") אשר אושר בחודש מאי האחרון, אושרה הוראת שעה בחוק מיסוי מקרקעין המבקשות לעודד ולתמרץ עסקאות ובניה על קרקעות המיועדות למגורים ("הוראת השעה"). בעיקרה, מפחיתה הוראת השעה את שיעור מס השבח של בעלי קרקעות אשר רכשו את קרקעותיהם בתקופה שבין 1.4.1961 לבין 6.11.2001 לכדי תקרה של 25% במקום שיעור מס גבוה של 47%.

החוק קובע מספר תנאים מצטברים שרק בהתקיימותם תחול הוראת השעה: (א) על בעל הקרקע להיות יחיד; (ב) בעל הקרקע מכר את הקרקע הפרטית בעבור תמורה (בכסף או בשווה כסף) לאחר יום 1.6.2023; (ג) ביחס לקרקע חלה תכנית מפורטת המאפשרת בניה על הקרקע של 8 יחידות דיור, לפחות; ו- (ד) הקמת יחידות הדיור תושלם תוך לא יאוחר מ-96 חודשים ממועד מכירת הזכויות בקרקע.

ביחס לתקופת הזמן לבנייה, קובעת הוראת השעה הטבה מדורגת בהתאם למשך הבנייה, אשר מתחילה מהטבה של 100% ועד לשלילת ההטבה ככל שהבנייה מושלמת לאחר 96 חודשים.

בנוסף, החוק מצמצם את האפשרות לערוך חישוב מס מוטב ביחס למי שבבעלותו קרקע המאפשרת בניה למגורים אשר לא יממש את אפשרות הבניה עד תום שנת 2030.

נציין כי משרדנו ערך כנס לקוחות בנושא ביום 4.6.2023. מצ"ב לעיונכם [קישור](#) למצגות שהועברו בתחום מיסוי הנדל"ן והתכנון ובנייה.



נכתב ונערך ע"י:



עו"ד יעל הפלר
שותפה, נדל"ן
yaelh@arnontl.com



עו"ד תומר גור
שותף, תכנון ובניה
Tomer.g@arnontl.com



עו"ד סיון גילרון דותן
שותפה, נדל"ן
sivang@arnontl.com



עו"ד ענר חפץ
שותף, תכנון ובניה
aner@arnontl.com



עו"ד גבריאל שגיא
מחלקת נדל"ן
gabriel@arnontl.com



עו"ד רו"ח דן טולדנו
מחלקת מיסים
dant@arnontl.com



עו"ד תומר בר-נתן
שותף, ליטיגציה
eyal@arnontl.com



עו"ד גיא פטאל
שותף, נדל"ן
guyf@arnontl.com



עו"ד שחר עוזיאלי
שותף, נדל"ן
Saharu@arnontl.com

צרו קשר

אנו לרשותכם/ן בכל
שאלה ועניין.

הרשמו כאן לקבלת עדכונים
מקצועיים נוספים.

ARNON
ARNON, TADMOR-LEVY

* פרסום של משרד ארנון, תדמור-לוי
**פרסום זה מוגש כשירות ללקוחות וקולגות של משרדנו, תוך הבהרה מפורשת שכל מקרה ספציפי טעון בדיקה ודיון פרטניים בכתב
*** המידע המוצג כאן הינו בעל אופי כללי ואינו מיועד לענות על הנסיבות הייחודיות של כל יחיד או ישות. אף על פי שאנו משתדלים לספק מידע מדויק וזמין, אין באפשרותנו להבטיח את דיוקו של המידע ביום בו הוא מתקבל וכן כי המידע ימשיך להיות מדויק גם בעתיד. אין לפעול לפי המידע המוצג ללא ייעוץ מקצועי מתאים לאחר בדיקה מקיפה ויסודית של המצב הספציפי