



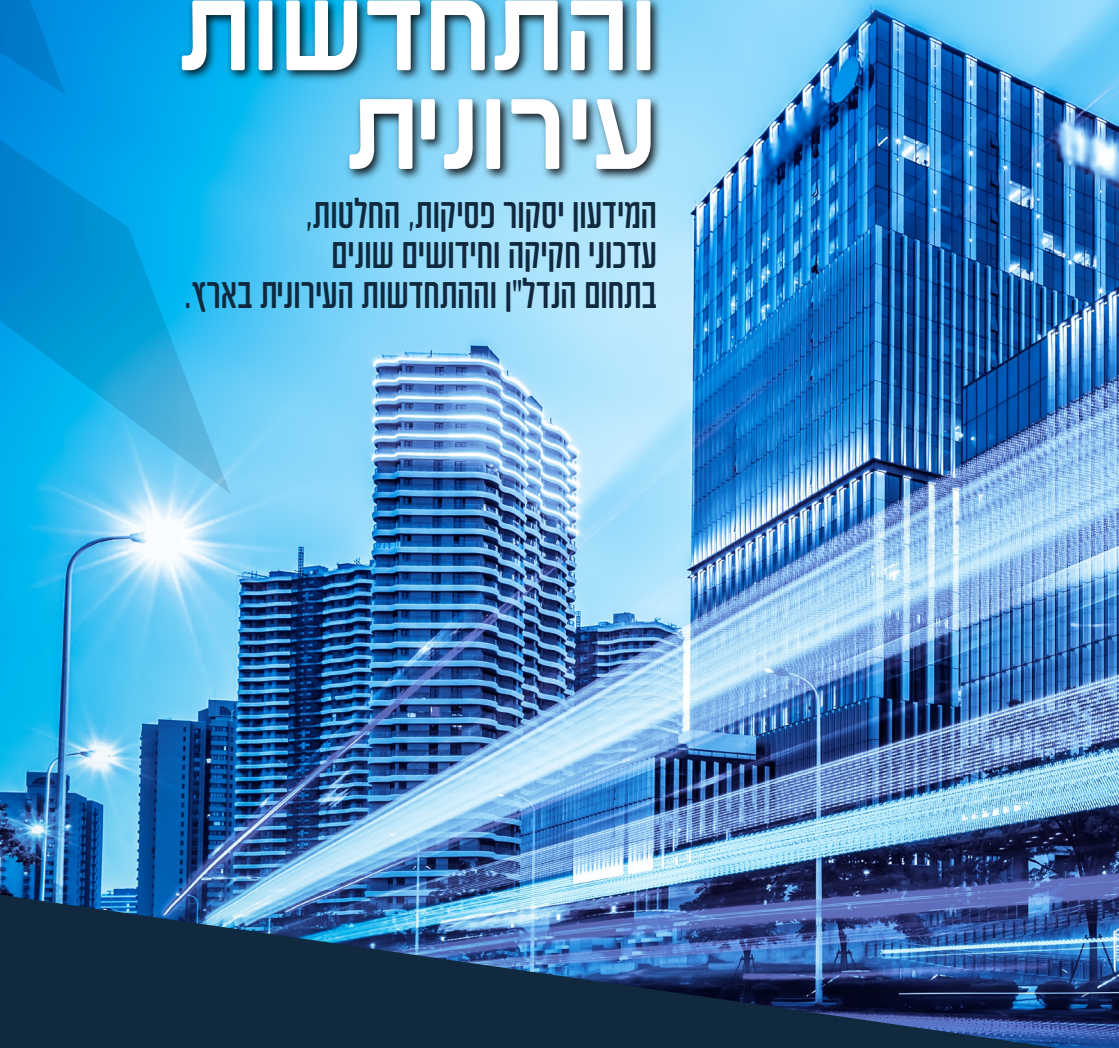
פרבמן, רשף ושות'
FARBMAN, RESHEF & CO



יולי ספטמבר 2023

מידעון נדל"ן והתחדשות עירונית

המידעון יסקור פסיקות, החלטות,
 עדכוני חקיקה וחידושים שונים
 בתחום הנדל"ן וההתחדשות העירונית בארץ.



רחוב מצדה 9, בני ברק ב.ס.ר 3 Office@farbman-law.com 03-612-9607

בית המשפט המחוזי בתל אביב: צמצום האפשרות להתנגד לביצוע של פרויקט התחדשות עירונית, גם כאשר התמורות הניתנות לדיירים לא שוויוניות.

בית המשפט המחוזי בתל אביב פסק כי, התנגדויות הנובעות מחסור שוויוניות בין התמורות של הדיירים כשלעצמן, אינן יכולות להתקבל כסבירות בנסיבות מסוימות. בית המשפט בהחלטתו קבע מבחן מרחיב, לפיו בוחנים את שוויון התמורה המהותי-כלכלי. כלומר, המבחן הנו האם קיימת פגיעה מהותית בתמורות עבור הבעלים ולא האם קיים שווי כלכלי שונה בין המצב הנכנס של הדירות למצב היוצא.

ת"א (מחוזי ת"א) 19339-01-23 ע"ד הלן אייזון נ' טקר ליאון ברנרד (נבו 15.05.2023).

החלטת בית המשפט המחוזי מרכז מאשרת: הסכם בוטל כדין על ידי בעלים בשל עיכוב הפרויקט

היזם הגיש תביעה כנגד בעלי דירות בעקבות ביטול הסכם לביצוע עבודות תמ"א 38/1 חיזוק מן הטעם כי לעמדתם, בחלוף 12 שנים לא עמד בלוחות הזמנים. טענות היזם, לעיכובים שנבעו בשל מורכבות הפרויקט ולהתנהלות בשקידה תוך השקעת מאמצים רבים על מנת לקדם את קבלת היתר הבניה, נדחו. בית המשפט בהחלטתו קבע כי, גם במקרים בהם הליכי התחדשות עירונית הנם מורכבים, מתמשכים ומתארכים מעבר ללוחות הזמנים, ייבחן משך זמן העיכוב לאותו הפרויקט. ככל שהנו בלתי סביר, ובמקרה זה מעל ל-12 שנים, ביטול ההסכם נעשה כדין.

ת"א (מחוזי מרכז) 35093-11-20 מ.ד.ר. - פסגות ייזום, בניה ופיתוח בע"מ נ' יורם צחי (נבו 01.06.2023)

בית המשפט המחוזי מחמיר את היחס לסרבני התחדשות עירונית

החלטה חדשה ויוצאת דופן של בית המשפט המחוזי בתל אביב קבעה כי, שלושה בעלי דירות שהוגדרו כסרבנים במתחם פינני בינוי בהרצליה, ישלמו פיצויים בשווי כולל של 7.8 מיליון ש"ח על נזק שהם גרמו ליתר דיירי הפרויקט, באי חתימתם על קידום פרויקט פינני בינוי. בית המשפט קבע כי, בנסיבות המקרה סירובם לחתום על ההסכם בטענה לקיפוח בתמורות אינו מוצדק והוא חייב אותם להשלים חתימתיהם, שאם לא כן, יחויבו בתשלום פיצוי לדיירים בסך של 2.6 מיליון שקל ובהוצאות משפט בסך של 20,000 ש"ח כל אחד. החלטת בית המשפט מאפשרת הפעלת סנקציות על דיירים סרבנים, כך שניתן יהיה לאכוף את ההסכם ולתבוע פיצוי כספי עבור הדיירים שניזוקו.

ת"א (מחוזי ת"א) 49303-10-20 נילי ניר נ' אורי שעשע (נבו 12.07.2023)

נוסחה חדשה לחישוב היטלי השבחה במיזמי תמ"א 38, שנקבעה בפסק דין תקדימי של בית המשפט המחוזי, תייצר יותר ודאות בשוק, תסיר חסמים ותאפשר קידום פרויקטים

בפסק דין תקדימי, בית המשפט המחוזי קבע כללים לחישוב היטל השבחה בתוכניות עירוניות המבוססות על תמ"א 38 (תוכניות לפי סעיף 23). תחילה, יש לחשב את השבחה הכוללת של הפרויקט הנובעת מכלל תוספות הבניה, לאחר מכן מחשבים את חלקם היחסי של השטחים החייבים מתוך כלל השטחים שנוספו, וכך לחשב את החלק הספציפי בהשבחה החייב בהיטל. פסיקה מסוג זה תיצור יותר וודאות בשוק, תסיר חסמים ותאפשר קידום פרויקטים, בנוסף לזה שתתרום תרומה מאד משמעותית לקידום פתרונות לתכנון מיטבי ומהיר יותר בענף הנדל"ן.

עמ"נ (מינהליים ת"א) 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 21.06.2023)
עמ"נ (מינהליים ת"א) 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 21.06.2023)

עיקרי תיקון חוק ההסדרים 2023: שינוי הרוב הדרוש, שינויי מס, ביטול פיצול הדירות בין שותפים ועוד

בתיקון חוק ההסדרים לשנת 2023 נעשו התאמות והשוואות של הדינים בהתחדשות עירונית בין פרויקטים מסוג פינוי בינוי לפרויקטים מסוג חיזוק (תמ"א 38/1) והריסה ובניה (תמ"א 38/2). נביא להלן מספר תיקונים מהחשובים שנעשו:

בקביעת ממונה שעסקה בטלה או פקעה, הקביעה תהווה הוכחה המקנה לרשם זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה לטובת הפרויקט;

בפרויקט מסוג פינוי בינוי - קביעת המועד בו יש למכור את דירת הקשיש החלופית; הרחבת ההטבות לקשיש מעל גיל 75 וחולה הנוטה למות גם עבור אדם שהנו סיעודי הזכאי לגמלת סיעוד; מתן תמורה כספית במזומן, בנוסף להענקת דירה חלופית בפרויקט אשר היה פטור ממס, תהיה מוגבלת למכירה של דירה אחת בלבד במתחם ועבור בעלים יחיד.

בעסקאות תמ"א - גיל קשיש הוגדר ל-75 שנים; הורדת הרוב הדרוש להסכמת בעלי הזכויות בפרויקט מ-80% לשני שלישים (66.666%) מבעלי הזכויות; הרחבת הפטור ממס שבח לשתי דירות קיימות לכל תא משפחתי; מתן הקלות מיסויות לקשיש כמו בפינוי בינוי וכן תיווך וסיוע מקצועי להקלת הליך הפינוי.

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2023 ו-2024, התשפ"ג - 2023-פורסם ברשומות 06.06.2023 עמ' 3046

קביעת העליון: התקשרות עם יזם לביצוע עבודות תמ"א 38 דורשת יחסי אמון

במסגרת הליכי חדלות פירעון באמצעות נאמן, פרויקט מסוג תמ"א 38 הועבר לידי חברה שזכתה בהצעה לרכישת הזכויות בפרויקט. דיירי הבניין סירבו להעברת הפרויקט מן הטעם כי אין להם כל היכרות עם החברה החדשה, או אמון בה ובחוסנה הכלכלי וכי אין מקום לכפות עליהם את ההתקשרות עמה. בית המשפט המחוזי קבע כי "ספק אם ניתן לכפות על בעלי זכויות להתקשר עם יזם שלא נבחר על ידם, בשים לב לאופי ההתקשרות הדורשת יחסי אמון מיוחדים ושיתוף פעולה ממושך". בית המשפט העליון דחה את בקשת החברה לעכב את ביצוע החלטת המחוזי מהטעמים כי "אינטרס החברה בביצוע הפרויקט הוא כלכלי מסחרי בלבד. החברה לא טענה כי יש לה עניין ייחודי בפרויקט הספציפי או כי ביצועו אומן בחובו ערך מוסף עבורה, החורג מערכו הכספי".

חדל"ת 05-22-47077 ע"ד עמית פינס נ' בעלי הזכויות בפרויקט ברחוב הרא"ה 277, רמת גן (נבו 04.05.2023)

בעלי דירות במיזמי תמ"א 38 זכאים לפטור ממס עבור דמי שכירות שקיבלו מהיזם עבור פינוי הדירות בתקופת הבניה - עבור תקופה של 18 חודשים.

בית המשפט המחוזי בתל אביב דחה את עמדת רשות המיסים כי לא יהיה פטור ממס על דמי שכירות שקיבלו דיירים שפוננו מדירותיהם במסגרת ביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38/1 חיזוק, בטענה שהפינוי לא היה הכרחי. בעבר היה נהוג שבעלי דירות בפרויקטים מסוג זה לא היו מפונים מדירותיהם, כאשר בפועל חלקם גרו באתר בניה של ממש, דבר שהקשה על איכות חייהם. בשנים האחרונות החלה מגמה לפינוי בעלי דירות אלו, בכפוף לתשלום דמי שכירות למגורים חלופיים. רשות המיסים, הטילה על דמי שכירות אלו מס במשך תקופה ארוכה בטענה כי הם מהווים תמורה נוספת לדיירים ובכך הקשו על פרויקטים מסוג זה. בית המשפט דחה את עמדת רשות המיסים והכיר בתקופת הבניה למשך 18 חודשים, שבמהלכם יהיו בעלי הדירות פטורים ממס על דמי השכירות, ולאחר תקופה זו וככל שתימשך תקופת הבניה, המס יחול על היזם.

י"ע (מינהליים ת"א) 19-04-15379 מיכאל קלדרון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (נבו 05.03.2023)

בבניין בו יש חריגות בניה ודירות שנבנו ללא היתר - אין אישור לתמ"א 38

בית המשפט המחוזי בתל אביב מותח ביקורת נוקבת על חברה יזמית שקידמה תכנית לביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38. בפועל חלק מהדירות בבניין נבנו תוך חריגות וללא היתר, ונראה היה כי החברה פעלה במטרה לקדם אינטרס כלכלי לצורך קבלת הטבות במסווה של הכשרת בניה בלתי חוקית וחזיקה מבנה. בית המשפט קבע בפסק הדין כי "אין מטרתה של תמ"א 38 להכשיר עבירות בניה".

עת"מ (מינהליים ת"א) 5331-12-21 התחדשות עירונית פינסקר הרצליה בע"מ
נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב (נבו 26.02.2023)

קצוצים מעולם נדל"ן:

- עדכון רשות המיסים - מדרגות מס הרכישה התעדכנו לאחר פרסום מדד המחירים ב-2022 כך שהפטור על דירה יחידה עולה לסכום של 1.92 מיליון ₪.
- מהפכת הרישום בטאבו - רשות מקרקעי ישראל מקדמת מהפך לייעול וקיצור משמעותיים בלוחות הזמנים לרישום קרקעות בטאבו, כבר בשלב התכנון, דבר שיביא למהפך בשוק המקרקעין בישראל.
- שירות חדש במשרד המשפטים - יורשים יוכלו לבצע את הפעולה של העברת הירושה על שמם בטאבו כבר במעמד הגשת הבקשה לקיום הצוואה אצל האפוטרופוס הכללי.
- תקדים בבג"ץ - לא ניתן להחכיר מחסנים בבניין מגורים, למי שאינו בעל נכס.
- המועצה הארצית אישרה את הארכת משך תמ"א 38, תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, עד פברואר 2024 ב- 21 ערים.



משרדנו מדורג בעשיריית המשרדים המובילים בתחום ההתחדשות העירונית.



ברכת שנה טובה וחג שמח מכל צוות המשרד.