

תוכן עניינים

פרק א': תביעה לפסיקת פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ופיצוי נוסף בגין עוגמת נפש בשל הפרה יסודית של חוזה מכר דירה	1
פרק ב': קבוצות רכישה	35
פרק ג': הסכם משכון	39
פרק ד': כתב תביעה לסעד הצהרתי שיורה כי הסכם המכר וכלל המסמכים שנחתמו בעקבותיו - בטלים	57
פרק ה': עסקת קומבינציה	79
1. ביטולו של הסכם לעיסקת קומבינציה	79
2. ביטול הסכם קומבינציה - תיקון כתב התביעה	80
3. פיצול סעדים - תובענה נגד עיריית בת ים בעניין הסכם קומבינציה	82
4. פיצוי בגין הפרת הסכם קומבינציה	86
5. תביעה כספית שעילתה נזיקת חוזית ועשיית עושר	89
6. תביעה לרישום במשרדי רישום המקרקעין חרף קיום חריגות בניה	91
פרק ו': עסקאות נוגדות במקרקעין	93
1. סעיף 10 לחוק המקרקעין המכונה "תקנת השוק" במקרקעין מוסדרים, אינו חל כאן, שכן התנאים בדבר תשלום תמורה והסתמכות בתום-לב על הרישום, אינם מתקיימים במקרה הנדון	93
2. גם אילו טענת הזיוף לכשעצמה היתה מתקבלת, ייתכן שהיה חל בענייננו סעיף 10 לחוק המקרקעין המסדיר את תקנת השוק במקרקעין	93
3. מספר הסכמים סותרים ביחס לזכויות בחלקות לאחר הסכם החליפין	93
4. התנגשות בין ייפויי הכח	94

5. ספק אם ההתחייבות שנתן הנתבע 3 לתובע, עליה מבוססת תביעתו, היא התחייבות לביצוע עסקה במקרקעין.....	96
6. תחרות בין זכויות במקרקעין.....	97
7. אין לפנינו "תאונה משפטית" של "עסקאות נוגדות".....	98
8. השבה ורכישה בתום-לב ובתמורה.....	99
9. האותנטיות של ההסכם.....	100
10. הפרת ההסכם הפרה יסודית.....	100
11. העסקה עם קק"ל גוברת וכי יש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתם.....	101
12. מוסד "הזכויות שביושר" נוצר בעקבות ההוראה שבקשה לראות במרשם את חזות הכל ובעיקר על רקע מצבים של עסקאות נוגדות.....	102
13. האם המכתב מהווה עלפי תוכנו ומהותו התחייבות של החברה לעשות עסקה במקרקעין?.....	104
14. עשה שימוש לרעה במעמדו בחברה המשותפת, העביר את הדירה לחברתו הפרטית אף שידע שהדירה שייכת לחברה המשותפת שקיבלה אותה כחלק מהתמורה לבניה.....	105
15. תביעה בה מבוקש להצהיר על זכויות התובע במקרקעין.....	108
16. שתי עסקאות נוגדות, איזה משתייהן עדיפה?.....	109
17. אי-התקיימות יסוד התמורה שוללת את אפשרות הקונה המאוחר להינות מהגנתו של סעיף 9 גם אם הושלם רישום הזכויות לטובתו.....	110
18. סיטואציה של עסקאות נוגדות, כאשר העסקה הראשונה בזמן לא נגמרה ברישום ולא נרשמה בגינה הערת אזהרה, ואילו העסקה השניה נעשתה בתמורה ונגמרה ברישום.....	111
19. גם אם היה נקבע, שבין המושב לבין בני הזוג בשארי נכרת הסכם חדש, הסכם זה נסוג מפני ההסכם שנכרת בין המושב לבין בני הזוג קרוב לשנתיים לפני כן.....	113

20.	תביעה להצהרה על זכויות שהתובע רכש לטענתו מנתבעים	113.....
21.	הצדדים להסכמים טענו, כל אחד בתורו, כי העסקה שנערכה על-ידם ביחס למקרקעין, קודמת לעסקאות אחרות שנערכו ביחס למקרקעין	114.....
22.	רישום של הסכמי שיתוף במקרקעין	116.....
23.	הוכח תום-ליבם של כל אחד מהרוכשים בנפרד	117.....
24.	כל טענות הנתבעת 1 בדבר תום-ליבם החל משלב הרכישה ועד להשלמת הרישום על-שמה אין בהם כדי לסייע לה לקנות זכות תקפה במקרקעין והיא אינה זכאית להגנתו של סעיף 10 לחוק המקרקעין	119.....
25.	מעמדה של הסתמכות קונה על אישור זכויות מטעם רמ"י, לצורך תחולתה של תקנת השוק המעוגנת בסעיף 10 לחוק המקרקעין	120.....
פרק ז': פטור לדירת מגורים		123.....
1.	במסגרת סעיף 9 לחוק הוגדרה גם "דירה יחידה", שהיא דירת המגורים היחידה של הרוכש בישראל. ניתן להיווכח כי לעניין הגדרתה של דירת מגורים לפי תקנה 21 לתקנות, אין כל תנאי, דרישה או חובה כי דירת המגורים תהיה דירת המגורים היחידה, אלא אך דירה "המשמשת או המיועדת לשמש למגורים" ואין כל תנאי או דרישה למגורי קבע בדירה אחת בהכרח. לפיכך, מלשון תקנה 21 עולה כי על המבקש פטור לפי תקנה זו, לעמוד בתנאים המצטברים הבאים: (1) הזכות המועברת היא זכות בדירת מגורים, כהגדרתה לעיל; (2) הזכות מועברת ללא תמורה; (3) המעביר והנעבר הם בני זוג; (4) המעביר והנעבר מתגוררים יחד בדירה	123.....
2.	סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין הוא המקור החוקי להטלת מס רכישה על רוכש זכות במקרקעין, כאשר שיעור מס הרכישה נגזר בדרך-כלל משווי המכירה, בהתאם לסוג המכירה או המקרקעין	123.....

3.	מס הרכישה הוא מס עקיף המוטל על רכישת "זכויות במקרקעין", כהגדרתן בחוק מיסוי מקרקעין, מטעמים פסקאליים. אשר לרכישת זכויות במקרקעין בעקיפין, באמצעות רכישת מניותיה של חברה המחזיקה ב"זכויות במקרקעין", ביקש חוק מיסוי מקרקעין למסות גם את רכישת ה"זכות במקרקעין" הנעשית בעקיפין, באמצעות רכישת המניות, וזאת לשם אחידות בתוצאת המס ומניעת התחמקות מתשלום המס. יחד-עם זאת נמנע חוק מיסוי מקרקעין מלחייב במס רכישה כל רכישת מניות של חברה ("איגוד" בלשון החוק) המחזיקה בזכויות במקרקעין, והסתפק בחיוב ברכישת מניותיו של "איגוד מקרקעין", ובלשון חוק מיסוי מקרקעין, בפעולה ב"איגוד מקרקעין" 123.....
4.	המשיב איננו מוסמך להאריך את המועד הקבוע בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, מהטעם שסעיף זה איננו כולל "מועד" כמשמעותו בסעיף 107 לחוק, אלא כולל תנאי אשר בהתקיימו זכאי אדם להקלה במס רכישה 124.....
פרק ח': היטל השבחה 125.....	
1.	החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית 125.....
2.	לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור השימוש החורג 126.....
3.	האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל? 126.....
4.	שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש חלקי 127.....
5.	האם שומה מכרעת שהוכנה טרם מימוש הזכויות, והעריכה את השבחת מקרקעין בעקבות אישורה של תכנית כוללנית, מחייבת את הצדדים לעניין חבות בהיטל השבחה בעקבות אישורה של תכנית מפורטת משביחה מאוחרת יותר? 127.....

6. שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד.....	128
7. עצם הליכי פשיטת הרגל או פירוק חברת חדלות פירעון גורמים ל"הצתה" מיידית של כל החובות החייב ובכלל זה חובות עתידיים, ועל הוועדה המקומית למלא הוכחת חובות עם פתיחת ההליכים האלה כדי לקבל את ההיטל, ואין צורך לחכות למימוש זכויות שייעשה על-ידי המפרק או הנאמן בפשיטת רגל במכירה של המקרקעין לצד ג'.....	129
8. תחולת הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית.....	129
9. הארכת מועד להגשת ערר - סיכויי הלכאוריים של הערר, אילו היה מוגש, נמוכים ביותר. כיוון שבית-המשפט לא שוכנע כי קיימים טעמים מיוחדים לאיחור וכי סיכויי של ההליך נמוכים ביותר, אין הצדקה להתערבות בהחלטה.....	130
10. ערר על שומה מכרעת.....	130
11. תביעה להשבה בבגין חיוב שלא כדין בריבית פיגורים על היטל השבחה.....	131
12. השבת סכום היטל השבחה שנגבה שלא כדין.....	132
13. על-פי חוק התכנון והבניה, משאושרה תכנית בניין עיר המעלה את ערך המקרקעין, חל היטל השבחה, ובידי הנדרשים לשלמו להגיש ערר על שומת היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. התובעים לא עשו כן, אך דיירים אחרים בבניין עשו כן בשנת 2011. עצם העובדה שדיירים אחרים ידעו על היטל השבחה באותו זמן והגישו ערר, מלמדת על כך שבאמצעים סבירים היה בידי התובעים לדעת על היטל השבחה ועל זכותם לערר.....	132

14. בית-המשפט דחה טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה. מנגד, התקבלה טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ.....	133
פרק ט': מיסוי מקרקעין..... 135	
1. דירת מגורים מוגדרת בחוק כדירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה.....	135
2. חוק מיסוי מקרקעין קובע כי פטור ממס שבח יחול אך ורק לגבי דירה, אשר עונה להגדרת המונח "דירת מגורים מזכה".....	159
3. האם יש להחשיב את מימוש האופציה על-ידי העוררת, שאינה החוכרת המקורית, כ"מכירה" של "זכות במקרקעין", המהווה אירוע מס, וכפועל יוצא מכך, האם צדק המשיב בהחלטתו לשום את העוררת במועד המימוש?.....	175
4. האם על העוררת לשלם מס רכישה בגין תוספת מאוחרת להסכם מכר?.....	192
5. ניכוי הוצאות משפטיות.....	204
6. תכלית הגשת ההצהרה הינה לאפשר למנהל לבחון את העסקה, לבדוק קיומה של חבות במס לאחד הצדדים (ולאו דווקא לצד המדווח), להעריך נכון את שווי העסקה וכדומה.....	220
7. כידוע מסמך סעיף 85 בחוק מיסוי מקרקעין את המנהל לתקן שומה במועדים שנקבעו בסעיף, וככל שהתקיימו העילות והתנאים שנקבעו לכך, ביניהם הצורך בתיקון טעות. הסמכות המסורה למנהל קצובה בזמן, ואולם היא אינה תלויה בקיומו של הליך המתקיים בפני ועדת הערר, ואינה טעונה קבלת היתר מועדת הערר לתיקון השומה, גם במקרה שבו תלוי ועומד ערר לדיון בפני ועדת הערר.....	232

8. האם, כטענת המערערים, הדירה נקנתה למטרת מגורים אולם נמכרה לאחר זמן קצר עקב אילוץ והרווח שנוצר לא נבע מפעילות אקטיבית אלא היה פרי נסיבות חיצוניות או שמא מדובר בפעולה בעלת אופי מסחרי - גם אם היא חד-פעמית כעמדת המשיב235
9. האם לצורך חישוב מס השבח, במכירת דירה שהושכרה למגורים, וההכנסה מדמי השכירות בגינה היתה פטורה ממס לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 - יש לנכות פחת בקביעת יתרת שווי הרכישה?252