

תוכן עניינים

פרק א': היטל השבחה ועיסקת קומבינציה 1

1. במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת ערעור 1
2. התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע 3
3. שומות חלוטות 16
4. סירוב לשלם היטל ההשבחה - הפרה של ההסכם 17
5. ביטול הסכם קומבינציה 17
6. השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים חורגים 24

פרק ב': עסקת קומבינציה בראי ועדת ערר 27

1. שומת רכישה - הסכם קומבינציה 27
2. עסקת קומבינציה - שיטת מיסוי 27
3. המשמעות הכלכלית של ההסכמים שנעשו על-ידי העוררים 54
4. האם העסקה שבין האגודה למעוררת ביחס לעשרים הדירות המשווקות מהווה, על-פי טיבה, "מכירה" של "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק, המהווה ארוע מס לצורך מס הרכישה 56
5. שיעור שכר-הטרחה שיש להכיר בניכוי 82
6. נטל ההוכחה של שווי המכירה בעסקת קומבינציה מוטל על כתפי העורר 82

פרק ג': עיסקת קומבינציה ודמי תיווך 85

פרק ד': עסקת קומבינציה - תמצית הלכה פסוקה 95

1. למשיבים השונים הוצמדו שטחים נרחבים שלא הוצאו כדין מהרכוש המשותף 95
2. המשיבה לא מילאה אחר חובתה לרשום את המקרקעין כבית משותף וכן לייחד את הזכויות בדירות לרוכשיהן 96
3. השטח העיקרי שנבנה בבניין החמישי גדול ב- 433.49 מ"ר מהשטח העיקרי בבניינים 1-4 ולכן בעלי הקרקע זכאים לשווי של 39% מתוך אותו שטח 98
4. עיכוב ביצוע עסקת הקומבינציה 99
5. תביעת המערערת, עו"ד - נגד לקוחותיה לשעבר - לתשלום שכר-טרח 100
6. עסקת קומבינציה - נקבעה תניית בוררות על-פיה חילוקי דעות בין הצדדים יובאו להכרעת בורר 101
7. הסכם פשרה - במרכזו של ההסכם פרויקט בניה שהמבקשת מקדמת במספר חלקות במסגרת עסקת קומבינציה עם בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין 102
8. אפשרות לשנות את מתווה התכנית, כך שחלף הסכם תמורות תתבצע עסקת קומבינציה, תוך הגדלת מספר הדירות על חשבון הקטנת שטח 103
9. הנתבעים משתמשים בפסק-הדין כדי להשתלט על חלקות הקרקע של התובע, וישנו סיכון ממשי כי אותם נתבעים ישתמש באותו פסק-דין לביצוע עסקאות מכירה ו/או עסקאות קומבינציה 104
10. בקשה לביטול העיקולים 104

11. פירוק שיתוף במקרקעין.....	105
12. התקשרות בעסקת קומבינציה עם יזם לעניין נכס מקרקעין השייך להקדש.....	107
13. עיכוב ביצוע צו מינוי כונס הנכסים.....	108
14. זכאות לדמי תיווך.....	109
15. היעדר כדאיות העסקה.....	110
16. צו איסור דיספוזיציה בזכויות לדירה.....	145
17. זהות הבורר.....	166
18. רכישת המקרקעין והשבחתם באמצעות עסקת קומבינציה וניצול זכויות בניה - ביטול ההסכמים.....	167
19. עו"ד הגיש תביעה כספית נגד המבקשים לתשלום שכר.....	168
20. פרשנות סעיף 18 להסכם הקומבינציה.....	169
21. מועד החיוב במס בעסקאות משלבות הוא מועד השלמת הבניה או מועד מתן התמורה, לפי המוקדם.....	170
22. חלקה של המשיבה צריך להיגזר מהערך העדכני של הקרקע במקום מהתמורה ההיסטורית המשוערכת בניכוי הוצאות ומיסים, עת הכוונה בהיגד "השווי הסופי" היא לכספים שהתקבלו בפועל בגין מכירת המקרקעין.....	171
23. הודעת הביטול ניתנה שלא כדין. הנתבעת לא הפרה את הסכם הקומבינציה.....	172
24. ביטול מינויו של בורר בסכסוך.....	174

25. רוכש דירה אשר שילם למוכר שלא לפי התקדמות הבניה עלול להפסיד את הסכום ששולם מעבר לשיעורים הקבועים בתקנות.....	175
26. בקשה לקבוע כי חלקים מסויימים בבניין, הם חלק מן הרכוש המשותף של הבניין.....	175
27. מכירת הזכויות בחלקות.....	177
28. עתירת התובעת למתן פסק-דין חלקי המורה על ביטול ההסכם לביצוע עסקת הקומבינציה.....	178
29. רישום התובעת כבעלים של הדירה.....	179
30. האם החלפת מקום החניה עם התובעים על-ידי גלעד היא "הקצאה" של נתבעת 5 או שמא מדובר בהחלפת חניה של דייר אחד עם דייר אחר?.....	181
31. המשיבה זכאית להפרש המחיר מחמת שינויים, שיפורים והשקעות נוספות שתעשה ביחידה שנמכרה, וזאת בניגוד לטענתה לפיה היא זכאית להפרש התמורה ללא כל תנאי.....	182
32. מה היו פרטי הצעת הקומבינציה?.....	183
33. המשיב הפר את הוראות ההסכם והתקשר, בין אם במישרין ובין אם בעקיפין, בעסקה/ות לרכישת זכויות במקרקעין.....	184
34. החברה התקשרה בעסקת קומבינציה לבניית 3 מבנים למגורים - החברה נקבלעה לקשיים כלכליים עד שבסופו-של-יום הוגשה על-ידי רוכשי הדירות בקשה למתן צו פתיחת הליכים כנגדה בשל חדלות פירעון.....	185
35. אין כל ראיה בכתב, ומכיוון שמדובר בעסקה שהיה מקובל ונהוג לבצע בכתב, היה על בני המשפחה להמציא ראיה בכתב.....	186

36. האם הסתיימה הבניה על המקרקעין מושא הערר בתוך תקופה של 42 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר בין המוכרים לבין הרוכשים באופן המזכה את המוכרים בהקלה במס שבח הקבועה בהוראת השעה?.....	186
37. בקשת המפרק לאישור הסכם מכר.....	188
38. האם עלה בידי הנתבעים להוכיח את טענתם כי הנתבעת הפרה את הסכם הקומבינציה?.....	189
39. סחורה שנמסרה בעסקת קומבינציה תוך הותרת בעלותה בסחורה עד למכירתה.....	191
40. אכיפת הסכם הקומבינציה.....	192
41. פירוק השיתוף יבוצע בדרך של מכירה בעסקת מכר משולב.....	193
42. בקשה להצהיר כי המבקשות מילאו את חלקן בעסקת קומבינציה שנקשרה בין הצדדים.....	194
43. המבקש היה מעורב ברכישת המקרקעין על-ידי המשיב. לשיטת המשיב מדובר היה בעסקת תיווך ולשיטת המבקש מדובר היה בשותפות למיזם רכישת המקרקעין ובניה במגרש.....	194
44. עתירת התובעת לקבל סעד הצהרתי הקובע כי לה "הזכות הקניינית, לרבות הזכות למכור" 2 בתי מגורים (קוטג'ים) מתוך 3 בתי מגורים וזאת בהתאם להסכם קומבינציה שנערך בין הצדדים.....	195
45. על הנתבע לשלם את שכח"ט בהתאם לשווי הזכויות שקיבל בעסקת הקומבינציה.....	197
46. עתירת התובעת לתשלום מס הערך המוסף בגין שירותי הבניה.....	198

47. האם בוטיק פעלה בהתאם לסעיף 38 להסכם הקומבינציה עת הפיקה לתובעות חשבוניות מס בגין הפרש שווי שירותי הבניה בחודש פברואר 2017 והאם סירובה להנפיק לתובעות חשבוניות מס בשנת 2019 עומד בניגוד לסעיף זה?.....	199
48. האפשרות לבעלי חלק המיעוט ליטול חלק בעסקת הקומבינציה.....	199
49. התובעות התקשרו בעסקת הזמנת שירותי בניה, השונה בתכלית השינוי מעסקה אפשרית אחרת שיכול בעל קרקע לקשור ביחס לחלקו במגרש - היא עסקת קומבינציה.....	200
50. האם התובעים זכאים לפיצוי "חלף דמי שכירות".....	202
51. גם אם קיים הסכם תיווך הוא אינו חל על עסקת הקומבינציה.....	203
52. בקשה להורות על חלוקת יתרת התמורה שמוחזקת אצל כונסי הנכסים במסגרת הליך פירוק שיתוף בזכויות במגרש שנוצר מכוח תכנית איחוד וחלוקה.....	204
53. הנתבעת הציגה לתובעת מצג שווא שמטרתו להציג דמי תיווך מופחתים. לימים התברר לתובעת, כי העסקה האמתית לא היתה עסקת קומבינציה, אלא עסקת תמורות.....	205
54. הפיצוי המוסכם בגין הפרות הסכם הקומבינציה.....	206
55. אין לקבל טענת התובע שהיה הגורם היעיל לכריתת עסקת הקומבינציה.....	208
56. תביעה לכספים שלא שולמו על-פי הנטען, בקשר עם דמי תיווך.....	209
57. תשלום מס השבח בגין הסכם הקומבינציה.....	210

58. בהסכם הוצג מצג בו לחברה לא היה כל חוב בשעת המכירה, וכי ככל שקיים חוב הרי שהמבקשים התחייבו לשלמו, והדבר מעוגן בהסכם212
59. כל טענות הנתבעים ביחס לסעיפים כאלה ואחרים בהסכמי השיתוף ובהסכם הקומבינציה, אינם מלמדים על חוסר תום-לב, בוודאי שלא כזה המצדיק להותיר את הצדדים שותפים במקרקעין ולמנוע את אפשרות פיתוח המקרקעין213
60. הצדדים לא ערכו הסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם, וחלוקים ביחס לאופן ההתקשרות ביניהם - האם המדובר בשותפות כטענת הנתבעת, או האם המדובר במתווה של מיזם משותף בלבד שאינו שותפות כטענת התובע, שבמסגרתו כל צד משקיע סכום כסף בלבד214
61. כחלק מעסקת הקומבינציה המגרש חולק בין הצדדים - מה גודל השטח?215
62. אי-גילוי עובדת היות עורך-הדין אחד מבעלי המקרקעין217
63. עסקת קומבינציה היא עסקה במקרקעין שחל עליה חוק מתווכים217
64. הנתבע הפר את התחייבותו בהסכם המכר, בכך שלא המציא להם את כלל המסמכים המפורטים להסכם, בתוך שמונה חודשים ממועד החתימה219
65. מדובר בנכס עליו התנהל הליך משפטי כנגד היחיד בשל עסקת קומבינציה עליה חתם, בטענה כי לא קיים את הוראות ההסכם220
66. התובעים התקשרו בהסכמי קומבינציה עם חברת בניה לצורך מימוש זכויותיהם במקרקעין - נשלחו דרישות תשלום של היטל השבחה221

67. במעמד חתימת ההסכם, הנתבעים לא היו ערים וחדים דיים להבין שלא התקשרו בהסכם קומבינציה אלא בהסכם למתן שירותי בניה222
68. עיקר המחלוקת בין הצדדים מתמקד בשאלה האם המערך ההסכמי מהווה עסקה אחת בו הנתבעת מכרה לתובעים תוצר מוגמר של דירה ואז חוק המכר דירות יחול עליה, או שמא מדובר בעסקאות מפוצלות לפיהן הנתבעת מכרה לתובעים מקרקעין בלבד כך שאין תחולה לחוק המכר דירות224
69. טענת הנתבע כי עסקת קומבינציה תיטיב עם כלל השותפים במקרקעין ותאפשר מימוש מלוא הפוטנציאל הכלכלי הטמון ב"הקמת הפרוייקט".....225
70. בקשת המבקשים כעת למנוע את ביצוע עסקת הקומבינציה מנוגדת למוסכם בין הצדדים226
71. הדרך הראויה והנכונה למכירת הנכסים228
72. הוצעה לבעלי הדירות בבניין, וביניהם הנתבעת, הרשומה כבעלת הזכויות בדירה, עסקת קומבינציה במסגרת פרוייקט תמ"א 38 בגדרה הוצע, כי הבניין בו שוכנת הדירה ייהרס וייבנה תחתיו בניין חדש, ובו בנוסף לדירת מגורים חדשה שיקבלו בעלי הדירות, תינתן להם דירת מגורים נוספת בבניין229
73. תביעת התובעת כי יתבצע פירוק שיתוף במקרקעין231