



לקוחות ועמיתים נכבדים,

אנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו החלטות של ועדות ערר ועדכונים שפורסמו בעת האחרונה.

עדכון המדיניות ליישום תמ"א 38 ברמת גן

בחודש אפריל 2019, פירסמה מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן עדכון למסמך המדיניות שפורסם בחודש נובמבר 2017 הקובע את אופן יישומה של תמ"א 38 ברמת גן לרבות הנחיות תכנון שונות בעניין צפיפות, זכויות, נפח, מתאמים סביבתיים ושכונתיים ומכפילי דירות לצורך בקשות להיתר מכוח תמ"א 38.

במסגרת עדכון המדיניות, נערכו תיקונים והתאמות להמשך פעילותה של ועדת המשנה לתכנון ובניה ברמת גן. התיקונים נערכו כמענה לבקשות להיתר לביצוע פרויקטים של תמ"א 38 בבנייני מגורים בודדים, אשר לא ניתן לאחדם עם בניינים אחרים או לשלבם בתכנון מתחמי. עוד קובעת המדיניות הנחיות תכנון חדשות בקשר עם זכויות בנייה, צפיפות, מספר הקומות וקווי הבניין.

במליאת הוועדה שהתקיימה בתאריך 29.4.19 אושרה החלטה לפיה "בקשה לתמ"א 38/1 ו-38/2 נקודתית על חלקה אחת, תאושר באופן חריג ומנימוקים שירשמו, רק היכן שאינה פוגעת באפשרות לתכנון מתחמי קיים או עתידי, רק בהתאם למצב התשתיות הציבוריות בסביבה ותוך התחשבות במצבה הפיננסי והתקציבי של העיר בתקציב הרגיל והפיתוח. כמו כן ישקלו שיקולים הומניטריים ומספר אתרי הבנייה הפעילים בסביבה".

העדכון קובע מתאמים סביבתיים לפיהם לא יותר מימוש תמ"א 38 על חצי חלקה, בחלקה ששטחה נטו קטן מ- 400 מ"ר. יותר מימוש תמ"א 38/2 רק בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת לאיחוד עם חלקה גובלת, ובמקרה של בניין ישן בעל חזית מסחרית, לא תותר תוספת יחידות דיור בגין השטחים המסחריים.

מדיניות זו נכנסה לתוקף ביום 1 במאי 2019.

עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית

בחודש אפריל 2019 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסמך המתווה את העקרונות הבסיסיים לבניית נציגות דיירים לשם ארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו, ובין היתר קבעה את: מבנה הנציגות, הליך בחירת הנציגות, מינויה ותפקידה.

במסגרת המסמך, ציינה הרשות כי יש לבחור נציגות לכל בניין משותף, ובמקרה שבו יש בבניין כניסות אחדות אשר בכל אחת מהן יש יותר משמונה דירות, תיבחר נציגות לכל אחת מהכניסות בבניין.

לשם הסמכת הנציגות, יש לערוך אסיפת דיירים אשר במסגרתה יידון מסלול ההתחדשות הרצוי, יוסברו בהרחבה תפקידי הנציגות ויוחלט על אופן העברת המידע בין הנציגות לשאר דיירי הבניין. הודעה על האסיפה תכלול את סדר יומה, תאריך,

שעה ומקום. לכל הפחות שבוע לפני כינוס האסיפה, תתפרסם הודעה על קיומה על גבי לוח המודעות, בתאי הדואר הפרטיים ובאמצעות הטלפון לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין.

הרשות צירפה למסמך העקרונות הצעה לנוסח כתב הסמכת נציגות עליו יש להחתיים את בעלי הדירות בבניין והסבירה כי כתב ההסמכה יהיה בתוקף החל מהחתימת 51% בעלי הדירות ועד לבחירת הנציגות הבאה. כמו כן צויין כי, דיירי הדירור הציבורי זכאים לבחור נציגים ואף להיבחר כנציגים, אולם הם לא יהיו בעלי זכות הצבעה בהחלטות בנושאי קניין או החלטות בעלות השלכה כלשהי על הוצאה כספית מצד בעלי הנכסים.

למסמך המלא - [לחץ כאן](#).

ו"ע 17-05-60313 (מרכז) אייגוה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור מרכז (פורסם בנבו 23.2.19)

עניננו בערר על החלטה בהשגה שניתנה על ידי מנהל מיסוי מקרקעין בעניין שומת מס רכישה שהוצאה לחברת אייגוה בע"מ (להלן: "העוררת"). העוררת היא אחת מבעלי המניות בחברת לומינה (להלן: "לומינה") אשר במניותיה מחזיקים בעלי מניות שונים ובין היתר, חברת ד.ס.ה.ס.ה. (להלן: "ד.ס.ה.ס.ה").

לומינה, ביחד עם חברת קרן להשקעות בית וגג וחברת ב.ג.ל. ניהול פרויקטים, הקימו שותפות אשר התקשרה עם בעלי הדירות בבניין ברמת גן בהסכם לביצוע פרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38. במסגרת הפרויקט ייהרס הבניין הקיים ותחתיו יוקם בניין חדש (להלן: "ההסכם"). ההסכם הותנה בתנאים מתלים וביניהם קבלת היתר בנייה וחתימה עם בנק מלווה על הסכם למימון הפרויקט. כעבור מספר שנים, ובטרם התקיימו התנאים המתלים, העבירה ד.ס.ה.ס.ה. את כל מניותיה לעוררת.

המחלוקת המרכזית שנתגלעה בין העוררת ובין מנהל מיסוי מקרקעין נסובה סביב השאלה אם העברת המניות כאמור חייבת במס רכישה.

ועדת הערר סברה כי "יום המכירה", כמוגדר בסעיף 19 לחוק מיסוי מקרקעין שבח ורכישה (להלן: "החוק"), מתייחס "ליום שבו חלה תמורה במערך הזכויות של הצדדים והתגבשה הנאתם הכלכלית מהעסקה". לדעתה של ועדת הערר, פרשנות זו תבטיח וודאות, יציבות, שמירה על עקרון רצף המיסוי ותמנע "ריבוי" ימי מכירה.

בעניננו, העברת המניות בוצעה לאחר שחתמו הצדדים על הסכם התמ"א, אולם, התנאים המתלים שנקבעו בו טרם התקיימו, ולפיכך, זכויות השותפות בפרויקט מכוח הסכם התמ"א טרם התגבשו ומצויות בראשית התהוותן.

בהחלטה זו נסמכה ועדת הערר על הרציונל לפיו מטרתה של מדינת ישראל היא לעודד התחדשות עירונית, אלא שבמקרים רבים הסכמים שנחתמים לא מגיעים לידי מימוש מסיבות רבות, ולכן, קבלת הערר מוצדקת בשל הרצון לעודד ולתמרץ עסקאות מסוג תמ"א 38, שאין חולק לגבי חשיבותן הלאומית.

מיסוי מקרקעין אזור מרכז הגיש ערעור לבית המשפט העליון על פסיקת בית המשפט המחוזי ונכון למועד זה טרם נתקבל פסק דינו של בית המשפט העליון.

בברכה,

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

* כותב עדכון זה: עו"ד אורי ינקו

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

oyanco@fbclawyers.com

עו"ד אורי ינקו

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'. להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com