

פתרון בחינה בחוקים ופקודות מועד 15.03.07

תשובה לשאלה 1

א'

על פי הוראות פרק ה' סימן ב', לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 ובמיוחד סעיפים 37 (א) ו- 42 (א), יכול מיכאל (אפילו לבדו), קל וחומר עם אלה מהבעלים המשותפים שהצטרפו אליו) לבקש פירוק השיתוף, במקרה דנן, סביר מאוד להניח כי בית המשפט יורה על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצאת דירות לשותפים לפי חלקיהם.

ב'

עוה"ד הקפדן, רצה לוודא כי הקבלן דאג להכליל בחוזה המכר ובמפרט הוראות בנוגע לחלקים המוצאים מהרכוש המשותף, כנדרש בס' 6 לחוק המכר דירות התשל"ג – 1973. אם הקבלן לא עשה כן ובהתחשב בעובדה כי הרוכשים האחרים קדמו לאיילת, הקבלן לא יוכל להוציא חלקים אלה מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירת איילת.

תשובה לשאלה 2

א. הפתרון למצב דברים בו אין רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין, הנו רישום משכון ברשם המשכונות.

ב. על פי תקנה 1(2) לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) תשכ"ו – 1966, מתן שירות מקצועי לגבי נכס אשר השמאי מעוניין בו באופן אישי או בעקיפין, הנו התנהגות שאיננה הולמת את כבוד המקצוע. מתן חוות דעת שמאי הנוגעת לרכושו של אחר, נראית על פניה כהפרה של כלל זה וטוב עשה הפקיד המטפל שעה שהסב תשומת לבו של נועם לבעייתיות כאמור. למעלה מן הצורך נוסיף כי הפרה זו של כללי אתיקה, עלולה גם לפגוע באמינותה של חוות הדעת.

תשובה לשאלה 3

א'

על פי הוראות ס' 49 (א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), תשכ"ט – 1969, הואיל והתקופה המצטברת של מגורים ממש ופעוטון הנה מעל ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח, זכאים בני הזוג לפטור ממס שבח.

ב'

על פי הוראות ס' 4 א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) התשכ"ט – 1969, אפרת לא תצטרך לשלם מס רכישה, שכן העברת זכויות שכזו, איננה נחשבת כלל מכירה. על המכירה תשלם אפרת מס על בסיס שבח של 500,000 ש"ח, שכן שווי הרכישה (ויום הרכישה) הנו השווי אילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שהעביר את הזכויות בה. כמובן, גם על חלקה של אפרת ישולם מס על בסיס שווי הרכישה הראשוני, השבח המצטבר הנו אם כן, כאמור, 500,000 ש"ח.

ג'

אכן, על פי ס' 64 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח למכירה ורכישה) התשכ"ט - 1969, ההפקעה תהא פטורה ממס אך בעצם אין זו אלא דחיית מס. אם שלמה ימכור את החלקה החלופית, הוא ישלם מס על בסיס שווי הרכישה של החלקה המקורית, ללא ההנחה לה הוא זכאי על פי ס' 48 (ג) לחוק. לפיכך, בנסיבות אלה, עדיף לשלמה לקבל פיצוי כספי ולא קרקע חלופית.

תשובה לשאלה 4

א'

על פי הפירוש שניתן לפי 4 (5) לתוספת השלישית כמבואר ברע"א 4217/04 פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, יש לערוך את החישוב לפי שיטת המדרגות. משכך, אין כל הגיון בתשלום ההיטל כמוצע ע"י שמאית א' שכן ממילא החישוב ייעשה בנפרד, לפי שווי המקרקעין במועד אישור כל תכנית.

ב'

אין כל ממש בטיעון זה. מדד הבסיס הקובע לחישוב ההיטל ההשבחה הצפוי הנו המדד שהיה ידוע בעת אישור התכנית ולא המדד הידוע בעת חתימת החוזה. מועד חתימת החוזה חשוב רק לקביעת המועד בו תחול חובת הריבית על פי ס' 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

תשובה לשאלה 5

א. התשובה הנה חיובית. על פי סעיף 97 א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ניתן לאשר מתן היתר, בתנאים שפורטו בסעיף:

א. התכנית שבתוקף אושרה לפני 1.1.1950.

ב. לא הוגשה התנגדות לתכנית שהופקדה עד תום תקופת ההפקדה, או שבמתן ההיתר אין כדי להשפיע על החלטה בדבר קבלת התנגדות שהוגשה.

תשובה לשאלה 5**ב'**

על פי ס' 119 ד (א), לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 אם התכנית הוגשה בידי המדינה או מי מטעמה או בידי רשות שהוקמה על פי דין, בתנאים כנקוב באותו סעיף, מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית, ב- 70% מסכום הפיצויים.

תשובה לשאלה 6**א'**

התשובה הנה חיובית. לאורו של השוני בין זכות הבעלות לזכות הדיירות המוגנת, טובת ההנאה אשר בעל מקרקעין ודייר מוגן עשויים להפקיע עשויים להפקיע מיתרת השטח שלא הופקע נבדלות זו מזו באופן ממשי, לכן אין לפרש את ס' 20 (א), שתכליתו לשלול פיצויים מבעל מקרקעין, ככזה החל על הדייר המוגן.
ראה לעניין זה ע"א 813/03 עיריית נצרת נגד בי.ג. טורס בע"מ נח (5) ע' 678.

תשובה לשאלה 6**ב'**

השמאי הסב תשומת לבו של משה, להוראות ס' 8(א) לחוק תיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד – 1964, לפיו הריבית על הסכום הנה בשיעור 1.5% בלבד לשנה ולא הריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה.