

פסיקה | עו"ד יוני לוי

# בית המשפט ביטל עסקה לאחר כמה חודשים בטענה לעושה: הקרקע נמכרה בחמישית משווייה

מתווכת ששכר תושב ארה"ב לטפל בנכסים שירש שכנעה אותו לעסקה בתנאים בלתי סבירים • בית המשפט קבע כי מדובר בעושה

על אף שעברו כמה חודשים מאז חתימת הסכם, הודעת הביטול ניתנה תוך זמן סביר בהתחשב בתנאים.

**פרשנות:** המקרה שלפנינו מזכיר לנו כמה עקרונות מנחים: ראשית, להטיל ספק, כאשר אנו נעזרים בשיירותיהם של בעלי אינטרס, חשוב מאוד להטיל ספק. יש לשאול שאלות מנחות, להצליב מידע ולהיעזר במקור רות מידע. במקרה האמור, אם המוכר היה מתייעץ עם מתווך נוסף באזור, בודק את שווי השוק למ"ד של מקרקעין דומים באזור באמצעות מאגרי המידע הממשלתיים, נעזר בשמאי מקרקעין שכל תפקידו להעריך את שווי המקרקעין - היה מגלה כי המחיר המוצע נמוך במידה ניכרת משווי השוק ובכך היה חוסך עוגמת נפש רבה. שנית, לא לוותר על ייצוג. בפסק הדין נכתב כי הסכם המכר תוקן ומחיר הרכישה הופחת ללא ידיעת עורכת הדין שערכה את ההסכם. התקשורת המוכר כי כל צעד במהלך ביצוע העסקה ייעשה בליווי עורך הדין מטעמו הייתה יכולה למנוע ממנו את הסיטואציה אליה נקלע.

ת"א 56033-04-18

הכותב הוא הבעלים של משרד עורכי דין יוני לוי אשר עוסק במקרקעין



צילום: Shutterstock / N.S.N. קריאייטיב

הרצליה. בית המשפט קבע כי תנאי החוזה גרועים במידה לא סבירה

שנית, עפ"י קביעת שמאי ביהמ"ש שהציג בין היתר עסקאות השוואה, שווי השוק של המקרקעין שנמכרו היה נכון למועד עריכת העסקה 900 אלף שקל. ר"ל פלוני מכר את הקרקע בחמישית משווייה האמיתי.

בית המשפט גם הדיגיש כי ההסכם המתוקן נערכו מיידית ונחתמו לאלתר מבלי שפלוני קיבל טיוטה של ההסכמים מבעוד מועד על מנת שיוכל לשקול את העניין, ולהתייעץ עם בני משפחתו. בית המשפט סבר כי

מהמקובל. השופט הורה לרשם המקרקעין בנתניה לבטל את הישום הזכויות על שם המתווכת ובעלה ולהחזיר אותו על שם התובע, וחיבב את התובע להחזיר את הכספים ששולמו לו. שני הנתבעים חויבו בהוצאות ושכר טרחת עורך דין של 90 אלף שקל. בית המשפט דחה את תביעת המתווכים כולה.

ראשית, ציין בית המשפט כי בשלבים קריטיים בעת עריכת העסקה פלוני לא היה מיוצג על ידי עורך דין ולא נכח איתו בן משפחה.

"ופעל לגרום לביטולו של ההסכם", וכן האשימו את פלוני בלשון הרע. במהלך בירור התביעות מונה לפלוני אפוטרופוס לדין, לאחר שפסיכיאטר מטעם בית המשפט קבע שבמצבו הקוגניטיבי לא ניתן לגבות ממנו עדות.

**פסק הדין:** בית משפט המחוזי בתל אביב הורה על ביטול העסקה מאחר שמדובר בהסכם עושה וקבע כי תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה

פלוני, תושב ארצות הברית, ביקש למכור באמצעות מתווכת גדל"ן שלושה נכסי מקרקעין שירש ובהם קרקע בשטח של יותר מחצי דונם בהרצליה. מאחר שהשטררו הסכם להזמנת שירותי התיאורך ביחס לשני נכסי המקרקעין בחיפה שירש ובפני נטריון שאליו הפנתה אותו המתווכת, על יפיו כוח כללי, המסי מיד את המתווכת לייצגו גם בעניין המקרקעין בהרצליה.

כעבור זמן קצר נחתם הסכם מכר לפיו פלוני מכר את זכויותיו למתווכת ולבן זוגה בתמורה ל-480 אלף שקל. בו ביום, כשעתיים וחצי לאחר חתימת ההסכם, הוחתם פלורני על הסכם מתקן, אשר הורפס על ידי המתווך, על פיו הופחתה התמורה ל-200,866 שקל (מחציתם ישולמו למס שבח).

כעבור חודשים אחדים נפגש קרוב משפחה של פלוני עם המתווכת כדי להבין את פשר העסקה. כתוצאה מהפגישה פנה פרקליטו של פלוני למתווכת והודיע על ביטול העסקה ובהמשך הגיש תביעה לבטלות ההסכם בטענה שעשקו את פלוני. המתווכים הגישו תביעה נגדית על סך רבע מיליון שקלים בגין הפרת ההסכם, והאשימו את בנו של פלוני שהתערב בחוזה שנחתם בין אביו לבין בני הזוג

פסיקה | עו"ד מאיר מזרחי

## בריקט התחדשות עירונית הועבר מיד ליד: מתי צריך לשלם מס רכישה

ועדת ערר קבעה כי יש לשלם מס רכישה לפי התאריך שבו התנאי המתלה להוצאת היתר בנייה התקיים, גם אם ההיתר עצמו לא התקבל

מהוצאת ההיתר בפועל. משנקבע כי העוררים רכשו זכויות במקרקעין, בחנה ועדת הערר את סוג הזכות שנרכשה, שאלה שיש לה השלכות על שיעור מס הרכישה - האם מדובר על רכישה של דירת מגורים במסגרת קבוצת רכישה, או שמא מדובר על רכישת קרקע דיקה. הוועדה קבעה כי התמלאו כל התנאים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין לצורך גיבושה של קבוצת רכישה ועל כן יש למסות את העוררים לפי שיעור המס הקבוע בחוק לרכישת דירת מגורים גמורה. בשאלת התמורה ששולמה לגורם המארגן נקבע כי על אף שהצדדים הגירו את התשלום להכרה היד מית בהסכם המחאה הזכויות כ"החזר הוצאות", ומאחר שלא הוכח שהחברה אכן נשאה בכל ההוצאות, הרי שיש לזמן זה מהווה תמורה עבור שירותי הארגון.

י"ע 27885-02-20

תודה לעורך דורית הרצברג על עזרתה בכתיבת המאמר

התמורה בהסכמי המחאה הגדרה כהחזר של ההוצאות שהוציאה החברה לצורך קבלת היתר בנייה לפרויקט. בנוסף להסכמי המחאה חתמו הרוכשים גם על הסכם שותפות, על הסכם חלוקה ועל הסכם ניהול. רשות המסים סברה שיש לשלם מס רכישה על הזכויות שנרכשו, הרוכשים שים עתרו כנגד ההחלטה הזו. בערר טענו העוררים כי הזכות שרכשו בהסכם המחאה הזכויות אינה זכות במקרקעין, מאחר שבמרבית עדי החתימה על הסכם המחאה טרם ניתן היתר בנייה לפרויקט התמלא משום כך, טרם התקיים התנאי המתלה

ביחס למועד רכישת הזכות, קבעה הוועדה קביעה חשובה, שלפיה התנאי המתלה של קבלת היתר בנייה התקיים במועד שבו היה ברור כי הושלמו כל התנאים להוצאת

בעקבות ההתערורות בשוק הגדל"ן, נבחנה פעם נוספת בבית המשפט סוגיית המיסוי בהקשר של העברת פרויקטים על התחדשות עירונית מיד ליד. חברה יזמית התקשרה בעסקת תמ"א 38/1 עם בעלי זכויות בבניין בהרצליה. לאחר החתימה על הסכם התמ"א, חתמה החברה על הסכמי "מחאת זכויות" מול חמישה זוגות רוכשים. במסגרת ההסכמים, הוסט לזוגות חלק מסוים מהזכויות ומהחובות של החברה הזמית, וכן יוחרה לכל זוג זירה ספציפית מהדירות שלהן זכאית החברה לפי הסכם התמ"א.