

10/07



"הפינה המשפטית"
 ...נת עו"ד אילה בירגר - הרצל 5, נתניה 09-8844156
 המשרד מתמחה בדיני מקרקעין, משפט מסחרי, רשויות מקומיות, תאגידים, צוואות וירושות



האם חובה לרשום הערת אזהרה ולדווח למס שבח אחרי חתימת חוזה?
 ספטמבר 2007

קבלן ותיק ניהל מו"מ על טיוטת חוזה לעסקת קומבינציה עם בעלים של קרקע חקלאית הניח אצל עורך דינו את הטיוטה והמתין לאישור התב"ע על הקרקע. לטענתו, התכוון לחתום על החוזה לאחר אישור התביע. לימים, מכר בעל הקרקע את אותה קרקע לקבלן אחר.

כשנודע דבר המכירה לקבלן הראשון פנה לכימ"ש בבקשה למנוע את העסקה החדשה בטענה כי הוא מחזיק הסכם מכר קודם לגבי אותם מקרקעין ו"החוזה" הראשון נובר.

זו הסוגיה שנדונה והוכרעה לאחרונה בבימ"ש העליון בעניין פרס - רע"א 2974/07. בית המשפט קבע כי אי דיווח אודות העסקה ואי רישום הערת אזהרה, הם חלק ממכלול המביא למסקנה כי במקרה זה לא בוצעה עסקה.

הקבלן הראשון ומוכר הקרקע התעלמו מה "הסכם" במשך כשנה וחצי, אף שבמהלך תקופה זו נעשתה ביניהם עסקה אחרת (מגרש אחר). בכל אלה יש כדי לכרסם בטענות בנוגע לכריתת החוזה.

הקבלן השני בדק בטאבו ומצא את הקרקע נקייה מהערות אזהרה ואף חתם על חוזה הרכישה עם ביצוע התשלום הראשון. רשם לטובתו הערת אזהרה.

למעשה מטרת רישום הערת אזהרה בטאבו היא למנוע עסקאות נוגדות. בפס"ד גנו (ע"א 2643/97) קבע כבי שופט ברק, כי רישום הערת האזהרה בעסקת מקרקעין הוא חלק מחובת תום הלב של הרוכש כלמי מתעניינים אחרים באותם מקרקעין. נקבע כי "בהימנעותו מעשיית כל האפשר לרישומה של הערת האזהרה, הניח בעל העסקה הראשונה את התשתית ל "תאונה המשפטית" שבעסקאות הנוגדות. בידו היה למנוע זאת, והוא לא עשה כן. עקרון תום הלב דורש כי בעל העסקה הראשונה יפעל בהגינות, תוך התחשבות בציפייה הסבירה של בעל העסקה השנייה. על כן נגזר, עקרונית, מעקרון תום הלב כי בעל העסקה הראשונה יעשה ככל יכולתו לרשום הערת אזהרה."

חובה זו יש להחיל ביתר זאת על מי שעיסוקו בנדל"ן. מאחר והוא בעל המודעות לחובה שברישום הערת האזהרה. ספק אם קיימת עילה לאי רישום הערת אזהרה מצד עוסק בנדל"ן העשויה להוות סיבה מספקת לשלילת ההסתמכות של קונה חדש על "ניסח טאבו נקי" ביחס לקרקע.

במקרה דנן נקבע כי אי דיווח על ההסכם לרשויות המס מכרסם באופן משמעותי בטענות בנוגע לכריתת החוזה. החלטה זו מצטרפת לפס"ד בימ"ש המחוזי בת"א בעניין "אורנים", אשר ערעור בנינו הסתיים לאחרונה בפשרה בבית המשפט העליון (ת.א. 2259/99). שם נפסל החוזה בעיקר בגין אי החוקיות שבהעדר הדיווח על העסקה.

בית המשפט המחוזי קבע כי לענין אי החוקיות אין זה משנה מי יזם / מי הפעיל / מי בעל האינטרס ומיהו האדיש למעשה. החשוב הוא שהצדדים היו תמימי דעה שזו הדרך הנכונה בה הם ינהלו את עסקיהם, במגמה לרדות תשלומי של מס במקרה הטוב, או בכלל לא לשלמו במקרה הרע יותר. לכן, מטרת החוזה היתה בלתי חוקית ולא נוגדת את תקנת הציבור. החוזה בוטל מאחר שהציבור אמור לדעת שביט המשפט ידחה עסקאות בלתי חוקיות.

מסקנה: גם בין שני צדדים קרובים, מי שמעוניין להסתמך על עסקת מקרקעין, מוטב שירשום בגינה הערת אזהרה וידווח עליה למס שבח. הסכם נדל"ן לא נועד להיות מונח במגירה כיצירה ספרותית. אם נכרת הסכם, הדין ותום הלב מחייבים לתת לו פומבי על מנת למנוע "תאונות משפטיות" ולשמור על האינטרנט הציבורי.

* עו"ד בירגר עוסקת בתחום המקרקעין/נדל"ן/מסחרי - משרד: רח' הרצל 5 נתניה, טל. 09-8844156
 * מאמר זה אינו מהווה יעוץ משפטי אלא הסבר ראשוני בלבד. יש להיוועץ בעו"ד לפני כל פעולה *

נבי דור - נועם לוי - יניב מדאר
 משרד עורכי דין ונוטריון
עו"ד מדאר יניב
 (B.A. / LL.B / M.A.)
 מקרקעין - הסכמי מכר/שיתוף/ שכירות/ מינהל / מיסוי
 הוצאה לפועל - טיקים, נביה לפרטיים ועסקים
 מעמד איטי - הסכמי מסוף/ ירושות/ צוואות
 ייעוץ משפטי כללי לגבי תשלום לנאגים במימון ממש
 סניף זכרון יעקב: טל. 04-6294272 פקס 04-6398227
 סניף כפר סבא: טל. 09-7487956 פקס 09-7487176
 yaniv_m@netvision.net.il

רוזה וובר - קסטלמן
 משרד עורכי דין
 עו"ד צ'ין רוב (LL.M, LL.B) עו"ד נוסית וובר-קסטלמן (LL.M, LL.B)
תכנון ובניה, מקרקעין-נדל"ן, חוזים וקבלנים, מסחרי, רשויות מקומיות, תאונות דרכים, שלמות רפואית, צוואות וירושות, משרד הבטחון
 משרד ראשי: שד' מל"ם 2 חלמת הטיס בניין אורן, חיפה
 טל: 04-8682616 פקס: 04-8650677
 יקבוע: 052-4 599588
 rwlaw@barak.net.il

נירית ומי שולשטיין - משרד עורכי דין ונוטריון
NIKIT & SHAI SHULSTEIN - LAW OFFICES & NOTARY
 נדל"ן - קסטל, די שיתוף יזום ברכישת מבנה, רישום מקרקעין היבטות
 תאונות, רישום, מיסוי מקרקעין תאונות דרכים.
 חסות ומרכז הכרטיס טלפון: 04-8767853, קסט: 04-8768344
 משרד ראשי: נוסף 17 ב' מונטקין סלמון: 04-8737742
 קסט: 04-8707408, נייד: 052-2614557

יעל זקס מנשרי, עו"ד

 • מסחרי • חוזים • עובדים • ירושות • הסכמי מסוף • אחרים
 ד"ר חתמה 14 ת.ד. 4482 זכרון יעקב 39966
 טל: 04-6397221, נייד: 052-1488880
 yeal@bezeqint.net

דפנה קלמר, עו"ד
 עו"ד נוטריון ומגשרת
 רח' הרצל 35
 ת.ד. 308
 זכרון יעקב 39966
 טל: 04-6397221
 קסט: 04-6397006
 kalmar99@zahav.net.il

אזרהק פריבויז
 שרותי בניה, שיפוצים ופיקוח
 קבלן בנין רשום 18648
 משרד: רח' הדקלים 101 פרדס חנה
 טלפס: 04-6377084 נייד: 054-6912438
 www.pari.homeonline.co.il

סיגל פרטוק, עו"ד
 | נדל"ן ומיסוי מקרקעין | ייעוץ בגבלים ופרטיים
 | מגרשים | נחלות | צוואות וירושות | משפט אזרחי ומסחרי
ייעוץ ראשוני ללא התחייבות
 נבט כרמל ת.ד. 192 מיקוד 30855 טל/קסט: 04-9541021
 E-mail: sigalaw@netvision.net.il 050-4002204 (ניי)

בעלי מקצוע בתחום הנדל"ן אנחנו הדפי זהב שלכם!
לפרסום 052-3721207