

הפטישים הכבדים: כך מנהלים בתי המשפט את שוק הנדל"ן

בתי המשפט פירסמו בשנה האחרונה כמה החלטות בעלות חשיבות גדולה לגבי שוק הנדל"ן: הקניית זכויות בנייה לבני המושבים והקיבוצים, התוויית כללים לחוזים הנחתמים בין היזמים לרוכשי הדירות והגדלת זכויות פיצוי עבור הפקעות של קרקעות מינהל

20:46 20.01.2012 מאת: רז סמולסקי

חלק נכבד מאוד מההתנהלות בשוק הנדל"ן אינה מתרחשת באתרי הבנייה אלא בתחום החוקתי והמשפטי, שבלעדיו לא ניתן להבין היבטים רבים כגון הליכי תכנון, קניין, ויחסים בין המדינה ליזם ולרוכשי הדירות ובין בעלי הדירות לשוכרים.

פסיקות משפטיות השפיעו בצורה ישירה על שוק הדירות. כך, למשל, בג"ץ הקשת המזרחית מ-2001 קטע את הרחבות המושבים במרכז הארץ ויש הטוענים כי תרם לעליית מחירי הדירות; ההגדרה של דירות נופש ושל ההבדלים בין לבין דירות רגילות ניתנו בבתי המשפט המחוזי והעליון והשפיעו ישירות על שוק הנדל"ן במרינה בהרצליה ובפרויקטים אחרים; פסיקה חשובה אחרת מהעשור האחרונה הגדירה בצורה מאוד מצומצמת את יכולתם של בעלי דירות הגובלות בתוכנית חדשה, לתבוע פיצויים על ירידת ערך. גם השנה בתי המשפט הוציאו כמה פסקי דין חשובים. TheMarker ביקש מכמה עורכי דין שעוסקים בתחום לבחור את פסקי הדין, שלהערכתם ישפיעו במידה הרבה ביותר על התנהלות השוק, ואלה בחרו בארבע החלטות של בתי המשפט.

שניים מפסקי הדין נוגעים לזכויות של מושבים וקיבוצים על הקרקעות שלהם. אחת ההחלטות מסדירה את הזכויות של חברי יישובים חקלאיים בדירות המגורים שלהם וכן בשטחים מסחריים המוקמים על הקרקעות החקלאיות. החלטה אחרת מעניקה זכויות מוגדלות למושבים בקרקעות מינהל, גם אם ההסכם מול המינהל הוא רק חוזה המתחדש מדי כמה שנים ולא חכירה לדורות.

פסק דין חשוב נוסף נוגע למערכת היחסים בין יזמי הנדל"ן לרשויות המקומיות - הוא עצר את הנוהג שלפיו קבלנים ביצעו עבודות פיתוח במקום לשלם לרשות עבור עבודות אלה, ובנוסף פסק שיזמים לא יכולים לשלם תשלומים לא חוקיים לרשות, גם אם הסכימו לכך.

פסק הדין האחרון שנבחר על ידי עורכי הדין נושא אופי צרכני מובהק, והוא מאבחן סעיפים מקפחים בחוזי המכר האחידים, שקבלנים נוהגים להחתים עליהם את רוכשי הדירות.

ומה פסק הדין החשוב שבהם? מבחינת ההשפעה, נראה כי פסק הדין של הקיבוצים והמושבים הוא הדרמטי ביותר, שכן יוכל לאפשר במהירות רבה

יחסית, להפשיר קרקעות בתחומי היישובים הללו, ובכך הוא מהווה "פסק דין עוקף" לפסק דין הקשת המזרחית.

המושבים מקבלים זכויות בנחלה

פסק הדין הוא מעין המשך משלים לבג"ץ הקשת המזרחית שטיפל בקרקעות החקלאיות של המושבים והקיבוצים. פסק הדין הנוכחי דן בשתי החלטות של מועצת מינהל מקרקעי ישראל. אחת נוגעת להסדרת הזכויות בחלקת המגורים בתוך נחלות חקלאיות והשנייה נוגעת לפעילות מסחרית על שטחים שאמורים לשמש לחקלאות בנחלות.

בהחלטות של מינהל מקרקעי ישראל נקבע כי בני קיבוצים ומושבים יוכלו לעגן את הרישום על דירותיהם בתמורה ל-3.75% מערך הקרקע שעליה הן נמצאות. אם הם ירצו למכור את הדירה לאחרים, יהיה עליהם לשלם 33% משווי הקרקע. בג"ץ אישר החלטות אלה. כמו כן, אישרו השופטים קיום פעילות מסחרית בנחלות החקלאיות של המושבים, אם כי ביטלו את האפשרות להשכיר את הפעילות הזו.

"מספר השלכות הרות גורל נראות בפסק הדין. ראשית, ההחלטה מקרבת את היום שבו זכויותיהם של בעלי נחלות בחלקת המגורים שלהם יהיו דומות לזכות בעלות פרטית. הבג"ץ מחדד ומחזק את הזכויות שלהם בקרקע ובפרט בחלקת המגורים", מסביר עו"ד חגי שבתאי, בעל משרד עו"ד חגי שבתאי-שפירא, המתמחה במינהל מקרקעי ישראל ובאגודות שיתופיות, ומי שייצג בבג"ץ את התנועות המושביות, "בנוסף ההחלטה צפויה להקל על אלפי המשפחות אשר חוות מריבות הנוגעות למי מהבנים יגור בנחלה, על ידי ביטול הרצף הבין דורי (לפי עיקרון הרצף, יכול רק ילד אחד מכל דור לגור בנחלה, ולכן לא ניתן להקצות שטחים לשני אחים, ר"ס)".

שטחי הנחלות במושבים נעים בין 20 ל-50 דונם, כאשר חלקת המגורים מתפרשת בדרך כלל על פני 2.5 דונמים. לפני הבג"ץ אפשר יהיה לבנות שלוש יחידות מגורים בחלקה - שני בתים, ועוד יחידת דיור צמודה לאחד מהם. עם זאת, יש הטוענים כי פסק הדין ייתקל בבעיות במימושו. "נתנו סוכריה עם הרבה מאוד רעל כי גם ככה בעלי הנחלות בנו את יחידות המגורים, רק שעכשיו הם צריכים לשלם עבור הסדרת המצב. בעקבות הבג"ץ המינהל שולח שמאים ומוציא להם דרישות תשלום של מיליוני שקלים", טוען עו"ד דוד בסון ממשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון שמתמחה בנדל"ן. "אני צופה שהמושבניקים לא יסדירו את הזכויות שלהם, גם בעקבות הבג"ץ", אומר בסון, "יש לכך שתי סיבות. הראשונה היא שההחלטה לא חלה על כל המושבים, אלא רק על אלה שחלקות המגורים שלהם רשומות בטאבו - ולמיטב ידיעתי חצי מהמושבים לא רשומים בטאבו. הסיבה השנייה היא שאחד התנאים להסדרת הזכויות בנחלה הוא שהמושב עצמו יסדיר חובות היסטוריים למינהל, יוציא היתרי בנייה ויהרוס מבנים שנבנו ללא אישור. הכשרת המצב תגרום להם להוצאות רבות".

פסק הדין מתייחס כאמור גם לשימושים לא חקלאיים שהתפתחו במושבים כמו מסעדות, בתי קפה וחנויות. בית המשפט החליט כי בעלי נחלות יוכלו להפעיל שירותים מסחריים, אבל רק באופן עצמאי ולא יוכלו להשכיר את המבנים החקלאיים לגורמי אחרים שיפעילו בהם עסקים לא חקלאיים. נקבע שמותר להשתמש במבנים בשטח של עד 500 מ"ר לפעילות מסחרית. בנוסף, על בעל הנחלה לשלם 91% משווי הקרקע שעליה מתקיים המסחר כדי להסדיר את הפעילות.

"המושבים והקיבוצים הרגישו שבג"ץ הקשת המזרחית זרק אותם לכלבים

אחרי התרומה שלהם למדינה. הבג"ץ הזה מרפא קצת את התחושות כי הוא מחדד את התרומה של ההתיישבות של ישראל", מסכם שבתאי.

זכות לדורות

פסק הדין דן בזכויות של מושב מצליח בקרקעות בהיקף של 47 דונם שהופקעו על ידי החברה הלאומית לדרכים (מע"צ) לצורך סלילת כביש 431. החברה הלאומית לדרכים הציעה פיצויים נמוכים מאוד בטענה שלחברי המושב אין כמעט זכויות בקרקעות אותן הם מעבדים מתקופת הקמת המדינה. טענת מע"צ התבססה על כך שלמושב חוזה שכירות לשלוש שנים בלבד עם מינהל מקרקעי ישראל.

"בית המשפט קיבל את טענתו של מושב מצליח, כי למרות שהוא קשור בהסכם מתחדש מול מינהל מקרקעי ישראל, הוא זכאי לפיצויים בגין הפקעת המקרקעין בדומה לפיצוי המגיע לחוכר בהסכם חכירה", מסביר עו"ד אמיר חן, שותף במשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות', "בית המשפט פסק כי על אף שלכאורה מדובר בזכות נחותה מזכותו של חוכר לדורות (חוזה חכירה ל-49 שנים עם אפשרות להארכה ב-49 שנים נוספות, ר"ס) הרי שבחינה עניינית של מהות הזכויות שניתנו למושב בפועל מעלה כי המושב זכאי לפיצוי הפקעה הדומים לפיצוי הניתן במקרה של הפקעת מקרקעין המוחזקים בחכירה לדורות".

לדברי חן, לפסק הדין חשיבות גדולה שכן הוא מעניק זכויות של חוכר למי שהוא ברשות בלבד. "מדובר בשינוי מהותי בעל חשיבות כלכלית גדולה במערכת היחסים מול מינהל מקרקעי ישראל".

"פסק הדין מעגן זכויות באופן מיידי ונותן פיצויים מוגדלים בהפקעות למאות יישובים שאין להם חוזי חכירה לדורות", מוסיף עו"ד שבתאי, שייצג את מושב מצליח, "אנחנו טענו שהמושב הוא במעמד של חוכר לדורות. התקבלה החלטה עקרונית שמגיע למושב פיצוי מוגדל, ובשלב הבא ייקבע גובה הפיצוי". לדברי שבתאי, "ההחלטה הזו חשובה כי בג"ץ הקשת המזרחית בחן את הזכויות של המושבים דרך החוזים שלהם מול המינהל. הוא קבע שהחוזים הם קצרי מועד ובהתאם לכך הוא קבע זכויות נמוכות לחקלאים בקרקע. עכשיו בית המשפט מצא שהזכויות הן מעבר לחוזי השכירות מול המינהל, ויש לכך השלכה רוחבית משמעותית. זה נותן ערך גבוה יותר לנחלות".

מגנים על זכויות הרוכשים

פסק הדין בעניין חברת שיכון ופיתוח עסק בסוגיות צרכניות שעולות בעת רכישת דירה: מה קורה כאשר החברה או רוכש הדירה רוצים לסגת מעסקת המכר, מה לעשות בעת איחור במסירת הדירות, מהי האחריות על איכות הבנייה של היזם (להבדיל מהקבלן המבצע), מה המעמד המשפטי של פרסומים לפני הרכישה וסוגיות נוספות. ברמה הצרכנית פסק הדין חשוב מאוד. זה אחד התפקידים של בית משפט לחוזים אחידים - לבדוק אם בחוזים של גופים גדולים יש סעיפים שמקפחים את הרוכשים שיש להם יכולת מועטה לנהל משא ומתן", אומר עו"ד דני הרינג, שותף ומנהל תחום הנדל"ן במשרד עורכי הדין שטינמץ, הרינג, גורמן ושות', "בית המשפט התערב במקום שהוא ראה סעיפים המקפחים את זכויות הרוכשים. הוא שייף את העוקץ שלהם, ודאג לכך שזכויות הדיירים לא ייפגעו". האם פסק הדין מהווה תקדים מחייב? בית המשפט לחוזים אחידים הוא ברמה של בית משפט מחוזי ואפשר לערער עליו לבית המשפט העליון. בכל מקרה, לפסק הדין יש משקל חשוב, שכן הוא מפורט מאוד ודן בכל הסעיפים שנטען כי

הם מקפחים, גם אלה שהושגה לגביהם פשרה בין הצדדים, כדי ליצור מסמך אב מקיף בעניין זה.

אחת ההגנות שקיבלו הרוכשים מבית המשפט היא החזרת דמי הרצינות שמפקידים הרוכשים בשלב הראשוני של העסקה. "תהליך קניית דירה נחלק לשניים: בשלב הראשון נחתם זיכרון דברים, שהוא חוזה לכל דבר ועניין, ומרגע שחותמים עליו מתחיל מניין הימים לדיווח העסקה לרשויות המס. חברות הבנייה המציאו שלב מקדים נוסף - 'הצעה חד צדדית' שעליה חותמים הרוכשים. מדובר בהצעת רכש לקנות את הדירה במחיר מסוים, שכרוכה גם בהפקדת 'דמי רצינות' והתחייבות לחתום גם על חוזה המכר. במקרה של נסיגה מהעסקה, דמי הרצינות, שיכולים להגיע לעשרות אלפי שקלים, לא מוחזרים. כעת, בית המשפט החזיר לרוכש את הכספים וזה חדשני", מסביר הרינג.

נושא אחר שהטריד את הקונים והגיע להכרעה בפסק הדין הוא האחריות של היזם לעומת הקבלן. "חברה יזמית לוקחת חברה ביצוע שבונה את הפרויקט, ומגלגלת עליה את האחריות לבנייה והשינויים בדירה. לפעמים גלגול האחריות נעשה בניגוד לחוק מכר דירות, ובית המשפט קבע שמי שעומד מול הקונה ונושא באחריות לבנייה היא החברה היזמית, שמכרה את הדירה ולא קבלן הביצוע", אומר הרינג.

מוציאים את הפיתוח למכרז

בית המשפט קבע כי רשות אינה יכולה לגבות כספים מיזם בניגוד לחוק, גם אם היזם הסכים לכך. בנוסף פסל בית המשפט את נוהג הסכמי הפיתוח, שלפיו רשויות מקומיות מוותרות ליזמים על תשלום של היטלי פיתוח בתמורה לכך שהם יבצעו את עבודות הפיתוח (כבישים, מדרכות, תאורה, מים, ביוב וניקוז). מעתה יאלצו הרשויות לגבות את היטלי הפיתוח, ולבצע את העבודות בעצמן.

"לפסק הדין יש תוצאות משמעותיות מאוד לטובה ולרעה. בטווח הארוך הוא הציב נקודת איזון שונה בין האזרח לשלטון - הוא קבע שאדם לא יכול להסכים לשלם מה שלא מגיע לרשות", אומר עו"ד עדי מוסקוביץ, שותף במשרד פלג, כהן, דויטש, מוסקוביץ, המתמחה במיסוי עירוני, "זו קביעה שיש בה תועלת, היא יוצרת שוויון בין אלה שמוכנים לשלם ואלה שלא והיא גם מונעת שרירות לב, כי מדובר במקור לסחטנות ופרוטקציה. פסק הדין סותר פסקי דין קודמים שקבעו שאם מישהו הסכים לשלם, אין לו בסיס להתלונן.

"מצד שני פסק הדין עצר הרבה פרויקטים בשלב ביצוע התשתיות או לפניו. את התשתיות צריך לבצע במקביל ובתיאום לבנייה של הדירות, ובגלל שפסק הדין לא מאפשר לבצע פיתוח עצמי כנגד ויתור על היטלי פיתוח (הסכמי פיתוח) נוצר ואקום שלא מאפשר את ביצוע הפיתוח בלוחות הזמנים הנחוצים. בעבר לא היה צריך לתאם עם העירייה את שלבי הבנייה, שכן הקבלנים עשו את הכל טוב יותר ומהר יותר. כיום העירייה צריכה להוציא מכרז - והיזם שבונה את הפרויקט יכול רק לקוות כי הוא יזכה בו. יש גם רשויות שאין להן מימון לבצע את התשתיות וזו בעיה מאוד גדולה".

"פסק הדין מערער את הבסיס של מערכת היחסים בין הרשויות המקומיות ליזמי הנדל"ן כפי שהיתה נהוגה עד כה. הוא עשוי להביא לעיכובים בבנייה, מה שישיפיע באופן ברור על עלויות הבנייה ובסופו של דבר גם על מחירי הדירות", מוסיף עו"ד חן, "בית המשפט קבע למעשה כי קיימת אי חוקיות בהסכמים בין יזמים לבין הרשות המקומית, אשר נחתמים ברוב המוחלט של מיזמי הבנייה בארץ. בגיו היטלי פיתוח והיטלי השבחה".