

כלכליסט - 7.7.10



צילום: עמית שעל



כך נתקעות עשרות עסקאות התחדשות עירונית

הקומבינה של אז, המכשול של היום

יזמים שמבקשים מימון לפרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38 נתקלים לאחרונה במוקש: בניינים משותפים משנות ה-50 שבעליהם רשמו אותם כחברה כדי להתחמק ממש

ניין. אותה דיירת חוששת עתה לחתום על ההסכמה שתאפשר את עסקת הפי-נוי-בינוי מתוך חשש לאבד את הדירה. "היא סירבה לחתום ואמרה כי כרגע יש ברשותה ארבעה קירות ונג, אך לאחר שהסתכם ייתום והבניין ייהרס לא תהיה לה כל ערובה לכך שהיא הבעלים של הדירה", אומרת כהן-בלחרסקי. המקרה של דיירי רחוב הרקלים אי-ננו ייחודי. עשרות אלפי בניינים ברחבי הארץ נבנו בשנות החמישים והשישים עבור בעלי דירות שהתאגרו כחברות, ונמנעו מרישום נכסיהם בטאבו. השיטה

שימת חברות גוש חלקה

עשרות אלפי בעלי בתים בשנות החמישים בישראל נהגו לרשום את דירותיהם בבניינים משותפים כ"חברות גוש חלקה" ולקבל מניות במקום הרישום המקובל בטאבו. השיטה הקנתה פטור ממס שבח, המשולם על ההפרש בין מחיר הדירה כשהיא נרכשת למחירה בעת המכירה

משופר. אלא שהם הופתעו לגלות שמי תוך תשע הדירות הקיימות בבניין, רק שמונה רשומות בטאבו, ואילו הדירה התשיעית נעלמה כליל מהרשומות. בעיית הרישום עלולה כיום לטרפד את יוזמת ההתחדשות העירונית במקום. עו"ד קרן כהן-בלחרסקי ממשרד שפינדל, כהן-בלחרסקי, המייצגת את הדיירים בעסקה, מספרת כי בעלת הדי-רה שלא נרשמה על שם בעליה המקורי, רישה אותה מאביה ומחזיקה במקום ברישום בטאבו בשטר מגיה ההיסטורי של "חברת גוש חלקה" שהקימה את הב-

דו"ח לוי

T

יירי בניין משותף כרחוב הרקלים ברמת גן גילו לאחרונה על בשרם את השפעתה של קומבינת מסים משנות החמישים על ניהול הנכס שלהם כיום. הדיירים הביעו עניין בכיצוד עסקת פינוי-בינוי, שבמסגרתה הם קושרים קשר עם יום נדל"ן הורס את הבניין שלהם ובונה במקומו אחד חדש וגבוה יותר, בעוד שהם מקבלים דירות גדולות יותר בנכס



בניין משותף בקריית שמונה (מימין) ופרויקט פיננסי-בינוי כיום ברמת גן. שיטה לחיסכון במסים של פעם מטרפדת שדרוג הנכסים בימינו

תקועים בגלל הקומבינה

רחוב הדקלים, רמת גן

דירה אחת מתוך תשע בבניין נותרה רשומה כחברה, מה שמעכבת קידום פיננסי-בינוי במקום

רחוב צה"ל, בת ים

48 דיירים הותירו את רישום החנייות והמחסנים על שם החברה, ולא ניתן להעביר את השטחים לידי היזם שרצה לבצע תמ"א 38 במקום

רח' טשרניחובסקי, הרצליה

16 דיירים הותירו את רישום החנייות והמחסנים על שם חברה ולא ניתן להעביר את השטחים לידי היזם, מה שמעכב פרויקט תמ"א 38 במקום

הוצאת היתרי בנייה לבעלי דירה המבקשים להרחיב אותה או לסגור מרפ"ס. גם החלטה של פירוק "חברת גוש חלקה" והעברת הבעלות לידיים פרטיות איננה פשוטה. עו"ד אסף ישועה ממשרד גולדמן ברון, המתמחה במיסוי מקרקעין, אומר כי לרוב מדובר בחברות שנמחקו מרשם החברות לאחר שנים שבהן הן לא שילמו את אגרת החברות. מצב כזה, הוא אומר, יחייב את החייאת החברה על ידי הגשת בקשה לבית המ"שפט המחוזי שאחריה יירשם הנכס על שם הבעלים בהתאם לצו רישום בתיים משותפים.

סיבות אלה הובילו לירידת ערך של עשרות אלפי דירות שעד היום רשומות כ"חברות גוש חלקה". בדיוקת שמאים מגלות כי מדובר בדירות שמתומחרות בכ-20% מתחת למחיר השוק. ללקוחות שמבקשים לרכוש דירה כזו אומר ישר"ע כי מדובר ב'עסקה מפוקפקת'.

כונתה "חברות גוש חלקה", ועד לשנת 1963 היה מדובר בהליך שגרתי ונפוץ. עשרות אלפי בעלי בתים ברחבי הארץ ניצלו פרצה בחוק של אותם ימים ורשמו יחד את הבניין שבו התגוררו כ"חברת גוש חלקה". בשיטה זו הקצו לבעלי הדירות מניות בחברה כתחליף לרישום המקובל בטאבו. הרישום המיוחד הקנה לבעלי הקרקעות באותם ימים פטור ממס שבה בעת העברת הקרקע כאמצעות העברת מניות.

היזם והבנק נרתעים

אלא שמאז השתנה החוק והוא אוסר על בעלי הבתים לבצע רישום דומה. בינתיים בשוק נותרו אלפי בתים שרשומים כ"חברות גוש חלקה". כיום, אותם בעלי בתים, חלקם הגדול יורשים של בעלי הדירות המקוריים, נאלצים לשאת את השלכות הרישום היצירתי. במקרה נוסף שהתרחש לאחרונה בעסקת תמ"א 38 בבת ים, הכוללת 48 דיירים, התגלה כי הרכוש המשותף של דיירי הבניין – מחסנים וחניות – נותר על שם "חברת גוש חלקה" אף שהדירות עברו עם השנים לבעלות הדיירים. מקרה דומה קרה במסגרת תמ"א 38 גם בהרצליה.

כיוון שבעסקת תמ"א 38 עוברות הזכויות ברכוש המשותף לקבלן המחזק את הבניין מפני רעידות אדמה ובתמורה בונה יחידות דיור נוספות לשיווק, לא ניתן להשלים את ביצוע העסקה כיוון שנוצר חוסר ודאות לגבי זהות מחזיקי המניות. בעקבות כך, הבנקים נרתעים ממתן מימון ליזמים בפרויקטים שבהם הנכס רשום כחברה כזו.

במקרים רבים קבלנים שבדקים את מסמכי הבניין לפני עסקת תמ"א 38 או פיננסי-בינוי ומגלים כי מדובר בבניין "גוש חלקה", מעדיפים שלא להתמודד עם הביורוקרטיה ולדלג לבניין הבא. כהן בלחרסקי מסבירה כי בנוסף, "חברות גוש חלקה" מקשות גם על