

מסלולים מקבילי רישום בחברות גוש/חלקה ועסקאות תמ"א 38 / רז לבנת¹, עו"ד

פרקטיקה שהייתה נהוגה בישראל בשנות הארבעים והחמישים ועד שנת 1963, עקב פרצה שאפשרה הקלות במיסוי מקרקעין לחברה להבדיל מבני אדם, גרמה להקמתן של אלפי חברות שכונו "חברות גוש/חלקה"². הפרקטיקה הסתיימה לאחר תיקון בחוקי מיסוי המקרקעין וביטול העידוד לרישום כך בעלות בדירות שכל עניינה היה חיסכון במיסוי.

חברות אלו שמשו בדרך כלל כבעלי בית משותף למגורים בלבד ללא כל פעילות מסחרית או עסקית אחרת, כשכל בעל דירה היה מחזיק במניה אחת באותה חברה שבדרך כלל מספר מניותיה היה כמספר הדירות בבניין³. הדיירים לא היו בקיאים בדיני חברות ולפיכך לא פעם התנהלה החברה בדרך לא דרך, נמנעה מלהגיש דוחות שנתיים ונמנעה מלשלם אגרות שנתיות לרשם החברות מה שגרם לכך שלעיתים החברה אף נמחקה מבלי שחבריה ידעו כלל אודות דבר המחיקה. למען האמת ניתן לומר שכל עוד לא הייתה דיספוזיציה במקרקעין לא נאלצה החברה לבצע שום פעולה, לרוב לא היה לחברה חשבון בנק או כספים אלא רק חותמת וכרית דיו לשימוש לעת מצוא.

בחלוף השנים הלך דור המייסדים לעולמו. להבדיל ממניה שהינה בת הורשה⁴, מינוי אדם לדירקטור אינו בן הורשה⁵. מה שמביא למצב שבחברות גוש/חלקה רבות שנמחקו, אין דירקטור מכהן שנמצא בין החיים ואין מי שמוסמך לחתום בשם החברה. במקרים רבים לא נותרו גם בעלי מניות בין החיים. סיכום הדברים הוא שאין אורגן המוסמך לפעול בשם החברה.

דירות הרשומות בבעלות על שם חברות גוש חלקה שוות בדרך כלל 20% פחות משווי דירה זהה הרשומה בבעלות כחלק מבית משותף בלשכת רישום המקרקעין. לדירות אלו קשה יותר, לעתים אף בלתי אפשרי, להיכנס להסכמים במסגרת תכניות לפי תמ"א 38. כל העברת בעלות בדירה בחברת גוש חלקה היא בעצם גם החלפת בעל מניות בחברה הדורשת דיווחים בהתאם לרשם החברות ותשלום מיסוי מקרקעין שבח ורכישה, וגם החלפת חוכר, אך רישום הבעלות בטאבו נותר על שם אותה חברת גוש חלקה.

לצורך ניהול מו"מ מול יזמים במסגרת תמ"א 38 החברה, כבעלים הרשום בטאבו של הבניין, צריכה לחתום על הסכמים מול היזם. במקרים לא מעטים הותיר לעצמו היזם מחסן, מרתף או חדר שירות אותו רשם ע"ש החברה⁶. במקרים גם נמחקה החברה יש להחיותה על מנת שתוכל לחתום על

¹ עו"ד רז לבנת, מוסמך למשפט מסחרי אוניברסיטת תל אביב, מכהן כיו"ר ועדת הערר לארנונה בגני תקווה, עוסק בפירוק והחייאת חברות, שימש מרצה לדיני עסקים משפט מסחרי באוניברסיטת בר-אילן.
תודה מיוחדת לחברתי עו"ד עירית אביר על שיתופי המידע המקיפים בנושא שגרמו לכתיבת מאמר זה.
תודה לחברתי עו"ד ר"ל המוכשר על תרומתו הרבה. ככל שנתרו טעויות הן באחריותי המלאה.
תודה לרעייתי האהובה על העריכה הלשונית המשובחת.

² שמן של החברות תאם למספרי הגוש והחלקה שלהם בטאבו. אצל רשם החברות רשומות עדיין בחודש מאי 2018 אלפי חברות גוש חלקה.

³ במקרים אחדים עו"ד שרשמו את החברה הקפידו לרשום כמספר המטרים של הדירה את מספר המניות של בעלי הדירה. במקרים רבים הוקצה מספר מניות זהה לכל בעל דירה בלי כל קשר לגודלה.

⁴ צו לקיום צוואת המנוח או צו ירושה מעיד על שם מי יש לרשום את המניות של המנוח.

⁵ דירקטור הוא מינוי אישי שאינו ניתן להורשה. במות דירקטור האסיפה הכללית של החברה ממנה דירקטור חדש במקומו. סעיף 1 (2) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999.

⁶ "הזכות למנות דירקטור של חברה";

"אסיפה כללית" – אסיפה שנתיית או אסיפה מיוחדת של בעלי המניות;

"אסיפה מיוחדת" – אסיפה כללית של בעלי המניות שאינה אסיפה שנתית;

"אסיפת סוג" – אסיפה של בעלי סוג מניות;

"אסיפה שנתיית" – אסיפה של בעלי המניות לפי סעיף 60;

⁶ מדובר בשימוש משותף או אפילו שימוש של הקבלן בלבד.

ההסכמים⁷. ההחייאה נדרשת אף לצורך פירוק החברה מרצון על מנת לחלק את הדירות כדיבידנד בעין אגב הפירוק.

בפרקטיקה חלק מעוה"ד שטיפלו ברישומים דאגו להחתים את החברה, בעלת הבניין כולו, על הסכם חכירה מול בעלי הדירה ורשמו חכירה בטאבו לטובת בעלי הדירה⁸. בחלק מן המקרים לא נערכו או לא נרשמו חכירות ולבד מרישום הבית על שמה של החברה במקרים מסוימים נרשמו הערות אזהרה.

אחר מחיקת החברה או חיסולה – לא ניתן עוד לבצע כל דיספוזיציה בדירות הרשומות בבעלותה, ולא ניתן לחתום בשמה על הסכמים ועולה הצורך להחיותה. על מנת לבצע דיספוזיציה בדירה שכזאת יש צורך לאתר את היורשים, להעביר על שם היורשים את החכירה מכח צווי קיום צוואה או צווי ירושה ובמקביל לעדכן את רישום בעלי המניות בספרי החברה וברשם החברות.

1. החייאת חברת גוש/חלקה דרישת תשלום אגרות

ההלכה בנוגע לדרישת רשם החברות לתשלום אגרות נקבעה ב**ש"א (ת"א) 12334/01 ורשבסקי מרים נ' חברה חלקה 142 בגוש 6122 בע"מ ואח'**,⁹ ע"י כבוד השופטת ורדה אלשיך, שם נקבעו העקרונות מתי מבקש החייאת חברה יהיה פטור מתשלום אגרות החברה למשך תקופת היותה מחוסלת או מחוקה, תוך קביעה שגביית אגרה מפרעית עלולה לעורר בעיה חריפה של עשיית עושר ולא במשפט מצדו של רשם החברות, בהתחשב בכך שהחברה לא דרשה שירות מרשם החברות לאורך כל השנים ואף לא זכתה בשירות כזה. עוד נקבעו בהחלטתה השיקולים שאותם יש לשקול, והם: האם הבקשה היא להפעלת החברה מחדש (תשלום מלא) או לשם עניין פורמלי שיכול היה להסתיים זה מכבר (ללא תשלום)? מי הוא המבקש את ההחייאה, עד כמה התרשלותו הביאה למצב? עד כמה הוא הכיר את המצב המשפטי של הנכס בכוח ובפועל? אין דין מי שהפעיל את הנכס ונהנה מפירותיו במשך כל אותן שנים כדין אדם אשר לא ידע כלל ועיקר על קיומו. עד כמה עשויות דרישות הרשם להקשות או למנוע את החייאת החברה? האם פתוחות בפני המבקש דרכים אחרות?

הלכה זו אושררה בשורת פסקי דין העוסקים בבקשות החייאתן של חברות גוש/חלקה ובבקשת פטור מתשלום חוב האגרות, בידי סגן הנשיאה בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו [כתוארו אז] הש' איתן אורנשטיין בה"פ 52802-09-14 **עוזי פישבאך נ' רשות התאגידים רשם החברות**,¹⁰ ה"פ 50351-07-13 **חברת הירקון 180 ת"א בע"מ נ' משאד המשפטים/אגף רשם החברות**,¹¹ וכן ע"י הש' חנה פלינר בה"פ 5374-02-16 **ר.ב. הדר אחזקות בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף רשם החברות**.¹²

⁷ ראו בעניין זה החייאת חברה – התהליך, ההשלכות והצורך בחיסולה מחדש / רז לבנת

<https://www.psakdin.co.il/Files/pdf/%20החייאת%20חברה%20התהליך%20ההשלכות%20וחיסולה%20מחדש.pdf>
<https://www.nevo.co.il/books/livnat-21-02-18.pdf> שונות/מאמרים

⁸ יש לבדוק האם החכירה נעשתה ל 49 שנים, 99 שנים או ליותר מכך והאם בחוזה המקורי רשומה האופציה ועלותה להארכת החכירה.

⁹ פורסם בנבו ביום 22-08-2001.

¹⁰ פורסם בנבו ביום 22-03-2015.

¹¹ פורסם בנבו ביום 13-05-2015.

¹² פורסם בנבו ביום 22-06-2016. במקרה זה הועלתה טענה כי מטרת ההחייאה לצורכי ביצוע תמ"א 38 ולפיכך יש לפטור את המבקשת מתשלום האגרות אך טענה זו נדחתה בהיותה הרחבת חזית ומשלא נטענה בבקשה המקורית.

בשני פסקי דין פטר סגן נשיא בית המשפט המחוזי מרכז הש' יעקב שפסר את המבקשים את החייאת חברות גוש/חלקה שנמחקו מתשלום אגרות החברה בגין כל השנים שחלפו למן תשלום האגרה האחרונה. כך בה"פ 24200-12-14 **מגורי פאר חב' לבנין והשקעות בע"מ נ' משרד המשפטים/רשם החברות**,¹³ כותב סגן הנשיא הש' שפסר בהחלטתו: "בנסיבות המיוחדות האמורות בבקשה זו, ובהביאי בחשבון כי מבקשי ביטול מחיקת החברה, אינם נהנים מהחייאתה או מנכסיה, והם אינם רוצים להחזירה לפעילות כלל אלא עושים כן לצורך פורמאלי גרידא הנדרש לביצוע הפרויקט (תמ"א 38 – ר"ל) ואך משום שנדרשים הם לביטול המחיקה על מנת למצות את זכויותיהם, וכי למעשה במהלך השנים בהם היתה החברה מחוקה לא ניתן לה כל שירות מטעם רשם החברות, הנני פוטר את המבקשים מתשלום אגרות של החברה לרשם החברות".

קביעה זו לפיה המבקשים "אינם נהנים מהחייאתה או מנכסיה" מעט מוזרה. לכל ידוע שתמ"א 38 וביתר שאת תמ"א 38 (2) באים להשביח את הנכס, להגדילו, לשפרו לבנותו מחדש ולהגדיל את שוויו הכלכלי בצורה משמעותית. לא ברורה ההבחנה שנעשתה במקרה זה ממקרים מקבילים שנדונו בבית המשפט המחוזי בתל אביב ושבהם חויבו המבקשים לשלם את מלוא חוב האגרות של החברה שהוחיייתה, בהתאם להלכת ורשבסקי¹⁴. כך גם בה"פ 8275-06-15 **תמא 38 שפירא 2 בע"מ נ' מדינת ישראל משרד המשפטים/אגף רשם החברות**.¹⁵ חוזר סגן הנשיא על החלטתו הקודמת.

בשני פסקי דין פטרה הש' חנה פלינר מבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו את המבקשים מתשלום האגרות. בה"פ 38078-12-14 **מיכאלה בייפוס נ' משרד המשפטים/אגף רשם החברות**,¹⁶ וכן בה"פ 1314-07-15 **דני ויינשטוק תמ"א 38 בע"מ נ' משרד המשפטים/אגף רשם החברות**.¹⁷ אך בשני מקרים אלו התקיימו נסיבות מיוחדות בגין פטרה את המבקשים את החייאת החברה מתשלום האגרות ולא ניכרת מגמה המצדדת בגישתו המקלה של סגן הנשיא הש' שפסר.

2. חפש את היורשים – צו בית משפט

לאורך השנים מכרו בעלי דירות בחברות גוש/חלקה את הדירה לקונים. אותם מוכרים הלכו לעולמם. כתוצאה מרשלנות ושכחה נותרו המוכרים רשומים כבעלי מניות בחברה ולעיתים הם נותרו רשומים גם כבעלי זכות החכירה מן הבעלים - היא חברת הגוש/חלקה בטאבו. על מנת לבצע דיספוזיציה או עסקת תמ"א 38 יש לאתר את היורשים של אותם מוכרים. ליורשים אין כל רצון או נכונות לשתף פעולה, במיוחד לאור העובדה שבמקרים רבים לא הותיר המנוח כל רכוש שהוא ויורשיו הפוטנציאלים לא מצאו כל הצדקה או צורך לנקוט בהליך של בקשה לצו ירושה או שנתרה צוואה שלא הוצא צו לקיומה. חלפו עשרות שנים ואפשר שמדובר כעת כבר בגלגול שלישי של יורשי

¹³ פורסם בנבו ביום 14-05-2015.

¹⁴ ראה לעיל בחקירת שוליים מספר 9.

¹⁵ פורסם בנבו ביום 30-12-2016.

¹⁶ פורסם בנבו ביום 13-10-2015. במקרה זה פטרה את תשלום האגרות בנסיבות שבהן תיק החברה לא נמצא בגנוז המדינה ולא ברור מי רשום כבעלי המניות של חברה שהוקצה ונרשמה טרם הקמת המדינה, ולא מן הטרם של תמ"א 38.

¹⁷ פורסם בנבו ביום 01-11-2016. במקרה זה לא נדונה כלל שאלת תשלום האגרות בנסיבות מיוחדות, ואפשר שרשם החברות לא עמד על הדרישה, מפאת העובדה שכלל בעלי הזכויות במקרקעין ברחוב הלסינקי 6 בתל אביב חתמו על הסכמי התמ"א אל-מול היום ונדרשה חתימה פורמלית של החברה.

היורשים. ללא צו של בית המשפט לא ניתן לקבל מהרשם לענייני ירושה את הצווים¹⁸ ככל שהוצאו בעבר, ולהתחקות אחר היורשים.

במקרים שכאלה אנחנו מציעים, מתוך שברור לכל שהקונה לא היה מקבל לידי את החזקה בדירה אלמלא השלים את מלוא חיוביו כלפי המוכר, כי יש להכיר בצו בית משפט בזכותו של הקונה המחזיק במקרקעין¹⁹ להירשם כחוכר ובעלותו במניה בחברה²⁰. במיוחד אמור הדבר לאחר עשרות שנים בהן הייתה החזקה בדירה מצויה בפועל בידי הקונה ולא הועלתה כל טענה כלפיו או כלפי זכותו זו. ללא מתן צו כזה המכיר בזכותו של הקונה לא יהיה ניתן להתחיל בתהליך לפי תמ"א 38. אחר מילוי דרישות בית המשפט כגון פרסומים בעיתונים, ומסירה ליורשים המוכרים והידועים, ייתן בית המשפט צו הצהרתי הקובע מי הם בעלי הדירות ומיהם בעלי המניות בחברה. מכח צו זה יש לתקן את הרישומים בלשכת רישום המקרקעין, לעדכן את ספרי החברה ולמסור דיווחים לרשם החברות. ככל שלחברה אין עוד דירקטור שנמצא בין החיים ושכשיר לתפקד, יש לערוך אסיפה כללית ולמנות דירקטורים חדשים, שיעדכנו את רשם החברות, ושיוכלו לחתום על הסכמי התמ"א 38 בשם החברה. יש לוודא כי החברה היא בעלי אותו הנכס בלבד ואין היא בעלת נכסים נוספים או פעילות עסקית ומסחרית. אפשרות אחרת היא שבמקום למנות כבעל מניה ימונה בעל תפקיד ומורשה חתימה או כונס נכסים בשם החברה כך לא מופרות הזכויות של החברה מבחינת בעלות (ככל וקיימות כאלה) והמבקש יוכל לקבל את הסעד הרצוי מבחינתו.

3. פירוק מרצון – ודיבידנד בעין

אחר קבלת צו להחייאת החברה שנמחקה, יש לפנות אל רשם החברות על מנת שיעדכן את הסטטוס של החברה מ"מחוקה" לחברה פעילה. אחר קבלת צו המעיד על זהותם של בעלי הזכויות ובעלי המניות של חברת גוש/חלקה ועדכון הרישומים הן בלשכת רישום המקרקעין והן אצל רשם החברות, נכון יהיה לרשום את הזכויות כבית משותף. על מנת להפטר מן הסרח העודף של החברה, מוצע לפרק את החברה מרצון ולהעביר את הדירות למחזיקים כדיבידנד אגב פירוק החברה²¹. הליך הפירוק מרצון של חברת גוש/חלקה יוכל לצאת אל הדרך כמו בפירוק מרצון של חברה רגילה, לאחר תצהיר הדירקטורים אודות יכולתה לפרוע את חובותיה ולאחר אישור רשם החברות קיום אסיפה כללית וקבלת החלטה אודות פירוק החברה ברוב של 75% מבעלי המניות. חשוב ביותר להגיש דיווחים לרשות המיסים מיסוי מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

¹⁸ ניתן באמצעות ייפוי כח מאחד היורשים, רק שלא ברור כיצד ניתן לאתרם.

¹⁹ אין מדובר במחזיק מתוקף הסכם שכירות אלא לבעלי הקניין.

²⁰ כן נדרש צו מבית המשפט המורה לרשות המסים מיסוי מקרקעין לספק את אישורי העברה מס שבח ומס רכישה ללשכת רישום המקרקעין של העסקאות המקוריות.

המדובר הוא בין בהעברת מניה אחת ובין בהעברת מניות המוכר כפי שרשומות ברשם החברות.

²¹ ראו לעניין זה את הוראות סעיפים 71 ו-71א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. תקנה 27(ב) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) התשל"ה-1974 וכן את הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 2010/4 - רשות המסים:

<https://taxes.gov.il/realestatetaxation/documents/horaotbitsua/horm0410.pdf>

כן להרחבה ראו ו"ע 55435-02-15 אולמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב, פורסם בנבו ביום 15-05-2017.