



SHOOB & CO

עסקאות מורכבות

עו"ד אביעד שוב | משרד עו"ד שוב ושות'

29/1/2013

- מילון מונחים
- עסקת קומבינציה
- עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול ו/או פיצול
- תשלומים למנהל מקרקעי ישראל
- הליך השגה על שומות המנהל

הסכם פיתוח הסכם הרשאה לקבלת זכות חכירה בכפוף לעמידת היזם בתנאים הקבועים בהסכם (תכנון ובניה בלו"ז שהוגדר בהסכם).

חוזה חכירה הסכם בין המנהל לחוכר הקובע את התנאים לפיהם מוחכרת הקרקע לחוכר (תקופה, יעוד, קיבולת, תמורה ועוד).

דמי היתר תשלום שעל החוכר לשלם למנהל כתנאי למימוש זכויות בקרקע שלא הוענקו לו לפי חוזה החכירה שבידו.

דמי הסכמה תשלום שעל החוכר לשלם כתנאי להעברת זכויות חכירה בנכס.

דמי חכירה ראשוניים סכום חד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע, ששילם החוכר למנהל בעת רכישת זכות החכירה.

דמי חכירה שנתיים התשלום שמשלם החוכר למנהל מידי שנה בשנה, במהלך תקופת החכירה.

דמי חכירה מהוונים סך התשלומים העתידיים למנהל, עבור תקופת החכירה או יתרתה בתשלום חד פעמי מראש.

עסקת קומבינציה

עסקת קומבינציה היא עסקה במסגרתה מוכר בעל מקרקעין חלק מזכויותיו בקרקע בתמורה לשירותי בנייה שיקבל על חלקו במקרקעין או קבלת תמורה כספית (בעסקת קומבינציה תמורת).

היטל השבחה

תשלום לרשות המקומית בעבור עליית שווי המקרקעין בעקבות אישור תכנית בניין עיר ו/או אישור הקלה ו/או אישור שימוש חורג.

דוגמא

ניתן לבנות על הקרקע בנין בן 30 דירות. עסקת הקומבינציה היא של 40%. פרוש הדבר שהבעלים מוכר 60% מהקרקע ויקבל בתמורה 12 דירות ממוצעות (שווי).

בעסקה זו נמכרות חלק מהזכויות ולכן המס הוא רק על החלק הנמכר.

יתרונות עסקת קומבינציה לבעל המקרקעין:

- הקטנת סיכון (אין עלויות בניה).
- בעל המקרקעין ממשיך להיות הבעלים של חלק מהקרקע.
- חיסכון במס – אפשרות לפטור דירת מגורים או הוראת שעה (הגדלת היצע של דירות מגורים).
- מקבל מוצר מוגמר (בנוי).

יתרונות עסקת קומבינציה לקבלן:

- חיסכון בעלות מימון הקרקע (הקטנת הסיכון).

חסרונות עסקת קומבינציה לבעל המקרקעין:

- אי וודאות מבחינת מצב השוק בגמר הבניה.
- שותף של הקבלן וצדדים נוספים (רוכשי דירות, בנק).
- צורך בפיקוח על איכות הבניה ותהליך הקמת הפרויקט.
- דחייה בזמן עד לגמר הבניה וקבלת התמורה.

ניתן לגדר הסיכון - ליווי בנקאי סגור

חסרונות עסקת קומבינציה לקבלן:

- הקבלן שותף עם בעל הקרקע.
- הקבלן נתון לפיקוח על הבניה מטעם בעל הקרקע (איכות הבניה, לוחות זמנים וכו').

היטל השבחה, תשלומים ומיסים בעסקת קומבינציה:

תשלומים החלים על בעל המקרקעין:

- מע"מ שרותי בניה
- היטל השבחה
- מס שבח
- דמי היתר ודמי הסכמה (בחזזה לא מהוון) כאשר מדובר על קרקע של מנהל מקרקעי ישראל.

תשלומים החלים על הקבלן:

- אגרות והיטלים לצורך הוצאת היתרי בניה (קרקע + בניה)
- הוצאות תכנון להיתר הבניה
- מס רכישה
- מע"מ
- מס הכנסה במכירת היחידות

דגש לקרקע מנהל

- כאשר המוכר חוכר ממנהל מקרקעי ישראל. יתכן ויהיה צורך לשלם למנהל על שינוי הניצול של הזכויות. יש לקחת בחשבון שהתנהלות זו יכולה לעכב קידום ובניית הפרויקט.
- האפשרויות המומלצת היא, שהמוכר ישלם את שינוי הניצול ואז תעשה עסקת הקומבינציה על הזכויות המעודכנות.

הסכם פיתוח כאשר הזכות הינה על פי הסכם פיתוח.

• עד לשנת 1997 חל איסור על העברת זכויות מכוח הסכם פיתוח עם המנהל לאחרים.
איסור זה מנע בין היתר ביצוען של עסקאות קומבינציה על גבי קרקע שהזכויות בה היו "זכויות פיתוח"

• ביום 24.7.1997, במסגרת החלטה 795 של מועצת המנהל, החליטה המועצה לאשר העברת זכויות בתקופת הסכם הפיתוח' ללא תשלום כספי, בכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטה

דוגמא למנגנון חלוקת היחידות

- הצדדים יכולים לקבוע מראש אילו דירות ספציפיות תינתנה לבעלים.
- לא תמיד ידוע בשלב החוזה איך יהיה התכנון הסופי ולכן מומלץ לקבוע **מנגנון לחלוקת הדירות בין הצדדים**.
- בחירת הדירות נעשית בד"כ במנגנון של הגרלה (הגרלת סדר הבחירה).
- שמאי מטעם הקבלן מכין טבלת שווי של כלל הדירות (בד"כ בשלב שכבר ניתן אישור עקרוני לבניין ע"י מוסדות התכנון). לכל דירה נקבע שווי יחסי.
- הבעלים, לפי חלקו זכאי "לניקוד" שמשקף את חלקו בקרקע מוכפל באחוז הקומבינציה שנקבע. הוא בוחר דירה/ות שמשקפת/ות את הניקוד שקיבל.

הבטחת רוכשי הדירות

- עפ"י החוק חייב הקבלן לתת לרוכשי דירותיו בטוחה. בחוק נקבעו בטחונות למטרה זו. הערביות הנפוצות ביותר הן:
 - הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
 - ערבות בנקאית בתנאי חוק המכר.
- כאשר הבניה אינה מבוצעת עם ליווי בנקאי יקבע בחוזה הקומבינציה מועד רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות הקבלן.
- בבניה שנעשית עם ליווי בנקאי הדירות יקבלו ערבות בנקאית מהבנק המלווה.

השלכות עסקת הקומבינציה על רוכשי הדירות:

כאשר מייצגים רוכשים מקבלן שלו עסקת קומבינציה עם בעל הקרקע יש לעיין היטב בתנאי הסכם הקומבינציה ולדאוג להבטחת רכש הדירה בהתאם. הרוכשים חשופים לסיכונים.

לדוגמא: הפרות של הקבלן את הסכם הקומבינציה עם בעל הקרקע:

* מכירת דירות ללא הרשאה של בעל הקרקע ובניגוד להסכם הקומבינציה (טרם חולקו).

* אי עמידה של הקבלן במועדים שנקבעו בהסכם הקומבינציה, ועוד.

הערת אזהרה לרוכשי הדירות:

- **אם הקונים רוכשים את הדירה ישירות מבעל המקרקעין** הם יכולים לרשום הערות אזהרה גם ללא הסכמתו ובתנאי שלא התנו על סעיף 126 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
- **אם הקונים רוכשים את הדירה מהקבלן:** צריך לבדוק קיום הסכמה מפורשת של בעל הקרקע בהתאם לסעיף 126 (א) לעיל
- הסכם קומבינציה כשלעצמו אינו עילה מספקת לרישום הערות אזהרה

במקרה שבעל הקרקע ירצה למחוק את הערות האזהרה של בעלי הדירות:

על בעל הקרקע לדאוג כי תהיה תניה מפורשת בהסכם הקומבינציה בדבר אפשרות מחיקה של הערות האזהרה בעת הפרת ההסכם.

לצורך זה על בעל הקרקע לעמוד בשני תנאים:

1 **תניה: מפורשת התניה הזו צריכה להופיע בצורה ברורה ומפורשת בהסכם הקומבינציה בין הקבלן לבין בעל הקרקע.**

2 **ידיעה:** על בעל הקרקע לוודא שרוכשי הדירות ידעו על כך שאם יבוטל הסכם הקומבינציה הוא יכול למחוק את הערות האזהרה שנרשמו לטובתם.

ע"א 570/87 בורשטיין נ' זאב לב הר חברה לבניין והשקעות בע"מ.

עסקאות שינוי יעוד / ניצול / פיצול

עסקת שינוי ניצול הינה הגדלת זכויות בניה מעבר למה שמקנה חוזה החכירה הקיים.

עסקת שינוי יעוד הינה שינוי יעוד המקרקעין, ממה שמוגדר בחוזה החכירה.

לשים לב, במקרים מסוימים, במקרה של שינוי ייעוד או שינוי מהותי בזכויות הבנייה רשאי המנהל לדרוש החזרת הקרקע לחזקתו כנגד פיצוי על פי תנאי חוזה החכירה והחלטות המנהל: ס' 19, בג"צ הקשת המזרחית.

עסקאות שינוי יעוד וניצול

המנהל יאשר את שינוי הניצול ו/או היעוד אם יתקיימו כל התנאים שלהלן:

- לחוכר חוזה חכירה **בתוקף** או קיימת לו זכות להאריך את תוקף חוזה החכירה, שפג תוקפו.
- החוכר **שילם את מלוא התמורה** עבור מלוא השימושים ומלוא זכויות הבנייה שאושרו בתכנית שהייתה תקפה בעת הקצאת הקרקע ואין לו חובות למינהל.
- שינוי הניצול ו/או היעוד נעשים עפ"י **תכנית תקפה** כחוק.
- במקרים מיוחדים ומנימוקים שיפורטו בעסקה, תאושר עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול גם אם התוכנית טרם קבלה תוקף, ובלבד שהופקדה בועדה הסטטוטורית.
- החוזה נוגע למקרקעין אשר שטחם **אינו עולה על 20 דונם קרקע**.
- החוכר עמד בתנאי החוזה.

עסקאות שינוי יעוד וניצול

- בגין שינוי הניצול ו/או היעוד יש לשלם למנהל דמי היתר.
- תשלום דמי היתר מקנה לחוכר זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 49 שנה, שתחולתה מיום אישור העסקה.
- דמי ההיתר יהיו בשיעור של 31% מההפרש בין ערך הקרקע לזכויות, אפשרות הניצול, המטרה והיעוד לשמם הוחכרה הקרקע כפי שנקבעו בחוזה החכירה המקורי במועד בקשת השומה לבין ערך הקרקע עפ"י מלוא זכויות הניצול והיעוד החדשות, על פי התוכנית התקפה.
- חוכר אשר שילם היטל השבחה (עפ"י חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965) וכן שילם דמי היתר בגין אותן זכויות, לא יהא זכאי להחזר מהמנהל בגין תשלום ההיטל.

עסקאות שינוי יעוד וניצול

- **שימוש חורג בעסקת שינוי יעוד/ניצול:** "שימוש חורג" כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לגבי התכנית התקפה בעת הגשת הבקשה לשימוש חורג לתקופה מוגבלת.
- אם לא התקבל היתר לשימוש חורג מאת הועדה המקומית, תפקע הסכמת המנהל.
- אם קיימת תוספת לערך הקרקע בגין השימוש החורג, ישולמו למנהל דמי שימוש בשיעור 5% מתוספת ערך הקרקע.
- המנהל יסכים לשימוש חורג כאמור לתקופה של עד 7 שנים או עד תום תקופת החכירה-המוקדם מבניהם.
- החוכר יפעל להסדרת המצב התכנוני כך שהשימוש יותר עפ"י התכנית שבתוקף, ועם אישור התכנית תיערך עם החוכר עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול.
- אם זכויות החכירה הקיימות אינן מהוונות, ישלם החוכר דמי חכירה שנתיים על פי החוזה ובנוסף דמי שימוש.

עסקאות שינוי יעוד וניצול

לאחר אישור העסקה בוועדת העסקאות יחל השלב של ביצוע העסקה הכולל:

- גביית דמי היתר.
- הכנת חוזה חכירה והחתמתו על ידי המנהל והיזם.
- אישור תכניות בנייה וזאת לאחר קבלת "אישור בדיקה" מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- הכנת שטרי תיקון ללשכת רישום המקרקעין.

עסקאות שינוי יעוד וניצול

פעולות לאחר גמר הבניה של פרויקט בניה רוויה:

- רישום הבית שהוקם כ"בית משותף" כמשמעו בחוק המקרקעין.
- יחוד זכות החכירה הרשומה על שם היזמים, על כל יחידה ויחידה שהוקמה.
- העברת הערות אזהרה שנרשמו על החלקה בשלמותה לכל יחידה ויחידה.
- העברת זכות החכירה ותיקון תנאי החכירה, מהיזמים לרוכשי היחידות- התיקון יבוצע כך שהחוזה שהיה ליזמים יוחלף בחוזה חכירה לבנייה רוויה מהוונת.

תשלומים למנהל - דמי היתר

- **דמי היתר** - דמי חכירה מהוונים שגובה המנהל כתשלום עבור היתר שהוא נותן לחוכר המבקש להפיק מהמוכר הנאה נוספת על זו שהיה זכאי לה לפי חוזה החכירה המקורי.

"הנאה נוספת"- תוספת בניה, שינוי יעוד, שינוי ניצול ופיצול מגרש.

- שיעור דמי ההיתר נקבע בהחלטה 933 משנת 2002 בשיעור של 31% (בחוזה מהוון) מערך התוספת, ללא זכות קיזוז בגין היטל השבחה ששולם ע"י החוכר

- בעקבות הרפורמה החל המנהל לשווק במכרזים זכויות בעלות

- תשלום דמי היתר רק בעת מימוש הזכויות הנוספות.

- מימוש=בניה בלבד. העברת זכויות אינה מימוש ואינה מחייבת בתשלום דמי היתר (להבדיל מתשלום היטל השבחה)

- קיימת אפשרות לקבלת מידע מוקדם לגבי גובה דמי ההיתר שיידרשו לביצוע עסקת שינוי יעוד וניצול ו/או לגבי גובה דמי השימוש לביצוע עסקה לשימוש חורג.
- חוכר המבקש לקבל מידע מוקדם יגיש בקשה לקבלת מידע וכן ימציא המסמכים הבאים:
 - מפת מדידה על רקע גושים וחלקות ועל בסיס תב"ע.
 - דף מידע ממחלקת מהנדס עיר של הרשות המקומית.
 - נסח רישום מעודכן (אם זכויות החוכר רשומות בטאבו).
 - תוכנית הבנייה המבוקשת (רצוי).
- * אישור על סילוק חובות החוכר למנהל .
במידה והחוכר המבקש לבצע עסקת שינוי יעוד וניצול, חוכר רק חלק מהחלקה, יהיה עליו להמציא הסכמה, מצד יתר בעלי הזכויות בחלקה.

ישקו (ע.א. 3979/01) שיא האבסורד

- המקרה: שני מגרשים (לא צמודים) בהן זכו אותה החברה.
- החברה העבירה מחצית הזכויות ממגרש א' ל-ב'.
- המנהל הסכים לקידום התכנון אולם דרש דמי היתר מלאים בגין תוספת הזכויות במגרש ב' (בהתעלם מהעובדה שאותן הזכויות הופחתו במגרש א').

פסק דין הוד אביב (ע"א 6518/98)

- החברה זכתה במכרז לקרקע ברמת אביב וחתמה על הסכם פיתוח.
- הגישה בקשה להקלות של 11%.
- המנהל חתם לחברה על התוכניות בלא לבקש תוספת תשלום.
- לקראת סיום בניית הפרויקט דרש המנהל תשלום דמי היתר בגין ההקלות.

עורקים נדל"ן והשקעות בע"מ (ה.פ. 11281/99)

- חברה זכתה במכרז של קרקע בקרית עקרון
- יעוד הקרקע היה תעשייה
- החברה הגישה תכנית להקמת תחנת תדלוק
- המנהל ביקש תשלום דמי היתר בגין הפרשי השווי שבין תעשייה לתחנת תדלוק

מצלאווי חברה לבניין (ע.א. 5492/04)

- נחתם הסכם פיתוח בין היזם למנהל
- לאחר מכן אושרה תכנית שהגדילה ב-67% את זכויות הבניה
- המנהל דרש תשלום דמי היתר בגין תוספת הזכויות.

עוגן נדל"ן מניב (ע.א. 3089/11)

- החברה הייתה בעלת חוזה חכירה של קרקע ברמת החייל שיעודה תעשייה ומלאכה בקיבולת 200%
- תכנית שאושרה שינתה היעוד למרפאות ומשרדים והגדילה הקיבולת ל-300%
- המינהל הוציא דרישה לפיה נלקח במצב החדש שווי כבעלות וסירב לקחת בחשבון עלות פיתוח שטח ציבורי שהוטל כמטלה במסגרת התכנית המשביחה

הליך השגה על שומות המנהל

- החלטה 1181 קובעת שני שלבים של השגה. (בשניהם המנהל יהיה המשיב)
- ההחלטה מאפשרת להימנע מביצוע עסקה עד לבירור השומה הסופית. (ישנה אפשרות לקיים את העסקה גם אגב הליכי שומה תשלום 75%+25% ערבות בנקאית בדומה למצב אשר היה קיים).
- ההשגה הראשונה - עיון חוזר בשומה ע"י השמאי הממשלתי המחוזי וזאת לבקשת מתקשר עם המנהל, בתוך 30 יום מהיום שהשומה הומצאה לידי
- השמאי רשאי להחליט על בסיס החומר הכתוב או לקיים דיון בנוכחות הצדדים
- השמאי רשאי לקבל או לדחות את הבקשה, להורות על עריכת שומה חוזרת, להפחית או להעלות את גובה השומה.
- השגה שנייה - ועדת השגות בת שלושה חברים (עובד מדינה הכשיר להיות שופט שלום- (יו"ר), השמאי הממשלתי הראשי, או סגנו ושמאי מכריע (מכח חוק התכנון והבניה)
- הועדה תדון בהשגות על החלטות לעיון חוזר וכן בהשגות על שומות המוגדרות בהחלטה כ"שומה מיוחדת" אשר אין לגביהן זכות עיון חוזר
- ההשגה תוגש תוך 30 יום מהיום שהחלטה של השמאי שדן בבקשה או השומה המיוחדת הומצאה לידי המשיג
- בהחלטה נקבע כי גם המינהל יוכל אף הוא להגיש, במקרים מיוחדים, השגות.

דמי היתר והיטל השבחה

- בהתאם לסעיף 196 לחוק התכנון והבניה, על השבחת מקרקעין, יש לשלם היטל, בשיעור מחצית משווי ההשבחה.
- השבחתם של מקרקעין מוגדרים בתוספת השלישית לחוק כ-"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
- היטל השבחה חל באותם מצבים בהם עקב הפעולה התכנונית עולה ערך הקרקע.
- החייב בהיטל השבחה- בעלים או חוכר.
- המנהל אינו נושא בהיטל השבחה בגין השבחה של מקרקעי ישראל שבניהולו. במקום היטל השבחה משלם המנהל לרשות המקומית סכום קבוע של 10% מתמורת עסקאות המבוצעות בקרקעות המנהל. המכונה "חלף השבחה".
- היטל השבחה בהסכם פיתוח- ברע"א 85/88 "קנית"- ניהול השקעות ומימון בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, נפסק שמאחר ובעת הטלת המס לא הייתה המערערת חוכרת לדורות, אלא ברת רשות בלבד, אין היא חייבת בהיטל השבחה.
- על פי חוזה החכירה כיום- חוכר אשר שילם היטל השבחה וכן שילם דמי היתר בגין אותן זכויות, לא יהא זכאי להחזר מהמנהל בגין תשלום ההיטל.

- "פיצול המגרש" - חלוקת מגרש המוחכר על פי חוזה חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות על המגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול יותר או מספר בנינים גדול יותר, מכפי שהותר עפ"י חוזה החכירה.

- שיעור התשלום

- חוזי חכירה מהוונים בבניה צמודת קרקע באזורי עדיפות לאומית א': פטור מתשלום דמי היתר עבור עסקת פיצול מגרש. תוקף הפטור עד מרץ 2014.

- חוזי חכירה מהוונים בבניה צמודת קרקע בשאר אזורי הארץ ולמטרות תעסוקה: עבור פיצול מגרש יגבה המנהל שיעור של 31% מערך הקרקע של המגרשים שייווצרו עקב הפיצול למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי חוזה החכירה.

החלטה 1245 של מועצת מקרקעי ישראל

שיעור התשלום בבניית צמודת קרקע מהוונת:

- **באזורי עדיפות לאומית א'** פטור מדמי היתר עבור כל תוספת בנייה.

תוקף פטור זה עד מרץ 2014.

- **יתר האזורים:**

פטור מדמי היתר בגין תוספת בנייה ליחידת מגורים אחת אם שטחה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת הבנייה הנה עד 240 מ"ר (עיקרי + שירות).

בגין יתרת הזכויות שמעבר ל-240 מ"ר יגבה המנהל דמי היתר בשיעור של 31% מהערך המעודכן של זכויות הבנייה הנוספות.

תוקף פטור זה עד מרץ 2014.

בבנייה צמודת קרקע שאינה מהוונת

- ישולמו דמי היתר בגין תוספת בניה ליחידת מגורים אחת אם שטחה המבונה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת הבניה המבוקשת עולה על 160 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות).
- שיעור דמי ההיתר הינו 25% מערך הזכויות הנוספות ודמי החכירה השנתיים יעודכנו בהתאם.

לבעלי חוזה חכירה למטרות תעסוקה

- המנהל יגבה דמי היתר עבור תוספת בניה לתעסוקה בשיעור של 31% מהערך המעודכן של זכויות הבניה הנוספות (בחכירה לא מהוונת 25%).

בבנייה רוויה

- קיים פטור מדמי היתר בגין תוספת בניה.

דמי היתר תוספת בניה

דוגמא – חכירה מהוונת:

מגרש עליו בנוי בית מגורים בשטח של עד 220 מ"ר. עפ"י תב"ע חדשה ניתן להוסיף זכויות בניה של 50 מ"ר נוספים. החוכר יידרש לשלם דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש בין השטח המבוקש (270 מ"ר) לבין השטח שעבורו שולם בעת הרכישה (220 מ"ר), דהינו יידרש לשלם בגין 50 מ"ר.

למרות האמור, כיום ישנו פטור לתוספת בנייה שעד 240 מ"ר כך שהחוכר ישלם בגין 30 מ"ר.

דוגמא – חכירה לא מהוונת:

מגרש עליו בית מגורים בשטח של 70 מ"ר. עפ"י תב"ע חדשה ניתן להוסיף יח"ד נוספת בשטח של 120 מ"ר. החוכר יהיה פטור מתשלום אם יחה"ד הנוספת תהיה בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר, אם השטח עלה על 160 מ"ר ישולם דמי היתר בגין הזכויות שמעבר ל-160 (25%).

תשלומים בתקופת הסכם הפיתוח

דמי היתר בשלב הסכם הפיתוח תשלום דמי היתר בחוזה פיתוח הינם 91% מערך הזכויות הנוספות.

בתקופת הסכם הפיתוח היזם לא נושא בתשלום היטל ההשבחה.

רציונל - בתקופת הפיתוח היזם אינו חוכר אלא בר רשות בלבד ולכן מלוא ההשבחה הינה של המנהל.

חשוב לבדוק בחוזה החכירה!

- חוזה חכירה מהוון/לא מהוון
- תקופת החכירה- משמעות לעניין תשלום למנהל ביובל
- מטרת החכירה- משמעות לעניין תשלום דמי היתר
- קיבולת בנייה- משמעות לעניין תשלום דמי היתר
- ייעוד-משמעות לעניין תשלום דמי היתר
- הגבלות על העברת זכויות

עסקאות מורכבות מנהל מקרקעי ישראל

עו"ד אביעד שוב | משרד עו"ד שוב ושות'