

כיצד מחשבים השבחה בפרויקט פיננסי-בינוי? האם הרשות המקומית יכולה לעצור הרחבת דירות? החלטה תקדימית של בית המשפט ליתן תקשה על מי שמעוניין להרחיב את דירתו, המצויה בחוק. האם דחיית מועד מסירת

מהווה
מדובר
דיירים
עין בגין
אשונה
של
בש
לכרז.

מדי שנה בתי המשפט מייצרים מאות החלטות בתחום הנדל"ן, בין אם מדובר בהחלטות של ועדות ערר, בתי משפט מחוזיים ובית המשפט העליון. לחלק מהחלטות האלו חשיבות רבה, שכן הן מלמדות אותנו את הלך הרוחות בבית המשפט בנושאים שנוגעים לבעלי נכסים ודירות, משפצים, רוכשי שירות, יזמים וכל העוסקים בענף. בעזרת מומחים ליקטנו את פסקי הדין המעניינים מהשנה החולפת.

נועות בגל
חוק המ
מה חדש?
יש לפצות
הכנוני שלא

חוקי הבית

פסיקות בתי המשפט בנושאי נדל"ן בשנה האחרונה מעצבות את כללי המשחק בענף. מאיחור במסירה ועד פינוי שוכר – אלה גבולות הגזרה החוקיים

עופר פטרסבורג



השבחה בפינוי-בינוי

כיצד מחשבים השבחה בפרויקט פינוי-בינוי?



נקבע כי את השבחה בפרויקט פינוי-בינוי יש לחשב בהתאם לתוע-לת הכלכלית שנבעה לדייר בלבד, הוא הבעלים במועד אישור התוכנית, ולא מנקודת ראותו או רוחיותו של יזם הפרויקט.

כך, במקום בו נקבע מכפיל של 3 דירות חדשות בגין כל דירה שפונתה במתחם פינוי-בינוי, יש להתעלם מדכויות הבנייה הנוספות שהתקבלו בידי הדייר שנמכרות ליזם, כיוון שזכויות נוספות אלו נועדו לממן את שירותי הבנייה והתמורות שהדייר קיבל, עם רוחיות סבירה ליזם, שמשתקף כקב"לן ביצוע בלבד, ולא כנישום בהיטל.

בסופו של דבר יש למסות את הדייר (הבעלים) רק על שווי הזכות החדשה שקיבל בתמורה לפינוי, שהיא דירה חדשה עם תוספת מטרים לרוב, ובניכוי שווי הדירה הישנה עובר למועד אישורה של התוכנית. משמע, שיש להתעלם לחלוטין מהדירות העודפות שמקבל היזם ומכל תמורה שלא מקבל הדייר.

יש לציין כי נקבע עקרונית שאין מניעה לנצל פטורים מהיטל השבחה על ידי הדייר בבניית תוספת הבינוי לדיירת הבעלים, ככל שהוא עומד בתנאי החוק.

עו"ד אלירן דדון, שותף במשרד גינ"די כספי ושות', מצוין כי מדובר בהחלטה חשובה ונכונה, שבוחנת את היטל השבחה מנקודת מבט תכליתית ולא צורנית ומשרתת את מטרות החקיקה

ומגמת הפסיקה.

בדרך זו מתקבלת השבחה דה-פאקטו שמגולמת במחיר הדירה החדשה או בשל הצפי לבנייה, ונמנעים עיוותים רבים בדרך חישוב היטל על דרך אומדנים והערכות בדבר רוחיות הפרויקט ליזם, שהנו גורם זר לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

דרך חישוב זו מקנה ודאות ויעילות בהטלת המס וגבייתו, בייחוד במקום בו מדובר בהליך תכנוני וקנייני ייחודי מסוג, שחוק התכנון טרם הכיל והפנים כראוי בכל הקשור להיטל ההשבחה, על כן קיים קושי להחיל עליו את הוראותיה הגנריות של התוספת השלישית.

עו"ד אלירן דדון:
בחינת היטל השבחה מנקודת מבט תכליתית משרתת את מטרות החקיקה



שינויים ואיחורים

האם דחיית מועד מסירת דירה לתקופה של מספר שבועות בגלל שינויים, מהווה תניית פטור המנוגדת להוראות חוק המכר, או שמא מדובר בהסכמה חוזית על מועד מסירה חדש?



השינויים, וטענו כי השינויים שהוזמנו אינם מצדיקים דחייה של מועד מסירת הדירה במספר כה רב של שבועות, ומשכך יש לראות בה תניה הסותרת את התנאים שבחוק המכר.

בית המשפט המחוזי קבע כי ההלכה שנקבעה בבית המשפט עליון נועדה להבטיח כי מוכר לא יעשה שימוש פסול במנגנון שינוי דיירים לצורך דחיית מועד מסירת הדירה, אך אין בכך כדי למנוע מהצדדים להסכם לקבוע בהסכמה מועד חוזי חדש למסירת הדירה.

נקבע כי במקרה זה אין לראות בהסכם השינויים שערכו הצדדים כהסכם הפוגע ברוכש באופן שאינו מקיים את הוראות חוק המכר, אלא הסכמה חוזית לגיטימית של הצדדים לקביעת מועד מסירה חדש.

עו"ד לירון רוט, שותפה במשרד גינ"די כספי ושות', מציינת כי רוכשי הדירות צריכים להבין כי אם הם חותמים על הסכם נפרד עם הקבלן ומסכימים על הדחייה, הם לא יוכלו לקבל לאחר מכן פיצויים בגין האיחור.

עם זאת קביעת מועד נדחה באופן שרירותי או גורף לכל שינוי מבוקש עשויה בנסיבות המתאימות לעלות לכדי הפרה של הוראות חוק המכר.

רוכשי דירות חתמו על חוזה עם חברה קבלנית במסגרתו נקבע כי מסירת הדירה תיעשה כעבור שנה ממועד חתימת ההסכם. כעבור כחודש ובהמשך לבקשת הרוכש לבצע מספר שינויים והתאמות בדירה, ערכו הצדדים הסכם לביצוע שינויים, בו הוסכם כי הזמנת השינויים תביא לדחייה במסירה הדירה בפרק זמן של עד 13 שבועות.

הדירה נמסרה באיחור מעבר ל-13 שבועות מסיבות שונות. החברה שימשה בעבור האיחור שלא הוסכם, אך הרוכשים דרשו פיצוי גם בגין תקופת

עו"ד לירון רוט: אם מסכימים עם הקבלן על דחייה, לא ניתן לקבל פיצויים בגין האיחור





עצירת התחדשות עירונית

האם הרשות המקומית יכולה לעצור התחדשות עירונית?



תמ"א 38 היא תוכנית מתאר אר"צית, שמטרתה לחזק מבנים כנגד רעידות אדמה. בעיריית רמת גן חששו מעומס על תשתיות העיר כתוצאה ממתן היתרי בנייה במסגרת התוכנית והחליטו לעצור את מתן ההיתרים על ידי החלטה של הוועדה המקומית, שעל פיה בקשות לביצוע פרויקטים של תמ"א 38 יאושרו רק באופן חריג.

התאחדות בוני הארץ הגישה עתירה לביטול החלטת הוועדה המקומית, בטענה כי משמעות המדיניות היא ביטול כמעט מוחלט של יישום תמ"א 38 ברמת גן. לטענתם, מדובר בהחלטה בלתי חוקית שהתקבלה בחוסר סמכות. בית המשפט קיבל את העתירה ופסק כי סמכותה של הוועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר מכוחה של התוכנית הארצית מוגבלת לשיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. אומנם יש קשר בין תקציב הרשות המקומית ליכולתה לספק תשתיות לתושביה, אך לא ייתכן להטיל את כל צרותיה הפיננסיות של הרשות המקומית על כ-3,400 מבנים שנותרה אפשרות לקדם בהם תמ"א. עו"ד ענת בירן מציינת כי מדובר בפסק דין שמעמיד את הוועדה המקומית מית במקומה ופוסק כי תוכנית מתאר ארצית גוברת על השיקולים של הוועדה המקומית. בכל הקשור לעיריית רמת גן, הרי שפסק דין זה לא עצר את הוועדה המ-

עו"ד ענת בירן:
תוכנית מתאר ארצית
גוברת על השיקולים
של הוועדה המקומית



קומית בניסיונותיה לחסימת פרויקטים של התחדשות עירונית, והיא ממשיכה להערים קשיים על בעלי דירות ויזמים שמנסים לקדם את חיזוק המבנים שלהם כנגד רעידות אדמה. אם לא די בכך, הרי שמנהל התכנון החליט השנה לבטל את תמ"א 38 ולהציע במקומה תוכנית חליפית, המעניקה את כל הכוח לרשויות ונותנת להם את הסמכות להחליט לגבי חיזוק המבנים. התוכנית טרם אושרה, אך לנוכח ההתנהלות של חלק מראשי הרשויות המתנגדים להתחדשות עירונית, הרי שבמקרה שהיא תאושר הרבה תושבים ימשיכו להתגורר עוד שנים ארוכות בדיירות ישנות ללא מיגון נגד רעידות אדמה אוטילים.

עוקצים והונאות

במקרה של תרגילי עוקץ והונאות נדל"ן, האם עורך הדין המייצג את המתחזה נושא באחריות?



תושב חוץ, דרש את ביטול העסקה, אך לאחר שהתברר שהרוכשים רכשו אותה בתמימות הוא הגיש תביעה כנגד עורכי הדין שייצגו את המתחזה. בית המשפט המחוזי פסק כי עורך הדין שייצגו את המתחזה התרש" לו בכך שהתעלמו מסימני התראה בדבר כשרותה של העסקה, שלא ניתן היה להתעלם מקיומם, ולפיכך הם אחראים לנזק שנגרם לבעל הקרקע בסך 1.6 מיליון שקל.

בית המשפט העליון ביטל את החיוב הנזיקי של עורכי דין שייצגו את המ"תחזה. בהחלטה נפסק: "עו"ד אינו בלש או חוקר פרטי. לא עומדים לרשותו אמצעים טכניים מיוחדים לגי"לוי מעשי זיוף והתחזות, ובהיעדר סי"מני התראה שהיו צריכים לעורר את חשדו, לא ניתן להטיל עליו אחריות מוחלטת למנוע נזק. הטלת חובה על עורך דין לדרוש ולחקור את לקוחו ולאמת כל הצהרה ודיבור שנמסרו על ידו, כרמאי בפוטנציה, היא בבחינת גזירה שציבור עורכי הדין אינו יכול לעמוד בה".

עו"ד שמואל שוב, שותף מנהל במ"שרד שוב ושות', מציין כי מדובר בפסק דין שמחייב את רוכשי המקרקעין ואת עורכי הדין לנקוט במשנה זהירות בביצוע עסקאות. בכל עסקה, ובוודאי במקרה שמתעורר חשד, יש לבדוק היטב את מסמכי הזיהוי של המוכר ואת מסמכי הבעלות על הנכס.

פסק דין של בית המשפט העליון שניתן באוגוסט השנה עסק בשאלת אחריות עורך הדין שייצג מוכר מתחזה בעסקת מקרקעין.

המוכר התחזה לבעלים הרשום באמצעות מסמכים מזוייפים ונעלם לאחר ביצוע התרמית. הבעלים הרשום,

עו"ד שמואל שוב: לבדוק היטב את מסמכי הזיהוי של המוכר ואת מסמכי הבעלות על הנכס



מציא לוועדה המקומית לפחות תשע חתימות (כולל מבקש היתר עצמו). יש לציין, כי כאשר ישנם בעלי דירות בבניין שכבר ביצעו הרחבה דומה בדירותיהם, רואים אותם כמסכימים להרחבה המבוקשת ואין צורך להחתימם. "ההחלטה צפויה להקשות על מי שיקבש להרחיב את דירתו", הסביר עו"ד גדרון. "הוועדות המקומיות יבקשו ממנו מעתה קרוב לוודאי הסכמה פורמלית בדרך של הצגת חתימות, כתנאי לדיון בבקשה. ההחלטה מגינה על בעלי הדירות בבית המשותף בשמירה על רכושם המשותף".

נגטיבית מצד בעלי הדירות, כלומר אסמכתא לכך שהבקשה להיתר בנייה הומצאה לכל בעלי הדירות בבניין, ומשאלה לא התנגדו לבנייה – ניתן לראות בכך משום הסכמה. עו"ד מיכה גדרון, מומחה תכנון ובינהו"ר ועדת הערר המחוזית תל אביב לשעבר, מסביר כי החלטת הערר ליון קובעת כי כאשר אדם מבקש לבצע בנייה על גבי רכוש משותף עליו להציג לוועדה המקומית חתימות של בעלי הדירות האחרות בבניין, לפי הרוב שקבוע בחוק. כך לדוגמה, אם מבוקש להרחיב דירה בבניין שיש בו 12 דירות, יש לה-

הם מבקשים למעשה לבצע את הבנייה על גבי רכוש משותף לכל דיירי הבניין. לפי החוק, על מנת לבצע בנייה בשטח הרכוש משותף יש צורך בהסכמה של 75% מבעלי הדירות, ומישני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, ואילו כאשר מדובר בבניית ממ"ד די בהסכמה של 60% מבעלי הדירות. הדיון עסק בשאלה האם מגיש בקשה להיתר בנייה על גבי הרכוש המשותף חייבים להציג בפני הוועדה חתימות של הרוב הדרוש בחוק לבנייה המבוקשת, או שדי בכך שתהיה הסכמה

רכישה ללא מכרז

בשל מחדלי העירייה בג"צ חייב את שר הפנים להכיר בעסקה לרכישת נכס ללא מכרז



עו"ד אורן אבלה: מקור החטא הקדמון בעירייה, לכן שר הפנים חייב לאשר את העסקה

כש כי העירייה לא עמדה בהתחייבויות אלו, על אף פניות חוזרות ונשנות. רק ב-2011, באיחור של 35 שנה, פנתה העירייה לשר, אולם הוא סירב בטענה כי יש לערוך מכרז. ב-2018 הגיש עו"ד אורן אבלה בשם הרוכש עתירה לבג"צ נגד שר הפנים ועיריית רחובות, וזאת 42 שנים מיום רכישת הדירה. עו"ד אבלה: "לאחר שנמצא כי החטא הקדמון מקורו בהתנהלות העירייה עצמה, ולא בעטיו של העותר, חייבו השופטים את שר הפנים לאשר את עסקת המכר. בשל התנהלותה של עיריית רחובות שנים ארוכות היא אף חויבה לשאת בהוצאות הרוכש בסך 15,000 שקלים".

ההלכה החדשה, שאושרה פה אחד על ידי שלושה שופטי עליון, חייבה את שר הפנים לאשר מכירת דירה שנרכשה מעיריית רחובות על ידי תושב העיר לפני 43 שנה. זאת בעקבות עתירה שהגיש הרוכש. רק עתה יכול הרוכש להעביר את הזכויות בנכס על שמו. דירת חדר וחצי במרכז רחובות נרכשה בשנת 1976 בהתאם למחיר שנקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם עיריית רחובות, שאף אישרה את העסקה במועצת העיר. בהסכם התחייבה העירייה לקבל את אישור שר הפנים לעסקת המכר, כמצווה עליה בפקודת העירייה, וכן לדאוג לרישום הזכויות בטאבו על שם הרוכש. אלא שבחלוף השנים התברר לרו-



הרחבת הדירה

החלטה תקדימית של בית המשפט העליון תקשה על מי שמעוניין להרחיב את דירתו, המצויה בבית משותף



פסק הדין הגדיר תנאי סף: קיומה של תוכנית מופקדת, אשר מניחה את הבסיס הראשוני לציפייה סבירה מצד בעלי המקרקעין למימוש פוטנציאל תכנוני, והיעדר מניעה נראית לעין לאישור התוכנית, באופן שמציב את התוכנית כמעט בנקודת אל-חזור. חיים מסילתי יו"ר לשכת שמאי המדירות קרקעין: "בית המשפט פגע במעמד הפרט ובזכות הקניין, זכות יסוד שקרסה ללא כל הצדקה. הסוגייה מעסיקה בעלי זכויות בקרקעות ברחבי הארץ. מדובר בהתערבות גסה של בית המדירות שפט בעבודתו של השמאי, שכן המומד חיות לקבוע שווי נכס ולחשב את ירידת הערך שמורה לשמאי המקרקעין על פי חוק".

עו"ד משה רז-כהן, שותף בכיר במשרד רד עו"ד רז-כהן, פרשק ושות': "בעלי קרקעות, שהרווח הצפוי להם בגין עליית שווי הקרקע אינו פרי עמלם או תרומתם לכלכלה, ישאו מעתה לבדם בסיכון שהספקולציה בדבר ההפשרה תתבדה. אין זה תפקידה של המדינה או של הרשות המקומית לבטח ספקוד לציות על חשבון הקופה הציבורית". ברוב המקרים שבהם בעלי דירות בבית משותף מבקשים להרחיב, באימצעות הוספת ממ"ד או ניצול זכויות בניה קיימות, תוספת הבנייה מבוצעת בשטח הגינה המשותפת. כאשר בעלי דירה שמצויה בקומה העליונה רוצים לבנות חדר יציאה לגג, והגג לא צמוד

ית המשפט העליון קבע פסק דין תקדימי בנושא פיצוי בעלי מקרקעין על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב פגיעה בפוטנציאל התכנוני. לטענת בעלי הקרקע, טרם אישור התוכנית היה פוטנציאל להפשיר את המקרקעין שבבעלותם מייעודם החקלאי למגורים. עם אישור התוכנית הפוטנציאל התפוגג, ועל כך דרשו פיצוי. לשיטתם, מחיר השוק של המקרקעין צריך לשמש בסיס לחישוב הפיצוי. בית המשפט העליון פסק כי יש לפצות רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטייה המבטאת את הפוטנציאל התכנוני שאבד.

עו"ד מיכה גדרון: לפני בנייה ברכוש משותף יש להמציא חתימות של בעלי הדירות האחרות



פינוי אולם מושכר

לראשונה מאז משבר הקורונה: בית משפט השלום עצר פינוי של בעל אולם אירועים בתל אביב

בקשה לצו מניעה דחוף בבית משפט השלום בפתח תקווה בית המשפט נעתר לבקשה והעניק צו מניעה לבעל האולם זאת, על מנת שיוכל להמשיך את פעילות אולם האירועים. עו"ד מצגר, מייסדת ומנכ"לית פ"רמת עורכי הדין M.M.G & Co: "בעקבות צו המניעה שהעניק השופט לבקשה שהגשנו, אירוע בר המצווה התקיים במועדו ובשמחה רבה. חשוב להבין כי בעלי האולמות הם בין הנפגעים העיקריים ממשבר הקורונה, וראוי שהממשלה תוציא הנחיות ברורות להתנהלות מול בעלי הנכסים, ולא תפקיד את קבלת ההחלטות בידי בתי המשפט. כמו כן ראוי שהממשלה תזרים כספים לענף שנמצא במשבר עמוק בעל כורחו".

הצו שהעניק בית המשפט קיבל תוקף של פסק דין בהסכם פשרה בין הצדדים, וחובה השכירות יעמוד בתוקפו כל עוד דמי השכירות משולמים, כלומר עד שנת 2024, ולא ניתן יהיה לבטל את החובה באופן חד-צדדי.

עו"ד בלהה מצגר ועו"ד שלי אדרי: על הממשלה להוציא הנחיות להתנהלות מול בעלי הנכסים



הבעלים של חברת הפקות השכיר במשך כ-6 שנים בהצלחה רבה נכס הממוקם בצפון תל אביב ומשמש כאולם אירועים וכנסים. עקב המשיכה הכלכלית שפוקד את כולנו ואת ענף האירועים בפרט, בעל האולם שילם את השכירות לבעל הנכס על חודשי אפריל ומאי בלבד.

באשר לחודש יוני, כאשר לשמחתו של בעל האולם הממשלה אישרה לבעלי אולמות האירועים לחזור לעבוד תחת הגבלות קשות, בעל האולם ביקש את התחשבותו של בעל הנכס בפריסת תשלום חודש יוני, תוך כדי החזרה לפעילות של האולם על מנת שיוכל לייצר הכנסה ולהתאושש מהמשבר הנוראי שפקד את ענף האירועים. בעל הנכס לא גילה כל אמפתיה למצב והפקיד את השיק, שבסופו של דבר חזר. בעקבות חזרתו של השיק בעל הנכס החליט לא להתחשב במצב הנוראי אליו נקלע בעל האולם, והודיע ללא כל התראה כי חובה השכירות מבחינתו הסתיים בזה הרגע באופן חד-צדדי.

לאחר צעד זה החליט המשכיר להחליף את מנעולי הדלתות במקום וכן דאג לסגור את המקום בשרשראות ברזל ולנתק את החשמל באולם, ימים ספורים לקראת אירוע בר מצווה שהוזמן אצל בעל האולם. עו"ד בלהה מצגר ועו"ד שלי אדרי, המייצגות את בעל האולם, הגישו



פגיעה בפוטנציאל

האם יש לפצות בעלי מקרקעין בגין פגיעה בפוטנציאל לשינוי תכנוני שלא מומש?



המקרקעין שבבעלותם מייעודם החקלאי למגורים. עם אישור התוכניות הפוטנציאל התפוגג, ועל כך דרשו פיצוי. לשיטתם, מחיר השוק של המקרקעין צריך לשמש בסיס לחישוב הפיצוי. בית המשפט העליון פסק כי יש לפצות רק במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטיה המבססת את הפוטנציאל התכנוני שאבד. פסק הדין הגדיר תנאי סף: קיומה של תוכנית מופקדת, אשר מניחה את הבסיס הראשוני לציפייה סבירה מצד בעלי המקרקעין למימוש פוטנציאל תכנוני, והיעדר מניעה נראית לעין לאישור התוכנית, באופן שמציב את התוכנית כמעט בנקודת אל-חזור.

חיים מסילתי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "בית המשפט פגע במעמד הפרט ובזכות הקניין, זכות יסוד שקרסה ללא כל הצדקה. הסוגייה מעסיקה בעלי זכויות בקרקעות ברחבי הארץ. מדובר בהתערבות גסה של בית המשפט בעבודתו של השמאי, שכן המומחיות לקבוע שווי נכס ולחשב את ירידת הערך שמורה לשמאי המקרקעין על פי חוק".

עו"ד משה רז-כהן, שותף בכיר במשרד רז-כהן, פרשקר ושות': "בעלי קרקעות, שהרווח הצפוי להם בגין עליית שווי הקרקע אינו פרי עמלם או תרומתם לכלכלה, ישאו מעתה לבדם בסיכון שהספקולציה בדבר ההפשרה תתבדה. אין זה תפקידה של המדינה או של הרשות המקומית לבטח ספקול-

בית המשפט העליון קבע פסק דין תקדימי בנושא פיצוי בעלי מקרקעין על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב פגיעה בפוטנציאל התכנוני.

לטענת בעלי הקרקע, טרם אישור התוכניות היה פוטנציאל להפשיר את

השמאי חיים מסילתי: "בית המשפט פגע ללא כל הצדקה במעמד הפרט ובזכות הקניין"





פיצוי ירידת ערך

כיצד קובעים פיצויי ירידת ערך בעקבות תוכנית דרך?



נקבע כי בעת הערכת פיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, בגין פגיעתה של תוכנית דרך (כביש 431), יופחת שווי הפיצוי בשל תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות שאושרו בסמיכות למקרקעין הרלוונטיים.

זאת למרות שברור שלא ניתן היה לזהות את הפגיעה, מאחר שקנה המידה של התוכניות קטן והן כוללות הוראות גמישות המאפשרות את שיווי תוואי הדרך מסיבות שונות בשלב התוכנית המפורטת. לאור זאת, תוכניות אלו מכונות "עננה תכנונית", ולכן ממילא אי אפשר היה להגיש תביעות ירידת ערך בגינן.

עו"ד צבי שוב, מומחה בנדל"ן ובתכנון ובנייה אומר כי "זוהי קביעה משמעותית המשפיעה על גובה הפיצויים, משום שלרוב כשמתכננים כבישים, מאושרת תחילה תוכנית מתאר ארצית או מחוזית, ולאחר מכן מאושרת תוכנית מפורטת לאותו כביש, אשר רק היא מאפשרת את סלילתו.

"דרגת הפירוט והבהירות של תוכניות ארציות ומחוזיות אינה גבוהה, ולכן כשהבעלים מגישים תביעות פיצויים בעקבות אישור תוכניות כאלו, הן נדחות משום שאינן מאפשרות לזהות את פגיעתן במקרקעין (יתכן שהתוואי יוסט בתוכנית מפורטת בשל מגבלות הנדסיות וכדומה).

התוצאה היא שאת תביעת ירידת הערך ניתן להגיש רק לאחר

שמאושרת תוכנית מפורטת. אלא שלאור פסיקת בית המשפט העליון, לפיה יש להפחית את גובה הפיצוי בשל תוכניות מתאר קודמות, שווי פיצויי ירידת הערך שישולם לתובע בגין התוכנית המפורטת יפחת משמעותית, ובכך הפגיעה בקניין הפרט גדולה."

עו"ד צבי שוב: פיצויי ירידת הערך שישולמו בגין התוכנית המפורטת יפחתו משמעותית



התנגדות סרבנים

מה כוחם של דיירים סרבנים לסכל פרויקטים?



ננה התקנת מתקן חניה רובוטי, אשר ישרת את דיירי שני הבניינים. התנגדות שהגישו למפקחת על המקרקעין בעלי דירה בקומה הראשונה של אחד הבניינים, הממוקמת בסמוך לכניסה לחניה המשותפת, נדחתה.

הם לא השלימו עם פסק הדין וערערו לבית המשפט המחוזי. השופט לימור ביבי קיבלה את הערעור והפכה את החלטת המפקחת, בקבעה כי ניתן לאכוף על מתנגדים לפרויקט רק את מה שהותר במפורש בחוק החיזוק, ואילו כל הליך שנלווה או טפל לביצועו של פרויקט מצריך הסכמה של כל הדיירים.

עו"ד משה רז-כהן, מומחה להליכי התחדשות עירונית: "על פי פסק הדין, החלטה בדבר בניית מתקן החניה אשר ישמש את שני הבתים המשותפים, באופן שיחייב הקניה החדשה של זיקות הנאה, חורגת ממתחם ההחלטות עליהן חולש חוק החיזוק. בהתם לכך, חלות עליה הוראות חוק המקרקעין, המחייבות הסכמת כל בעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים.

"מדובר בפסיקה חריגה, שכן עד כה, נהגו בתי המשפט לאכוף על מיעוט מתנגד גם חיובים שלא נזכרים במפורש בחוק החיזוק. למשל, על אף שפועלת ההתקשרות עם יזם לצורך ביצוע הפרויקט אינה נזכרת מפורשות בחוק, עד כה הסתפקו בתי המשפט ברוב של שני שלישים מבעלי הדירות על מנת לכפות אותה על כלל בעלי הדירות".

עד כה נטתה הפסיקה להעניק רוח גבית לפרוייקטים של חיזוק מבנים אל מול תופעת הדייר הסרבן, אך פסק דין חריג שניתן לפני מספר חודשים בבית המשפט המחוזי תל אביב העיר ניק להוראות חוק החיזוק פרשנות שעלולה לסכל פרויקטים רבים.

פסק הדין עוסק בפרויקט תמ"א 38 אשר קודם עבור שני בניינים סמוכים במרכז תל אביב, במסגרתו תוכן

עו"ד משה רז-כהן: בניית מתקן חניה חורגת ממתחם ההחלטות במסגרת חוק החיזוק

