



לקוחות וידידים נכבדים,

ביום 24.7.2017 פרסם מר עמית גריידי, הממונה על חוק המכר (להלן: "הממונה"), הבהרה בנוגע להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק" או "ההבהרה" בהתאמה) בפרוייקטים של התחדשות עירונית.

במסגרת ההבהרה נאמר כי בכל פרויקט פינוי ובינוי או תמ"א 38/2 (להלן: "הפרוייקט"), אשר במסגרתו נמכרות ליזם כלל הזכויות של בעלי הדירות בבניין המיועד להריסה, חל החוק אף ביחס לאותם בעלי הדירות, ומשכך בעת חתימת הסכם לביצוע פרויקט חלות על היזם חובות מכח החוק. היזם נדרש לדווח לממונה בדבר מכירת הדירה, וזאת בתוך ארבעים יום ממועד קבלת מלוא הזכויות מבעל הדירה. עוד ציין הממונה, כי יום קבלת הזכויות מבעל הדירה יהיה במועד שיעבוד הזכויות לבנק המלווה או במועד פינוי הדירה, לפי המוקדם מביניהם. כמו כן על היזם להודיע בכתב לבעל הדירה בדבר זכויותיו לקבלת בטוחה לפי סעיף 2 לחוק. ולבסוף בעת קבלת תמורה העולה על 7% מערך הדירה, על היזם להבטיח את כספי הרוכש באמצעות אחד מסוגי הבטוחות המנויים בחוק ובטוחה מסוג ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה. על אף האמור לעיל הצדדים יכולים לערוך ביניהם הסכם בדבר החלת מתן ערבות בהתאם לחוק בכל מקרה של פרויקט התחדשות עירונית הכולל הריסה ובנייה מחדש.

למען הסר ספק, הממונה ציין כי כל חוזה ייחשב כחוזה תקף לעניין החוק מיום החתימה גם אם הוא כולל תנאי מתלה. כלומר, החוק חל ביחס להסכם לביצוע פרויקט החל ממועד חתימתו ולא החל ממועד מילוי התנאי המתלה.

ת"א (מחוזי ב"ש) 16749-12-16 **ליאון ניר אברהם נ' א.א.מ.ג. חברה לבניין בע"מ** (פורסם בנבו, 07.08.2017).

בית המשפט המחוזי בבאר שבע קיבל את תביעתם של בעלי דירות בבית משותף ברחוב הרב קוק 5 באשדוד (להלן: "הבניין" או "בעלי הזכויות" בהתאמה) והורה על ביטול ההסכם שנחתם בינם ובין א.א.מ.ג. חברה לבניין בע"מ (להלן: "החברה") לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "ההסכם") וזאת משום שהחברה לא ביצעה את העבודות במשך שנים מספר.

במסגרת ההסכם התחייבה החברה לבנות תוספות בנייה לדירות בבניין בתמורה לקבלת חלק מזכויות הבנייה העומדות לרשות בעלי הזכויות בבניין.

בעלי הזכויות טענו כי החברה הפרה את ההסכם בכך שבמשך זמן רב לא פעלה לסיום הפרוייקט במועד שצויין בהסכם. החברה הודתה בחוסר מעש ממושך ובכך שלא השלימה את העבודות במועד שנקבע בהסכם.

לאור האמור לעיל, ביקשו בעלי הזכויות מבית המשפט להצהיר כי ההסכם מבטל ולקבוע

מוזמנים לבקר אותנו:
www.fbclawyers.com

ולקבוע אחרינו:



כי אין לחברה זכויות כלשהן בבית המשותף, לרבות גישה לשטחים הצמודים לו.

בית המשפט קיבל את עמדת בעלי הזכויות התובעים, בין היתר בהסתמך על הודאת הנתבעת בחוסר מעש ממושך וקבע כי "העיכוב הממושך בהשלמת העבודה, כדי להצדיק את ביטול החוזה של התובעים עם הנתבעת ושחרורם להתקשר בחוזה עם קבלן חלופי". בית המשפט הצהיר כי ההסכם מבוטל וכי על החברה לסלק ידה מן הבניין.

עת"מ (מינהליים ת"א) 24337-01-17 גיל ורגון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ברמת גן (פורסם בנבו, 29.08.2017).

ביום 4.5.2014 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ברמת גן (להלן: "הוועדה המקומית") לקבל את הבקשה להיתר בנייה (להלן: "הבקשה") שהגישה חברת בית וגג ג.ל. בע"מ (להלן: "החברה") לביצוע פרויקט הריסה ובנייה (להלן: "הפרויקט") בשני בנייני שיכון מחוברים בני שלוש קומות כל אחד אשר בהם 32 יחידות דיור והמצויים בשיכון ותיקים, שדרות העם הצרפתי 36 פינת רננים 2 ו-4, רמת גן (להלן: "המקרקעין").

ביום 15.12.2014 פרסמה הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה (להלן: "הוועדה המחוזית") הודעה בנוגע לתוכנית חדשה שתחול על שיכון ותיקים ברמת גן. בהודעה נמסר כי למשך שנה אחת לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התוכנית (להלן: "ההודעה"). ההודעה מתייחסת בין השאר למקרקעין שבנדון ולכן ההיתר שניתן על ידי הוועדה המקומית הוקפא.

החברה שהגישה את הבקשה להיתר פעלה להחרגת המקרקעין מתחולת ההודעה בטענה כי המקרקעין נכללו בהודעה בשגגה. הוועדה המקומית החליטה להמליץ לוועדה המחוזית על החרגת המקרקעין ולכן, ביום 21.2.2016 פרסמה הודעה ברשומות המחריגה את המקרקעין מתחולת ההודעה (להלן: "ההחרגה") וכתוצאה מכך הסתיימה תקופת ההקפאה על המקרקעין.

העותרים, תושבי השכונה מבקשים לשמור על צביון השכונה ולכן הגישו התנגדות למתן היתר. הוועדה המקומית השיבה להתנגדות העותרים, כי לאור חלוף הזמן הקבוע בתקנה 20(א) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), פקע תוקף ההיתר וככל שיחלט על הארכתו, תתבצע בדיקה חוזרת בנוגע לבקשת ההיתר כולה.

לטענת העותרים, על אף האמור לעיל, החברה פועלת לקידום קבלת היתר בנייה ומכאן נולדה העתירה.

עוד טענו העותרים כי חישוב השטחים בבקשה להיתר היה שגוי וחרג מהיקף השטחים המותר בתוכניות התקפות, חריגה שהתעצמה נוכח תיקון 3 לתמ"א 38 שנכנס לתוקף ביום 13.12.2016. בעניין זה טענה הוועדה המקומית כי לבקשה להיתר הוגשו התנגדויות רבות אשר נדונו על ידה וכן הוגשה עתירה מנהלית וזו נדחתה במסגרת עת"מ 40507-02-15 ומשכך נמחקה עילה זו במסגרת העתירה.

עוד טענו העותרים במסגרת העתירה כי אי אפשר להוציא היתר מכוח הבקשה וזאת לפי תקנה 20(א) לתקנות, שנוסחה דאז היה: "החלטת מוסד תכנון לתת היתר או לחדשו תיחשב כבטלה בתום שנה מהיום שבו הודיע מוסד התכנון למבקש על אישור בקשתו, אם במשך התקופה האמורה לא הוצא ההיתר. מוסד תכנון רשאי להאריך את התקופה בשנה נוספת, אם ראה צורך לעשות כן מטעמים מיוחדים שיירשמו".

בעניינינו, תוקפו של ההיתר לא הוארך, חלפו יותר משנתיים ממועד מתן ההיתר, ומשכך, לא

ניתן להוציא היתר מכוח הבקשה המקורית. מנגד טענה החברה כי תוקפה של ההחלטה ליתן היתר טרם פקע מכיוון שבהתאם לתקנה 20(א) מרוץ הזמנים החל מהמועד שבו הוועדה המחוזית הודיעה על החרגת המקרקעין מתחולת ההודעה.

בית המשפט לעניינים מנהליים פסק כי מרוץ הזמנים להוצאת ההיתר חלף בימים בודדים אך בנסיבות אלו יש להתחשב בשיקולים נוספים של צדק ותועלת הציבור. בית המשפט בחן את הנושא באמצעות שני מבחנים עיקריים: הראשון, האם ההיתר לא הוצא בגין מחדלו של בעל ההיתר; השני, האם חל שינוי במצב ובתנאים בפועל. לאור שני המבחנים קבע בית המשפט כי העיכוב לא נגרם בגלל החברה וכי לא חל שינוי משמעותי שיש בו הצדקה להגשת בקשה חדשה למתן היתר. בנוסף, בית המשפט ייחס חשיבות למצבם העגום של בעלי הזכויות במקרקעין, שנאלצו להיגרר להליכי תכנון ממושכים שלא באשמתם או באשמת החברה, ובפרק זמן זה הם מתגוררים בבנייני שיכון ישנים ומסוכנים הזקוקים לפרויקט בכדי לשפר את תנאי מגוריהם.

לסיום, בית המשפט ציין כי "קבלת העתירה, שעה שהמצב בשטח ומבחינה חוקית לא השתנה, רק תוביל להתמשכות הליכי תכנון משך שנים רבות שבסופם ייבנה פרויקט דומה או זהה. מבחינת התועלת שתצמח לעותרים בקבלת העתירה אל מול דיירי המקרקעין באם תידחה, אין ספק כי ידם של האחרונים על העליונה".

אשר על כן, בית המשפט דחה את העתירה.

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

oyanco@fbclawyers.com

עו"ד אורי ינקו

.....
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'.

להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com