





יולי 2018

מעודכן התחדשות עירונית

<p>הגדרה של דירת התמורה בפרויקט של הריסה ובנייה</p> <p>**</p> <p>עיקרון השיוויון בין הבעלים וחוסנו הכלכלי של היזם</p> <p>**</p> <p>ביצוע פרויקט בבניין אחד מתוך שניים הבנויים על אותו המגרש</p> <p>**</p>	<p>תא (ח"י) 47476-12-17 שושנה בירמן נ' ט.ס.א.ר. בע"מ ניתן ביום 18.03.2018</p> <p>בעלי הדירות וחברת ט.ס.א.ר. בע"מ (להלן: "החברה" או "הנתבעת") חתמו על הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבניין ברחוב התשבי 35 בחיפה (להלן: "ההסכם" ו-"הפרויקט" בהתאמה). במסגרת ההסכם עתידים להיבנות 2 סוגי דירות: "רגילות" ו-"גדולות".</p> <p>בנוסף להסכם נחתם בין התובעת לנתבעת "כתב התחייבות בלתי מותנה ובלתי חוזר" המפרט את פרטי הדירה החדשה שתקבל התובעת מהנתבעת, במקום זו שבעלותה בבית המשותף הקיים. בכתב התחייבות נקבע כי הנתבעת תמכור לתובעת דירה רגילה בקומה השישית הפונה לכיוון דרום בפרויקט במחיר זהה לזה שיתקבל ממכירת דירתה הנוכחית בבית המשותף הקיים.</p> <p>המחלוקת בתובענה זו נסובה סביב השאלה מהו אותו נכס מקרקעין שהתחייבה הנתבעת להעביר לתובעת.</p> <p>התובעת טענה כי מכוח ההתחייבות שנחתמה בין הצדדים היא זכאית, לקבל "דירה גדולה", בעוד שהנתבעת טענה שההתחייבות מתייחסת ל"דירה רגילה", הדומה בשטחה ובעיצובה לדירות שיקבלו יתר הדיירים בתמורה למילוי התחייבויותיהם לפי ההסכם. ביהמ"ש דחה את התביעה וקיבל את עמדת הנתבעת לגבי זהות הדירה מושא ההתחייבות האמורה להימסר לתובעת, וקבע כי לא התקבל כל הסבר מהתובעת לשימוש במילה רגילה וגם אין כל הסבר מדוע אמורה הייתה התובעת לקבל דירה גדולה בהרבה מזו הקיימת ובאופן שונה משמעותית מהתמורות שניתנו לדיירים האחרים בפרויקט.</p>
<p>מוזמנים לבקר אותנו: <a href="http://www.fbclawyers.com">www.fbclawyers.com</a></p> <p>ולעקוב אחרינו:</p> <p> </p>	<p>עשא (ת"א) 25140-02-17 מיכל בן ארצי נ' ירון רום ואח' ניתן ביום 22.03.2018</p> <p>ערר שהוגש על פסק דין של המפקחת הבכירה על רישום המקרקעין בתל אביב מיום 21.11.2016. המשיבים הם בעלי 29 דירות בבית משותף, אשר התקשרו עם חברת יובל בנייה ונכסים בע"מ (להלן: "היזם") בהסכם לביצוע עבודות על פי תכנית תמ"א 38 (להלן בהתאמה: "ההסכם" או "הפרויקט").</p> <p>המערערות, אחת מבעלי הדירות, סירבה לחתום על ההסכם עם היזם, ועל כן הוגשה נגדה, על ידי המשיבים תביעה למפקחת על רישום המקרקעין.</p> <p>עיקר טענותיה של המערערת נסובו סביב הפלייתה אל מול בעלי הדירות האחרים וחששה באשר לחוסנו הכלכלי של היזם.</p>

במסגרת פסק הדין, דחתה המפקחת את טענותיה של המערערת וקבעה כי הוכח שהתמורה שמקבלים בעלי הדירות זהה לכולם ואף הוגנת ושוויונית. בנוסף קבעה המפקחת, כי טענותיה של המערערת אינן נוגעות בכדאיותו הכלכלית של ההסכם, אלא בחוסנו הכלכלי של היזם ואלה נסמכות על שמועות לא מבוססות אשר לא הוכחו על ידה ולו בראשית ראייה. עוד נפסק כי בהתאם לסעיף 5 לחוק החיזוק, סמכות הרוב היאגם לקבוע את דרך ההתקשרות וזהות היזם.

לאור האמור התקבלה תביעתם של המשיבים, ובאי כוחם הוסמכו לחתום בשם המערערת על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע העבודות.

לאחר שניתן פסק הדין ננקטו כנגד היזם, בהליך נפרד, הליכי פירוק בבית המשפט המחוזי בתל אביב.

במסגרת הליכי הפירוק, הוגשה על ידי הנאמן מטעם היזם בקשה לאשר המחאת זכויות בקשר לשמונה פרויקטים, ביניהם גם הפרויקט הנדון. בית המשפט אישר כי זכויות היזם יומחו ליזם חדש שייכנס בנעליו.

מכיוון שאחת טענותיה של המערערת בתביעה למפקחת נסובה סביב חוסנו הכלכלי של היזם, הגישה המערערת ערעור בטענה שהליכי הפירוק אשר ננקטו כנגד היזם כאמור לעיל, מלמדים על טעות בפסק דינה של כבוד המפקחת מכיוון שבסופו של יום הסתבר כי יש בסיס לטענתה לפיה היזם נעדר חוסן כלכלי, ועל כן דרשה לבטל את פסק דינה של המפקחת.

ביהמ"ש דחה את הערעור, וקבע כי טענותיה של המערערת על החלטת המפקחת באשר לחוסנו הכלכלי של היזם ממילא לא רלוונטיות שכן במסגרת תיק הפירוק הוסבו הזכויות בפרויקט ליזם החדש.

ערר (מרכז) 7174/17 **צבי ארז נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח-תקוה** ניתן ביום 26.03.2018

לפנינו ערר על החלטתה של הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בנייה לפי תכנית תמ"א 38. תחילה כללה הבקשה תוספת של 10 יחידות דיור על גבי 2.5 קומות לבניין קיים, שבו 8 דירות ב-4 קומות על עמודים, ולאחר מכן תוקנה הבקשה על פי דרישת הוועדה לתוספת של 7 יחידות דיור. בהחלטתה, אישרה הועדה המקומית תוספת של 6 יחידות דיור בלבד.

העוררים המתגוררים בבניין סמוך לבניין בו הוגשה הבקשה להיתר בנייה, טענו כי מרחק של 87 ס"מ בלבד הנובע ממיקום הממ"ד בין הבניין נשוא הערר ובין הבניין שלהם, אינו סביר ומשכך נגרמת להם פגיעה בלתי מידתית. לשיטת העוררים, ניתן להרחיק את הממ"דים מקו הבניין שלהם באמצעות הכנסתם לדירות בפינה הדרום מערבית או למקום במקום אחר במגרש.

בנוסף טענו העוררים, כי תוספת הדירות שאושרה לא תואמת את מדיניות הוועדה המקומית, שלפיה יותרו לכל היותר 10 דירות על המקרקעין.

בתשובתה טענה הוועדה המקומית כי הבקשה להיתר בנייה אושרה רק לאחר תיקון הבקשה המקורית וממילא הוועדה אישרה לבנות 6 יחידות דיור בלבד. במגבלות המבנה הקיים סבורה הוועדה כי מיקום הממ"דים ראוי אך היא הורתה על כך שחלונות הממ"דים לא יפנו לבניין העוררים.

ועדת הערר דחתה את טענות העוררים. באשר לממ"דים נקבע כי מדובר בהתקרבות לאורך קו של 3.5 מטר שאינה חופפת את הבניין הקיים בחלקת העוררים. שטחו של הממ"ד המתווסף הוא 6.3 מ"ר נטו, שטח קטן יחסית, אשר לדעת הוועדה מאזן כראוי בין החשיבות הרבה שיש לראות בתוספת ממ"דים, ובין אי הנוחות המסוימת למגרש העוררים. בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38, אפשר לאשר את בניית הממ"דים אפילו בקו בניין אפס, והכל בשל החשיבות הרבה שיש לנושא זה.

#### ערר (חי') 238/17 לבקוב יהודית ויואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חיפה

המדובר במגרש שעליו בנויים שני בניינים ברחוב הכרמי, חיפה (להלן: "המגרש"). אחד מהבניינים במגרש התקשר בהסכם תמ"א 38/1 (להלן: "הבניין הראשון"), לפיו יבנו 5 דירות חדשות על גבי 2 קומות נוספות, כך שסך הכול יהיו בבניין הראשון 11 דירות.

העוררים, דיירי הבניין השני הסמוך לבניין הראשון והבנוי כאמור על אותו מגרש, טענו כי התכנית המבוקשת מפריעה ויזואלית ומסתירה להם את הנוף והאוויר, הן בשל תוספת הקומות והן בשל תוספת השטחים לדירות הקיימות בבניין הראשון. זאת ועוד, הבקשה פוגעת באפשרותם של העוררים לבצע פרויקט חיזוק בבניין שלהם, שכן נעשה שימוש בשטחי חצר גדולים אשר מהווים אחוז גדול יותר מחלקם של בעלי הבניין הראשון בשטחים המשותפים וכי אין בידי בעלי הבניין הראשון הסכמות קנייניות בכדי לבצע את הפרויקט.

ועררת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה דחתה את טענות העוררים.

ועדת הערר קבעה כי לפי התכנית המוצעת, החדרים שיפנו לדירות העוררים הם חדרים משניים, זהה למצב הקיים וגם לאחר ביצוע הרחבת הדירות בבניין הראשון, המרחק בין שני הבניינים יהיה בין 9 מ' ל-11.5 מ' - מרחק סביר ומקובל בין בניינים.

לעניין ההפרעה הויזואלית, אמנם במצב הקיים כיום, הבניין השני גבוה יותר מהבניין הראשון והבקשה להיתר כוללת תוספת של שתי קומות חדשות, אולם גם לאחר תוספת הקומות כאמור, אין המדובר ב"חסימת נוף" כפי שטוענים העוררים. כמו כן, במסגרת הבקשה מבוקש להוסיף שתי קומות בלבד לבניין נשוא הבקשה, בעוד שעל פי הוראות התמ"א אפשר להוסיף 2.5 קומות, ועל כן בעלי הזכויות בבניין נשוא הבקשה אינם ממקסמים את התמריץ הגלום בתמ"א 38.

בנוסף, ועדת הערר קבעה כי הבקשה מאוזנת וסבירה, מתחשבת בסביבתה ובדיירי הבניינים הגובלים בה.

בכל הנוגע לטענת העוררים כי התכנית פוגעת באפשרותם לביצוע פרויקט חיזוק משלהם בבניין, קבעה הוועדה כי אין מניעה לחזק כל מבנה בנפרד, וקיימת אפשרות לביצוע תמ"א 38 גם בבניין השני.

כמו כן, קבעה הוועדה כי אין חולק שלבעלי הבניין הראשון זכויות קנייניות במגרש, ועל כן אין מקום לעכב את הבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, שכן ביחס לבקשות מסוג זה נקבע באופן במפורש בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), כי תנאי לבחינת סוגיית הסכמות הקנייניות, הוא קבלת היתר בנייה, כלומר ראשית יש לבחון את הסוגיות התכנוניות.

כאשר עסקינן בבית משותף המורכב ממספר אגפים כמו בבניין נשוא הערר, אזי אפשר לחזק אגף

אחד כל עוד מדובר בחיזוק האגף מבלי לחזק את כלל האגפים וכל עוד זכויות האגף הנוסף אינן נפגעות.

לסיום ציינה הוועדה כי אפשר להבין שמטרת העוררים היא לעצור את הפרויקט, כדי לתכנן פרויקט אחד משותף לשני הבניינים. דא עקא, שההליך של הבקשה שבפנינו החל לפי למעלה מחמש שנים, במהלכם ייתכן כי אפשר היה לפנות להליך משותף אולם הדבר לא נעשה. כעת, ולאחר שהפרויקט בגין הבניין הראשון אושר כאמור, אין עוד כל היגיון מעשי (או תכנוני) לעכב פרויקט זה כדי לקדם פרויקט משותף, אשר כפי שניתן היה להבין בקלות מדברי העוררים, נמצא עוד בחיתוליו.

**מחלקת נדל"ן  
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](mailto:news@fbclawyers.com)