



## עדכוני פסיקה וחקיקה

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים להציג בפניכם גיליון נוסף של מעו"דכן התחדשות עירונית ובו פסיקות של בתי המשפט וועדות הערר שפורסמו בעת האחרונה.

נציין גם כי ביום 29.7.2018 פורסם ברשומות חוק פינוי בינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018 (להלן: "התיקון"), אשר במסגרתו מוסדרת מערכת היחסים שבין היזם לבעלי הדירות בעסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38, מתוך מטרה להגביר את האמון ושיתוף הפעולה ביניהם לשם קידום הפרוייקטים.

חוק פינוי בינוי עבר שינויים אחדים הבאים לביטוי אף בשמו, כך שהחוק ייקרא מעתה "חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006" (להלן: "חוק פינוי בינוי").

במסגרת התיקון נקבע בין היתר כי, לחוק פינוי ובינוי ולחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, יתווסף סעיף העוסק בחובת כינוס בעלי הדירות והצגת ההצעה לביצוע הפרוייקט בפומבי. אם היזם לא יכנס אסיפה או לא ימסור את פרטי ההצעה יוכלו הדיירים לבטל את העסקה, וזאת במקרה שבו טרם חתמו 40% מבעלי הדירות.

כמו כן, ישנה התייחסות גם למצבם של קשישים מעל גיל 80 כך שחלף קבלת דירה בבניין החדש, הקשיש יוכל לבחור בין מעבר לדיר מוגן, דיר חלופי שהיזם ירכוש לו בתמורה למכירת ביתו או קבלת תמורה כספית בגין הנכס. לא זו אף זו, גם בפרוייקט תמ"א 38 לחיזוק הבניין הקיים, יחויב היזם להציע לקשיש או לאדם שמרותק לביתו דיר חלופי לתקופת העבודות בבניין.

חוק זה ייכנס לתוקפו בתוך שלושה חודשים מיום פרסומו.

עת"מ 17-05-46391 לידר ואח' נ' ועדת ערר מחוזית חיפה ואח' (פורסם בנבו ביום 28.05.2018)

ביום 04.03.2016 הגישה חברת לונדון יזום ובנייה בע"מ (להלן: "החברה"), בקשה למתן היתר בנייה בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "תמ"א 38"), במסגרתו ייהרס בית מגורים דו-משפחתי בן שתי קומות ומצוי ברחוב אפרים 29 בקריית ביאליק (להלן: "הרחוב" ו-"המקרקעין" בהתאמה), ותחתיו יוקם בניין מגורים בן 6 קומות ו-10 דירות (להלן: "הבקשה להיתר").

על המקרקעין חלה תכנית ק/130/ב' שמכוחה אפשר לבנות במקרקעין 3 קומות מעל קומת עמודים ובתוספת חדרי יציאה לגג (להלן: "המצב הסטטוטורי").

ביום 08.01.2017 התקיים בפני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדה המקומית") דיון בהתנגדויות שהוגשו לבקשה להיתר ובסיומו החליטה הוועדה המקומית לדחות את הבקשה למתן היתר, ולקבל את ההתנגדויות מכיוון שהצד הדרומי של הרחוב מאופיין בבנייה נמוכה וגובל ברחוב שגם הוא מאופיין בבנייה נמוכה ולכן אין על דעת הרשות לעודד ביצוע תמ"א 38 באזור זה (להלן: "המצב הפיזי"). על החלטה זו הגישה החברה ערר לוועדת הערר המחוזית בחיפה (להלן: "הערר" ו-"ועדת הערר" בהתאמה).

במסגרת הערר טענה החברה כי החלטת הוועדה המקומית שגויה שכן הוועדה נתנה משקל מכריע למצב הפיזי הקיים ברחוב ולא למצב הסטטוטורי. עוד טענה החברה כי ההבדל בנפח הבנייה בין הבניין שאפשר להקים על פי תכנית ק/130/ב' ובין הבניין שהוגש במסגרת הבקשה להיתר בנייה אינו צורם מבחינה ויזואלית והתוספת המבוקשת סבירה לאור האינטרס הציבורי של חיזוק מבנים כפי שנקבע בתמ"א 38.

ועדת הערר קיבלה את הערר שהוגש על ידי החברה וקבעה שכאשר בוחנים האם תוספת בנייה מכוח תמ"א 38 משנה את אופי הסביבה הקרובה, יש לבחון את הזכויות הסטטוטוריות החלות על המקרקעין ולא את המצב הפיזי הקיים. לאור האמור בחנה ועדת הערר את המצב הסטטוטורי ביחס לזכויות המבוקשות בבקשה להיתר, וקבעה כי אין בכך בכדי להוות פגיעה באופי הסביבה.

על החלטת ועדת הערר הוגשה עתירה לבית המשפט המחוזי בחיפה על ידי תושבי הרחוב. עמדתו של בית המשפט בעתירה הייתה זהה לעמדת ועדת הערר, לפיה הבנייה המבוקשת בהיתר היא ביחס לתכניות התקפות ולא ביחס למצב הבנייה הקיים. לכן דחה בית המשפט את העתירה וקבע כי תמ"א 38 יוצרת באופן מובנה מבנים "חריגים" לסביבתם, וזאת לאור זכויות הבנייה הנוספות המוקנות ממנה בנוסף לזכויות שניתנות על פי תכניות תקפות.

ערר (י-ם) 548/17 שירה תלמי, מתכנתת המחוז נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (פורסם בנבו ביום 12.07.2018)

עניינו של הערר שבפנינו הוא בקשה למתן היתר בנייה להריסת המבנה הקיים ברחוב רחל אמנו 17 בירושלים והקמת בניין חדש תחתיו (להלן: "המקרקעין", "המבנה" ו-"הבקשה" בהתאמה), על פי הוראות תכנית מתאר ארצית 38 ולהוראות תכנית 10038 הקובעת את דרך יישומה של תמ"א 38 בעיר ירושלים כולה ובתוך כך קובעת הוראות מיוחדות לעיר ההיסטורית, למבנים היסטוריים ולמבנים לשימור (להלן: "תמ"א 38" ו-"תכנית 10038" בהתאמה).

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בסוגיית ההחלה של תכנית 10038 על הריסת מבנים לשימור או מבנים בעלי ערך אדריכלי או היסטורי והקמתם מחדש.

לטענת העוררת בנוסף לתמ"א 38 ולתכנית 10038, חלה על המקרקעין גם תכנית 2878 (להלן: "תכנית 2878") ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה למתן היתר בנייה להריסה ובנייה מחדש של המבנה נשוא הערר, מאחר שהמבנה מוגדר בתכנית 2878

כ"מבנה אופייני" שאין להרוס אותו ומכך נובע כי הבקשה סוטה מהוראות תמ"א 38 ומתכנית 10038.

במסגרת הערר טענה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בירושלים (להלן: "המשיבה") כי יש לבצע הבחנה בין מבנה לשימור ובין מבנה אופייני. עוד מציינת המשיבה כי בעוד שמבנה לשימור הוא מבנה שיש לשמרו באופן מלא, הרי ש"מבנה אופייני" הוא מבנה שניתן להרוס אותו תוך שימור החזיתות.

ועדת הערר בחנה האם הוראות תכנית 2878 עונות להגדרת "מבנים שמיועדים לשימור" לפי סעיף 14א' ולתכנית 10038. העוררת ביססה את טיעוניה על סעיף 6.5.4 לתכנית 10038 לפיו "לא תותר מכוח תכנית זו הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות ולא תותר מכוח תכנית זו הריסת מבנים שהוגדרו כבעלי ערך היסטורי או אדריכלי מיוחד על ידי מהנדס הוועדה או על ידי ועדת השימור העירונית" [ההדגשות במקור]. סעיף זה מדגיש את הנורמה שנקבעה בסעיף 14א' לתמ"א 38, לפיו אין לאפשר הריסת בניין והקמתו מחדש במבנים המוגדרים כמבנים לשימור או מבנים בעלי ערך היסטורי או אדריכלי.

המשיבה ביססה את טיעוניה על סעיף 4.1.2.2(5) לתכנית 10038 שבו נקבע כי "הריסת המבנה הקיים, למעט שמירת חזיתות מטעמי שימור על פי הנחיות ועדת השימור וחיזוקם המלא, תחשב כהריסה מלאה ולא תפגע בזכויות לעניין סעיף זה". המשיבה טענה כי הוראה זו חלה גם על מבנים לשימור ועל מבנים אופייניים וכי נוסח הסעיף קובע שהריסת מבנה קיים תוך שמירת החזיתות תחשב כהריסה מלאה לעניין חישוב הזכויות.

לאור האמור לעיל קבעה ועדת הערר כי במקרה שבו מדובר במבנה לשימור או מבנה בעל ערך אדריכלי או היסטורי מיוחד, אין סמכות לאשר בקשה להריסה ובנייה מחדש לפי הוראות התמ"א למעט במקרה שבו הדבר הותר בהוראות התכנית המפורטת החלה. לפיכך נקבע כי לא ניתן להתיר את הריסת המבנה ועל המבנה לא חל מסלול של הריסה ובנייה מחדש ועל כן הבקשה למתן היתר בנייה נדחתה.

תא (ת"א) 17-06-42048 מיכל בן מנחם נ' ספיר פרויקטים מגורי יוקרה בע"מ (פורסם בנבו ביום 17.04.2018)

תובענה שהוגשה על ידי 6 מתוך 14 בעלי הדירות בבניין ברחוב יהודה הנשיא 7 ברמת גן (להלן: "הבניין" ו-"בעלי הדירות" בהתאמה) ובה עתרו למינוי כונס נכסים על זכויותיה של חברת ספיר פרויקטים מגורי יוקרה בע"מ (להלן: "החברה"), אשר ביום 1.11.2011 נחתם בינה ובין בעלי הדירות הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 במסגרתו ייבנו בבניין 10 דירות חדשות (להלן: "ההסכם" ו-"הפרויקט" בהתאמה).

ביום 10.7.2016 שלחה החברה מכתב לקבלן שביצע את עבודות הפרויקט ובו הורתה להפסיק את העבודה ולסלק את הקבלן מהאתר, וזאת משום שאין בידיה את הכספים הנדרשים לצורך השלמת הפרויקט.

לאור האמור לעיל הגישו בעלי הדירות תובענה למינוי כונס נכסים לחברה לשם בחינת מצב הפרויקט ואפשרויות המימון להשלמתו.

במסגרת התובענה מינה בית המשפט מהנדס כמומחה מטעמו (להלן: "המומחה") כדי שיגיש חוות דעת בעניין מצב הבנייה, עבודות הבנייה שצריך לבצע כדי להשלים את הפרויקט, חריגות בנייה והעלויות המשוערות לסיום הבנייה.

ביום 2.10.2017 התקיים דיון בתובענה ובמהלכו ציין המומחה כי "מתוך 14 הדירות הישנות בדקתי רק 6 דירות. 4 מתוך 6 הדירות לא ראויות למגורים... כל 10 הדירות החדשות שנבנו על הגג הן בשלבי שלד". בנוסף, על פי דו"ח שהגיש המומחה יש להוסיף סכום של כ- 6,500,000 ₪ בכדי להשלים את הפרויקט.

ביהמ"ש נעתר לבקשת בעלי הדירות, מינה כונסי נכסים (להלן: "הכונסים") והורה להם לגבש תכנית בעניין המקורות הכספיים להשלמת הפרויקט. הכונסים הגישו דו"ח לפיו מסתמן כי לא נותרו כספים בקופת הפרויקט, ולכן, בהיעדר

הסכמתם של בעלי הדירות לשלם כספים נוספים להשלמת הבנייה, התרופה האופטימלית היא שבעלי הדירות יגישו בקשה לפירוק החברה.

על רקע זה הגישו בעלי דירות בפרויקט בקשה לפירוק החברה בטענה כי לחברה אין את היכולת הכלכלית להשלים את הפרויקט ולכן אתר הבנייה ננטש. לאור האמור לעיל, בית המשפט המחוזי בתל אביב החליט לתת צו לפירוק החברה וזאת בכדי שבעלי הדירות יוכלו להשלים את הבנייה.

**בברכה,**

**פישר בכר חן וול אוריון ושות'**

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

03-5266962

oyanco@fbclawyers.com

**עו"ד אורי ינקו**