



רחמים כהן-גבורה, עורך דין

חיים משה שפירא 22, אשדוד 054-3090316 Email:Ramicg@gmail.com

הנדון: שחרור פרויקטים תמ"א 38 תקועים

תקציר מנהלים

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים 38 על תיקוניה השונים (במגוון תחומים) קידמה באופן משמעותי נושא חשוב זה. קיימים מספר חסמים נוספים שהסרתם תוכל לתרום להאצה נוספת.

במסמך זה אעמוד על סוגיית התנאי הבסיסי והוא **הסכמת דיירים והשפעתה**, וכן אציע דרך לפתרון.

כיום ניתן לקבל היתר בנייה עם רוב של שני שליש מהדיירים, אך ללא הסכמה של **כלל הדיירים** לא ניתן להתחיל בפועל בבנייה, לא ניתן לרשום יחידה רישומית חדשה ועוד.

ההצעה לפתרון היא מתן אפשרות לאשר תחילת בנייה, לאשר רישום יחידה חדשה ולאפשר לדייר לערער בפני המפקח על המקרקעין.

מהיכרות מעמיקה עם תחום סבוך זה, בטוחני כי הצעה זו תאפשר האצה של מספר פרויקטים תקועים לצד מתן פתרון הולם לדייר לשטוח את טענותיו, ולמעשה ללא קיפוח הדייר מצד רשויות החוק.

בברכה,

רחמים כהן גבורה, עו"ד

הנדון: שחרור פרויקטים תמ"א 38 תקועים

רקע

1. תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, הידועה כתמ"א 38, חלה על מבנים אשר לא נבנו על פי תקן 413 לחיזוק מבנים, הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.80 ועוד סייגים והתניות שונות, כן היא קובעת הסדרים תכנוניים לקידום חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. בין היתר מאפשרת תמ"א 38 הוספת זכויות בנייה, לרבות לצורך הוספת יחידות דיור בבתיים כתמריץ וכאמצעי מימון לביצוע החיזוק וחידוש התשתיות.

במעלה הדרך עבר התחום תיקונים וחקיקות שונות במטרה להקל על מימוש מטרות תמ"א 38 בבתיים משותפים ולייצר תמריץ לקדם נושא חשוב זה. קפיצת דרך משמעותית הושגה באמצעות חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן - חוק החיזוק), אשר, בין היתר, מבקש לקבוע מנגנון מיוחד לביצוע עסקאות ברכוש המשותף לשם הוספת דירה חדשה, והכל - בתנאים ובסייגים שנקבעו שם. על רקע זה צפויות להתבצע עסקאות הבאות לממש את אפשרויות הבנייה בהתאם לתמ"א 38, ולחוק החיזוק.

מדובר בעסקאות בין בעלי דירות קיימות, כולם או חלקם, לבין יזם שישקיע בחיזוק הבית המשותף, כשבתמורה יוכל לבנות, ואפשר שגם למכור, את הדירות הנוספות שיבנה ברכוש המשותף של הבית. הרוב הדרוש להגשת בקשה להיתר בניה לפי תמ"א 38 (במסלול חיזוק), הינה רוב מיוחס של 67% מכלל בעלי הזכויות בבניין.

כלומר היזם יכול לקבל היתר בניה ברוב של 67% כאשר תחילת בנייה מותנה בקבלת אישור ממפקח על המקרקעין, ע"פ חוק המקרקעין תשס"ח-2008, סעיף 5 א'

חשוב לציין כי כיום כאשר דיירי בניין רוצים בצורה עצמאית לבצע תוספת מרפסות ו/או תוספת ממ"ד, מספיק רוב דרוש של 67% מדיירי הבניין כדי לבצע את הבנייה בפועל ללא התערבות המפקח על הבתיים המשותפים

הערות אזהרה

2. הוראת סעיף 55 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 קובעת כי אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מהדירה.

עם זאת נראה, כי אין מניעה לרישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לעסקאות על רקע חוק החיזוק, בחלקת הרכוש המשותף, בכפוף לאמור להלן.

3. התחייבות בעלי הדירות הקיימות להעברת חלקים מהרכוש המשותף כאמור, לשם הוספת הדירות החדשות מתייחסת לחלק מהרכוש המשותף (הגג או חלקו, קומת העמודים שבכניסה לבית וכו'). רישום הערות אזהרה יתאפשר במקרים הבאים :

- א. לפי התחייבות בכתב של כל הבעלים, או הבעלים והחוכרים לדורות, של דירות הבית המשותף, כשחתימות בעלי הדירות על ההתחייבות יאומתו בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה כלומר דרושה הסכמה של 100% כולל יורשים, בנקים, הוצל"פ, עיקולים וכדו' ; או -
- ב. לפי צו של המפקח על רישום מקרקעין שהוצא על פי חוק החיזוק (העשוי להינתן שעה שקיימת התחייבות בכתב מאומתת כאמור, של בעלי דירות שבבעלותם, או בחכירתם לדורות, לפחות 67% מדירות הבית המשותף, ושני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם). - הווי אומר פניה למפקח על מקרקעין בתביעה נגד דייר סרבן.

יוצא איפה כי אם אין 100% הסכמה מבעלי הנכס לא ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות החדשות, בנקים למשכנתאות והיזם עצמו, משמע היזם לא יכול לממש את הדירות החדשות ולא יכול להזרים כסף לפרויקט.

4. תאור הבעיה

מן ההקדמה עולה כי מחד ניתן לקבל היתר בניה ולהתחיל בנייה בפועל, כבר בהתקיים רוב מיוחס של 67% מבעלי הזכות בבניין.

ומאידך על מנת לבצע רישומי הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות החדשות(כלומר אפשרות לממש את זכויות היזם)דרושה הסכמה מלאה של 100% מבעלי הזכויות בבניין או לחילופין באמצעות פניה למפקח על המקרקעין.

בהעדר הסכמה מאלה של כלל בעלי הזכויות, חוק החיזוק מפנה את הדיירים למפקח על המקרקעין.

העדר הסכמה איו הכוונה רק לדייר הסרבן, ישנם מספר מקרים שמונעים הגעה ל 100% חתימות כגון -

- צווי ירושה שהיורשים לא רוצים לבצע ואז עולה השאלה נגד מי מגישים את התביעה למפקח? או לחילופין מקרים שאחד היורשים גר בחו"ל ולא משתף פעולה.
- מקרי גירושין כאשר שישנם חובות של מיסים והרשות לא מוכנה לתת את האישור המתאים כדי להעביר את הבעלות על הנכס ואנו במצב של ללא מוצא, או לחילופין כאשר בני הזוג נמצאים בהליכים ולא מעוניינים לחתום
- מקרי עיקולים של הוצל"פ שבו נדרשת הסכמת הזוכה, והוא מתנה הסכמתו בתשלום החוב של בעל הנכס.
- וישנם עוד מקרים נוספים הנופלים לפתחה של בעיה זה.

5. סעיף 5 לחוק החיזוק מסדיר את ההיבטים השונים של בניית דירות חדשות ברכוש המשותף מכח תמ"א 38.

כלומר אין דרך לאשר את הבנייה כאשר לא קיימת הסכמה מלאה 100% של כלל בעלי הדירות.

כמו כן חלק מהסרבנים הינם בעלי דירות להשכרה שמתנים את חתימתם בקבלת טובות הנאה לדירתם. האפשרות שהחדשה גורמת לזים להתעלם מדרישות אילו ולא להיות נתון לסחיטה.

7. שמיעת קולו של הדייר הסרבן

כיום בחוק קיימות מספר אפשרויות פעולה לדייר הסרבן להתנגד לביצוע פרויקט התמ"א 38.

- וועדת התנגדויות בוועדה לבניין עיר- אחד מהתנאים של הוועדה לדון בבקשה לקבלת היתר בנייה ע"פ תמא 38, הינה שמיעת התנגדויות של דיירי הבניין בפרט ודיירי הבתים הגובלים.
- ועדת ערר מחוזית- על החלטת הוועדה המקומית ניתן לערר בוועדה המחוזית.
- הגשת תביעה למפקח על המקרקעין – הדייר המתנגד יכול לפנות למפקח על המקרקעין בתביעה וזה לפי סעיף 6 לחוק החיזוק.

וכך לדייר הסרבן ישנן 3 אפשרויות להשמיע אות קולו ואת התנגדותו, ובמקום להיות בצד הנתבע, הוא יהיה בצד התובע. בכך אנו מיעילים את הוצאת היתרי הבנייה בתמ"א וחוסכים גם זמן שיפוטי, כי רק סרבנים אמתיים (ולא סחטנים) יגישו את התנגדותם בצינורות המקובלים. במצב זה, נפתרת בעיית צווי הירושה, בעיית הירשים ובעיית ההסכמות בן זוגות גרושים כאשר הנכס עדיין רשום על שני בני הזוג.

חשוב להזכיר במקרה דנן, אין מדובר בפרויקט מסוג תמ"א 38/2 במסגרתו מתקיים צורך להרוס את דירתו של הנתבעת אלא תמ"א 38/3 במסגרתו יחזוק המבנה ויבוצעו תוספות בנייה בלבד וכל זאת מבלי לחדור כלל לדירתה של הנתבעת. כך שלטענת התובעים, סירובה של הנתבעת כלל אינו ברור אולם הנזק אשר עתיד להיגרם ממנו (היעדר מיגון ראוי בעיתות מלחמה), עלול להיות רב עד מאוד ביחס לפגיעה הקניינית ברכוש הנתבעת.

8. הצעה לפתרון הבעיה

לאחר שפרשנו את הבעיה את הנקודה שגורמת לפקק ועיקוב בהוצאת ההיתר, להלן הצעה לפתרון הבעיה ולייעול התהליך בהוצאת ההיתר.

הרשם לענייני מקרקעין יאפשר לבצע רישום הערת אזהרה כבר בהינתן היתר בנייה כלומר כאשר לכל הפחות ישנן 67% הסכמה מבעלי הזכויות בנכס וזאת ללא תלות בקבלת אישור 100% הסכמות.

אולם במקרים בהם ישנה פלישה לביתו של הדייר כגון נגיסה משטח הדירה לטובת התקנת מעלית יידרש אישור הדייר.

ולדייר הסרבן תהייה את האפשרות להגיש תביעה למפקח, מתוקף סעיף 6 לחוק החיזוק.

הרעיון הכללי הינו , כאשר ישנה הסכמה של 67% מבעלי הזכויות בבניין, ניתן יהיה לבנות את התמ"א בכפוף להיתר בניה וכן ניתן לרשום הערות אזהרה..

כלומר, ניתן יהיה לקדם פרויקטים שאין בהם משום פלישה לדירת הדייר, הדייר יוכל לשטוח את סיבותיו בפני המפקח ללא השארת יתר המעורבים במצב של קיבעון (דיירים, יזמים, רשויות וכו').

בכבוד רב,

רחמים כהן גבורה, עו"ד