



בנייה על הגג. הזכויות שהיו אינן מתאיידות - הן שוות יותר

בקשה לוועדה המקומית להרחבת דירותו. הדיררים טוענו כי הוא הציג להם מציג שבו הוא מבקש לבנות חדר קטן על הגג, אך בפועל הוא הגיע בקשה לבניית 70% נוספים ממשתח דירותו. הקימיטה, על שטח הגג המשותף. הדיררים הגיעו התנגדות מטעם לתוכנית שהגישי הדיר מהקומה העליונה, והווועדה המקומית לתכנון בנייה הוד השווון קיבלה את התנגדותה. הדיר הגיש ערד כנגד החלטה לוועדת העזר המחויזית, וועדת הערד דחתה את העזר בתנאי שבתווק פרק זמן של חצי שנה, יגישו הדיררים תוכנית לחיווק הבניין המשותף. לאור העובדה כי במועד החלטת ועדת הערד טרם נבחרה חברה יומיית לביצוע הפרויקט, לא עמדו הדיררים בתנאים שנקבעו על ידה ולהגיש תוכנית לביצוע תמ"א 38 לוועדה המקומית.

בככניין ברוחב המעהל ברמת גן, בקוממה האחרונה של הבניין עוד מרפסת של 100 מ"ר בניוי, בעלת הפנטהאזו לא התגירה שנבנה מעל הדירה הבנויה שללה, אבל סידקה שייבנה מ"ד אחד מעל המרפסת שללה. יצא שכדי למש את הפרויקט צרך לבנות רקע על חצי בניין, וזה רברך בלתי אפשרי כנובון".

פוגע בהיתכנות הכלכלית

במקרה של הבניין בהורד השווון, שבו הושג כאמור הסכם פשרה, הסיפור היה מסויך האזורץ זמן רב, משאים ופניה לערכאות משפטיות. מדובר בנניין רכבת ישן שנבנה בשנת 1965 ובו ארבע כנישות שבכלל אחת שלוש קומות, ובסך הכל 24 דירות. בדירות מוחזיקים בעלים, ואחת מהם היא דירת

משכך, פנו הדיררים לבית המשפט השלום בפתח תקווה באמצעות עוז"ד שי הדרי מושרד עזה"ר הדרי-דוק, המתמחה בהתחדשות עירונית, בבקשת להורות לדירר על הפסיקת העבודה. הדיררים טענו כי זכויות הבנייה על גג הבית המשותף שיכוות לכל דיררי הבניין ואינן צמודות לדירה של העמידר. מצבו הפיזי של הבניין לרוע, המעדרכות קורסות, ניכרות בו סדקים ומיעט לעת מתחרחות תקלות נצנרת ובחשמל.

לטענת בעלי הדירות בבניין, לדירר רכש את הדירה שבcombeה העליונה בבניין המשותף בשנת 2010, והשכר אותה. מיד לאחר שרכש את הדירה החתימים חלך מהדרירים על הסכמתו, והגייש

לבד עליה

היזוק מפני רעימת אדמה או חדר נפרד ליד המתבגר? נוסף לכל הקשיים האחרים שיש במימוש תמ"א 38, מחלוקת הריפה מתעוררת כשזכויות הבניה על הגג שייכות לדירות הלויניות, שרכשות פיצוי גדול יותר משל שאר הדיירים. יוזם: "אם הזכויות פרטיות אנחנו פשוט מותרים ועובדים להלאה" / **שלוםית צור**

החברה מנגעים עם דירירים בגין
ברוחם בייאליק ברמת השرون,
במטרה להוכיח ביצוע פרויקט
תמ"א 38 בגיןין. "זוו בגיןין
שיש בו ארבע דירות בקומה,
והג שיקן לדירות העליונות
ולא לכלל הדירירים. הדירירים
בקומות העליונות רצוי תמורה
שהיא מעכבר לתמורה המקובלת
בפרויקט Tam"א 38, וביקשו לקבל
את הדירות החדשות בקומות
העליונות, שהן למשה הדירות
שמהן נגרד ברוחו היומי בפרויקט.
"מצאננו שהפרויקט פשוט
לא כלכלי, גם מכחינה מיסוי
כבד מאד, כי הדירירים בקומות
העליונות רצוי בעצם שננקה
מהם את הדירות הנזינות ונמכור
אותן כדיות יד שנייה, ושהם
יקבלו את הדירות החדשות.
בעצם התכוון היה לבנות קצפת,
אבל שהדרירים יקחו מאיתנו את
הרכובבן".

במקרה אחר בחנה החברה
ביצוע פרויקט של Tam"א 38

שני אלה הם המקרים
הטובים, שבהם הבעייה נפרתרת
לשביות רצון כולם. אולם
במקרים רבים שבhem לאחד
הדרירים זכויות בגיןה על הגג
ולא לכלל הדירירים, היום
נרתעים מלהיכנס לתסוכות
הזה, הסובכה גם כך.

"אחד השאלה הראשונות
שאנו שואלים דירירים
שambilאים עניין ביצוע פרויקט
תמ"א 38, זה האם הזכויות על
הגג הן רשות ממשות של כל
הדרירים, או שהן זכויות פרטיות?",
אומר עופר אנגל, בעל חברה
אנגליאኖוסט 38 המתמחה ביום
פרויקטים של Tam"א אמר.
הזכויות פרטיות, אנחנו פשוט פשוט
מוחדרים ועובדים הלא, כי
זה מתכוון לבעיות מכל מגנון
הפואי. Tam"א 38 מעניקה זכויות
בגוניה על גג הבניין, שלא ניתן
למשם אותן ברגע שהגורם פרטי
אחד מהזיק בחילק מוחכיות".

אנגלו מסטר כי בעבר נירה
הטוביים, שבhem הבעייה נפרתרת
לשביות רצון כולם. אולם
במקרים רבים שבhem לאחד
הדרירים זכויות בגיןה על הגג
ולא לכלל הדירירים, היום
נרתעים מלהיכנס לתסוכות
הזה, הסובכה גם כך.

Tיררי בניין ברוחן מודיעין בחולון נשמר לאחרונה לרוחה, לא שהדריך الآخرון שטרם נתן הסכמתו לחזק את הבניין במסגרת תמן"א, החלטת סופי לתמוך בפרויקט. התגנוגת הממושכת של הדיריך נבעה שהוא בעל הדירה בקומת העליונה של הבניין, המחויל בזכויות בנייה על הגג. מימין פרויקט של תמן"א 38 יסכל עברו אותו דיריך את האפשר להרחבת את הדירה באמצעות בניית חדר על הגג.

"יתכן שהדריך נתן לבסוף את הסכמתו לאור הסכם פשרה שקיבל לאחרונה תוקף של פך דין, הנוגע ודואקה לבניין אחר העברת משה שרת 27 בהורש השם על פי הסכם, עבדות הבניין בגג שביצע הדיריך בהורש השדרה והופסק אפ"נ שנתי ל淮南 היתר בנייה, במטרה לאפשר לדיריך למשבב בניין פרויקט תמן"א

"מי שהייתה לו הצעדה של אָגָּה, יקבל יותר"

בדיריות, בדרך כלל לדירות שמתוחת לגג. ועדין בית המשפט העליון פסק בעבר, כי אם באאה תוכנית מאוחרת יותר ומאפשרת הוספת קומות, ההזמנה תהיה לכל הדיירים. לעומת זאת, תמן"א 38 במקורה זהה גוברת על תוכניות אחרות שמתיחסות לגגות, אבל הוכחות שהיו אינן מתאיידות, ובעת חלוקת השלל, מי שהייתה לו הזמנה של גג, יקבל תמורה גודלה יותר. כי ההזמנה שווה כספה. ההבדל העיקרי בין בניינים שיש בהם הזמנה של גג לדירה קיימת, לבין בניינים שאין בהם הזמנה של גג והוכחות בגג שייכות לכל הדיירים, הוא שבבנין ללא הזמנה של הגג יהיו פחות מחלקות משפטיות, והדיירים שאין להם הזמנה של דירות, יקבלו תמורה פחות גודלה".

כהן סבור כי בתל אביב, למשל, סכום דיירים בגין זכויות על הגות אינם מונעים מימוש של פרויקטי תמן"א, 38, אלא מדרניות עירית תחאל אביב שכרגע הקפיהマイוש תוכניות שונות המתיחסות לגגות, כמו גם מימוש של פרויקטי תמן"א. "העדרייה יזמה את תוכנית הרובעים במטרה לעשות הכלאה בין תוכניות הגגות השונות, לבין תמן"א 38 וכרגע כל עוד תוכנית לא אושרה, הכל קופא".

♦

דוקא לדירות שמחזיקים בזכויות בנייה צמודות לדירות בקומות האחרונות, צריך להיות תMRIIZ גדול יותר למשה פרויקט של תמן"א 38, אומר נורי רחמים, מנהל סניף ירכון של רשות התהיוק "רוויו נכסים".

"כל עוד בעל דירה בקומה אחרונה מחזק בזכויות בנייה בגג, אין רוק נכויות לא ממומשות", מסביר רחמים. "כאשר מגיע יום שמשמעותו בצע פרויקט של תמן"א 38 בבניין, או ישנה לאתו דיר הוזמנות למשש את הזכויות שיש לו בגג, שהוא לא נהנה מהן עד אותה נקודת זמן. המימוש יכול להיות בתמורה גדולה יותר מאשר הדיירים לפי החלק היחסי בזכויות הבנייה שבוחן מחזק אותו דיר".

רחמים מוסיף כי זכויות בנייה על הגג דומות למגרש ריק שלמות עלייו זכויות בנייה. "התחשב הכללי שעושים לשוו זכויות בנייה על הגג, הוא למשה שווי של מגרש למ"ר מבונה", אומר רחמים. "מכאן ששוו זכויות בנייה בדורמה לשוו מ"ר מבונה באזרור מומצע בתל אביב נע כיוון סכיב 13-15 אלף שקל למ"ר".

שםאי המקראען אויח' כהן מסביר כי "בשנות ה-80 כבר אוישו תוכניות לבנייה על גגות בראשיות מקומית, ולכן מואז הקבלנים החלו להצמיד את הגגות



זכות הקניין ניצחה: דיר סרבן לא יפיצה שכנים באין סירוב לעסקת פינוי בגין

בית המשפט המחווי הפרק לאחרונה החלטה של בית משפט שלום, ובittel חיוב דיר שסירב לבצע עסקת פינוי בגין לפצוח את בגין ב-2.4 מיליון שקל. את ההחלטה קיבל בית המשפט המחווי בת"א בהרכבת שלושה שופטים: יצחק ענבר, יורית שחם ושאל שוחט.

מדובר בכינויו ברחוב סירקין 2 בגבעתיים, שדייריו הגיעו תכיפה נגד שכנים ששיסבה להוצאה לעסקת קומבינציה שנערכה בין הדיירים לקלון. בעלת אחת משתי החנויות, חברה קבלנית עצמה, רכשה את החנות בשנת 2006, כאשר כבר נוהלו מגעים בין הדיירים לקלנים שונים, ועד סוף ספטמבר 2008 תammo כל הדיירים, למעט בעלת החנות, על הסכם עם החברה רותם שני לביצוע הפרויקט.

בשנת 2009 הגיעו הדיירים תכיפה נגד שכנים שבהן טענו כי היא סיכלה את העסקה שלא כדין. לטענתם, בעלת החנות מעוניינת מאוד בעסקה, אך מתחנה אתימושה בכך שתהיה הקובלן. הדיירים תבעו משכנתם את הנזק הכלפי שנגרם להם לטענתם בגין סיכון העסקה. סכום התביעה עמד על 5.4 מיליון שקל, אך לצורך אגרה הוועדר על 2.4 מיליון שקל.

בבית משפט השלום קיבל את טענות הדיירים וחיבק את שכנים לפצוחם ב-2.4 מיליון שקל בגין שכ"ט "עד בסך 100 אלף שקל. בעלת החנות הגישה ערעור לבית המשפט המחווי על ההחלטה, באמצעות עוז"ד שי צוקמן המתמחה בדין מקרקעין. בערעור נטען כי קבעיתו של בית משפט השלום לפיה בעיל דירה בבית משותף שאינו מסכים לבצע עסקת קומבינציה שבה מעוניין רוב בעלי הדירות הייב בשל כך בנזקיין כלפים, נטולת אחיזה בדין ופגיעה בצדקה אונשה במעמדה של זכות בגין.

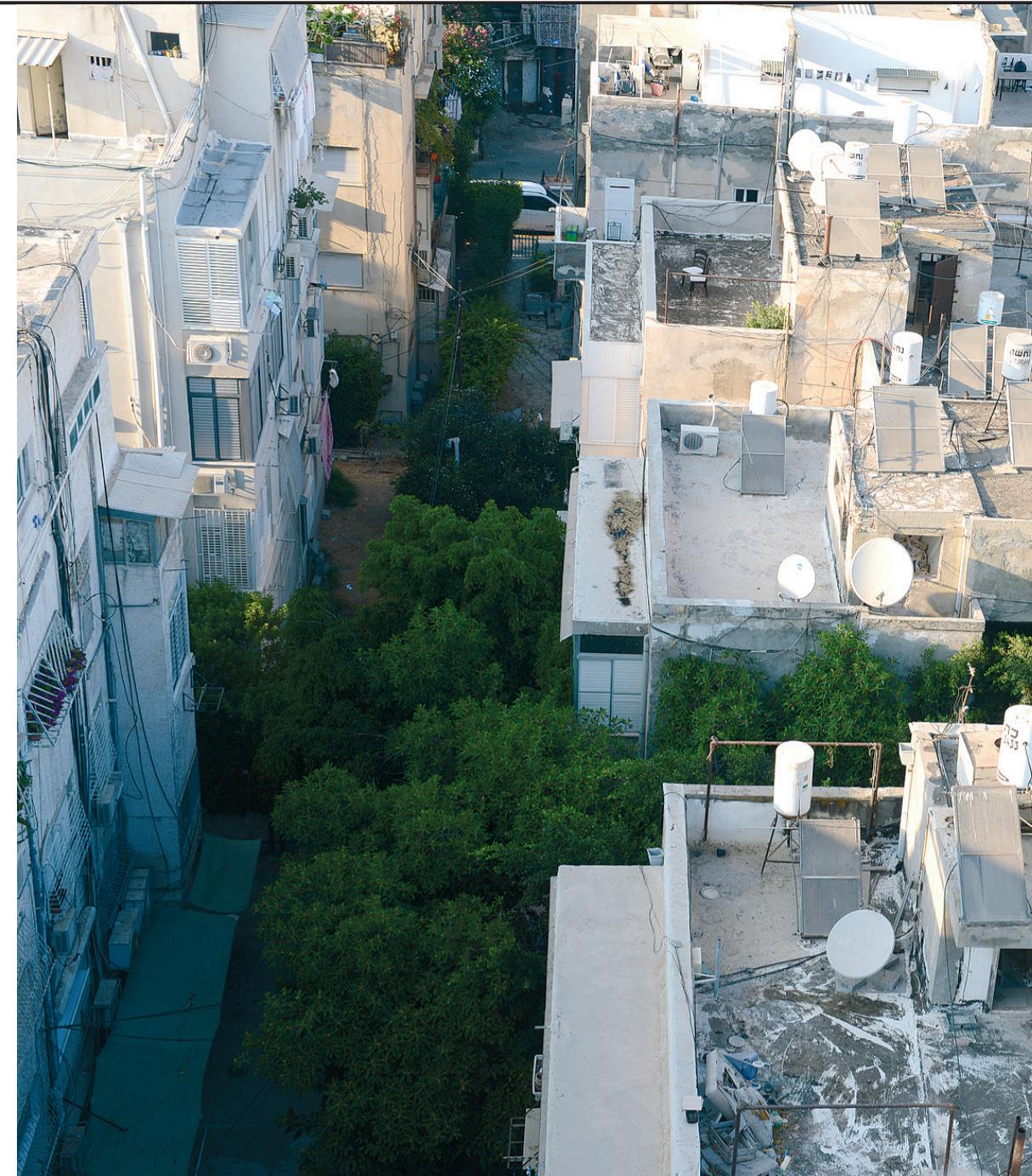
עד טענה בעלת החנות כי כותה בגין מאפשרת לה כבעלת אחת הדיירות לסרב לביצוע עסקת פינוי בגין ללא שתידרש לנמק את סירובה, וכי לדיראים אין זכות בגין לבעצם הדיורותיהם בגין כזו, רק ממשום שהדבר ייטיב על בעל נכס אחר לבצע עסקה כזו, רק מושם שהולתו של חוק הדייר את מצבם. מנגד, טענו הדיירים כי אי תחולתו של חוק הדייר הסרבן במקרה זה – מכיוון שהמתוך לא הוכרו לפינוי בגין על ידי הממשלה – אינה שוללת קיומה של אהירותו. עוד הם טוענו, כי פסק הורין של בית משפט השלום לא מחייב אותה להציגף לעסקה, אלא לשולם להם פיזוי.

השופט ענבר קיבל את העורור וקבע כי עמדת בית משפט השלום לפיה בעיל דירה בבית משותף הייב בגין כשליפי רוב בעלי הדיירות בגין שאינו מסכים להציגף לעסקת קומבינציה, אינה יכולה לעמוד. עוד קבע ענבר, כי אין בעקרון תום הלב כוח לאכוף על בעל דירה בבית מהרש להתקשר בהסכם קומבינציה להריסת דיירתו ובינויה מהרש או לחיבו לשלים לבעליים האחרים פיצויים בשל סירובו לעשותות כן. "חויבים בגין אלו יפגעו בצדקה חסרת תקנה בליבתה הקשה של זכותו בגין", קבע ענבר, והוסיף כי הגורם היחיד המוסמך לכוד הוא המחוקק.

על הטענה כי הבניין נמצא במצב מוגנה קבע ענבר כי כל עוד לא נהרס הבית, או כל עוד לא הוכרו מתחם בגין בגין, אין במצוותו כדי להיות את מי מבצע הדיירות להסכים לבצע עסקת קומבינציה. עוד קבע ענבר כי אין לקבל את העיטה לפיה סירוב בעלת החנות לבצע את העסקה תמורה ברצונה להיות הקובלן הנבחר לביצוע הפרויקט. ●



הבניין ברחוב סירקין. בעיל החנות סירבו (צילום: תומר מצפה)



(צילום: תומר מצפה)

שנקבע ולהתקשר עם חברת פאר בילדינג, ולאחרונה התקבל היתר בנייה להתחילה העכודות לביצוע פרויקט תם"א 38 בגין.

"כל דייר הבניין מקבלים תוספת ממ"ד בשטה 12 ממ"ר, מרפסת שימוש בשטה של 12 ממ"ר, היוק הבניין שיפוצו ושדרוגו לרבות תוספת של מעליית אחת לכל כניסה. הדייר שהתרה הבניה שהוא בידו בוטל, ועובדותיו הופסקו בצו בית משפט, פוצה במגרת הסכם הפשרה על ידי החברה ב-150 אלף שקל, סכום המגלה את עלות עבודות הבניה שכבר בוצעו בפועל".

הררי מוסיף כי "אם עד לפני שנים אחורות לתופעה שכבה בעלי דירות בקומנות אחרונות היו מנכדים לעצם את גג הבניין לצורך בניית תוספת בנייה, לא הייתה ממשות רביה, הרי שהווים, לאור חקיקת החוק לחזוק מבנים מפני רעידות אדמה והחלה של תם"א 38, הגות של אותם בניינים ישנים מתקבלים מעמד מיוחד והם בעלי משמעות עצומה. שכן, רק אם הגג המשותף יהיה חף מבנייה, יוכל הדיירים לקבל ויכויות בגין על הגג ולהתקשר עם חברה אחרת לפרויקט בתוקוה, אשות רות וטוקוף, נתנה תוקף של פסק דין להסכם לפחותה כבini. הדבר עוז"ד שי הררי, הדיירים יכולים לביצוע פרויקט באופן שיאפשר לבנות קומות נוספות על גג הבניין". ●

"כאשר מגיע יוזם שמעוניין לבצע פרויקט של תם"א 38 בגין, אז יש לו אותו דייר הזדמנות למש את הזכיות שלו בgage, שלא נהנה ממנה עד אותה נקודת זמן. המימוש יבוא לידי ביטוי בתמורה גדולה יותר מאשר הדיירים לפי החלק היחסי בזכויות הבניה שבוחן מחזיך אותו דייר"

הדייר. עוד טוענו כי כל הדיירים מעוניינים לבצע פרויקט תם"א 38 בגין. בחמלצת בית המשפט הגיעו הצדדים להסכמה שלפיה יוציאו אדרמה במסגרת תם"א 38, וכבר נמצאים בהליך מתקיים לביצוע הפרויקט, וכבר נבחר יום, וכי האינטראס של כל דייר הבניין גובר על האינטראס היחיד של אותו דייר.

LAGGOT עמוד מיוחד

לטענת הדיירים, העבודות שביצעו הפרויקט הכלכליות הכספיות של ביצוע הפרויקט והפסקת העבודות על גג הבניין הון תנאי להצעת הים. עוד נטען הספיקו לעמוד בלוח הזמנים על ידם כי העבודות שמתבצעות