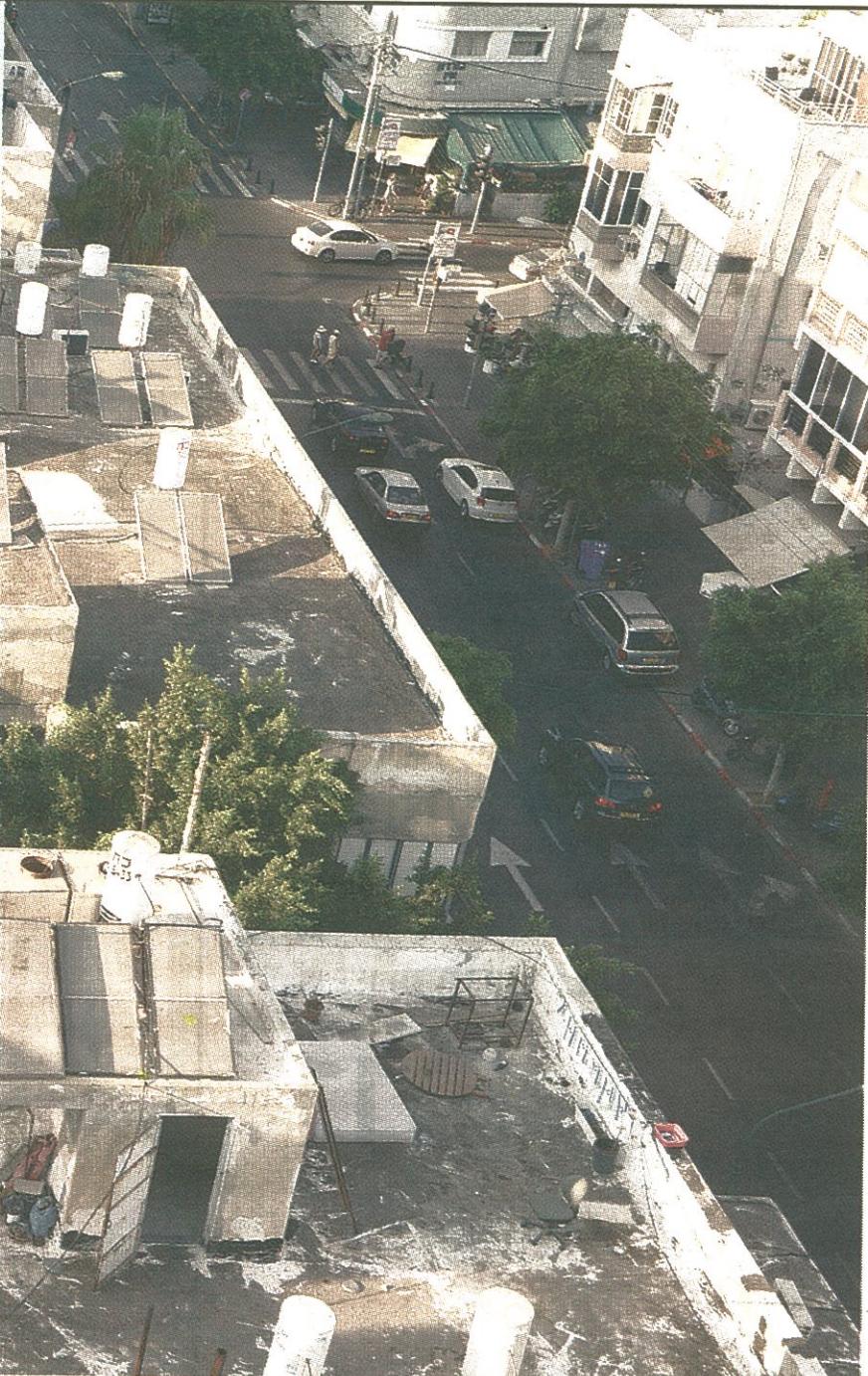


לבד על הולא

חיזוק מפני רעדת אדמה או חדר נפרד ליד המתבגר? נוסף לכל הקשיים האחרים שיש במימוש תמ"א 38, מחלוקת חריפה מתעוררת כשוכיות הבניה על הגג שייכות לדירות העליונות, שרווצות פיצויי גדול יותר משל שאר הדיירים. יוזם: "אם הזכיות פרטיות אנחנו פשוט מותרים ועוברם להלאה" / **שלוםית צור**



בניה על הגג. הזכיות שהיא אין מתאיידות - הן שותות יותר

בקשה לוועדה המקומית להערכת דירותו. הדיירים טענו כי הוא הציג לוחות מצג שבו הוא מבקש לבנות חדר קטן על הגג, אך בפועל הוא הגיע בקשה לבניית 70% נוספים משטח דירתו הקיימת, על שטח הגג המשותה. הדיירים הגיעו לתוכנית שהציג הדייר מטעם לתוכנית המתוגדרות מהקומה העליונה, והוועדה המקומית לתוכננו ובניהו הוד הש润ו קיבלה את התתוגדרות. הדייר הגיע עד/ngן החלטה לוועדת העדר המחוות, ועדת העדר דחתה את העדר בתנאי שבתו פרק זמן של חצי שנה, יגישו הדיירים תוכנית לחיזוק הבניין המשותף. לאור העובדה כי במועד החלטת ועדת העדר טרם נבחרה חברה ימית לביצוע הפרויקט, לא עמדו הדיירים בתנאים שנקבעו על ידה והציגו תוכנית לביצוע תמ"א 38 לוועדה המקומית.

משכון, פנו הדיירים לבית משפט השלום בפתח תקווה באמצעות עו"ד שי הררי משרד עו"ד הרידוק, המתמחה בתחום עירוני, בקשה לדיר על הפקת להורות לדיר על הפקת העבודות. הדיירים טענו כי החלטות הבניה על גג הבית המשותף שייכות לכל דייר הבניין ואין מודעות לוירה של

החברה מגעים עם דיירים בכניםו, בהובו ביאליק ברמת השרון, במטרה לבחון כיצד פוריקט תמ"א 38 בכניםין. "זוהי בינוי שיש בו ארבע דירות בקומת הגג והגג שייך לדייר העליונות ולא לכל הדיירים. הדיירים ואלה בונים תטבות בפירות תמ"א 38, וביקשו לקבל את הדיירות החדרות במקומות העליונות, שהמשהה הדירות בפירות תמ"א 38, והוא שוכנה גם כרך. "מצאנו שהprojectId פשיט לא כלכלי, גם מבחינת מסוי כבד מאוד, כי הדיירים בזמנים העליונותרצו בעצם שנקנה מהם את הדיירות הישנות ונמכור ihnen כדירות, או שכן זכויות פרטיות, אולם עופר אAngel, בעל חברה אנגליאניות 38 המתחילה ביוזם הפרויקט של תמ"א 38. "אם מותרים ועוביים מיטסו אותנו כדירות יד שנייה, והשווים את הדיירות החדשנות ונמכור לנו את הדיירות החדשנות של תמ"א 38. אבל מכך שיבנה מ"ד בעקבות קבוצה של מנגנון הפיזי. תמ"א 38 מעניקה זכויות בנייה על גג הבניין, שלא ניתן למשם אותן ברגע שגורם פרט אחד מהזיק בחלק מהדירות. אAngel מספר כי בעבור ניהלה

T יידי בניין ברוחן מודיעין בחולון נשמו לאחרונה לרוחה, לאחר שהדייר האחרון שטרם נתן הסכמתו לחק את הבניין במסגרת תמ"א 38, החליט סוף לתמוך בפרויקט. התנדגו הממושכת של הדייר נבעה מכח העילונה של הבניין, המזוהיק גם בזכויות הבניה על הגג. המושך פרויקט של תמ"א 38 יסכל עבר אותו דייר את האפשרות להרחיב את הדייר באמצעות בניית חדר על הגג.

יתכן שהדייר נתן לבסוף את הסכמתו לאור הסכם פשרה שקיבל לאחרונה תוקף של פסק דין, הנוגע ודוקא לבניין אחר, ברוחו שהוא שרת 27 בחודש הרוון. בגג שבייצעה הדייר בחודש הרוון הפסיקו אף שניתן לחדר תמרון בנייה, העבודה הבניה על פי הסכם, עבודות הבנייה הפסיקו את הדייר בחודש הרוון בנייה על גג הבניין, שלא ניתן למשם אותן ברגע שהגורם פרט אחד מהזיק בחלק מהדירות. לממש בכניםין פרויקט תמ"א 38.

"מי שהיה לו הצמדה של אג, קיבל יותר"

לדיירות, בדרך כלל לדירות שמתוחת לגג. וудין בית המשפט העליון פסק בעבר, כי אם באה תוכנית מאוחרת יותר ומאפשרת הוספת קומות, ההצעה תהיה כל הדיירים. ככלומר, תמ"א 38 במקורה זהה גוברת על תוכניות אחרות שמייחסות לגגות, אבל הזכיות שהיו אינן מתאיידות, ובעת חלוקת השלים, מי שהייתה לו הצמדה של גג, קיבל תמורה גדרלה יותר. כי הצמדה שווה כסף. ההבדל העיקרי בין בניינים שיש בהם הצמדה של גג לדירה קיימת, לבין בניינים שאין בהם הצמדה של גג והזכיות בגג שייכות לכל הדיירים, הוא שבחניין ללא הצמדה של הגג היה היוות מחלוקת משפטית, והוועדים שאילו להם הצמדה של דירות, יקבלו תמורה פחותה גדרלה. כהן סבור כי בתאל אובי, למשל, סכום דיירים בגין זכויות על הגגות אינם מוגעים מימוש של פרויקטי תמ"א 38, אלא מדיניות עירית תאל אובי שכרגע הקפיאה מימוש תוכניות שונות המתיחסות לגגות, כמו גם מימוש של פרויקטי תמ"א 38. "העירייה יימה את תוכניות הרובעים ממטה לעשות הכלאה בין תוכניות הגגות השונות, לבין תמ"א 38 וכרגע כל עוד מושג, וכך מושג שמייקר ע"מ"ר".

דווקא הדיירים שמתוזקים בזכויות הבניה צמודות לדירות במקומות האחרונות, צrisk להיות תמרץ גדול יותר לממש פרויקט של תמ"א 38, אומר נורי רחמים, מנכ"ל סניף דיקון של רשות התיו"ד דיז'ו נסכים". "כל עוד בעל דירה במבנה אחרונה מחזק בזכויות בנייה בגג, אין רק זכויות לא ממושכות", מסביר רחמים. "באשר מגיע יום שמעוניין לבצע פרויקט של תמ"א 38 בכניםין, או ישנה לאותו דייר הורמות למשם את הזכיות שיש לו בגג, שהוא לא נהנה מהן עד אותה נקודת זמן. הממושך יבוא לידי ביטוי בתמורה גדרלה יותר מאשר הדיירים לפיה הילך ויתksi בזכויות הבניה שבוחן מהזיק אותו דייר". רחמים מוסיף כי זכויות הבניה על הגג דומות למגרש ריק שחלות עליו זכויות בנייה. "התחשיב הכלכלי שיעשים לשווי זכויות בנייה על הגג, הוא למעשה שווי של מגרש למ"ד מבונה", אומר רחמים. "מכאן שזו זכויות בנייה בדרום לשוי למ"ד מבונה באוזור ממוצע בתל אביב נג בע כיום סביבה 13-15 אלף שקל למ"ד".

80 בתל אביב נג בע כיום סביבה כי "בשנות הד

דווקא זכויות הבניה על הגג של דייר מושג. "מכאן שזו זכויות בנייה בדרום לשוי למ"ד מבונה באוזור ממוצע שמאלי המדרען איזה כהן מסביר כי "בשנות הד 80 כבר אושרו תוכניות לבנייה על גגות ברשויות מקומיות, ולכן מאו הקבלנים החלו להציג את הגנות

זכות הקניין ניצחה: דיר סרוב לא יפיצה שכנים בגין סידור לעסקת פינוי בגין

בית המשפט המוחזי הפרק לאחרונה החלטה של בית משפט שלום, ובittel חוב דיר שסרוב לבצע עסקת פינוי בגין לפצוח את שכנו ב-2.4 מיליון שקל. את ההחלטה קיבל בית המשפט המוחזי בת"א בהרכבת שלושה שופטים: יצחק ענבר, יהודה שחוח ואשכול שוחט.

מדובר בבניין ברחוב סירקין 2 בגבעתיים, שדריריו הגיעו תביעה כנגד שכנותם שסירבה להציג עסקת קומבינציה שנערכה בין הדירות ל/eplן. בעלייה אחת מהן החנויות, חברה קבלנית עצמה, רכשה את החנות בשנת 2006, כאשר כבר נהלו מגעים בין הדירות ל/eplן שוכנים שונים, ועד סוף ספטמבר 2008 הגיעו כל הדירות, למעט בעלת החנות, על הסכם עם חברות רותם שני לביצוע הפרויקט.

בשנת 2009 הגיעו הדירות תביעה נגד שכנות שבנה טענו כי היא סיכלה את העסקה שלא כדין. לטענותם, בעלייה מטעוניית מאור בעסקה, אך מונחה את מימושה בפרק הזמן הקובלן. הדירותتابعו משכננות את הנוק הכספי שנגרם להם לטענותם בגין סיכול העסקה. סכום התביעה עמד על 5.4 מיליון שקל, אך לצורך אגרה הוועדר על 2.4 מיליון שקל.

בית משפט השלום קיבל את טענות הדירות והיב את שכנות לפצוחם ב-2.4 מיליון שקל בגין סכ"ט עוז'ך בסך 100 אלף שקל. בעלייה החנויות הגישה ערעור לבית המשפט המוחזי על החלטה, באמצעותו עוז' שי צורכו המתמחה בדייני מקרקעין. בערעור נתען כי קביעתו של בית משפט השלום לפיה בעילויה בבייה מסווגת שאנו מסכים לבצע עסקת קומבינציה שבה מעוניין רוכב בעילויה חרירות חיבר בשל כך בנויקו לפניות, נטלות אויה בדין ופוגעת בצדקה האנושה במעמדה של זכות הקניין.

עוד טענה בעלייה החנויות כי זכות הקניין מאפרת לה בעילת אחת הדירות לסרב לביצוע עסקת פינוי בגין קנייה שתידרש למנק את פינויו, וכי הדירות אין כוות קנייה לבצע בדירותיהם פינוי בגין ובודאי שאין להם כוות לכפות על בעל נכס אחר לבצע עסקה כזו, רק>Status שדבר יטיב את מצבם. מנגד, טען הדירות כי אי תחולתו של חוק הדיר הסיכון במרקזה זה – מכיוון שהמתמחה לא הוכיח לפינוי בגין עוד פסק וה דין של בית משפט השלום לא מחייב אותה להציג עסקה, אלא לשלם להם פיצוי.

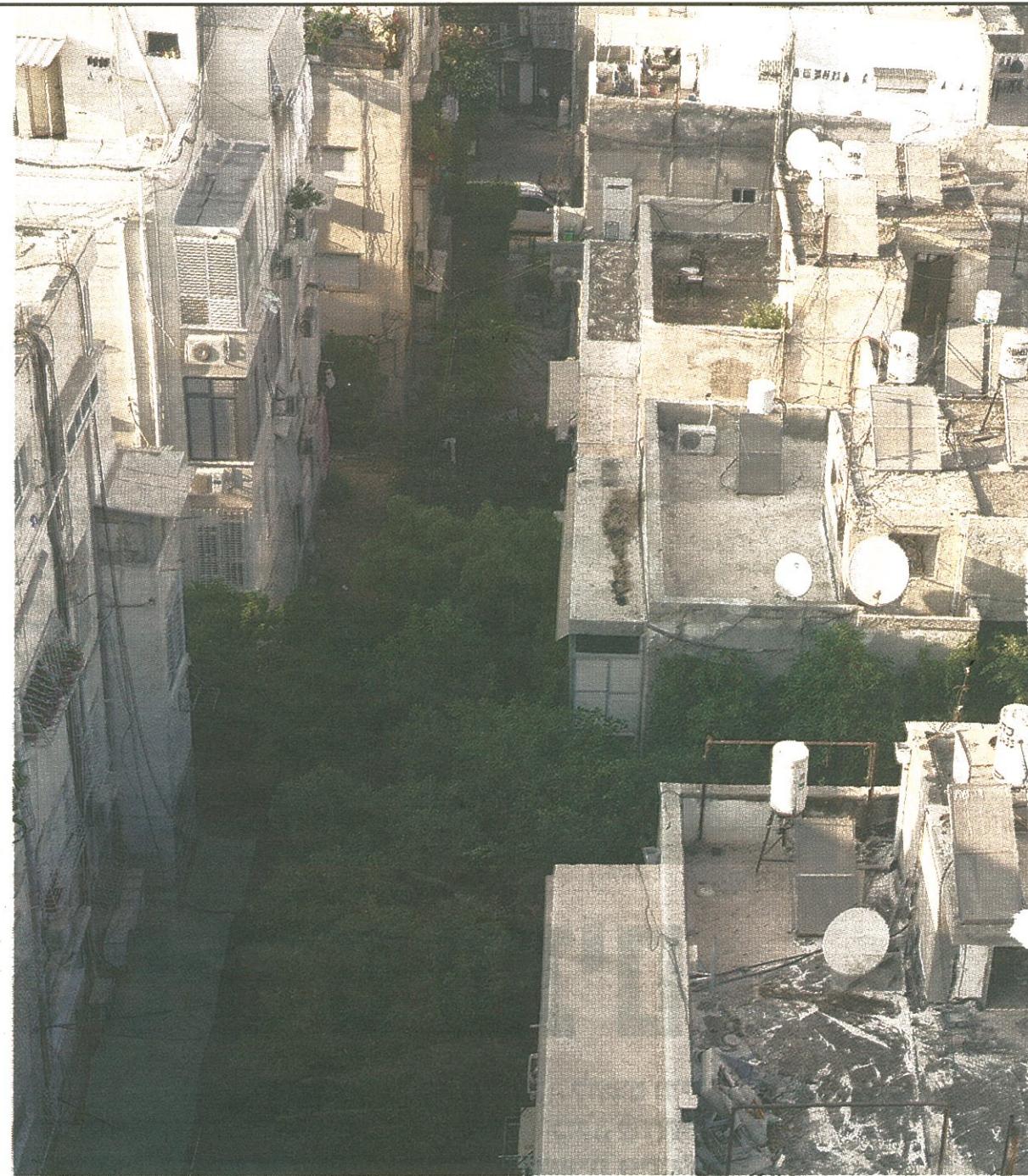
השופט ענבר קיבל את העדרעור וקבע כי עמדת בית משפט השלום לפיה בעילויה בבייה בכית משותף חייב בגין כלפי רוכב בעלייה יכלול לעומד. עוד קבע ענבר, כי אין בקשרו בנסיבותיהם פינוי בגין ובוניתה מחדש קומבינציה, איה יכולת לעומד. עוד הוא טענו, כי פסק הדין של בית משפט השלום לא מחייב אותה להציג עסקה, אינה שולחת קומה של אהירות. עוד הם על ידי הממשלה – אינה שולחת קומה של אהירות. עוד הם ענבר, כי פסק הדין של בית משפט השלום לא מחייב אותה להציג עסקה, אלא לשלם להם פיצוי.

השופט ענבר קיבל את העדרעור וקבע כי עמדת בית משפט של תם"א 38 בגין, אך יש לו אותו דיר,

הזרמתם למשת את הזכיות שלו בגין,

של נחנה מהן עד אותה נקודת זמן.

השימוש יבוא לידי ביטוי בתמורה גודלה יותר מאשר הדירות לפי החלק היחסי בזכויות הבניה שבו מחזק אותו דיר.



(צילומים: תמר מצפי)

שנקבע ולהתקשר עם חובת פאר בילדינג, ולאחרונה התקבל היתר בנייה להתחלה העבורה לביצוע פרויקט תם"א 38 בגין.

"כל דיר הבניין מקבלים תוספת מ"ד בשטח 12 מ"ר, מריפנסת משמש בשטח של 12 מ"ר, חזוק הבניין שיפוץ וסדרוגו לרבות תוספת של מעלית אחת לכל כניסה. הריר שהיתר הבניה שהוא בידו بواسטן, ובכורותיו הופסקו בצו בית משפט, פוץ נמסגרת הסכם הפשרה על דרי החברה ב-150 אלף שקל, סכום המגמל את עלות עבודות הבניה שכבר בוצעו בפועל".

הריר מוסיף כי "אם עד לפני שנים אחדות לתופעה שבח בעלי דירות בקומת אחדרות היו מחייבים להסכמה שליפה יוצאת צו מנכדים לחייב את גג הבניין לזריך להיתר הבניה ועובדות בנייה יופסקו ממשך חודשיים, הבנייה יוספקו למשך דריים, על מנת לאפשר לדירות להגיע

לסהומות סופיות עם הום של מימוש פרויקט תם"א 38. עוד נקבע כי במידה שלא יהיה הסכם עם תורן וחודשיים, הדיר יוכל להמשיך בבנייה.

שופט בית משפט השלום בפתח תקווה, אשרית רוטנוף, נתנה תוקף של פסק דין להסכם עצומה. שכן, רק אם הגג המשותף היה חף מבנייה, יוכל הדירות לקבל זכויות בגין על הגג ולהתקשר עם חברה ימית לזריך לביצוע פרויקט באופן.

שיאפשר לה לבנות קומות

ונספות על גג הבניין".

"כאשר מגיע יוזם שמעוניין לביצוע פרויקט

של תם"א 38 בגין, אז יש לו אותו דיר, הזדמנות למשת את הזכיות שלו בגין, המימוש יבוא לידי ביטוי בתמורה גודלה יותר מאשר הדירות לפי החלק היחסי בזכויות הבניה שבו מחזק אותו דיר"



הבית ברחוב סירקין. בעילויה החנויות סרובו (צילומים: תמר מצפי)

על הגג מסכליות את הדירות מעוניינים לביצוע פרויקט לביצוע תם"א 38 בגין.

בהתחלת הבניין מפני רעדות רדיות הצדים להסכמה שליפה יוצאת צו מנעיה להיתר הבניה ועובדות בנייה יופסקו למשך חודשיים, על מנת לאפשר לדירות להגיע

לסהומות סופיות עם הום של מימוש פרויקט תם"א 38. עוד נקבע כי במידה שלא יהיה הסכם עם תורן וחודשיים, הדיר יוכל להמשיך בבנייה.

שופט בית משפט השלום בפתח תקווה, אשרית רוטנוף, נתנה

תוקף של פסק דין להסכם עצומה.

שיאפשר לה לבנות קומות

ונספות על גג הבניין".

"לගות מיוחד מיום אחד"

לטענת הדירות, העברות שמכבצעו הדירות פגעות בהיתכנות הכלכלית של לביצוע הפרויקט והפסקת העבודות על גג הבניין הן תנאי להצעת היום. עוד נתען על ידם כי העברות שמכבצעו