

מהם הסכסוכים השכיחים ביותר בתמ"א 38 וכיצד ניתן לפתור אותם?

בעיה נוספת עולה במקרים רבים, כאשר כל אחד מהדיירים מביא קבלן/יזם מטעמו.

מקרים אלו גורמים לרוב לחוסר התקדמות ולמבוי תום, כאשר מצד אחד אף אחד מהדיירים לא מעוניין שהשכן יזכה ויביא את הקבלן מטעמו. הפתרון: להוציא החלטה פורמלית לה יסכימו כל הדיירים, כי רק הגוף המקצועי שנבחר לייצג את הדיירים, ידאג לקבל הצעות מיזמים/קבלנים. או לחילופין לערוך התמחרות בין כל היזמים בשיטת המכרז.

לחלק מהדיירים יש דירות קטנות מאוד ולחלק מהדיירים ישנם דירות גדולות. הבעייתיות היא שבחלק מהערים, כמו בגבעתיים, דורשת העירייה מהיזם לבנות בניין חדש שגודל הדירות החדשות הוא מינימום 70 מ"ר. וכך יוצא שהדירות הקטנות שהיו בגודל 40 מ"ר חייבות לקבל תוספת של 30 מ"ר – כי אחרת לא יינתן היתר, בעוד שהדירות הגדולות יחסיות שהיו בגודל 70 מ"ר יקבלו עד 25 מ"ר או פחות, תלוי בסל המטרים הקיים בפרויקט.

הפתרון: לערוך טבלת איזון ע"י שמאי מטעם הדיירים, השמאי קובע מה ערך התוספת שקיבלו הדיירים בעלי הדירות הקטנות וקובע סכום כספי אותו יקבלו בעלי הדירות הגדולות, על מנת לאזן את התמורות בין הדיירים.

לבעל דירה בבית משותף יש את הזכויות של הגג או שכבר קיימת יחידה על הגג ששייכת ומוצמדת לבעל הגג. במקרה כזה מבקשים שאר הדיירים ליישם את הזכויות הניתנות להם במסגרת תמ"א 38 אולם הם נתונים להסכמתו של בעל הגג לפרויקט.

הסכסוך לרוב נובע מדרישת בעל הגג מהיזם לקבל את דירת הפנטהאוז, שלרוב אינו עומד בקנה מידה של הכדאיות הכלכלית הנדרשת. הפתרון הנכון והמתאים הוא יזמות פרטית.

במקרה הזה, החלטנו להציע קונספט חדש המותאם למקרה בו ישנם מעט בעלי דירות וישנה הסכמה ויחסים טובים. הצענו להם להקים חברה שהם יהיו בעלי המניות שתהיה היזמית של הפרויקט. על מנת שהם יוכלו לממן את היועצים הנדרשים, קרי עורך דין, אדריכל, שמאי מקרקעין ועוד לממן את כל ההוצאות עד למתן ההיתר- הם יפנו לבנק שישעבד את זכויותיהם של המגרש. אותו בנק יממן את כל העלויות ממש כמו שהיה נכנס עם כל יזם אחר. הבנק מסתפק בשעבוד הקרקע ולא דורש מבעלי הקרקע להוציא ו/או לשלם מההון העצמי.

יוצא אפוא, כי החברה בבעלות הבעלים תרוויח את הרווח היזמי ובאמצעות החברה יוכלו גם לקבל הנחות במיסוי. כמובן שנדרש גוף מקצועי שינהל עבורם את התהליך מרגע ההחלטה על פתיחת החברה, לזו החברה מול היועצים הנדרשים ומול הבנקים.

באחד הרחובות היוקרתיים בתל אביב עומדים על אותה חלקה 3 בניינים ישנים נפרדים. בכל בניין ישנה כניסה נפרדת ובה שישה דיירים. בשניים מבניינים ישנם בעלי דירות גג אליהן מוצמד הגג המשותף ובבניין השלישי, אין לאף בעל דירה הצמדה על הגג ו/או זכויות עליו.

נציגות הבניין השלישי, פנו בבקשה לבצע חיזוק במסגרת תמ"א 38. הנציגות הסבירה כי לא ניתן באופן מעשי לבצע את החיזוק עם שני הבניינים הסמוכים מכיוון שבעלי הגג דורשים את דירות הפנטהאוז והיזם מתקשה מבחינה כלכלית לאפשר זאת, בשל מיעוט הזכויות שמקנה עיריית תל אביב. בשל קושי זה, עומדים הדיירים כבר שנתיים באותו מבוי תום ולא יכולים להתקדם. הנציגות פנו אלינו לחלץ אותם ממצב זה.

הפתרון נעוץ בסעיף 11 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008. שם נקבע כי על מנת לבצע הפרדה בין הבניינים יש מספר תנאים שיש לבחון:

1. מדובר בבית מורכב. ההגדרה המשפטית בחוק המקרקעין (סעיף 59) לבית מורכב היא אם קיימים מספר מבנים או אגפים אשר לכל אחד כניסה נפרדת או מתקנים נפרדים, קרי חדר מדרגות נפרד, תשתיות עצמאיות.

2. אם ניתן לבצע את החיזוק במבנה או אגף אחד מבלי לבצע או לפגוע בשאר האגפים והמבנים בבית המורכב, קרי קיימת אפשרות לביצוע החיזוק במנותק משאר האגפים והמבנים.

3. אם ניתן יהיה לבצע את החיזוק באגף או מבנה מבלי לפגוע בזכויותיו של דייר במבנה או באגף האחר - לדוגמא פגיעה בחניות של הדיירים הקיימים מהאגף הסמוך.

על מנת להוכיח זאת, הזמנו מהנדס בניין למתן חוות דעת מקצועית המאשרת כי הבניין השלישי הוא עצמאי ומנותק מהבניינים הסמוכים וכל המערכות והתשתיות שלו עצמאיות, וכן כי הבניין יכול לבצע את עבודת החיזוק ללא קשר לבניינים הסמוכים.

במקביל, הזמנו מודד מקצועי שימדוד את השטח של החלקה ויסמן את גבולות המגרש עבור הבניין השלישי, כך נדע בדיוק מה גבולות המגרש והיכן ימוקמו החניות החדשות שייבנו.

איך מגיעים להסכמה עם כולם?

אחת הבעיות הגדולות במסגרת יישום פרוייקט תמ"א 38, הוא העובדה שצריך להגיע להסכמה עם 6 דיירים (במקרה הטוב) או 36 דיירים. הפתרון במקרה זה הוא למצוא דיירים ניטרלים, שמעולם לא היו מעורבים בסכסוך כלשהו בין השכנים ולא נוקטים בצד כזה או אחר ולמנות אותם לנציגות שתשכנע את כל הדיירים כי למען אינטרס הכלל כדאי וראוי להסכים ולהתקדם.



פפ

בחלק מהערים, כמו בגבעתיים, דורשת העירייה מהיזם לבנות בניין חדש שגודל הדירות החדשות הוא מינימום 70 מ"ר. וכך יוצא שהדירות הקטנות שהיו בגודל 40 מ"ר חייבות לקבל תוספת של 30 מ"ר