

מה עושים במקרה של הפרה מצד היזם במסגרת ההסכם של ההתחדשות עירונית?

החשיבות של בדיקת ההסכם וזהות היזם

שקיבל אינו מספיק לו לטיפול במקרה כזה ובכל מקרה שכה"ט שקיבל ממילא לא כולל ייצוג שלו בבית משפט.

וכך אתם דיירים הגיעו למשרדי.

אנו הגשנו תביעה נגד היזם המפר, לאחר שהדיירים נאלצו לשם מכיסם סך של 100 אלף ₪. בבית המשפט היזם המאיים, נראה מפוחד וחלש והתחנן שהדיירים יתנו לו הזדמנות נוספת.

במהלך הדיון, דרשנו מהיזם:

1. שישב לדיירים ששילמו את הסכום עבור הוצאות המשפטיות ששילמו, בסך 100 אלף ₪,
2. דרשנו לקבל מיליון ₪ מהיזם עבור תמורות שהדיירים מעולם לא קיבלו עבור הזכויות שמכרו לו.
3. דרשנו שיוציא את ההיתר תוך 6 חודשים ואם לא, הסכם הפשרה שהופך להיות פסק דין יאפשר לדיירים להוציא את היזם ללא דיון, עם פיצוי של חצי מיליון ₪.

היזם השיב מיד את התשלום לדיירים, הסכים לכל דרישותיהם של הדיירים.

כעבור 6 חודשים, היזם לא הוציא את ההיתר, כי בדיעבד הסתבר שהוא ניסה בכל הזמן הזה למכור את הפרויקט ומעולם לא התכוון להוציא אותו. הדיירים קיבלו מיליון ₪ מיזם חדש אמין ורציני שהוציא את ההיתר תוך חצי שנה.

לצערי זהו לא מקרה יוצא דופן, הרבה יזמים בכלל לא מתכוונים לבצע את הפרויקט אלא רק להחתים דיירים ולהעביר אותו לקבלן אמיתי.

לכן בדיקת ההסכם וזהות היזם הינה מהותית.

מקרה שהיה כך היה:

לפני כשנה פנתה אלי אחת הנציגות מפרויקט תמ"א 38 חיזוק באחד המקומות היפים בתל אביב.

הם חתמו בשנת 2015 על הסכם מול יזם במסגרת תמ"א חיזוק, כלומר היזם בונה מעל הבניין הקיים קומה וחצי והדיירים מקבלים מרפסות וממדים.

אלא שבהסכם שלהם, הדיירים לא יכלו לקבל דבר. כי קו המגרש שלהם היה קטן וצפוף.

כך יצא, שנחתם הסכם שבו היזם בונה 4 דירות חדשות לעצמו והדיירים מקבלים רק את חיזוק ושיפוץ הבניין.

במסגרת ההסכם, נקבע, כי על היזם להוציא את ההיתר תוך שנתיים ממועד הגשת הגרמושקה (בקשה להיתר).

היזם אכן הגיש בקשה להיתר בשנת 2016 אולם דבר לא קרה מאז ואף לא התקבלה החלטת ועדה שמאשרת את הפרויקט (היתר בתנאים).

4 שנים לאחר שהוגשה הבקשה להיתר, לא קרה דבר.

עוה"ד של הדיירים, פנה במכתב ביטול העסקה ליזם, הוא הסתמך על סעיף שבו נקבע מפורשות שאיחור המועדים הינה הפרה יסודית וקבע שהדיירים מבקשים לבטל את ההסכם בהסתמך על הפרה זו. יובהר כי בהסכם יש ליזם הגנות במקרה של אחר, אם הדבר לא תלוי בו. במקרה הזה, כמובן שהעיקוב וחסר המעש היה באחריות היזם ולא נגרם מכוח עליון.

לתדהמת עוה"ד והדיירים, תגובת היזם הייתה תוקפנית ובמכתב תשובה למכתב ביטול, טען היזם כי הוא אינו מקבל את מכתב הביטול הזה, ואיים להגיש תביעה אישית נגד כל דייר ודייר אם יעזו להזכיר שוב שהעסקה מבוטלת. עוה"ד של הדיירים, החליט שהוא מתפטר מהייצוג, טען שסכום שכה"ט



”

”במהלך הדיון, דרשנו מהיזם: שישב לדיירים ששילמו את הסכום עבור הוצאות המשפטיות ששילמו, בסך 100 אלף ₪, לקבל מיליון ₪ עבור תמורות שהדיירים מעולם לא קיבלו עבור הזכויות שמכרו לו ושיוציא את ההיתר תוך 6 חודשים”