

הקליניקה לזכויות
דיור ופיתוח עירוני

בית ספר רדזינר
למשפטים

הבינתחומי
הרצליה

דייר סרבן

בפרויקט התחדשות עירונית



מיהו דייר סרבן?

דייר נחשב "סרבן" אם הוא מסרב
לחתום על ההסכם לביצוע הפרויקט,
לאחר שהושג הרוב הדרוש ללא כל
סיבה סבירה.

סוגי דיירים סרבנים וסיבותיהם:

• חוששים ממעבר דירה

קשישים

• חוסר הבנה ודרישות לא ראליות

דיירים
ללא ייצוג

• "לי מגיע יותר"

סחטנים

• חוששים מתשלומי ועד בית, חשמל וארנונה גבוהים

דיירים
ללא
אמצעים

• ערך סנטימנטלי לדירה

זיקה

מתי נחשב הסירוב לסירוב סביר ?

בהתאם לחוק ולפסיקה, סירוב סביר הוא אחד מאלה:

- הפרויקט אינו כדאי כלכלית.
- דיירי הבניין קיבלו תמורה שאינה שוויונית.
- לא ניתנו בטוחות הולמות.
- לקשישים לא הוצעו אופציות מספקות (נרחיב בהמשך).
- לאדם עם מוגבלות לא הוצעו חלופות מגורים מותאמות למצבו.
- נסיבות אישיות מיוחדות לבעל הדירה המסרב.



מה אפשר לעשות בנידון בפרויקט תמ"א 38?

במקרה של דייר סרבן, ניתן לפנות
למפקח על הבתים המשותפים
בתביעה לאישור התחלת הפרויקט גם
ללא הסכמת הדייר ה"סרבן".



מה אפשר לעשות בנידון בפרויקט פינוי בינוי?

במקרה של דייר סרבן, ניתן לפנות
לבית המשפט

בתביעה לאישור התחלת הפרויקט גם
ללא הסכמת הדייר ה"סרבן".

מהו אחוז בעלי הדירות הנדרש לצורך הגשת התביעה?

פרויקט	רוב מינימאלי דרוש
תמ"א 38/1 – חיזוק	66.6%
תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	80%
פינוי בינוי	80%

בכדי שהפרויקט יוכל באמת לצאת לדרך, ברוב הפעמים אין מנוס מקבלת הסכמה ושיתוף פעולה של כל הדיירים.

מתי מגישים תביעה כנגד דייר סרבן?





הצעת משרד המשפטים: הפחתת הרוב הדרוש להגשת תביעה כנגד דייר סרבן בפרויקט פינוי בינוי

- הוצע לתקן את חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), כך שיאפשר הגשת תביעה נגד בעל דירה שסירובו אינו סביר גם כאשר ישנו רוב של 66% בלבד מבעלי הדירות במקבץ.
- מדובר במקרים בהם לא מתקיימות העילות המנויות בחוק ולפיכך הסירוב הוא בלתי סביר ובלתי מוצדק, ורק לאחר שבית המשפט השתכנע כי אכן כך הדבר ביחס למקרה הקונקרטי.
- במקרים אלו, אין הצדקה ל"המתנה" עד להגעה לרוב של 80% כדי להתחיל בהליכים המשפטיים נגד בעל הדירה המסרב.
- התיקון יאפשר בירור של התביעה נגד בעלי הדירות שמסרבים מטעמים בלתי סבירים בשלב מוקדם יותר של הפרויקט, ובכך תאפשר התקדמות "במקביל" להליכי אישור התוכנית והליכים נוספים.
- כדי לוודא כי הפחתת הרוב תתבצע רק במקרים בהם הסירוב אינו מוצדק, הגשת התביעה ברוב של 66% בלבד תוכל להתבצע רק בתנאי שצורפה לה חוות דעתו של שמאי פינוי ובינוי, שמונה בידי הרשות להתחדשות עירונית, ולפיה התמורה שהוצעה לבעלי הדירות בכלל, ולבעל הדירה המסרב בפרט, היא בהתאם למפתח תמורה שוויוני וכדאית כלכלית עבורם.

מהי הסנקציה כנגד הדייר הסרבן?

□ בתמ"א 38:

סעיף 5(ב) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

אכיפה – הוראה לביצוע העסקה על אף סירובו של הדייר.

□ בפינוי בינוי:

סעיף 2(א) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006

□ אכיפה – הוראה לביצוע העסקה על אף סירובו של הדייר.

□ תשלום פיצויים לשאר בעלי הדירות שחתמו על העסקה

בהוראת בית המשפט מכוח תביעה נזיקית.



הקלות לקשישים – בפרויקט פיננסי בינוי

לפי סעיף 1 וסעיף 2(ב)(6) לחוק פיננסי ובינוי (עידוד מזמני פיננסי ובינוי), תשס"ו-2006:

מי מוגדר קשיש על פי החוק?

1. מי שמלאו לו **75** שנים במועד שבו נחתמה עסקת הפיננסי בינוי הראשונה.
 2. מי שהתגורר בדירה באותו בית משותף לפחות **שנתיים** לפני הגיעו לגיל 75.
- * אלו תנאים **מצטברים**

על היזם להציע לקשיש לפחות אחת מהאפשרויות הבאות לקבלת התמורה, בנוסף על אפשרות קבלת דירה, כדלהלן:

• בחירה כחלופה לפינוי בינוי באחת מבין שלושת האופציות הבאות:

1. מעבר לדיור מוגן (כולל תשלומי איזון) עד למועד הפינוי.
2. רכישת דירה חלופית עד למועד הפינוי (שוויה דומה לשווי דירת התמורה).
3. קבלת כסף לרכישת דירה (בכל או ברוב הכסף) עד למועד הפינוי.

אפשרות א'

- שתי דירות בשווי דירת התמורה.

אפשרות ב'

- דירה קטנה יותר בתוספת כסף עד לשווי מצטבר של דירת התמורה.

אפשרות ג'



שימו לב!

היזם הוא זה שבוחר איזה מבין החלופות להציע לקשיש.

אולם, אם הדייר היה **בן 80** ומעלה בעת החתימה על ההסכם, היזם **חייב** להציע לו את החלופה הראשונה.

הקלות לקשישים ובעלי מוגבלויות –

בפרויקט תמ"א 38

לפי סעיף 5(ב1) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

1. קשישים:

❖ מי מוגדר קשיש על פי החוק?

אדם שמלאו לו **80** שנים במועד בו נחתמה העסקה.

❖ על היזם להציע לקשיש מגורים חלופיים לתקופת

ביצוע העבודות.

❖ הקשיש לא ייחשב דייר סרבן ולא ניתן יהיה לתבוע אותו

בגין כך, אם לא קיבל את ההקלה כאמור.

הקלות לקשישים ובעלי מוגבלויות – בפרויקט תמ"א 38

לפי סעיף 5(ב1) לחוק המקרקעין (חזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

2. בעלי מוגבלויות:

❖ מי מוגדר כבעל מוגבלות על פי החוק?

אדם עם לקות פיזית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בגללה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים.

❖ על היזם להציע לאדם בעל מוגבלות (בין אם הוא בעל הדירה עצמו או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע) **מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות הכוללים התאמות**, ככל שהיו בדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים.

דוגמאות מהפסיקה

1. 20/11 פרי אהרון נ' רחל זוסקוביץ

עובדות המקרה: מדובר בבניין בהרצליה בו חמש דירות מתוך שש הדירות בבניין הסכימו לתוכנית תמ"א 38 לחיזוק המבנה בתוספת מרפסת לכל דירה, אשר כנגדה תיבנה קומה נוספת עם דירות ויציאות אל הגג החדש.

הדיירת שהתנגדה לתוכנית היא הבעלים של דירה בקומה האחרונה וטענה כי הבנייה פוגעת בקניינה, בין היתר בשל הגדלת הצפיפות, בניית המרפסת מתוך ביתה וכניסה לפרטיותה. בנוסף, טענה כי אם לא תהיה בקומה האחרונה לא תקבל מספיק קרינת שמש וכן חוששת מהצללת דירתה.

ההכרעה של פסק הדין: המפקחת קבעה כי סירובה אינו סביר. התועלת לבניין כולו גדולה בהרבה מהפגיעה בפרטיותה של הדיירת. לכן, על אף התנגדות הנתבעת, הותר ביצוע עבודות חיזוק הבית המשותף לפי תמ"א 38, למעט בניית המרפסת בדירתה של הנתבעת, וביצוע עבודות בשטח דירתה.

2. 3511/13 רג'ינה שוורצברגר נ' שלום מרינ

עובדות המקרה: התובעת הינה דיירת המסרבת לביצוע פרויקט פינוי בינוי בבניינה. סירובה נבע ממספר סיבות בניהן טענה כי הדירה החדשה שהוצעה לה ממוקמת נמוך יותר מתחת למפלס הכביש, בהשוואה לדירתה הנוכחית; כי בבניין החדש שייבנה יישלל ממנה הנוף הנשקף מדירתה הנוכחית; וכמו כן, כי מתקיימות בעניינה נסיבות אישיות מיוחדות, שכן מרבית המשיבים משכירים את דירותיהם בבניין ואינם מתגוררים בהן בפועל.

הכרעת פסק הדין: סירוב התובעת נמצא כלא סביר אם קיים הרב הנדרש לקיום הפרויקט, הוכחה כדאיות כלכלית ובטוחות הולמות והוצאו מגורים חלופיים ראויים המתייחסים לנסיבות המיוחדות של הדייר. כדאיות עסקת פינוי בינוי נבחנת מנקודת מבט אובייקטיבית.

בית המשפט קבע כי: "אוי לסרבן ואוי לשכנו. הסרבן – אוטם את אוזניו משמוע, עוצם את עיניו מראות, ודבק בסרבנותו. כזו היא המערערת. מה שטוב ל-17 שכניה, אינו טוב דיו עבורה"

נפסק לחובתה תשלום פיצוי בשל סרבנותה בסכום כולל של מאות אלפי שקלים.

3. 690/17 ירמקוב ואח' נ' סופר

עובדות המקרה: הנתבעים הינם דיירים בבניין המסרבים לחתום על ההסכם, בטענה שחלוקת התמורות בין בעלי הדירות נעשתה בצורה בלתי שוויונית. לטענתם הדבר מתבטא במתן תוספת שטח חצר, לבעלי הדירות בקומות הקרקע, העולה על תוספת שטח המרפסות ביתר הדירות בפרויקט.

ההכרעה של פסק הדין: נקבע כי בפרויקט תמ"א 38, בשל אופיו, לעולם לא יכולה להתקבל תמורה שוויונית מוחלטת מבחינה כספית בין כל בעלי הדירות. עקרון השוויון המנחה פרויקט זה הינו שוויון מהותי, ולא כלכלי למטרות רווח. החשיבות היא שמירה על עיקרון השוויון בין הדירות מאותו הסוג וזאת בהתחשב באילוצים התכנוניים. לפיכך, אין להתייחס להוספת חצר בשטח גדול יותר משטח מרפסת לדירה טיפוסית, כחוסר שוויון בין דירות הבעלים.

טיפים להתמודדות עם דייר סרבן

1. הבנת מקור ההתנגדות: האם מדובר בחוסר ידע? בכוח? בצורך רגשי?
2. ניסיונות שכנוע והסברה.
3. הענקת תפקיד סמכותי: רתימת הדייר להיות חלק מהפרויקט (חבר נציגות או שותף פעיל).
4. המקרה הקיצוני – הגשת תביעה.





הסוף לניגודי העניינים בהתחדשות עירונית: עורך דין לא יוכל לייצג במקביל דיירים ויזמים

- עורך דין שמייצג דיירים בפרויקט התחדשות עירונית לא ייצג גם את היזם, אלא במקרים מסוימים.
- עורך דין שמייצג דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית יוכל לייצג במקביל את היזם בפרויקטים אחרים, ובתנאי שהיזם אינו לקוח קבוע שלו, ושהדבר נעשה בהסכמת בעלי הדירות.
- ועדת האתיקה בלשכת עורכי הדין רשאית להחליט בכל מקרה לגופו.
- הפרת הכללים היא כמו כל עבירה אתית שעלולה להביא להשעיה או נזיפה.
- ההוראות החדשות לא יחולו רטרואקטיבית. כלומר, אם כבר החל הפרויקט להימכר, ועורך הדין מייצג גם את הדיירים וגם את היזם, הכללים לא יחולו עליו.

הקליניקה לזכויות
דיור ופיתוח עירוני

בית ספר רדזינר
למשפטים

הבינתחומי
הרצליה

תודה על ההקשבה!

שאלות?