

גם עסק קטן יכול לזכות במכרז כמו גדול

חוק בינוי ופינוי

משרדנו מייצג מספר יזמים הפעילים בתחום הפינוי/בינוי, מדובר בתחום אשר הפך בשנים האחרונות חלק מסדר יומם של מתחמים שלמים. חוק פינוי בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה - 1965, ("חוק פינוי בינוי") מגדיר עסקת פינוי ובינוי כחווה בין יזם לבעלי דירות בבנין לפינוי ובינוי אשר על פיהם מתחייבים בעלי הדירות בבנין למכור את זכויותיהם בו על מנת לאפשר ליזם להרוס מבנים קיימים לשם הקמת מבנים חדשים או מתחם חדש - מתחם גדול ומתקדם יותר.

אחת הבעיות המרכזיות איתן נאלצים יזמים להתמודד, היא התנגדות/סירובו של מיעוט לביצוע העסקה על דרך הגשת התנגדות סרק. התנגדויות אשר ביכולתן לעכב או אף לטרפד את העסקה. הנפגעים העיקריים מן העיכוב או מחוסר האפשרות להוציא את העסקה אל הפועל יהיו מרבית בעלי הדירות במתחם המעוניינים בביצוע העסקה. שכן הם, כמו גם היזם, עשויים למצוא עצמם נתונים לסחיטה של המיעוט - סחיטה אשר הסרתה עשויה לעלות לדיירים ו/או ליזמים בעלויות רבות נוספות. במקרים אחרים בהם ימצא מיעוט עיקש ובלתי מתפשר, לא תבצע עסקה כלל והיחזמה תטורפד.

מתוך הנחה כי מדובר ביוזמה ברוכה ויעילה אשר ביכולתה לשנות פני מתחמים רבים ולאפשר רווחה, ביקש המחוקק, לתקן מציאות זו. בהתאם, בראשית שנת 2006 נכנס לתוקפו חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 (המכונה "חוק הסרבנים"), אשר מטרתו להקל על ביצועם של הסכמי פינוי ובינוי ולפתור את תופעת הדייר הסרבן המגיש התנגדויות בלתי סבירות. החוק מאפשר לבעלי רוב מיוחס של בעלי הדירות, לתבוע פיצויים מבעל דירה, "המסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה, או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים. בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה." החוק קובע רשימה לא סגורה, של מקרים בהם הסירוב לא ייחשב בלתי סביר - כך למשל, במקרה בו העסקה אינה כדאית כלכלית או במקרה בו לא הוצעו לדייר המסרב מגורים חילופיים לתקופת הקמת הבניין החדש, או כאשר לא הוצעו בטוחות ראויות וקיימות נסיבות אישיות מיוחדות "יובשלהן הביצוע הוא בלתי סביר לגביו. בתי המשפט יוסיפו בוודאי על רשימה זו במסגרת הגדרת המונח "סבירות".

החוק נוקט בסנקציה של תביעה נזיקית ולא בסנקציה של אכיפה. דהיינו, לא ניתן לכפות על הדייר הסרבן לפנות את הדירה ולאפשר הריסתה אלא ששכניו של הסרבן רשאים לתבוע ממנו את נזקיהם אם סירובו יתברר כבלתי סביר.

יש לצפות עתה להתעוררותן של סוגיות משפטיות מתחום הקניין הפרטי, הבית המשותף, זכויותיו של יזם, יעילותו הכלכלית של מיזם מסוג זה כמו גם האינטרסים הציבוריים - סוגיות אשר חשוב מאוד כי עורך דין המתמחה בתחום יהיה מעורב בהן מוקדם ככל הניתן כדי שניתן יהיה להתמודד עם סוגיות אלו בהירות ובמקצועיות. יש לזכור כי אל מול הנחת היעילות והקדמה יש עדיין לאפשר לכל בעל דירה לבחון באופן אמיתי את העסקה המוצעת לו, לקבלה או לדחותה מבלי להיות חשוף לסיכון.

*מאת: שלום שגיא

מה בגליון?

בלעדי 9

כללית 10

תוצאות מכרזים 38

עורכת: אילת אלוני-כהן 03-5635069

מוזלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073

מחלקת מכירות: 03-5635000

מען: דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138

פקס: 03-5635075