

פרויקט פינוי בינוי עשוי להיות פרויקט כדאי ביותר לבנין או מספר בניינים. אך מה ניתן לעשות כאשר מיעוט של בעלי הדירות מתנגד להצעה ומונע את הפרויקט?

רבים מהבניינים הקיימים בארץ נבנו טרם החלת תקן לעמידות מבנים הנדסיים ברעידות אדמה ומשכך, מצויים בסיכון פגיעה גבוהה במקרה של רעידת אדמה והדבר מקבל משנה תוקף נוכח העובדה שמדינת ישראל ממוקמת באזור פעיל מאד מבחינה ססמית (הבקע הסורי-אפריקאי). משכך, הממשלה קיבלה החלטות שונות בדבר מתן תמריצים וקביעת דרכים לקידום מתחמים להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי ותמ"א 38) והכנסת חוקה חוקים שמטרתם לעודד פעילות ציבורית ופרטית לקידום יעד זה.

המחוקק קבע תנאי סף לביצוע פרויקטים של פינוי בינוי וביניהם: (א) קיימות לפחות 24 יחידות מתפנות במתחם הפרויקט; (ב) היתר הבנייה לבניינים במתחם הוצא לפני שנת 1980, שכן בשנה זו הוחלט על תקן בניה חדש המתאים לעמוד בפני רעידות אדמה; וגם (ג) קיימת הסכמת כל בעלי היחידות (100%) במתחם הפרויקט לביצוע הפרויקט.

לעניין התנאי השלישי, בפרויקטים של פינוי בינוי קובע החוק כי כאשר ישנה הסכמה של (א) לפחות 80% מבעלי היחידות במתחם שלפחות 75% מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם וגם של (ב) לפחות 67% מבעלי היחידות בכל אחד מן הבניינים במתחם שלפחות 67% מן הרכוש המשותף צמודים ליחידותיהם; אזי בעלי היחידות המסכימים לפרויקט רשאים להגיש תביעה נזיקית נגד אותם מתנגדים ובמסגרתה לבקש פיצוי כספי בגין הנזקים שההתנגדות כאמור גרמה להם. עם זאת, חשוב לציין כי בפרויקטים של פינוי בינוי לא ניתן לבקש מבית המשפט להכריח את המתנגדים לחתום על הסכם הפינוי בינוי אלא רק לחייבם בפיצוי כספי. משכך, באופן תיאורטי יכול להיווצר מצב שבו המשפט יקבל תביעה נגד דייר סרבן ויחייב אותו בתשלום פיצויים אך הפרויקט בכל זאת לא יתממש. בפועל פסיקות הפיצויים נגד דיירים סרבנים הינן כל כך גבוהות ולעיתים עולות על שווי דירתם כך שהם מבינים שלא כדאי להם לקחת סיכון ולהתנגד לביצוע הפרויקט.

ובכל זאת, מידי פעם אנו נתקלים בפסיקות בית משפט בנושא דיירים סרבנים וניתן לזהות מגמה של החמרה ביחס לסרבנים בין אם זה באופן של עלייה בסכומים בהם הם מחויבים ובין אם זה בגישה הפחות סלחנית להם זוכים מבית המשפט. כך, למשל, בפסק דין שניתן בעניין קינן באוקטובר, 2014, דיירי מתחם בו תוכנן להתבצע פרויקט של פינוי בינוי, הגישו תביעת פיצויים כנגד דייר שסרב לחתום על הסכם פינוי בינוי בטענה כי אימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה אחרת לתקופת הבנייה ורק עם סיומה תעבור להתגורר בדירה החדשה. בית המשפט קבע כי הטעם להתנגדות אינו סביר ואינו עומד בתנאי החוק היות והוצעו לדייר הסרבן מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש. בית המשפט הוסיף וקבע כי אין מנוס ממעבר לדירה חלופית זמנית לתקופת הבנייה שכן לא ניתן לבנות את הבניינים החדשים אלא על אותה הקרקע עליה בנויים הבניינים הישנים. משכך, בית המשפט קיבל את התביעה במלואה והורה על חיוב הדייר הסרבן בסך של יותר ממיליון ש"ח. חשוב לציין כי התביעה הוגשה על סכום הנמוך משמעותית מהנזק האמיתי שנגרם לדיירים וזאת מטעמי חסכון שלהם בתשלום אגרה ובנוסף ובניגוד לפסיקות קודמות בנושא, בית המשפט לא קבע שאם הדייר יחזור בו מהתנגדותו יבוטל החיוב כנגדו אלא השאיר זאת לשיקול דעתם של התובעים.

חשוב לציין, כי במקרים רבים ניתן למנוע מצב של התנגדות דייר על ידי בניית מערכת הסכמים שתספק את כל הדיירים. ייצוג כאמור עשוי גם למנוע תקלות אחרות במהלך הפרויקט. לכן, חשוב כי הן הקבלן והן הדיירים יהיו מיוצגים על ידי עורך דין המתמחה בתחום.

¹ עו"ד אוהד גביש הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), העוסק בין היתר בדיני מקרקעין ומשפט מסחרי. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.