

11.48x17	1	עמוד 60	ידיעות חיפה	03/01/2014	40471589-8
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

תדל"ן פלס

(2)

מיכל ירון

1 - 1

עו"ד ירון טיקוצקי: תופעה מסוכנת של קבלני חתימות במתחמי פינני-בינוי

בשנים האחרונות נתקלים בתופעה הולכת וגדלה של קבלני חתימות הפועלים במתחמי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי) ומחתימים דיירים על כתבי הסכמה לפרויקטים מסוג זה. לדברי עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה לנדל"ן ושותף-מייסד במשרד דורון-טיקוצקי-צדרכובים, לא אחת מטרתם של קבלני חתימות אלו היא לגזור קופון ותו לא. תופעה זו עשויה לגרום לקשיים בהוצאתו אל הפועל של פרויקט פינוי-בינוי, במיוחד במקרים שבהם המדובר

בקבלני חתימות ללא רקע בתחום הנדל"ן או התכנון והבנייה. הם מכתיחים הכטחות ללא כל בסיס ובלי הבנה אמיתית בתחום, וללא הבנת ההשלכות של החתמת הדייר לכניסה לפרויקט. לדברי עו"ד טיקוצקי, תוכנית פינוי-בינוי להתחדשות עירונית המיושמת בעיקר על-ידי סעיף 33א של חוק התכנון ובנייה מעניקה הטבות מס והקלות באישורי תוכניות בינוי ועיכוי של בניינים משותפים ישנים, זאת במטרה להתמודד עם הצטמצמות השטחים הפתוחים בערים ועם מצוקת הדיווה. כל זאת ללא אחריות אופרטיבית של הממשלה אלא באחריותם המלאה של היוזם, הקבלן ודיירי הבניין. פעמים רבות נתקעות התוכניות עקב סחבת כירורקטית בוועדות התכנון העירוניות. אחד המוקשים המרכזיים בקידום הפרויקטים הוא השגת חתימות של כל הדיירים בפרויקט. להתמודדות עם בעיה זו נחקק חוק פינוי-בינוי (פיצויים) אשר מטיל אחריות נזיקית על דייר סרבן שמסרב להיכנס לפרויקט ממניעים שאינם סבירים כאשר 80% מבעלי הדירות אשר מחזיקים לפחות ב-75% מהרכוש המשותף כבר הסכימו לפרויקט. עם זאת, על דיירים לנקוט משנה זהירות ולברור בקפידה את זהות הגורם שעומו הם חותמים על הסכם פינוי-בינוי.