

24.24x17.06	1	עמוד 44	הד הקריות - כותרת	25/04/2014	42190913-9
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

* נדל"ן



עו"ד ירון טיקוצקי
● צילום: סטודיו שולחן

אז למה אתם מתנגדים?

קיבלתם הצעה לשרוג את הבית במסגרת תמ"א 38? כל עילות הדיירים להתנגדות לחוכנית

דיים בקרב הדיירים, המחלוקת עוברת לדיון בפני המפקח על רישום המקרקעין. בתביעה למפקח יכול לפנות דייר המתנגד לתוכנית או רוב מיוחס מהדיירים המבקשים לבצע את העבודות על אף התנגדותו של המיעוט.

פסיקת בתי המשפט קבעה, כי בראש ובראשונה על המפקח לבחון האם במסגרת התוכנית אין הפרה של השוויון בין הדיירים והאם הרוב נוהג בתום לב כלפי המיעוט המתנגד. בהתאם להוראות החוק דייר מתנגד רשאי לפנות בתביעה למפקח אם הוא סבור שהפרוייקט עלול לגרום ל"פגיעה מהותית בזכויותיו", אותם בתי המשפט טרם נתנו תשובה ברורה לשאלה מה נחשב לפגיעה מהותית. ניתן לשער, כי במקרים חריגים שבהם מדובר בדייר קשיש או חולה, היכול להינזק באופן ממשי מביצוע עבודות הבנייה, ניתן לטעון לפגיעה מהותית בזכויותיו. ניתן גם לשער כי במקרים מסוימים שבהם הבנייה המתוכננת צפויה לפגוע באופן חריג בחלק מהדירות.

* הכותב הוא עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן, שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי צדבריים



לא כל אחד רוצה שיבנו לו מעל הראש. בניין שעובר תמ"א 38 ● צילום: רותם נבסה

קים מסוג זה, רשאית הוועדה שלא לאשר את הבנייה שאותה מציע היום, או לקבוע תנאים שונים שעלולים להפוך את הפרוייקט כולו לבלתי כדאי עבור היום.

דיון בפני המפקח על רישום המקרקעין - ככל שרשויות התכנון מחליטות לאשר תוכנית מכוח תמ"א 38, ועדיין ישנם מתנגדי

באחרונה אנו רואים סביבנו מנכים ישנים העוברים שדרוג מאסיבי במסגרת תמ"א 38. על פניו נשמע כי דיירים אשר מקבלים הצעה לשרוג את הבניין שלהם "זכו בלוטו" וזוהי הצעה שאי אפשר לסרב לה. אולם לא תמיד ולא כל הדיירים בבניין יהיו מרוצים מהדעיין. לא כל דייר רוצה לגור באתר בנייה או לפנות את הדירה. לא כל דייר רוצה שבמקום הגינה של הבניין יהיו חניות. לא כל דייר רוצה שלבניין יתווספו שכנים חדשים. דיירים בקומה העליונה עשויים להתנגד שיבנו קומה נוספת מעל דירתם. במילים אחרות, ישנם שיקולים אישיים שונים נגר ביצוע תמ"א 38, אבל לא תמיד שיקולים אישיים אלה יהיו מוצדקים מהפן המשפטי. מהן העילות החוקיות אשר מכוחן ניתן להתנגד לפרוייקט של תמ"א 38 בבית משותף?

הגשת התנגדות בוועדה לתכנון ובנייה - השלב הראשון באישור פרויקט תמ"א 38 הוא דיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. במסגרת זו, רשאי כל אחד מדיירי הבניין להתנגד לתוכנית מנימוקים אדריכליים והנדסיים מקצועיים. למשל, אם מדובר בבניין שכלל אינו זקוק לחיזוק משום שהוא כבר חוזק על ידי בניית ממ"דים וחיזוקים

אחרים. בדומה לכך, אם הבנייה המתוכננת חורגת מגבולות הבניין המותרים או ממספר הקומות המותר וכדומה. נימוק נוסף להתנגדות יכול להגיע גם מצד דיירים בבניינים השכנים במיוחד, כאשר הבנייה העתידית תסתיר את הנוף הנשקף מחלונותיהם ותפגע בערך הדירות שלהם. בשל קיומם של נימור