



צילום: נוי מאיה / פרויקט התחדשות עירונית. מי ירויח מהשינוי?

# תקנות חדשות עוזרות לדיירים להשתחרר מהסכמי פינוי בינוי - ומעוררות מחלוקת בענף

שר המשפטים חתם לאחרונה על תקנות המאפשרות לדיירים להשתחרר מעסקה עם יום שלא עמד בהסכם איתם • אלא שעורכי דין בענף טוענים כי הדרשה מבעלי דירות לפצות את היזם על ביטול העסקה "מתמרצת מאכזרים" • משרד המשפטים: "התשלום נמוך משמעותית מפיצוי על הפרת חוזה רגילה"

מחיר הדיירה הישנה לזו העתידית. עו"ד ירון טיקוצקי, שותף מייסד וראש מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית במשרד דורון טיקוצקי, מסכים: "היום צריך לשלם פיצוי על הנזק שגרם לבעלי הדירות בגלל העיכוב בפרויקט".

לדברי עו"ד אייל בן יהודה באום, שותף במשרד אורון באום, "יש כאן תגמול ל'מאכזרים' הפועלים כקבלני החתמות, בלי שיש להם כוונה ויכולת אמיתית לבצע פרויקט".

עו"ד עדיקא וקרני סבורים כי היום צריך לקבל פיצוי רק אם הידיירים אחראים לאיחורים - וגם אז על התשלום להגיע מהיום החלופי. לדבריהם התקנות מעוררות יוזמים לנהוג בחוסר אחריות: "קביעת פיצוי גנרי, מבלי להבחין בין יום שנכשל בנסיבות שלא תלויות בו, לבין יום רשלן וכושל, אינה הגיונית".

## תגובה: "התקנות מיטיבות עם בעלי הדירות"

ממשרד המשפטים נמסר: "התקנות מסייעות לבעלי דירות המבקשים להשתחרר מעסקת פינוי בינוי שהם כרתו בלי להידרש להליכים משפטיים ארוכים, ומאפשרות להם לצאת מעסקה ולהתקשר עם יום אחר.

"התשלום ליזם נמוך משמעותית מהפיצויים שהיו נדרשים במקרה של הפרת חוזה רגילה, כך שהתקנות מיטיבות עם בעלי הדירות ומאפשרות להם גמישות וודאות משפטית וכלכלית. ערב התקנות הודאות היה חסם משמעותי בגלל חוסר הודאות והחשש מתשלומים גבוהים. נראה כי עד להתקנות התקנות דיירים אכן לא ביטלו עסקאות. אם יום התקשר עם שיעור קטן בלבד מבעלי הדירות, לא יינתן כל תשלום - מה שמונע תופעות של 'קבלני חתימות'".



עו"ד עידן בן יעקב  
צילום: תמר מצפי

שני, נותנים לו 'גזר' כדי שיקדם את התהליך".

האפשרות לבטל עסקאות, ואפילו תוך פרקי זמן קצרים יותר מאלה שנקבעו בתקנות, קיימת כבר כיום בהסכמים שחתמים דיירים מול יזמים. "התקנות יוצרות ודאות בנוסף להסכמים", מבהיר עו"ד עידן יהודה, שותף במחלקת הנדל"ן במשרד הרצוג.

בפועל צופה עו"ד יהודה כי מי שישלם ליום עבור הביטול יהיה היום שייכנס במקומו לפרויקט - ולא הידיירים. לדבריו, בעקבות התקנות, דיירים אף עשויים להכניס סעיפים חדשים להסכמים עם יזמים, ולדרוש בהם פיצוי כספי מהיום אם האחרון לא עמד בזמנים.

## בענף קוראים: "שגם דיירים יקבלו פיצוי"

בענף קוראים להסדיר בתקנות את זכות הידיירים לקבל פיצוי מהיזם. "בעלי הדירות זוכים שנים על מיום שנכשל ואיבדו הודמגניות להתקשר עם יזמים אחרים", כותבים עורכי הדין אמיר עדיקא ואמיר קרני, שותף במשרד טל, קרני, שמיר בחוות דעת על התקנות. לדבריהם, הנזק לכל דייר עולו לטפס לאלפי שקלים בחודש בגלל הפער בין



עו"ד עידן יהודה  
צילום: ערן רוס

לפחות 50% מהדיירים, כל בעל דיירה יידרש לשלם 5,000 שקל. סכום זה יגדל ל-7,000 שקל אם עברו ארבע שנים והיום לא החתים לפחות 60% מהדיירים. התשלום עשוי להגיע ל-10,000 שקל אם חלפו 4.5 שנים והיום עדיין לא הגיש תוכנית למוסדות התכנון. אם היום הוא גוף ציבורי - לדוגמה, רשות מקומית - סכומי הפיצוי יופחתו בחצי.

בתוכנית תמ"א 38 לא יידרש תשלום כלשהו אם היום לא התקשר עם לפחות שליש מהדיירים. כל דייר ישלם 500 שקל עבור ביטול אחרי 18 חודשים שבמהלכם היום לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות. הסכום יעלה ל-700 שקל אם חלפו שלוש שנים והיום לא התקשר עם לפחות שני שלישים מבעלי הדירות (או במקרים מסוימים 60% מהם). התשלום המקסימלי יכול להגיע ל-1,800 שקל לדייר אם אחרי 3.5 שנים היום טרם הגיש בקשה להיתר.

התנאי לקבלת כל התשלומים הוא שהיזם ימחוק את הערת האזהרה על הפרויקט, אם נרשמה כזו לטובתו.

## המטרה: פחות חתימות שנמכרות ליזם אחר

ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שהייתה שותפה לניסוח התקנות, צופים כי הן יצמצמו את התופעה שבה יום מחתים דיירים על עסקאות מתוך כוונה למכור את החתימות ליזם אחר.

"עד היום דיירים נמנעו הרבה פעמים מביטול עסקה כי לא ידעו כמה יצטרכו לשלם ליום", אומר עו"ד עידן בן יעקב, שותף במשרד בן יעקב בתחום ההתחדשות העירונית. לדבריו, "התקנות יוצרות ודאות בתחום שהיה פרוץ יחסית. יש כאן 'שוט' כלפי היזם שיורו הליכים ולא יצבור פרויקטים על הנייר. מצד

## עמרים גיל

לא מעט בעלי דירות שהצטרפו בשנים האחרונות לפרויקטים של התחדשות עירונית, מכירים את זה: הזמן עובר, הפרויקט אינו מתקדם, והם מוצאים את עצמם "תקועים" בעסקה עם יזם שאינו מספק את הסחורה. הבעיה מתרחשת הן במסלול של פינוי-בינוי והן במסלול של תמ"א 38.

החוק מאפשר במקרים כאלה לדיירים להשתחרר מהפרויקט ולהתקשר עם יזם חלופי, אלא שרבים נרתעים מכך ומעדיפים להעניק ליזם אורכה כדי שיעמוד בהתחייבויותיו. לעתים הרבה נובע מחשש כי הידיירים יירדשו לשלם פיצויים גבוהים ליזם.

הומצב אכן מורכב. חלק מהיזמים כבר השקיעו סכומים ניכרים בפרויקט ועלולים להיקלע להפסדים שלא באשמתם - לדוגמה, אם הפרויקט נתקע בשלבי קבלת האישורים הבריורקטיים.

על רקע זה חתם באחרונה שר המשפטים, יריב לוין, על תקנות הקובעות את סכומי התשלום שיידרשו הידיירים לשלם ליזם במקרה של ביטול העסקה. לפי משרד המשפטים, התקנות נועדו לאזן בין הידיירים ליזמים ולשחרר בעלי דירות מעסקה המונעת מהם להתקשר עם בעלים של דירה אחרת יותר את הפרויקט.

## התקנות: התשלום לפי סוג העסקה והשלב

סכומי התשלום נקבעו לפי סוג העסקה ולפי השלב שבו היא מצויה. כך, בעסקת פינוי-בינוי, הידיירים לא יידרשו לשלם כלל אם היום לא התקשר עם לפחות 20% מהם או שהתקשר עם בעלים של דירה אחת בלבד. אם אחרי שנתיים לא החתים היזם

## סכומי הפיצוי ליזם במקרה ביטול לפי התקנות

### פינוי בינוי

- היזם לא התקשר עם לפחות 20% מבעלי הדירות - אין פיצוי
- היזם לא החתים לפחות 50% מהדיירים אחרי שנתיים - 5,000 שקל
- היזם לא החתים לפחות 60% מהדיירים אחרי 4 שנים - 7,000 שקל
- היזם לא הגיש תוכנית למוסדות התכנון אחרי 4.5 שנים - 10,000 שקל
- היזם הוא גוף ציבורי - 50% מהסכומים הללו

### תמ"א 38 (חיזוק)

- היזם לא התקשר עם לפחות שליש מהדיירים - אין פיצוי
- היזם לא התקשר עם לפחות 50% מהדיירים אחרי 18 חודשים - 500 שקל
- היזם לא התקשר עם לפחות שני שלישים מהדיירים אחרי 3 שנים - 700 שקל
- היזם לא הגיש בקשה להיתר אחרי 3.5 שנים - 1,800 שקל