

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - יולי 2024

דייר סרבן

על מנת לקדם פרויקט תמ"א 38 או פרויקט פינני-בינוי, יש להשיג רוב בין בעלי הדירות הקיימות. בפרויקטים בה הבניין הקיים נהרס (תמ"א 38/2 או פינני-בינוי), הרוב הנדרש הוא 67% מבעלי הדירות (המחזיקים מעל 60% מהרכוש המשותף הצמודים לדירות שלהם). בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי) הרוב הנדרש הוא 66% מבעלי הדירות.

מה זה דייר סרבן?

בחלק מהמקרים, נוצר מצב בו אחד מבעלי הדירות מתנגד לקידום הליך תמ"א או הליך הפינני-בינוי. הסיבות לסירוב יכולות להיות מגוונות: גיל ומצב רפואי, התנגדות ליזם מסוים או עורך דין מסוים, חשש ממעבר לדיור חלוף, מוגבלות המקשה על עזיבת הדירה, רצון לקבל תמורה כספית חריגה עבור ההסכמה, סכסוכים עם שכנים וחוסר שביעות רצון מאי קבלת תפקיד בנציגות הדיירים ועוד.

על פי חוק, בעלי הדירות זכאים לפנות לבית המשפט ולטעון כי בעל דירה מסוים מסרב לחתום על ההסכם מסיבות לא ראויות, בניסיון לגרום לבית המשפט לקבוע כי אם אותו בעל דירה לא יחתום, עליו לעמוד בכני קנס כספי.

על פי הגדרת המפקח על הבתים המשותפים ובית המשפט במשך השנים, ישנו סירוב המוגדר סירוב סביר וסירוב לא סביר, אשר מולו אפשר לנקוט בהליכים משפטיים.

דייר סרבן בתמ"א 38

כאשר נתקלים בדייר סרבן בפרויקט המבוצע במסגרת תמ"א 38, אם הושג הרוב הנדרש, ניתן להגיש תביעה למפקח על הבתים המשותפים, אשר יכול לתת לבא כוח הדיירים את הסמכות לחתום במקום אותו דייר סרבן, זאת מתוך מטרה להוציא את הפרויקט לפועל.

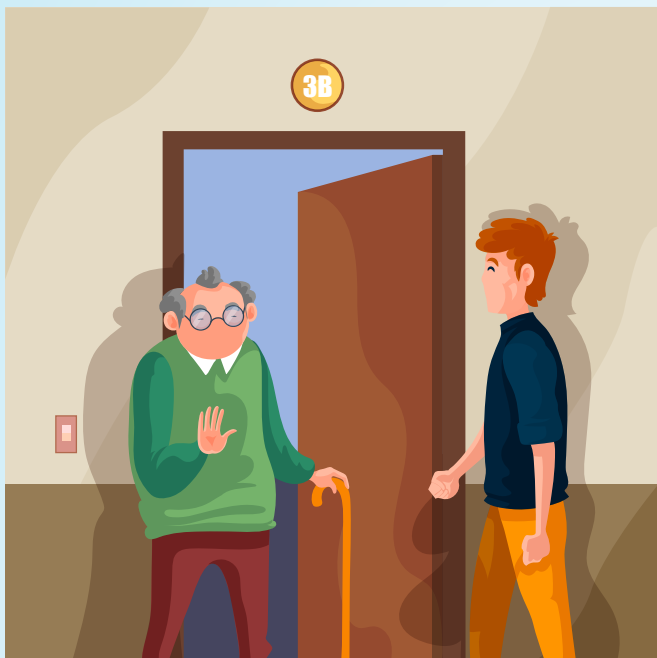
דייר סרבן בפרויקט פינני-בינוי

תיקון 6 לחוק פינני-בינוי (פיצויים), אשר נכנס לתוקף ב-2018, מסדיר את סוגיית הדייר הסרבן בפרויקטים של פינני-בינוי, ובאופן ספציפי את ההתנגדות של בעלי דירות קשישים.



על פי התיקון, ניתן לנקוט בהליכים נגד דייר סרבן בשלב מוקדם יותר בפרויקט בהשוואה למצב עד אותה נקודה, לאחר אישור תכנית מפורטת ולפני אישור תכנית איחוד וחלוקה.

על פי לשון החוק, היזם מחויב לערוך כנס לבעלי הדירות ולמסור את עיקרי ההצעה, על מנת לאפשר היכרות משותפת. בנוסף, חובה על היזם למסור לכל בעל דירה



המפורטות בחוק לדיוק חלופי, הקשיש רשאי לסרב לפינוי והסירוב שלו ייחשב סביר. בפרויקטים במסגרת תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי), היזם מחויב להציע לבעל דירה בגיל 80 ומעלה דיוק חלופי במהלך הבנייה.

שחתם על ההסכם את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור של המסמכים.

בכל הנוגע לאמצעים בהם ניתן לנקוט נגד דייר סרבן, התיקון מאפשר לקבוע כי הדייר הסרבן יהיה אחראי בנזיקין מול שאר בעלי הדירות. בית המשפט יכול לפסוק גם פינוי של הדירה בבעלות הסרבן, והתיקון מאפשר לאכוף את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח שאינו מבעלי הדירות, אשר יהיה מוסמך על פי הוראת בית המשפט להתקשר בעסקת פינוי-בינוי בשמו של בעל הדירה המסרב.

תפקיד עורך דין פינוי בינוי באשר לדייר סרבן הוא פעולה נגדו בהיבט המשפטי. עליו לייצג את הדיירים בהליך בו נקבע האם סירוב הדייר מוצדק, ועליו לשכנע את בית המשפט שלא מדובר בסירוב המוכר כסירוב מוצדק על פי חוק. פינוי דייר סרבן הוא חלק מהאחריות שעורך דין נדל"ן לוקח על עצמו בהסכם הראשוני עם הדיירים.

תקנות חדשות בנוגע לבעלי דירות קשישים

בכל הנוגע לדיירים קשישים, התיקון משנת 2018 מוסיף שתי עילות חדשות הנחשבות לסירוב סביר בעסקת פינוי-בינוי. רק במקרים בהם הקשיש קיבל הצעה למספר פתרונות וסירב להם, הוא יוגדר דייר סרבן שאפשר לנקוט נגדו צעדים משפטיים. במידה שלא הוצעו החלופות

לסיכום

דייר סרבן, או ליתר דיוק בעל דירה סרבן, הוא אחת הסיבות הנפוצות לעיכוב ומניעת יישום של פרויקטי התחדשות עירונית. הטיפול בדיירים סרבנים מגיע לטיפול משפטי או מול מפקח הבתים המשותפים, בתלות בהגדרה של הסירוב בתור 'סירוב סביר' או 'סירוב בלתי סביר'.

בשנים האחרונות נעשו תיקונים בחוק אשר מאפשרים מימוש של סנקציות נגד דיירים סרבנים, ומצד שני מחייב הקלה ומציאת חלופות עבור דיירים קשישים לפני שהם מוגדרים בתור דיירים סרבנים.