



נדל"ן

המלחמה תשנה את חוקי התמ"א? בעלי דירות דורשים להתחיל בעבודות לפני הסכמות עם דייר סרבן

בעל דירה בבניין ברמת אביב המיועד להתחדשות עירונית מצוי במחלוקת עם היזמים על התמורות המגיעות לו ■ עקב האיום הביטחוני, פנו יתר בעלי הדירות לממונה על המקרקעין בבקשה שתאפשר את תחילת העבודות - במקביל להגעה להבנות עם אותו בעל דירה

שמירה



מתקפת הטילים הקטלנית מאיראן המחישה את הדחיפות במיגון אזרחי ראוי. ההבנה הזאת בקרב בעלי דירות בבניינים המיועדים להתחדשות עירונית גרמה להם לאבד סבלנות מול דיירים המסרבים לחתום על ההסכמים בשל חילוקי דעות על התמורה שיקבלו בפרויקטים.

בעקבות זאת, בכמה מקרים פנו בעלי דירות למפקחת על המקרקעין בדרישה לחייב את ה"סרבנים" לחתום על ההסכם כדי שלא לעכב את הפרויקט, ולהגיע להבנות על המחלוקות בזמן ביצוע העבודות.

בפרויקט שמקדמות שתית ונחמן גרופ ברחוב הופיין 7 ברמת אביב, התקשרו עמן בעלי הדירות ב-2022 בהסכם למימוש תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה. מדובר בבניין רכבת ישן בן ארבע קומות ו-24 דירות, שבמאי 2024 אף הכריזה עליו עיריית תל אביב כבניין מסוכן, ומלחמת חרבות ברזל רק האיצה את הצורך במימוש הפרויקט.

- המסלול המזורז של הממשלה להתחדשות עירונית -
התערבות איראנית | סמי פרץ

- "הציבור לא מבין, אבל הערים לא יראו אותו דבר. אי
אפשר להמשיך כרגיל" | מירב ארלוזורוב

- משרד המשפטים לא יאפשר לכפות התחדשות בבניינים
שנפגעו מטילים | מירב ארלוזורוב

במסגרת ההסכם אמורים בעלי הדירות לקבל תוספת של 25 מ"ר, מרפסת שמש, חניה ומחסן. במקביל, ולאחר השגת הרוב הדרוש, הגישו החברות בקשה להיתר בנייה, ובאפריל 2024 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר את הבקשה.

בפברואר 2025 הגישו בעלי הדירות תביעה למפקחת על המקרקעין נגד בעלים של דירה בקומה העליונה שסירב לחתום על ההסכם. לטענתם, סירבו נגוע בחוסר תום לב. בתביעה דרשו בעלי הדירות לחייב אותו לחתום, או להסמיך את עורכי הדין שלהם לחתום במקומו.

בכתב ההגנה טען הנתבע כי אינו דייר סרבן, אלא מעוניין בפרויקט ומברך עליו, אך גילה כי לשכן מולו ניתנה הצעה לשדרג את דירתו בעבור סכום המשקף הצעה טובה יותר מזאת שהוצעה לו.

בכתב התשובה שהגישו בעלי הדירות בימים האחרונים, הם טענו, באמצעות עוה"ד ערן שפינדל ורחלי סודרי ממשד שפינדל ושות', כי המצב הביטחוני אינו מאפשר מצב שבו מחלוקת עם דייר על התמורה תעכב הוצאה לפועל של פרויקט, ובמקרה זה אף פגע טיל במרחק של כ-200 מטר מהבניין. בעלי הדירות ציינו כי גם בדירות שלהם התנפצו חלונות ונגרם נזק לדירותיהם כתוצאה מהדף הפגיעה.

התובעים כתבו כי "בנסיבות אלה, ראוי שככל שדייר
טוען טענה אחת לסירובו, ולפיה הוא זכאי לשדרוג
כזה או אחר בדירת התמורה לדירת פנטהאוס כי זה
מה שקיבל שכנו, הרי שקודם לכן יחתום על הסכם
התמ"א במטרה למנוע עיכובו, ובמקביל לא תישלל
זכותו לברר את טענותיו".



עו"ד ערן שפינדל

צילום: עומר מסינגר

לדברי בעלי הדירות, "המפקחת על המקרקעין כבר
מקבלת החלטות ברוח זו, אבל נדמה שכללי המשחק
השתנו, וראוי כי אותן המלצות שממילא ניתנות יהפכו
בגדר חובה שתכליתה להציל חיי אדם". עוד הם
שואלים אם "זו סיבה שבעטיה מוצדק כי דיירים בבניין
יעברו מדירותיהם לדירות קרוביהם הממוגנות? לעכב
פתרון קבע לקשישים או משפחות עם ילדים קטנים
שמתקשים להגיע למרחב ממוגן בעת אזעקות?"

עו"ד שפינדל מדגיש כי הפתרון המוצע רלוונטי רק למקרים שבהם הסירוב נובע מגובה התמורה, ולא במקרה של סירוב מוחלט לביצוע התחדשות עירונית, מאחר שאז נדרשת הכרעה לפני מימוש הפרויקט.

לחצו לקבלת עדכונים בנושא:

+ מלחמה

+ התחדשות עירונית

+ תמ"א 38