

24.05.2022

 MILLER & CO.

משרד עורכי-דין LAW OFFICE

כפיית דעת הרוב על המיעוט (וההיפך) בפרויקטים של התחדשות עירונית

פורום מייצגים במיסוי מקרקעין של רו"ח דורית גבאי



תל אביב | רח' ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון) | טל. 03-6935282
חיפה | שד' פל-ים 2 (בניין מנו ספנות) | טל. 04-8301600
דוא"ל: yossim@miller-law.co.il

יוסי מילר, עו"ד
שותף מייסד
נייד: 052-2822166

כפיית דעת הרוב על המיעוט-בתחום ההתחדשות העירונית

החוקים שבהם נעסוק:

- חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינוי בינוי")
- חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק")
- חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 (להלן: "חוק המארגנים")
- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות")

שלושת סוגי הפרויקטים בהתחדשות עירונית

■ פינוי ובינוי – הריסה ובניה מחדש

חוק פינוי בינוי קובע: "חזקה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו..."

בפרויקטים אלו נהרסים מספר מבנים במתחם מוגדר ומוקמים במקומם מבנים חדשים, לפי התקן לעמידות בפני רעידות אדמה, לא במסגרת תמ"א 38, כשבבניינים החדשים דירות חדשות נוספות.

■ תמ"א 38 סוג ראשון – חיזוק ובניה על הקיים

חיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה ובניית דירות נוספות עליו ו/או בצמוד אליו.

■ תמ"א 38 סוג שני – הריסה ובניה מחדש

חוק החיזוק קובע: "ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק"

הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש במקומו, לפי התקן לעמידות בפני רעידות אדמה, כשבבניין החדש דירות חדשות נוספות, וכל זאת – במסגרת תמ"א 38 בלבד.

הרוב הנדרש בסוגי הפרויקטים בהתחדשות עירונית

פינוי ובינוי – הריסה ובניה מחדשה

הרוב הנדרש - 66% - סעיף 2 לחוק פינוי בינוי:

"הסכים **רוב מיוחס מבין בעלי הדירות** במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מקבץ מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים ..., רשאי בית המשפט לפעול באחת מאלה... לאשר את ביצוע העסקה"

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" - "בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ..."

וכן שני התנאים הבאים:

בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ או בבית משותף של ארבע או חמש דירות – בבעלותם שלוש דירות לפחות מתוכן, וכן - מחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף.

תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש

הרוב הנדרש – 80% - סעיף 5א לחוק החיזוק:

ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו;

תמ"א 38 – חיזוק ובניה על הקיים

הרוב הנדרש – 66% - סעיף 5 לחוק החיזוק:

"רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו..."

התארגנות ראשונית לפי חוק המארגנים-הרוב הנדרש

טרם חתימה על הסכם התארגנות ראשונית לארגון עסקת התחדשות עירונית חובה על המארגן לכנס את בעלי הדירות לשם הסבר על הסכם ההתארגנות. המארגן ייחשב כמי שמילא חובה זו אם השתתפו בכינוס 40% לפחות מתוך בעלי הדירות בבית המשותף.

וכאשר מדובר בבית משותף שיש בו 17 דירות לפחות די בהשתתפות של 40% מכלל בעלי הדירות בשני כינוסים במצטבר ובלבד שבכינוס הראשון השתתפו 30% מבעלי הדירות ובכינוס השני 20%.

פרויקט פינוי בינוי

ביטול עסקת פינוי בינוי עקב הפרת הוראות החוק לעניין אופן ההחתמות או אי-התקדמות מספקת בהחתמות

סעיף 1ג ביטול עסקת פינוי בינוי בהחלטת רוב בעלי הדירות

ביטול עסקת פינוי ובינוי תתאפשר בהחלטת הרוב, כאשר נחתמה עסקה עם פחות מ - 40% מבעלי הדירות אך לא בוצע כינוס מקדים כאמור בחוק, ומבלי שנמסר מסמך עיקרי ההצעה כנדרש.

סעיף 1ד קביעת תוקפה של עסקת פינוי בינוי בהחלטת רוב בעלי הדירות

בהתקיימות התנאים הבאים:

- היזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בתוך שנתיים או שלוש חמישיות בתוך ארבע שנים ממועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה.
- לא הוגשה תוכנית מפורטת למוסד התכנון בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום חתימת העסקה הראשונה.
- ** בחישוב הרוב לא יובאו במניין הדירות הציבוריות

פרויקט תמ"א חיזוק/הריסה ובניה מחדש

ביטול עסקת תמ"א עקב הפרת הוראות החוק לעניין אופן ההחתמות

או אי-התקדמות מספקת בהחתמות

סעיף 5ב(ה) לחוק החיזוק קובע רוב בעלי הדירות רשאים להחליט על ביטול עסקה לפי תכנית החיזוק אם העסקה נחתמה לפני שנערך כינוס בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך עיקרי ההצעה וזאת כל עוד לא חתמו על העסקה 40% מבעלי הדירות בבית המשותף.

סעיף 5ג(א) לחוק החיזוק קובע כי ההוראות הקבועות בסעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי לעניין ביטול עסקה יחולו גם על חוק החיזוק בשינויים הבאים:

- (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור;
- (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק;

פרויקט תמ"א 38

ביטול עסקה עקב החתמה פוגענית

סעיף 5ד לחוק החיזוק קובע: הממונה הוא מי שמונה בהתאם לחוק הרשות להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 להיות הממונה לעניין פניות דיירים והוא רשאי לקבוע כי עסקה לפי תכנית החיזוק בטלה בהתקיימות אחת מהנסיבות הבאות:

1. בעל הדירה חתם על העסקה בשפה שאינה מובנת לו, בלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה המובנת לו.
2. היזם או מי מטעמו ניצל, לשם החתימה, את מוגבלותו הרפואית, הנפשית או השכלית של בעל הדירה, והיזם או מי מטעמו ידע או היה עליו לדעת על קיומה של מוגבלות כאמור;
3. היזם או מי מטעמו יצר מצג מטעה כלפי בעל הדירה, לשם ההתקשרות בעסקה, כי הוא נציג מטעם רשות ציבורית;
4. היזם או מי מטעמו מסר לבעל הדירה מידע מטעה, לרבות מידע מטעה על מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום החתימה או מידע מטעה על תנאי העסקה שהוסכמו עם בעלי הדירות האחרים.

כיום – הממונה: עו"ד תמר עדיאל זכאי

פרויקט פיננוי בינוי

ביטול עסקת פיננוי עקב הפרה יסודית בתהליך ביצועה

כפיית דעת המיעוט על הרוב

ע"א 717/88 חיים רוכורגר חברה לבנין והשקעות בע"מ נ' אלה (ריסקין) מילר, פ"ד מה(2) 284

השאלה המשפטית - האם קיימת זכות ביטול לחלק/למיעוט מתוך כלל קבוצת הבעלים ?

בית המשפט קבע: "יחד ולחוד" – לחוד גובר.

העובדות – 2 מתוך 3 בעלים בעסקת קומבינציה בקשו לבטל ההסכם עם הקבלן והשלישי ביקש לקיימו.

"יש לפרש את הדיבור 'כולם ביחד ולחוד' כמקנה מעמד עצמאי לכל אחד מן הצדדים לעניין זכות הביטול ודי בביטול ההסכם (כשהוא מוצדק וחוקי) על ידי חלק מן הבעלים כדי שיבוטל ההסכם כולו".

חקיקה רלבנטית – סעיף 55(ג) לחוק החוזים (חייבים במשותף) אל מול סעיף 59(א) שם (נושים במשותף)

ולכן – **חשוב מאוד לקבוע הסדר-מנגנון אחר מוסכם מראש בהסכם לביצוע הפרויקט, ובמיוחד בקבוצות גדולות.**

כגון - רוב (רגיל/מיוחד) מכלל הבעלים שחתמו על ההסכם ו/או מחברי הנציגות.

ההסדר היחיד המהותי הקיים לגבי ביטול הסכם עקב אי-ביצוע, מתייחס כאמור לעיל לאי-הגשת בקשה להיתר בניה תוך 3.5 שנים (בתמ"א 38) או לאי-הגשת תב"ע מפורטת תוך 4.5 שנים (בפינוי-בינוי), במקרים אלו הרוב הנחוץ להחלטת ביטול ההסכם-**רוב** בעלי הדירות.

תוקפו ופקיעתו של הסכם לארגון עסקת פינוי-בינוי/תמ"א 38 לפי חוק המארגנים

➤ סעיף 5 תוקפו של הסכם לארגון עסקה (NON SHOP) לפי חוק המארגנים

תוקף בסיסי - 6 חודשים מחתימת ההסכם (ה- NON SHOP) הראשון

ואולם, בהתקיימות התנאים הבאים בחוק יוארך תוקפו ל-18 חודשים (בפינוי-ובינוי) או לפחות ל-12 חודשים (בתמ"א 38):

- א. התקשרות עם 50% מבעלי הדירות לפחות בבית שיש בו 16 דירות לפחות.
- ב. התקשרות עם 40% מבעלי הדירות או 8 בעלי דירות בבית שבו 17 בעלי דירות לפחות.
- ג. התקשרות עם 35% מבעלי הדירות בבית משותף שבו לכל הפחות 36 דירות.

התקשרות המארגן עם 2/3 מבעלי הדירות (בפינוי-בינוי) או לפחות עם 4/5 מבעלי הדירות (בתמ"א 38) או התקשרות היזם על פי האחוזים המצוינים לעיל תאפשר הארכה נוספת של שנתיים (בפינוי-בינוי) ושל 18 חודשים (בתמ"א 38)

**** דירות בדיוור הציבורי לא נספרות בנ"ל**

דיירים סרבנים - בפרויקט פינוי בינוי כפיית דעת הרוב על המיעוט, אימתי?

סרבן הוא - "מי שמסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים"

סעיף 2 לחוק פינוי בינוי קובע כי בעלי רוב מיוחס רשאים לפנות לבית המשפט כנגד דייר סרבן, על מנת שיוכרע כי סירובו של הדייר הוא בלתי סביר, וכפועל יוצא מכך לקבוע כי:

א. בעל הדירה המסרב חב בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות.

ב. לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עו"ד או רו"ח שאינו בעל דירה במתחם על מנת שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.

פרויקט פיננוי בינוי

נימוקים סבירים להתנגדות הדייר הסרבן לעסקה

עסקת הפיננוי ובינוי אינה כדאית כלכלית: הכדאיות הכלכלית נקבעת על ידי שמאי מקרקעין, שמסתמך על תקן 21. קביעת השמאי מהווה חזקה לכדאיותה של העסקה והנטל להיפוך החזקה מוטל על שכמי הדייר המסרב. [הערה – תקן 21 לפני שינוי/החלפה. הדבר ודאי ישפיע על תנאי זה] חלק מכך, הוא **מבחן איזון התמורות:** האם יש איזון בין התמורות של הקבלן לבין בעלי הדירות.

מגורים חלופיים לתקופת הבנייה: על מנת שסירוב לעסקה ייחשב לא סביר, עליה לכלול מגורים חלופיים למשך תקופת הבנייה.

בטוחות הולמות: על מנת שסירוב לעסקה ייחשב לא סביר עליה לכלול בטוחות הולמות לביצועה.

נסיבות אישיות מיוחדות: קיימות נסיבות אישיות ומיוחדות, בגללן ביצוע העסקה בתנאים שסוכמו הוא בלתי סביר.

בעלי מוגבלויות: הדירה הזמנית-החלופית וכמובן דירת התמורה תהיינה עם ההתאמות הנדרשות למוגבלות הדייר.

היעדר שוויון: אי-שוויון בין התמורות שמקבלים בעלי הדירות השונים.

בחינת השוויון – במסגרת בחינת סבירות נימוקי הדייר הסרבן

עש"א (מחוזי ת"א) 13039-12-20 יוסף ניסני נ' אמנון חביב (נבו 26.04.2021):

השוויון הרלוונטי הוא השוויון המהותי ולא דווקא השוויון הכלכלי... בבחינת השוויון בין כל אחת מהדירות תיעשה באופן קטגורי כאשר כלל האצבע יהיה האם כל אחת מהדירות זוכה לתוספות שטחים דומות במהותן, בהבדל מדומות בשוויון או בתוספת הערך שהן מוסיפות לכל אחת מהדירות.

על מנת שהתנגדותו של המיעוט תשמע צריך שהפגיעה בזכויותיו תהיה מהותית, שאם לא כן, המזור לדייר כאמור יהיה, לכל היותר, בתשלומי פיצוי.

(המפקח על המקרקעין ירושלים) 340/18 הייפרט רבקה נ' רמוראנו לנק זהבה (נבו 22.01.2020):

בעת בחינת התמורה בהסכם התמ"א 38 למתנגדת (המיעוט) נבחנה מהות יחידותיה וכך נקבע:

"בחינת השוויון נעשית כאמור מול שווים ואילו יחידות הנתבעת להן ניתן היתר למחסן והן אף רשומות כך במרשם המקרקעין אינן שוות לדירות שניתן להן היתר למגורים והן רשומות כדירה במרשם. משכך, יש לדחות את הטענה כי אי קבלת תמורה זהה ליתר הדירות מהווה פגיעה בעקרון השוויון..."

כפיית דעת המיעוט על הרוב בהליך התכנוני

עת"מ (ת"א) 50507-03-18 ק. שמעון התרסי 11 בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב :

העותרת הגישה ערעור על החלטת ועדה הערר שקבעה כי חלק מתנאי הסף לקבלת היתר בניה לחיזוק בניין מגורים בהתאם לתמ"א 38 הינו עמידה ברף ההסכמה מינימאלי של 2/3 מבעלי הדירות המחזיקים ב-2/3 מהרכוש המשותף. לעותרת לא היה הרוב הדרוש כאמור בסעיף 5א לחוק החיזוק ולכן דחתה הועדה את הבקשה לקבלת היתר לפי תכנית תמ"א 38.

השופטת יהודית שטופמן הותירה את החלטת ועדת הערר על כנה ופסקה:

"על אף טענות העותרת לפיהן יש לקבל תחילה היתר בנייה, כפוף לתנאים, ורק לאחר מכן לדון בסוגיות הקנייניות, אינני סבורה שמסלול זה יעיל, ותואם את הוראות החוק והפסיקה. הליך הוצאת היתר בניה הוא הליך ארוך ויקר לכל הצדדים הנוגעים בדבר. לא בכדי קבע המחוקק תנאי סף בחוק החיזוק, ומשלא מתקיימים תנאיי הסף, אין להתחיל בהליך התכנוני. קבלת עמדת העותרת עלולה לגרום לבזבוז משאבים ניכר ודיוני סרק, משברור שבמצב הנוכחי העותרת אינה עומדת בתנאי הסף, ואין בידה הסכמתם של שני שלישים מבעלי הזכויות ברכוש המשותף."

דעתנו – הלכה זו חסרונותיה עולים על יתרונותיה, בהינתן היעד הלאומי של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ומימוש פרויקטים להתחדשות עירונית.

כפיית דעת המיעוט - בעלות על הצמדות

- ▶ הצמדות – מקנות וטו למיעוט שכופה עצמו על הרוב ? רק בתמא 38 או גם בפינוי בינוי ?
- ▶ הצמדות משותפות – מה דינן ? האם בגדר רכוש משותף או בגדר חלק מהדירה? טרם הוכרע

כפיית דעת המיעוט על הרוב בהחלטה על החלפת היזם

הפ (ת"א) 62104-11-17 עין יהב 3, 5, 7 חולון בע"מ נ' ברכה דיין ואח', נבו, 2.5.2019

בית המשפט קבע בין היתר כי פרויקט תמ"א 38 הוא פרויקט מורכב מבחינה תכנונית וביצועית, ובחירת היזם המתאים הינה קריטית להצלחת הפרויקט. לצורך בחירת היזם נבחנים ניסיונו בביצוע פרויקטים של תמ"א 38, יכולתו הפיננסית, בעלי המקצוע עמם הוא עובד ומהימנותו. החשש של בעלי הדירות בפרויקט כזה הוא שלנכס העיקרי שלהם – דירת המגורים, יגרם נזק משמעותי אם הפרויקט לא יושלם, ויכול ואף תמנע מהם האפשרות להמשיך לגור בדירתם. בין בעלי הדירות לבין היזם הנבחר לביצוע הפרויקט נדרש אפוא אמון מיוחד, ובפרט כשהבניין אמור להפוך למשך תקופה ממושכת לאתר בניה על כל המשתמע מכך.

לכן יש צורך בחובת גילוי ובשקיפות מלאה בהסכם לעניין זהות היזם. ומשום כך:

ההוראה שחלה בסעיף 6 לחוק פינוי ובינוי לעניין חובות גילוי ושקיפות בנושא זהות היזם ומי שפועל מטעמו, מתאימה להחלה גם בפרויקטים של תמ"א 38.

היינו – יידרש אותו רוב מקורי שנדרש להתקשרות בעסקה, ולא פחות מכך, אלא אם מראש ייקבע בהסכם מנגון להחלפת היזם.

כפיית דעת הרוב – באמצעות הנציגות?

תהליך בחירת הנציגות ומינויה

1. כינוס אספת דיירים:

רצוי כי בחירת נציגות הדיירים ומינויה ייעשו בשלב מוקדם ככל האפשר, ובכל מקרה טרם שלבי התכנון הסופי והחתימות על הסכמים עם עורך הדין ועם היזם.

טרם הבחירה והמינוי, רצוי כי כלל הדיירים בבניין משותף (או בכניסה מסוימת, אם הבניין מחולק לכניסות) יתכנסו לאסיפה וידונו באפשרויות העומדות בפניהם – מסלול ההתחדשות הרצוי, הגורם המקדם ועוד. הודעה על האסיפה (אשר תכלול תאריך, שעה, מקום ואת סדר היום לאסיפה) תתפרסם לכל הדיירים ובעלי הנכסים (על גבי לוח המודעות, בתאי הדואר הפרטיים ובטלפון לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין. ניתן לשלוח הודעה באמצעים אלקטרוניים) לכל הפחות שבוע לפני כינוסה. חשוב להבהיר בהודעה שנוכחות הדיירים חיונית, שהרי הנציגות שתבחר תייצג גם אותם¹.

באסיפה יוסברו בהרחבה תפקידי הנציגות (כפי שהם מובאים להלן), בהגדרת סוגי ההחלטות המהותיות שבהן הנציגות מחויבת לכנס את כלל הדיירים ולשתתף טרם קבלת החלטה. "החלטות מהותיות" הן החלטות המשפיעות השפעה ישירה ומשמעותית על תוצרי הליך התכנון, על התמורה הצפויה, על העלויות העתידיות לדיירים וכן כל החלטה בעלת השפעה ניכרת על אורח החיים ועל תנאי החיים של הדיירים במהלך הפרויקט ולאחר סיומו.

באסיפה זו יוחלט על אופן העברת המידע בין הנציגות לשאר דיירי הבניין (הודעות בתיבות הדואר; הודעות באמצעים אלקטרוניים; הודעות על לוחות המודעות וכן הלאה) ובפרט לדיירים בעלי צרכים ייחודיים (קשישים, דיירים שאינם קוראים עברית ועוד) ובעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין.

מומלץ כי אסיפה זו תתועד בפרוטוקול, והוא יכלול את הדיון ואת ההחלטות ויופץ לכלל הדיירים ולבעלי הנכסים שאינם מתגוררים בבניין.

¹ אפשר להסתייע בכללים המפורטים בתקנון הבית המשותף, אולם יש לפעול לנוכחות מרבית של בעלי הזכויות באסיפה, ולא להסתפק בדרישות הקבועות בתקנון.

2. מינוי הנציגות והסמכתה:

לקראת תום האסיפה יציעו עצמם לתפקיד דיירים, המעוניינים להיות שותפים ולהתנדב לנציגות, ושאר הדיירים ימנו אותם לנציגיהם.

לאחר בחירת הנציגות יחתמו בעלי הנכסים על כתב הסמכת הנציגות (המצורף בהמשך), והנציגים יחתמו על התחייבות חברי נציגות הבניין המשותף. דיירי הדיר הציבורי הינם זכאים לבחור ולהיבחר אך כתב ההסמכה ייכנס לתוקף רק לאחר החתמת 51% מבעלי הנכסים, ויהיה בתוקף עד לבחירות הבאות. נוסח כתב ההסמכה, כולל התחייבויות הנציגות, יוצג במהלך האסיפה.

מומלץ כי כתב ההסמכה יבהיר כי הדיירים לא יוכלו לבוא בכל טענה או דרישה כלפי חברי הנציגות, בתנאי שחברי הנציגות פעלו בתום לב ובסבירות.

חשוב לציין לפני הדיירים כי בחתימתם על כתב ההסמכה אין משום התחייבות לחתום על כל הסכם שהוא או לשלם דבר.

דיירי הדיר הציבורי יכולים להיבחר לחברי נציגות. ואולם אם הוסמכה הנציגות להחליט החלטות (כפי שהוזכר לעיל), לא יהיו דיירי הדיר הציבורי בעלי זכות הצבעה בהחלטות בנושאי קניין או החלטות בעלות השלכה כלשהי, על הוצאה כספית מצד בעלי הנכסים. כמו כן חשוב לשים לב כי מרבית הנציגים הם בעלי הנכסים גם בבניינים או בכניסות שיש בהם רוב של דיירי הדיר הציבורי.

פרוטוקול מפגש בחירת הנציגות וכן כתב ההסמכה החתום יפורסמו לכלל הדיירים בבניין או בכניסה ויהוו את הסכמת הדיירים למינוי הנציגות.

לאחר החתמת מרבית הדיירים על כתב ההסמכה, ניתן להחתים את בעלי הנכסים גם על הסכם בלעדיות (הסכם ארגון) לנציגות הבניין, כמפורט בנספח ב'. הסכם זה, ימנע את החתמתם של בעלי הנכסים על ידי יזמים או מארגנים עד לבירור תמונת המצב התכנונית, הכלכלית והחברתית של קידום הפרויקט.

היעדר כוח הסכמה דיירים של הדיור הציבורי (עמידר וכו')

מהי דירה ציבורית

ההגדרה בס' 9 לחוק המארגנים:

"דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה בה משותפת לכמה חברות לדיור ציבורי"

זכויות דיירים בדיור הציבורי קיבלו הכרה והסדרה בחוק הרשות להתחדשות עירונית (ס' 18), ולפיו הן מתמצות באפשרות הבחירה אם לשכור דירה חדשה חלופית בפרויקט או לעבור לדירה במקום אחר או לבית אבות.

אין לו מעמד בכל ההחלטות לגבי הפרויקט.

אי-ספירת דירות הדיור הציבורי

בכל החוקים הרלבנטיים – ככל שלא יותר מ- 40% מהדירות בבית המשותף / במתחם הן דירות ציבוריות, נספרים השיעורים של ההסכמות רק מתוך הדירות שאינן דירות ציבוריות.

היעדר כוח הסכמה דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר

חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972

131. על אף האמור בכל חזה או הסכם, אולם בלי לגרוע מהוראות חיקוק אחר, אלה בלבד הן עילות הפינוי:

(10) בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף;

זכות הדייר המוגן מתמצית אך ורק בקבלת סידור חלוף.
אין לו מעמד בכל ההחלטות לגבי הפרויקט.

תודה על ההקשבה

