

26.9x17.92	1	11	עמוד	11	כותרת	י תד נאמן - כותרת	14/02/2019	67216715-5
בריס נדל"ועו"ז ענת בירן גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427								

בעריכת: מ. גרין **כלכלה**

◀ הצעת משרד המשפטים:

הרוב הדרוש לקידום פרויקט פינוי-בינוי ירד ל-66%

■ במקום רוב של לפחות 80% כפי שקיים היום ■ למהלך משמעות אשר תשחרר חלק מהחסמים להוצאתם לפועל של פרויקטי פינוי-בינוי ■

שלא חותמים מטעמים אחרים הנובעים בעיקר משאלה שהתעוררה לגבי זכותם הקניינית. "הסכמה של 66% בלבד תביא למצב בו יותר דיירים ייחשבו כדיירים סרבנים ובהרבה מאוד מקרים חייבים להבין קודם כל ממה נובע הסירוב לחתום. אני מאמין שכשיש מחלוקת בשאלת הזכויות - כמו למשל מהו השטח המדויק של הדירה שבבעלותו, חייבים לקבוע פרוצדורה נפרדת ומהירה לביהור הנ"ש, ולא להיגרר במקרה כזה להליכי משפטיים כפי שנהוג ונכון לעשות במקרים של סרבנות הנובעת בשל סחטנות".

עו"ד אדם צסוואן, שותף וראש מחלקת התחדשות עירונית במשרד עורכי הדין גינדי-כספי, אומר כי היורד מה להפחתת רף ההסכמה הנדרש לפרויקטים של הריסה ובנייה היא מבורכת. מצד אחד, הרף המופחת יקל על יזמים ובעלי דירות להעלות את רמת הוודאות של הפרויקטים ביתר קלות, ומנגד, זכותם של הבעלים המסרבים לא תיפגע, מאחר שסעד הכפייה (או הנזיקין) הקבוע בדין אינו סעד אוטומטי, אלא מותנה בהליך משפטי הוגן בפני ערכאה משפטית אובייקטיבית, שיכול להגן על בעלים המסרבים סירוב סביר.



צילום: מאיר וקנין/פלאש 90

רוני צברי הבעלים של חברת צברים שאחראית על פרויקטי התחדשות עירונית ברחבי הארץ מברך על היורד מה, שכן לדעתו היא תשחרר הרבה מאוד פרויקטים לשיוק, אבל לדעתו יש לסייג את החוק בהגדרה מיהו דייר סרבן. יש להבדיל בין דיירים שלא חותמים מטעמי סחטנות לבין דיירים

מה. בכל מקרה יש לזכור שכדי להרוס בניין בפועל יש לקבל הסכמה של כל הבעלים או להצטייד בפס"ד מתאים (דייר סרבן). עם זאת חשוב לקבוע אמות מידה שיבטיחו כי אכיפת הפינוי תיעשה בתנאי שוק, תוך מניעת קיפוח וניצול החלשים, ותוך מתן פתרונות הוגנים למפונים בעל כורחם.

היבטים. השאלה המרכזית היא מהו ניומק סביר להתנגד לפינוי בינוי. אם המדינה סבורה שפינוי בינוי הוא ערך בעל חשיבות לאומית וציבורית, יש בהחלט מקום לקדם את הערך הזה באמצעות הסרת חסמים ומתן פתרונות חלופיים לצורך בהסכמה רחבה של בעלי דירות כמו הפחתת שיעור ההסכ-

במשרד המשפטים פועלים לאחור-נה להורדת רוב בעלי הדירות הנדרש לאישור פרויקטים של התחדשות עירונית לשני שלישים מכלל בעלי הדירות. הצעד מתגבש במסגרת עבודה משותפת של משרדי האוצר, המשפטים, ומינהל תכנון. על פי ההצעה, שתקודם אחרי הבחירות, ישווה הרוב הנדרש של הדיירים לקביעת פינוי-בינוי, לזה הנהוג כיום בתמ"א 38 במסלול החיזוק (תמ"א 38/1). זאת בעוד המצב כיום בפינוי-בינוי ובתמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש מגיע כיום ל-80%.

הגורמים הממשלתיים השונים עורכים בימים אלה שימוע רחב בנושא התחדשות עירונית, כדי להבין את צרכי השוק ואת החסמים שמונעים מפרויקטים רבים להתממש. מינהל תכנון פרסם בתחילת השבוע, כי הוא שם לו ליעד לקדם בשנה הנוכחית 30 אלף יחידות דיור במסגרת של פרויקט-ים להתחדשות עירונית. למהלך משמעות אשר תשחרר חלק מהחסמים להוצאתם לפועל של פרויקטי פינוי בינוי.

ומה חושבים על כך בכירי ענף הנדל"ן?
 עו"ד ענת בירן מציינת כי להפחתת שיעור ההסכמה ל-66% יש מספר