



האירוע המקצועי של הענף
פסגת ההתחדשות העירונית

2023

זכויות בהתחדשות עירונית - לפי שווי, לפי שטח או לפי אחוזים?



עו"ד אביב טסה
בעלים ומייסד, אביב טסה משרד עורכי דין





עו"ד אביב טסה

זכויות בהתחדשות עירונית
לפי שווי, שטח או לפי אחוזים?



עו"ד אביב טסה - כרטיס ביקור

אקדמיה



ממקימי ביה"ס הראשון
להתחדשות עירונית בישראל

חקיקה



יו"ר צוות התחדשות עירונית
הראשון בלשכת עורכי הדין
ונציג לשכת עורכי הדין בכנסת

בוררות



מכהן כבורר מקרקעין במוסד
הישראלי לבוררות עסקית

משפטי



מייצג חברות ובעלי נכסים
בעשרות פרויקטים עם אלפי
דירות פוטנציאליות וזכה
בתקדימים שונים (ארנונה,
ד.מוגנים, תכנון ובנייה)

ביטחוני



קצין בפיקוד העורף -
התמחות ברעידות אדמה

ממשלתי



הגה את הקמת הרשות
להתחדשות עירונית

ארגוני



ממקימי איגוד חברות תמ"א
38 בהתאחדות התעשייתיים
והיועמ"ש הראשון שלה

בתים משותפים



ייצג את אגודת תרבות הדיור
ב-12 ערים בלעדית למעלה
מ-1,000 תיקים (כולל
תוכנית ברדיו והופעות ב-TV)



האנומליה בתמורות דיירים בהתחדשות עירונית

- דירות זהות – תמורות שונות
- שיטת המדרגות - פס"ד מחוזי (בדוסה)
- בניגוד לחקיקה (סעיף 60 לחוק המקרקעין וסעיף 5א לחוק החיזוק)
- פסיקה (פס"ד קלצ'וק ופס"ד צודלר)

"הרוב יכול להחליט על השיטה"



תקן מספר 21.1 פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינני-בינוי

- התקן נקבע בשנת 2012 על ידי מועצת השמאים
"המטרה - לבחון כדאיות כלכלית בפרויקטים של התחדשות עירונית.
- התקן עודכן בחודש יוני 2022 באופן הבא:
- בפרויקט פינני בינוי - "מדיניות תמורה" = החלטת רוב.
- שאין מדיניות תמורה - במדרגות של מטרים קבועים מ-0 ס"מ עד 25 ס"מ.

המסקנה: לא נקבעה שיטה אחת בלעדית לחישוב התמורות לדיירים

LEGAL
100
2022

LEGAL
500
EMEA
LEADING FIRM
2022



התבלבלתם? חכו...

אביב טסה
AVIV TASA
משרד עורכי דין
LAW OFFICE



רע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל ואח' נגד עופר מרכזים בע"מ

רקע:

"בית מרכזים" – בית משותף נשרף ונהרס כליל.
המחלוקת - אופן החלוקה בפירוק שיתוף.

השאלה המרכזית:

מדד השווי או מדד השטח?

בית משפט העליון קבע:

חלוקת התמורה שתתקבל מהליך פירוק השיתוף תיעשה בהתאם למאפייני היחידות, החורגים משטחן גרידא,
דהיינו לפי מדד שווי היחידות, ולא על בסיס מדד השטח בלבד..."

עש"א (ת"א) 14413-02-22 שלמה שוחט ואח' נגד יוכבד פרץ

רקע:

צו לביצוע עבודות תמ"א 38/2.

הטענה המרכזית של המערערים:

היעדר שוויון כלכלי בתמורות הדיירים (שווי).

בית המשפט קבע:

"השוויון הרלוונטי בפרויקטים של חיזוק לפי חוק החיזוק אינו השוויון הכלכלי אלא השוויון הכמותי" (מטרים קבועים).

ת"א (שלום י-ם) 5367-06-12 אייל גול מזון איכות בע"מ נגד מ.ש.

מוצרי אלומיניום בע"מ

רקע:

אסון ורסאי.
המחלוקת - אופן החלוקה בפירוק שיתוף.

המחלוקת:

מדד השווי או מדד השטח?

בית משפט העליון קבע:

לאור הלכת מרכזים

יש לחלק את התמורה לפי הערך הכלכלי של היחידות אילו הבניין היה מוקם מחדש מיד לאחר האסון.

כלומר לפי השווי בניכוי עלויות ההקמה (לא שווי רגיל – גרסה חדשה).





חקיקה

סעיף 147 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969

הרישום החדש בפנקסים

147. ניתן צו ביטול, יבטל הרשם את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בפנקסי המקרקעין בתור נכס שהוא בבעלותם המשותפת של מי שהיו ערב מתן צו הביטול רשומים בפנקס כבעלי הדירות, וכל אחד מהם יהיה בעל חלק בלתי מסויים כחלק שהיה לו ברכוש המשותף של הבית המשותף, זולת אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת לענין זה.

למעשה קובע כי התמורה תחולק לפי החלק היחסי של בעלי הזכויות במקרקעין.
אין התייחסות לשיטת השווי בחקיקה.

סעיף 60 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969

בית משותף שנהרס

60. (א) נהרס בית משותף, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות ששלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (להלן – המשקמים) החליטו להקים את הבית מחדש או לתקנו, ישא כל בעל דירה בהוצאות הכרוכות בכך לגבי דירתו, ובעלי כל הדירות ישתתפו בהוצאות הכרוכות בכך לגבי הרכוש המשותף, כל אחד לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

מאיפה נובע הבלבול בפסיקה?

- הריסה יזומה (התחדשות) - מטרים קבועים (פס"ד שוחט).
- הריסה באירוע מפתיע כגון: שריפה, רעידות אדמה - לפי שווי (פס"ד מכרזים).
- נוסחא נוספת לשווי (פס"ד ורסאי).
- עסקת קומבינציה - הולכים לפי השווי.
- פינוי בינוי בדגש על מתחמים - נטייה ללכת לפי שווי (שיטת הניקוד).



דוגמא לבניינים שקרסו בשנת 2021



- אחאב 3 קריית אונו
- ביאליק 6 בית שמש
- בר אילן 9+7 בני ברק
- שי עגנון 11 טירת הכרמל
- סמטת המלכים 4 קריית שמונה
- שפרינצק קריית שמונה



כיום בהתחדשות עירונית ישנן 3 שיטות: מטרים קבועים, שווי/ שווי מוחלט ואחוזים

שיטת האחוזים

כל דייר מקבל בתמורה מטרים שיחושבו לפי אחוז קבוע מראש מהמטרים שהיו לו.

יתרונות:

- הוגן.
- קל לחישוב.
- ודאות

חסרונות:

- לא מוזכר בפסיקה או בחקיקה.
- לא לוקח בחשבון מאפיינים נוספים של הדירות.

שיטת שווי/ שווי מוחלט

כל דייר מקבל ניקוד לפי שווי הדירה שלו והתמורה נגזרת מהניקוד. (שווי מוחלט לוקח בחשבון גם הצמדות, שיפוץ, כיוונים, קומה, נוף ומאפיינים נוספים)

יתרונות:

- הוגן.
- מונע התנגדויות.

חסרונות:

- שווי משתנה.
- יש צורך בשמאי.
- אי אחדות בין שמאים שונים.

שיטת מטרים קבועים

כל דייר מקבל מטרים קבועים מראש לפי הסכם עם היזם.

יתרונות:

- אחדות.
- תואם לפסיקה.

חסרונות:

- מקפח.
- לא לוקח בחשבון מאפיינים נוספים של הדירה.
- לא מתאים לכל פרויקט.

הפסיקה מתייחסת רק לשיטת המטרים הקבועים ושיטת השווי.

כיום במתחמים של פינוי בינוי יש לנו שילוב של בניינים + בתים
פרטיים + קרקעות + משרדים + תחנות דלק.

האם הגיוני שתי שיטות?

האם לדעתכם רצוי שיהיו כמה שיטות או שתהיה שיטה אחת?

הפתרון המוצע

- רוב ההתנגדויות - העדר שוויון בתמורות.
- ההתנגדויות - עיכובים משמעותיים.
מניעת סחטנות.
- פתרון = קיצור הזמנים וחיסכון בעלויות.
- **הפתרון המוצע – קביעת שיטה אחת בלעדית בתקן.**
- **”פסקת ההתגברות” על התקן.**

יתרונות פתרון הסוגייה

- ודאות לכולם.
- הורדת כמות סרבנים בפרויקטים.
- הורדת עומס מבתי המשפט.
- קיצור זמן בקידום פרויקטים.
- "החייאת פרויקטים".



תודה על ההקשבה 😊 משרד עורכי דין - אביב טסה

