

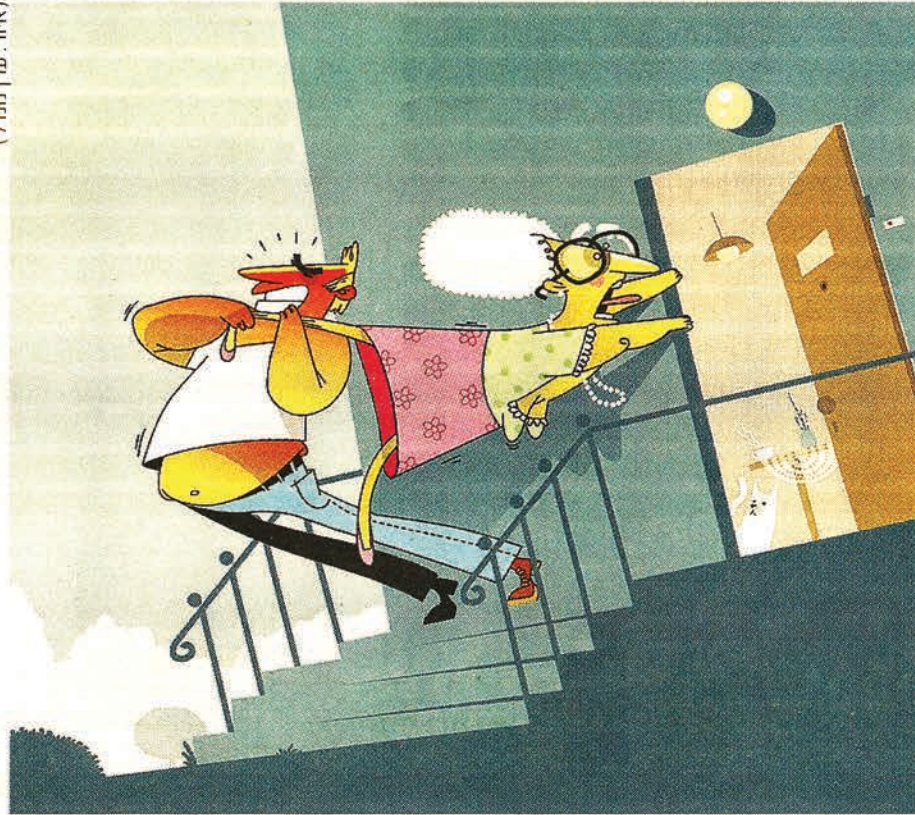
דיירים סרבנים: לשקול היטב על מה לתבוע אותם

הוא להרוס את הבניין הקיים ולבנות תחתיו בניין חדש, שבו יקבל כל אחד מבעלי הדירות הקיימות דירה חדשה גדולה יותר וחניה.

לטענת התובעים, נבחנה האפשרות לשפץ את הבניין, אולם זו נמצאה לא ישימה ולא כלכלית. בכתב התביעה נטען, כי הנתבע מציג מצגי שוא, בחוסר תום לב ומנימוקים בלתי סבירים, ולמרות שבתחילה הביע נכונות להתקשר בהסכם כזה. התובעים התבססו על שלוש עילות שבדין: עילה חוזית, עילה נזיקית, הטעיה וגרימה להפרת חוזה ועילה מכוח סעיף 60 לחוק המקרקעין. באשר לעילות החוזית והנזיקית קבע בית המשפט, כי התובעים לא הראו כיצד ניתן לחייב את הנתבע לחתום על חוזה עם ג' (היום), שעה שאין הוא מעוניין בכך, וכי לכל היותר, מקימות עילות אלה אפשרות להגיש נגדו תביעה כספית, שלא הוגשה. באשר לעילה הנטענת מכוח סעיף 60 לחוק המקרקעין, קבע בית המשפט, כי עילה זו יוחדה למקרה שבו נהרס הבניין עקב כוח עליון, כגון רעידת אדמה, או עקב מעשי ידי אדם, כגון טיל אויב, ולכן היא אינה רלוונטית שעה שמדובר בהריסה מרצון.

משום כל אלה, קיבל בית המשפט את בקשת הנתבע ומחק את התביעה, בהעדר עילה. (ה.א. 10-29744)

(אור: ערן חתול)



תקציר: דייר יחיד המסרב ליטול חלק במיזמי פינוי בינוי ו תמ"א 38/2 עלול לטרפד את המיזם כולו. ניתן להתמודד עם סירוב בלתי סביר באמצעות פניה לערכאות, תוך שימוש בעילות המתאימות שבדין

ל צורך ביצוע מיזם הכולל הריסת בניין דירות קיים ובניית בניין חדש תחתיו במיזם מסוג "פינוי בינוי", נדרשת הסכמת כל דיירי הבניין הקיים. זהו הכלל. התנגדות אחד הדיירים, עלולה לטרפד את כולו. היוצא מן הכלל הוא כשהתנגדות בלתי סבירה, ואז רוב הדיירים (מעל 80%) רשאים להגיש תביעה כספית נזיקית כנגד הסרבן, מכוח חוק "הדייר הסרבן", בגין הנזק שנגרם בשל סירובו. והנה, לא תמיד בוחרים תומכי המיזם בעילת התביעה הנכונה כנגד הסרבנים, דבר המשחק כמוכן לידיהם של הסרבנים.

מקרה כזה נדון לאחרונה בבית המשפט בת"א, בפני השופט אבי זמיר. בעלי זכויות חכירה בדירות בבית משותף בגבעתיים, הגישו תביעה כנגד בעל זכויות חכירה ברירה אחרת בבניין. התובעים טענו כי בשל מצבו החמור של הבניין, ולאור התראה מצד עיריית גבעתיים בדבר ליקויי בטיחות חמורים, הם התקשרו בהסכם עם יום, מכרו לו את זכויות הבנייה ובתמורה התחייב