

## פינוי-בינוי-כפוי: הבניין שקרס בחולון נתן לאלקין תירוץ להפקיר את הדיירים

רף ההסכמה לפינוי-בינוי צפוי לרדת מ-80% ל-66% מהדיירים — אך כעת מציע שר השיכון כי במבנים מסוכנים תידרש הסכמת 51% מהדיירים בלבד ■ משרד המשפטים מתנגד ליוזמה ■ בהיעדר חוק הקובע מהו מבנה מסוכן, המהלך ישחק לידי היזמים ויפגע באוכלוסיות מוחלשות

פורסם לראשונה: 21:11 | 02.10.2021 | עודכן ב: 06:17 | 03.10.2021

מאת: [עדי כהן](#)

ברקע הבהלה הציבורית שנוצרה בגין קריסת בניין המגורים בחולון בחודש שעבר, מקדם שר השיכון זאב אלקין בימים אלו תיקון דרמטי בחוק ההסדרים, שלפיו מיזמי פינוי-בינוי במבנים שהוגדרו מסוכנים ידרשו להסכמת 51% מהדיירים בלבד.

ההצעה של אלקין, שלא תואמה עם יתר המשרדים והגופים הקשורים לנושא, מקצינה את התיקון בחוק ההסדרים המונח לפתחה של הממשלה, המבקש להוריד את רף ההסכמה לפינוי-בינוי מ-80% מהדיירים כיום ל-66% — גם במבנים שאינם מסוכנים.

ואולם משרדי הממשלה עדיין לא החליטו מהם הקריטריונים שלפיהם ייקבע מהו מבנה מסוכן. לפי ההערכות, ההצעה של אלקין אמורה לחול על כל הבניינים שנבנו לפני 1980 — קרי, כל המבנים שנכללו בתוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים (תמ"א 38) שתוקפה צפוי לפוג בשנה הקרובה. אם ההצעה של אלקין תאושר במתכונת זו, פירוש הדבר שרף ההסכמה של 51% מהדיירים יחול על רוב מוחלט של המבנים בעלי פוטנציאל להתחדשות עירונית.

ל-TheMarker נודע כי במשרד הפנים מסתמנת תמיכה ביוזמתו של אלקין. ככל הנראה, השרה איילת שקד תסכים לקדם את ההצעה, לצד הטבות נוספות והליך תכנוני מזורז בהתאם לתוכנית משרד הפנים, אך ורק במבנים שנמצאים בסכנת קריסה ממשית. זאת, משום שרק סכנה מיידית תצדיק כביכול את הפגיעה הקניינית הכרוכה במהלך.

מנגד, משרד המשפטים מסתמן כמי שעשוי לסכל את התוכנית. "במצב שבו פרויקט יכול לצאת לפועל בהסכמה של חצי מדיירי הבניין בלבד — הפגיעה בזכות הבסיסית של הדיירים על הנכס שבבעלותם היא קשה מאוד, והחוקיות של מהלך כזה היא גבולית", אמר מקור בכיר במשרד המשפטים ל-TheMarker.

"במהלך שכבר נכנס לחוק ההסדרים, לצמצום ההסכמה בפרויקטים ל-66%, איפשרנו אמנם במידה מסוימת את ההתגברות על זכות הקניין של בעלי הדירות — בשם האינטרס הרחב יותר של משימת ההתחדשות העירונית והצורך בחיזוק מבנים. עם זאת, בכל הדיונים נתנו חשיבות רבה לשמירה על האיזון העדין הזה שבין האינטרסים הציבוריים לבין זכויות הקניין של הדיירים.

"הפחתה נוספת של אחוז ההסכמה תפר את האיזון הזה, ותשחק בעיקר לידי היזמים — שיקבלו הרבה יותר כוח מול בעלי הדירות בפרויקטים. במצב כזה, יש מעט מאוד הגנות שיבטיחו לדיירים שהם נכנסים לעסקה שהיא באמת טובה עבורם".

לדברי אותו מקור, "הצגת המהלך כפתרון למבנים מסוכנים בעקבות האירוע בחולון היא בעייתית ותלושה, משום שעד כה לא נעשתה עבודה מקצועית לבדיקת היקף ומאפייני תופעת המבנים המסוכנים".

### ליזם לא תהיה סיבה לשפר את הפרויקט

אף שלכאורה מדובר בהרחבה של העמדה הנוכחית של משרדי הממשלה, שלפיה יש להוריד את רף ההסכמה הנדרש לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, להצעה של אלקין יהיו השלכות דרמטיות על שוק הנדל"ן — ואף על הפערים הכלכליים והחברתיים.

ראשית, יישום ההצעה יחליש מאוד את כוחם של בעלי הדירות ויעביר כוח רב לידי היזמים, שיוכלו למעשה לכפות פינוי-בינוי על מחצית מהדיירים כמעט.

שנית, בהיעדר תמריצים כלכליים מצד הממשלה — שזורקת את האחריות לתחום ההתחדשות העירונית על השוק הפרטי — יש להניח כי זירוז פרויקטים באמצעות הורדת רף ההסכמה של דיירים יתבצע רק בערים שבהן ערכי הקרקע ומחירי הדירות גבוהים ממילא. כלומר, כמו שקרה בתמ"א 38, שוב יוזנחו האזורים והיישובים שבהם יש צורך מידי בחיזוק או הריסה ובנייה של מבנים מסוכנים, משום שהדבר אינו משתלם ליזמים.

"מדובר בפגיעה קיצונית מאוד ובלתי סבירה בזכויות הקניין של דיירים, שלהערכתנו גם לא תביא לרווח משמעותי מספיק לשוק", אומרת אפרת כהן בר מעמותת במקום — מתכננים למען זכויות תכנון. לטענתה, "זכות הקניין וההסכמה של הדייר על הנכס שלו הם כלי מול הזימים בהתחדשות עירונית, שנועדו להבטיח שיקבל את העסקה הטובה ביותר והתכנון האיכותי ביותר עבורו. בהפחתה משמעותית של רף ההסכמות אנחנו פוגעים במאזן הכוחות הזה ויוצרים מצב שמחליש את הדיירים, מחזק את הזימים, וגם שולל מהם את המוטיבציה לבזבז זמן וכסף כדי לדאוג שהפרייקט יהיה מוצלח.

"במקום לבדוק לעומק מה הם החסמים המשמעותיים של מיזמי ההתחדשות העירונית, לתמוך יזמים לתכנון איכותי ולשפר את האמון של דיירים בתהליך — המדינה הולכת לפתרון קל, לכאורה".

לעמדה של כהן בר מצטרפת סטלה אבידן, מנהלת מטה המאבק על הבית של שכונת יד אליהו בתל אביב, המצויה בתנופה משמעותית של התחדשות עירונית שחלקים בה עדיין שנויים במחלוקת. "התנגדות רחבה מעידה יותר על חסרונות המיזם מאשר על מתנגדיו", אומרת אבידן. "יש להשתחרר מהתפישה הרואה בכל התנגדות תקיעת מקלות בגלגלי הגדלת היצע הדיור, ולהבין שהתנגדות למיזם יכולה להיות מוצדקת בדיוק כמו תמיכה בו. אי-הסכמה לפני-בינוי יכולה לנבוע מסיבות לגיטימיות רבות, כאשר האינטרס הציבורי הרחב כמו גם האינטרס המיידי של הדיירים השכנים, הוא לברר אותן ולדון בהן, לא להשתיק אותן בתביעות.

"הורדת הרוב המיוחס ל-51% בבניינים ישנים נראית בעת הזו כמו ניסיון לעורר פחד בקרב דיירים, בזמן שגם מאיימים עליהם ומאלצים אותם להתמודד בבתי משפט מול הכוח הכלכלי הגדול של הזימים ועורכי דינם".

#### צעד נכון לשוק, אך לא יפתור את הבעיה

עו"ד משה רז כהן, ממשרד רז כהן פרשקר ושות', סבור כי ההפחתה הדרמטית של הרוב הנדרש בפרייקטים נחוצה ונכונה לשוק — אך אינה פתרון לתופעת המבנים המסוכנים. "במבט ראשון, המהלך אכן מצטייר כצעד דרקוני שחותר תחת זכות הקניין של דיירים וכופה עליהם את ההליך ביחס לבית מגוריהם. עם זאת, במצבים כאלה ישנה לדיירים גם ההגנה של המערכת המשפטית. הרוב אינו כופה דעתו על המיעוט. על הרוב לפנות לבית המשפט ולהסביר מדוע ראוי לאכוף את הפרייקט, ובית המשפט לא יאכוף הסכם שפוגע במיעוט".

לטענת רז כהן, "הורדת רף ההסכמה יכולה לקצר את הזמנים בפרייקט בצורה משמעותית, אך יש להודות כי התרומה שלה לטיפול במבנים מסוכנים היא מועטה בלבד. המדינה למעשה מפריטה את האתגר שהונח לפתחה בנושא, דרך ההתחדשות העירונית ותמרוץ הזימים. מבחינה כלכלית זהו צעד יעיל, אבל כמו כל תהליך הפרטה הוא גורר גם אי-צדק מסוים.

"גם אם רף ההסכמה יורד, עדיין מדובר בתהליכים ארוכים. כדי לתת פתרון מיידי, המדינה מוכרחה להפעיל את הסנקציות הקיימות בחוקי העזר למבנים מסוכנים — ולחייב את הרשויות להשתמש בסמכותם להכריז על מבנים מסוכנים ולפעול מול בעלי הנכסים כדי שיחזקו אותם".