

רעידת אדמה: בית המשפט בהחלטה תקדימית - "זכויות תמ"א 38 שייכות לחוכרים ולא לבעלים"

רעידת אדמה- בית המשפט המחוזי בירושלים קבע בהחלטה תקדימית כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 שייכות לחוכרי הדירות ולא לבעלת הבניין – מדובר בהחלטה אקוטית עבור מאות אלפי אזרחים בכל רחבי הארץ המחזיקים כחוכרים בדירות מגורים

בהחלטה תקדימית המהווה כשלעצמה רעידת אדמה בעולם התמ"א 38, קבע

בית המשפט המחוזי בירושלים כי זכויות תמ"א 38 שייכות לחוכרי הדירות

ולא לבעלת הבניין.

אלפי בניינים ברחבי הארץ רשומים היסטורית באופן בו זכויות הבעלות בבניין רשומות על הבעלים של המגרש שעליו נבנה הבניין. ברבות השנים מכר הבעלים את הדירות בבניין לרוכשים שונים, אך במקום להעביר להם את זכות הבעלות הוא העניק להם זכות חכירה (שכירות ארוכת שנים של הקרקע).

הבעלים של הבניין הקפיד לרוב לשמור בידיו את זכויות הבניה ודאג לעגן זאת בתקנון הבניין המשותף.

והנה בא בית המשפט המחוזי בירושלים ובפסק דין תקדימי שניתן לפני כשבועיים הפך את היוצרות ופרץ סדק של תבונה במוסכמות יסוד קדומות

מדובר בתביעה שהגישו 118 בעלי דירות המתגוררים ב 7 בניינים בשכונת מאה שערים (מתחם "שומרי אמונים") והרשומים כחוכרי הדירות, כנגד החברה הרשומה כבעלים של המקרקעין

החוכרים התקשרו עם חברה יזמית לביצוע פרויקט תמ"א 38 ולצורך הוצאת היתר בניה נדרשו על ידי הועדה המקומית להחתיים את החברה בעלת המקרקעין על הבקשה להיתר אך זו האחרונה סירבה לחתום ולשחף פעולה.

בכתב ההגנה טענה החברה, כי היא בעלת המקרקעין וכי בתקנון הבית המשותף (ואף בפסק דין שניתן בהליך משפטי קודם שנוהל בינה ובין חלק מהתובעים), נקבע במפורש כל זכויות הבניה בחלקה "הקיימות או העתידיות הניתנות או שתהיינה ניתנות לניצול" שייכות לה ולא לחוכרים ובתוך כך גם זכויות בניה מכוח תמ"א 38 שייכות לה בלבד.

לאחר בחינת טענות הצדדים, מצא בית המשפט לקבל את טענות החוכרים וקבע, כי תמ"א 38 נועדה לעודד בעלי דירות לחזק את המבנים ולכן זכויות הבנייה הניתנות מכוחה ניתנות למי שאותו נועדה התכנית לתמרץ ואלה הם החוכרים המחזיקים בדירות בבניין. מסקנה זו, כך נקבע, עולה גם ממיקום חלק מתוספות הבנייה האפשריות על פי תמ"א 38 בצמוד לדירות קיימות.

נקבע עוד כי חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה הינו גם אינטרס ציבורי רחב.

משום כל אלה, נקבע, כי זכויות הבנייה שיוקנו מכוח תמ"א 38 שייכות לחוכרים ולא לבעלת המקרקעין.