

תמ"א 38 והדייר הסרבן

מרבית המומחים לרעידות אדמה סבורים, כי התרחשותו של אסון רעידות אדמה בישראל, שעלול לגבות אלפי קורבנות בנפש ולגרום נזקים ניכרים רכוש ולמבנים, היא כמעט ודאית, וכי רעידת אדמה כזאת בוא תבוא, במוקדם או במאוחר. (מתוך דו"ח מבקר המדינה). תמ"א 38 וכן הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, היא לעודד דיירים לחזק את בתיהם מפני רעידות אדמה, כדי להגן עליהם מפני הנזקים העלולים להתרחש כתוצאה מרעידת אדמה. בנוסף החוק נועד להגן על החברה בכללותה, הן על עוברי אורח שעלולים להיפגע מקריסת בניין במקרה של רעידת אדמה והן על הקופה הציבורית שתשא בנזקים שיגרמו כתוצאה מרעידת אדמה. דבר חשוב נוסף, ברוב המקרים מתווסף לדירות ממ"ד, אשר לאחר "חוויות הקיץ האחרון" ברור כי הינו חדר אקוטי ואינו בגדר מותרות.

הדיירים זוכים להקצאה של נכס קנייני יקר ערך (זכויות הבניה) שהוענק להם בפטור מתשלומי מסים ותשלומים אחרים, בכפוף להוראות החוק. לפיכך החוק מעניק למפקח על רישום המקרקעין, סמכות להורות על ביצוע של עבודות לפי תמ"א 38, שמטרתן בניית דירות חדשות (בכפוף להוראות החוק). בסמכות המפקח לאשר גם את אופן ביצוע העבודות. כלומר המפקח רשאי לאשר הסכם לביצוע עבודות החיזוק גם במקרה שבו דייר מסרב. החוק קובע כי המפקח רשאי לאשר הסכם לאחר הגשת תביעה של בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף, ומתן הזדמנות לכל בעל דירה לטעון את טענותיו ולאחר שניתן היתר בניה. הוראות החוק נועדו למנוע מצב שבו "דייר סרבן" יכשיל ביצוע פרויקט תמ"א 38, שיש בו כדי להטיב עם יתר הדיירים בבניין ועם החברה בכללותה.

כאשר המפקח בוחן בקשה לאשר הסכם, הוא בוחן את מכלול הנסיבות, כגון האם הוצג טעם להתנגדות? האם במישור האובייקטיבי התוכנית עתידה להיטיב את מצב כלל הדיירים בבניין? האם התוכנית פוגעת באופן מהותי בזכויותיו של המיעוט? האם היא התקבלה בחוסר תום לב או בניגוד עניינים? האם הוצגה תוכנית חלופית קונקרטיית טובה יותר?

הניסיון מלמד כי ברוב המקרים המפקח מאשר את ההסכם עליו חתם הרוב, וככל ולהתנגדות אין סיבה טובה וראויה הוא נוטה גם להטיל תשלום הוצאות על הדייר הסרבן. ■



שמשון לרנר עו"ד
לרנר ושות' -
מושרד עורכי דין

אין האמור בכתבה זו להוות תחליף ליעוץ משפטי מקצועי ואישי ואין להסתמך על האמור במדור זה לביצוע פעולה כלשהי