

איך לחלק זכויות בין בעלי הדירות בפרויקט תמ"א 38/2?

מהן זכויות בעלי הדירות ביחס לדירות החדשות שיקבלו בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה? האם כולם זכאים לתמורה זזה? מתי יש להתחשב בגודל הדירות ובפרמטרים נוספים כגון הקומה בה מצויה הדירה או כיווני האוויר שלה?



חלוקת זכויות בין בעלי דירות/ צילום: Shutterstock / א.א.פ. קרייטיב

עסקת תמ"א 38 ועסקת פינוי בינוי (מכוח חוק פינוי בינוי) הן למעשה עסקאות קומבינציה, לפיהן מוכרים הדיירים ליזם זכויות בנייה הצמודות לדירותיהם. והיזם בתמורה הורס את הבניין, ולצד הדירות אותן הוא בונה עבור עצמו, בונה גם עבור הדיירים דירות חדשות חלף דירותיהם הישנות.

הנוהג הוא כי דירות הדיירים תגדלנה באופן ישיר לגודלן הנוכחי, וזאת לא יותר מ 25 מ"ר במקרה של תמ"א 38 ועד 150% במקרה של פינוי בינוי. ואולם, יש לזכור, כי נוהג זה נולד עקב תקרת הטבות המס אשר מעניק החוק, ואין כל מניעה להעניק הטבות אחרות וגדולות יותר, ככל שהיזם או הדיירים מוכנים לשאת בעלויות המס של אותן הטבות נוספות.

עוד בנושא:

- [תמ"א 38: כיצד להפחית סיכונים בבחירת היזם?](#)
- [תמ"א 38: כל מה שרציתם לדעת על התיקון לחוק](#)
- [רוצים תמ"א 38 גם אצלכם בבניין? לחצו כאן](#)

לאחרונה, התקבל בביהמ"ש המחוזי בתל אביב פסק דין בנוגע לבניין אשר נשרף ונהרס כליל, והמתייחס לזכויות בעלי היחידות בו לאחר הריסתו. בפסק דין זה נקבע, כי חלקם של בעלי היחידות בקרקע לאחר הריסת הבניין יהיה בהתאם לחלקם ברכוש המשותף. זאת מבלי להתחשב במיקום היחידה בבניין, על אף שעלות היחידות בקומות הגבוהות של הבניין היתה גבוהה יותר.

פסק דין זה יכול ללמד אותנו על היחסים הנכונים בין בעלי הדירות המבקשים לבצע פרויקט של הריסה ובנייה בבניין משותף, בין אם נרשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ובין אם טרם נרשם ככזה.

שוני בין דירות יכול לנבוע מתכנון הבניין במקור או כתוצאה מהרחבות מאוחרות יותר שנעשו בדירות. ואולם, השוני בין הדירות אינו בהכרח מה שיקבע את הבדלי התמורה בין בעלי הדירות במקרה של הריסת הבניין ובנייתו מחדש. הנתון המכריע הינו דווקא יחסה של כל דירה ברכוש המשותף, במקרה ונרשם בית משותף, או בעלותה בקרקע, במקרה והבניין טרם נרשם כבית משותף.

ככל שיחסה של כל דירה ברכוש המשותף או בבעלות בקרקע הינו זהה (על אף השוני בין הדירות), הרי שאין כל סיבה שלא להניח כי התמורה אשר תינתן לדיירים תהיה זהה. שם המחשה, ניטול לדוגמה בניין בן 6 דירות, בו 5 דירות הרחיבו את דירותיהם, ואילו הדירה השישית לא הורחבה. על אף ההרחבות, לא תוקן צו הבית המשותף וחלקה של כל דירה ברכוש המשותף נותר זהה (1/6 לכל דירה).

במצב זה, **זכויות הבנייה** הנמכרות ליזם (במקרה זה במסגרת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה) זהות לכל בעלי הדירות. על כן אין כל הצדקה כי בעלי הדירה שלא הורחבה, יקבלו דירה קטנה יותר משאר בעלי הדירות. על אחת כמה וכמה נכון הדבר במידה ובעלי אותה דירה נכונים לשאת בעלויות המס על התוספת לדירתם העולה על 25 מ"ר, ובכך להימנע ממצב בו העלות הכוללת של בניית דירתם גבוהה משל יתר בעלי הדירות בבניין.

חשוב לציין כי על פי רוב, החלק היחסי של הדירות ברכוש המשותף נרשם בהתאם לברירת המחדל הקבועה בסעיף 57 לחוק המקרקעין והיא יחס שטח רצפת הדירה חלקי שטח רצפת כל הדירות בבניין. במקרה כזה בוודאי שיש הצדקה לחלוקה שונה בין בעלי הדירות. אולם לא תמיד זהו המצב, ורצוי לבחון את דרך רישום הצמדת הרכוש המשותף מראש.

הדוגמה לעיל תהיה נכונה גם במקרה בו הבניין אינו רשום כבית משותף, ובעלי הדירות רשומים כבעלים (או חוכרים) במשותף ובחלקים שווים של הקרקע, וגם במקרה זה יהיה שיעור חלקם בתמורה זהה.

עו"ד גיא יקותיאל עוסק בתחום ההתחדשות העירונית, מייצג דיירים ויזמים בפרויקטים לפי תמ"א 38 ופינוי בינוי, חבר בפורום קניין ומקרקעין של לשכת עורכי הדין וחבר בוועדה לענייני תמ"א 38.

המידע המוצג במאמר זה הנו מידע כללי בלבד, ואין בו כדי להוות ייעוץ ו/ או חוות דעת משפטית. המחבר ו/או המערכת אינם נושאים באחריות כלשהי כלפי הקוראים, ואלה נדרשים לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה המסתמכת על הדברים האמור.