

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

יזם לפינוי בינוי שהתחייב הוצאות מיסים וקנסות וכעת טוען שפטור מהם

תיק מס' 2287.

טענות ומענות ע"ד יזם שחתם לדיירים על מסמכים וחוזים של פינוי ובינוי, ובסעיף 11 התחייב בכל המיסים והתשלומים והעלויות שיחולו על הדיירים עקב העיסקה, ובסעיף 17 רשום בכותרת "התחייבויות היזם לאחר הפינוי" ושם נרשם בין היתר תשלומיו לכל התביעות והמיסים והתשלומים וכו' שיהיו ע"ש הדיירים. וכעת תבעה העיריה היטל השבחה מדייר אשר רצה למכור את הנכס שלו באמצע שלבי הרשינות, ואינם משחררים אישורים לטאבו בלי לקבל היטל השבחה, והטילו על הדייר סכום גדול. פנה הדייר ליזם שישלם, והיזם נתלה בכותרת שחייב רק בעת הפינוי ולא קודם.

והנה בסעיף 20 שם מתחייב היזם בכל מיני גרמות ונזקי ממון וגוף ומה שנגרם במחדל שלו וכל סיבה שכתוצאה מחתימת הסכם זה. וכן מקבל על עצמו את כל הוצאות הדיירים כולל בייצוג נגדו בעיסקה זו ובכל תביעה אם תהיה, ובכל נזק שיגרם בתוצאה מתביעות אלו. ועל התחייבות שרשומה בסעיף 20 אין את ההגבלה של "אחרי שלב הפינוי", ומשמע שמתחייב מיד. וטוען בעל הדירה המוכר שהיטל ההשבחה הוא תוצאה מהסכם זה שההשבחה היא מה שהעיריה נתנה רשיון לפינוי בינוי. אבל היזם טוען שהעיריה לא היתה תובעת את ההיטל אלולא החליט למכור באמצע, כמו שלא תבעה משאר הדיירים. ואילו ליזם עצמו יש תכניות ליפטר מהיטל השבחה ע"י השקעה בתשתיות ופיתוח סביבתי, וזה רק בשלב האחרון של הבינוי, ועדיין לא חל עליו שום חוב כאמור.

ונפסק הדין שהיטל ההשבחה חל מיד על הדייר, רק שהעיריה לא תובעת את זה עד שיגיע זמן שיזדקקו לה, וכשמבקשים אישור לטאבו זה זמן שיכולה לגבות ולהוציא כל המיסים. והדייר המוכר היה מוכרח לבקש אישור העיריה אחרי שמכר, שאם לא היה מביא אישור עיריה הרי הקונה היה תובע אותו על העיכוב בהעברה בטאבו, ומן הסתם היה המקח מתבטל

והמוכר היה מפסיד גם דמי ביטול חוזה שהם גבוהים הרבה יותר, ואף וגם אותם היה מחוייב היזם לשלם למוכר לפי סעיף 20.

ובנוסף יש מקום לומר שהכותרת של סעיף 17 אינה הגבלה על האמור לעיל בסעיף 11 אלא רק על האמור להלן בסעיף 17. ומכיון שההתחייבות לכל המיסים רשומה פעמיים בחוזה. פעם ראשונה בלי הגבלת זמן, ורק בפעם השנייה עם הגבלת זמן. יש לדון אם על זה אומרים "תפוס לשון אחרון" או שסעיף 11 עומד בפני עצמו ומחייב בפנ"ע.

וטענת היזם שלמוכר יש "אשם תורם" שהעיר את הדוב מריבצו ופנה לעיריה לקבל מסמך העברה לטאבו, ולכן זה פוטר אותו. לכאורה אינה נכונה, ואפרש שיחתי:

בעל דירה יש בבעלותו גם את הגוף, גם את הערך. גם את השימוש וזכות ההחזקה, וגם את האופציות שנובעות מכח היותו בעלים ומחזיק. כל האופציות כולן הן חלקים מעצם קניינו.

אם יהיה מצב שלבעלים של דירה יש רק מגורים ואין לו אופציות של בעלים, זה נחשב גרמת נזק ישיר.

כעת בא יזם וטוען לדייר "לא היה לך אופציה / זכות לבקש מהעיריה אישור לטאבו. בזה שהלכת לבקש אישור והבאת עליך את היטל ההשבחה, זו אשמתך, או גם אתה אשם בהיטל ולא רק הגשת הרשיונות של פינוי בינוי".

עונה אני: נכון שהיטל ההשבחה שנכפה בעת הזאת ולא מאוחר יותר נובע ממעשה הדייר, ולא רק ממעשה היזם. אבל כבילת ידי הדייר שלא למכור, או לא להתחייב בחוזה שיביא לקונה אישורי עיריה, או שלא לפנות לטאבו וכו' - כל אלו חלקים מגוף הבעלות של הדייר! והיזם הוא היחיד במישרין שהזיק לו את האופציות האלו!

לכן, זכותו של הדייר באופציות הללו, שלטענת היזם היה עליו להתעכב שנתיים ושלוש וארבע עד לבינוי, ולא למכור קודם, שוות כסף רב! וזה גרמת היזק שגרם היזם והתחייב על זה בסעיף 20.

בכמה לשום את היזק האופציות?

הגיוני בעיני לשום את זה בערך היטל ההשבחה שהעיריה דורשת עקב המכירה.

ובקצרה: כי הבעלות של המוכר בעת החתימה ליזם היא לא מוגבלת מלמכור לאחר ולעשות בבית כל מה שבע"ב עושה בשלו כולל כל שלבי מכירה והעברה בטאבו ובקשת אישורי עיריה וכו', והפעולות של הרשיונות של "פינוי בינוי" שהחילו על הנכס חוב הם רק של היזם, ועצם ההגבלה

שהוטלה על המוכר שלא לעשות עיסקה של מכר או לא לגשת לעיריה לבקש אישור לטאבו, זה בפנ"ע נחשב לגרמת נזק, וערך הגרמא היא כמה שהעיריה דורשת על זה. וגרמת נזק זו לבדה מחייבת את היזם לפי סעיף 20. ובזה אין שום תרומת אשם ולא שותפות של המוכר. ודו"ק.

על כן נלע"ד שהיזם חייב בכל התביעות של התובע.