

כדי שתבואו



נדל"ן בארץ

שיכון ובינוי ואשדר נגד רמ"י: גבו מאיתנו מיליונים שלא כדין

חברות הבנייה הוותיקות, הבונות את פרויקט "רחובות ההולנדית", תובעות את רשות מקרקעי ישראל בסך 8 מיליון שקל. הטענה: הרשות גבתה מהן סכומים אסטרונומיים על פיתוח ותשתיות - כתנאי לקבלת הארכה בביצוע הפרויקט. "דרישת תשלום פסולה"

תגיות: שיכון ובינוי, אשדר, רחובות, תביעה, רשות מקרקעי ישראל



יעל דראל



יום רביעי, 08 בנובמבר 2017, 07:30

2 שתף





(רחובות (צילום: Google Street View)

עוד בנדל"ן

בין אור עקיבא לקיסריה: פיסת הנדל"ן שכולם רוצים לנגוס בה

לכתבה ↩



האם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) גבתה שלא כדין סכומים מופרזים על עבודות פיתוח? כתב תביעה על סך 8 מיליון שקלים שהוגש בימים אלה על ידי חברות הנדל"ן אשר ושיכון ובינוי לבית המשפט המחוזי מרכז, חושף טענות קשות של חברות הבנייה הוותיקות נגד רמ"י סביב הקמת שכונת "רחובות ההולנדית" - פרויקט מגורים בן אלפי יחידות דיור שהוקם ברחובות.

בכתב התביעה, שהוגש על ידי עו"ד מיכאל וקנין ממשרד מ. פירון ושות', טוענות אשר ושיכון ובינוי כי רמ"י הגישה דרישת תשלום "פסולה" ו"אסטרונומית", לשון התביעה, בסך של למעלה מ-10 מיליון שקל בגין "הארכת תקופת פיתוח". מכתב התביעה עולה כי ראשית הפרשה בשנת 1995, אז נחתם הסכם פיתוח עם רמ"י לטובת הקמתן של כ-1,500 יחידות דיור בשכונה חדשה ברחובות, בשטחים שהיו שייכים בעבר למושב גאליה.

לקריאה נוספת:

התוכנית העתידית של נס ציונה: מתחם משרדים ענק ו-500 דירות חדשות

צפו: בניין המגורים הישן בחיפה נהרס לטובת בנייני בוטיק התחילו בשכונת התקווה: סטארט אפ שכר משרדים במרכז ת"א ב-18 מיליון ש'

במסגרת הקמת הפרויקט, נחתם הסכם ייזום וקומביניציה בין התובעות למושב גאליה לצורך שינוי ייעוד השטח - מקרקע בייעוד חקלאי לקרקע בייעוד מגורים. ההסכם קבע כי מושב גאליה, שהיה בעל הזכויות ההיסטוריות מול רמ"י ביחס לקרקע, יהיה בעל זכויות הייזום בשטח לאחר שינוי הייעוד.

ב-1998 נחתם הסכם הפיתוח בין רמ"י למושב, לטובת הקמת השכונה במסגרתו נקבעה תמורה בסך של כ-56.5 מיליון שקל. "בחלוף השנים רכשו התובעות מגאליה את יתרת הזכויות בקשר עם הפרויקט, ולמעשה נכנסו בנעלי כל הנוגע להסכם הפיתוח", נכתב בהסכם.

כחלק מההסכם, נקבע לוח זמנים להשלמת הבנייה תוך 67 חודשים. אולם מועצת מקרקעי ישראל איפשרה את הארכת תקופת הפיתוח בהסכם, כאשר נקבע כי כל הארכה מותנית בתשלום של רבע אחוז מהתמורה, ביחס ליתרת המגרשים שבהם טרם הסתיימה הבנייה - תשלום שהסתכם בכמה עשרות אלפי שקלים לכל הארכה. ואכן, לאורך השנים הוארכה תקופת הפיתוח מספר פעמים.

"סכומים מופקעים ומשוללי יסוד"

על מנת להימנע מהגשת תביעה, ניהלו החברות הידברות ממושכת עם הרשות בניסיון להסדיר את המחלוקת מחוץ לכותלי בית המשפט. אלא שלמרבה הצער ניסיון זה לא צלח

על פי השתלשלות העניינים, במאי 2014 נחתמה תוספת חדשה להסכם, במסגרתה הוארכה תקופת הפיתוח עד דצמבר באותה השנה למגרשים המיועדים להקמת 300 יחידות הדיור האחרונות. אף כי בתוספת להסכם נקבע כי "לא תינתן ארכה נוספת, אלא באישור מיוחד ובכפוף לתשלום הפרשי ערך קרקע, בין ערך הקרקע בעסקה המקורית, לבין ערך הקרקע במועד מתן הארכה"; בהסכם לא צוין אחוז שונה לצורך חישוב התשלום בגין הארכה.

באוקטובר 2014, בטרם חלף המועד להשלמת הבנייה, פנו חברות הבנייה לרמ"י בבקשה להארכה נוספת, אך לא זכו לטענתן למענה. רק במאי 2015 השיבה רמ"י כי על מנת להאריך את תקופת הפיתוח, ובהתאם להסכם ממאי 2014, יהיה עליהן לשלם למעלה מ-8.8 מיליון שקל. בהמשך הסכום תפח ל-10.4 מיליון שקל.

לטענת שיכון ובינוי ואשדר, רמ"י לא סיפקה נימוק או הסבר להחלטתה. "אין צורך להכביר במילים עד כמה הייתה מפתיעה דרישת הרשות, במיוחד שעה שבקשות ארכה קודמות הסתכמו בתשלום בהיקף של כמה עשרות אלפי שקלים בלבד, אשר היוו כרבע אחוז משווי התמורה כאמור", נכתב.

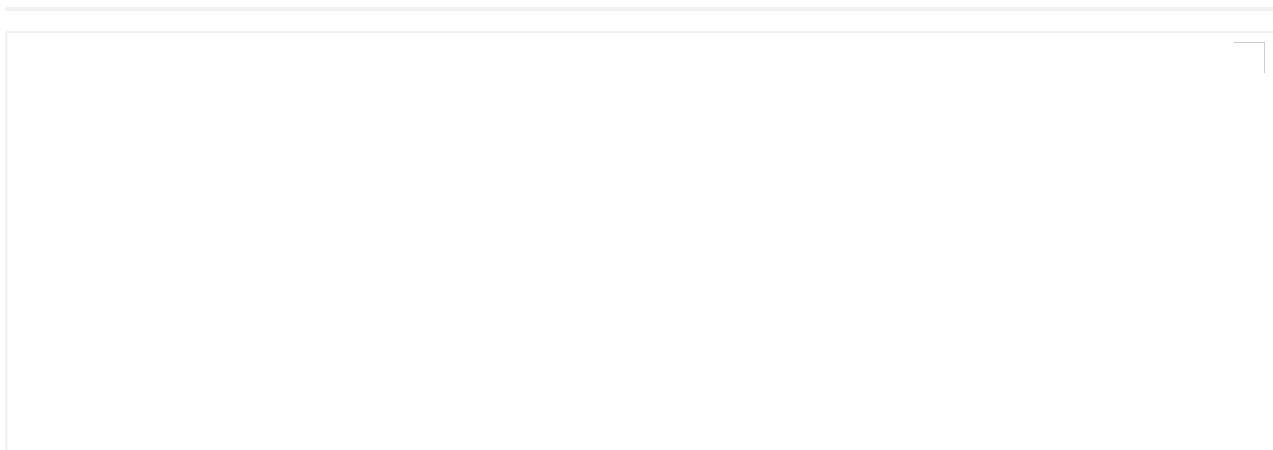
"על רקע זה, בשנת 2014, בשעה שהתובעות (חברת אשדר ושיכון ובינוי) כבר בנו ומסרו אלפי יחידות דיור והיו בישורת האחרונה בפרויקט, נתבקשה הרשות להאריך את מועד ההשלמה בהתאם להסכם הפיתוח, אלא שאז התנתה הרשות את מתן הארכה בתשלום דמי היוון מופקעים ומשוללי יסוד, וזאת שלא כדין ובניגוד גמור להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, המחייבות את הרשות בפועלה, ואף בניגוד להוראות הסכם הפיתוח עצמו", נכתב.

לטענת חברות הבנייה, התניה זו הסבה להן נזק כבדים, בין היתר נוכח חוסר היכולת להשלים את הפרויקט ולמסור לרוכשים דירות שבנייתן הסתיימה, באופן שגרם גם נזק לרוכשי הדירות עצמם. "לפיכך, בלית ברירה, נאלצו התובעות לשלם את הסכומים המופקעים ומשוללי היסוד שדרשה הרשות. זאת, תוך הבהרה כי הדבר נעשה תחת מחאה ותוך שמירת מלוא הזכויות", נכתב. אשר העבירה לרשות 7.8 מיליון שקל (75% מהסכום הנדרש).

בתביעה מציינות אשר ושיכון ובינוי כי על מנת להימנע מהגשת תביעה ניהלו הידברות ממושכת עם הרשות בניסיון להסדיר את המחלוקת מחוץ לכותלי בית המשפט. "אלא שלמרבה הצער ניסיון זה לא צלח ונראה כי הרשות מסרבת להיפרד מן הסכומים המופקעים ששלשלה לכיסה בדרך לא דרך ושלא כדין", לשון התביעה.

מרשות מקרקעי ישראל לא נמסרה תגובה עד למועד פרסום הידיעה.

2    שתף 



לקריאת כל התגובות

