

דף הבית > חדשות > תביעת המיליונים נגד אשדר נדחתה והעותרים חזרו בהם



הפורום

חדשות

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט והסדר

יזומה נכיה והנדסה

יזמות

התחדשות בבניה

דעות ופרשנויות

עיצוב ואדריכלות

ברנזה 38

70' המשפיעים'

תביעת המיליונים נגד אשדר נדחתה והעותרים חזרו בהם

תביעתם של בעלי זכויות ב-7 דירות בפרויקט פינוי בינוי ברמת אביב ג' מתוך 96 דירות כנגד החברה היזמית "אשדר" נדחתה ומנגד, התקבלה תביעת חברת "אשדר" לאכיפת הסכם ההתקשרות עם הדיירים, כך עולה מהסכם הפשרה בין הצדדים, שקיבל תוקף של פסק דין. מכתבי פינוי יצאו השבוע לדיירים

כרמלה קופר 09.10.2018

הדמיית פרויקט רקנאטי רמת אביב // הדמייה: ויפוינט

כזכור, הרקע לפרשה, בתביעה שהוגשה כנגד חברת "אשדר" בסך 12,250,000 מיליון שקל יחד עם נתבעים נוספים, בגין פרויקט פינוי בינוי בתל אביב, ברמת אביב ג', על ידי בעלי זכויות ב-7 דירות מתוך 96 דירות בפרויקט, לפיה סכום התביעה משקף את הפער בין שווי הדירה לפי ההסכם המקורי שנחתם בין התובעים לאשדר לבין שווי הדירה אשר תוכננה ע"י אשדר בהתאם לתוספות להסכם המקורי שנחתמו עם אישור התב"ע, שצמצמה משמעותית את זכויות הבנייה לעומת התב"ע המקורית שקודמה. תביעת בעלי הזכויות בדירות הוגשה לאחר שאשדר הגישה תביעה כנגד בעלי זכויות אלה, בסך של כ-120 מיליון שקל, בטענה כי אלו הפרו את ההסכם בין הצדדים בסירובם לחתום על מסמכי הליזוי הבנקאי ולפנות את הדירות, לאחר שאשדר קיבלה היתר בנייה.



התחדשות בבניה

מקורב לפרשה נ

התובעים, 7 בעל . . . למנות שמאי מכריע ופיקוח שאלת חלוקת דירות התמורה בין כל בעלי הדירות (96). לאחר ההחלטה הזאת הצדדים הגיעו לפשרה בפני הבורר עו"ד משה לוסקי, שלפיה התובעים ויתרו על כל טענותיהם כנגד אשדר ונגד עו"ד הרטבי ומנגד, אשדר ויתרו לבעלי הדירות על כל טענותיהם בקשר לנזק של 120 מיליון ש"ח והפריקט יצא סוף סוף לדרך. בנוסף, אשדר התחייבה לשלם את כל הוצאות הבוררות, בסך מאות אלפי ש"ח. ביום 07.08.18 כל בעלי הדירות, ללא יוצא מן הכלל, קיבלו הודעת פינוי מאשדר בהתאם להסכם הפינוי בינוי תוך 90 יום".

התובעים חוזרים בהם מהטענות שנטענו על ידם להסכם הפשרה

על פי הפשרה, שקיבלה תוקף של פסק דין, התובעים "חוזרים בהם מהטענות שנטענו על ידם נגד מי המצדדים להסכם פשרה זה... כן חוזרים בהם התובעים מכל טענה/תלונה/מכתב/דרישה וכיוב', וזאת מכל מין וסוג שהוא, הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לפרויקט...".

עוד נקבע כי: "התובעים יפנו את דירותיהם בפרויקט, וזאת תוך לא יאוחר מ-90 ימים מיום שתינתן הודעת פינוי מאת אשדר". באשר לתביעה שהגישה שאשדר בבוררות למתן צו אכיפה, נקבע כי היא "תתקבל באופן מלא ויינתן צו אכיפה כאמור לאכיפת הסכם הפינוי בינוי משנת 2003". הסכם הפשרה כאמור נחתם בפסק בוררות מיום ה-30.8.18 וקיבל תוקף של פסק דין.

גורם בכיר המקורב לפרשה מצד "אשדר", אמר ל"מגדילים" כי: "אני בענף הנדל"ן כבר 30 שנה, בעסקים יש לפעמים חילוקי דעות בין צדדים לגבי פרשנות של הסכמים ולגבי האחריות של צדדים שונים לנזקים, אבל במקרה זה קומץ דיירים ששם לו למטרה להגדיל את התמורות, ערבב בתביעתו האשמות ברמה פלילית. הייתה כאן חציית קווים, של האשמות כנגד החברה, עו"ד הדיירים ונציגות הדיירים, כאילו אלה פעלו יחד כנגד בעלי הזכויות. זה שתובעים חברות והן מוצאות את עצמן בסכסוך עסקי, זה קורה, אבל במקרה הזה באה קבוצה של דיירים עם האשמות

לדיוק האשמות כאלה על סמך ספקולציות.



עוד אמר אותו גורם כי: "אשדר לא פוגשת בעלי דירות כדרך קבע בבתי משפט, מדובר בקבוצה מצומצמת של בעלי דירות ב-7 דירות מתוך 96 דירות בפרויקט. רוב בעלי הזכויות רצו שהפרויקט יצא לפועל ודחו את הטענות של אותם סרבנים. הפרסום כאילו יש סכסוך בין דיירים בפרויקט פינני בינוי לבין אשדר יצר מצג מעוות, שהובן ממנו שאשדר הסתכסה עם כלל הדיירים ולא כך הוא. אגב התביעה פלגאומיחמץ דיירים הוגשה גם נגד עורכת דין הדיירים ונגד נציגות הדיירים".

מיתרי פינני מידים לדיירים

א 7.10, הוצאה תרבת אשדר מכתב הודעת פינני לכלל הדיירים, זאת לאחר שהתקבלה ת ר לאכיפת הסכם הפינני בינוי וכלל בעלי הזכויות חתמו על מסמכי הליווי הבנקאי ולאחר שנדחתה היתמעת גדי אעודוסלה הדרך ליציאה לפועל של הפרויקט. מדובר בפינני של 96 דירות, אשר ה לתביעה ובניית 8 יזמות מתוך הדירות החי ת-30 אחוז מסך ו פנטהאוזים. התחדשות בבניה

דעות ופרשנויות

על פי ההסכם, הדיירים יתפנו תוך 3 חודשים והצפי לסיום הפרויקט מוערך בכשלוש שנים, כאשר כל הפרויקט ייבנה **עוצנף אודיאלוס** באותו זמן.

ברנ'ה 38

יש לציין כי אחרי תקופה ארוכה, שבמהלכה לא נבנו ברמת אביב ג' פרויקטים חדשים בסדר גודל האמור, הפרויקט **צול להטס לביעה** גבוה, הן מצד דיירים מתוך השכונה, שמעוניינים במעבר לדירות חדשות ומרווחות והן מצד דיירים קודמים שעזבו את השכונה וכעת עומדת בפניהם האפשרות לחזור אליה.

באשר להאשמות שהעלו התובעים כנגד באי כוחם של הדיירים, אמר הגורם כי: "התובעים טענו שעו"ד הדיירים חצתה את הקווים וסיכמה עם אשדר על תוספת משמעותית לשכר טרחתה מבלי לידיע את הדיירים ופעלה עבור אשדר ולא עבורם. בפועל התוספת לשכר טרחת עו"ד הדיירים נדרשה לאור התמשכות הליכי התכנון שנים רבות מעבר לשנים שצפו הצדדים עת גובש ההסכם המקורי בשנת 2003, המו"מ שניהלה נציגות הדיירים בסיוע עו"ד הדיירים להתאמת ההסכם המקורי כתוצאה מהחלטות וועדות התכנון והכול נעשה בליווי ובאישור נציגות הדיירים ולאחר מכן צורף לתוספת להסכם שנחתמה ע"י כל אחד וחד מהדיירים, לרבות התובעים".

מחברת אשדר נמסר: "פסק הדין מדבר בעד עצמו. אנחנו מברכים על צאתו לדרך של הפרויקט, לרווחת הדיירים שחיו זמן רב לתחילת הפינני והבינוי החדש ולטובת דיירים חדשים שעבורם נפתחת הזדמנות לעבור לשכונה היוקרתית. אשדר תמשיך לפעול בשקיפות מלאה מול הדיירים באמצעות נציגות הדיירים ובאי כוח הדיירים ולקדם בנייה איכותית בישראל. זירת ההתחדשות העירונית היא כלי משמעותי לחידוש מרקמים אורבניים ותיקים ואנו גאים לבנות את הארץ, לחדש ולהתחדש".

וכי בסופו של דבר יש גבול ליכולות הכספיות של אנשים בודדים לנהל מאבק בפני בוח
שעלותו אסטרונומית כנגד גופים עסקיים שעומד לרשותם תקציב של מיליונים.

כלקח מהמחלוקת אשר נתגלעו בעסקת פינוי בינוי רקנאטי אני ממליץ לכל בעלי הדירות
בעסקאות של התחדשות עירונית לא לקבוע בהסכמים עם היזמים מנגנון אוטומטי של הליך
בוררות, משום שהליך בוררות כזה פועל כמעט תמיד לטובת היזם. ליזם יכולות כספיות גבוהות
משל בעלי הדירות מטרה, בעוד שבעלי הדירות מפוצלים, אינם ממוקדי מטרה ואין
להם יכולות כספיות לממן הליך בוררות עתיר הוצאות. לכל הפחות, במקרה של התעקשות מצד
היזח על הליך בוררות כמנגנון של פתרון סכסוכים, מומלץ לקבוע בהסכם עם היזם, כי הבורר יהיה
עו"ד ולא עו"ד מומחה בדיני נדל"ן, ומומלץ לקבוע, כי שכר הטרחה אשר כל אחד מבעלי
האבו יוגבל לסכום של אלפי שקלים בודדים בלבד, ואת כל היתר ישלם היזם, וזאת גם
אם טענותיהם של בעלי הדירות לא תתקבלנה, ובכל מקרה יש לקבוע בהסכם עם היזם, כי החיוב
בתשלום כל הוצאות הבוררות ידלממן חסד הבורר – מנוול על היזם בלבד
יזמות

התחדשות בבניה



דעות ופרשנויות
עיצוב ואדריכלות
ברנז'ה 38
70' המשפיעים

בא כוחם של הדיירים, עו"ד עוזי שוחט // יחצ

"כמו כן מומלץ לבעלי הדירות לקבוע מפורשות בהסכם עם היזם, כי במידה שהיזם או ב"כ היזם
יערוך משא ומתן ישיר עם עוה"ד של בעלי הדירות בקשר לשכר טרחת עוה"ד של בעלי הדירות
(אפילו באישור נציגות בעלי הדירות) ו/או במידה שיחתום ישירות על הסכם שכר טרחה עם

הזמנה שוחט עיריית ירושלים לקראת אונז'ולטונו האוניקו האו ציון של לשכות עורכי הדין שמטפחה את/4/2014, אשר לדעתי גם מן הראוי להטמיע אותה כחלק בלתי נפרד מחוק פינוי ובינוי פיצויים. כמו כן אני סבור, כי אין זה ראוי לעוה"ד של בעלי הדירות בעסקאות של התחדשות עירונית לקבוע את שווי מכירת דירות היזם, וכי מן הראוי לקבוע איסור קוגנטי בחוק לכך".

התפריט חדשות

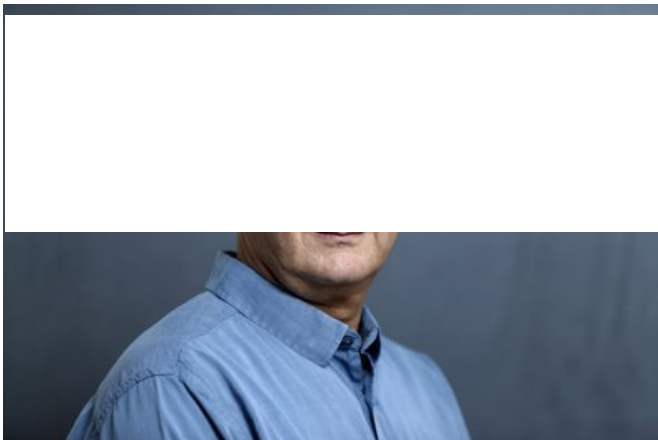
שיתוף

פינוי בינוי

תמ"א 38

משפט וממון

תכנון שיכולות לעניין אותך יזמות בניה והנדסה



עלייה בביקוש לדירות 2 חדרים
כרמלה קופר 08.10.2018



יזמות
התחדשות בבניה
דעות ופרשנויות
ניצב ואדריכלות
ברנז'ה 38

על השולחן: סכסוך עבודה כללי בחשק
בעקבות תאונות עבודה
מגדילים 08.10.2018



עיריית ת"א עתרה לבג"ץ בדרישה להמשיך
בביצוע גשר יהודית
כרמלה קופר 03.10.2018



198 יח"ד ישווקו במסגרת "מחיר למשתכן"
בערד
מגדילים 07.10.2018