



חילוץ פרויקטים תקועים  
וטיפול בעסקאות נוגדות

קודמות, בהתחדשות עירונית

עו"ד ערן באלינט, שותף  
מחלקת נדל"ן, משרד שבלת ושות'



# חילוץ פרויקטים תקועים וטיפול בעסקאות נוגדות קודמות

עם התפתחותה של ההתחדשות העירונית בישראל, נערכות יותר ויותר עסקאות ונחתמים חוזים רבים של בנייה מכח התמ"א ומכח דיני הפינוי בינוי.

כתוצאה – קיימים חוזים חתומים רבים, אשר אינם מקודמים מסיבות שונות, ומותירים בעלי דירות "כלואים" במשך שנים.

אנו נבקש לבחון:

- מדוע פרויקטים "נתקעים"?
- מה המשמעות של עסקאות נוגדות
- אפשרויות לחילוץ פרויקט תקוע
- הליך התקשרות עם יזם חדש

# כיצד קורה שפרויקט נתקע?

בחירת יזם בלתי מנוסה –

יזם חדש, או חברת בת יזמית ללא ערבות מחברת האם עלולות להשאיר את הדיירים ללא בטוחה כי ביכולתו של היזם להוציא את הפרויקט לפועל.

בחירת יזם ללא ניסיון קודם בבניה או ללא הוכחת איתנות פיננסית – עשויה לחשוף את בעלי הדירות

אי עמידה במועדים –

קיימת חשיבות רבה לקביעת מועדים ולוחות זמנים למניעת כשל

יש לבחון האם נקבעו בחוזה לוחות זמנים סבירים.

לאורך הדרך, יש לוודא שהיזם עומד בלוחות הזמנים, כבר משלב אבני הדרך הראשוניות

מה ניתן לעשות במצב בו בעלי דירות חתמו על חוזה תמ"א ו/או חוזה פינוי בינוי  
והפרויקט נתקע ולא מקודם?

# עסקאות נוגדות במקרקעין - סקירה משפטית

## פרק ב': עסקאות ורישומן

- |                   |   |
|-------------------|---|
| עסקה במקרקעין     | 6. עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.  |
| גמר העסקה         | 7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.<br>(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.                                       |
| צורתה של התחייבות | 8. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.  |
| עסקאות נוגדות     | 9. התחייב אדם לעשות עסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העסקה ברישום חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעסקה נוגדת, זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב - זכותו עדיפה. |

# עסקאות נוגדות במקרקעין - סקירה משפטית

מי גובר? הראשון בזמן או השני?

הכלל: הראשון בזמן.

חריג א' – חריג חקיקתי הקבוע בסעיף 9 לחוק המקרקעין, השני בזמן יגבר – אם הוא פעל בתום לב, נתן תמורה בעד המקרקעין והעסקה לטובתו נרשמה במרשם המקרקעין.

חריג ב' – הלכת גנז (ע"א 2643/97 גנז)

חריג פסיקתי, שנקבע בפס"ד גנז, לפיו, השני בזמן יגבר, גם אם העסקה לא הסתיימה ברישום, וזאת אם: (1) הראשון בזמן לא רשם הערת אזהרה לטובתו, בתוך זמן סביר (2-ו) השני בזמן פעל בתום לב.

בעסקאות שבתחום ההתחדשות עירונית אין רכישה ורישום, כמו בעסקת מכר פשוטה - הרישום נעשה רק בסוף הפרויקט, לאחר שכבר נבנה בנוסף, נדירים המקרים בהם היזם השני אינו יודע על העסקה שנחתמה עם היזם הראשון בזמן.

# אפשרות חילוץ פרויקט תקוע (שלא קודם)

סימן ב': ביטול החוזה

- הגדרה 6.6 ✓
- לענין סימן זה, "הפרה יסודית" – הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית; תניה גורפת בחוזה העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת כריתת החוזה.
- הזכות לביטול 7.7 ✓
- (א) הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית.
- (ב) היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי צודק; לא תישמע טענה שביטול החוזה היה בלתי צודק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת הביטול.
- (ג) ניתן החוזה להפרדה לחלקים והופר אחד מחלקיו הפרה שיש בה עילה לביטול אותו חלק, אין הנפגע זכאי לבטל אלא את החלק שהופר; היתה בהפרה גם משום הפרה יסודית של כל החוזה, זכאי הנפגע לבטל את החלק שהופר או את החוזה כולו.
- דרך הביטול 8.8 ✓
- ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה; אולם במקרה האמור בסעיף 7(ב) ובכל מקרה אחר שהנפגע נתן למפר תחילה ארכה לקיום החוזה – תוך זמן סביר לאחר שחלפה הארכה.
- השבה לאחר ביטול 9.9 ✓
- (א) משבוטל החוזה, חייב המפר להשיב לנפגע מה שקיבל על פי החוזה, או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה או שהנפגע בחר בכך; והנפגע חייב להשיב למפר מה שקיבל על פי החוזה, או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה או שהנפגע בחר בכך.
- (ב) בוטל החוזה בחלקו, יחולו הוראות סעיף קטן (א) על מה שהצדדים קיבלו על פי אותו חלק.

לפני ביטול הסכם, יש להתייעץ עם עורך דין, ולבחון היטב האם אכן קיימת זכות ועילת ביטול. כל פרויקט וכל הסכם נבחן לגופו.

# מקרים שונים לביטול עסקה קודמת

יזם מפר, אשר לא פעל לקידום הפרויקט כלל, או פעל באופן חלקי ומצומצם ביותר.

## אל מול

יזם מפר, אשר קידם את הפרויקט במועדים שחרגו מהמועדים שנקבעו בחוזה, ללא כל צידוק.

כאשר היזם הקודם לא ביצע כל פעולה לקידום הפרויקט, או ביצע פעולות מועטות, בלוח זמנים בלתי סביר, התנתקות מאותו יזם עשויה להיות קלה יותר לבעלים, שכן נזקו הכלכלי של היזם נמוך יותר.

ככל שהיזם ביצע פעולות רבות יותר והשקיע כספים ומשאבים, ההתנתקות הופכת קשה יותר ויש גם יותר להיזהר בביטול החוזה.

# רישום הערת אזהרה לטובת היזם

טקסט

מקובל לרשום הערת אזהרה ליזם מיד לאחר חתימת החוזה על ידי הבעלים של הרוב החוקי המאפשר הגשת תביעת סרבנים, כאשר היזם יידרש להפקיד בידי ב"כ הבעלים, קודם לרישום:

(1) ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה

(2) בקשה חתומה לביטול הערת האזהרה

(3) פרוטוקול דירקטוריון היזם לביטול הערת האזהרה

לרוב, תיקבע הוראה חוזית לפיה ב"כ הבעלים יהיה רשאי לפעול למחיקת הערת האזהרה, בהתאם למסמכים כאמור מהמועד בו בוטל החוזה כדין ו/או עקב אי כניסתו לתוקף בשל אי קיום אי אלו מהתנאים המתלים או התקיימות אי אלו מהתנאים המפסיקים, ובכפוף להתראה מראש ובכתב

לרוב, עורכי הדין יחששו למחוק את הערות האזהרה בהיעדר הסכם היזם, על אף הוראות חוזיות אלה.



# חוסר ודאות וחשש בעלי הדירות

בעלי דירות שהתקשרו עם יזם בחוזה, ממתינים חודשים ארוכים ולעתים אף שנים, להתקיימות אבני דרך בחוזה, וכך, לקיומו של הפרויקט. לעתים, עשויים בעלי דירות להמתין מספר שנים, במהלכן הפרויקט לא מקודם כלל, ותנאים מתלים שבו פוקעים ולא מתקיימים.

בעלי הדירות, מוצאים עצמם חוששים מביטול החוזה, מתביעת יזם בגין הוצאות ואף תביעת קיום, ומוצאים עצמם בפני דילמה קשה:

**מחד**, מול יזם אשר איבד את אמונם ואשר לא מקדם את הפרויקט במשך זמן רב

**ומאידך**, מול רצון להקמת פרויקט התחדשות בבניין שלהם

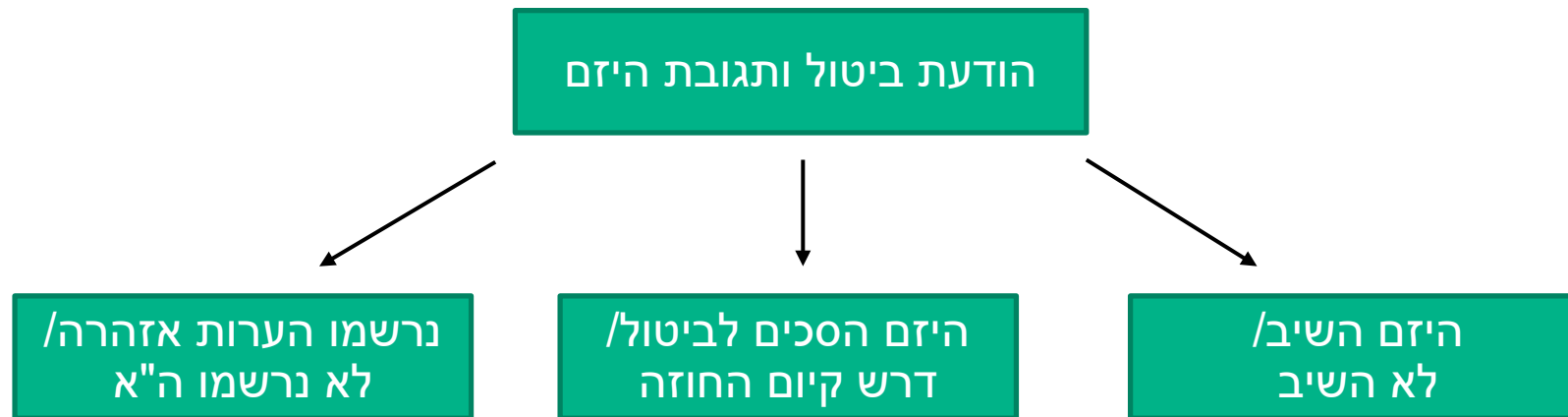
בעלים המבקשים "להשתחרר" מהיזם הקודם נדרשים לפנות לעו"ד שיסייע בתהליך, על מנת לבדוק האם התקיימו נסיבות לביטול החוזה כדין.

# התקשרות עם יזם חדש

כל עוד ההסכם עם היזם הקודם לא בוטל, לא יוכלו בעלי הדירות להתקשר עם יזם חדש.

קיימים מקרים, בהם בעלי דירות, לאחר התייעצות עם עורך דין, הגיעו מצדם להבנה כי החוזה הופר משפטית, ועל כן הוא בטל, ושלחו הודעה בגין הדבר ליזם הקודם, ורואים עצמם כמנותקים ממנו, עם הסכם מבוטל.

על בעלי הדירות לבחון האם מתאים להם בכלל ליטול סיכון, שקיים בביטול ההסכם עם היזם הקודם, שכן ליזם הקודם כמובן נגרמים הפסדים, בעקבות ביטול כזה.



# חתימה על חוזה חדש מותנה בתנאי מתלה של השתחררות מיזם קודם

התנאי המתלה הנוגע לעסקה הקודמת, יותאם לאופייה, וישתנה ממקרה למקרה.

- ניתן להתנות את קיומו של החוזה ה"חדש", בסיום ההליכים המשפטיים מול היזם הקודם, בתוך תקופת זמן שתקבע.
- לעתים, יידרש גם להתנות את התחלת פעולותיו והוצאותיו של היזם החדש, בסיום אותם הליכים משפטיים.
- במקרה בו רשומות הערות אזהרה לטובת היזם הקודם – חשוב כי החוזה החדש יותנה גם בכך שהערות אלה תמחקנה, כאשר על הבעלים לפעול משפטית למחיקתן.

לרוב, החוזה החדש, יקבע מנגנונים שבהם היזם החדש, הוא זה שלוקח על עצמו לממן לבעלי הדירות טיפול משפטי מול היזם הקודם, שכן לבעלי הדירות קשה לממן ולשאת בעלויות הליכים משפטיים אלה

# חשיפות לבעלי הדירות וליזם

גם מקרים, שעל פניו, נראים כברורים לביטול העסקה שנכרתה עם היזם הקודם, עשויים להתברר בסופו של דבר ו/או בהליך משפטי – ככאלה שלא הצדיקו ביטול.

## חשיפות אפשריות לבעלים:

- תביעת היזם הקודם לאכיפת ההסכם
- תביעת היזם הקודם לקבלת פיצויים בגין הנזקים שנגרמו לו עקב עיכובים והכנסת יזם חדש ו/או עקב הביטול
- תביעת היזם הקודם לקבלת פיצויים לרבות אובדן רווחי הפרויקט, ללא סעד של אכיפה.

## חשיפות אפשריות ליזם החדש:

- תביעה של היזם הקודם את היזם החדש – בטענה לגרם הפרת חוזה.
- תביעת היזם הקודם את החדש, לקבלת פיצויים שנגרמו עקב כניסת היזם החדש, לרבות אובדן רווחי הפרויקט.
- הוצאת כספים ותשומות לקידום פרויקט – אשר לא יוכל להתקיים, עקב תביעת היזם הקודם.

# שיפוי לבעלי הדירות

בשל חשש בעלי הדירות מתביעת היזם הקודם, במקרים רבים, מעמיד היזם החדש סכום, לצורך שיפוי הבעלים בהליכים שמול היזם הקודם.

הבעלים ← יבקשו שיפוי בלתי מוגבל

היזם ← יצטרך לשמור על איזון כלכלי, כך שלא יוצר מצב, בו בשל הוצאות השיפוי, רווחיות הפרויקט יורדת באופן שהופך אותו ללא כדאי כלכלית

סכום השיפוי וגובהו, יגזרו מגורמים רבים, ביניהם הגורמים שמנינו לעיל – הוצאות שהוציא היזם הקודם, תגובתו לביטול, וכו', למול רווחיותו הפוטנציאלית של הפרויקט עבור היזם, ויכולתו לשאת בהוצאות או חלקן, כאמור.

# מנגנונים להכרעה במחלוקת

כדאי למנות פוסק מוסכם בנושאים הבאים:

פוסק מוסכם שהוא אדריכל - בעניינים תכנוניים, היתר הבניה, תכנית המתאר.

פוסק מוסכם שהוא שמאי – לגבי מחלוקות שמאיות ו/או בקשר עם מחלוקות הנוגעות להליך בחירת הדירות.

פוסק מוסכם שהוא מהנדס – במחלוקות הנדסיות ו/או בגין ליקויי בניה ו/או בשאלה האם הדירה שנמסרת בתם הבניה ראויה למגורים ואכלוס בהתאם לחוזה.

כמובן, כאשר יש מחלוקות משפטיות, ברוב המקרים, אין מנוס מהליך בוררות או הליך משפטי, בשל הצורך לדון בשאלה – האם דין החוזה להתבטל, אם לאו.

חשוב במצבים שתוארו, כי הבעלים יוועצו עם עורך דין מטעמם, על מנת לוודא כי ניתן לבטל את החוזה הקיים, וכיצד אם בכלל, יוכלו להתקשר עם יזם חדש, לשם קיום הפרויקט וזאת מבלי למצוא עצמם בהפרה, עסקה נוגדת וסבך משפטי דומה.

התקשרות חוזית אינה כדין "חתונה קתולית", ובעלים שהתקשרו עם יזם שאינו מקיים את החוזה מולם, לא חייבים להיות כבני ערובה, אך חשוב כמובן, לבחון כל מקרה לגופו, ולפעול כדי "לחלץ" את אותם דיירים, מאותה כבילה ליזם מפר, ולאפשר קיומם של פרויקטים וקידום ההתחדשות העירונית

# שאלות