

פנינת הפרקליט

סור שבועי בעריכת עורכי הדין: אהרן (רוני) הרניק ורותם גלעדי משרד עו"ד אלון רום, הרניק, גלעדי

חריגות בניה ומשמעותן בעת רכישת דירה

עו"ד רותם גלעדי

השתתה במשך כל כך הרבה זמן בנקיטת ההליכים?

דוגמה נוספת הינה של דירות גג שבעליהן בנו על הגג תוספת בניה שכולה או חלקה נבנה ללא היתר. גם במקרים שכאלה פרק הזמן בו קיימת תוספת הבניה הוא משמעותי, אם כי ניתן לומר, שדווקא בנוגע לתוספות בניה שכאלה, במידה והן מתגלות כמובן, הרשות נוטה לדרוש את הריסתן ולפעול בהליכים משפטיים כנגד בעלי הדירה גם אם תוספת הבניה כבר אינה "טרייה".

כמובן, שבחלק מהמקרים קיימת דרך "להכשיר את השרץ" על ידי הוצאת היתר בניה בדיעבד לתוספת הבניה שנבנתה ללא היתר, אם כי יש לשים לב, בהרבה מהמקרים תוספת הבניה נבנתה במקור ללא היתר מאחר והרשות לא היתה נותנת היתר שכזה מלכתחילה, ולפיכך, לא תמיד דרך זו של הוצאת היתר בדיעבד תתאפשר.

יש לשים לב היטב שלפעמים התווספה לדירה תוספת בניה שנבנתה לאחר שהוצא לה היתר בניה כדין, ואולם, תוספת בניה זו לא נרשמה בטאבו. לכן, חשוב לבדוק היטב את הזכויות בדירה הן בהתאם לרישום בטאבו והן בהתאם להיתר הבניה ברשות. יודגש, כי הרישום בטאבו הוא זה הקובע את הזכויות הקנייניות של בעל הדירה בדירה וכל עוד תוספת הבניה לא רשומה בו אוז, גם אם נבנתה עם היתר, עדיין לא ניתן לומר כי לבעלים יש בה זכות קניינית. ואולם, את הפגם הזה קל יותר לתקן על ידי תיקון רישום הדירה ושטחה בטאבו (אם כי גם תהליך זה כולל פרוצדורה לא פשוטה ועלול לקחת פרק זמן לא קצר).

כמובן שאין כללים ברורים בנושא וכל רשות פועלת בצורה אחרת: יש רשויות המקפידות יותר ויש כאלה המקפידות פחות, אולם, חשוב מאוד לבדוק ולדעת לפני רכישת הדירה בדיוק מה אתם קונים על כל הסיכונים הנובעים מכך, אם בכלל קיימים אלה, ולפעמים אף ניתן לכמת סיכונים אלה במחיר הדירה. לפיכך, על אף שהח"מ אינו אובייקטיבי בנושא זה, מומלץ להיעזר בשירותי עורך דין עוד בשלב המקדים של בדיקת הדירה ולא רק בהכנת הסכם המכר והעברת הזכויות בה.

* כל המידע הנכלל בטור זה הינו בבחינת מידע כללי בלבד, ואינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מוסמך. על הקורא לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה משפטית או אחרת המסתמכת על האמור בטור.

* אם ברצונכם להעלות נושא כלשהו לדיון בתחומי המשפט הפלילי, המוניציפלי, המסחרי והמקרקעין, ו/או להגיב ו/או לשאול על הכתוב הנכם מוזמנים לפנות למערכת העיתון בטל': 6320333 - 03 או לפנות דרך אתר האינטרנט של העיתון בכתובת: www.ononews.com.

בבואכם לרכוש דירת מגורים אחד הדברים הראשונים שעליכם לבדוק הוא האם הדירה בנויה בהתאם לחוק, קרי, האם היא בנויה בהתאם לרישומה בלשכת רישום המקרקעין ("הטאבו") ובהתאם להיתר הבניה שניתן לבנייתה.

ואולם, מה לעשות ובהרבה דירות, בעיקר ישנות, קיימות חריגות בניה. כך למשל, רבים מלקוחותי טוענים, כי באיזורים מסוימים בחפשי אחר דירה לרכישה, לא ראו ולו דירה אחת שבניה בדיוק בהתאם למה שרשום ב"טאבו". "מה לעשות?" הם שואלים.

ובכן ברור כי התשובה אינה חד משמעית, אבל, יש בהחלט מקום להפעיל שיקול דעת, והכי חשוב, לקבל את ההחלטה בדבר רכישת הדירה לאחר שאתם יודעים בוודאות את כל הסיכונים הכרוכים בכך ואת רמתם המשוערת. ובמה הדברים אמורים?

סגירת מרפסות למשל היא תופעה מאוד נפוצה, בעיקר בדירות ישנות. בארץ קיימות דירות רבות בנות עשרות שנים אשר רשומות בנסח הטאבו כ- X מ"ר בלבד וזאת על אף שניתן לראות בהיתר הבניה שניתן להן ששטחן הינו $X + 20$ מ"ר, כאשר מתוכו 20 מ"ר הינן מרפסות - הכיצד? מסתבר שבעבר לא תמיד היו נרשמות המרפסות בטאבו, והשטח שהיה נרשם היה השטח ה"סגור" של הדירה בלבד.

בחלק מאותן דירות, ברבות השנים, החליטו בעליהן, חלקם ללא היתר, פשוט לסגור את אותן מרפסות "ולספחן" לשטח הסגור של הדירה, ולהפכן לחלק מחדרי המגורים.

שלא יהיה ספק - "סגירה" שכזו ללא היתר מרשויות התכנון והבניה הינה בגדר בניה לא חוקית, ואולם, הרשויות לא תמיד אוכפות את החוק. כך למשל, טיפלי בעסקת רכישת דירה בה נסגרו לפני כ- 20 שנה 3 מרפסות אשר הוסיפו לשטח המגורים ה"סגור" של הדירה כ- 20 מ"ר. מברירה שערכתי ברשות המקומית התברר, כי סגירת המרפסות בוצעה ללא היתר בניה. לפיכך, פניתי למפקח שהיה אחראי על אותו איזור בו היתה מצויה הדירה, פרסתי בפניו את העובדות ושאלתי כיצד הם נוהגים במקרים שכאלה?

התשובה שקבלתי היתה שהם לא "מתעסקים" עם בניה לא חוקית שכזו אשר נעשתה לפני עשרות שנים. כמובן שהדברים לא נאמרו בצורה רשמית ואף אחד לא היה מוכן לרשום זאת בכתב אבל מתשובה כזו אתה למד שהסבירות שהעירייה תוציא צו הריסה בו תדרוש את פתיחת המרפסות חזרה הינה נמוכה עד מאוד. יתרה מכך, במקרה הספציפי הזה (כמו גם במקרים דומים אחרים) הרשות מחייבת את בעלי הדירה בתשלום ארנונה בגין אותם שטחים ש"נסגרו", ולפיכך, גם אם תעלה דרישה שכזו לפתיחת המרפסות הרי שבהחלט קיימות טענות לא רעות מול הרשות כמו למשל טענת השיהוי, כלומר, מדוע על אף שהרשות יודעת בוודאות מזה עשרות שנים שמרפסות אלה "נסגרו" היא