

פיצול דירות- החטא ועונשו

אחד התחומים בהם עוסק משרדנו הינו התחום המנהלי- הציבורי, לרבות בתחום השלטון המקומי ההזמנה, את נוסח הסכם המכר וכן פרטים נוספים בקשר לנכס, את הרשויות המקומיות, בעיקר את הערים הגדולות, הנה איתור מפצלי דירות הפועלים בניגוד לחוקי התכנון והבניה, ולעתים גם בניגוד לחוקים הנוגעים לנושאי בטיחות ותברואה. פיצול הדירות גורם גם לעומס יתר על תשתיות הצנרת, המים והביוב וכן על מקומות החניה.

לנוכח המחסור הקשה בדירות להשכרה ועלות השכרת דירות, החליטו בעלי דירות רבים להירתם ולסייע למצוקת הדיור על ידי פיצול יחידות דיור אשר בבעלותן וחלוקתן ליחידות עצמאיות, כך, שכל יחידה משופצת מושכרת כיחידת דיור נפרדת, עסק אשר הפך לאחד המניבים בתחום הנדל"ן. כך, דירה קטנה מפוצלת לשתיים או שלוש דירות עם מבואה אחת, המשיאות ביחד שכר דירה גדול בהרבה. פיצול כאמור מצריך על פי חוק היתרי בניה מטעם הועדה לתכנון ובניה של הרשות המקומית וכן תשלום היטל השבחה ואגרות, דרישות המפחיתות את הכדאיות הכלכלית ומשכך, מעדיפים בעלי הדירות להיתלות בפרשנות מאולצת כי מדובר בשיפוץ פנימי אשר אינו מצריך את התערבות הרשויות ולקחת סיכון בתמורה לתשואה הגבוהה מכך.

אחד התבחינים המסייעים בהבחנה בין שינוי פנימי כמשמעותו בסעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 לבין יחידה עצמאית כהגדרתה "דירה" הטעונה היתר, הנו קיומן העצמאי של היחידות. בעניין זה העלה החודש בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב את רף ההרתעה בקובעו כי על בעל דירה בשדרות בן גוריון בתל-אביב לשלם קנס מוגדל בסך 256 אלף שקלים הכולל קנס בגובה 150 אלף שקלים בגין פיצול, קנס נוסף בגובה 70 אלף שקלים עבור היטל השבחה ואגרות וכן 26 אלף שקלים נוספים כערבות שלא לבצע עבירות תכנון ובניה בשנתיים הקרובות. בית המשפט קבע עוד, כי על הנאשם להחזיר את דירתו המפוצלת לשלוש יחידות למצבה המקורי, שכן, מדובר בדירה בגודל של 42 מ"ר אשר פוצלה ללא פחות משלוש יחידות נפרדות ללא היתר. בית המשפט דחה את טענות הנאשם, כי מדובר בשינוי פנימי ומצא כי כל אחת מהיחידות עונה על ארבעת המבחנים: האחד – מידת שלמותן של כל אחת מהיחידות, השני- האם קיימים תנאים בסיסיים המאפשרים דיור, השלישי- חיבורים נפרדים של מים וחשמל והרביעי –עודן של כל אחת מיחידות הדיור.

פיצול דירות בניגוד לתכנית הבניה העירונית וללא היתר הנה עבירה פלילית על חוק התכנון והבניה, אשר הרשויות המקומיות טרם קבעו את אמצעי האכיפה אשר הנם בעייתיים היות וכיום הרשויות המקומיות מסתמכות בעיקר על מידע מפי שמועה המועבר לרשות על ידי השכנים כאשר האינטרס המניע להלשנה הנו, דרך כלל, עומס יתר על התשתיות או החניה או (בהתאם לטבע האנושי) קנאה בהכנסות השכנים. כיום, אין בידי הרשויות המקומיות כלים אפקטיביים למיגור התופעה מלבד פסקי דין מרתיעים וכן על ידי תגבור צוותי הפיקוח אשר מתפקדים לשמש כמעין "משטרת אכיפה" לאיתור הדירות המפוצלות.

חשוב לציין כי נושא תכנון והבניה הנו מורכב ביותר וכי אדם הרוכש דירה ללא היתר (כדוגמת דירה מפוצלת) יהיה אחראי בפלילים גם אם לא הוא פיצל את הדירה. לפיכך, חשוב, בטרם רכישת דירות מפוצלות לצורכי השקעה או בטרם בניית יחידות נפרדות, להיוועץ עם עורך דין המומחה בתחום התכנון והבניה ברשויות המקומיות.

***מאת: עו"ד רינה לפידות**

* **הכותרת הינה שותפה במשרד עורכי הדין אפיק תורג'מן**, בעלת 19 שנות ניסיון בתחום (ואשר שימשה עד לפני כשנתיים כמנכ"ל המועצה האזורית חבל מודיעין וכיום משרדנו מלווה מועצה אזורית זו), מתמחה בין היתר בתחום הרשויות המקומיות (בין באשר מדובר ביעוץ לרשויות ובין ביעוץ כנגד רשויות) ובתחום המכרזים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום החברות

גליון מס' 4079
18/1/2010

מה בגליון?

מידע בלעדי

מכרזים

תוצאות מכרזים

עורכת: אילת אלוני-כהן 03-5635069

מחלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073

מחלקת מכירות: 03-5635000

מען: דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138

פקס: 03-5635075

מובהר בזאת כי המערכת אינה אחראית, במישרין או בעקיפין, לתוכן הפרסום ו/או לאמיתות מצגיו, לרבות כל מצג שיש בו להעיד על תכונות המפרסם או המוצר או השרות המוצע, והאחריות הבלעדית אפוא לתוכן הפרסום ולכל עניין המשתמע ממנו היא על המפרסמים בלבד.