

גוש בעיות



הגוש הגדול בת"א. פרויקט של 70-80 מיליון שקל תקוע עקב סכסוכי בעלים (צילום: אבשלום ששוני)

ריבוי הבעלויות בארמות היקרות של הגוש הגדול בצפון תל אביב מוביל לסכסוכים ולתביעות, כפי שמשתקף במגרש ל-28 יח"ד שתקוע למרות היתר הבנייה

חאת עינת פז'פרנקל



יבוי הבעלויות בקרקעות ה"גוש הגדול" בצפון תל אביב מהווה בשנים האחרונות כר נרחב לסכסוכים משפטיים. הפרק הנוכחי בסאגה, וקרוב לוודאי לא האחרון: קבוצת בעלי מגרש המיועד להקמת בניין בן 28 יחידות דיור ברחוב ארתור רובינשטיין תובעת לפרק את השיתוף בקרקע. עו"ד רם אפרתי, שהגיש

לאחרונה תביעת פירוק שיתוף לבית משפט השלום בת"א בשם חלק מבעלי הקרקע, אומר כי במגרש, כן דונם אחד, קיים היתר בנייה שבקרום ייאבד את תוקפו כאם לא תתחיל בנייה במקום. "ישנו מיעוט קטן שאינו משתתף בעלויות הקשורות במימוש הזכויות, ומפריע לקידום הבנייה", אומר אפרתי. "המיעוט הזה אינו מוכן לשעבד את הקרקע לטובת בנק מלווה, ולכן אמנם יש היתר בנייה אבל אי אפשר לבנות במקום – כך

שהפרויקט נתקע. למרבית בעלי הזכויות, אותם מייצג משרדי, לא נותרה ברירה אלא לפעול משפטית על מנת להגן על הזכויות ולדרוש פירוק שיתוף באמצעות התמחרות פנימית".

עורך הדין התובע: "ישנו מיעוט שאינו משתתף בעלויות הקשורות במימוש הזכויות, ומפריע לקידום הבנייה"

פרויקט בעשרות מיליונים

על פי נתוני מאגר המידע של רשות המסים, מתחילת השנה נמכרו בסביבת המגרש (באותו גוש) דירות ב-2.3 מיליון שקל עד 3 מיליון שקל, כך שהיקפו הפוטנציאלי של הפרויקט ברחוב ארתור רובינשטיין נאמד ב-70-80 מיליון שקל.

על פי הבקשה לפירוק שיתוף, תקופת העיכוב בקידומו של הפרויקט "נמשכת למעלה משנה, ומאופיינת בעליית מחירים ועלויות בנייה משמעותיות, שינויים בתנאי המימון ותנאי ההתקשרות עם הבנק המלווה ועוד כהנה וכהנה נזקים רבים ליתר בעלי הזכויות, המהווים כ-95% מהבעלות במקרקעין".

קשר משפחתי

עו"ד אילן ציאון, המייצג חלק מהנתבעים, אומר כי בעבר בית המשפט קבע כי "קיימת חובה להכניס שינויים מהותיים בהסכם השיתוף אותו ניסח ראש הקבוצה, עו"ד דודון כוכבי, אחרת פטורים מרשיי מהחובה לחתום עליו. מאחר שכוכבי סירב להכניס את השינויים בהסכם השיתוף, לא הסכימו הנתבעים לחתום עליו". לדברי עו"ד מרים דונין, המייצגת חלק נוסף מהנתבעים בתיק, "אנו טוענים כי בדעבד התברר שכוכבי ביקש להסלים את העימות ולא לפעול בהתאם לפסק הדין – הוא הנחה והרריך את הנציגות לקבל החלטות שאינן תואמות אותו. הנתבעים

ציינו במפורש כי לכשיתוקנו ההחלטות, הם יחתמו וישלמו. למרבה התדהמה, כוכבי הנחה את אפרתי להגיש תביעת פירוק שיתוף, אליה צורפו כנתבעים בעלים נוספים". לדברי ציאון, לכוכבי קשרי משפחה עם קבוצת בעלי קרקע במגרש: "דבר זה מעמיד אותו בניגוד עניינים אסור בהיותו נאמן של כל בעלי הזכויות". עוד טוענים הנתבעים, כי "במקום לתקן את הסכם השיתוף כפי שהורה בית המשפט, העדיף כוכבי להגיש תביעה שנייה לפירוק שיתוף, באמצעות אפרתי, אלא שהפעם, בניגוד לעבר, נתבעים עוד 30% מבעלי הזכויות אשר אף הם דוחים את עמדתו של כוכבי. לכן, אין עוד מרובר במיעוט קטן המתנגד לפעולותיו של עו"ד כוכבי, אלא ב-35% מבעלי הזכויות". הנתבעים קוראים לכוכבי להתפטר מראשות הקבוצה בשל חשד לכאורה לניגוד עניינים. לדבריהם, "כל עוד לא מסכים כוכבי לפעול לפי תקנות ההתאגרות ומנסה לכפות הסכם

הנתבעים: "ביהמ"ש קבע כי קיימת חובה להכניס שינויים מהותיים בהסכם השיתוף, אחרת אנו פטורים מלחתום"

שיתוף, לא ניתן לקדם את הפרויקט וממילא גם לא ליטול ליווי בנקאי. אם יפנה כוכבי את מקומו, ניתן יהיה לקדם את הפרויקט במלוא המרץ". עו"ד אפרתי, בשם כוכבי, דוחה את טענות עו"ד ציאון ודונין: "השינויים בוצעו וסוכמו על דעת כל בעלי החלקה, ורק שני נתבעים מסרבים לאשר את השינויים, על אף שכל בעלי החלקה הפצירו בהם". לדבריו, "כל בעלי החלקה יודעים על כך שנים רבות, אין כל ניגוד עניינים, ולקרובי המשפחה יש אינטרס מובהק לקדם את הפרויקט כמו לשאר הבעלים". לדברי דונין, הנתבעים יגישו כתב הגנה בסוף יוני. ●