



אהרונוב, תפקיד



שלומי, תפקיד

לצערם של עורכי הדין, ניתוב מערכת היחסים בין הדיירים לבין עצמם ובינם לבין היזם איננה המטלה היחידה עמה עליהם להתמודד. צלע נוספת בסיפור היא הרגולציה והמדינה שאינה תורמת לפתירת

## עו"ד הס: "יזמים כיום יותר סלקטיביים, ובשל ההיצע הגדול של הבניינים, לטובים שבהם יש את האפשרות שלא להתעסק עם בניינים בהם ישנם דיירים עם בקשות מקשות"

הפלונטר ואף מקשה עליו. ולמרות זאת, נתחיל במחמאה: "ישראל זו דוגמה ייחודית למדינה, שבה הממשלה באה ואמרה מלכתחילה שהיא איננה מסוגלת לבצע את מלאכת ההתחדשות העירונית בעצמה. כאשר המדינה ניסתה בעבר לבנות על ידי החברות הממשלתיות, הכסף הלך למנגנון ולא לבנייה בפועל, ולכן היא החליטה להפריט את זה לשוק הפרטי, אומר אהרונוב. "מדובר על לימוד לקחים נכון, יוזמה מבורכת ועל ראייה נכונה של המציאות, אך יחד עם זאת", מוסיף אהרונוב, "הלכה למעשה מדובר ב'חצי היריון', שכן המדינה היא זו שמעכבת את התהליכים. השוק הפרטי מוכן ומזומן למשימה, אך צריך כלים לעבוד והממשלה אינה מספקת לו אותם".

### אנא הדגימו.

הס: "למשל, התור בוועדות השונות הוא בלתי נסבל. על הממשלה והרשויות המוניציפאליות להקציב תקציבים נוספים ולקבל עוד תקנים לבדוקי תוכניות בתחום ההתחדשות העירונית. שכן, אם לא יקלו על

## עו"ד אהרונוב: "ישראל זו דוגמה ייחודית למדינה, שבה הממשלה באה ואמרה מלכתחילה שהיא אינה מסוגלת לבצע את מלאכת ההתחדשות העירונית בעצמה, ולכן היא החליטה להפריט את התחום. אבל בפועל היא מעכבת את התהליכים - השוק הפרטי מוכן ומזומן, אך צריך כלים לעבוד, והממשלה אינה מספקת לו אותם"

הסחבת ועל לוחות הזמנים, העסק יתקשה להתרומם". אהרונוב: "כך גם בנושא המס. לא הגיוני שבעוד שזכויות התמ"א אינן ממוסות, זכויות התב"ע כן חייבות במס. במצב דברים זה ישנו חוסר ודאות וקשה לזים להעריך מה גובה המס וההיטלים שישלם. מי שמתעשר מכך אלו יעצי המס, אך בפועל זה בא על חשבון הפרויקט, ומכשיל פרויקטים רבים".

**"ז'בוטינסקי 7 מגדל משה אביב  
קומה 53 רמת גן"  
טל': 03-6915252  
www.adh-law.co.il**

באילו עוד מקרים קיים חשש כי היזמים יעדיפו שלא להתעסק עם הבניין הספציפי? הס: "הנושא כמובן תלוי במיקום הבניין ואטרקטיביות העסקה, אך באופן כללי, למעט אפיון הדיירים הפרטני,

יזמים אוהבים פחות להתעסק למשל עם בניינים עם הרבה טיפוסי דירות, או בניינים שיש בהם ייעודים נוספים כדוגמת קליניקות, שטחי מסחר ועוד. במקרים אלו עבודת עו"ד מורכבת אף יותר, ונדרשת יצירתיות עסקית לגיבוש רעיון עסקי טוב לכל הצדדים".

### נחישות ורגישות מול הסרבנים

אחת התופעות העוזרות למלאכת עו"ד בליכוד הדיירים, בעיקר בנוגע לדיירים סרבנים, היא העובדה שתחום ההתחדשות העירונית כבר החל להציב עובדות בשטח. "דיירים כיום הופכים לאקטיביסטים יותר כנגד דיירים סרבנים בבניין שלהם", מציין אהרונוב. "התיאבון שלהם עולה והסקפטיזם שלהם הולכת ונעלמת, משום שהם רואים לידם עוד בניין שעובר תמ"א 38 ולכן נכונים לעשות יותר אל מול אלו המפריעים להם להגיע למטרה הנכספת".

### איך אתם מתמודדים עם תופעת הסרבנות?

הס: "הנושא מאוד תלוי בסיטואציה, אך כעקרון אנו

מנסים להבין מהי בדיוק הבעיה, ואם לדעתנו היא ניתנת לפתרון, אנו עושים סוג של גישור מול שאר הדיירים או מול היזם, במטרה ללבן את העניינים. ביתר המקרים, ובהתאם לאופי הדייר ואופי ההתנגדות, אנו מנסים לגשר על הפערים, ובמקרי קצה נאלצים לפנות נגד הסרבן בתביעה מתאימה". אהרונוב: "מתי דייר סרבן הופך לאקטיבי? כאשר פוגעים לו באגו. וכאשר זה קורה, הוא מנסה לצרף לצידו דיירים אחרים וליצור אופוזיציות, וזה מהווה סכנה אמיתית לפרויקט. מכאן, בהיותנו יועצים לדיירים, לצד כל הפעולות שהזכרנו, חובה עלינו לנהוג בכל דייר בכבוד ובזהירות רבה".

## אהרונוב הס

דיירים מאוחדים הם דיירים חזקים, שיש להם יותר סיכוי להתקדם בפרויקט תמ"א 38 ולא להברیح את היזמים\* בשביל זה צריך מגשר, כלומר עורך דין

עבודת עורך הדין בתחום ההתחדשות העירונית רחבה ביותר. המבנה הייחודי של הענף ואופן יצירת העסקה בו, אשר בנויה מרבדים רבים ומגוונים, הרבה מעבר לאלו המשפטיים המסורתיים, מחייבת את העו"ד, במיוחד זה המייצג את הדיירים, להצטייד אף ביכולות עסקיות, מנהיגותיות ופסיכולוגיות. "העו"ד הוא למעשה המנהל של פעילות הדיירים, וככזה הוא נזקק לתכונות רבות, כאשר המטרה הסופית היא ללכדם כקולקטיב ולקדם אל המטרה הנכספת. ואת זה צריך לעשות בשילוב של פסיכולוגיה רבה", אומר עו"ד יצחק אהרונוב, ממשרד אהרונוב הס.

אחד הדברים הראשונים שעל העו"ד לעשות במלאכת ייצוג הדיירים, הוא לסייע להם להבחין בין העיקר לבין הטפל. "לעיתים הדיירים נתפשים בזוטות ומתעקשים על נקודות לא רלוונטיות, וזה מצריך מאתנו משאבים לשכנע אותם שעליהם להסתכל על התמונה המלאה - קבלת דירה חדשה וגדולה יותר בסטנדרטים מודרניים לרוב, עם חניה ומרפסת, במקום דירתם הישנה שברעידת האדמה הכי קלה תקרוס על יושביה כמגדל קלפים", מספר אהרונוב, ומדגים: "כך למשל, דיירת באחד הבניינים שאנו מייצגים התעקשה כי במפתח תהיה רשת ללכידת יתושים, בעוד שדיירת אחרת טענה שבדיירתה המקורית ישנם שקעי חשמל רבים מדירות השכנים, ומכאן שהיא מתעקשת שגם בדיירתה החדשה זה יהיה כך".

עו"ד שלומי הס, שתפז למשרד של אהרונוב, מוסיף כי אם בעבר היזמים היו מוכנים לקבל כל דרישה של הדיירים, הרי שכיום השוק השתנה ולכן יש לעזור לדיירים להתמקד במטרה, אחרת היזמים יעדיפו שלא להתעסק מול בניינים עם דיירים בעלי מגוון רחב של דרישות. "יזמים כיום יותר סלקטיביים, ובשל ההיצע הגדול של הבניינים, לטובים שבהם יש את האפשרות שלא להתעסק עם בניינים בהם ישנם דיירים עם בקשות מקשות", מוסיף הס. "תפקידנו, כיועצים משפטיים וכמזרי הדרך של הדיירים, להכווין אותם כקבוצה מאוחדת ומגובשת אל עבר המו"מ מול היזם". המשרד המשותף להס ואהרונוב מייצג עשרות בניינים במסגרת עסקאות תמ"א בעיקר באזור המרכז.