



מדריך למתמודדים עם חריגות בניה

עו"ד ליאורה גדיש

לפני התקשרות בהסכם רכישת דירה, ובמיוחד לפני רכישת בית פרטי, חשוב מאוד לבדוק גם את ההיבט התכנוני. דהיינו, האם יש התאמה בין התוכניות של הבית ובין מצבו של הבית – איך שהוא בנוי בפועל? פעמים רבות מאוד, קיימות אי התאמות המכונות: "חריגת בניה".

הבעיה הזו אינה נחלתם רק של מי שחותם על הסכם רכישת דירה אלא זוהי גם בעייתם של מי שחותם על הסכם מכירת דירה ולא מיידע את הצד השני – הרוכש – בכך שקיימת בנכס חריגת בניה. נתקלתי כבר מספר פעמים בלקוחות שביצעו שינוי בדירה או בבית שעמדו למכור, אולם ברבות השנים שכחו מכך בכלל, ולכן לא הודיעו על כך לרוכש.

לאור חובתו של המוכר לגלות כל מידע מהותי שיש לו, על הדירה או הבית שהוא מוכר, לפני חתימה על הסכם מכירת דירה (במסגרת חובת תום הלב ואסור מצג שווא רשלני), גם המוכר צריך להיות מודע למצב התכנוני של הנכס וליידע על כך את הקונה.

בטרם יחל אדם לבנות את ביתו, נזקק הוא לקבל מהרשויות (הועדה המקומית לתכנון ובניה) היתר בניה. חריגת בניה היא למעשה סטייה מההיתר, אי התאמה להיתר הבניה.

יתכן ובמקור היה היתר בניה, וברבות השנים סגרנו מרפסת, הרחבנו את הסלון על חשבון הדירה ועוד כל מיני הרחבות יצירתיות, שנעשות פעמים רבות ללא היתר, ולפני חתימה על הסכם מכר דירה מהוות בעיה.

אם כך, ראשית נבדוק, האם קיימת חריגת בניה? האם חריגת הבניה התיישנה? האם יש סיכוי להכשיר אותה במסגרת התוכניות הקיימות בעיר בו נמצא הבית? האם המוכר לוקח אחריות על החריגה ומתחייב להכשיר אותה? מה יקרה אם יהיה עיכוב בקבלת אשור העירייה להעברת הזכויות עקב חריגת הבניה?

בבית חדש אשר קיבל טופס 4 לאחרונה, יש להניח, בסבירות גבוהה, כי ההיתר הקיים יהיה תואם למצב הבנוי בפועל. לעומת זאת, בבית פרטי הקיים שנים רבות, קיימת סבירות גבוהה לכך שתימצא חריגת בניה, אחת או יותר. רבים הם האנשים הסבורים כי זה לא ענין רציני לסגור מרפסת עם ויטרינה, לפתוח חלון, לחלק בית ליחידה נוספת, לבנות את עליית הגג וכו', ללא כל היתר מהרשויות. כמובן, שטעות בידם.

קונה של בית פרטי המתנהג בצורה סבירה וזהירה יקשיב לעצת עורכת דינו ויבצע גם בדיקה תכנונית: יש לבדוק היטב את הנכס וכשתימצא חריגת בניה או חריגות בניה, הרוכש עשוי לדרוש הכשרת חריגת הבניה. הכשרת החריגה אפשרית במקרה בו קיימות זכויות בניה נוספות ו/או סוג החריגה אפשרי ע"פ התב"ע (תוכנית בנין עיר) הקיימת. על מנת להכשיר את חריגת הבניה יש להיזקק להיתר בניה נוסף, מעבר להיתר הבניה המקורי. מטרתו של היתר הבניה היא לאשר, כי הנכס עומד בכל תקני הבניה הנדרשים.

בנוסף לכך, היתר הבניה מאשר, כי תוכנית הבניה המוגשת לוועדה לתכנון ובניה עומדת בדרישות התב"ע. לעיתים, הבקשה כוללת תוספת שטח או חריגה, מעבר להיקף הזכויות הבסיסי, ואם

מדובר על תוספת שניתן להכניס אותה במסגרת 6% היא תוגדר כ"הקלה". האגרות להקלה יקרות מאוד, אך לעיתים זה משתלם (במיוחד באזורים בהם הקרקע יקרה כמו בתל אביב, רעננה, הרצליה וכיו"ב).

חשוב מאוד שבתהליך הרכישה יהיה לכם ליווי משפטי מתאים- עורכת דין או עורך דין שמבין במקרקעין ושידע להגן עליכם במקרה של קיום חריגות בניה והתמודדות עימן.

בדרך כלל חריגת בניה מחייבת התייחסות בחוזה, הנעשית על פי רב בנספח, אולם נספח זה חייב בדיווח לרשויות המס כמובן.

מהצד השני כאמור, גם מי שחותם על חוזה מכר, ובמיוחד בית פרטי, נדרש להצהיר האם לבית קיים היתר בניה כחוק, האם בוצעו על ידו חריגות בניה, ו/או האם הבית, שבמקור נבנה על פי היתר, לא השתנה במשך השנים (למרבה הפלא כאמור אנשים רבים "שוכחים" כל מיני חריגות שביצעו בנכס במשך שנות החזקתו).

זוהי עבירה על החוק, למעשה עבירה פלילית, המקבלת משנה תוקף בהליך המכירה. נכון שבדרך כלל לא יושבים בכלא בעקבות חריגות בניה, אולם ההליך עשוי להיות לא נעים ולכלול כתב אשום וקנסות ובמקרים מסוימים גם צו הריסה, בין בפועל ובין רשום כהערת אזהרה על הזכויות – לקיומו של צו ההריסה.

במקרה של צורך במשכנתא, חריגת בניה עשויה אף להוריד את שווי הנכס שיקבע ע"י שמאי הבנק, מה שיפחית את סכום המימון המתקבל מהבנק.

יש לציין כי במידה והקרקע עליה בנוי הבית הינה קרקע מינהל, תידרשו בהליך העברת הזכויות לחתום על תצהיר ולפיו לא קיימת חריגת בניה בנכס.

חריגת בניה מתייחסת למעשה לכל סוג של בניה המתבצעת ללא קבלת היתר או אגב סטייה מההיתר.

קבלת ההיתר אינו ודאי, ורק לאחר הליך של מספר חודשים ניתן לדעת האם ההיתר התקבל. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מאשרת את הבקשה לאחר בדיקה ומצרפת להחלטה גם פרוט של תנאים לקבלת ההיתר, מעבר לתשלום האגרה.

על פי החוק את הבקשה להיתר יש להגיש **לפני ביצוע השינוי**, בין אם מדובר בהריסת קיר חיצוני או פתיחה של חלון או דלת ובין אם מדובר בסגירת מרפסת לחדר. בשינויים פנימיים בדרך כלל הוועדה אינה מתערבת אלא אם מדובר בשינוי יעוד או שימוש חורג.

לבקשת היתר הבנייה יש לצרף נסח טאבו / אשור זכויות, ולוודא מראש כי תוכניות הבנייה אכן מתאימות לתב"ע.

בהגשת בקשה להיתר בנייה לבניית מבנה חדש או להריסה של מבנה קיים, יש לצרף לבקשה **פירוט מלא של תוכניות הנכס העתידיות**, ולרבות: מפרט הנדסי, פירוט של שטחי שירות, לרבות חנייה או אפילו חדר אשפה, תרשימים של מערכות שונות, כדוגמת מערכת הביוב וכל תוכנית נוספת. בנוסף יש לצרף אישורים שונים מטעם רשויות רלבנטיות כמו מכבי אש.

היתר בנייה לתוספת למבנה – בקשה זו דומה לבקשה להיתר למבנה חדש, אך מהירה יותר ומוגדרת כ"עבודה מצומצמת".

היתר בנייה לשימוש חורג – שימוש שהוא מנוגד ליעוד המופיע בתוכנית המקורית. זהו הליך ארוך ומורכב, כאשר פעמים רבות הוא כולל הליך של התנגדויות של השכנים.

האמור לעיל אינו ממצה ואין להסתמך עליו או לראות בו יעוץ משפטי מכל סוג. המידע נועד לנוחות ולרקע כללי בלבד. יש להתייעץ לגופו של ענין עם עורכת דין או עורך דין מקרקעין המתמחה בנושא. כל הזכויות שמורות לעו"ד ליאורה גדיש.

17/11/18

ליאורה גדיש, משרד עורכי דין**Liora Gadish, Law Office &Notary****רח' סמטת הלח"י 8, רעננה 43207 Simtat Halechi St. Raanana****טל: 09-7481202 Tel: פקס: 09-7481013 Fax:****דואר אלקטרוני: gadishlaw@gmail.com E-mail:**