**סיפור הצלחה – משרדנו הבטיח קידום פרויקט פינוי-בינוי חרף התנגדות דיירים בודדים**  
**סוג תביעה:** הצהרתית בעניין התחדשות עירונית (תמ"א 38)  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג קבוצת בעלי דירות בבניין ישן ברחוב האורן 12 ברמת גן. כל בעלי הדירות, למעט שתי בעלות דירה אחת, חתמו על הסכם להריסת הבניין ובנייתו מחדש במסגרת תמ"א 38/2, בפרויקט שזכה כבר בהיתר בנייה.  
הנתבעות סירבו לחתום על מסמכי הליווי הפיננסי הנדרשים לפרויקט, ובכך עצרו את התקדמותו חודשים ארוכים, למרות שההסכם עם היזם כבר נחתם על ידי יתר הדיירים.

**האתגר המשפטי:**  
הנתבעות טענו שההסכם עם היזם מפלה אותן לרעה, במיוחד בנוגע לשימוש עתידי בגג, ולפיכך הן דרשו הטבות נוספות כתנאי לחתימתן. הן אף העלו טענות לגבי גודל מחסנים וחניות, וטענו כי היזם הנוכחי "ירש" את ההסכם מיזם קודם שהפר התחייבויות, ולכן עליו לתקן את כל הליקויים מהעבר בטרם יתקדם.

**הפעולות שביצענו:**

* ניתחנו את ההסכם המקורי ואת נספחיו, והצגנו לבית המשפט כי כל בעלי הדירות, לרבות הנתבעות, קיבלו תמורות זהות ושוות ערך.
* הוכחנו כי סוגיית הגג מוסדרת במפורש כרכוש משותף, בהתאם לחוק המקרקעין ולהסכמות הכתובות.
* הצגנו תיעוד מקיף של ניסיונות היזם והדיירים להגיע להסכמות עם הנתבעות, כולל הצעות פשרה נדיבות שנדחו על ידן.
* הדגשנו את הנזק המצטבר לכלל הדיירים ולעיר כולה מעיכוב הפרויקט, במיוחד לאור העובדה שמדובר בבניין ישן שאינו עומד בתקני בטיחות.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את עמדת משרדנו במלואה:

* הוצהר כי ליזם יש זכות לבצע את הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה.
* ניתן צו עשה המאפשר ליזם לחתום על מסמכי הליווי בשם הנתבעות, באמצעות ייפוי כוח מטעם בית המשפט.
* נפסקו הוצאות משפט משמעותיות לטובת לקוחותינו.

**התוצאה:**  
הפרויקט, שעמד על סף ביטול, חזר למסלולו וצפוי לצאת לדרך תוך חודשים ספורים.  
לקוחותינו שמרו על הזכויות המלאות שלהם, קיבלו ודאות משפטית, והבטיחו את קידום ההתחדשות העירונית בבניינם — וכל זאת ללא כניעה ללחצים פסולים של מתנגדים בודדים.