

קרקע המציאות

עו"ד ירון גרופמן



האח הגדול, גרסת הנדל"ן

בשנת 1948 הוציא יהושע גוברניק, הממונה על אזור תל-אביב, צווי החרמה לשתי דירות בעיר. אחת מהן, בשדרות ח"ן, יועדה למגוריו היועץ המשפטי לממשלה; והאחרת, ברחוב בלפור, יועדה למגוריו בכיר במשרד הפנים. חוקיות הצווים, שהוצאו בהתאם לתקנות ההגנה המנדטוריות, נדונה ואושרה בבג"ץ. בין היתר קבעו שופטי בג"ץ כי מגורי פקידים בכירים בקרבה לקריה בתל-אביב נחוצים לקיום השירותים החיוניים לציבור וכי ממילא הדירות ריקות או עומדות להתפנות. בהחלטת הממשלה האחרונה, העוסקת בצעדים לשינוי כלכלי וחברתי בתחום הדירור, מנשבת רוח דומה.

יותר מ־6 עשורים לאחר החרמת הדירות מתוכננת פגיעה קשה בחופש הקניין, המנומקת בצורכי הדירור של הציבור ובפשע של אחזקת דירה ריקה. שני רכיבים בהחלטת הממשלה – ההיטל על קבלנים שלא מממשים תוכניות במהירות וכפל הארנונה על דירות ריקות – הם רעיונות קיצוניים ופופוליסטיים שאינם הולמים מדינה דמוקרטית וכלכלה מודרנית. זאת ועוד, מדובר בצעדים שאכיפתם בעייתית ונוקם גדול מתועלתם.

האפשרות לסחור בנכסים, להשביחם, להשביחם ולקבוע את עיתוי המימוש היא הבסיס לפעילות יומית בכל תחום, וגם בענף הנדל"ן. החובה לבנות מהר, שבצדה סנקציה בשיעור 10% ממחיר הדירה, עלולה לכתוש את הרווח של היום ולעקר את התמריץ לפעול עסקית בתחום. יומי נדל"ן אינם מכונות ייצור שבצר אחד שלהם נכנסת קרקע ובצר האחר נפלטות דירות. מימוש צעד זה עלול להביא להאטת פעילות הבנייה ואף לשיתוקה. קנס על אחזקת דירה ריקה סותר את העידוד

שירותים ותושבי חוץ לרכוש להם חלק ונחלה בישראל. אפילו ממשלת ספרד, שבה 3 מיליון דירות ריקות השייכות לבריטים ולסקנדינבים, זנחה את רעיון הקנס.

ובכלל, מהי דירה ריקה? בדברי ההסבר מדובר על צריכת החשמל נמוכה מ־10% מהמוצע. מה יעשה כעת חקלאי תושב הערבה שרכש דירה בתל-אביב, שבה הוא מתכוון לישון בביקוריו בעיר? האם עליו למכור או להשכיר אותה או להשאיר בה מכשירי חשמל עוברים?

ההחלטה היא המשך למבול הצעדים בתחום הדירור שנעשו לאחרונה בשליפה וללא תיאום. המכנה המשותף לרובם הוא הפניית אצבע מאשיי מה ליוזמים ולמשקיעים, האחראים לדעת הממשלה למשבר הדירור. הרבר נועד להסיט את האש מאחריותו של ממשלות ישראל, שכשלו בקביעת יעדים, מדיניות וכלים לפיתוח שוק דירור זמין ובר השגה.

אין צורך ללכת רחוק, שכן דוגמאות מובהקות לכשל מצויות בהחלטה עצמה. בפרק השבחים בהחלטה מצאתי שוועדת החסמים של הממשלה קידמה פיתוח של 4,600 דירות בראש העין. מה שלא נמצא שם הוא שתחנת הרכבת הוקמה במרחק רב מהעיר, מעבר למחלף קסם, ודרך רשת נסיעה מיוחדת אליה. תחבורה ציבורית יעילה וזמינה היא תנאי למגורים בפריפריה, ואת זה אין יום נדל"ן שיסדיר. בפרק התוכניות לעתיד מצאתי שמרבית התוכניות למעקב, המיועדות לקידום מהיר, מצויות סביב צומת גלילות (בכלל זה הגוש הגדול – תעש השרון, גליל ים ומתחם אפולוניה). מה הסיבה לקדמון במהירות? הרי שם ודאי לא יגורו סטודנטים וזוגות צעירים. כדאי לממשלה, אם כן, לשקול שוב את ההחלטה לפרטיה, לשפרה ולעדכנה, תוך זניחת היומרה לפתרון בעיית הדירור במטה קסם וויתור על פגיעה בלתי חיונית ובלתי מורצקת בחופש הקניין. ⊗

הכותב הוא ראש מחלקת הנדל"ן במשרד עורכי הדין תדמור ושות'



עו"ד ירון גרופמן (צילום: אורליה ברנר)



ראש העין.
ומה עם
הרכבת?
(צילום:
העיר
החדשה)