



רשומות

# הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

22 בפברואר 2016

1023

י"ג באדר א' התשע"ו

עמוד

הצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 4) (פינוי בשל סירוב בלתי-סביר), התשע"ו–2016 . . . . . 568

## הצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 4) (פינוי בשל סירוב בלתי-סביר), התשע"ו-2016

1. תיקון שם החוק  
בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בשם החוק, במקום "פיצויים" יבוא "סעדים בשל סירוב בלתי-סביר".
2. תיקון סעיף 1  
בסעיף 1 לחוק העיקרי, בהגדרה "עסקת פינוי ובינוי", במקום "בבנין לפינוי ובינוי" יבוא "בבניין שהוא בית משותף".
3. תיקון סעיף 2  
בסעיף 2 לחוק העיקרי –  
(1) בכותרת השוליים, במקום "אחריות בנוזקין" יבוא "סעדים";  
(2) במקום סעיף קטן (א) יבוא:

"(א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מקבץ מסרב סירוב בלתי-סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי-סבירים (בחוק זה – בעל דירה מסרב), רשאי בית המשפט לפעול באחת מאלה:

### ד ב ר י ה ס ב ר

(פורסם בנבו, 24.7.2014). זאת ועוד, איוון האינטרסים שבין שמירה על זכויותיהם של שאר הדיירים בבניין, המעוניינים בקידום העסקה, ויש להניח כי טובת ההנאה שגלומה במימוש העסקה היא משמעותית ביותר בעבורם, אל מול זכותו של בעל דירה, שכבר הוכרע כי סירובו הוא בלתי-סביר, מצדיק שינוי של הדין הקיים באופן שייטה יותר לטובת כלל הדיירים והאינטרס הציבורי במימוש עסקאות לפינוי בינוי.

לפיכך מוצע, בסעיף 3 להצעת החוק, להחליף את סעיף קטן (א) של סעיף 2 לחוק ולהעניק לבית המשפט, בסעיף קטן (א) כנוסחו המוצע, לצד הסמכות לקבוע שבעל דירה מסרב אחראי בנוזקין כלפי שאר בעלי הדירות במקבץ המסכימים לעסקה, גם את הסמכות להורות בצו על פינוי של אותו בעל דירה מסרב, באופן שיאפשר את קידום יציאתה לפועל של עסקת הפינוי ובינוי וכן למנות אדם שיוכל לפעול למימוש עסקאות אלה.

על פי המוצע כאשר קיימת הסכמה של רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי לביצוע הפרויקט, יוכל בית המשפט להטיל על הדייר המסרב סירוב בלתי-סביר, אחת משתי סנקציות: האחת היא זו הקבועה כבר היום בחוק – חובת פיצוי לדיירים שנפגעו מהסירוב. לחלופין, יוכל בית המשפט על פי התיקון המוצע, להורות בצו על פינוי הדירה של בעל דירה מסרב ולמנות אדם אשר יהיה מוסמך בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בשם בעל הדירה המסרב בעסקת פינוי ובינוי.

כעולה מההצעה, הטלת הסנקציה של פינוי בעל הדירה המסרב תיעשה רק אם מצא בית המשפט כי הפינוי

**סעיפים** חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006  
1 עד 5 (להלן – החוק), נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי כהגדרתן בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע, לתרום בהיבטים חברתיים, ולהביא לפיתוח וחיידוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים.

החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות.

הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות לשם ביצוע עסקת פינוי ובינוי מקנה לבעל דירה יחיד עמדת מיקוח בעייתית, שבה הוא עלול לעשות שימוש לרעה, לעתים גם במחיר הכשלת העסקה (ראו דברי ההסבר להצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005 (ה"ח הכנסת התשס"ה, עמ' 198)). לאור האמור, קבע סעיף 2(א) לחוק כי כלפי בעלי דירות המסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנוזקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנוק שנגרם להם מאבדן העסקה.

ואולם הניסיון שהצטבר מאז חקיקת החוק מראה כי עדיין קיים קושי רב בקידום עסקאות פינוי ובינוי בשל קיומם של בעלי דירה מסרבים (כהגדרתם בסעיף 2(א) לחוק), ונראה כי האפשרות לתבוע בנוזקין את בעל הדירה המסרב אינה מספקת את המענה הנדרש (ראו: אהרן נמדר פינוי ובינוי 38 (התשע"ג-2013) וכן חוות דעתו של כב' השופט נ' סולברג בע"א 3511/13 שורצברגר נ' מרין

<sup>1</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171; התשע"ד, עמ' 668.

(1) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנוק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה;

(2) לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב; אישר בית המשפט את ביצוע העסקה לפי הוראות פסקה זו, רשאי הוא להורות בצו על פינוי בעל הדירה המסרב ובני משפחתו הגרים עמו, אם מצא כי הפינוי מוצדק וסביר בנסיבות העניין, ובלבד שנתן לבעל הדירה המסרב הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה על מתן צו כאמור ישקול בית המשפט, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל הדירה המסרב והשלכותיה.

4. בסעיף 3 לחוק העיקרי, במקום "בית המשפט רשאי" יבוא "קבע בית המשפט לפי הוראות סעיף 2(א)1) כי בעל דירה מסרב אחראי בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, רשאי הוא" ובמקום "דייר מסרב" יבוא "בעל הדירה המסרב".

5. בסעיף 5 לחוק העיקרי, במקום "לפי סעיף 2" יבוא "לפי סעיף 2(א)1)".

6. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>2</sup> –  
(1) בסעיף 33א(ב) –

(א) בפסקה (3)(ב)1), במקום הסיפה החל במילים "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "בחוק פינוי ובינוי (סעדים) בשל סירוב בלתי-סביר). התשס"ו-2006 (בסעיף זה – חוק פינוי ובינוי (סעדים));"

(ב) בפסקה (4), במקום "חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" יבוא "חוק פינוי ובינוי (סעדים);"

(2) בסעיף 62א(2)1), אחרי "כהגדרתם בסעיף 33א" יבוא "או במתחם שהוועדה בהגדרתה בסעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963<sup>3</sup>, קיבלה לגבי החלטה מקדמית, בהתאם להוראות לפי אותו סעיף, ולפיה בוונתה להמליץ לממשלה להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי".

## ד ב ר י ה ס ב ר

באותו מקבץ, המסרב סירוב בלתי-סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי-סבירים (בחוק זה – בעל דירה מסרב). אחראי בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנוק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה.

בהתאם לכך מוצע, בסעיף 1 להצעת החוק, לתקן את שם החוק עקב הוספת הסמכות להורות על סעד של פינוי בעל הדירה המסרב.

**סעיפים** עקב שינוי שם החוק, כמוצע בסעיף 1 להצעת 7 ו-6 החוק, מוצע לערוך את ההתאמות הנדרשות בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובחוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

מוצדק וסביר בנסיבות העניין, ולאחר שנתן לבעל הדירה המסרב הזדמנות לטעון את טענותיו. במסגרת ההחלטה יביא בית המשפט בסך השיקולים את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל הדירה המסרב ואת השלכותיהן. משכך, סעד הפינוי יינתן רק לאחר דיון נוסף בבית המשפט. כמו כן, כאמור, מוצע לקבוע כי החלטה על מתן צו פינוי, תינתן בד בבד עם מינוי אדם שיחתום בשמו של בעל הדירה המסרב על עסקת הפינוי ובינוי. זאת, כדי להבטיח שגם בעל הדירה המסרב יקבל את הדירה החדשה, כשאר בעלי הדירות, לפי תנאי עסקת הפינוי ובינוי.

וזה נוסחו של סעיף 2(א) לחוק שמוצע כאמור להחליפו:

"(א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהיה בעל דירה

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ו, עמ' 81.

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

- תיקון חוק המקרקעין 7. (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008<sup>4</sup>, בסעיף 6א, במקום "בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006" יבוא "חוק פינוי ובינוי (סעדים בשל סירוב בלתי-סביר), התשס"ו-2006".
- תיקון חוק בתי משפט לעניינים מינהליים 8. בחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000<sup>5</sup>, בתוספת הראשונה, בפרט 10, בסופו יבוא:
- "(ג) החלטה של יושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית לפי סעיף 2א לחוק פינוי ובינוי (סעדים בשל סירוב בלתי-סביר), התשס"ו-2006, וכן החלטה של שר המשפטים לפי סעיף 2ב לחוק האמור"

## ד ב ר י ה ס ב ר

יובהר כי קביעתו של שמאי פינוי ובינוי בשאלה אם עסקת פינוי ובינוי מוצעת היא כדאית מבחינה כלכלית היא החלטה בעלת אופי אזרחי ועל כן מקומה להתברר לפני הערכאה האזרחית אשר תדון בתביעת הנויקין אם זו תוגש.

סעיף 8 מוצע להסמיך את בתי המשפט לעניינים מינהליים לדון בשתי החלטות מינהליות המתקבלות לפי החוק – החלטה של יושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית לפי סעיף 2א לחוק למנות שמאי פינוי ובינוי, וכן החלטה של שר המשפטים לפי סעיף 2ב לחוק לקבוע רשימה של שמאי מקרקעין הכשירים לכהן כשמאי פינוי ובינוי.

<sup>4</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 154; התשע"ד, עמ' 668.

<sup>5</sup> ס"ח התש"ס, עמ' 190.