

פרק י"ד: בינוי ושיכון

59. בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006⁷⁶ (בפרק זה – חוק פינוי ובינוי) – תיקון חוק פינוי ובינוי (פיצויים)

(1) בסעיף 1 –

- (א) ההגדרה "בניין לפינוי ובינוי" – תימחק;
- (ב) אחרי ההגדרה "דירה", "בעל דירה", "רכוש משותף" יבוא:
"הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי" – הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי שמונתה לפי סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבנייה⁷⁷;
- (ג) אחרי ההגדרה "חוק התכנון והבנייה" יבוא:
"מקבץ לפינוי ובינוי" או "מקבץ" – מקבץ בתים משותפים, או בית משותף, שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש, או מבנים חדשים, במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת;
- "מתחם פינוי ובינוי" – מתחם שהוכרז מתחם לפינוי לשם בינוי לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה, או מתחם שהממשלה הכריזה עליו בצו כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי הוראות סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963⁷⁷;
- (ד) במקום ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" יבוא:
"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ושלושה רבעים לפחות מן הרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה:
(1) בבעלותם שני שלישים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שני שלישים כאמור, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;

דברי הסבר

המשותף צמודים לדירותיהם, מעוניינים לכרות עסקת פינוי ובינוי, תהיה לדיירים המסרכים סירוב בלתי סביר אחריות בנוזיקין בשל הנזק שנגרם לדיירים המעוניינים בעסקה בשל אי-ביצועה (ר' הצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005, הצ"ח – הכנסת 88, ענף 198).

ואולם גם לאחר כניסת החוק לתוקפו נותרה התופעה בעינה, ונראה כי יש לשפר את ההסדר האמור באופן שיקל על השגת הרוב הדרוש לתמיכה בפרויקט פינוי ובינוי.

לפסקאות (1) ו-(2) ו-(ד) ו-(2)א)

מוצע לשנות את הרוב הדרוש להטלת אחריות בנוזיקין על מיעוט המתנגד לעסקת פינוי ובינוי, כך שהרוב יימנה גם מבין כלל בעלי הדירות שבמקבץ פינוי ובינוי, ולא רק מבין בעלי הדירות שבכל בניין.

סעיף 59 סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ג-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה), קובע כי הממשלה רשאית, בהמלצת ועדה שמינתה, להכריז בצו על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בנייה (להלן – מתחם פינוי ובינוי).

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן – חוק פינוי ובינוי), מטרתו להתמודד עם תופעה שלפיה פרויקטים של פינוי ובינוי אינם יוצאים לפועל למרות רצונם של רוב הדיירים וזאת עקב התנגדות בלתי סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות, אשר לא פעם נהנה מעמדת מיקוח מיוחדת, שבה הוא משתמש, לעתים, אפילו במחיר של הכשלת העסקה. על רקע זה קבע החוק הסדר ולפיו אם 80% מבעלי הדירות בבניין לפינוי ובינוי, שלפחות שלושה רבעים מן הרכוש

⁷⁶ ס"ח תשס"ו, עמ' 171.

⁷⁷ ס"ח תשכ"ג, עמ' 156.

(2) שני שלישים לפחות מן הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם;”
(ה) אחרי ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" יבוא:

”רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לענין קביעת כדאיות כלכלית” – בעלי הדירות במקבץ פינני ובינו, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ ושני שלישים לפחות מן הרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן, מתקיימים בהם שני אלה:

(1) בבעלותם למעלה ממחצית הדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ;

(2) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם;

”שמאי מעריך” – שמאי שמונה לפי הוראות סעיף 2א(ב);

”תכנית מפורטת” – תכנית, כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, שאפשר להוציא מכוחה היתר בנייה;”

(2) בסעיף 2 –

(א) בסעיף קטן (א), במקום "בבניין" יבוא "במקבץ", ובכל מקום, במקום "בניין" יבוא "מקבץ";

(ב) בסעיף קטן (ב)(1), בסופו יבוא "קבע שמאי מעריך כי העסקה כדאית כלכלית, תהווה קביעה זו חזקה כי היא כדאית כאמור לענין בחינת סבירות הסירוב; קבע שמאי מעריך כי העסקה תהיה כדאית כלכלית בהתקיים תנאים שקבע, חזקה כי היא כדאית כאמור בהתקיים התנאים שקבע";

(3) אחרי סעיף 2 יבוא:

”שמאי מעריך 2א. (א) רוב מיוחס של בעלי הדירות לענין קביעת כדאיות כלכלית רשאי לפנות ליושב ראש הוועדה לענין מתחמי פינני ובינוי בבקשה למנות שמאי מעריך לענין סעיף 2(ב)(1), כדי שיחליט אם עסקת פינני ובינוי מוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

(ב) יושב ראש הוועדה לענין מתחמי פינני ובינוי ימנה שמאי מעריך מתוך רשימת השמאים המעריכים, כמשמעותה בסעיף 2ב, ויודיע לפונים ולבעלי הדירות שאינם מבין הרוב המיוחס לענין קביעת כדאיות כלכלית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה, על זהות השמאי המעריך שמינה.

(ג) שמאי מעריך ידון ויקבע אם עסקת פינני ובינוי מוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

ד ב ר י ה ס ב ר

ויקבע אם העסקה כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב העסקה כדאית כלכלית.

לפסקה 2(ב)

מוצע כי קביעת השמאי המעריך תהווה חזקה לענין בחינת סבירות הסירוב של דייר מסרב בטענה לאי-כדאיות כלכלית.

לפסקאות (1)(ה) ו-(3) (לסעיף 2א המוצע)

מוצע לקבוע כי רוב מיוחס לענין כדאיות כלכלית, שהוא קטן מהרוב הדרוש לצורך הטלת אחריות בנויקין על המיעוט המתנגד, יהיה רשאי לפנות ליושב ראש הוועדה למתחמי פינני ובינוי, כדי שימנה שמאי מעריך שידון

(ד) שמאי מעריך לא ימונה, ואם מונה – לא יטפל בעניין שהועבר לטיפולו, אם הוא עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, בניגוד עניינים בין תפקידו כשמאי מעריך באותו עניין, לבין עניין אישי שלו או של קרובו או תפקיד אחר שלו; לעניין זה, "קרוב" – כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה.

(ה) שמאי מעריך לא יקבל כל טובת הנאה ממי שעניינו נדון לפניו במהלך תפקידו כשמאי מעריך, או ממי שהיה צד לדיון שהתקיים לפניו, וזאת אם טרם חלפו שנתיים מיום שקיבל החלטה בעניינו או אם טרם חלפה שנה מיום שסיים את תפקידו כשמאי מעריך, לפי המוקדם מביניהם; שר המשפטים רשאי לקבוע כללים לעניין סעיף קטן זה.

(ו) שמאי מעריך המטפל בעניין שעלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים, בניגוד להוראות סעיף קטן (ד), דינו – שלוש שנות מאסר.

(א) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, יקבע רשימה של שמאי מקרקעין הכשירים לכהן כשמאים מעריכים (בחוק זה – רשימת השמאים המעריכים); לא תיקבע רשימה כאמור אלא אם כן נעשתה פנייה לשמאי מקרקעין, בדרך של פרסום בעיתון ובאתר האינטרנט של משרד המשפטים ומשרד הבינוי והשיכון, לצורך הגשת מועמדות להיכלל ברשימת השמאים המעריכים; לעניין זה, "פרסום בעיתון" – כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה.

(ב) שמאי מעריך ייכלל ברשימת השמאים המעריכים לתקופה של חמש שנים, או עד הגיעו לגיל 70, לפי המוקדם.

(ג) רשימת השמאים המעריכים תפורסם ברשומות.

(ד) מי שנתקיימו בו כל אלה, כשיר לכהן כשמאי מעריך:

- (1) הוא אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל;
- (2) הוא שמאי הרשום בפנקס שמאי המקרקעין במשך שבע השנים שקדמו למינויו לפחות, ועסק בפועל, במשך חמש שנים רצופות לפחות, בשמאות מקרקעין;
- (3) הוא לא הורשע בעבירה אשר מפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כשמאי מעריך ובית המשפט לא קבע לגביו כי עבר עבירה כאמור, אף שלא הרשיעו בה;
- (4) רישומו בפנקס שמאי המקרקעין לא הותלה בחמש השנים האחרונות, ואם הותלה – חלפו חמש שנים לפחות ממועד סיום ההתליה ועד למועד המינוי;

ד ב ר י ה ס ב ר

קטן (ד) שבו, שיקבע שר המשפטים בהסכמת שר הבינוי והשיכון.

לפסקה (3) (לסעיף זב המוצע)

מוצע ששמאי מעריך ימונה מתוך רשימה של שמאי מקרקעין, שמתקיימים בהם תנאי כשירות כאמור בסעיף

(5) הוא אינו פסול דין, לא הוכרז פושט רגל ולא מונה לו אפוטרופוס;

(6) הוא אינו עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב תדיר של ניגוד עניינים בין כהונתו כשמאי מעריך, לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו או של קרובו; לעניין זה, "קרוב" – כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה⁷⁸;

(4) אחרי סעיף 5 יבוא:

6. (א) שר המשפטים ממונה על ביצועו של חוק זה, והוא רשאי, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, להתקין תקנות בכל העניין הנוגע לביצועו.

(ב) שר המשפטים, בהסכמת שר האוצר ובהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבע כללים לקביעת שכרו של שמאי מעריך;

(ג) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות לעניין קביעת רשימת השמאים המעריכים, לרבות הנאים למחיקה או להתליה מהרשימה.

(ד) שר המשפטים יקבע סדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי המעריך, ובכלל זה לעניין דרך הגשת הבקשות כאמור והמועדים להגשתן, לדין בהן ולקבלת החלטה בהן.

60. תחילתם של סעיפים 2(ב) ו-1(א) 2 לחוק פינוי ובינוי, כנוסחם בסעיף 59(2) ו-3 לחוק זה, במועד כניסתן לתוקף של תקנות כאמור בסעיף 6(ב) ו-7(ד) לחוק פינוי ובינוי כנוסחו בסעיף 59(4) לחוק זה, ובלבד שער אותו מועד נקבעה רשימת שמאים מעריכים בת שני שמאים, לפחות.

61. בחוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008⁷⁸ – (1) בסעיף 1 –

תיקון חוק פינוי ובינוי (פיצויים) – תחילה

תיקון חוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)

(א) לפני ההגדרה "בית משותף", "בעל דירה", "דירה", "רכוש משותף" יבוא:

"אישור בקשה להיתר בתנאים" – החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים, שהתקבלה במוסד תכנון, לאחר שהתקיימו כל אלה:

(1) מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיווק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ככל שנקבעו;

דברי הסבר

משותפים מפני רעידות אדמה, נחקק במטרה להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, לשם ביצוע עבודה ברכוש משותף, אם היא נעשית על פי היתר בנייה שהוצא מכוח תכנית מיתאר ארצית לחיווק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) (להלן – תכנית חיווק).

סעיף 2(א) לחוק קובע כי פנייה למפקח על הבתים המשותפים לצורך קבלת אישורו לביצוע העבודות תיעשה רק לאחר קבלת היתר בנייה. יום אשר פועל להוצאת היתר בנייה נדרש להוציא הוצאות גבוהות בשל הפעולות הכרוכות בהליך, ובכללן: תכנון, מדידות, שמאיות, בדיקות הנדסיות ועוד. הוצאה כספית משמעותית כל כך בטרם יש ודאות

סעיף 60 מוצע שהתיקון המוצע לחוק פינוי ובינוי, בסעיף 59 להצעת החוק, ייכנס לתוקף במועד כניסתן לתוקף של תקנות שיוקנו לעניין קביעת שכרו של שמאי מעריך (סעיף 6(ב) לחוק פינוי ובינוי, כנוסחו בסעיף 59(4) להצעת החוק) ולעניין סדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי מעריך (סעיף 6(ד) לחוק פינוי ובינוי, כנוסחו בסעיף 59(4) להצעת החוק).

סעיף 61 לפסקה (1)

חוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן – חוק חיווק בתים

⁷⁸ ס"ח התשס"ח, עמ' 154.