

# הסרת חסמים בתחום ההתחדשות העירונית – תיקוני חקיקה

עו"ד כרמית יוליס, ראש אשכול נדל"ן, יעוץ וחקיקה



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



רקע –

## חוק פינוי בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006

□ נועד להקל על מימוש פרויקטים לפינוי ובינוי כהגדרתם בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית

□ קובע כי כאשר יש רוב מיוחס מבין בעלי הדירות שמעוניין בעסקה (80% מכלל הדירות שבמקבץ, ש-75% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם + שני שלישי מבעלי הדירות בכל בית משותף, ששני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם), רשאים בעלי הדירות המעוניינים לתבוע בנזיקין דייר המסרב סירוב בלתי סביר לחתום על עסקה, וזאת בגין הנזק שנגרם להם עקב אי מימוש העסקה.

"(א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהיה בעל דירה 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 בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה."

## הקושי במצב הקייס:

□ קיימים עדיין בעלי דירה סרבנים רבים:

□ כבי השופט ני סולברג בע"א 3511/13 שורצברגר נ' מרין (פורסם בנבן, 24.7.2014):

"החוק אמנם יוצר תמריץ לדייר הסרבן להצטרף לתכנית הפינוי ובינוי... ואולם, אין במתן הפיצוי עצמו כדי לחייב את הסרבן להצטרף מיידיית לפרויקט, כך שהוא עשוי להיזחזח בגין נקיטת ההליכים המשפטיים לתקופה ארוכה ביותר. נראה כי הפתרון הנכון לכך יהיה בחקיקה הקובעת במפורש כי יהיה ניתן לחייב את הסרבן להצטרף להסכם עם היזם על יתרונותיו ועל חסרונותיו (אהרן נמדך פינוי ובינוי 38 (תשע"ג-2013)). נראה כי בנסיבות ענייננו, פתרון זה שמציע נמדך היה מועיל וצודק יותר"

# שיקולים

1. מהות הזכות- כלל אחריות- כלל של קניין
2. זכות קניין בקרקע – רגולציה של תכנון
3. נסיגת הזכות מפני אינטרסים ציבוריים- הנחת תשתית- פקודת הדרכים ומסילות הברזל
4. אחריות חברתית של הקניין – חנוך דגן, "קניין על פרשת דרכים":
  - תפיסת הקניין הליברלית, אשר "מונה את הערכים של קהילה ואחריות חברתית ברשימת הערכים שהקניין יכול וצריך לשרת"
  - "אימוץ לכתחילי של תפיסת הקניין כריבונות עשוי להיות הרסני מנקודת-מבטם של ערכי קניין אחרים, כגון יעילות, אחריות חברתית וצדק חלוקתי" יש להכיל ערכים אלה במסגרת ההבניה המשפטית של המושג קניין עצמו, ולא כערכים החיצוניים לו.
5. קניין של פרט בדירה בבית משותף

"בית משותף יוצר מעין חיים בצותא של בעלי הדירות - חיים קומונאליים - והקניין שיש לכל בעל דירה לעצמו כפוף לא אך להגבלות אלו ואחרות שבעל קניין "קלאסי" כפוף להן... אלא להגבלות נוספות.... כי זאת נדע ונשמוד: חיים יחדיו - וכך בבית משותף - מחייבים מעצמם ויתור אהדי של כל המעורבים; בשיתוף חייב כל שותף לתרום מעצמאותו טובת זולתו, כשם שזולתו יתרום לו. תרומות הדדיות אלו אינן מעשה חסד, והרי השיתוף אמור להשביח את חיהם - אף את רכושם - של החיים יחדיו. הנה הינו היסוד האישי המיוחד את חיי הבית המשותף לעצמו. יסוד זה נעדר הוא מזכות הקניין הקלאסית, זכות האמורה, כעיקרון, להיות זכות "עצמאית", זכות שלקיומה אין היא נדרשת לזולתו." (רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף)

## התיקון המוצע: הוספת סעיף קנייני

2(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 להורות על אחד מאלה:

(1) לקבוע כי בעל הדירה המסרב יהיה אחראי בנויקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק 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.

## עיקרי התקון

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 חלופיות:

1. חובת פיצוי לדיירים שנפגעו מהסירוב (כפי שקבוע בחוק כבר היום).

או-

2. להורות בצו על פינוי הדירה של בעל דירה מסרב ולמנות אדם אשר יהא מוסמך להתקשר בשם בעל הדירה המסרב בעסקת פינוי ובינוי.

## מידתיות

- ❖ הטלת הסנקציה של פינוי בעל הדירה המסרב תיעשה רק אם מצא בית המשפט כי הפינוי 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 והשלכותיהן.

