

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO . Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY
URI LOMBROZO ADV. & NOTARY
ORI BANKI ADV.
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
YULIA GUTNIK ADV.
MOR EREZ ADV.

21 Abarbanel Street
Jerusalem 92477
Phone: (972-2) 5669629
Fax: (972-2) 5662462
Correspondence: P.O.B 7800
Jerusalem 91077
Email: lombrozo@netvision.net.il

ירושלים, 26/02/2017, Jerusalem,

יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
חגי זפראני, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
יוליה גוטניק, עו"ד
מור ארז, עו"ד

רחוב אברבנאל 21
ירושלים 92477
טל: 5669629 (972-2)
פקס: 5662462 (972-2)
התכתבות: ת.ד. 7800
ירושלים 91077
Email: lombrozo@netvision.net.il

לכבוד: חברת הכנסת רחל עזריה, יו"ר הוועדה להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: הצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 1023), (פינוי בשל סירוב בלתי-סביר), התשע"ו-2016 (להלן- הצעת החוק)

פתח דבר

1. משרדנו פעיל מאד בתחום ההתחדשות העירונית בירושלים ומייצג יזמים ודיירים בפרוייקטים שונים.
2. בשנים האחרונות אנו מייצגים בין היתר את החברת קדמת היובל המקדמת מספר פרויקטים להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי.
3. במסגרת זו נחשפנו לבעיות שונות סביב הצורך לגבש הסכמות בין כלל בעלי הזכויות לבין החברה היזמית.
4. לא למותר לציין, כי לאחר שהגשנו במסגרת עבודתנו תביעה נגד ששה דיירים לפי חוק פינוי בינוי (פיצויים) השכלנו להגיע עם כולם לפשרה ונכון למועד משלוח מכתבנו זה עומדת חברת קדמת היובל עם הסכמים חתומים עם 100% מהדיירים בפרוייקט רחוב טהון מתחם 4.

לגופו של עניין

5. לאחר שעיינו בהצעת החוק, מוגשות הצעות לתיקון (לפי סעיפי ההצעה), כדלקמן:
- 6.1. 6. סעיף (2)3 – הצעת החוק מבקשת להתיר לבית המשפט לבחור **באחת** משתי דרכים בפוסקו כנגד דייר סרבן – לחייבו בתשלום פיצויים או **לחלופין** לחייבו לבצע את ההסכם.
- 6.2. אנו מציעים כי בית המשפט יהיה רשאי לפי שיקול דעתו לחייב את הסרבן בביצוע ההסכם וכן לחייבו בתשלום פיצויים ראויים ליתר בעלי הזכויות במקרקעין לרבות בשל דחיית מימוש ההסכם שנבעה מסירובו הבלתי סביר לחתום על ההסכם. השארת הניסוח הנוכחי על כנו **מהווה תמריץ** לדיירים סרבנים לסרב סרבן סרק, לנהל מלחמת התשה ולמשוך את הזמן, בידיעה כי ה"סיכון" היחיד אותו הם נוטלים הוא שביית המשפט יחייב אותם בסופו של דבר לחתום על ההסכם.

6.3. ודוק, על סמך הניסיון המצטבר עם פסיקת בתי המשפט, דייר סרבן יהיה מודע לכך שבית המשפט לא יחייב אותו בתשלום מלוא הנזק ליתר בעלי הזכויות במקרקעין חלף חיובו בחתימה על ההסכם, שכן ברור וידוע שלדייר סרבן אין על פי רוב את עשרות מיליוני הש"ח הנחוצים לשם פיצוי מלא של כלל בעלי הזכויות המעוניינים בהסכם.¹ כך הדייר הסרבן יכלול את מעשיו מתוך ידיעה כי לכל היותר יחויב בחתימה על ההסכם, מבלי שיא בתוצאות העיכוב בן השנים שגרם לפרוייקט בהתנהלותו.

6.4. התיקון לחוק ביחד עם הפסיקה הקיימת יוצרים מצב בו בעלי זכויות במקרקעין המעוניינים בהתחדשות עירונית ואשר חתמו על הסכם פינוי בינוי נדרשים לנהל הליך מייגע אשר בו הם יכולים (ולו באורח תאורטי) להפסיד ואילו הצד השני יכול רק להרוויח. זהו כשל שוק משפטי ברור ויש לתקנו.

6.5. מוצע אפוא לנסח מחדש כך:

"... רשאי בית המשפט לפעול נאחת או יותר מהדרכים הנאות:

- (1) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי
- (2) לאשר את ביצוע העסקה...

וכן להוסיף פסקה שלישית כדלקמן:

(3) לחייב את בעל הדירה המסרב באחריות בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות בגין הנזק שנגרם להם בשל הדחייה בביצוע העסקה. באומדו את הנזק לשאר בעלי הדירות יוכל בית המשפט להתחשב בהפרש דמי השכירות הראויים ו/או בכל ראייה אחרת שתובא בפניו.

6.6. לטעמנו יש להוסיף פסקה נוספת לסעיף האמור בנוסח כמפורט מטה, או דומה לו:

"בקביעת שיעור הפיצויים המגיע לבעלי הזכויות לפי סעיף 1 או 3 לעיל יתחשב בית המשפט בין היתר בתום ליבו של בעל הדירה המסרב בקשר עם ניהול ההליך ובהצעות שהובאו לפניו לפתרון המחלוקת לפני ותוך כדי ההליך ואשר נדחו על ידו"

סעיף שכזה ימנע סרבנות סרק שאינה מנומקת וכל כולה ניסיון להשיג יתרון בלתי הוגן על הדיירים המעוניינים בפרוייקט.

6.7. סיכומו של דבר נוסחו הנוכחי של הסעיף מהווה תמריץ שלילי לחתימה ותמריץ חיובי ל'משיכת ההליכים' על פני זמן ארוך ככל האפשר ללא שום סיכון לדייר הסרבן. התיקון המוצע על ידנו הולך בדרך שהתווה המחוקק, דרך המניחה הנחה סבירה, כי ככל ש- 80% מבעלי הזכויות חתמו על הסכם פינוי בינוי, חזקה שמדובר בעסקה טובה והגונה.

7.1.7. סעיף 2 עמוד 569 להצעה"ח – הצעת החוק קובעת כי במקרה שבו בית המשפט מאשר את ביצוע העסקה ומחייב את הדייר הסרבן לחתום על ההסכם, רשאי הוא להורות בצו על פינוי בעל הדירה ובני משפחתו הגרים עימו וזאת (כפי שעולה בין היתר מדברי ההסבר להצעת החוק) בהליך נוסף ונפרד.

7.2. מדובר בניסוח תמוה. פשיטא שאישור עסקת פינוי - בינוי, מחייב את פינוי הדירה. לא ברור מדוע נדרש הליך נוסף !!! ולא ברור אלו טיעונים ישמעו בו שלא נשמעו קודם לכן ובעיקר מדוע נדרש לשם כך הליך נפרד. יש על כן הכרח לתקן את הנוסח כך שיהיה ברור שכלל שבית המשפט יאשר את העסקה כאמור בסעיף 2 לחוק, יורה הוא במסגרת אישור העסקה על פינוי הדירה בתנאי הסכם הפינוי – בינוי באופן שצו הפינוי יחול על הדייר הסרבן ועל כל מי מטעמו. למזער יש לתקן את הניסוח כך שיהיה ברור שהצו יינתן במסגרת ההליך ובמקרה כאמור יש לתקן את סעיף 2(3) בהתאם.

7.3. סיכומו של דבר נוסח הסעיף יוצר הליך סרק שיארז זמן נוסף ללא כל תכלית ובכך הוא חותר תחת רצון המחוקק שביקש לשנות את החוק על מנת להקל על התמודדות עם דיירים סרבנים (ראה דברי ההסבר להצעה"ח). ראוי איפה לתקן את הניסוח כך שיהיה ברור שהחלטת בית המשפט תהא אחת וסופית ותכלול,

¹ שימת לבכם כי גם תחת החוק הקיים (ובכל הכבוד בהעדר מקור סמכות ברור לעשות כן), בתי המשפט, לרבות בית המשפט העליון (בע"א 3511/13) מטילים על הדייר הסרבן חיוב מותנה בפיצויים לפיו ככל שהדייר יתרצה לחתום על ההסכם החיוב יבוטל ובכך יוצא חוטא משכר, בבחינת 'מי שמרחה על אכזרים סופו שמתאכזר על רחמנים'.

- 7.4. ככל שבית המשפט ימצא לנכון לחייב את הדייר הסרבן בביצוע העסקה, את כל הרכיבים הדרושים לשם כך, מינוי בעל מקצוע שיחתום במקום הסרבן, צו פינוי וכל סעד סביר אחר.
8. 8.1. הצעת החוק אינה מטפלת בהגדרת ה'רוב המיוחס' שבסעיף 1 לחוק עצמו. הגדרה הדורשת כי תנאי להגשת תביעה כנגד דייר סרבן, הוא רוב של 80% מכלל בעלי הזכויות במקבץ ו-2/3 מבעלי זכויות בכל בבית המשותף הכלול במקבץ.
- 8.2. נדגיש כי האמור להלן, אינו עוסק כלל בהפחתת הרוב הדרוש של 80%.
- 8.3. הסיפא של התנאי (המודגשת לעיל) יוצרת מבלי משים עיוות אשר יש לתקנו.
- 8.4. במתחם בו מצויים בניינים משותפים שונים בעלי מספר יחידות שונה, נותנת ההגדרה דלעיל כח עודף לדייר סרבן המתגורר בבית משותף שבו מספר דירות מועט יותר על פני דייר סרבן בבית משותף שבו מספר רב של בעלי זכויות וזאת באורח אקראי וללא כל הצדקה עיונית או מעשית.
- 8.5. זאת ועוד, נזכיר כי התשובה לשאלה האם בניינים סמוכים רשומים כבית משותף אחד או כבתים משותפים נפרדים היא פעמים רבות אקראית לגמרי ונעוצה בתנאי רישום הסטורים אשר אין להם כל רלוונטיות למצב הנוכחי².
- 8.6. במיוחד הדברים אמורים שעה שלכל עניין אחר הכרוך בפינוי – בינוי, רואים את כל דיירי המתחם כבעלי זכויות שוות וזאת מתוך הבנה שלא ניתן לבצע את הפרויקט רק עם חלק מבעלי זכויות במקרקעין או חלק מהמבנים.
- 8.7. יחד עם זאת ולמרות שכאמור במספר בניינים נפרדים הרשומים כבית משותף אחד, נדרש רוב של 80% בלבד, נראה כי יש לתת משקל להסכמה במקבץ שבו מספר בניינים משותפים נפרדים, ולעמידה על רף הסכמה לכל בניין (מבלי לפגוע ברף ההסכמה הכולל של – 80%) כך שיעמוד על-50% בניינים שיש בהם שש דירות או פחות.
9. הצעת החוק אינה מטפלת בעניין נוסף והוא מעמדן של דירות הדיור הציבורי. נוכח העובדה כי מדיניות הממשלה היא לעודד התחדשות עירונית, מומלץ לקבוע בחוק תנאים מסוימים בהם יראו את חברות הדיור הציבורי כמסכימות להתקשרות בתנאים בהם התקשרו בהסכם לפחות 50% מכלל יתרת הדיירים. התנאים יכולים וצריכים להתייחס לכך שיראו את החברות כמסכימות אלא אם יתנגדו בכתב ומנימוקים משפטיים ו/או כלכליים סבירים אשר יעמדו למבחן משפטי מנהלי.
10. נשמה להוסיף פרטים בעת דיון בעל פה.

בכבוד רב ובברכה,

אורי בנקי, עו"ד

העתקים:

עו"ד תומר רוזנר, יועץ משפטי לוועדה להתחדשות עירונית
גב' אריאלה מלכה, מנהלת הוועדה להתחדשות עירונית

² בין היתר חברת קדמת היובל פועלת בשני מתחמים בהם הביאה לאישור תב"ע. באחד מהם, מתחם 3 ישנן 36 דירות בחמישה בניינים נפרדים הרשומים כבתים משותפים נפרדים בני 4 עד 12 דירות בכל אחד ואילו בשני – מתחם 4 ישנם שני בניינים נפרדים הרשומים כבית משותף אחד, (אחד בן 12 דירות ואילו השני בן 18 דירות). פועל יוצא הוא שלדייר סרבן בבניין בן 12 הדירות במתחם 3 יש כח עודף על פני דייר סרבן במתחם 4 וזאת ללא כל הצדקה עיונית.