

## תזכיר חוק

### א. שם החוק המוצע

חוק פינוי בינוי (פיצויים) – סמכות לפנות בעל דירה בשל סירוב בלתי סביר לעסקת פינוי ובינוי, התשע"ה-2015.

### ב. מטרת התיקון המוצע והצורך בו

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

החוק מתמודד עם תופעת אי יציאתן לפועל של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה כי שיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות לשם ביצוע הפרויקט מקנה לבעל דירה יחיד עמדת מיקוח בעייתית, בה עלול להיעשות שימוש לרעה, לעיתים גם במחיר הכשלת העסקה (ראו דברי ההסבר להצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005, ה"ח הכנסת 88, 198). לאור האמור, נקבע בסעיף 2(א) לחוק כי כלפי בעלי דירות המסרבים להצטרף לפרויקט מסיבות שאינן סבירות תקום עילת תביעה בנזיקין בדמות חיובם בתשלום פיצוי ליתר בעלי הדירות, בגין הנזק שנגרם להם בשל אובדן העסקה.

ואולם, הניסיון שהצטבר מאז חקיקת החוק הראה כי עדיין קיים קושי רב בקידום עסקאות פינוי בינוי בשל קיומם של "בעלי דירה סרבנים", ונראה כי האפשרות לתבוע בנזיקין את בעל הדירה הסרבן אינה מספקת את המענה הנדרש (ראו: אהרן נמדר **פינוי ובינוי** 38 (תשע"ג-2013) וכן חוות דעתו של כב' השופט נ' סולברג בע"א 3511/13 **שורצברגר נ' מרין** (פורסם בנבו, 24.7.2014)). עוד ובנוסף, איזון האינטרסים שבין שמירה על זכויותיהם של יתר הדיירים בבניין, המעוניינים בקידום העסקה, ויש להניח כי טובת ההנאה שגלומה במימוש העסקה היא משמעותית ביותר עבורם, אל מול זכותו של בעל דירה, שכבר הוכרע לגביו כי סירובו הוא בלתי סביר, מצדיק שינוי של הדין הקיים באופן שיטה יותר לטובת כלל הדיירים והאינטרס הציבורי שבמימוש עסקאות לפינוי בינוי.

לפיכך, מוצע להעניק לבית המשפט גם את הסמכות להורות בצו על פינוי של בעל דירה מסרב, באופן שיאפשר קידום יציאתה של עסקת הפינוי ובינוי אל הפועל וכן למנות אדם שיוכל לפעול למימוש עסקאות אלה.

### ג. עיקרי התיקון המוצע

התיקון המוצע קובע כי 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. לחילופין, יוכל בית המשפט על-פי התיקון המוצע, להורות בצו על פינוי הדירה של בעל דירה

מסרב ולמנות אדם אשר יהא 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 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. משכך, סעד הפינוי נדרש לדיון נוסף בביהמ"ש.

יצוין כי בהמשך תיבחן האפשרות להשוות בין נוסחו של התיקון המוצע עם הוראת סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

ד. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה

אין

ה. השפעת החוק המוצע על התקן המנהלי

אין

ו. להלן נוסח החוק המוצע:

**תזכיר חוק מטעם משרד המשפטים:**

**תזכיר חוק פינוי בינוי (פיצויים) - סמכות לפנות בעל דירה בשל סירוב בלתי סביר לעסקת פינוי ובינוי, התשע"ה-2015**

תיקון סעיף 2 .1 בחוק פינוי ובינוי (פיצויים) (התשס"ו - 2006) (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 2 יבוא –

2. הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהא בית המשפט רשאי להורות על אחת מאלה:

(א) לקבוע כי 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), יהיה אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה.

(ב)

לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה במקבץ, אשר יהא מוסמך בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בשם בעל הדירה המסרב בעסקת פינוי ובינוי; אישר בית המשפט את ביצוע העסקה, רשאי הוא להורות בצו על פינוי הדירה של בעל דירה מסרב, אם מצא כי הפינוי מוצדק וסביר בנסיבות העניין ובלבד שנתן לבעל הדירה המסרב הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול בית המשפט, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל הדירה המסרב והשלכותיהן.