



תוכן עניינים

2.....	תזכיר חוק
2.....	א. שם החוק המוצע.....
2.....	ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים
3.....	ג. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר :
4.....	תזכיר חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021
4.....	1. תיקון לסעיף 1.....
4.....	2. הוספת סעיפים ד1 ו-ו1ה
4.....	3. "צורתה של עסקת פינוי בינוי
5.....	4. תוקפה של עסקת פינוי ובינוי.....
6.....	5. תיקון סעיף 2
6.....	6. סירוב הנובע משימוש או בנייה שלא כדין בכנס
7.....	7. תיקון סעיף 2א
7.....	8. תיקון סעיף 4
7.....	9. הוספת סעיף 4א.....
7.....	10. הרשאים להגיש תביעות לפי חוק זה
7.....	11. תיקון סעיף 5ב
8.....	12. תיקון חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)
9.....	13. תיקון חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)
9.....	14. תיקון עקיף לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.....
9.....	15. תחילה, תחולה והוראות מעבר
9.....	בכפוף להוראות סעיף זה, תחילתו של חוק זה ביום פרסומו (בסעיף זה – יום התחילה) :
10.....	דברי הסבר

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021

ב. מטרת החוק המוצע, הצורך בו, עיקרי הוראותיו והשפעתו על הדין הקיים

החוק המוצע להלן כולל שורת תיקוני חקיקה שמטרתם להקל על קידום הליכי התחדשות עירונית והסרת חסמים מקצועיים ומשפטיים בתחום זה, בהתאם ליעדי הממשלה. בתכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, שהוכנה בידי המועצה הלאומית לכלכלה ואומצה על ידי ממשלת ישראל, נקבע כי ללא התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים תעמוד מדינת ישראל בפני קושי תכנוני ממשי של אזילת הקרקעות הפנויות המיועדות לבינוי במרכז הארץ. על מנת למנוע קושי זה, נדרש ניצול מיטבי של הקרקעות הבנויות במרכזי הערים. על כן, נקבעו בתכנית האסטרטגית יעדי תכנון יחידות דיור ומימושן במסגרת מיזמים של התחדשות עירונית. במסגרת מיזמים אלו, ניתן יהיה לייעל את השימוש בקרקע הקיימת באמצעות ציפוף הבינוי וזאת, תוך שיפור המרחב הציבורי ורווחת הדיירים. במסגרת זו, הומלץ על עלייה מ-12% התחדשות עירונית בכלל התחלות הבנייה בשנה ל-46% בשנים 2036-2040, באופן מדורג.

הצעת חוק זו הינה פרי עבודת צוות בין-משרדי, בראשות משרד המשפטים ובשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד האוצר, שעסק בבחינת החסמים בתהליכי התחדשות עירונית בהיבטים תכנוניים, קנייניים וכלכליים. במסגרת עבודת המטה, נשמעו טיעוניהם של גורמים שונים בשוק הפרטי הנוגעים בהליכי התחדשות עירונית בעולם המעשה, לרבות נציגי חברות יזמיות העוסקות בהתחדשות עירונית, עורכי דין המלווים מיזמים ודיירים אלו, עמותות וארגונים חברתיים הפעילים בתחום, יועצים חברתיים, אקדמאים העוסקים בתחום התכנון, גורמים בעלי ידע מקצועי וייחודי בתחום כגון קליניקות באוניברסיטאות ועוד. בנוסף, נשמעו בפני הצוות גם נציגי מרכז השלטון המקומי, עיריית תל אביב, הנהלת איגוד התאגידים העירוניים, ועוד.

התיקונים המוצעים מיישמים את המלצות הצוות שפורטו בדו"ח מפורט שפורסם לציבור באפריל 2020 לאחר הטמעת ההערות הרבות שהתקבלו לו מהציבור. תכלית החקיקה המוצעת היא להביא, מהצד האחד, להגברת הוודאות, הן עבור היזם והן עבור הדיירים, ביחס למיזמי התחדשות עירונית, ומהצד השני, לקבוע הסדרים לחיזוק ההגנה על אוכלוסיות מוחלשות ועל זכויות הדיירים במסגרת ההליך המורכב. להלן עיקרי ההצעה:

(1) הגשת תביעת דייר סרבן – מוצע להפחית את הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה כנגד דייר שסירבו לעסקת פינוי ובינוי אינו סביר, מארבע חמישיות מכלל בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי לשני שלישים. יובהר כי אין בכך כדי לשנות מהעיקרון הקיים בחוק כי הסעדים שבסעיף 2 לחוק יינתנו רק כנגד מי שבית המשפט מצא שסירבו בלתי סביר ובלתי מוצדק. לצד הפחתת הרוב, מוצע לקבוע, כי לשם הגשת תביעה כאמור, יידרש התובע לצרף חוות דעת של שמאי פינוי ובינוי שיקבע כי עסקת פינוי ובינוי המוצעת מושתתת על עקרונות תמורה שוויוניים בין הדיירים.

(2) התמודדות עם שימוש שלא כדין בנכס – קושי מרכזי בהשגת הסכמות דיירים לעסקת פינוי ובינוי קיים כאשר בבית המשותף המיועד להתחדשות עירונית יש בעלי דירות שביצעו בנייה שלא כדין בדירתם או העושים בנכס שימוש שלא כדין, כדוגמת הרחבת דירה ללא היתר, פיצולה למספר יחידות דיור או השימוש בה לצרכי מסחר וכן גידור חלק מהרכוש המשותף ומניעת כניסה אליו. במקרים רבים, סירובם של בעלי דירות אלו לעסקה נעוץ בעצם השימוש שלא כדין בנכס, שבגיננו אין יותר תמריץ להסכים לעסקת פינוי ובינוי. מוצע לקבוע, כי ככל שמצא בית המשפט כי הסירוב נובע מהעבירה שנעשה בנכס, בין אם בינוי ובין אם שימוש שלא כדין, יהיה הוא רשאי לקבוע כי בעל הדירה המסרב לא יבוא במניין בעלי הדירות לשם חישוב הרוב המיוחס הדרוש להגשת תביעה.

(3) הרשאים להגיש תביעה – מוצע להרחיב את הרשאים להגיש תביעה כנגד בעל דירה מסרב כהגדרתו בחוק (להלן: "דייר סרבן"), או תביעה כנגד בעל דירה שסירובו נובע משימוש שלא כדין בכנסו כאמור, כך שמלבד בעלי הדירות, יוכל להגיש את התביעה גם היזם.

(4) סמכות הממונה על פניות הדיירים – מוצע להרחיב את סמכות הממונה על פניות דיירים לקבוע כי עסקת פינוי בטלה. סמכות זו קיימת לממונה גם כיום ביחס למצבים מסוימים, מצומצמים, כך למשל מוסמך הממונה לקבוע, כי עסקת פינוי ובינוי בטלה אם מצא כי בעל דירה חתם על העסקה בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו. בהמשך לכך מוצע לקבוע כי הממונה יוכל לקבוע כי העסקה בטלה, גם במצבים של החתמה על עסקה תוך מצג כוזב מצדו של היזם, הפעלת לחץ בלתי סביר וניצול מוגבלות. מצבים אלו, כמו גם החתמה בשפה לא ידועה, יוגדרו כ"החתמה פוגענית".

(5) צורה מחייבת לעסקת פינוי ובינוי – לאור פערי המידע בין השחקנים בשוק ההתחדשות העירונית, ובמיוחד בין בעלי הדירות ליזמים, מוצע לקבוע פרטים שיש לכלול בעסקת פינוי ובינוי, שבהיעדרם לא יהיה תוקף לעסקה.

ג. להלן נוסח תזכיר החוק המוצע ודברי הסבר:

תזכיר חוק מטעם משרד המשפטים:

תזכיר חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תיקון מס' 7), התשפ"א-2021

- תיקון לסעיף 1 .1 בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: "החוק העיקרי"), בסעיף 1-
- (א) בהגדרת "עסקת פינוי ובינוי" – האמור לאחר "למימוש החוזה" יימחק.
- (ב) בהגדרת "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – האמור בו יימחק ובמקומו יבוא:
- "בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שמתקיימים בהם כל אלה:
- (1) בבעלותם שני שלישים לפחות מכלל הדירות במקבץ;
- (2) בבעלותם שני שלישים מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם, לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם לפחות שלוש דירות ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;
- (3) רוב השטח המשותף בכל בית משותף באותו מקבץ צמוד לדירותיהם."
- (ג) בהגדרת "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית", במקום "ושבבעלותם שני שלישים" יבוא "ושבבעלותם שליש", והאמור לאחר "הדירות שבמקבץ" – יימחק.
- הוספת סעיפים 1ד .2 לאחר סעיף 1ג יבוא –
- ו-1ה "צורתה של עסקת פינוי ובינוי
- 1ד. (א) עסקת פינוי ובינוי תכלול, בין השאר, את כל אלו:
- (1) פרטי היזם, ובכלל זה שמו ומספר הזהות או ההתאגדות שלו, כתובת משרדו ודרכי יצירת קשר עמו;
- (2) מועד החתימה של בעל דירה על העסקה;
- (3) המועד בו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או ציון העובדה כי מדובר בעסקת פינוי ובינוי ראשונה;
- (4) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;
- (5) התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה;

- (6) המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה;
- (7) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום;
- (8) פרטים נוספים שרשאי השר לקבוע בתקנות בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון.
- (ב) לא כללה עסקת פינוי בינוי את הפרטים המפורטים בסעיף קטן (א), תהא העסקה בטלה.
- (ג) הממונה, כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יהיה רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקת פינוי בינוי בטלה, אם נחתמה שלא בהתאם להוראות סעיף זה”
- תוקפה של עסקת פינוי ובינוי 1ה. (א) רוב בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להודיע ליזם בכתב כי אינם מעוניינים בעסקת פינוי ובינוי, אם התקיים אחד מאלה:
- (1) לא התקשר היזם עם בעלים של לפחות מחצית מהדירות בבית המשותף בעסקת פינוי ובינוי בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה;
- (2) לא הוגשה תכנית מפורטת על ידי היזם למוסדות התכנון המוסמכים תוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; אולם, אם חל עיכוב הנובע מהחלטה של מוסד תכנון או של רשות מקומית או מאי קבלת החלטה כאמור, יוארך המועד הקבוע בסעיף זה בהתאמה למשך העיכוב ולא יותר משנה. לעניין זה –
- ”הוגשה תכנית” – תכנית שהוגשה בהתאם לס’ 1א83 לחוק התכנון והבניה.
- (ב) כלל מתחם פינוי ובינוי, כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, או מתחם שהוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נתנה לגביו החלטה מקדמית, 120 יחידות דיור לפחות, יתווספו 12 חודשים לכל אחד מהמועדים הנקובים בסעיף קטן (א).

- (ג) הודיעו בעלי דירות כי אינם מעוניינים בעסקה כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה לבטלה בלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם, והיזם יהיה זכאי לתשלום בהתאם להוראות שנקבעו לפי סעיף קטן (ד) בלבד.
- (ד) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליזם שעסקה עמו בוטלה לפי הוראות סעיף זה.
- (ה) היו 40% לכל היותר מהדירות בבית המשותף דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים בסעיף זה, מתוך הדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד; בסעיף זה –
- ”דירה ציבורית” – כהגדרתה בסעיף 9 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע”ז-2017;
- (ו) אין להתנות על סעיף זה אלא לטובת בעלי הדירות.

תיקון סעיף 2 .3 בסעיף 2 לחוק העיקרי -

- (א) בסעיף קטן (א) במקום המילים ”הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, ” יבוא – ”התקשר רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי בעסקת פינוי ובינוי”.
- (ב) לאחר סעיף קטן (א) יבוא -
- ”(א1) לא יפעל בית המשפט כאמור בסעיף קטן (א) אלא אם קבע שמאי פינוי ובינוי כי התמורה לבעלי הדירות בעסקת פינוי ובינוי המוצעת נקבעה בהתאם לעקרונות שוויוניים.”
- (ג) לאחר סעיף קטן (ג) יבוא -

סירוב הנובע משימוש או בנייה שלא כדין בכנס

”(ד1) בית המשפט רשאי לקבוע, כי לעניין הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות הדרוש לצורך הגשת תביעה לפי סעיף 2(א), לא יבוא במניין בעלי הדירות בבית המשותף בעל דירה מתנגד אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין בכנס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- (א) הוצגה ראשית ראייה לשימוש שלא כדין בכנס ביום הגשת הבקשה לבית המשפט;
- (ב) רוב בעלי הדירות בבית המשותף, שרוב הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, התקשרו בעסקת פינוי ובינוי.
- בסעיף קטן זה – ”בעל דירה מתנגד” – בעל דירה בבית משותף שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי.

- (2) בקשה לפי סעיף זה ניתן להגיש לבית המשפט כבקשה נפרדת או כחלק מתביעה לפי סעיף קטן (א); הוגשה בקשה לפי סעיף זה כחלק מתביעה לפי סעיף קטן (א), לא יידרש בית המשפט לטענה, אם לא נטענה בהזדמנות הראשונה לאחר הגשת התביעה."
4. תיקון סעיף 2א בסעיף 2א לחוק העיקרי, האמור בסעיף קטן (ו) יימחק ובמקומו יבוא - "לא ימנה מנהל הרשות הממשלתית שמאי פינוי ובינוי מכוח סעיף קטן (ב), אם טרם חלפה שנה ממועד בו נתן אותו שמאי חוות דעת לצד באותה עסקה; שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט, רשאי לקבוע הוראות לעניין סעיף קטן זה."
5. תיקון סעיף 4 בסעיף 4 לחוק העיקרי, במקום המילים "כדירה אחת" יבוא "כשלושים אחוזים".
6. הוספת סעיף 4א לאחר סעיף 4 לחוק העיקרי יבוא:
- "4א. תביעה לפי סעיפים 2(א) ו-2(ד) רשאים להגיש בעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי וכן רשאי להגיש היזם, כהגדרתו בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בתנאי שהודיע לכלל בעלי הדירות במקבץ על כוונתו לעשות כן ונתן להם ההזדמנות להצטרף כתובעים תוך 30 יום ממועד ההודעה."
7. תיקון סעיף 5 בסעיף 5 לחוק העיקרי, האמור בסעיף קטן (א) יימחק ובמקומו יבוא -
- "(א) הממונה, כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על העסקה בהחתמה פוגענית; לעניין זה - "החתמה פוגענית" - אחד מאלה:
- (1) החתמה בשפה שאינה ידועה לבעל הדירה, ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו;
 - (2) החתמה תוך הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרפות למיזם התחדשות עירונית;
 - (3) מסירת מידע כוזב לבעל הדירה לפני החתמתו, לרבות מידע כוזב אודות מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום ההחתמה, או מידע כוזב אודות תנאי העסקה שסוכמו עם בעלי הדירות האחרים, או שהציג עצמו, באופן כוזב, כנציג מטעם רשות ציבורית";
 - (4) ניצול מוגבלות רפואית, נפשית או שכלית של בעל דירה, כשהיה עליו לדעת על מוגבלות זו."

תיקון חוק
המקרקעין (חיזוק
בתים משותפים
מפני רעידות אדמה)

8.

בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
-
(א) לאחר סעיף 5ב יבוא -

15"ג. (א) רוב בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להודיע ליזם
בכתב כי אינם מעוניינים בעסקה לפי תכנית החיזוק, אם
התקיים אחד מאלה:

(1) לא התקשר היזם עם מחצית לפחות מבעלי הדירות
בבית המשותף בעסקה לפי תכנית החיזוק בתוך 18
חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית
החיזוק;

(2) לא נקלטה בקשה להיתר בניה שהגיש היזם הרשות
הרישוי המוסמכת בתוך 36 חודשים מיום שנחתמה
עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק; ואולם, חל
עיכוב הנובע מהחלטה של מוסד תכנון או רישוי או
של רשות מקומית או מאי קבלת החלטה כאמור,
יוארך המועד הקבוע בסעיף זה בהתאמה למשך
העיכוב ולא יותר מ-12 חודשים.

בסעיף זה –

"עסקה לפי תכנית החיזוק" ו"עסקה ראשונה לפי תכנית
החיזוק" – הגדרתם בסעיף 5(ב1);
"יזם" – כהגדרתו בסעיף 5ב;
"קליטת בקשה להיתר בניה" – בהתאם לסעיף 145(א3)
לחוק התכנון והבניה.

(ב) הודיעו בעלי דירות כי אינם מעוניינים בעסקה כאמור
בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה
לבטלה בלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות עם
היזם, והיזם יהיה זכאי לתשלום בהתאם להוראות
שנקבעו בתקנות לפי ס' 1ה(ד) לחוק פינוי ובינוי.

(ג) היו 40% לכל היותר מהדירות בבית המשותף דירות
ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים בסעיף זה, מתוך
הדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד; בסעיף זה –
"דירה ציבורית" – כהגדרתה בסעיף 9 לחוק התחדשות
עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017;
(ד) אין להתנות על סעיף זה אלא לטובת בעלי הדירות.

9. תיקון חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017
- (א) בסעיף 1, בהגדרת "עסקה לפי תכנית החיזוק" – יימחק סעיף קטן (3);
- (ב) סעיף 8 – בטל.
- (ג) בסעיף 9, במקום "בסעיף 5, 6 או 8" יבוא – "בסעיף 5 או 6".
10. תיקון עקיף לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
- בסעיף 7(ב) בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, במקום המילים "בענין הפעלת לחץ בלתי סביר" יבוא "בענין החתמה פוגענית, כהגדרתה בסעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי).
11. תחילה, תחולה והוראות מעבר
- בכפוף להוראות סעיף זה, תחילתו של חוק זה ביום פרסומו (בסעיף זה – יום התחילה):
- (א) סעיף 1ד(ב) לחוק העיקרי לא יחול על עסקאות שנחתמו לפני יום התחילה.
- (ב) (1) סעיף 1ה לחוק העיקרי יחול על עסקת פינוי ובינוי שנחתמה לפני יום התחילה, ואולם, במקום הצירוף "מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה" יקראו "מיום התחילה".
- (2) נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה בין יום 3 ביולי 2017 ובין יום התחילה וחלפו 5 שנים ממועד החתימה, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, נוסף על האמור בפסקה (1), להודיע ליזם כי אינם מעוניינים בעסקה, אם היזם לא התקשר עם בעלים של שני שלישים מהדירות בבית המשותף; החליטו כאמור, יחולו הוראות סעיפים 1ה(ג) עד (ו) לחוק העיקרי.
- (ג) (1) סעיף 5ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, יחול על עסקת לפי תכנית החיזוק שנחתמה לפני יום התחילה, ואולם, במקום הצירוף "מיום שנחתמה עסקת ראשונה לפי תכנית החיזוק" יקראו "מיום התחילה".
- (2) נחתמה עסקת ראשונה לפי תכנית החיזוק בין יום 3 ביולי 2017 ובין יום התחילה וחלפו 3 שנים ממועד החתימה, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, נוסף על האמור בפסקה (1), להודיע ליזם כי אינם מעוניינים בעסקה, אם היזם לא התקשר עם בעלים בשיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), או הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, והכול לפי העניין; החליטו כאמור, יחולו הוראות סעיפים 5ג(ב) עד (ד) לחוק האמור.

1. סעיף 1 להצעת החוק – תיקון סעיף ההגדרות בחוק העיקרי

מוצע למחוק מהגדרת "עסקת פינוי ובינוי" פרטים מהותיים שיש לכלול בעסקאות כאמור ולקבוע זאת בסעיף 1ד לחוק, כך שעסקה שאינה כוללת פרטים אלו תהיה בטלה. מטרת תיקון זה למנוע מצב בו הסכם בין יזם לבעל דירה יערך ללא אחד מהפרטים המהותיים לגיבושה ולקבוע כי בהעדר פרטים מסוימים החוזה בטל. מוצע להשאיר את הגדרת "עסקת פנוי ובינוי" רחבה, כך שהחוק יחול על כל חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף אשר לפיו מתחייב בעל הדירה למכור את זכויותיו בדירה לצורך הריסת הבניין המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו, וככל שיתקיימו יתר פרטי ההגדרה. הוראות בדבר הפרטים שיש לכלול בעסקת פינוי ובינוי יעוגנו בסעיף נפרד כאמור.

מוצע לתקן את הגדרת "הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות" שעניינו הרוב הדרוש לשם הגשת תביעת דייר סרבן לפי סעיף 2 לחוק. תיקון זה מוצע על מנת לעודד הליכי התחדשות עירונית ולהתמודד עם מספר תופעות ואינטרסים מנוגדים. לצורך כך, ומתוך קושי משפטי ממשי לייצר מענה לכל אחד מהמקרים בנפרד, מוצע להפחית את הרוב הדרוש כאמור מארבע חמישיות מכלל בעלי הדירות במקבץ, לשני שלישים, זאת בנוסף לתנאי המצטבר כי בבעלותם שני שלישים מהדירות בכל בית משותף שבמקבץ ולפחות מחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף במקבץ צמוד לדירותיהם. מטרת התיקון היא לאפשר פניה מוקדמת יותר לבית המשפט לצורך בירור המחלוקות בין בעלי הדירות או בין בעלי הדירות ליזם. בכל מקרה, יש להדגיש כי רק לבית המשפט הסמכות לתת סעדים במקרים אלו.

יודגש כי במשרד המשפטים נערכת בחינה לביטול הדרישה לחישוב השטח המשותף הצמוד לדירה לעניין דרישת הרוב המיוחס.

עוד מוצע לתקן את הגדרת "הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית". הגדרה זו עניינה ברוב הדרוש לצורך לפניה למנהל הרשות להתחדשות עירונית למינוי של שמאי פינוי ובינוי לבדיקת הכדאיות הכלכלית של מיזם לפינוי ובינוי לפי ס' 2א לחוק. ההגדרה קובעת כי רוב של מי שבבעלותם שני שלישים מהדירות במקבץ ושני שלישים מהרכוש המשותף רשאים לפנות לצורך מינוי כאמור. בתיקון זה מוצע להפחית את הרוב הדרוש לשליש בלבד מבין בעלי הדירות במקבץ, ולייתר את הצורך לבחון את שטח הרכוש המשותף הצמוד. התיקון יאפשר מינוי שמאי פינוי ובינוי בשלב מוקדם יותר של המיזם להתחדשות עירונית, כך שבעלי הדירות יוכלו לכלכל צעדיהם, לבחון את הקשר מול היזם ואת ההצעה שהוגשה להם במועד

רלוונטי ולקבל החלטה מושכלת ומבוססת. באמצעות הפנייה לשמאי פינני ובינוי, ועל בסיס חוות דעתו ניתן גם לקיים הליך מעין גישורי המאפשר להגיע להסכמות בין בעלי הדירות לזום.

2. סעיף 2 להצעת החוק – הוספת סעיף 11 ו-1 לחוק העיקרי

סעיף 11 – מוצע לקבוע הוראות בדבר תוכנה וצורתה של עסקת פינני ובינוי. תיקון זה מוצע לאור ההתפתחויות בתחום ההתחדשות העירונית, הצורך להבטיח יחסים הוגנים בין היזם לבין בעלי הדירות והתערבות במצבים של כשל שוק, שבאים לידי ביטוי בעסקאות שמעמידות את הדיירים בסיכון מסוים. מוצע להבהיר כי עסקת פינני ובינוי תכלול פרטים בדבר זהות היזם, דרכי יצירת הקשר עמו, מועד החתימה על העסקה והמועד בו נחתמה עסקת פינני ובינוי ראשונה או לחילופין ציון העובדה כי העסקה היא עסקת פינני ובינוי ראשונה. בנוסף, מוצע להעביר לסעיף זה גם את הפרטים שהופיעו בהגדרת "עסקת פינני ובינוי" בסעיף 1 לחוק העיקרי: העקרונות לקביעת התמורה לדיירים, מועדים להתקדמות הליכי התכנון ומסירת דירות התמורה, התחייבות להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות להבטחת התחייבויות היזם מכוח העסקה.

בנוסף, מוצע לקבוע כי בהיעדרם של רכיבים מהותיים שנקבעו בדרישת צורת העסקה, תוביל לבטלות העסקה. בהתאם לסעיף 10 להצעת החוק, הוראה זו לא תחול על עסקאות פינני ובינוי שנחתמו ערב יום פרסומו של חוק זה.

סעיף 11 – מוצע לקבוע הסדר, שיחליף את זה הקבוע בסעיף 8 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 וידייקו. מוצע כי אם חלפה תקופה של שנתיים והיזם לא התקשר בעסקה עם מעל מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם חלפה תקופה של ארבע שנים ולא הוגשה תכנית לפינני ובינוי למוסד תכנון, יהיו רשאים רוב בעלי הדירות בבניין להחליט כי אינם מעוניינים בעסקה. אם החליטו בעלי הדירות כאמור, יהיו רשאים הדיירים שהתקשרו בעסקה לבטלה מבלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם, והיזם יהיה זכאי לתשלום בסכום שייקבע בתקנות. מטרת הסדר זה לגרום לפעילות יעילה ואפקטיבית של יזמים בשוק ההתחדשות העירונית, ומנגד להגן על בעלי הדירות ולאפשר להם שלא להישאר כבולים לעסקה ככל שאינה מתקדמת, כך שיוכלו לקדם התחדשות עירונית עם יזם אחר. ההסדר המוצע קובע תקופות ארוכות יותר לאבני הדרך, במתחמים הכוללים מספר רב של דירות.

3. סעיף 3 להצעת החוק – תיקון סעיף 2 לחוק העיקרי

לצד הפחתת הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לשם הגשת תביעת דייר סרבן לפי סעיף זה, כמתואר לעיל, וכדי לוודא כי השימוש בתביעות כמתואר ייעשה רק במקרים המתאימים, מוצע לקבוע כי תנאי למתן אחד הסעדים הקבועים בסעיף קטן (א), יהיה קביעה של שמאי פינני ובינוי, הממונה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כי התמורה לבעלי הדירות במקבץ בעסקה המוצעת מושתתת על עקרונות תמורה שוויוניים.

סירוב הנובע משימוש או בנייה שלא כדין בנכס - תכלית סעיף זה להתמודד עם סירוב לעסקאות פינני ובינוי הנעוץ בבנייה או בשימוש שלא כדין בנכס, דוגמת הרחבת בנייה ללא היתר כדין, פיצול דירות ללא היתר, פלישה לשטח הרכוש משותף ושימוש בנכס בניגוד לשימוש המותר כדין. פעמים רבות בעלי דירות שמבצעים עבירה כאמור, מסרבים לעסקת פינני ובינוי בשל דרישתם לשקף את שווי הדירה הנכנסת יחד עם הרווח שהפיקו במהלך הזמן מהבנייה או מהשימוש שלא כדין, כך שיקבלו דירת תמורה גדולה יותר לולא לא הייתה קיימת העבירה. על כן, מוצע הסדר לפיו בית המשפט רשאי לקבוע כי בעל דירה לא יבוא במניין בעלי הדירות בבית המשותף לצורך קביעת הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות הדרוש לשם הגשת תביעת דייר סרבן, וזאת בהתקיימות של שלושה תנאים מצטברים: (1) התנגדותו של בעל הדירה לעסקה נובעת מבנייה או שימוש שלא כדין בנכס, (2) הוצגה ראשית ראיה לבנייה או לשימוש שלא כדין בנכס ביום הגשת הבקשה לבית המשפט, (3) לפחות מחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות בעלי הדירות המתנגדים, שלפחות מחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם הסכימו לכרות עסקת פינני ובינוי. ההנחה העומדת בבסיס הסדר המוצע היא, כי אלמלא הבנייה או השימוש שלא כדין בנכס, היה בעל הדירה מסכים לכרות עסקת פינני ובינוי. לכן, ככל שהגיע בית המשפט למסקנה זו, יהיה הוא רשאי לקבוע, כי לצורך קביעת הרוב הדרוש, ניתן יהיה שלא להתחשב בזכויותיו של בעל הדירה המתנגד. בהתאמה, ככל שיצא בית המשפט כי סירובו של בעל הדירה אינו נעוץ בעבירת הבנייה ואף אם לא הייתה קיימת היה בעל הדירה מסרב לעסקה, אפילו סירוב בלתי סביר, לא יהיה רשאי בית המשפט לקבוע כאמור. כן מוצע לקבוע כי בקשה לפי סעיף זו ניתן יהיה להגיש בנפרד או כחלק מתביעת דייר סרבן לפי סעיף 2 וככל שהוגשה כחלק מתביעה כאמור, טענה זו תישמע ראשונה, לשם בירור העמידה בתנאי הרוב המיוחס הדרוש להגשת התביעה.

4. סעיף 4 להצעת החוק – תיקון סעיף 2 לחוק העיקרי

בסעיף 2 הוקמה רשימה של שמאי פינני ובינוי שמתוכה ימנה מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, על פי בקשת בעלי דירות, שמאי לצורך קביעת כדאיותה של עסקה. בסעיף זה נקבעו גם כללים רחבים בעניין מניעת חשש לניגוד עניינים לצד סנקציות פליליות לשמאי

פינוי-בינוי שמפר את הכללים כאמור. ההגבלות הרחבות גרמו לכך, שהלכה למעשה, רשימת שמאי פינוי ובינוי ריקה משמאים, זאת בעיקר בשל הסעיף המגביל את שמאי פינוי ובינוי לעסוק באופן גורף בעסקאות פינוי ובינוי או בענייניו של מי שעיקר עיסוקו עסקאות כאמור. על כן, מוצע לתקן את סעיף קטן (ו) ולצמצם את ההגבלה שנקבעה שם, כך ששמאי פינוי ובינוי שמונה מכוח החוק, לא יטפל בעניין אחר של מי שהיה צד לאותו עניין שנדון בפניו מכוח המינוי כאמור, אם טרם חלפה שנה ממועד מתן חוות דעתו האחרונה אותו עניין, אך לא יהיה מנוע מלעסוק בענייניו של מי שאינו צד לעניין שבפניו, גם אם הדבר נוגע לעסקאות פינוי ובינוי.

5. סעיף 5 להצעת החוק – תיקון סעיף 4 לחוק העיקרי

סעיף החוק הקיים קובע, כי מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות בבית משותף ייחשב כבעליה של דירה אחת בלבד. ההוראה הקיימת יוצרת חוסר שוויון בלתי מידתי, לדוגמא, בין מי שבבעלותו 29% מהדירות לבין מי שבבעלותו מעל ל-30% מהדירות, שכן הראשון מקבל ייצוג לכוחו היחסי בין בלי הדירות לעומת השני, שלפי ההסדר, ייחשב כבעל דירה אחת בלבד. מוצע לתקן סעיף זה כך שיביא לתוצאה מידתית יותר, ולקבוע כי מי שבבעלותו יותר משלושים אחוזים מהדירות בבית משותף ייחשב כבעלים של שלושים אחוזים מהדירות בלבד לצורך קביעת הרוב המיוחס, ולא לפי שיעור הבעלות שלו בפועל. תכלית ההסדר לאזן בין האינטרסים של בעלי הדירות המתגוררים בבניין המשותף לבין אלו שבבעלותם מספר דירות משמעותי בבניין המשמשות להשקעה, ובין היתר, למנוע כוח עודף של בעלי דירות משקיעים שאינם מתגוררים במתחם המיועד לפינוי ובינוי על פני אלו המתגוררים בו.

6. סעיף 6 להצעת החוק – הוספת סעיפים 4א

מוצע להוסיף את היזם כמי שיכול להגיש תביעה לפי ס' 2(א), אך ורק ביחס לסעד שעניינו מימוש העסקה ולא לסעד שעניינו פיצוי נזקי לבעלי הדירות, וכן לפי ס' 4א. זאת, בתנאי שניתנה לבעלי הדירות ההזדמנות להצטרף כתובעים בתביעה.

7. סעיף 7 בהצעת החוק - תיקון סעיף 5ב לחוק העיקרי

מוצע להרחיב את סמכויות הממונה לפנייות דיירים, כהגדרתו בחוק הרשות להתחדשות עירונית, כך שיוכל לקבוע כי עסקת פינוי בטלה, אם מצא שהחתמת בעל הדירה על העסקה היתה החתמה פוגענית. סעיף זה נועד להגן על הדיירים מפני עסקאות דורסניות שפוגעות בזכויותיהם תוך ניצול יחסי הכוח והידע בתחום ההתחדשות העירונית. בנוסף לסמכות הקיימת לממונה ערב תיקונו של החוק לבטל עסקה בשל שנחתמה בשפה שאינה ידוע לבעל

הדירה ומבלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי ההצעה בשפה שידועה לו, מוצע להוסיף סמכות גם לגבי מקרים בהם ההחלטה בוצעה תוך שהיזם או מי מטעמו הציג את עצמו באופן כוזב כנציג מטעם רשות ציבורית, או תוך מסירת מידע כוזב לבעל הדירה לפני החתמתו, לרבות אודות מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה או תנאי העסקה שסוכמו עם בעלי הדירות האחרים, ככל שהופעל עליו לחץ בלתי סביר או שהוחתם תוך ניצול מוגבלות פיזית או נפשית.

8. סעיף 8 בהצעת החוק - תיקון עקיף לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008

מוצע לקבוע הסדר חדש, שיחליף את הקבוע בסעיף 8 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017. מוצע כי אם חלפה תקופה של 18 חודשים והיזם לא התקשר בעסקה עם מעל מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף, או אם חלפה תקופה של 36 חודשים ולא נקלטה בקשה להיתר בניה במוסד התכנון המוסמך, יהיו רשאים רוב בעלי הדירות בבניין להחליט כי אינם מעוניינים בעסקה. אם החליטו בעלי הדירות כאמור, יהיו רשאים הדיירים שהתקשרו בעסקה לבטלה מבלי שיראו אותם כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם, והיזם יהיה זכאי לתשלום בסכום שייקבע בתקנות. מטרת הסדר זה לגרום לפעילות יעילה ואפקטיבית של יזמים ומנגד לאפשר לבעלי הדירות שלא להישאר כבולים לעסקה ככל שאינה מתקדמת, ולאפשר להם לקדם את ההתחדשות העירונית בבניין בו הם מתגוררים באמצעות יזם אחר. ההסדר מאפשר הארכת התקופה הראשונה על ידי בעלי הדירות שהתקשרו עם היזם והארכת התקופה השנייה, ככל שהעיכוב נוצר בשל החלטה או אי החלטה של מוסד התכנון.

9. סעיף 9 בהצעת החוק - תיקון עקיף לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

מוצע להסיר מהחוק את סעיף 8 המתייחס לאפשרות בעלי הדירות לבטל עסקת פינוי בינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה עמם, נוכח ההוראות שנקבעו בסעיפים 1 ו-8 לעיל ולעגן הוראה זו במסגרת הוראות המעבר שיתייחסו לסעיפים 1 ו-8 לעיל.