



המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי)
ירושלים, כ"ד כסלו תשפ"ו
14 דצמבר 2025

לכבוד:
ד"ר איריס פרנקל-כהן,
היועצת המשפטית
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

**הנדון: חוות דעת בנושא אפשרות העברת התמורות הייחודיות של בעלי דירות קשישים בעסקאות
התחדשות עירונית בירושלה**

1. לאור הישגות מקרי פטירת בעלי דירות קשישים שחתמו בחייהם על עסקאות התחדשות עירונית ולא זכו לראות בסיום הפרויקט ולקבל את תמורותיהם מהיזם, התבקשנו להביע את עמדתנו בדבר זכויות יורשי הקשיש בתמורות הייחודיות להן זכאי הקשיש מהיזם מכוח החוק ומכוח ההסכם שבין הצדדים. במסמך זה נבקש להצביע על עקרונות כלליים בבחינת שאלה משפטית זו, כאשר עקרונות אלה יצטרכו להיבחן בשלב היישום, בכל מקרה לגופו, ובשים לב להוראות כל הסכם. יובהר כבר בפתח הדברים, כי חוות הדעת אינה נוגעת להיבטי מיסוי ואין בה כדי להשליך על היבטים הנוגעים לנשיאה בהוצאות המיסים שיחולו בעסקאות, ככל שיעלו לאור תוצאות חוות הדעת.

רקע:

2. במסגרת עסקאות התחדשות עירונית, בין אם בעסקת פינוי בינוי ובין אם בעסקה לפי תכנית החיזוק כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: **חוק החיזוק**), על יזם הפרויקט להציע¹ לבעלי דירה קשישים² בבית המשותף תמורות ייחודיות, אשר אין הוא מחויב בהן כלפי שאר הדיירים. זאת, על פי סעיף 2(ב)(6) לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: **"חוק פינוי בינוי"**) וכן על פי סעיפים 5-5א לחוק החיזוק.

3. הטעם בהוראות אלו הוא לתת לקשישים חלופת דיור שתקל עליהם בהליך ההתחדשות העירונית, מתוך הכרה בהשלכות והמשמעויות המיוחדות כלפי הקשישים בהליכים אלו. במקרים רבים, מלווה ההזדקנות בקשיים תפקודיים קוגניטיביים ופיזיים, עקב בעיות רפואיות או צמצום התפקוד החברתי אשר נוטים להשפיע לרעה על יכולתם של קשישים להסתגל למקומות חדשים, לעמוד בפני לחצים

¹ ראו חוות דעת שיצאה מטעמנו: "חוות דעת בנושא חובת הגילוי ותום הלב במשא ומתן בעסקאות התחדשות עירונית – תמורות לבעל דירה קשיש או בעל זכאות ייחודית אחרת", ולפיה אם יזם ידע או היה עליו לדעת בנסיבות העניין כי בעל הדירה הוא קשיש, עליו ליידע את בעל הדירה הקשיש על כך שסירובו לעסקה לא ייחשב כסירוב בלתי סביר, אם לא הוצעו לו במסגרתה התמורות הייחודיות.

² בעל דירה קשיש לעניין מיזמי הריסה ובנייה מחדש הוא מי שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה בבית המשותף מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות. לעניין מיזמי חיזוק (חיזוק המבנה ותוספת דירות ללא הריסת הבית המשותף) – הוא מי שמלאו לו 75 שנים במועד שבו נחתמה העסקה הראשונה בבית משותף, ללא אבחנה אם התגורר בבית המשותף באותו המועד או לאו.

נפשיים ושינויים המשפיעים על שגרת חיי היום יום. שינויים ואתגרים אלו, הם בין המאפיינים הבולטים ביותר של הקשיים שדייר המשותף בעסקת התחדשות עירונית צריך להתמודד עימם.

4. עקב כך, פעמים רבות חוששים קשישים מפני השתתפות בעסקאות התחדשות עירונית. לכן, מצטרפת גם הידיעה כי ישנה הסתברות גבוהה שהם עצמם לא יספיקו להנות מפירות הפרויקט שמימושו לרוב אורך זמן רב, וכן חשש מעלויות כספיות גבוהות נוספות עקב השינוי. בנוסף, התמורות העיקריות שבעלי דירות מקבלים במסגרת התחדשות עירונית, הגדלת שטח הדירה והחלפתה בדירה שנבנתה בבנייה מודרנית, אינן בהכרח מותאמת לצרכיהם. כל אלו, לא פעם מניעים בעלי דירות קשישים לסרב לביצוע עסקאות התחדשות עירונית בבית המשותף בו הם דרים. כמענה למצב המתואר, חוקי ההתחדשות העירונית כוללים מתווה חוזי ייחודי ומחייב לפיו על יזם הפרויקט להציע לדיירים קשישים תמורות ייחודיות, בשים לב למאפיינים המיוחדים של קבוצות אוכלוסייה אלה, ושואפיין אמור לתת מענה מסוים לחששותיהם.

5. על פי החוקים דלעיל, על היזם להציע לקשיש, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה כפי שמוצע ליתר בעל הדירות בבית המשותף, את אחת מן חלופות התמורה הבאות, על פי בחירת היזם:

במיזמים הכוללים הריסה ובניה מחדש:

- א. שתי דירות בבניין החדש הדומות בשווין המצטבר לשווי של דירת התמורה.
- ב. דירה חדשה הקטנה יותר משטח דירת התמורה בתוספת תשלומי איזון, שמטרתם להשלים את שווי הדירה הקטנה לשווי דירת התמורה.
- ג. אחת משלוש האפשרויות הבאות, לפי בחירת בעל הדירה הקשיש:
 1. מעבר לבית הורים, בשווי דומה לשווי מהווין של דירת התמורה, לרבות בתוספת תשלומי איזון במידת הצורך.
 2. רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהווין של דירת התמורה, ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש, אם הקשיש ביקש זאת.
 3. קבלת סכום כספי בשווי מהווין של דירת התמורה, לשם רכישת דירה חלופית.

במיזמי חיזוק ותוספת דירות, ללא הריסת הבית המשותף: על היזם להציע לבעל הדירה הקשיש מגורים חלופיים לתקופת העבודות.

6. בהתאם לסעיף 2(ב) לחוק פינוי בינוי, אשר הוחל גם על עסקת חיזוק, בשינויים הנדרשים, אם לא הוצעו לקשיש תמורות אלו הוא זכאי לסרב להצעת היזם לביצוע עסקת פינוי בינוי בבית המשותף, ולא יראו בסירובו כאמור כסירוב בלתי סביר. המשמעות היא, שהלכה למעשה יהיה קושי לקדם את העסקה, אף במסגרת תביעה כנגד בעל דירה מסרב, שכן ההנחה היא שבית המשפט או המפקח על המקרקעין, כתלות בסוג העסקה, יפסקו שמדובר בסירוב סביר. בעניין זה יצאה מטעמנו חוות דעת נוספת לפיה, לאור חובת תום הלב בקיום חוזים ובעת המשא והמתן החוזי, יחד עם ההגנות המוענקות לבעלי דירות בחקיקה, הרי שיש חובה ליזם ליידע את בעלי הדירות, כבר בעת המשא ומתן עימם, כי אם הם נמנים על האוכלוסיות הזכאיות לתמורות ייחודיות, ובכלל זה גם קשישים, עומדת להם זכות לסרב לעסקה מקום בו תמורות אלה לא הוצעו.³

³ ראו לעיל הי"ש מס' 1.

7. כידוע, עסקאות התחדשות עירונית אורכות זמן רב. מכיוון שפרויקטים מסוג זה מאגדים בעלי עניין רבים לכדי עסקה אחת, מטבע הדברים ההליך מתאפיין במורכבות ואיטיות. לכן, מתווספת המורכבות הטכנית שבביצוע המיזם הכולל הריסה (חלקית או מלאה) של מבנה קיים ובניית אחר תחתיו, זאת בתוך סביבה אורבנית שלעיתים צפופה ושכבר משמשת למגורים, מה שיכול להביא להתארכות משך העבודות. משכך, לעיתים קרובות הפרויקט אורך זמן רב ואף עלול להסתיים רק לאחר שנים רבות מהמועד שבו התקשרו בעלי הדירות בעסקה עם היזם. לעתים, ולצערנו, במהלך חיי הפרויקט בעל דירה קשיש הולך לעולמו, לאחר שהיזם התחייב בהסכם להעביר לו את התמורות הייחודיות.

8. בנסיבות אלו, לאחר שהצדדים התקשרו בהסכם ובטרם הועברו התמורות הנקובות באותו הסכם לידי הקשיש, עולה שאלה האם יורשיו של בעל הדירה הקשיש שהלך לעולמו יורשים את ההתחייבות החוזית של היזם להעניק תמורות ייחודיות שהוצעו למנוח בשל היותו עונה להגדרה "קשיש" בחוק, או שמא משזה נפטר פוקעת חובתו ההסכמית של היזם ליתן תמורה ייחודית לקשיש ומשכך גם החובה להעבירה ליורשיו.

דיון:

9. טרם הדיון, נציין כי ההסכם שנכרת בין היזם בעסקת ההתחדשות העירונית לבין הקשיש הוא חוזה לכל דבר ועניין, הכפוף לכללי פרשנות חוזים כפי שנקבעו בחקיקה ובפסיקה. לפיכך כאמור, יש לבחון כל מקרה לגופו בהתאם להוראות ההסכם המסוים שעליו חתמו הצדדים. במקרה שבו היזם והקשיש קבעו איזו התחייבות תחול על היזם לאחר פטירת הקשיש ביחס לתמורות הייחודיות, ייקבע גורלה של התמורה הייחודית לפי ההסכם. הקושי מתעורר באותם מקרים שבהם אין התייחסות - מפורשת או משתמעת - בהסכם לסוגיה זו.

10. לכן, בפתח הדברים, נציין את המלצתנו לצדדים, לכלול באופן מפורש ומפורט בהסכם, הכולל תמורות ייחודיות לקשיש, הוראות בעניין מעמד התמורות הייחודיות במקרה של פטירה בטרם המועד הנקוב בחוזה להעברת התמורה לקשיש וכן את השלכות הפטירה על העסקה ועל התחייבות היזם לנשיאה בהוצאות מיסים, ככל שקיימת התחייבות כזו. בפרט מכוונת המלצה זו לצד המנסח לראשונה את טיוטת החוזה, על מנת לתת ביטוי למורכבות זו כבר בעת הדיון הקודם לביצוע העסקה.

11. עוד נבהיר כי במצב שבו מציע היזם לקשיש כי במקרה של פטירתו לפני המועד הנקוב להעברת התמורה לידי יורשיו יקבלו תמורה שאינה ייחודית - סירובו של הקשיש לעסקה מהטעם הזה לא יעמיד לו את חזקת הסירוב הסביר. זאת, מבלי לגרוע מהאפשרות של אותו קשיש לסרב לעסקה מטעמים סבירים אחרים.

12. כאשר ההסכם בין הצדדים לעסקת ההתחדשות העירונית אינו כולל תניה מפורשת בשאלת העברת התמורה הייחודית ליורשים לאחר פטירת הקשיש, יש לבחון את ההסכם ולראות האם ניתן להתחקות אחר אומד דעת הצדדים. למשל, סעיפים בהסכם המתייחסים לאפשרות העברת התמורות הייחודיות לצד שלישי, עשויים ללמד על כוונת הצדדים ביחס לאפשרות העברתן בירושה. אם ניתן להבין את לשון החוזה באופנים שונים, החוזה יפורש באופן המקיים אותו, ובצורה המיטיבה עם הצד שלא ניסח את החוזה, בהתאם לסעיף 25(ב) ולסעיף 25(ב1) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ("חוק החוזים"). במקרים שבהם אנו עוסקים, בדרך כלל מנסח החוזה הוא היזם ומשכך ידו תהיה על התחתונה בפרשנות החוזה, כשניתן לפרשו בדרכים שונות. אולם, ייתכנו גם מצבים הפוכים בהם בעלי הדירות בבית עמוד 3 מתוך 8

המשותף הם אלו שפועלים לקידום מיזמי התחדשות עירונית בנכסיהם וניסחו את החוזה. כל מקרה כפי עניינו. כאשר יש צורך בהשלמת פרטים שלא נקבעו בחוזה, ניתן להיעזר בנוהג הקיים באותו חוזה או בחוזים מאותו תחום, בהתאם לסעיף 26 לחוק החוזים.

13. כאשר ההסכם שותק ולא ניתן להסיק מה אומד דעת הצדדים בעניין, נשאלת השאלה האם ההתחייבות למתן התמורה בהסכם עוברת ליורשיו של הקשיש, אם לאו. במקרים מסוימים אליהם נתייחס בהמשך, ייתכן כי החסר לעניין התמורה המשתלמת בהסכם בתרחיש של מות הקשיש כה משמעותי כך שיש קושי להתייחס לאומד דעת משותף של הצדדים, והחסר אינו ניתן להשלמה מכח סעיף 26 לחוק החוזים.

14. על מנת להשיב על השאלה האם ההתחייבות למתן התמורה בהסכם עוברת ליורשיו של הקשיש, יש להשיב על שאלה מקדמית – האם זכותו של הקשיש לתמורה הייחודית המוסכמת בינו לבין היזם מהווה "נכס" מנכסי העיזבון אשר ניתן להורשה ליורשיו. בהיעדר הגדרה בחוק הירושה, תשכ"ה-1965 ("חוק הירושה") למונח "עיזבון", בפסיקה ובספרות מקובל להגדיר את העיזבון כמסת הזכויות והחובות שהניח אחריו המנוח, הכוללת, בין היתר, נכסי מקרקעין, מיטלטלין, טובות הנאה, וזכויות אובליגטוריות⁴, כפי הנדון בעניינינו.

15. ואולם לא כל זכות עוברת בירושה. חריג מרכזי לכך נוגע לזכויות אישיות - זכויות בעלות אופי אישי מובהק אשר אינן עוברות בירושה בהתאם להוראות הדין הספציפי או בהתאם להסכם המסדיר את ההתחייבויות בין הצדדים.⁵ לכלל זה יש דוגמאות רבות ביחס לזכויות הקשורות במצב פיזי, תפקודי או בריאותי של אדם, למשל זכאות לקבלת קצבאות מהמוסד לביטוח לאומי וזכויות סוציאליות המוענקות על בסיס מצב אישי (כגון נכות, הריון, זקנה וכו'). תכלית מתן הקצבאות להבטיח קיום בכבוד של הזכאי לקצבה וסיפוק צרכיו השוטפים, כך שלא יהיה זה סביר להמשיך להעביר את הזכות לקבלת קצבאות בירושה שכן תוצאה זו אינה עולה בקנה אחד עם תכליות הדין.⁶ בדומה לכך ניתן להצביע על הטבות וזכויות מס שאינן עוברות בירושה, בכלל זה, זכאויות הניתנות על פי מעמד אישי, וכן הזכות לקיזוז הפסדים לצרכי מס, לאור תכלית דיני המס להטיל מס על התוספת לעושר של הנישום באופן אישי כך שישקף את הכנסתו האמיתית.⁷

16. בעניינינו, כעולה מהוראות חקיקת ההתחדשות העירונית לעניין התמורות הייחודיות המוצעות לקשיש, הזכות לתמורות אלו חלה רק בהתייחס לקשיש עצמו, ורק הוא הרשאי לטעון לסירוב סביר, ככל שלא מוצעת לו חלופה כאמור. זאת, כדי לתת מענה מיוחד לבעלי דירות קשישים נוכח הקשיים הנובעים מגילם המתקדם, אשר יקל עליהם להסכים לתהליך ההתחדשות העירונית ויאפשר קידום פרויקטים כאלה, ללא כוונה לתת תמורות אלה למי שאינו קשיש. אם כך, ככל שטרם נכרת הסכם, ההצעה לקבלת תמורות ייחודיות קשורה במצבו ועומדת לקשיש באופן אישי ובלתי ניתן להעברה או להורשה, בהינתן כך שהוראות הדין מגבילות את זכות הסירוב לקשיש, ומקיימת את תכלית החקיקה.

⁴ ע"א 566/71 מנחם פייג נ' לאה שפיצקופף, כז(1) 355 (1973); ע"א 4396/90 חנה רוזנמן נ' ד"ר ג'ורג קריגר, מו(3) 254 (1992); רע"א 6590/10 עזבון המנוח פואד אשתייה ז"ל ואח' נ' מדינת ישראל - משרד הביטחון, (נבו 28.5.2012), פס' 5 לפסק הדין של הנשיא גרוניס; ע"מ (מחוזי ת"א) 41641-01-14 בנימין שרגא נ' פקיד שומה חולון; (נבו 8.11.2015) פס' 36 לפסק הדין של השופט קירש; בני דון-יחיא תורת דיני הירושה 45 (2024), מיכאל קורנאלדי דיני ירושה: צוואות, ירושות ועזבונות 4 (2012), שמואל שילה; פירוש לחוק הירושה תשכ"ה-1965 כרך א 41 (1995).

⁵ לצד זאת יצוין כי קיימים גם נכסים בעלי אופי כלכלי שהוצאו בחוק מגדר העיזבון – ראו לדוגמא סעיף 147 לחוק הירושה. ⁶ סעיף 303ג(ג) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995, ס"ח 1522; ב"ל (אזורי חי') 15023-03-18 צביקה פרידמן - המוסד לביטוח לאומי, 15, (נבו 27.2.2020); ע"ע 1300/04 עזבון המנוח שרלס וקנין ז"ל - מדינת ישראל - משרד הבריאות (נבו 3.8.2005).

⁷ ע"א 1579-20 פביו יחזקאל מלכסון אנגל נ' פקיד שומה תל אביב (נבו 18.08.2021).

17. ואולם, נכון לעניין זה להבחין בין הזכות מכוח הדין ותכליתיה, לבין הזכות החוזית הנגזרת ממנה. משעה שנכרת הסכם בין הצדדים, במסגרתו התחייב היזם בהתחייבויות שונות, מדובר בזכות אובליגטורית העומדת בפני עצמה, והתמורות הייחודיות שעליהן התחייב היזם נובעות מההסכם שנחתם בין הצדדים, ולא רק מכוח הוראות הדין הקובעות כי על יזם להציע תמורות אלה.

18. כאמור, גם זכויות וחובות הנובעות מחוזים, יכולות להיות חלק מעיזבונו של אדם ולעבור בירושה ליורשיו, ככל שהעברה לא הוגבלה בהסכם, כאמור לעיל.⁸ בהתאם לכך, מותו של צד לחוזה אינו מבטל בהכרח את ההתחייבויות מכוח החוזה. בסוגיה זו יש להבחין בין חוזים רכשיים לבין חוזים בעלי אופי אישי.⁹

19. דיני החוזים מכירים בקושי של העברת חיובים ובאכיפתם כשמדובר בחוזים אישיים. סעיף 40 לחוק החוזים קובע כי "חיוב יכול שיקויים בידי אדם שאיננו החייב, זולת אם לפי מהות החיוב, או לפי המוסכם בין הצדדים, על החייב לקיימו אישית".¹⁰ סעיף 3(2) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 (להלן – "**חוק החוזים (תרופות)**"), קובע סייגים לזכות לאכיפת החוזה, ושולל אכיפה שתוצאתה "כפיה לעשות, או לקבל, עבודה אישית או שירות אישי". עבודה אישית או שירות אישי הוכרו ככאלו הנוגעים למומחיותו וכישרונותיו של נותן השירות או כשמדובר בתפקידים שמילויים כרוך במידה רבה של אמון בין הצדדים.¹¹

20. בנוסף, הגנת הסיכול הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות) היא אחד הערוצים המרכזיים בדיני החוזים הכלליים הנועדה להתמודד עם השתנות הנסיבות לאחר כריתת החוזה באופן המשבש את אפשרות ביצועו. בהקשר זה נקבע כי מות צד לחוזה ייחשב אירוע מסכל רק כאשר החוזה נועד לקיום אישי מול הצד שכנגד בחוזה,¹² שכן במקרים אלו, מותו הופך את קיום החוזה לבלתי אפשרי: "[ב]חוזה למתן שירותים אישיים, המסוכל, למשל, עקב מחלה במיתרי קולו של הזמר, או עקב מחלתו או מותו של נותן השירותים. המשותף לאלה הוא, שהאירוע, שעליו חל סעיף 18(א) לחוק התרופות, משפיע על אפשרות הביצוע של החוזה".¹³ בנוסף, יש לתת את הדעת בדבר זהות הצד שנפטר והאם הוא הצד שעליו הייתה מוטלת החובה האישית.¹⁴

21. ההבחנה האם מדובר בחוזה אישי נעשית על פי טיב ההתחייבות ומהותה¹⁵: בין היתר, האם ניתן להעביר את קיום ההתחייבות לאדם אחר, והאם ההתחייבות החייב ניתנה בהתבסס על סגולותיו

⁸ סעיף 1 לחוק הירושה; ד"נ 39/80 **ברדיגו נ' ד.ג.ב. טקסטיל בע"מ**, פ"ד לה(4); ע"א 566/71 **מנחם פייג נ' לאה שפיצקופף**, כז(1) 355 (1973); סעיף 2(4) לחוק החוזים, קובע כי במות אדם הצעתו לכרות חוזה פוקעת. ואולם כשההצעה השתכללה ובאה לידי גמר כריתת חוזה היא אינה פוקעת.

⁹ דניאל פרידמן ונילי כהן **חוזים** כרך א 259 (1991).

¹⁰ בדומה לכך, גם דיני המחאת חיובים מגבילים עבירות של זכויות כאשר מדובר בזכויות אישיות – ראו סעיף 1 לחוק המחאת חיובים, התשכ"ט–1969, ס"ח 573, 250; מיגל דויטש **דיני המחאת חיובים** 91, 222, 224, 228 (2018); ע"א 4548/91 **משקי עמק**

הירדן אגודה מרכזית חקלאית נ' הספקה חברה מרכזית לחקלאים, 15, פ"ד נג(4) 8.

¹¹ גבריאלה שלו ויהודה אדר **דיני חוזים - התרופות** 212 (מהדורה רביעית 2009).

¹² ע"א 865/76 **חנה לופז נ' אלי שושני**, לא(3) 748 (1977); ע"א 1/84 **ברדה נתן נ' שמעון ורוזה סטרוד**, 668 מב(1) 661; גבריאלה שלו ואפי צמח, **דיני חוזים** 778 (מהדורה רביעית, 2019).

¹³ **ברדה נ' סטרוד** (ה"ש 12); וראו גם ע"מ (מחוזי ת"א) 1195/04 **א' ל' נ' יורשי המנוחה ש' ל' ז"ל פס' 32** לפסק הדין של השופט רודי (נבו 28.4.2008).

¹⁴ פרידמן וכהן לעיל ה"ש 10 בעמ' 259.

¹⁵ עא 108/84 **חייא סתם נ' אברהם מרקוביץ - חברה לבנין ולהשקעות בע"מ**, 766, פ"ד מב(1) 75.

האישיות, כשירותו או ניסיונו המקצועי.¹⁶ בהתאם לכך פסק ביהמ"ש כי כשמדובר בחוזה למכירת מניות בחברה¹⁷ ובהחזר התחייבויות כספיות¹⁸ יכנסו היורשים בנעלי המנוח ויחויבו בקיום ההסכם.

22. בעניינינו בחינת טיבן של התמורות הייחודיות שזכאי קשיש לקבל במסגרת הסכם התחדשות עירונית מלמדת, שההיבט האישי והייחודי של מרביתן הוא מצומצם ושהמאפיין המרכזי שלהן הוא כלכלי בדומה לתמורה רגילה בעסקה מסוג זה. התמורות המנויות בפסקאות משנה (א)(2)-(3), (ב) ו-(ג) לסעיף 2(ב)(6) לחוק פינוי ובינוי, שתוכנן מתן דירה חלופית, אחת או יותר, או קבלת סכום כסף בשווי מהווה, בשווי הדומה לשווי של התמורה הרגילה המוצעת בעסקה זו, הן תמורות שהפן האישי הגלום בהן מצומצם. ברי כי מות הקשיש אינו משפיע על המשך ביצועו של ההסכם, בשים לב שמדובר בצד המקבל את התמורות, ולכן ככלל לא ימצא קושי בהיבט זה בהעברת התמורה המיוחדת ליורשי הקשיש.

23. כשמדובר בתמורה הנוגעת להעברת הקשיש לבית הורים (סעיף 2(ב)(6)(א)(1) לחוק פינוי ובינוי), הרי שביצוע ההסכם תלוי במאפייניו האישיים של הקשיש, ולכן הנחת המוצא היא כי כוונת הצדדים לא הייתה שבמקרה זה התמורה תעבור בירושה או שלא תועבר כלל תמורה בגין העסקה. לאור העובדה שמתן התמורה הייחודית שעליה הוסכם בחוזה אינה בת ביצוע כמשמעותה בסעיף 3(1) לחוק החוזים (תרופות), ואין אפשרות מעשית לקיים את ההסכם, והיות וקיים קושי להקיש על אומד דעתם של הצדדים בעניין התמורה, שהוא היבט משמעותי וליבו של החוזה, העסקה תהיה בטלה. ואולם מומלץ לצדדים לקיים משא ומתן בתום-לב שבמסגרתו ראוי כי יעשה מאמץ להתאים את החוזה לנסיבות המשתנות, ולפעול בהסכמה, על בסיס עקרון תום הלב, לקיום החוזה בקירוב.

24. פרשנות זו, לפיה זכויותיו של בעל הדירה הקשיש בתמורות הייחודיות מכוח ההסכם יעברו ליורשיו, למעט התמורה הייחודית בדבר המעבר לבית הורים, מגשימה את תכלית דיני ההתחדשות העירונית, ותואמת את עקרונות היסוד של דיני החוזים. התמורות הייחודיות נועדו בראש ובראשונה לתת מענה לחששותיו ולצרכיו של הקשיש מהשלכות הפרויקט, כך שיאפשר את קידומו. משעה שהיזם התחייב כלפי הקשיש לתמורות אלה, סומך עליהן הקשיש את ידו בבחירתו להצטרף לפרויקט. שמירה על תוקפן של התחייבויות אלו גם לאחר פטירתו מתיישבת עם הצורך להבטיח יציבות ורציפות בהתקשרויות חוזיות במסגרת פרויקטים מורכבים ורבי-משתתפים מעין אלו. פרשנות המאפשרת המשך קיומו של ההסכם גם לאחר פטירת בעל הדירה הקשיש משתלבת בתכליתם של דיני ההתחדשות העירונית, במובנה הרחב, שנועדו להסדיר, לייעל ולהבטיח את היתכנותם של מיזמים מסוג זה, תוך שמירה על אינטרס כלל הדיירים בפרויקט ועל ההסתמכות ההדדית ביניהם.

כמו כן התוצאה מתיישבת עם העקרון בדיני חוזים לפיו יש להעדיף פרשנות מקיימת על פני פרשנות שלפיה החוזה יהיה בטל,¹⁹ ועם התכלית העומדת בבסיס דיני החוזים בדיון הישראלי, שלפיה חוזים יש לקיים ויש להגביר את האמון של הצדדים וכלפי כולי עלמא, ביחס לחוזה שנכרת.²⁰

¹⁶ שלו-צמח לעיל ה"ש 13 בעמ' 778, ה"פ (מחוזי מרכז) 9824-01-17 פולינה אבייב נ' יוסף חי כהן, 22, (נבו 2.2.2018).
¹⁷ ע"א 865/76 חנה לופז נ' אלי שושני, לא(3) 748 (1977). מנגד, ראו ת"א (מחוזי חי') 985-07 ערן פיינגולד נ' אבי סלע (נבו 6.7.2014). בו נקבע כי זכויות לקבל מניות על פי הסכם מייסדים אינן עבירות והמחאתן אינן תקפה, ואולם זאת בשל שמדובר בהקמת חברה פרטית שבה יש חשיבות לזהות בעלי מניותיה, ואשר תקנון ההתאגדות שלה קבע הגבלות על העברת מניות.
¹⁸ ה"פ (מחוזי מרכז) 9824-01-17 פולינה אבייב נ' יוסף חי כהן (נבו 2.2.2018); ע"א 4396/90 חנה רוזנמן נ' ד"ר ג'ורג קריגר, פ"ד מו(3) 254, ע"א 566/71 מנחם פייג נ' לאה שפיצקופף, כז(1) 355 (1973).
¹⁹ סעיף 25(ב) לחוק החוזים.
²⁰ עמוד 6 מתוך 8

25. יובהר כי עמדתנו המוצגת בחוות דעת זו נוגעת לשאלת עצם האפשרות להעביר בירושה את התמורות החוזיות בהסכם התחדשות עירונית ליורשי הקשיש ולשאלה זו בלבד. חוות הדעת אינה נוגעת להיבטי מיסוי העשויים לעלות כתוצאה מהעברת התמורות בירושה. כמו כן אין בחוות הדעת כדי להשליך על סוגית נשיאה בהוצאות המיסים שיחולו בעסקאות התחדשות עירונית ועל התחייבויות מעין אלו בהסכם, אם היו כאלה.

26. בנוסף, בלי לגרוע מהאמור, כאשר בהתאם להוראות אותו הסכם רכיב המיסוי קשור בקשר הדוק עם רכיבי התמורה החוזית, והעברת התמורות החוזיות ליורשי הקשיש משנה את נטל המס המוטל על אחד הצדדים כך שמשתנה מהותית ההסכם בין הצדדים והאיזון שהם ערכו בחלוקת התמורות ביניהם, והיות ויש לפרש את הוראות החוזה כולן יחד כמכלול, עלולות להתעורר שאלות לגבי היכולת להבין את אומד דעתם של הצדדים בנסיבות העניין ביחס לשאלת העברת התמורות בירושה ליורשי הקשיש. במקרים אלו ייתכן כי לא יהיה די בניתוח הכללי בחוות דעת זו ויעלה צורך להיעזר בכללים המקובלים בדיני החוזים כדי לסייע בשאלות הפרטניות המתעוררות בין הצדדים.

סיכום:

27. במסגרת התקשרות בעסקת התחדשות עירונית בין יזם לבין בעל דירה העונה להגדרה קשיש, קבע המחוקק הגנות על בעל הדירה האמור וקבע כי יוצעו לו תמורות ייחודיות. השאלה שנידונה בחוות הדעת היא מה דינן של תמורות אלה במידה והקשיש שהתקשר בעסקה כאמור ונפטר לאחריה אך בטרם הושלם הפרויקט ונמסרו התמורות – האם היורשים זכאים לרשת את התמורות הייחודיות, או שמא מדובר בתמורות המהוות זכויות אישיות של הקשיש שפקעו עם פטירתו.

28. בהיעדר הוראה מפורשת בעניין בהסכם שנחתם בין הצדדים, יש לפרש את ההסכם בהתאם לדיני פרשנות החוזים ולדיני הירושה. ככל שההסכם אינו מתייחס להשלכות הפטירה על ביצוע העסקה ואין הוראה בהסכם שמונעת את העברת הזכות, נראה כי ככלל הזכות האובליגטורית של הקשיש שנפטר לקבלת התמורות הייחודיות תיחשב כנכס מנכסי העיזבון שעובר בירושה ליורשיו ותחייב את היזם במתן התמורות שיועדו לקשיש ליורשיו. מסקנה זו שרירה ככל שההסכם בר ביצוע מבחינה מעשית, דהיינו כשלא מדובר בתמורה הייחודית הנוגעת למעבר לבית הורים לפי סעיף 2(ב)(6)(א)(1) לחוק פינוי בינוי, ובכפוף להוראות ההסכם הפרטני.

29. נוכח האמור, על מנת למנוע מחלוקות עתידיות הנוגעות לתמורה המגיעה ליורשים ולהיבטי המס הכרוכים בה, אנו שבים וממליצים כי ההסכמים בין הצדדים יכללו הוראה מפורשת לעניין זה ולהשלכותיו, לרבות בשאלת נטל המס. זו ההתנהלות הנכונה מבחינת כל הצדדים להסכם והיא יכולה לחסוך מחלוקות והתדיינויות עתידיות.


ברכה,
כרמית יוליס, עו"ד
המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי)

²⁰ ד"ר 20/82 אדרס חמרי בנין בע"מ נ' הרלו אנד גונ'ס ג.מ.ב.ה., פס' 26 לפסק הדין של השופט (כתוארו אז) ברק מב(1) 221 (1988); ע"א 8728/07 אגריפרם אינטרנשיונל בע"מ נ' שמואל מאירסון, פס' 13 לפסק הדין של השופט דנציגר, (נבו 15.7.2010).
עמוד 7 מתוך 8

העתקים :

גב' נועה סרברו, ראשת אשכול נדל"ן (תכנון ומקרקעין), ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
גב' יערה למברגר, ראשת האשכול האזרחי, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
מר ארבל אלטשולר, סמנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות העירונית;
ד"ר תמר קלהורה, ממונה, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
גב' אורית בקר, היועצת המשפטית, המשרד לשוויון חברתי וקידום מעמד האישה;
מר שאול כהן, עו"ד, ממונה בכיר (מיסוי מקרקעין), רשות המיסים;
גב' עפרה כרמון אבן, מנהלת תחום בכיר - היבטים חברתיים בתכנון ובנייה, משרד הרווחה והביטחון
החברתי;
מר איגי פז, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
גב' ליאת לנדאו, יעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
מר תום פישר, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
גב' תמר בנתורה, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);