

התמודדות עם
דיירים סרבנים
תיקון מס' 6 לחוק
פינוי ובינוי

מהפכה בטיפול בדייר הסרבן

פס"ד רגינה שורצברגר נ' שלום מרין:

פרופסור אהרון נמדר: "החוק אמנם יוצר תמריץ לדייר הסרבן להצטרף לתכנית הפינוי ובינוי במקום להסתבך בהליכים משפטיים שעשויים לעלות לו בסכומים ניכרים. ואולם, אין במתן הפיצוי עצמו כדי לחייב את הסרבן להצטרף מיידית לפרוייקט, כך שהוא עשוי להידחות 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".

מהפכה בטיפול בדייר הסרבן

פס"ד רגינה שורצברגר נ' שלום מרין :

הש' סולברג: "סבורני, כי ההסדר הסטטוטורי טוב ומיטיב לדייר ולשכניו, אך זאת מנקודת מוצא של הפעלת שיקולים רציונאליים. לא כן באשר לסרבן-סחטן ולסרבן-עקשן, שלגביהם – 'אוי לסרבן ואוי לשכנו'. כדי להתמודד עם סרבנים שכאלה, דומה כי מן הראוי לשקול את הצעתו הנ"ל של פרופ' נמדר".

לדברי הש', מתכונת החוק דאז העניקה פתרון בשקילת שיקולים רציונליים, אך לעניין רבנים סחטנים ועקשנים – כדאי לקבל את גישת פרופ' נמדר ולחוקק הוראת חוק מפורשת המעניקה סעד של אכיפה.

מתי קמה עילת תביעה נגד סרבן

סעיף 2 (א) לחוק פינוי ובינוי, קובע את הסעדים הקיימים בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי ובינוי:

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 לפעול באחת מאלה –

- (1) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה;
- (2) לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.

מתי קמה עילת תביעה נגד סרבן

רוב מיוחס בחוק פינוי ובינוי:

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ושלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף בבתי המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה:

- (1) בבעלותם שני שלישים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שני שלישים כאמור, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;
- (2) שני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם;

מקבץ פינוי ובינוי:

"מקבץ פינוי ובינוי" או "מקבץ" – בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת;

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי)

תיקון מספר 6 לחוק – ברוח קידום התחדשות עירונית

- בישראל כיום ישנה מגמה של קידום ועידוד התחדשות עירונית
- קידום בניה רוויה וחדשה
- מתן פתרון לבעיית הצטמצמות השטחים הפתוחים

עיקרי התיקון:

1. עילות סירוב חדשות לדיירים קשישים (מחוץ לפרויקט ובפרויקט עצמו)
2. חובת עריכת כנסים לבעלים ומתן מידע מקדים לפני חתימת הסכם
3. הקלה בהגדרת "תכנית מפורטת" לצרכי הגשת תביעה כנגד סרבנים
4. סעדים חדשים כנגד סרבנים

אתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי

עילות סירוב חדשות לדיירים קשישים –
לדיירים מעל גיל 75 עילות חדשות לסירוב המנויות בחוק כסבירות

על היזם להציע לדייר הקשיש את החלופות הבאות:

1. חלופה מחוץ לפרויקט –

- דיור מוגן
- דירה חלופית בבניין אחר
- שווי דירה במזומן

חלה חובה להציע חלופה מחוץ לפרויקט לדייר מעל גיל 80.

2. מתן 2 דירות קטנות בתוך הפרויקט.

3. מתן דירה קטנה יותר בפרויקט + תשלומי איזון.

אתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי

חובת עריכת כנסים ומתן מידע:

- כינוס בעלי הדירות, הכרת היזם, והצגת העסקה.
- שבועיים לפני חתימת דייר ראשון – מסירת מסמך המפרט: עיקרי הצעה, עקרונות לקביעת תמורות, בטוחות שינתנו לבעלים בפרויקט ומידע על היזם.
- אפשרות לביטול עסקה – אם לא הוגש מסמך עקרונות וטרם חתמו 40% מבעלי הדירות.

אתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי

סעדים חדשים נגד דיירים סרבנים:

שינוי הגדרת תכנית מפורטת –

הקלה משמעותית במועד בו ניתן להגיש תביעת סעד כנגד סרבנים.
על ידי החרגה מהגדרת התכנית המפורטת – תכנית שתנאי להוצאת היתר בניה מכוחה הוא תכנית איחוד וחלוקה.

"תכנית מפורטת" – תכנית הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או היתר לשימוש בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, או תכנית שתנאי להוצאת היתר בתחומה הוא אישורה של תכנית נוספת כאמור בסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה בלבד.

אתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי

מה הוא סירוב סביר?

סעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי, מונה את העילות לסירוב הנחשב סביר – ברשימה שאינה סגורה:

(ב) סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב כבלתי סביר, בין השאר, באחד מאלה:

(1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה כדאית כלכלית, תהווה קביעה זו חזקה כי היא כדאית כאמור לעניין בחינת סבירותו של הסירוב, אלא אם כן הוכח אחרת; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה תהיה כדאית כלכלית בהתקיים תנאים שקבע, חזקה כי היא כדאית כאמור בהתקיים התנאים שקבע, אלא אם כן הוכח אחרת;

(2) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבנין החדש, ואם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו אינם כוללים התאמות, ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים;

(3) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי, ואם נקבעו תנאים על ידי שמאי פינוי ובינוי לעניין כדאיות כלכלית – לא ניתנו ערבויות הולמות להתקיימות התנאים;

(4) קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבשלהן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר;

אתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי

עילה מספר 5 –

הנוגעת לבעל דירה או בן משפחה הגר עמו, שאינו אדם בעל מוגבלות.

(5) היה בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו אדם עם מוגבלות והתקיים אחד מאלה:

- (א) כללה עסקת פינוי ובינוי מתן דירת קבע חלופית לבעל הדירה, והדירה האמורה אינה כוללת התאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניה של דירת הקבע החלופית;
- (ב) לא כללה עסקת פינוי ובינוי מתן דירת קבע חלופית כאמור בפסקת משנה (א) – העסקה אינה כוללת תמורה בשל שוויין של ההתאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות;

אתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי

עילות הסירוב החדשות לבעלי דירה קשישים

(6) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות כמפורט להלן, לפי בחירת היזם, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה:

(א) מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:

(1) מעבר לבית הורים, לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינוי ובינוי;

(2) רכישת דירה חלופית ששווייה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינוי ובינוי; מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש – אם הקשיש ביקש זאת;

(3) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינוי ובינוי;

(ב) שתי דירות ששוויין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;

(ג) דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה;

(7) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים, ולא הוצעה לו, חלופה כאמור בפסקה (6)(א), נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה.

אתיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי

נקיטה בהליכים משפטיים כנגד סרבנים:

- לפני התיקון ← תביעת נזיקין בלבד נגד סרבנים.
- לאחר התיקון ← **תביעת אכיפה** על ידי מינוי עו"ד או רו"ח – אשר יחתום בשם הדייר הסרבן – במקרים של סירוב בלתי סביר.
- **לראשונה ישנו פתרון ממשי לבעיית הסרבנים**, המעכבת ואף מפילה פרויקטים רבים של התחדשות עירונית.



התביעה שהגיש משרד שבלת

- משרד שבלת, היה הראשון להגיש תביעה בה נתבקש סעד של אכיפת עסקת פינוי ובינוי מכח התיקון לחוק.
- פרויקט מתחם הצעירים ברמת השרון, בו מתוכננים לקום 7 בניינים, בשלושה שלבים – ולהקים מעל ל-400 דירות חדשות, במקום בניינים רעועים וישנים הקיימים כיום.
- מעל 90% מבעלי הדירות בשלב א' חתמו על עסקת פינוי בינוי – ו-3 בעלים של 1.5 דירות – מעכבים את הקמת הפרויט.

דיירים סרבנים בפרויקטים מסוג תמ"א 38

פניה למפקח – אשר לו הסמכות לקבוע פיצויים ואף אכיפה

סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008:

5. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, **לאשר את ביצוע העבודה**, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

דיירים סרבנים בפרויקטים מסוג תמ"א 38

תיקון מספר 5 לחוק החיזוק הוסיף עילת סירוב סביר לקשישים, בדומה לתיקון לחוק פינוי ובינוי – הכוללת חובת היזם להציע לדייר מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות:

(ב1) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים; בסעיף קטן זה –

"אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

"עסקה לפי תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017;

"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" – עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה על ידי אחד מבעלי דירה בבית המשותף, שלא קדמה לה עסקה לפי תכנית החיזוק בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים.

דיירים סרבנים בפרויקטים מסוג תמ"א 38

הרוב הדרוש הרוב לצורך פנייה למפקח, גבוה יותר במסלול תמ"א הריסה ובניה – אך גם במסלול זה, קיימת למפקח האפשרות להחליט על אישור ביצוע העסקה ולצורך כך יכול המפקח לקבוע תנאים ככל שנדרש, ובמידת הצורך למנות עו"ד או רו"ח אשר יתקשר בעסקה.

5א. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיהן; הוראות סעיף 5(ב) ו-5(ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.

עצות מהפרקטיקה

- הסתייעות בעובדים סוציאלים, במקרים של דיריים סרבנים שהינם קשישים.
- מתן מריץ כספי על ידי היזם (אשר יכול להיות מותנה בתנאים, למשל, הגעה לרוב של 80%).
- הפעלת נציגות הבעלים.
- רכישת דירתו של הדייר הסרבן.
- טיפול פרטני והבנת המצוקות של הדייר הסרבן.

סיכום

- עשרות פרויקטים מוכרזים תקועים שנים רבות – בגלל קומץ סרבנים.
- תוקפן של הכרזות על מתחמי בינוי – עד 18 שנה.
- המגמה הארצית – של הרשויות והמחוקק – הינה ללא ספק מגמת קידום ועידוד התחדשות עירונית – וזאת על ידי הקמת רשויות, מתן תקציבים, עידוד אישורי תכניות, והקלה בדרישות לפתיחת הליכים מול סרבנים – ומתן הסעד שכה נזקקנו לו – סעד האכיפה.

שאלות?

עו"ד ערן באלינט

שותף במחלקת הנדל"ן במשרד שבלת ושות', עם ראב"ד, מגריזו בנקל

03-7778400

e.balint@shibolet.com