



15 אוקטובר, 2024

לכבוד

כרמית יוליס, המשנה ליועמ"ש לממשלה (אזרחי)
משרד המשפטים

בדוא"ל: CarmitY@justice.gov.il

שלום רב,

**הנדון: השלכות משפטיות אפשריות של ההצעה ליעול השימוש במנגנוני סיוע להליכי התחדשות עירונית,
חיזוק ומיגון מבנים בטיטות התכנית הכלכלית לשנת 2025**

עמ' 74-73 לחוברת התכנית הכלכלית

אנו פונים אלייך כמי שעוסקות ועוסקים בתחומי המשפט הרלוונטים באקדמיה, ביחס להיבט משמעותי של תיקון החקיקה המוצע אשר צפוי להשפיע מאוד על פרויקטים להתחדשות עירונית, ככל שיאושר.

בפנייה קודמת של מומחים בתחום התכנון והדיור, המצורפת כאן, העלינו מספר קשיים בהטלת מימון ההתחדשות העירונית בפריפריה על בעלי הדירות: יצירת חוב משמעותי אצל אוכלוסייה המתאפיינת בהכנסה נמוכה, פגיעה בצדק החלוקתי ובקניין הפרטי לעומת הנעשה בשאר הארץ, ונתק בין החוב שייקבע לבין היכולת לשלם. ציינו כי כל אלה צפויים להביא לירידה משמעותית בשיעורי ההסכמה לפרוייקטים. כעת נבקש להעלות קושי משפטי משמעותי הנובע מכך, ואשר לדעתנו חשוב לתת עליו את הדעת.

כידוע, כיום נדרש שיעור הסכמה של רוב מיוחס¹ מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי כדי לאפשר הגשת תביעת "דייר סרבן" כנגד בעלי דירות המסרבים לתת את הסכמתם לפרוייקט. ככל שיימצאו נימוקי הסירוב של בעלי הדירות הנתבעים כבלתי סבירים, מוסמך בית המשפט לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במקבץ, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רואה חשבון מוסמך להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.² מתווה זה הוסדר בחקיקה לאחר שהובן כי הסיכוי להגיע לשיעורי הסכמה מלאים (100%) הוא נמוך ביותר והדבר מונע את מימוש המיזמים.

ואולם, המנגנון המוצע כעת של הטלת חוב על בעלי הדירות במתחמים לשם מימון התמיכה הממשלתית בפרוייקטים, עשוי לסכל את המתווה. החוק קובע, כי סירוב להעברת זכויות לא ייחשב בלתי סביר, בין השאר, במקרה שקיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבשלהן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר.³ כך, ישנו סיכוי לא מבוטל שסירובו של בעל דירה להפוך לבעל חוב למדינה, בין אם בשל העדר יכולת לשלם, פגיעה בקניין או הנמקה אחרת, יתקבל כ"סירוב סביר", אף אם שאר בעלי הדירות יסכימו לקחת על עצמם את החוב (מה שממילא מוטל בספק, לדעתנו). יתרה מזאת: רשימת הקריטריונים ל"סירוב סביר" הקבועה בחוק היא רשימה פתוחה,⁴ ובית המשפט רשאי, לפי שיקול דעתו, גם לפסוק כי סירוב להפוך לבעל חוב למדינה למשך שנים קדימה, בהצמדה למדד וכתנאי להעברת זכויות בדירה, הוא סירוב סביר כשלעצמו, ללא צורך במבחנים אחרים. קביעה שיפוטית כזו משמעותה הלכה למעשה תהיה כי היקף ההסכמות שידרש למימוש פרויקטים של התחדשות עירונית יהיה 100%. הניסיון מלמד כי במצב כזה המיזמים לא יוכלו לצאת אל הפועל, שהרי מלכתחילה מטעם זה נקבעו הוראות החוק המסדירות את התביעות לעיל.

כיון שהקשיים הנובעים מההצעה צפויים להביא לירידה ניכרת בשיעורי ההסכמה למיזמים, יש להניח שסוגיית ההסכמות תהיה קריטית בהקשר הנדון, ולכן ישנה משמעות רבה לענין. נוסיף כי גם בהיבט ההסכמות, ההסדר המוצע יעמיק את אי השיוויון בין בעלי דירות במרכז הארץ המעוניינים בהתחדשות עירונית לעומת אלו שבפריפריה: החסם שלעיל על קידום עסקאות יפגע הרבה יותר בפריפריה, שם שווי הקרקע נמוך יותר והיקף המימון הנדרש ייצור חוב גדול יותר – ו"חסם הסירוב הסביר" יהיה קשה יותר להתמודדות. פערים ייווצרו גם

¹ כמשמעותו בסעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ב-2006.

² שם, סעיף 2(א).

³ שם, סעיף 2(ב).

⁴ ת"א (חיפה) 58035-01-23 ספיר נ' אמר, סעיף 30 לפסק הדין מיום 7.3.24.



בין בעלי דירות ותיקים בפריפריה, אשר כבר נהנים מהמימון המשמעותי שניתן עד כה, לבין אלו שיאלצו לאחר תיקון החקיקה לשלמו מכיסם, ולהתקל בין היתר ב"חסם הסירוב הסביר".

בכבוד רב,

ד"ר שי שטרן
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר אילן

פרופ' חנוך דגן
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת תל אביב
בית הספר למשפטים, אוניברסיטת ברקלי

פרופ' נטע זיו
מנהלת אקדמית תכנית קרסו הגר
אוניברסיטת תל אביב

פרופ' יפעת הולצמן גזית
הפקולטה למשפטים
המכללה למינהל

פרופ' ישי בלנק
דקאן הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת תל אביב

פרופ' דפנה לוינסון זמיר
הפקולטה למשפטים
האוניברסיטה העברית

ד"ר רונית לוי שנור
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת תל אביב

ד"ר טלי מרגלית
בית הספר למשפטים
המכללה האקדמית ספיר