
ההסכמות הדרושות בהתחדשות עירונית ודייר 'סרבן'

עו"ד אסף עירוני, שותף
מחלקת נדל"ן ותכנון ובניה

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) (פס"ד מיום 5.12.1994)



רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) (פס"ד מיום 5.12.1994)

➤ בית משותף הוא מסגרת

מיוחדת מבחינת דיני הקניין.

➤ יוצר חיים בצוותא של בעלי

הדירות – ויתור מראש על חלק

מזכויות הקניין שלהם.



SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) (פס"ד מיום 5.12.1994)

”הרוכש דירה בבית משותף ... מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן

האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו הקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית

המתמשכת והקבועה..”

”חיים יחדיו - וכך בבית משותף - מחייבים מעצמם ויתור הדדי של כל המעורבים ;

בשיתוף חייב כל שותף לתרום מעצמאותו טובת זולתו, כשם שזולתו יתרום לו. תרומות

הדדיות אלו אינן מעשה חסד, והרי השיתוף אמור להשביח את חייהם - אף את רכושם -

SF&Co

של החיים יחדיו”

פינוי בינוי

חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי
ובינוי (2006))

SF&Co

פינוי בינוי

דברי ההסבר להצעת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) בשנת 2005:

”הצעת חוק פינוי ובינוי המתפרסמת בזה, נועדה להתמודד עם תופעה שלפיה פרויקטים של פינוי בינוי אינם יוצאים לפועל, חרף רצונם של רוב הדיירים, בשל התנגדות בלתי סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. לרוב, ההתנגדות מקנה לדייר הסרבן עמדת מיקוח מיוחדת, שבה הוא משתמש פעמים אפילו במחיר של הכשלת העסקה. ... מאחורי הצעת החוק עומדת תפיסה שלפיה ההתחשבות באינטרס של רוב הדירות וההתחשבות באינטרס הציבורי הכללי של דיירי העיר היא תכלית ראויה ובעלת עוצמה מול הפגיעה בקניינו של דייר מסרב...”

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

פינוי בינוי

הרוב הדרוש לנקיטה בהליך משפטי נגד סרבן

80% לפחות מן הדיירים במקבץ, אשר 75% לפחות מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

(”מקבץ”: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת)
כמו כן צריכים להתקיים שני התנאים הבאים:

בבעלותם 66.6% לפחות מהדירות בכל בית משותף במקבץ.

בבית משותף שיש בו 4 או 5 דירות בלבד – בבעלותם 66.6% ויש בבית יותר משני בעלים.

66.6% לפחות מן הרכוש המשותף בכל בנין במקבץ צמוד לדירותיהם.

SF&Co

סנקציות משפטיות נגד דייר סרבן – פינוי בינוי

➤ חוק פינוי ובינוי (פיצויים) קובע בסי' 2(א):

”הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהיה 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), אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה

אן - לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון, שיהיה מוסמך, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.”

SF&Co

ס' 3 לחוק פינוי בינוי קובע:

**בית המשפט רשאי, אם ראה שמן הצדק לעשות כן, לקבוע כי דייר מסרב
יישא רק בחלק מנזקם של בעלי הדירות; לעניין זה, בית המשפט
ישקול, בין השאר, שיקולים אלה:**

- (1) גובה הנזק שנגרם לבעלי הדירות המסכימים לעסקת הפינוי ובינוי
- (2) כושר פירעונו של בעל דירה מסרב לשאת בנזק
- (3) נסיבות העסקה

SF&Co

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני
רעידות אדמה (2008))

SF&Co

דברי ההסבר להצעת חוק המקרקעין חיזוק מבנים, משנת 2007 :

”מטרתו של העיקרית של התיקון המוצע בהצעת חוק זו היא להוריד את רף ההסכמה הדרוש

על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף כאשר היא

נעשית על פי היתר בניה שהוצא מכח תכנית החיזוק [תמ”א 38]. בכך מבקשת הצעת החוק

ליצור מנגנונים אשר יקלו על ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה ברכוש המשותף הנעשים

במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף לזכויות בעלי הדירות

בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב של חיזוק בתים משותפים לשיפור

עמידותם מפני רעידות אדמה מצד שני.”

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

תמ"א 38

- הרוב הדרוש לנקיטה בהליך משפטי נגד סרבן

העבודה הנדרשת	הרוב הדרוש
שינוי ברכוש המשותף שאיננו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה (סעיף 3)	רוב בעלי הדירות – 51%
הרחבת דירה תוך שימוש בשטח משותף (סעיף 4)	60% מהדירות
בניית דירה חדשה – תוספת לקיים (תמ"א 1) (סעיף 5)	<ul style="list-style-type: none">כל בעלי הדירותאו: בעלים ב-66% מהדירות והרכוש המשותף, באישור מפקח במידה וניתנה לכל דייר הזדמנות לטעון טענותיו
הריסת בניין והקמתו מחדש (תמ"א 2) (סעיף 5א)	<ul style="list-style-type: none">כל בעלי הדירותאו: בעלים ב-80% מהדירות והרכוש המשותף באישור המפקח במידה וניתנה לכל דייר הזדמנות לטעון טענותיו

SF&Co

סנקציות משפטיות נגד דייר סרבן – תמ"א 38

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) קובע בס' 5:

- המפקח רשאי 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.
- כמו כן, המפקח רשאי למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף אשר יהיה **מוסמך, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה.**

SF&Co

נקיטה בהליכים משפטיים

- המועד לפנייה למפקח – ביצוע עבודה ברכוש המשותף
- מועד התגבשות עילת התביעה בפינוי בינוי – אין חובה שיהיה היתר אבל צריך שההליך יהיה מתקדם
- המתח בין תכנון לקניין - עע"מ 2832/09, הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ [פורסם בנבו] ובג"צ 1578/90, הלן אייזן נ' הועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א [פורסם בנבו]

SF&Co

מיהו ה'דייר הסרבן'?



SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

יוזם חוק פינוי בינוי (פיצוים), ח"כ ניסן סלומינסקי, בדיון שהתקיים בכנסת ביום 19.7.2005:

”מה שקורה בפועל הוא, שכמעט כל האתרים של משרד השיכון תקועים ולא יכולים להתפתח, מפני שכמעט בכל אתר יש מה שנקרא 'דייר סרבן'... זה לא מי שמתנגד מסיבות אמיתיות וענייניות. עליו החוק לא מדבר. מדובר על מישהו שמסיבות לא סבירות, בדרך כלל מתוך רצון לסחוט יותר תשלום, מסרב...”

SF&Co

מדוע דיירים הופכים לסרבנים?

- התנגדות לזהות היזם/קבלן/עו"ד שמציע את ההצעה.
- חשש מפני מעבר לדירה חלופית.
- גיל מבוגר - קשישים - שאינם רוצים לעזוב את הדירה בה התגוררו עשרות שנים.
- נכות או מוגבלות שמקשה עזיבה של הדירה.
- סחטנות - רצון לקבל תמורה כספית בעבור ההסכמה באמצעות הפעלת לחץ על הקבלן ובעלי הדירות האחרים.
- סכסוכי שכנים שמקבלים משנה תוקף במסגרת קידום פרויקט התחדשות עירונית.

SF&Co

מה ייחשב לסירוב סביר (ס' 2(ב) לחוק פינוי בינוי)

- עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית מבחינה כלכלית
- לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש
- לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי
- קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבשלהן ביצוע עסקת הפינוי

SF&Co

סרבנים - דוגמאות מהפסיקה

SF&Co

ש. פרידמן ושות' | S. FRIEDMAN & Co.
עורכי דין | משנת 1939 | ADVOCATES | SINCE 1939

ת"א 55587-12-11 עמינדב נ' קאזי [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 6.6.13)

טענות הנתבעים:

- היעדר לוח זמנים מחייב לבצוע הפרויקט
- עמימות לגבי אופן קביעת שטח הדירה החדשה
- היעדר מנגנון לעדכון גובה דמי השכירות
- ערבות בסכום בלתי הולם

SF&Co

ת"א 55587-12-11 עמינדב נ' קאזי [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 6.6.13)

בית המשפט דחה את כל הטענות היות והתרשם כי לכל אורך ההליך ניתן מענה לטענותיהם.

בית המשפט פסק כי העובדה שכל יתר בעלי הדירות חתמו על ההסכם יכולה ללמד על סבירות הבטוחה שהוצעה.

בית המשפט פסק פיצוי בסך 2,750,000 ש"ח והוצאות של 40,880 ש"ח. ככל ויחתמו בתוך 30 ימים ישלמו רק הוצאות התובעים בעין.

SF&Co

ע"א 3511/13 שורצברגר נ' שלום מרין [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 24.7.14)

טענות הנתבעת :

➤ הדירה שהוצעה לה ממוקמת נמוך, יישלל ממנה הנוף הנשקף מדירתה הנוכחית, וכמו כן – היא בעלת הדירה שלה בעוד אחרים בבניין משכירים את דירותיהם.

SF&Co

ע"א 3511/13 שורצברגר נ' שלום מרין [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 24.07.2014)

ש: האם יש מקום שתשקלי את עמדתך שנית ותצטרפי לפרויקט? ▶

ת: אם אני עומדת בין שתי הברירות, אני גם מוכנה להישאר ללא דירה...

אני לא רוצה איתם. צר לי ▶

ש: ... מדוע שלא תצטרפי לפרויקט? ▶

ת: אני לא רוצה. ▶

ש: אבל זה לא נימוק סביר להגיד 'לא רוצה'. אם את יכולה להצטרף לפרויקט, תקבלי דירה גדולה יותר ותגורי ברווחה, את יכולה לקבל אותה גם בקומה גבוהה יותר, תחשבי על טובתך. תחשבי על השכנים שלך. ▶

ת: אחרי שמאבדים אמון מאוד קשה לרכוש אותו בחזרה, לפעמים אפילו בלתי אפשרי...". ▶

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

ע"א 3511/13 שורצברגר נ' שלום מרין [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 24.7.14)

- בית המשפט פסק כי הסירוב לא סביר: לנתבעת הוצע כיסוי חובותיה, דירה משודרגת, הטבות שלדיירים אחרים לא הוצעו – ומספקים מענה לקשיים הייחודים לה.
- בית המשפט עמד על כך כי לא עומדת לדייר סרבן זכות קנויה ליהנות מכל ההטבות הגלומות בפינוי בינוי.
- בית המשפט פסק פיצוי בסך 400,000 ש"ח ו-20,000 ש"ח הוצאות.

SF&Co

ע"א 3511/13 שורצברגר נ' שלום מרין [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 24.7.14)

”אוי לסרבן ואוי לשכנו. הסרבן – אוטם את אוזניו משמוע, עוצם את עיניו מראות, ודבק בסרבנותו. כזו היא המערערת. מה שטוב ל-17 שכניה, אינו טוב דיו עבורה; הטבות שניתנו לה מעבר למה שניתן לדיירים אחרים, גם על חשבונם, אינן מניחות את דעתה; ... אוי לה, למערערת, משום שדרך הילוכה מנוגדת להיגיון, חסרת תוחלת, ופוגעת בה-עצמה; ואוי לשכניה. היא, אחת ויחידה, יתוקעת את הפרוייקט כולו.”

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

ע"א 3511/13 שורצברגר נ' שלום מרין [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 24.7.14)

”...יחד עם זאת, כפי שצויין לעיל, אפשר ויש מקום להתחשבות מסויימת

וזהירה, במקרים חריגים, בשיקולים סובייקטיביים, כגון זיקתו

המיוחדת של בעל הדירה הסרבן לדירתו, ”סבל” סובייקטיבי או ערכו

הייחודי של נכס עבור בעליו.. שיקולים סובייקטיביים אלו ימצאו ביטוי

בשלב קביעת היקף החיוב הנזיקי, במידה וראה בית המשפט שמן הצדק

לעשות כן בשים לב לנסיבות העסקה, וביניהן לאופי ההצעות שהוצעו

לדייר הסרבן, ולנסיבותיו האישיות..”

SF&Co

ת"א 27052-06-12 רחום נ' בן הרוש [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 20.10.13)

ביהמ"ש עומד על כך כי הסיבה היחידה לסירוב לחתום נובעת משום שהיזמים לא שילמו לו את מלוא הסכום שסיכמו בהסכם ה-
"פרויקטור".

SF&Co

ש. פרידמן ושות' | S. FRIEDMAN & Co.
עורכי דין | משנת 1939 | ADVOCATES | SINCE 1939

ת"א 27052-06-12 רחום נ' בן הרוש [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 20.10.13)

בית המשפט פוסק כי מדובר בסירוב בלתי סביר
ואף חסר תום לב ומחייב את הנתבע לשלם 75,000 ש"ח פיצוי אם
יחתום על ההסכם בתוך 60 ימים.
אם לא יחתום ישלם 850,000 ש"ח.
בנוסף, 30,000 ש"ח הוצאות משפט.

נסיבות הזמן להתגבשות עילת התביעה

SF&Co

תא 54823-07-13 קינן נ' משה [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 22.9.14)

סירובו של הנתבע מוצג על ידו כסירוב הנובע מכך שאמו המבוגרת
תאלץ לעבור לדירה אחרת באופן זמני לתקופת הבניה ורק לאחר
מכן תעבור להתגורר בדירה החדשה.
אמו של הנתבע גרה בקומה 4 ללא מעלית. הוצע לה דיור חלופי
ועזרה באריזות ובמעבר.

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

תא 54823-07-13 קינן נ' משה [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 22.9.14)

נפסק כי הדרישה בלתי סבירה וחויבה במלוא סכום התביעה – 1
מיליון ש"ח ו-120 אלפשי"ח הוצאות ושכ"ט עו"ד.

הפעלת לחץ על הסרבן בנקיטה בהליך משפטי – גישה מידתית
וראויה.

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

ת"א 28736-02-10 אנוך נ' נבט [פורסם בנבו] (פס"ד מיום 28.12.10)

הנתבעת טענה שהעסקה לא כדאית כלכלית, שהדירה החדשה לא מותאמת לבנה הנכה, וכי היא חוששת מהערובות. טענות הנתבעת נדחו משום שהוצעו לה הצעות מיוחדות המותאמות לצרכיה המיוחדים חויבה לשלם 681,000 ש"ח אם תמשיך לסרב לחתום.

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

דיירים קשישים



SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

זכויות קשישים בהתחדשות עירונית (בעקבות תיקון 6 משנת 2018 לחוק פינוי בינוי – עידוד מיזמי פינוי בינוי):

”קשיש”: בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת
פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75
שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף
שנתיים לפחות.

SF&Co

זכויות קשישים בהתחדשות עירונית (בעקבות תיקון 6 משנת 2018 לחוק פינוי בינוי – עידוד מיזמי פינוי בינוי):

קשיש ייחשב לסרבן אם יסרב לאחת משלוש החלופות להלן, לפי בחירת היזם (ס' 2ב(6)):

(א) אפשרות לבחור באחת משלוש החלופות להלן:

(1) מעבר לבית הורים, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה;

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

(3) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית;

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

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

SF&Co

זכויות קשישים בהתחדשות עירונית (בעקבות תיקון 6 משנת 2018 לחוק פינוי בינוי – עידוד מיזמי פינוי בינוי):

קשיש מעל גיל 80 – חובה להציע לו חלופה מסעיף 2ב(6)(א).

תיקון "הוליסטי": תוקן גם חוק מיסוי מקרקעין כך שיינתן פטור ממס

שבח ומס רכישה לקשישים מעל גיל 70 שימכרו את דירתם ליזם או

לצד ג'

(תיקון מספר 94 משנת 2018 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939

לסיכום – נקודות להתמודדות עם סרבנים

▶ **שקיפות מהרגע הראשון** (סעיף 2 לחוק המארגנים, סעיף 1א לחוק פינוי בינוי וסעיף 5ב' לחוק החיזוק)

▶ סבלנות ומתן מענה לצרכים ייחודיים

▶ פתרונות משלימים לבעלי דירות קשישים המתגוררים במתחם

▶ המועד ל"איום" ונקיטה בהליך משפטי נגד הסרבן

SF&Co

תודה על ההקשבה

לרשותכם בכל שאלה

assafi@friedman.co.il

SF&Co

ש. פרידמן ושות'
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.
ADVOCATES | SINCE 1939