

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – בינוי ופינוי – פיצויים

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – פינוי והפקעה

תוכן ענינים

2	Go	הגדרות	סעיף 1
4	Go	כינוס בעלי הדירות בבית המשותף ומסירת מסמך עיקרי הצעה	סעיף 1א
4	Go	הודעה על חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה ומסירת מסמכי העסקה	סעיף 1ב
4	Go	ביטול עסקת פינוי ובינוי בהחלטת רוב בעלי הדירות	סעיף 1ג
4	Go	סעדים בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי ובינוי	סעיף 2
5	Go	שמאי פינוי ובינוי	סעיף 2א
6	Go	רשימת השמאים	סעיף 2ב
7	Go	הקטנת שיעור הפיצויים	סעיף 3
7	Go	בעלות על יותר מדירה אחת	סעיף 4
7	Go	תחולת פקודת הנזיקין	סעיף 5
7	Go	תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי	סעיף 5א
7	Go	פנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית	סעיף 5ב
7	Go	חובות גילוי ושקיפות	סעיף 6
7	Go	התניה לטובת בעל דירה	סעיף 6א
7	Go	ביצוע ותקנות	סעיף 7

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006*

(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018
הגדרות

1. בחוק זה –

"בית הורים" – בית אבות שהגדרתו בסעיף 49ג(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;

(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018

"בית משותף" – אחד מאלה, ובלבד שיש בו ארבע דירות לפחות:

- (1) כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין;
- (2) כמשמעות "בית" בפרק ו' לחוק המקרקעין;

(תיקון מס' 2)
תשע"א-2011

"בנין לפינוי ובינוי" – (נמחקה);
"דירה", "בעל דירה", "רכוש משותף" – שהגדרתם בסעיף 52 או 77 לחוק המקרקעין, לפי הענין;

"דירת תמורה" – שהגדרתה בסעיף 17 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018

"היתר בנייה" ו"תכנית" – היתר ותכנית שהגדרתם בחוק התכנון והבנייה;

(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018

"הוועדה להתחדשות עירונית" – (נמחקה);

(תיקון מס' 4)
תשע"ו-2016

* פורסם ס"ח תשס"ו מס' 2046 מיום 1.1.2006 עמ' 171 (ה"ח הכנסת תשס"ו מס' 88 עמ' 198).

חוקן ס"ח תשס"ח מס' 2179 מיום 7.8.2008 עמ' 840 (ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 378 עמ' 512) – תיקון מס' 1 בסעיף 2 לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 87), תשס"ח-2080.

ס"ח תשע"א מס' 2271 מיום 6.1.2011 עמ' 181 (ה"ח הממשלה תשע"א מס' 541 עמ' 6) – תיקון מס' 2 בסעיף 41 לחוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011 ו-2012 (תיקוני חקיקה), תשע"א-2010; ר' סעיפים 42, 55 לענין תחילה.

ס"ח תשע"ד מס' 2464 מיום 6.8.2014 עמ' 668 (ה"ח הממשלה תשע"ד מס' 877 עמ' 840) – תיקון מס' 3 בסעיף 2 לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 102), תשע"ד-2014.

ס"ח תשע"ו מס' 2581 מיום 21.8.2016 עמ' 1247 (ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 931 עמ' 768) – תיקון מס' 4 בסעיף 23 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016; תחילתו ביום 22.1.2017.

ס"ח תשע"ז מס' 2630 מיום 3.4.2017 עמ' 622 (ה"ח הממשלה תשע"ז מס' 1024 עמ' 672) – תיקון מס' 5 בסעיף 18 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.

ס"ח תשע"ח מס' 2749 מיום 29.7.2018 עמ' 951 (ה"ח הממשלה תשע"ח מס' 1023 עמ' 568) – תיקון מס' 6; ר' סעיף 17 לענין תחילה, תחולה והוראות מעבר. ת"ט ס"ח תשע"ט מס' 2754 מיום 4.11.2018 עמ' 38.

17. (א) תחילתו של חוק זה שלושה חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה).
- (ב) הוראות סעיפים 49ט, 49כב, 49כג, 49כד, 49כה, 49כו, 49כז, 49כח, 49כט, 49ל ו-40 לחוק מיסוי מקרקעין, כנוסחם בחוק זה, יחולו על מכירת זכות במקרקעין, שהעסקה לגביה נעשתה מיום התחילה ואילך, ולגבי מכירת זכות ביחידת מגורים חלופית לפי הוראות סעיפים 49כב ו-49כג האמורים – ובלבד שגם העסקה שבה קיבל המוכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית כאמור בסעיף 49כב, נעשתה מיום התחילה ואילך.
- (ג) הוראות סעיף 31א(ב) לחוק מס ערך מוסף, כנוסחו בחוק זה, יחולו על מכירת יחידת מגורים חלופית בידי קשיש לזום, ובלבד שהקשיש קיבל את הזכויות ביחידת המגורים האמורה בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין שנחתמה מיום התחילה ואילך.
- (ד) הוראות סעיפים 1א עד ג' לחוק העיקרי וסעיף 5ב לחוק חיזוק בתים משותפים, יחולו על עסקאות פינוי ובינוי שנחתמו מיום התחילה ואילך; ואולם בבית משותף שחלק מבעלי הדירות בו חתמו על עסקה כאמור לפני יום התחילה, יחולו הוראות אותם סעיפים בשינוי זה: בכל מקום, במקום "עסקת פינוי ובינוי ראשונה" יקראו "עסקת פינוי ובינוי ראשונה שנחתמה לאחר יום תחילתו של חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018 ו"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" יקראו "עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק שנחתמה לאחר יום תחילתו של חוק פינוי ובינוי (פיצויים)" (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018.
- (ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), חתמו 40% מבעלי הדירות בבית משותף על עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, שנעשתה לפני יום התחילה, לא יחולו הוראות סעיפים 1א עד ג' לחוק העיקרי, או סעיף 5ב לחוק חיזוק בתים משותפים, כנוסחם בחוק זה, על עסקאות כאמור של בעלי הדירות האחרים באותו בית משותף עם אותו יום.
- (ו) הוראות סעיפים 2(ב) ו-6(7) לחוק העיקרי וסעיף 5(ב) לחוק חיזוק בתים משותפים, כנוסחם בחוק זה, יחולו על בעל דירה בבית משותף שביום התחילה טרם חתם על עסקת פינוי ובינוי או על עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, אם באותו מועד חתמו לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבית המשותף על עסקה כאמור.
- (ז) לכל מונח בסעיף זה תהיה המשמעות שיש לו בחוק העיקרי, בחוק מיסוי מקרקעין, בחוק מס ערך מוסף או בחוק חיזוק בתים משותפים, לפי העניין, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

- "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ;
- "חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ;
- "חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ; (תיקון מס' 4) תשע"ו-2016
- "מקבץ פינוי ובינוי" או "מקבץ" – בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת ; (תיקון מס' 2) תשע"א-2011
- "מתחם פינוי ובינוי" – שטח שהוכרז כמתחם פינוי ובינוי לפי סעיפים 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ; (תיקון מס' 4) תשע"ו-2016
- "עסקת פינוי ובינוי" – חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו בהתאם לתכנית לפינוי ובינוי, שמצורף לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה :
- (1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה ;
 - (2) המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה ;
 - (3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום ;
 - (4) התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבותיו של היזם לפי החוזה ;
- "עסקת פינוי ובינוי ראשונה" – עסקת פינוי ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי ובינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף ; (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018
- "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 ; (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018
- "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ושלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף בבתים 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 ;
- "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית" – בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ ושני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה :
- (1) בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ ;
 - (2) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם ;
- "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ; (תיקון מס' 4) תשע"ו-2016
- "רשימת השמאים" – רשימה של שמאי מקרקעין הכשירים לכהן כשמאי פינוי ובינוי כאמור בסעיף 2ב ; (תיקון מס' 2) תשע"א-2011

- "שמאי פינוי ובינוי" – שמאי שמונה לפי הוראות סעיף 2א(ב);
- "תכנית לפינוי ובינוי" – תכנית מפורטת שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף בשטח מתחם פינוי ובינוי;
- "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.
- 1א. (א) לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עמו, ויציג את סוג העסקה המוצע על ידו.
- (ב) לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי.
- 1ב. (א) נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היזם הודעה על כך לכל בעלי הדירות בבית המשותף.
- (ב) נחתמה עסקת פינוי ובינוי, ימסור היזם לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.
- (ג) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ושר העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, יקבע הוראות לביצוע סעיף 1א וסעיף קטן (א), ובכלל זה לעניין אופן הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן אופן מסירת ההודעה על חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה.
- 1ג. נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף 1א, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף; הוחלט על ביטול עסקאות כאמור, תימסר על כך הודעה ליזם בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם.
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 בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנוק 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.
- (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,

(תיקון מס' 2)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018

(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018

כינוס בעלי הדירות
בבית המשותף
ומסירת מסמך עיקרי
הצעה
(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018

הודעה על חתימת
עסקת פינוי ובינוי
ראשונה ומסירת
מסמכי העסקה
(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018

ביטול עסקת פינוי
ובינוי בהחלטת רוב
בעלי הדירות
(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018

סעדים בשל סירוב
בלתי סביר לביצוע
עסקת פינוי ובינוי
(תיקון מס' 2)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018
ת"ט תשע"ט-2018

(תיקון מס' 2)
תשע"א-2011

(תיקון מס' 1)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 2)
תשע"א-2011

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;

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

(תיקון מס' 1)
תשס"ח-2008

(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 שוויון של ההתאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות;

(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:

(תיקון מס' 6)
תשס"ח-2018

(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.

(תיקון מס' 6)
תשס"ח-2018

(ג) בסעיף זה –

(תיקון מס' 1)
תשס"ח-2008

"אדם עם מוגבלות" – כהגדרתו בסעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות,

התשנ"ח-1998;

"התאמות" – שינויים או התקנים בדירה או ברכוש המשותף בבית המשותף שהדירה נמצאת בו הדרושים לאדם עם מוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה.

2א. (א) רוב מיוחס של בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית רשאי לפנות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי לעניין סעיף 2(ב)(1), כדי שיחליט אם עסקת הפינוי ובינוי המוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

שמאי פינוי ובינוי
(תיקון מס' 2)
תשע"א-2011
(תיקון מס' 3)
תשע"ד-2014
(תיקון מס' 4)
תשע"ו-2016

(ב) מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ימנה שמאי פינוי ובינוי מתוך רשימת השמאים, ויודיע לפונים ולבעלי הדירות שאינם מבין הרוב המיוחס לעניין קביעת כדאיות כלכלית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה, על זהות השמאי שמינה.

(תיקון מס' 3)
תשע"ד-2014
(תיקון מס' 4)
תשע"ו-2016

(ג) שמאי פינוי ובינוי ידון ויקבע אם עסקת פינוי ובינוי מוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

(ד) שמאי פינוי ובינוי לא ימונה, ואם מונה – לא יטפל בעניין שהועבר לטיפולו, אם הוא עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, בניגוד עניינים בין תפקידו כשמאי פינוי ובינוי באותו עניין, לבין עניין אישי שלו או תפקיד אחר שלו; לעניין זה –

“עניין אישי” – לרבות עניין אישי או תפקיד אחר של קרובו או של מי שמועסק על ידו;
“קרוב” – כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה.

(ה) שמאי פינוי ובינוי, או אחר מטעמו או בעבורו, לא יקבל טובת הנאה, במישרין או בעקיפין, ממי שעניינו נדון לפניו או ממי שהיה צד לדיון שהתקיים לפניו, זולת שכר והחזר הוצאות שקיבל לפי סעיף קטן זה, אם טרם חלפו שנתיים מיום שקיבל החלטה בעניינו, ולא יקבל טובת הנאה בקשר עם עניין שנדון או הובא לפניו בתפקידו כשמאי פינוי ובינוי, זולת שכר והחזר הוצאות כאמור; שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לעניין סעיף קטן זה.

(ו) שמאי פינוי ובינוי לא יטפל בעסקאות פינוי ובינוי ובעניינו של מי שעיקר עיסוקו גם בעסקאות כאמור, שלא מכוח מינוי כאמור בסעיף קטן (ב), אם טרם חלפו שישה חודשים מהמועד שבו חדל להיות רשום ברשימת השמאים או אם טרם חלפה שנה ממועד מתן חוות דעתו האחרונה מכוח מינוי כאמור; שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט, רשאי לקבוע הוראות לעניין סעיף קטן זה.

(ז) שמאי פינוי ובינוי העושה אחד מאלה, דינו – מאסר שלוש שנים:

(1) מטפל בעניין שעלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים, בניגוד להוראות סעיף קטן (ד);

(2) מקבל טובת הנאה בניגוד להוראות לפי סעיף קטן (ה);

(3) מטפל בעסקת פינוי ובינוי או בעניינו של מי שעיקר עיסוקו גם בעסקאות פינוי ובינוי, בניגוד להוראות לפי סעיף קטן (ו).

2ב. (א) שר המשפטים יקבע, על פי המלצת הוועדה המייעצת, רשימה של שמאי מקרקעין הכשירים לכהן כשמאי פינוי ובינוי; לא תיקבע רשימה כאמור אלא אם כן נעשתה פנייה לשמאי מקרקעין, בדרך של פרסום בעיתון ובאתרי האינטרנט של משרד המשפטים ושל משרד הבינוי והשיכון, לצורך הגשת מועמדות להיכלל ברשימת השמאים; לעניין זה –

“הוועדה המייעצת” – הוועדה שהוקמה לפי סעיף 202 לחוק התכנון והבנייה;
“פרסום בעיתון” – כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה.

(ב) שמאי פינוי ובינוי ייכלל ברשימת השמאים לתקופה של חמש שנים, או עד הגיעו לגיל 70, לפי המוקדם.

(ג) רשימת השמאים תפורסם ברשומות ובאתרי האינטרנט של משרד המשפטים ושל משרד הבינוי והשיכון.

(ד) מי שנתקיימו בו כל אלה, כשיא לכהן כשמאי פינוי ובינוי:

(1) הוא אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל;

(2) הוא שמאי הרשום בפנקס שמאי המקרקעין במשך שבע השנים שקדמו למינויו לפחות, מהן עסק בפועל במשך חמש שנים לפחות בשמאות מקרקעין, ומתוכן – שנתיים רצופות לפחות סמוך למועד הגשת המועמדות;

(3) הוא לא הורשע בעבירה אשר מפאת חומרתה, מהותה או נסיבותיה אין הוא ראוי לכהן כשמאי פינוי ובינוי, ובית המשפט לא קבע לגביו כי עבר עבירה כאמור, אף שלא הרשיעו בה;

(4) רישומו בפנקס שמאי המקרקעין לא הותלה בחמש השנים שלפני הגשת המועמדות, ואם הותלה – חלפו חמש שנים לפחות ממועד סיום ההתליה ועד למועד המינוי;

(5) הוא אינו פסול דין, מי שהוכרז פושט רגל או מי שמונה לו אפוטרופוס;

(6) הוא אינו עלול להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין כהונתו כשמאי פינוי ובין לבין עניין אישי כמשמעותו בסעיף 2(ד) או תפקיד אחר שלו.

3. קבע בית המשפט לפי הוראות סעיף 2(א)(1) כי בעל דירה מסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, רשאי הוא, אם ראה שמן הצדק לעשות כן, לקבוע כי בעל הדירה המסרב יישא רק בחלק מנזקם של בעלי הדירות; לענין זה, בית המשפט ישקול, בין השאר, שיקולים אלה:

הקטנת שיעור הפיצויים (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

- (1) גובה הנזק שנגרם לבעלי הדירות המסכימים לעסקת הפינוי ובינוי;
- (2) כושר פירעונו של בעל הדירה המסרב לשאת בנזק;
- (3) נסיבות העסקה.

(תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

4. לצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות המסכים לעסקת פינוי ובינוי בבית משותף שבו שש דירות או יותר, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר משלושים אחוזים מהדירות בבית המשותף כדירה אחת בלבד.

בעלות על יותר מדירה אחת

5. על עוולה לפי סעיף 2(א)(1), יחולו הוראות פקודת הנזיקין [נוסח חדש], בכפוף להוראות חוק זה.

תחולת פקודת הנזיקין (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

5א. על אף האמור בכל דין, תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי כאמור בסעיף 2(א)(2), תוגש לאותו בית משפט שאישר את העסקה כאמור.

תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

5ב. (א) הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו.

פנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

(ב) על בירור פנייה בעניין כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

6. (א) כל אחד מהמנויים להלן יציין באופן ברור בפנייה הראשונה לבעלי הדירות, לפני חתימה על הסכם התקשרות וכן בנוסח הסכם ההתקשרות, אם הוא אחד מאלה:

חובות גילוי ושקיפות (תיקון מס' 2) תשע"א-2011

- (1) מי שפועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי;
- (2) מי שמקבל או עתיד לקבל תמורה מהיזם או מהקבלן שעתיד לבצע את הבנייה;
- (3) מי ששכרו תלוי בהתקיימותה של עסקת פינוי ובינוי.

(ב) אדם כאמור בסעיף קטן (א) ידווח מיוזמתו לבעלי דירות במקבץ על כל שינוי בתמורה, שאינו זניח, שיקבל בעל דירה במקבץ, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ.

(ג) הפר אדם כאמור בסעיף קטן (א) הוראה מהוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), תהיה בכל עילה לחזרתו של דייר מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי, אף אם חתם על הסכם התקשרות מחייב.

6א. התניה על ההוראות לפי חוק זה שאינה לטובת בעל דירה – בטלה.

התניה לטובת בעל דירה (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

7. (א) שר המשפטים ממונה על ביצועו של חוק זה, והוא רשאי, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, ובאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות בכל העניין הנוגע לביצועו, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ד) וסעיף 1ב(ג).

ביצוע ותקנות (תיקון מס' 2) תשע"א-2011 (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

(ב) שר המשפטים, בהסכמת שר האוצר ובהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבע כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי ובינוי.

(ג) שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, יקבע סדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי, ובכלל זה לעניין דרך הגשת הבקשות כאמור והמועדים להגשתן,

לדיון בהן ולקבלת החלטה בהן.

(ד) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, רשאי לקבוע הוראות בדבר היוון שווי דירת תמורה כאמור בסעיף 2(ב)(6).

(תיקון מס' 6)
תשע"ח-2018

אריאל שרון
ראש הממשלה

ראובן ריבלין
יושב ראש הכנסת

משה קצב
נשיא המדינה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)