

פרויקט פינני בינוי בשנת 2020

נכתב ע"י יעקב קלפה¹

פרויקט פינני ובינוי הוא פרויקט, שבו מפנים בניין או בניינים קיימים, ובונים בניין או בניינים חדשים במקומם. ביום 22.7.1965 התקבל בכנסת חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה-1965 ("חוק בינוי ופינוי"), שתכליתו היתה לפנות שכונות עוני, ולבנות במקומם שכונות חדשות ומודרניות. בהתאם, הוקמה הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום ("הרשות"). תפקיד הרשות, עפ"י הגדרתו בסעיף 3 לחוק בינוי ופינוי, הוא ליזום ולתכנן בינוי, שיקום וכן פינוי לשם בינוי ושיקום של משכנות עוני ושכונות נחשלות ושל מבנים המסכנים יושביהם וכן לבצע כל פעולה שיוחדה לה בחוק זה.

לשם ביצוע תפקידי השיקום והבינוי, תהא רשאית הרשות, באישור הממשלה, להכריז על אזורי שיקום או מבני שיקום. אם יש בדעת הרשות להכריז על אזור פלוני כאזור שיקום, היא תפרסם על כך הודעה המתארת את האזור וגבולותיו.² חוק בינוי ופינוי לא הביא, הלכה למעשה, לשינוי ולשיקום אזורים נחשלים, והוא נותר כאות מתה בספר החוקים במשך שנים רבות.

ביום 1.1.2006 נחקק חוק פינני ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 ("חוק פינני ובינוי פיצויים"),³ במטרה להניע את החוק המקורי ולהביאו לידי מעשה. התברר, כי התנגדות של חלק מדיירי מתחמים בפרויקטים המיועדים לפינוי לשם בינוי, גרם לכך שהפרויקטים לא יצאו אל הפועל. אף חוק זה לא קידם בפועל פרויקטים של פינני ובינוי, ובישראל נמצא מספר מצומצם מאוד של פרויקטים.

ביום 21.8.2016 נחקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית"), במטרה – "לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שתפעל בהתאם להוראות חוק זה".⁴

הואיל וגם חקיקת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לא הביא בפועל לגידול בפרויקטים, תוקן ביום 19.7.2018 חוק פינני ובינוי פיצויים (תיקון מס' 6 לחוק פינני ובינוי פיצויים),⁵ במטרה לצמצם את תופעת הדיירים הסרבנים – תופעה שעכבה או שבטלה לחלוטין הוצאה לפועל של פרויקטים של פינני ובינוי.

ראוי לציין, כי ביום 14.4.2005 התקבלה תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), במטרה לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. כמו כן, לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק. תמ"א 38 התבררה כתכנית אשר הביאה לביצוע בפועל של פרויקטים רבים מאוד, בעיקר באזורי ביקוש, אשר היו כלכליים יותר עבור היזמים. יש להבהיר – תמ"א 38 כוללים גם פרויקטים של הריסה ובניה – כלומר, פרויקטים שהם בפועל פינני ובינוי של הבניינים שבתחום הפרויקט.

החוקים והתיקונים החדשים הביאו בשורות טובות בעיקר לדיירים, אך לא רק להם:

א. במסגרת חוק הרשות להתחדשות עירונית אמורה לקום בכל עיר מנהלת התחדשות עירונית, שתפקידה, בין היתר, הוא ביצוע פעולות הסברה, הנגשת מידע, עמידה בקשר עם הדיירים ומתן ייעוץ לגבי אפשרות מימוש מיזמים של התחדשות עירונית (פרויקטים של פינני ובינוי ותמ"א 38).

¹ יעקב קלפה, עו"ד ונוטריון, בעל תואר מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן, שותף במשרד עורכי-דין.

² סעיפים 16 ו-17 לחוק חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק בינוי ופינוי").

³ בשנת 2018 תוקן שם החוק לחוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינני ובינוי פיצויים").

⁴ סעיף 1 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

⁵ תיקון מס' 6 – התקבל ביום 19.7.2018.

ב. במסגרת פרויקט פינני ובינני יחויב היזם לפני חתימת הדיירים על הסכם מול היזם, לקיים כנס דיירים ולהציג בו, בפני הדיירים, את כל פרטי העסקה המוצעת, כולל התמורות אותן יקבלו הדיירים במסגרת הפרויקט.

כך, סעיף 1א. לחוק פינני ובינני פיצויים קובע, כי:

“(א) לפני חתימה על עסקת פינני ובינני ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עמו, ויצגי את סוג העסקה המוצעת על ידו.

(ב) לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינני ובינני 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.”

ג. נקבע בסעיף 2 (א) לחוק פינני ובינני פיצויים הסדר, לפיו סירוב בלתי סביר של דייר לביצוע עסקת פינני ובינני יאפשר לבית-המשפט –

“(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.”

ראוי להדגיש, כי בנוסף לחקיקה ולתיקון החוקים הנ"ל, עודכנו חוק מיסוי מקרקעין וחוק התכנון והבנייה, כך שיוענקו לדיירים פטורים ממסים הנובעים מביצוע פרויקט פינני ובינני, וזאת מתוך מטרה להקל על היזם בביצוע הפרויקט, שהרי בדרך כלל בפרויקט פינני ובינני נוטל על עצמו היזם את מלוא המסים, ההיטלים והאגרות הנובעים מביצוע הפרויקט.

ברור, כי רק פרויקט שיהיה כדאי גם ליזם וגם לדיירים, קיים סיכוי סביר שיצא אל הפועל.

מבחינת היזם: הוא צריך לערוך תחשיב באמצעות רו"ח של החברה שלו, שמאי מקרקעין, בעלי המניות בחברה, ולוודא שהעסקה כדאית מבחינתו.

מבחינת הדיירים: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קובע, כי נתנה אפשרות לדיירים לפנות לשמאי אשר ימונה ע"י בבקשה למנות שמאי פינני ובינני כדי שיחליט אם עסקת הפינני ובינני המוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

מהו הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינני בינני?

חוק עידוד פינני בינני קובע, כי דרוש רוב של 80% דירות, אשר צמודים להם 75% חלקים ברכוש המשותף.

מהו דייר סרבן?

חוק עידוד פינני בינני קובע, כי אם הרוב הדרוש הסכים לכרות עסקת פינני בינני עם יזם, ובעל דירה מסרב, סירוב בלתי סביר, לשתף פעולה, כי אז בית המשפט רשאי מצד אחד לחייב את הדייר הסרבן בנוזיקין כלפי יתר בעלי הדירות ומאידך, לאשר את ביצוע העסקה למרות סירובו של אותו דייר, ולמנות עו"ד או רו"ח שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם אותו דייר.

ברור, שעדיף שכל הדיירים בבית משותף ישתפו פעולה לשם קידום פרויקט פינני בינני, וכך לא יבזבזו משאבים כגון ניהול משפטים וכיוצא באלה, והפרויקט יוצא אל הפועל בהקדם האפשרי.

על מנת שהדבר יבוצע באופן הנאות, יש להיוועץ עם עו"ד הבקיא בתחום, אשר יוכל ללוות את הדיירים במסלול הסבך והארוך, עד ליעד – בניית בניין חדש במקום הבניין הישן, וקבלת דירה חדשה ובדרך כלל מרווחת יותר ומודרנית יותר, במקום הדירה הישנה. כמובן, שמדובר בעסקה כלכלית ורווחית לכל הצדדים, ומאחר שכך, המדינה מעודדת שיתוף פעולה מלא בין הדיירים.