



אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'
Agmon & Co. Rosenberg Hacohen & Co.

מזכר לקוחות

חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח - 2018

לקוחות יקרים,

ביום 18.7.2018 אושר בקריאה שניה ושלישית תיקון מס' 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים) תשס"ו - 2006 ופירוטו ברשומות נעשה ביום 29.7.2018 (להלן - "התיקון לחוק"). על אף שהתיקון נערך לחוק פינוי ובינוי נקבעו בו הסדרים גם ביחס לפרויקטים במסגרת תמ"א 38.

להצעת החוק קדמו דיונים רבים בוועדת הרפורמות של הכנסת בראשותה של חה"כ רחל עזריה במהלך השנתיים האחרונות ולמשרדנו, באמצעות הח"מ, ניתנה הזכות ללוות את דיונים אלו.

במסגרת הדיונים עלו סוגיות רבות בהיבטים שונים של ההתחדשות העירונית אך בסופו של דבר התיקון לחוק התמקד בעיקר במתן פתרונות לקשישים ובחובת עריכת כינוס טרם חתימה של בעלי הדירות על ההסכמים. לצד אלו נערכו הסדרים נוספים וכן תיקונים עקיפים, ובכלל זאת בחוקי המס. יש להניח כי בעתיד יקודמו הסדרים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית.

אנו סוברים, כי התיקון לחוק ידרוש התאמות, ובכלל זאת בכל הקשור להליך החתמת בעלי הדירות וכן בניסוח הסכמים על מנת שאלו יעלו בקנה אחד עם הוראות החוק כמו גם עם הוראות המיסוי וזאת כדי לצמצם את חשיפת המס.

במזכר המצורף נפרט בהרחבה אודות הסדרי החקיקה החדשים שנכללו בתיקון לחוק ותחולתם.

הסקירה לעיל הינה כללית ואין בה כדי להוות חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי. כמו כן, אין היא ממצה ואינה מהווה תחליף לקריאת הוראות התיקון על התנאים והסייגים המפורטים בו.

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לייעץ ולסייע לכם בסוגיות פרטניות בעניין.

ליצירת קשר

עו"ד ישי איציקוביץ, מנהל מחלקת עסקאות והתחדשות עירונית

טלפון: 036078686; דואר אלקטרוני: ishaii@agmon-law.co.il

1. שם החוק

התיקון שינה את שמו של חוק פינוי בינוי (פיצויים) התשס"ו - 2006 כך ששם החוק יהא מעתה - "חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי)".

2. תחולת החוק

2.1 התיקון לחוק חל בעיקרו על פרויקטים במסגרת פינוי בינוי. עם זאת, נקבעו במסגרתו הסדרים גם ביחס לפרויקטים על פי תמ"א 38, כפי שיפורט להלן.

2.2 תחילתו של התיקון לחוק ביום 29.10.2018 (להלן - "יום התחילה") - 3 חודשים מיום פירסומו ברשומות¹.

עם זאת במסגרת התיקון הוחלו חלק מההסדרים גם על פרויקטים ו/או הסכמים שנחתמו לפני יום התחילה, כפי שיפורט להלן.

2.3 תשומת ליבכם כי התיקון לחוק, לרבות לענין העמדת החלופות לקשישים וחובת עריכת הכינוס, נוקט במונחים של בתים משותפים ולא במתחמים או מקבצים.

3. נקיטה בהליך משפטי כנגד סרבנים

במסגרת התיקון לחוק, נקבעו הוראות שונות בקשר להליכים שניתן לנקוט כנגד סרבנים, כפי שיפורט להלן:

3.1 נקיטה בהליכים משפטיים כנגד סרבנים טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה

על פי נוסח החוק טרם התיקון, על מנת שניתן יהיה לנקוט בהליכים כנגד סרבנים, נדרש, בין היתר, אישור תכנית לפינוי בינוי שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה².

לא אחת, לאחר אישור תכנית מפורטת לפינוי בינוי, נדרש אישור תכנית איחוד וחלוקה (בסמכות הועדה המקומית) וזאת לצורך הוצאת היתר הבניה. מדובר בהליך שאורך זמן נוסף.

במסגרת התיקון לחוק שונתה [בסעיף 1], הגדרתה של "תכנית מפורטת" באופן שהוחרגה ממנה תכנית שתנאי להוצאת היתר בתחומה הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

¹ 29.7.2018.

² ראו הגדרת הגדרת המונחים "מקבץ פינוי בינוי" או "מקבץ" ו"תכנית מפורטת" בסעיף 1 לחוק טרם התיקון.

לפיכך, לאחר התיקון, ניתן יהיה לנקוט בהליכים כנגד סרבנים מקום שאושרה תכנית מפורטת אך טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה על אף שזו מהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

3.2 סעדים בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי ובינו

טרם התיקון לחוק, הסעד שעמד לבעלי הדירות³ כנגד סרבנים היה סעד **נזיקי** בלבד כך ניתן היה לנקוט בהליך משפטי בבית המשפט ובמסגרתו לתבוע בגין הנזק שנגרם לתובעים (בעלי הדירות שנכללו בתובעים) עקב הסירוב לבצע את העסקה על ידי הסרבנים.

במסגרת התיקון לחוק נקבע כי בפני בעלי הדירות תעמוד הזכות לתבוע סעד נוסף **של אכיפה** - פניה לבית המשפט בבקשה לאשר את העסקה עבור בעל הדירה המסרב וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב⁴. [סעיף 2(א)]

בנוסף, נקבע כי ככל שבית המשפט אישר את העסקה באופן שהיא נחתמה על ידי עורך דין או רואה חשבון כאמור ובעל הדירה לא פינה את דירתו במועד הפינוי, אזי, מטעמי יעילות, ניתן יהיה לפנות בתביעה לפינוי לאותו בית משפט שאישר את העסקה [סעיף 5א]

3.3 "סירוב בלתי סביר" - העמדת חלופות לקשישים

בהתאם להוראות החוק הקיים, במסגרת הליך משפטי הננקט כנגד סרבנים, בוחן בית המשפט האם הסירוב הוא "בלתי סביר" ורק בהתקיים סירוב כאמור, ניתן לקבל את התביעה כנגד הסרבנים.

החוק, בסעיף 2, מונה 5 עילות שיחשבו כעילה לסירוב סביר שעניינן: עסקה שאינה כדאית כלכלית; העדר מגורים חלופיים מותאמים בתקופת הבניה עבור בעל דירה או בן משפחה עם מוגבלות; העדר בטוחות הולמות; נסיבות אישיות; העדר התאמות בדירה הקבע עבור בעל דירה או בן משפחה המתגורר עם מוגבלות, הכל בתנאים וכמפורט בסעיף 2(ב) לחוק.

במסגרת התיקון לחוק התווספו 2 עילות נוספות מחמת גיל (הראשונה עבור בני 75 שנה והשניה עבור בני 80 שנה, בתנאים כפי שיפורטו להלן) באופן שקשיש יכול לסרב להתקשר בהסכם מחמת גילו אלא אם הועמדו לו חלופות כפי שיפורט להלן. הועמדו החלופות - סירובו יהיה בלתי סביר. להלן התנאים:

³ בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי שבבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ששלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף בבתי המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם ושבבעלותם לפחות שני שלישים מהדירות בכל בית משותף באותו מקבץ ולפחות שני שלישים מהרכוש המשותף בכל בית משותף באותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

⁴ בדומה להסדר הקבוע בחוק המקרקעין חיווק תשס"ח - 2008 לגבי פרויקטים במסגרת תמ"א 38.

3.3.1 גיל 75 [סעיף 2(6)]

(א) לבעל הדירה מלאו 75 שנים (על פי מרשם האוכלוסין) במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם עם היזם (להלן בסעיף זה - "המועד הקובע").

(ב) בעל הדירה מתגורר בדירה לפחות שנתיים טרם המועד הקובע.

(ג) לא הוצעה לבעל הדירה לפחות אחת מהחלופות הבאות, לפי בחירת היזם: (1) חלופה "מחוץ לפרויקט" (לפי בחירת הקשיש) או (2) חלופה "במסגרת הפרויקט", כמפורט להלן:

(1) **חלופה "מחוץ לפרויקט":**

(א) מעבר לבית הורים ("דיור מוגן") כהגדרת מונח זה בסעיף 48ג(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 ובתוספת תשלומי איזון עד לשווי (מהוון) של דירת התמורה (הדירה החדשה) לה היה זכאי במסגרת עסקת הפינוי בינוי (להלן - "דירת התמורה").

חלופה זו מותנית בכך שהמעבר לבית הורים יתאפשר עד למועד פינוי של הדירה הנוכחית.

(ב) רכישת דירה חלופית על ידי היזם עבור הקשיש ובשמו, ששוויה דומה לשווי (מהוון) של דירת התמורה. על התמורה להימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה הנוכחית. לקשיש נתונה הזכות לדרוש כי הדירה שתרכש תהיה בסמוך למיקומה של הדירה הנוכחית.

(ג) קבלת שווי דירת התמורה בסכום במזומן (בשווי מהוון) על מנת שהקשיש ירכוש בעצמו בכספים שקיבל, דירה חלופית לא יאוחר ממועד פינוי הדירה הנוכחית.

הזכות לבחור בין 3 החלופות "מחוץ לפרויקט", נתונה לקשיש.

חלופה "במסגרת הפרויקט":

(2) מתן שתי דירות (קטנות) במסגרת הפרויקט בשווי מצטבר של דירת התמורה.

(3) מתן דירה חדשה בפרויקט בשטח קטן יותר מדירת התמורה בתוספת תשלומי איזון עד לשווי (מהוון) של דירת התמורה.

לפיכך, על מנת שהסירוב לא יחשב כסירוב סביר, על היזם להעמיד לקשיש העומד בתנאים כאמור, לפי בחירת היזם, חלופה "מחוץ לפרויקט" (1) (בהתאם לבחירת הקשיש) או את החלופות (2), (3) "במסגרת הפרויקט" או מי מהן.

3.3.2 גיל 80 [סעיף 2(ב)(7)]

(א) לבעל הדירה מלאו 80 שנים (על פי מרשם האוכלוסין) במועד הקובע.

(ב) בעל הדירה מתגורר בדירה לפחות שנתיים טרם המועד הקובע.

(ג) לא הוצעה לבעל הדירה חלופה "מחוץ לפרויקט", כאמור בסעיף 3.3.1(ג)(1) לעיל.

לפיכך, על מנת שהסירוב לא יחשב כסירוב סביר, על היזם להעמיד לקשיש העומד בתנאים כאמור חלופה "מחוץ לפרויקט".

דגשים:

○ כפי שצוין לעיל, החלופות מתייחסות לשווי דירת התמורה כשהוא מהוון. לשר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ניתנה סמכות לקבוע תקנות בנושא זה. [סעיף 7(ד)]

○ במסגרת התיקון לחוק נקבעה חובה למסור לבעלי הדירות הודעה בדבר "המועד הקובע", דהיינו - המועד בו חתם בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם עם היזם. [סעיף 1(א)]

○ לענין התחולה - הוראות התיקון לחוק לענין העמדת החלופות לקשישים, יחולו גם על כל בעל דירה בבית משותף שביום התחילה (29.10.2018) טרם חתם על ההסכם עם היזם, אלא אם באותו מועד חתמו על ההסכם מעל 15% מבעלי הדירות בבית המשותף.

4. סמכות הממונה לפניות דיירים לבטל עסקה בנסיבות של חתימה על הסכם

במסגרת חוק הרשות הלאומית להתחדשות עירונית תשע"ו - 2016, מונה ממונה לענין פניות דיירים ברשות להתחדשות עירונית וניתנו לו סמכויות לבחון פניות של דיירים בתנאים המפורטים בחוק כאמור.

במסגרת התיקון לחוק פינוי בינוי, הוקנתה לממונה סמכות לבטל הסכמים בפרויקטים של פינוי בינוי, ככל שהממונה מצאה/ה כי בעל הדירה חתם על ההסכם בשפה שאינה ידועה לו ומבלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו. [סעיף 5ב]

5. תיקונים עקיפים בחוקי המיסוי

במסגרת התיקון לחוק נערכו תיקונים עקיפים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (תיקון מס' 94).

הסעיפים שתוקנו הם 49ט, 49ג, הוספת 48כב1 ו- 49כב2, ו49ג.

עיקרם של התיקונים נועד לאפשר העמדת החלופות עבור הקשישים, כאמור בסעיף 3.3 לעיל, תוך מתן פטורים ממס שבח ומס רכישה.

דגשים:

5.1 הזכאות לפטור ממיסים חלה גם בנסיבות בהן גיל הקשיש עומד על 70 שנה במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על ההסכם עם היזם, בכפוף לכך שהקשיש התגורר בדירה הנוכחית שנתיים לפחות לפני המועד כאמור וכן התגורר דרך קבע במועד חתימת ההסכם על ידו.

ההוראות חלות גם על בן זוגו של הקשיש שהתקיימו בו התנאים כאמור, למעט אם בן זוגו גר בנפרד בדרך קבע.

5.2 הוראות המס מנוסחות בדרך של מכירת הזכות בדירת התמורה החדשה (שנתקבלה במסגרת עסקת הפינוי בינוי) ליזם ועל כן יש לנסח את ההסכמים בהתאמה. כמו כן במסגרת התיקון לחוק תוקן חוק מס ערך מוסף תשל"ו – 1975 כך שהובהר כי גם בנסיבות של מכירת דירת התמורה ליזם יחול מס בשיעור אפס.

5.3 במסגרת הוראות הפטור המקנות לקשישים, נקבעו מספר תנאים וסייגים, ובכלל זאת:

5.3.1 התקופה בה נדרש הקשיש לרכוש את דירה חלופית (בכספים שקיבל ממכירת הזכות בדירה החדשה ליזם).

5.3.2 שווי היחידה שתרכש על ידי הקשיש בכספים שקיבל (להלן - "היחידה הנרכשת") לא יפחת מ-75% משווי המכירה של דירת התמורה לה היה זכאי הקשיש מהיזם במסגרת הפרויקט ואשר נמכרה ליזם.

5.3.3 אי מכירה לקרוב.

5.3.4 ככל ששווי היחידה הנרכשת עלה על שווי דירת התמורה (להלן - "התקרה"), לא ינתן פטור בגין הסכומים שמעל התקרה.

5.4 מעבר לחלופות שבסעיף 3.3 לעיל, ניתנה לקשיש זכות למכור את דירתו הנוכחית לצד ג' בפטור ממס שבח בשלבים מתקדמים של הפרויקט, אף לפני מועד הפינוי ובלבד שרכש בכספי התמורה דירה אחרת.

מכירה כאמור כפופה לכך כי היא בוצעה לאחר שנקלטה במוסד התכנון המוסמך בקשה להיתר בניה מכח תכנית פינוי בינוי לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת ובכפוף ליתר התנאים שבסעיף 5.3 לעיל.

5.5 טרם התיקון לחוק, החלופה לענין קבלת דירה בשטח קטן ותשלומי איזון כאמור בסעיף 3.3.1(ג)(2)(ב) לעיל, הייתה פטורה ממס שבח וממס רכישה אך במסגרת התיקון התווספה הוראה ולפיה במקרה של מכירה עתידית של הדירה יתווספו לשווי הרכישה של הדירה תשלומי האיזון (לעניין חישוב מס השבח).

5.6 תחולתם של התיקונים לחוק מיסוי מקרקעין ולחוק מע"מ היא מיום התחילה ואילך.

6. חובת עריכת כנס טרם הליך החתימה על ההסכמים ומסירת עיקרי ההצעה

6.1 במסגרת התיקון לחוק נקבעה חובת עריכת כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף ומסירת מסמך עיקרי ההצעה כפי שיפורט להלן:

6.1.1 כינוס - יש לקיימו לפני חתימה ראשונה על הסכם פינוי בינוי בבית המשותף. בכינוס נדרשת השתתפותו של היזם אך אין הכרח כי זה יערך ביוזמתו. במסגרת הכינוס יש לאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות עם היזם וכן הצגת סוג העסקה המוצעת על ידו.

6.1.2 מסירת מסמך עיקרי ההצעה - תעשה לא יאחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה בבית המשותף. על היזם למסור לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך הכולל את עיקרי ההצעה. במסגרת המסמך יש לפרט, בן היתר, את העקרונות לקביעת התמורה, הבטוחות ופרטים אודות ניסיונו המקצועי.

6.2 אי עמידה בהוראות התיקון לחוק בדבר עריכת כינוס טרם חתימת העסקה הראשונה ו/או בדבר מסירת מסמך עיקרי ההצעה, מקנה זכות לרוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט על ביטול העסקאות שנחתמו עם היזם, וזאת ככל שעד לאותו מועד לא חתמו על ההסכם 40% מבעלי הדירות בבית המשותף. בנסיבות של מימוש זכות הביטול יש למסור הודעה ליזם בכתב.

6.3 במסגרת הדיונים בהצעת החוק התעוררו, בין היתר, סוגיות ושאלות באשר לאופן עריכת הכינוס שאתו מחויב היזם לערוך (או ליטול בו חלק) לצד שאלות באשר לתוכנו, מסמך עיקרי ההצעה שעל היזם למסור ולאופן מסירת ההודעות. בסופו של דבר נקבע כי עניינים אלו לא יוסדרו במסגרת החוק אלא בתקנות שיתקין שר המשפטים בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ושר הרווחה. על פי התיקון לחוק תקנות כאמור יותקנו תוך 6 חודשים מיום פרסומו (כלומר, עד ליום 29.1.2019). לתקנות אלו חשיבות והשפעה רבה באשר לאופן ישומו של החוק ובפרט לאור האפשרות שנקבעה בחוק המאפשרת לבטל ההסכמים שנחתמו.

6.4 חובת מסירת העתק מהסכם פינוי בינוי - במסגרת התיקון לחוק נקבעה חובה על היזם למסור לבעל דירה שחתם על ההסכם את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

6.5 במסגרת התיקון לחוק החילו את הוראות החוק המפורטות בסעיף 6 זה לעיל, גם על פרויקטים במסגרת תמ"א 38 וזאת בדרך של תיקון עקיף לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח – 2008.

6.6 באשר לתחולה – הוראות החוק חלות על עסקאות שנחתמו לאחר יום התחילה ואילך. אולם, בבתי משותפים בהם נחתמו הסכמים לפני יום התחילה עם חלק מבעלי הדירות, אך בשיעור שאינו עולה על 40%, יחולו הוראות החוק על אותם בניינים ויראו בעסקה הראשונה שנחתמה לאחר יום התחילה (29.10.2018) כ"מועד חתימת העסקה עם בעל הדירה הראשון בבית המשותף". המשמעות היא שבבניינים שנחתמו עסקאות עם חלק מבעלי הדירות בשיעור שאינו עולה על 40%, חובת מסירת מסמך עיקרי ההצעה תחול החל מיום 15.10.2018 (שבועיים לפני יום התחילה).

7. הוראות חוק פינוי בינוי הוראות קוגנטיות

במסגרת התיקון לחוק התוספה הוראה לחוק (בדומה לחוק המכר (דירות)) לפיה לא ניתן להתנות על הוראות החוק, אלא לטובת בעלי הדירות. התניה כאמור תהא בטלה.

8. העמדת מגורים חלופיים לקשיש במהלך תקופת ביצוע העבודות - תמ"א 38 /חיזוק

במסגרת תיקון עקיף לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח - 2008, נקבע, כי לא ניתן לאשר ביצוע עבודות אם מי מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם הוצעו לבעל הדירה כאמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות.

כמו כן, ככל שבעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עימו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות (כהגדרתה בחוק), על המגורים החלופיים שהוצעו לו לכלול התאמות (כהגדרתן בחוק), ככל שהיו בדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים.

לענין סעיף זה נקבע כי קשיש הינו בעל דירה בן 80 ומעלה לפי מרשם האוכלוסין במועד בו נחתם ההסכם עם בעל הדירה הראשון בבית המשותף.

תשומת ליבכם, כי החוק נוקט בלשון של "מציאת מגורים חלופיים" ולפיכך העמדת דמי שכירות לכשלעצמה אינה מספיקה.

9. תיקון לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות)

במסגרת התיקון לחוק נערך תיקון עקיף לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) תשע"ז - 2017 ובמסגרתו המועד לתוקפו של הסכם ארגון לפרויקט תמ"א 38, בנסיבות של קליטת בקשה להיתר בוועדה המקומית, הוארך מ-24 חודשים ל-36 חודשים.

אנו מקווים שהמזכר ישמש לכם לעזר.

ישי איציקוביץ, עו"ד

מנהל מחלקת עסקאות הנדל"ן והתחדשות עירונית

אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות'

הסקירה לעיל הינה כללית ואין בה כדי להוות חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי. כמו כן, אין היא ממצה ואינה מהווה תחליף לקריאת הוראות התיקון על התנאים והסייגים המפורטים בו. אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נדרשת או פרשנות להוראות התיקון ונשמח לייעץ ולסייע לכם בסוגיות פרטניות בעניין.

ליצירת קשר

עו"ד ישי איציקוביץ, מנהל מחלקת עסקאות והתחדשות עירונית

טלפון: 036078686; דואר אלקטרוני: ishaii@agmon-law.co.il

1574184\4\2