

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

### (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

#### הגדרות

1. בחוק זה –

### (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

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

”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” – כהגדרתם בסעיף 52 או 77א לחוק המקרקעין, לפי הענין ;

### (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018

”דירת תמורה” – כהגדרתה בסעיף 17 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ;

## **(תיקון מס' 6) תשע"ח-2018**

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

## **(תיקון מס' 4) תשע"ו-2016**

"הוועדה להתחדשות עירונית" – (נמחקה) ;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ;

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ;

## **(תיקון מס' 4) תשע"ו-2016**

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ;

## **(תיקון מס' 2) תשע"א-2011**

"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' 4) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

"מתחם פינוי ובינוי" – שטח שהוכרז כמתחם פינוי ובינוי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ;

## **(תיקון מס' 5) תשע"ז-2017 (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018**

"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, וכולל, 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 התחייבויותיו של היזם לפי החוזה ;

## **(תיקון מס' 6) תשע"ח-2018**

"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 (תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 70 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות ;

## **(תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה :

## **(תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

- (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות ;

## **(תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

(2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם;

## **(תיקון מס' 2) תשע"א-2011**

"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית" – בעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי, ושבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ ושני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בבתיים 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;

## **(תיקון מס' 4) תשע"ו-2016**

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

## **(תיקון מס' 2) תשע"א-2011**

"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);

## **(תיקון מס' 6) תשע"ח-2018**

"תכנית לפינוי ובינוי" – תכנית מפורטת שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף בשטח מתחם פינוי ובינוי;

## **(תיקון מס' 6) תשע"ח-2018**

"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.

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

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, ויצגי 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.

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

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.

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

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.

### **תוקפה של עסקת פינוי ובינוי (תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

1ד. (א) נחתמה עסקת פינוי ובינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה:

- (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה;
- (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

(ב) נחתמה עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם פינוי ובינוי או במתחם שקיבל אישור מקדמי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויש במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות בסעיף קטן (א).

(ג) היו לכל היותר 40% מהדירות בבית המשותף דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים בסעיף קטן (1)א מהדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד; בסעיף קטן זה, "דירה ציבורית" – כהגדרתה בסעיף 9 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.

(ד) התקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), תימסר על כך הודעה בכתב ליזם, ומשנמסרה ההודעה רשאי בעל דירה מאותו בית משותף שהתקשר בעסקת פינוי ובינוי לבטלה, בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, והיזם יהיה זכאי לתשלום מאותו בעל דירה בהתאם להוראות שנקבעו לפי סעיף קטן (ה) בלבד.

(ה) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליזם שעסקה עימו בוטלה לפי הוראות סעיף זה.

### **צורתה ותוכנה של עסקת פינוי ובינוי (תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

1ה. (א) שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי ובינוי, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה.

(ב) הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקת פינוי ובינוי בטלה בשל הפרת הוראות שקבע שר המשפטים לפי סעיף קטן (א).

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

### **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**

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 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.

### **(תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

(1א) בית משפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי (בסעיף זה – בעל דירה מתנגד), אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, בין היתר בהתחשב בהיקף הבנייה או השימוש כאמור ובפרק הזמן שעבר מאז החלו, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין, ובלבד שהוגשה בקשה לכך, בהליך תביעה לפי סעיף קטן (א) או בהליך נפרד, וצורפו לה שני אלה:

(1) ראייה לבנייה או לשימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין או לפיצול דירות שלא כדין;

(2) ראייה לכך שיותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל דירה מתנגד, שיש בבעלותם יותר ממחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לכרות עסקת פינוי ובינוי; בפסקה זו, "כלל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.

(ב) סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב כבלתי סביר, בין השאר, באחד מאלה:

### **(תיקון מס' 2) תשע"א-2011**

(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;

### **(תיקון מס' 1) תשס"ח-2008**

(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;

### **(תיקון מס' 2) תשע"א-2011**

(3) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי, 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 שבשלן ביצוע עסקת הפינוי ובינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר;

### **(תיקון מס' 1) תשס"ח-2008**

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

(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 שוויין של ההתאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות;

### **(תיקון מס' 6) תשע"ח-2018**

(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:

(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;

### **(תיקון מס' 6) תשע"ח-2018 (תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

(7) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים או שבעל הדירה המסרב המתגורר בדירה הוא חולה הנוטה למות כהגדרתו בחוק החולה הנוטה למות, התשס"ו-2005, ולא הוצעה לו, חלופה כאמור בפסקה (6)(א), נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה.

### **(תיקון מס' 1) תשס"ח-2008**

(ג) בסעיף זה –

“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.

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

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.

### **(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.

(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 ששה 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).

### **רשימת השמאים (תיקון מס' 2) תשע"א-2011**

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 202ד 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.

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

3. קבע בית המשפט לפי הוראות סעיף 2(א)(1) כי בעל דירה מסרב אחראי בניזקין 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:

- (1) גובה הנזק שנגרם לבעלי הדירות המסכימים לעסקת הפינוי ובינוי;

### **(תיקון מס' 6) תשע"ח-2018**

- (2) כושר פירעונו של בעל הדירה המסרב לשאת בנזק;
- (3) נסיבות העסקה.

### **בעלות על יותר מדירה אחת (תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

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 כמי שבבעלותו שלושים אחוזים מהדירות בבית המשותף, בתוספת שליש משיעור ההפרש מהדירות בבית המשותף; בסעיף זה, "שיעור ההפרש" – שיעור הדירות בבית המשותף שבבעלותו מסך הדירות בבית המשותף, בניכוי שלושים אחוזים.

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

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

### **תביעה לפינוי דירה שבית המשפט אישר לגביה ביצוע עסקת פינוי ובינוי (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.

### **פנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית (תיקון מס' 6) תשע"ח-2018 (תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

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 באחת מנסיבות אלה (בסעיף זה – החתמה פוגענית):

- (1) בעל הדירה חתם על העסקה בשפה שאינה מובנת לו, בלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה המובנת לו;



- (2) היזם או מי מטעמו ניצל, לשם החתימה, את מוגבלותו הרפואית, הנפשית או השכלית של בעל הדירה, והיזם או מי מטעמו ידע או היה עליו לדעת על קיומה של מוגבלות כאמור;
- (3) היזם או מי מטעמו יצר מצג מטעה כלפי בעל הדירה, לשם ההתקשרות בעסקה, כי הוא נציג מטעם רשות ציבורית;
- (4) היזם או מי מטעמו מסר לבעל הדירה מידע מטעה, לרבות מידע מטעה על מספר בעלי הדירות שהסכימו לעסקה עד ליום החתימה או מידע מטעה על תנאי העסקה שהוסכמו עם בעלי הדירות האחרים.

### **(תיקון מס' 7) תשפ"ב-2021**

(ב) על בירור פנייה בעניין החתמה פוגענית יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

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

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:

- (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.

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

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

### **ביצוע ותקנות (תיקון מס' 2) תשע"א-2011 (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).

(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.

### **(תיקון מס' 6) תשע"ח-2018**

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

אריאל שרון  
ראש הממשלה

ראובן ריבלין

משה קצב