

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006

רבדים בחקיקה

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – בינוי ופינוי – פיצויים
משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – פינוי והפקעה

תוכן ענינים

2	Go	הגדרות	סעיף 1
3	Go	אחריות בנוזיקין בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי ובינוי	סעיף 2
4	Go	רשימת השמאים	סעיף 2ב
4	Go	הקטנת שיעור הפיצויים	סעיף 3
5	Go	בעלות על יותר מדירה אחת	סעיף 4
5	Go	תחולת פקודת הנוזיקין	סעיף 5
5	Go	חובות גילוי ושקיפות	סעיף 6
5	Go	ביצוע ותקנות	סעיף 7

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

<p>1. בחוק זה – "בית משותף" – אחד מאלה, ובלבד שיש בו ארבע דירות לפחות: (1) כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין; (2) כמשמעות "בית" בפרק ו' לחוק המקרקעין; "בנין לפינוי ובינוי" – (נמחקה); "דירה", "בעל דירה", "רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 או 77 לחוק המקרקעין, לפי הענין; "הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי" – הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי שמונתה לפי סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבנייה; "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; "חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965; "מקבץ פינוי ובינוי" או "מקבץ" – בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת; "מתחם פינוי ובינוי" – שטח שהוכרו מתחם לפינוי לשם בניו לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה, או שטח שהממשלה הכריזה עליו בצו כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי הוראות סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963; "עסקת פינוי ובינוי" – חוזים בין יזם לבין בעלי דירות בבנין לפינוי ובינוי אשר על פיהם מתחייבים בעלי הדירות בבנין למכור את זכויותיהם בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבנין והקמת בנין חדש תחתיו בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה; "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 מיוחד 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 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; "רשימת השמאים" – רשימה של שמאי מקרקעין הכשירים לכהן כשמאי פינוי ובינוי כאמור בסעיף 2ב; "שמאי פינוי ובינוי" – שמאי שמונה לפי הוראות סעיף 2א(ב);</p>	<p>הגדרות</p> <p>(תיקון מס' 2) תשע"א-2011</p> <p>(תיקון מס' 2) תשע"א-2011</p> <p>(תיקון מס' 2) תשע"א-2011</p> <p>(תיקון מס' 2) תשע"א-2011</p> <p>(תיקון מס' 2) תשע"א-2011</p> <p>(תיקון מס' 2) תשע"א-2011</p> <p>(תיקון מס' 2) תשע"א-2011</p>
---	---

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

תוקן [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 והבניה (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.

"תכנית מפורטת" – תכנית שאפשר להוציא מכוחה היתר בנייה; לענין זה, "תכנית" ו"היתר בנייה" – כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

(תיקון מס' 2)
תשנ"א-2011

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 בנוזקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה.

אחריות בנוזקין
בשל סירוב בלתי
סביר לביצוע עסקת
פינוי ובינוי
(תיקון מס' 2)
תשנ"א-2011

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

- (1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית;
- (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;
- (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' 2)
תשנ"א-2011
(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.

(תיקון מס' 2)
תשנ"א-2011

(תיקון מס' 1)
תשס"ח-2008

(ג) בסעיף זה –

"אדם עם מוגבלות" – כהגדרתו בסעיף 5 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

(תיקון מס' 1)
תשס"ח-2008

"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.

2.א. (א) רוב מיוחס של בעלי הדירות לענין קביעת כדאיות כלכלית רשאי לפנות ליושב ראש הוועדה לענין מתחמי פינוי ובינוי בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי לענין 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)
תשנ"א-2011

(ב) יושב ראש הוועדה לענין מתחמי פינוי ובינוי ימנה שמאי פינוי ובינוי מתוך רשימת השמאים, ויודיע לפונים ולבעלי הדירות שאינם מבין הרוב המיוחס לענין 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 בענין שהועבר לטיפולו, אם הוא עלול לגרום לו להימצא, במישרין או בעקיפין, בניגוד עניינים בין תפקידו כשמאי פינוי ובינוי באותו ענין, לבין ענין אישי שלו או תפקיד אחר שלו; לענין זה –

"ענין אישי" – לרבות ענין 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.

(1) 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 הדעת האחרונה מכוח מינוי כאמור; שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט, רשאי לקבוע הוראות לעניין סעיף קטן זה.

(2) 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 (1).

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. בית המשפט רשאי, אם ראה שמן הצדק לעשות כן, לקבוע כי דייר מסרב 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;
- (2) כושר פירעונו של בעל דירה מסרב לשאת בנזק;

רשימת השמאים
(תיקון מס' 2)
תשע"א-2011

הקטנת שיעור
הפיצויים

- (3) נסיבות העסקה.
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.
5. על עוולה לפי סעיף 2, יחולו הוראות פקודת הנזיקין [נוסח חדש], בכפוף להוראות חוק זה.
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.
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 (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.

בעלות על יותר
מדירה אחת

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

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 2)
תשע"א-2011

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](#)