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

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה – בינוי ופינוי – פיצויים

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – פינוי והפקעה

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1  | הגדרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2  | אחריות בנזיקין בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי ובינוי | [Go](#Seif2) | 3 |
| סעיף 2א  | שמאי פינוי ובינוי | [Go](#Seif6) | 3 |
| סעיף 2ב  | רשימת השמאים | [Go](#Seif7) | 4 |
| סעיף 3  | הקטנת שיעור הפיצויים | [Go](#Seif3) | 5 |
| סעיף 4  | בעלות על יותר מדירה אחת | [Go](#Seif4) | 5 |
| סעיף 5  | תחולת פקודת הנזיקין | [Go](#Seif5) | 5 |
| סעיף 6  | חובות גילוי ושקיפות | [Go](#Seif8) | 5 |
| סעיף 7  | ביצוע ותקנות | [Go](#Seif9) | 5 |

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006[[1]](#footnote-1)\*

1. בחוק זה –

הגדרות

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

(1) כמשמעותו בפרק ו' לחוק המקרקעין;

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

 "בנין לפינוי ובינוי" – (נמחקה);

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 182 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**מחיקת הגדרת "בנין לפינוי ובינוי"**

הנוסח הקודם:

 ~~"בנין לפינוי ובינוי" – בית משותף, המצוי בשטח שהממשלה הכריזה עליו כאחד מאלה:~~

~~(1) מתחם פינוי ובינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק התכנון והבניה;~~

~~(2) מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963;~~

 "דירה", "בעל דירה", "רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 או 77א לחוק המקרקעין, לפי הענין;

 "הוועדה להתחדשות עירונית" – הוועדה להתחדשות עירונית שמונתה לפי הוראות סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבנייה;

(תיקון מס' 3) תשע"ד-2014

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 182 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת הגדרת "הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי"**

מיום 6.8.2014

**תיקון מס' 3**

[ס"ח תשע"ד מס' 2464](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2464.pdf) מיום 6.8.2014 עמ' 668 ([ה"ח 877](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-877.pdf))

**החלפת הגדרת "הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי" בהגדרת "הוועדה להתחדשות עירונית"**

הנוסח הקודם:

 ~~"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;

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 182 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת הגדרת ""מקבץ פינוי ובינוי" או "מקבץ""**

 "מתחם פינוי ובינוי" – שטח שהוכרז מתחם לפינוי לשם בינוי 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;

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 182 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת הגדרת "מתחם פינוי ובינוי"**

 "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;

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 182 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**החלפת הגדרת "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות"**

הנוסח הקודם:

 ~~"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" – אחד מאלה:~~

~~(1) בבית משותף שבו יותר מחמש דירות – בעלי הדירות שבבעלותם לפחות ארבע חמישיות מהדירות, ושלפחות שלושה רבעים מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם;~~

~~(2) בבית משותף שבו ארבע או חמש דירות – כל בעלי הדירות, למעט אחד, ששלושה רבעים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, ובלבד שמתקיימים שני אלה:~~

~~(1) בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;~~

~~(2) בבעלותו של בעל דירה מסרב דירה אחת בלבד.~~

 "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 בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה:

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

(1) בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ;

(2) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם;

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 182 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת הגדרת "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית"**

 "רשימת השמאים" – רשימה של שמאי מקרקעין הכשירים לכהן כשמאי פינוי ובינוי כאמור בסעיף 2ב;

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 182 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת הגדרת "רשימת השמאים"**

 "שמאי פינוי ובינוי" – שמאי שמונה לפי הוראות סעיף 2א(ב);

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 182 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת הגדרת "שמאי פינוי ובינוי"**

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

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 182 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת הגדרת "תכנית מפורטת"**

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

אחריות בנזיקין בשל סירוב בלתי סביר לביצוע עסקת פינוי ובינוי

(תיקון מס' 2) תשע"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; 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' 2) תשע"א-2011

(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' 1) תשס"ח-2008

(3) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי, ואם נקבעו תנאים על ידי שמאי פינוי ובניוי לעניין כדאיות כלכלית – לא ניתנו ערבויות הולמות להתקיימות התנאים;

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

(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 פינויובינוי מתן דירת קבע חלופית כאמור בפסקת משנה (א) – העסקה אינה כוללת תמורה בשל שוויין של ההתאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות.

 (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.

מיום 7.8.2008

**תיקון מס' 1**

[ס"ח תשס"ח מס' 2179](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-2179.pdf) מיום 7.8.2008 עמ' 840 ([ה"ח 378](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-378.pdf))

 (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:

(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 פינויובינוי מתן דירת קבע חלופית כאמור בפסקת משנה (א) – העסקה אינה כוללת תמורה בשל שוויין של ההתאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות.

 (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.

מיום 1.1.2011

סעיף קטן 2(ב) מיום 13.12.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 183 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

 (א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות ~~בבנין~~ במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהיה בעל דירה באותו ~~בנין~~ 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 בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו ~~בנין~~ מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה.

 (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, ואם נקבעו תנאים על ידי שמאי פינוי ובניוי 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:

(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 פינויובינוי מתן דירת קבע חלופית כאמור בפסקת משנה (א) – העסקה אינה כוללת תמורה בשל שוויין של ההתאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות.

2א. (א) רוב מיוחס של בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית רשאי לפנות ליושב ראש הוועדה 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

 (ב) יושב ראש הוועדה 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

 (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).

מיום 13.12.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 183 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת סעיף 2א**

מיום 6.8.2014

**תיקון מס' 3**

[ס"ח תשע"ד מס' 2464](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2464.pdf) מיום 6.8.2014 עמ' 668 ([ה"ח 877](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-877.pdf))

 (א) רוב מיוחס של בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית רשאי לפנות ליושב ראש ~~הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי~~ הוועדה 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.

 (ב) יושב ראש ~~הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי~~ הוועדה 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.

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 –

רשימת השמאים

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

 "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 2א(ד) או תפקיד אחר שלו.

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 184 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת סעיף 2ב**

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:

הקטנת שיעור הפיצויים

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

(2) כושר פירעונו של בעל דירה מסרב לשאת בנזק;

(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.

בעלות על יותר מדירה אחת

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

תחולת פקודת הנזיקין

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.

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 185 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת סעיף 6**

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).

ביצוע ותקנות

(תיקון מס' 2) תשע"א-2011

 (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.

מיום 1.1.2011

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 185 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת סעיף 7**

 אריאל שרון

 ראש הממשלה

 משה קצב ראובן ריבלין

 נשיא המדינה יושב ראש הכנסת

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסם [ס"ח תשס"ו מס' 2046](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-2046.pdf) מיום 1.1.2006 עמ' 171 ([ה"ח הכנסת תשס"ו מס' 88](http://www.nevo.co.il/Law_word/law16/KNESSET-88.pdf) עמ' 198).

תוקן [ס"ח תשס"ח מס' 2179](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2179.pdf) מיום 7.8.2008 עמ' 840 ([ה"ח הממשלה תשס"ח מס' 378](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-378.pdf) עמ' 512) – תיקון מס' 1 בסעיף 2 לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 87), תשס"ח-2080.

[ס"ח תשע"א מס' 2271](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2271.pdf) מיום 6.1.2011 עמ' 181 ([ה"ח הממשלה תשע"א מס' 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf) 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](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2464.pdf) מיום 6.8.2014 עמ' 668 ([ה"ח הממשלה תשע"ד מס' 877](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-877.pdf) עמ' 840) – תיקון מס' 3 בסעיף 2 לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 102), תשע"ד-2014. [↑](#footnote-ref-1)