

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו 2006

1. בחוק זה -

"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" – בית משותף, המצוי בשטח שהממשלה הכריזה עליו כאחד מאלה:

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

(2) מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג 11963-;

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

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט 21969-;

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 31965-;

"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" – אחד מאלה:

(1) בבית משותף שבו יותר מחמש דירות – בעלי הדירות שבעלותם לפחות ארבע חמישיות מהדירות, ושלפחות שלוש הרבעים 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.

2. (א) הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות בבנין לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהיה בעל דירה באותו בנין, 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, 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;

(2) לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבנין החדש;

(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.

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;

(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] 4, בכפוף להוראות חוק זה.