

לשכת עוה"ד בישראל, פורום המקרקעין הארצי באמצעות יו"ר הפורום הארצי (עוה"ד אברהם ללום ויצחק נטוביץ), עו"ד זיו כספי – יו"ר הועדה להתחדשות עירונית בפורום הארצי וכן חבר הפורום הארצי עו"ד שי אליאב בהתייחסות ראשונה ל- תזכיר חוק מארגני עסקאות להתחדשות עירונית, התש"ע-2015

הקדמה:

חשיבות החוק המוצע אינה מבוטלת. יחד עם זאת, הדרך להסדיר הנושא אינה מיטבית כפי שיוצג בנייר עמדה הזכות לחופש חזוי או זכות להסכמים הוגנים יש מי שיגיד, הגבלת זמן ההתקשרות המותנה בהגעה למספר חתימות נדרש וביצוע פעולות נוספות נכון רעיונית אך אינו אפשרי בפועל. יש ליתן את הדעת לאפשרות לאפשר לבעלי הדירות להאריך את תוקף ההסכמה מול המארגן אם זה ביצע את עבודות נאמנה, לדעת בעלי הדירות.

לדעתנו, קיימת סתירה פרקטית בהצעת החוק בין מארגן ליזם. בעוד שהמארגן תלוי בתנאי של מספר מסוים של החתמות תוך פרק זמן קצר יחסית, יזם יכול להחתיים על הסכם פינוי בינוי שאינו מוגבל בזמן או כזה שיכול לארוך שנים רבות.

בנוסף, תנאי קליטת תוכנית במוסד תכנון אינו מתאים למתווה של מארגן אלא שייך באופן מובהק ליזם, מה עוד שגם למוסד התכנון ישנה יכולת לעכב ביצוע תנאי זה.

על פניו נראה כי הצעת החוק באה להסדיר נושא חשוב ביותר אך זו מתעלמת מהמציאות בשטח. ככל ומטרתה האמתית של הצעת חוק זו הינה לייחד טיפול בפרויקטים כגון דא רק ליזמים, החל מהשלב הראשוני, מן הראוי כי נושא זה יוסדר באופן מובהק.

לא מובן מדוע אין הסדרה ותחולה גם לגבי תמ"א 38 מסלול חיזוק ועיבוי וכן במסלול הריסה ובנייה מחדש.

גוף ההצעה:

1. הגדרת עסקת פינוי בינוי אינה נכונה לדעתנו! בהגדרה נרשם כי "**מתחייבים בעלי הדירות בבניין למכור את זכויותיהם בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת ...**". ידוע כי ע"מ לקבל את הטבות המס המוקנות מכח פינוי בינוי על הבעלים למכור ליזם את כל הזכויות. בנוסף, אין הסדרה מבחינת מועד כניסת ההסכם לתוקף, דבר שמאפשר לקשור את בעלי הדירות בהסכם מחייב לאורך שנים רבות, ללא צורך בהוכחה בביצוע פעולות ממשיות.
2. בהגדרת מתחם יש לתקן את המספר "91" ובמקומו לרשום את המספר "49".
3. בסעיף 1(ד) "התחייבות אישית ובלתי ניתנת להמחאה מטעם היזם להעמדת ערבויות לטובת בעל הדירה". נוצרת התנגשות במצבים בהם מבקש היזם לצרף שותף או למכור את הפרויקט ליזם אחר. מה גם שבסופו של יום הערבויות ניתנות על ידי בנק או מבטח בהתאם להוראות החוק.
4. בסעיף 1(ה) "ייפוי כח נוטריוני הניתן מטעם בעל הדירה ליזם לביצוע פעולות הנדרשות למימוש העסקה". מה בדבר ייפוי כח רגיל הניתן לעו"ד? האם מחריג מהגדרת "עסקת פינוי בינוי"? ובכל מקרה יש להוסיף לאחר המילים "**בעל הדירה ליזם**" את המילים "**ו/או למי מטעמו**". יש להבהיר שמדובר בייפוי כוח בו היזם הוא הנהנה (בין אם כצ"ב או בין אם כצ"ג).
5. סעיף 2 (חובת כינוס אסיפת דיירים) - נרשם כי "יפעל המארגן לכינוס אסיפה" – אין חובה כי זו תתכנס בפועל. המארגן יכול לפעול לכינוס אסיפה ובהודעות לכינוס האסיפה יכול הוא לפרוט את הצעתו. כמו כן, לא ברור האם נדרש רוב מסוים ואיזה? הייתכן כי גם במצב בו נמצא מיעוט מובהק מבעלי הדירות, המארגן עמד בדרישה? מוצע להוסיף לאחר המילים "**בעלי הדירות בבניין**" את המילים "**לפי הוראות תקנון הבית המשותף או התקנון המצוי, לפי העניין**".

6. סעיף 4 – האם החוק צופה כי בעלי הדירות יהיו מאורגנים בשלב זה או שמא כי המארגן יכתיב לבעלי הדירות את עורך דינם? במקרים רבים אין עו"ד בשלב טרום התקשרות. במצבים בהם ישנו עו"ד המלווה את בעלי הדירות מתחילת ההליך, סביר כי לא יהיה צורך במארגן (במצב זה עו"ד מאגד את כל / רוב בעלי הדירות). חופש של הצד המתוחכם ובעל הידע לפגוע בזכויות הצד שאינו בקיא בתחום ובזכויותיו. הצעת החוק הזו אינה יחידה והיא למעשה חלק מהצעות נוספות בתחומים משלימים כגון - חוק המכר דירות, חוזי ביטוח, חוזי משכנתא, חוזים צרכניים, חוזים אחידים וכדומה – שהמכנה המשותף בין כולם הוא התערבות בחופש החוזים והגנה על הצד שנתפש כחלש יותר.
7. סעיף 5 – המועדים בכללותם אינם ראליים. הניסיון בשטח מלמדנו כי נדרשים פרקי זמן ארוכים משמעותית מאלו ע"מ לאגד את בעלי הדירות.
- בסעיף 5(א) מוצע להוסיף לאחר המילים "יתקשר המארגן בהסכם" את המילים "טרם התקשרות". בנוסף, בשלב המתואר בסעיף 5(ב)(1), לרוב אם לא תמיד, קיים כבר זים שלו הסכמים מחייבים עם בעלי הדירות, כולם או חלקם.
8. השלב המתואר בסעיף 5(ב)(2) אינו ריאלי מבחינת מועדים ובכל מקרה יש להוסיף המילה "**לפחות**" לפני המספר "**50%**" וגם לפני המספר "**40%**".
9. סעיף 6 – הוספת חצי שנה (במצב של התמלאות אחד מהתנאים הנקובים בסעיף 5(ב)) אינה ריאלית. ושוב – מה משמעות הסכם טרום התקשרות אם קיים כבר זים עם הסכמים מחייבים? נראה כי הסעיף מעוקר מתוכן.
10. סעיף 7 – סעיף מאוד מסוכן שיכול להיעשות בו שימוש שלא בתום לב. יתכן שבשלב זה המארגן עשה עבודתו נאמנה, ואף החל בתכנון ראשוני. הדבר חותר בצורה רדיקלית תחת ודאות חוזית בסיסית, שכן צד להסכם בכל רגע נתון יכול להשתחרר ממנו וללא כל פיצוי (2/3 בעלים). בשלב זה יתכן ומושקע בסכומים גבוהים, שאין בסכומים המוצעים כדי לכסות את הוצאותיו, כל שכן את ציפיותו הלגיטימית להכנסות מפרויקט. לא כל מארגן הוא מעאכר בהגדרתו והסעיף בנוסחו בהחלט מכוון לשם. סך של 5,000 ₪, במתחם בעל כלכליות הנו כרטיס כניסה קטן מאוד עבור זים שחושק בפרויקט. כך יצא שאחד עמל ואחר נשכר – מקום בו זים אחר ישים ידו על הפרויקט. הלכה למעשה יוביל הדבר לעוולות מסוג "גרם הפרת חוזה" תחת כסות החוק, ולפרויקטים רבים התקועים עקב מאבקים משפטיים בין הגורמים השונים.
11. סעיף 9 – מה משמעות תחולת חוק זה לעניין "ועסקאות פינני בינוי" פרט לנושא הגדרתן?

ולגבי מה שאין בהצעת החוק שלדעתנו חשוב לתת התייחסות:

1. מסוגלותו של המארגן: אנו רואים חדשים לבקרים אנשים/ספקולנטים שכלל לא באו מהתחום וללא הבנה מינימלית, המנסים להחתיים בעלי דירות ולנעול אותם, מתוך מטרה עיקרית לעשות אקזיט. חוק המתווכים עשה סדר בנושא התיווך, אין מניעה שלא יוסדר גם נושא זה. לשון אחרת, הגדרת תנאי סף למארגן.
2. החוק יוצא מנקודת הנחה של חתימה על הסכם טרום התקשרות. נעיר לענין זה שחתימה על הסכם לביצוע הפרויקט עצמו חסר כל תוכן כלכלי, שכן אין בו רכישה במזומן ו"יום העסקה" נדחה למועד מאוחר יותר. כך שגם אין הוצאה עבור תשלומי מיסים. נראה כי עם כניסתו לתוקף של החוק, אנו נראה מארגנים שפשוט יחתימו בעלי דירות על הסכם לפרויקט ולאחר מכן יסחרו בו.
3. הסבת הזכות – מארגן אשר חתם על הסכם לפינו ובינוי (להבדיל מהסכם טרום התקשרות), יוכל להסב אותו לאחר או לגרום להעברת מניות לאותו זים שייטול על עצמו את ביצוע הפרויקט. המגבלה היחידה הקיימת בתזכיר בסעיף 1(ד) (סעיף הגדרות...!) אשר מחייבת את הזים הראשון להעמיד

ערביות. הגם שזו לא נראית כמו בעיה גדולה, הרי שגם זאת ניתן לעקוף בהעברת המניות בחברה (כלומר זהות היזם, אותה חברה, נשאר כשהיה).

4. הסכם טרום התקשרות עם יזם – שוב, בהיעדר פרמטר של "מארגן", החוק אינו מתייחס למצב זה. כך שגם יזם יוכל "לתקוע" שנים רבות בעלי דירות במתחם מבלי שהחוק יתייחס לכך. מוצע להחיל את "המועד הקובע" (מועד ראשון החותמים), גם בחוזים למול יזם.