

הכנסת העשרים וחמש

יוזמת: חברת הכנסת קטי קטרין שטרית

פ/25/2933

הצעת חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום (כפר שלם), התשפ"ג–2023

- | | | |
|--------|----|---|
| מטרה | 1. | מטרת חוק זה להבטיח את זכויות המפונים ממתחם כפר שלם. |
| הגדרות | 2. | בחוק זה – |

"בן משפחה נלווה" – ילדו או נכדו של מי שהחזיק או התגורר בנכס במתחם כפר שלם עד למועד הקובע, והוא מחזיק או מתגורר בנכס, ובלבד שגילו מעל 25 ;

"גורם מפנה" – גורם שנוקט בהליכי פינוי כדון נגד מפונה, לרבות אחד מאלה:

(1) חברה לדיור ציבורי ;

(2) עיריית תל אביב-יפו ;

(3) רשות מקרקעי ישראל, כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך–1960¹ ;

"המועד הקובע" – ב' בניסן התשמ"ז (1 באפריל 1987) ;

"ועדת הפינויים" – ועדת הפינויים הפועלת לפי מסמך הקריטריונים ;

"זכאי" – ראש משפחה, או בן משפחה נלווה המתגורר או המחזיק בנכס בכפר שלם ;

"חברה לדיור ציבורי" – כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, התשנ"ח–1998² ;

"מסלול פינוי בנה ביתך" – פינוי שתמורתו מוענקות למפונה זכויות בקרקע ופיצוי כספי לצורך בניית בית במקום הנכס שפינה, בהתאם לקריטריונים לפינוי במסגרת בנה ביתך, כמפורט במסמך הקריטריונים ;

¹ ס"ח התש"ך, עמ' 57.
² ס"ח התשנ"ח, עמ' 278.

"מסלול פינוי שוק חופשי" – פינוי שתמורתו מוענק למפונה סכום כספי לצורך רכישת דירה במקום הנכס שפינה, בהתאם לקריטריונים לפינוי בשוק החופשי, כמפורט במסמך הקריטריונים;

"מסמך הקריטריונים" – מסמך ריכוז הקריטריונים לפינוי כפר שלם מיום י"ט בסיון התשנ"ו (6 ביוני 1996) של משרד הבינוי והשיכון, המפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט של המשרד;

"מפונה" – זכאי המפונה מנכס שבחזקתו במתחם כפר שלם;

"מתחם כפר שלם" – התחום הגיאוגרפי המסומן במפה שבתוספת;

"ראש משפחה" – מי שהתגורר או החזיק בנכס בכפר שלם עד למועד הקובע, ובלבד שבבני זוג יוכר ראש משפחה אחד בלבד;

"תושב ותיק" – זכאי המתגורר או המחזיק בנכס במתחם כפר שלם ברציפות החל ממועד תחילתו של חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965³, וכן בן משפחה נלווה שלו.

3. זכאות לפיצויים על אף האמור בכל דין, לא יפונה זכאי ממתחם כפר שלם, אלא אם כן הובטחה זכאותו לפיצויים לפי חוק זה.

4. פיצויי פינוי עבור מגורים (א) סכום הפיצויים עבור מגורים למפונה במסלול פינוי בנה ביתך לא יפחת מהסכום המרבי שאותו הייתה רשאית לאשר ועדת הפינויים לפי מסמך הקריטריונים בתוספת הצמדה למדד מיום י"ט בסיון התשנ"ו (6 ביוני 1996), ועד יום תשלום הפיצויים בפועל; בסעיף קטן זה, "מדד" – מדד התשומות בבנייה למגורים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(ב) סכום הפיצויים עבור מגורים למפונה במסלול פינוי שוק חופשי לא יפחת משווי מחירה הממוצע של דירת ארבעה חדרים חדשה במתחם כפר שלם, ששטחה 100 מטרים מרובעים.

(ג) מפונה במסגרת מסלול פינוי בנה ביתך יהיה רשאי לבחור בין זכאותו לפי מסלול זה לבין זכאותו במסלול פינוי שוק חופשי.

5. פיצויי פינוי נוספים (א) מפונה יהיה זכאי נוסף על פיצויי פינוי עבור מגורים כאמור בסעיף 4, לכל מרכיבי הפיצוי האחרים הקבועים במסמך הקריטריונים.

(ב) מפונה במסלול פינוי שוק חופשי יהיה זכאי לסיוע בתשלום שכר דירה לו זכאים מפונים במסלול בנה ביתך כאמור במסמך הקריטריונים.

³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 279.

- פיצויים נוספים לתושב ותיק
6. (א) מפונה שהוא תושב ותיק, יהיה זכאי, נוסף על הפיצויים הקבועים בסעיפים 4 ו-5, לפיצוי בשיעור 2% מסך הפיצויים להם הוא זכאי כאמור, עבור כל שנה שבה התגורר במתחם כפר שלם.
- (ב) על אף האמור בסעיף יג למסמך הקריטריונים, תושב ותיק רשאי לבחור בין פיצוי במסלול פינני בנה ביתך לבין פיצוי במסלול פינני שוק חופשי.
- זכויות נוספות לתושבים ותיקים וצאצאיהם
7. לא תוגש תביעה לסילוק יד או לדמי שימוש ראויים נגד זכאי שהוא תושב ותיק או זכאי שהוא צאצאו.
- מפונה יחיד המחזיק בשטח מעל 200 מטרים מרובעים
8. מפונה יחיד המחזיק שטח שגודלו לפחות 200 מטרים מרובעים זכאי לפיצוי עבור פינני במסלול בנה ביתך.
- זכויות בן משפחה נלווה
9. מפונה שהוא בן משפחה נלווה זכאי לסכום הפיצויים הקבוע במסמך הקריטריונים לראש משפחה.
- עבירות זכויות זכאים
10. זכאי רשאי להוריש את זכויותיו לפיצויים לפי חוק זה וכן להעבירן בתמורה או שלא בתמורה.
- שמאות
11. (א) לצורך הערכת הסכומים כאמור בסעיפים 4 ו-5 ימנו הגורם המפנה והמפונה שמאי מקרקעין מוסכם.
- (ב) בהיעדר הסכמה לגבי זהותו של שמאי המקרקעין או לגבי הסוגיות הדורשות את הכרעתו, רשאי כל צד, לאחר שהודיע על כוונתו לעשות כן בכתב לפחות 15 ימים מראש, לפנות ליושב ראש לשכת שמאי המקרקעין כדי שימנה שמאי מקרקעין ויקבע באילו נושאים תעסוק השומה.
- (ג) הגורם המפנה יישא בעלויות השומה.
- עדכון סכומים
12. (א) הסכומים כאמור במסמך הקריטריונים, למעט הסכום כאמור בסעיף 4(א), יעודכנו בהתאם לשיעור השינוי במדד לעומת המדד הבסיסי.
- (ב) בסעיף זה –
- ”המדד” – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הידוע במועד תשלום הפיצויים לפי חוק זה;
- ”המדד הבסיסי” – המדד שהיה ידוע ביום י”ט בסיוון התשנ”ו (6 ביוני 1996).
- תחולה
13. הוראות חוק זה יחולו גם על זכאי שהליך פינני החל לפני תחילתו של חוק זה, ועניינו נדון בערכאות משפטיות.

ביצוע ותקנות 14. שר הבינוי והשיכון ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי, להתקין תקנות לביצועו.

מתחם כפר שלם*

תוספת

(סעיף 1)

דבר ה ס ב ר

במשך חמישה עשורים, מאז חקיקת חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק בינוי ופינוי), נעשים ניסיונות של הרשויות הממשלתיות והעירוניות וכן של גורמים פרטיים, לפנות את מתחם כפר שלם מיושביו ולבנות במקום שכונת מגורים חדשה. רבים מתושבי כפר שלם המיועדים כיום לפינוי יושבים במקום עשרות שנים, והם או הוריהם הגיעו למקום בעידוד ממשלתי. משפחות אלה רואות בכפר שלם את ביתן והכו במקום שורשים.

לאחר מאות פינויים מוצלחים בשנות התשעים, הואט הליך הפינוי, בין היתר, משום שהגורמים האמונים על פינוי ושיקום השכונה הפסיקו להציע פיצויים ראויים לתושביה. בנוסף, לאחרונה היו מספר אירועים בהם בוצעו פינויים של תושבים מחלקים שונים של כפר שלם וזאת ללא שהובטחה זכותם של המפונים לפיצויים נאותים. מפונים אלה מצאו עצמם בן לילה ללא קורת גג.

הצעת חוק זו נועדה להסדיר את זכויותיהם של תושבי כפר שלם לפיצויים תמורת פינוי הנכסים המוחזקים על ידם. לפיכך, עקרון היסוד של הצעת החוק הוא כי אין לפנות תושבים מהמתחם ללא הבטחת זכויותיהם אלה (סעיף 3). הצעת החוק מציבה במרכזה את מסמך "ריכוז הקריטריונים לפינוי כפר שלם" של משרד הבינוי והשיכון משנת 1996 (להלן – מסמך הקריטריונים), שהוא גלגול של מסמך קודם משנת 1993, אשר שימש במשך מספר שנים כנוהל שאפשר פינוי של תושבי מתחם כפר שלם, תוך כדי הבטחת זכאותם לפיצוי נאות. בזכות מסמך זה, התבצעו במהלך שנות התשעים מספר פינויים מוצלחים מהשכונה. מסמך הקריטריונים מאפשר לתושבים לבחור בין שני מסלולי פיצוי: "מסלול בנה ביתך", שבו בסיס הפיצוי הוא הסכום הנדרש לבניית בית וכן זכויות בקרקע לשם כך; ו"מסלול פיצוי בשוק החופשי" שבו בסיס הפיצוי הוא סכום הנדרש לרכישת דירה בשוק החופשי.

מוצע כי הבסיס לפיצוי מפונים יהיה האמור במסמך הקריטריונים, תוך הצמדת הערכים הנקובים בו למדד המחירים לצרכן.

מפונה יהיה זכאי לשני סוגים של פיצויים: פיצוי בגין מגורים בהתאם למסלול הפיצוי (סעיף 4), ופיצוי פינוי נוספים (סעיף 5).

הצעת החוק מוסיפה סוג שלישי של פיצוי – פיצוי ותק בשיעור 2% מפיצויי המגורים והפיצויים הנוספים, עבור כל שנה של מגורים במתחם כפר שלם למפונים, שהתגוררו בכפר שלם טרם חקיקתו של חוק בינוי ופינוי (סעיף 6א).

בנוסף, מוצע לאפשר למי שזכאי לפיצוי במסלול "בנה ביתך" להמיר את זכאותו בפיצוי במסלול "שוק חופשי", ובמקרה כזה יהיה הפיצוי הגבוה מבין סכום הפיצוי הרגיל במסלול שוק חופשי ושווי דירה

* המפה תצורף בעת הכנת הצעת החוק לקריאה הראשונה.

במסלול "בנה ביתך" (סעיף 4(ג)). עוד מוצע לאפשר למפונה יחיד המחזיק בשטח העולה על 200 מטרים רבועים, לבחור במסלול "בנה ביתך" (סעיף 8).

כמו כן, מוצע כי נגד תושבים ותיקים לא יוצאו בשום מקרה צווי סילוק יד, זאת בשל מעמדם המיוחד (סעיף 7). מוצע להשוות מעמדם של בני משפחה נלווים למעמדו של ראש משפחה, וזאת מהטעם שאין כל היגיון ביצירת שני מעמדות של מפונים (סעיף 9).

הצעת החוק מאפשרת להוריש זכויות מכוח החוק, וכן להעבירן בתמורה או שלא בתמורה (סעיף 10). בהצעת החוק מנגנון לקביעת זהותו של שמאי המקרקעין ונושאי שמאות נוספים (סעיף 11). עם קבלת החוק המוצע יחולו החוק ומטרותיו על הליכי הפינוי התלויים ועומדים בבית המשפט (סעיף 13).

הצעות חוק דומות בעיקרן הונחו על שולחן הכנסת השבע-עשרה על ידי חבר הכנסת גלעד ארדן וקבוצת חברי הכנסת (פ/3792/17) ועל שולחן הכנסת העשרים ושתיים על ידי חבר הכנסת אילן גילאון (פ/494/22).

הצעת חוק זהה הונחה על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חברת הכנסת קטי קטרין שטרית (פ/2103/24).

הצעת החוק זהה לפ/2103/24 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
ה' בניסן התשפ"ג (27.03.2023)