

מדינת ישראל

משרד המשפטים

ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

ירושלים: ל' ניסן תשפ"ד
08 מאי 2024

לכבוד

גב' איריס פרנקל-כהן

היועצת המשפטית

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: חוות דעת בנושא תחולת התיקון בהגדרת "קשיש" בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) על בתי משותפים בהם נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה ערב התיקון

1. אגב שאלות חוזרות ונשנות בעניין, התבקשנו לחוות דעתנו האם תיקון מס' 7 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: **החוק**), לעניין הגדרת "קשיש" ושינוי גיל הקשיש מ-75 ל-70, חל גם ביחס לבתים משותפים בהם נחתמה כבר עסקת פינוי ובינוי ראשונה.

2. כבר בפתח הדברים ייאמר כי לעמדתנו המשפטית יש לפרש את הדין כך, שהחל מיום בו נכנס תיקון מס' 7 לתוקף (18.11.2021), הרי שהוא חל על כל מי שמלאו לו 70 שנה בעת שנחתמה העסקה הראשונה באותו בית משותף. פרשנות זו מיטיבה מאוד עם אוכלוסיות הקשישים שבאמצעות הפרשנות יזכו למעשה להטבות העודפות כפי שנקבעו על ידי המחוקק, מבלי להחיל על עצם קבלת ההטבות תנאים נוספים כלשהם. קביעה זו עומדת כשלעצמה, והחובה להעניק את ההטבות תחול גם אם נחתמו כבר עסקאות באותו בית משותף, ואף אם חלק משמעותי מהדיירים כבר חתמו על עסקה כאמור.

רקע נורמטיבי

3. תיקון מס' 6 לחוק קבע לראשונה הסדר מיוחד לקשישים, והגדיר כי "קשיש" הוא: **"בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים, ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות"**.

בנוסף, "עסקת פינוי ובינוי ראשונה" הוגדרה גם היא בתיקון מס' 6 כ-"עסקת פינוי ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי ובינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף".¹

¹ סעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006.

4. תכלית חקיקת תיקון מס' 6 לחוק היא לאפשר לזום לתת לאוכלוסיית הקשישים חלופת דיור אשר תקל עליהם בתהליך ההתחדשות העירונית, מתוך הכרה בקשיים המיוחדים של אוכלוסייה זו בתהליך. ככלל, הזדקנות כרוכה בשינויים תפקודיים, שיכולים להתבטא בצורה של החלשות הגוף, מחלות שונות ושינויים קוגניטיביים וחברתיים. אלו גורמים לירידה בכושר ההסתגלות ויכולת העמידה בפני שינויים ולחצים, אשר חיוניים בחיי הליך התחדשות עירונית.
5. החשש של קשישים משינויים, העלול להגיע עד כדי מצוקה נפשית במקרה של מעבר דירה, ההכרה כי ייתכן שלא ייהנו מפירות תהליכי ההתחדשות העירונית המתמשכים שנים רבות והחשש מהעלויות הנוספות הכרוכות בבנייה גבוהה נוכח מקורות ההכנסה המוגבלים העומדים לרשותם – מעוררים אצל רבים מהקשישים התנגדות ולכל הפחות הסתייגות מתהליכי ההתחדשות העירונית.
6. בהליך התחדשות בדרך של פינוי ובינוי נדרשים לעבור דירה פעמיים: המעבר הראשון הוא לדירת השכירות לפרק זמן של עבודות הבנייה תוך צורך להסתגל לסביבת מגורים חדשה, והמעבר השני הוא לדירת התמורה בבניין המחודש לסביבה שגם היא השתנתה. כמו כן, קשישים נרתעים גם מהתחדשות עירונית בדרך של חיזוק, שכן תהליכים אלו עשויים לגרום סבל משמעותי בתקופת הבנייה לאוכלוסייה זו שנמצאת רוב זמנה במסגרת הביתית, ונוזקת למרחב ביתי ועירוני בטוח ומונגש, מחשש לפגיעה פיזית. על רקע כל האמור, יש מקום לתת מענה ייחודי לקשישי הקשישים ולחששותיהם בהליך ההתחדשות העירונית.
7. תיקון החקיקה שהובלנו אכן נתן מענה למאפיינים הייחודיים האמורים, בדרך של הגבלת סמכותו של בית המשפט לתת את הסעדים שבסעיף 2 לחוק כנגד בעל דירה קשיש, אם היזם לא הציע לקשיש תמורות חלופיות נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה, המנויות בסעיף 2(ב)(6) לחוק:

"(6) בעל הדירה המסרב הוא קשיש המתגורר בדירה ולא הוצעה לו, לפחות אחת מהחלופות כמפורט להלן, לפי בחירת היזם, נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה:

(א) מתן אפשרות לקשיש לבחור באחת מאלה:

(1) מעבר לבית הורים, לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינוי ובינוי;

(2) רכישת דירה חלופית ששווייה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינוי ובינוי; מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש – אם הקשיש ביקש זאת;

(3) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה שהזכויות בה מועברות שנקבעו בעסקת הפינוי ובינוי;

(ב) שתי דירות ששוויין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה;

(ג) דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה;

(7) בעל הדירה המסרב המתגורר בדירה הוא אחד מהמנויים להלן, ולא הוצעה לו חלופה כאמור בפסקה (6)(א), נוסף על האפשרות לקבל דירת תמורה:

(א) קשיש שבמועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים; "...

8. אם כן, בהתאם להוראת החוק שהובאה לעיל, אם בעל הדירה הוא קשיש, תוצע לו במסגרת העסקה, בנוסף להצעה של דירת התמורה (כפי שמוצעת לכלל בעלי הדירות), גם את אחת משלושת ההצעות הבאות, לפי בחירתו של היזם:

(א) שתי דירות חדשות בבניין החדש ששוויון המצטבר לשווי של דירת התמורה.

(ב) דירה חדשה קטנה משטח דירת התמורה, בתוספת תשלומי איזון על ההפרש שבין השווי של דירת התמורה לבין שווי הדירה הקטנה.

(ג) מתן אפשרות לקשיש לבחור את אחת משלושת האפשרויות הבאות:

(1) מעבר לבית הורים, בשווי מהוון של דירת התמורה, לרבות בתוספת תשלומי איזון.

(2) רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת התמורה.

(3) קבלת סכום כספי בשווי מהוון הדומה לדירת התמורה.

כמו כן, אם בעל הדירה הוא קשיש כאמור בסעיף 2(ב)(7)(א) לחוק חייב היזם להציע לו גם את החלופה השלישית, שמאפשרת לבעל הדירה לבחור מבין מספר אפשרויות – חלופה הנחשבת כמיטיבה יותר.

כאמור, אם יזם לא יפעל כאמור במסגרת ההצעה ובעל הדירה הקשיש יסרב לעסקה – לא יראו את סירובו כסירוב בלתי סביר, ובית המשפט לא יהיה רשאי לתת את הסעדים הקבועים בסעיף 2 לחוק כנגדו.

9. לצד זאת, על מנת לאפשר למי שיוזם עסקת פינוי ובינוי בבית משותף לכלכל את צעדיו מראש, כמו גם כדי להימנע ממצב בו בעלי דירות משתתפים בחתימתם רק במטרה ליהנות מן ההטבות הניתנות לקשישים (הכוונה היא להימנעות מחתימה על עסקה כדי להמתין לגיל שבו בעל דירה ייחשב קשיש ואז יזכה לקבלת ההטבות), הגדרת "קשיש" קבעה כי המועד הרלוונטי לבחינת גילו של בעל הדירה המסרב יהיה במועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה. כלומר, מי שטרם מלאו לו 75 שנים במועד האמור, הרי שהוא לא חוסה תחת הגדרת הקשיש ולא נדרש להציע לו את החלופות האמורות, זאת גם אם במועד הסירוב או חתימת העסקה עם בעל הדירה עצמו, לפי סעיף 2 לחוק, בעל הדירה יהיה מעל גיל 75.

10. בהתאם להוראת התחולה בתיקון מס' 6 לחוק, הוראות סעיפים 2(ב)(6) ו-7 לחוק (החלופות לקשישים) יחולו על בעל דירה, שביום התחילה של התיקון טרם חתם על עסקת פינוי ובינוי,

כל עוד באותו מועד חתמו לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבית המשותף על עסקה.² כלומר, ככל שמדובר בפריקט שהעסקה הראשונה בו נחתמה לפני יום 29.7.2018, יזם יידרש להציע לבעל דירה קשיש חלופת דיור רק אם העסקה היתה בשלבים ראשוניים והקשיש עצמו טרם חתם על העסקה. לעומת זאת, גם אם בעל הדירה הקשיש היה, במועד בו נחתמה העסקה הראשונה היה בן 75, אבל העסקה הייתה בשלבים מתקדמים מאוד במובן זה שכבר נחתמו הרבה עסקאות באותו בית משותף, לא תחול החובה להציע לבעל הדירה הקשיש את אותן החלופות.

11. במסגרת תיקון מס' 7 לחוק שנכנס לתוקפו ביום 18.11.2021, שונתה הגדרת "קשיש", כך שהגיל הקובע בהגדרת "קשיש" ירד מ-75 ל-70, ולעניין ס' 2(ב)(7), גיל הקשיש ירד מ-80 שנים ל-75 שנים. תיקון זה נבע בשל הזמן הרב החולף בדרך כלל מהמועד בו נחתמה העסקה הראשונה, שהיא כאמור המועד הקובע לעניין הגדרת קשיש, ועד שהמיזם יוצא אל הפועל. תיקון זה נעשה לקראת סוף הדיונים בהכנה לקריאה שנייה ושלישית בוועדת הפנים והגנת הסביבה, ולדרישתה.

כך הציגה את התיקון עו"ד בינג, מהייעוץ המשפטי של הכנסת, בדיון מיום 26/10/2021:

"בעמוד 7 הוספנו להגדרה 'קשיש': 'במקום 75 שנים' יבוא: '70 שנים'. זה בעקבות ההערות כאן בוועדה על זה שגם מי שהוא בין גיל 70 לגיל 75 יוכל ליהנות מהחלופות שהיזם מציע. בהקשר הזה זו הטבה שהוא חייב להציע."

12. לעומת תיקון מס' 6 לחוק, אשר מתלה את תחולת התיקונים האמורים רק כאשר מצב הדברים הוא עסקה שנמצאת בראשיתה, כל שקבע סעיף התחולה של תיקון מס' 7 לחוק הוא ש"תחילתו של חוק פינוי ובינוי כנוסחו בחוק זה ביום תחילתו של חוק זה", היינו ביום 18.11.21.³

תחולת התיקון בבתים משותפים בהם נחתמה עסקה ראשונה

13. נוכח האמור נשאלת השאלה האם יש להחיל את הוראות סעיף 6(2) ו-7(7) על קשיש שגילו 70 ו-75, בהתאמה, גם אם העסקה הראשונה בבניין נחתמה טרם 18.11.2021, והאם יש לקרוא לתוך תיקון מס' 7 את הוראת המעבר שנקבעה בתיקון מס' 6 כמתואר לעיל. לצורך הנוחות, נשתמש בדוגמא אשר תסייע בהמחשת השאלה בצורה ברורה יותר:

עסקת פינוי ובינוי ראשונה נחתמה בבית המשותף בשנת 2019, ובמועד זה מלאו לפלוני, בעל דירה בבית המשותף, 74 שנים. במהלך השנתיים שלאחר החתימה הראשונה חתמו שיעור ניכר של בעלי דירות בבית המשותף על עסקה אולם פלוני נשאר בסירובו לחתום. במצב החוקי ערב תיקון מס' 7 לחוק, פלוני לא חוסה תחת הגדרת "קשיש", אף שכבר מלאו לו 75 שנים, שכן המועד הרלוונטי להגדרה הוא מועד עסקת פינוי ובינוי ראשונה. בהתאם, לא תעמוד לו ההגנה של "סירוב סביר" אם לא הוצעה לו לפחות אחת מתוך החלפות שיש להציע לקשיש.

² ס' 17(ו) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018, ס"ח 951, 959 (כנוסחו אז).
³ ס' 39(א) לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, ס"ח 80, 203 (תיקון עקיף לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006).

לאחר תיקון מס' 7, "הפך" פלוני לקשיש, שכן ההגדרה שונתה וגיל הקשיש ירד מ-75 ל-70 כאשר במועד הרלוונטי, מועד עסקת פינוי ובינוי ראשונה, היה פלוני בן 74 כאמור. האם כעת על היזם להציע לפלוני את החלופות הייחודיות לקשישים כדי שלא תעמוד לפלוני עילת ה"סירוב הסביר"? או שמא יש "לקבע" את מעמדו של פלוני בהתאם למצב החוקי שהיה במועד שבו נחתמה עסקה ראשונה בבית המשותף ועליה הסתמך היזם?

14. לנורמה משפטית חדשה תיתכן תחולה רטרואקטיבית, אקטיבית, או פרוספקטיבית. על ההבדלים שבין הסוגים השונים היטיבה לכתוב השופטת פרוקציה בעניין **איקאפוד** :

"תחולה רטרואקטיבית משמעה, כי הנורמה החדשה משנה לגבי העתיד את המעמד המשפטי, התכונות המשפטיות או התוצאות המשפטיות של מצבים שנסיימו, או של פעולות וארועים שנעשו או התרחשו לפני מועד כניסתה לתוקף של הנורמה החדשה... תחולה אקטיבית של נורמה חדשה משמעה שהיא מוחלת באופן מיידי על מצב קיים השורר בעת נתינתה, ונועדה לשנות, והלכה למעשה משנה, אפקט משפטי של מצב קיים... תיתכן חפיפה מסוימת בין תחולה אקטיבית לתחולה רטרואקטיבית, שכן גם בתחולה אקטיבית מוחלת הנורמה החדשה על מצבים שנוצרו או התרחשו קודם לנתינתה. תחולת החוק תהא פרוספקטיבית אם הוא יוחל על פעולות שתיעשנה בעתיד, ועל מצבים שיתקיימו רק בעתיד".⁴

15. בכל הקשור לשאלת סיווג התחולה, יפים דבריו של כבוד השופט ברק בעניין **ארביב** :

"על-פי המקובל אצלנו, כלל הפרשנות הבסיסי הינו, כי את לשון החוק יש לפרש על-פי תכליתו. נמצא, כי תחולתו של החוק בזמן - בהיעדר הוראה מפורשת בעניין זה - תיקבע על-פי תכליתו של החוק. לחוק תהא אותה תחולה בזמן הנדרשת לשם הגשמת תכליתו. לשם כך יש לקבוע את תכליתו של החוק ואת תקופת התחולה הדרושה להגשמתו. על תכליתו של החוק ניתן ללמוד מלשונו, מההיסטוריה החקיקתית שלו, מחקיקה מאוחרת ומעקרונות היסוד של השיטה".⁵

16. כבר כעת יאמר כי לעמדתנו, בהיעדר הוראת תחולה ספציפית מגבילה כדוגמת הוראת התחולה של תיקון מס' 6 לחוק, הפרשנות הראויה צריכה להיות תחולה אקטיבית של ההסדר לעניין חלופות דיור לקשיש.

17. ראשית, ניתן ללמוד זאת מקריאת הוראת החוק, כפשוטה, ובהתאם להקשר הקיים המחייב את בחינת סבירותו של הסירוב לעת הפנייה לבית המשפט. על פני הדברים, מי שהוגשה כנגדו תביעה לפי סעיף 2 לחוק בשל סירובו המתמשך לעסקה, היה מבין מלשון החוק כי התנגדותו הינה סבירה בשל העובדה שלא הוצעה לו חלופת דיור כאמור, אם גילו היה מעל 70 במועד בו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה.

18. שנית, ניתן ללמוד זאת גם מהוראת התחולה של תיקון מס' 6 :

"הוראות סעיפים 2(ב)(6) ו-7(7) לחוק העיקרי וסעיף 5(ב1) לחוק חיזוק בתים משותפים, כנוסחם בחוק זה, יחולו על בעל דירה בבית המשותף שביום התחילה טרם חתם על

⁴ דנ"א 3993/07 פקיד שומה ירושלים נ' איקאפוד בע"מ, פס' 26-27 (נבו) 14.07.2011.

⁵ עע"א 1613/91 ארביב נ' מדינת ישראל, פ"ד מו(2) 765, פס' 8 (1992).

עסקת פינוי ובינוי או על עסקת לפי תכנית חיזוק, לפי העניין, אם באותו מועד חתמו לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבית המשותף על עסקה כאמור.

בתיקון מס' 6 דובר על תחולה "אקטיבית-מוגבלת", דהיינו הגדרת קשיש חלה גם לגבי בתים משותפים בהם התבצעה כבר עסקה ראשונה לפני יום התחילה; אך מתוך אותה תחולת "ברירת מחדל", החריגו בתים משותפים מסוימים בהם חתמו על העסקה מעל 15% מבעלי הדירות. בתיקון מס' 7 לא נעשתה ההחרגה הספציפית הזאת, ולכן התחולה היא אקטיבית.

19. שלישית, ניתן ללמוד על התחולה האקטיבית גם דרך התכלית הסוציאלית של תיקון החוק. כאמור, ההסדר המיוחד לקשישים, נועד לאפשר מתן מענה לקשישים בתוך תהליך של התחדשות העירונית, מתוך הבנה שמדובר באוכלוסייה בעלת מאפיינים וצרכים ייחודיים, החווה ירידה בכוח ההסתגלות ויכולת העמידה בפני שינויים ולחצים, אשר חיוניים בחיי הליך התחדשות עירונית. תיקון מס' 7 לחוק לעניין הורדת גיל הקשיש, נערך בשל הזמן הרב שחולף מהחנת העסקה הראשונה, שהיא המועד הקובע לעניין הגדרת קשיש, ועד המועד הרלוונטי לסעיף 2, מועד בו רוב מיוחס מבין בעלי הדירות הסכים לעסקה, מועד הקרוב לביצוע עצמו. ממילא ברור, כי התכלית הסוציאלית שבליבת הסדר הקשישים, מתגשמת ומדויקת יותר במועד הקרוב יותר לביצוע, ולא במועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה. תחולה אקטיבית של תיקון מס' 7 לחוק בעניין שינוי גיל הקשיש, כך שיחול גם ביחס לבתים משותפים בהם נחתמה כבר עסקת פינוי ובינוי ראשונה, תגשים את התכלית הסוציאלית לגבי אותם בעלי דירות העונים כעת להגדרת ה"קשיש" שטרם חתמו על עסקת פינוי ובינוי ערב תיקון מס' 7.

20. עם זאת, לא נקל הגענו למסקנה כי התחולה צריכה להיות אקטיבית ולא פרוספקטיבית. מלכתחילה, ההסדר בעניין הקשישים נקבע תוך יצירת איזון בין התכלית הסוציאלית לבין הצורך של היזמים בוודאות. כאמור, על מנת לאפשר למי שיוזם עסקת פינוי ובינוי בבית משותף לכלכל את צעדיו מראש, הגדרת "קשיש" נקבעה למועד אובייקטיבי, דהיינו מועד החתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, וכך נשלל התמריץ מבעלי הדירות לעכב את חתימותיהם. לא נעלם מעינינו כי תחולה אקטיבית בכל הקשור לשינוי גיל הקשיש מ-75 ל-70, כך שתחול גם ביחס לבתים משותפים בהם נחתמה כבר עסקת פינוי ובינוי ראשונה, פוגעת בוודאות היזמים שהסתמכו על המצב החוקי הקודם. כלומר, יזם ש"פגש" לראשונה את הבית המשותף והתחיל ייזום עסקה בו, חשב שהוא יודע מה ה"סטטוס" של בעלי דירות ואילו תמורות מיוחדות הוא נדרש להציע למי שענה להגדרת ה"קשיש" באותו מועד לפי החוק, וכעת הוא יידרש להציע תמורות מיוחדות גם למי שמלאו לו 70 במועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ולא רק למי שמלאו לו 75 שנים כפי שהיה המצב החוקי ערב תיקון מס' 7 לחוק, ועליו הוא הסתמך.

21. אל מול הטיעון לעיל המעלה קושי לגבי התחולה האקטיבית של התיקון, עומדת התכלית הסוציאלית שפורטה באריכות לעיל. כמו כן, גם בתיקון מס' 6 לחוק תחולת הסדר הקשישים הייתה אקטיבית, וחלה גם על בתים משותפים בהם נחתמה כבר עסקת פינוי ובינוי ראשונה, תוך שתיקון מס' 6, בניגוד לתיקון מס' 7, מתלה את תחולת התיקון רק כאשר העסקה נמצאת

בראשיתה.⁶ מכל האמור הגענו למסקנה כי התוצאה הנכונה היא תחולה אקטיבית ביחס לתיקון מס' 7.

22. אם כן, בעניינו, החל מיום תחילתו של תיקון מס' 7 יש לבחון את גילו של הקשיש בהתאם לגיל החדש שנקבע (70), במועד בו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה בבית המשותף, וזאת גם כאשר עסקה כאמור נחתמה טרם יום התחילה ובמנותק מהשאלה מה שיעור בעלי הדירות שהתקשר בעסקה לפני יום התחילה. במילים אחרות, אם הוגשה תביעה כנגד בעל דירה מסרב (כהגדרתו בסעיף 2(א) לחוק), הרי שהחל מיום תחילתו של תיקון מס' 7 לחוק לא יראו בסירובו כסירוב בלתי סביר אם מלאו לו 70 שנים ביום שבו נחתמה עסקה ראשונה, מתקיימים לגביו יתר תנאי הגדרת הקשיש, ולא הוצעו לו החלופות שיש להציע לקשיש בהתאם לסעיף 2(ב) לחוק.

23. כלומר, אם נחזור לדוגמא, למרות שבמועד החתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לבעל הדירה 74 שנים, ולכן הוא אינו נחשב ל"קשיש" במצב המשפטי שקדם לתיקון מס' 7 לחוק, כעת, לאחר תיקון מס' 7 לחוק, אותו בעל דירה ייכנס להגדרת "קשיש", וזאת משום שבעל הדירה הקשיש טרם חתם על העסקה. יוצא מכך שעסקה המוצעת לבעל הדירה הקשיש צריכה לכלול חלופות תמורה כאמור בסעיף 2(ב)(6) לחוק, אחרת תעמוד לו ההגנה מפני הפעלת הסעדים של בית המשפט כנגדו.

24. לסיכום, את תיקון מס' 7 לחוק יש להחיל באופן אקטיבי, דהיינו יש לברר האם במועד שבו נחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה מלאו לבעל הדירה 70 שנים, וזאת אף אם העסקה הראשונה כאמור נחתמה לפני תחילתו של תיקון מס' 7.

בברכה,


כרמית יוליש,

המשנה ליועצת המשפטית
 לממשלה (משפט אזרחי)

העתיקים:

מר אלעזר במברגר, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
 גב' עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
 מר סורל הרלב, היועץ המשפטי למשרד לשוויון חברתי וקידום מעמד האישה;
 גב' נועה סרברו, ראשת אשכול קניין ותכנון, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
 מר תום פישר, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

⁶ כפי שפורט בפס' 15.