

במדינת ישראל

משרד המשפטים

ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

ירושלים: י"ד אב תשפ"ד
18 אוגוסט 2024

לכבוד:

מר אלעזר במברגר, מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
ראשי המנהלות העירוניות להתחדשות עירונית ברשויות המקומיות
מהנדסי הוועדות המקומיות

שלום רב,

הנדון: המלצות הוועדות המקומיות והמנהלות העירוניות להתחדשות עירונית ביחס לעסקאות התחדשות עירונית שנחתמו

1. לאחרונה הגיעו לפתחנו פניות בעניין תפקידן וסמכויותיהן של המנהלות העירוניות להתחדשות עירונית הפועלות ברשויות המקומיות ומונחות על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות"), בהקשרים מסוימים.

2. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, (להלן: "החוק") קבע בסעיף 4 לחוק את תפקידה וסמכויותיה של הרשות. סעיף 4(ב) לחוק הסדיר את הפעולות שהרשות רשאית לבצע לשם מלוי תפקידה, בהתאם לכל דין. פסקה 4(ב)(4) קובעת כי בין סמכויותיה רשאית הרשות-

"(4) לפעול לגיבוש הסכמת בעלי דירות לביצוע מיזמים להתחדשות עירונית, ולשם כך, בין השאר, לסייע להקמת מינהלות עירוניות, לבצע פעולות הסברה לרבות הנגשת מידע ותרגומו לערבית, רוסית ואמהרית, לעמוד בקשר עם הדיירים, לייצג דיירים לגבי אפשרויות המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולעודד הליכי שיתוף הציבור";

3. כלומר, כדי לממש את תפקידה של הרשות לקידום מיזמים להתחדשות עירונית, הרשות רשאית, בין היתר, לפעול לגיבוש הסכמות של בעלי דירות, ולשם כך, רשאית לסייע להקמת מנהלות עירוניות שתפקידן ללוות את בעלי הדירות בהליכי ההתחדשות העירונית.

4. במסגרת הייעוץ שהמנהלות מעניקות לדיירים, הן מיידעות את הדיירים בדבר זכויותיהם לפי הדין, ממליצות לדיירים על אופן ניהול הליך ההתחדשות העירונית (ובכלל זה על התארגנות הדיירים ובחירת עורך דין טרם התקשרות עם יזם, ובחירת יזם בדרך של קיום מכרז). כן מיידעות הן את הדיירים על סוגיות מרכזיות שמומלץ להסדיר במסגרת העסקה, בין היתר בהתאם ל"הסכם המדף" שמתפרסם באתר הרשות ושנערך בשיתוף משרד המשפטים, ובעניינים נוספים המגיעים לפתחן. בנוסף, המנהלות מיידעות את הדיירים, כמו גם את בעלי המקצוע והיזמים, במדיניות התכנון שקבעה הוועדה המקומית והרשות המקומית.

5. על פעילות חובית זו של המנהלות להתחדשות עירונית, המעשירה את הידע של בעלי הדירות ומסייעת להם בהליך המורכב שהם מצויים בו - יש לברך. אין ספק כי במילוי תפקידן זה מסייעות המנהלות לקידום הליכי התחדשות עירונית בישראל.

6. בפניות שהגיעו לפתחנו נטען, כי לעיתים מנהלות עירוניות פועלות בתיאום עם מהנדס העיר והוועדה המקומית לתכנון ובניה, ומתנות קידום תוכניות להתחדשות עירונית בעריכת שינויים בתנאי עסקה שכבר נחתמה, דבר שלמעשה מביא לביטול החוזים שנחתמו, או למצער לסעיפים מסויימים בהם, ומצריך קבלת הסכמות חדשות לשינויים שהוכנסו בחוזים.

7. אבקש להדגיש, כי בין אם בעלי דירות פונים לקבל ייעוץ בשלב המשא והמתן עם היזם, ובין אם בעלי הדירות פונים למנהלת לאחר שכבר חתמו על עסקה, על המנהלות לסייע לבעלי הדירות וליידע אותם בכל מקום בו התברר כי העסקה שהוצעה להם או שנחתמה איתם סותרת את הוראות החקיקה והתקנות, או שהיא מקודמת בניגוד לנהלים הקיימים או שיש בעסקה רכיבים העלולים לפגוע בזכויותיהם. בכל המצבים האלו, ודומיהם, ראוי כי המנהלות יעדכנו את בעלי הדירות ואף יסייעו להם לעמוד על זכויותיהם.

8. עם זאת, ככל שהדברים אמורים בעסקה שכבר נחתמה עם בעלי דירות במתחם, המנהלת, מהנדס העיר או הוועדה המקומית אינם רשאים להתנות את קידום התכנון הנוגע למיזם בביצוע שינויים בעסקה. מדובר בעניין משפטי מורכב שכן החוזים כבר נחתמו, ואין מדובר בעניין שהוא במסגרת סמכותן של המנהלות. לצד האמור, וכפי שצוין לעיל המנהלת רשאית כמובן לעמוד בקשר עם הדיירים, לשקף להם את מצב הדברים ואת הקשיים בעסקה כפי שהמנהלת רואה אותם, ולסייע להם בכל הנוגע להמשך קידום העסקה לרבות כלל האפשרויות העומדות להם מכת הדין במצב שנוצר.

לסיכום, עבודת המנהלות נדרשת להתמקד בסיוע לבעלי דירות בקידום מיזמי התחדשות עירונית ובשמירה על זכויותיהם של בעלי הדירות, לרבות הייעוץ הנלווה לכך, אך לצד זאת, יש להימנע מלהתנות את קידום תהליכי התכנון והרישוי בשינוי תוכן של עסקאות שנחתמו.

בברכה,


כרמית יוליס,

המשנה ליועצת המשפטית
לממשלה (משפט אזרחי)

העתיקים:

עו"ד איתמר פנץ, יו"ר הוועדה להתחדשות עירונית, לשכת עורכי הדין לישראל;
גב' עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
הגב' ד"ר איריס פרנקל כהן, היועצת המשפטית לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
מר חגי טולדנו, מנהל אגף בכיר קשרי קהילה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
גב' תדמור עציון, היועצת המשפטית למינהל התכנון;
גב' נועה סרברו, ראשת אשכול קניין ותכנון, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי);
מר תום פישר, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)