בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 195
לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע״ו - 2016

בעניין: הפונה: גב׳ XXXXX
באמצעות עו״ד רם כהן
ממשרד טל, קדרי, שמיר ושות׳

ובעניין: מיזם ברחוב יוסי בן יועזר 65, ירושלים
מר מיכאל אזולאי
סמארט מ. הנדסה ניהול ובנייה בע״מ
באמצעות עו״ד יניב דינוביץ
ממשרד הרצוג, פוקס, נאמן ושות׳

החלטה

1

1. גב׳ XXXXX (להלן: ״**הפונה**״) חתמה ביום 4.2.2018 על הסכם שכותרתו הסכם (מיסוי עקרונות ו/או NO SHOP) עם חברה בהקמה באמצעות המורשה לחתום בשם החברה, מר מיכאל אזולאי (להלן: ״**היזם**״). על פי האמור בהסכם, מדובר ב״הסכם עקרונות״ שיהווה בסיס להסכמות המסחריות והעקרונות החשובים בין הצדדים, ואלו יהוו את הבסיס להסכם לביצוע ״תמ״א 38 תיקון 2״ ו/או פינוי ובינוי התחדשות עירונית ו/או תב״ע חדשה, שייכתב ויושלם על ידי הצדדים בתום לב וייחתם על ידם״ (להלן גם: ״**הסכם העקרונות**״). בסעיף 3 להסכם זה נקבע, בין היתר, כי ״ככל ויתגלעו מחלוקות בלתי פתירות בין הצדדים הם ימנו בורר מכריע ברוח ההבנות בין הצדדים״.

2. בין הצדדים נפלו מחלוקות בנוגע לסוגיות שונות הקשורות בהסכם העקרונות.

3. ביום 26.12.2021 הגיש ב״כ הפונה, עו״ד רם כהן, פנייה זו שבפניי בה ביקש ״להורות כי ״הסכם no-shop עליו חתמה מרשתנו בתאריך 4.2.2018 בטל ומבוטל נוכח אי עמידה בתנאים הקבועים בחוק המארגנים ו/או חוק הרשות להתחדשות עירונית; לחילופין, וככל ויקבע כי הסכם ה- non-shop עליו חתמה מרשתנו, עומד בהוראות הדין, לקבוע כי תוקפו פקע נוכח חלוף הזמן מעת שנחתם ...״.

4. לאחר הגשת הפנייה הגיש היזם לבית המשפט המחוזי בירושלים בקשה למינוי בורר שיכריע במחלוקות שבין הצדדים.

5. הפונה התנגדה למינוי המבוקש. לטענתה, הסכם העקרונות הוא הסכם ארגון כמשמעותו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז- 2017 (להלן: "**החוק**"), ועל פי הוראת סעיף 6 לחוק זה ההסכם פקע בשל חלוף הזמן ועמו פקעה גם תניית הבוררות, מה שאינו מאפשר למנות בורר מכוח אותה תנייה.

6. ביום 29.8.2022 נעתר בית המשפט המחוזי לבקשה והורה על מינוי בורר. בהחלטה נקבע, בין השאר, ש"השאלה אם בהסכם מסוג זה [הסכם ארגון – ת.ע.ז.] עסקינן היא כשלעצמה שנויה במחלוקת, כאשר לטענת המבקשים והמשיבים 2-5 כלל לא מדובר בהסכם לארגון עסקה אלא בהסכם עם היזם שגם נוסחו מלמד עליו שלא נועד להסדיר יחסים בין מארגן לדיירים, שכן מדובר בהסכם רחב ומקיף, שנחתם לאחר מו"מ ממושך, ושהוגדר כהסכם עקרונות, לו צורף מפרט טכני המתפרש על פני עמודים רבים. טענה זו יש בה ממש, ואין מקום במסגרת זו לקביעה כי ההסכם פקע ובודאי לא כי תניית הבוררות בטלה. המשיבה טוענה כי פנתה לממונה על פניות דיירים לפי חוק התחדשות עירונית בבקשה להורות על בטלותו של ההסכם מן הטעם האמור. בבקשה זו טרם ניתנה החלטה. מובן כי ככל שתהיה החלטה עשוי הדבר להשליך על ניהול הסכסוך בין הצדדים, ועניין זה ייבחן בבוא העת, אלא שלעת הזו איני רואה סיבה שלא ליתן תוקף לתניית הבוררות ולנהל את הסכסוך הקיים בעניין התמורות, סכסוך שהוא למעשה בין הדיירים לבין עצמם, בהליך בוררות כאשר מלשון תניית הבורות אך ברור כי הוסכם שסכסוכים מסוג זה יידונו בבוררות".

בקשת רשות ערעור על החלטה זו שהגישה הפונה לבית המשפט העליון נדחתה. 2

7. לאחר מתן ההחלטה ודחיית בקשת הערעור על ידי בית המשפט העליון, מינה בית המשפט המחוזי את כב' השופטת בדימוס ד"ר דפנה אבניאלי כבוררת.

8. לאור השתלשלות דברים זו, פניתי לצדדים וביקשתי עמדתם באשר לשאלה אם לאור החלטות בית המשפט המחוזי ובית המשפט העליון יש מקום בנסיבות אלה להמשיך ולקיים את ההליך שבפניי.

9. ב"כ הפונה טען בתגובתו, שבהתאם לסעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קיימת בידי סמכות לדון בפנייה. לטענתו ההליך אשר התנהל בפני בית המשפט המחוזי ולאחריו בפני בית המשפט העליון היה בקשר לשאלה היכן ינוהל הסכסוך שבין הצדדים והאם יש להפנות את כלל הסוגיות והמחלוקות שבין הצדדים לבורר. בית המשפט המחוזי קבע, ציין ב"כ הפונה בתגובתו, שיש להפנות את כלל המחלוקות לבורר, כאשר כלל הטענות, גם טענות הקשורות להסכם, לתוקפו, לטיבו וכו' ידונו בפני הבורר, לרבות טענות בדבר סמכותו של הבורר. בית המחוזי גם קבע, ציין ב"כ הפונה בתגובתו, שאין בניהול הבוררות כדי לפגוע בפנייה המתבררת בפני וככל שתהיה לה משמעות בהמשך היא כמובן תובא בפני הבורר ו/או בפני בית המשפט.

10. ב"כ היזם טען בתגובתו, בין היתר, שלאור מינויה של הבוררת אין זה ראוי שיתקיימו בה בעת בירורים משפטיים מקבילים, הן בפני הבוררת והן בפניי, וראוי, גם מטעמי נימוס, שאמשוך ידי מהפנייה ואותיר את הדיון בסוגיות העולות ממנה להתדיינות שבפני הבוררת.

11. מקובלת עלי טענת ב"כ הפונה שבעצם מינויה של הבוררת אין כדי לשלול את סמכותי לדון בפנייה. עם זאת, אני סבורה כי משמונתה הבוררת, ומשאין חולק על כך שכל הסוגיות נשוא הפנייה יידונו בפניה, לא יהא זה נכון שאקיים, באותו זמן בו מתקיים דיון בבוררות, דיון מקביל בפניי באותן סוגיות הנדונות בבוררות. כשמדובר בפנייה שנושאה מתברר בפני בית המשפט אני נוהגת ככלל שלא לקיים בירור מקביל באותו נושא גם בפניי. זאת, על יסוד ההבנה, כי לא ראוי שגוף מנהלי יברר טענה התלויה ועומדת בפני בית המשפט, באותו מקרה מסוים. ככלל, אני סבורה, שיש לנהוג באופן דומה גם בפנייה שעניינה מתנהל בבוררות. ב"כ הפונה טען בתגובתו, שבית המשפט המחוזי קבע שאין בניהול הבוררות כדי לפגוע בפנייה המתבררת בפניי וככל שתהיה לה משמעות בהמשך היא כמובן תובא בפני הבורר ו/או בפני בית המשפט. אולם כל שנקבע בהחלטת בית המשפט בעניין זה היה ש"ככל שתהיה החלטה עשוי הדבר להשליך על ניהול הסכסוך בין הצדדים .." (הדגשה שלי – ת.ע.ז.). בית המשפט לא נתן דעתו, ודאי שלא החליט, אם בנסיבות העניין כלל יש מקום שיתקיים דיון ותינתן החלטה בעניינים נשוא הבוררות גם על ידי.

12. לאור האמור אני סבורה שבנסיבות העניין אין מקום לקיים בירור בפנייה.

3

13. בהתאם לתקנות בתי המשפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, ניתן לעתור כנגד החלטה זו לא יאוחר מ-45 יום מהיום בו התקבלה ההודעה על ההחלטה.

01 ינואר 2023
ח' טבת תשפ"ג

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים