בפני הממונה על פניות דיירים
לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו - 2016

פנייה מס' 27

1

בעניין: הפונה מר XXXXX
באמצעות עו"ד דוד בלודז

ובעניין: מיזם תמ"א 38/1 ברחוב שפירא 4, אשקלון
חברת נורי אחזקות בע"מ וחברת התחדשות שפירא 1 בע"מ

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתו של מר XXXXX (להלן: "**הפונה**") מיום 18.7.2018, שהתקבלה ביום 28.7.2018, להשלמות מידע שהתקבלו לאחר המועד האמור, האחרונה מביניהן מיום 11.12.2019 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 23.12.2014 חתם הפונה, בעל זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברחוב שפירא 4 באשקלון, והידוע כגוש 3015 חלקה 9 (להלן: "**הבית המשותף**"), על שני נוסחים של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, בינו לבין חב' נורי אחזקות בע"מ ח.פ 514026476 (להלן: "**הסכם הארגון**" או "**ההסכם**", ו"**נורי אחזקות**"). הפונה, שהינו דובר רוסית כשפת אם, עלה ארצה בשנת 2014. על רקע זה, הוא חתם על שני נוסחים של הסכם שנכתבו, האחד בשפה העברית והשני ברוסית (להלן: "**נוסחי ההסכם**").

יצוין, כי חברה נוספת (מלבד נורי אחזקות) לקחה חלק בבירור הפנייה. מדובר בחברת התחדשות שפירא 1 בע"מ (להלן: "**שפירא 1**") לגביה נמסר, כי נורי אחזקות העבירה אליה את ביצוע הפרויקט וכי "בעלי המניות בחברת נורי [נורי אחזקות – ת.ע.ז] הינם גם בעלי המניות בחברת שפירא 1..." (נורי אחזקות ושפירא 1 יכונו להלן: "**המשיבה**").

3. עיקר עניינה של הפנייה בשתי טענות: טענה לפיה נוסחי ההסכם, עליהם חתם הפונה ביום 23.12.2014, אינם זהים; ואף מעבר לכך, הנוסח העברי, בהשוואה לנוסח שנכתב ברוסית, מקפח את זכויותיו של הפונה, בין השאר, משום שהוא מרחיב את התחייבויות הפונה גם כלפי מי מטעמה של נורי אחזקות (להלן: "**הטענה הראשונה**"); טענה לפיה ההסכם פקע (להלן: "**הטענה השנייה**").

בהקשר זה, של הטענה השנייה, מבקש הפונה את אישור הממונה מכוח סעיף 16(ג) לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017 (להלן: "**החוק**"), כי אכן, ההסכם פקע.

4. משאין מחלוקת כי ההסכם הינו "הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית" כמשמעותו בחוק, ואף לא אחד מהצדדים לפנייה חלק על כך במסגרת הליך הבירור, לא אקדים דיון בנושא, אלא אפנה כבר עתה לדון בטענות הפנייה לגופן. אפתח בטענה השנייה.

5. סעיף 16(ג) לחוק מקנה לממונה על פניות דיירים את הסמכות "לתת אישור לבעל דירה כי הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית פקע בשל אי עמידה בתנאים הקבועים בסעיף 5 או 6, לפי העניין". סעיפים 5 ו-6 עוסקים בסוגיית תוקפו של הסכם לארגון עסקה. הראשון עוסק ב"תוקפו של הסכם לארגון עסקת בינוי ופינוי" והשני ב"תוקפו של הסכם לארגון עסקה לפי תכנית חיזוק". עניינו אנו בסעיף השני הוא סעיף 6 שכן, העסקה שקודמה ואף נחתמה על ידי בעלי זכויות בבית המשותף היא עסקה לפי תכנית החיזוק.

6. סעיף 6 קובע כלהלן:

> "6. (א) הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק יעמוד בתוקפו שישה חודשים מהמועד הקובע, ואולם בהתקיים אחד מאלה בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, יעמוד ההסכם בתוקפו 12 חודשים מהמועד הקובע:
>
> (1) המארגן התקשר בהסכם עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר;
>
> (2) המארגן התקשר עם 40% לפחות מבעלי הדירות או עם 8 מבעלי הדירות לפחות, לפי הגבוה, בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר.
>
> (ב) עמד ההסכם בתוקפו 12 חודשים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (א) והתקיים אחד מאלה בתוך התקופה האמורה, יעמוד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע:
>
> (1) המארגן התקשר בהסכם עם ארבע חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף;
>
> (2) היזם שעמו התקשר המארגן התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם שליש לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף אשר לגביו נחתמו ההסכמים לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק.
>
> (ג) עמד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (ב) ונקלטה בוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו בתוך התקופה האמורה – יעמוד ההסכם בתוקפו 36 חודשים מהמועד הקובע."

7. כאמור, הסכם הארגון נחתם ביום 23.12.2014, דהיינו, לפני מועד כניסתו לתוקף של החוק. סעיף 20 לחוק, שעניינו תחולת החוק, מחיל את רוב הוראות החוק גם על הסכם שנחתם לפני מועד כניסתו לתוקף של החוק:

"20. (א) הוראות חוק זה יחולו על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, עסקה לפי תכנית החיזוק ועסקת פינוי ובינוי שנחתמו מתום שלושה חודשים מיום פרסומו של חוק זה ואילך (להלן – יום התחילה).

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הוראות חוק זה, למעט סעיפים 2, 3, 4 ו-12, יחולו גם על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית שנחתם לפני יום פרסומו של חוק זה, ואולם לעניין הסכם כאמור יהיה המועד הקובע תשעה חודשים מיום התחילה."

8. לפי סעיף 20(ב), סעיף 6 לחוק, שעניינו, כאמור, תוקפו של הסכם לארגון עסקה לפי תכנית החיזוק חל גם על הסכם כאמור שנחתם לפני מועד כניסתו לתוקף של החוק.

9. בתגובה שהעבירה המשיבה ביום 5.2.2019, באמצעות בא כוחה, עו"ד רסטי בזמן, טענה המשיבה לעניין תוקף הסכם הארגון:

"לעניין עמידת הנילונה במועדים הקבועים בחוק יובהר, כי הסכם הארגון הראשון נחתם ביום 27.12.14 ובתוך התקופה הקבועה בסע' 6(א')(2) לחוק התקשרה החברה עם 60% מדיירי הבית המשותף (החלקה).

היזם התקשר בהסכמי עסקה עם כ -50% מדיירי הבית המשותף בתוך התקופה בקבועה בסע' 6(ב')(2) ובכך עמדה הנילונה גם בהוראות הסכם זה.

הבקשה לועדה מקומית לתכנון ובניה בקשר עם החלקה נשוא התלונות [הוגשה] בשנת 2016 ובכך עמדה החברה גם במועדים הקבועים בסע' 6(ג') לחוק. העתק הבקשה צורף לתגובת הנילונה".

המשיבה לא תמכה את טענותיה אלו בהסכמי הארגון החתומים או בעסקאות שנחתמו ולא נענתה לפניותיי החוזרות אליה לקבלת כלל ההסכמים החתומים. זאת, על אף שהוסבר לה ולבא כוחה, הן בעל פה והן בכתב, למשל, בפנייתי אליה מיום 20.2.2019, כי "כידוע לך, ההסכמים החתומים דרושים לצורך בחינת תוקף הסכמי הארגון וטענותיך בנושא, בדבר שיעור החתימות, בכל הכבוד, אינן יכולות לבוא במקום ההסכמים. הדבר הוסבר שוב ושוב, לרבות בישיבה (ישיבה שהתקיימה ביום 29.1.2019 לשם בירור הפנייה, בנוכחות הצדדים לה – ת.ע.ז.) ובמייל מטה. עוד כפי שהוסבר באריכות, אבקשך להעביר כל מסמך הרלוונטי לנושא תוקף הסכמי הארגון לפי סעיף 6 לחוק..., והתומך בטענות מרשתך לעניין זה... יובהר כי זו פנייתי האחרונה אליך בנושא. ככל שעד ליום 27.2.2019 לא יועברו כל ההסכמים החתומים וכל המסמכים הדרושים לקבלת הפניות, אראה זאת כסירוב להעברת חומרים ואשקול הסקת המסקנות המתבקשות מכך". כאמור, על אף פניותיי, ההסכמים החתומים לא הועברו לעיוני.

10. לפי סעיף 20(ב) לחוק, הסכם ארגון שנחתם לפני יום פרסומו של החוק (3.4.2017) יהיה "המועד הקובע" לגביו תשעה חודשים מ"יום התחילה". "יום התחילה" הוגדר, בסעיף 20(א) לחוק,

כשלושה חודשים מיום פרסומו של החוק, דהיינו יום 3.7.2017. וכך, המועד הקובע לגבי הסכם ארגון שנחתם לפני יום פרסומו של החוק הינו יום 3.4.2018.

11. מכאן, גם אם אקבל את טענת המשיבה לפיה במהלך תקופת 12 החודשים מהמועד הקובע התקשר היזם בעסקה לפי תכנית החיזוק עם כ-50% מבעלי הדירות בבית המשותף, ואקבע כי בכך עמדה המשיבה בדרישות סעיף 6(ב) לחוק, כי אז הדבר יביא להארכת תוקפו של הסכם הארגון ל – 18 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו, עד ליום 3.10.2019.

12. כדי להאריך את תוקפו של הסכם הארגון מעבר למועד זה (3.10.2019) על המשיבה היה להוכיח שתנאי סעיף 6(ג) לחוק התמלאו, היינו, ש"נקלטה בוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו בתוך התקופה האמורה", שאז "יעמוד ההסכם בתוקפו 36 חודשים מהמועד הקובע".

13. בתגובה מיום 5.2.2019 ב"כ המשיבה אמנם טען, כפי שכבר נאמר, ש"הבקשה לועדה המקומית לתכנון ובניה בקשר עם החלקה נשוא התלונות בשנת 2016 ובכך עמדה החברה גם במועדים הקבועים בסע' 6(ג) לחוק", אך, כאמור לעיל, טענה זו לא הוכחה. המשיבה אמנם צירפה לתגובתה צילום של בקשת היתר (נספח 12). אולם, בקשה זו מתייחסת לרחוב שפירא 1, גוש 3019, חלקה 53, ואילו הפונה מתגורר ברחוב שפירא 4, גוש 3015, חלקה 9 (כך לפי נסח רישום הבית המשותף והסכם הארגון). כלומר, היתר הבנייה שצורף לתגובת המשיבה אינו מתייחס לבית המשותף בו מצויה דירתו של הפונה, שהוא הבית המשותף הנזכר בהסכם הארגון.

14. לא זו אף זו, ביום 11.12.2019 העביר בא כוחו של הפונה, עו"ד בלודז, מסמך מעיריית אשקלון שהוצא באותו יום, שבו נאמר: "לאחר בירור עם הגורמים הרלוונטיים, להלן החלטת הממונה ליתן המידע המבוקש כמפורט להלן: בבדיקה נמצא כי לא הוגשו תיקי מידע או בקשות להיתר בכתובות רח' שפירא 2, 4 ו-7".

15. המסקנה הבלתי נמנעת מן הדברים דלעיל הינה, כי עד ליום 3.10.2019 לא הוגשה וממילא לא נקלטה בוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה עבור הבית המשותף ברחוב שפירא 4, בו מתגורר הפונה, שהוא הבית המשותף הנזכר בהסכם הארגון.

16. לטענת המשיבה, היא אינה אחראית לעיכוב שנגרם בקידום הפרויקט והיו אלה גורמים אחרים ואירועים חיצוניים שאינם בשליטתה, ביניהם אילוצי העירייה, שגרמו לעיכוב בקידום הפרויקט, ובכלל זה, לעיכוב בקידום תכנון הפרויקט. בתגובתה לפנייה מפרטת המשיבה שורה של גורמים ואירועים שלשיטתה, הם שגרמו לעיכוב האמור.

17. טענות אלה עשויות להיות רלוונטיות כשניתנת בחוק סמכות שבשיקול דעת. אולם, תנאי סעיף 6 לחוק קובעים מועדים לפקיעת תוקפו של הסכם ופקיעה מתרחשת מאליה, באין עמידה בתנאים.

לכן, גם אם כל טענות המשיבה נכונות ואכן, היא אינה אחראית לעיכוב שנגרם בקידום הפרויקט, אם המשיבה לא עמדה בתנאי מתנאי סעיף 6 לחוק, פוקע תוקף ההסכם (במועד, לפי התנאי הרלוונטי).

18. המשיבה מפנה לסעיף 11 להסכם, לפיו ההסכם יעמוד בתוקף במשך תקופה בת 24 חודשי עבודה "בהם תפעל החברה לקדם תכנון ורישוי בהתאם לת.ב.ע החדשה, כפי שתאושר על ידי הרשויות, מועד זה יוארך ככל שצד א יקדם את התכנון בהתאם לאבני הדרך שסוכמו" (שם, בסעיף 11). משלשיטת המשיבה, היא עמדה בכלל התחייבויותיה, ובכלל זה, בתנאי סעיף 11 להסכם, תוקף ההסכם מוארך בהתאם להוראותיו.

19. אולם, גם אם אכן המשיבה עמדה בכלל התחייבויותיה, לרבות בתנאי סעיף 11 להסכם, ואיני קובעת דבר בנושא, אין בכך כדי להאריך את תוקף ההסכם מעבר למועדים הקבועים בחוק, הארכה שמשמעותה היא התניה על הוראות החוק שהינן קוגנטיות.

20. משחלפו 18 חודשים מהמועד הקובע ולא נקלטה בוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו בתוך התקופה האמורה, המסקנה הבלתי נמנעת היא שהסכם הארגון פקע.

21. לפיכך, אני מאשרת בזה, מתוקף הסמכות שהוקנתה לי בסעיף 16(ג) לחוק, כי הסכם הארגון פקע.

22. לנוכח התוצאה אליה הגעתי, אני פטורה מלדון בטענה הראשונה שהעלה הפונה במסגרת הפנייה.

23. 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.

10 נובמבר 2020
כ"ו חשון ה'תשפ"א

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים