בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 11

לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע״ו - 2016

1

בעניין: הפונה מר XXXX

ובעניין: מתחם XXXXXXX

ו XXXXXXXXXXXX בע״מ

החלטה

1. בפנייתו מלין מר XXXXX (להלן גם: ״**הפונה**״) על מספר כשלים שנפלו לשיטתו בהתנהגותה ופועלה של חברת XXXXXXXXX בע״מ כ״מארגנת״ כמשמעותו של מונח זה בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע״ז – 2017 (להלן: ״**החוק**״).

2. מדובר במתחם מגורים הידוע כ״XXXXX״ אשר נמצא בשכונת XXXXX שבXXXX (להלן: ״**המתחם**״). מסתבר שחברת XXXXXXX בע״מ, באמצעות מנהלת החברה, עו״ד XXXXX, מקדמת במתחם זה פרויקט פינוי ובינוי (להלן: ״**הפרויקט**״). במסגרת זו החתימה החברה בעלי דירות במתחם על מסמך הנושא את הכותרת ״בקשת הצטרפות לפרויקט ״XXXXXX״ – XXXXXXXX בXXXXX״. במסמך זה מצהירים החותמים שידוע להם כי עיריית XXXXX מתכוונת לכלול את ״XXXXX״, בכלל זה את דירתם, בפרויקט ״פינוי ובינוי״ אותו היא (החברה) מבקשת לקדם, שמטרתו הריסת הבניינים הישנים ובניית בניינים חדשים ומפוארים במקומם. בעלי הדירות מאשרים בחתימתם על מסמך זה את ״נכונותנו והסכמתנו להצטרף לפרויקט שמטרתו לשפר את פני העיר ובעיקר את איכות מגורינו מתוך ידיעה ברורה, שבסופו של התהליך נקבל תמורת דירתנו הנוכחית דירה חדשה וגדולה יותר במגדל מגורים מפואר ועדכני״ (סעיף 10). בעלי הדירות גם נותנים הסכמתם במסמך זה, לכך שהחברה תתקשר עם משרד אדריכלים ויועצים לצורך ביצוע וקידום תכנית בנין עיר שתאפשר את ביצוע הפרויקט וכן תתקשר עם משרד עורכי דין, לליווי משפטי של הפרויקט ובכלל זה לייצג את בעלי הדירות לשם שמירה על האינטרסים והזכויות שלהם בניהול משא ומתן עם יזם/קבלן וייצוג משפטי בלעדי בהסכם פינוי בינוי (סעיף 6 למסמך). עוד מאשרים בעלי הדירות במסמך זה, ש״הרשאה זו היא בלתי חוזרת כיוון שאנו מודעים לכך שהחברה משקיעה מאמצים, זמן וכסף בקידום פרויקט פינוי בינוי זה המתייחס לדירתנו״ (סעיף 9).

3. במסמך זה מתקיימים כל יסודות ההגדרה של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי כמשמעותו בחוק, דהיינו: עניינו של המסמך בארגון בעלי דירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף; המסמך כשלעצמו אינו עסקת פינוי ובינוי; המסמך כולל, בין השאר, התחייבות של בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינוי ובינוי בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם.

לפיכך, מסמך זה מהווה "הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי" כמשמעותו בחוק (להלן: "**ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי**" או "**הסכם הארגון**"). מכיוון שכך, יש לראות בחברת XXXXXXX בע"מ כ"מארגן" כמשמעותו בחוק, היינו "מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור" (סעיף 1 לחוק)(חברת XXXXXXX בע"מ תכונה להלן: "**החברה**" או "**המארגנת**").

4. על "מארגן" כאמור מוטלות על פי החוק חובות שונות, בהן, לטענת הפונה, החברה לא עמדה.

5. טענותיו העיקריות של הפונה מתמקדות בשתיים אלה: א. מינוי עורך דין לבעלי הדירות תוך שלילת זכותם של בעלי הדירות לבחור בעצמם את עורך הדין ואיום על בעלי הדירות אשר מסרבים למינויו, לרבות יצירת מצב של ניגוד עניינים בין חובותיו של עורך הדין כלפי המארגנת לבין חובותיו כלפי בעלי הדירות; ב. אי מסירת מידע אותו המארגנת חייבת למסור לפי חוק; אפתח בנושא הראשון, של מינוי עורך הדין.

<u>מינויו של עו"ד XXXXX לייצג את בעלי הדירות</u>

6. לטענת הפונה, מנהלת החברה, עו"ד XXXXXX, מינתה את עורך הדין XXXXXX לייצג את בעלי הדירות ללא ידיעתם וללא מעורבותם, תוך איום שאם לא יחתמו על ייפוי כוח הם ייתבעו על ידי החברה. בפנייתו הראשונה הוא גם טען שהחברה מחתימה את בעלי הדירות על ייפויי כוח לטובת אותו עורך דין ועל הסכם שכר טרחה עמו, אך בהמשך הוא חזר בו מטענות אלה. בפניותיה לבעלי הדירות, מוסיף מר XXXXX וטוען, מציגה החברה את עורך דין XXXXX כעורך דין של בעלי הדירות, בעוד שבפועל הוא הובא על ידי החברה ולא על ידי בעלי הדירות וחלק מבעלי הדירות כלל אינם מעוניינים בייצוגו. מר XXXXX אף מפנה להחלטה 14/4 של ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין, הקובעת כי התקשרותו של עורך דין תהיה אך ורק עם לקוחותיו של עורך הדין, ושכל דיון בשאלת שכר הטרחה יהיה אך ורק בין עורך הדין לבין לקוחותיו והיזם לא יהיה מעורב בו.

7. המארגנת, באמצעות בא כוחה, עו"ד XXXXXX, משיבה על טענות אלה כדלקמן: ראשית, טוען עו"ד XXXXX, משרדו של עורך דין XXXXX הוא מהמובילים בישראל בתחום ה"פינוי בינוי", הוא מטפל במאות יחידות דיור בפרויקטים רבים באזור XXXXX, ביניהם פרויקטים אדירי ממדים בXXXXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX ועוד, ויצאו לו

מוניטין של המשרד הגדול ביותר בישראל בפרויקט שכזה. זו הייתה הסיבה בשלה בחרה החברה בעורך דין XXXXX לייצג את בעלי הדירות, לאחר שקיימה הליך שלם של בחירת משרד עורכי דין מתאים לשם ייצוגם של בעלי הדירות. הבחירה בעורך דין XXXXX, טוען עו"ד XXXXX, נעשתה כחלק ממחויבותה החוזית של החברה על פי הסכם הארגון אשר הסמיך אותה להתקשר עם משרד עורכי דין על מנת שזה ייצג את בעלי הדירות מול הקבלן (חברת XXXXX). צעד זה היה מחויב המציאות, טוען עו"ד XXXXX, לאור העובדה שבעלי הדירות מפוזרים בכל רחבי הארץ וסביר היה להניח שינסו להביא לבחירת מקורביהם, ולא יוכלו להגיע להסכמה בעניין זה. אכן, נטען, משך השנים הוצעו לחברה לפחות 10 שמות של עורכי דין XXXXXX, חסרי כל ניסיון בנושא הפינוי ובינוי. החברה מוסיפה וטוענת, שלא הייתה לה ולמנהלת החברה היכרות עם עורך דין XXXXX לפני פרויקט זה, כי עו"ד XXXXX אינו מייצג אותה או את חברת XXXXX ואין לה כל קשר משפטי, עסקי או זיקה כלשהי אליו, פרט לעובדה שמנהלת החברה מצאה אותו ראוי ומתאים לפרויקט זה והציעה אותו לדיירי המתחם. לטענת החברה, מר XXXXX לא כתב אמת כשטען שנציגתה איימה כי מי שלא יחתום על ייפוי כוח לעו"ד XXXXX ייתבע על ידה. לטענתה, נציגת החברה מעולם לא אמרה דברים כאלה. בכל מקרה, טוענת החברה, החברה אינה מחתימה את בעלי הדירות על ייפוי כוח לעו"ד XXXXX, והדבר נעשה על ידי עורך הדין עצמו. גם הסכם שכר הטרחה נחתם ישירות מול עורך דין XXXXX ולא מולה. בינתיים, מציינת החברה, כ- 65% מבעלי הדירות כבר בחרו בעו"ד XXXXX, חלקם אף חתמו מולו על ייפוי כוח שנוסח על ידו, שבו נאמר במפורש ששכר הטרחה יקבע בנפרד ויאושר על –ידי בעלי הדירות.

8. החוק קובע הוראות שונות באשר לתוכנו של הסכם ארגון. בהוראות אלה אין התייחסות מפורשת לעניין מינויו של עורך דין אשר ייצג את בעלי הדירות בכל הנוגע לעסקת פינוי ובינוי. עם זאת, מהגדרת החוק את ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי כהסכם "שענינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף", ניתן ללמוד שהסכם זה יכול שיכלול גם את עניין מינויו של עורך דין שייצג את בעלי הדירות בעסקת הפינוי ובינוי. שהרי, מדובר בעסקה סבוכה, שסביר להניח שבעלי הדירות יתקשו לבצע בעצמם, והם יזדקקו לצורך כך לייעוץ משפטי. לפיכך, עניין מינויו של עורך דין אשר ייצג את בעלי הדירות בעסקת הפינוי ובינוי הנו בהחלט נושא אותו ניתן לכלול בהסכם הארגון.

9. שאלה אחרת היא בידי מי צריך שייעשה המינוי של עורך הדין. בהקשר זה עולה טענתו של מר XXXXX, שמינוי עורך הדין צריך שייעשה בידי בעלי הדירות ולא בידי המארגן, וזאת עקב ניגוד עניינים העלול לדבוק בעורך הדין מקום שמינויו נעשה על ידי המארגן. לפי טענה זו, משמינוי עורך הדין נעשה על ידי המארגן, סביר להניח שנאמנותו של עורך הדין תהא, בראש ובראשונה, למארגן שהוא זה שמינה אותו, ולא לבעלי הדירות.

10. בפסק דין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בעש"א (מרכז) 63020-02-18 שושנה גלאי נ' אריאל בש, נבו, 3.10.2018) נקבע, בין היתר, שקיים ניגוד עניינים אצל עורך דין

שמונה לשמש כעורך דין של הדיירים, כאשר הוא קשור בקשר עסקי ליזם. באותו מקרה, שבו דובר בעורך דין של הדיירים שהיה שותפו של היזם במשרד עורכי דין, קבע בית המשפט:

> "אנו סבורות כי העובדה כי מי שהוגדר בהסכם כבא כוח הדיירים, הוא מי שקשור כמפורט לעיל עם היזם, יש בה משום ניגוד עניינים מובנה וברור על פניו.
>
> נוכח קיומו של ניגוד עניינים זה, ובהעדר מומחיות רלוונטית, מצאנו כי עורך הדין ריכטר, אינו יכול לשמש כבא כוחם של הדיירים, על כל הסמכויות הנתונות לו בהסכם" (סעיף 17 לפסק הדין).

בדומה החליטה ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין:

> "אסור לעורך דין המייצג את הבעלים לייצג גם את היזם, לא לעניין העסקה עצמה וגם לא לעניין הרישום" (החלטה מס' 14/4 כפי שצוטטה ברבעון האתיקה של לשכת עורכי הדין, גיליון 55, אוקטובר 2014).

11. ההחלטות דלעיל מתייחסות ליזם ולא למארגן. במקרה של יזם, ניגוד העניינים אצל עורך דין שמייצג את בעלי הדירות ויש לו זיקה עסקית גם ליזם בולט במיוחד. זאת, משום שהיזם ובעלי הדירות הם צדדים בעלי אינטרסים מנוגדים בעסקת הפינוי ובינוי, כשליזם אינטרס מובהק להפחית ככל האפשר את התמורה שהוא נותן לבעלי הדירות עבור רכישת דירותיהם, בעוד שהאינטרס של בעלי הדירות הוא להגדיל ככל האפשר תמורה זו. בנסיבות אלה ברור שעוצמת ניגוד העניינים הכרוכה בקיומה של זיקה עסקית ליזם של עורך הדין המייצג את בעלי הדירות גבוהה במיוחד.

12. גם כאשר מדובר במארגן ובהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, האינטרס של המארגן אינו זהה בהכרח לאינטרסים של בעלי הדירות. כך, בהסכם הארגון המארגן מבקש לקשור אליו את בעלי הדירות במובן זה שיימנע מהם להתקשר עם מארגן אחר. כך גם נקבע בהסכם הארגון שלפנינו: "9. הרשאה זו היא בלתי חוזרת כיוון שאנו מודעים לכך שהחברה משקיעה מאמצים, זמן וכסף בקדום פרויקט פינוי בינוי זה המתייחס לדירתנו". מעבר לכך, עניינו העיקרי של המארגן הוא בעצם קשירתה של עסקת הפינוי ובינוי, בעוד שהאינטרס העיקרי של בעלי הדירות הוא למקסם את התמורה שמתקבלת על ידם בעסקה זו, אינטרס שאינו עומד בהכרח בראש מעייניו של המארגן. אולם, משמדובר בארגון בעלי הדירות לשם קידום עסקת פינוי ובינוי, ולא בעסקת הפינוי ובינוי עצמה ומשהסכם הארגון אינו מסדיר את התמורות המשתלמות לבעלי הדירות, תמורות שבכל מקרה אינן משתלמות על ידי המארגן אלא על ידי היזם, ממילא עוצמת ניגוד העניינים אשר כרוכה בקיומה של זיקה עסקית של המארגן לעורך הדין המייצג את בעלי הדירות נמוכה יותר.

13. עם זאת, בהינתן קיומו של ניגוד עניינים כאמור אצל עורך הדין המייצג את בעלי הדירות, ולו בעוצמה נמוכה (יחסית לניגוד עניינים הכרוך בקיומה של זיקה אשר מתקיימת אצל עו"ד כזה שלו זיקה עסקית עם היזם), אני סבורה שמינוי עורך הדין צריך שייעשה על ידי בעלי הדירות שאותם אמור עורך הדין לייצג ולא על ידי המארגן.

14. בכך אין כדי לשלול את האפשרות שהמארגן יסייע לבעלי הדירות בהשגת ייצוג משפטי נאות. שהרי, קידום עסקת הפינוי בינוי מחייב מינויו של עורך דין לבעלי הדירות. לפיכך, אין מניעה שבמסגרת מאמציו ופועלו לקידום העסקה, יפעל המארגן גם לבחירתו של עורך דין ראוי לבעלי הדירות, מה גם שהאחרונים הסמיכו אותו באופן מפורש לעשות כן. ובלבד שההחלטה הסופית בדבר המינוי תהא בידי בעלי הדירות ולא בידו של המארגן.

15. מבחינה זו, הסעיף בהסכם הארגון שבפנינו, שבו בעלי הדירות "מסכימים ומאשרים כי החברה... תתקשר עם משרד עורכי דין, לליווי משפטי של הפרויקט, ובכלל זה לייצג את בעלי הדירות לשם שמירה על האינטרסים והזכויות שלנו בניהול משא ומתן עם היזם/קבלן וייצוג משפטי בלעדי בהסכם פינוי בינוי" אינו ראוי. שהרי, סעיף זה מקנה את הזכות לקבוע מי יהא עורך הדין שייצג את בעלי הדירות למארגנת ושולל זכות זו מבעלי הדירות.

16. בהתייחסו לסעיף זה שבהסכם הארגון טען עו"ד XXXXX, בא כוחה של המארגנת, ש"כמובן שהכוונה היא שהיא תשדך, היא תציע, לא תכפה, ... צריך לראות את זה בהדבק כל הסעיף, ס' 6. כתוב שם "מאשרים שהחברה תתקשר עם משרד אדריכלים... ותתקשר עם משרד עו"ד", הכוונה היא שתציע ותשדך בינכם ובין משרד עו"ד..." (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 28.11.2018).

17. פרשנות זו של המארגנת את הסכם הארגון אינה מקובלת עלי. מנוסח הסעיף, לפיו בעלי הדירות "מסכימים ומאשרים כי החברה.... תתקשר עם משרד עורכי דין, לליווי משפטי של הפרויקט ובכלל זה לייצג את בעלי הדירות לשם שמירה על האינטרסים והזכויות שלנו בניהול משא ומתן עם יזם/קבלן וייצוג משפטי בלעדי בהסכם הפינוי בינוי", עולה בבירור שהסמכות שהוקנתה בהסכם הארגון למארגנת היא סמכות **להתקשר** עם עורך הדין, היינו למנותו, ולא רק סמכות להציע עורך דין (לבעלי הדירות).

18. גם מדברי מנהלת המארגנת, עו"ד XXXXXXX, בשיחה שקיימה עם מר XXXXX, עולה שהיא רואה בהסכם הארגון כהסכם אשר מסמיך אותה למנות את עורך הדין ולא רק להציע לבעלי הדירות למנותו. כך היא אמרה באותה שיחה שהוקלטה על ידי מר XXXXX:

> "אני אסביר לך... אתה פשוט לא חתמת על הטופס, אבל מי שחתם, 85% חתומים, אז כתוב, וזה נבדק. חתומים, הכל נבדק. 'אנו מסכימים מאשרים ש... תתקשר למשרד אדריכלים, יועצים, ט,ט,ט,ט וכן עם עורך דין, משרד עורכי דין, ליווי משפטי של הפרויקט'. אני מכתיבה לך 'ובכלל זה לייצג את בעלי הדירות לשם שמירה על

האינטרסים והזכויות שלנו בניהול משא ומתן עם יזם קבלן, ייצוג משפטי בלעדי בהסכם פינוי בינוי. אם לא, לא היינו עושים את הפרויקט. כי מה? אנחנו הולכים לעשות תבע ואחר כך שמישהו אחר יבוא וייקח את זה?"

...

זה היה התנאי. אם לא הייתם חותמים לי על זה, לא היינו עושים פרויקט....

...

... תן לי להסביר לך. מתוך זה אנחנו כמו שבחרנו את האדריכל ואת כל היועצים, בחרנו גם עורך דין. כי יש לנו מנדט לבחור עורך דין. עשינו מכרז פתוח. ראיינו 12 עורכי דין שנחשבים עוסקים בפינוי בינוי. זה שבחרנו לא הכרתי אותו קודם. מישהו פשוט אמר לי. אני בררתי וראיתי שהוא עשה הרבה פרויקטים. ... אנחנו בחרנו אותו כי הוא עמד בקריטריונים שזה אמר ככה:...

...

בהתחלה אמרנו, הוא היה הכי יקר מכולם ואמרנו – אנחנו לא הולכים לעמוד בזה. ואחרי זה, אחרי שעברנו על כולם, בצורה ממש מקצועית, ואני עורכת דין אבל הייתי חייבת עוד עורך דין. עורך דין... כן כן. בפירוש. אחרי שעמדנו על כל זה, וגם משקיעים רציניים, אנשי עסקים יש לנו בעסק. אחרי ש, זה, אמרנו – אין ברירה. אני סחטתי את זה ודרשתי שאנחנו נחזור אליו ונשלם על חשבוננו. אנחנו נוותר על החלק שלנו וזה מה שעשינו ונשלם לו. כי אחרת לא יהיה פרויקט...

...

אז אה, אז זהו. אז בחרנו אותו. עכשיו, הוא יבוא, יפגוש אתכם בXXXX ... הוא יסביר את עצמו, יסביר את הניסיון שלו. הוא מתחייב ביפוי כוח שאתם תתנו לו שהוא מייצג רק דיירים ולא קבלן, וכל ההתחייבויות יהיה לו. ודאגנו שיהיו התחייבויות מצדו. ואנחנו מאמינים שהוא יכול יחד עם XXXX להרים את הפרויקט עכשיו. שבאנו לXXXX, או לעוד קבלנים, אז אנחנו באנו ואמרנו כך – יש לנו הרשאה בלתי חוזרת למנדט. הם בדקו את ההסכמים. אחרת הם לא היו לוקחים, כי הם לא ייקחו פרויקט שאין התחייבות מצד הדיירים. יש התחייבות לקחת קבלן, את כל המערכת. מעטפת. אנחנו קוראים לזה מעטפת. בדקו את זה. אחרי זה הבאנו להם את האדריכל שכבר עובד על זה כמה שנים. את הם ה, הם לקחו את האדריכל, את השמאי, וגם את עורך הדין שאנחנו בחרנו. הם אמרו לנו שעורך דין מספר 1. יפה? מחר תביאו לו XXXXXX, שאתם חושבים שהוא טוב, הקבלן יגיד – אני לא עובד איתו, אני לא מוכן, אני לא אבזבז כסף על עורך דין שהוא לא מתמצא והוא לא מספיק בקיא..."

19. עם זאת, ואף שהסכם הארגון נתן בידי המארגנת זכות למנות עורך דין לבעלי הדירות, בפועל, מינויו של עורך דין XXXXX במקרה זה נעשה על ידי בעלי הדירות (אלה מהם שנתנו בידו ייפוי כוח) ולא בידי המארגנת. מר XXXX אמנם טען לקיומו של הסכם בין המארגנת לבין

עורך דין XXXXX אך בפועל קיומו של הסכם כזה לא הוכח. המארגנת עצמה טוענת שלא נעשה כל הסכם בינה לבין עורך דין XXXXX, וכך טוען גם עורך דין XXXXX. מר XXXXX, אמנם טוען שהסכם כזה נעשה גם נעשה בין השניים, אך כאמור, טענה זו לא הוכחה. גם דבריה של עו"ד XXXXXX באחת השיחות שהוקלטו על ידי מר XXXX, אז היא אמרה בהתייחסה לעו"ד XXXXX, "ודאגנו שיהיו התחייבויות מצדו", אינם מלמדים על קיומו של הסכם כזה. שהרי יכול שהכוונה בדברים אלה הייתה להתחייבויות שעו"ד XXXXX ייטול על עצמו בייפויי הכוח שיקבל מבעלי הדירות (וראה בעניין זה גם בהמשך).

20. לטענת מר XXXX, המארגנת לא הסתפקה בכך שהציעה, כגרסתה, לבעלי הדירות למנות את עורך דין XXXXX כעורך דין מטעמם, אלא הפעילה עליהם לחץ פסול למנותו, לחץ שהתבטא באיומים בנקיטת הליכים משפטיים. כדבריו במכתבו מיום 26.6.2018: "דיירים שלא מסכימים למינויו [של עו"ד XXXXX] מקבלים איומים שיתבעו אם לא יחתמו על יפוי כוחו לייצגם".

21. במכתבו מיום 18.10.2018 ייחס מר XXXX איום זה למכתב התראה מיום 10.6.2018 שנשלח אליו על ידי עורך דין XXXXXX בשם המארגנת. לטענתו, "במכתב ההתראה ששלחה לי הנילונה, ... הנילונה טענה שבניסיונות השכנוע שלי את הדיירים האחרים שלא להסכים למינויו של עורך הדין XXXXX אני פועל לגרום להפרת חוזה מחייב בין הנילונה לדיירים שחתמו על הסכם ההצטרפות", וכי "אין דרך אחרת להבין את מכתב ההתראה מלבד שהנילונה אכן מאיימת בתביעות בגין הפרת חוזה כנגד מי שלא ימנה את כוחו של עורך הדין XXXXX לייצוגו בפרויקט".

22. באותו מכתב התראה המארגנת אכן טענה שמר XXXXX מנסה לשכנע דיירים להפר את הסכם הארגון שנחתם על ידם עם המארגנת, פעילות שלגישתה עולה כדי גרם הפרת חוזה. המארגנת אף דרשה ממר XXXXX במכתב זה "לחדול מיידית מלפעול באופן שיש בו משום "גרם הפרת הסכם" ביחס לאחרים, אשר חתמו על ההסכם..." והודיעה לו כי "תפעל לתבוע את כל נזקיה מהמעוולים...".

ממכתב זה ניתן אולי להבין שההפרה המיוחסת למר XXXXX מתייחסת גם לניסיונו לגרום לדיירים שלא להתקשר עם עו"ד XXXXX. אולם באופן מפורש כל שנטען בעניין זה כנגד מר XXXXX באותו מכתב היה ש"אתה מפיץ שמועה כי עו"ד XXXXXXXX, עו"ד הדיירים, מייצג גם את מרשתי [המארגנת], והוא בניגוד עניינים וכי מרשתי בחרה עבור הדיירים את עורך הדין המיצג גם אותה וגם את XXXXX דבר שהוא שקר גמור והטיה ברורה...". "הפצת אמירות שקריות אלה עולות", נטען במכתב, "כדי לשון הרע..." (סעיף 5.1 למכתב). האיום בהגשת תביעה על פי מכתב זה לא נסב, לפיכך, על עצם פעילותו של מר XXXXX למניעת התקשרות עם עו"ד XXXXX, אלא על הפצת מידע שנטען שהוא שקרי לגבי זיקתו למארגנת.

23. גם בשיחות המוקלטות שקיימה מנהלת המארגנת עם מר XXXXX ועם אחרים, ככל הנראה בעלי דירות נוספים, לא מצאתי ביסוס לטענה זו, בדבר איום בנקיטת הליכים משפטיים כנגד מי שלא יחתום על ייפוי כוח לעורך דין XXXXX.

24. טענה נוספת שמעלה מר XXXXX בקשר למינויו של עו"ד XXXXX היא שהמארגנת לחצה ואף כפתה על בעלי הדירות לחתום על ייפוי כוח לעו"ד XXXXX, בהסתמך על הטענה שהם חייבים לעשות זאת לאור הסכם הארגון בו הם הסמיכו אותה להתקשר עם עורך הדין.

25. בשיחה המוקלטת בין עו"ד XXXXXXX לבין מר XXXX שצוטטה לעיל עו"ד XXXXXX אכן הסבירה את הבקשה / דרישה לחתימה על ייפוי הכוח לעו"ד XXXXX ב"הרשאה הבלתי חוזרת למנדט" שניתנה למארגנת בהסכם הארגון. אולם היה זה הסבר לרקע שביסוד הדרישה לחתימה על ייפוי הכוח ולא ניסיון לשכנע את מר XXXX או לכפות עליו לחתום על ייפוי כוח כזה. זאת, משום שמר XXXX כלל לא חתם על הסכם הארגון וממילא לא היה גם מקום שיחתום על ייפוי הכוח. כך הסבירה עו"ד XXXXX באותה השיחה: "אתה פשוט לא חתמת על הטופס [הסכם הארגון]", והדרישה לחתימה על ייפוי הכוח התייחסה לדבריה לאותם "85% [בעלי דירות] חתומים". כך גם עולה מדבריו של מר XXXX במהלך ישיבת הבירור:

> "עו"ד תמר עדיאל זכאי: האם אתה טוען שעו"ד XXXXX ניסתה לכפות עליך אישית את הייצוג של עו"ד XXXXX או באופן כללי על הדיירים?
>
> מר XXXX: עליי היא לא יכולה לכפות כי לא חתמתי על הסכם ההצטרפות".

26. לעומת זאת, בשיחה אחרת בין מנהלת המארגנת לבין בעלי דירות שהוקלטה, עו"ד XXXXXX לא ניסתה ללחוץ, ודאי לא לכפות, על בעלי הדירות לחתום על ייפוי הכוח, וציינה במפורש שהדבר נתון לשיקול דעתם. כך היא אמרה:

> "דובר ג': המטרה של המפגש מחר, להחתים אותנו? לשכנע אותנו?
>
> דובר ב': להסביר לנו? מה המטרה?
>
> XXXX: לא. שתפגשו את העורך דין ותראו אם אתם מוכנים שהוא ייצג אתכם. זה הכל. ... יש שמה סעיף מאוד חשוב, שאתם מאשרים בחוזה את שכר הטרחה שלו, בהסכמה. אז אם תחשבו שהוא לוקח יותר מדי אז אל תאשרו. מה אני אגיד לכם?"

27. לאור האמור ואף שעו"ד XXXXXX סברה, כפי שהסבירה למר XXXX באחת השיחות שהוקלטו וכמצוטט לעיל, שהסכם הארגון מקנה למארגנת זכות למנות את עורך הדין, אין באפשרותי לקבוע שבפועל עו"ד XXXXXX ניסתה לכפות מינוי זה על בעלי הדירות בהתבסס על התחייבויותיהם החוזיות בהסכם הארגון.

28. טענתו האחרת של מר XXXX, היא שעצם העובדה שהמארגנת בחרה בעו"ד XXXXX או יזמה את בחירתו, גם אם ההחלטה הסופית על מינויו נשארה בידי בעלי הדירות, היא כשלעצמה יוצרת אצל עורך דין XXXXX ניגוד עניינים אשר פוסל אותו מלייצג את בעלי הדירות. כדבריו באחת השיחות עם עו"ד XXXXXX:

> "אתם שרפתם אותו, ברגע שאתם הבאתם אותו אז הוא נשרף לצערי"

ובמהלך ישיבת הבירור:

> "עו"ד XXXXX: ... אז הוא [מר XXXX] אומר שהוא פסול רק כי היא העלתה את שמו?
>
> מר XXXX: בדיוק".

29. טענה זו אינה מקובלת עלי. אמנם, כפי שנקבע לעיל וכפי שמודה גם המארגנת, היוזמה למינויו של עו"ד XXXXX באה מאת המארגנת, ואף שלא החתימה בעצמה את בעלי הדירות על ייפויי הכוח והסכמי שכר הטרחה, היא לפחות "הציעה" להם ונראה שגם דרבנה אותם להתקשר עם עו"ד XXXXX. בנסיבות אלה, הדעת נותנת, שעו"ד XXXXX רואה במארגנת ובמנהלת המארגנת כמי שלהן הוא חב במידה רבה את מינויו. אולם, לדעתי, בכך בלבד אין כדי להקים ניגוד עניינים אשר מונע מעו"ד XXXXX מלייצג את בעלי הדירות.

30. נושא נוסף אשר עולה בהקשר זה, של ייצוגו של עו"ד XXXXX את בעלי הדירות, נוגע לשכרו של עורך הדין.

31. בטופס ייפוי הכוח עליו חתמו חלק מבעלי הדירות לעורך דין XXXXX נכלל סעיף שכותרתו "הסדר שכר טרחה" אשר קובע כדלקמן:

> "הננו נותנים בזאת הסכמתנו כי במידה וייחתם הסכם בין בעלי הדירות במתחם XXXX לבין XXXXX ו/או חברת בת מטעמה, לפיו יהרסו המבנים הקיימים ויוקמו תחתיהם מבנים חדשים, ישולם לכם שכר טרחה ע"י חברת XXXXX עבור ייצוגנו בעסקה, וכן בעבור רישום הדירות החדשות שלנו בפרויקט בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), כפי המקובל בגין שירותים אלו. סכום זה יאושר על ידנו מראש".

32. הקביעה שבייפוי הכוח, לפיה שכר הטרחה ישולם לעו"ד XXXXX על ידי היזם (חברת XXXXX) ואילו בעלי הדירות רק יאשרו את השכר, מלמדת שהמשא ומתן כמו גם הסיכום (המותנה באישור בעלי הדירות) בדבר השכר שישולם לעו"ד XXXXX, לא יתנהלו בין בעלי הדירות לבין עו"ד XXXXX, אלא בין עו"ד XXXXX לבין גורם אחר, כנראה המארגנת ו/או חברת XXXXX (היזם), כשמעורבותם של בעלי הדירות לעניין זה תצטמצם לאישור השכר שסוכם בלבד. מר XXXX לא העלה בעניין זה טענה כלשהי כלפי היזם. הוא אף ציין במהלך

ישיבת הבירור "לא טענתי שXXXXX בחרה אותו [את עו"ד XXXXX – ת.ע.ז.], אין שום בעיה עם XXXXX". טענתו של מר XXXX בנושא זה הופנתה כלפי המארגנת בלבד. לגרסתו, המארגנת היא שיצרה קשר עם עו"ד XXXXX ואף דנה אתו בענייני שכר טרחתו. כדבריו במכתבו מיום 22.11.2018: "הדעת נותנת, בטח לאור ההקלטות שצוינו, כי עו"ד XXXXX הסדיר את תנאי העסקתו עם עו"ד XXXXXX וחברת XXXX". לטענתו, עובדה זו נתמכת בשיחה שקיים עם עו"ד XXXXXX אשר הוקלטה על ידו. בשיחה זו, שכבר צוטטה לעיל, אומרת עו"ד XXXXXX:

> "הוא [עו"ד XXXXX – ת.ע.ז.] היה הכי יקר מכולם ואמרנו – אנחנו לא הולכים לעמוד בזה. ואחרי זה, אחרי שעברנו על כולם, בצורה ממש מקצועית, ואני עורכת דין אבל הייתי חייבת עוד עורך דין. עורך דין... כן כן בפירוש. אחרי שעמדנו על כל זה, וגם משקיעים רציניים, אנשי עסקים יש לנו בעסק. אחרי ש, זה, אמרנו – אין ברירה. אני סחטתי את זה ודרשתי שאנחנו נחזור אליו ונשלם על חשבוננו. אנחנו נוותר על החלק שלנו וזה מה שעשינו ונשלם לו. כי אחרת לא יהיה פרויקט".

33. ההסברים שניתנו על ידי המארגנת לדברים אלה אינם מספקים. עו"ד XXXX טען בעניין זה: "דיברתי עם מרשתי, היא אמרה שזה נראה לה לא מדויק ולא משקף את דבריה המדויקים". עו"ד XXXX הוסיף שהקלטת מקוטעת ולא עולה ממנה בבירור ההקשר בו נאמרו הדברים. עו"ד XXXXX טענה, במענה לשאלתי, למה התכוונה כשאמרה "אנחנו נשלם על חשבוננו", ש"אני לא זוכרת דבר כזה". היא גם העלתה את האפשרות "שיש הרגשה שיש פה עריכה", טענה שהוכחשה על ידי מר XXXX בתוקף. לעניין האחרון אציין כבר עתה, שמקובלים עלי דבריו של מר XXXX, שההקלטות הוצגו כפי שהוקלטו בלא שנעשתה בהן כל עריכה.

34. מעורבותה של המארגנת בנושא שכר טרחתו של עו"ד XXXXX מקימה גם היא, אליבא דמר XXXX, ניגוד עניינים אשר פוסל את עו"ד XXXXX מלייצג את בעלי הדירות.

35. לעניין זה יש להבחין בין עצם קיומם של מגעים או מו"מ בעניין שכרו של עו"ד XXXXX בינו לבין המארגנת, לבין מצב שבו המארגנת נוטלת על עצמה לשאת בחלק משכרו של עו"ד XXXXX.

36. אשר לנושא האחרון, מבחינה משפטית נראה שמצב דברים כזה, בו המארגנת נוטלת על עצמה לשאת בחלק משכרו של עו"ד XXXXX, עלול להקים ניגוד עניינים אצל עו"ד XXXXX. שהרי, מחויבותה של המארגנת לשאת בחלק משכרו של עו"ד XXXXX עבור ייצוג בעלי הדירות יכול שתקים מחויבות ואף תלות של עו"ד XXXXX במארגנת. זאת, בעוד שמחויבותו היחידה אמורה להיות כלפי שולחיו, הם בעלי הדירות. הדבר בא לידי ביטוי גם בהחלטת ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין שתפורט בהמשך, אשר קבעה: "אם יש התחייבות של היזם לשלם את ההוצאות, היא תהיה כלפי הבעלים בלבד ובשום מקרה לא כלפי עורך הדין המייצג אותם".

37. מבחינה עובדתית עניין זה, של השתתפות או תרומת המארגנת לשכרו של עו"ד XXXXX, לא הוברר כל צרכו במסגרת הליך הבירור. מצד אחד אמנם קיימת הקלטה בה נשמעת עו"ד XXXXXX אומרת כי "דרשתי שאנחנו נחזור אליו ונשלם על חשבוננו. אנחנו נוותר על החלק שלנו וזה מה שעשינו ונשלם לו", מה שמלמד לכאורה שהמארגנת אכן נשאה או התחייבה לשאת בחלק משכרו של עו"ד XXXXX. מאידך, הן עו"ד XXXXXX והן עו"ד XXXXX טוענים שלא נעשה כל הסכם ביניהם. בהקשר זה יש לציין, שאפשרויות הבירור העובדתי בהליך זה שלפני מוגבלות ביותר. שהרי אין בידי סמכות על פי חוק לזמן עדים או להורות על המצאת מסמכים, גם לא לגבות עדויות ולנהל חקירות. עו"ד XXXXX, למשל, כלל לא טרח להופיע לישיבת הבירור שקיימתי עם הצדדים ביום 28.11.2018, למרות שהוזמן על ידי להופיע לישיבה. הוא נימק זאת בכך שנוכחותו בישיבה אינה דרושה, נימוק שאין בו ממש, ובכך שקבועה לו לאותו מועד התחייבות אישית קודמת שאת טיבה לא פירט. מעבר לכך, גם התשתית העובדתית שביסוד הדברים האמורים בנושא זה בהקלטה לא הוברה כל צרכה. כך לא ברור מדברים אלה, כיצד היה בכוונת המארגנת לשאת בתשלום חלק משכרו של עו"ד XXXXX, האם היה זה בדרך של תשלום ישיר לעורך הדין או בדרך אחרת, באיזה חלק משכרו של עורך הדין ובאלו סכומים היא הסכימה לשאת ומתי. לא ניתן גם לשלול את האפשרות שמדובר בהצהרה שיווקית שנועדה להאדיר את תרומתה של המארגנת למימוש העסקה, שאינה נשענת בהכרח על בסיס עובדתי מוצק. בנסיבות אלה, הגעתי לכלל מסקנה שלא יהא זה בטוח לבסס ממצא עובדתי בנושא זה על הקלטה בלבד.

38. אשר לעצם קיומם של מגעים בין המארגנת לבין עו"ד XXXXX בעניין שכרו של האחרון, עו"ד XXXXXXלא הכחישה קיומם של מגעים כאלה, ומתוך כלל נסיבות העניין כמו גם מההקלטה, שוכנעתי שמגעים כאלה אכן קוימו בין המארגנת, באמצעות עו"ד XXXXXX, לבין עו"ד XXXXX. למעשה, קיומם של מגעים כאלה יכול שיוסבר בכך שהמארגנת בחרה בעו"ד XXXXX והמליצה לבעלי הדירות להתקשר עמו, המלצה, שסביר שתביא בחשבון גם את השכר הנדרש על ידו.

39. אולם מר XXXX טוען, שעצם קיומם של מגעים אלה בין המארגנת לבין עו"ד XXXXX בעניין שכר הטרחה מקים ניגוד עניינים אשר פוסל את עו"ד XXXXX מלייצג את בעלי הדירות. הוא מבסס טענה זו, בין היתר, על החלטה 4/14 של ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין.

40. בהחלטה 14/4 הנזכרת לעיל של ועדת האתיקה המקצועית של לשכת עורכי הדין מקבע, בין היתר:

> "ב. אסור לעורך דין המייצג את הבעלים לכרות הסכם עצמאי עם היזם בו יוסדר שכר טרחתו. ההתקשרות חייבת להיות אך ורק עם לקוחותיו של עורך הדין המייצג, קרי – הבעלים, כאשר אם יש התחייבות של היזם לשלם את ההוצאות, היא תהיה כלפי הבעלים בלבד ובשום מקרה לא כלפי עורך הדין המייצג אותם .ג .אין מניעה

> לחשוף בפני היזם את שכר טרחתו של עורך הדין, כפי שסוכם על ידי עורך הדין ולקוחותיו, ואולם – עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו. כל דיון בשאלת שכר הטרחה יהיה אך ורק בין עורך הדין לבין לקוחותיו והיזם לא יהיה מעורב בו.״

41. עליי לציין, שעניינו כאן אינו בתחום האתיקה המקצועית של עורכי דין, אלא ברציונל שביסוד אותה החלטה, שהוא, כפי שהוסבר על ידי העורכת של רבעון האתיקה הנ״ל ״להבטיח כי עורך הדין המייצג את בעלי הקרקע ישמור על נאמנות מלאה ללקוחותיו ולא ימצא במצב של ניגוד עניינים״.

42. לדעתי, החלטה זו של ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין לא מנעה מהמארגנת לנהל מגעים או אף לנהל משא ומתן עם עו״ד XXXXX בעניין שכרו. שהרי המארגנת שימשה בעניין זה כזרוע הארוכה של בעלי הדירות אשר הוסמכה על ידם להתקשר עם עורך הדין או למצער (בהנחה שההסמכה להתקשר מקימה, כפי שנקבע לעיל, ניגוד עניינים) לבחור בעורך הדין אשר יומלץ על ידה לבעלי הדירות. הסמכה זו כוללת, ממילא, גם את ההסמכה לקיים עם עורך הדין הנבחר מגעים או אף משא ומתן על שכרו. החלטת ועדת האתיקה אמנם קבעה ש״כל דיון בשאלת שכר הטרחה יהיה אך ורק בין עורך הדין לבין לקוחותיו והיזם לא יהיה מעורב בו״, אך היא לא מנעה מבעלי הדירות למסור את ניהול המשא ומתן לנציג שיעשה זאת במקומם, ובלבד שהדבר לא יקים אצל עורך הדין נאמנות כפולה ולא יפגע במחויבותו ונאמנותו של עורך הדין כלפי לקוחותיו בלבד. בניגוד ליזם (שבו עסקה החלטת ועדת האתיקה הנזכרת לעיל), למארגנת אין כל אינטרס עצמאי משלה בשיעור שכר הטרחה שישולם לעורך הדין עבור שירותיו שכן, היא אינה משלמת לו את שכרו. שלא כמו בענייננו של היזם, המארגנת גם אינה יכולה להשפיע, באמצעות שכר הטרחה עליו היא ממליצה לבעלי הדירות, על זכויותיהם או על האינטרסים של בעלי הדירות, שכן אלה נקבעים בעסקת הפינוי ובינוי מול היזם ולא מולה. כמו כן, וגם זאת בניגוד ליזם, משהשכר נקבע, המארגנת יוצאת בעניין זה מהתמונה ואין לה עוד כל מעורבות בנושא, שכן, השכר משתלם להלכה על ידי בעלי הדירות, בפועל על ידי היזם, ובכל מקרה, לא על ידה, כך שהדבר אינו יוצר תלות בין עורך הדין לבין המארגנת, אשר יכולה לפגוע במחויבותו של עורך הדין כלפי לקוחותיו.

43. סיכומו של נושא זה, המארגנת הקנתה לעצמה, על פי הסכם הארגון את הזכות למנות לבעלי הדירות עורך דין תוך שהיא שוללת זכות זו מבעלי הדירות שאותם עורך הדין היה אמור לייצג. מצב דברים זה, אילו התממש בפועל, היה בו כדי ליצור אצל עורך הדין הממונה על ידי המארגנת ניגוד עניינים בין חובותיו כלפי מרשיו – בעלי הדירות לבין זיקתו למארגנת. המארגנת גם בחרה בעו״ד XXXXX כדי שייצג את בעלי הדירות, אך לא הוכח שהיא ניסתה לכפות על בעלי הדירות מינוי כזה או שאיימה עליהם שאם לא יחתמו כל ייפוי כוח לעו״ד

XXXXX, תגיש נגדם תביעות. בפועל מינויו של עו"ד XXXXX נעשה על ידי בעלי הדירות עצמם, בייפוי כוח שנחתם על ידי כל אחד מבעלי הדירות באופן פרטני אל מול עו"ד XXXXX.

44. סעיף 11 לחוק קובע:

> "(א) מארגן יפעל לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי או לעסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, שלשם ארגונה נועד ההסכם, לרבות אם הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקה כאמור, ואם התבקש לכך ועל אף האמור בסעיף 13 – מידע בנוגע להתקשרות בעלי דירות אחרים בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית; מידע שהתבקש כאמור יימסר לבעל דירה במועד המוקדם ביותר האפשרי ולא יאוחר משבעה ימים ממועד הבקשה.
>
> (ב) מארגן יפעל במיומנות ובסבירות במילוי התחייבויותיו על פי הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית".

המחוקק החיל סעיף זה גם על הסכמים שנחתמו לפני כניסתו לתוקף של החוק (סעיף 20(ב) לחוק).

45. מושג ה"הגינות" או "חובת ההגינות", נקבע בפסיקה, הוא מעין 'מושג מסגרת'", אשר משקף "חובה כבדה יותר מחובת תום הלב" הנוהגת במשפט הפרטי. חובה זו, נקבע, משקפת "כללים של משחק הוגן בין 'ידידים'" תוך הטלת חובה על מי שנושא בה לדאוג לאינטרס של הזולת ולא רק לאינטרס של עצמו. חובה זו אינה חלה, ככלל, במשפט הפרטי (להבדיל מהמשפט הציבורי, בו היא מוטלת על רשויות השלטון) אלא בהתקיים יחסים מיוחדים בין פרטים, כמו יחסי נאמנות (בג"ץ 164/97, קונטרם בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ ואח', פ"ד נב(1) 289).

46. בענייננו, אני סבורה שההוראה בהסכם הארגון אשר נוטלת את הזכות למינוי עורך הדין מבעלי הדירות שאותם עורך הדין אמור לייצג ומקנה אותה למארגנת, כפי שנעשה בהסכם הארגון שלפנינו, תוך העמדת עורך הדין במצב פוטנציאלי של ניגוד עניינים, אינה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת על המארגנת לפי החוק, ויש בה על כן, משום הפרת חובת ההגינות לפי חוק זה. הוא הדבר, בניסיון, ככל שהיה כזה, לכפות על בעלי הדירות, להתקשר עם עורך הדין תוך הסתמכות על סעיף זה שבהסכם, שכאמור, אינו עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות.

47. עם זאת, משבפועל המארגנת לא מימשה זכות זו שנטלה לעצמה בהסכם הארגון, לא מינתה את עורך הדין, לא חתמה על הסכם ייצוג, ולמצער לא הוכח שכך פעלה, ומינוי עורך הדין בפועל נעשה על ידי בעלי הדירות עצמם בלא שאולצו לעשות כן על ידי המארגנת, אין בידי לקבוע שייצוג בעלי הדירות על ידי עו"ד XXXXX על פי ייפויי הכוח הספציפיים שנחתמו על ידי כל אחד מבעלי הדירות לוקה בניגוד עניינים.

<u>דרישת מידע ומסמכים</u>

48. בפנייתו טען מר XXXX, ש"הבעיה המרכזית היא העדר מידע הנדרש לנו על מנת לקבל החלטות מושכלות, ואנחנו מבקשים מהרשות עזרה בקבלת כל המידע והמסמכים הנדרשים לנו על מנת להבין בכלל את התמונה, ואז נוכל ללמוד את החומר ולהבין אם יש לנו בעיות ומהן". בהמשך אתייחס למסמכים ולמידע הספציפיים אותם מר XXXX מבקש לקבל.

<u>תכנית אדריכלית ונתונים נוספים לגבי הדירות והפרויקט</u>

49. בפנייתו המקורית מיום 14.6.2018 ביקש מר XXXX לקבל את התכנית האדריכלית. בהמשך, לאור התנגדות המארגנת להמצאתה של תכנית זו, ציין מר XXXX במכתבו מיום 18.10.2018, שמקובלת עליו טענת המארגנת שהיא אינה מעוניינת למסור עותק קשיח של התכנית האדריכלית. תחת זאת הוא ביקש הפעם לקבל "פירוט של כל הדירות שמתוכננות להיבנות בפרויקט, מספרן, גדלן, מפרטן, זכויות צמודות אליהן, עלויות הריסה, בניה, שיווק וכיו"ב, האם קיימות התקשרויות עם בנק מלווה וכיוצא באלה הנדרשים על מנת להבין את היקפו של הפרויקט וכדאיותו הכלכלית המוטלת בספק...".

50. בהתייחס לדרישה זו טוען עו"ד XXXXX, ב"כ המארגנת, שמר XXXX חזר בו מדרישתו לקבל עותק קשיח של התכנית האדריכלית, ובבקשותיו האחרות שהועלו רק עתה יש משום שינוי חזית המונע את הדיון בהן בשלב זה של בירור הפנייה.

51. טענת שינוי החזית כשלעצמה, אשר לקוחה מסדרי הדין האזרחי הנוהגים בבתי משפט אינה נוהגת בהליך זה שלפניי. עם זאת, מקובל עלי שראוי היה שקודם לפנייתו אלי יפנה מר XXXX למארגנת. משהדבר לא נעשה, ונתונים ומידע אלה לא נדרשו על ידי מר XXXX מהמארגנת קודם לפנייה אלי אינני רואה מקום לדון בבקשה זו עתה. מה גם שמהשיחות המוקלטות שקיימה מנהלת המארגנת, עו"ד XXXXXX, עם בעלי הדירות, לרבות עם מר XXXX עצמו, וממכתבו של עו"ד XXXXX מיום 18.10.2018 (סעיף 4.5), עולה שהמארגנת אפשרה לכל בעל דירה שרצה בכך לעיין בתכנית, והיא גם הציעה להציג בפני מר XXXX את הדמיות הבניינים וכן מסרה לו פרטים על גודל הדירות ופרטים נוספים. בדומה נמסרו פרטים אודות התכנית גם לפונים אחרים.

52. במכתבו מיום 30.11.2018, שנשלח בדואר אלקטרוני לאחר הישיבה שקוימה ביום 28.11.2018, ביקש מר XXXX להשלים מידע שחסרונו התגלה במהלך ישיבת הבירור. למכתב זה צירף מר XXXX, בין השאר ולעניין הפנייה, מכתב שכתב לדבריו למארגנת ביום 13.5.2018 בו הוא דרש, בין היתר, לקבל "פירוט האם הוגשה תכנית להריסת הבית המשותף ובני[י]ת בית משותף חדש תחתיו למוסד תכנון כלשהו, בהתאם לסעיף 5.ג לחוק, לרבות פירוט החלטות שנתקבלו בעניין התכנית כאמור במוסד תכנון".

53. בשלב מאוחר זה של הבירור אינני מוכנה לדון בטענותיו של מר XXXX בדבר אי מסירת מידע, ככל שאלה מתבססות על המכתב הנזכר מיום 13.5.2018. אזכיר בהקשר, שפנייתו של מר XXXX הוגשה ביום 14.6.2018, ותגובת המארגנת לפנייה זו הוגשה ביום 18.10.2018. בהמשך שלח מר XXXX מכתבים / השלמות לפנייתו, בכלל זה הקלטות, ועל כל אלה הוגשו תגובות נוספות של המארגנת. ביום 28.11.2018 קוימה ישיבת בירור מסכמת בנוכחות הצדדים בה הם חזרו על עיקרי טענותיהם, ועתה הגיע זמן מתן ההחלטה. בשלב זה אין מקום להצגת מסמכים או ראיות שלא הוצגו על ידי הצדדים קודם לכן, דבר שיחייב לפתוח את הדיון מחדש. מסקנה זו מתחייבת גם ממצוות המחוקק, אשר קצב לקיומו של הליך זה 90 ימים ממועד הגשת הפנייה, תוך מתן אפשרות להאריך את התקופה האמורה עד 180 ימים. במקרה זה, לאור העיכוב בהמצאת תגובת המארגנת, התארכות הבירור וחילופי הטענות בין הצדדים, אכן אין מנוס מהארכה כאמור. לפיכך אני מחליטה להאריך את המועד למתן החלטה בפנייה זו לתקופה של 180 יום. מנימוקים אלה גם אין בדעתי להתייחס להתכתבויות נוספות ששלחו הצדדים לאחר הישיבה מיום 28.11.2018.

<u>דו"ח שמאי (דוח אפס)</u>

54. לטענת המארגנת, היא הכינה במשך השנים מספר דוחות שמאות לפי תקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין החל על פינוי ובינוי, אך אין מדובר בדו"ח אפס. זאת, לדבריה, משום שדו"ח אפס הוא דו"ח אשר מיועד בעיקר לבנקים ולגופים המספקים אשראי וליווי פיננסי ליזמי נדל"ן, והיא אינה נזקקת לדו"ח כזה כי אינה מוציאה לפועל את הפרויקט. בכל מקרה, טוענת המארגנת, דו"ח כזה אינו מצוי בידיה. דו"ח השמאות האחרון שבידה, כך לטענתה, הוא דו"ח שמאות מיום 15.8.2017, שכאמור, אינו דו"ח אפס, אלא דו"ח שחובר על מנת להעריך את הרווח הכלכלי הצפוי מביצוע פרויקט התחדשות עירונית בנכס הנדון ועל מנת לקדם הליכי התקשרות של החברה עם היזם / המבצע. לטענת המארגנת, אין מדובר במידע מהותי שיכול להוות בסיס לקבלת החלטות אישיות של בעלי הדירות. עם זאת היא מסכימה, חרף האמור וכדי "להדגים כי אינה מבקשת חלילה להסתיר דבר-מה מהותי ממר XXXX", להציג דו"ח זה אותו צירפה לתשובתה. המארגנת מדגישה, עם זאת, שדו"ח זה היה עדכני למועד עריכתו ואין להסתמך עליו בימים אלה, שכן הוא אינו משקף את מצב הפרויקט נכון למועד זה.

55. בתגובתו מיום 18.10.2018 לתשובה זו של המארגנת ציין מר XXXX, כי דו"ח אפס לא התבקש על ידו כדי להעריך את התמורה לבעלי הדירות, אלא על מנת להעריך את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט, שהוא מידע מהותי שעל המארגנת למסור לדיירים. מידע זה התבקש, לטענתו של מר XXXX, לאור הצהרתה של המארגנת שכדאיותו הכלכלית של הפרויקט הנה גבולית. גם ועדות התכנון, הוא טוען, לא תאשרנה פרויקט שאינו כדאי. הדו"ח נדרש, מוסיף מר XXXX, גם לאור התרשלותה של המארגנת בבחינת מכלול זכויות הדיירים בבניין, לרבות זכויותיו שלו הנובעות שמתוספת בנייה שנעשתה בדירתו כחוק. לטענתו, לא ניתן לדחות את פנייתו בטענה שהטיפול בנושא הועבר לחברת XXXXX (החברה היזמית), ועל המארגנת לפנות לחברת XXXXX, לקבל ממנה את הדו"ח ולהעבירו לבעלי הדירות. בהתייחס לדו"ח

השמאי מיום 15.8.2017 שצורף לתשובת החברה, טוען מר XXXX, ש"מסירת נתונים שאינם עדכניים אינה אינדיקציה לכך שהנילונה אינה מעוניינת להסתיר אינפורמציה".

56. משהמארגנת טוענת שדו"ח אפס כפי שנדרש על ידי מר XXXX לא נעשה על ידה ואינו ברשותה, טענה עליה גם מר XXXX אינו חולק, היא אינה חייבת להמציא דו"ח זה. אינני מקבלת את הטענה שעל המארגנת לפנות ליזם ולבקש ממנו את הדו"ח כדי להמציאו למר XXXX. במהלך הישיבה טען מר XXXX כי הוא פנה וביקש את דו"ח השמאי עוד הרבה לפני פנייתו לרשות (עמ' 21), אך פנייה כזו לא הוצגה. גם לא הוברר אם באותה פנייה ביקש מר XXXX לקבל דו"ח שמאות רגיל או דו"ח שמאות אפס. במהלך הישיבה התייחס מר XXXX לפנייתו ב"כ, עו"ד XXXXXX, למארגנת מיום 13.6.2018, יום אחד לפני פנייתו אלי. אולם גם בפנייה זו התבקש דו"ח אפס, דו"ח שלטענת המארגנת, כאמור לעיל, לא היה בידה.

<u>"ההסכמים שנחתמו על ידי המארגנת עם כל הגורמים המעורבים – אדריכל, שמאי, עורך דין וחברת XXXXX, לרבות ניתוח הזכויות והתמורה ו/או שכר טרחה לכל הגורמים"</u>

57. בתגובתו הנזכרת מיום 18.10.2018 צמצם מר XXXX בקשה זו להסכמים שנעשו בין המארגנת לבין עורך דין XXXXX.

58. כפי שכבר נאמר, הן המארגנת והן עו"ד XXXXX טוענים שהסכם כזה לא נעשה.

59. לאור תגובה זו, שכפי שנאמר לעיל, לא הופרכה, החברה אינה חייבת להמציא הסכם זה (שלגרסתה כלל לא נעשה).

<u>פירוט בדבר מספר בעלי הדירות שחתמו על ייפוי כוח לעורך הדין XXXXX</u>

60. לטענת המארגנת, אין בידה אסמכתאות או ייפויי כוח שניתנו על ידי בעלי הדירות לעו"ד XXXXX. אשר למספר בעלי הדירות שחתמו על ייפויי כוח לעו"ד XXXXX, טוענת המארגנת, שבעת שנשלח מכתבו של עו"ד XXXXXXX מיום 10.6.2018 למר XXXX, כ-65% מבעלי הדירות בחרו בעו"ד XXXXX לייצגם מול חברת XXXXX וזה המידע שהיה אז בידה. פרטים עדכניים בדבר מספר החתימות וזהות החותמים לעו"ד XXXXX, טוענת המארגנת, הגיוני לברר ישירות מול עו"ד XXXXX. בטיעונו בעל פה הוסיף עו"ד XXXXX בעניין זה:

> "אנחנו כתבנו שהאסמכתאות האלה ככל הנראה הן בידי עו"ד XXXXX, ציינו שאז היו 65% שבחרו בXXXXX לייצגם מול XXXXX, וזה המידע שהיה גם למארגנת. פרטים שנחוצים למר XXXX, כמו כמות החתימות ומי חתם לXXXXX, הגיוני ומתבקש לברר ישירות מולו ואני מניח שXXXXX גם ייתן את זה. ... יותר מזה, XXXXX בעצמו חידד ושלח מכתב ב- 20.11 והוא כתב במפורש, משרדנו מייצג כ-70% מהדיירים, וזה גם נשלח למר XXXX. הדרישות העדכניות של מר XXXX לא מצויות בסמכות גבירתי בכל הכבוד, או מתייחסות למידע ואסמכתאות שאין לנו

והוא היה צריך לפנות לאדם אחר, או שמדובר במידע שכבר הועבר" (עמ' 22).

61. סעיף 11(א) לחוק קובע:

> "מארגן יפעל לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי או לעסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, שלשם ארגונה נועד ההסכם, לרבות אם הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקה כאמור, ואם התבקש לכך ועל אף האמור בסעיף 13 – מידע בנוגע להתקשרות בעלי דירות אחרים בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית; מידע שהתבקש כאמור יימסר לבעל דירה במועד המוקדם ביותר האפשרי ולא יאוחר משבעה ימים ממועד הבקשה".

62. מקובל עלי שהמידע המתבקש בענייננו, שעניינו במספר בעלי הדירות שחתמו לעו"ד XXXXX על ייפוי כוח, הוא "מידע מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי". שהרי מינויו של עורך דין מטעם הדיירים לטיפול בעסקה מהווה אבן דרך חשובה בקידומה ובמימושה של העסקה. מידע זה נדרש גם כדי לבחון את האפשרות למנות עורך דין אחר לצורך הטיפול בעסקה.

63. המארגנת לא כפרה בכך שמדובר במידע מהותי במשמעות האמורה. טענתה היא שהמידע שהיה ידוע לה בעניין זה, נכון למועד בו התבקש המידע, הוא שכ-65% בעלי הדירות חתמו על ייפוי כוח לעו"ד XXXXX, ומידע זה נמסר למר XXXX. מעבר למידע זה, טוענת המארגנת, אין בידה מידע מעודכן יותר וכדי לקבל מידע זה על מר XXXX לפנות לעו"ד XXXXX, דבר שלא נעשה.

64. מעבר לדרישה הכללית, של מסירת מידע "בענין מהותי לעסקת הפינוי ובינוי", מחייב סעיף 11(א) הנ"ל את המארגן למסור "מידע בנוגע להתקשרות בעלי דירות אחרים בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית". המידע שהתבקש כאן אינו מידע הנוגע להתקשרות בעלי דירות אחרים בהסכם הארגון, מידע שברור שהוא נמצא בידי המארגן, אלא במידע הנוגע להתקשרות בעלי דירות אחרים עם עורך הדין. חרף האמור, אני סבורה, כפי שהוסבר לעיל, שגם מידע זה הנו "מיד מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי". אולם, משהמארגנת טוענת שמעבר למידע שכבר נמסר למר XXXX, לא מצוי בידה מידע נוסף, ומשטענה זו לא הופרכה על ידי מר XXXX, לא ניתן לקבוע שהמארגנת הפרה בעניין זה את הוראות החוק.

<u>כל מידע אחר שבזכות בעלי הדירות לקבל שיכול לשפוך אור על הפרויקט, התמורות, הכדאיות הכלכלית וכיוצא באלה, דברים שנדרשים לפונה בתור בעל נכס בפרויקט, לרבות הדוח שנערך על ידי חברת XXXXX</u>

65. לטענת החברה במכתבו מיום 8.11.2018 של עו"ד XXXXX, כל המידע שמצוי בידי החברה בנוגע לכדאיותו הכלכלית של הפרויקט כבר נמסר במכתבה הקודם של החברה ובדו"ח השמאי שהומצא במסגרתו. טענה זו נטענה גם במהלך הישיבה מיום 28.11.2018 (עמ' 21).

66. דרישתו של מר XXXX היא דרישה כללית שאינה מתייחסת למסמכים ספציפיים. בנסיבות אלה, משהמארגנת טוענת שכל המידע שהיה בידה בנדון הומצא למר XXXX, טענה שלא הופרכה על ידי מר XXXX, אין בפני ראיה לכך שהמארגנת הפרה חובה המוטלת עליה על פי חוק. אשר לדרישה להמציא את הדוח של חברת XXXXX, לא ברור לאיזה דוח הכוונה. ככל שהכוונה היא לדוח שמאי אפס, משדוח זה אינו מצוי בידי המארגנת, היא אינה חייבת לפנות חברת XXXXX ולבקש את הדוח לצורך המצאתו למר XXXX.

<u>הרחבת דירתו של הפונה והשלכותיה על התמורה לה יהא זכאי בהסכם הפינוי ובינוי</u>

67. בפנייתו טוען מר XXXX, שהוא הרחיב את דירתו על פי היתר בנייה כדין. הוא גם נוקב במספרו של היתר זה (7625), מועד הוצאתו (20.3.1969), ותוכנו – בניית תוספת סטנדרטית לבית 19/14 בשטח של 67.17 מ״ר ופרגולה בשטח 11.7 מ״ר בהתאם לתכנית בינוי קיימת על הבניין וסביבתו. הרחבות דומות בוצעו, לטענתו, גם בדירות אחרות בבניין. על כן, טוען מר XXXX, במסגרת התמורה שתינתן לו עבור דירתו בהסכם הפינוי ובינוי יש להביא בחשבון גם את שטח ההרחבה. עמדתה של המארגנת, שאין לו ולבעלי דירות אחרים שהרחיבו את דירותיהם היתר לתוספת הבנייה וכי החצר שהוצמדה לדירתו היא שטח ציבורי, טוען מר XXXX, אינה נכונה, והיא מעידה על התרשלות בבדיקת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. שהרי, אי הבאתן בחשבון של תוספות בנייה אלה, שעבורן יהא על היזם לתת לבעלי הדירות תמורות, עשויה להשפיע על כדאיותו הכלכלית של הפרויקט.

68. המארגנת טוענת, במענה, שבירור שערכו נציגיה ושמאי מטעמה העלה, כי לא אותרו היתרי בנייה בתיק הבניין של המבנים הכלולים במתחם, מלבד 4 היתרים להרחבות בקומת הקרקע, שאף אחד מהם אינו קשור למר XXXX או לדירה בבעלותו, וכי הבנייה שבוצעה בדירתו בוצעה ללא היתר בנייה.

69. השאלה נוגעת לקיומו או אי קיומו של היתר בניה לתוספות הבניה בדירתו של מר XXXX נוגעת לתמורה אותה יהא מר XXXX זכאי לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, תמורה שלפי הוראת סעיף 3(3) לחוק אינה אמורה להיקבע במסגרת הסכם הארגון (שעלי מר XXXX לא חתם עד כה) אלא במסגרת עסקת הפינוי ובינוי.

<u>המצב התכנוני של הפרויקט</u>

70. לטענת מר XXXX, בפניותיה לבעלי הדירות הציגה המארגנת את המתחם כ״מתחם לפינוי ובינוי״, וזאת, כשאין הכרזה כזו של משרד הבינוי והשיכון. לדבריו יש בידו הקלטה המאשרת זאת. באחת השיחות המוקלטות הנושא אכן עלה:

> ״דובר א׳: יש לי שאלה, סליחה שאני קוטע אותך. זה כבר הוכרז, הבנין הוכרז?
> XXXX: כן. כן. מזמן.
> דובר א׳: מתי?

XXXX: הוכרז כבר לפני כמה שנים. בטח. הוכרז על ידי משרד השיכון."

71. לתגובתו צירף עו"ד XXXXX מכתב מיום 5.1.2007 של מרכז הוועדה להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון, שבו נכתב: "בהתאם לתקנה 3 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה)(תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד – 2004, הריני להודיעך כי בכוונת הוועדה להמליץ לממשלה להכריז על המקרקעין שבנדון כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לאחר שיתקיימו הדרישות המפורטות בתקנה 2(א)(2)-(3) לתקנות האמורות". לגישתה של המארגנת, בהחלטה זו של הוועדה יש לראות כ"הכרזה מקדמית" לגבי המתחם, שבלעדיה היא לא הייתה יכולה לקדם את הפרויקט. ההכרזה הסופית, לדברי המארגנת, אמורה להינתן עם הפקדת התכנית בוועדה המחוזית, החתמת הדיירים על הסכם פינוי ובינוי (מול חברת XXXXX) ותנאים נוספים.

72. "מתחם פינוי ובינוי" מוגדר בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016, כ:

> "שטח שהוכרז עליו בצו כמתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה לפי סעיף 14"

על פי סעיף 14 לחוק זה:

> "(א) השר, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ובהמלצת הוועדה המייעצת רשאי להכריז בצו על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה..."

"מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" מוגדר בחוק זה כ:

> "שטח שהוכרז עליו בצו כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי הוראות סעיף 15"

על פי סעיף 15(ב) לחוק:

> "השר רשאי, לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ובהמלצת הוועדה, ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם הוועדה, להכריז בצו הכרזה במסלול מיסוי על שטח שיש בו 24 יחידות לפחות כעל מתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי".

73. מן האמור לעיל עולה, שהמתחם לא הוכרז כ"מתחם פינוי ובינוי" כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ואף לא הוכרז כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי כהגדרתו בחוק זה.

כל שנעשה הוא, שבהתאם לתקנה 3 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה)(תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד – 2004, הודיעה הוועדה כי בהתקיים הדרישות המפורטות בתקנה 2(א)(2)-(3) לתקנות האמורות, בכוונתה להמליץ

ממשלה להכריז על המקרקעין מושא הרלוונטים כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי. תנאים אלה בתקנה 2(א)(2)-(3), אשר בהתקיימם, בכוונת הוועדה להמליץ לממשלה להכריז על המקרקעין הרלוונטים כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, הם, בין השאר, פרסום ברשומות אודות הפקדת תכנית פינוי ובינוי וחתימה על הסכמי פינוי ובינוי לרכישת 24 יחידות דיור לפחות. עמידה בתנאים אלה מחייבת ביצוע פעולות מורכבות שביצוען יכול שיתמשך על פני תקופה ארוכה, שרק לאחר השלמתם ייחשב המתחם כראוי להמלצת הוועדה על הכרזה.

74. לפיכך, הצגת המתחם כמתחם שהוכרז כמתחם פינוי ובינוי כפי שנעשה על ידי מנהלת המארגנת, לא הייתה נכונה והיה בה כדי להציג את הפרויקט ככזה הנמצא בשלב מתקדם מזה בו היה מצוי בפועל. הצגה מטעה זו של הדברים, אכן יכול שתעלה כדי הפרת חובת ההגינות לפי סעיף 11(א).

75. חרף האמור, לא שוכנעתי שהתנהגותה של המארגנת במקרה הנוכחי עלתה כדי התנהגות שאינה "בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת" כמשמעותה בסעיף 11 לחוק. הראיה היחידה שהוצגה בנושא זה היא שיחה מוקלטת שהתקיימה בין מנהלת המארגנת לבין שלושה בעלי זכויות במתחם. אולם יש להניח שבמשך השנים בהן טיפלה המארגנת במתחם זה קיימה מנהלת המארגנת שיחות רבות, אולי מאות שיחות, עם בעלי זכויות במתחם, בהן היא מסרה להם פרטים מפרטים שונים לגבי הפרויקט המתוכנן. בעניין זה קוימו כנסים של בעלי הדירות בהם ניתן להם מידע על מצבו של הפרויקט. כך, למשל, הוצגה הזמנה מטעם חברת XXXXX למפגש ביום 3.9.2018 שנועד ל"הצגת תכנון 'XXXXX', XXXX". באותו מפגש, נאמר בהזמנה, "יינתן עדכון לגבי סטטוס פרויקט מתחם XXXXX ויוצג תכנון של הפרויקט על ידי משרד האדריכלים "XXXXXX אדריכלים"". המפגש, נאמר בהזמנה, "יערך בהשתתפות עורכי הדין שמלווים את הפרויקט מטעם בעלי הדירות – משרד עו"ד XXXXX ושות', חברת XXXX, מנכ"ל ובעלי XXXXX, ונציגי האגף להתחדשות עירונית בחברת XXXXX". את דברי הפתיחה בכנס נשאה, כאמור בהזמנה, "עו"ד XXXXXX – מנכ"לית XXXX". אני מבינה שקוימו כנסים נוספים (פרוטוקול ישיבה מיום 28.11.2018, עמ' 13). לא נטען שבכנסים אלה ניתן מידע מוטעה לגבי מצבו של הפרויקט, ככלל, ולגבי נושא ההכרזה של משרד הבינוי והשיכון, בפרט. גם לא הוכח שהמארגנת מסרה, כשיטה, מידע מוטעה בנושא זה ובכלל לבעלי זכויות במתחם, או שמסרה מידע כזה בהזדמנויות נוספות. מעבר לכך, לא הוכח שמידע זה נמסר לבעלי הזכויות במטרה להשפיע עליהם להצטרף להסכם הארגון. שהרי, הדוברים בשיחה בה נמסר מידע זה חתמו על הסכם הארגון עוד קודם לאותה שיחה (שיחת וואטסאפ 2, עמ' 2, ש' 8). נראה שגם לא היה טעם במסירת מידע מוטעה בעניין זה, שהרי בעלי הזכויות היו יכולים היו בנקל לעמוד על המצב הנכון בנושא ההכרזה, בבירור עם עו"ד XXXXX או עם נציגי חברת XXXXX וגם במשרד הבינוי והשיכון והרשות להתחדשות. בנסיבות אלה, אני סבורה שבאותה שיחה בודדת אשר הוצגה בפני אין די כדי לקבוע שהתנהגותה של המארגנת בעניין זה לקתה בחוסר הגינות.

<u>שאלות משפטיות</u>

76. בפנייתו טען מר XXXX, ש"אנחנו אנשים פרטיים ואין לנו אפשרות לשאת בהוצאות של ליווי משפטי צמוד, ובלתי אפשרי לארגן נציגות של הדיירים ולחלק את ההוצאות ביניהם, ומכאן שאנו מבקשים את עזרתה של הרשות". על רקע זה מבקש מר XXXX לבחון את הסכם הארגון ולהסביר את תוקפו, מתי יפוג, את החבות המשפטית החלה על הדיירים שחתמו עליו, והאם חייבים להסכים למינויו של עורך הדין שהביאה המארגנת.

77. פנייה זו, שהיא למעשה, בקשה לקבלת ייעוץ משפטי, חורגת מהסמכויות ומהתפקידים המוקנים ומוטלים עלי לפי חוק, ואין ביכולתי להיענות לה.

<u>הפרת חובת הגילוי על ידי המארגנת</u>

78. במכתבו של מר XXXX מיום 19.11.2018, העלה מר XXXX לראשונה את הטענה, שהמארגנת הפרה את חובתה לפי סעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006, בכך שלא הודיעה בהסכם הארגון אם מתמלאים בה תנאי אותו סעיף (אם היא פועלת מטעמו של יזם, אם היא מקבלת או עתידה לקבל תמורה מהיזם או מהקבלן, או ששכרה תלוי בהתקיימותה של עסקת פינוי ובינוי). משטענה זו הועלתה לראשונה בחלוף יותר מ- 5 חודשים מיום הגשת הפנייה, לאחר שהצדדים שטחו באריכות את טיעוניהם ואת טיעוני הנגד בנושא הפנייה זה מכבר, וכ- 9 ימים לפני הישיבה שנקבעה ליום 28.11.2018, ומשהמועד למתן החלטה הקבוע בחוק הנו (לאחר הארכה) 180 יום, אינני רואה מקום לדון בטענה זו בשלב זה של הבירור.

13 דצמבר 2018
ב' טבת תשע"ט

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים