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

פנייה מס' 78

1

בעניין: הפונה: מר XXXXX

ובעניין: שדרות ירושלים 153 תל אביב-יפו

וחברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתו של מר XXXXX מיום 27.6.2020 (להלן: "**הפנייה**").

2. מר XXXXX (להלן גם: "**הפונה**") הינו בעלים של דירה בשדרות ירושלים 153, תל אביב יפו. על פי הפנייה, בניין 153 והבניין השכן שמספרו 155 מהווים יחד מתחם המיועד בתוכנית מתאר תא/5000 שיזמה עיריית תל אביב (להלן גם: "**העירייה**") לפינוי בינוי (בניין 153 ובניין 155 יכונו להלן: "**הבניינים**", "**שני הבניינים**" או "**המתחם**"). בתחילת שנת 2018, נטען בפנייה, פנתה חברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "**חברת עזרה ובצרון**" או "**החברה**") לבעלי הזכויות במתחם בהצעה לארגן וללוות אותם בפרויקט פינוי בינוי. בהתאם להמלצתה לקדם במתחם פרויקט פינוי ובינוי, היא אף הציעה להם לחתום על הסכמים מסובכים הנפרשים על פני עשרות עמודים ללא ליווי של עורכי דין. בעלי הזכויות במתחם סירבו לחתום על הסכמים אלה ולפיכך, באוגוסט 2018 הודיעה החברה על יציאתה מהמתחם. עוד על פי הפנייה, בדצמבר 2018 שכרו בעלי זכויות בבניין 153 ליווי משפטי מטעמם ואף בחרו, לאחר מכרז, יזם שיבצע עבורם פרויקט פינוי בינוי. אשר לבעלי הזכויות בבניין 155, נטען, כי בקיץ 2019 הם הזמינו את שירותיה של חברת עזרה ובצרון, וזו הציעה להם, הפעם, מתווה על פי תמ"א 38, שעל פי הצעתה עדיף על מתווה של פינוי בינוי.

בפנייה מלין הפונה על התנהגותה של חברת עזרה ובצרון במסגרת פעילותה לקידום מיזם התחדשות עירונית במתחם. לטענת הפונה, חברת עזרה ובצרון "אינה מקדמת דבר מלבד האינטרס העצמי שלה להיבחר להוביל את המתחם וזאת ע"י הצגה של מצגי שווא... שיטת הפרד ומשול בין הבניינים, הפעלת לחץ בעזרת איום בסיומה של תמ"א 38, שימוש מטעה בהודעת העירייה לגבי מדיניות תוספת 12 מטרים בפרויקט פינוי בינוי וניצול של נוכחות החברה בישיבות של מנהל הנדסה בעירייה על מנת לקדם את האינטרס של החברה על חשבון קידום הפרויקט במתחם".

הפונה מוסיף וטוען, כי "עזרה ובצרון מסיטים את בניין 155 לבחור בפרויקט מסוג תמ"א 38/2 על אף שבתוכנית המדיניות של העירייה (אותה מייצגת החברה ונחשבת לזרוע מבצעת שלה) המתחם מוגדר כמתחם פינוי בינוי". זאת, תוך שהיא מפעילה מנופי לחץ, לרבות באמצעות "... שימוש בדייר מוטה לטובתה... [ו]הצגת תכנית הזויה לפיה במסלול של תמ"א יוכל כל דייר לקבל דירה של 119 מטרים... מבלי שהיא שכרה שמאי ו/או אדריכל...". עוד לטענתו, "במקביל לקידום החתימות של מסמך ייצוג מול בניין 155... פועלת עזרה ובצרון ... בדרך שמעלה ריח חמור של שחיתות שלטונית, על מנת לאלץ את שני המבנים [הבניינים – ת.ע.ז] לקדם תוכנית משותפת".

לראייה הציג מר XXXXX שני מסמכים, האחד, סיכום פגישה מיום 18.2.2020 בצוות דרום עיריית תל אביב, והשני, סיכום פגישה מיום 11.5.2020 במינהל הנדסה בעירייה, בנושא יוזמות התחדשות עירונית ברחבי העיר תל אביב, ובכלל זה, במתחם. לדברי הפונה, ניתן לראות שעמדת העירייה השתנתה ובמאי 2020, שלא כמו בפברואר אותה השנה, קבעה העירייה, כי "על מנת לקדם כל אחת מהיוזמות נדרשת הסכמה של שני הבניינים". לטענתו, הדבר חמור, שכן, השינוי האמור בעמדת העירייה נקבע בפגישה בה השתתפה גב' גיליה ברגר קוליץ, סמנכ"לית התחדשות עירונית בחברת עזרה ובצרון, שהיא שמובילה את קידום ההחתמות בבניין 155, ואילו אף נציג מבניין 153 לא הוזמן לפגישה.

הפונה מבקש בפנייתו לדרוש מחברת עזרה ובצרון לנתק את קשריה עם המתחם, לרבות בניין 155, ולחקור "את השחיתות השלטונית ... לפיה עיריית תל אביב מתעדפת את האינטרסים של עזרה ובצרון שמציגה עצמה כחברה שאינה למטרות רווח וזאת גם על חשבון גבם של תושבי העיר" שלא בחרו בשירותיה של החברה.

3. גב' גיליה ברגר קוליץ, סמנכ"לית התחדשות עירונית בחברת עזרה ובצרון, הגיבה לפנייה ביום 16.9.2020. בתגובתה מסרה הגב' ברגר קוליץ, כי בשעתו החברה אכן בדקה את האפשרות לפינוי בינוי אשר תואמת את מסמך המדיניות לאזור. אולם במהלך הזמן, אושר מסמך מדיניות המגביל את התמורות בתוכניות לפינוי בינוי, כמו שגם חלה עלייה בערכי הקרקע, ולאחר בדיקה נוספת שהחברה ערכה לטובת הדיירים היא הציגה בפניהם את היתרונות והחסרונות בכל אחד מן המסלולים (פינוי בינוי לעומת תמ"א 38) ונציגות הדיירים בבניין 155 בחרה במסלול התמ"א. היתרונות במסלול התמ"א במקרה זה, הסבירה גב' ברגר קוליץ, הם: "תהליך מהיר יותר, צפיפות נמוכה יותר, תוספת מטרים גדולה יותר, ללא בינוי מסחרי בקומה הקרקע, ללא הקצאת שטח חום מתוך המגרש הקיים" (תגובה זו תכונה להלן: "**תגובת החברה**").

4. גב' שלומית זונינשטיין, רכזת תכנון בכירה התחדשות עירונית באגף תכנון העיר, מינהל הנדסה עיריית תל אביב - יפו, הגיבה לפנייה ביום 1.11.20202. בתגובתה הסבירה הגב' זונינשטיין, שלפי מסמך המדיניות להתחדשות שיכוני דרום יפו, שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: "**מסמך המדיניות**") עומדים לרשות המעוניינים מכלול כלים להתחדשות, משיפוץ הבניין, תמ"א 38

בהליך של היתר בניה ועד תוכנית לפינוי בינוי. עוד לדבריה, "בניינים 153 ו – 155 הומלצו במסמך המדיניות לקידום במסגרת תוכנית לפינוי בינוי", ומשמעות הדבר היא שלצורך קידום תכנית נדרשות הסכמות של שני הבניינים ולא ניתן לקדם תכנית על בניין אחד. עם זאת, ניתן לקדם הליך של תמ"א 38 לכל בניין בנפרד.

היא הוסיפה, שלמתחם זה התקבלו מספר פניות של תושבים הגרים בשני הבניינים ובמסגרת פגישות שנערכו עם התושבים הוסבר מגוון האפשרויות העומדות בפניהם לחידוש הבניינים, לרבות השוני בין האפשרויות, מבחינת התוצאה הסופית, התמורה האפשרית וזמן מימוש הפרויקט. עוד הוסבר, כי על בעלי הזכויות לבחון מהי האפשרות המועדפת עליהם ולהגיע להסכמות, וכי באפשרותם לפנות לחברה העירונית, עזרה ובצרון, אשר תפקידה בין היתר לעזור לתושבים להתארגן ולקדם התחדשות עירונית. לדבריה, פניות נוספות התקבלו מעזרה ובצרון ומנציג היזם "XXXXXXX", וגם להם הוסברו האפשרויות.

עוד לדברי הגב' זונינשטיין, ביום 11.5.2020 נדונה פנייה לדיון בצוות העבודה ובדיון התברר שבעלי הזכויות בבניין 155 מעוניינים לקדם הליך של תמ"א (ולא פינוי בינוי), שכן לטענתם, במסגרת זו תתקבל תמורה גדולה יותר לדירה. לפיכך, בהיעדר הסכמה מהותית לקידום תכנית לפינוי בינוי על שני הבניינים, הוחלט בצוות העבודה, כי אין היתכנות לקידום תכנית, אך במידה ותושג הסכמה עקרונית ניתן יהיה לקדם תכנית לשני הבניינים.

אשר לאופן פעילותה של חברת עזרה ובצרון, הסבירה גב' זונינשטיין, כי חברת עזרה ובצרון מעמידה לטובת התושבים סל כלים לקידום התחדשות, ועוזרת בארגון התושבים; כי פעילותה של עזרה ובצרון אינה למטרת רווח שכן העירייה מתקצבת פעילות זו לטובת תושבי העיר; כי במסגרת פעילותה מפעילה עזרה ובצרון את הבית להתחדשות עירונית שבו ניתן, בין היתר, ייעוץ תכנוני ומשפטי; וכי עבודתה של עזרה ובצרון נעשית בשיתוף פעולה עם גורמי התכנון בעירייה, על מנת לתת לתושבים את המידע המדויק ביותר (תגובתה של גב' זונינשטיין תכונה להלן: "**תגובת האגף**").

5. בהתייחסות מיום 16.9.2020, שנעשתה בתגובה לתגובת החברה (מאותו היום, לעיל), טען מר XXXXX, בין היתר, שהאמירה שערכי הקרקע עלו כך שכעת פרויקט מסוג תמ"א 38 כדאי יותר היא אמירה חסרת אחריות, ודאי מול ההבטחה לפיה התמורות יהיו גבוהות ביחס לפרויקט פינוי בינוי, והיא אף אינה מבוססת מקצועית. לטענתו, למסלול פינוי בינוי יתרונות במקרה זה, ובהם: "החלפת תשתיות כללית במתחם, יצירת עירוב שימושים, בנייה של תמהיל דירות מגוון, הקמת מספר בניינים ולא בניין אחד... שרוב הדירות בו בעלות כיוון אחד..." ועוד.

6. טענותיו של הפונה נחלקות לשני סוגים: טענות בנושא המתווה שיש לקדם במתחם (תמ"א 38 או פינוי בינוי), וטענות בנושא התנהלותה של חברת עזרה ובצרון.

7. אשר למתווה העדיף, שיש לקדם, חברת עזרה ובצרון פירטה, כאמור לעיל, את היתרונות שהיא רואה במתווה התמ"א (לעומת מתווה הפינוי בינוי). מדובר בשיקולים תכנוניים מקצועיים שהם בגדר עיסוקה ומומחיותה של החברה, שבהם אינני רואה מקום או אפשרות להתערב.

8. יתרה מזו, אף שמר XXXXX מכוון את טענותיו כלפי חברת עזרה ובצרון, דומה שהכתובת הרלוונטית לעניין זה הם בעלי הזכויות בבניין 155. שהרי, הם שהחליטו לקדם פרויקט תמ"א 38 ולא פרויקט פינוי בינוי. חברת עזרה ובצרון אמנם הציגה בפניהם, בין שאר הדברים, את היתרונות במסלול תמ"א 38 במקרה זה, אך ההחלטה הסופית היא בידיהם, והם, כאמור בתגובת האגף ובתגובת החברה, השתכנעו שמתווה תמ"א 38 עדיף מבחינתם. בעלי הדירות בבניין 155 סוברניים לקבל החלטה זו, גם אם יש בכך כדי לפגוע בקידומה של תכנית פינוי בינוי כוללת למתחם (אותה, כאמור, ניתן לקדם רק בשיתוף פעולה של שני הבניינים).

9. בנוגע לטענות בנושא התנהלותה של חברת עזרה ובצרון, הפונה מבסס את טענותיו, בין היתר, על השינוי שחל, לדבריו, בעמדתה של החברה. לעניין זה, הרי שגם אם חל שינוי בעמדת החברה, וכטענת הפונה, בניגוד להמלצתה בעבר על קידום פרויקט פינוי בינוי, היום היא ממליצה על קידום פרויקט מסוג תמ"א, אין בכך כדי להעיד שהדבר נעשה מטעמים לא ענייניים. חברת עזרה ובצרון פירטה, כאמור לעיל, את היתרונות שהיא רואה במתווה התמ"א (לעומת מתווה הפינוי בינוי) לאחר אישור מסמך המדיניות והעלייה בערכי הקרקע, ואני סבורה שלא ניתן לומר שעמדה זו מוכתבת על פי שיקולים זרים אך בשל העובדה שהחברה מקדמת או שהיא מעוניינת לקדם את פרויקט התמ"א עבור בעלי הדירות בבניין 155.

10. אשר לנוכחותה של חברת עזרה וביצרון בישיבת מינהל הנדסה של עיריית תל אביב מיום 11.5.2020 ואי זימונם של נציגי בניין 153 לאותה ישיבה, עניין זה מצוי בתחום סמכותה ושיקול דעתה של העירייה (שאף קבעה, במסמך "מדיניות לקידום תכניות התחדשות עירוניות", כי "יוזמה לתכנית חדשה תידון בצוות העבודה..."). אי לכך, ככל שלמר XXXXX השגות על כך, עליו לפנות בעניין זה לעירייה.

מעבר לנדרש, יוער, כי חברת עזרה ובצרון הינה חברת בת של העירייה, הפועלת, בין השאר, לקידום מיזמי התחדשות בעיר, ומטבע הדברים שתהא מעורבת בדיון המתקיים בעירייה שעניינו "ביוזמות התחדשות עירונית ברחבי העיר". מכל מקום, ברור כי נוכחות כאמור (בלבד) אינה מעידה על ניצול של החברה את נוכחותה, לקידום האינטרס שלה על חשבון קידום הפרויקט במתחם, כנטען בפנייה.

11. אשר לטענה בדבר "הפעלת לחץ באמצעות איום בסיומה של תמ"א 38" על בעלי הדירות בבניין 155, לפי המסמכים שצורפו לפנייה, חברת עזרה ובצרון אמנם התייחסה לנושא סיום התמ"א, אולם הדבר נעשה במסגרת התייחסותה לנושא ניהול סיכונים, כשלדבריה "יש לקחת בחשבון כי למרות ההחלטה להאריך את תמ"א 38 עד אוקטובר 2020, עדיין אין מידע באילו תנאים התמ"א תימשך – והאם ואילו גזירות חדשות יוטלו על היזמים". מדובר ביידוע של אותם בעלי הדירות אודות אירוע

שעשוי להתרחש ולהשפיע על ביצוע הפרויקט, שאינו עולה, כטענת הפונה, כדי "הפעלת לחץ בעזרת איום".

12. לא שוכנעתי גם כי החברה מפעילה מנופי לחץ, לרבות באמצעות שימוש בדייר מוטה לטובתה. גם אם אותו דייר אמר, כנטען בפנייה, כי "אם עזרה ובצרון לא יובילו את הפרויקט הוא ידאג שלא יהיה פרויקט", אין בכך כדי להעיד על התנהלותה של החברה.

13. התוצאה היא שהפנייה נדחית.

14. 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.

23 בפברואר 2021
י"א באדר תשפ"א

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים