בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 198
לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע״ו - 2016

בעניין: הפונה גב׳ XXXXXX

ובעניין: רח׳ גוש עציון 71, באר שבע
החברה לשימור והתחדשות ערים בישראל בע״מ
מר שלומי לנקרי

החלטה

1. עניינה של החלטה זו בפנייתה של גב׳ XXXXXX מיום 28.12.2021 (להלן בהתאמה: ״**הפונה**״ ו״**הפנייה**״), אשר רכשה דירה בבניין ברחוב גוש עציון 71, באר-שבע, גוש 38027, חלקה 11, תת חלקה XX (להלן: ״**הדירה**״).[1]

2. ביום 16.12.12019 חתמו XXXXX וXXXXX, שהיו אותה עת בעלי הזכויות בדירה (להלן: ״**המוכרים**״) על ״הסכם פינוי ובינוי ו/או תמ״א 38/2״ עם החברה לשימור והתחדשות ערים בישראל בע״מ (להלן גם: ״**ההסכם**״ ו״**היזם**״, לפי העניין).

3. על פי ההסכם, התחייבו המוכרים למכור ליזם את הדירה בתמורה לדירה חדשה שתוקצה להם על ידי היזם במסגרת פרויקט פינוי ובינוי או תמ״א 38/2 שהיזם התחייב לבצע (להלן: ״**הפרויקט**״).

4. עוד על פי ההסכם, נאסר על המוכרים למכור או להעביר את זכויותיהם בדירה לאחר, ללא קבלת הסכמת היזם, אלא אם יתקיימו מספר תנאים, ביניהם התנאי שנקבע בסעיף 25.1.1 להסכם, לפיו:

> ״25.1.1 כתנאי להעברה יחתום הנעבר על הסכם עם היזם בנוסח זה. ההעברה תהיה בכפוף לכך שהנעבר יטול על עצמו את מלוא התחייבויות הבעלים שבהסכם זה ובכפוף לחתימת הנעבר על כל ייפויי הכח על פי הסכם זה״.

5. בחודש דצמבר 2021 חתמה הפונה על הסכם עם המוכרים לפיו היא רכשה מהם את הדירה.

6. בפנייתה אליי מיום 28.12.2021 טענה הפונה, כי משביקשה להעביר את הדירה על שמה, דרש היזם שתחתום על הסכם שנוסחו שונה מההסכם המקורי שנחתם בין היזם לבין המוכרים בשנת 2019

(להלן: "**ההסכם החדש**") וכי תשלם לעורך דינו 600 ₪ + מע"מ עבור עריכת ההסכם החדש ומתן הסכמה להעברת הדירה על שמה. לטענת הפונה, היזם אינו מוכן לכבד את ההסכם המקורי כמות שהוא וסירובו לאפשר את העברת הדירה על שמה מסב לה נזק כלכלי קשה ופוגע בזכויותיה, תוך שהוא מחייבה לחתום על הסכם חדש ושונה, שאינו מקובל עליה. עוד לטענתה, ההסכם נחתם לפני כשנתיים ומאז לא בוצעו על ידי היזם צעדים למימוש הפרויקט, ו"לכן גם תקפות ההסכם מוטלת בספק". "נכון לרגע זה", סיכמה הפונה, "העברת הזכויות מעוכבת על ידי היזם ולכן אבקש את התערבותכם הדחופה בנושא".

ביום 8.5.2022 העבירה הפונה ליזם מכתב התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים (להלן: "**מכתב ההתראה**") בו דרשה, בין היתר, כי יפעל למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתו על הדירה, בהמשך לחתימת המוכרים על ההסכם עימו.

במכתב נוסף מיום 2.8.2022 טענה הפונה, כי הן ההסכם המקורי עליו חתמו המוכרים והן ההסכם החדש (עליו, לטענתה, מבקש היזם להחתים אותה), לוקה בכך שאינו מוגבל בזמן. טענה נוספת שהעלתה הייתה שבפועל רק 6 בעלי דירות מתוך 30 בעלי הדירות בפרויקט חתמו על הסכם עם היזם. בסיום מכתבה ביקשה הפונה "את עזרת הרשות בביטול מוחלט של תנאי החוזה הקודמים ורישום הדירה באופן בלעדי על שמי בטאבו ללא הערת אזהרה".

7. באת כוח היזם, עו"ד אירן סיבוני, טענה בתשובתה מיום 16.5.2022 למכתב ההתראה, כי המוכרים הפרו את ההסכם עליו חתמו, משלא קיבלו את הסכמת היזם להעברת זכויותיהם בדירה לפונה מראש ובכתב. בכל מקרה, נטען, כי משהפונה סירבה לחתום על הסכם במקום המוכרים, לא ברור מכוח מה היא באה בדרישות וטענות כלשהן כלפי היזם. בתגובתה לפנייה מיום 25.7.22 הסבירה עו"ד סיבוני, כי ההסכם עליו חתמו המוכרים הוא "ההסכם בנוסחו הישן", שהיזם כבר אינו עושה בו שימוש. חרף זאת היא הודיעה, שהיזם אינו מתנגד לכך שהפונה תחתום על ההסכם בנוסחו הישן, על אף שהנוסח החדש מעודכן. לעניין דמי הטיפול (בסך 600 ₪) שהפונה התבקשה לשלם, הסבירה עו"ד סיבוני, כי אין מדובר בב"כ היזם, כפי שהפונה מנסה לטעון, כי אם בב"כ בעלי הדירות עמו נתבקשה הפונה לתאם מועד חתימה על ההסכם. היא הוסיפה, שהפונה תוכל לחתום על ההסכם במשרדי החברה בבאר שבע או באמצעות בא כוחה, ללא כל עלות ולאחר שתעשה כן יומצאו לה ההסכמות הנדרשות לרישום הזכויות בטאבו.

8. ביום 20.10.2022 התקיימה ישיבת בירור בנוכחות הפונה, מר XXXXX, בנה של הפונה, עו"ד אירן סיבוני, ב"כ היזם, מר אסף חדד, סמנכ"ל היזם ומר שלומי לנקרי, נציג היזם. מר XXXXXX, בנה של הפונה, הודה שאמו, הפונה, סיכמה עם היזם (כלשונו: "עם מי שהיה צריך") כי תחתום על הנוסח הישן של ההסכם. בניגוד לכך הודיעה הפונה במהלך הישיבה ש"היום אני כבר לא רוצה". להערתי, כי עמדה זו שונה מזו בה נקטה בפנייתה, ומדובר, למעשה, בפנייה חדשה, השיבה הפונה: "אני צריכה לחשוב על זה. אני לא יודעת. אני בזמנו, כשקניתי את הדירה, הראו לי את ההסכם, אמרתי שאחתום, ואז התחילו להתמהמה ולזרוק אותי מאחד לשני". בעבר, טענה הפונה, היא

2

אמנם ביקשה לחתום על ההסכם בנוסחו הישן, אך "אחר כך עשיתי בירור וראיתי שמתוך 30 דירות שמתחילות ב – 75-69 יש 4-5 שחתמו להם. ... זה שוק פרוץ, זה פשוט נורא. אני בודקת את זה ורואה שנכנסים לדירות, עושים פינוי-בינוי, אנשים נאיביים ולא מבינים את זה. היום בירררתי ואני מסתכלת לעומק. אני רואה שיש פה רמאות". עוד טענה הפונה, לרבות באמצעות בנה, כי "החוזה שחתום הוא ללא הגבלת זמן ... הבנו שכנראה זה לא תקף, שאין לו שום תקפות, שום מסגרת זמן ותנאים לסיום חוזה". "לא אמורה להיות לנו בעיה לחתום על ההסכם הקודם אבל ההתנהגות הרשלנית שלכם והעובדה שלא עשיתם כלום ב – 3 השנים האחרונות ... אנחנו מעדיפים שלא לחתום מראש, השאלה אם עוד שנה וחודשיים, כשיגיעו ל – 4 שנים ולא תשיגו רוב, ההסכם בטל אם לא תשיגו רוב? "על דירה שבעוד 50 שנה מבטיחים לי לבנות 12 מטר, נו באמת. על זה אני מקבלת הערת אזהרה בטאבו? אני לא יכולה להעביר את הדירה על שמי. אתם מפריעים להמון פרויקטים, החברה לשימור". בהמשך הישיבה חזרה ב"כ היזם על הצעתה להחתים את הפונה על הנוסח המקורי של ההסכם עליו חתמו המוכרים, דהיינו, על הנוסח הישן של ההסכם, כפי שביקשה הפונה מלכתחילה. להצעה זו השיבה הפונה: "אני לא רוצה".

9. בנסיבות העניין, משהפונה אינה מבקשת עוד להעניק לה את הסעד העיקרי שנדרש בפנייתה, אין עוד מקום לדון בפנייה.

10. איני רואה אפשרות לדון גם בנושאים האחרים עליהם הלינה הפונה בישיבת הבירור הנזכרת. חלק מהטענות, כמו "זה שוק פרוץ, זה פשוט נורא. אני בודקת ורואה שנכנסים לדירות, עושים פינוי-בינוי, אנשים נאיביים ולא מבינים את זה. היום בירררתי ואני מסתכלת לעומק. אני רואה שיש פה רמאות", הינן טענות כלליות ולא מפורטות, שלא ניתן לקיים לגביהן בירור של ממש.

3

11. נראה שגם הפונה טרם גיבשה דעתה באשר לעמדתה ביחס להסכם. כך, במענה לשאלתי "האם את חותמת מבחינתך" השיבה: "אני צריכה לחשוב על זה" (לעיל).

12. אשר לטענות הקונקרטיות של הפונה כנגד ההסכם, הסכם המכר בין המוכרים לבין הפונה לא הוצג בפניי, אך מסתבר שהמוכרים הסבו באותו הסכם לפונה את זכויותיהם כלפי היזם על פי ההסכם. חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969 קובע, כי "זכותו של נושה, לרבות זכות מותנית או עתידה לבוא, ניתנת להמחאה ללא הסכמת החייב, זולת אם נשללה או הוגבלה עבירותה לפי דין, לפי מהות הזכות או לפי הסכם בין החייב לבין הנושה" (סעיף 1 לחוק). בענייננו, ההסכם שנחתם בין המוכרים לבין היזם הגביל את עבירותה של הזכות (של המוכרים כלפי היזם) בקבלת הסכמת היזם או, בין היתר, בחתימת "הנעבר (הפונה – ת.ע.ז) על הסכם עם היזם בנוסח זה", ובכך "שהנעבר יטול על עצמו את מלוא התחייבויות הבעלים שבהסכם זה ובכפוף לחתימת הנעבר על כל ייפויי הכח על פי הסכם זה".

משהפונה מסרבת לחתום על ההסכם (בנוסחו המקורי), הרי שהמחאת זכויות המוכרים לפונה כלפי היזם טרם בוצעה או טרם הושלמה. בנסיבות אלה, איני רואה שלפונה עומדת, בשלב זה, זכות כלשהי כלפי היזם מכוח ההסכם.

במצב דברים זה אני סבורה שלא קמה לפונה, בשלב זה, זכות לטעון כלפי היזם להפרת ההסכם באי קידום הפרויקט.

מעבר לכך, וככל שמדובר בזכות ביטול סטטוטורית, סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, אמנם מקים זכות לביטול עסקת פינוי ובינוי (להלן גם: "**העסקה**") בגין אי קידום הפרויקט, בנסיבות של אי הגשת תכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך בתוך ארבע שנים ושישה חודשים ממועד החתימה על העסקה הראשונה. אולם זכות זו מוקנית על פי חוק זה לרוב בעלי הדירות ולא לבעל דירה כזה או אחר. בעניינו, לא הוכח שחלפו ארבע וחצי שנים ממועד החתימה על העסקה הראשונה, וגם אם מועד זה חלף, כאמור, זכות הביטול על פי חוק זה מוקנית במקרה כזה לרוב בעלי הדירות (ולא לבעל דירה זה או אחר). אותה תוצאה מתקבלת על פי סעיף 5ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008, המחיל את הוראות סעיף 1ד לחוק האמור, בשינויים המחויבים, על עסקה לפי תוכנית החיזוק.

13. הוא הדין באשר לטענה בדבר מיעוט בעלי הדירות שחתמו על ההסכם. גם כאן זכות הביטול מכוח החוק (הן חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2016 והן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008), יכול שתקום בשל עילה זו רק לרוב בעלי הדירות.

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.

28 דצמבר 2022
ד' טבת תשפ"ג

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': 074-768-1444