בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 184
לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע״ו - 2016

בעניין: הפונה מר XXXXX
באמצעות עו״ד ירון בן אור

ובעניין: מתחם אג״ש מספר 1, קריית ים
קבוצת XXXXX
קבוצת XXXXX
משפחת XXXXX

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתו של מר XXXXX מיום 27.1.2022, באמצעות בא כוחו, עו״ד ירון בן אור, ועניינה פרויקט פינוי ובינוי המתוכנן במתחם מספר 1 בשכונת אג״ש, קריית ים (להלן: ״**הפונה**״, ״**הפנייה**״, ״**הפרויקט**״ ו״**המתחם**״, לפי העניין). לפי הפנייה, נציגות בעלי הדירות במתחם, ביניהם הפונה, קיימה מכרז שנועד לבחור את היזם שיבצע את הפרויקט. במכרז זכו קבוצת XXXXX וקבוצת XXXXX (להלן: ״**הקבוצה הזוכה**״ או ״**היזמים**״). לטענת הפונה, יש בידו ״ראיות חותכות לכך שנחתם הסכם פרטני בין קבוצת XXXXX, XXXXX ומשפחת XXXXX, לפיו משפחת XXXXX תקבל תמורה עודפת בגין פעילותה לקידום היזמים XXXXX וXXXXX לביצוע הפרויקט על ידם, וזאת תוך הסתרת עניינם האישי וללא שקיבלו לכך הסכמה בכתב כנדרש בדין״. ״מתן תמורה עודפת למי מבעלי הדירות ללא אישור בכתב של שאר בעלי הדירות״, טוען הפונה, ״מהווה עילה לביטול ההסכם״. ״נוכח התנהלותם המפרה כאמור (וההסכם הפרטני בין נשואי פנייתנו זו לפיה יקבלו תמורה עודפת בגין פעילותם לקידום היזמים, תוך הסתרת עניינם האישי וללא שקיבלו לכך הסכמה בכתב מאת יתר הדיירים)״, מציין עו״ד בן אור בפנייה, ״מתכוון מרשנו לפעול בכל דרך חוקית על מנת לפסול את זכייתן של חברת XXXXX וחברת XXXXX (הכוונה, מסתבר, לקבוצת XXXXX, ולא לחברת XXXXX – ת.ע.ז.) אשר זכו במכרז בניגוד לדין״. לאור המפורט בפנייה ״ובטרם פנייה לערכאות״ מבקש עו״ד בן אור, ״לתאם עם מרשנו פגישה ללא דיחוי בה יציג מרשנו את מלוא ראיותיו בפניכם״.

2. אין בידי לקבל פנייה זו.

3. מקורה של חובת גילוי קבלת תמורה עודפת בסעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: "**החוק**"), אשר קובע:

> "6. (א) כל אחד מהמנויים להלן יציין באופן ברור בפנייה הראשונה לבעלי הדירות, לפני חתימה על הסכם התקשרות וכן בנוסח הסכם ההתקשרות, אם הוא אחד מאלה:
>
> (1) מי שפועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי;
>
> (2) מי שמקבל או עתיד לקבל תמורה מהיזם או מהקבלן שעתיד לבצע את הבנייה;
>
> (3) מי ששכרו תלוי בהתקיימותה של עסקת פינוי ובינוי.
>
> (ב) אדם כאמור בסעיף קטן (א) ידווח מיוזמתו לבעלי דירות במקבץ על כל שינוי בתמורה, שאינו זניח, שיקבל בעל דירה במקבץ, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ.
>
> (ג) הפר אדם כאמור בסעיף קטן (א) הוראה מהוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), תהיה בכל עילה לחזרתו של דייר מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי, אף אם חתם על הסכם התקשרות מחייב."

סעיף קטן (ב) לסעיף זה מחייב את מי שמנוי בסעיף (מי שפועל מטעמו של יזם...) לדווח מיוזמתו לבעלי דירות במקבץ "על כל שינוי בתמורה, שאינו זניח, שיקבל בעל דירה במקבץ, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ".

2

4. התמורה שבגין כל שינוי בה, שאינו זניח, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ (להלן: "**תמורה עודפת**") קמה חובת גילוי (באופן של דיווח) על פי סעיף 6 (ב) הנ"ל, היא תמורה עבור דירתו של מקבל התמורה. אולם במקרה שלפנינו, התמורה העודפת הנטענת תשולם, כפי שטוען הפונה עצמו, בגין "פעילותה [של משפחת XXXXX] לקידום היזמים XXXXX ו-XXXXXX לביצוע הפרויקט...". מכאן שאין מדובר בתמורה (עודפת) עבור הדירה, אלא בתמורה עבור שירות שניתן על ידי מקבל התמורה ליזמים. תמורה כזאת אינה בגדר תמורה עודפת כמשמעותה בסעיף 6(ב) לחוק.

5. חובת גילוי לפי סעיף 6 לחוק קמה לא רק עקב תשלום תמורה עודפת לבעל דירה. סעיף 6(א) לחוק מחייב את מי שמנוי בסעיף לציין באופן ברור בפנייה הראשונה לבעלי הדירות, לפני חתימה על הסכם התקשרות וכן בנוסח הסכם ההתקשרות, אם הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע הפרויקט; אם הוא מקבל או עתיד לקבל תמורה מהיזם או מהקבלן שעתיד לבצע את הבנייה; אם שכרו תלוי בהתקיימותה של עסקת פינוי ובינוי.

6. בענייננו, ניתן להבין מהפנייה, הטענה היא, שפעילותה של משפחת XXXXX עבור היזמים (קידומם של היזמים לביצוע הפרויקט על ידם) והתמורה שהיא עתידה לקבל עבור פעילותה, גם אם אינה תמורה עודפת (היינו, תמורה עבורה הדירה), הוסתרה מבעלי הדירות, מה שעולה כדי הפרת הוראת סעיף 6(א) לחוק.

7. הפרת הוראה זו (כמו גם הפרת הוראת סעיף 6(ב) לחוק) מקימה "עילה לחזרתו של דייר מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי, אף אם חתם על הסכם התקשרות מחייב".

8. אולם בפנייה לא נטען לזכות חזרה של בעל דירה מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי. בפנייה מתבקשת חזרה מזכייה במכרז, דהיינו, פסילת הזכייה במכרז. הזכייה במכרז אמנם עשויה להביא בעקבותיה לחתימה על עסקאות פינוי ובינוי, אך היא כשלעצמה אינה עסקת פינוי ובינוי.

9. אפילו אניח שדינה של הזכייה במכרז, לצורך העניין שלפנינו, כדין עסקת פינוי ובינוי, העילה הקמה מכוח סעיף 6(ב) היא "לחזרתו של דייר מהסכמה שנתן לעסקה". אין מדובר, לפיכך, בבטלות העסקה - הזכייה במכרז. העסקה שרירה וקיימת, אלא שלבעל הדירה קמה הזכות לחזור בו מן העסקה אם ירצה בכך. בפנייה לא נטען שנציגות בעלי הדירות או בעלי דירות אחרים (מלבד הפונה) מעוניינים בכך.

10. 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.

30 דצמבר 2022
ו' טבת תשפ"ג

3

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים