בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 211

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

בעניין: הפונים:

XXXXX ,XXXXX

XXXXX ,XXXXXX

XXXXXX

XXXXXXX

כולם באמצעות עו״ד נרם אבו חי׳ט

משרד עורכי דין בלטר, גוט, אלוני ושות׳

ובעניין: חברת XXXXXX בע״מ

החלטה

1. עניינה של החלטה זו בפנייתם של XXXXX, XXXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXXX ו-XXXXXXXX בעלי דירות בבית משותף ברח׳ וינגייט 38, הרצליה, מיום 23.5.2022 (להלן: ״**הפונים**״, ״**הפנייה**״ ו״**הבניין**״, לפי העניין). הפנייה הוגשה באמצעות עו״ד נרם אבו חי׳ט ועניינה בהסכם לביצוע פרויקט תמ״א 38/1 בבניין, הסכם עליו חתמו הפונים בשנת 2019 עם חברת XXXXXX בע״מ (להלן, בהתאמה: ״**ההסכם**״ ו״**היזם**״). [1]

2. לטענת הפונים, ״לאחר חתימה על ההסכם ועם קידום הליכי התכנון של הפרויקט על ידי היזם, נתגלה לדיירים כי הוראות ההסכם מקפחות את זכויותיהם באופן קיצוני ושוללות מהם הגנות ראויות ומקובלות בהסכמים מסוג ההסכם שבינם לבין היזם״. אלה התבטאו, בין היתר, באי גילוי מספר היחידות החדשות שהיזם עומד לבנות בבניין, אי מתן ערבויות אוטונומיות כמקובל בפרויקטים מסוג זה, הקניית זכויות חתימה בשם הדיירים בנושאים מהותיים הקשורים לזכויות הדיירים ולתוכניות לניצול הדיירים, הוראות המחייבות את הדיירים להתפנות מהדירות על פי דרישת היזם והמחייבות את הדיירים לאפשר ליזם להשכיר את הדירות לצד ג׳, העדר כל סנקציה במקרה של איחור בביצוע העבודות, העמדת מספר קטן מדי של חניות לטובת בעלי הדירות ועוד.

לטענת הפונים, היזם אף הפר את ההסכם, בין היתר, בכך שבקשת ההיתר שהגיש לעירייה אינה תואמת את הוראות ההסכם ותכנון המרפסות והתוספות אינו תואם את התוכניות שצורפו להסכם. הפונים מבקשים, לאור זאת, ״כי הממונה הנכבד יבטל את ההתקשרות האמורה באשר התנהלות היזם והוראות ההסכם הקיים פוגעות בצורה קשה בזכויות הדיירים״.

3. איני רואה מקום להיענות לפנייה.

4. טענתם העיקרית של הפונים מופנית כלפי הוראות ההסכם, הסכם שהם עצמם חתמו עליו. הפונים אינם טוענים שהוראות אלה עומדות בניגוד לדין כלשהו. הם גם אינם טוענים שלא הבינו את הוראות ההסכם או שנפלה טעות המקנה להם זכות לביטול ההסכם. טענתם היחידה של הפונים היא שהוראות אלה אינן מטיבות עימם ואף פוגעות בהם. בטענה זו בלבד אין כדי להצדיק את התערבותי. שהרי אין זה מתפקידי, גם לא בסמכותי, לעצב עבור הצדדים את ההסכמים עליהם יחתמו, ואם ראו הפונים, שהם בגירים ויודעים את שפת ההסכם, לחתום עליו, איני רואה עילה המצדיקה את פסילתו או את שינוי תנאיו.

5. איני רואה מקום להיזקק גם לטענה בדבר הפרת הוראות ההסכם על ידי היזם.

6. סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, קובע שהממונה על פניות דיירים "יברר פניות של בעלי דירה ומחזיקים בדירה בתחום מיזם להתחדשות עירונית... בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, ובין השאר בעניין התנהגות יזמים, מארגנים, מינהלות עירוניות ודיירים אחרים כלפיהם, ובכלל זה טענות בעניין הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרפות למיזם התחדשות עירונית".

7. המחוקק לא הגדיר בסעיף זה מהם "עניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית". עם זאת, מהדוגמאות שניתנו בחוק ניתן להבין שמדובר בסוגיות שלהן זיקה מיוחדת וקרובה לנושא ההתחדשות העירונית, המאפיינות תחום ייחודי זה.

2

8. הפונים טוענים, בין השאר וכפי שכבר נאמר, שבקשת ההיתר שהגיש היזם לעירייה אינה תואמת את הוראות ההסכם ותכנון המרפסות והתוספות אינו תואם את התוכניות שצורפו להסכם.

9. טענות מסוג זה הן טענות חוזיות רגילות הרווחות בתחום דיני מקרקעין, במיוחד בהסכמי מכר דירות עם קבלנים ויזמים. הן אינן מאפיינות את תחום ההתחדשות העירונית דווקא ואינן נמנות על "עניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית", כמשמעותם בסעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

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

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים