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

פנייה מס 123

בעניין: פניית בעלי דירות מרח' מאיר נקר 51-41 ירושלים
באמצעות עו"ד יצחק הניג ועו"ד משה טרספולסקי

ובעניין: מיזם פינוי ובינוי ברחוב מאיר נקר 51-41 ירושלים
חברת ה.א. תכלת ישראל יזמות נדל"ן ח.פ. 5160999983
באמצעות עו"ד נטע זילברמן, משרד עורכי דין מויאל-מלאכי ושות'

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייה מיום 17.11.2020, של מספר בעלי דירות ברחוב מאיר נקר 51-41 בירושלים (להלן: "**הפנייה**" ו"**הפונים**"). הפנייה הוגשה באמצעות עו"ד יצחק הניג ועו"ד משה טרספולסקי ועניינה ארגון עסקת פינוי ובינוי במתחם בשכונת ארמון הנציב המכונה "מתחם ז'" (להלן: "**המתחם**"), על ידי חברה בשם ה.א. תכלת ישראל יזמות נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**").

1

הפנייה

2. מהפנייה עולה, כי בתחילת חודש אוגוסט 2020 ערך מר אייל יעקב הנס, הבעלים של החברה (להלן: "**מר הנס**") כינוס של בעלי דירות במתחם (להלן: "**בעלי הדירות**"), באמצעות אפליקציית זום (להלן: "**הכינוס**"). זאת, על מנת לעניין אותם בקידום, באמצעות החברה, של פרויקט פינוי ובינוי במתחם (להלן: "**הפרויקט**").

לפי הפנייה, המתחם כולל שלושה בתים משותפים ברחוב מאיר נקר בירושלים – האחד, בית משותף ברח' מאיר נקר 41, 43 ו – 45, הידוע כגוש 30207 חלקה 25, ובו 48 דירות; השני, בית משותף ברח' מאיר נקר 47, הידוע כגוש 30207 חלקה 26, ובו 16 דירות; השלישי, בית משותף ברח' מאיר נקר 49-51, הידוע כגוש 30207 חלקה 27, ובו 32 דירות; ובסך הכול 96 דירות.

עוד לפי הפנייה, מר הנס החתים מספר לא ידוע של בעלי דירות על טופס שכותרתו "הצהרת כוונות (no-shop) להתקשרות בהסכם מסוג פינוי ובינוי – הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו"

(להלן: "**הסכם הארגון**" או "**ההסכם**"), שהוא במהותו הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי כמשמעו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 (להלן: "**החוק**").

בהיותה "מארגן" כמשמעו בחוק, נטען בפנייה, כי החברה לא מילאה אחר חובות המוטלות על מארגן לפי החוק. כך, בין השאר, החברה לא מילאה אחר חובת כינוס בעלי הדירות לפי סעיף 2 לחוק (להלן: "**חובת הכינוס**") מששיעור בעלי הדירות שהשתתפו בכינוס נמוך מהשיעור המינימלי שנקבע בסעיף 2(ב)(3) לחוק, העומד על 40% מבעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים הכלולים במתחם (להלן גם: "**הבתים**").

טענות נוספות שהועלו בפנייה נוגעות למידע שהוצג או שהיה על מר הנס להציג בכינוס. בהקשר זה נטען, בין השאר, כי בכינוס הציג מר הנס את החברה כחברה יזמית בעלת ניסיון למרות שמדובר בחברה חדשה; כי מר הנס הציג את עצמו כיזם אמיד ואיתן והתייחס לתמורה שיקבלו בעלי הדירות, במקום לציין שהתמורה תיקבע במשא ומתן מול היזם שייבחר; כי משהציג את עצמו כיזם, ממילא לא נשאל ולא פירט את התמורה שהוא אמור לקבל כמארגן; כי נשאל בכינוס על יכולותיו הכלכליות ואיתנותו הפיננסיות, והשיב, מבלי לפרט בנוגע למצבו הכלכלי, כי בכוונתו להכניס שותפים לפרויקט; וכי הסתיר מידע רלוונטי לפיו עבר הליך פשיטת רגל (תיק פש"ר 59098-06-15 **הנס נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז חיפה והצפון**) בגין חובות של מיליוני ₪.

2

אשר להסכם הארגון, בפנייה נטען, בין השאר ובעיקר, כי ההסכם אינו מחייב את בעלי הדירות ולפי הוראות החוק הוא אינו בתוקף; זאת, בין השאר, משחלק מבעלי הדירות הסירו את חתימתם על ההסכם לפני שחלפו 6 חודשים מהמועד הקובע; כי ההסכם אינו מפרט מהו "המועד הקובע" כמשמעו בסעיף 1 לחוק (להלן: "**המועד הקובע**"), ומכאן כי לפי סעיף 3(ב) לחוק, ההסכם בטל; וכי ההסכם לא נחתם בגופו אלא נחתם מסמך נפרד הכולל את שמות בעלי הדירות בלבד.

בפנייה מבקשים הפונים, כי אקבע שהוראות החוק הופרו ועל כן הסכם הארגון אינו מחייב איש מבעלי הדירות שחתמו עליו.

3. ביום 10.5.2021 הגישה החברה את תגובתה לפנייה באמצעות עו"ד נטע זילברמן. בתגובתה מוצגת החברה כחברת יזמית מארגנת המתמחה בניהול וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית. לפי התגובה, הדברים שנאמרו בכינוס בנוגע להכנסת שותפים לפרויקט לשם המשך ביצועו, עומדים בעינם, וראיה לכך היא, כי חברת "אזורים" נכנסה לפרויקט כשותפה ומזה מספר חודשים שהיא מקדמת את הפרויקט ביחד עם החברה. עוד לפי התגובה, בנובמבר 2020 הודיעה החברה לבעלי הדירות, כי לשם קידום הפרויקט מתקיים שיתוף פעולה בינה לבין חברת "אזורים" וכי עסקת הפינוי בינוי תיחתם ישירות מול חברת "אזורים".

טענת החברה בנוגע לשיעור בעלי הדירות שהשתתפו בכינוס היא, כי בכינוס השתתפו 40% מהדיירים.

לעניין "המועד הקובע" טוענת החברה, כי "בעלי הדירות בבתים המשותפים ברח' מאיר נקר 41-51 החלו את החתימות על מסמך הצהרת הכוונות ביום 27.07.2020, ובעלי הדירות בבית המשותף ברח' יעקב וייס 6-8 החלו לחתום על מסמך הצהרת הכוונות ביום 16.08.2020"; כי "המועד הקובע" נקבע בחוק ובהתאם, צוין במפורש, בסעיף 5 להסכם הארגון, כי "תוקפו של הסכם זה, הינו בהתאם להוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017...., ובכל מקרה לא יותר מ – 24 חודשים מהמועד הקובע, קרי: חתימת הדייר הראשון על הסכם זה"; "כי כבר בחלוף 6 חודשים מהמועד הקובע, התקיימו הוראות סעיף 5(א)(3) לחוק", דהיינו, כי בחלוף 6 חודשים מהמועד הקובע החברה התקשרה בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 35% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 36 דירות או יותר"; כי בעלי דירות נוספים מגיעים וחותמים על הסכם הארגון ולאור החתימות הרבות החלה החברה "בהליכי תכנון, מדידות, מינוי יועצים, ואף קיימה מספר פגישות עם נציגי בעלי הדירות בנושאים תכנוניים". מן המפורט לעיל עולה, לשיטתה של החברה, כי הפנייה אינה עולה בקנה אחד עם רצונותיהם של בעלי הדירות וכי היא נעשתה משיקולים זרים של בעלי אינטרסים שאינם מחפשים את טובת בעלי הדירות, אלא את טובתם האישית.

לגבי המתחם טוענת החברה, כי במתחם נכלל בית משותף נוסף ברח' יעקב וייס 6-8 בירושלים, הידוע כגוש 30207 חלקה 30 ובו 4 דירות, כך שמספר הדירות במתחם עומד על 100.

ביום 11.7.2021 העבירה החברה הבהרות והשלמות לתגובתה מיום 10.5.2021. בין השאר, העבירה החברה צילומים מהכינוס, המעידים, לשיטתה, על השתתפות בכינוס של למעלה מ-40% מבעלי הדירות ואת כל הסכמי הארגון שנחתמו, לטענתה, ע"י בעלי הדירות. לעניין הסכמי הארגון טענה החברה, כי היות וההסכמים נחתמו במהלך תקופת הקורונה, אין טופס אחד עליו חתומים בעלי הדירות יחד, אלא מדובר במספר טפסים שנחתמו בנפרד על ידי קבוצות או יחידי בעלים. עוד לטענתה לעניין זה, כל בעלי הדירות שחתמו על הסכמי הארגון שצורפו ציינו לצד חתימתם את התאריך בו חתמו. בנוגע לתוקף הסכם הארגון טענה החברה, כי למעט בית משותף אחד, היא עמדה בהוראת סעיף 5 לחוק בתוך 6 חודשים מהמועד הקובע ומכאן, כי הסכם הארגון בתוקף 18 חודשים מהמועד הקובע.

תגובה נוספת מטעם החברה הועברה ביום 25.8.2021. בתגובה זו מתייחסת החברה, בין השאר, לטענה בדבר הסרת חתימות (סעיף 2 לעיל), באומרה כי הסרת החתימות נעשתה לאחר שהיא "עמדה בדרישות החוק ולאחר שתוקפו של מסמך הכוונות [הסכם הארגון – ת.ע.ז] הוארך ל-18 חודשים". יצוין כי לתגובה זו צירפה החברה, בין השאר, טבלה בה צוינו בעלי הדירות (ומי מטעמם) שנכחו בכינוס על פי "הזום" (טבלה זו תכונה להלן: "**טבלת ההשתתפות**").

4. בירור שבוצע מול המינהלת להתחדשות עירונית בירושלים העלה, כי במינהלת התקבלו 3 פניות של דיירים בנוגע לפרויקט וחילוקי הדעות בין הדיירים סביב נושא זהות הגורם שיפעל לקידום הפרויקט מוכרים במינהלת.

5. ביום 28.10.2021 התבררה הפנייה במסגרת דיון שנערך בנוכחות הצדדים לפנייה ובאי כוחם (להלן: "**הדיון**").

<u>דיון</u>

6. עיקר עניינה של הפנייה נסב סביב שלוש טענות עיקריות: הטענה האחת היא שהחברה כמארגן, לא עמדה בחובות המוטלות על מארגן לפי החוק ובכלל זה, חובותיה לפי סעיפים 2 ו - 11 לחוק, מטעמים שונים. הטענה השנייה היא, כי הסכם הארגון (להלן גם: "**כתב ההסכמה**") לא כלל פירוט בכתב בדבר המועד הקובע, כנדרש על פי סעיף 3(ב)לחוק, ועל כן הוא בטל. הטענה השלישית היא שהחברה כמארגן לא עמדה בדרישות סעיף 5 לחוק לעניין מספר בעלי הדירות המתקשרים בתקופות הרלוונטיות ועל כן גם אם עמד ההסכם בתוקף (חרף אי ציון המועד הקובע), הוא פקע.

אציין, שהואיל והבית ברחוב יעקב וייס לא נכלל בפנייה, לא אתייחס אליו במסגרת החלטה זו.

7. סעיף 11 לחוק עוסק ב"חובת הגינות וזהירות" המוטלת על מארגן, ולפיו:

4

> "(א) מארגן יפעל לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי ..."
>
> (ב) מארגן יפעל במיומנות ובסבירות במילוי התחייבויותיו על פי הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית".

8. בענייננו, אני סבורה שהחברה הפרה חובות אלה מן הטעם שמר הנס הציג את עצמו בפני בעלי הדירות כיזם, בעוד שפעילותו לקידום הפרויקט מסתכמת ב"ארגון", בהיותו "מארגן" כמשמעותו בחוק; ומן הטעם שמר הנס לא ציין בפני בעלי הדירות בכינוס, כי הוא עתיד לקבל תמורה מהיזם שיבצע את הפרויקט, בעבור פעילותו כמארגן.

בכינוס התייחס מר הנס לתמורה שיקבלו בעלי הדירות. לדבריו בתחילת הכינוס, השאיפה היא כי שטח דירות התמורה יגדל ב – 25 מ"ר ולשטח זה תתווסף מרפסת ששטחה 12 מ"ר, כך שתוספת השטח תעמוד על כ – 37 מ"ר לדירה. עוד לדבריו, לדיירים תינתן אפשרות לעלות קומה; כל דייר יקבל חניה תת קרקעית; מפרט דירות הדיירים לא יפחת ממפרט דירות היזם ובעלי הדירות יזכו לפטור מתשלום דמי ועד בית במשך שנים. בנוסף, מר הנס התייחס בכינוס לערבויות שהדיירים יקבלו, לנושא עיצוב דירת התמורה (כל אחד כרצונו), לאפשרות שתינתן לדיירים לשדרג את הדירה,

ולתקופת ביצוע עבודות ההריסה וההקמה ("אנחנו מממנים את שכר הדירה..." "... מי שכבר כיום משכיר את דירתו, מימון שכר הדירה יהיה בהתאם לחוזים קיימים").

אמנם מר הנס סייג את דבריו בציינו, למשל, בהקשר של שטח דירת התמורה, כי מדובר בנתון הכפוף למגבלות תכנון ולאישור העירייה וכי המגמה היא להפחית את שטח דירות התמורה. הוא אף אמר באופן ברור שהחברה לא מבצעת את הפרויקט אלא יוזמת אותו, מארגנת את בעלי הדירות ומקדמת את התכנון.

עם זאת, הוא השיב על שאלות ששאלו בעלי דירות בכינוס כאילו הוא היזם עצמו ("אנחנו מממנים את שכר הדירה..."; "יש לנו אינטרס שכמה שיותר מהר תחזרו כי אני משלם הרבה כסף"); התייחס ליזם שייבחר כשותף שהוא מכניס לפרויקט ("... ברגע שהצלחנו לייצר פרויקט... אנחנו מכניסים שותף בעל איתנות פיננסית... שיכון ובינוי, אזורים..."); הבהיר, ש"החברה שאנחנו מביאים צריכה לעמוד בכל מה שאנחנו מתחייבים לכם" וש"מי שלא עומד במה שאנחנו מבטיחים לא יהיה בפנים" (דקה 25:25), כאילו התמורה נקבעת על ידו ובאפשרותו להתחייב כלפי הדיירים בנושא; ואף הסביר, על רקע זה, כי הדבר מייתר את הצורך בבחירת היזם על ידי הדיירים. כדבריו, "פה אין מה לבחור יזם כי אנחנו בעצם מציעים את עצמנו כיזמים וכמקדמים של הפרויקט... בסופו של דבר את הביצוע אנחנו לא עושים, חשוב לנו מאוד את מי אנחנו מביאים כשותף שלנו... אני אביא לך...".

זאת, בעוד שלפי סעיף 2(א)(1) לחוק, בכינוס היה עליו לפרט בפני בעלי הדירות בנוגע למהות הסכם הארגון ועיקרי החוק ובכלל זה, להסביר לבעלי הדירות כי הוא מארגן כמשמעו בחוק; כי התמורה תיקבע במסגרת עסקת הפינוי ובינוי (הסכם מכר המקרקעין בין היזם לבעלי הדירות) ולא במסגרת הסכם הארגון; כי הוא עתיד לקבל תמורה מאת היזם בעבור פעילותו כמארגן, לקידום העסקה; ואף, בהתאם לסעיף 2(א)(2) לחוק, לפרט בנוגע לשכר הטרחה שישולם לו בעבור קידום העסקה ככל שהשכר ידוע נכון למועד הכינוס.

לעניין זה חשוב להבהיר, כי העובדה שגורם מסוים יוזם פרויקט התחדשות עירונית, אינה הופכת את אותו הגורם ל"יזם" הפרויקט. "יזם" בתחום ההתחדשות העירונית הוא "מי שמתקשר עם בעל דירה בעסקת פינוי ובינוי..." (סעיף 1 לחוק), ו"עסקת פינוי ובינוי" (שהיא העסקה הרלוונטית לענייננו) מוגדרת בסעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006, כ"חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו...".

משתנאי רכישת המקרקעין על ידי היזם, תנאי ביצוע הפרויקט על ידו (לרבות באמצעות אחר) וכל תנאי רלוונטי אחר, נקבעים בעסקת הפינוי בינוי (להלן גם: "**העסקה**"), היזם, כצד השני לעסקה, הוא שמחויב לעמוד בתנאיה, ובכלל זה, בתנאים לעניין התמורה או לעניין העקרונות לקביעתה, כלפי בעלי הדירות. משום כך, מארגן שמציג את עצמו כיזם; או מארגן שמציג בפני בעלי דירות מצג

לפיו התמורה שתינתן להם בעסקה (שכאמור, הוא כלל אינו צד לה) נקבעת על ידו או תלויה בו ; או מארגן שלא מציין בפני בעלי הדירות באופן ברור בפנייתו הראשונה אליהם, ובכלל זה, בכינוס, טרם חתימה על הסכם התקשרות ובנוסח הסכם ההתקשרות, כי שכרו תלוי בהתקיימותה של עסקה, כי הוא פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע העסקה או כי הוא מקבל או, כבענייננו, צפוי לקבל תמורה מהיזם ; מפר בכך את חובת ההגינות והזהירות שנקבעה בחוק, על פיה עליו לפעול כלפי בעלי הדירות.

9. אשר לטענה, כי היה על מר הנס לגלות את דבר פשיטת הרגל שעבר בגין חובות בסכומים גבוהים, אני סבורה כי בנסיבות העניין, הגם שמר הנס אינו היזם, היה עליו לגלות מידע זה. שהרי עברו העסקי והמקצועי של המארגן (לרבות מנהל המארגן או בעל השליטה בו) הוא בהחלט שיקול בעל חשיבות שבעלי הדירות זכאים לשקול בטרם יחליטו אם לחתום עם המארגן על הסכם ארגון.

10. לעניין הכינוס, הטענה העיקרית היא שמספר בעלי הדירות שהשתתפו בכינוס לא עמד בדרישת סעיף 2(ב)(3) לחוק, של 40% לפחות מבעלי הדירות בכל אחד מהבתים המשותפים (לא כולל הדירות הציבוריות). מכיוון שכאמור, עסקינן בשלושה בתים משותפים, יש לבחון התקיימותו של תנאי זה לגבי כל אחד מהבתים בנפרד.

11. החברה טוענת כי ספרה את כלל הנרשמים בכל הבתים [המתחם] גם יחד. כך העיד מר הנס :

> "מבחינתנו פעלנו במתחם, עשינו את הכנס, עשינו הכל כמו שצריך, לא חילקנו את זה פר-יחידה, אבדוק את זה, אבל אם נוריד את XXXX אז מתוך 85 היו מעל 50% שהשתתפו בכנס" (עמ' 2 לפרוטוקול הדיון).

12. טענה זו יש לדחות. שכן על פי סעיף 2(ב)(3) לחוק, דרישת ההשתתפות בכינוס של לפחות 40% היא מתוך "בעלי הדירות בבית המשותף" (דרישה זו תכונה להלן : "**דרישת ההשתתפות**"). לפיכך, כל בית צריך שיעמוד בדרישת זו שבחוק בפני עצמו, ולא יחד עם בתים נוספים.

13. בבית המשותף ברח' מאיר נקר 45-43-41 (להלן גם : "**בניין 45-41**") ישנן 48 דירות, מתוכן 6 דירות ציבוריות, כך שהקוורום הנדרש לצורך עמידה בדרישת ההשתתפות הוא 17 בעלי דירות. בבית זה, גם לשיטתה של החברה על פי טבלת ההשתתפות (סעיף 3 לעיל), השתתפו בכינוס 15 בעלי דירות. מכאן, כי לגבי בית זה לא ניתן לראות בחברה כמי שמילאה אחר חובת הכינוס. זאת גם אם אין מביאים בחשבון טענות שהעלו הפונים בהקשר זה. למשל, כי אין להביא בחשבון משתתפים בכינוס שאינם בעלי דירות במתחם.

14. הבית ברחוב מאיר נקר 47 מונה 16 דירות, מתוכן 3 דירות ציבוריות. מכאן שלגבי בית זה נדרשת השתתפות בכינוס של לפחות 6 בעלי דירות, לשם עמידה בדרישת ההשתתפות. מהקלטת ה"זום" עולה שבכינוס נכחו 8 בעלי דירות בבית זה. אי לכך, ככל שהחברה עמדה גם ביתר תנאי סעיף 2(ב) לחוק, ניתן יהיה לראות בה כמי שמילאה אחר חובת הכינוס לגבי בית משותף זה.

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

הפונים טוענים, שמספר בעלי הדירות המשתתפים בבית זה עמד על 5, כשרק 3 מתוכם הם בעלי זכויות מלאות. לא הובהר כיצד הגיעו הפונים למספר זה של 5 משתתפים (כולל בעלי זכויות חלקיות) ומדוע הנתונים שצוינו בטבלת ה ההשתתפות אינם נכונים. לפיכך, לגבי בית זה אין בידי לקבל את טענת הפונים בדבר העדר השתתפות מספקת של בעלי הדירות בכינוס.

15. הבית ברח' מאיר נקר 51-49 מונה 32 דירות, מהן 2 דירות ציבוריות. מכאן שעל מנת לעמוד בדרישת ההשתתפות לגבי בית זה, נדרשת על פי החוק השתתפות של 12 בעלי דירות לכל הפחות. אולם, בכינוס השתתפו, לשיטתה של החברה עצמה על פי טבלת ההשתתפות, 11 בעלי דירות בלבד. מכאן שגם לגבי בית זה לא ניתן לראות בחברה כמי שעמדה בחובת הכינוס. זאת, גם אם אין מביאים בחשבון טענות שהעלו הפונים בהקשר זה. למשל, כי אין להביא בחשבון משתתפים בכינוס שאינם בעלי דירות במתחם.

16. מכאן, שהחברה לא עמדה בדרישת ההשתתפות לגבי בניינים 45-41 ו –51-49, אך עמדה בדרישה זו לגבי בניין מס' 47.

17. הטענה העיקרית השנייה שמעלים הפונים היא שבהסכם הארגון לא צוין מהו התאריך של המועד הקובע למרות שמונח "המועד הקובע" מצוין בהסכם.

7

18. סעיף 3(א) לחוק קובע ש"הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית יהיה בכתב ויפורטו בו, בין השאר, ... מועד חתימתו של ההסכם והמועד הקובע". סעיף 3(ב) לחוק קובע ש"הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית שאינו בכתב או שאינו מכיל פירוט בדבר מועד חתימתו או המועד הקובע כאמור בסעיף קטן (א) – בטל".

19. השאלה לפיכך היא האם בענייננו הסכם הארגון מכיל פירוט בדבר המועד הקובע כדרישת החוק. מתן תשובה שלילית לשאלה זו גורר אחריו בטלות של ההסכם.

20. בסעיף 5 להסכם הארגון נקבע:

> "תוקפו של הסכם זה, הינו בהתאם להוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ..., ובכל מקרה לא יותר מ - 24 חודשים מהמועד הקובע, קרי: חתימת הדייר הראשון על הסכם זה (להלן: "**תקופת ההסכם**")".

אף שבסעיף זה נזכר המונח "המועד הקובע" ואף הוסבר שתוקף ההסכם הינו לתקופה שתחילתה במועד זה, המועד הקובע הרלוונטי להסכם זה, כלומר, המועד שבו נחתם הסכם הארגון הראשון בין המארגן לבין בעל דירה באותו בית משותף לא פורט בסעיף זה באופן מפורש, גם לא במקום אחר בהסכם.

21. עם זאת, להסכם צורפה רשימה של בעלי הדירות כולל חתימותיהם ומועד החתימה. לאור כך טוענת עו"ד זילברמן, ב"כ החברה, ש"אפשר לראות את התאריך של החתימה הראשונה כדי לדעת מה המועד הקובע" (עמ' 5 לפרוטוקול הדיון) ומר הנס הוסיף ש"כולם חתומים על אותו מסמך, וכל אחד רואה את החתימות של האחרים" (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון).

22. כפי שכבר נאמר, בהסכם נאמר במפורש, שהמועד הקובע הוא מועד חתימת הדייר הראשון על ההסכם. רשימת הדיירים החתומים על ההסכם הינה חלק מההסכם עצמו ובה מצוין שמו ומופיעה חתימתו של הדייר שחתם ראשון על ההסכם כמו גם מועד החתימה. באופן כזה, כל אחד מבעלי הדירות החותמים יכול היה לעמוד, מתוך ההסכם עצמו, על המועד הקובע. בנסיבות אלה אני סבורה שניתן לפרש את ההסכמים, הכוללים את רשימת הדיירים החותמים, כהסכמים אשר מפרטים את המועד הקובע כדרישת סעיף 3 לחוק.

אני סבורה שפרשנות זו של ההסכם, אף שהיא מרחיבה במידת מה, תואמת את תכלית החקיקה, שנועדה לאפשר לדייר החותם לעמוד מתוך ההסכם עצמו על המועד הקובע, תוך שהיא גם עומדת בכלל לפיו, במידת האפשר, יש להעדיף פרשנות המקיימת את החוזה על פני פרשנות השוללת את קיומו.

23. המצב שונה לגבי הסכמים שנחתמו שלא על גבי רשימת דיירים וכחלק מאותה רשימה. מדובר בדיירים שחתמו על רשימה ריקה מחתימות, שאינה מכילה חתימות של דיירים אחרים שחתמו על ההסכמים, אלא רק את חתימותיהם שלהם ושלחו את הרשימה החתומה על ידם (בלבד) לחברה במייל או באופן אחר. דיירים כאלה לא ראו במועד החתימה את חתימות הדיירים האחרים, ועל כן לא יכלו לעמוד, מתוך ההסכם עצמו, על המועד בו נחתם ההסכם לראשונה על ידי בעל דירה וממילא לא יכלו לעמוד מתוך ההסכם על המועד הקובע. הסכמים שנחתמו בדרך זו לא הכילו את המועד הקובע.

24. עו"ד מויאל, שגם הוא ייצג את החברה, טען ש"כל דייר שחותם שואל כמה זמן, אומרים לו הראשון חתם ביום כך וכך" (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון), ו"אני בטוח שכל מי ששאל מי חתם ראשון קיבל תשובה" (עמ' 8). עו"ד זילברמן הוסיפה, ש"הלכה למעשה ביומיום פנו לכולם ואין אחד שלא ניתנה לו תשובה" (עמ' 8).

25. אינני מקבלת תשובה זו. כדי שההסכם ייחשב כמכיל את המועד הקובע, מועד זה צריך שייכלל בהסכם עצמו, ולא במסמכים או בהסברים חיצוניים להסכם, שאינם מעוגנים בהסכם עצמו ועשויים להיות במחלוקת.

26. העיון בחומר הראיות שהוצג בפניי מעלה כי 12 בעלי דירות מבין הפונים חתמו על רשימות דיירים: XXXXXXXXX (דירה XX בבית מספר 41-45), XXXXXXXXX (דירה XX בבית 41-45),

XXXXX (דירה XX בבית 45-41), XXXXXXXX (דירה XX בבית 45-41), XXXXXXXX (דירה XX בבית 45-41), XXXXXX (דירה XX בבית 45-41), XXXXXXX (דירה XX בבית 47), XXXXXXX (דירה XX בבית 51-49), XXXXXXXX (דירה XX בבית 51-49) וXXXXXX (דירה XX בבית 51-49). ההסכמים שנחתמו על ידי פונים אלה, לפיכך, כללו את המועד הקובע.

27. 4 בעלי דירות מבין הפונים לא חתמו על רשימות דיירים אלא על טפסים שנשלחו על ידם במייל, כשעל הטפסים החתומים על ידם מופיעה חתימתם (בלבד) ואין מופיעות חתימות אחרות. מדובר בXXXXXX (דירה XX בבית 45-41), XXXXXX (XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXX) וXXXXXX (דירה XX בבית 51-49). כאמור לעיל, הסכמים אלה לא כללו את המועד הקובע. על כן, אין מנוס מהמסקנה שההסכמים שנחתמו על ידי בעלי דירות אלה בטלים.

28. הטענה העיקרית השלישית שמעלים הפונים היא שהסכמי הארגון, גם אם היו בתוקף, פקעו בתום שישה חודשים מהמועד הקובע, משלא התקיימו בהם תנאיו של סעיף 5(א) לחוק.

29. סעיף 5(א) לחוק קובע:

> "הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי יעמוד בתוקפו שישה חודשים מהמועד הקובע, ואולם בהתקיים אחד מאלה בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, יעמוד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע:
>
> (1) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר;
> (2) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 40% לפחות מבעלי הדירות או עם 8 מבעלי הדירות לפחות, לפי הגבוה, בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר;
> (3) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 35% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 36 דירות או יותר".

30. בשלושת הבתים המשותפים הכלולים במתחם, בבית שמספריו 45-43-41, בבית שמספרו 47 ובבית שמספריו 51-49, חתם הדייר הראשון ביום 27.07.2020, שהוא המועד הקובע לגבי כל הבתים. מועד תום תקופת ששת החודשים שלאחריה, אם לא התקשר המארגן עם מספר בעלי הדירות הקבוע בסעיף זה, יפקע הסכם הארגון, חל לפיכך ביום 26.1.2021.

31. בבית מספר 45-41 48 דירות, מתוכן 6 דירות ציבוריות שאינן מובאות בחשבון לענייננו. לפיכך, על פי סעיף 5(א)(3) לחוק, על מנת שההסכם יעמוד בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע, היה על המארגן להתקשר עד ליום 26.1.2021 בהסכם הארגון עם 35% לפחות מבעלי הדירות בבית זה, שהם 15 בעלי דירות. על פי החומר שלפניי, בבית זה חתמו על ההסכמים לפחות 15 בעלי דירות (XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXXX,

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

XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXX, XXXXXXX,
XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX). במניין בעלי הדירות החותמים דלעיל לא הובאו בחשבון בעלי דירות שחתמו על ההסכמים לאחר יום 26.1.21 וגם לא בעלי דירות שחתמו על ההסכמים שלא במסגרת רשימות הדיירים (אלא על דפים ריקים).

32. לטענת הפונים, במכתבם (מייל) מיום 11.8.2021, מספר החותמים בבית זה עומד על 14 בעלי דירות "כשרים", 4 בעלי זכויות חלקיות ו – 9 "חתימות שהוסרו לפני המועד הקובע". המונח בעלי דירות שהסירו את חתימתם אינו ברור. שהרי מי שחתם על הסכם הארגון מחויב להסכם (כל עוד ההסכם לא פקע) ואינו רשאי "להסיר" את חתימתו.

עו"ד הניג טען במהלך הדיון טענות שונות לעניין כשירות חתימותיהם של חלק מבעלי דירות. כך הוא טען ש"יש דירות שיש להן כמה בעלים, לא ראיתי שכל הבעלים של כל דירה חתמו" (עמ' 14 לפרוטוקול). עוד אמר ש"יש דירות שיש לגביהן הערות אזהרה על מכירה. את מי את סופרת שם? מי צריך לחתום? בעל הערת האזהרה? בעל הדירה העתידי או הנוכחי?".

אשר לטענה בדבר דירות שבבעלות מספר בעלים, אינני מקבלת טענה זו. דירות אלה צוינו במסמך החתימות כשליד כל דירה פורטו כל בעלי הדירה ונספרו רק דירות שכל בעליהן חתמו על הסכם הארגון. עו"ד הניג גם לא פירט לגבי אלו מבין הדירות שבבעלות משותפת לא הושגו חתימות כל הבעלים.

10

בנוגע לטענה בדבר דירות עליהן רשומה הערת אזהרה, הרי שטענה זו לא פורטה ולא ברור לאלו דירות הכוונה (פרט לטענה לגבי חלקה XX בעמ' 14 לפרוטוקול, שגם היא לא הוכחה). עו"ד הניג העלה במהלך הדיון טענות לגבי 3 דירות נוספות (דירה XX בבניין 41, דירה XX ודירה XX), אך טענות אלה לא הוכחו. הן גם הועלו באיחור רב, רק במהלך הדיון. בכל מקרה, גם בניכוי כל הדירות האמורות, מספר החתימות שהושג עולה על הרף הנדרש.

33. המסקנה לפיכך, היא שלגבי בית 41-45 המארגן עמד, נכון לתום ששת החודשים מהמועד הקובע, בדרישה למספר חתימות המאפשר הארכת תוקפם של הסכמי הארגון, ככל שהיה להם תוקף, ל – 18 חודשים (מועד שהסתיים ב –26.1.2022).

34. בבית שברחוב מאיר נקר 47 ישנן 16 דירות, מהן 3 דירות ציבוריות. על כן, לפי סעיף 5(א)(1) לחוק, היה על המארגן להתקשר בהסכם ארגון בבית זה עם לפחות 50% מבעלי הדירות, דהיינו, עם לפחות 7 בעלי דירות.

על פי טבלת ריכוז החתימות שצורפה למכתבה של עו"ד זילברמן מיום 11.7.21, בבית זה חתמו רק 5 בעלי דירות על הסכם הארגון. לפיכך, בבית זה לא הושגה מכסת החתימות המינימלית הנדרשת על פי חוק לשם הארכת תוקף ההסכם. גם עו"ד זיברמן הסכימה לכך במכתבה.

35. בבית שברחוב מאיר נקר 49-51 ישנן 32 דירות, מהן 2 דירות ציבוריות. לפיכך, לפי סעיף 5(א)(2) לחוק, כדי להאריך את תוקף ההסכם בתום ששה חודשים מהמועד הקובע, היה על המארגן להתקשר בהסכם ארגון עם לפחות 40% מבעלי הדירות, היינו עם בעלי 12 דירות.

36. על פי החומר שהונח בפניי, בבית זה רק 3 בעלי דירות חתמו על הסכמי הארגון (XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX). לפיכך, גם בבית זה לא הושגה מכסת החתימות המינימלית הנדרשת על פי חוק לשם הארכת תוקף ההסכם.

37. התוצאה, לעניין העמידה בדרישות סעיף 5 לחוק היא שלגבי בית מס' 45-41 עמד המארגן בדרישות החוק. אולם לגבי בתים 49-51 ו - 47 הוא לא עמד בדרישות אלה, ועל כן הסכמי הארגון שנחתמו לגבי דירות בבתים אלה, ככל שהיו בתוקף, פקעו.

38. 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.

31 במאי 2022
א' סיון תשפ"ב

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים

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