בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס' 32

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

בעניין: פניית גב' עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

1

בשם משרד הבינוי והשיכון

ובעניין: מיזם להתחדשות עירונית הידוע כ"מתחם XXXX" בXXXXX

והנילון חברת XXXXXX בע"מ

החלטה

1. בפנייתה מיום 22.8.2018 בשם משרד הבינוי והשיכון, שהנו בעלים של דירות במתחם XXXX בXXXXXX (להלן: "**מתחם XXXXX**"), מלינה גב' עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון, על כך שמארגן אשר פועל במתחם מחתים בעלי דירות על הסכם לארגון עסקות שאינו עומד בדרישות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017 (להלן: "**החוק**"). זאת, בין היתר, בכל הנוגע למועד הקובע, לתקופת ההסכם ולהבטחת תמורות. ההסכם שצורף לפנייה נושא את הכותרת "פינוי בינוי" – מתחם XXXXXXX הסכם ניהול וייזום פרויקט בהתחדשות עירונית ברח' XXXXXXX בXXXXXXX, הידוע גם כחלקה _____ בגוש _____" (להלן: "**ההסכם**"). מההסכם עולה שחברת XXXXXXXX בע"מ (להלן: "**חברת** XXXX" או "**החברה**") היא שמחתימה את בעלי הזכויות על הסכמים אלה.

2. בתגובתה לפנייה טוענת חברת XXXX, באמצעות עורך דינה, מספר טענות. הטענה האחת היא שחברת XXXX כלל אינה בגדר "מארגן", כמשמעו בחוק, אלא משמשת כיזם בפרויקט זה, "הא ולו לא". לטענת החברה, היא פועלת הן מול הנציגויות המאוגדות של הדיירים והן מול עורכי הדין אשר מונו על ידי הדיירים ו/או הנציגויות במשא ומתן מתמשך לגיבוש הסכם סופי אשר יאגד את המערכות ההסכמיות בין הדיירים ובין החברה. עוד טוענת חברת XXXX, כי בניגוד לטענתה של גב' עינת גנון, היא התחייבה ואף הצהירה בהסכם עליו היא החתימה את בעלי הזכויות על התמורות העתידיות שיינתנו להם במסגרת הפרויקט כמו גם על הערבויות והביטחונות אשר יינתנו. חברת XXXX "הגדילה ועשתה", לטענתה, כאשר פירטה בהסכם את זהותו המלאה של מנכ"ל ומורשה החתימה של החברה, את פרטי יצירת הקשר עמו ואף

הצהירה והתחייבה כי אין לה ו/או למי מטעמה דירה במתחם XXXXXX והיא לא זומנה על ידי מי מבעלי הדירות.

לטענת חברת XXXX, ביום 8.8.2018 התקיים כנס נציגויות ברחוב XXXXX, בו נכחו נציגויות הדיירים, ב"כ הדיירים ועו"ד מטעמה. בכנס זה היא הציגה, לדבריה, את זהותה ואת הפרויקטים שביצעה עד עתה, את המפרט אשר בעלי הזכויות יקבלו בדירות החדשות בפרויקט, וכן את נושא הערבויות, תנאי ההסכם והזמנים להם היא מחויבת.

3. טענתה של חברת XXXX, כי היא אינה מארגן כמשמעותו בחוק, ובמשתמע כי ההסכם אינו הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי כהגדרתו בחוק, אינה מקובלת עלי.

ההגדרה של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי בחוק מושתתת על שלושה יסודות. שניים מהם חיוביים והאחד – שלילי.

היסודות החיוביים של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי הם שניים:

(א) מדובר ב "... הסכם או מסמך אחר, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף...".

(ב) ההסכם "... כולל, בין השאר, התחייבות של בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינוי ובינוי בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם".

היסוד השלילי הוא שההסכם "... אינו עסקת פינוי ובינוי".

4. בחינת ההסכם שלפנינו מלמדת שמתקיימים בו כל היסודות הנ"ל שבהגדרה הסטטוטורית של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי. בהתייחס ליסוד הראשון הנזכר לעיל, בחינת ההסכם מלמדת שאכן מדובר בהסכם "שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף...". כך עולה במפורש מההוראה שבהסכם לפיה "החברה מצהירה כי היא מתחייבת לפעול בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת ותמסור לח"מ כל מידע שיש ברשותה בעניין מהותי <u>הנוגע לעסקת הפינוי בינוי (הפרויקט) לפי העניין שלשם ארגונה נועד ההסכם</u>" (ההדגשה שלי – ת.ע.ז). מכאן, שחברת XXXX עצמה, על פי הודאתה בהסכם, רואה בהסכם זה כהסכם אשר נועד לצורך ארגונה של עסקת פינוי ובינוי.

גם עניינן של הוראות אחרות בהסכם בהתארגנות לקראת עסקת פינוי ובינוי. כאלה הן ההוראות בדבר הסכמות בעלי הזכויות להיות שותפים בפרויקט, ההוראות בדבר הכנת תכניות

לקידום הפרויקט, בכלל זה קידום תכנית בניין עיר, התחייבות חברת XXXX להעסיק בביצוע הפרויקט את אחת מחברות הקבלנים המובילות בשוק ועוד.

5. היסוד השני בהגדרת הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, הנזכר בסעיף 3 לעיל, שעניינו ב"התחייבות של בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף... ", מתקיים אף הוא בהסכם זה. הדבר בא לידי ביטוי בסעיף שבהסכם אשר קובע כי "כל עוד מסמך זה בתוקף ו/או ההליך מתקדם, הנני מתחייב שלא להתקשר בהתחייבויות סותרות או דומות כלפי צד ג'".

6. היסוד השלישי – השלילי – שבהגדרת הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, לפיו אין מדובר בעסקת פינוי ובינוי, מתקיים אף הוא בעניינו. כדי לבחון אם יסוד זה מתקיים בעניינו יש להיזקק להגדרתה של "עסקת פינוי ובינוי" שבחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006, לפיה:

> "עסקת פינוי ובינוי" – 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 בהתאם לתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, שמצורף לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:
>
> (1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;
> (2) המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה;
> (3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום;
> (4) התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה;"

בהסכם שלפנינו אמנם ניתן למצוא מספר נושאים המאפיינים עסקאות פינוי ובינוי, אליהם אתייחס בהמשך. אולם, הרכיב המרכזי בעסקת פינוי ובינוי, לפיו בעל הדירה מתחייב למכור את זכויותיו בבית המשותף ליזם, אינו מופיע בהסכם זה.

לפיכך, מתקיים בהסכם שלפנינו גם היסוד השלישי – השלילי שבהגדרת הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, הוא התנאי לפיו "הוא אינו עסקת פינוי ובינוי".

7. כפי שנאמר לעיל, בהסכם נכללים גם נושאים המאפיינים עסקת פינוי ובינוי. כך, למשל, נכלל בהסכם סעיף בו מפרטת חברת XXXX את התמורות לפיהן יקבלו בעלי הזכויות את דירותיהם החדשות, בכלל זה, שהדירה החדשה תהיה גדולה ב- 25 מ"ר נטו מן הקיים בטאבו ולכל דירה תיווסף מרפסת שמש, מחסן וחניה. הוראות אלה מקיימות את הדרישה לקביעת

"העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה", שעל עסקת פינוי ובינוי לכלול לפי סעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006.

אולם, משהתקיימו בהסכם יסודות ההגדרה הסטטוטורית של הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, קיומן בהסכם של הוראות נוספות, שמקומן בעסקת פינוי ובינוי ולא בהסכם לארגון עסקה כאמור, אינו שולל את היותו של ההסכם הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי. לא זו אף זו, הכללתן של הוראות אלו, בדבר התמורה שיקבל בעל הדירה, בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, נוגדת את הוראת סעיף 3(א)(3) לחוק, לפיו על ההסכם לכלול "הבהרה כי התמורה שיקבל בעל דירה תיקבע במסגרת עסקת הפינוי ובינוי...".

8. מהקביעה דלעיל, שלפנינו הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, נגזרת גם המסקנה לפיה חברת XXXX הינה "מארגן" כמשמעותו בחוק. זאת, לאור הגדרתו של מונח זה בסעיף 1 לחוק, כ"מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור". העובדה הנטענת, שחברת XXXX משמשת גם כיזם שאמור להתקשר עם בעלי הדירות בעסקאות פינוי ובינוי, אינה שוללת מסקנה זו.

9. על פי סעיף 3(א) לחוק:

> "3. א) הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית יהיה בכתב ויפורטו בו, בין השאר, כל אלה:
> (1) פרטי המארגן, ובכלל זה שמו ומספר הזהות שלו, כתובת מקום משרדו או מקום מגוריו ודרכי יצירת קשר עמו, ואם הוא תאגיד – אף את הפרטים כאמור של המנהל הכללי של התאגיד;
> (2) מועד חתימתו של ההסכם והמועד הקובע;
> (3) הבהרה כי התמורה שיקבל בעל דירה תיקבע במסגרת עסקת הפינוי ובינוי או העסקה לפי תכנית החיזוק ולא במסגרת ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית;
> (4) התחייבויותיו של המארגן כלפי בעלי הדירות, ובכלל זה התחייבות המארגן לביצוע פעולות לשם איתור יזם שיוכל לבצע את העסקה כאמור בפסקה (3), וכן לביצוע פעולות לשם התקשרות בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית עם שאר בעלי הדירות בבית המשותף;
> (5) התחייבות לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת כאמור בסעיף 11;
> (6) אם המארגן פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין;
> (7) אם יש לו עניין אישי הנוגע לעסקה כאמור בסעיף 12;
> (8) הוראות סעיף 5 או 6, לפי העניין, בדבר תוקפו של ההסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית;
> (9) דרכי הפנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית."

10. ההסכם שלפנינו אינו עומד ואף נוגד מספר דרישות בחוק:

(א) הדרישה האחת היא הדרישה שבסעיף 3(8) לחוק, לפיה על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית לפרט את הוראות סעיף 5 או 6 לחוק, לפי העניין. עניינם של סעיפים אלה בתקופת תוקפו של ההסכם, כנגזרת מהתקיימותם של תנאים מסוימים, כמו אחוז בעלי הדירות בבית המשותף עמם המארגן התקשר ועוד. פירוט כזה לא בא זכרו בהסכם.

(ב) לא זו אף זו, בהסכם נקבעה קביעה לא חוקית, לפיה "החברה מצהירה כי מסמך זה יהיה בתוקף 5 שנים מיום "המועד הקובע". [וכי] לעניין זה "המועד הקובע" – המועד שחתמו על מסמך זה או על מסמך זהה לפחות 40% מבעלי הדירות". מדובר בהוראה בלתי חוקית, שכן על פי סעיף 5 לחוק, חתימת שיעור כזה (40%) של בעלי דירות יכול שתאריך את תקופת תוקפו של ההסכם לתקופה של 18 חודשים בלבד מהמועד הקובע (כהגדרתו בחוק, ולא כהגדרתו בהסכם ועל כך אפרט בהמשך). גם זאת, בתנאי שמדובר בבית משותף שיש בו לפחות 17 דירות. כדי שתקופת תוקפו של ההסכם תוארך ל- 5 שנים מהמועד הקובע, כפי שנקבע בהסכם, צריך שיתקיימו, על פי סעיף 5 לחוק, לפחות (תלוי במועד קליטת התכנית במוסד התכנון) התנאים הבאים:

(1) שיעור מספיק של בעלי דירות החתומים על ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, כקבוע בסעיף 5(א) לחוק. עמידה בתנאי זה בתוך 6 חודשים מהמועד הקובע תביא להארכת תוקפו של ההסכם לתקופה בת 18 חודשים מהמועד הקובע;

(2) קיום אחד מהתנאים הקבועים בסעיף 5(ב) לחוק. דהיינו, המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם שני שלישים לפחות מבעלי הדירות או שהיזם שעמו התקשר המארגן, התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם בעלי הדירות בשיעורים הנדרשים בסעיף 5(א) לחוק. עמידה באחד התנאים הללו בתוך 18 חודשים מהמועד הקובע תביא להארכת תוקפו של ההסכם לתקופה של שנתיים מהמועד הקובע;

(3) נקלטה במוסד תכנון בתוך שנתיים מהמועד הקובע, תכנית שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו, שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו, כמפורט בסעיף 5(ג) לחוק. עמידה בתנאי האמור תביא להארכת תוקפו של ההסכם לתקופה של 4 שנים ממועד קליטת התכנית;

בהסכם אין זכר לדרישות המפורטות בסעיפים קטנים (2) ו – (3) לעיל ונקבעה בו תקופת תוקף של 5 שנים, שאין לה בסיס חוקי.

(ג) יתירה מזו, תחילתה של תקופת התוקף האמורה של 5 שנים שנקבעה בהסכם, שהיא כשלעצמה אינה חוקית, היא ב"מועד הקובע", כשהמועד הקובע על פי ההסכם הוא "המועד שבו חתמו על מסמך זה או על מסמך זהה לפחות 40% מבעלי הדירות". כך נקבע בהסכם בניגוד להוראת סעיף 1 לחוק, לפיה "המועד הקובע", "הוא המועד שבו נחתם ההסכם הראשון לארגון עסקת התחדשות עירונית בין מארגן ובין בעל דירה בבית משותף". בכך הפר המארגן, בנוסף על הוראת סעיף 5 לחוק, גם את הוראת סעיף 3(2) לחוק, הדורשת שבהסכם יפורטו "מועד חתימתו של ההסכם והמועד הקובע".

(ד) בהסכם פורטו התמורות שיקבלו בעלי הדירות, למרות שעל פי סעיף 3(3) לחוק תמורות אלה אינן אמורות להיקבע בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית אלא בעסקת הפינוי בינוי.

(ה) בהסכם נמסרו מספר פרטים לגבי המארגן, אך לא נמסר, כנדרש בסעיף 3(1) לחוק, מספר הזהות של המנהל הכללי של חברת XXXX.

(ו) בהסכם לא מפורטים, כנדרש על פי סעיף 3(9) לחוק, דרכי הפנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית.

11. לאור האמור לעיל, ומתוקף סמכותי לפי סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016 ולפי סעיף 16 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017, אני קובעת שפנייתה של גב' עינת גנון מוצדקת וכי בהחתמת בעלי הזכויות בבית המשותף על ההסכם נשוא ההחלטה הפרה חברת XXXXXXXX בע"מ את הוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017, וזאת כמפורט בהחלטה לעיל.

12. מן הראוי לציין כי על פי סעיפי החוק הנזכרים לעיל, קביעת הממונה כי פניית דייר (כמשמעותו בחוק) היא מוצדקת בשל הפרת הוראות כל דין, תהיה ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.

31 אוקטובר 2018
כ"ב חשון תשע"ט

תמר עדאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים