



1

בעניין: הפונים XXXXXX
XXXXXXX
באמצעות XXXXXXXX

ובעניין: מתחם יפו ג', תל אביב - יפו
חב' אלברטו גבסו ובניו בע"מ

החלטה

1. עניינה של החלטה זו בפנייה מיום 2.6.2019 שהוגשה על ידי גב' XXXXXXXX, בשם XXXXXX, XXXXXXXX, בעלים של דירה ברח' זלמן מייזל 8, יפו ג', תל-אביב (להלן, בהתאמה: "**הפנייה**"), לפי הפנייה, הבניין הינו חלק ממקבץ בניינים הבנויים בשטח בו מקודם פרויקט פינוי ובינוי על ידי חברת אלברטו גבסו ובניו בע"מ וגוף המכונה "מנהלת הפרויקט" (להלן, בהתאמה: "**המתחם**" ו"**הפרויקט**").

2. בפנייה נטען כי מנהלת הפרויקט, שחבריה הם מר לוי אור ומר שי יחזקאל (להלן: "**מנהלת הפרויקט**" או "**המנהלת**") העבירו לידי הפונים מסמך שכותרתו "הסכמת דיירים", עליו הם התבקשו לחתום. במסמך האמור מסמיכים בעלי הדירות החותמים עליו את חב' אלברטו גבסו ובניו בע"מ ו/או כל חברה אחרת מ"קבוצת גבסו" (להלן: "**חב' גבסו**" או "**הגוף המתכנן**") ואת מנהלת הפרויקט לביצוע פעולות שונות לקידום הפרויקט (מסמך זה יכונה להלן: "**מסמך הסכמת הדיירים**" או "**כתב ההסכמה**"). כתב ההסכמה, נטען, כולל התחייבות לחתימה בעתיד על עסקת פינוי ובינוי עם היזם, ללא שהסכם זה הוצג בפני הפונים, כמו גם הוראה לפיה מסכים בעל דירה החותם על כתב ההסכמה לרישום הערת אזהרה על זכויותיו לטובת היזם. עוד נטען, שבהסכם קיימת "בעייתיות בהגדרת גבולות הפרויקט, בזמני אישור תב"ע, בסמכויות הניתנות למנהלת ולנציגויות".

לפנייה צורפה חוות דעת משפטית שניתנה לבתם של הפונים על ידי עו"ד טליה דינה בנבנישתי, אשר מעלה, כלשונה, "מספר סוגיות מהותיות, אשר אינן מניחות את הדעת בנוגע להסכמת הדיירים". בין היתר נטען, כי הגדרת המונח "מתחם" שבמסמך אינה מפרטת את קבוצת הבניינים הכלולים בו וניתנת לפרשנות מורחבת; כי לא ברור מהמסמך מי הן נציגויות הדיירים להן הוקנו במסמך סמכויות, מי ממנה אותן ומדוע אין אפשרות לדיירים לתת דעתם על הסוגיות שבטיפול הנציגויות



באופן עצמאי; כי לא ברור מכתב ההסכמה מי זו מנהלת הפרויקט ואיך ניתן לתת לאותה מנהלת סמכויות כה רחבות ללא הגדרה מסודרת; כי לא נקבעה במסמך זה הגבלת זמן לאישור התב"ע, אלא נקבעה תקופה של 48 חודשים החל מיום התגבשות רוב של 80% מכלל הדיירים במתחם (שלא הוגדר), כולל אופציה להאריך תקופה זו ב-4 שנים נוספות, כשהמועד להשגת הסכמת רוב הדיירים לא הוגבל; כי לא ברור מי הוא אדריכל הפרויקט, שלו ניתנו בכתב ההסכמה סמכויות שונות, ומי ממנה אותו; כי סעיף 6ג' אשר קובע אפשרות של העברת הדיירים לבניין אחר מהבניין בו הם גרים היום, אינו מפורט די; כי לא ברור מהמסמך מה יקרה אם תנאי ההסכם (סעיפים 6א'-6ט') לא יהיו מקובלים על העירייה או על רשויות התכנון (שאז, לפי כתב ההסכמה, ייתכנו שינויים בשטחי התמורה הנזכרים בסעיף 6א'); כי אין הצדקה לרישום הערות אזהרה על זכויות בעלי הדירות, שהרי בשלב זה מדובר בהתחייבות חוזית לתכנון בלבד ולא בעסקת מקרקעין; כי לא ברור באילו מקרים רשאי ב"כ הדיירים למחוק את הערת האזהרה ובאילו מקרים רשאי הגוף המתכנן לממש אותה; כי כתב ההסכמה מעניק סמכויות רבות ורחבות לגורמים שונים לאשר עבור בעלי הדירות פעולות משמעותיות בנכס שלהם וזאת מבלי שתהיה להם הזכות להביע דעתם או להסתייג מהדברים בהמשך הדרך; כי כתב ההסכמה לוקה בחסר בנוגע "להמון פרטיים מהותיים ... ואינו נותן מענה ראוי לחילוקי דעות וסוגיות משפטיות מורכבות שעתידות להיווצר בהמשך התהליך ובכך חושף את בעלי הדירות "לסיטואציות מורכבות ואף מסוכנות אל מול הגורמים אשר כלפיהם אתם [הם] מתחייבים בכתב ההסכמה".

3. עמדת חברת אלברטו גבסו ובניו בע"מ מיום 27.11.2019, כפי שבוטאה ע"י בא כוחה, עו"ד אייל צדקיהו ממושרד ד"ר מ. דרוקר ושות', הינה, כי מסמך הסכמת הדיירים "כלל אינו בגדר "הסכם לארגון עסקת פינוי ובניוי" כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017". לטענת עו"ד צדקיהו, בסעיף 4 למסמך "הסכמת הדיירים", בעלי הדירות מסמיכים את מרשתו, אלברטו גבסו ובניו בע"מ, כגוף מתכנן, לתכנן ולאשר תב"ע לביצוע הפרויקט תוך פרקי זמן מוגדרים וקצובים ומקנים לה, לאחר אישור התב"ע, זכות להגיש הצעה לביצוע הפרויקט על בסיס עקרונות מוגדרים להתקשרות ותוך בחינת התמורות המוצעות על ידי שמאי מוביל, כמפורט בסעיפים 6-7 למסמך. "בניגוד מוחלט לנטען בפנייה", טוען עו"ד צדקיהו בשם מרשתו, "מסמך "הסכמת הדיירים" אינו כולל התחייבות מצד בעלי הדירות 'לחתימה בעתיד על עסקת התחדשות עירונית' עם מרשתו. יתרה מזו, קביעת מרשתו כ"זום" אשר יבצע את הפרויקט, מותנית באישור הצעתה על ידי הנציגויות של הבניינים במתחם וכן בהתקשרות עם בעלי הזכויות במתחם בהסכם פינוי ובניו מפורט ...".

בהשלמה תגובתו (לעיל) מיום 22.3.2020, מדגיש עו"ד צדקיהו "כי מרשתו ו/או כל גורם אחר המעורב בפרויקט, אינו דורש ו/או מחייב את ה"ה מר XXXXXXXX וגב' XXXXXXXX ... לחתום על כתב הסכמה ו/או על מסמך אחר כלשהו בקשר הפרויקט! ... ככל שהדיירים הפונים אינם מעוניינים, בשלב זה, לחתום על כתב ההסכמה לקידום תכנון הפרויקט שלא יעשו כן. פשוטו כמשמעו – ומכאן מתייטר למעשה הצורך לדון בפנייתם". עם זאת הוא מוסיף, בין השאר, שלעמדת מרשתו,



"הפקדת תכנון הפרויקט בידיה, עם אפשרות של הדיירים, לפי בחירתם, למנות את מרשתנו, בהמשך הדרך כגורם שיבצע את הפרויקט (לאחר אישור התוכנית ובמסגרת התקשרות מפורטת של הדיירים עם מרשתנו בהסכמי פינוי בינוי), מקנה בידי הדיירים יתרון משמעותי בולט בכל הקשור לקידום והביצוע של הפרויקט".

3

מכאן, שעו"ד צדקיהו כופר בכך שמסמך הסכמת הדיירים הינו הסכם ארגון, אך אינו טוען שהוא עסקת פינוי ובינוי. לגישתו, כתב ההסכמה גם אינו מחייב את בעלי הדירות לחתום בעתיד על עסקת פינוי ובינוי עם חב' גבסו, וככל שהמסמך אינו מקובל עליהם, הם יכולים, פשוט, לא לחתום עליו.

4.

גישתו של עו"ד נריה כהן, ב"כ בעלי הדירות, כפי שהועלתה על הכתב בתגובתו לפנייה מיום 1.8.2019, שונה. הוא עצמו מציין בתגובתו ש"נקודת ההתייחסות שלנו לפרויקט מחמירה יותר". עו"ד כהן מסכים שמסמך הסכמת הדיירים אינו הסכם ארגון ומציין לעניין זה, כי "גבסו הינו יזם ולא מארגן", אך לגישתו מדובר בעסקת פינוי ובינוי. לטענתו, כל הרכיבים הנדרשים לקיומה של עסקת פינוי ובינוי מתקיימים בכתב ההסכמה. כך כולל מסמך זה "יפוי כוח בלתי חוזר, רכיבי התמורה (סעיף 6 לכתב ההסכמה), מועדי תכנון ורישוי (סעיף 4 לכתב ההסכמה), פרטי היזם (גבסו – חברה יזמית וקבלנית בסיווג הגבוה ביותר או חברה אחרת כפי שיוחלט ע"י נציגי הבניינים בהמשך כפוף לחו"ד של שמאי ירון מלול ממשד האושנר – מלול) שנשכר מטעם נציגי הבניינים, ערבויות בנקאיות וכו'". "כל הרכיבים הללו", טוען עו"ד כהן, "קיימים בסט המסמכים שהועברו אלייך (הסכמת דיירים/הבהרות של היזם גבסו וכו') ועל כן אנו בדעה כי בפנינו עסקת פינוי בינוי". עו"ד כהן מוסיף, ש"נקודת ההתייחסות שלנו היא כי מדובר בהסכם פינוי בינוי. נכון הוא שלא תמיד יודעים את התמורה הסופית. כך זה בכל הפרויקטים בהם אין עדיין תב"ע מאושרת. יחד עם זאת, קיים בהסכם מנגנון הקובע את הדרך לקביעת התמורה והדרך היא קבלת חו"ד של משרד השמאים מהמובילים במדינה, משרד האושנר - מלול שהנו משרד שנשכר ע"י נציגי המתחם". עו"ד כהן מסכים שקיים "חוסר וודאות לגבי הזכויות שיאושרו בקצה הדרך ברשויות התכנון", אך זהו לטענתו "העולם של ההתחדשות העירונית". הוא מוסיף כי מטעמים אלו, "התהליך כולו ילווה ע"י שמאי מלול. ... [כש]הסכמים מתקדמים יותר שייחתמו בהמשך מול היזם יהיו בחתימה אישית של כל דייר ודייר", אך דבר זה ייעשה, לדבריו, "רק לאחר אישור התב"ע. באותו מועד עם כל דייר ייחתם הסכם אישי לגבי הדירה לה הוא יהיה זכאי. כמובן שבאותו מועד, כולנו נדע יותר לגבי גבולות הפרויקט, תמורה סופית, מפרט וכו'". במענה לשאלתי, "האם מרשיך יתבקשו לחתום על מסמך/הסכם נוסף לשם ביצוע הפרויקט? למשל, על הסכם פינוי ובינוי?...", השיב עו"ד כהן: "בהחלט". ולשאלה נוספת, בה ביקשתי להבהיר "באשר למספר ומהות ה"עסקאות", שלשיטתו, "עליהן נדרשים מרשיך לחתום לשם ביצוע הפרויקט", השיב עו"ד כהן: "לאחר אישור התב"ע יתכנס פורום הנציגים (כל הנציגים של כל בניין) על מנת להחליט לגבי זהות היזם וההצעה המסחרית שלו ופרטי ההצעה אשר איתה יהיה צורך להתקדם להסכם מלא. לאחר מכן נתחיל במו"מ משפטי לגבי הסכם הפינוי ולאחר שיהיה נוסח סופי של הסכם פינוי בינוי, הנוסח יופץ להערות בעלי הדירות ולאחר שהנוסח יהיה סופי נתחיל תהליך מסודר של חתימה על הסכם פינוי בינוי מלא הכולל יפוי כוח להעברת זכויות (יפוי הכוח



הנוכחי עליו חתמו בעלי הדירות הנו ייפוי כוח תכנוני בלבד והוא אינו מאפשר העברת זכויות או מכירת דירות כמובן). כמובן שכל דייר יצטרך לחתום בעצמו על הסכם פינוי בינוי לאחר הוודאות התכנונית המלאה."

ומכאן לדיון והכרעה.

4

5. השאלה העיקרית העולה היא האם הפונים חייבים לחתום על כתב ההסכמה. לטענת הפונים הם אינם חייבים לחתום על כתב ההסכמה מכיוון שזה כולל התחייבות לחתום בעתיד על הסכם פינוי בינוי בלא שהסכם זה הוצג בפניהם ובשל חוסרים וליקויים שונים בכתב ההסכמה כפי שפורטו על ידם ועל ידי עו"ד טליה דינה בננישתי (לעיל).

שאלה זו אינה שאלה תיאורטית, שהרי מר אור לוי ומר שי יחזקאל, המשמשים, כאמור, כחברי מנהלת הפרויקט, פנו לבעלי הדירות בדרישה לחתום על כתב ההסכמה והודיעו ש"מי שעדיין לא חתם על המסמכים הנדרשים יוגדר כ"דייר סרבן" ... [ו]הטיפול ב"דייר סרבן" יהיה משפטי ובאחריות עורכי הדין". עו"ד כהן אף פנה לבעלים של דירה (XXXXXXX), והפנה את תשומת לבם לאפשרות לפיה "אם לא תצטרף [תצטרפו] לפרויקט, אזי עלולים להיגרם עיכובים לשאר בעלי הדירות בבניין ובמתחם...", מה שעשוי "לחשוף אותך [אתכם] גם לתביעה מצד בעלי הדירות, בטענה שנמנע מהם ליהנות מדירתם החדשה ...". מכאן עולה, אף שהדברים לא נאמרו באופן מפורש, שלגישתו של עו"ד כהן, הסירוב לחתום על כתב ההסכמה הוא בגדר סירוב בלתי סביר להעברת הזכויות בדירה לשם ביצוע עסקת פינוי ובינוי כמשמעה בסעיף 2 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 (להלן: "חוק פינוי ובינוי"), סירוב החושף את בעל הדירה הסרבן לסנקציות הקבועות בחוק זה.

6. החובה לחתום על כתב ההסכמה יכול שתקום רק אם מדובר בעסקת פינוי ובינוי. שאז, אם ראה בית המשפט שהסירוב לחתום הינו בלתי סביר, הוא עשוי לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב או לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות המסכימים לעסקה בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה (סעיף 2(א) לחוק פינוי ובינוי). השאלה לפיכך היא האם כתב ההסכמה מהווה עסקת פינוי ובינוי.

7. עסקת פינוי ובינוי מוגדרת בחוק פינוי ובינוי כדלקמן:

"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 לפינוי ובינוי, 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;

8. לדעתי לא ניתן לראות בכתב ההסכמה כעסקת פינוי ובינוי. זאת, בראש ובראשונה, מפני שכתב ההסכמה עצמו אינו רואה במסמך זה משום עסקת פינוי ובינוי. כך, בסעיף 7 לכתב ההסכמה נקבע, בין היתר, שככל שהצעת הגוף המתכנן תהא בהתאם למפורט בסעיף 6 (לעניין התמורות), והצעה תאושר כהצעה ראויה ע"י השמאי ירון מלול ותאושר על ידי פורום הנציגים של הבניינים במתחם, שאז "נפעל בהקדם להשלים את ההתקשרות עם הגוף המתכנן, כיזם, בהסכם פינוי ובינוי". מכאן, שעל פי כתב ההסכמה, הסכם הפינוי בינוי הוא הסכם שייחתם בעתיד, בהתמלא התנאים דלעיל (קבלת הצעת הגוף המתכנן ועוד).

גם מתשובותיו הנזכרות לעיל של עו"ד כהן לשאלותיי עולה, כי הסכם פינוי ובינוי הוא ההסכם שייחתם בעתיד ולא כתב ההסכמה. כך עולה מאישורו ("בהחלט") לשאלתי אם בעלי הדירות יידרשו לחתום, בנוסף על כתב ההסכמה, על הסכם נוסף לשם ביצוע הפרויקט, כמו הסכם פינוי ובינוי. כך גם עולה מדבריו לפיהם, "לאחר אישור התב"ע יתכנס פורום הנציגים (כל הנציגים של כל בניין) על מנת להחליט לגבי זהות היזם וההצעה המסחרית שלו ופרטי ההצעה אשר איתה יהיה צורך להתקדם להסכם מלא. לאחר מכן נתחיל במו"מ משפטי לגבי הסכם הפינוי ולאחר שיהיה נוסח סופי של הסכם פינוי בינוי, הנוסח יופץ להערות בעלי הדירות ולאחר שהנוסח יהיה סופי נתחיל תהליך מסודר של חתימה על הסכם פינוי בינוי מלא הכולל ייפוי כוח להעברת זכויות (ייפוי הכוח הנוכחי עליו חתמו בעלי הדירות הנו ייפוי כוח תכנוני בלבד והוא אינו מאפשר העברת זכויות או מכירת דירות כמובן). כמובן שכל דייר יצטרך לחתום בעצמו על הסכם פינוי בינוי לאחר הוודאות התכנונית המלאה."

9. לדעתי, גם לא מתמלאים בכתב ההסכמה כל היסודות הנדרשים ל"עסקת פינוי ובינוי" על פי חוק פינוי בינוי. באשר לדרישה לקביעת העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה (סעיף קטן (1) להגדרה), בסעיף 6 לכתב ההסכמה אמנם נמנו מספר עקרונות לקביעת התמורה, ביניהם, תוספת השטח לדירת התמורה (25 מ"ר), כיווני אוויר, מרפסת שמש, חניה ומחסן. עם זאת, בסיפא לסעיף זה נקבע ש"ידוע לנו ומוסכם עלינו כי ייתכנו שינויים בשטחי התמורה הנזכרים בסעיף 6א' לעיל, וזאת בהתחשב במדיניות העירייה ו/או דרישות רשויות התכנון". תוספת זו מעמידה בסימן שאלה את עצם ההתחייבויות בנושא זה. לאור חוסר הוודאות הנובע מכך שהתב"ע טרם אושרה, מקובל אמנם שהתמורה הקבועה בעסקת פינוי ובינוי תהא כפופה בנסיבות אלה לתב"ע שתאושר במובן זה, שאם היקף זכויות הבנייה שיאושרו יהיה נמוך ממינימום מסוים, היזם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות / להציע לבעלי הדירות תמורה מופחתת / ההסכם יהא בטל מעיקרו / (ראה סעיפים 5.3, 5.4 ו- 5.5 להסכם פינוי בינוי לדוגמא שפורסם על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית).



אולם בכתב ההסכמה אין כל התייחסות לטיבה של "מדיניות העירייה" או טיבן של "דרישות רשויות התכנון" שיכול ויביאו לשינוי בשטחי התמורה, כמו גם להיקף השינויים האפשריים בשטחי התמורה והיחס ביניהם לבין גורמי השינוי (מדיניות העירייה ודרישות רשויות התכנון).

6

כתב ההסכמה גם אינו עומד בתנאי הסטטוטורי שיצורף לו "ייפוי כוח מבעל הדירה לזום או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה", היינו, בין היתר, מימוש ההתחייבות למכירת הדירות. כך עולה מתשובתו של עו"ד כהן, לפיה "הנוסח הנוכחי [של ייפוי הכוח] עליו חתמו בעלי הדירות הנו ייפוי כוח תכנוני בלבד והוא אינו מאפשר העברת זכויות או מכירת דירות כמובן".

דרישה מרכזית בעסקת פינוי ובינוי היא קיומה של התחייבות מצד בעל הדירה למכור את זכויותיו בבית המשותף לזום. בכתב ההסכמה שלפנינו אין התחייבות חד משמעית כזאת. כל שיש בכתב ההסכמה בעניין זה הוא קביעה, שבתנאים מסוימים (בהם הצעת הגוף המתכנן תואמת את סעיף 6 למסמך הסכמת הדיירים, מאושרת כהצעה ראויה על ידי השמאי ומאושרת על ידי פורום הנציגים של הבניינים במתחם), "נפעל בהקדם להשלים את ההתקשרות עם הגוף המתכנן, כזום, בהסכם פינוי בינוי". התחייבות לפעול בהקדם להשלמת ההתקשרות, אינה זהה להתחייבות למכירת הזכויות. כך, במיוחד, כאשר הסכם הפינוי בינוי שייחתם אינו זהה לכתב ההסכמה. הסכמי פינוי בינוי הם הסכמים מורכבים הכוללים תנאים רבים ומשתרעים על פני עשרות עמודים (ההסכם לדוגמה הנזכר שהוצא על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, למשל, משתרע על פני 56 עמודים), בעוד שכתב ההסכמה משתרע על פני עמוד וחצי בלבד, ומטבע הדברים מכיל רק מקצת מתנאי ההסכם הסופי. כך עולה גם מתשובתו של עו"ד כהן דלעיל, כי "לאחר אישור התב"ע יתכנס פורום הנציגים ... על מנת להחליט לגבי זהות הזום וההצעה המסחרית שלו ופרטי ההצעה אשר איתה יהיה צורך להתקדם להסכם מלא. לאחר מכן נתחיל במו"מ משפטי לגבי הסכם הפינוי ...". קיימים אמנם בדין הסדרי השלמה של פרטים חסרים בחוזה (סעיף 26 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973), אך ספק בעיני אם די בהסדרים אלה כדי לחייב את החותמים על כתב ההסכמה גם בעסקת הפינוי ובינוי שתבוא בעקבותיו.

מעבר לכך, התחייבות בעל הדירה למכור את דירתו, ככל שקיימת התחייבות כזו בכתב ההסכמה, היא התחייבות מותנית בתנאים. ככל שמדובר בתנאים שאינם בשליטת בעל הדירה, כמו אישור השמאי, מקובל עלי שדינה של התחייבות מותנית כזו לענייננו כדין התחייבות רגילה (שאינה מותנית בתנאי). אולם התנאי הנוסף, של אישור פורום הנציגים, נמצא באופן חלקי, בשליטת בעל הדירה. שהרי פורום הנציגים של הבניינים במתחם מייצג את בעלי הדירות.

10. גם אילו ניתן היה לראות בכתב ההסכמה כעסקת פינוי ובינוי, גם אז אני סבורה שסירוב הפונים לחתום עליו אינו סירוב בלתי סביר כמשמעו בסעיף 2(א) לחוק פינוי בינוי, ולו מן הטעם שאין בכתב ההסכמה התחייבות כלשהי של הגוף המתכנן להתקשר עם בעלי הדירות בעסקת פינוי ובינוי. שהרי לפי כתב ההסכמה, "עם אישור התב"ע תעמוד לגוף המתכנן ו/או מי מטעמו זכות ראשונה להגיש לנו



הצעה להתקשרות עם הגוף המתכנן כיזם בהסכם פינוי בינוי וזאת עד ולא יאוחר מ – 90 ימים ממועד אישור התב"ע כאשר אלו יהיו העקרונות להתקשרות בהסכם פינוי, ובכפוף למדיניות עיריית תל-אביב יפו ... ו/או אישור רשויות התכנון". משמע, חב' גבסו רשאית להגיש לבעלי הדירות הצעה להתקשרות בהסכם פינוי בינוי, אך היא אינה חייבת לעשות כן. מכאן שלמעשה מדובר בהסכם אופציה, שבו ההתחייבות היחידה (אם בכלל) להתקשרות בעסקת פינוי ובינוי היא התחייבות בעלי הדירות, התחייבות שכנגדה לא עומדת התחייבות מקבילה של חב' גבסו. לאור האמור, אני סבורה שסירוב להתקשרות כזו אינו סירוב בלתי סביר. כפי שנאמר ב"מדריך להסכם פינוי בינוי" שהוצא על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, "לנוכח מורכבותה של עסקת פינוי-בינוי והעלויות הכרוכות בה יש להבטיח את כדאיותה הכלכלית גם ליזם. אם כן לעיתים נקבע בהסכם גם תנאי מפסיק המאפשר ליזם לבטל הסכם אם אינו מגיע לרווח יזמי מינימלי". אך אפשרות זו הניתנת ליזם, לבטל את ההסכם, היא אפשרות מוגבלת, המותנית בהעדר כדאיות כלכלית. כך, בהסכם לדוגמא הנזכר, היזם רשאי להודיע על ביטול החוזה בשל העדר כדאיות כלכלית, רק בהינתן חוות דעת של שמאי מקרקעין מטעמו לפיה אין בפרויקט רווח יזמי העולה על שיעור מסוים ובכפוף לתנאים נוספים. אין מדובר בזכות ביטול גורפת המאפשרת ליזם לבטל את העסקה מכל סיבה שהיא, או, כמו במקרה הנוכחי, המאפשרת לחב' גבסו כלל לא להתקשר בעסקה. העולה מכל האמור הוא שכתב ההסכמה אינו עסקת פינוי ובינוי, וגם אם ניתן לראותו כעסקה כאמור, הסירוב לחתום עליו אינו סירוב בלתי סביר.

11. משכתב ההסכמה אינו בגדר עסקת פינוי ובינוי, עולה השאלה אם מדובר בהסכם ארגון, היינו הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, כמשמעו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 (להלן גם: "החוק").

12. הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי מוגדר בחוק התחדשות עירונית כדלקמן:

"הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי" – הסכם או מסמך אחר, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי ובינוי לגבי הבית המשותף שמתקיימים לגביו שני אלה:

- (1) הוא אינו עסקת פינוי ובינוי;
- (2) הוא 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;

לאור האמור לעיל, התמלא במקרה זה התנאי הראשון – כי אין מדובר בעסקת פינוי ובינוי.

לאור הקביעה בכתב ההסכמה לפיו נשמרת לחב' גבסו, עם אישור התב"ע, זכות ראשונה להגיש הצעה להתקשרות בעסקת פינוי ובינוי, אני סבורה שמתקיים בכתב ההסכמה גם התנאי השני של התחייבות שלא לקדם עסקת פינוי ובינוי אחרת (non shop). הצעת הגוף המתכנן אמנם אינה חייבת להתקבל. כך, הן במקרה שלא תאושר כהצעה ראויה מבחינת התמורות לדיירים והן במקרה שפורום



הנציגים לא יאשרה. אולם מבחינה מעשית, לפחות עד לשלב זה, שבו ההצעה לא תאושר, ומדובר ככל הנראה במועד רחוק, בעלי הדירות לא יוכלו, לאור הוראות אלה שבכתב ההסכמה, לנסות ולקדם עסקת פינוי ובינוי שלא באמצעות הגוף המתכנן. בכך די כדי לראות בכתב ההסכמה ככולל התחייבות המונעת קידום עסקת פינוי ובינוי אחרת (non shop).

8

13. מהקביעה דלעיל, כי לפנינו הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, נגזרת גם המסקנה לפיה הגוף המתכנן (חב' גבסו) הוא "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, כי חב' גבסו הינה חברה יזמית וכי קיימת אפשרות שהיא תתקשר עם בעלי הדירות בעסקאות פינוי ובינוי, אינה שוללת מסקנה זו.

14. משמדובר בהסכם ארגון, אין חלות על הפונים הוראות חוק פינוי ובינוי בכל הנוגע לסירוב בעל דירה לחתום על עסקת פינוי ובינוי ולא ניתן לכפות עליהם לחתום על הסכם כזה, או להטיל עליהם סנקציות בשל הסירוב לחתום. בכך מתייטר בנסיבות העניין הצורך לבחון את הוראות ההסכם.

15. הפונים מבקשים בפנייתם לבדוק את "תקינות ההסכם", והם מעלים בהקשר זה השגות מהשגות שונות על תנאיו, כמפורט בסעיף 2 לעיל. מבין אלה אתייחס כאן רק לטענה בדבר העדר הגבלה של זמן.

16. מגבלת הזמן לעניין תוקפו של ההסכם נקבעה בסעיף 4 להסכם כדלקמן:

"לגוף המתכנן ניתנת בזה תקופה של 48 חודשים לאחר תב"ע וזאת החל מיום התגבשות רוב של 80% מבעלי הדירות במתחם (לצורך חישוב ה- 80% ייחשבו דירות הדיור הציבורי כמסכימות מראש לצורך סעיף זה). ככל שהתב"ע לא תפורסם למתן תוקף עד לתום אותו מועד יפוג תוקף הסכמתנו... . תוקף הסכמתנו יוארך עד 4 תקופות של 12 חודשים נוספים כל אחת ובלבד שהגוף המתכנן יציג בפני פורום הנציגויות חו"ד מאת אדריכלי הפרויקט כי הגוף המתכנן פעל בשקידה והעיקובים אינם בעיקרם בגין מעשיו או מחדליו ויקבל את אישור פורום הנציגויות. החלטת פורום הנציגויות שלא להאריך תתקבל במקרה כזה ברוב של 75%."

הוראות אלה שבהסכם נוגדות את הוראת סעיף 5 לחוק, שהוא סעיף קוגנטי ככל שאין מדובר בהתניה לטובת בעל הדירה (סעיף 15 לחוק), במספר היבטים. ראשית, הארכת תוקף הסכם הארגון על פי סעיף 5 לחוק מותנית בהתקשרות עם שיעור מסוים של בעלי הדירות בבית המשותף, בעוד שההסכם מתייחס לשיעור בעלי דירות במתחם. שנית, על פי סעיף 5 לחוק, שיעורי הדיירים הנדרשים לעמידה בכל אחת מאבני הדרך שבסעיף זה, הם של דיירים שהתקשרו עם המארגן בהסכם ארגון. זאת בעוד שעל פי ההסכם, די "בהתגבשות רוב של 80% מבעלי הדירות, כשדירות הדיור הציבורי נחשבות "כמסכימות לצורך זה". מכאן משתמע שדי בהסכמה (של שיעור זה של בעלי דירות) להארכת תוקף ההסכם ואין נדרשת התקשרות דווקא. שלישית, לפי ההסכם, המועד ממנו תמנה



תקופת תוקף ההסכם - של 4 שנים, הוא יום התגבשות רוב של 80% מבעלי הדירות במתחם. זאת, בעוד שהמועד הקובע בחוק הוא המועד שבו נחתם הסכם הארגון הראשון (אך אם מדובר בהסכם ארגון שנחתם לפני יום פרסומו של החוק, יהיה המועד הקובע תשעה חודשים מיום התחילה). רביעית, ההסכם כלל אינו מגביל את התקופה בה יושג הרוב של 80% מבעלי הדירות (שממנו תמנה תקופת 48 החודשים). זאת, בניגוד לסעיף 5 לחוק שקובע הגדרות ברורות לכל אבני הדרך שבהתקיימן מוארך תוקפו של הסכם הארגון. חמישית, ההסכם קובע שלצורך סעיף זה דירות הדירור הציבורי ייחשבו כמסכימות מראש להסכם (היינו נמנות על אותם 80 האחוזים), בעוד שעל פי החוק, אם שיעור הדירות הציבוריות בבית משותף אינו עולה על 40%, יימנו השיעורים האמורים מתוך הדירות שאינן ציבוריות בלבד (סעיף 9 לחוק). שישי, סעיף 5 לחוק מאפשר הארכת תוקף ההסכם מעבר לשנתיים מהמועד הקובע, רק אם בתוך תקופת השנתיים נקלטה התכנית במוסד תכנון. זאת בעוד שעל פי ההסכם, די בהתגבשות רוב של 80% מבעלי הדירות כדי להכשיר את תוקפו של ההסכם גם מעבר לשנתיים (עד לארבע שנים מהתגבשות הרוב האמור). שביעית, ההסכם מאפשר הארכת תוקפו מעבר לארבע השנים (שתחילתן במועד התגבשות רוב של 80% מבעלי הדירות), בהינתן אישור מטעם אדריכל הפרויקט לפיו התמשכות התקופה לא נובעת ממחדל של היזם, ואישור פורום הנציגויות ברוב של 75%, בעוד שסעיף 5 מאפשר הארכת תוקף הסכם הארגון עד לחמש שנים ממועד קליטת התכנית (היינו, 7 שנים מהמועד הקובע) רק משהתכנית הופקדה.

טענותיה האחרות של הפונה מתייחסות בעיקר לסבירות כתב ההסכמה מבחינת הפונים, ולעניין זה אין בדעתי לנקוט עמדה. מה גם שהפונים לא חתמו על כתב זה ונראה שגם אין בדעתם לעשות זאת.

אציין עם זאת כי משמדובר בהסכם ארגון כמשמעו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017, על ההסכם לעמוד בדרישותיו של חוק זה. שימת הלב מופנית בהקשר זה במיוחד לסעיפים 3-9 לחוק.

17. 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.

02 פברואר 2022

א' אדר א' תשפ"ב

תמר עדנאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים