בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס' 88

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

בעניין: הפונים:
גב' XXXX
XXXXXXX
גב' XXXX
גב' XXXX
באמצעות עו"ד טל גרשטיין, משרד עורכי דין גרשטיין - סהר ושות'

ובעניין: מתחם האלון 22-20, יבנה
וחברת בהרי פלוטקין יבנה בע"מ
באמצעות עו"ד אלחנן פלור, משרד עורכי דין מ. פירון ושות'
ועו"ד גלעד ברון, משרד עורכי דין ברון ושות'

1

החלטה

1. הפנייה מיום 27.4.2020 הוגשה על ידי גב' XXXX, גב' XXXX, גב' XXXX, בני הזוג XXXX ובני הזוג XXXX, בעלי זכויות במקרקעין הידועים כגוש 4942 חלקות 61-60 ברחוב האלון 22-20 ביבנה (להלן: "**הפנייה**", למעט בני הזוג XXXX שהגישו פנייה נפרדת בהמשך, בעלי דירות אלה יכונו להלן: "**הפונים**"). הפנייה הוגשה באמצעות עו"ד טל גרשטיין והיא מתייחסת לפרויקט פינוי ובינוי המקודם בבניינים הנזכרים לעיל (להלן בהתאמה: "**הפרויקט**" או "**פרויקט הפינוי בינוי**", ו"**המתחם**").

2. כעולה מהפנייה, בין השנים 2012-2018 התקשרו הפונים ושאר בעלי הזכויות במתחם (להלן: "**בעלי הדירות**") בעסקאות פינוי ובינוי עם יזם הפרויקט, חברת בהרי פלוטקין יבנה בע"מ (להלן: "**החברה**"). לטענת הפונים, נודע להם שהחברה "התקשרה בהסכמים שונים עם כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין, תוך שלחלק מהם העניקה תמורות עודפות ומרחיקות לכת, וזאת ביחס לתמורות שהעניקה" לפונים, ובאופן "המעיד על אפלייתם" (סעיף 3 לפנייה). הפונים מוסיפים וטוענים, כי מבירור שערכו "עולה, בין היתר, כי בהרי חתמה על הסכם מול אחד מבעלי הזכויות במקרקעין במסגרתו העניקה לו תמורות עודפות העולות עשרות מונים על התמורות שקיבלו" הפונים "בגין אותן יחידות" (סעיף 4 לפנייה). זאת, לטענתם, בניגוד לעקרון, לפיו בהסכמי פינוי-בינוי ותמ"א 38 "יש לשמור על שוויון יחסי בין כל בעלי הזכויות במקרקעין, וכל הפליה, מהקלה עד החמורה ביותר, אסורה בהחלט(!)" (סעיף 5 לפנייה).

לפיכך, מבקשים הפונים "את בדיקתכם היסודית בנוגע להיקף התמורות שקיבל היזם במסגרת הפרויקט, וכן בדיקת התמורות שקיבלו כלל בעלי הזכויות במקרקעין, והאם קיימת אפליה בין התמורות שקיבל כל אחד מהם, וכן האם התמורות שניתנו עומדות בהוראות הדין והפסיקה הרלוונטיים".

3. לעניין הסעדים דלעיל המבוקשים בפנייה, אציין כבר עתה, שבהתאם לסעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, בסמכותי לדון ב"פניות של בעלי דירה ... בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית,... ובכלל זה טענות בעיין הפעלת לחץ בלתי סביר על דייר כדי שייתן את הסכמתו להצטרפות למיזם התחדשות עירונית". אולם, פנייה כאמור צריך שתהא פנייה קונקרטית המתייחסת למעשה או מחדל ספציפי שבגינו מתבקשת התערבות הממונה. פנייה כאמור אינה יכולה, במקום לנקוב במעשים או מחדלים ספציפיים, "לשלוח" את הממונה לבדוק ולחקור את "היקף התמורות שקיבל היזם במסגרת הפרויקט", את "התמורות שקיבלו כלל בעלי הזכויות במקרקעין", "האם קיימת אפליה בין התמורות שקיבל כל אחד מהם" ו"האם התמורות שניתנו עומדות בהוראות הדין והפסיקה הרלוונטיים".

לפיכך, אתייחס בהחלטה זו רק למקרה הספציפי הנזכר בסעיף 4 לפנייה, לפיו החברה חתמה על הסכם מול אחד מבעלי הזכויות במקרקעין, במסגרתו העניקה לו תמורות עודפות על אלה שניתנו לפונים. מדובר על פי החומר שהונח בפניי, בעסקה שנערכה בין החברה לבין בני הזוג XXXX (להלן: "**משפחת XXXX**"), במסגרתה רכשה החברה את זכויותיה של משפחת XXXX בבניין מספר 20, דהיינו, את דירת המשפחה במתחם, בסכום של 5.5 מיליון ₪. 2

4. לפנייה צורפה חוות דעת שנערכה על ידי השמאית הגב' דנה אשכנזי, שכותרתה "היעדר שוויון במפתח התמורות". בחוות הדעת נאמר, כי על פי דיווח לאתר האינטרנט של שלטונות מס שבח, בתאריך 27.03.2018 נמכרה חלקת משנה מס' 11, חלקה 61 בגוש 4942, היא דירת משפחת XXXX ברחוב האלון 20, תמורת 5,500,000 ₪, ליזם הפרויקט – בהרי פלוטקין – יבנה בע"מ (החברה). השמאית מציינת "כי לא הובא לעיוני הסכם המכר ואולם, עסקה זו דווחה כעסקת מקרקעין לכל דבר ועניין ברשות המיסים. כמו כן, לא הובא לעיוני הסכם החתימה של משפחת XXXX על פרוייקט פינוי הבינוי". השמאית קובעת ש"עסקת ההשוואה [עסקת המכר בין משפחת XXXX לחברה]... מוכיחה כי ניתנה תמורה גבוהה משמעותית וחריגה מהתמורות שניתנו ל – 5 דירות המגורים האחרות, זאת בניגוד לסעיף 6(ב) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ובכפוף לכך, לדרישות של משרד הבינוי והשיכון בפרויקטי פינוי בינוי." בחוות הדעת נקבע, כי "אומדן הפיצוי הכולל בגין היעדר שוויון במפתח התמורות [עבור חמש דירות הפונים – ת.ע.ז.], לפי עקרון השקיפות לפי סעיף 6 **לחוק פינוי ובינוי** ...**הינו בגבולות 16,700,000** ₪ ..." (סעיף 12, ההדגשה במקור).

5. ביום 27.2.2020 מינה יו"ר לשכת עוה"ד במחוז ת"א את עו"ד משה פת לשמש כבורר בסכסוך שבין החברה (שבהקשר של הליך הבוררות תכונה להלן: "**התובעת**") לבין הפונים להוציא גב' XXXX

(שיכונו להלן, בהקשר של הליך הבוררות: "**הנתבעים**"). בתביעתה בפני הבורר תבעה החברה מהפונים פיצוי בגין נזקים כספיים שנגרמו לה, לטענתה, כתוצאה מהפרות הפונים את ההתחייבויות שנטלו עליהם בהסכמי הפינוי-בינוי (נספח 14 לתגובת החברה). הנתבעים, מצדם, הגישו נגד החברה תביעה שכנגד, שעיקרה השוואת התמורות שניתנו להם על ידי החברה לתמורות שניתנו למשפחת XXXX (נספח 15 לתגובת החברה).

6. ביום 26.5.2020 התקיימה ישיבת בוררות מקדמית במעמד צד אחד – התובעת בלבד. בדיון אמר ב"כ התובעת, כי עו"ד גרשטיין מסר לו, כי הנתבעים "מעוניינים לצאת לדרך עם הפרויקט, אך מאידך לא מתכוונים לוותר על הטענות שלהם" (שם, בעמ' 3). עו"ד אורן פלוטקין, מנהל התובעת, אמר בדיון, בהתייחסו לתמורה ששולמה למשפחת XXXX, כי "הדייר הזה מסייע לנו בהחתמות בכל המתחם. רכשנו את הדירה שלו במחיר גבוה, אבל זה היה אסטרטגי. כל הדיירים חתמו בידיעה כי יש תמורות שונות בפרויקט. זה היה לפני החוק החדש, אך דאגנו ליידע אותם על התמורות השונות" (שם, בעמ' 5). עו"ד אייל בהרי, אף הוא מנהל התובעת, הוסיף, "כולם מקבלים תמורות – גם הנתבעים מקבלים תמורות משמעותיות, כמו דירת פנטהאוז".

בישיבת בוררות נוספת שהתקיימה ביום 12.7.2020, ציין עו"ד גרשטיין, כי "לנתבעים יש טענות כנגד ההסכם בדבר מתן תמורות לא זהות. הנושא כרגע נמצא בבדיקה גם של הממונה על ההתחדשות העירונית וגם של רשות המיסים; ואנו ממתינים לתוצאות הבדיקה" (שם, בעמ' 2). עוד הוסיף, כי "הנתבעים עומדים על דרישתם לאפשר את קיום ההסכם, על אף שלוחות הזמנים לקיומו חלפו" (שם, עמ' 3). לטענתו, "לדייר מר XXXX ואשתו שולם סך של 5.5 מיליון ₪ בגין רכישת דירתו על ידי היזם. ... אנו טוענים כי אלה תמורות לא זהות וכי הנתבעים זכאים לביטול ההסכם או לחלופין, להשוואת התמורות". לשאלת הבורר, מה הוא דורש, השיב: "שכל אחד מהדיירים יקבל 5.5 מיליון ₪ או לחלופין ביטול ההסכם" (שם, בעמ' 4).

3

7. ביום 16.2.21 הגיש עו"ד גרשטיין לבורר "הודעה ובקשה מטעם הנתבעים... למתן פסק דין חלקי", לפיה הנתבעים "... חוזרים על עמדתם כפי שנמסרה על ידם ערב פתיחתו של הליך בוררות זה, ואשר עליה חזרו" גם במהלך הדיונים "לפיה, מבלי לגרוע מכל טענה ו/או עילה ו/או זכות העומדת לנתבעים... מסכימים הנתבעים... כי יינתן פס"ד חלקי הקובע, כי ההסכמים נשוא הליך הבוררות שרירים וקיימים והצדדים יכבדו אותם ככתבם וכלשונם".

החברה הסכימה, בתגובתה להודעה ולבקשה הנ"ל, כי "... יינתן פסק דין חלקי הקובע כי ההסכמים בין הצדדים נשוא הבוררות שרירים ומחייבים, על כל הנובע והמשתמע מכך", תוך שהיא מציינת, כי אין בכך כדי לגרוע מתביעתה בגין הנזקים שגרמו לה הנתבעים בעקבות הפרתם את ההסכמים (סעיפים 2 ו-3 לתגובת החברה).

ומכאן לדיון והחלטה.

8. כפי שקבעה השמאית דנה אשכנזי, הסכום ששולם למשפחת XXXX עבור רכישת דירתה - 5.5 מיליון ₪, גבוה באופן משמעותי מהתמורה שניתנה לפונים עבור דירותיהם. זאת, אף שמדובר בדירות בעלות שווי דומה. חוות דעת זו לא נסתרה על ידי החברה, וכאמור, גם מנהל החברה, עו"ד פלוטקין, הודה בישיבת הבוררות, כי "... רכשנו את הדירה שלו [של משפחת XXXX] במחיר גבוה...".

9. בהקשר זה יש לציין, שכפי שנאמר ב"מדריך להסכם פינוי בינוי" שהוצא על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית "מומלץ לקבוע בהסכם שהיזם לא ייתן למי מבעלי הדירות תמורה נוספת מעבר למה שנקבע בו, בין שבכסף ובין שבשווה כסף, בלי שנתן אותה לכל הדיירים בהתאם לחלקם..." (להלן: "**עקרון השוויון בתמורות**").

על רקע זה עולות בענייננו שתי שאלות. האחת, האם בעצם העובדה שמדובר בסכום גבוה משווי דירות התמורה שיקבלו הפונים יש משום חריגה מעקרון השוויון בתמורות. השנייה, ככל שקיימת חריגה מעקרון השוויון בתמורות, מה הנפקות המשפטית הנודעת לחריגה זו.

10. החברה טוענת כי אין מדובר בתמורה חריגה. שכן, כלשונה, "בני הזוג מהם נרכשה הדירה **<u>אינם חלק מפרויקט הפינוי-בינוי</u>**; **<u>אינם חתומים על הסכם פינוי-בינוי</u>** ..., ורכישת דירתם במלואה ... נעשתה **<u>שלא במסגרת עסקת פינוי-בינוי</u>**. עסקת מכר זו, במסגרתה רכשה ... [החברה] לעצמה דירה, לפי זכותה ומשיקוליה שלה, **נתונה כולה לעקרונות החוקתיים של חופש החוזים, חופש ההתקשרות וחופש העיסוק**, ואינה באה במסגרת הדין החל על עסקות פינוי בינוי (מהטעם הפשוט ש**היא אינה עסקת פינוי-בינוי ואינה חלק מעסקה כזו**)" (סעיף 14 לתגובת החברה לפנייה, ההדגשות במקור).

11. תגובה זו של החברה אינה מקובלת עליי. החברה אינה יכולה לעקוף את עקרון השוויון בתמורות על ידי כך שתוציא בעל דירה מסוים מכלל עסקאות הפינוי בינוי, בטענה שהעסקה עמו היא עסקה שונה, שאינה עסקת פינוי ובינוי, אלא עסקת מכר רגילה. גם החברה עצמה הודתה שעסקת המכר עם משפחת XXXX קשורה לפרויקט הפינוי בינוי וכי התמורה הגבוהה ששולמה במסגרתה, שולמה, כדברי עו"ד פלוטקין בישיבת הבוררות, משום ש"הדייר הזה מסייע לנו בהחתמות בכל המתחם" ומשום ש"זה היה אסטרטגי".

12. עדיין שאלה היא, האם מדובר בתמורה חריגה הפוגעת בעקרון השוויון בתמורות. גדר הספק מקורו בכך שכפי שכבר נאמר, לדברי מנהל החברה, סכום התמורה האמור של 5.5 מיליון ₪ שולם למשפחת XXXX משום ש"הדייר הזה מסייע לנו בהחתמות בכל המתחם. רכשנו את הדירה שלו במחיר גבוה, אבל זה היה אסטרטגי".

הסיוע הנטען בהחתמת בעלי דירות במתחם לא פורט. לא פורט גם השיקול ה"אסטרטגי" בשלו שולם אותו סכום. אולם אם מר XXXX אכן הגיש לחברה סיוע ממשי ובר ערך בקידום הפרויקט, כי אז,

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

למרות שהתשלום הוצג כתמורה בגין רכישת הדירה, ייתכן שניתן לראות בחלקו כתשלום עבור שירותיו של מר XXXX בקידום הפרויקט, ולא כתמורה עבור רכישת הדירה. במקרה כזה ניתן לטעון שאין מדובר בתמורה חריגה הפוגעת בשוויון התמורות בין בעלי הדירות. אולם, בהעדר פירוט בדבר הסיוע הנטען בהחתמות ובדבר השיקול ה"אסטרטגי", כמו גם העדר טיעון בנושא זה מצד הצדדים לפנייה, לא אקבע בעניין זה מסמרות. בעניינו, כפי שיפורט בהמשך, הדבר גם אינו נדרש.

13. כאן עולה השאלה השנייה הנזכרת לעיל - גם אם מדובר בתמורה חריגה מה הנפקות המשפטית הנודעת לתשלום תמורה חריגה זו למשפחת XXXX.

14. הפגיעה בעקרון השוויון בתמורות עולה בעניינו במספר מישורים.

15. המישור האחד הוא סעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו – 2006 (להלן: "**חוק פינוי ובינוי**"). בחוות הדעת של השמאית דנה אשכנזי שצורפה לפנייה, נטען ש"עסקת ההשוואה [עסקת המכר בין משפחת XXXX לחברה]... מוכיחה כי ניתנה תמורה גבוהה משמעותית וחריגה מהתמורות שניתנו ל – 5 דירות המגורים האחרות, זאת בניגוד לסעיף 6(ב) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ...". על פי טיעון זה, החריגה מעקרון השוויון בתמורות נוגדת את הוראת סעיף 6(ב) לחוק פינוי ובינוי.

16. סעיף 6 לחוק פינוי בינוי קובע: 5

> "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 בכך עילה לחזרתו של דייר מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי, אף אם חתם על הסכם התקשרות מחייב".

17. הסנקציה החריפה כנגד היזם הקבועה בסעיף 6(ג) בגין הפרת חובות הגילוי והשקיפות, המקימה עילת ביטול, נועדה להגן על בעלי דירות, שלא יוחתמו על עסקאות פינוי ובינוי בידי אדם הפועל מטעמו של יזם או מקבל או עתיד לקבל ממנו תמורה, מבלי שנתונים אלה יובאו לידיעתם. שכן, המניע של אותו אדם הפועל להחתמתם על עסקת פינוי ובינוי יכול שיהא שיקול בעל חשיבות לעניין ההחלטה אם להצטרף לפרויקט.

18. עם זאת, הסעיף אינו אוסר על תשלום תמורה חריגה, הוא אך מחייב בגילוי אותה תמורה. מעבר לכך, חובות הגילוי והשקיפות המוטלות על מי שמתקיימים בו תנאי הסעיף (שפועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי ובינוי; או, מקבל או עתיד לקבל תמורה מהיזם או מהקבלן שעתיד לבצע את הבנייה; או, ששכרו תלוי בהתקיימותה של עסקת פינוי ובינוי), חלות רק אם אותו אדם פונה לבעלי הדירות בעניין עסקת הפינוי בינוי, פנייה שבמסגרתה עליו לגלות את עניינו האמור בעסקה.

19. בענייננו, כל שנאמר לגבי מעורבותו של מר XXXX בעסקת הפינוי בינוי הוא ש"הדייר הזה מסייע לנו בהחתמות בכל המתחם". אולם, כפי שכבר נאמר, טיבו ומהותו של סיוע זה לא התבררו ולא ברור אם הסיוע שהגיש מר XXXX לחברה התבטא בפניות לבעלי הדירות ושכנועם להתקשר בעסקת הפינוי בינוי עם החברה. אפילו פנה מר XXXX לבעלי דירות כאמור, לא נטען על ידי איש מהפונים שפנייה כזו על ידי מר XXXX נעשתה אליו, ועניינו כאן הוא בהפרת חובות כלפי הפונים ולא כלפי בעלי דירות אחרים.

20. לאור האמור אין בידי לקבוע שבמקרה זו הופרו חובות הגילוי והשקיפות לפי סעיף 6 לחוק פינוי ובינוי.

21. המישור השני שבו טענת העדר שוויון בתמורות יכול שתעלה, הוא בהינתן סירוב של בעל דירה לעסקת פינוי ובינוי, מקום שרוב מיוחס (כמשמעו בחוק פינוי ובינוי) מבין בעלי הדירות הסכימו לעסקה. במקרה כזה יכול שתעלה שאלת סבירות הסירוב לאור העדר שוויון בתמורות.

אולם בענייננו שאלת החריגה בתמורות במישור זה אינה רלוונטית. שהרי הפונים הודיעו כי הסכמי הפינוי בינוי עליהם חתמו שרירים וקיימים והם יכבדו אותם.

22. מישור נוסף בו קיימת לטענת הפונים נפקות לחריגה מעקרון השוויון בתמורות, הוא מישור השיפוי, המתבטא, לגישת הפונים, בזכות להשוואת התמורות או לפיצוי בגין הפרת השוויון בתמורות. לטענתם, הפגיעה בשוויון התמורות בין בעלי הדירות מקימה להם עילת תביעה להשוואת התמורות או עילה לפיצויים בגין הפגיעה בשוויון. אולם משנושא זה נדון במסגרת הבוררות בין הפונים לחברה, אין בדעתי לנקוט לגביו עמדה במסגרת החלטה זו.

23. 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.

17 בפברואר 2022
ט"ז אדר א תשפ"ב

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים