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

פנייה מס׳ 50

1

בעניין: הפונה גב׳ XXXXXX

ובעניין: חב׳ שיא תמ״א 38 בע״מ
ופרויקט תמ״א 38/1 ברחוב גורדון 45, נתניה

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתה של גב׳ XXXXXX (להלן: ״גב׳ XXXXXX״ או ״**הפונה**״) מיום 25.3.2019. גב׳ XXXXXX, בעלת דירה ברחוב גורדון 45/XX נתניה, העלתה בפנייתה שורה של תלונות שעניינן התנהלות ועד הבית; בחירת היזם – מר בן מקס; אופן בחירת נציגות הדיירים; התנהלות היזם בבנייה בבית סמוך; התנהלות משרד עו״ד אורטל (המייצג את הדיירים) ובכלל זה אי היענותו לבקשתה לקבל תרגום של ההסכם לרוסית, סקיצה ראשונית של חניה, דו״ח אפס ותוכנית בנייה; ייצוג הדיירים ע״י עו״ד אורטל, שלטענתה, הלכה למעשה, איננו מייצג את הדיירים אלא פועל מתוך אינטרס של היזם; לחץ ואיומים מצד היזם ועו״ד אורטל לחתום על ההסכם; היעדר מידע על המתרחש (בין היתר, סגירת קבוצת הווטסאפ של הדיירים ביום 27.5.2018) וחוסר שקיפות. גב׳ XXXXXX הוסיפה וטענה לאי ביצוע הוראות שונות על-פי חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע״ז-2017, ״בשל אי קיימות בעל תפקיד המארגן ואי קיימות ההסכם״.

2. בתשובתה מיום 30.3.2019 לשאלותיי מיום 27.3.2019 טענה גב׳ XXXXXX כי ועד הבית ממשיך לבצע פעולות לקראת התקשרות עם היזם, וכי לאחר שנסגרה קבוצת הדיירים נפסק הלחץ עליה.

3. בתגובתו מיום 19.5.2019 לפנייתי אישר עו״ד גיא אורטל, כי הוא אכן מייצג את בעלי הנכסים ברח׳ גורדון 45 בנתניה, וכי הוא פועל מזה זמן רב לקידום פרויקט תמ״א 38 בכתובת האמורה. עו״ד אורטל ציין, כי אסיפת דיירים התכנסה עוד בשנת 2015 בהשתתפות בא כוחם של הדיירים דאז, עו״ד XXXXX. בנוסף, הציג את שלושת חברי נציגות הדיירים, בציינו, כי ״איש מן הנציגים לא קיבל ואינו מקבל כל טובת הנאה/תשלום מהיזם״ (שם, סע׳ 3). לטענתו, העתק הסכם החיזוק אליו הגיעו עם ב״כ היזם, עו״ד דפנה גלאובר-זר, הובא לידיעת הדיירים באסיפה שהתקיימה במשרדו,

וכן נפתחה קבוצת ווטסאפ לכלל הדיירים. לדבריו, הוא לא השיב על פניות ב"כ הראשון של גב' XXXXXX, לאחר שזה הודיע שאינו מייצג אותה עוד. לדבריו, ביום 26.6.2018 קיים פגישה עם הפונה ועם בא-כוחה החדש, שבמסגרתה ניתנו תשובות לשאלות "ונרשמו הערותיהם של גב' XXXXXX וב"כ ולרבות בכל הקשור לחניה, מים חמים, מיזוג ומעלית" (שם, סע' 8). כמו כן נמסר לה, לדבריו, כי באפשרותה לדבר עם היזם. לטענת עו"ד אורטל, לגב' XXXXXX ניתנו הזדמנויות להשמיע טענותיה ולעיין בהסכם שנמסר לה ולתרגמו, על אף שניכר, לדבריו, כי היא שולטת בעברית. לטענתו, לא הופעל עליה לחץ בלתי סביר לחתום.

4. בתגובתה מיום 30.5.2019, טענה עו"ד גלאובר-זר, ב"כ היזם, כי מרשתה, חברת ש.י.א תמ"א 38 בע"מ, החלה את התקשרותה עם הדיירים שבגורדון 45 עוד ביולי 2015. תחילה יוצגו הדיירים ע"י משרד עו"ד XXXXX, אך, לאחר שהחתימה על החוזה לא התקדמה, החליפו הדיירים את בא-כוחם במשרד עו"ד אורטל, "תוך שהם ממשיכים את התקשרותם עם מרשתי" (שם, סע' 2).

עו"ד גלאובר-זר מפרטת בתגובתה את הפתרונות שהציע מנהל החברה (מר בן מקס) לבעיות שהעלתה גב' XXXXXX בשיחתה עימו (שיחה שאף הוקלטה), כדלקמן:

"תקופת החלפת המעלית – התחייבו בפני המתלוננת כי היא תקבל דמי שכירות כפי שביקשה לכל התקופה בה המעלית לא תפעל עקב החלפתה במעלית חדשה (התקופה שלא אמורה לעלות על חודש), וכן יחפשו לה מגורים חלופיים ככל ותבקש.

העברת מזגנים מגג הבניין למיקום חלופי – הובהר למתלוננת כי המזגנים שלה יועתקו מהגג למקום חליפי מסודר וידאגו כי יפעלו באופן תקין בכל התקופה. יתרה מכך, התחייבה החברה בפניה שאם המזגנים XXXXX בעת העתקתם הם יוחלפו.

חניה – הובהר למתלוננת כי התוכניות שהוצגו לבעלים כעת אינן התוכניות הסופיות – שכן התוכניות צריכות לעבור אישור רשויות התכנון ויתכן ומיקום החניות ישתנה. עם זאת התחייבו בפניה כי שלושת בעלי החניות הקיימות בבניין, כולל המתלוננת, יהיו הראשונים לבחור מכל 13 החניות החדשות שיבנו". (שם סע' 5).

בנוסף, לטענתה של עו"ד גלאובר-זר, מנהל החברה גם מסר לגב' XXXXXX כי תוכל לפנות אליו ישירות בכל בעיה שתתעורר, והציע לה, כי "בא כוחה החדש, יוכל לנסח את הנספח שייחתם בין הצדדים ובו יועלו על הכתב כל התחייבויות החברה כלפיה" (שם, סע' 6), אך הגב' XXXXXX לא העבירה נספח כזה.

עו"ד גלאובר-זר הכחישה את הטענות בדבר התנהלותה של החברה בבניין הסמוך, וציינה, כי היא נתבעת ע"י אחד מבעלי הדירות, וההליך המשפטי טרם הסתיים.

5. בתגובה לפנייתי מיום 30.6.2019, השיב עו"ד אורטל ביום 2.7.2019, כי הוא מייצג את בעלי הנכסים ברחוב גורדון 45 באמצעות הנציגות, והבהיר, כי הייצוג איננו כולל את מי שמסרב להיות מיוצג ובכלל זה את גב' XXXXXX שהביעה את סירובה לייצוגה על ידו והייתה מיוצגת ע"י עו"ד מטעמה.

6. בתגובתה מיום 14.7.2019 לשאלותיי מיום 30.6.2019, השיבה גב' XXXXX, אחת משלושת חברי הנציגות, כי היא איננה סבורה שיש לראותה כ"מארגנת" עפ"י החוק, שכן מדובר בהתארגנות של כלל הדיירים באסיפה שקוימה בחודש יולי 2015, שבה נבחרה לשמש כנציגת הדיירים. לדבריה, בשנת 2016, לאחר שהוחלט להחליף את עו"ד XXXXX, הועלתה הצעה לפגוש את עורכי הדין אורטל, ולאחר הפגישה הוחלט ע"י הדיירים שמשרד עורכי הדין אורטל ייצגם. לטענתה, קבוצת הווטסאפ שהקימה נסגרה לאחר שהגב' XXXXXX דיברה בה סרה. הגב' XXXXX מציינת שהיא רק נציגה, ומוסיפה, כי איננה מקבלת כל טובת הנאה עבור פעולותיה ההתנדבותיות.

7. לנוכח ההסכמה שהושגה בין גב' XXXXXX לבין מר בן מקס אשר פורטה במכתבה של עו"ד גלאובר-זר לעיל, ביקשתי מגב' XXXXXX במכתבי מיום 30.6.2019 להבהיר את עמדתה לגבי פתרון שלוש הטענות שהועלו בפנייתה אלי. תשובתה ניתנה ביום 14.7.20 ולפיה: ראשית, לעניין ייצוגה והסכמת היזם שתתנהל מולו באמצעות עו"ד שתבחר, השיבה גב' XXXXXX שעד היום לא קיבלה מהיזם מכתב ערבות לתשלום עבור עוה"ד שלה; שנית, לעניין התנגדותה לבחירת היזם, טענה גב' XXXXXX, שחרף ההסכמות שהושגו בינה לבין היזם בנושא המזגנים, החניה וכו', על סמך המידע השלילי עליו, היא משוכנעת סופית כי אינה רוצה לעבוד עימו; שלישית, לעניין התנגדותה לנציגות הדיירים ונכונותו של מר בן מקס, כי תפנה אליו ישירות, השיבה כי לשם כך היא חייבת עו"ד משלה ואין לה כזה, בשל הסיבות שפירטה (אי קבלת מכתב הערבות לתשלום שכרו של עורך הדין). לשאלתי האם היא יודעת קרוא וכתוב בעברית, השיבה: "אני יודעת לקרוא ולכתוב טקסטים ברמה סבירה. טקסטים משפטיים אני לא מבינה בכלל בגלל שאני לא יודעת את החוקים עליהם הם מבוססים".

לבקשתי להתייחס לשאלות שהצגתי לה תוך פירוט השתלשלות הדברים בינה לבין שאר הצדדים לאחר שיחתה עם מר בן מקס, השיבה גב' XXXXXX במכתב (מיום 9.7.2019), בו פירטה אירועים שונים שהתרחשו בשנים 2015-2019, וסיכמה כי כל מה שקרה מאז 2015 ועד היום "איננו תואם את החוק, והסטנדרטים שאומצו בתחום זה, ועקרונות של ודאות משפטית ותום לב", תוך הפניה להחלטה של ועדת האתיקה של לשכת עוה"ד ו"חוק התחדשות עירונית מתאריך 21.3.2017" (הכוונה לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017).

8. ראוי להוסיף גם זאת: במכתב מיום 16.5.2018 ל"בן מקס ויגאל בעלי "חברת בן גל גביש / ש.י.א תמ"א 38 בע"מ" מציינת גב' XXXXXX, בין היתר: "... אינני חותמת על החוזה. כל עוד לא ראיתי תוכנית בניה מסודרת על מיקום של חנייתי הרשומה בטאבו שכרגע ממוקמת מתחת לבניין. לא אחתום על חוזה מבלי לדעת מה יהיה עם הקניין הפרטי שלי". בהמשך מכתבה דורשת גב' XXXXXX קבלת: "תוכנית בניה כללית מפורטת, מסודרת, להצגתו לאדריכל", "תוכנית בנייה מפורטת לחניות (סוג החניה, מיקומה, גודלה, האם תהיה מקורה וכו')". היא דורשת, בנוסף, " לחשוף את מקור התביעות כתוצאה מנזקים שגרמתם לדירות הדיירים בגורדון 48 נתניה, שהוגשו נגד חברתכם "בן גל גביש".

9. עיון בתמליל השיחה בין מר בן מקס לבין גב' XXXXXX מעלה, כי מר בן מקס התחייב כלפי גב' XXXXXX במספר נושאים:

א. התחייבות בעניין המזגנים: "בן מקס: יש 4 מזגנים על הגג המזגנים האלה צריך להעתיק אותם לפרק אותם ולהתקין אותם במקום בטיחותי ולשמור עליהם כדי שלא יפגעו בזמן הבניה, עד כאן נכון? XXXXXX: עד כאן נכון" (עמ' 20, ש' 14-12).

ב. התחייבות לשלם שכ"ד לדירה שתשכור הגב' XXXXXX בתקופה שהמעלית לא תפעל: בן מקס: ... את יודעת מה זה נכון מה שאת אומרת בואי נעדן את זה, נשאיר את זה 4,000 שקל ואנחנו נעשה שכל זמן והמעלית לא עובדת בזמן הזה את מקבלת שכירות של 4,000 שקל, אם זה חודש חודש, אם זה חודשיים חודשיים, מקובל? XXXXXX: כן מקובל (עמ' 20, ש' 20 – עמ' 21, ש' 3).

ג. התחייבות לחניה: בן מקס:... דבר שלישי אמרנו לגבי חניה יש לך חניה בטאבו וחוזרת אליך חניה בטאבו ואת תוכלי לבחור את ועוד שני הדיירים שיש לכם חניה בטאבו תבחרו ראשונים את החניות שלכם לפי ראות עינכם מבין ה13 חניות שיהיו שם קודם כל... XXXXXX: או קי ..." (עמ' 21, ש' 7-4).

בקשר לייצוגה של גב' XXXXXX וחתימתה על ההסכם נאמרו הדברים הבאים: XXXXXX: ודבר שלישי שאני יתנהל מול העורך דין שלי ... מול החוזה לא מול גל, מול העורך דין שלי, בסדר? ... בן מקס: לא, לא, חשוב להגיד את מתנהלת מול העורך דין שלך רק בעניין הנספח בינינו. לבנין יש עורך דין משלו, שזה גיא אורטל ואייל אורטל. XXXXXX: לא מעניין אותי גל אורטל ... יש לי עורך דין משלי מה אני צריכה את אורטל. הוא אמר בעצמו שאין לו בעיה. בן מקס: כן, אבל את צריכה לחתום על ההסכם של התמ"א שלו. XXXXXX: שלו, אני אתייעץ, תקשיב אני לא יודעת באמת איך זה הולך לפי החוק, אני אתייעץ עם עורך דין שלי ואני אענה לך על זה. בסדר? בן מקס: טוב, אז תהיי איתי בקשר, אבל אנחנו צריכים להזדרז, אני מחר יוצא לדרך ואני השבוע יוצר קשר איתך, אני יוצר השבוע קשר עם אדון XXXXX, וזהו מי שאיתי איתי, מי שלא איתי אני רוצה לדעת מעכשיו איך לפעול. XXXXXX: או קי, בסדר בן. בסדר" (עמ' 21, ש' 16 – עמ' 22, ש' 10).

לנוכח הדברים דלעיל, לא ראיתי להיענות לפנייה, ואפרט.

10. ראשית, חשוב להבהיר שחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017, לא מחייב קיומו של מארגן בפרויקט התחדשות עירונית, אלא, מסדיר את התנאים לפעילותו, במידה ובעלי הדירות בחרו לפעול באמצעותו. לפיכך, לטענותיה של גב' XXXXXX לעניין "אי קיימות מארגן" אין בסיס.

11. שנית, במקרה הנדון, כעולה מן החומר, לא מדובר במארגן ואין לפנינו הסכם לארגון עסקה לפי תכנית חיזוק. "ועד הבית" או "הנציגות" אינם "מארגן" במקרה זה. הדיירים החלו בהתקשרות עם היזם כבר בשנת 2015, וההסכם שדובר בו הוא הסכם המכר בין בעל הדירה ליזם, ובלשון החוק, עסקה לפי תכנית חיזוק, כפי שעולה מן החומר ומן ההסכם עצמו. לפיכך, חוק התחדשות עירונית

(הסכמים לארגון עסקה) תשע"ז-1917 אינו חל על המקרה הנדון, אלא, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה), תשס"ח-2008.

12. שלישית, אין בידי לקבל גם את טענתה של גב' XXXXXX לעניין אי תרגומו של ההסכם לרוסית. שכן, על-פי דבריה היא "יודעת לקרוא ולכתוב טקסטים ברמה סבירה. טקסטים משפטיים אני לא מבינה בכלל בגלל שאני לא יודעת את החוקים עליהם הם מבוססים". בעיה זו של גב' XXXXXX משותפת לה ולכל מי שאינם עורכי דין או משפטנים, ולפיכך, הם מסתייעים ככלל, בעורכי דין במקרים בהם נדרשת הבנה של טקסטים משפטיים וידיעת החוק. וכך גם עשתה גב' XXXXXX, שלא סמכה על עורכי הדין של כלל הדיירים והסתייעה בעורך דין פרטי.

13. רביעית, גב' XXXXXX הייתה אחת מארבעה דיירים, מתוך קבוצה של 16 דיירי הבניין, שלא חתמו על ההסכם, ורק שניים מתוכם, היא ומר XXXXX סירבו לחתום. מן החומר עולה, כי סירובה גב' XXXXXX לחתום נבע בעיקרו, מחששות שהיו לה בשלושה נושאים: מזגנים, מעלית וחניה. כפי שפורט לעיל, הן מתשובתה של עו"ד גלאובר-זר, ב"כ היזם, והן מתמליל השיחה שקיימה גב' XXXXXX עם היזם, מר בן מקס, היזם התחייב לפתור את כל שלוש הבעיות, פתרון שהיה מקובל גם על גב' XXXXXX.

ככל שגב' XXXXXX חולקת על זהותו או אמינותו של היזם ואינה מרוצה מההסכם עמו, חרף ההסכמות דלעיל, עניין זה יבוא לידי בירור בפני המפקחת על הבתים המשותפים, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה), תשס"ה-2008, ועל כן אין מקום לדון בכך בפניי.

14. במידע שהוצג בפניי גם לא מצאתי יסוד לטענה בדבר הפעלת לחץ בלתי סביר על גב' XXXXXX לחתום על ההסכם עם היזם, כמו גם לטענתה כלפי עו"ד אורטל, בדבר מחויבותו ליזם ולא לבעלי הדירות.

17. סיכומו של דבר, אני דוחה את פנייתה של גב' XXXXXX.

18. 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.

20 ינואר 2022
י"ח שבט תשפ"ב

תמר עדינאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים