בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 847947

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

בעניין: הפונה מר [redacted]

בעניין: [redacted]

<u>החלטה</u>

1. התקבלה במשרדי פנייתו של מר [redacted] המפורטת באריכות רבה בצירוף נספחים רבים בעניין קידום תכנית להתחדשות עירונית בשכונת [redacted] במסגרתה הלין בין היתר בעניין הפחתת התמורה, התנהלות המנהלת (שלהבנתי מדובר על נציגות הדיירים), וניגוד עניינים של [redacted] כבעל דירה בפרויקט המעורב בתהליך הקצאת דירות התמורה. (להלן: הפנייה).

2. בהתאם לסמכותי לפי סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע״ו – 2016 (להלן: החוק), במסגרתו רשאית הממונה לברר את הפנייה בכל דרך שתראה לנכון, התבקש הפונה לצמצם את פנייתו ולנסחה באופן הולם. על מנת שאוכל לברר את הפנייה בהתאם לסמכויות שהוקנו לי בדין ולמעלה מן הצורך, אף הסבתי את תשומת לב הפונה למספר עניינים וביקשתי הבהרות שונות.

1

3. חרף הוראותיי הברורות, בחר הפונה להתעלם מהן תוך הטחת עלבונות ושימוש בשפה בוטה ואך מן הטעם הזה שקלתי להורות על דחיית הפנייה.

4. על אף האמור, קראתי את כלל מסמכי הפנייה לעומקם ואת הצרופות ומצאתי כי יש לדחות אותה אף לגופה כפי שיפורט.

5. ראשית וכפי שכבר נכתב מפורשות בהחלטתי מיום 5.1.25, אין בסמכות הממונה לברר טענות מסחריות גרידא הנוגעות לכדאיות העסקה שנחתמה.

6. ויודגש כבר כאן כי אין בסמכותי להכריע בעניינים פליליים ובאפשרות הפונה לפנות לגורמי אכיפת החוק בהתאם לשיקול דעתו.

7. כמו כן הובהר כי פנייה לממונה צריכה להיות קונקרטית המתייחסות למעשה או מחדל הנוגעים לפונה ישירות. גם כאן וחרף החלטתי, שטח הפונה בחוזר את טענותיו הכלליות הנוגעות למשל לשיטת חישוב התמורה באמצעות [redacted] מבלי שהתייחס לזכויותיו הפרטיות והאם מי מהן הופרה או נפגעה בניגוד להוראות הדין.

8. זאת ועוד הובהר לפונה כי הסעדים המבוקשים בפנייתו אינם מבין הסעדים שבסמכות הממונה לתת. גם כאן, שב הפונה ודרש מתן סעדים שאינם עולים בקנה אחד עם הוראות הדין.

9. למעלה מן הצורך אציין כי חלקן שלהטענות הפונה בנוגע לתמורות אינו ברור כלל מקום שהפונה אף הגדיל והפנה בעצמו לסעיפים מן ההסכם במסגרתם מאשרים בעלי הדירות את מנגנון שידרוג או שינמוך דירות התמורה בכפוף לתשלום נוסף ליזם או קבלת הפרש התמורה, בהתאמה. מכל מקום כפי שציינתי בהחלטתי מיום 5.1.25, החוק קובע כי יש ליידע בדבר שינוי בתמורה ואינו קובע את דרך חלוקתה. ואוסיף כי הפרשנות הנכונה בעיניי איננה כי התמורה תהא שוויונית באופן מוחלט בין כל הדיירים במתחם, אלא תהא שוויונית בין הדיירים בעלי דירות דומות.

10. לא מצאתי מקום לברר את טענות הפונה שנטענו לעניין טובת הנאה שכן היא נטענה בעלמא וללא בדל ראיה שתצדיק את המשך בירורה על ידי כמו גם יתר הטענות כלפי מינהלת הדיירים שלא הובהר אילו הסמכות קיבלה מן הדיירים.

11. הפונה טען מחד כי [redacted] לא מונה על ידי מנהלת הדיירים ומאידך כי הוא מקצה לעצמו את דירתו. לא הובהר האם היזם הסמיכו לכך ואם כן, האם המידע נמסר לדיירים, מתי והאם ננקטה פעולה כלשהי על ידם.

2

12. אעיר כי נציגות דיירים הנבחרת לצורך קידום התחדשות עירונית אינה פועלת עפ"י דין. משכך, נציגות שכזו אינה ישות משפטית והיא ככלל איננה מוסמכת לקבל החלטות מהותיות בפרויקט ללא הסכמת הדיירים לכך. לצורכי סיוע בלבד, הוצע מסמך עקרונות לבחירת נציגות (והחלפתה) באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. לפיכך, החלטות הנציגות, יכול שיחייבו רק את מי שהסכים לקבל על עצמו החלטות אלה.

13. לאור כל האמור לעיל, לא מצאתי מקום להמשיך בבירור הפנייה והיא תיסגר.

14. 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.

ניתנה ביום 3 אפריל, 2025
ה' ניסן, תשפ"ה

בברכה,

עו"ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים