בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס' 620994

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

בעניין: הפונה [redacted]
באמצעות עו"ד [redacted]
ובעניין: מיזם [redacted]

החלטה

1. התקבלה במשרדי פנייתך בעניין קידום תכנית להתחדשות עירונית, ברח' [redacted] [redacted] (להלן: "**הפנייה**"). כמו כן, התקבלו מסמכים נוספים.

2. עיקר טענות הפונה הן, כי הנציגות פועלת שלא כדין, לאחר שאחד מחבריה נפטר ולא מונה לו מחליף. לדבריה, נעשה ניסיון לפעול בקרב בעלי הדירות כדי לבחור נציגות חדשה אולם הפניה סורבה. כמו כן לדברי הפונה, כל פניותיה לנציגות, לקבלת מידע ומסמכים בדבר הפרויקט, העלו חרס כמו גם פניות למשרד עוה"ד המייצג את הדיירים - [redacted]

3. עוד לטענתה, חברה מחברי הנציגות היא אמה של אדריכלית הפרויקט, מה שמעלה, לגישתה, חשש ממשי לניגוד עניינים אצל חברת נציגות זו כמו גם לניגוד עניינים של האדריכלית עצמה, בעלת זכויות בבניין הסמוך, שצפוי לחלוק שטחים ציבוריים עם הבניין של הפונה. אציין כי לא פורט האם המידע שוקף לפונה או התגלה עצמאית על ידה. 1

4. אציין כבר כאן כי אין בכוונתי להתייחס לטענות העולות כלפי חבר הנציגות שהלך לעולמו זה מכבר ולו מן הטעם שאין ביכולתו להגיב לטענות אלו ולפיכך אין מקום להעלותן על הכתב.

5. עיקר הטענות כלפי היזם הן כי לאחת מדירות בבניין ניתנה הטבה בלעדית של חלוקת הדירה. כמו כן, נטען לחלוקת תמורות לא שוויוניות נוספות בפרויקט כך למשל לטענת הפונה חדר הממ"ד בדירת התמורה המוצעת לה ניתן על חשבון אחד החדרים הקיימים בדירה, בשונה מיתר דיירי הבניין שמקבלים את חדר הממ"ד בנוסף. גם בעניינים אלו לא צוין האם המידע שוקף לפונה או התגלה עצמאית על ידה.

6. כמו כן, טוענת הפונה לעניין תשלום שכ"ט לעוה"ד מטעמה לאחר שנדחתה בקשתה לתשלום שכרו ע"י היזם.

7. בהתאם לסמכותי לפי סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016 (להלן – החוק), סעיף 16 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017, סעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 וחוק

המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, עיינתי בפנייה על צרופותיה ומצאתי כי דינה להידחות מן הטעמים שיפורטו להלן.

8. בראש ובראשונה דין הפנייה להידחות שכן הסעדים המבוקשים בה אינם מבין הסעדים שבסמכות הממונה.

9. סמכות הממונה לביטול הסכמי תמ"א מעוגנת בסעיף 5ד לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, בגדרו אין הפונה עומדת וב"כ הפונה ודאי מודע היטב כי לא ניתן לעתור לביטול הסכמים שלא נחתמו ע"י לקוחותיו. כמו כן, אין בסמכות הממונה להורות ליזם כיצד לנהל את ענייניו המסחריים או מתן כל הוראה אחרת שלא עוגנה על ידי המחוקק בדין.

10. לעניין טענות הפונה כלפי הנציגות, הרי שעולה מן הפניה כי נעשה ניסיון על ידי הפונה לערוך בחירות לנציג שלישי לאחר פטירתו, אולם סורבה. עוד עולה מן התיאור (ס' 6.27) כי הנושא עלה בפני יתר הדיירים באסיפה הכללית ומהיעדר נקיטת פעולה מצדם משתמע כי אין להם התנגדות לנציגות המונה שתי חברות בלבד. ויובהר כי קביעת מספר חברי הנציגות וזהותם נתונה לשיקול דעתם של בעלי הדירות והיא אינה מעוגנת בהוראת חוק אלא בהמלצות הרשות להתחדשות עירונית המפורסמות באתר האינטרנט.

11. לעניין הטענות הנוגעות לניגוד עניינים, הרי שכאמור לא צוין האם נחשף המידע באמצעות הנציגות, האדריכלית או על ידי הפונה ליתר הדיירים או האם פעלה הפונה בעניין מולם. אציין כי אכן קיים חשש לניגוד עניינים מתיאור הפניה אולם לאור העובדה כי הפונה לדבריה מודעת לכך מס' שנים ולא פירטה כי ננקטה על ידה כל פעולה כלשהי ולא שיתפה את הדיירים האחרים, ואם שיתפה הרי שניתן להניח כי הם בחרו שלא לנקוט בפעולה כלשהי, הרי שלא מצאתי מקום להתערבותה של הממונה. 2

12. בנוגע לטענות שהעלתה הפונה כלפי היזם, הרי שמכתבו של ב"כ היזם מיום 2.9.2020 שופך אור על עניין התמורה ונטען על ידו מתן תמורות שוויוניות ושקופות לדיירים. כמו כן, הוצעו מספר פתרונות לטענות הפונה ואיני יודעת האם נעשה ניסיון על ידה להביא לפתרון המחלוקת בנושא זה. מכל מקום אבקש להבהיר שנית כי טענות מסחריות גרידא אף הן אינן מצויות תחת סמכותי.

13. למעלה מן הצורך אציין כי מבדיקתי מול המינהלת העירונית עלה כי טרם הוגשה בקשה להיתר בניה.

14. לעניין טענות הפונה בנוגע לקבלת מסמכים הנוגעים לפרויקט אציין כי אני סבורה, כי בעל זכויות זכאי לקבל מהמארגנים, היזם ונציגות הדיירים לרבות באי כוחם, מסמכים לבקשתו הנוגעים לפרויקט לרבות התמורה, ככל שאינם פוגעים בפרטיות של אף גורם

(כדוגמת חוזי העסקה) ומבלי להתנות את קבלת המסמכים בחתימה על הסכם כזה או אחר, שהרי מדובר בפרויקט בו כלול הנכס הפרטי שבבעלות הפונה. המסמכים ישלחו תוך פרק זמן סביר שאינו עולה על 21 ימים.

15. עוד אבהיר, כי מידע עתידי בנוגע לפרויקט יש לשלוח לכלל הדיירים ובעלי הזכויות בו אף ללא בקשתם, ואף אם לא חתמו על הסכם כאמור וזאת על מנת שלא אדרש להפעיל את הסמכויות המוקנות לממונה עפ"י חוק ועדות חקירה, תשכ"ט-1969.

16. 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 5 מרץ, 2025
ה' אדר, תשפ"ה

בברכה,

עו"ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': [redacted]