בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 907268

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

בעניין: הפונה גב׳ [redacted]

הנילונים: החברה לפינוי בינוי לוי אשכול 127-125 בע״מ ח.פ. 514647015

חברת ח.מיתר יזמות בע״מ ח.פ 515224152

ובעניין: רח׳ לוי אשכול 127-125, קרית אונו

החלטה

1. התקבלה במשרדי פנייה בטענה למתן תמורה לא שוויונית בין דיירי שני בניינים במתחם התחדשות עירונית ולאי עמידה בחובות הגילוי והשקיפות. (להלן: ״**הפניה**״).

2. על קצה המזלג נטען כי בשנת 2011 הוחתמו בעלי הדירות על ידי חברת המרכז להתחדשות עירונית (להלן: ״**היזם הראשון**״) ע״י עו״ד צברי על הסכם פינוי בינוי במסגרתו נקבעה תמורה של דירה בשטח 120 מ״ר מרפסת, מחסן ו-2 חניות.

3. במהלך השנים, עפ״י הנטען הפרויקט נמכר לחברת ח.מיתר יזמות בע״מ (להלן: ״**היזם השני**״) ובעלי הדירות זומנו לכנס במסגרתו נמסר לדיירים כי דירות התמורה הוקטנו בהתאם להקטנת זכויות הבניה ע״י הועדה המקומית. בנוסף נקבע מנגנון לבחירת הדירות כך שדירות החזית יבחרו דירת תמורה מבין דירות הממוקמות בחזית הבניין, ודירות העורף מבין דירות התמורה בעורף הבניין.

4. לטענת הפונה, במסגרת הליך השינויים והקטנת התמורה לא נמסר לדיירים כי צפוי שוני תכנוני בין שני הבניינים בפרויקט כך שמבחר דירות התמורה בעורף בניין מגורי הפונה צומצמו משתי דירות בקומה לאחת (בשל הרחבת מספר הדירות בקומה בבניין זה בלבד). יתרה מכך הדיירים אף נדרשו לחתום באופן מיידי על השינויים.

5. משמעות השוני התכנוני בין הבניינים לטענת הפונה היא כי בעוד דירת התמורה שלה תמוקם בקומה החמישית ללא נוף, דירת התמורה של הדירה המקבילה אליה בבניין הסמוך תמוקם בקומה השביעית עם נוף. כמו כן, רוחב הסלון השתנה כך שרוחבו עומד על 3.60 בשונה מ4.25 בבניין הסמוך (שכן תכנון הדירות איננו זהה).

6. לטענת הפונה רק בשנת 2023 התגלה לה העניין ופניותיה לחברה היזמית נדחו.

7. בהתאם לסמכותי בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע״ו – 2016 הורתי ביום 16.4.26 לנילונים להגיב לטענות הפונה.

1

8. בתגובתו טען היזם השני כי בהחלטה משותפת עם בעלי הדירות הוחלט לאשר את התב"ע במסלול ועדה מקומית תוך הקטנת כמות יחידות הדיור ושטחי הבניה ללא צירוף אסמכתא בעניין. עוד נטען כי לאחר אישור התב"ע נחתמה תוספת להסכם בשנת 2020.

9. כמו כן נטען כי דירת התמורה ממוקמת בטווח הקומות שנקבע בהסכם בהתאם להגרלה שנערכה בין בעלי דירות העורף / החזית באותה קומה וכי קבלת דירה בקומה נמוכה יותר אינו מהווה חוסר שוויון שכן מדובר במנגנון חלוקה הוגן שהוסכם ע"י הצדדים.

10. עו"ד צברי מטעם היזם הראשון, השיב כי נוהל זה מכבר הליך משפטי בשל סירובה של הפונה לחתום על התוספת להסכם עליו הפונה לא ערערה וכי התוספת הוצגה והוסברה לכל בעלי הזכויות. כמו כן ציין כי סדר בחירת הדירות נקבע בהתאם להסכמות הדיירים והפנייה הינה ניסיון לקבלת תמורה עודפת.

11. בתשובתה חזרה הפונה על טענותיה תוך שהדגישה כי סירובה לחתום על תוספת ההסכם נבע מהקטנת התמורות אליהן התחייב היזם תחילה וכי ההליך המשפטי נגע לסוגיה זו בלבד כאשר לא נמסר ע"י היזם דבר בנוגע לאי השוויון בין דירות מקבילות הנובע מתכנון שונה בין הבניינים. בנוסף השיבה כי הטענה שעריכת הגרלה בין דירות התמורה מהווה מנגנון הנועד להבטיח שוויון חוטאת לאמת שכן רק בין דירות העורף בבניין הפונה נערכה אותה ההגרלה כתוצאה מצמצום מבחר דירות התמורה שנגרם מהשינוי התכנוני והוספת הדירה בכל קומה.

12. בנוסף, צירפה הפונה התכתבות בווצאפ בין הדיירים ממנה נראה כי דיירים נוספים מלבדה לא היו מודעים להוספת דירה חמישית בקומה בבניין העתידי ולמשמעות השינוי התכנוני. כן צירפה מייל מיום 7.11.2023 מעו"ד צברי בו מצוין כי החברה מוכנה לפנים משורת הדין להעניק לפונה הטבה בכסף או בשווה כסף.

13. לאחר שעיינתי בתגובות הנילונים שהתקבלו ללא אסמכתאות, אפשרתי ביום 14.5.26 לפנים משורת הדין להשלים את האסמכתאות לתמיכה בטענות היזמים שעיקרן כי שוקף לדיירים השוני התכנוני בין הבניינים ובין התמורות השונות שיקבלו בעלי הדירות.

14. החברה היזמית השניה הוסיפה וטענה כי בפברואר 2018 נערכה פגישה יחד עם היזם ודיירי הפרויקט במסגרתה הציג היזם תכנית עקרונית ואת השוני התכנוני והדיירים אף חתמו על נספח עדכון התמורות והשוני התכנוני וצירפה את נספח התוספת.

15. עוד נטען כי בדצמבר 2019 נערך כנס בין היזם לנציגות במהלכו הציג היזם את התכנון הראשוני של הקומות והדירות בבניינים החדשים בצירוף סיכום בכתב יד ובינואר 2020 נערכה תוספת עדכון קומות דירות התמורה עליה חתמו הדיירים במהלך החודש העוקב, נספח התוספת צורף אף הוא.

16. על רקע זה עולות שתי שאלות; הראשונה, האם ישנו שוני בין התמורות שקיבלה הפונה ביחס לבעלי דירות אחרים. השניה, האם היה על היזם ליידע את הדיירים בפרטי השוני התכנוני לרבות השלכותיו וכיצד.

דיון והכרעה

17. סעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 קובע:

> 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.

3

18. משמעות הסעיף הפשוטה היא כי על היזם או מי מטעמו חלות חובות הגילוי והשקיפות, המקימות עילת ביטול להסכם. לענייננו רלוונטית חובת היזם לגלות ולפרט כל שינוי בתמורה שאינו זניח מיוזמתו לכלל הדיירים על מנת להבטיח כי התנאים יהיו הוגנים ושוויוניים.

19. ויובהר כי הסעיף אמנם אינו אוסר על תשלום תמורה שונה או חריגה, אך הוא מחייב גילוי של אותה התמורה כדי להבטיח כי כלל הנתונים יובאו לידיעת בעלי הדירות.

<u>שוני שאינו זניח בין התמורות</u>

20. ס"ק (ב) מעגן חובת דיווח על כל שינוי בתמורה, שאינו זניח, שיקבל בעל דירה במקבץ, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ. המילה זניח מתארת בשפה העברית דבר שהוא חסר חשיבות או בעל השפעה מועטה ביותר שניתן להתעלם ממנו.

21. לעניין השאלה הראשונה האם יש שוני בתמורה הרי שנטען ע"י הנילונים כי שאלה זו כבר נדונה והוכרעה בבית המשפט באמצעות חוות דעת שמאית שהוגשה לעיוני.

22. מעיון בחוות הדעת השמאית שצורפה עולה במפורש כי השמאי שמונה מטעם ביהמ"ש בהליך נתבקש להכריע האם סירוב הנתבעים להעברת זכויותיהם הינו סביר מן הטעם שהעסקה איננה כדאית כלכלית או מן הטעם שלא הוצעו לבעלי הדירות המסרבים בטוחות הולמות לביצוע העסקה. (וראה הפסקה הפותחת וכן פסקה 1.3 ועוד)

23. השמאי בחן וקבע כפי שציינו הנילונים כי "התמורה המיועדת לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים הינה סבירה" (עמ' 60 לחוות הדעת). אולם לא מצאתי בחוות דעתו התייחסות לשוני התכנוני בין שני בנייני הפרויקט ולפער בין הקומות בין דיירי העורף לחזית כפי שנטען במסגרת פניה זו, אלא רק לטענות הנוגעות להקטנת שטח דירות התמורה.

24. על כן מקובלת עלי טענת הפונה כי השמאי הכריע רק בשאלת הכדאיות הכלכלית הכללית של הדיירים שסירבו לחתום על התוספת להסכם לאחר הפחתת גודל דירת התמורה מ-120 מ"ר לכ-109 מ"ר.

25. בענייננו, אמנם גודל הדירות כמעט זהה אולם שטח הדירה אינו הגורם היחיד שיש לבחון במסגרת השאלה האם ניתנה תמורה זהה, כפי שנקבע גם בחוות הדעת השמאית המשלימה שצורפה ע"י היזם בזו הלשון: "במכירה של דירות יד שניה אין כמעט משמעות להבדל של קומה אחת וזאת להבדיל מהבדלים שעשויים להיות משמעותיים בין שווי דירות בקומות נמוכות לבין שווי דירות בקומות גבוהות עם נוף וכד'." (עמ' 30 לחוות הדעת המתוקנת)

26. טענת הפונה היא כי הפער בין דירה בקומה החמישית לדירה בקומה השביעית הוא גם היעדר הנוף, היזמים לא חלקו על טענה זו. קביעת השמאי היא כי אין כמעט משמעות להבדל של קומה אחת. משכך נראה כי פער של שתי קומות הוא שוני שאינו זניח בייחוד לאור סוגיית הנוף.

27. כעת לאחר שקבעתי כי השוני בין דירת תמורה בקומה החמישית לדירת תמורה בקומה השביעית אינו זניח אבחן האם מילא היזם אחר חובת הגילוי והשקיפות.

<u>מילוי אחר חובת הגילוי והשקיפות</u>

28. מעיון במסמכים שצורפו עולה כי במסמך משנת 2018 "תוספת ותיקון להסכמי לפינוי בינוי" (הטעות במקור), לא מצאתי התייחסות מפורשת לשוני התכנוני בין שני הבניינים. התוספת מפנה לתוכנית שאושרה ע"י הועדה המחוזית בת"א ופורסמה בילקוט הפרסומים (ללא מספר או הפניה). התוספת אכן מתייחסת להקטנת התמורות (עליהן אין חולק כי התנגדה הפונה) אולם לא מצאתי התייחסות לשוני בין פריסת דירות התמורה בעורף בניין הפונה ביחס לבניין הסמוך.

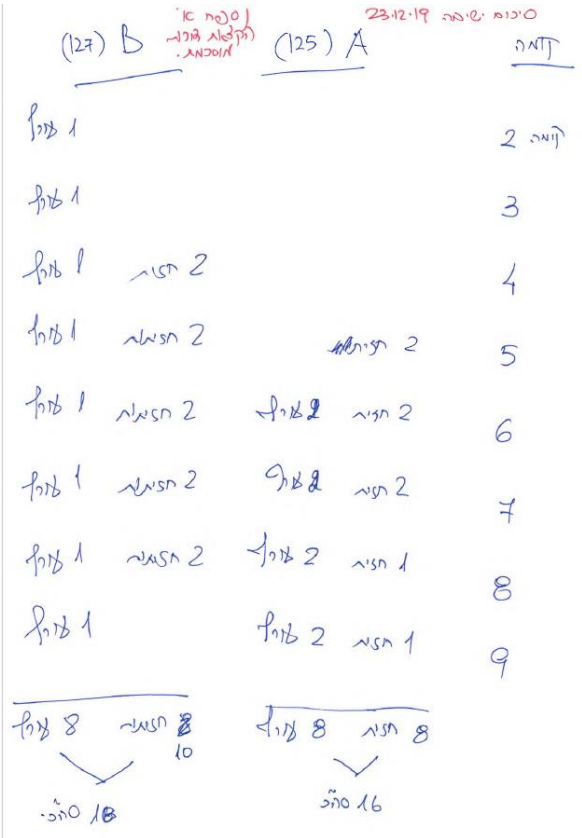
29. גם במסמך משנת 2020 "תוספת ותיקון להסכמי לפינוי ובינוי" (הטעות במקור) אין התייחסות מפורשת לשוני התכנוני בין שני הבניינים. נהפוך הוא, סעיף 8 לנספח מתייחס

מפורשות לכך כי ישנן זוג דירות עורפיות וזוג דירות חזיתיות ש"יהיו בעלי זכות שווה לבחירת דירות בעורף", בלשון רבים, וללא אזכור כי ישנו שוני בין פריסת דירות התמורה בעורף בבניין הפונה, בזו הלשון:

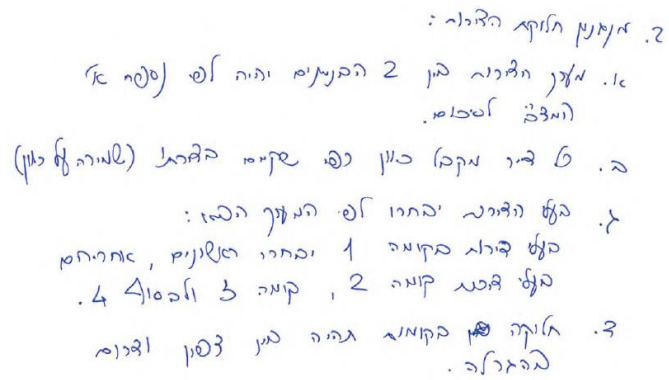
> 8.2 הבעלים של הדירות העורפיות יהיו זכאים לבחירת דירות עורפיות בלבד והבעלים של הדירות החזיתיות יהיו זכאים לבחירת דירות חזיתיות בלבד. שתי הדירות העורפיות/חזיתיות בעלות מעמד זהה. כך לדוגמא שני הבעלים של דירות עורף באותה הקומה יהיו בעלי זכות שווה לבחירת דירות בעורף, כאשר סדר הבחירה ביניהם יקבע בהסכמה או בהגרלה.

30. כמו כן, לא צורף תיעוד בעניין תוכן המפגשים והכנסים למרות החלטתי מיום 14.5.26.

31. עוד צורף ע"י היזם "סיכום פגישה 125+127 וועד + יזמים" מיום 23.12.19 שכולל פירוט בכתב יד של פירוט דירות התמורה בכל קומה בשני הבניינים:



ומלל סיכום הנוגע למנגנון חלוקת הדירות הכולל 4 סעיפים:



32. מן המלל לא עולה התייחסות מפורשת לשינוי התכנוני או לשוני שעלול להיווצר בין התמורות שיינתנו לדיירים בעלי דירות זהות בקומות זהות אולם מעיון במערך הדירות המצ"ב ניתן היה להסיק כי ישנו שינוי בפריסת דירות התמורה בין הבניינים שיוביל לשוני כזה. כמו כן צורפה מצגת התכנון שהוצגה כך על פי הנטען בפגישה עם נציגות הדיירים.

33. יחד עם זאת, לא התקבל שום תיעוד אודות שליחת הסיכום בצירוף פירוט מערך הדירות או העברת המידע בדרך אחרת לידי בעלי הדירות.

<u>האם ניתן למלא אחר חובת השקיפות בדיווח כללי או בדיווח לנציגות הדיירים?</u>

6

34. נציגות הדיירים איננה ישות משפטית ומשכך אין לה מעמד משפטי לקבל החלטות מהותיות או לייצג את הדיירים בעניינים החורגים מסמכויותיה ללא הרשאה פרטנית; בנושאים מסוימים ניתן להחיל על הנציגות את חובת תום הלב וכן חובות כלליות נוספות.

35. אולם, חובות הגילוי והשקיפות הסטטוטוריות מסורות בדין ליזם או למי מטעמו והוא חב בהן ישירות כלפי כל בעלי הדירות בעצמם. משחובת השקיפות חלה בדין על היזם איני סבורה כי רשאי היזם לפטור עצמו מחובת השקיפות מול הדיירים באמצעות דיווח לנציגות הדיירים. וראו למשל ת"א (שלום ת"א) 2068-02-22 יהושע גדות נ' פסו רומי ניהול שיווק ופקוח בע"מ (22.06.2025). בעניינו אמנם נטען כי נציגות הדיירים הייתה מודעת למכלול השינויים, אך לא צורפה אף אסמכתא המציגה כי המידע הועבר לדיירים והוסבר להם.

36. גם במכתב הנלווה שהתקבל מב"כ הדיירים לא ברור האם שיקף היזם לדיירים את פרטי השינויים התכנוניים ומשמעותם. נכתב כי הוצגו לדיירים השינויים בתמורות וכי הדיירים חתמו על נספח אשר כלל את פירוט השוני התכנוני אולם לא מצאתי אסמכתא לסייפה. כמו כן נטען כי נערך כנס בין היזם לנציגות הדיירים, וכאמור איני סבורה כי הדין מתיר ליזם להסתפק בשקיפות אך מול נציגות הדיירים ולהסתמך עליהם כי המידע יועבר לדיירים.

37. ב"כ הדיירים הוסיף כי במאי 2023 נערך כנס בהשתתפות בעלי הדירות וראש העיר ובו הוצג התכנון העדכני שכלל את ההבדלים התכנוניים. גם כאן לא צורפה כל אסמכתא ולכן אין באפשרותי לדעת מה הוצג לא כל שכן, מה הוסבר.

38. בהתאם לכך, איני סבורה כי מולאה חובת השקיפות והדיווח על ידי היזם שכן היה היזם ליידע באופן ברור את הפונה ויתר בעלי הדירות בשינויים התכנוניים ובייחוד כי פריסת דירות התמורה שונה בין הבניינים.

39. ואדגיש כי חובת היזם היא לדווח על כל שינוי **בהשוואה** לבעלי דירות אחרים ואין להסתפק בהצגת השוני כשלעצמו ואף לא בדיווח עמום ותמציתי, שכן החוק מחייב דיווח משווה בין התמורות תוך שיקוף מלא לבעלי הדירות עצמם.

40. לאור האמור לעיל, אני מוצאת את הפנייה מוצדקת בעניין הפרת חובת הגילוי והשקיפות שכן היה על היזם לדווח לבעלי הדירות אודות השוני התכנוני בין שני הבניינים על משמעותם.

41. בהתאם להוראת סעיף 7(ו) לחוק, החלטה בפנייה שנמצאה מוצדקת בגין הפרת הוראת כל דין, מהווה ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.

42. 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.

7

ניתנה ביום 21 יולי, 2026
ז' אב, תשפ"ו

עו"ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים