הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

בפני הממונה על פניות דיירים

פנייה מס׳ 785870

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

בעניין: הפונה [redacted]

ובעניין: רח׳ [redacted] ירושלים

<u>החלטה</u>

1. התקבלה במשרדי פנייתך בשם מספר פונים הטוענים כי הם דיירים ברחוב [redacted] בה נטען לאי עמידת היזם חובות הדין השונות, לשלילת זכאותם של הדיירים לבחירת ייצוג, למסירת מידע מטעה בעניין התמורה ולעניין תפקידו של מר [redacted] ולסעיפים מקפחים בחוזה (להלן: ״**הפנייה**״). כמו כן, התקבלו מסמכים נוספים.

2. בהתאם לסמכותי על פי הדין התבקשו הבהרות וצירוף אסמכתאות של הפונה וכן תגובת היזם וב״כ הדיירים.

1

3. [redacted] התבקש לצרף ייפויי כוח של הפונים בשמם פנה, יוער כי ייפוי הכוח אינם ערוכים כדין כמצופה מעורך דין, אולם נוכח החלטתי להורות על דחיית הפנייה מן הטעמים שיפורטו לעיל, החלטתי שאין צורך להידרש לכך.

4. ראשית, במסגרת החלטתי מיום 9.2.25 צוין מפורשות כי אין בסמכות המונה לברר טענות ככל שהן נוגעות לתנאים מקפחים בחוזה אחיד או לטענות מסחריות גרידא הנוגעות לכדאיות העסקה המוצעת / שנחתמה. על אף הבהרתי זו, תגובת [redacted] מיום 2.3.25 כללה כמות נכבדה של סעיפים החוזרים על טענות בנושאים הללו ולא מצאתי לנכון לשנות מהחלטתי ולדון בהם.

5. הלכה למעשה לאחר זיקוק טענותיו של [redacted] לאלו המצויות תחת סמכותי נותרו שלושה נושאים הנדרשים לבירור: אי עמידת היזם בחובת הכינוס, הטעיית בעלי הנכסים הנוגעת לתמורה המוצעת ולתפקידו של מר [redacted] ובחירת נציגות דיירים ועורכי הדין המייצגים הדיירים.

6. [redacted] טען מחד כי החברה לא עמדה בחובת הכינוס ללא ראיות לביסוסה ומאידך כתב כי נערך כנס ע״י החברה בנוכחות מר [redacted] (בו הוטעו לכאורה הדיירים בנוגע לתפקידו, כפי שיבואר מטה).

7. יצוין כי חובת הכינוס הכללית עוגנה בתיקון מס' 6 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 אשר נכנס לתוקפו ביום 29.10.2018 ופרטיה עוגנו מאוחר יותר בתקנות שנכנסו לתוקפן ביום 14.2.2022 ולכן לא הוכח כי החברה לא עמדה בהוראות הדין שהיו בתוקף במועדים הרלוונטים.

8. במסגרת המענה מיום 10.3.25 הפונה הבהיר כי אינו חתום הוא או אשתו על הסכם מול היזם ולכן סעד של ביטול ההסכם אינו רלוונטי בעניינם. כמו כן, לא הובהר באיזו עילה מבקש הפונה לבטל את ההסכמים שנחתמו בשם מר [redacted] מר [redacted] ומר [redacted] למעט טענה של הטעיה שהועלתה בעלמא.

9. לעניין הטעייה הנוגעת לתמורות והפחתתן על ידי החברה אציין כי לא צורפו מסמכים התומכים בטענה הזו. על מנת להוכיח הטעיה, נדרש הפונה להראות כי במעמד מתן ההתחייבות הראשונית לתמורה, ידע היזם כי אין באפשרותו לעמוד בהצעתו. יתר הטענות הנוגעות לתמורה הינן במישור הכלכלי – חוזי שאינו עומד בדרישות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016 לדיון בפני.

10. לעניין הטענה כי היו מי שקיבלו תמורה עודפת, הרי שטענה זו נטענה בעלמא וללא כל בדל ראיה לבירורה בפני. למעלה מן הצורך אזכיר כי בהתאם להוראות סעיף 6 חלה חובת גילוי הן על תמורה עודפת והן על כל שינוי בתמורה שאינו זניח. מבלי לדון בפרשנות הסעיף במלואה ומבלי לקבוע מסמרות בעניין, אני סבורה כי אף על היזם ליידע מיוזמתו את הדיירים בחלוקת תמורה עודפת. אוסיף ואומר כי חזרה של דייר מההסכמה שנתן לעסקת פינוי בינוי בשל הפרת חובת השקיפות, אינו מצוי בין סמכויות הממונה.

11. לעניין הטענות הנוגעות להטעיה בדבר אחוז החתימות החברה טוענת כי הסכם ראשון (שאינו נון-שופ) נחתם בשנת 2021. אציין כי המייל שנשלח ביום 25.6.2019 (עמודים 16-17 לפניה) אכן לא מבהיר כי מדובר על אחוזי חתימה על מסמכי נון-שופ בלבד. יחד עם זאת, צירף הפונה, מייל עדכון נוסף משנת 2020 (עמוד 20) ובו נכתב מפורשות ע"י היזם כי אחת הפעולות שיבוצעו על ידו יחד עם עורכי הדין היא קידום חוזה סופי ולכן לכל הפחות בשלב הזה היה יכול הפונה לדעת כי הסכמי פינוי בינוי טרם נחתמו.

12. לעניין ההטעיה הנטענת הנוגעת לזהותו של מר [redacted] הרי שהיא אינה ברורה. הפונה לא טען כי המתחם שכר את שירותיו של מר [redacted] וברור כי שירותיי יעוץ אינם ניתנים בחינם. מכל מקום אין תיעוד או אסמכתא בנוגע לאמירות כי מדובר ביועץ חיצוני. אף במסמכים משנים 2019-2021 שצירף הפונה עצמו, מר [redacted] חתום כנציג החברה להתחדשות ירושלים. זאת ועוד, הפונה מציג מכתב שנשלח למר [redacted] כמנכ"ל החברה בינואר 2021. אציין כי אף בהתכתבות בין מר [redacted] למר [redacted] שצורפה לתגובת הפונה מיום 29.6.23 לא מצאתי הטעיה או כדי להצביע על הפרת הוראת דין.

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': 4[redacted]

13. לעניין טענות הפונה כלפי בחירת הנציגות, אציין כי התהליך אינו מעוגן בהוראת חוק אלא בהמלצות הרשות להתחדשות עירונית המפורסמות באתר האינטרנט. לא ברור מן הפניה האם נעשה ניסיון על ידי הפונים לערוך בחירות לנציגות או להחלפתה ומהי הבעייתיות בעיגון הסמכת הנציגות במסגרת הסכם כזה או אחר.

14. לעניין בחירת עורכי הדין אציין כי לא הציג הפונה אף אסמכתא בעניין בחירת עו"ד אחר ע"י מי מהדיירים למעט פניה שלו ליזם ולייתר באי הכוח כי כל פניה תעשה מכאן ואילך מולו, ללא ייפוי כוח תקף או הסמכה מהנציגות / במסגרת אסיפת דיירים.

15. לאור כלל האמור לעיל, פנייתך תיסגר.

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 מאי, 2025

ז' אייר, תשפ"ה

בברכה,

עו"ד נעמה אורבך פוקס

ממונה על פניות דיירים

3