בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 863100

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

בעניין: הפונה מר [redacted]

בעניין: [redacted]

<u>החלטה</u>

1. התקבלה במשרדי פנייתך בעניין תכנית להתחדשות עירונית (להלן: ״**הפנייה**״). כמו כן, התקבלו מסמכים נוספים.

2. בפנייה הלנת על מספר נושאים כאשר במטרה לייעל את ההליך ובהתאם לסמכותי עפ״י סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע״ו – 2016 (להלן – החוק), התבקשו בהחלטתי מיום 8.1.25 הבהרות מטעמך, תגובות עו״ד [redacted] שלטענתך בעל ניגוד עניינים ומנהלת [redacted].

3. בהתייחסותך הבהרת כי אינך חתום על הסכם כלשהו וכי טענותייך מתרכזות בשני מישורים – תקינות ההליך ואי קידום הפרויקט מצד היזם הנבחר.

4. כמו כן, השגת על תגובת מינהלת [redacted] באשר לסטטוס המתחם אולם כבר עתה אציין כי אין בסמכותי לדון בנושאים תכנוניים ולכן לא מצאתי לדון בהשגותיך.

1

5. ביום 6.2.25 התקבלה תגובתו של עו״ד [redacted] בה שלל מכל וכל את טענותייך כפונה. לדבריו קשרי העבודה בעבר ובהווה מול משרד עוה״ד [redacted] דווחו לדיירי הבניין בהזדמנויות שונות. עו״ד [redacted] אף צירף כתימוכין לטענתו תצהיר של שלושה מדיירי הבניין וכן של עו״ד [redacted], ב״כ הדיירים. כמו כן, צורפו מסמכי עדכון שונים לדיירי הבניין שנשלחו לאורך כעשור וכן טופס מינוי נציגות דיירים.

6. על אף שלא ניתנה החלטה בדבר מתן תגובה, הגשת ביום 23.2.25 התייחסות ארוכה לתגובת עו״ד [redacted] במסגרתה שבת וביקשת כי תתבצע בחינה של חוקיות ההליך לאור היעדר שקיפות וטענת לניגוד עניינים בו מצויים עו״ד [redacted] מהנציגות ועו״ד [redacted] ב״כ הדיירים בגינו הוגשה אף תלונה לוועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין. (להלן - תגובה חוזרת)

7. לאחר שעיינתי בכל החומרים והתגובות החלטתי להורות על דחיית הפנייה, מן הטעמים הבאים:

8. ראשית, על אף הנחייתי כי פניה לממונה צריכה להיות קונקרטית המתייחסת למעשה או מחדל ספציפיים בגינם מתבקשת התערבות הממונה, טענותייך בנודע לתקינות ההליך נטענו גם במסגרת התייחסותך המשלימה בעלמא. גם במסגרת התגובה החוזרת אליה

החלטתי להתייחס לפנים משורת הדין, נטענו טענות רבות ללא תימוכין או פירוט מינימאלי המהווה בסיס לצורך המשך בירור על ידי. כמו כן, נטענו טענות שעולה כי הן נוגעות לדיירים אחרים ולא מצאתי כי הוגשו ייפוי כוח לפנות לממונה בשם דיירים נוספים.

9. זאת ועוד וכפי שציינתי בהחלטתי מיום 8.1.25, בסמכות הממונה לתת סעד במקרים מצומצמים בלבד שאינם עולים מפנייתך על התגובות הנוספות שצורפו.

10. שנית ולעניין טענותייך בדבר אי קידום הפרויקט מטעם היזם שנבחר אבהיר כי אין הפונה רשאי לעתור לביטול הסכמים שלא נחתמו על ידו. זאת ועוד אציין כי לא בכדי קבע המחוקק את סעיף 1ד לחוק עידוד מיזמי פינוי בינוי, ופרט את הדרך החוקית לביטול עסקת פינוי בינוי בתנאים שונים באמצעות רוב בעלי הדירות ללא תלות בחתימה על ההסכם. כמו כן, אעיר כי נציגות הדיירים היא גוף הנבחר ע"י הדיירים וראה המלצות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המפורסמות באתר האינטרנט של הרשות.

11. כמו כן, לא מצאתי לנכון להמשיך ולברר את טענת ניגוד העניינים מקום שכבר פנית לוועדת האתיקה בלשכת עורכי הדין, מבלי לדון בסוגיית הסמכויות, שכן אין זה הולם כי שתי ערכאות ידונו באותה טענה במקביל.

12. לאור כל האמור לעיל החלטתי להורות על סגירת הפנייה.

13. למעלה מן הצורך אבהיר כי דייר רשאי לפנות לנציגות הדיירים (כמו גם למארגן, ליזם ולבאי כוחם של המנויים) לצורך קבלת מסמכים לבקשתו הנוגעים לפרויקט, ככל שאינם פוגעים בפרטיות של אף גורם (לדוג' הסכם עם המפקח / הסכם שכ"ט וכיוצ"ב) 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. מידע עתידי בנוגע לפרויקט יש לשלוח לכלל הדיירים ובעלי הזכויות בו אף ללא בקשתם, ואף אם לא חתמו על הסכם. במידע בנושאי תכנון יש לפנות לעירייה.

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 9 מרץ, 2025
ט' אדר, תשפ"ה

בברכה,

עו"ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים