בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 753096

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

בעניין: הפונה גב׳ [redacted]

באמצעות עו״ד [redacted]

בעניין: רח׳ [redacted]

החלטה

1. התקבלה במשרדי פנייתך בעניין תכנית להתחדשות עירונית בצירוף מס׳ מסמכים נוספים (להלן: ״**הפנייה**״). כמו כן, התקבלה תגובת המינהלת העירונית בהתאם להחלטת הממונה הקודמת.

2. בפנייה הלנת על כי המינהלת העירונית מתנהלת בניגוד לכללי המנהל התקין, מתערבת בהחלטות נציגות הדיירים ואף פעלה להדיח אותך מן הנציגות.

3. לאחר שעיינתי בפנייתך על צרופותיה ובתגובת המינהלת החלטתי כי יש לדחותה משני טעמים – טענותייך נטענו בעלמא ולא הוצגה בדל ראיה להוכחתן, כמו כן, הסעד המבוקש בפנייתך אינו מבין הסעדים שבסכמות הממונה עפ״י דין כפי שיפורט.

4. 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, וסעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס״ו – 2006, אין בידי להתערב בבחירת חברי הנציגות או לדרוש השבה של נציג.[1]

5. אציין כי נציגות דיירים הנבחרת לצורך קידום התחדשות עירונית אינה פועלת עפ״י דין. משכך, נציגות שכזו אינה ישות משפטית והיא איננה מוסמכת לקבל החלטות מהותיות בפרויקט ללא הסכמת הדיירים לכך. לצורכי סיוע בלבד, הוצע מסמך עקרונות לבחירת נציגות באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. לפיכך, החלטות הנציגות, לרבות לעניין בחירת היזם או עורך הדין, יכול שיחייבו רק את מי שהסכים לקבל על עצמו החלטות אלה. הוא הדבר לגבי פעולות נוספות, ככל שבוצעו, על ידי הנציגות.

6. למעלה מן הצורך אציין כי אין מניעה להחליף ולשנות בהסכמת הדיירים את נציגות הדיירים באופן דומה לבחירת הנציגות עצמה ובאמצעות רוב הדיירים.

7. ראיתי כי לפנייתך צורף דף בודד עם שמות נציגי המתחם שלא הוסבר מהיכן לקוח, אולם לא צורף פרוטוקול על בחירתך כחברה בנציגות הדיירים מסמך שלכאורה אמור להיות ברשותך או תצהיר של מי מחברי הנציגות, שהיה ניתן להשיג בנקל.

8. לעומת זאת, לתגובת המנהלת צורף כתב הסמכת נציגי הבית המשותף (נספח 4) מיום 1.3.22 ובו הוסמכו נציגים מארבעת הבניינים ושמך אינו מופיע ברשימה. בנוסף לתגובת המנהלת צורף צילום הודעה מקבוצת הווצאפ מיום 3.7.22 (נספח 8) בה נכתב כי לבקשת חברי הנציגות צורפת כחברה בה ולאחר מכן בפרוטוקול מחודש אוקטובר שמך אכן מופיע בין נציגי הדיירים.

9. מסמכים אלו תומכים בתגובת המינהלת כי לא נבחרת כנציגה ע"י הדיירים אולם חברי הנציגות צירפו אותך לתקופה קצרה כחברה בנציגות ולאחר מכן הצביעו על עזיבתך.

10. אציין כי לא ראיתי שתגובת המנהלת נסתרה על ידך ומכל מקום המחלוקת המתוארת ראויה, אם בכלל, להתברר במסגרת מערכת היחסים שבין הדיירים והנציגות לבינך שכן כאמור בסמכות הדיירים לבחור ולשנות את הנציגות ברוב.

11. לאור האמור בפתח דבריי, החלטתי להורות על סגירת הפנייה.

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 11 מרץ, 2025
י"א אדר, תשפ"ה

בברכה,

עו"ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים