בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס' 830351

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

בעניין: הפונה גב' [redacted]

בעניין: [redacted]

ובעניין: התחדשות עירונית ברח' [redacted] ירושלים

החלטה

1. התקבלה במשרדי פנייתה של גב' [redacted] בעניין קידום תכנית להתחדשות עירונית ברח' [redacted] בשם מספר דיירים בעלי זכויות לכאורה במתחם, בצירוף מסמכים נלווים שרובם אינם קריאים. (להלן: "**הפנייה**") בפנייה לא צוין כי הפונים מיוצגים.

2. ביום 1.1.25 ניתנה החלטתי ובה התבקשה הפונה לצרף ייפויי כוח בשם הדיירים המסמיכים אותה לפנות לממונה בשמם, ואישורי זכויות בנכסים שכן סמכותי הקבועה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016 (להלן: חוק הרשות) היא לדון בפניות דיירים כהגדרתם שם.

3. כמו כן, התבקשה הפונה להבהיר ולחדד את טענותיה ולפרט ביחס לכל אחד מהפונים את טענותיו ואת הפרות הדין הנטענות ביחס אליו. זאת ועוד צוין מפורשות כי הסעדים שהתבקשו בפנייה, אינם מבין הסעדים שבסמכות הממונה לתת בהתאם להוראות הדין.[1]

4. בתשובת ב"כ הפונים מיום 5.1.25 שהתקבלה במשרדי רק ביום 30.1.25 נכתב כי אישורי הזכויות מצורפים כנספח א' אולם למסמך לא צורפו נספחים כלל. כן לא צורפו נספחים קריאים חלף הנספחים שצורפו לפנייה.

5. לבקשתי, נשלחה אלי העתירה שהוגשה על ידי הפונים ועותרים נוספים ע"י הלשכה המשפטית ברשות להתחדשות עירונית וכך עיינתי בייפויי הכוח של הפונים (למעט ייפוי הכוח של מר [redacted] שאינו מופיע ברשימת העותרים) שניתנו לטובת עו"ד [redacted]

6. מענה נוסף מטעם ב"כ הפונים מיום 22.1.25 (להלן: המענה) שאף הוא הגיע לידי כאמור ביום 30.1.25, שפך מעט אור על מהות הפנייה, אולם אף לאחר קבלתו נותר הנסתר רב על הגלוי. כמו כן, גם במענה מטעם ב"כ הפונים התבקשו סעדים שאינם בסמכות הממונה כגון: בחינת גמירות הדעת או בחינת לחץ שהופעל לכאורה על דיירים שלא נתנו הסכמתם לפנייה זו.

7. מכאן החלטתי להורות על סגירת הפנייה לאחר שלא הוצגה בפני תשתית בסיסית לבירורה כמו כן לא התבקשו סעדים המצויים בסמכותי בהתאם לדין.

8. חרף הנטען בסעיף 3 למענה בעניין אי עמידה בהוראות ס' 2(א) לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017, (להלן: חוק המארגנים), לא מצאתי הסבר או בדל ראיה שיתמכו בטענה. יתרה מכך הטענה אף נסתרת על ידי הפונים עצמם בסעיף 6 למענה בו צוין כי נערך כנס מארגנים ביום 18.9.2019.

9. נוסף על כך נטען על ידי הפונים בסעיף 4 למענה לאי עמידה בהוראות ס' 5ב(א)(4) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 (להלן: חוק עידוד פינוי בינוי). אולם כיוון שצוין על ידי הפונים במפורש כי הם אינם חתומים על הסכם פינוי בינוי לטובת היזם, הפונים לא עומדים בגדרי הסעיף ולא קיימת עילה להתערבותי. בהקשר זה אבהיר כי הסמכות לביטול עסקאות פינוי בינוי יכולה לחול רק בהתייחס לעסקה מסוימת שהוגשה פנייה לביטולה. זאת ועוד ועל אף שהדבר לא התבקש במסגרת הפנייה, אבהיר כי אין בסמכות הממונה לבטל הסכמי ארגון בשל החתמה פוגענית.

10. ויודגש כי כיוון שהפונים אינם חתומים על אף הסכם (סעיף 19 לעתירה) גם טענה להפרת סעיף 5(א)(3) לחוק המארגנים (סעיף 3 למענה), אין מקומה להתברר.

11. אעיר כי בסעיף 11 נטען לפרסומים שקריים שנועדו ליצור לחץ, אולם הטענה לא נתמכה בכל אסמכתא למעט פניות הפונים עצמם לעו"ד [redacted] שאינן מהוות תימוכין. כמו גם הטיעון בסעיף 14 שהועלה לראשונה במסגרת התגובה. 2

12. למעלה מן הצורך אציין את המובן מאליו כי טענות בעלות אופי פלילי אין מקומם להתברר בפני הממונה על פניות דיירים אלא בדרכים המקובלות אצל גורמי אכיפת החוק.

13. לאור האמור לעיל ובהתאם לראשית דברי, הפנייה תיסגר.

14. 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 16 פברואר, 2025

י"ח שבט, תשפ"ה

בברכה,

עו"ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים