בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 670333
לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע״ו - 2016

בעניין: הפונה מר [redacted]
ובעניין: רח׳ [redacted] רמת גן

שלום רב,

1. התקבלה פנייתך בעניין קידום תכנית להתחדשות עירונית בכתובתך שבכותרת (להלן: ״**הפנייה**״). כמו כן, התקבלו מטעמך השלמות ומענים שונים לבקשת הממונה הקודמת.

2. בפנייתך הלנת (בין השאר) בעניינים הבאים –

- התנהלות הנציגות של הבניין/ים.
- התנהלות המינהלת.
- התנהלות רשויות התכנון והעירייה.

מכאן החלטתי זו 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.

3. כבר בפתח דבריי אציין כי אינך מוסמך לעתור בשם דיירים אחרים ללא ייפוי כוח חתום המסמיך אותך לפנות בשמם לממונה. בנוסף יצוין כי הסעדים המבוקשים בפניותייך אינם מבין הסעדים שבסמכות הממונה לתת בהתאם להוראות הדין. כגון מיצוי הליכים נגד מעורבים, תיקון או שיפור מצב משפטי מול גורמי התכנון וכיוצ״ב.

4. על אף האמור לעיל, לעניין בחירת נציגות דיירים 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.

5. תלונותייך כלפי המינהלת אף הן אינן ברורות דיין מקום שמחד נטען לאי יידוע בנושאים שונים ומאידך לקיומן של פגישות לבקשתך. עוד אציין כי חלק מן הפעולות בגינן הלנת, כדוגמת חובת כינוס הדיירים, אינה אחת מבין חובות המינהלת המנויות בחוק. יתרה מכך

איני סבורה כי מינהלת רמת גן נדרשת לעדכן את הדיירים בנושאים כגון בחירת נציגויות או לשמש כבוררת בין דיירים. גם האחריות לשוויון במניין חברי הנציגות לא מצוי בסמכות המינהלת אשר הציעה (כך בתגובתה) לערוך בחירת נציגות מחודשות, וכפי שעולה ממכתבייך השונים, אכן פעלת בהתאם להמלצותיה.

6. כמו כן אבהיר כי גם טענות הנוגעות להתנהלות רשויות התכנון והעירייה, לרבות התקדמות התכנון במתחם, אין מקומן להתברר בפני המונה לעניין פניות דיירים.

7. לאור חלוף פרק זמן ניכר מהגשת הפנייה, פניתי בהתאם לסמכויותיי למנהלת להתחדשות עירונית שמסרה כי חברת [redacted] הגישה בחודש ינואר 2025 בקשה לפתיחת תיק במינהלת לקידום התחדשות בניינית (תמ"א 38) ברח' [redacted] במענה מטעם המנהלת נמסר לחברה כי לצורך קבלת חידוש לפרה רולינג עליהם להציג – ייפוי כוח תכנוני, כתב הסמכה, ופירוט בעלי הזכויות ונכון למועד כתיבת שורות אלו, החברה טם הציגה את המבוקש.

8. <u>לאור כל האמור לעיל, לא מצאתי מקום להמשיך בבירור הפנייה והיא תיסגר</u>.

9. נוכח חלוף הזמן וחילופי הממונות, ככל שלשיטתך פעילות של גורם כלשהו המעורב בקידום הפרויקט אינה תקינה או נעשית תוך הפרה של הוראות הדין, תתאפשר פניה מחודשת 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.

10. בפנייה כאמור יש לתאר את ההפרה שבוצעה, להפנות לדין הרלוונטי או לאסמכתאות אחרות בצירוף ציון פניות קודמות, לפרט מהו הסעד המבוקש והאם התנהל או מתנהל הליך משפטי בנושא המשיק לפנייתך. [את הפנייה, על גבי 3 עמודים לכל היותר, ניתן לשלוח ב'השב' למייל בו נשלחה הודעה זו מבלי לשנות את שורת הנושא.]

11. 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