בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס׳ 885235

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

בעניין: הפונה גב׳ [redacted]

בעניין: רח׳ [redacted]

החלטה

1. התקבלו במשרד הממונה פניות בהן נטען להפרה לכאורה של זכויות דיירי הבניין, ניהול מו״מ שלא באמצעות נציגות דיירי בניין 38 ובאת כוחם, מסירת מידע מטעה ואי שליחת הסכם מלא לדיירים לרבות אי תרגומו לבעלי זכויות שאינם דוברי עברית (להלן: ״**הפנייה**״). כמו כן, התקבלו מסמכים נוספים.

2. בהתאם לסמכותי לפי הדין התבקשו הבהרות וצירוף אסמכתאות של הפונה גב׳ הגר דוד וכן תגובת היזם והמנהלת העירונית.

3. אקדים כי [redacted] נתבקשה לצרף ייפוי כוח ונמנעה מלעשות כן. לטענתה צרפה מס׳ פעמים את מינויה כנציגת הדיירים אולם מבדיקתי עלה כי המסמכים שצורפו לפנייתה המקורית, לא נושאים כל תאריך והמסמך שצורף לתגובת החברה היזמית נושא תאריך משנת 2020 כאשר אחת מהדרישות המופיעות בו היא חידוש המינוי כל 3 שנים. מכל מקום, אף בהתעלם משאלת תוקפו של המינוי לא מצאתי בו הוראה בדבר סמכות הנציגות לפנות לממונה או לקבל החלטות וכיוצ״ב בשם הדיירים. לפיכך, לא מצאתי לנכון לדון בפנייה ככל שהיא נוגעת לדיירים אחרים ללא ייפוי כוח והסמכה מפורשת לעתור בשמם, אלא רק בפנייה של דיירת פרטית.

4. בנוסף, על אף שפניה לממונה צריכה להיות קונקרטית, הטענות לא חודדו לבקשתי, ומקריאתן איני רואה עילה לדיון בפני. כן נטענו טענות רבות בנוגע להתנהלות לא תקינה או חוקית, פעם אחר פעם בעלמא וללא תימוכין.

5. למעלה מן הצורך ועל מנת למנוע התדיינויות עתידיות אעיר כי הדין אינו מעגן את חובת בחירת נציגות הדיירים ומדובר בהמלצה בלבד כמו גם עריכת מכרז יזמים. בהקשר הזה איני רואה מניעה חוקית לכך שדיירים יבחרו עקרונית בחברה יזמית כלשהי והתהליך יקודם לאחר מכן ובלבד שהחברה היזמית עמדה בכל הוראות הדין כדוגמת עריכת כינוס, שליחת עיקרי ההצעה וכיוצ״ב. כמו כן וכפי שנמסר לך גם ע״י המנהלת העירונית, אין מניעה שמתחם יקודם ע״י יותר מיזם אחד.

1

6. זאת ועוד, נתבקשה הפונה להבהיר מהו הסעד המבוקש על ידה לאחר שהובהר לה פעמיים כי הסעדים שהתבקשו בפנייתה אינם מבין הסעדים שבסמכות הממונה לתת. ואך מן הטעם הזה דין הפנייה להידחות.

7. ויודגש כי אין בסמכותי להכריע בטענות זיוף חתימות ואיומים וכי באפשרות הפונה לפנות לגורמי אכיפת החוק בהתאם לשיקול דעתה.

8. כן הוצע לפונה להיעזר בבאת כוחה שוודאי הייתה יכולה להנחות אותה מניסיונה כעו"ד הן בהוראות החוק והן כי פניה לממונה ככל הליך משפטי – מנהלי, לא יכול להתנהל באמצעות "טפטוף" המידע בארבעה חלקים וכי הפונה הסביר נדרש לפרוס את מלוא המידע והאסמכתאות שמונחים בפניו בצורה מסודרת ובהירה על מנת שניתן יהיה לדון בפניות במסגרת הזמנים שמקנה החוק.

9. מינהלת [redacted] שלחה את התייחסותה ללא העתק מפרוטוקול הדיון כפי שהתבקשה. אולם לצורך הכרעה בטענה כלפיה כי "לא דרשה מהיזם להציג מינוי כדין..." וכו' די בה, שכן בתגובת מנהלת המינהלת מיום 19.3.25 נכתב מפורשות כי לא תקודם התוכנית טרם העברת המסמכים כמפורט בהמשך התגובה מטעמה.

10. חברת [redacted] העבירה גם כן את התייחסותה במועד בצירוף נספחים ובעודה עומדת על כך כי הסמכתה של נציגות הדיירים במינץ 38 פקעה באוגוסט 2023, נעלם מתגובתה כי אף ייפוי הכוח לטובת עורכי הדין שצורפו על ידה (מבלי להתייחס לאימותם) פקעו עוד בשנת 2021, 12 חודשים לאחר חתימתם. על כן תמוהה הטענה כי בשל אי אימות כדין לכאורה של המסמכים שהציגה עו"ד [redacted] בחרה החברה להתנהל מול יתר עורכי הדין המפורטים בתגובה (ס' 6 לתגובה).

2

11. בעניין התנהגות היזם בעניין זה בלבד שקלתי האם יש להצדיק את הפנייה באופן חלקי בהתאם לסעיף 7(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016 שכן אומנם היזם טוען כי לא צורפו על ידי עורכת הדין המסמכים כנדרש אולם היה מצופה כי תשלח תגובה או התייחסות לעו"ד [redacted] ולדיירי בניין 38 ומשלא צורפה כזו לתגובה המפורטת, יש להניח כי לא נשלחה. כמו כן, היה מצופה כי היזם יתנהל רק מול עורכי דין להם ייפוי כוח תקף ומאומת כדין.

12. יחד עם זאת ולאור תגובת היזם כי יבחנו הסמכות והמינויים, היקף החותמים, ולמען ייעול ההליך בהתאם לסמכויותיי לפי חוק ועדות חקירה, , הנ"ל יועברו לבחינת המינהלת תוך 30 יום. המינהלת תיידע את הפונה תוך פרק זמן סביר מתום בדיקת המסמכים שלא יעלה על 21 יום נוספים, מה עלה בה על מנת שתוכל לכלכל את צעדיה.

13. לאור האמור לעיל, הפנייה תיסגר. פנייה חדשה תוגש באם תתבצע ע"י גורם כלשהו המעורב בקידום הפרויקט פעילות לא תקינה או תוך הפרה של הוראות הדין שטרם נדונה במסגרת הפניות שהוגשו לממונה. פניה תשלח על גבי 2 עמודים לכל היותר ובהם תתואר ההפרה שבוצעה, בצירוף הפניה לסעיף / עמוד המדויק באסמכתאות שיצורפו. כמו כן, יש לציין את הפניות הקודמות שהוגשו מטעמך.

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 24 מרץ, 2025
כ"ד אדר, תשפ"ה

בברכה,

עו"ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315