בפני הממונה על פניות דיירים | פנייה מס' 750329

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

בעניין: הפונים גב' [redacted]

באמצעות [redacted]

ובעניין: פעילות חברת [redacted]

באמצעות עו"ד [redacted]

החלטה

1. התקבלה במשרדי פנייתה של עו"ד [redacted] בעניין קידום תכנית להתחדשות עירונית [redacted] מיום 24.7.22 שעקב חילופי ממונות טרם ניתנה בה החלטה. (להלן: "**הפנייה**")

2. בפנייה שכותרתה "ביטול הסכמי פינוי בינוי שפקעו" שטחה עו"ד [redacted] כי משרדה נבחר ע"י נציגות הדיירים לייצג את הדיירים והם מקדמים עבורם התחדשות עירונית בשכונה. במסגרת הייצוג, עלה כי שלושה מבין בעלי זכויות חתמו לפני כעשור על הסכמי פינוי בינוי מול חברת "[redacted] (להלן: "ההסכם" ו"היזם", לפי העניין), ללא שהיו מיוצגים, ללא שהבינו את משמעות המסמכים עליהם חתמו ותוך הטעיה. עוד נטען כי מאז החתימה, לא חלה כל התקדמות ולא השתכללו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, כך לטענתה.

1

3. בהתאם להסכמים וכעולה מנסח הטאבו שצורף, נרשמו בעשור הקודם שלוש הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בלשכת רישום המקרקעין לזכות חברת [redacted]

4. בנסיבות אלה ולאחר שהיזם דחה את פנייתם אליו בעניין, מבקשים הפונים מהממונה לקבוע כי ההסכם שנחתם על ידי הפונים בטל שכן לא התקיימו התנאים המתלים שממילא לא עומדים בהוראות הדין וכי לא הייתה הצדקה לרישום הערות האזהרה בגינו על הדירות.

5. מנגד ולאחר שנדרש לכך, השיב היזם לטענות הפונים במכתב מפורט וממוסמך, שהעביר אל הממונה הקודמת ביום 15.1.2023 באמצעות ב"כ. כעולה מתשובתו, בעת החתימה על ההסכם הפונים [redacted] היו מיוצגים על ידי עורך דין [redacted] מטעמם. יתרה מכך, הפונים הנ"ל חתמו על הסכמים נוספים עם היזם בשנת 2018 (נוסף על הסכם נשוא הפניה) ואף זאת בשעה שהיו מיוצגים על ידי עו"ד [redacted] עורכי דין. באשר לפונה [redacted] הרי שזה רכש את זכויותיו בדירה רק בשנת 2019 ולאחר מכן חתם על הסכם עם היזם בהיותו מיוצג אף הוא על ידי עו"ד [redacted] עוד נמסר, כי הפונה [redacted] מכרה זה מכבר את דירתה. בשים לב לכל אמור, היזם ביקש לדחות

את הפנייה. למעלה מן הנדרש, הוסיף היזם ופרט את הפעולות הרבות שננקטו על ידו לצורך קידום הפרויקט לאורך השנים.

6. לאחר שבחנתי את הפניה על נספחיה, את תשובת היזם על נספחיה ואת התייחסותם הנוספת של הפונים לתשובת היזם מיום 30.1.2023, החלטתי להורות על סגירתה וזאת מהטעמים המפורטים בקצרה להלן:

7. בהתאם להוראות הדין המפורטות בסעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016, 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 לברר את הפניה ככל שהיא נוגעת לביטול ההסכמים.

8. הוראות חוק עידוד מיזמי פינוי ובינוי, מסמיך את הממונה לבטל עסקאות במקרים של החתמה פוגענית בלבד המנויים בסעיף 5ב וזאת בהיעדר תקנות לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי בינוי (וממילא לא טענו הפונים גם אף טענה קונקרטית לעניין תוכנו וצורתו של ההסכם עליו חתמו).

9. אמנם נטען ע"י הפונים כי הוטעו, אולם הדברים נטענו בעלמא וללא כל ראיה שתתמוך בטענתם וכאשר היזם מצדו הציג נספחי שינויים חתומים בצירוף ייפוי כוח. בהקשר זה אבהיר כי הסמכות לביטול עסקאות פינוי בינוי יכולה לחול רק בהתייחס לעסקה מסוימת שהוגשה פנייה לביטולה תוך תיאור נסיבות ההחתמה הפוגענית המצדיקות את ביטולה. 2

10. מן הטעם האמור לא מצאתי לנכון לברר את שאלת קידום הפרויקט וכן את סוגיית מינוי עו"ד הדיירים וזאת על אף שעיינתי בנספחים שצורפו ע"י ב"כ היזם ועל פניו נראה שרובם אינם מתייחסים למתחם שבענייננו ורובם ככולם משנים 2014-2019 מה שמחזק את טענות הפונים ונחזה כניסיון מיותר להכביד על ניהול ההליך.

11. יתרה מכך, הפונים בחרו להשמיט מהפניה את עובדת חתימתם על הסכם נוסף ומאוחר עם היזם, שבניגוד לנטען אחד מהם ([redacted] רכש את הדירה רק בשנת 2019 ושהפונה [redacted] מכרה, ככל הנראה, את זכויותיה בדירה והפניה בעניינה התייתרה.

12. גם הטענה בדבר אי שכלול התנאים המתלים שנקבעו בהסכם אינה ברורה כלל ועיקר, שהרי במידה ולא השתכללו התנאים המתלים, ההסכם כלל לא נכס לתוקפו וביטולו אינו נדרש כלל. מכל מקום, מדובר בטענה חוזית הרווחת בתחום דיני המקרקעין ואין היא מאפיינת את תחום ההתחדשות העירונית דווקא ועל כן אין היא נמנית על "עניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית", כמשמעותם בס' 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 והח"מ אינה מוסמכת להצהיר, כי ההסכם בטל מטעם זה.

13. לאור כל האמור לעיל החלטתי להורות על סגירת הפנייה בין היתר מאחר שלא התבקשו סעדים המצויים בסמכותי בהתאם לדין.

14. למעלה מן הצורך 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, נקבע סעיף 6א כי התניה על הוראות החוק שאינה לטובת בעל דירה – בטלה.

15. משכך מצאתי לנכון להעיר כי תמוה בעיניי מדוע החברה היזמית נאחזת ב"קרנות המזבח" בדמות שלוש הערות אזהרה בגין שלושת הסכמי פינוי בינוי של הפונים ולא ראיתי הערת אזהרה נוספת שנרשמה לטובת החברה במתחם כאמור. וכן מדוע הפונים ובאי כוחם לא נקטו בדרך המלך שהתווה המחוקק לביטול עסקאות פינוי בינוי בהנחה שטענתם בדבר היעדר הרוב הדרוש אכן נכונה.

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 25 פברואר, 2025

כ"ז שבט, תשפ"ה

בברכה,

עו"ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': [redacted]