הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

בפני הממונה על פניות דיירים — פנייה מס׳ 769614

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

בעניין: [redacted]

בעניין: [redacted] הוד השרון

שלום רב,

1. התקבלה במשרדי פניה בעניין קידום תכנית להתחדשות עירונית בהוד השרון שהוגשה כך על פי הנטען ע״י נציגויות הבניינים שבכותרת שהוסמכו לפעול בשם הדיירים (להלן: ״**הפנייה**״). כמו כן, התקבלו מסמכים נוספים.

2. בפנייה הלינו הפונים (בין השאר) בעניינים הבאים –

- התנהלות לא תקינה של הנציגות שעל אף שלא נבחרה, חתמה על מסמכים בשם הדיירים כדוגמת הסכמה עקרונית לייצוג כלל הדיירים ע״י עו״ד עידן הררי ומשרדו.
- התנהלות לא תקינה של עו״ד [redacted] בהחתמת נציגות שלא נבחרה על מסמכים המחייבים לכאורה את בעלי הזכויות לרבות אי מענה לפניות להצגת מסמכים לרבות הסמכתו לייצוג. כמו כן, נטען שעו״ד [redacted] פועל בכובעו כמארגן ולא פועל בהתאם להוראות הדין וכללי האתיקה. 1
- גורם לא ידוע חתם בשם אחת מבעלי הזכויות ללא ידיעתה והסכמתה.
- התנהלות היזם איננה תקינה ובניגוד להוראות הדין.

3. בהתאם לסמכותי לפי סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע״ו – 2016 (להלן – החוק), החלטתי להורות על דחיית הפנייה שהוגשה אמנם באריכות אולם באופן שאינו מאפשר את בירורה, לרבות בקשה למתן סעדים שאינם בסמכות הממונה בדין, כפי שיפורט להלן.

4. לפנייה לא צורפו ייפוי כוח בשם הנטענים כבעלי זכויות בשמם ההפניה לכאורה הוגשה וללא צירופם ניתן יהיה לדון בפניה ככל שהיא נוגעת לפונה כבעל זכויות בלבד. אמנם צורף על ידי הפונה מינוי כחבר נציגות הבניין אולם מלשון המינוי נלמד כי כתב הסמכת הנציגות הינו ״לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים״ ולא עולה ממנו הסמכה של הנציגות לפנות בשם בעלי הזכויות לממונה או לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

5. הפונה נמנע מלהבהיר האם נחתמו על ידו או על ידי מי מהפונים (לגביהם לא צורף ייפוי כוח כאמור) האם חתמו על הסכם כלשהו או מסמך הנוגעים לתהליך ההתחדשות העירונית.

6. הפונה נמנע מלהבהיר האם פנה לוועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין בעניין טענותיו הנוגעות לעו"ד [redacted] ואם כן, מה הייתה החלטת הוועדה.

7. לעניין הטענות באשר לנציגות הדיירים הלא רשמית אבהיר כי נציגות אינה ישות משפטית וככלל היא איננה מוסמכת לקבל החלטות מהותיות בפרויקט ללא הסכמת הדיירים המפורשת לכך. כמו כן, אין בחתימת דייר על כתב ההסכמה לנציגות משום התחייבות כלשהי. 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.

8. יחד עם זאת אעיר כי טענות הנוגעות לזיוף אין מקומן להתברר בפני ולשיקול דעת הפונה האם לפנות לגורמי אכיפת החוק המוסמכים בעניין.

9. למעלה מן הצורך, שכן מדובר בפניית עו"ד, אעיר כי הדין אינו מעגן את חובת בחירת נציגות הדיירים ומדובר בהמלצה בלבד כמו גם עריכת מכרז יזמים (וראה המלצות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המפורסמת באתר הרשות).[2]

10. כן אציין כבר עתה באשר לטענתך ככל שהיא נוגעת לגילוי מסמכים ומידע בקשר לפרויקט, אני סבורה, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי בעל זכויות זכאי לקבל מהמארגנים, היזם, עו"ד, המנהלת ודיירים אחרים, מסמכים לבקשתו הנוגעים לפרויקט עצמו ולתמורה, שהרי מדובר בפרויקט בו כלול הנכס הפרטי שבבעלותו. המסמכים ישלחו תוך פרק זמן סביר שאינו עולה על 21 ימים.

11. לעניין טענות הנוגעות לחוקיות ההליך נטענו גם הן ללא הפרטים המהותיים לבירורן. פנייה לממונה צריכה להיות קונקרטית, המתייחסת למעשה או מחדל ספציפיים בגינם מתבקשת התערבות הממונה בהתאם לסמכויותיה, כאשר בענייננו כלל לא ברור האם נחתמו הסכמים בין בעלי הזכויות לבין החברה היזמית או עו"ד. מכל מקום, אף אם נחתם הסכם פינוי בינוי בין היזם לפונה הרי שלא עולה מן הפניה עילה לביטולו בהתאם לסמכויותיי. קל וחומר אין בכוונתי להורות על ביטול הסכמים אפשריים של בעלי זכויות שאינם צד להליך ושלא ייפו את כוחו של הפונה לצורך הנושא.

12. לעניין טענת הפרת חובת השקיפות והגילוי שמקומה להתברר במקרים מסוימים אעיר כי הפונה לא ביסס את הטענה כי עוה"ד [redacted] הנו מארגן ומשכך נדרש לעמוד בהוראות הדין

הנוגעות למארגנים. היזם אף הוא באופן מפורש מציין כי עו"ד [redacted] משמש בכובעו כעו"ד בלבד ולא נחתם מולו הסכם לתשלום תמורה כמארגן ולכן הטענה איננה ברורה.

13. כמו כן, כאמור ברישא הסעדים המבוקשים אינם בהתאם לסמכות הממונה והוראות הדין המפורטות בסעיף 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.

14. לאור האמור לעיל, הפנייה תיסגר.

15. פנייה חדשה תוגש בהתאם לסמכויות הממונה בלבד באם תתבצע ע"י גורם כלשהו המעורב בקידום הפרויקט פעילות לא תקינה או תוך הפרה של הוראות הדין.

16. פנייה כאמור תתבצע על גבי 4 עמודים לכל היותר תוך ציון פניות קודמות ופירוט האם התנהל או מתנהל הליך משפטי או מנהלי בנושא המשיק לפנייה בצירוף אסמכתאות והפניות מדויקות.

17. 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 29 אפריל, 2025
א' אייר, תשפ"ה

בברכה,

עו"ד נעמה אורבך פוקס
ממונה על פניות דיירים