

עקיפה בחדר המדרגות: השכן ארגן את הבניין לתמ"א ולא סיפר שהוא היזם

ביהמ"ש ביטל הסכם הפרויקט של תמ"א 38 ברחוב פנקס ת"א, לאחר שהתברר שיו"ר הוועד שבחר את היזם הוא גם שותף סמוי שלו. השכן היזם אריה הראל: "הייתי נאיבי כמו חניך תנועת הצופים שנותן אמון באנשים"

דותן לוי 17.11.16 06:56

בית המשפט המחוזי בתל-אביב ביטל בשבוע שעבר יוזמה של יו"ר ועד הבית המשותף ברחוב פנקס 11-13 בתל אביב, שניסה להפוך את הבניין שבו הוא גר לפרויקט היזמות הראשון שלו בתחום ההתחדשות העירונית. פסק הדין קבע שהשכן היזם, אריה הראל, לא הגיע להסכם מחייב עם הדיירים ולא חשף בפניהם שבזמן שארגן אותם לפרויקט תמ"א 38 דחוף וקריטי בבניין, הוא גם קשור עם היזם שהוא עצמו בחר.

הראל היה גם מי שהביא לקידומו הדחוף של הפרויקט, כשפנה לעיריית תל אביב ללא ידיעת שאר הדיירים, והגיש תלונה שבעקבותיה העירייה הכריזה באוגוסט 2006 על הבניינים כ"מבנה מסוכן". לאחר שחלף הזמן שניתן לדיירים להסדיר את המצב, העירייה הגישה נגדם כתבי אישום. בשני הבניינים הצמודים יש 26 קומות בארבע קומות.

בעקבות ההכרזה על המבנה כמסוכן, הראל הוביל לכך שהוא מונה לנציג הדיירים במשא ומתן מול יזמים כדי לקדם פרויקט חיזוק מבנים לפי תמ"א 38. בתחילת 2007 הוא הודיע לדיירים שהמו"מ נכשל ולכן הציע שחברו לאונרד פרנקל, איש עסקים מארצות הברית, יהפוך ליזם הפרויקט. פסק הדין מדגיש שהראל הסתיר מהדיירים שהוא שותף של פרנקל בפרויקט, כשבמקביל לחץ עליהם לחתום עם פרנקל בטענה הכוזבת שמי שיחתום לא יתמודד עם כתב האישום מטעם העירייה.

בריכה לא כלכלית

חלק מהדיירים אכן חתמו על הסכמים, שלפי פסק הדין חסרו פרטים בסיסיים כמו לוחות זמנים ובטוחות. לאחר שהתעורר חשדם של חלק מהדיירים לגבי התנהלות יו"ר הוועד, הם מינו ב-2012 את עו"ד קרן כהן-בלחרסקי לייצגם לגיבוש הסכם עם הראל. בהמשך גילו שהראל הוא שותף סמוי של היזם וביקשו להשתחרר מההסכמים, אולם לאחר התייעצות החליטו לתת לו הזדמנות נוספת.



צילום: אורי תובל

הבניין ברחוב פנקס בתל אביב. היו"ר היזם דאג שיוכרז בניין מסוכן

הראל, מדריך טיולים חסר ניסיון בתחום הנדל"ן, המשיך לקדם את העסקה על חשבונם כשהגיש בקשה להיתר, טיפל בהתנגדויות והציג תוכניות לחלק מהדיירים. אולם לדברי גורם המעורב במקרה, הוא לא חתם על הסכם מחייב עם הדיירים. בשלב מסוים הוא הבין שהתוכנית שכללה בין השאר בריכות על הגג, אינה כדאית מבחינה כלכלית והוא נאלץ לבקש מהדיירים לחתום על שינויים בה. כאן הם נשברו, ובספטמבר 2012 הודיעו לו שהם מסיימים את ההתקשרות עמו.

בתגובה, הגישו הראל ופרנקל באפריל 2013 תביעה נגד כל הדיירים במטרה לאכוף את ההסכם. אלא שבשבוע שעבר דחה בית המשפט את התביעה וקבע שהראל פעל בניגוד עניינים כאשר שימש הן כוועד הבית והן כיוזם מבלי לדווח על כך לדיירים. עוד נקבע שהמשא ומתן לא הגיע להסכם המחייב את הדיירים. בית המשפט חייב את הראל ופרנקל בהוצאות משפט בגובה 150 אלף שקל. הראל ופרנקל יוצגו על ידי משרד ליפא מאיר. את מרבית הדיירים ייצגו עורכי הדין ערן שפינדל ועל זכות ממשד שפינדל ושות'. מעו"ד ערן שפינדל נמסר: "אני שמח שבית המשפט קיבל את עמדת בעלי הדירות ואיפשר להם להשתחרר מיזם אשר נהג בחוסר מקצועיות ואמינות".

"קומץ השפיע על כולם"

לדברי עו"ד כהן-בלחרסקי שייצגה חלק מהדיירים, יזמי נדל"ן מנוסים מעדיפים להימנע מתביעות נגד דיירים. "רוב היזמים חושבים על הנזק התדמיתי של תביעה כזאת שעלולה להרחיק מהם את הבניין הבא", היא אמרה והדגישה כי "יזם לא יכול להוציא כסף ואחר כך להתלונן שהדיירים לא חותמים. יש סדר לתהליך ויזם שידלג עליו מסכן את כספו".

הראל מצדו משוכנע שהיה תמים כשהמשיך לקדם את הפרויקט מבלי שהחתים את הדיירים, וזאת לטענתו מתוך אמון בהם. "שליש מהדיירים הלכו איתי", סיפר ל"כלכליסט". "בתמימותי חשבתי שאם אנקוט מספר צעדים בוני אמון שיזמים אחרים לא הסכימו להם - אצליח לקדם את הפרויקט. לא היה לי ניסיון. כשהגענו לטיזטה מוסכמת, הסתבר שהם רוצים לסלק אותי כי יש להם הסכם עם יזם אחר, ואז התחילו לעלות טענות שלא שמעתי קודם כמו שיש לי כפל כובעים או שהולכתי שולל. ניסיתי להגיע לפשרה אבל יש קומץ שהשפיע לרעה והוביל להתהפכות של הדיירים".

על הטענה שפעל להכריז על המבנה כמסוכן אמר כי "זהו נתון הנדסי שלא קשור לגחמה שלי אלא בקביעה של מחלקת ההנדסה בעירייה". לסיכום אמר, ש"קשה לבחון אירוע מ-2006 בתנאים הנוכחיים. היום יש שורה של הסכמים מקדמיים שלפניהם לא משקיעים כסף, אבל לפני עשר שנים הייתי אריה חניך תנועת הצופים שנתן אמון באנשים".