TheMarker

נדל"ן

"אני חייב להגיד לכם, אתם במצב רע", אמר השופט לבעלי הדירות, והותיר אותם חשופים לתביעה של עשרות מיליוני שקלים

בעלי דירות במתחם ויצמן בהרצליה, שבו מתוכנן פרויקט פינוי־בינוי גדול, נתבעו משום שהתנגדו לפרטים בתוכנית ולסעיפים בהסכם עם החברה היזמית אזורים - תביעה שלטענתם הייתה צריכה להידחות על הסף. שופט המחוזי בתל אביב דחה את ההכרעה, שעשויה להשפיע על הענף כולו

רנית נחום-הלוי

16:44 • 04 ביוני 2024

התראות במייל

האם בעלי דירות בפרויקטים להתחדשות עירונית לא יוכלו להגיש התנגדות לתוכנית בניין עיר? אף שמדובר בזכות בסיסית המוקנית לכל אזרח על פי חוק, קל וחומר כשמדובר בתוכנית הנוגעת לחייו ומגוריו של מגיש ההתנגדות, שופט בית משפט המחוזי בתל אביב, גלעד הס, החליט לדחות את ההכרעה למועד אחר.

הדיון שהתקיים ביום ראשון באשר לפרויקט בשיכון ויצמן בהרצליה היה אירוע משמעותי במיוחד בתחום הפינוי־בינוי, והכרעה בתיק עשויה להשפיע על פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית, בדגש על זכויותיהם של בעלי דירות.

בית המשפט דן בשתי תביעות שהועברו לפתחו: האחת, תביעה שהגיש עו"ד עודד ישראלי בשם רוב בעלי הדירות במתחם, נגד בעלי הדירות שמתנגדים לפרטים בתוכנית, בטענה כי ההתנגדות גורמת נזק לפרויקט ומעכבת את ביצועו; והשנייה, תביעת דייר סרבן נגד שורה של משפחות, שהוגשה על ידי עוה"ד ערן שפינדל ושירי שירן, בשם בעלי רוב הדירות.

"אני פחות מתלהב מהתביעה הזו", אמר השופט הס בפתח דבריו לעו"ד עודד ישראלי, מי שהגיש את התביעה לפיצוי של עשרות מיליוני שקלים נגד בעלי דירות וחברי עמותת תושבי הרצליה למען תכנון ראוי לאיכות חיים וסביבה. בהמשך קבע השופט, ששימש בעבר יו"ר ועדת ערר בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב, כי ההחלטה תינתן לאחר הכרעה בעניין השני, תביעות "דייר סרבן" שהוגשו נגד בעלי הדירות.

"יש משמעות רבה, גם פסיכולוגית, לעובדה שיש תביעה תלויה ומעוכבת על סך של עשרות מיליונים כנגד אנשים פרטיים, רובם פנסיונרים", אמר עו"ד אוהד רוזן, המייצג כמה משפחות בשיכון, וביקש מהשופט לסלק את התביעה נגד התנגדותם על הסף. "זאת בפרט שלא ברור כמה זמן תעוכב התביעה. יכול להיות שתעוכב לכמה שנים. זה מעלה חשש של דיירים להגיש התנגדויות במתחמים אחרים".

לדברי עו"ד נוריאל אור, שמייצג בעלי דירות אחרים, "ההחלטה לעכב את הדיון בתביעה אומרת לא מעט על מה שחושב בית המשפט. עצם העובדה שמעל ראשם של דיירים מרחפת תביעה של מיליונים, גם אם היא תביעת סרק, גורמת אי־נוחות ופוגעת בזכות החוקית של כל אזרח להתנגד לתוכנית בניין עיר".

1. השופט לבעלי דירות: לא בטוח שכדאי לכם להתעקש

חברת אזורים מקדמת בממתחם ויצמן בהרצליה פרויקט פינוי־בינוי גדול במיוחד הכולל הריסה של כ־580 דירות ובנייה של כ־1,800 דירות במקומן. על החתמת הדיירים אחראי עו"ד ישראלי, הטוען כי נבחר בידי נציגות הדיירים, אך לטענת חלקם הוא השתמש בהליכים משפטיים כדי להפעיל לחץ על בעלי דירות לחתום על ההסכם, כמו "תביעת ההפחדה" במקרה זה. כל זאת, לטענת אותם בעלי הדירות, במטרה למנוע מדיירים להגיש התנגדויות לתוכנית.

הדמיה של התוכנית בשיכון ויצמן בהרצליה. 580 דירות ישנות ייהרסו - ובמקומן ייבנו 1,800 חדשות צילום: דוברות עיריית הרצליה

אף שמדובר בדיון מקדמי, ובטרם שמיעת הצדדים, פתח השופט הס בהצהרה יוצאת דופן לבעלי הדירות: "אני חייב להגיד לכם, המצב שלכם הוא רע, ורק נהיה יותר רע, כי ניתן פסק דין של שופטת אחרת (הדס עובדיה, רנ"ה) בבית המשפט המחוזי, שדנה בפרויקט הזה. אני לא מחויב למה שהיא כתבה, אבל אתם צריכים להבין שזה ששופט מחוזי קיבל תביעה נגד דייר סרבן זה לבדו פועל לרעתכם. אני מבין שיש ערעור לעליון על אותו פסק דין, ואם העליון ידחה את הערעור אז מצבכם יהיה יותר גרוע, כי אז זה גם מחייב אותי".

"חלקכם לא כרישי נדל"ן, ולהתעסק בלסכן את כל מה שיש לכם כדי לקבל תוספת או לא, אני לא בטוח שזה שווה. כל אחד בפני עצמו שילך הביתה, יישב ויחליט אם שווה לו המלחמה הזו. יכול להיות מצב שמישהו לא חתם, אחד הדיירים, והוא עכשיו בסיכון לשלם 2.7 מיליון שקל. אני לא אומר את זה כדי להפחיד אתכם, אלא שתבינו את הסיכונים. קחו את זה בחשבון. אתם אנשים בוגרים ומשחקים בדירה שלכם".

דבריו של השופט הס, שנאמרו לפני שמיעת הצדדים, יצרו אי־נוחות בקרב בעלי הדירות: "נוצרה תחושה שהוא מראש רוצה להוריד אותנו מהתביעה", אמר אחד הדיירים שהגיע לדיון. "נשמע שהשופט בא מראש עם דעה מוחלטת, לפני ששמע את הצדדים וקרא את כל התצהירים. כאילו בית המשפט אומר לאזרח, 'אל תיאבק על הזכויות שלך, בין שאתה צודק ובין שלא'".

בהמשך הדיון שם השופט דגש בעיקר לעניין התמורות שזכאים בעלי הדירה לקבל בדירה החדשה, אף שבתצהירים שהוגשו לבית המשפט הודגש כי סוגיית התמורות אינה לב העניין אלא נוסח החוזה.

כך למשל, בהסכם שמחתימה אזורים את בעלי הדירות היא מכניסה סעיפים שנויים במחלוקת, בהם היעדר הבטחה למיקום הדירה ולכיווני אוויר, מתן שתי ערבויות בנקאיות בלבד (במקום חמש, כמקובל), פיצוי מינימלי בתוספת של 550 שקל בדמי שכירות לכל דירה בגין איחור במסירת דירה, ותנאי מאיים: "במקרה ותמומש איזו מהערבות וכספיה יועברו, בעל הדירה יהיה חייב לפנות את הקרקע או

את הדירה החדשה מבלי שתיוותר בידו כל זכות שהיא בקשר לקרקע ובאשר למתחם, ובאשר לדירה הנוכחית והדירה החדשה".

2. "החלטה שמנוגדת לחוק": השופט עשה פרסה

במהלך הדיון התנגד השופט לעמדת עורך דין מטעם הדיירים שביקש לחשוף הסכמים שחתם עו"ד ישראלי, הטוען כאמור לייצוג הדיירים, מול אזורים. "איני סבור שבית משפט זה יכול להורות על העברת הסכמי שכר טרחה בין עו"ד ישראלי לבין היזם. בית המשפט אינו יכול לכפות גילוי מסמך שהוא סוד מסחרי בין שני צדדים", אמר השופט.

החלטה זו מנוגדת להחלטה קודמת שנתן הס באותו עניין בדיוק באוקטובר 2023. בדיון שהתקיים בזמנו על בקשה שהעבירה עו"ד חני זיו אביב, שייצגה את אחת המשפחות בפרויקט, לחשיפת מסמכים שונים ובהם העתק שכר הטרחה של עו"ד ישראלי באזורים, קבע הס כי "יש לאפשר עיון במסמך הרלוונטי, ולכן יועברו הסכמי שכר הטרחה עם עו"ד ישראלי למבקשים. לעניין הטענה לחיסיון עורך דין לקוח, הרי ההלכה היא כי הסכם שכר טרחה אינו נכלל במסגרת חיסיון זה".

על כך אמרה עו"ד חני אביב־זיו, שמייצגת חלק מהנתבעים, כי "זה מקומם ונראה כי רב הנסתר על הגלוי. זו הרי זכותם של בעלי דירות לראות כל הסכם שנחתם עם מי שמקבל שכר בפרויקט, במיוחד עורך דין שאמור לייצג אותם ומקבל גם שכר מהיזם. צריך לבדוק שאין ניגוד עניינים. מה גם שההחלטה הזו מנוגדת לחוק".

החלטתו של הס סותרת את סעיף 6 לחוק פינוי־בינוי הנוגעת לחובת גילוי ושקיפות. לפי הסעיף: "כל אחד יעדכן באופן ברור בפנייה הראשונה לבעלי הדירות — 'מי שפועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע עסקת פינוי־בינוי, מי שמקבל תמורה או עתיד לקבל תמורה מהיזם או קבלן בפרויקט, או מי ששכרו תלוי בהתקיימותה של עסקת פינוי־בינוי'.

"התחושה היא שאנחנו מתמודדים מול חומה שקשה לחדור אותה", אמר עו"ד אור. "לא משנה מה אנחנו עושים ואילו ראיות מציגים, אנחנו נתקלים בקושי גדול לקבל את המסמכים שהיזם מחויב להציג

לפי החוק והפסיקה. שלא לדבר על כך שמדובר בסתירה מהחלטה קודמת של השופט. בית המשפט חוזר להגדרה של 'דיירים סרבנים'. הדיירים הללו הם לא סרבנים. אפשר להכריע שהם לא צודקים בטענותיהם, אפשר לטעון לעניין הערבויות שביקשנו, זה לגיטימי, אבל להגדיר אותם מלכתחילה כ'סרבנים' זוהי הגדרה לא נכונה ולא מוצדקת".

לחצו לקבלת עדכונים בנושא:

+ פינוי בינוי + משפט + הרצליה + התחדשות עירונית

TheMarker

דיווחים | מערכת | הנהלה | תנאי שימוש | רכשו מנוי | ביטול מנוי | שאלות
ותשובות | צרו קשר | פרסמו אצלנו | הצהרת נגישות

הצג עוד

חדשות, ידיעות מהארץ והעולם - הידיעות והחדשות בעיתון הארץ. סקופים, מאמרים, פרשנויות ותחקירי עומק באתר האיכותי בישראל
© כל הזכויות שמורות להוצאת עיתון הארץ בע"מ