בפני הממונה על פניות דיירים
לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו - 2016

פנייה מס' 12

1

בעניין: הפונים מר XXXX וגב' XXXX

ובעניין: מתחם הורביץ, קריית משה, רחובות
ושותפות ענב יזום – הורביץ

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של מר XXXX וגב' XXXX (להלן: "**בני הזוג** XXXX") מיום 9.5.2018 שהתקבלה במשרדי ביום3.7.2018 ולהשלמה לפנייה ממיום 8.8.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 26.8.2014 חתמו בני הזוג XXXX, בעלי זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' טוכמן 106 אשר בקריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 52 (להלן: "**הבניין**"), על "הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי" בינם לבין שותפות ענב – ייזום – הורביץ ש.ר. 540253341 ((להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הפינוי-בינוי**"). על פי ההסכם, התחייבו בני הזוג XXXX למכור לענב את זכויותיהם בבניין היינו את דירתם בבניין, הרשומה כתת חלקה XX (להלן: "**הדירה**") והשטחים הצמודים לה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. בתמורה התחייבה ענב לבנות עבורם דירה חדשה, גדולה יותר מהדירה הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייה נטען שמר XXXX חתם על ההסכם בלא שהיה מיוצג על ידי עורך דין, בלא שקיבל הסבר על תוכנו ובלא שהבין את הכתוב בו, זאת לאחר ששמע מאם אשתו שמחתימים על פינוי בינוי במוקד קליטה. לטענתו, עורך דין ביטאו אשר החתים אותו על ההסכם לא אמר לו כי הוא מייצג אותו, לא מסר לו את ההסכם, לא השאיר לו פרטי קשר ולא יצר אתו קשר משך למעלה מחצי שנה. מר XXXX ביקש בפנייתו "להשתחרר מהחוזה [שכן הוא] לא רוצה להיות יוצא דופן ולהתנהל מולו לבד". עוד ביקש בפנייתו, למחוק את הערת האזהרה. יצוין, כי בפנייה טען מר XXXX כי אשתו לא חתמה על ההסכם אולם בהמשך הבירור התברר שהיא חתמה, ונמסר כי הפנייה מוגשת גם בשמה.

4. אציין כבר עתה שאין בידי, על פי חוק, סמכות לשחרר את בני הזוג XXXX מההסכם, סמכות אשר נתונה לבית המשפט המוסמך בלבד. אין בידי גם סמכות למחוק את הערת האזהרה. עם זאת, נתונה בידי סמכות, על פי סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, לברר פניות של בעלי דירות בתחום מיזם להתחדשות עירונית בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, בין השאר בעניין התנהגות יזמים ומארגנים. מכוח סמכות זו נערך הבירור הנוכחי ובמסגרתו ניתנת ההחלטה שלהלן. על פי סעיף 7(ו) לחוק האמור, ככל שבהחלטה ייקבע שהפנייה מוצדקת בשל הפרת הוראות כל דין, קביעה זו תהיה ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.

5. עוד אציין, כי פנייה זו דומה, במהותה ובתוכנה, לפניות נוספות של בעלי זכויות אשר בבעלותם דירות בבניין או בבניינים אחרים בקריית משה (להלן גם: "**השכונה**"), הנכללים במתחם פינוי בינוי המכונה "הורביץ" (להלן: "**הפניות**" ו"**המתחם**"). בעלי דירות אלו (להלן: "**הפונים**") חתמו גם הם על ההסכם במועדים שונים במהלך שנת 2014 והם מלינים על כך שהוחתמו על ההסכם עם ענב כשהם אינם מבינים את מהותו ותוכנו בשל אי ידיעת השפה העברית ו/או אינם מודעים לכך שהם חותמים על הסכם לפיו הם מתחייבים למכור את דירתם ו/או למכור את דירתם לענב, דבר שלא הוסבר להם קודם לחתימה, ו/או כי לא ידעו שהאדם בפניו חתמו על ההסכם הנו עו"ד במקצועו ו/או בא כוחם לעניין ההסכם ו/או סברו שאותו עורך דין הוא נציג העיריה או בא כוחה של ענב.

<u>התייחסותו של עו"ד ביטאו</u>

6. עו"ד ביטאו העביר ארבע תגובות בהן פירט את התייחסותו לפניות. בהתייחסותו מיום 3.7.2018, טען עו"ד ביטאו, שכל הפונים מסרו לבאי כוחם צילום תעודת זהות לאחר שהזדהו בפניהם ולאחר מכן הוא אימת את החתימות על ההסכם. עוד ציין עו"ד ביטאו, כי נראה שפניות בעלי הדירות אליי נעשו על רקע פניות של יזמים אחרים אליהם, פניות שלשיטתו, עולות כדי ניסיון לגרום להפרת ההסכם.

בתגובתו מיום 20.8.2018 הוסיף עו"ד ביטאו וטען כי בעלי הדירות - הפונים, "לפני שחתמו על הסכם פינוי ובינוי סופי קיבלו הסבר והסכם (ו)בנוכחותי ובנוכחות עו"ד גרנות ממשרד עורכי דין XXXXX". עו"ד ביטאו אף פירט, כי התקיימו אירועים שונים במסגרתם הוסבר לבעלי הדירות על מהות הפרויקט, לרבות, בשלב ש"אחרי בחירת היזם על ידי בעלי הנכסים (ו)לבקשתם התקיים יום סיור ... (ב)מטרה לראות איך הלכה למעשה (מתבצעת) הריסה ובניה חדשה, עולי אתיופיה קיבלו הסבר מפורט באמהרית וגם קיבלו מסמך מתורגם לאמהרית". זאת ועוד, לדברי עו"ד ביטאו, "הפונים השתתפו באספות כלליות של בעלי דירות אשר התקיימו במתנ"ס השכונתי מתחילת שנת 2014 (ו)לאור הסכמתם הוזמנו למוקד קליטה וכל הפונים הגיעו עם ת.ז. וחתמו על ההסכמים לאחר מכן אישרתי את חתימתם".

בתגובה מיום 21.8.2018 טען עו"ד ביטאו שהפונים "מלינים בחוסר תום-לב, כי לא הוסבר להם בטרם החתימה על ההסכם על מה הם חותמים", כי "בטרם החל משרד "ביטאו את XXXXX עורכי

דין" להחתים את הדיירים ביצענו עוד בשנת 2014 מספר כנסים בהם השתתפו עשרות ואף מאות דיירים, ובמסגרתם נמסרו לדיירים פרטים רבים אודות היזם, תפקידנו וחובותינו כבאי כוחם, והפרויקט המתוכנן להתבצע במקרקעין", ו"במסגרת הכנסים האמורים, חתמו מספר רב של בעלי דירות על יפוי כוח ועל הצעת היזם...".

3

עו"ד ביטאו הוסיף כי מזה כחמש שנים הוא משמש כב"כ הדיירים במתחם וכי במועד החתימה על ההסכם הבהיר היטב "... לכל חותם, על מה הוא חותם ומול מי הוא חותם" והסביר "... לכל בעל דירה בשפתו על טיב ופרטי ההסכם עליו הוא חותם". עוד ציין עו"ד ביטאו, שהנו דובר השפה האמהרית ודובר עברית, כי "... דייר הדובר את השפה האמהרית אף קיבל מסמך מתורגם לאמהרית ובו פורטו עיקרי ההסכם עליו הוא חותם" וכי "הדיירים חתמו מולי ומול עו"ד גרנות ממשרד עורכי דין XXXXX לאחר שהבהרנו להם בשנית כי הננו משמשים כבאי-כוחם אל מול היזם".

לעניין מסירת ההסכמים החתומים לפונים טען עו"ד ביטאו, כי "הוצע לבעלי הדירות לקבל במעמד החתימה העתק מ(ה)הסכם עליו חתמו והעתקים אכן נמסרו למי שביקש". באשר לאפשרות יצירת קשר עמו על ידי הדיירים ומתן תשובות לפניות שהתקבלו אצלו טען, בתגובתו הנ"ל, כי: "... במעמד חתימות בעלי הדירות מסר החי"מ (עו"ד ביטאו – ת.ע.ז) את פרטי התקשורת עימו... ובמהלך השנים קיבל פניות פרטניות של בעלי זכויות בשאלות שונות והשיב לכולם, לשביעות רצונם המלאה".

ביום 15.11.2018 העביר עו"ד ביטאו תגובה נוספת, לאחר שנתבקש על ידי מספר פעמים ולאורך תקופה, להעביר את עותקי ייפוי הכוח שניתנו לו, לטענתו, על ידי כל אחד מהפונים. לעניין זה, של העברת ייפויי הכוח, מסר עו"ד ביטאו בתגובתו זו כי ראה לנכון "שלא לצרף את כל החתימות של הפונים (היינו כל ייפויי הכוח עליהם חתמו הפונים לטובתו – ת.ע.ז), כי רוב הפניות נעשו באופן יזום בסיוע גורמים שונים במטרה לפגוע בשמי הטוב". עו"ד ביטאו הוסיף וטען כי הפניות הוגשו גם על רקע ניסיונות של עובדי המינהלת לעורר את בעלי הנכסים נגדו, כי גורמים אינטרסנטים עומדים מאחורי הפניות וכי בעלי הנכסים לא פנו למשרדו במטרה לברר מה עלה בגורל הפרויקט.

אציין, שתגובות אלה של עו"ד ביטאו הן תגובות כלליות שנוגעות לכלל הפניות ולכלל ההחתמות של בעלי הדירות. עו"ד ביטאו לא התייחס בתגובותיו באופן ספציפי לפנייתם של בני הזוג XXXX.

<u>תגובת היזם - ענב</u>

7. ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניות דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כתגובות משלימות. תגובתה הספציפית לפנייתם של בני הזוג XXXX הועברה ביום 20.11.2018. להלן פירוט טענותיה הכלליות של ענב כפי שפורטו בהתייחסויות השונות שהעבירה לפניות, תגובתה לפנייתם של בני הזוג XXXX וטענותיה בישיבת בירור הפנייה.

בהתייחסותה מיום 2.7.2018 הסבירה ענב שהיא מקדמת מזה למעלה מ- 4 שנים פרויקט פינוי ובינוי בשכונת קריית משה ברחובות, המהווה פרויקט אחד מתוך מספר תתי-פרויקטים מושא פרויקט פינוי ובינוי נרחב שמקודם בשכונה, הכולל מאות ואף למעלה מאלף יחידות דיור (להלן: "**הפרויקט**").

4

לטענת ענב, היא "יוצגה בכל הנוגע להליך חתימת בעלי הדירות על הסכמי הפינוי בינוי על-ידי משרד XXXXX ואילו בעלי הזכויות יוצגו על-ידי עוה"ד אבי ביטאו ועוה"ד ממשרד XXXXX". לעניין נוכחות עו"ד מטעם הדיירים במעמד החתימה טענה ענב כי "... חתימות הדיירים בפרויקט בוצעה בנוכחות עוה"ד מטעם הדיירים, עוה"ד אבי ביטאו, במתנ"ס השכונתי במשרדי שיקום שכונות ומוקד קליטה". לטענתה, לכל הדיירים ניתנה האפשרות לקבל את ההסכם על נספחיו לעיון בטרם חתימתם על ההסכם. ככל ובמעמד החתימה על ההסכם מי מהדיירים ביקש לשוב ולקרוא את ההסכם, החתימה נדחתה למועד אחר. החתימות בוצעו, נטען, במספר רב של מועדים על פני תקופה ארוכה וממילא לא הייתה חלילה כל תחושת דחיפות מצדה. במעמד החתימה הוצע לדיירים לקבל העתק של הסכם הפינוי בינוי עליו חתמו, על כל נספחיו. עוד נטען כי ההסכם המקורי נמצא במספר העתקים אצל באי כוח צדדים.

במהלך ישיבת בירור מיום 4.11.2018 בעניינה של גב' XXXX, הוסיף מר סדלר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בענב ואמר כי נכח "... כמעט בכל החתימות, אולי בכולן... לצורך הסברים". לדבריו, "... אין אחד שלא קיבל הסבר. מעולם לא אמרנו תחתמו בעיניים עצומות". מר סדלר הדגיש: "הייתי שם כדי לתת הסבר. לא הסבר משפטי, בשביל זה יש את העו"ד, הפניתי שאלות משפטיות לעו"ד". ולשאלתי, מה הוסבר לדייר שבא לחתום על הסכם מכר, השיב: "... היו תמיד התקהלויות, אנשים ראו אותנו, שאלו. עשינו, הסברנו. כשאני מסביר אני מסביר מה זה התהליך הזה, הכל. אני גם מסביר יש הסכם, ואני יכול להסביר מה אנחנו נותנים, מה התמורות. מה שקשור לנושא המשפטי זה לעו"ד" (עמ' 11-12 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.2018 בעניין XXXX).

באשר למתן עותק של ההסכם לפונים אמר מר סדלר בישיבה מיום 4.11.2018 הנ"ל כי "... אני הייתי מביא תמיד עותקים של ההסכם שכל אחד היה מקבל בסיום החתימה ולוקח. כל אחד קיבל עותק של הסכם העסקה. אני הבאתי בידיים שלי. לא רק עותק של ההסכם אלא גם של הנספחים..." (עמ' 11 לפרוטוקול הדיון בעניינה של גב' XXXX).

ענב הוסיפה וטענה, כי "תמוהה מאוד (בלשון המעטה) סמיכות הפניות... מאותו המתחם בלבד" וכי "לא קדמו לפניות לממונה פניות לחברה עצמה או לב"כ בעלי הזכויות (הפונים) – עובדה הזועקת דרשני!". לטענת ענב נוכח ידיעות שהתקבלו אצלה "... נראה כי הפניות הללו אינן פניות

אותנטיות אלא פניות "מוזמנות" על ידי אותם יזמים אשר מפעילים לחצים פסולים על בעלי הזכויות מתוך מטרה אחת – להיכנס לנעלי מרשתי (ענב – ת.ע.ז.)".

לטענת ענב, אין לפונים עילות אמיתיות לסיוע מאת הממונה ואין להם גם עילה לגוף ההסכם לביטולו.

ב"התייחסות מסכמת" שהגיש עו"ד דינובצקי בשם ענב ביום 11.2.2019 נטען, בין היתר, שבשנת 2012 החלו עו"ד אבי ביטאו ועו"ד אבירם גרנות ממשרד XXXXX ושות' להחתים את דיירי השכונה על ייפוי כוח לפיו הם מסמיכים את עוה"ד האמורים לנהל משא ומתן עם יזמים שונים לביצוע פרויקט הפינוי בינוי. הם פנו למספר יזמים לקבלת הצעה לביצוע פרויקט הפינוי בינוי, אך רק ענב הגישה הצעתה לביצוע הפרויקט. עוה"ד ביטאו וגרנות ניהלו משא ומתן עם ענב ובתום המשא ומתן הוצגה ההצעה לדיירים.

החל משנת 2013 נערכו בקשר לפרויקט זה מספר כנסים בשפה העברית ובשפה האמהרית בהם ניתנו לדיירים פרטים רבים אודות הפרויקט, לרבות פרטים אודות היזם והמבצע, עקרונות היסוד של הסכם הפינוי בינוי, עוה"ד המייצגים את הדיירים, הערבויות, הביטחונות ועוד. בכנסים אלה נטלו חלק הרוב המוחלט של דיירי השכונה. דיירים מהשכונה אף הוסעו לפרויקט פינוי בינוי של ענב במונסון על מנת לראות פרויקט בשלב ביצוע.

לאחר ביצוע מספר כנסים, החלו עוה"ד אבי ביטאו ועו"ד אבירם גרנות להחתים את הדיירים על הסכם מפורט לפינוי בינוי, ולכל דייר שהגיע לחתום על ההסכם, ניתן הסבר על מהות ההסכם ועקרונות היסוד בו, הן בשפה העברית ובשפה האמהרית. לכל דייר שהגיע לחתום על ההסכם אף הוצע לקבל העתק מההסכם עליו חתם.

במקביל להליך ההחתמה על ההסכם, החלה ענב לקדם את הפרויקט אל מול גופי התכנון בעיריית רחובות, והמשיכה לבצע לעתים תכופות כנסי הסברה נוספים. עו"ד ביטאו אף הגיע למתנ"ס קריית משה בכל יום שלישי משך שנים, כדי לספק מידע לדיירי השכונה ולענות על שאלות בנוגע לפרויקט.

לאחר שהפרויקט החל לרקום עור וגידים, החלו יזמים ועורכי דין שונים "לקפוץ על הרכבת" ולנסות להחתים, במקביל לענב, דיירים נוספים בשכונה. בשלב זה ולאור הצעות שונות שהציעו אותם יזמים ו/או עורכי דין, החלו מספר זעום של דיירים, בהנחיית אותם יזמים (וניתן לראות במספר פניות שהוגשו, כי ממלא הפניה לא היה הדייר עצמו אלא ה"שכן"), לטעון טענות שונות כנגד חברת ענב. כך הם עשו, נטען, אך ורק בשל האינטרס של אותם דיירים לנסות ולהשתחרר מהחוזה עליו חתמו עם ענב ולהתקשר בהסכם דומה עם חברה אחרת, מאחר וסברו שלדידם ההסכם אינו כדאי להם. זאת, שעה שעל פי דין, טעות לכאורה בכדאיות אינה עילה לביטול ההסכם.

לטענת ענב, הסכמים חותמים בשביל לקיים, ולפונים אין כל עילה לבטלם, מה גם שעל יסוד התחייבותם השקיעה ענב מיליוני שקלים בקידום הפרויקט.

יצוין, כי ספציפית, לגבי פנייתם של בני הזוג XXXX, טענה ענב בתגובתה מיום 20.11.2018 כי טענותיו של מר XXXX לפיהן הוא חתם על ההסכם ללא שהוסבר לו על מה הוא חותם, מבלי שניתן לו עותק ומבלי שעו"ד ביטאו הסביר לו שהוא עוה"ד מטעם הדיירים, אינן אמת. ענב נימקה טענתה זו בכך שמר XXXX ציין ששמע מחמותו שמחתימים על הסכם פינוי ובינוי והלך לחתום על ההסכם, וכי כעולה מבירור של פנייה אחרת שהוגשה על ידי בעלי דירות אחרים במתחם, הוצע לכל דייר לקבל עותק מההסכם עליו חתם.

<u>גרסת עו"ד גרנות</u>

8. על רקע דבריו של עו"ד ביטאו בישיבה מיום 4.11.2018 (בעניינם של פונים אחרים), לפיהם עו"ד גרנות היה נוכח במעמד החתמת בעלי זכויות במתחם (ביניהם חלק מהפונים) על ההסכם, כבא כוחם של בעלי הזכויות, פניתי ביום 14.11.2018 לעו"ד גרנות וביקשתי לשמוע את גרסתו. כמו כן, ביקשתי מעו"ד גרנות ליטול חלק בישיבה שתוכננה ליום 22.11.2018, אליה הוזמנו חלק מהפונים, ביניהם בני הזוג XXXX, למסור את גרסתם. במענה לפנייתי, השיב עו"ד גרנות ביום 18.11.2018, כי במסגרת עבודתו במשרד עו"ד XXXXX ושות', בשנים 2013-2015, טיפל, בין היתר, משך תקופה בת מספר חודשים, בפרויקט. במסגרת טיפולו בפרויקט הוא התבקש להגיע בימים מסוימים למתנ"ס קריית משה לפגישות שתואמו מראש עם דיירים, על מנת ליתן הסברים משפטיים בנוגע לפרויקט ולהחתים את הדיירים המעוניינים, על הסכם פינוי ובינוי. לדברי עו"ד גרנות, הוא בקושי זוכר פרטים בנוגע לפרויקט.

עו"ד גרנות הודיעני כי לא יוכל ליטול חלק בפגישה אליה זומנו הפונים, אך הדגיש כי: "הח"מ יכול לומר בבטחה כי כל בעל זכויות אשר חתם בפניו על הסכם, קיבל בטרם חתימתו מענה לכל שאלה משפטית אשר ביקש, וכן קיבל סקירה משפטית בנוגע לזכויותיו, אופן ביצוע הפרויקט ומהם הביטחונות אותם יקבל עם כניסתו של ההסכם לתוקף. יתרה מזאת, אף זכור לח"מ כי המליץ בחום בפני כל דייר אשר בא בפניו – לקחת את נוסח ההסכם הביתה ולעיין בו, וכן להתייעץ עם עו"ד מטעמו בטרם יחתום על ההסכם. וכך פעלו רוב הדיירים. דיירים אשר לא היו מעוניינים בעצתי דלעיל – חתמו בפני או בפני עו"ד ביטאו על ההסכם".

<u>ישיבת בירור מיום 22.11.2018</u>

9. ביום 22.11.2018 התקיימה ישיבה בנוכחות מר XXXX, בא כוחה של ענב - עו"ד אריאל דינובצקי, נציג ענב – מר ניר סדלר, עו"ד אבי ביטאו, ראש המינהלת בקריית משה - ד"ר אור גולדפרב, יועצת חברתית במינהלת - גב' XXXXX ויועצת משפטית למינהלת - עו"ד XXXXX.

בישיבה טען מר XXXX כי כשחתם על ההסכם, הוא הבין שהוא נרשם לפרויקט פינוי בינוי, "הוא ראה שכולם נרשמים אז הלך להירשם גם", אך הוא לא היה מודע לכך שהוא חותם על הסכם אשר מחייב אותו, לא היה מודע לתוכן ההסכם ולא קיבל על כך הסברים. במענה לשאלתי אם הוא יודע קרוא וכתוב, השיב כי הוא יודע קרוא וכתוב "בעברית, אמהרית או אנגלית".

7

עם זאת, מידת מחויבותו של מר XXXX לפנייתו או דבקותו בה, לא הובהרה כל צרכה. כך הוא ציין, כמעט בהתנצלות, כי "הסיטואציה הזאת לא נוחה לו (דברי המתורגמנית), הוא טוען שהוא בא לבירור בגלל התלונה שלו, והוא לא מבין את יחסי הכוחות, והוא לא רוצה להיות נגד היזמים או מישהו אחר .... הוא טוען שנמצא שמצב לא נוח ובעייתי עבורו". מר XXXX אישר את דברי עו"ד דינובצקי כי "הסיטואציה הלא נוחה מבחינתו היא שהוא שונה משאר הדיירים". בהמשך דבריו הסביר מר XXXX:

> "עו"ד עדיאל-זכאי: אתה מעוניין בפרויקט?
>
> מר XXXX: כן. אבל למה לסבך אותנו ככה.
>
> עו"ד עדיאל-זכאי: מסבירה שכל חברה שתקדם את הפרויקט תרשום ה"א.
>
> מר XXXX: יש ועד בית, שבחרנו אותו. אם אני לא מפריע לאחרים לקדם את הפרויקט.
>
> מתורגמנית: הוא אומר שכל עוד זה לא תוקע את שאר הדיירים זה בסדר.
>
> מר XXXX: אני לא רוצה להפריע. אני לא רוצה להסתבך. אני לא מבין גם כלום. אם זה לא תוקע את שאר הדיירים, זה בסדר, אם זה לא מפריע להם." (עמ' 3 לפרוטוקול)

משמעות תשובותיו של מר XXXX (בפרוטוקול נרשם בטעות "מר XXXX"), אם ירדתי לסוף דעתו, היא שאם הסכם הפינוי בינוי עליו חתם "אינו מפריע לאחרים לקדם את הפרויקט", ואם "זה לא תוקע את שאר הדיירים", שכנראה מבקשים להתקשר עם יזם אחר, זה בסדר. היינו, שבמקרה כזה, הוא אינו עומד עוד על פנייתו ואינו מבקש לבטל את ההסכם.

<u>החלטה</u>

10. הפנייה מבקשת, במהותה, לקבוע שההסכם עליו מר XXXX חתם הוא הסכם בטל, בבחינת "לא נעשה דבר" (non est factum), משום שמר XXXX לא הבין כי הוא חותם על הסכם, כמו שגם לא היה מודע לתוכן ההסכם. מדובר בפנייה המבוססת על טענה לא פשוטה, שבתי המשפט אינם נוהגים לעשות בה שימוש תדיר, ודורשים, לשם החלתה, רמת הוכחה גבוהה. לא זו אף זו, נקבע בפסיקה, ש"על בית המשפט לעמוד על הגורמים שהניעו את הצד שתובע את בטלות החוזה לטעון את טענת

"לא נעשה דבר" דווקא בנקודת הזמן בה נטענה. במילים אחרות: יש לבחון האם השתנו הנסיבות באופן שהפך את ביטול החוזה ל"משתלם" לצד שטען זאת, שאם כך הדבר הרי שיתכן ותמימות ליבו של התובע אינה מלאה" (ע"א 8163/05 הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית ואח', נבו, 6.8.2007, סעיף 36 לפסק הדין). בכל מקרה, הטענה לא תעמוד למי שיודע קרוא וכתוב ו"לא טרח לקרוא על מה הוא חותם ומה תוצאותיה של החתימה" (ע"א 413/79 ישראל אדלר חברה לבנין בע"מ נ' חנה מנצור, נבו, 23.4.1980).

11. לאור האמור לעיל, משלא ברור האם הפונים כלל עומדים על פנייתם, לאור סיבת הפנייה אליבא דמר XXXX - "תקיעת" הדיירים האחרים - אשר מבוססת על שיקולי תועלת, דהיינו הקושי אשר עשוי להיגרם עקב ההסכם לדיירים אחרים, שכנראה מעוניינים להתקשר עם יזם אחר, ומשלא ברור מדוע מר XXXX, אשר יודע קרוא וכתוב, לא קרא את ההסכם על מנת לעמוד על תוכנו, אני סבורה שאין מקום לקבל את הפנייה.

12. לצערי, לאור ריבוי הפניות בנוגע למתחם זה והצורך לבררן באופן פרטני, דבר שהיה כרוך בשמיעת הפונים ובמתן אפשרות לשותפות ענב, לעו"ד ביטאו ולעו"ד גרנות להגיב על הפניות, ומאחר וסברתי שיהא זה נכון ליתן את כל ההחלטות כמקשה אחת, מתן ההחלטה התעכב.

13. 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.

1 בספטמבר 2019
א' באלול ה'תשע"ט

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים