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

פנייה מס' 15

1

בעניין: הפונים גב' XXXX ומר XXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של גב' XXXX ומר XXXX (להלן: "**בני הזוג XXXX**") מיום 9.5.2018 שהתקבלה אצלי ביום 4.7.19. ולהשלמות לפנייה שהועברו בימים 19.7.2018, 20.9.2018, 27.11.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 21.8.2014 חתם מר XXXX וביום 18.9.2014 חתמה אשתו, גב' XXXX, שניהם בעלי זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ 153 אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653, חלקה 92 (להלן: "**הבניין**"), על "הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי" בינם לבין שותפות ענב – יזום הורביץ ש.ר. 540253341 (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הפינוי-בינוי**"). על פי ההסכם, התחייבו בני הזוג XXXX למכור לשותפות ענב הנ"ל (להלן: "**ענב**" או "**היזם**") את זכויותיהם בבניין, היינו, את דירתם בבניין, הרשומה כתת חלקה XX ואת כל זכויותיהם בחלקה (להלן: "**הדירה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. בתמורה התחייבה ענב לבנות עבורם דירה חדשה, גדולה יותר מדירתם הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. במסמך הפנייה מיום 4.7.2018 מלין מר XXXX על כך שהוחתם על ההסכם ברמאות מבלי שהבין את הכתוב בו, ללא עורך דין שמייצג אותו, בלא שקיבל עותק של ההסכם, כאשר עורך הדין שהחתימו לא השאיר לו פרטי קשר ולא יצר עמו קשר במשך למעלה מחצי שנה.

בהשלמה לפנייה מיום 19.7.2018, שהועברה על ידי גב' XXXX, רכזת חברתית במינהלת קריית משה ברחובות (להלן: "**גב' XXXX**"), נמסר כי בניגוד לאמור במסמך הנ"ל מיום 4.7.2018, מר XXXX קיבל לידיו עותק של ההסכם לאחר שחתם עליו, אך במעמד חתימת ההסכם הוא לא היה מודע לזכויותיו הבסיסיות, כמו ייצוג על ידי עורך דין, לא הוסברו לו השלכות החתימה על ההסכם והוא לא ידע שההסכם מחייב אותו. עוד נמסר, שמר XXXX אינו זוכר את פרטי עורך הדין שהחתים אותו על ההסכם אולם הוא יודע כי אותו עורך דין מייצג את ענב וכי לא מדובר בעו"ד ביטאו.

בהשלמה נוספת מיום 20.9.2018, שהועברה אף היא על ידי גב' XXXXX, על יסוד שיחתה עם מר XXXX, נמסר "כי למרות העובדה שהוא בקיא בשפה העברית, הוא לא ידע שתהיה לחתימתו השלכות לרישום הערת אזהרה בנסח", וחתם על ההסכם "מאחר ורוב הדיירים בבניין חתמו". עוד נמסר בהשלמה זו, שהפנייה מוגשת גם בשם אשתו, גב' XXXX. בני הזוג מבקשים בפנייתם "להשתחרר מהחוזה ולבטל את הערת האזהרה".

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 ברחוב הורביץ וברחובות נוספים 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 תוכנו 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>תגובתו 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...".

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 הח"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 כהתייחסויות משלימות. תגובתה הספציפית לפנייתם של בני הזוג XXXX הועברה ביום 20.11.2018. להלן פירוט טענותיה הכלליות של ענב כפי שפורטו בתגובות השונות שהעבירה לפניות, התייחסותה הספציפית 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**").

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 הצדדים.

במהלך ישיבת בירור מיום 4.11.2018 בעניינה של פונה אחרת, 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 לעיתים 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.

באשר לפנייתם של בני הזוג XXXX יצוין, כי בהתייחסותה מיום 20.11.2018 מציינת ענב שמר XXXX מודה בכך שקיבל עותק של ההסכם והוא דובר עברית באופן שוטף. על רקע זה היא תוהה כיצד יתכן שבמשך שנים הוא לא טרח לברר על מה חתם. עוד טוענת ענב בהתייחסותה זו, שדבריו של מר XXXX, לפיהם במעמד חתימתו על ההסכם "איש מלבדו ומלבד עוה"ד שהחתים אותו לא נכח בחדר" מלמדים על הליך סדור של חתימה, וכי החתמתו של מר XXXX על ההסכם, כמו גם של כל הפונים, נעשתה בנוכחות עורך הדין מטעם הדיירים, עו"ד ביטאו ו/או עו"ד גרנות.

<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, לרבות הקשר הדברים לפנייה (כאמור לעיל, לפי הפנייה, מר XXXX לא חתם על ההסכם בפני עו"ד ביטאו כי אם בפני עורך דין אחר), פניתי ביום 14.11.2018 לעו"ד גרנות וביקשתי לשמוע את גרסתו. 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 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".

ישיבת בירור מיום 29.1.2019

9. ביום 29.1.2019 התקיימה ישיבת בירור במשרדי הרשות בנוכחות גב' XXXX, בא כוחה של ענב - עו"ד ארז אברמוביץ וראש המינהלת בקריית משה - ד"ר אור גולדפרב.

אציין שמר XXXX לא הופיע לישיבה, על אף שזומן אליה, מאחר ואינו מוכן להפסיד יום עבודה.

בישיבה תיארה גב' XXXX את הליך חתימתם על ההסכם כדלקמן:

"יש לנו דירה בקריית משה, שקנינו לפני 7.5 שנים. קצת לאחר הקנייה התחילו להגיע אלינו כל מיני פרסומות ליזמים כאלה ואחרים שהתחילו להציע תכניות עכשוויות, או שיחולו בזמן הקרוב, שיתנו לנו דירה יותר גדולה, מיקום יותר טוב, מפרט טכני עשיר. וכו'. הגענו לשם, הייתה פגישה, היה איזשהו כנס עם נציגות, יזם או נציג, קבוצה מסוימת שהגדירה עצמה כענב. שהציעו את מה שאמרתי. שמענו את הדברים, והחתימו אותנו על מסמך שבעצם אחרי שיקרה כך וכך דברים שיחולו. חתמנו אני ובעלי. ... אני מודה שלא נכנסתי יותר מדי לעומק הדברים, הגענו לכנס, הציעו מה שהציעו והלכנו שולל וחתמנו, אולי מהתלהבות.
....
באותה פגישה היה לחץ לא רגיל. כשאני הייתי בכינוס, הם התחייבו לדברים. ממה שזכרוני לא בוגד בי, הם התחייבו לדברים שיזמים אחרים התחייבו להרבה יותר לאחר זמן. וחוץ מזה היה שם לחץ שבואי תחתמי, ואם זה לא יקרה, החוזה יפוג אחרי חמש שנים ואין בינינו כלום וזה יהיה בטל ומבוטל. וגם אם לא, זה לא שום דבר, זה רק התחלה של תהליך, אנחנו לא מחייבים אותך לכלום, אנחנו מציעים את עצמנו ואולי יהיו יזמים אחרים.
...
אני חושבת שהם לא היו בסדר שרובם ככולם שם הם תושבים ברמה סוציו אקונומית מאוד נמוכה. הם התכנסו באיזשהו מקום, וההבטחות והלחץ, הפעילו שם לחץ, אני זוכרת שהיה לחץ, תחתמו, לא נתנו זמן למחשבה לדייר. הבטיחו דברים לא נכונים, שלא קרו ולא יקרו, ואמרו בואו תחתמו יהיה בסדר, אנחנו נלווה אתכם, היזמים שלנו הכי נכונים ויתנו לכם הכי טוב, ולאחר זמן אנחנו מבינים שזה לא קרה ... . ישב שם אדם, עמדנו בטור, דיברו מהר בפגישה ותוך כדי כבר אמרו קדימה בואו תחתמו, לא היה יותר מדי זמן לחשוב, אני באתי באמת במטרה כן לחתום אבל הקשבתי. ... הייתה שם אוכלוסייה ממקום סוציואקונומי רגיל ואוכלוסייה ממצב מאוד נמוך, וזה נראה שכולם הולכים וחותמים מתוך סחף ולחץ ולא מחשב[ה] אמיתית. ... אני מגרדת מהזיכרון מה שאני מצליחה, ואני גם לא בתוך התהליך הזה, זה XXXX מטפל, ייתכן מאוד שהוא אמר לי לכי תחתמי ועשיתי את זה, זו הייתה טעות ולהבא אהיה יותר שקולה .... " (מתוך עמ' 6-1 לפרוטוקול).

אשר למידת הבנתה או אי הבנתה את ההסכם, טענה גב' XXXX:

"הסכם מכר? אני לא יודעת מה זה. אם חתמתי על הסכם מכר, אני באמת לא יודעת,..." (עמ' 2 לפרוטוקול).

מאידך היא גם טענה:

"ומבחינת גודל הדירה, הם התחייבו ל 25 מ"ר תוספת" (עמ' 3 לפרוטוקול).
...
לעניין שיש יזם שקוראים לו ענב, והוא הולך להציג מפרט טכני עשיר, ויהיה עו"ד שילווה, ויעוץ מקצועי, ומישהו לדבר אתו". (עמ' 5 לפרוטוקול).

אשר לסיבה בשלה מבקשים הפונים להשתחרר מההסכם, נקבה גב' XXXX בשתי סיבות עיקריות. הסיבה האחת הייתה הפרת ההסכם. כדבריה:

"אני חושבת שהדברים שדיברו שם לא התבצעו במאה אחוז ולא היו נכונים, ... הבטיחו דברים לא נכונים, שלא קרו ולא יקרו ..." (עמ' 3-4 לפרוטוקול).

גב' XXXX לא פירטה בדבריה מהם אותם דברים שלא היו נכונים "שלא קרו ולא יקרו" או "שלא התבצעו במאה אחוז".

נראה שהסיבה האמיתית בשלה מעוניינים בני הזוג XXXX להשתחרר מההסכם נעוצה ברצון לקבל תמורה גבוהה יותר מיזמים אחרים. כדברי גב' XXXX:

"... הם התחייבו לדברים שיזמים אחרים התחייבו להרבה יותר לאחר זמן.
...
הגעתי כדי לבטל את ההי"א (הערת האזהרה – ת.ע.ז), שיתנו לנו לחשוב הלאה לגבי יזמים אחרים מה אנחנו רוצים ומה לא.
...
הגעתי לכאן כדי לבטל את ההי"א, או את מה שמפריע לנו, מה שמשמש כהפרעה באמצע תהליך עכשיו שהשכונה ניגשת לפינוי בינוי ואנחנו רוצים לבחור את היזם שמתאים לנו ע"י עו"ד שייצג את הבניין וכו', ולכן באתי לפה, לא משום סיבה אחרת. .... שנוכל לבחור יזם מתוך שיקול והתייעצות עם עורך דין ולא מתוך לחץ ושכנוע שלא היה הוגן". (מתוך עמ' 4 ו-6 לפרוטוקול).

"ומבחינת גודל הדירה, הם התחייבו ל 25 מ"ר תוספת ויש אפשרות להרבה יותר." (עמ' 3 לפרוטוקול).

<u>הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט העובדתי</u>

10. כאמור, הטענה העיקרית שביסוד הפנייה היא שבני הזוג חתמו על ההסכם מבלי להבין את הכתוב בו. בפנייה עצמה נטען שאי הבנת ההסכם התבטאה בכך שבני הזוג לא היו מודעים לזכויותיהם הבסיסיות כמו ייצוג על ידי עורך דין, לא הוסברו להם ההשלכות שבחתימה על ההסכם, בכלל זה עניין רישומה של הערת האזהרה, והם לא ידעו שההסכם מחייב אותם. טענה זו הינה בעייתית, כאשר היא נשמעת מפיהם של אנשים היודעים קרוא וכתוב, שאילו עיינו בהסכם, דבר שגם הם אינם טוענים שעשו, הדעת נותנת שהיו יכולים לעמוד לפחות על עיקרי הוראותיו. גרסה זו "נחלשת" עוד

יותר, משמר XXXX, שחתם על הפנייה לא מצא לנכון להופיע לישיבה כדי לתמוך את גרסתו. אשר לגב' XXXX, היא אמנם מסרה בדבריה כי אינה יודעת מהו הסכם מכר. אך בד בבד מסתבר שהייתה מודעת לכך ש"הם", היינו היזם – ענב, "התחייבו ל 25 מ"ר" והולכים להציע מפרט טכני עשיר. מכל מקום, גם אם גב' XXXX לא עמדה על מהותו או תוכנו של ההסכם, הדבר נבע מכך שכדבריה "לא נכנסתי יותר מדי לעומק הדברים", מכך שעשתה טעות ("זה XXXX מטפל, ייתכן מאוד שהוא אמר לי לכי תחתמי ועשיתי את זה, זו הייתה טעות ולהבא אהיה יותר שקולה"), ומכך שחתמה בעקבות בעלה עליו היא סמכה (כמצוטט לעיל, וכן: "... בעלי חתם ואני חתמתי אחריו", עמ' 1 לפרוטוקול).

אשר לטענת המרמה, גם טענה זו נטענה בפנייה ללא כל פירוט. במהלך הישיבה גב' XXXX גם לא עמדה עליה.

אשר לטענת הלחץ שהופעל על בני הזוג לחתום על ההסכם, אינני מוציאה מכלל אפשרות שנציגי ענב, ככל שהיו נוכחים במקום, אכן ניסו לשכנע את בעלי הדירות, בכלל זה את בני הזוג XXXX, לחתום על ההסכם במקום. אולם, פרט לזירוז מעין זה, לא שוכנעתי שהופעל על בני הזוג לחץ חריג, בלתי הוגן, או בלתי סביר, ודאי לא כזה שיש בו כדי להביא לביטול ההסכם (ראה להלן).

אשר להיבט העובדתי, לפי הפנייה ודפי חתימות בני הזוג על ההסכם, בני הזוג חתמו על ההסכם במועדים שונים, בפני אנשים שונים, בהפרש של כחודש. לא ברור, אם כן, מדוע גב' XXXX התייחסה בישיבה לאותו מעמד חתימה, שלה ושל בעלה (בכנס), שם, כדבריה, הופעל עליהם לחץ לחתום והם חתמו. להתרשמותי, הזמן הרב שחלף מאז חתימתה של גב' XXXX על ההסכם נתן את אותותיו והיא אינה זוכרת, כפי שבעצמה אמרה, את מלוא נסיבות החתמתה. לעניין זה אוסיף, שלפי דפי החתימות על ההסכם, מר XXXX חתם על ההסכם במועדים שונים – ביום 21.8.2014 וביום 24.8.2014, וגם נתון זה אינו עולה בקנה אחד עם האמור בפנייה ובישיבה, כמפורט לעיל.

<u>הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט המשפטי</u>

<u>לא נעשה דבר" "non est factum"</u>

11. טענה כי צד שחתם על הסכם עשה זאת בהעדר מודעות לטיבו ומהותו של ההסכם, היא טענת "לא נעשה דבר" או "טענת האפסות" (non est factum). מקורה של טענה זו במשפט האנגלי, והיא אומצה במשפט הישראלי בתקופה שלפני חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק החוזים**") (ראה: ע"א 413/79 ישראל אדלר חברה לבנין בע"מ נ' חנה מנצור, נבו, 23.4.19180). מכוח טענה זו "יכול היה אדם, שחתם על מסמך מבלי שידע על מה הוא חותם, לטעון כי אין זה המסמך שלו" דניאל פרידמן, נילי כהן, "חוזים", כרך ב' (להלן: "**פרידמן וכהן**"), עמ' 682). במקורה הוגבלה ההלכה למקרים של העדר מודעות לעצם טיבה של העסקה ולא רק לפרטיה (ע"א 467/64 אולגה אסתר שוויץ נ' סנדור, שושנה בלץ, ואח', פ"ד יט 113), אך בהמשך היא הורחבה לכלול גם מקרים

בהם התקיים "הבדל יסודי בין תוכן המסמך לבין סברתו של החותם בדבר תוכנו" (ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו, פ"ד מד(2), 559, בעמ' 571; וראה גם: פרידמן וכהן, כרך ב' עמ' 687).

12. אף שהלכה זו אינה נזכרת באופן מפורש בחוק החוזים, נקבע בפסיקה ש"השימוש בטענה זו התאפשר גם במסגרת חוק החוזים" (ע"א 8163/05 הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית, נבו, 6.8.2007, סעיף 29 לפסה"ד). גם המלומדים גבריאלה שלו ואפי צמח קובעים בספרם "דיני חוזים", מהדורה רביעית (להלן: "**שלו וצמח**") ש"הפסיקה שלאחר חקיקת חוק החוזים הכירה באופן עקרוני בטענת "לא נעשה דבר" וראה לעניין זה גם פרידמן וכהן בספרם הנ"ל (כרך ב', עמ' 686).

10

13. עם זאת, טענה זו לא תעמוד לצד שלא נהג בזהירות סבירה בכל הנוגע לחתימתו (פרידמן, כהן, שם, עמ' 685), בכלל זה "למי שלא טרח לקרוא על מה הוא חותם ומה תוצאותיה של החתימה" (ע"א 413/79 לעיל, סעיף 7 לפסק הדין).

14. "גם אין מקום לטענת "non est factum" אם היה החותם מוכן ליתן את חתימתו מתוך נכונות מוחלטת לקבל את שיקול דעתו של מי שביקש ממנו לחתום" (פרידמן וכהן, כרך ב' עמ' 684).

15. בענייננו, משבני הזוג XXXX ידעו קרוא וכתוב עברית, לא הייתה כל מניעה שיקראו את ההסכם ויעמדו על עיקרי תוכנו. במצב דברים זה, טענת ה"לא נעשה דבר" לא יכול שתקום לטובתם. כפי שנאמר לעיל, טענת זו גם אינה יכולה לקום לטובת מי שחתם על הסכם מכיוון שסמך על אחר, כפי שגב' XXXX סמכה במקרה זה על בעלה.

<u>טעות והטעיה – סעיפים 14 ו – 15 לחוק החוזים</u>

16. משטענת "לא נעשה דבר" אינה עומדת לבני הזוג XXXX, משמעות הדבר היא שהסכם הפינוי-בינוי עליו חתמו הנו הסכם תקף. אולם דחיית טענת "לא נעשה דבר", אינה שוללת, כשלעצמה, את האפשרות לבטל את ההסכם, ככל שמדובר בהסכם הניתן לביטול מכוח דיני הטעות וההטעיה שבחוק החוזים (פרידמן וכהן, בעמ' 688). הטעיה או טעות אמנם אינן מביאות לתוצאה של בטלות ההסכם, כפי פועלה של הלכת האפסות, אך יש בכוחן, בנסיבות מסוימות, להקים זכות לביטול ההסכם.

17. אשר להתרשלותם של בני הזוג XXXX, אשר לא עמדו לטענתם על תוכנו של ההסכם למרות שיכולים היו לקוראו, בניגוד להלכת "לא נעשה דבר", משמדובר בדיני הטעות וההטעיה, "... (ו)כבר נפסק בהקשר זה כי התרשלות גרידא של הצד הטועה אין בה כדי לשלול את זכותו לביטול החוזה בשל פגם בכריתה מסוג טעות על פי סעיף 14(א) לחוק החוזים או הטעיה לפי סעיף 15 לאותו חוק" (ע"א 2469/06 רונן סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ, נבו, 14.8.2008, סעיף 11 לפסק הדין).

18. טעות לפי חוק החוזים, "היא הערכה שגויה של מציאות הדברים כהווייתה ופעולה הננקטת מתוך הנחת קיומה של מציאות מדומה כזו עלולה ללקות בפגם קוגניטיבי במרכיב הרצייה" (ע"א 2469/06 הנ"ל וראה לעניין זה גם: פרידמן וכהן, המגדירים טעות "כפער בין דימויה של המציאות לבין המציאות כפי שהיא" (שם, עמ' 668).

19. בהקשר זה עולה טענתו של מר XXXX בפנייתו, כי "למרות העובדה שהוא בקיא בשפה העברית, הוא לא ידע שתהיה לחתימתו השלכות לרישום הערת אזהרה בנסח" ו"(ש)לא היה מודע לזכויותיו הבסיסיות במעמד חתימת ההסכם כמו: ייצוג ע"י עו"ד מטעמו, [וכי] לא הוסברו לו ההשלכות על חתימה ההסכם ולא ידע שההסכם מחייב אותו". מדברים אלה לא ברור מהן הזכויות הבסיסיות שלקיומן מר XXXX לא היה מודע, פרט לעניין הייצוג המשפטי. לא ברור גם מה ההשלכות של החתימה על ההסכם להן מר XXXX לא היה, לטענתו, מודע, פרט לנושא הערת האזהרה. ספק רב בעיני אם אי ידיעת הזכות לייצוג או העדר המודעות לאפשרות רישומה של הערת אזהרה, מקיימים את ה"פער בין דימויה של המציאות לבין המציאות כפי שהיא", אשר נדרש לשם קיומה של טעות כמשמעה בחוק החוזים. עם זאת, אני מוכנה להניח שהעדר מודעות לכך שההסכם מחייב אכן יוצר פער כאמור אשר מקים טעות.

20. חוק החוזים מבדיל בין טעות לבין הטעיה. לעניין הטעיה קובע סעיף 15 לחוק זה: "מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה". סעיף 14(א) לחוק החוזים, מאפשר ביטולו של הסכם מחמת טעות, גם כאשר אין מדובר בהטעיה, כאשר (בין היתר) הצד השני ידע או היה עליו לדעת על דבר הטעות שנפלה אצל הצד האחר.

<u>סעיף 15 לחוק החוזים</u>

21. הטעיה מוגדרת בסעיף 15 לחוק החוזים "לרבות אי-גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן". במקרה זה ההטעיה הנטענת היא שמי שהחתים את בני הזוג על ההסכם לא הסביר להם כי מדובר בהסכם מחייב ואת השלכות החתימה.

22. שאלה ראשונה אשר עולה בהקשר זה היא מי החתים את בני הזוג על ההסכם. שהרי, כדי שההטעיה, אם נעשתה כזאת, תחייב את ענב, צריך שהמטעה יהיה גורם שפעל בשמה של ענב. זאת, משום ש"כאשר מקורו של הפגם ברצון הוא בצד שלישי, שלא פעל מטעמו של המתקשר השני וזה האחרון לא ידע על הפגם, נקשר החוזה חרף קיומו של הפגם ברצון" (פרידמן וכהן, עמ' 683). "'אחר מטעמו' של הצד השני הוא מי שפועל בשמו או על פי הוראותיו" (שלו וצמח, עמ' 386). "אחר מטעמו" "אינו חייב שיהא דווקא שלוח של הצד השני לפי חוק השליחות, התשכ"ה-1965 או מיופה כוח. "אחר מטעמו" "יכול שיהא גם מי שאינו שלוח או מיופה כוח והוא פועל למען הצד השני, על פי בקשתו, הוראתו או הנחייתו". עם זאת, משאין מדובר במי שפועל מטעמו של הצד השני, ידיעה בלבד של

האחרון על פעולתו של האחר, אין בה די כדי שניתן יהא לראות באותו אחר כמי שפועל מטעמו של הצד השני (שלו וצמח, עמ' 386).

23. בענייננו, מר XXXX טען בפנייתו, כי הוחתם על ההסכם ע"י "עו"ד ... מטעם חברת ענב". גב' XXXX טענה בדבריה במהלך הישיבה, כי מי שאמר לה לחתום (על ההסכם – ת.ע.ז) "... הציג את עצמו כנציג של ענב", אך היא לא זכרה שאותו נציג אמר לה כי הוא עורך דין. מנגד, עורך דין ביטאו אישר בחתימתו, ליד חתימתם של בני הזוג על ההסכם, שחתימות אלה נעשו בפניו וכמפורט לעיל, לטענתו, ולטענת ענב, כל הפונים, לרבות בני הזוג XXXX, חתמו על ההסכם בנוכחות עורך דין מטעם הדיירים - עו"ד ביטאו ו/או עו"ד גרנות.

24. ככל שהחתמת בני הזוג XXXX על ההסכם נעשתה, כטענת עו"ד ביטאו וענב, על ידי או באמצעות עו"ד ביטאו או עו"ד גרנות, אמנם נראה שעורכי דין אלה פעלו בידיעתה של ענב, אולם בהעדר מידע על מכלול היחסים שביניהם לבין ענב, אין בידי לקבוע שהם פעלו כשלוחיה או על פי בקשתה, הוראתה או הנחייתה של ענב, אף שהדבר אפשרי. מכאן, שאין לראות בעוה"ד ביטאו או עו"ד גרנות כמי שפעלו מטעמה של ענב או למען ענב בהחתמתם של בני הזוג XXXX על ההסכם. מכאן, שגם אם עו"ד אלה הטעו את בני הזוג XXXX באי מסירת מידע רלוונטי אודות ההסכם, ואינני קובעת כך, הטעיה זו אינה יכולה להיזקף לחובתה של ענב, שהיא ולא עוה"ד, צד להסכם.

25. אם אניח, כטענת בני הזוג XXXX, שההחתמה בוצעה על ידי או באמצעות נציגים של ענב, כי אז, בעקרון, פעולה או מחדל של אותם נציגים יכול שיחייבו את ענב. השאלה העולה במצב דברים כזה היא האם חלה על ענב חובה ליידע את בני הזוג XXXX במידע רלבנטי הנוגע להסכם עליו חתמו, ובפרט בנושאים נשוא הטעות הנטענת שלפנינו, היינו, כי מדובר בהסכם מחייב אשר מאפשר רישומה של הערת אזהרה, כמו גם על כך שהם זכאים לייצוג משפטי.

26. ככלל, לא קיימת בדין חובת גילוי כללית ו"על מנת שאי הגילוי יקנה ברירת ביטול, צריך להראות כי מוטל היה על הצד ששתק לגלות את העובדות הנדונות. בהעדר חובת גילוי כללית יש להצביע על קיום שיקולים מיוחדים, שמכוחם נוצרה החובה באותן נסיבות" (פרידמן וכהן, עמ' 810). שאלה היא לפיכך, אם "לפי הנסיבות" שבענייננו, כלשונו של סעיף 15 לחוק החוזים, חלה על ענב חובת גילוי כאמור כלפי בני הזוג XXXX.

27. חובת גילוי "לפי הנסיבות", נקבע בפסיקה, "היא תלויית הנסיבות העובדתיות המיוחדות של העסקה הקונקרטית. משכך קשה לתחום ולהגדיר מראש את גבולותיה והיא נקבעת מעצם טיבה על פי נסיבותיו של כל מקרה ומקרה" (ע"א 2469/06 הנ"ל, סעיף 11 לפסק הדין).

28. אחד השיקולים בקביעתה של חובת גילוי, הוא זהות הצדדים, שיכול שתבוא לידי ביטוי במעמדם הסוציו-אקונומי, בכישוריהם, ניסיונם והתמצאותם בתחום נשוא העסקה (השווה: ע"א 8163/05 הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית, נבו, 6.8.2007, סעיף 36 לפסה"ד). נחיתות של אחד הצדדים כלפי

בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C, ירושלים, 9548315 טל': 074-768-1444

הצד האחר יכול שתהווה שיקול התומך בהטלת חובת גילוי מיוחדת על הצד ה"חזק". חשיבות מיוחדת בהקשר זה יוחסה בפסיקה לאי ידיעת השפה.

29. בהיבט זה אני סבורה, שכלל, משהאוכלוסייה המתגוררת במתחם זה, נחשבת בחלקה לאוכלוסייה "חלשה", המורכבת ממספר רב של עולים שהשפה העברית, לפחות קרוא וכתוב, אינה ידועה להם, התמצאותם בתנאי הארץ בכלל, ובעסקאות נדל"ן, בפרט, ככל שהיא כלל קיימת, הייתה נמוכה, ולא הייתה להם יכולת לעמוד בכוחות עצמם על תוכנו של ההסכם, ולו גם על הוראותיו העיקריות בלבד, ללא עזרה והדרכה, קמה חובה מוגברת על היזם להמציא לבעלי הדירות מידע הנוגע להסכם והסברים בדבר תוכנו (ע"א 9019/99 קינסטלינגר נ' אליה, פ"ד נה(3) 542, 546 ; ע"א 86/76, "עמידר", החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ נ' אברהם אהרן, פ"ד לב(2) 337 ו - ע"א 409/71, יהודה וסנדרה פרוינדליך נ' הנהלת הסוכנות היהודית בע לארץ ישראל, פ"ד כ"ו(2) 518 ; פרידמן וכהן, כרך ב' עמ' 830 ; שלו וצמח בספרם, עמ' 394).

30. בענייננו, נראה שבני הזוג XXXX אינם נמנים על אוכלוסייה חלשה זו, ולו בשל ידיעתם את השפה העברית, מה שאפשר להם לקרוא את ההסכם ולעמוד על תוכנו. גם גב' XXXX ציינה בדבריה קיומה במקום של "אוכלוסייה ממקום סוציואקונומי רגיל ואוכלוסייה ממצב מאוד נמוך", ולא התרשמתי שהיא רואה את עצמה כמי שנמנית על האוכלוסייה מהסוג השני (המאוד נמוך).

31. בנסיבות אלה, לא שוכנעתי שחלה על ענב כלפי בני הזוג XXXX חובה מוגברת – להסביר להם את השלכות ההסכם, כמו גם את זכותם לייצוג משפטי. מכאן, שגם אם מי שהחתימו את בני הזוג היו נציגים של ענב וגם אם נציגים אלה לא יידעו את בני הזוג XXXX במידע רלבנטי הנוגע להסכם עליו חתמו, ובפרט בנושאים נשוא הטעות הנטענת שלפנינו, היינו, כי מדובר בהסכם מחייב אשר מאפשר רישומה של הערת אזהרה, כמו גם על כך שהם זכאים לייצוג משפטי, אין בהתנהלות זו של נציגי ענב משום הטעיה כמובנה בחוק החוזים.

32. מעבר לכך, בפסיקה נקבע שחובת גילוי מוגברת כאמור לא תחול במקום שבו הסתייע הצד האחר בייעוץ משפטי (ע"א 9120/09 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ' אברהם פלקסר, נבו, 15.9.2011). בענייננו, בני הזוג XXXX אמנם לא חתמו לטובת עו"ד ביטאו ו/או עו"ד גרנות על ייפויי כוח (ועל כל פנים ייפויי כוח כאלה לא הוצגו).

עם זאת, בסעיף 1.20 להסכם הפינוי-בינוי עליו הם חתמו נכתב:

"עורכי הדין של הדיירים" או "ב"כ הדיירים" – עו"ד אבי ביטאו ומשרד XXXXX ושות' .... "

בדברים אלה שבהסכם, כי "עורכי הדין של הדיירים" או "ב"כ הדיירים" – עו"ד אבי ביטאו ומשרד XXXXX ושות' .... ", לא ניתן לראות כמתן הרשאה על ידי בני הזוג XXXX לייצוגם. עם זאת, ניתן לראות בהם משום הצהרה או הודעה מטעמם על דבר קיומה של השליחות, כמשמעה בסעיף 3(א) לחוק השליחות, תשכ"ה-1965. הודעה או הצהרה כזאת על קיומה של השליחות, אמנם אינה יוצרת שליחות "פנימית" ביחסים שבין בני הזוג XXXX לבין עו"ד אבי ביטאו ו/או משרד XXXXX ושות', אך היא יוצרת שליחות "חיצונית" ביחסים שבינם לבין ענב, וגם משום כך לא חלה על ענב חובת גילוי מוגברת כלפיהם.

<u>סעיף 14(א) לחוק החוזים</u>

33. הוא הדין, לדעתי, בטעות לפי סעיף 14(א) לחוק החוזים. לפי סעיף זה, קמה זכות ביטול לצד הטועה גם בהעדר הטעיה, מקום בו הוא התקשר בחוזה עקב טעות, וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני ידע על הטעות או שהיה עליו לדעת עליה.

34. בענייננו, אין ראיה לכך שענב ידעה על הטעות, היינו ידעה שבני הזוג XXXX הוחתמו על ההסכם בלא שהיו מודעים לכך שהם חותמים על הסכם מחייב או שהם זכאים לייצוג משפטי.

35. שאלה אחרת היא אם בנסיבות המקרה ענב הייתה צריכה לדעת על קיומה של טעות זו שנפלה אצל בני הזוג XXXX. לעניין זה, רואים בצד לחוזה כ"מי שהיה עליו לדעת" על הטעות, גם מקום שאי הידיעה נובעת מהתרשלות של אותו צד "אם לאור הנסיבות מוטל היה עליו כלפי הצד השני לבדוק את הנתונים" (פרידמן וכהן, כרך ב, עמ' 816). אולם בענייננו, בהתחשב בכך שבני הזוג XXXX ידעו קרוא וכתוב, ענב לא הייתה אמורה לצפות את האפשרות שהם לא יקראו את ההסכם ויטעו בהבנת משמעותו. מה גם שכפי שנקבע לעיל, ביחסים שבין בני הזוג XXXX לענב, האחרונה הייתה רשאית להניח שהראשונים נהנים מייעוץ משפטי.

<u>הפעלת לחץ לחתום על ההסכם, הפרת ההסכם ובחירת יזם אחר</u>

36. טענות אלה לא הועלו על ידי בני הזוג XXXX בפנייה, והן הועלו על ידי גב' XXXX לראשונה במהלך ישיבת הבירור מיום 29.1.2019.

אשר לטענה בדבר הפעלת לחץ לחתום על ההסכם, כפי שציינתי לעיל, פרט לאפשרות שנציגי ענב, ככל שהיו נוכחים במקום, אכן זירזו את בני הזוג XXXX לחתום על ההסכם, לא שוכנעתי שהופעל על בני הזוג לחץ חריג, בלתי סביר או בלתי הוגן. ההלכה, מכל מקום היא, שכפייה שדי בה, על פי סעיף 17(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, כדי לבטל את החוזה, צריך שתהא "כוללת כל פגיעה או איום בפגיעה, בגופו של אדם, בנכסיו, בחירותו, בשמו הטוב ובמעמדו החברתי או הכלכלי כדי לאלצו להתקשר בחוזה" (שלו וצמח, עמ' 410). כפייה כזאת לא התקיימה במקרה זה, גם על פי גרסתה של גב' XXXX.

גם הטענה בדבר הפרת ההסכם נטענה לראשונה במהלך הישיבה. הטענה לגופה נוסחה באופן כללי ("אני חושבת שהדברים שדיברו שם לא התבצעו במאה אחוז ולא היו נכונים. .. הבטיחו דברים לא נכונים, שלא קרו ולא יקרו"), שאינו מאפשר התייחסות של ממש ובכל מקרה, אני סבורה שאין מקום לדון בנושא במסגרת הבירור שבפניי.

15 גם הרצון לבחור ביזם חדש "שמתאים לנו", כדי "שיתנו לנו לחשוב הלאה לגבי יזמים אחרים מה אנחנו רוצים ומה לא", אינו מצדיק את ביטול ההסכם.

<u>התוצאה</u>

37. לאור כל שנאמר לעיל לא השתכנעתי שהסכם הפינוי-בינוי עליו חתמו בני הזוג XXXX בטל, בבחינת "לא נעשה דבר", או שהוא ניתן לביטול על פי דיני הטעות או ההטעיה, בין מכוח סעיף 15 ובין מכוח סעיף 14(א) לחוק החוזים.

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

39. 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.

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים

5 בספטמבר 2019
ה' באלול ה'תשע"ט