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

פנייה מס' 17

1

בעניין: הפונים גב' XXXX
מר XXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של מר XXXX ז"ל ואשתו, גב' XXXX (להלן: "**הפונים**" או "**בני הזוג XXXX**") מיום 9.5.2018 שהתקבלה ביום 4.7.2018, בצירוף השלמה שהתקבלה ביום 25.12.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 29.9.2014 חתמו בני הזוג XXXX, בעלי זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ XXX 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 הפונים 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 עבור הפונים דירה חדשה, גדולה יותר מדירתם הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייה, שנחתמה על ידי מר XXXX (להלן: "**מר XXXX**") והוגשה אף בשם אשתו, גב' XXXX (להלן: "**גב' XXXX**"), טען מר XXXX כי הוחתם על ההסכם במרמה, מבלי להבין את הכתוב בו, מבלי שיידעו אותו על מה חתמו, ללא עורך דין המייצג אותו, כשעורך הדין שהחתים אותו על ההסכם לא השאיר פרטי התקשרות ולא יצר אתו קשר משך למעלה מחצי שנה. יצוין, שמר XXXX לא פירט

בפנייתו, מהי המרמה שבגינה הוא חתם, לטענתו, על ההסכם. עוד יצוין, כי בני הזוג XXXX דוברי רוסית ופנייתם נכתבה ע"י שכנה שלהם.

ביום 20.9.2018 התקבלה במשרדי הודעה לפיה, למרבה הצער, מר XXXX נפטר. על רקע זה ועל מנת להחליט בנוגע להמשך בירור הפנייה, נפגשו נציגי המינהלת השכונתית בקריית משה (להלן: "**המינהלת**") עם גב' XXXX (בפגישות אלו התברר שגב' XXXX אינה מודעת לעובדות נשוא הפנייה. כך, בדיווח מיום 21.11.2018, שהתקבל מאת ראשת המינהלת, ד"ר אור גולדפרב, נאמר שגב' XXXX "לא זוכרת אם חתמה", ש"האווירה הכללית היתה שהיא לא זוכרת הרבה ועשתה מה שבעלה אמר לה... (ש)נראה שהיא מרגישה שרימו אותה בגלל האוירה הכללית של השכנים". ד"ר גולדפרב אף ציינה ש"לא נראה שמבינה את המשמעויות". בדיווח נוסף מיום 3.12.2018 הוסיפה ד"ר גולדפרב ש"היו בפגישה שתי נשים שתרגמו (אחת מהן... – XXXX) (שגם היא פנתה אליי בבקשה "להשתחרר מהחוזה" – ת.ע.ז), אבל הן גם הסבירו לנו בשמה דברים – לא ברור עד הסוף מה בא ממנה ומה מהן".

מהדיווחים האמורים לא ניתן היה ללמוד אם גב' XXXX מלינה על גורם כלשהו, אם כן - מיהו אותו גורם, מה בקשתה ממני ומה מהדברים שנאמרו ע"י המתורגמניות, ביניהן אחת הפונות, אכן נאמרו על ידה. אי לכך, ביקשתי מנציגי המינהלת להמשיך ולברר עם גב' XXXX מה פנייתה, ככל הניתן, בנוכחות אדם דובר רוסית שאינו אחד הדיירים.

ביום 26.12.2018 דיווחה גב' XXXXX, רכזת חברתית במינהלת, ש"מבירור שעשינו עמה (עם גב' XXXX – ת.ע.ז) היה קשה מאוד לדלות מידע וניכר שהיא אינה זוכרת כלל את התיאור העובדתי סביב ההחתמה. לא זוכרת את חתמה בכלל, מי החתים אותה היכן חתמה וכו'". לדיווח זה צורפה הודעה, מיום 25.12.2018, בחתימתה של גב' XXXX, בה נרשם (ע"י גב' XXXXX) מפי גב' XXXX שהיא "לא יודעת את התיאור העובדתי. טוענת שבעלה טיפל בכל הנושאים הללו. מבקשת לבטל את ההסכם בגלל שלא הייתה מעורבת בתהליך והיא מעוניינת להמשיך דרכו (של בעלה – מר XXXX ז"ל – ת.ע.ז) עפ"י הפנייה".

4. אציין כבר עתה, שאין בידי, על פי חוק, סמכות לשחרר את גב' 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.

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

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: "**דיירי המתחם שפנו**") 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>תגובתו של עו"ד ביטאו</u>

6. בנסיבות העניין, משגב' XXXX לא זכרה אם חתמה על ההסכם, פנתה ד"ר גולדפרב לעו"ד ביטאו וביקשה ממנו לבדוק את הנושא. בתשובה, העביר עו"ד ביטאו דף ובו צילום חתימתה של גב' XXXX ושל בעלה, מר XXXX ז"ל, כמו גם חתימתו וחותמתו שלו כמי שאימת את החתימה האמורה.

מלבד המסמך האמור, לא התקבלה אצלי התייחסות ספציפית של עו"ד ביטאו לפנייה. עם זאת, עו"ד ביטאו העביר תגובות כלליות הנוגעות לכלל הפניות ולכלל החתמות דיירי המתחם שפנו, 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 XXXX". 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 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.

<u>תגובת היזם - ענב</u>

7. ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניות דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כהתייחסויות משלימות. בנוגע לבני הזוג XXXX, למיטב הבדיקה, לא התקבלה אצלי התייחסות ספציפית לפנייתם. אתייחס, אם כן, לטענות הכלליות שהעלתה ענב בהתייחסויות שמסרה לכלל הפניות.

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 על כל נספחיו עליו חתמו. עוד נטען כי ההסכם המקורי נמצא במספר העתקים אצל באי כוח צדדים.

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' 12-11 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.)".

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

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.

<u>החלטה</u>

8. בנסיבות המצערות האמורות, משהפנייה מבוססת על טענות עובדתיות של מרמה והעדר מודעות והבנה של מר XXXX את ההסכם והוראותיו, משמר XXXX נפטר ואינו יכול לאמת את עובדות הפנייה ולשפוך עליהן אור, ואילו גב' XXXX אינה מתמצאת בעניין ואינה מודעת לעובדות הסובבות את הליך ההחתמה על ההסכם, לרבות החתמתה שלה, וי"עשתה (היינו, חתמה על ההסכם – ת.ע.ז) מה שבעלה אמר לה", ולאור גרסתם הנגדית של עו"ד ביטאו ונציגי ענב, אינני יכולה לקבוע עמדה לגבי הפנייה, ואין בידי לקבלה.

9. 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.

10. 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.

9 באוגוסט 2019
ח' באב, ה'תשע"ט

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פנינת דיירים