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

פנייה מס' 8

1

בעניין: הפונה גב' XXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתה של גב' XXXX מיום 9.5.2018 שהתקבלה ביום 7.6.2018, ולהשלמה לפנייה מיום 15.7.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 20.10.2014 חתמה גב' XXXX (להלן גם: "**הפונה**"), בעלת זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ 152 אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 94 (להלן: "**הבניין**"), על "הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי" בינה לבין שותפות ענב יזום – הורביץ ש.ר. 540253341 (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הפינוי-בינוי**"). על פי ההסכם, התחייבה גב' XXXX למכור לשותפות ענב הנ"ל (להלן: "**ענב**" או "**היזם**") את זכויותיה בבניין, היינו, את דירתה בבניין, הרשומה כתת חלקה XX ואת כל זכויותיה בחלקה (להלן: "**הדירה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. בתמורה התחייבה ענב לבנות עבור גב' XXXX דירה חדשה, גדולה יותר מדירתה הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייה טוענת הפונה שהוחתמה על ההסכם במבנה עמותת יצ'אלאל בשכונת קריית משה ברחובות, השייך לעירייה, לאחר ששמעה "שיש משהו (צ"ל "מישהו" – ת.ע.ז) שמחתים את התושבים על התהליך (צ"ל "תהליך" – ת.ע.ז.) התחדשות עירונית פינוי בינוי מטעם העיריה". לדבריה, האדם שהחתים אותה על ההסכם לא הציג את עצמו, הוציא את הטפסים והחל להחתים אותה. "בדיעבד התברר לה שהוא עו"ד בשם אבי ביטאו (ש)עובד בשיתוף עם חברת ענב יזום". היא לא ידעה שהיא

"... חותמת לעורך דין..." וחשבה שהיא "... חותמת לנציג עירייה", שכן "כאשר שאלתי האם הוא נציג עירייה, הוא ענה לי שכן".

עוד טוענת הפונה, כי הוחתמה על ההסכם ללא עורך דין שמייצג אותה, בלא שנמסרו לה פרטי קשר של עורך הדין בפניו חתמה וכי אותו עורך הדין בפניו חתמה על ההסכם לא יצר עימה קשר במשך למעלה מחצי שנה.

לעניין מהות המסמכים עליהם נתבקשה לחתום, טוענת הפונה, כי חתמה על ההסכם מבלי להבין את הכתוב בו ובלא שידעה שזה חוזה מחייב. לדבריה, במעמד החתימה שאלה את עו"ד ביטאו על מה היא חותמת ותשובתו הייתה כי "העיריה רוצים לדעת את מספר התושבים המעוניינים להיכנס לפרויקט פינוי בינוי". על כן היא חשבה, לדבריה, "שחתמה על טפסים שעיריה ביקשה לדעת מס' תושבים המעוניינים בתהליך פינוי ובינוי".

לטענתה, כשביקשה לקרוא את ההסכם נאמר לה שאי אפשר, וכשביקשה, במעמד החתמתה על ההסכם, עותק מעו"ד ביטאו הוא "... אמר לה במפורש שאינו יכול לתת לה כרגע". בהמשך קיבלה עותק לא חתום של ההסכם, לאחר שהיא ומספר דיירים נוספים פנו לעו"ד ביטאו מספר פעמים בנושא.

בקשתה של גב' XXXX היא "להשתחרר... מהחוזה שחתמה ללא הבנתה וידיעתה שזה חוזה מחייב כלשהו, ולמחוק את הערת האזהרה...".

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.

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 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.

4

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 לפנייתה של גב' XXXX.

<u>תגובת היזם - ענב</u>

7. ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניות דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כהתייחסויות משלימות. בנוגע לגב' XXXX, למיטב הבדיקה, לא התקבלה אצלי התייחסות ספציפית לפנייתה. אתייחס, אם כן, לטענות הכלליות שהעלתה ענב בהתייחסויות שמסרה כמו גם לטענותיה בישיבת בירור הפנייה (להלן).

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 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.)".

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>ישיבת הבירור מיום 4.11.2018</u>

8. ביום 4.11.2018 התקיימה ישיבת בירור במשרדי הרשות בנוכחות הפונה, 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 תיארה גב' XXXX את מהלך הדברים באופן ברור ועקבי, כמפורט להלן. לפני 4 שנים היא הגיעה למוקד שיקום שכונות עם דיירים נוספים לאחר ש"אמרו שבמוקד שיקום שכונות יושב אדם מהעירייה, מפרויקט פינוי בינוי וצריך ללכת לשם ולחתום שאנחנו מסכימים לפינוי בינוי, כי הממשלה צריכה לדעת כמה אנשים מסכימים..." (עמ' 1 לפרוטוקול). במוקד הקליטה פגשו את עו"ד ביטאו אך נכון לאותה עת לא ידעו מיהו ומה שמו והוא גם לא הציג את עצמו בפניהם. לשאלתה "אם זה פינוי בינוי של העיריה, ומה זה. הוא אמר כן. יותר הוא לא אמר אף מילה. חתמנו..." (עמ' 1 לפרוטוקול). לדבריה "אני חשבתי שאבי ביטאו הוא נציג של העיריה, שהוא מהעירייה" (עמ' 7 לפרוטוקול). באשר למעמד ההחתמה אמרה גב' XXXX: "... וישבנו כולם ביחד, ולא שמענו את המילים "עו"ד", לא את השם ענב, ולא כלום. אני שאלתי אם זה קשור לעירייה ולפינוי בינוי, הוא אמר שכן, וזהו. אפילו לא קראנו מה שחתמנו. היה קלסר ענק ואני חתמתי בנקודה הקטנה שהראו לי..." (עמ' 2 לפרוטוקול).

לטענתה, היא כלל לא הבינה על מה חתמה, לא ידעה שמדובר בהסכם מחייב, ולא ניתנו לה הסברים לגבי מהותו ותוכנו של ההסכם, לא על ידי עו"ד ביטאו ולא על ידי אחרים. כדבריה: "אני לא יודעת מה חתמתי, אף אחד לא הסביר לי. עכשיו אני חושבת שחתמתי (על) ייפוי כוח ועסקה באותו יום." "... חשבתי שזה משהו התחלתי מאוד, שאנחנו מסכימים להתקדם עם רעיון של פינוי בינוי. שהעירייה צריכה לדעת. זה מה שחשבתי עם זה באתי. חוץ מזה לא הסבירו לי כלום. בכלל לא דיברנו" (עמ' 2 לפרוטוקול). בתגובה לדבריו של עו"ד ביטאו שטען כי נתן הסברים בעברית, גם "על התמורות ועל ענב והכל" ושגם עו"ד גרנות ישב איתם, טענה גב' XXXX: "זה לא נכון. ... כשהיינו שם אתה היית לבד. לא הצגת את עצמך ושאתה עו"ד ושאני חותמת על הסכם או על ייפוי כוח. אני בכלל לא ידעתי" (עמ' 7 לפרוטוקול).

גב' XXXX הסבירה, שהסיבה בגינה חשבה שהיא יכולה לתת אמון בעו"ד ביטאו ולחתום על ההסכם, הייתה שעו"ד ביטאו ישב במוקד שיקום שכונות (לדברי ב"כ ענב, בהסכמת העירייה, עמ' 7 לפרוטוקול) ולכן, הייתה בטוחה שמדובר בפרויקט של העירייה. כדבריה: "מה שקנה אותי היה שהוא ישב במקום שזה מוקד, לא חברה פרטית, מוקד שיקום שכונות. הייתי בטוחה שזה של העירייה" (עמ' 2 לפרוטוקול).

יש לציין בהקשר זה, שהישיבה במהלכה בוצעה החתמתה של גב' XXXX על ההסכם התנהלה בשפה העברית, בלא נוכחות מתורגמן. זאת, שעה ששפת האם של הפונה ושל דיירים נוספים שלדבריה, היו נוכחים במעמד ההחתמה (שגם הם הגישו בעניין זה פניות), היא רוסית. לדברי הפונה, מבין כל הדיירים שבאו אתה לחתום על ההסכם, העברית שלה הייתה הטובה ביותר, ו"מי שבאו איתי ידעו עברית יותר גרוע ממני". עם זאת, שליטתה של גב' XXXX בשפה העברית אינה מלאה, ובכל מקרה היא אינה קוראת עברית. כדבריה במהלך הישיבה: "אני לא קוראת, אבל חושבת שכן מבינה". וכן: "אפילו לא קראנו מה שחתמנו. היה קלסר ענק ואני חתמתי בנקודה הקטנה שהראו לי". חרף זאת לא התאפשר לגב' XXXX לעיין באמצעות מתורגמן בהסכם קודם לחתימתה עליו, וגם לא לאחר החתמתה. לעניין זה מקובלת עלי גרסתה של גב' XXXX, לפיה היא ביקשה מעו"ד ביטאו לקבל את ההסכם עליו היא והדיירים הנוספים חתמו כדי לתת לבת שלה (שאף מילאה עבורה את הפנייה מיום 7.6.2018) לקרוא אותו. אולם, עו"ד ביטאו תהה ואמר לה "מה את רוצה קלסר כזה?", תגובה שבעקבותיה חשבה "שאולי באמת אי אפשר לתת לכל אחד כזה (קלסר – ת.ע.ז.)...", והלכה.

רק לאחר כשנה ממועד החתמתה על ההסכם, בשנת 2015, כשהגיעה לכנס שהתקיים במתנ"ס (להלן: "**הכנס**"), שם פגשה בעו"ד ביטאו, רק אז לדבריה, "פתאום אמרו לנו, בבקשה זה עו"ד שלכם, ואנחנו חברת ענב, היזם ... ובכנס הזה שמעתי לראשונה שעו"ד ביטאו הוא העו"ד שלי, ובכלל מי הוא ושהוא עו"ד בכלל" (עמ' 2 לפרוטוקול). לדבריה, אז היא גם הבינה לראשונה, שחתמה על עסקה ועל עסקה עם ענב: "אני הבנתי שזה חברת ענב אחרי שנה שחתמנו" (עמ' 5 לפרוטוקול). דברים אלה שלדבריה,

נאמרו לראשונה בכנס, גרמו ל"צרחות", שלה ושל דיירים אחרים שטענו כי לא חתמו על "שום הסכם עם שום חברה" (עמ' 2 לפרוטוקול).

לאחר הכנס ביקשה גב' XXXX ממר XXXX, אחד הפונים שהוחתם אף הוא, לדבריה, באותו המעמד בו היא הוחתמה, לפנות לעו"ד ביטאו בבקשה לקבל את ההסכם עליו הוחתמו. לדבריה, מר XXXX פנה בנושא לעו"ד ביטאו מספר פעמים ותשובתו של עו"ד ביטאו הייתה "שיגיע לשם מתישהו וייתן". רק במאי 2018, בחלוף כשלוש שנים (מהמועד בו נערך הכנס), במסגרת מפגש דיירי המתחם (מושא הפרויקט), בו נכחו, בין השאר, נציג ענב ועו"ד ביטאו קיבלו לידיהם את ההסכם וגם אז לא ניתן להם ההסכם החתום כי אם המאסטר של ההסכם בלבד (הנוסח המלא של ההסכם, ללא החתימה), מסמך שאותו הציגה גב' XXXX בישיבה.

לאחר הכנס התקיים מפגש תושבים במסגרתו הסביר ראש העיר רחובות כיצד תהליך קידום הפרויקט צריך להתנהל (מפגש זה יכונה להלן: "**מפגש התושבים**"). לדברי הפונה "הוא (ראש העיר – ת.ע.ז.) הסביר שצריך עם כל הדיירים לבחור את הנציגות, אחר כך לחתום חוזה עם עו"ד, ואח"כ לבחור את היזם" (עמ' 3 לפרוטוקול). לאחר שהבינו כיצד תהליך קידום הפרויקט אמור להתנהל ועל אף שכבר בחרו עורך דין מטעמם, נוצר חשש אצל בעלי הדירות מלחתום לגורם כלשהו. לכן, בין השאר, הם טרם חתמו על ייפוי כוח לעוה"ד שבחרו ואף קיים קושי לקדם את בחירת הנציגות שכן, גם לשם כך נדרשים הדיירים לחתום.

עתה לטיעוני ענב ועו"ד ביטאו כפי שהועלו בישיבה.

9. עו"ד ביטאו טען בישיבה כי הוא זוכר את מעמד ההחתמה והוא גם זוכר שנתן הסברים והשיב על שאלות בנוגע להסכם. כך, במענה לשאלתי אם הוא זוכר את החתימה של XXXX, השיב עו"ד ביטאו: "בוודאי. אותה, את XXXX, ישבנו גם עם גרנות, ענינו על הכל. בעברית. את הבנת טוב מאוד, וגם XXXX." ובמענה לשאלה "מה עם ההסבר? חוץ משאלות ותשובות", אמר עו"ד ביטאו: "היה גם הסבר על התמורות ועל ענב והכל" (עמ' 7 לפרוטוקול). עו"ד ביטאו אף טען: "לא קרה שחתמו בלי לקבל הסבר" (עמ' 8 לפרוטוקול ישיבת הבירור בעניינה של הפונה – גב' XXXX מיום 4.11.2018) ו"ככלל, היינו מסבירים מה מחייב את בעל הדירה והיזם, על המסלול, על הפגישות עם העירייה... זה הוסבר" (עמ' 14 לפרוטוקול הנ"ל). לשאלתי, אם נאמר לדיירים שהתבקשו לחתום שהם חותמים על הסכם במסגרתו הם מעבירים את הזכויות שלהם ליזם, השיב עו"ד ביטאו: "אמרנו שאם יחתמו 80 אחוז הפרויקט יקודם וייכנס לוועדה המחוזית וכו'" (עמ' 15 לפרוטוקול הנ"ל). לדבריו, "הסבר כזה ארך חצי שעה בערך לכל אחד. לי לקח יותר כי הייתי צריך גם לתרגם אמהרית וכו'" (עמ' 15 לפרוטוקול הנ"ל).

אשר לטענת הפונה לפיה, הוא לא הציג את עצמו בפניה במעמד ההחתמה, כי לא ידעה מיהו ואף לא ידעה שהוא עורך דין במקצועו ובא כוחה לעניין ההסכם, טען עו"ד ביטאו: "הצגתי את עצמי ונתתי כרטיסי ביקור שלי ושל ענב" (עמ' 7 לפרוטוקול).

גם עו"ד דינובצקי התייחס לטענתה של גב' XXXX, כי הבינה שעו"ד ביטאו הנו נציג של העירייה. לדבריו: "(ו)זה נבע מזה שבתחילת הדרך העיריה הלכה עם האנשים ועם ענב יד ביד. זה היה צריך להיות פרויקט דגל גם של ראש העיר רחמים מלול. מבחינת העיריה לעשות את זה במוקד ועם מעטה של שיתוף פעולה, זה לא כי מישהו בא להטעות, זה היה המצב העובדתי. העיריה נתנה לנו לשבת שם. יש פרוטוקולים עם ראש העיר שהצגנו לך. אני יכול להבין את התסכול של XXXX שהיא חשבה ש. אבל זה לא הטעיה". (עמ' 7 לפרוטוקול).

לעניין פנייתו של מר XXXX (גם בשמה של גב' XXXX) בבקשה לקבל את ההסכם, טען עו"ד ביטאו בישיבה, שמר XXXX פנה אליו לראשונה בעניין זה באפריל 2018 (עו"ד ביטאו לא ציין את השנה אולם כוונתו הייתה לאפריל שנת 2018, זמן קצר לפני הכנס שנערך במאי 2018 – ת.ע.ז., עמ' 6 לפרוטוקול).

מר סדלר, נציג ענב, טען גם הוא כי נכח במעמד ההחתמה על ההסכם ונתן לגב' XXXX הסברים. לדבריו: "... אני הייתי והצגתי את עצמנו, הייתי בכניסה, דוד ביקש ממני לבוא ולהסביר. ישבנו איתם והסברתי להם מי ומה אנחנו" (עמ' 8-9 לפרוטוקול). עם זאת, עיקר טענותיו של מר סדלר אודות ההסברים שניתנו בקשר להסכם, מתמקדים בכנסים שאורגנו למטרה זו לאחר חתימתה של הפונה על ההסכם. כך, לדבריו: "בפגישה שהיא מתארת במאי, אנחנו באנו לבניין שלהם רק לצורך הסברה. ... עשינו כנס, היו שם דוברי רוסית שמדברים טוב עברית, זה היה לצורך הסברים, ואנחנו הסברנו את נושא ה"א (הערת אזהרה – ת.ע.ז.) ... הוסבר ואנחנו מקפידים שהדירה היא שלכם ואתם יכולים לעשות כל דבר חוץ מללכת עם יזם אחר. ... אבל הסברנו, עשינו שאלות ותשובות. הזמנו אותם. עכשיו, במאי 2018." ולשאלתי, "ומה היה לפני החתימה על העסקה?", השיב מר סדלר: "היה גם לפני. היה לאורך כל הדרך. פשוט היא התייחסה לפגישה במאי, אז אני מדבר על זה שגם במאי אמרנו. בבניין הזה ספציפית הזמנו, ביקשנו, הבאנו שולחנות וכיסאות והסברנו." (עמ' 4-5 לפרוטוקול). עם זאת, במעמד ההחתמה עצמו, עולה מדברי מר סדלר, שההסברים ניתנו על ידי עורך הדין ולא על ידו: כך, במענה לשאלתי "ומה היה לפני החתימה?", אמר מר סדלר: "זה עם העו"ד. כולם ידעו שיש חברת ענב, נתנו כרטיסי ביקור ..." (עמ' 5 לפרוטוקול).

אשר לשפה בה ניתנו ההסברים אודות ההסכם, טענו נציגי היזם, שההסברים ניתנו בשפה העברית. כך טען עו"ד דינובצקי: "אנו אומרים שהסבירו בעברית. והיו גם מסמכים ברוסית", אך גב' XXXX טענה בתגובה: "לא היו מסמכים בכלל" (עמ' 4 לפרוטוקול).

נציגי היזם הסכימו שבעת ההחתמה לא היה במקום מתורגמן (מעברית לרוסית), אך לטענת עו"ד דינובצקי "... הוסבר בעברית והם דוברי עברית ברמה טובה" (עמ' 9 לפרוטוקול). גם מר סדלר טען: "עשינו כנס. היו שם דוברי רוסית שמדברים טוב עברית" (עמ' 4 לפרוטוקול).

גב' XXXX אישרה שבכנס "... היו דיירים שמבינים יותר טוב עברית", אך הדבר היה, לדבריה, בכנס שנערך לאחר ההחתמה: "אבל לא חתמנו שם שום דבר. זה הרבה אחרי שחתמנו, 2017 או 2016. כשכבר הייתה מנהלת גם. כבר כשהיה הכל יותר מסודר" (עמ' 5 לפרוטוקול). כך גם בהמשך הישיבה טענה הפונה: "... במאי (מאי 2018 – ת.ע.ז.) אתם כבר הסברתם ואנחנו שאלנו... כל דוברי הרוסית שם צרחו ואמרו שלא היה שם (היינו במעמד ההחתמה – ת.ע.ז.) מתורגמן ושלא הבינו" (עמ' 9 לפרוטוקול).

טענה נוספת של מר סדלר הייתה שבנוסף על מצגות וכנסים שענב ערכה לאורך השנים הדיירים גם "קיבלו הודעות מאיתנו בכל השפות". גב' XXXX אמרה בתגובה כי לא קיבלו הודעות ברוסית (עמ' 6 לפרוטוקול).

עוד טענו נציגי היזם בישיבה שניסיונה של גב' XXXX ובעלי דירות נוספים לבטל את ההסכם עליו חתמו נובע מפעילות, כיום, של יזם אחר ועורך דין אחר בשכונה שמנסים לנכס פרויקט פינוי-בינוי זה לעצמם. התעניינותם, אולי גם פעילותם של יזמים אחרים בקשר לפרויקט זה אושרה גם על ידי הפונה שהסבירה: "... אין יזם... יש כמה יזמים שמסתובבים והם אומרים שיש להם עו"ד, אנחנו כבר לא הולכים על זה.... אתם מדברים על דמרי? אבל לא חתמנו איתם כלום" (עמ' 3 ועמ' 6 לפרוטוקול).

באשר לעו"ד, גב' XXXX אישרה שבעלי הדירות חושבים "לעבוד" עם עורך דין אחר, כדבריה "עו"ד אנחנו מצאנו". אבל, לטענתה, "אנחנו לא יכולים לחתום כי אנשים מפחדים לחתום, אומרים שכבר נפלו ויישארו בסוף בלי דירה" (עמ' 3 לפרוטוקול).

<u>גרסת עו"ד גרנות</u>

10. על רקע דבריו של עו"ד ביטאו בישיבה, 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 בה אמורים היו הפונים למסור את גרסתם. במענה לפנייתי, השיב עו"ד גרנות ביום 18.11.2018, כי במסגרת עבודתו במשרד עו"ד XXXX 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 20.12.2018</u>

11. ביום 20.12.2018 קוימה ישיבה נוספת, בה הופיעו בעלי דירות נוספים שזומנו למסור גרסאותיהם על ידי ענב. במסגרת זו הופיעו גב' XXXX, גב' XXXX, מר XXXX ומר XXXX. בניגוד לפונים, בעלי דירות אלה מעוניינים בקידום הפרויקט באמצעות שותפות ענב ומתנגדים לביטול ההסכמים שנחתמו עמה. בעלי דירות אלה תיארו אף הם את השתלשלות הדברים בפרויקט פינוי ובינוי זה, בכלל זה, הכנסים שקוימו במטרה לקדם את הפרויקט, הפרטים וההסברים שניתנו בכנסים אלה, והליך החתמתם על ההסכם. לדבריהם, הם היו מודעים לכך שעו"ד ביטאו הנו עורך דין אשר מייצג את בעלי הדירות וסיפרו כי חתמו על ההסכם לאחר שהוסבר להם תוכנו כשהם מבינים היטב על מה חתמו.

גב' XXXX, שהיא בעלת דירה במתחם וXXXXXXXXXXX, אף סיפרה שהיא זו שפנתה לעו"ד אבי ביטאו, דבר שאושר גם על ידי עו"ד ביטאו, ואמרה לו, "אתה אוהב לעזור, בוא תעזור לנו". לדבריה, "ישבתי אתו פעמיים, ואמרנו, כולם רוצים, עשינו ישיבות וכו', באים כל האנשים. בהתחלה באו 50, אחרי זה כל השכונה. כולם רוצים, מדברים על זה. ... לקחנו את אבי, עו"ד לקהילה. לא לקבלנים. גם היה עוד אחד, הוא בא, הסבירו לנו, חתמנו, כולנו מבינים" (עמ' 1 לפרוטוקול ישיבה זו). לשאלתי, "מה זה אומר לקחנו?", השיבה גב' XXXX, "אם חסר לנו עברית, הוא מדבר עברית, הוא יעשה את זה. בעדה שלנו רצינו עו"ד, למה שניקח מישהו אחר, אם אנחנו לא מבינים אנחנו תופסים אותו בשפה שלו" (עמ' 2 לפרוטוקול).

בעלי דירות אלה אף סיפרו על התערבותם של יזמים אחרים, שמתדפקים על דלתות דיירים במתחם במטרה לשכנע בעלי דירות לחתום על הסכם לביצוע הפרויקט עימם.

<u>ייצוגה המשפטי של גב' XXXX</u>

12. לאור טענותיה של גב' XXXX בדבר החתמתה על הסכם הפינוי-בינוי, החתמה שנעשתה על ידי עו"ד ביטאו, נודעת חשיבות לשאלת מעמדו של עו"ד ביטאו בנוגע לקשירתו של הסכם זה. לטענת עו"ד ביטאו וענב, עו"ד ביטאו ייצג בעניין זה את כלל בעלי הדירות, בכלל זה, את גב' XXXX. גב' XXXX טוענת, מנגד, שעו"ד ביטאו אמנם החתים אותה על ההסכם, אך היא לא הייתה מודעת לכך שהוא עורך דין, ודאי לא לכך שהוא מייצג אותה, וסברה שהוא בכלל נציג העירייה.

13. הטענה שעו"ד ביטאו ייצג את כלל בעלי הדירות בקשר לפרויקט זה לא בוססה ולא ברור על מה היא נסמכת. במהלך בירור הפניות התברר שחלק מבעלי הדירות, לרבות גב' XXXX, חתמו על מסמך מיום 14.11.2012, שכותרתו "עסקת פינוי – בינוי עם דיירי(ם) בשכונת קריית משה ברחובות". בעמוד הראשון למסמך זה פונה מר אפי כץ, מנכ"ל ענב, לדיירי השכונה ומודיע להם שענב מעוניינת ליזום פרויקט פינוי בינוי בשכונה ולצורך כך בדעתה לפעול לקידום תב"ע חדשה. במסמך זה מפורטת גם התמורה שתינתן לדיירים עבור דירותיהם ונאמר בו שענב תישא "בעלויות שכ"ט עו"ד הדיירים למשרד ... ביטאו... אשר נקבע ע"י הדיירים בתאום עם ענב", תממן עלויות נוספות, תעמיד ערבות בנקאית לכל דייר ועוד. על פי האמור במסמך, מדובר ב"נייר עקרונות עד לגיבושו של הסכם מפורט בין הצדדים ומותנה באישור דירקטוריון החברה". תנאי לקיום העסקה, נאמר במסמך זה, הנו שהפרויקט יאושר ויוכרז כפרויקט פינוי בינוי. בעמוד השני למסמך זה נאמר, בראש העמוד: "אנו הח"מ מעוניינים לחתום על הסכם מפורט עם היזם על בסיס התנאים המפורטים לע"ל (צ"ל "לעיל" – בעמוד הראשון למסמך - ת.ע.ז.) ומסכימים שחברת ענב תפעל בשמנו כדי להוציא את הפרויקט לפועל". מתחת לשורות אלה מופיעה טבלה ובה שמות בעלי דירות שחתמו על המסמך, ביניהם גב' XXXX. יצוין, כי לא ניתן לדעת מתי חתמו בעלי הדירות על המסמך שכן, לא מצוינים במסמך מועדי חתימה (מסמך זה יכונה להלן: "**מסמך העקרונות**").

בדיון בעניינה של פונה אחרת, התייחס עו"ד דינובצקי למסמך העקרונות באומרו: "זה מסמך שהוא בעיקרו הצהרת כוונות, אין לו תוקף משפטי. התוקף המשפטי נוצר עם חתימת החוזה המחייב" (עמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.18 בעניינה של גב' XXXX, וכן עמ' 5 ועמ' 16 לפרוטוקול הדיון בעניינה של גב' XXXX מאותו היום). לאור דברים אלו, לא ארחיב את הדיבור על מסמך זה. אציין, עם זאת, שלא ברור על יסוד מה נאמר במסמך זה ש"משרד עורכי הדין XXXX את ביטאו ... נקבע ע"י הדיירים בתאום עם ענב".

לשאלתי בדיון מיום 4.11.2018 בעניינה של פונה אחרת, היכן נקבע ע"י הדיירים בתיאום עם ענב שעו"ד ביטאו ייצגם לא קיבלתי מענה (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.2018 בעניינה של גב' XXXX). עו"ד ביטאו טען באותה ישיבה:

> "במהלך 2012 הייתה פניה, הוזמנתי, ישבתי במוקד הקליטה וגם עם דוד אלעזר מנהל המוקד, ועם אבא אזרדי, שהיה חבר מועצה. אמרו לי, קריית משה מתדרדרת שנה משנה. כל פעם מוקמת ועדה ובסוף התקציב לא מגיע לתושבים ונמאס להם. ורוצים לקדם תכנית. אמרתי בואו נעשה אסיפה והרוב הסכימו. פניתי טלפונית לכמה יזמים, אף אחד לא רצה. פניתי לענב, ענב גם לא רצו אבל שכנעתי אותם כי היה לנו תקדים בבאר יעקב. בסופו של דבר כשהם באו והפגשנו אותם עם הפעילים כולם הסכימו...." (עמ' 20 לפרוטוקול הנ"ל).

14. מדברים אלה לא ניתן ללמוד על אופן מינויו של עו"ד ביטאו לייצג את בעלי הדירות במתחם. כך לא ברור, מי פנה לעו"ד ביטאו ומי זימן אותו לפגישה שקוימה לדבריו במהלך 2012. הוא הדבר לגבי

דבריו "אמרתי בואו נעשה אסיפה והרוב הסכימו", מהם לא ברור מתי והיכן נערכה אותה אסיפה, על מה הוסכם באותה אסיפה ומה היה מספר הדיירים (רוב, לטענת עו"ד ביטאו) שתמך באותה החלטה עלומה. מעבר לכך, לא הוצג בפני מסמך כלשהו, למשל פרוטוקול דיון של אותה אסיפה, שבה "הרוב הסכימו", התומך בגרסתו של עו"ד ביטאו ומאשר את טענתו כי נבחר על ידי רוב הדיירים לייצגם בפרויקט פינוי-בינוי זה.

גם מדבריה של גב' XXXX, לפיהם, היא שהזמינה את עו"ד ביטאו לפרויקט (עמ' 1 לפרוטוקול הישיבה מיום 20.12.2018) לא הוברר כיצד ועל ידי מי נבחר עו"ד ביטאו לשמש כנציגם של בעלי הדירות במתחם.

בהקשר זה הוצג בפני מסמך מיום 5.12.2013, שכותרתו "פרוטוקול ישיבה עם נציגים של בעלי הדירות בשכונת קרית משה ברחובות". במסמך זה צוין ש"עו"ד אבי ביטאו, עורך-דין של בעלי הדירות" השתתף בישיבה וכי "הוחלט שנציגי בעלי הדירות כמפורט לעיל יהיו נציגים של בעלי הדירות אשר יסייעו לעו"ד של בעלי הדירות מול היזם...". גם ממסמך זה, שנרשם על ידי עו"ד ביטאו, לא ניתן להבין מי, מתי וכיצד נבחר עו"ד ביטאו לייצג את בעלי הדירות.

גם מב"כ ענב, עו"ד דינובצקי, לא קיבלתי בעניין זה תשובה ברורה. כך נאמר בנושא זה בדיון מיום 4.11.18 בעניינה של גב' XXXX:

"עו"ד עדיאל זכאי:	אתם שניכם, עינב ועו"ד ביטאו חתומים על זה ב 2012 (מסמך העקרונות – ת.ע.ז.). אתם אומרים פה, מצטטת. אתם אומרים, "אשר נקבע ע"י הדיירים בתיאום עם ענב", ואני שואלת איפה נקבע ע"י הדיירים בתיאום עם ענב.
עו"ד דינובצקי:	הפניה הראשונה לענב נעשתה ע"י אנשי הקהילה שעו"ד ביטאו היה אחד מהם כנציגם. יכול להיות שבפרויקטים אחרים הפניה הזאת נעשית בשלב יותר מאוחר, ופה היזם החליט לסכם (צ"ל – לסכן – ת.ע.ז.) את כספו שלו בכל הליכי הקידום והתכנון, לשלם לאדריכלים, יועצים וכו'.
עו"ד עדיאל זכאי:	אתה עו"ד, אתה יודע שכשאתה מייצג מישהו, אם אתה מקדם בשם מישהו פרויקט.
עו"ד דינובצקי:	עו"ד ביטאו מייצג את האנשים שלו.
עו"ד עדיאל זכאי:	ובשביל זה צריך להציג משהו. יש את המינוי של עו"ד ביטאו.
מר סדלר:	ברור שנהיה ביחד ברגע שנכנסים לפרויקט.
עו"ד עדיאל זכאי:	ייפוי כוח ראיתי של XXXX ולא של מישהו אחר.
עו"ד דינובצקי:	כן, אבל יש מאות כאלה. מינו אותו לנהל מו"מ מול יזמים, אח"כ אותרה ענב, אח"כ יצא העקרונות. המסמך מ 2012 בא אחרי ייפוי הכוח.

עו"ד עדיאל זכאי:	זה המסמך הראשון שאני ראיתי (מסמך העקרונות – ת.ע.ז.), כל ייפוי הכוח, כלומר זה שראיתי, הוא מאוחר למסמך הזה. זה מהמסמך הראשון שאני רואה ועליו שניכם (ענב ועו"ד ביטאו – ת.ע.ז.) חתומים, איך אני יכולה להסיק שעו"ד ביטאו וענב נבחרו ע"י הדיירים.
עו"ד דינובצקי:	מה שמחייב את הדיירים זה רק ההסכם, לא הייפוי כוח הראשון, גם אם היה לי 80 אחוז ואנשים לא היו חותמים זה לא היה שווה. ברגע שענב זיהתה שיש התארגנות של מאות אנשים ושיש להם דובר, ויש מובילי דעת קהל בתוך השכונה. כשהעירייה וראש העיר פועלים יחד ורוצים לקדם, ענב החליטה לקדם בשלב מאוד מקדמי. אף אחד לא ישפה אותה אם לא ייצא מזה כלום" (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון הנ"ל).

גם מדברים אלה לא ברור איך וכיצד נבחר עו"ד ביטאו לייצג את בעלי הדירות.

15. מכל מקום, גם אילו התקבלה החלטה של רוב בעלי הדירות בדבר מינויו של עו"ד ביטאו לייצגם, החלטה כזאת אינה יכולה לחייב את בעלי הדירות שלא הסכימו לכך, גם אם היו במיעוט.

16. בנסיבות אלה, עולה השאלה, האם עו"ד ביטאו הוסמך לייצג את גב' XXXX באמצעות הרשאה אישית שניתנה לו על ידה.

17. בעניין זה הוצג, במסגרת בירור הפניות, מסמך הנושא את הכותרת "ייפוי כוח בלתי חוזר" (להלן: "**ייפוי הכוח**"), לפיו הסמיך החותם עליו:

> "... את כל אחד מעורכי הדין: אבי ביטאו ו/או XXXX (להלן: "**מיופי הכח**") להיות בא כוחנו וליצגנו בכל הכרוך בניהול משא ומתן לקראת חתימת חוזה עם חברה להקמת פרוייקט מגורים על חלקה _____ בגוש _____ או כל חלקה אחרת שתיווצר במסגרת תכנית בנין עיר שתאושר בקשר חלקה הנ"ל או חלק ממנה.
>
> לשם ביצוע האמור לעיל יהיה מיופה כוחי רשאי לעשות את כל הפעולות המפורטות להלן או חלק מהן:
> 1. ליצגני בפני כל רשות ממשלתית, רשות עירונית, עיריית רחובות, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, לשכת רישום המקרקעין, משרד האוצר, ועדות ערר, בתי משפט בכל הערכאות, חברות קבלניות ויזמיות ובפני כל אדם ו/או גוף ללא יוצא מן הכלל.
> 2. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך מכל אחד מהגופים המפורטים לעיל ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך המו"מ.
> 3. לנקוט בכל פעולה שתידרש לצורך האמור לעיל.
>
> מובהר בזאת כי יפוי הכוח ניתן למיופי הכוח רק כדי שינהלו מו"מ בשמי וכדי שיגנו על זכויותי. מיופי הכוח אינם רשאים לחתום על ההסכם בשמי".
> (רק ההדגשה האחרונה במקור).

18. לטענת ב"כ ענב "יש מאות כאלה (ייפויי כוח חתומים ע"י דיירי המתחם, לפיהם הוסמך עו"ד ביטאו ע"י הדיירים לייצגם כמפורט בייפוי הכוח – ת.ע.ז). מינו אותו (את עו"ד ביטאו – ת.ע.ז.) לנהל מו"מ מול יזמים..." (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.2018 בעניינה של גב' XXXX). אולם, בפניי הוצג ייפוי כוח חתום אחד בלבד שנחתם על ידי גב' XXXX. לא הוצג בפני ייפוי כוח חתום על ידי גב' XXXX ולא ייפוי כוח חתום על ידי מי מהפונים האחרים. לשאלתי בנושא זה, בישיבה בעניינה של גב' XXXX מיום 4.11.2018: "ייפוי כוח ראיתי של XXXX ולא של מישהו אחר", השיב ב"כ ענב, עו"ד דינובצקי, כמצוטט לעיל: "כן, אבל יש מאות כאלה. מינו אותו (את עו"ד ביטאו – ת.ע.ז) לנהל מו"מ מול יזמים, אח"כ אותרה ענב, אח"כ יצא העקרונות. המסמך מ-2012 בא אחרי ייפוי הכוח" (עמ' 16 לפרוטוקול ישיבה זו).

ודוק, על אף בקשות חוזרות ונשנות שלי מעו"ד ביטאו לקבל את ייפויי הכוח שנחתמו, כך על פי הטענה, על ידי הפונים, עד היום טרם התקבלו אצלי ייפויי הכוח המבוקשים (למעט, כאמור, ייפוי כוח אחד בלבד שנחתם על ידי גב' XXXX), בכלל זה לא הועבר מסמך לפיו גב' XXXX הסמיכה אותו לייצגה לעניין הפרויקט. בהקשר זה אציין, שפניתי לעו"ד ביטאו בבקשה לקבלת ייפוי הכוח ואף שלחתי תזכורות בנושא בתאריכים 20.9.2018, 18.10.2018, 4.11.2018 (בישיבה) ו - 6.11.2018. זאת, בנוסף על פניות בנושא במסגרת ישיבות בירור.

לשאלתי, מדוע העברת ייפויי הכוח מתעכבת השיב עו"ד ביטאו שהוא צריך להזמין אותם מהארכיב. בשלב מאוחר יותר, כשביקשתי שוב לקבל הסבר לעניין העיכוב שחל בהעברת ייפויי הכוח לעיוני, נעניתי ע"י ב"כ ענב, שייפויי הכוח אבדו, כנראה במעבר בין משרדים של משרד עורכי הדין ששימש, נכון לעת ביצוע ההחתמות, כבא כוחה של ענב (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 20.12.2018).

אולם, כאמור לעיל, בתגובתו מיום 15.11.2018 , כתב עו"ד ביטאו, בהתייחסו לעניין ייפויי הכוח, כי ראה לנכון "שלא לצרף את כל החתימות של הפונים (ייפויי הכוח – ת.ע.ז), כי רוב הפניות נעשו באופן יזום בסיוע גורמים שונים במטרה לפגוע בשמי הטוב". לפי גרסה זו של עו"ד ביטאו, ייפויי הכוח היו ברשותו אולם הוא לא ראה להציגם בפניי בכוונת מכוון וחרף בקשתי, הואיל וראה עצמו נפגע מהתנהגותם של בעלי הדירות כלפיו.

ענב, לעומת זאת, הבהירה, בהתייחסות מטעמה מיום 11.2.2019, כי "... יפוי הכוח הראשונים לאבי ביטאו... לא נמצאו עד כה בשל תקלה משרדית".

במהלך הישיבה מיום 20.12.2018 טען עו"ד דינובצקי לעניין ייפויי הכוח, כי "(ו)זה לא עלינו, זה ממשרד XXXXX, שהיה עו"ד היזם וקיבל את ייפויי הכוח לצורך רישום הערות האזהרה ונכון להיום בתיעוד מופיעים אצלם, הם עברו משרדים, יש שלושה קלסרים שמתועדים שבהם יש ייפויי כוח והם לא מצליחים לאתר אותם. זה הארכיב שלהם. עשינו בירור מקיף איפה הדברים נמצאים ואני עומד על זה עכשיו מול משרד XXXXX שייצא מכתב רשמי שהם אחראים על זה."

אולם, דברים אלה של עו"ד דינובצקי נסבו על ייפוי הכוח אותם התחייבו בעלי הדירות לעשות על פי ההסכם (סעיפים 19.1, 19.2, ו- 19.3 ונספחים ד', ה' להסכם) לטובת עורכי דין ממשרד XXXXX ולטובת עו"ד ביטאו, בהם הם ייפו את כוחם של האחרונים לרשום הערות אזהרה ולבצע פעולות שונות בקשר לדירותיהם כלפי גופי התכנון, רשויות המס וגופים נוספים. אין מדובר בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 17 לעיל, בו מסמיכים בעלי הדירות את עו"ד ביטאו להיות בא כוחם ולייצגם בניהול משא ומתן לקראת חתימת הסכם הפינוי-בינוי.

גם עו"ד XXXXX ממשרד XXXXX אשר שוחחה עמי בנושא, התייחסה לייפוי כוח אלה, עליהם חתמו הפונים במעמד החתמתם על ההסכם, אך היא לא אישרה, כפי שטוען עו"ד דינובצקי בסעיף 13)(6) ל"התייחסותו המסכמת", "את קיומם של יפוי הכוח הראשונים לאבי ביטאו".

19. בנסיבות אלה, ובכפוף לאמור להלן בעניין הסכם הפינוי-בינוי עצמו, מקובלת עלי גרסתה של גב' XXXX, לפיה היא לא הסמיכה את עורך דין ביטאו לייצגה בעניין זה, ועד לכנס שנערך בשנת 2015, כשנה לאחר החתמתה על ההסכם, גם לא ידעה שהוא מתיימר לעשות זאת. חרף האמור מסתבר שעו"ד ביטאו התיימר לייצג את גב' XXXX.

20. עם זאת, בסעיף 1.20 להסכם הפינוי-בינוי עליו חתמה גב' XXXX נכתב:

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

האם בדברים אלה ניתן לראות משום מתן הרשאה על ידי גב' XXXX לעו"ד ביטאו לייצגה בעסקת הפינוי-בינוי נשוא ההסכם?

לדעתי, בדברים האמורים בהסכם, כי "עורכי הדין של הדיירים" או "ב"כ הדיירים" – עו"ד אבי ביטאו ומשרד XXXXX ושות' .... ", לא ניתן לראות כמתן הרשאה על ידי גב' XXXX לעו"ד ביטאו לייצוגה. עם זאת, ניתן לראות בדברים אלה משום הצהרה או הודעה על קיומה של השליחות.

סעיף 3(א) לחוק השליחות, תשכ"ה-1965 קובע:

> "השליחות מוקנית בהרשאה, שבכתב או שבעל-פה, מאת השולח לשלוח, או בהודעה עליה מאת השולח לצד השלישי, או על ידי התנהגות השולח כלפי אחד מהם."

לאור סעיף זה אני סבורה, כי הגם שבדברים דלעיל שבסעיף 1.20 להסכם אין משום מתן הרשאה לייצוג, ניתן לראות בהם משום "הודעה עליה (על השליחות – ת.ע.ז.) מאת השולח (גב' XXXX – ת.ע.ז.) לצד השלישי (ענב – ת.ע.ז.)" כמשמעותה בסיפא לסעיף 3(א) לחוק השליחות. למצער ניתן

לראות בדברים אלה משום "התנהגות השולח כלפי אחד מהם", היינו, כלפי ענב, כמשמעותה בסעיף 3(א) הנ"ל.

21. ההלכה לעניין זה היא שסעיף 3 לחוק השליחות "דן בשני סוגים עיקריים של הרשאות: האחת, הרשאה "פנימית" או "סובייקטיבית", המתקיימת במערכת היחסים שבין השולח לבין השלוח. השניה, הרשאה "חיצונית" או "אובייקטיבית", המתקיימת במישור היחסים שבין השולח לבין הצד השלישי. הרשאה חיצונית יכולה ליצור יחסי שליחות, במישור היחסים שבין השולח לבין הצד השלישי, וזאת אף אם לא ניתנה הרשאה פנימית ביחסים שבין השולח לבין השלוח" (ע"א 3526/11 כראדי אברהם נ' אברהם נ' צ'נציפר – חברה לייבוא תבואות ומספוא בע"מ, נבו, 6.5.2013).

22. לפיכך, אם הסכם הפינוי –בינוי הוא הסכם תקף (ועל כך ראה להלן), כי אז הסכם זה הקים הרשאה חיצונית, של גב' XXXX לעו"ד ביטאו, אך זאת, ביחסים שבינה לבין ענב בלבד. אין לראות בהסכם זה כיוצר הרשאה פנימית ביחסים שבין גב' XXXX לבין עו"ד ביטאו. על נפקותה של הבחנה זו לענייננו אעמוד בהמשך.

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

23. דרישתה של גב' XXXX לביטולו של ההסכם מושתתת, כאמור לעיל, על טענתה כי חתמה על ההסכם מבלי להבין את הכתוב בו, בלא שידעה שזה חוזה מחייב, משסברה כי "העיריה רוצים לדעת את מספר התושבים המעוניינים להיכנס לפרויקט פינוי בינוי" (תכתובת מטעמה, מיום 15.7.20108), "... משהו התחלתי מאוד, שאנחנו מסכימים להתקדם עם רעיון של פינוי בינוי. שהעירייה צריכה לדעת" (עמ' 2 לפרוטוקול), כאשר לא ידעה שמי שמחתים אותה, עו"ד אבי ביטאו, הוא עורך דין אשר מתיימר לייצגה, וחשבה שהיא חותמת לנציג העירייה.

24. גרסתו של עו"ד ביטאו, כאמור לעיל, שונה. לדבריו, כפי שפורטו לעיל, במועד החתימה על ההסכם הוא הבהיר היטב "... לכל חותם, על מה הוא חותם ומול מי הוא חותם", "... לכל בעל דירה בשפתו על טיב ופרטי ההסכם עליו הוא חותם", כי "לא קרה שחתמו בלי לקבל הסבר" (עמ' 8 לפרוטוקול הישיבה בעניינה של XXXX), ו"ככלל, היינו מסבירים מה מחייב את בעל הדירה והיזם, על המסלול, על הפגישות עם העירייה... זה הוסבר" (עמ' 14 לפרוטוקול הנ"ל). כך ככלל, וכך גם בפרט, לגבי גב' XXXX, שאת מעמד חתימתה על ההסכם לדבריו זכר, ובו, "ענינו [הוא ועו"ד גרנות - ת.ע.ז.] על הכל. בעברית. את הבנת טוב מאוד ...(ו)היה גם הסבר על התמורות ועל ענב והכל".

25. במחלוקת זו אני סבורה שיש להעדיף את גרסתה של גב' XXXX על פני גרסתו של עו"ד ביטאו. זאת, ממספר טעמים.

ראשית, בהופעתה בפניי שטחה גב׳ XXXX את גרסתה באופן ברור, בטוח ועקבי, וכאישה בעלת אישיות חזקה ואמינה, המציגה את הדברים כהווייתם.

שנית, גב׳ XXXX אמנם דוברת עברית, אך השפה אינה שגורה בפיה על בוריה (כדבריה במהלך הישיבה: ״אני מקווה שאבין הכל. אני לא קוראת, אבל חושבת שכן מבינה״), ובכל מקרה היא אינה קוראת עברית. על כך כבר נאמר, כפי שיפורט בהמשך, שאי ידיעת קרוא וכתוב מהווה ראיה פוזיטיבית הסותרת את החזקה בדבר הבנתו של החותם את המסמך עליו חתם.

מעבר לכך, להתרשמותה המוטעית של גב׳ XXXX, כי מדובר בפינוי-בינוי של העירייה וכי עו״ד ביטאו פעל בעניין זה כנציג העירייה, היה גם בסיס אובייקטיבי. זאת, לאור דבריה, כפי שצוטטו לעיל, ש״מה שקנה אותי היה שהוא ישב במקום שזה מוקד, לא חברה פרטית, מוקד שיקום שכונות. הייתי בטוחה שזה של העירייה״. מה גם שלשאלתה ״אם זה פינוי בינוי של העירייה״, השיב עו״ד ביטאו בחיוב.

גם עו״ד דינובצקי, כפי שכבר נאמר, הסכים שלהתרשמותה של גב׳ XXXX, כי מדובר בפעילות שעו״ד ביטאו מקיים בשם העירייה, היה בסיס:

״גב׳ XXXX:	אני חשבתי שאבי ביטאו הוא נציג של העירייה, שהוא מהעירייה.
עו״ד דינובצקי:	וזה נבע מזה שבתחילת הדרך העיריה הלכה עם האנשים ועם ענב יד ביד. זה היה צריך להיות פרויקט דגל גם של ראש העיר רחמים מלול. מבחינת העיריה לעשות את זה במוקד ועם מעטה של שיתוף פעולה, זה לא כי מישהו בא להטעות, זה היה המצב העובדתי. העיריה נתנה לנו לשבת שם. אני יכול להבין את התסכול של XXXX שהיא חשבה ש. אבל זה לא הטעיה״. (עמ׳ 7 לפרוטוקול).

יש להביא בחשבון לעניין זה גם את הכשלים שנפלו בהתנהלותו של עו״ד ביטאו.

בפנייתה טענה גב׳ XXXX, שכאשר שאלה את עו״ד ביטאו במעמד החתימה האם הוא נציג עירייה, הוא ענה שכן. בדבריה בישיבת הבירור היא אמנם טענה, שלשאלתה, אם זה פינוי בינוי של העירייה, השיב עו״ד ביטאו בחיוב. עם זאת, היא לא חזרה בישיבה על הטענה, שעו״ד ביטאו אמר לה באופן מפורש כי הוא נציג של העירייה. בנסיבות אלה, אינני סבורה שניתן לקבוע, ברמת הוודאות הנדרשת לקביעת ממצא מעין זה, שעו״ד ביטאו הציג עצמו בפני גב׳ XXXX כנציג העירייה. עם זאת, באישורו כי מדובר בפעילות פינוי בינוי של העירייה, אישור אשר ניתן על ידו באכסנייה של העירייה, לא היה כדי להעמיד דברים על דיוקם, מה שעשוי היה לעודד את יצירת הרושם שנוצר אצל הפונה, כי מדובר בפינוי בינוי המתבצע על ידי העירייה, ולא על ידי שותפות ענב.

מעבר לכך, עו"ד ביטאו התיימר לייצג את גב' XXXX בלא שזו ייפתה את כוחו לעשות כן. למעשה, הוא ביקש להעמיד אותה וגם בעלי דירות אחרים בפני עובדה מוגמרת, לפיה הוא זה אשר מייצג אותם, ובכך לשלול מהם את הזכות לייצוג משפטי שייבחר על ידם. כך גם בסעיף 15 להתייחסותו מיום 21.8.2018 כתב עו"ד ביטאו ש"הדיירים חתמו מולי ומול עוה"ד גרנות... לאחר שהבהרנו להם בשנית כי הננו משמשים כבאי-כוחם אל מול היזם" (ההדגשה אינה במקור). עצם הצורך להבהיר לדיירים כי הוא בא כוחם, מלמד על כך שאלה לא היו מודעים לקיומו של ייצוג כזה, וממילא גם לא הסמיכו את עו"ד ביטאו לייצגם.

19

גם טענתו של עו"ד ביטאו, כי במועד החתימה על ההסכם הוא הבהיר היטב "... לכל חותם, על מה הוא חותם ומול מי הוא חותם" וכי "לא קרה שחתמו בלי לקבל הסבר", לא הייתה חד משמעית. מדבריו של עו"ד ביטאו גם ניתן להבין, שההסברים ניתנו במסגרת כנסים שאורגנו לבעלי הבתים, ואילו ההסכמים נחתמו לאחר מכן, כשבמועד החתימה לא ניתנו הסברים נוספים, אלא במענה לשאלות שנשאלו. כך נאמר בישיבה שקוימה בעניינם של פונים אחרים, XXXX ו-XXXX:

"עו"ד עדיאל-זכאי:	הכנסים נערכו במתנ"ס והחתימות בקליטה.
עו"ד ביטאו:	נכון, היו מצגות במתנ"ס והכל, ואמרנו שמי שרוצה שיבוא למוקד קליטה לחתום אחר מספר מפגשים.
מר סדלר:	היו גם כמה כנסים יותר מצומצמים. ואחרי זה בא שלב החתימה.
עו"ד עדיאל-זכאי:	הסברים ניתנו בכנסים וכשהגיעו בעלי הזכויות נתבקשו לחתום בהמשך להסברים שנתנו בכנסים?
עו"ד ביטאו:	כל אחד בא בתורו וישב מולנו ואמרנו מי שרוצה לשאול שישאל, היה ארגז לכל מתחם, כולם קיבלו הסכמים, שייקחו ויתנו למי שרוצה לקרוא, ומי שרוצה יחזור ויחתום.
עו"ד דינובצקי:	ניתנו גם הסברים באותו מעמד.
עו"ד עדיאל-זכאי:	עו"ד ביטאו אומר שההסברים נתנו בכנס ובאותו מעמד לא.
עו"ד ביטאו:	ניר ישב בחצר והסביר ואז באו אלינו לחתום.
עו"ש עדיאל-זכאי:	אתה אומר שאתה לא הסברת אלא סמכת על ניר שיסביר.
עו"ד ביטאו:	שאלות שמופנות ליזם – אמרנו נציג היזם בחצר. שאלות על התהליך והנפקויות החוזיות כן הסברנו". (עמ' 3-2 לפרוטוקול דיון זה).

בהקשר זה יש לציין שכאשר מדובר בהסכם מכר מקרקעין, חובת מתן ההסבר אשר מוטלת על עורך דין אשר מחתים עליו צד שאינו יודע קרוא וכתוב, היא חובה מוגברת. יש אף שפסקו שחובה לקרוא בפני החותם את החוזה בשלמותו. כך נקבע, בת"א (ת"א) 2070/00 אבידן אברהם נ' אבידן אלי (נבו, 26.5.2005):

> "אדם שאינו יודע קרוא וכתוב צריך שיסבירו לו את הכתוב הסבר היטב, כי במצב דברים זה לא ניתן לסמוך עליו שקרא והבין... היה על הנתבע 3 (עורך הדין) לקרוא לתובעת 2 את החוזה בשלמותו ולוודא שהיא מבינה את הכתוב בו".

בנסיבות אלה היה על עו"ד ביטאו, אם הוא אמנם ייצג את גב' XXXX, כגרסתו, להסביר לה את מהות העסקה שהיא עומדת לבצע, את תנאיה, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, דבר שכאמור לא נעשה.

בהקשר זה ראוי לציין שבאישורים שבכתב שעשה עו"ד ביטאו כשחתם ליד חתימת הפונים על ההסכם, הוא הסתפק באישור חתימות הפונים ("אני הח"מ, אבי ביטאו, עו"ד ו/או... מאשר בזאת את חתימתם של הבעלים המפורטים מטה, ולראיה אני מאמת את חתימתם בחתימת ידי") ולא ציין כי תרגם את ההסכם או חלקים שלו לפונים, כמו שגם לא ציין שנתן להם הסברים בדבר מהות ההסכם ותוכנו ווידא שהבינו זאת.

לפיכך, חובת מתן ההסבר אודות עיקרי תוכנו של ההסכם הייתה מוטלת על עו"ד ביטאו או על ענב, בכל מקרה, ולא רק במסגרת מתן מענה לשאלות החותמים.

בנוסף, ענב או עו"ד ביטאו לא נתנו לגב' XXXX בסמוך למעמד החתימה העתק של ההסכם עליו היא חתמה. לא את ה"מאסטר", וגם לא העתק של דף חתימתה. הסברה של גב' XXXX לפיו, עו"ד ביטאו אמר לה "מה את רוצה קלסר כזה?", "את הקלסר הזה אני יכול לתת לך?", והיא חשבה "שאולי באמת אי אפשר לתת לכל אחד כזה", והבינה "שקלסר לכל אחד לא יתנו", נראה בעיני אמין.

עו"ד ביטאו לא כפר באופן מפורש בטענה זו של גב' XXXX, ולא טען שנתן לה את ההסכם מיד עם חתימתה עליו. הוא אף אישר טענה זו בעקיפין, כשסיפר שפנה אליו בעניין זה בעל דירה אחר XXXX (ממנו ביקשה גב' XXXX, לדבריה, לפנות לעו"ד ביטאו ולבקש ממנו את ההסכם):

> "XXXX התקשר אלי באפריל, בפעם הראשונה, אמר שמאוד דואגים מההא ואם יכולים לתת לנו מה חתמנו. אז לקחתי את הטיוטה שלי, הבאתי לו ..." (עמ' 6 לפרוטוקול).

לעניין זה יש להוסיף, כי גם גב' XXXX, שהוזמנה ע"י ענב למסור את גרסתה, אמרה בישיבה שלא קיבלה עותק של המסמכים עליהם חתמה (עמ' 2 לפרוטוקול הישיבה מיום 20.12.2018).

טענת גב' XXXX בעניין זה נתמכת גם באופן בו בוצעה ההחתמה. כאן יש לציין, שהחתימה על הסכמי הפינוי-בינוי בוצעה באופן שאינו מקובל. במקום שכל בעל דירה יחתום על ההסכם המתייחס אליו, כשכל צד, בעל הדירה והיזם, מקבלים עותק של ההסכם החתום, כמקובל, בוצעו חתימות בעלי הדירות ביחד, על דף נפרד שפיזית אינו חלק אינטגרלי מההסכם, ובו טבלה בה מצוינים שמות בעלי הדירות החותמים, כשליד כל שם מופיעה החתימה.

לדרך החתמה זו אין כל דמיון לדרך בה נהוג לחתום על הסכם כה משמעותי כמו הסכם מכר דירה. בדרך זו בוצעה גם ההחתמה על מסמך העקרונות, מה שתרם אף הוא ליצירת הרושם שמדובר בדף קשר. כך העידה גב' XXXX בישיבה שקוימה בעניינה ביום 4.11.2018:

גב' XXXX:	אמרו לנו לכתוב שמות קשר. להיות בקשר. זה הדף.
עו"ד עדיאל-זכאי:	זה דף קשר? את חשבת שאת חותמת על דף קשר?
גב' XXXX:	כן. שהתושבים יהיו בקשר אחד עם השני על ההתפתחות (עמ' 5).

דרך החתמה זו גם תומכת בטענתה של גב' XXXX, שלא קיבלה את ההסכם לאחר החתמתה עליו. שהרי אם היו בידי ענב או עו"ד ביטאו במעמד ההחתמה מספר מספיק של עותקים, לא הייתה כל סיבה להחתים את בעלי הדירות על מעין "דף קשר" ולא על ההסכמים עצמם.

אי מתן ההסכם לעיונה של גב' XXXX, לא לפני מעמד החתימה וגם לא לאחריו, תרם אף הוא לחוסר יכולתה להבין את מהותו ותוכנו של ההסכם. שהרי לפי דבריו של עו"ד ביטאו עצמו, ההסכמים ניתנו למעוניינים עוד לפני החתימה עליהם כדי "שייקחו ויתנו למי שרוצה לקרוא, ומי שרוצה יחזור ויחתום", דבר שלא נעשה לגבי גב' XXXX.

אני ערה לדבריהם של בעלי הדירות שזומנו לתת את גרסתם על ידי ענב (בישיבה מיום 20.12.2018). עם זאת, אני סבורה שגם אם הליך ההחתמה על ההסכם של בעלי דירות אלה נוהל כתיקונו, תוך מתן הסברים לגבי מהותו ותוכנו של ההסכם, הדבר אינו מלמד בהכרח שכך נעשה גם במקרים אחרים, ואין בו כדי לשלול את גרסתה של גב' XXXX.

נציגי היזם תולים את הפנייה (כמו גם פניות של בעלי דירות אחרים) ברצונם של הפונים להתקשר עם יזמים אחרים. חלק מבעלי הדירות הפונים אכן מסרו שפנו אליהם יזמים אחרים המבקשים גם הם ליטול חלק בפרויקט. לדעתי, גם אם המניע לפנייתה של גב' XXXX היה הרצון לבחון התקשרות עם יזמים אחרים, בכך בלבד אין כדי לפסול את הפנייה, כל עוד היא מבוססת על עילת בטלות תקפה (כמו העילה של "לא נעשה דבר"). לעניין זה כבר נקבע ש"... המניע שהמריץ את המשיב לבטל את החוזה אינו חשוב, כל עוד הייתה לו עילה טובה לבטלו" (ע"א 313/77 קוטליצקי נ' גיא, פד"י לג(2), בעמוד 709). מבחינה עובדתית, גם לא התרשמתי שפנייתה של גב' XXXX "נתפרה" על ידה כדי להכשיר התקשרות עם יזם אחר.

26. מדברינו עד כה עולות מספר מסקנות עובדתיות:

ראשית, לאור האמור לעיל, מקובלת עלי גרסתה של גב' XXXX, כי לא הייתה מודעת לתוכנו של המסמך עליו חתמה וסברה כי מדובר במסמך שעניינו "הסכמה להתקדם עם הרעיון של פינוי בינוי. שהעירייה צריכה לדעת".

שנית, בהתנהלות סביב החתמתה של גב' XXXX על הסכם הפינוי-בינוי, אכן היה כדי ליצור אצלה התרשמות מוטעית, כי מדובר בפעילות אשר מתבצעת על ידי העירייה, כי עו"ד ביטאו פועל בעניין זה מטעם העירייה, וכי בעל/ת הדברים אשר עומד/ת מולה במסגרת החתמתה על המסמך (שבהמשך התברר לה כי הוא הסכם בינה לבין שותפות ענב) היא העירייה ולא ענב.

22

שלישית, אני מקבלת את טענתה של גב' XXXX, שלא ענב ולא עו"ד ביטאו מסרו לה הסבר אודות מהותו ותוכנו של אותו מסמך עליו עו"ד ביטאו החתים אותה. מחדל זה, גם אם לא נעשה בכוונה להטעותה, יצר או למצער תרם להיווצרותה של הטעות שנוצרה אצל גב' XXXX לגבי מהותו ותוכנו של המסמך עליו חתמה.

27. שאלה חשובה אשר עולה בהקשר זה היא עד כמה הייתה ענב מעורבת בהחתמתה של גב' XXXX על ההסכם, כמו גם בהטעייתה או בטעותה דלעיל של גב' XXXX.

28. כפי שנקבע לעיל, אם ההסכם עליו חתמה גב' XXXX הנו הסכם תקף, כי אז, במישור היחסים שבין גב' XXXX לענב, התקיימה במקרה זה הרשאה "חיצונית" מטעמה של גב' XXXX לעו"ד ביטאו. אולם מכאן עדיין לא נובע שיש לראות בעו"ד ביטאו כמי שפעל מטעם ענב. לעניין זה, היחסים בין עו"ד ביטאו לבין היזם – ענב, לא הובררו כל צרכם. לפי דבריו של ביטאו: הוא פנה "טלפונית לכמה יזמים, אף אחד לא רצה. פניתי לענב, ענב גם לא רצו אבל שכנעתי אותם כי היה לנו תקדים בבאר יעקב. בסופו של דבר כשהם באו והפגשנו אותם עם הפעילים כולם הסכימו" (מתוך דבריו בעמ' 20 לפרוטוקול הישיבה מיום 4.11.2019 בעניינה של גב' XXXX). מדברים אלה עולה שהיה זה עו"ד ביטאו, ש"הביא" לענב את הפרויקט ו"שידך" בינה לבין בעלי הדירות. במסמך העקרונות שנוסח על ידי ענב נאמר שזו "תישא בעלויות שכ"ט עו"ד הדיירים למשרד ... ביטאו... אשר נקבע ע"י הדיירים בתאום עם ענב". כאמור, לא ידוע כיצד בוצע תאום זה בין הדיירים לבין ענב, מי מבין בעלי הדירות נטל חלק בתיאום זה, וכיצד נקבע שכרו של עו"ד ביטאו. ברור, על כל פנים, שגב' XXXX לא נטלה חלק בפעילות זו ואיש לא שאל לדעתה בכל הקשור לקביעת תוכן ההסכם על תניותיו השונות. עם זאת, בכל אלה, אין די כדי לקבוע שבהחתמת הדיירים בכלל, וגב' XXXX בפרט, פעל עו"ד ביטאו מטעמה של ענב.

29. כפי שנאמר לעיל, מר סדלר אמנם טען כי היה נוכח במעמד ההחתמה. אולם, גב' XXXX הכחישה זאת, ומדבריו האחרים של מר סדלר, שצוטטו לעיל, עולה שמעורבותו בעניין זה הייתה בעיקר בכנסים שנערכו על ידי ענב לאחר ההחתמה, בעוד שהשלב שלפני ההחתמה "זה עם העו"ד" (עמ' 5 לפרוטוקול).

30. מכל אלה עולה, שענב לא נטלה חלק פעיל בהחתמתה, או בהטעייתה או בטעותה של גב' XXXX. שאלה אחרת, היא האם התנהלותה בעניין זה, אף בהעדר מעורבות פעילה, מטילה עליה אחריות כלשהי. לכך אתייחס בהמשך.

"לא נעשה דבר" "non est factum"

31. 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).

32. 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", מהדו' 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).

33. הנטל להוכחת טענת "לא נעשה דבר", נקבע בפסיקה, "הוא כבד מן הנטל הנדרש להוכחת טענות אחרות במשפטים אזרחיים. שכן, "בדרך כלל דין הוא, שאדם החותם על מסמך בלא לדעת תכנו, לא ישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא" (השופט זוסמן בע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור [הנ"ל – ת.ע.ז])... על המעלים טענת אפסות לסתור חזקה זו, ולהוכיח את גירסתם בראיות פוזיטיביות כאפשרות קרובה" (ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו, פ"ד מד(2) 559, 570).

34. עם זאת, מצב שבו צד לחוזה אינו מודע לטיבו ומהותו של החוזה משום שלא קרא את החוזה בשל העדר ידיעת השפה או העדר ידיעת קרוא וכתוב ובלא שתוכנו של החוזה הוסבר לו, הוא מצב טיפוסי שיכול להקים טענת "לא נעשה דבר". כך מציינים בספרם המלומדים כהן ופרידמן:

> "... ברור שבמרבית המקרים לא יוכל מי שחתם על המסמך לעמוד בנטל ההוכחה ולהראות שלא היתה רשלנות מצידו. אך הדבר תלוי בנסיבות, ובעניין זה יש להתחשב בנתוניו האישיים של החותם. אם אכן לא ידע קרוא וכתוב (או שלא ידע את השפה בה נכתב המסמך) וסמך על מי שהקריא לו את המסמך, אפשר שיוכל לטעון כי "לא נעשה דבר", אם מי

שהקריא לו את המסמך או שסיפר לו על תוכנו הטעה אותו, בצורה קיצונית, בדבר תוכן המסמך או מהות חתימתו" (שם, כרך ב', עמ' 687).

ובת.א. (ת"א) 2070/00 לעיל אף נקבע "כי העובדה שהתובעת 2 אינה יודעת קרוא וכתוב מהווה ראיה פוזיטיבית הסותרת את החזקה לפיה חתימתה מהווה הבנתה, הסכמתה. במצב דברים זה תשמע הטענה ואף תתקבל..." (עמ' 8 לפסה"ד).

35. בעניינו, בהתחשב בכך שגב' XXXX לא ידעה קרוא וכתוב עברית, לא הבינה את הכתוב בהסכם, סברה כי מדובר במסמך מקדמי שעניינו "הסכמה להתקדם עם הרעיון של פינוי בינוי. שהעירייה צריכה לדעת", אשר נועד לעירייה באמצעות נציג העירייה בפניו היא חותמת, ולא הייתה מודעת לכך שהיא חותמת על הסכם מחייב עם גורם מסחרי / פרטי – ענב, אני סבורה שמתקיימים תנאי הלכת "לא נעשה דבר" ועל כן, המסמך עליו חתמה גב' XXXX אינו הסכם תקף ואין בו כדי לחייבה.

36. ניתן לתמוך מסקנה זו גם בסעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 אשר קובע:

> "הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו".

מדובר אמנם בתיקון לחוק שנחקק לאחר החתימה על הסכם הפינוי בינוי שלפנינו, שאינו חל בענייננו. אולם, מבחינת התוצאה המשפטית של חתימה על הסכם בהעדר מודעות למהותו ולתוכנו בשל אי ידיעת השפה, התיקון לא שינה את המצב המשפטי שקדם לכניסתו לתוקף, לפיו בנסיבות כאלה, ההסכם בטל. התייחסות לעניין זה ניתן למצוא גם בדיוני הוועדה המשותפת לוועדת החוק, חוק ומשפט ולוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק פינוי בינוי:

> "אסתי ורהפטיג בס:
> זה כבר עילה מהדין הכללי בעינינו. בגלל שהבנו שזה לא כזה ברור כתבנו את זה במפורש בחוק. אבל גם בדין הכללי, לעמדתנו, אם אדם חותם בשפה שהוא לא מבין ואף אחד לא הסביר לו על מה הוא חותם, אין כאן חוזה." עמ' 70 לפרוטוקול הדיון מיום 3.7.2018).

37. מסקנה זו יפה ללא קשר למידת מעורבותה של ענב בהתקשרות עם גב' XXXX או בהחתמתה של האחרונה על ההסכם, וגם אם לענב לא היה כל חלק או אשם בטעותה של גב' XXXX ובאי הבנתה את המסמך עליו חתמה. זאת, משום ש"טענת "לא נעשה דבר" אינה דורשת כי הטעות או פגם אחר ברצון ינבעו מן הצד השני לחוזה (או אחר מטעמו) וגם לא שיהיו בידיעתו של הצד השני" (שלו וצמח, עמ' 288).

38. שאלה שיכולה להתעורר בהקשר זה עניינה בזמן שחלף מעת חתימתה של גב' XXXX על ההסכם ועד פנייתה אליי. אכן, מדובר בפרק זמן לא קצר של כארבע שנים. עם זאת, יש להביא בחשבון בהקשר זה כי עד למועד הכנס שקוים בשנת 2015, גב' XXXX כלל לא הייתה מודעת לכך שחתמה על הסכם וכי גם לאחר מועד זה לא הצליחה לקבל לידיה את ההסכם, דבר שנעשה (באמצעות מר XXXX) רק בחודש מאי 2018. בנסיבות אלה, אינני סבורה שחלוף הזמן ממועד החתימה צריך שיכשיל את הפנייה.

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

39. ניתן לבחון את הסוגיה גם בהיבט של דיני הטעות וההטעיה שבחוק החוזים (פרידמן, כהן, כרך ב', עמ' 688). בחינה כזאת רלוונטית, כמובן, רק אם אין מקבלים את טענת "לא נעשה דבר", שאז ההנחה היא שהסכם הפינוי בינוי עליו חתמה גב' XXXX הוא הסכם תקף.

40. הטעיה או טעות לפי חוק זה, אינם מביאים לתוצאה של בטלות ההסכם, כפי פועלה של הלכת האפסות, אך יש בכוחן להקים זכות לביטול ההסכם. טעות לפי חוק החוזים, "היא הערכה שגויה של מציאות הדברים כהווייתה ופעולה הננקטת מתוך הנחת קיומה של מציאות כזו עלולה ללקות בפגם קוגניטיבי במרכיב הרצייה" (ע"א 2469/06 רונן סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ נבו, 14.8.2008. וראה לעניין זה גם: פרידמן וכהן, המגדירים טעות "כפער בין דימויה של המציאות לבין המציאות כפי שהיא" (שם, עמ' 668).

41. אי ידיעתה של גב' XXXX כי מדובר בהסכם מחייב, כמו גם אי ידיעתה תוכנו של ההסכם, שנחתם על ידה עם גורם מסחרי-פרטי ולא עם העירייה, עונה בהחלט על תנאי הגדרת הטעות הנ"ל, בהיותה "הערכה שגויה של מציאות הדברים כהווייתם" אשר יוצרת פער משמעותי ביותר בין דימויה של המציאות כפי שנתפסה על ידי גב' XXXX לבין המציאות כפי שהיא.

42. חוק החוזים מבדיל בין טעות לבין הטעיה. לעניין הטעיה קובע סעיף 15 לחוק זה, כי "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>

43. אשר לסעיף 15 לחוק החוזים, ככל שהטעות בה מדובר נגרמה על ידי עו"ד ביטאו, שהוא זה שהחתים את גב' XXXX על ההסכם, ולא ענב, השאלה העולה היא האם ניתן לראות בו (בעו"ד ביטאו) כמי שפעל בעניין זה מטעמה 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, הוא יכול שיהא גם מי שאינו שלוח אך 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).

44. בענייננו, עו"ד ביטאו אמנם פעל בידיעתה של ענב, אולם בהעדר מידע על מכלול היחסים שבינו לבין ענב, אין בידי לקבוע שהוא פעל כשלוחה או על פי בקשתה, הוראתה או הנחייתה של ענב, אף שהדבר בהחלט אפשרי. מכאן, שאין לראות בעו"ד ביטאו כמי שפעל מטעמה של ענב בהחתמתה של גב' XXXX על ההסכם.

45. עם זאת, מעורבותה של ענב בקשירת הסכמי הפינוי-בינוי עם בעלי הדירות לא באה לידי ביטוי אך בפעילותו של עו"ד ביטאו. שהרי ענב הייתה צד ישיר להסכמי הפינוי ובינוי, וככזו חלו עליה על פי דין חובות כלפי בעלי דברה – החתומים על הסכמי הפינוי ובינוי. ככל שחובות אלה כללו גם מסירת מידע, אי עמידה בחובות כאלה יכול שתעלה כדי הטעיה. שהרי הטעיה מוגדרת בסעיף 15 לחוק החוזים, כ"לרבות אי-גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן". מכאן עולה השאלה האם בנסיבות העניין חלה על ענב חובה ליידע את בעלי הדירות במידע הרלבנטי הנוגע להסכמים עליהם הם חתמו, בכלל זה, בנושאים נשוא הטעות שלפנינו, היינו, כי מדובר בהסכם מחייב אשר נכרת אתה כגורם מסחרי- פרטי (ולא עם העירייה).

46. 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 כלפי גב' XXXX.

47. 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 לעיל, סעיף 11 לפסק הדין).

48. אחד השיקולים בקביעתה של חובת גילוי, הוא זהות הצדדים, הבאה לידי ביטוי במעמדם הסוציו-אקונומי, בכישוריהם, ניסיונם והתמצאותם בתחום נשוא העסקה (השווה: ע"א הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית, "נבו", 6.8.2007, סעיף 36 לפסה"ד). נחיתות של אחד הצדדים כלפי הצד האחר יכול שתהווה שיקול התומך בהטלת חובת גילוי מיוחדת על הצד ה"חזק". חשיבות מיוחדת בהקשר זה יוחסה בפסיקה לאי ידיעת השפה.

49. בהיבט זה אני סבורה, שככלל, 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 הסכם הפינוי-בינוי, ולו גם על הוראותיו העיקריות בלבד, ללא עזרה והדרכה, קמה חובה מוגברת על היזם להמציא לבעלי הדירות מידע הנוגע להסכם והסברים בדבר תוכנו. הדברים אמורים גם בגב' XXXX, ולו בשל אי ידיעת קרוא וכתוב בשפה העברית. כך, בפסה"ד בע"א 9019/99 קקינסטליך נ' אליה, פ"ד מנ(3) 542, 546 קבע בית המשפט:

> "לדעתי, בנסיבות המיוחדות של מקרה זה, שבו הציעו לתושב חוץ שאינו שולט בעברית במקום מגוריו למכור חלקת אדמה חקלאית שנרכשה בארץ לפני עשרות בשנים על-ידי מורישו, עקרון תום-הלב דורש כי המציע יגלה לניצע את העובדה כי לגבי החלקה החקלאית קיימת תכנית לשינוי ייעוד, המעלה את ערך הקרקע. אי-גילוי עובדה זו היא בבחינת הטעיה במובן סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973."

ברוח זו מציינים פרידמן וכהן, בהסתמכם על פסיקת בית המשפט העליון (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 לארץ ישראל, פ"ד כ"ו(2) 518:

> "במקרים אחרים ייחס בית המשפט משקל לכך שאחד הצדדים לעסקה היה עולה חדש, שאיננו מכיר את תנאי המקום. מטבע הדברים נוטה אדם זה לסמוך על גופים שתפקידם לספק דיור לעולים או המטפלים במתן הלוואות לעולים" (שם, כרך ב', עמ' 830).

בדומה, מציינים גם שלו וצמח בספרם:

> "כך, למשל, בפסק הדין קינסטלינגר נ' אליה (ע"א 9019/99 פ"ד נה(3) 542) נקבעה חובת גילוי במקרה שבו הציעו לתושב חוץ, שלא שלט בעברית, למכור חלקת אדמה חקלאית שנרכשה בארץ לפני עשרות בשנים על ידי מורישו" (עמ' 394).

50. השקפה זו באה כיום לידי ביטוי בסעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, אשר משקף, כפי שכבר נאמר, גם את המצב המשפטי שקדם לחקיקתו.

51. עם זאת, גם בהתקיים חובת גילוי מוגברת כאמור, נקבע בפסיקה שחובה זו 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, כפי שנאמר, במישור היחסים שבין גב' XXXX לענב, יש לראות את עו"ד ביטאו, כמי שייצג את גב' XXXX בעסקה זו (וזאת, בהנחה דלעיל, שמדובר בהסכם תקף). בנסיבות

אלה, ענב הייתה רשאית לסמוך על כך שעו"ד ביטאו יסביר לגב' XXXX את עיקרי הסכם הפינוי בינוי, ולא חלה עליה חובה מוגברת כלפי גב' XXXX, ליתן הסברים אלה בעצמה.

52. לפיכך אני סבורה שאין לראות בענב כמי שאחראית להטעייתה של גב' XXXX על פי סעיף 15 לחוק החוזים.

<u>סעיף 14(א) לחוק החוזים</u>

53. 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.

54. בענייננו, אין ראיה על כך שענב ידעה על דבר הטעות, היינו ידעה שגב' XXXX הוחתמה על ההסכם על ידי עו"ד ביטאו בלא שהייתה מודעת לכך שהיא חותמת על הסכם מחייב עם גוף מסחרי-פרטי ובלא שהייתה מודעת לתוכנו של ההסכם.

55. שאלה אחרת היא אם בנסיבות המקרה ענב הייתה צריכה לדעת על קיומה של טעות זו שנפלה אצל גב' 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, משנקבע שביחסים שבין גב' XXXX לענב, האחרונה הייתה רשאית לראות בעו"ד ביטאו כמי שמייצג את גב' XXXX, לא ניתן לראות בענב כמי שהיה עליה לדעת על הטעות, או כמי שהיה עליה לצפות את האפשרות שעו"ד ביטאו לא יביא לידיעתה של גב' XXXX את המידע הנדרש לצורך הבנת העסקה.

56. לפיכך אני סבורה שגם אין לראות בענב כמי שאחראית לטעותה של גב' XXXX מכוח סעיף 14(א) לחוק החוזים.

<u>התוצאה</u>

57. לאור כל שנאמר לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 4 להחלטה זו לעיל, אני סבורה שהסכם הפינוי-בינוי עליו חתמה גב' XXXX עם ענב, בטל ואין בו כדי לחייבה, גם לא להצדיק רישומה של הערת אזהרה מכוחו.

58. לצערי, לאור ריבוי הפניות בנוגע למתחם זה והצורך לברר 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.

59. 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 פניות ציבור

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