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

פנייה מס' 1

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 ולהשלמה לפנייה שהתקבלה ביום 13.5.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 21.8.2014 חתמה גב' XXXX (להלן גם: "**הפונה**"), שהיא (יחד עם בעלה) בעלת זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ 148 אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 90 (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 הפונה 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 הפונה דירה חדשה, גדולה יותר מדירתה הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייתה מלינה גב' XXXX על התנהלותה של ענב אשר עמה חתמה על ההסכם. לטענתה, היא חתמה על ההסכם אצל עורך דין מטעם היזם, ללא נוכחות עורך דין מטעמה, לאחר ששכנים סיפרו לה שהם חתמו על ההסכם ומשהיזם נראה לה אמין. גב' XXXX מוסיפה שחתמה על ההסכם בלא שקראה אותו ובלא שהבינה את הוראותיו ושהובטח לה כי אם ההסכם לא יצא אל הפועל תוך מספר חודשים הוא יבוטל אוטומטית. לדבריה, היא לא קיבלה עותק של ההסכם החתום ולתדהמתה, מספר ימים לפני שהגישה את פנייתה, גילתה שנרשמה על דירתה הערת אזהרה לטובת ענב. בפנייה מבקשת גב' XXXX "לשחרר אותי מכל החתימות ולאפשר לי להתנהל חופשי גם דירתי".

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 החלטה זו. על פי סעיף 7(ו) לחוק האמור, ככל שבהחלטה ייקבע שהפנייה מוצדקת בשל הפרת הוראות כל דין, קביעה זו תהיה ראיה לכאורה לנקבע בהן 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: "**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.

6. ענב ועו"ד ביטאו הגישו תגובותיהם לפנייה. ביום 4.11.2018 קוימה ישיבת בירור במשרדי הרשות (להלן גם: "**הדיון**") בנוכחות גב' XXXX, בא כוחה של ענב - עו"ד אריאל דינובצקי ממשרד עורכי דין XXXXX, נציג ענב – מר ניר סדלר, עו"ד אבי ביטאו, ד"ר אור גולדפרב - ראשת המינהלת השכונתית בקריית משה (להלן: "**המינהלת**"), גב' XXXXX, יועצת חברתית במינהלת, ויועצת משפטית למינהלת, עו"ד XXXXX. ביום 20.12.2018 קוימה ישיבה נוספת, בה הופיעו בעלי דירות נוספים שזומנו למסור גרסאותיהם על ידי ענב.

7. במהלך הדיון הוצגו שלושה מסמכים הנחזים כמסמכים שנחתמו על ידי גב' XXXX, כשאחד מהם נחזה כחתום גם על ידי בעלה. על פניו, מסמכים אלה משקפים, התחייבויות שנטלה על עצמה גב' XXXX במסגרת העסקה נשוא הדיון.

<u>מסמך העקרונות</u>

במכתב מיום 14.11.2012, שכותרתו "עסקת פינוי – בינוי עם דיירי(ם) בשכונת קריית משה ברחובות", 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**").

<u>ייפוי כוח בלתי חוזר</u>

מסמך זה נושא את הכותרת "ייפוי כוח בלתי חוזר", לפיו הסמיכו החותמים עליו:

> "... את כל אחד מעורכי הדין: אבי ביטאו ו/או XXXXX (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.
>
> מובהר בזאת כי יפוי הכוח ניתן למיופי הכוח רק כדי שינהלו מו"מ בשמי וכדי שיגנו על זכויותי. מיופי הכוח <u>אינם רשאים</u> לחתום על ההסכם בשמי".

מייפוי כוח זה עולה, לכאורה, שביום 16.1.2013 חתמו עליו גב' XXXX ובעלה (להלן: "**ייפוי הכוח**").

<u>הסכם הפינוי בינוי</u>

כאמור, על פי ההסכם, התחייבה הפונה למכור לענב את דירתה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. בתמורה התחייבה ענב לבנות עבור הפונה דירה חדשה, גדולה יותר מדירתה הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן. בין החותמים על דף החתימות המתייחס להסכם זה מופיעה גם חתימה הנחזית להיות חתימתה של גב' XXXX. בעלה של גב' XXXX, שכאמור, גם הוא הבעלים של הדירה לא חתם על ההסכם.

כפי שנמסר, בעלי זכויות נוספים, אשר בבעלותם דירות מתחם חתמו גם הם על ההסכם במועדים שונים במהלך שנת 2014.

גרסתה של גב' XXXX

8. בפנייתה מלינה גב' XXXX על התנהלותה של ענב עמה חתמה על ההסכם. לטענתה, היא חתמה על ההסכם אצל עורך דין מטעם היזם, ללא נוכחות עורך דין מטעמה, לאחר ששכנים סיפרו לה שהם חתמו על ההסכם ומשהיזם נראה לה אמין. גב' XXXX מוסיפה שחתמה על ההסכם בלא שקראה אותו ובלא שהבינה את הוראותיו. כדבריה: "... החתימה שאני חתמתי לא הייתה מיועדת להוצאת הערת אזהרה, לא לייפוי כוח, לא לכלום. אמרו לנו בואו תשמעו על פינוי בינוי, ראיתי שאנשים חותמים, למרות שאני לא אנאלפביתית לצערי לא היה לי זמן והאמנתי באנשים שחתמו, וחתמתי... אני חתמתי על משהו שלא קראתי בכלל, ולא חשבתי שאני חותמת על להוציא הערת אזהרה בכלל... חתמתי על הסכמה לאנשים לדבר על ענייני פינוי בינוי, התחלה כלשהי" (עמ' 1-2 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.2018, להלן: "**הפרוטוקול**"). ובהמשך: "לא הוסבר לי כלום. חתמתי מול עו"ד גבוה, עם המשפחה שלו, וXXXXX, שהיא דיירת, היא עמדה שם לעודד אנשים לנפילות כאלה. שמחתי (צ"ל "סמכתי" – ת.ע.ז.) עליה כי... והיא אמרה שחתמה ולתומי חתמתי, ולא היה לי זמן לשבת ולבדוק את הנקודות הקטנות..." (עמ' 6 לפרוטוקול). לשאלתי, על מה חשבה שהיא חותמת, השיבה גב' XXXX: "שהם ייצגו אותנו בענייני פינוי בינוי. לא עניין של ללכת ולתת להם ייפוי כוח או דברים כאלה. לדבר בעדנו ברשויות, עירייה וכו'. לקדם את הפינוי בינוי" (עמ' 7 לפרוטוקול). ולשאלה נוספת, האם ידעה שהיא חותמת על הסכם, השיבה גב' XXXX: "לא. ולא קראתי. גם לא הכותרת. זו טעות שלי. ואני מתביישת שלא קראתי. אני פשוט בנאדם שמאמין, חשבתי שזה בסדר. לא חשבתי שזה יגיע להי"א".

מעמד החתימה תואר על ידי גב' XXXX כדלקמן: "חתמתי מול עו"ד גבוה (עו"ד גרנות – ת.ע.ז), עם המשפחה שלו... הוא (עו"ד ביטאו – ת.ע.ז) בכלל לא היה שם... הוא (עו"ד גרנות – ת.ע.ז) עמד חצי עם הגב אליי ואמר לי הנה הנה, תחתמי פה. כשאת מגיעה לענייני דירה רציניים עו"ד יושב איתו ואת חושבת... דפדפו, אמרו הנה פה XXXX, תחתמי וזהו... אין לי שום עניין נגד עו"ד ביטאו, לא ראיתי אותו..." (עמ' 8-6 לפרוטוקול). לשאלתי, האם בעת החתימה על ההסכם, ידעה כי עו"ד ביטאו ועו"ד גרנות הנם באי כוח הדיירים, השיבה בשלילה והוסיפה: "חשבנו שהם באו לייצג עניינים של פינוי בינוי בגדול, לא משהו סופי כזה לחתימות כאלה" (עמ' 10 לפרוטוקול). ולשאלתי, אם ידעה שעו"ד ביטאו ועו"ד גרנות הנם עורכי דין, השיבה: "את עו"ד ביטאו לא ראיתי, השני (עו"ד גרנות – ת.ע.ז) כן" (עמ' 10 לפרוטוקול). לטענתה, בעלה לא נכח במעמד החתימה על ההסכם, אלא שלח אותה "... לבדוק עניינים, מה קורה שם, אם זה היה משהו רציני, ה"א (הערת אזהרה – ת.ע.ז), היינו באים ביחד" (עמ' 10 לפרוטוקול). גב' XXXX מוסיפה וטוענת, שהובטח לה כי אם ההסכם לא יצא אל הפועל תוך מספר חודשים הוא יבוטל אוטומטית. לדבריה, היא לא קיבלה עותק של ההסכם החתום ולתדהמתה, מספר ימים לפני שהגישה את פנייתה, גילתה שנרשמה על דירתה הערת אזהרה לטובת ענב.

במהלך הדיון גב' XXXX אף טענה שהחתימות אשר מופיעות על המסמכים הנ"ל אינן חתימותיה, וגם החתימה על ייפוי הכוח הנחזית להיות חתימת בעלה אינה חתימתו. בהתייחס לחתימה על מסמך

העקרונות טענה גב' XXXX: "זה לא המ"ם הרגילה שלי". בהתייחסה לחתימה שהוצגה בפניה במהלך הדיון, השונה מחתימתה על הסכם העקרונות, טענה שמדובר בחתימה ישנה בה עשתה שימוש עד לפני 4-5 שנים. אולם בניגוד לדבריה, התברר שחתימה זו היא, למעשה, חתימתה על פנייתה אליי מחודש מאי שנת 2018. משנשאלה כיצד היא מסבירה את העובדה שחתימתה ממאי 2018 הנה אותה חתימה לגביה טענה כי היא אינה עושה בה שימוש מזה 4-5 שנים, השיבה: "הבת שלי כתבה" ו"יכול להיות שב - 2018 שיניתי את החתימה. אני לא כ"כ זוכרת". באשר לחתימה על הסכם הפינוי-בינוי טענה גב' XXXX, כי היא בספק אם זו חתימתה. אולם, בהמשך אמרה: "את יודעת מה אני מאשרת פה 90% שזו החתימה שלי, במסמך שמסומן כב'2, עמ' 13, כנראה שזו החתימה על ההסכם..." (עמ' 6 לפרוטוקול).

<u>גרסת עו"ד ביטאו</u>

9. עו"ד ביטאו הגיש שלוש התייחסויות לפנייה. בהתייחסותו מיום 3.7.2018, טען עו"ד ביטאו שגב' XXXX חתמה על ההסכם בנוכחות באי כוחה - עו"ד ממשרד ביטאו את XXXXX ועו"ד ממשרד XXXXX, כי כל הפונים מסרו לבאי כוחם צילום תעודת זהות לאחר שהזדהו בפניהם ולאחר מכן אימת עו"ד ביטאו את החתימות על ההסכם. עוד ציין עו"ד ביטאו, כי בשנת 2014 חתמה גב' XXXX על ייפוי כוח ועל הצעת היזם במטרה להוציא לפועל את הפרויקט וכי נראה שפנייתה אליי נעשתה על רקע פניות של יזמים אחרים אליה, שלשיטתו, עולות כדי ניסיון לגרום להפרת ההסכם.

בהתייחסותו מיום 20.8.2018. הוסיף עו"ד ביטאו וטען כי הפונים, ביניהם גב' XXXX, "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 הנכסים 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".

בהתייחסות נוספת 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". כך "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".

אשר לטענתה הראשונה של גב' XXXX, לפיה היא חתמה על ההסכם מבלי שהוסבר לה דבר אודות מהות המסמך עליו נתבקשה לחתום, בלא שהייתה מודעת לעובדה שהיא חותמת על הסכם או על הסכם מכר, במהירות, כשהיא סבורה שבחתימתה היא נותנת את הסכמתה לקידום הפרויקט (בלבד), טען עו"ד ביטאו, ש"לא קרה שחתמו בלי לקבל הסבר" (עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.2018 (להלן: "**הפרוטוקול**") ו"ככלל, היינו מסבירים מה מחייב את בעל הדירה והיזם, על המסלול, על הפגישות עם העירייה... זה הוסבר" (עמ' 14 לפרוטוקול). לשאלתי, אם נאמר לדיירים שהתבקשו לחתום שהם חותמים על הסכם במסגרתו הם מעבירים את זכויותיהם ליזם, השיב עו"ד ביטאו: "אמרנו שאם יחתמו 80 אחוז הפרויקט יקודם וייכנס לוועדה המחוזית וכו'" (עמ' 9 לפרוטוקול). לדבריו, "הסבר כזה ארך חצי שעה בערך לכל אחד. לי לקח יותר כי הייתי צריך גם לתרגם אמהרית וכו'" (עמ' 15 לפרוטוקול). אשר למעמד החתמתה של גב' XXXX על ההסכם ולדבריה, כי לא נכח במעמד החתמתה על ההסכם, ציין עו"ד ביטאו: "אני זוכר אותה (את גב' XXXX – ת.ע.ז), היא ישבה מול עו"ד גרנות, יש שלושה טפסים, אחד מחתים, אחד נותן את הטפסים, והייתי שם, כנראה היא לא שמה לב..." (עמ' 6 לפרוטוקול). ובהמשך, "ישבנו בשולחן די קטן XXXX הגיעה וישבה מול גרנות, אני לקחתי 3 הסכמים, קיבלנו את הת"ז שלה, זיהינו אותה בנסח טאבו שנמצא בהסכם, כל השמות נמצאים שם בתת חלקה, בודקים שם ות.ז., ואם הכל בסדר. גרנות הסביר לה על כל התהליך, מה הולך להיות, פינוי בינוי, והתמורות שהיזם מציע. כל הדברים האלה. ואחר כך העברתי לו את ההסכמים, כנראה אחרי שהיא הביעה הסכמה וחתמה על הסכם בשלושה העתקים, אחר כך העברתי לו ייפוי כוח תכנוני וכללי, וצילמנו את הת"ז".

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" ובאשר לאפשרות יצירת קשר עמו על ידי הדיירים ומתן תשובות לפניות שהתקבלו אצלו נטען 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".

<u>גרסת היזם – ענב</u>

10. ענב מסרה את התייחסותה לפנייה ביום 28.5.2018. עמדתה הכללית באשר לפנייה הייתה: "הגב' XXXX התחייבה... בהסכם מחייב, הייתה ועודנה מיוצגת, משמעות חתימתה על ההסכם הובהרה

והוסברה לה על ידי בא כוחה, הערת האזהרה שנרשמה, נרשמה בהתאם להוראות ההסכם ולכל דין".

ענב הוסיפה והסבירה שהיא מקדמת מזה למעלה מ- 4 שנים פרויקט פינוי ובינוי בשכונת קריית משה ברחובות, הכולל מאות ואף למעלה מאלף יחידות דיור (להלן: "**הפרויקט**").

7

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". לעניין נוכחות עו"ד מטעם הדיירים במעמד החתימה טענה ענב כי "חתימת הגב' XXXX, ככל שאר חתימות הדיירים בפרויקט בוצעה בנוכחות עוה"ד מטעם הדיירים". בנוגע לטענת הפונה לפיה לא קיבלה עותק של ההסכם החתום, טוענת ענב בהתייחסותה כי: "לכל הדיירים וגם לגב' XXXX ניתנה האפשרות לקבל את ההסכם לעיון בטרם החתימה על ההסכם; ככל ובמעמד החתימה על ההסכם מי מהדיירים ביקש לשוב ולקרוא את ההסכם, החתימה נדחתה למועד אחר; החתימות נעשו במספר רב של מועדים על פני תקופה ארוכה וממילא לא היה חלילה כל תחושת דחיפות מצד מרשתי (ענב – ת.ע.ז.); במעמד החתימה מוצע לדיירים לקבל העתק כרוך של הסכם הפינוי בינוי עליו חתמו".

מר סדלר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בענב, הסביר 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' 9-8 לפרוטוקול).

בהתייחס ספציפית לפנייתה של גב' XXXX, טוענת ענב, כי "במעמד חתימת הגב' XXXX על הסכם הפינוי בינוי והמסמכים הנלווים, ביום 21.8.2014 נכח בא-כוחה, עוה"ד אבי ביטאו אשר אימת בחתימתו וחותמתו את חתימת הגב' XXXX. הגב' XXXX גם מסרה לב"כ צילום ת.ז. אשר הזדהתה בפניו באמצעותה. לראיה, מצרפת ענב את העמוד בהסכם ובו חתימתה של הפונה על ההסכם, לרבות חתימה וחותמת של עו"ד ביטאו, שאימת את חתימת הפונה.

אשר להערת האזהרה שנרשמה על דירתה של גב' XXXX לטובת ענב, נטען כי אכן "בחודש יולי 2016 נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות הגב' XXXX, בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי".

ענב מכחישה את טענת גב' XXXX, כי הובטח לה שאם ההסכם לא יצא אל הפועל תוך מספר חודשים הוא יבוטל אוטומטית. לדברי נציגיה "מעולם לא הביאו בפני הגב' XXXX, בעל–פה ו/או בכתב, כל מצג לפיו "אם החוזה לא ייצא לפועל תוך כמה חודשים הוא יבוטל אוטומטית"". ענב

מוסיפה כי מצג כאמור "אין עולה בקנה אחד עם אופי הפרויקט על שלל המורכבויות שלו ונסתר מפורשות מהוראותיו הברורות של ההסכם אשר הוסבר לגב' XXXX על-ידי בא-כוחה".

ענב מעלה גם את הסברה, כי נראה שפנייתה של הגב' XXXX אליי נעשתה על רקע פניות של יזמים אחרים אליה "פניות אשר מהוות ניסיון להביא לגרם הפרת חוזה ... ויש להצר עליהם".

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 ערכו ענב ועו"ד ביטאו, בקשר לפרויקט, כנסי הסברה בשכונה, 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.

רק לאחר ביצוע מספר כנסים בשפה העברית ובשפה האמהרית, 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 ולהסכם.

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 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 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 וXXXXXXXXXX, 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>גרסת עו"ד גרנות</u>

12. 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 XXXXX ושות', בשנים 2013-2015, טיפל, בין היתר, משך תקופה בת מספר חודשים, בפרויקט. במסגרת טיפולו בפרויקט הוא התבקש להגיע בימים מסוימים למתנ"ס קריית משה לפגישות שתואמו מראש עם דיירים, על מנת ליתן הסברים משפטיים בנוגע לפרויקט ולהחתים את הדיירים המעוניינים, על הסכם פינוי ובינוי. לדברי עו"ד גרנות, הוא בקושי זוכר פרטים בנוגע לפרויקט.

עו"ד גרנות הודיעני כי לא יוכל ליטול חלק בפגישה אליה זומנו הפונים, אך הדגיש כי: "החי"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 לחי"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>הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט העובדתי</u>

13. שאלה ראשונה אשר עולה בהקשר זה עניינה בחתימתה של גב' XXXX על המסמכים מושא הדיון. מהחומר שהוצג בפני ניתן לקבוע, שלפחות לגבי הסכם הפינוי-בינוי, שהוא המסמך העיקרי העומד לדיון, הוברר שגב' XXXX אכן חתמה על מסמך זה. תחילה היא אמנם טענה שהיא בספק אם זו חתימתה. אולם, בהמשך דבריה הודתה, כפי שכבר נאמר, שהיא מאשרת ב"90% שזו החתימה שלי, במסמך שמסומן כב'2, עמ' 13, כנראה שזו החתימה על ההסכם...". לגבי החתימה על מסמך העקרונות, טענת הפונה הצטמצמה לכך כי "זה לא המ"ם הרגילה שלי". למראה חתימה נוספת שלה, אישרה גב' XXXX כי מדובר בחתימתה, אף שלטענתה, מדובר בחתימה ישנה, בה עשתה שימוש בעבר. טענת "התיישנות" החתימה הופרכה לאחר שהוברר שהחתימה שהוצגה בפני הפונה הנה חתימתה על פנייתה אלי מהעת האחרונה. במצב דברים זה, אינני מוכנה לייחס משקל של ממש גם לכפירה באותנטיות החתימה על ייפוי הכוח.

14. מעבר לנושא החתימות, טענתה העיקרית של גב' XXXX בנוגע להסכם הפינוי-בינוי היא כי חתמה על ההסכם מבלי שהוסבר לה דבר אודות מהות המסמך עליו התבקשה לחתום, בלא שהייתה מודעת לעובדה שהיא חותמת על הסכם או על הסכם מכר, כשהיא סבורה שבחתימתה היא נותנת את הסכמתה לקידום הפרויקט (בלבד).

15. עו"ד ביטאו ומר סדלר כפרו בטענת הפונה, וטענו שלבעלי הדירות, ככלל, ולגב' XXXX בפרט, ניתנו הסברים מלאים בדבר טיבו ותוכנו של מסמך זה.

16. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה שאינני נדרשת להכריע במחלוקת עובדתית זו. זאת, משום שלדעתי, גם אם גב' XXXX טעתה באשר למהותו או תוכנו של הסכם הפינוי-בינוי וסברה, כדבריה, שמדובר במסמך שנועד לקדם עסקת פינוי-בינוי, ולא בעסקת הפינוי -בינוי עצמה, גם אז, לא שוכנעתי שהסכם הפינוי-בינוי עליו היא חתמה בטל או שהוא ניתן לביטול. הנמקת מסקנה זו מחייבת התייחסות להיבטים המשפטיים של הסוגייה.

"לא נעשה דבר" "non est factum"

17. 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).

18. אף שהלכה זו אינה נזכרת באופן מפורש בחוק החוזים, נקבע בפסיקה ש"השימוש בטענה זו התאפשר ומתאפשר 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 בעמ' 287 לספרם "דיני חוזים", מהד' 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).

19. 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).

20. בענייננו, משגב' XXXX אשר יודעת קרוא וכתוב עברית, לא טרחה לקרוא את ההסכם, טענה זו של "לא נעשה דבר" לא יכול שתקום לטובתה.

21. גם ההסבר שניתן על ידי גב' XXXX לאי קריאת ההסכם, לפיו היא חתמה משום שראתה "שאנשים חותמים" ובמיוחד סמכה על "XXXXX, שהיא דיירת, ... [ש]עמדה שם לעודד אנשים לנפילות כאלה שמחתי [סמכתי] עליה כי ... והיא אמרה חתמה ...", אינו יכול לסייע בידה. שכן הלכה פסוקה היא, "שמי שחתם על מסמך תוך הסתמכות עיוורת על יועץ המהימן עליו, מנוע מלהעלות את הטענה שלא הבין על מה הוא חותם" ((תא (חי') 284/05 RUTH SIMON SHARP נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, נבו, 16.4.2006, סעיף 23 לפסה"ד).

22. גב' XXXX מסבירה שלא ידעה כי מדובר בהסכם, גם בכך שחתמה על עמוד אחד בלבד, כמפורט להלן:

גב' XXXX: "לא חשבתי שזה הסכם. סתם חתימה להתנהלות כללית כלשהי.
מר סדלר: ההסכם הוא 40-50 עמודים בתוספת נספחים.
גב' XXXX: אבל אני חתמתי על עמוד אחד". (עמ' 14 לפרוטוקול).

12

אמנם בעלי הדירות חתמו על ההסכם בעמוד נפרד (לכל מתחם), שאינו חלק מההסכם, כשבכל עמוד טבלה בה פורטו שמות בעלי הדירות החתומים וחתימתם, וככל שגב' XXXX חתמה על עמוד זה בלבד, בו כלל לא מוזכר ההסכם (ומבלי להתייחס לאופן החתמה זה), ולא ניתן לה הסבר אודות תוכנו של המסמך עליו היא נתבקשה לחתום, שאז, לא היה באפשרותה לדעת כי חותמת על הסכם.

אולם, הדעת נותנת, שהרי כידוע נרשמה הערת אזהרה על דירתה של גב' XXXX לטובת ענב, וכך גם נטען ע"י עו"ד ביטאו ונציגי היזם בדיון, שגב' XXXX לא חתמה על עמוד אחד בלבד כי אם על מספר מסמכים, ביניהם ייפוי כוח נוטריוני לטובת (בין היתר) עו"ד ביטאו ו/או עו"ד גרנות. בין השאר, בייפוי כוח זה, הסמיכה גב' XXXX את כוחם של עו"ד ביטאו ו/או עו"ד גרנות ו/או אחרים, להיות באי כוחה, לרבות לצורך רישום "... הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת היזם ו/או... לטובת בנקים שילוו כספים ליזם..." (סעיף 4 לנוסח ייפוי הכוח הנוטריוני הבלתי חוזר – נספח "ה" להסכם).

משגב' XXXX יודעת קרוא וכתוב בעברית (ולדבריה, בבעלותה מספר דירות שהיא מטפלת בהן) היינו היא בעלת יכולת לעמוד על תוכנם של המסמכים עליהם חתמה, כל שהיה עליה לעשות הוא לקרוא את ייפויי הכוח עליהם נתבקשה לחתום. לו הייתה עושה זאת, הייתה יודעת שבין השאר, היא מייפה את כוחו של עו"ד ביטאו ו/או עו"ד גרנות (ו/או אחרים) לרשום הערת אזהרה על דירתה לטובת ענב. משלא עשתה כן והניחה כי מדובר במסמך שעניינו קידום הפרויקט (בלבד), בהסתמכה על דיירים אחרים, אין לה אלא להלין על עצמה, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך.

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

23. משטענת "לא נעשה דבר" אינה עומדת לפונה, משמעות הדבר היא שהסכם הפינוי-בינוי עליו חתמה 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.

24. אשר להתרשלותה של גב' XXXX, אשר לא קראה את ההסכם טרם חתימתה עליו, 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).

25. 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).

26. בענייננו, אם גב' XXXX לא הייתה מודעת לכך שהיא חותמת על הסכם מחייב, וסברה שמדובר במתן הסכמה לקידום הפרויקט בלבד, כי אז מתקיימים בה יסודות 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. עדיין, עצם קיומה של אותה הטעות, אין בה כדי להצדיק את ביטול ההסכם.

27. 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>

28. אשר לסעיף 15 לחוק החוזים, ככל שהטעות בה מדובר נגרמה על ידי עו"ד גרנות, שהוא זה שהחתים את גב' XXXX על ההסכם (על אף שעו"ד ביטאו אימת את חתימתה, כמפורט לעיל), ולא ענב, השאלה העולה היא האם ניתן לראות בו (בעו"ד גרנות) 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 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).

29. בענייננו, עו"ד גרנות 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 אפשרי. מכאן, שאין לראות בעו"ד גרנות כמי שפעל מטעמה של ענב או למען ענב בהחתמתה של גב'

XXXX על ההסכם. מכאן, שגם אם אניח שעו"ד גרנות הטעה את גב' XXXX באי מסירת מידע רלוונטי אודות ההסכם, ואינני קובעת כך, הטעיה זו אינה יכולה להיזקף לחובתה של ענב, שהיא ולא עו"ד גרנות, צד להסכם.

30. עם זאת, מעורבותה של ענב בקשירת הסכמי הפינוי-בינוי עם בעלי הדירות לא באה לידי ביטוי אך בפעילותו של עו"ד גרנות (ו/או עו"ד ביטאו). שהרי ענב הנה צד להסכם, וככזו חלות עליה על פי דין חובות כלפי בעלי דברה – החתומים על ההסכם. ככל שחובות אלה כללו גם מסירת מידע, אי עמידה בהן יכול שתעלה כדי הטעיה. שהרי, הטעיה מוגדרת בסעיף 15 לחוק החוזים "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 רלבנטי הנוגע להסכם עליו חתמו, בכלל זה, בנושאים נשוא הטעות שלפנינו, היינו, כי מדובר בהסכם מחייב אשר נכרת אתה כגורם מסחרי - פרטי (ולא עם העירייה).

31. 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.

32. 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).

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

34. בהחלטות אחרות שניתנו בפניות של דיירים אחרים לגבי פרויקט זה קבעתי, כי משהאוכלוסייה המתגוררת במתחם זה נחשבת 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 לארץ ישראל, פ"ד כ"ו(2) 518 ; פרידמן וכהן, כרך ב' עמ' 830 ; שלו וצמח בספרם, עמ' 394).

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

15

מדובר אמנם בתיקון לחוק שנחקק לאחר החתימה על הסכם הפינוי והבינוי שלפנינו, שאינו חל בעניינו. 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 החוקה, חוק ומשפט ולוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק פינוי בינוי:

> "עו"ד 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 דיון מיום 3.7.2018).

35. אולם בעניינו, בהתחשב בכך שגב' XXXX יודעת קרוא וכתוב בעברית ואף יש לה כמה דירות שהיא מטפלת בהן (עמ' 3 לפרוטוקול), נראה שחובה מוגברת כזאת, להמציא לבעלי הדירות מידע הנוגע להסכם והסברים בדבר תוכנו, לא חלה על ענב כלפי גב' XXXX.

36. חובה כזאת לא חלה על ענב כלפי גב' XXXX, גם משום שלגב' XXXX היה במקרה זה ייצוג משפטי על ידי עו"ד ביטאו. לעניין זה נקבע בפסיקה, 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).

גב' XXXX אמנם טענה במהלך הדיון שלא חתמה על ייפוי כוח לעו"ד ביטאו, אך, כאמור לעיל, גרסתה לעניין חתימותיה אינה מקובלת עלי.

מעבר לכך, בסעיף 1.20 להסכם הפינוי-בינוי עליו גב' XXXX חתמה נכתב:

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

כפי שנקבע בהחלטות אחרות שניתנו לגבי פניות של בעלי דירות בפרויקט זה, 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 גב' XXXX לייצוגה. עם זאת, ניתן לראות בהם משום הצהרה או הודעה מטעמה 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 גב' XXXX לבין עו"ד אבי ביטאו ומשרד XXXXX ושות', אך היא יוצרת שליחות "חיצונית" ביחסים שבינה לבין ענב, וגם משום כך לא חלה על ענב חובת גילוי מוגברת כלפי גב' XXXX.

37. לאור האמור, גם אם גב' XXXX הוטעתה, וכאמור לעיל, איני קובעת כך, אני סבורה שאין לראות בענב כמי שהטעתה אותה על פי סעיף 15 לחוק החוזים.

<u>סעיף 14(א) לחוק החוזים</u>

38. 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, ניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני ידע על הטעות או שהיה עליו לדעת עליה.

39. בענייננו, אין ראיה לכך שענב ידעה על הטעות, היינו ידעה שגב' XXXX הוחתמה על ההסכם על ידי עו"ד גרנות בלא שהייתה מודעת לכך שהיא חותמת על הסכם מחייב, בלא שהייתה מודעת לתוכנו של ההסכם, וסברה כי מדובר אך במתן הסכמה לקידום הפרויקט.

40. 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, בהתחשב בכך שגב' XXXX יודעת קרוא וכתוב עברית, ענב לא הייתה אמורה לצפות את האפשרות שגב' XXXX לא תקרא את ההסכם ותטעה בהבנת משמעותו. מה גם שכפי שנקבע לעיל, ביחסים שבין גב' XXXX לענב, האחרונה הייתה רשאית להניח שגב' XXXX מיוצגת ע"י "עו"ד אבי ביטאו ומשרד XXXXX ושות'...".

<u>התוצאה</u>

41. לאור כל שנאמר לעיל לא השתכנעתי שהסכם הפינוי-בינוי עליו חתמה גב' 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.

42. 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.

43. 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 דיירים