



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, ולהשלמות לפנייה, שהתקבלו ביום 22.7.2018 וביום 8.8.2018 (להלן: "הפנייה").
2. ביום 20.10.2014 חתמה גב' XXXX (להלן גם: "הפונה"), בעלת זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ 152 אשר בקריית 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 לענב 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. הדירה הנה בבעלותן של גב' XXXX ושל XXXXX ו-XXXXXX חתמו על ההסכם.

הפנייה

3. בפנייתה טוענת גב' XXXX כי עו"ד בשם אבי ביטאו מטעם חברת ענב הגיע לבניין ואמר לה שעליה להגיע למוקד הקליטה לחתום על טופס הסכמה לקידום פרויקט פינוי ובינוי בשכונה, פרויקט אותו העירייה מתכננת לבצע. גב' XXXX הגיעה למוקד הקליטה עם אמה. להבנתה "החתימה נועדה לטובת התהליך של התחדשות עירונית והסכם בנייה בשכונה ולא חותמת חוזה לעו"ד". עוד על פי הפנייה, גב' XXXX לא הבינה את שנאמר לה, עו"ד לא ציין שמחתימים אותה על הסכם, ההסכם היה כתוב בעברית, היא אינה יודעת לקרוא ולכתוב בעברית, היא דוברת רוסית ו"לא היה מ(ל) שהו שיתרגם את ההסבר על מה חותמים. כתוצאה מכך, לא הבינו מילה מהכתוב במסמך שקיבלו לחתום... (והיא) לא יודעת על איזה הסכם היא חתמה". בנוסף טוענת גב' XXXX בפנייתה שהיא הוחתמה על ההסכם ללא עו"ד שייצג אותה, בלא שקיבלה עותק של ההסכם, מבלי להבין את הכתוב



בהסכם ובלא שעורך הדין בפניו חתמה השאיר לה את פרטי ההתקשרות עמו או יצר עמה קשר במשך תקופה בת למעלה מחצי שנה. גב' XXXX מציינת שהיא לא ביקשה לקבל את ההסכם עליו חתמה ולא פנתה לקבלת עדכון אודות קידום הפרויקט. בפנייה, שנכתבה על ידי חברה של גב' XXXX ועל ידי רכזת חברתית במינהלת השכונתית בקריית משה, גב' XXXXX מבקשת גב' XXXX להשתחרר מההסכם עליו חתמה ולמחוק את הערת האזהרה שנרשמה על הדירה.

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 ראייה 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.

התייחסותו של עו"ד ביטאו

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 משרד 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 אתיפיה קיבלו



הסבר מפורט באמהרית וגם קיבלו מסמך מתורגם לאמהרית". זאת ועוד, לדברי עו"ד ביטאו, "הפונים השתתפו באספות כלליות של בעלי דירות אשר התקיימו במתני"ס השכונתי מתחילת שנת 2014 (ו)לאור הסכמתם הזמנו למוקד קליטה וכל הפונים הגיעו עם ת.ז. וחתמו על ההסכמים לאחר מכן אישרתי את חתימתם".

3

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

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

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

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

אציין, שתגובות אלה של עו"ד ביטאו הן תגובות כלליות שנוגעות לכלל הפניות ולכלל החתימות של בעלי הדירות. עו"ד ביטאו לא התייחס בתגובותיו באופן ספציפי לפנייתה של גב' XXXX.



תגובת היזם - ענב

7. ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניו דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כהתייחסויות משלימות. כך, תגובתה הספציפית מיום 21.8.2018 לפנייתה של גב' XXXXX מצטרפת לתגובתה מיום 2.7.2018 בעניין פונים אחרים (XXXXX ו XXXXX).

4

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

לטענת ענב, היא "יוצגה בכל הנוגע להליך חתימת בעלי הדירות על הסכמי הפינני בינני על-ידי משרד XXXXX ואילו בעלי הזכויות יוצגו על-ידי עוה"ד אבי ביטאו ועוה"ד משרד 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 הפינני בינני עליו חתמו, על כל נספחיו. עוד נטען כי ההסכם המקורי נמצא במספר העתקים אצל באי כוח הצדדים.

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

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' XXXXX).



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"שכין"), לטעון טענות שונות כנגד חברת ענב. כך הם עשו, נטען, אך ורק בשל האינטרס של אותם דיירים לנסות ולהשתחרר מהחווה 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.

6

גרסת עו"ד גרנות

8. על רקע דבריו של עו"ד ביטאו בישיבה מיום 4.11.2018 (בעניינם של פונים אחרים), לפיהם עו"ד גרנות היה נוכח במעמד החתמת בעלי זכויות במתחם (ביניהם חלק מהפונים) על ההסכם, כבא כוחם של בעלי הזכויות, פניתי ביום 14.11.2018 לעו"ד גרנות וביקשתי לשמוע את גרסתו. כמו כן, ביקשתי מעו"ד גרנות ליטול חלק בישיבה שתוכננה ליום 22.11.2018, אליה זומנו חלק מהפונים, ביניהם גב' XXXX, למסור את גרסתם. במענה לפנייתי, השיב עו"ד גרנות ביום 18.11.2018, כי במסגרת עבודתו במשרד עו"ד XXXXX ושות', בשנים 2013-2015, טיפל, בין היתר, משך תקופה בת מספר חודשים, בפרויקט. במסגרת טיפולו בפרויקט הוא התבקש להגיע בימים מסוימים למתני"ס קריית משה לפגישות שתואמו מראש עם דיירים, על מנת ליתן הסברים משפטיים בנוגע לפרויקט ולהחתים את הדיירים המעוניינים, על הסכם פינני ובינאי. 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 ההסכם, קיבל בטרם חתימתו מענה לכל שאלה משפטית אשר ביקש, וכן קיבל סקירה משפטית בנוגע לזכויותיו, אופן ביצוע הפרויקט ומהם הביטחונות אותם יקבל עם כניסתו של ההסכם לתוקף. יתרה מזאת, אף זכור לח"מ כי המליץ בחום בפני כל דייר אשר בא בפניו – לקחת את נוסח ההסכם הביתה ולעיין בו, וכן להתייעץ עם עו"ד מטעמו בטרם יחתום על ההסכם. וכך פעלו רוב הדיירים. דיירים אשר לא היו מעוניינים בעצתי דלעיל – חתמו בפני או בפני עו"ד ביטאו על ההסכם".

ישיבת ברור מיום 22.11.2018

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

10. בישיבה חזרה גב' XXXX על האמור בפנייתה. לדבריה, בעיקר בשפה הרוסית באמצעות מתורגמנית, האדם שבפניו חתמה "לא נתן לה שום פרטים, הציג את עצמו כמי שהגיע מהעירייה, והיא חתמה באופן כללי" (עמ' 1 לפרוטוקול). זאת לאחר ש"לפני 4-5 שנים אמרו להם שיש איזו עסקת פינני בינאי ושיבואו לחתום, והם הלכו לחתום. בפגישה הזאת הציגו את עצמם אנשים כמי



שבאים מהעירייה, לא הציגו עצמם בשם, אמרו שאם הם רוצים את הדירות שהם בונים, עם תוספת חדרים, הם צריכים לחתום. הם חתמו, אמרו להם שיהיו בקשר איתם, ובזה הסתיימה הפגישה והם הלכו" (עמ' 1 לפרוטוקול). במענה לשאלות שהצגתי לפונה היא השיבה:

7

ש. היא ידעה על מה היא חותמת?
 ת. לא. אמרו שזה פינוי בינוי ושהם חתמו והכל יהיה בסדר. פתאום אחר כך דאגנו באמת.
 ש. את יכולה להסביר בדיוק מה נאמר לך לפני שחתמת?
 ת. אמרו שתהיה בניה ויקבלו דירה חדשה עם תוספת.
 ש. היא לא ידעה שזה הסכם שמחייב אותה?
 ת. לא. השכנים היו ואמרו שגם הם חתמו וצריך לחתום ושיהיה בסדר ושאני צריכה ללכת. אז הלכתי.
 ש. הסבירו לה שהיא חותמת על העברת הזכויות בדירה שלה?
 ת. לא. לא אמרו לה שהזכויות בדירה עוברות למישהו אחר." (עמ' 2 לפרוטוקול).

ובאשר למעמד החתימה השיבה הפונה לשאלותיי:

ש. מי היו האנשים שם? בפני מי חתמת?
 ת. אני לא יודעת. איזשהו אבי.
 ש. יושב פה עו"ד בשם אבי ביטאו. את טוענת שחתמת בפניו?
 ת. משהו כזה, זה מה שאני זוכרת. אני לא זוכרת את הפנים בדיוק.

 ש. במעמד החתימה היה מישהו שדיבר רוסית?
 ת. לא, לא היה שם אף אחד חוץ מהם ואותו האיש.
 ...
 ש. נמסר לה משהו שכתוב ברוסית?
 ת. לא.
 ...
 ש. מול מי היא חשבה שהיא יושבת?
 ת. נציג של העירייה.
 ש. היא לא ידעה שהוא עו"ד? אם הוא היה עו"ד באמת?
 ת. לא. לא ידעתי.
 ש. כמה זמן זה לקח?
 ת. היה חצי שעה.
 ש. זו החתימה שלך?
 ת. כן.
 ש. מי השכנים שהיית איתם?
 ת. לא הייתי עם אף אחד חוץ מאמא שלי.
 ש. מי השכנים שאמרו לך ללכת לחתום?
 ת. XXXX, XXXX, גם קומה XXXX, לא זוכרת. הם אמרו שהם חתמו ושאני אלך גם כדי שזה יהיה מהר".

11. יצוין, כי עו"ד ביטאו ונציגי ענב בחרו שלא להתייחס לדברי הפונה בישיבה ולמעשה, לא אמרו דבר במהלכה.



ישיבת בירור מיום 20.12.2018

12. 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 פינני 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.

8

גב' XXXX, שהיא בעלת דירה במתחם וXXXXXXXX, 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.

ייצוגה המשפטית של גב' XXXX

13. לאור טענותיה של גב' XXXX בדבר החתמתה על הסכם הפינני-בינוי, החתמה שכפי הנראה נעשתה על ידי עו"ד ביטאו, נודעת חשיבות לשאלת מעמדו של עו"ד ביטאו בנוגע לקשירתו של הסכם זה. כאמור, לטענת עו"ד ביטאו וענב, עו"ד ביטאו ייצג בעניין זה את בעלי הדירות, בכלל זה, את גב' XXXX. גב' XXXX, מנגד, טוענת שעו"ד ביטאו אמנם החתים אותה (כנראה) על ההסכם, אך היא לא הייתה מודעת לכך שהוא עורך דין, גם לא לכך שהוא מייצג אותה, וסברה שהוא בכלל נציג העירייה.

14. 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 פינני – בינוי עם דיירים" (בשכונת קריית משה ברחובות). בעמוד הראשון למסמך זה פונה מר אפי כץ, מנכ"ל ענב, לדיירי השכונה ומודיע להם שענב מעוניינת לזום פרויקט פינני בינוי בשכונה ולצורך כך בדעתה לפעול לקידום תב"ע חדשה. במסמך זה מפורטת גם התמורה שתינתן לדיירים עבור דירותיהם ונאמר בו שענב תישא "בעלויות שכי"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 עקרונית עד לגיבושו של הסכם מפורט בין הצדדים ומותנה באישור דירקטוריון החברה". תנאי לקיום העסקה, נאמר במסמך זה, הנו שהפרויקט יאושר ויוכרז כפרויקט פיננסי בינוי. בעמוד השני למסמך זה נאמר, בראש העמוד: "אנו הח"מ מעוניינים לחתום על הסכם מפורט עם היזם על בסיס התנאים המפורטים לעיל" (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).

15. 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 פיננסי-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.

10

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.

16. 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.

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

18. 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 XXXXX (להלן: "מיופי הכח") להיות בא כוחנו ולייצגנו בכל הכרוך בניהול משא ומתן לקראת חתימת חוזה עם חברה להקמת פרויקט 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 למיפוי הכוח רק כדי שינהלו מו"מ בשמי וכדי שיגנו על זכויותי. מיפוי הכוח אינם רשאים לחתום על ההסכם בשמי".
(רק ההדגשה האחרונה במקור).

19. 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, כן 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 "ייפוי הכוח הראשונים לאבי ביטאו... לא נמצאו עד כה בשל תקלה משרדית".



במהלך הישיבה מיום 20.12.2018 טען עו"ד דינובצקי לעניין ייפוי הכוח, כי "וזה לא עלינו, זה ממשד XXXXX, שהיה עו"ד היזם וקיבל את ייפוי הכוח לצורך רישום הערות האזהרה ונכון להיום בתיעוד מופיעים אצלם, הם עברו משרדים, יש שלושה קלסרים שמתועדים שבהם יש ייפוי 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 ממשד 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 18 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 ממשד 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".

20. בנסיבות אלה, ובכפוף לאמור להלן בעניין הסכם הפינוי-בינוי עצמו, מקובלת עלי גרסתה של גבי 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 גבי XXXX.

21. עם זאת, בסעיף 1.20 להסכם הפינוי-בינוי עליו חתמה גבי 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 גבי 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 גבי 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) הני"ל.

22. 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. השנייה, 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).

23. 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.

הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט העובדתי

24. דרישת הפונה לביטולו של ההסכם, כאמור לעיל, מושתתת על טענתה, כי לא הבינה על מה היא חותמת. לגרסתה בפנייתה, היא לא הבינה את שנאמר לה, להבנתה, "החתימה נועדה לטובת התהליך של התחדשות עירונית והסכם בנייה בשכונה ולא חותמת חוזה לעו"ד", עוה"ד לא ציין שמחתימים אותה על הסכם, ההסכם היה כתוב בעברית, היא אינה יודעת לקרוא או לכתוב בעברית, היא דוברת רוסית ו"לא היה מי שיתרגם את ההסבר על מה חותמים. כתוצאה מכך, לא הבינו מילה מהכתוב במסמך שקיבלו לחתום... (והיא) לא יודעת על איזה הסכם היא חתמה".

עם זאת, מדבריה במהלך הישיבה מסתבר שהייתה לה ידיעה כללית אודות הנושא בו דובר. כדבריה:

"ש. היא ידעה על מה היא חותמת?
ת. לא. אמרו שזה פינוי בינוי ושהם חתמו והכל יהיה בסדר.
פתאום אחר כך דאגנו באמת.
ש. את יכולה להסביר בדיוק מה נאמר לך לפני שחתמת?
ת. אמרו שתהיה בניה ויקבלו דירה חדשה עם תוספת.
ש. היא לא ידעה שזה הסכם שמחייב אותה?"



ת. לא. השכנים היו ואמרו שגם הם חתמו וצריך לחתום ושיהיה בסדר ושאני צריכה ללכת. אז הלכתי.
ש. הסבירו לה שהיא חותמת על העברת הזכויות בדירה שלה?
ת. לא. לא אמרו לה שהזכויות בדירה עוברות למישהו אחר.
(עמ' 2 לפרוטוקול)

15

מדברים אלה עולה, שגב' XXXX הייתה מודעת לכך שמדובר בפינוי בינוי, והיא לא טענה שלא היה לה מושג מה היא משמעותו של מושג זה. מסתבר, שהיא אף הייתה מודעת לכך שמדובר בבניית דירה חדשה שתינתן לה בצירוף תוספות. במענה לשאלה אם הסבירו לה שהיא חותמת על העברת הזכויות בדירה שלה? הפונה אמנם השיבה: "לא. לא אמרו לה שהזכויות בדירה עוברות למישהו אחר". אבל מעצם הבנתה כי תקבל דירה חדשה עם תוספות, מסתבר כי הבינה שהדירה החדשה תימסר לה חלף דירתה הישנה. שהרי אין להניח כי הבינה שתישאר בעלת הדירה הישנה ובנוסף תקבל דירה נוספת – חדשה עם תוספות. עם זאת, לגרסתה של גב' XXXX היא לא הבינה שמדובר בהסכם מחייב. כך, במענה לשאלה אם "ידעה שזה הסכם שמחייב אותה?" השיבה הפונה: "לא. השכנים היו ואמרו שגם הם חתמו וצריך לחתום ושיהיה בסדר ושאני צריכה ללכת. אז הלכתי". לדבריה, היא גם לא הבינה שהיא מתקשרת עם חברה מסחרית. זאת, משום שחשבה שהיא יושבת מול נציג העירייה.

25. 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 גב' XXXX), ו"ככלל, היינו מסבירים מה מחייב את בעל הדירה והיזם, על המסלול, על הפגישות עם העירייה... זה הוסבר" (עמ' 14 לפרוטוקול הנ"ל).

26. לדעתי, יש להעדיף בעניין זה את גרסתה של גב' XXXX.

ראשית, דבריה התייחסו באופן ספציפי לפגישתה שלה עם עו"ד ביטאו, בעוד שעו"ד ביטאו התייחס בדבריו באופן כללי לדרך בה פעל בעניין זה מול בעלי הדירות, אך לא התייחס באופן ספציפי לעניינה של גב' XXXX ולפגישה שקיים עמה.

שנית, מסתבר שגב' XXXX דוברת רוסית, אינה שולטת בשפה העברית וגם אינה יודעת קרוא וכתוב עברית. לאור כך, לא ברור כיצד עלה בידו של עו"ד ביטאו להסביר לה את מהותו ותוכנו של ההסכם, כשאינו דובר רוסית. על כך כבר נאמר, כפי שיפורט בהמשך, שאי ידיעת קרוא וכתוב מהווה ראייה פוזיטיבית הסותרת את החזקה בדבר הבנתו של החותם את המסמך עליו חתם. ודוק, אינני שוללת לחלוטין את האפשרות שעו"ד ביטאו הסביר, כדבריו, בעברית, אודות ההסכם. גם דברי הפונה לפיהם פגישתה עם עו"ד ביטאו ארכה כחצי שעה תומכים בדבריו אלו. עם זאת, לאור האמור, מקובלת עליו טענתה של הפונה, כי הדברים לא הובנו על ידה.



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

כך, 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.

16

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 במתני"ס והחתימות בקליטה.
עו"ד ביטאו: נכון, היו מצגות במתני"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"ד 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' 2-3 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 שישבירו 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, ספק אם נעשה, וגם אם נעשה – לא הובן ע"י גב' XXXX.

27. 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. כאמור, עו"ד ביטאו, שנכח בישיבת הבירור, לא התייחס לטענות שהעלתה הפונה בישיבה, ובכלל זה, לא כפר בטענתה, כי המסמך עליו חתמה דהיינו, ההסכם, לא נמסר לה (עמ' 2 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).

טענתה של 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).

18

דרך החתמה זו גם תומכת בטענתה של גב' XXXX, שלא קיבלה את המסמך עליו חתמה. שהרי, אם היו בידי ענב או עו"ד ביטאו במעמד ההחתמה מספר מספיק של עותקים, לא הייתה כל סיבה להחתיים 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. נושא זה לא עלה במהלך הישיבה בעניינה של גב' XXXX כך שלא התאפשר לה להגיב על טענה / השערה זו. אולם 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).

28. לאור האמור לעיל, מקובלת עלי גרסתה של גב' XXXX, כי אף שהבינה שמדובר בפרויקט פינוי – בינוי במסגרתו היא אמורה לקבל דירה חדשה חלף דירתה הנוכחית, היא לא הבינה שהיא חותמת על הסכם מחייב וסברה שהיא חותמת בפני נציג העירייה על הסכמה לקידום הפרויקט אשר יתבצע ע"י העירייה. מקובלת עלי גם טענתה, כי לא קיבלה לידיה את ההסכם עליו חתמה.



29. 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.

30. 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.

31. זאת ועוד, מדבריו של מר סדלר, בדיון בעניינה של פונה אחרת, עולה שמעורבותו כנציג ענב בעניין זה הייתה בעיקר בכנסים שנערכו על ידי ענב לאחר ההחתמה, בעוד שהשלב שלפני ההחתמה "זה עם העו"ד" (עמ' 5 לפרוטוקול דיון מיום 4.11.2018 בעניינה של הפונה, גב' XXXX).

32. 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.

הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט המשפטי

"לא נעשה דבר" "non est factum"

33. 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).

34. 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", 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).

35. 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 תוכנו, לא ישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, היא 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).

36. 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 בנתוני 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).

37. לאור הלכה זו, בהתחשב בכך שגבי XXXX לא ידעה קרוא וכתוב עברית, לא הבינה את הכתוב בהסכם, לא הייתה מודעת לכך שהיא חותמת על הסכם מחייב עם חברה מסחרית וסברה שהיא חותמת בפני נציג העירייה על הסכמה לקדם פרויקט פינוי ובינוי, אני סבורה שמתקיימים במקרה



זה תנאי הלכת "לא נעשה דבר", היינו, שהמסמך שנחתם ע"י גבי' XXXX אינו הסכם תקף ואין בו כדי לחייבה.

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

21

"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 בעניינינו. 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.

39. מסקנה זו יפה ללא קשר למידת מעורבותה של ענב בהתקשרות עם גבי' XXXX או בהחתמתה של האחרונה על ההסכם, וגם אם לענב לא היה כל חלק או אשם בטעותה של גבי' 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).

40. שאלה שיכולה להתעורר בהקשר זה עניינה בזמן שחלף מעת חתימתה של גבי' XXXX על ההסכם ועד פנייתה אליי. אכן, מדובר בפרק זמן לא קצר של כארבע שנים. עם זאת, משגבי' XXXX לא הבינה שהיא חותמת על הסכם, ברור שלא עלה בדעתה לפנות לגורם כלשהו בבקשה לביטולו, שהרי היא כלל לא הייתה מודעת לקיומו. בנסיבות אלה, אינני סבורה שחלוף הזמן ממועד החתימה צריך שיכשיל את הפנייה.

טעות והטעיה – סעיפים 14 ו- 15 לחוק החוזים

41. 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 גבי' XXXX הוא הסכם תקף.



42. 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).

43. אי ידיעתה של גב' XXXX כי מדובר בהסכם מחייב, וסברתה כי היא חותמת על הסכמה לקידום פרויקט פינוי בינוי המתבצע ע"י 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.

44. 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.

סעיף 15 לחוק החוזים

45. אשר לסעיף 15 לחוק החוזים, ככל שהטעות בה מדובר נגרמה על ידי עו"ד ביטאו, שהוא כנראה זה שהחתיים 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).

46. 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.



47. 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-גילויין 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).

48. 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.

49. חובת גילוי "לפי הנסיבות", נקבע בפסיקה, "היא תלויה 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).

50. אחד השיקולים בקביעתה של חובת גילוי, הוא זהות הצדדים, הבאה לידי ביטוי במעמד 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.

51. 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), תש"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 אהרון, 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 דיוור 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).

52. השקפה זו באה כיום לידי ביטוי בסעיף 55 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, אשר משקף, כפי שכבר נאמר, גם את המצב המשפטי שקדם לחקיקתו.

53. 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.

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

סעיף 14 לחוק החוזים

55. 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.



56. בענייננו, אין ראייה 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.
57. 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.
58. לפיכך אני סבורה שגם אין לראות בענב כמי שאחראית לטעותה של גב' XXXX מכוח סעיף 14(א) לחוק החוזים.

התוצאה

59. 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.
60. לצערי, לאור ריבוי הפניות בנוגע למתחם זה והצורך לבררן באופן פרטני, דבר שהיה כרוך בשמיעת כל הפונים, כמו גם מתן אפשרות לענב, לעו"ד ביטאו ולעו"ד גרנות להגיב על הפניות, ומאחר וסברתי שיהא זה נכון ליתן את כל ההחלטות כמקשה אחת, מתן ההחלטה התעכב.
61. 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 החלטה.

9 באוגוסט 2019

ח' באב ה'תשע"ט

תמר עדיאל זכאי, עו"ד

ממונה על פניות דיירים