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

1

בעניין: הפונים: גב' XXXX ומר XXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של גב' XXXX ומר XXXX (להלן: "**בני הזוג XXXX**") מיום 9.5.2018 שהתקבלה ביום 11.6.2018, ולהשלמה לפנייה מיום 17.7.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 28.8.2014 חתמו בני הזוג XXXX, בעלי זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ 154 אשר בקריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 93 (להלן: "**הבניין**"), על "הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי" בינם לבין שותפות ענב יזום – הורביץ ש.ר. 540253341 (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הפינוי-בינוי**"). על פי ההסכם, התחייבו בני הזוג XXXX למכור לשותפות ענב הנ"ל (להלן: "**ענב**" או "**היזם**") את זכויותיהם בבניין היינו את דירתם בבניין, הרשומה כתת חלקה XX ואת כל זכויותיהם בחלקה (להלן: "**הדירה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. בתמורה התחייבה ענב לבנות עבורם דירה חדשה, גדולה יותר מדירתה הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייה טוענים בני הזוג שהם הוחתמו על חוזה על ידי עו"ד אבי ביטאו, "מבלי להבין את הנוסח או את הפרטים" ובלא שנאמר להם שהם חותמים על חוזה, כי אינם יודעים על איזה סוג הסכם חתמו ומה הם מקבלים במסגרת העסקה, ורק נאמר להם שרוצים לבנות להם בית חדש ויפה ולצורך כך צריך חתימות של התושבים. לטענתם, הם נתנו בעו"ד ביטאו אמון מלא משום שישב במבנה של העירייה ומכיוון שהוא מהעדה ודובר השפה האמהרית. עוד טענו בני הזוג XXXX, שהוחתמו על ההסכם ללא עורך דין ש"מונה ע"י נציג שלנו או לפי בחירה שלנו", שלא קיבלו העתק של ההסכם,

שעורך הדין שהחתים אותם על ההסכם לא השאיר פרטי קשר ולא יצר עמם קשר לאחר מכן. לטענתם, לאחר החתימה הם לא קיבלו מידע כלשהו לגבי התקדמות הפרויקט.

4. אציין כבר עתה שאין בידי, על פי חוק, סמכות לשחרר את בני הזוג XXXX מההסכם, סמכות אשר נתונה לבית המשפט המוסמך בלבד. אין בידי גם סמכות למחוק את הערת האזהרה. עם זאת, נתונה בידי סמכות, על פי סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, לברר פניות של בעלי דירות בתחום מיזם להתחדשות עירונית בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, בין השאר בעניין התנהגות יזמים ומארגנים. מכוח סמכות זו נערך הבירור הנוכחי ובמסגרתו ניתנת ההחלטה שלהלן. על פי סעיף 7(ו) לחוק האמור, ככל שבהחלטה ייקבע שהפנייה מוצדקת בשל הפרת הוראות כל דין, קביעה זו תהיה ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.

5. עוד אציין, כי פנייה זו דומה, במהותה ובתוכנה, לפניות נוספות של בעלי זכויות אשר בבעלותם דירות בבניין או בבניינים אחרים ברחוב הורביץ וברחובות נוספים בקריית משה (להלן גם: "**השכונה**"), הנכללים במתחם פינוי בינוי המכונה "הורביץ" (להלן: "**הפניות**" ו"**המתחם**"). בעלי דירות אלו (להלן: "**הפונים**") חתמו גם הם על ההסכם במועדים שונים במהלך שנת 2014 והם מלינים על כך שהוחתמו על ההסכם עם ענב כשהם אינם מבינים את מהותו ותוכנו בשל אי ידיעת השפה העברית ו/או אינם מודעים לכך שהם חותמים על הסכם לפיו הם מתחייבים למכור את דירתם ו/או למכור את דירתם לענב, דבר שלא הוסבר להם קודם לחתימה, ו/או כי לא ידעו שהאדם בפניו חתמו על ההסכם הנו עו"ד במקצועו ו/או בא כוחם לעניין ההסכם ו/או סברו שאותו עורך דין הוא נציג העיריה או בא כוחה של ענב.

<u>התייחסותו 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 XXXX 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 החו״מ (עו״ד ביטאו – ת.ע.ז) את פרטי התקשורת עימו... ובמהלך השנים קיבל פניות פרטניות של בעלי זכויות בשאלות שונות והשיב לכולם, לשביעות רצונם המלאה״.

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

אציין, שתגובות אלה של עו״ד ביטאו הן תגובות כלליות שנוגעות לכלל הפניות ולכלל ההחתמות של בעלי הדירות. עו״ד ביטאו לא התייחס בתגובותיו באופן ספציפי לפנייתם של בני הזוג XXXX.

<u>תגובת היזם – ענב</u>

7. ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניות דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כתגובות משלימות. כך, תגובתה הספציפית מיום 21.8.2018 לפנייתם של בני הזוג XXXX מצטרפת לתגובתה מיום 2.7.2018 בעניין פונים אחרים (XXXX ו-XXXX).

4

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

לטענת ענב, היא "יוצגה בכל הנוגע להליך חתימת בעלי הדירות על הסכמי הפינוי בינוי על-ידי משרד XXXXX ואילו בעלי הזכויות יוצגו על-ידי עוה"ד אבי ביטאו ועוה"ד ממשרד XXXXX". לעניין נוכחות עו"ד מטעם הדיירים במעמד החתימה טענה ענב כי "... חתימות הדיירים בפרויקט בוצעה בנוכחות עוה"ד מטעם הדיירים, עוה"ד אבי ביטאו, במתנ"ס השכונתי במשרדי שיקום שכונות ומוקד קליטה". לטענתה, לכל הדיירים ניתנה האפשרות לקבל את ההסכם על נספחיו לעיון בטרם חתימתם על ההסכם. ככל ובמעמד החתימה על ההסכם מי מהדיירים ביקש לשוב ולקרוא את ההסכם, החתימה נדחתה למועד אחר. החתימות בוצעו, נטען, במספר רב של מועדים על פני תקופה ארוכה וממילא לא הייתה חלילה כל תחושת דחיפות מצדה. במעמד החתימה הוצע לדיירים לקבל העתק של הסכם הפינוי בינוי על כל נספחיו עליו חתמו. עוד נטען כי ההסכם המקורי נמצא במספר העתקים אצל באי כוח הצדדים.

במהלך ישיבת בירור מיום 4.11.2018 בעניינה של 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>גרסת עו"ד גרנות</u>

8. על רקע דבריו של עו"ד ביטאו בישיבה מיום 4.11.2018 (בעניינם של פונים אחרים), לפיהם עו"ד גרנות היה נוכח במעמד החתמת בעלי זכויות במתחם (ביניהם חלק מהפונים) על ההסכם, כבא כוחם של בעלי הזכויות, 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 הוזמנו חלק מהפונים, ביניהם בני הזוג 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 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 הבירור מיום 22.11.2018</u>

9. ביום 22.11.2018 התקיימה ישיבת בירור בנוכחות בני הזוג 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 הסבירה גב' XXXX כי "זימנו את כולם, היא חתמה יחד עם כולם, כי ככה כולם עשו, והם גם רצו למען קידום הפרויקט ולמען התחדשות עירונית" (עמ' 1 לפרוטוקול). בתגובה לשאלות שהופנו אליה בתחילת הישיבה בנושא נסיבות החתמתה על ההסכם, שאלה גב' XXXX "... זה הבית

שלנו. אז מה הבעיה שחתמנו?" (עמ' 1 לפרוטוקול). עם זאת, בניגוד לנטען בפנייה, כי לא ידעו שהם חותמים על הסכם, מדבריה של גב' XXXX בישיבה עולה שהם היו מודעים לכך:

"עו"ד עדיאל-זכאי:	אז כשחתמתם על ההסכם, ידעתם שאתם חותמים על הסכם שיחייב אתכם?
גב' XXXX:	כן
...	
עו"ד עדיאל-זכאי:	את יודעת מה זה הסכם? חוזה?
גב' XXXX:	כן. אני יודעת מה זה חוזה. ... אני יודעת מה זה חוזה. הסכם. שאני רוצה שיהיה לי את הבית החדש. אבל עד עכשיו לא קרה כלום. בגלל זה אני לא רוצה. מי שרוצה שיעשה. שיעבוד. אני אעבור למי שבאמת יעשה, שבאמת יתקדם.
מתורגמנית:	אם עו"ד ביטאו וחברת ענב ימשיכו איתכם, את רוצה?
גב' XXXX:	לא. ככה אני לא רוצה שיקדמו. אבל אם באמת יבואו לבנות, אני רוצה. אני רוצה להיות כמו כולם.
מתורגמנית:	הם אומרים שהם רוצים לקדם את הפרויקט, אבל הם לא מבינים את השיח הזה של העמדות... היא לא מבינה למה זימנו אותה ומה הוסבר לה".
...	
עו"ד עדיאל-זכאי:	מה הבקשה שלכם ממני ...
גב' XXXX:	הבקשה שלנו היא להתקדם. חתמנו וזה לוקח זמן ואין כלום. אבל למי שמתקדם - אנחנו עוברים.
עו"ד דינובצקי:	אתם רוצים לעבור למי שמתקדם.
גב' XXXX:	כן. אתם אמרתם "נעשה נעשה" ומבלבלים אותנו."
	(עמ' 2 לפרוטוקול)

מסתבר לפיכך, שטענת בני הזוג XXXX היא שהפרויקט אינו מתקדם בקצב משביע רצון, טענה שונה לחלוטין מהטענות שהעלו בפנייתם, לפיהן הוחתמו על ההסכם בלא שנאמר להם שהם חותמים על חוזה ומבלי להבין את נוסח ההסכם ואת פרטיו. משהסבתי את תשומת לבה של גב' XXXX לכך שתלונתה הנוכחית אינה עולה בקנה אחד עם פנייתה ("עו"ד עדיאל-זכאי: "פה יש טענות קשות על תהליך ההחתמה, על החתימה ללא דעת ..."), השיבה גב' XXXX:

"למה להלחיץ אותנו ולשאול למה אמרתם ככה וככה?
(עמ' 2 לפרוטוקול)

ומשעמדתי על מתן תשובה ("עו"ד עדיאל-זכאי: אני לא מנסה להלחיץ. אני מנסה להבין. את יודעת שפנית אליי? ... ואת זוכרת מה טענת?", עמ' 2 לפרוטוקול), השיבה גב' XXXX כי היא יודעת שפנתה אליי וכי:

"חתמנו בטעות" (עמ' 3 לפרוטוקול)

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

ובהמשך דבריה חזרה גב' XXXX לטענת העדר הידיעה אודות תוכנו של ההסכם:

"גב' XXXX:	חתמנו על כמה דפים. כמו חוזה משכנתא. אולי רבע שעה. אבל לא הסבירו על החדרים וכל זה, רק התחדשות. השכונה מפורקת, ישנה, אנחנו התלהבנו. אין לנו חדר לילדים. שני חדרים. לא היינו קונים דירה טובה. עולים חדשים. בגלל זה שמחנו.
	....
עו"ד עדיאל-זכאי:	יש שאלה אחת שאני חייבת להבין בבירור הזה. השאלה היא – כשאתם באתם וחתמתם על מה שחתמתם, האם ידעתם שבעצם מה שאתם חותמים זה הסכם שיחייב אתכם בהמשך, זה משהו מחייב, זה לא הסכמה לפרויקט באופן כללי, אלא זה משהו מעבר לזה, שקשור בזכויות שלכם בדירה.
מתורגמנית:	לא הסבירו לה שהולכים לעשות לה ה"א, והיא אומרת שבאופן כללי רק הסבירו לה על הפרויקט של פינוי בינוי.
	...
מתורגמנית:	היא חוזרת ואומרת שהיא חתמה על פרויקט. לא הסבירו לה על ההבדל בין הסכמה ראשונית ובין הסכם." (עמ' 3 לפרוטוקול)

<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>ייצוגם המשפטי של בני הזוג XXXX</u>

12. בני הזוג XXXX טוענים, כאמור לעיל, גם כנגד ייצוגם ע"י עו"ד ביטאו. לטענתם, עו"ד ביטאו אמנם החתים אותם על ההסכם, אך הם לא היו מודעים לכך שהוא עורך דין, ודאי לא לכך שהוא מייצג אותם. לדברי גב' XXXX: "היא ידעה באופן כללי שהוא (עו"ד ביטאו – ת.ע.ז) עו"ד, אבל כשהוא החתים אותם היא לא ידעה שהוא עו"ד", ולשאלתי, אם ידעה שעו"ד ביטאו מייצג אותה, ענתה ש"לא. לא ידעתי שיש לי עו"ד..." (עמ' 3 לפרוטוקול). עו"ד ביטאו וענב טוענים מנגד שעו"ד ביטאו ייצג בעניין זה את בעלי הדירות, בכלל זה, את בני הזוג XXXX.

13. הטענה שעו"ד ביטאו ייצג את כלל בעלי הדירות בקשר לפרויקט, לא בוססה ולא ברור על מה היא נסמכת. במהלך בירור הפניות התברר שחלק מבעלי הדירות, בכלל זה מר 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 מר 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".

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

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).

10

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 הובררו 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 בני הזוג XXXX באמצעות הרשאה אישית שניתנה לו על ידם.

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

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 מי מבני הזוג 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 בני הזוג XXXX הסמיכו אותו לייצגם 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.

13

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 גרסתם של בני הזוג XXXX, לפיה הם לא הסמיכו את עורך דין ביטאו לייצגם בעניין זה. חרף האמור מסתבר שעו"ד ביטאו התיימר לייצג את בני הזוג XXXX.

20. עם זאת, בסעיף 1.20 להסכם הפינוי-בינוי עליו חתמו בני הזוג 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 בני הזוג XXXX לעו"ד ביטאו לייצגם 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 בני הזוג XXXX לעו"ד ביטאו לייצגם. 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 (בני הזוג 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 בני הזוג XXXX לעו"ד ביטאו, אך זאת, ביחסים שבינם לבין ענב בלבד. אין לראות בהסכם זה כיוצר הרשאה פנימית ביחסים שבין בני הזוג XXXX לבין עו"ד ביטאו. על נפקותה של הבחנה זו לענייננו אעמוד בהמשך.

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

23. בקשתם של בני הזוג XXXX לביטול ההסכם, כפי שהוצגה בפנייתם, בוססה בעיקר על כך שהם הוחתמו על ההסכם מבלי להבין שהם חותמים על חוזה ומבלי שהיו מודעים לתוכן ההסכם ולפרטיו.

24. אולם, התמונה שעלתה מדבריה של גב' XXXX במהלך הדיון הייתה, כאמור לעיל, שונה בתכלית. מדבריה מסתבר, כי הייתה מודעת לכך שהם חותמים על חוזה, וטענתה העיקרית, בשונה מהטענה נשוא הפנייה, הייתה שהפרויקט אינו מתקדם. במקום הטענה המקורית, לפיה הוחתמו על ההסכם "מבלי להבין את הנוסח או את הפרטים", בדיון טענה גב' XXXX כי "לא הסבירו לה שהולכים לעשות לה ה"א (הערת אזהרה – ת.ע.ז), ורק הסבירו לה על הפרויקט של פינוי בינוי", "ולא הסבירו לה על ההבדל בין הסכמה ראשונית ובין הסכם" (עמ' 3 לפרוטוקול). כמצוטט לעיל, גב' XXXX אף התרעמה על עצם אזכור הפנייה ("למה להלחיץ אותנו ולשאול למה אמרתם ככה וככה?").

25. בנסיבות אלה, אני סבורה שלא יהא זה בטוח לסמוך את ההחלטה על גרסתם של בני הזוג XXXX כפי שהועלתה בפנייתם, אודות נסיבות חתימתם על ההסכם ואודות העדר מודעות מצדם לכך שהם חותמים על חוזה, לרבות העדר מודעות לתוכן החוזה.

26. במהלך הדיון הלינה גב' XXXX על כך שהפרויקט טרם בוצע למרות הזמן הרב שחלף מאז החתימה על ההסכם. משטענה זו לא הועלתה במסגרת הפנייה, ענב לא התייחסה אליה בתגובתה, וממילא לא התאפשר לקיים בה דיון מסודר. גב' XXXX, מכל מקום, לא הצביעה על הפרה ספציפית של ענב את הוראות ההסכם בעניין לוח הזמנים לביצוע הפרויקט.

בהקשר זה אציין, מבלי למצות את הדיון בנושא, שהוראות ההסכם בדבר מועדי הביצוע הנן הוראות מורכבות, התלויות בהתקיימות תנאים מתלים שונים, בכלל זה התקיימות או אי התקיימות תנאים מתלים כאלה ואחרים (סעיף 5), אישור תב"ע חדשה ואישור, במידת הצורך, של תכנית איחוד וחלוקה (סעיף 9), אישור היתרי בנייה ופינוי הדירות הקיימות על ידי הדיירים המתגוררים בהם (סעיף 10). בנסיבות העניין, בירור התקיימותם או אי התקיימותם של כל התנאים הללו לא התאפשר במסגרת בירור הפנייה.

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

<u>"לא נעשה דבר" "non est factum"</u>

27. 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).

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

29. 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).

30. 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).

31. בעניינו, משנקבע כאמור לעיל, שלא יהא זה בטוח לסמוך את ההחלטה על גרסתם של בני הזוג כפי שהועלתה בפנייתם, לפיה הם לא היו מודעים לכך שהם חותמים על הסכם, כמו שגם לא הבינו את תוכנו, לא ניתן להחיל את הלכת ה"לא נעשה דבר". כך הדבר, מקל וחומר, לאור גרסתה של גב' XXXX כפי שנמסרה במהלך הישיבה, לפיה בני הזוג היו מודעים לכך שהם חותמים על הסכם ולכך שמהות ההסכם קבלת דירה חדשה במקום דירתם הנוכחית עם סיומו המיוחל של הפרויקט.

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

32. בהעדר תחולה להלכת "לא נעשה דבר", ניתן לבחון את הסוגייה גם בהיבט של דיני הטעות והטעיה שבחוק החוזים (פרידמן, כהן, כרך ב' עמ' , עמ' 688). לשון אחר, העובדה שמדובר בהסכם תקף (לאור דחיית טענת ה"לא נעשה דבר") אינה שוללת את האפשרות לבטלו, ככל שהדבר מוצדק על פי דיני ההטעיה והטעות. אמנם, הטעיה או טעות לפי חוק זה, אינם מביאות לתוצאה של בטלות ההסכם, כפי פועלה של הלכת האפסות, אך יש בכוחן להקים זכות לביטול ההסכם.

33. 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).

34. 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, ובלבד שהצד השני ידע או היה עליו לדעת על דבר הטעות שנפלה אצל הצד האחר.

35. בעניינו, משנקבע, כאמור לעיל, שאין לסמוך את ההחלטה על גרסת הפונים, נשמט הבסיס העובדתי גם תחת טענת ההטעיה או הטעות.

<u>החלטה</u>

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

37. 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.

38. 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

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