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

פנייה מס' 12

1

בעניין: הפונה: גב' XXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתה של גב' XXXX (להלן: "**הפונה**" או "**גב'** XXXX") מיום 9.5.2018, שהתקבלה ביום 28.6.2018, ולהשלמות לפנייה, שהאחרונה מביניהן התקבלה ביום 20.9.2018.

2. ביום 21.8.2014 חתמה גב' XXXX, בעלת זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ 154 אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 93 (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. בפנייה שנכתבה בשמה של גב' XXXX, על ידי בנה, מר XXXX (להלן: "**מר** XXXX") נטען שהפונה, כבת 75, הוחתמה על ההסכם על ידי עו"ד ביטאו מבלי שהוסבר לה על מה היא חותמת למעט, מעט מאוד באמהרית, בלא שהבינה את החוזה, ללא עורך דין המייצג אותה, בלא שניתן לה עותק של ההסכם, כאשר עו"ד ביטאו לא השאיר לה פרטי קשר ולא יצר אתה קשר במשך למעלה מחצי שנה. גב' XXXX ביקשה בפנייתה "להשתחרר מהחוזה ומהערת האזהרה מהנכס".

בהשלמה לפנייה שנעשתה לבקשתי ביום 19.7.2018, נמסר על ידי גב' XXXXX, רכזת חברתית במינהלת השכונתית בקריית משה רחובות (להלן: "**המינהלת**"), על יסוד שיחתה עם גב' XXXX, שנאמר לה (לפונה) על ידי עו"ד אבי ביטאו, שביוזמת העירייה הולכים לעשות התחדשות עירונית – פינוי ובינוי בשכונת קריית משה ולבנות בתים חדשים ויפים ולשם כך עליהם להגיע למוקד הקליטה לחתום על טופס הסכמה לכך. "היא שמחה על הבשורה הטובה" והגיעה יחד עם בתה, גב' XXXX, למוקד הקליטה שם "חתמה על ההסכם לתהליך פינוי בינוי ולא על חוזה המחייב אותה התקשרות מול העו"ד". עוד נאמר בהשלמת פרטים זו, ש"על פי שיחה עם הפונה, התברר שמי שהחתים אותה על ההסכם הם: דוד אלעזר - מנהל מוקד הקליטה וXXXX – עובדת שכונתית במוקד הקליטה ולא כפי שציין בנה של הפונה בטופס התלונה שהיא הוחתמה ע"י עו"ד אבי ביטאו". הפונה, נאמר בהשלמה זו, "לא זוכרת את התאריך בו חתמה על ההסכם. לפי הבנתה היא חתמה על הסכם בנייה בשכונה ולא על חוזה (ה)מחייב אותה התקשרות עימו בהמשך". בנוגע לזהות הנוכחים במעמד החתימה נמסר ש"במעמד זה "נכחו: גב' XXX, גב' XXXXX (בתה של הפונה – ת.ע.ז) ועובדי מוקד הקליטה".

אציין, שגב' XXXX (להלן: "**גב' XXXX**" או "**בתה של הפונה**"), שנטען כי הייתה נוכחת במעמד החתימה, חתמה גם היא על ההסכם לגבי דירתה שלה, גם לגביה התקבלה אצלי פנייה בבקשה לשחררה מההסכם ולמחוק את הערת האזהרה, גם פנייה זו הוגשה באמצעות אחיה, מר XXXXX (להלן: "**מר XXXX**" או "**בנה של הפונה**"), וגם בהשלמה שהועברה לפנייתה נאמר שהוחתמה בפני דוד אלעזר וגב' XXXX (לאחר שבפנייתה הראשונה לא צוין בפני מי חתמה).

לפי נסח רישום מקרקעין שצורף להשלמה לפנייה מיום 19.7.2018, הסתבר שבניגוד לאמור בפנייה ובהשלמה הנ"ל, על דירתה של גב' XXXX לא נרשמה הערת אזהרה. אי לכך ביום 28.8.2018 ביקשתי מעובדי המינהלת לברר אם גב' XXXX עומדת על פנייתה, למרות שעל דירתה לא נרשמה הערת אזהרה. ביום 29.8.108 הודיעה לי גב' XXXXX, רכזת חברתית במינהלת, שבשיחה שקיימה עם בנה של גב' XXXX, אמר האחרון שאימו "מעוניינת להמשיך בתהליך הפנייה, לבטל את העסקה מול עו"ד/החברה, כי היא אינה מעוניינת שום התקשרות עם העו"ד אבי ביטאו (עובד בשיתוף עם חברת "ענב") ולא מעוניינת שהוא ייצג אותה". מר XXXXX הוסיף ואמר "שתהיה לאמו בחירה חופשית ללא שום הגבלה".

ביום 28.8.2018 פניתי למר דוד אלעזר, מנהל מוקד הקליטה, וביקשתי את תגובתו לפנייתה של גב' XXXX, שגם בפנייתה נטען, כאמור לעיל, כי הוחתמה בפניו (ובפני גב' XXXX). בתגובתו מיום 29.8.2018, טען מר אלעזר, כי בניגוד לנטען בפנייתה של גב' XXXXX, הוא לא החתים אותה על החוזה והוא אף אינו רשאי לעשות זאת משום שאינו עורך דין. לדבריו, הוא גם לא יודע מי מצוות מוקד הקליטה נכח במעמד החתימה של גב' XXXXX. מר אלעזר הוסיף והסביר כי משרד מוקד הקליטה נועד לשמש את תושבי השכונה, ולכן, לבקשת התושבים, אפשר להם לשבת במשרד הממוזג בזמן שחתמו על החוזים מול עורך דין שהם בחרו בעצמם. במכתב נוסף מיום 30.8.2018, מסר מר

אלעזר כי נפגש עם גב' XXXXX "כדי להבין ולשמוע ממנה פרטים על התלונה", והיא אמרה לו כי מעולם לא הזכירה את שמו לאף אחד בעניין החתימה על ההסכם, כי הוא כלל לא היה נוכח במעמד חתימתה על ההסכם, כי היא לא ביקשה מאף אחד להתלונן בשמה בעניין ההסכם וכי "היא בכלל לא הבינה ולא הוסבר לה על מהות הפניה/התלונה". חרף הסברים אלה של גב' XXXXX, אחיה, מר XXXXX, עמד על כך שהפנייה שהגיש בשמה (וגם זו שהגיש בשם אמו – גב' XXXX) נעשתה לאחר שיידע אותה בדבר הגשת הפנייה, דבריו "... שציינתי לאחותי שאני מגיש בקשה להסרת חתימתה מחוזה עינב כמוכן לביטול הערת אזהרה בטבו" (ע"פ תגובה ששלח מר XXXXX לד"ר גולדפרב, מנהלת המינהלת, כעולה ממכתבה מיום 6.9.2018).

עוד לדבריו של מר XXXXX, שצורפו, כאמור, למכתב מאת ד"ר גולדפרב מיום 6.9.2018, על פי שאלות חוזרות ונשנות "הובן" לו שאימו ואחותו הלכו בנפרד למשרד מוקד הקליטה לחתום על החוזה מול חברת ענב. במקרה הראשון, כשאימו הלכה לשם, מר דוד אלעזר וגב' XXXX היו נוכחים במשרד ואילו במקרה השני, אחותו הלכה אחרי אימו למשרד, "בהפרש זמנים כנראה משמעותי" ואז מר דוד אלעזר וגב' XXXX כבר לא נכחו במשרד.

ביום 20.9.2018 מסר מר XXXXX, במענה לשאלותיי, שלמעשה גם אימו וגם אחותו חתמו על ההסכם בפני "החבר'ה של ענב" ולא בפני מר דוד אלעזר ו/או גב' XXXXX אך בחתימה של אימו היו נוכחים גם דוד אלעזר וגב' XXXX, בעוד שבעת שאחותו חתמה על ההסכם, היו נוכחים רק "החבר'ה של ענב". לטענתו, אין בידו שמות של אנשי ענב בפניהם נחתם ההסכם. מר XXXXX הוסיף וטען ש"לא השאירו שום מסמך או העתק של החוזה... (ו)שהחתימה התבצעה בתוך מבנה של מוקד קליטה שזהו מצב אבסורד ונוגד עניינים המשרד מוכר כציבורי שעוזר לאנשים מבוגרים צעירים בכל מיני קשיי קליטה וכו' ויחד עם זאת נותנים פינה ליזם פרטי להחתים תושבים זקנים במשרד שלהם זה שלעצמו עבירה בפני עצמו." לעניין נוכחותו של מר אלעזר במעמד החתימה טען מר XXXXX, "... לא משנה דוד היה לא היה עצם זה שהוא הסכים שהחתימות התבצעו במשרדו קושר אותו לעבירה, בין אם היה נוכח או לא נוכח".

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 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 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 XXXXX לאחר שהבהרנו להם בשנית כי הננו משמשים כבאי-כוחם אל מול היזם".

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

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

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

7. <u>תגובת היזם - ענב</u>

ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניות דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כהתייחסויות משלימות. בהתייחסותה מיום 2.7.2018 הסבירה ענב שהיא מקדמת מזה למעלה מ-4 שנים פרויקט פינוי ובינוי בשכונת קריית משה ברחובות, המהווה פרויקט אחד מתוך מספר תתי-פרויקטים מושא פרויקט פינוי ובינוי נרחב שמקודם בשכונה, הכולל מאות ואף למעלה מאלף יחידות דיור (להלן: "**הפרויקט**").

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

העתק של הסכם הפינוי בינוי על כל נספחיו עליו חתמו. עוד נטען כי ההסכם המקורי נמצא במספר העתקים אצל באי כוח צדדים.

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

עוד לטענת ענב, אין לפונים עילות אמיתיות לסיוע מאת הממונה ואין להם גם עילה לגוף ההסכם לביטולו.

ב"התייחסות מסכמת" שהגיש עו"ד דינובצקי בשם ענב ביום 11.2.2019 נטען, בין היתר, שבשנת 2012 החלו עו"ד אבי ביטאו ועו"ד אבירם גרנות ממשרד XXXXX ושות' להחתים את דיירי השכונה על ייפוי כוח לפיו הם מסמיכים את עוה"ד האמורים לנהל משא ומתן עם יזמים שונים לביצוע פרויקט הפינוי בינוי. הם פנו למספר יזמים לקבלת הצעה לביצוע פרויקט הפינוי בינוי, אך רק ענב הגישה הצעתה לביצוע הפרויקט. עוה"ד ביטאו וגרנות ניהלו משא ומתן עם ענב ובתום המשא ומתן הוצגה ההצעה לדיירים.

החל משנת 2013 נערכו בקשר לפרויקט זה מספר כנסים בשפה העברית ובשפה האמהרית בהם ניתנו לדיירים פרטים רבים אודות הפרויקט, לרבות פרטים אודות היזם והמבצע, עקרונות היסוד של הסכם הפינוי בינוי, עוה"ד המייצגים את הדיירים, הערבויות, הביטחונות ועוד. בכנסים אלה נטלו חלק הרוב המוחלט של דיירי השכונה. דיירים מהשכונה אף הוסעו לפרויקט פינוי בינוי של ענב במונסון על מנת לראות פרויקט בשלב ביצוע.

לאחר ביצוע מספר כנסים, החלו עוה"ד אבי ביטאו ועו"ד אבירם גרנות להחתים את הדיירים על הסכם מפורט לפינוי בינוי, ולכל דייר שהגיע לחתום על ההסכם, ניתן הסבר על מהות ההסכם ועקרונות היסוד בו, הן בשפה העברית ובשפה האמהרית. לכל דייר שהגיע לחתום על ההסכם אף הוצע לקבל העתק מההסכם עליו חתם.

במקביל להליך ההחתמה על ההסכם, החלה ענב לקדם את הפרויקט אל מול גופי התכנון בעיריית רחובות, והמשיכה לבצע לעתים תכופות כנסי הסברה נוספים. עו"ד ביטאו אף הגיע למתנ"ס קריית משה בכל יום שלישי משך שנים, כדי לספק מידע לדיירי השכונה ולענות על שאלות בנוגע לפרויקט.

לאחר שהפרויקט החל לרקום עור וגידים, החלו יזמים ועורכי דין שונים "לקפוץ על הרכבת" ולנסות להחתים, במקביל לענב, דיירים נוספים בשכונה. בשלב זה ולאור הצעות שונות שהציעו אותם יזמים ו/או עורכי דין, החלו מספר זעום של דיירים, בהנחיית אותם יזמים (וניתן לראות במספר פניות שהוגשו, כי ממלא הפניה לא היה הדייר עצמו אלא ה"שכן"), לטעון טענות שונות כנגד חברת ענב. כך הם עשו, נטען, אך ורק בשל האינטרס של אותם דיירים לנסות ולהשתחרר מהחוזה עליו חתמו עם ענב ולהתקשר בהסכם דומה עם חברה אחרת, מאחר וסברו שלדידם ההסכם אינו כדאי להם. זאת, שעה שעל פי דין, טעות לכאורה בכדאיות אינה עילה לביטול ההסכם.

לטענת ענב, הסכמים חותמים בשביל לקיים, ולפונים אין כל עילה לבטלם, מה גם שעל יסוד התחייבותם השקיעה ענב מיליוני שקלים בקידום הפרויקט.

<u>ישיבת הבירור מיום 6.12.2018</u>

8. ביום 6.12.2018 התקיימה ישיבת בירור בעניינה של גב' XXXX, שעקב מצב הרפואי לא הופיעה לישיבה, אלא מסרה את גרסתה באמצעות שיחת וידיאו. בישיבה נכחו: בא כוחה של ענב - עו"ד אריאל דינובצקי, נציג ענב – מר ניר סדלר, עו"ד אבי ביטאו וראשת המינהלת בקריית משה - ד"ר אור גולדפרב. גב' XXXX מסרה את גרסתה, כאמור לעיל, באמצעות שיחת וידיאו כשהיא נמצאת בדירתה, שם שהו אותה עת גם בנה, מר XXXXX ויועצת חברתית במינהלת - גב' XXXXX, שתרגמה את דברי הפונה (להלן: "**המתורגמנית**").

בישיבה מסרה גב' XXXX (באמצעות המתורגמנית), במענה לשאלה אם חתמה על הסכם, כי אינה יודעת על מה חתמה, אבל נאמר לה "שחותמת כדי שתקבל בית חדש בשכונה". היא הוסיפה כי אינה

"מדברת במונחים של הסכם או חוזה, היא פשוט חתמה על משהו. היא לא ידעה שהיא חותמת על הסכם. אין לה מושג על מה היא חתמה, היא יודעת שחתמה בשביל התחדשות עירונית" (עמ' 2 לפרוטוקול). משנשאלה בפני מי חתמה, השיבה הפונה, שחתמה בפני שני נציגים של ענב ושגם גב' XXXXX הייתה נוכחת. דוד אלעזר, סיפרה הפונה, היה אז במשרד אך בחדר אחר. לדבריה, מר דוד אלעזר אמר לה "כנסו לשם ושם אתם חותמים על הטופס" (עמ' 2 לפרוטוקול). משנשאלה למה היא רוצה עכשיו לבטל את ה"א והאם אינה רוצה את הפרויקט, השיבה, "כן, היא מסכימה, כמו כולם", אך המתורגמנית ציינה, ש"היא לא כ"כ מבינה מה אני מסבירה לה, מה בדיוק היא מעוניינת לעשות בעניין הזה" (עמ' 3 לפרוטוקול). משנשאלה פעם נוספת למה היא רוצה לבטל ציינה המתורגמנית, ש"היא לא אומרת ברור, כנראה אני גם לא מסבירה לה ברור, היא רוצה שבנה יתערב כי הוא מטפל בעניינים שלה והיא מבוגרת" (עמ' 3 לפרוטוקול). בהמשך, במענה לשאלתי אם היא מבינה שלא משנה איזו חברה תבצע את הפרויקט, בכל מקרה תרשם על דירתה ה"א?, השיבה ש"אם זה התהליך, אז זה התהליך, היא אינה מבינה בזה". המתורגמנית הוסיפה, ש"היא לא נותנת הרבה תשובות כי גם אם אני מסבירה היא לא מבינה את התהליך שאמור להיות. היא לא מכירה. מה שהיא אמרה לי - אני בת 80 פלוס, מה אני יודעת". ומששאלתי, בעקבות השאלה האחרונה, "אז מאיפה הפנייה הגיעה?" השיבה (מפי המתורגמנית): "הבן שלה XXXXX הוא סוג של האפוטרופוס שלה. מכיוון שהיא לא מבינה, היא נותנת לבן שלה לטפל בכל הנושא הזה. XXXXX הוא זה שמטפל בעניין הזה" (עמ' 3 לפרוטוקול).

בנה של הפונה הוסיף (במענה לשאלה מדוע היא רוצה לבטל את חתימתה על ההסכם): "היא רוצה את הזכות שלה לבחור עו"ד להיות כמו כולם וללכת בדרך הכי נקייה ולא בדרך הזאת שהחתימו אותה בלי הסבר שהיא מחויבת לעו"ד וליזם. מלכתחילה נושא החתימה היה מעורפל. כלומר, אמרו, מי שמסכים לחידוש העירוני שיחתום. בלי הרבה הסברים, לא בשפה שלה, לא מה הזכויות שלה, לא שאמרו לה שיהיו לה ה"א בטאבו. ה"א האלה נודעו לאנשים רק עכשיו בתהליך מתקדם של הפרויקט. ... אמרו שמי שרוצה שיבטלו לו את החתימה ויתחיל מחדש, הרשות להתחדשות עירונית תעזור לו. אין לה מושג מבחינה משפטית וחוקית מה אתם שואלים אותה. אמרו שהמנהלת יכולה לעזור לאנשים שחתמו ללא הבנה וללא הסבר לכל מיני יזמים שבאו להחתים בצורה כזו או אחרת לא חוקית ... ואין לה מושג מה את שואלת אותה ומה לענות לך. וגם אני לא מבין למה שואלים אותנו את השאלות שאמורים בכלל לשאול אותם ... . זה נראה כאילו אתם בצד השני. ... מבחינתי נעשה פה עוול למלא אנשים שפשוט חתמו על חתיכת דף קטנה, דף אחד, שנמסר לאנשים, ועם זה נשארו, ונרשמה להם ה"א. לא יכולים למכור ולזוז ולעשות שום דבר עם הדירה לפני שענב ואבי ביטאו יאשרו להם. זה נעשה בצורה לא חוקית וערמומית. כמו שהיא הסבירה בשפה הכי פשוטה – אמרו חותמים שם – והלכו חתמו. אין להם מושג על מה. לחידוש בנייה. זהו. זה חלומו של כל בעל בית. בסופו של דבר קלטו שהם נעקצו. ... הם לא ידעו בכלל שהם הולכים להיצמד לאיזה יזם ולאיזה עו"ד לכל הפרויקט, או שיירשם ה"א, הם ידעו שהעירייה אחראית, יש מוקד קליטה, אז זה בחסות העירייה והמדינה והמעטפת שדואגת לאזרחים. הם לא ידעו שזה יזם פרטי ועו"ד פרטי שנכנס לבית הפרטי שלהם." (עמ' 3-2 לפרוטוקול).

9. בניגוד לגרסת הפונה בישיבה, לפיה חתמה על ההסכם בפני נציגים של ענב ובנוכחות גב' XXXXX, טען עו"ד ביטאו בישיבה שהוא זה שהחתים את גב' XXXX על ההסכם, כדבריו: "... אני זה שמסתובב עם המזוודה, אם אני לא נמצא שם, אין חתימות. כל ההסכמים וכל הייפויי כוח אצלי. גם אני הסתכלתי, הייתי שם, בתאריך הזה, בכתב היד, אני החתמתי אותה. אם אני לא הייתי שם לא היו חתימות" (עמ' 5 לפרוטוקול). על אף האמור, גב' XXXX עמדה על גרסתה וטענה שעו"ד ביטאו לא נכח במעמד חתימתה על ההסכם. היא אף הוסיפה (מפי המתורגמנית) "שהיא לא מכירה אותו אפילו" (עמ' 5 לפרוטוקול).

<u>ישיבת בירור מיום 20.12.2018</u>

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

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

<u>ייצוגה המשפטי של גב' XXXX</u>

11. לטענת עו"ד ביטאו וענב, עו"ד ביטאו ייצג בעניין זה את כלל בעלי הדירות, בכלל זה, את גב' XXXX. גב' XXXX טוענת, מנגד, שהיא כלל אינה מכירה את עו"ד ביטאו והיא אף כופרת בטענתו, כי החתים אותה על ההסכם.

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 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"ניירי 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 לעי"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. (מסמך זה יכונה להלן: "**מסמך העקרונות**"). בפניי לא הוצגה חתימה של הפונה על מסמך העקרונות ואיני יודעת אם היא חתמה על מסמך זה. לפיכך לא ארחיב את הדיבור על מסמך זה, מה גם שגם עו"ד דינובצקי סבר כי "זה מסמך שהוא בעיקרו הצהרת כוונות, אין לו תוקף משפטי." (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). אציין, עם זאת, שלא ברור על יסוד מה נאמר במסמך זה ש"משרד עורכי הדין XXXXX את ביטאו ... נקבע ע"י הדיירים בתאום עם ענב".

10

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).

12. מדברים אלה לא ניתן ללמוד על אופן מינויו של עו"ד ביטאו לייצג את בעלי הדירות במתחם. כך לא ברור, מי פנה לעו"ד ביטאו ומי זימן אותו לפגישה שקוימה לדבריו במהלך 2012. הוא הדבר לגבי דבריו "אמרתי בואו נעשה אסיפה והרוב הסכימו", מהם לא ברור מתי והיכן נערכה אותה אסיפה, על מה הוסכם באותה אסיפה ומה היה מספר הדיירים (רוב, לטענת עו"ד ביטאו) שתמך באותה החלטה עלומה. מעבר לכך, לא הוצג בפני מסמך כלשהו, למשל פרוטוקול דיון של אותה אסיפה,

שבה "הרוב הסכימו", התומך בגרסתו של עו"ד ביטאו ומאשר את טענתו כי נבחר על ידי רוב הדיירים לייצגם בפרויקט פינוי-בינוי זה.

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

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

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

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

עו"ד דינובצקי: כן, אבל יש מאות כאלה. מינו אותו לנהל מו"מ מול יזמים, אח"כ אותרה ענב, אח"כ יצא העקרונות. המסמך מ 2012 בא אחרי ייפוי הכוח.

עו"ד עדיאל זכאי: זה המסמך הראשון שאני ראיתי (מסמך העקרונות – ת.ע.ז.), כל ייפוי הכוח, כלומר זה שראיתי, הוא מאוחר למסמך הזה. זה מהמסמך הראשון שאני רואה ועליו שניכם (ענב ועו"ד ביטאו – ת.ע.ז.) חתומים, איך אני יכולה להסיק שעו"ד ביטאו וענב נבחרו ע"י הדיירים.

עו"ד דינובצקי: מה שמחייב את הדיירים זה רק ההסכם, לא הייפוי כוח הראשון, גם אם היה לי 80 אחוז ואנשים לא היו חותמים זה לא היה שווה. ברגע שענב זיהתה שיש התארגנות של מאות אנשים ושיש להם דובר, ויש מובילי דעת קהל בתוך השכונה. כשהעירייה וראש העיר פועלים יחד ורוצים לקדם, ענב החליטה לקדם בשלב מאוד מקדמי. אף אחד לא ישפה אותה אם לא ייצא מזה כלום" (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון הנ"ל).

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

13. 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.

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

15. 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 וליצגנו בכל הכרוך בניהול משא ומתן לקראת חתימת חוזה עם חברה להקמת פרוייקט מגורים על חלקה ____ בגוש _____ או כל חלקה אחרת שתיווצר במסגרת תכנית בנין עיר שתאושר בקשר חלקה הנ"ל או חלק ממנה.
>
> לשם ביצוע האמור לעיל יהיה מיופה כוחי רשאי לעשות את כל הפעולות המפורטות להלן או חלק מהן:
> 1. ליצגני בפני כל רשות ממשלתית, רשות עירונית, עיריית רחובות, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, לשכת רישום

המקרקעין, משרד האוצר, ועדות ערר, בתי משפט בכל הערכאות, חברות קבלניות ויזמיות ובפני כל אדם ו/או גוף ללא יוצא מן הכלל.

2. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך מכל אחד מהגופים המפורטים לעיל ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך המו"מ.

3. לנקוט בכל פעולה שתידרש לצורך האמור לעיל.

מובהר בזאת כי יפוי הכוח ניתן למיופי הכוח רק כדי שינהלו מו"מ בשמי וכדי שיגנו על זכויותי. מיופי הכוח אינם רשאים לחתום על ההסכם בשמי".
(רק ההדגשה האחרונה במקור).

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

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

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

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

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

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

14

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 15 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".

17. בנסיבות אלה, ובכפוף לאמור להלן בעניין הסכם הפינוי-בינוי עצמו, מקובל עליי שגב' XXXX לא הסמיכה את עורך דין ביטאו לייצגה בעניין זה. חרף האמור מסתבר שעו"ד ביטאו התיימר לייצג את גב' XXXX.

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

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

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

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

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

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

15

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

19. 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).

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

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

21. פנייתה של גב' XXXX מבוססת, כאמור לעיל, על טענתה כי "אינה יודעת על מה חתמה", כי "לא ידעה שהיא חותמת על הסכם. אין לה מושג על מה היא חתמה", פרט לכך ש"חתמה בשביל התחדשות עירונית" ו"כדי שתקבל בית חדש בשכונה". לטענתה, כאמור לעיל, היא לא חתמה בפני עו"ד ביטאו, וכלל אינה מכירה אותו.

22. עו"ד ביטאו טען כאמור לעיל, באופן כללי ובהתייחס לתהליך כפי שבוצע כלפי כלל החותמים, שבמועד החתימה על ההסכם הוא הבהיר הטיב "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, ו"ככלל, היינו מסבירים מה מחייב את בעל הדירה והיזם, על המסלול על הפגישות עם העירייה ...". בהתייחסו ספציפית לגב' XXXX במהלך הישיבה בעניינה, טען עו"ד ביטאו שגב' XXXX חתמה על ההסכם בפניו. זאת, לדבריו, משום שהוא "זה שמסתובב עם המזוודה (ובה ההסכמים– ת.ע.ז.), אם

אני לא נמצא שם, אין חתימות. כל ההסכמים וכל הייפויי כוח אצלי. גם אני הסתכלתי, הייתי שם, בתאריך הזה, בכתב היד, אני החתמתי אותה. אם אני לא הייתי שם לא היו חתימות״.

23. במחלוקת זו, וללא קשר לשאלה אם הפונה חתמה בפני עו״ד ביטאו או בפני אדם אחר, מקובלת עלי גרסתה של גב׳ XXXX, כי פרט לכך שהבינה שמטרת החתימה היא ״כדי שתקבל בית חדש בשכונה״, היא לא הבינה על מה חתמה, ולא הייתה מודעת לכך שהיא חותמת על הסכם. מסקנה זו מבוססת, בעיקר, על התרשמותי מגב׳ XXXX בישיבה בה התברר עניינה, לפיה מידת הבנתה את העובדות והנסיבות הסובבות את ההסכם עליו חתמה, כמו גם את תוכנו, הנה מוגבלת ביותר, וכי גרסתה של גב׳ XXXX, כי לא הייתה מודעת לכך שחתמה על הסכם, כמו שגם לא הייתה מודעת לתוכנו של ההסכם ולתוצאותיו, היא גרסה מהימנה. התרשמות זו נתמכת בכך שגם כאשר השאלות שהופנו אליה במהלך הישיבה תורגמו לאמהרית באמצעות מתורגמנית, ראתה המתורגמנית לציין, מספר פעמים, ש״היא לא כ״כ מבינה מה אני מסבירה לה, מה בדיוק היא מעוניינת לעשות בעניין הזה״, כי ״היא לא אומרת ברור, כנראה אני גם לא מסבירה לה ברור, היא רוצה שבנה יתערב כי הוא מטפל בעניינים שלה והיא מבוגרת ...״, וכי ״היא לא מבינה בזה. היא לא נותנת הרבה תשובות כי גם אם אני מסבירה היא לא מבינה את התהליך שאמור להיות. היא לא מכירה. מה שהיא אמרה לי – אני בת 80 פלוס, מה אני יודעת״.

24. עו״ד ביטאו אמנם טען שגב׳ XXXX חתמה בפניו לאחר שניתנו לה הסברים על מהות ותוכן ההסכם, אך גרסה זו היא גרסה כללית שהתייחסה לכלל ההחתמות, ולאו דווקא לעניינה של גב׳ XXXX. גם טענתו של עו״ד ביטאו, שגב׳ XXXX חתמה בפניו, בוססה על מסקנתו ש״אם אני לא נמצא שם אין חתימות״, משום ש״כל ההסכמים וכל הייפויי כוח אצלי, ... אם אני לא הייתי שם לא היו חתימות״, היינו, על מסקנה שבהיגיון יותר מאשר על זכרונו את מעמד החתימה.

25. על כך יש להוסיף שבאישורי החתימות שעשה עו״ד ביטאו, לרבות באישור בעניינה של גב׳ XXXX, כשחתם ליד חתימת בעלי הדירות על ההסכם, הוא הסתפק באישור החתימות (״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. להתרשמותי, כל ניסיון, אילו נעשה, להסביר לגב׳ XXXX את מהות ההסכם ותוצאותיו, היה נתקל בקשיים, כמו שנתקלו בקשיים גם הניסיונות שנעשו במהלך הישיבה להסביר לגב׳ XXXX, באמצעות המתורגמנית, את השאלות ולקבל עליהן תשובות, ולכך אין זכר באישורו של עו״ד ביטאו את החתימה. בנסיבות אלה, משמדובר באשה קשישה, שאינה יודעת קרוא וכתוב עברית, שעל פניו, מידת הבנתה את המסמך עליו חתמה מוגבלת, גם אם לא נדרש מינוי אפוטרופוס, ראוי היה, לפחות, לעמוד על כך שהחתימה תתבצע בנוכחות בן משפחה שעליו גב׳ XXXX סומכת, כמו בנה XXXX, שיסביר לה את מהות ההסכם ותוכנו.

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

27. 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:

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

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

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

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

28. 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.

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

30. 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.

31. 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.

32. 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).

33. 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.

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

<u>"לא נעשה דבר" "non est factum"</u>

34. 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).

35. 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).

36. 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).

37. 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 <u>תשמע</u> הטענה ואף תתקבל..." (עמ' 8 לפסה"ד).

38. בענייננו, בהתחשב בכך שגב' XXXX לא ידעה קרוא וכתוב עברית, לא הבינה שהיא חותמת על הסכם, כמו שגם לא הייתה מודעת לתוכנו, אני סבורה שמתקיימים תנאי הלכת "לא נעשה דבר" ועל כן, המסמך עליו חתמה גב' XXXX אינו הסכם תקף ואין בו כדי לחייבה.

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

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

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

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

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

41. שאלה שיכולה להתעורר בהקשר זה עניינה בזמן שחלף מעת חתימתה של גב' XXXX על ההסכם ועד פנייתה אליי. אכן, מדובר בפרק זמן לא קצר של כארבע שנים. עם זאת, משגב' XXXX לא הבינה שהיא חותמת על הסכם, ברור שלא עלה בדעתה לפנות לגורם כלשהו בבקשה לביטולו, שהרי היא כלל לא הייתה מודעת לקיומו. מסתבר, שבנה של גב' XXXX, מר XXXX, הבין, כך על פי דבריו בישיבה, כי ניתן לפנות בנושא ההסכם למינהלת (עמ' 5 לפרוטוקול), וזו החלה לפעול רק במרץ 2018. בנסיבות אלה, אינני סבורה שחלוף הזמן ממועד החתימה צריך שיכשיל את הפנייה.

<u>התוצאה</u>

42. 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).

לצערי, לאור ריבוי הפניות בנוגע למתחם זה והצורך לבררן באופן פרטני, דבר שהיה כרוך בשמיעת כל הפונים, כמו גם מתן 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. כך במיוחד, לגבי החלטה זו, שחייבה בירורים חוזרים ונשנים שהתמשכו על פני כשלושה חודשים.

43. בהתאם לתקנות בתי המשפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, ניתן לעתור כנגד החלטה זו ללא שיהוי ולא יאוחר מ-45 יום מהיום בו התקבלה ההודעה על ההחלטה.

9 אוגוסט 2019
ח באב, ה'תשע"ט

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות ציבור