1

הצדדים לפנייה:

1. **מר XXXXX**

2. **חברת XXXXX בע"מ**
נציג החברה - מר XXXXXX
באמצעות עו"ד XXXXXX

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתו של מר XXXXX מיום 10.4.18 שהתקבלה אצלי ביום 11.4.18. תגובת החברה הנילונה - "XXXXXX בע"מ" הוגשה ביום 16.5.2018 וביום 30.7.2018 קוימה ישיבת בירור במשרדי הרשות בנוכחות מר XXXXXX, נציג החברה הנילונה – מר XXXXXXX, בא כוחה של החברה הנילונה, עו"ד XXXXXXX ועו"ד XXXXXX, שאימתה, מטעם החברה הנילונה, את חתימתו של מר XXXXXXX על "הסכם שותפות ונספח להסכם חיזוק והרחבת בניין לפי תמ"א 38". לפיכך, וגם בהתחשב בתקופת החגים, מכוח סמכותי לפי סעיף 7(ד) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016, אני מאריכה את המועד למתן החלטה עד למועד זה.

2. ביום 1.8.2016 נחתם "הסכם לחיזוק והרחבת בניין לפי תמ"א 38" בין בעלי הזכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' XXXXXXXXXX הידוע כגוש XXXX חלקה XX (להלן: "**הדיירים**" ו"**הבניין**", בהתאמה) לבין חברה יזמית בשם XXXXX בע"מ (להלן: "**היזם**"). על פי ההסכם, היזם התחייב לבצע בבניין ובדירות הדיירים עבודות חיזוק, שיפוץ והרחבה ובתמורה קיבל זכויות בנייה מכוחן יתאפשר לו להקים על גג הבניין הקיים עד 24 דירות בעד תוספת של 2.5 קומות. הסכם זה יכונה להלן "**הסכם תמ"א 38**" או "**הסכם התמ"א**".

3. אחת הדירות שבבניין, הרשומה כתת חלקה X בבניין מס' X, הינה בבעלות מר XXXXXXX (להלן: "XXXXX") ואשתו הגב' XXXXXX (להלן: "**הדירה**"). XXXXX חתם על הסכם התמ"א אך אשתו התנגדה לחתימה על ההסכם ולא חתמה עליו.

4. ביום 4.8.2016 נחתם הסכם נוסף בין היזם לבין XXXXXX שכותרתו "הסכם שותפות ונספח להסכם חיזוק והרחבת בניין לפי תמ"א 38" (להלן: "**הסכם השותפות**"). על פי הסכם השותפות,

התחייב היזם, בין היתר, למסור לXXXXX ואשתו (להלן גם: "**הבעלים**") מחסן ששטחו המינימלי 8 מ"ר בבניין ברחוב XXXXXXX וזאת, אם XXXXX ואשתו יגרמו לכך שגב' XXXXXX, שבבעלותה דירה בבניין, תחתום על הסכם התמ"א 38 (סעיף XXX להסכם). עוד התחייב היזם בהסכם השותפות לשפץ את דירת הזוג ברמת גימור גבוהה על פי דרישת הבעלים עד לסכום של 250,000 ₪. מנגד, XXXXX ואשתו התחייבו על פי הסכם זה להעמיד את הדירה שבבעלותם לרשות היזם כדי שתשמש כבטוחה לקבלת הלוואה ממוסדות בנקאיים כנגד רישום משכון על שם חברת בת של היזם (סעיף X להסכם). היזם התחייב להחזיר את ההלוואה בגמר הפרויקט או בתוך 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.

5. המחלוקת העיקרית בין הצדדים מתמקדת בהסכם השותפות.

6. לגרסת היזם, XXXXX ביקש מלכתחילה לקבל תמורות עודפות על פני התמורות שניתנו על פי הסכם התמ"א לדיירים אחרים בבניין. היזם, באמצעות נציגו, מר XXXXXX (להלן: "XXXXX"), הסביר לXXXXX "כי לא ניתן לעשות את זה חוקית וגם מוסרית", ו"שאיננו יכולים להרשות זאת ומכיוון שכל דיירי הבית לא מקבלים שיפוץ של כלל הדירה מעבר להתאמות המוכרחות מכוח התמ"א, לא נוכל להרשות חוסר שוויון בין הדיירים". אולם XXXXX התעקש שלא יחתום על הסכם התמ"א אלא אם יקבל את מבוקשו. לטענת XXXXX, XXXXX "הציע שישלם [עבור התמורות העודפות – ת.ע.ז] אבל בסוף יקבל את הכסף בחזרה". XXXXX מצדו הסביר לXXXXX על פי דבריו, "שהדרך היחידה 'לעשות' דבר כזה הוא שהוא יקבל את זה כרווח על השקעה". לגרסת XXXXX, "XXXXX מאוד אהב את הרעיון... [ו]הסביר שהוא מעוניין להלוות לחברה כסף בלי שהוא יוציא כסף וזה ע"י שיעבוד הדירה בפרויקט לטובת החברה". מסתבר, על פי דברי XXXXX, שהוא הסכים לרעיון זה והציע לXXXXX "שיעבוד לדירה בפרויקט שהחברה מבצעת".

7. אולם, בסופו של דבר, טוען XXXXX, כי על אף שXXXXX חתם על הסכם השותפות, עסקת השותפות לא יצאה אל הפועל, וזאת בשל התנגדות אשתו של XXXXX לעסקה. בפועל, הדירה אף לא שועבדה לטובת היזם. מכיוון שכך, מסביר XXXXX, הוא היה סבור שהסכם השותפות הנזכר אינו תקף, והופתע משXXXXX פנה אליו כעבור זמן וטען שהוא סבור שההסכם תקף.

8. גרסתו של XXXXX שונה. הוא אמנם הודה בכך שהסכים לשעבד את דירתו כנגד קבלת הלוואה שתינתן ליזם אולם בנוסף על כך הוא טוען שהוסכם בינו לבין XXXXX שהוא יעשה מאמץ לשכנע דיירים נוספים להצטרף לפרויקט ולחתום על הסכם התמ"א. לגרסתו של XXXXX, התמורות העודפות הנזכרות בהסכם השותפות היו אמורות להינתן לו הן כנגד ההלוואה ושעבוד דירתו והן כנגד שכנוע של דיירים נוספים להצטרף לפרויקט.

9. היזם מכחיש את טענתו זו של XXXXX בדבר שכנוע דיירים נוספים להצטרף לפרויקט מכל וכל. לדבריו, כאשר XXXXX חתם על הסכם השותפות, היה זה לאחר ש 30 מתוך 40 דיירי הבניין כבר

חתמו על הסכם התמ"א, דהיינו לאחר שהיזם כבר השיג את הרוב הדרוש לקידום הפרויקט (סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה), תשס"ה – 2008) והוא כלל לא נזקק לעזרתו של XXXXX בשכנוע של דיירים נוספים לחתום על הסכם התמ"א. לחיזוק גרסתו, הוא מצביע על כך שהחתימה על הסכם השותפות נעשתה לאחר הדיווח למיסוי מקרקעין ולאחר שכבר נפתח תיק בעירייה. באשר לתנאי בהסכם השותפות לפיו היה על XXXXX לגרום לקבלת חתימה על הסכם התמ"א של גב' XXXXX בתמורה לקבלת המחסן, מסביר XXXXX, כי תנאי זה נקבע בהסכם השותפות לבקשתו של XXXXX ו"מפאת כבודו", ובכל מקרה בסופו של יום גב' XXXXX כלל לא חתמה על ההסכם. לטענת היזם "אין חברה בעולם שמתחייבת לשלם לדייר שיחתים דייר אחר סכומים כאלה. בוודאי לא אחרי שיש את הרוב הנדרש ובוודאי אנחנו כחברה ששומרת על עיקרון השוויון גם תמורת הפסד פרויקטים של התחדשות עירונית".

10. בפתח הדברים יש לציין שגם לפי גרסתו של XXXXX הוא לא עמד בהתחייבויותיו על פי הסכם השותפות. זאת, משום שאשתו סירבה לחתום על ההסכם כך שממילא לא היה בידו לשעבד את הדירה ולגרום להעמדת ההלוואה לזכות היזם. מכאן, שגם לפי גרסתו של XXXXX, התמורה שהייתה אמורה להינתן ליזם כנגד שיפוץ הדירה נכשלה לפחות באופן חלקי.

11. למעלה מן הצורך, אני סבורה שגם מבחינה עובדתית אין בידי לקבל את גרסתו של XXXXX וזאת מהטעמים הבאים:

ראשית, נטל הראיה במקרה זה חל על XXXXX ובנסיבות המקרה מדובר בנטל כבד.

כך, בראש ובראשונה, משום שXXXXX מבקש להתנער מהתחייבויותיו על פי ההסכם עליו הוא חתום, על יסוד הטענה שהיזם הפר הסכם זה.

נטל זה גובר, משגרסת XXXXX מבוססת על הטענה, כי הסכם השותפות עליו חתם אינו משקף את המוסכם בין הצדדים וכי חתם על ההסכם בלא שקרא אותו ובלא שהבין את הכתוב בו. כך נפסק:

"משהוצג בפני בית המשפט הסכם חתום בחתימת ידו של המערער, קמה לחובתו חזקה כי ההסכם תקף ומחייב וכי כוונת המערער הייתה להתקשר בהסכם מחייב, כלשון הנשיא שמגר בע"א 685/88..., חתימה על חוזה יוצרת חזקה בדבר הסכמתו הסובייקטיבית של החותם. ... במצב דברים זה, מוטל היה נטל סתירתה של החזקה על המערער, והיה עליו להראות כי אף-על-פי שחתם חסר היה גמירת דעת. המערער לא הרים נטל זה" (ע"א 4839/92 יוסף גנז נ' מרדכי כץ, פ"ד מח(4) 749, 756, נבו, 28.9.1994).

נטל ההוכחה גובר עוד הרבה למעלה מכך משמדובר בטענת תרמית המיוחסת ליזם. שהרי הלכה היא:

"כי לעניין טענת רמייה מוטל על בעל הדין המטיל דופי בחברו נטל מיוחד באשר למשקל הראיות שעליו לערום לפני בית המשפט (וזאת, בין אם מדברים אנו בנטל מיוחד לעצמו – בצד הנטל המוטל על צד במשפט אזרחי והנטל המוטל על התביעה במשפט פלילי – ובין אם מדברים אנו בנטל הראיות במשפט אזרחי, ובגדריו – במשקל ראיות כבד במיוחד" (ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג ואח', פ"ד מז(2) 605, 614).

12. בעניינו, אני סבורה שבראיות שהציג XXXXX אשר מבוססות על דבריו שלו בלבד, ללא כל תמיכה ממקור ראייתי אחר, אין די כדי להרים את נטל ההוכחה ולסתור את החזקה האמורה בדבר ידיעתו את תוכן ההסכם עליו חתם, ודאי לא במשקל מספיק כדי לבסס את טענת התרמית.

13. לעניין זה יש להביא בחשבון גם את העובדה שXXXXX לא דאג להביא לישיבת הבירור את אשתו ו/או את הרב XXXXX שלדבריו היו נוכחים במעמד החתימה על הסכם השותפות כדי שיתמכו בגרסתו, לפיה אמר לXXXXX ולעו"ד XXXXX במעמד החתימה על ההסכם כי הוא אינו יודע קרוא וכתוב. הגעתם של אלה התבקשה בנסיבות העניין, במיוחד כשנגד גרסתו זו של XXXXX, מסרו XXXXX ועו"ד XXXXX, שכאמור, היו נוכחים במעמד החתימה, גרסה נוגדת וכפרו בדבריו של XXXXX.

לדברי XXXXX, הוא לא ידע שXXXXX אינו יודע קרוא וכתוב. הוא ידע את שXXXXX אמר לו פעמים רבות, שהוא אדם מאמין, אדם עם אמונה. עוד לדברי XXXXX, הוא הסביר לXXXX על מה הוא חותם "לא פעמיים ולא עשר פעמים" ו"גם אותו XXXXX שמע אותי שוב מסביר להם את הכתוב בנספח". גם לדברי עו"ד XXXXX בישיבת הבירור, XXXXX לא אמר לה שהוא אינו יודע קרוא וכתוב ו"מי שאומר לי משפט כזה אני לא מחתימה אותו בחיים ולא שמה חותמת". לדברי עו"ד XXXXX, היא תמיד שואלת את האדם שאת חתימתו היא מתבקשת לאמת אם הוא קרא והבין על מה הוא חותם, מבקשת תעודת זהות, מחתימה ושמה חותמת. אציין כי לא התרשמתי שXXXXX ועו"ד XXXXX בדו גרסאות אלה מלבם.

אציין בהקשר זה שאני עצמי ציינתי בפני XXXXX עוד טרם ישיבת הבירור שנכון שיזמן לישיבה כל אדם שביכולתו לתמוך בדבריו, בין אם מדובר בדיירים שלדבריו שוכנעו על ידו לחתום על הסכם התמ"א ובין אם מדובר באשתו או ברב XXXXX שלדבריו היו נוכחים במעמד החתימה על הסכם השותפות.

14. מעבר לכך, גם גרסתו של XXXXX לגופה, לפיה היזם התחייב לתת לו הטבה בגובה כזה של 250,000 ₪, בין היתר, בתמורה לשכנוע של דיירים אחרים להצטרף לפרויקט מעלה קושי. שהרי מדובר בהטבה בהיקף כספי נכבד אשר ניתנת על פי גרסתו של XXXXX עבור התחייבות לא ברורה ולא מוגדרת (מצדו). כך, לא ברור מה מספר הדיירים שכנגד שכנועם אמור היה XXXXX לקבל את ההטבה והאם יקבל הטבה בהיקף כזה גם אם יעלה בידו לשכנע דייר אחד בלבד. בנוסף,

כיצד ניתן לדעת אם דבריו של XXXXX הם שהביאו לשכנוע של דייר זה או אחר להצטרף לעסקה? הרי יתכן שזה היה מצטרף לעסקה גם ללא דבריו של XXXXX.

15. מדבריו של XXXXX גם לא ברור אם כלל עלה בידו לשכנע דיירים אחרים להצטרף לפרויקט. בהקשר זה XXXXX הזכיר בישיבה שני שמות, משפחת XXX ומשפחת XXXXXX, שלדבריו עלה בידו לשכנע להצטרף לפרויקט. אולם, XXXXX הכחיש וXXXXX לא סתר את דבריו. XXXXX אף הציע ליצור קשר עם מר XXXXXX אך XXXXX לא נענה להצעתו.

16. לאור האמור, אני דוחה את פנייתו של מר XXXXX.

10 אוקטובר, 2018
א' חשון תשע"ט

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים