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

פנייה מס' 92

בעניין: הפונה: גב' XXXXX

ובעניין: מתחם הררי 14-4, רמת גן
חב' ענב יזום ונדל"ן בע"מ
עו"ד ליאור עמידור

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתה של גב' XXXXX מיום 3.6.2020, שהוגשה באמצעות באות כוחה עו"ד מירה בורנשטיין ועו"ד דנה שטיר (להלן גם: "**הפנייה**").

1

רקע:

2. הפונה גב' XXXXX (להלן גם: "**הפונה**"), הינה בעלת זכות חכירה או זכות להירשם כבעלת זכות חכירה כלפי מינהל מקרקעי ישראל בדירה ברחוב הררי 14 ברמת גן, הידועה כגוש 6180, חלקה 333, תת חלקה XX (להלן: "**הדירה**"). שטח הדירה הנו 32 מ"ר ולה צמוד שטח נוסף של כ-38 מ"ר שנבנה בשנת 1984 על-פי היתר בניה מיום 20.2.1984 (נספח 1 לפנייה, להלן: "**תוספת הבנייה**" או "**השטח הנוסף**"). לטענת הפונה, "מטעמים כלכליים, לא הושלמה בניית פנים השטח הנוסף, לא נעשה בו שימוש, ולא עודכנו בעירייה רישומי הארנונה" (סעיף 4 לפנייה). עדכון רישומי הארנונה בעירייה, באופן שכלל בשטח הדירה הרשום גם את תוספת הבנייה, נעשה רק בחודש מאי 2020, בנסיבות, שיובהרו בהמשך.

3. הפונה היא כיום בת XX שנים (ילידת שנת XXXX). היא קוראת עברית ומבינה את הכתוב (סעיף 2 לפנייה).

4. הדירה נמצאת בשטח בו מתוכנן להתבצע פרויקט פינוי ובינוי (להלן: "**הפרויקט**") וככזו היא נכללת בעסקת פינוי ובינוי אשר כוללת את בניינים 4, 6, 8, 10, 12 ו-14 ברחוב הררי, רמת גן (להלן: "**המתחם**"). בשנת 2009 החלה החתמת בעלי הדירות במתחם (להלן גם: "**הדיירים**") על עסקת פינוי ובינוי בין יחידי הדיירים לבין חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "**חב'**

רותם") וחברת ענב יזום ונדל"ן בע"מ (להלן: "**חב' ענב**" או "**היזם**"). לפי עסקה זו (שתכונה להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הפינוי בינוי**"), ב"כ הדיירים הוא משרד עוה"ד ל. עמידור ושות', וב"כ חב' רותם וחב' ענב (שתיהן יחד יכונו להלן: "**הקבלן**") הוא משרד XXXXX.

5. על פי ההסכם, שטחן של דירות התמורה הניתנות לדיירים עבור דירותיהם הנוכחיות נגזר משטח הדירות הנוכחיות. שטח הדירה הנוכחית הוגדר בהסכם כ"שטח הדירה הנוכחית על פי רישומי הארנונה בעיריית רמת-גן", נכון ל"מועד החתימה על ההסכם". על בסיס עקרון זה, נחלקות דירות התמורה על פי ההסכם ל-4 קטגוריות, כלדקמן:

> "לבעלים שדירתם הנוכחית **נכון למועד חתימת הסכם זה** (על פי רישומי הארנונה בעירייה) הינה בשטח של עד 50 מ"ר תועמד דירה בת 3 חדרים, לכל הפחות, בשטח נטו שלא יפחת מ-85 מ"ר (להלן: "קטגוריה א'")" (סעיף 29.1 להסכם).
> "לבעלים שדירתם הנוכחית **נכון למועד חתימת הסכם זה** אינה נופלת להגדרת קטגוריה א' ואינה עולה על 90 מ"ר תועמד דירה בת 5 חדרים בשטח נטו שלא יפחת מ- 115 מ"ר (להלן: "קטגוריה ב'")" (סעיף 29.2 להסכם. ההדגשות שלי – ת.ע.ז).

קיימות קטגוריות נוספות, שלישית ורביעית, לגבי דירות ששטחן עולה על 90 מ"ר, אך אלה אינן רלוונטיות לענייננו (סעיפים 29.3, 29.4 להסכם).

2

6. ההסכם קובע מנגנון לצורך סיווג הדירות לקטגוריות האמורות כדלקמן:

> "בסמוך לאחר קבלת היתר בנייה, ובטרם יפנה הבעלים את דירתו הנוכחית, יעמיד הקבלן לרשות הבעלים שמאי ... השמאי ינקד את הדירות הנוכחיות לאחר ביקור בדירה ולאחר שיחה עם הבעלים, כפי שווי השוק שלה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כך שהדירה היקרה ביותר בכל קטגוריה ... תזכה לניקוד הגבוה ביותר וכן הלאה, עד לדירה הזולה ביותר באותה קטגוריה לאותו בניין בו מצויות הדירות הנוכחיות, המזכה לניקוד הנמוך ביותר לאותה קטגוריה. בעל הדירה אשר זכתה לניקוד הגבוה ביותר יבחר את דירת התמורה ראשון וכן הלאה ..." (סעיף 31 להסכם).

כפי שהסביר עו"ד חן עמידור:

> "שמאי הבעלים נכנס לנקד את הדירות בינן לבין עצמן באותה קטגוריה. שמאי הבעלים לא קובע איזו קטגוריה יקבל הדייר. מי שקובע את הקטגוריה זה ההסכם שאומר ארנונה לכאן ארנונה לכאן. שמאי הבעלים נכנס אך ורק לצורך הניקוד של הדירות בינן לבין עצמן כפי שווין ממוכר מרצון לקונה מרצון לעת השומה שלו." (פרוטוקול הדיון מיום 18.4.21, עמ' 25. כל הציטוטים שלהלן, אם לא נאמר אחרת, הם מפרוטוקול זה).

7. תחילת המגעים בין הצדדים בקשר להסכם הפינוי בינוי הייתה עוד בשנת 2010, אז קוימה פגישה בין הצדדים בה נכחו בתה של הפונה, הגב' XXXXX (להלן גם: "**הבת**"), קרוב משפחה של הפונה

בשם מר XXXXX (להלן: "**קרוב המשפחה**"), עו"ד ליאור עמידור, ב"כ הדיירים, ומנכ"ל חב' ענב - מר אפי כץ (עמ' 2). הפונה עצמה לא נכחה בפגישה.

קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי הדברים שנאמרו והוסכמו בפגישה, מחלוקת העומדת בבסיס הפנייה והיא תידון להלן.

8. בשנת 2014 פרשה חב' רותם מהפרויקט ובמסגרת משא ומתן בין הדיירים לבין חב' ענב תוקן ההסכם. בין היתר, שונה המועד הקובע לעניין קביעת שטח הדירות הנוכחיות, כך שבמקום מועד החתימה על ההסכם, נקבע כמועד הקובע 1.12.2014. כך נקבע בסעיף 12 לתוספת להסכם מיום 10.10.2014, המתייחס לסעיף 29 להסכם (המקורי):

> "סעיף 29 – המועד הקובע לעניין שטח הדירה הנוכחית על-פי רישומי הארנונה בעירייה הנו יום 01.12.2014" (סע' 19 לפנייה).

עו"ד דינובצקי, ב"כ חב' ענב, הסביר את השינוי: "מועד זה נקבע במסגרת התוספת להסכם לאחר שניתנה לדיירים שחתמו בתקופה מוקדמת אפשרות להשלים את תיקון הארנונה מול עירית רמת גן. במועד זה הליכי התכנון היו בראשיתם וניתן היה לעדכן את תמהיל הדירות כך שיתאים למציאות. מובן כי לא ניתן לעשות זאת כיום כאשר היתר הבניה צפוי להתקבל בתוך שבועות ספורים", (הערת שוליים מס' 1 לסעיף 11 לתגובת חב' ענב מיום 15.9.2020). 3

9. פגישה נוספת התקיימה בין הצדדים בשנת 2017, ונכחו בה הבת, קרוב המשפחה, עו"ד ליאור עמידור ומנכ"ל חב' ענב (מי שנכחו בפגישה בשנת 2010). לדברי הבת, פגישה זו נערכה על מנת "לקבוע תאריך לחתימה. שאלנו אם יש שינויים או משהו, הם לא אמרו שום דבר... אמרנו בסדר, תקבעו תאריך ונחתום. לא הביאו לנו את החוזה ולא את התוספת שלא ידענו עליה" (עמ' 6).

10. ביום 20.2.2017 חתמה הפונה על ההסכם במשרדי חב' ענב (סעיף 11 לפנייה). במשרד נכחו בעת החתימה הבת, עו"ד ליאור עמידור ומנכ"ל ענב (עמ' 9) ומזכירה שלדברי הפונה, אמרה לה היכן לחתום.

11. במסגרת ההסכם עליו חתמה גב' XXXXX, פורטו פרטי הדירה הנוכחית של גב' XXXXX: מס' חלקה, מס' הבית, מס' הדירה, הקומה וכיווני האויר, אך לא צוין שטחה של הדירה, כשהמקום שיועד בהסכם לציון שטח הדירה נותר ריק.

12. ביום 25.2.2020 עלתה באתר האינטרנט של הפרויקט חוות הדעת של השמאי XXXXX, שפירטה את דירות התמורה. דירת התמורה שנועדה לגב' XXXXX שויכה לקטגוריה א', המזכה בדירת תמורה ששטחה 85 מ"ר, וזאת עבור הדירה הנוכחית בשטח של עד 50 מ"ר (לא כולל תוספת הבנייה), (סעיף 16-15 לפנייה). בכנס דיירים שקוים ביום 6.3.2020 פנתה הבת למנכ"ל ענב וטענה

שבחוות דעת השמאי נפלה שגיאה בדירוג הדירה, דבר הגורם עוול חמור לגב' XXXXX ופוגע בזכויותיה, וזאת בניגוד להבטחה שניתנה לה. מר כץ הפנה אותה לעו"ד עמידור, ב"כ הדיירים (סעיף 17 לפנייה), אליו היא פנתה בדוא"ל ביום 8.3.2020 (סעיף 10 לתשובת הפונה מיום 18.10.2020).

13. ביום 21.5.2020 התקיימה פגישה בנוכחות הבת, עו"ד בורנשטיין, עו"ד ליאור עמידור ומנכ"ל חב' ענב, שבמהלכה הציע האחרון, שאם בעלי הדירות בבניינים 12 ו-14 יחתמו על כך שהם מסכימים שהפונה תקבל דירה מקטגוריה ב' (5 חדרים), הדבר יהא מקובל גם על חב' ענב (עמ' 16). אלא שדעתו של עו"ד ליאור עמידור לא הייתה נוחה מההצעה. כפי שהסביר, "לכן, במקרה הזה בישיבה הזו שדיברה עליה הגב' XXXXX, לא נחה דעתי מהפתרון שהיזם נתן לה, שתחתים את בעלי הזכויות ב-12 ו-14. באותו רגע אמרתי שימו לב ככל והיזם מוכן ללכת לקראת, הלוואי אך תזכרו, זה חל על כל בעלי הזכויות, בין אם בדירות בשטח כמו זה של גב' XXXXX או בשטחים אחרים, גדולים יותר או קטנים יותר, אבל באופן פרופורציונלי לפי התוספת שתקבל הגב' XXXXX" (עמ' 21). לפיכך ההצעה בוטלה.

14. לאחר הפגישה האחרונה, פנתה הבת לעירייה בבקשה לתקן את שטח הדירה ברישומי הארנונה על ידי הוספת תוספת הבנייה בשטח 38 מ"ר והרישום תוקן לבקשתה עוד בחודש מאי 2020 (עמ' 16).

4

15. הפונה הוזמנה על ידי היזם למפגש שנקבע ליום 4.6.2020, שבו הייתה אמורה לבחור את דירת התמורה, אך הודיעה כי לא תגיע. בהמשך היא קיבלה הודעה כי הוקצתה לה דירת תמורה (סעיפים 32-28 לפנייה).

16. על פי הפנייה, בין היתר, "מדובר בפגיעות קשות וחמורות בגב' XXXXX, תוך שהתחייבות מפורשת שניתנה לגב' XXXXX הופרה ברגל גסה. ... ישנו חשש ממשי לניצול גילה המבוגר להשגת יתרונות כלכליים ליזם על חשבונה, תוך קיפוח חמור שלה לעומת בעלי דירות אחרים, וכאשר דירת התמורה שהוקצתה לה אינה עומדת במבחן הכדאיות הכלכלית הקבוע בחוק. מן הראוי כי הממונה תתערב במקרה כזה על מנת למנוע הפגיעה".

בעקרון, עומדים לרשותו של צד להסכם שההתחייבות כלפיו הופרה סעדים מסעדים שונים ובכלל זה, ביטול ההסכם או אכיפתו. במקרה זה אני מבינה שהפונה אינה מבקשת לבטל את ההסכם אלא לאכוף את ההסכם, לרבות ההבטחה דלעיל, על היזם. היינו, לחייב את היזם לעמוד בהבטחה שניתנה לה, לטענתה, לפיה שטח דירתה הנוכחית יכלול את שטח תוספת הבנייה, היינו, יסתכם ב 70 מ"ר, מה שיזכה אותה, על פי ההסכם, בדירה בת 5 חדרים בשטח נטו שלא יפחת מ – 115 מ"ר (קטגוריה ב').

17. טענת הפונה בדבר הפרת הבטחה שניתנה לה על ידי היזם נופלת בגדר סמכותי לפי סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (לברר "פניות של בעלי דירה ... בתחום מיזם להתחדשות עירונית, ... בעניינים הנוגעים למיזמי התחדשות עירונית, ובין השאר בעניין התנהגות יזמים ..."), ולקבוע אם הפניות מוצדקות אם לאו). אולם, הסעד של אכיפת הסכם על היזם אינו בסמכותי. עם זאת, ככל שייקבע בהחלטה זו שהפנייה מוצדקת בשל הפרת הוראת כל דין, תהיה קביעה זו ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי (סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016).

דיון:

18. בהיבט העובדתי, השאלה המרכזית העולה בפנייה זו נסבה על השאלה מה הובטח לפונה, אם הובטח, בפגישה שקוימה בשנת 2010.

19. הבת וקרוב המשפחה טוענים, שבאותה פגישה הובטח, כי ניתן יהיה להוסיף את שטח תוספת הבנייה (38 מ"ר) לשטח הדירה הנוכחית ברישומי הארנונה של העירייה בשלב מאוחר יותר, וכי שטח דירת התמורה ייגזר מרישום הארנונה המתוקן.

לדברי מר XXXXX, "הציגו לנו [הצגנו להם] שיש כאן בניין גמור שבנו על פי היתר, רק שלא סיימו, לא צירפו את חלק א' לחלק ב' כיחידה אחת. הוא היה גמור, רק לא צירפו אותו. הוא אמר אין בעיה, זה מוקדם לטפל בזה, כשנגיע לגשר נודיע לכם ותטפלו בזה עם העירייה ואז זה ילך על בסיס הרישום בעירייה" (עמ' 2).

לדברי הבת, "ציינתי בפני עו"ד ליאור עמידור ואפי כץ שהרישום בארנונה אינו משקף את תוספת הבניה שעשינו ולא עדכנו. לכן יש בעיה. הוא אמר לא, זה בסדר גמור. מאחר והתהליך הוא ארוך וזה ימשך שנים אז 6 חודשים לפני הודעות הפינוי תוכלו לעדכן ואז תקבלו בהתאם למה שרשום בארנונה. סמכתי על דבריו, יצאנו שבעי רצון" (עמ' 5).

הטעם לאי רישום השטח הנוסף ברישומי הארנונה של העירייה, הסבירה הבת, הוא ש"התוספת היא כן מחוברת, אלא מה לא פתחנו פתח כדי להיכנס לתוספת כי לא היה כסף" (שם, שם).

20. הסתמכותה של הבת על ההבטחה שניתנה לה, לדבריה, מבלי שהדברים הועלו הכתב, הוסברה בקיומה של היכרות מוקדמת בינה לבין עו"ד ליאור עמידור. כך הסבירה ב"כ הפונה, עו"ד שטיר: "מאחר והייתה היכרות מוקדמת בינה לבין עו"ד עמידור היא קיבלה את דבריו. כשהוא אמר שתהיה הזדמנות לתקן וכשהוא אמר שהשטח שיילקח בחשבון יתוקן בהמשך ולא השטח נכון להיום, היא סמכה על מילתו" (עמ' 4); "גב' XXXXX הכירה קודם את עו"ד עמידור. ... משום ההיכרות המוקדמת, בהסתמכות של גב' XXXXX על עו"ד עמידור, לקחו את דבריו בגדר ראה וקדש. לכן לא התבקשה שום אסמכתא בכתב כי הסתמכו על דבריו" (עמ' 5-4).

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

גם עו"ד ליאור עמידור אישר קיומה של היכרות קודמת בינו לבין הבת: "יש לי היכרות עם גב' XXXXX. גב' XXXXX היא XXXXXXXXXXXXX, היא XXXXXXXXXXXXX, למיטב זכרוני, XXXXXXXXXXXXX. פניתי אליה בדחילו ורחימו אחרי שהבנתי שהיא הבת של בעלת הזכויות וזה היה כבר תקופה ארוכה של כמה שנים, שנה או שנתיים, אחרי שהתחילו בעלי זכויות אחרים לחתום על ההסכם, ועניינתי אותה על מנת שאמה תצרף את חתימתה" (עמ' 20).

21. עו"ד חן עמידור, המשמש אף הוא כב"כ הדיירים, מכחיש את קיומה של ההבטחה הנטענת. בתגובתו לפנייה מיום 23.9.2020 כותב עו"ד חן עמידור: "אין בידי לקבל כי הובטח למשפחה דבר העומד בסתירה מפורשת להוראת ההסכם לפינוי ובינוי, הקובע כי שטח דירת התמורה ייקבע על-פי שטח הדירה הנוכחית בהתאם לרישומי ארנונה בעירייה נכון למועד חתימת ההסכם" (שם, בסעיף 3). "עם זאת", הוא מוסיף וכותב "ולו על-מנת להסיר ספק שמא הובטח למשפחה חלילה דבר מה מעבר לשורת ההסכם, על יסודו נתנה בעלת הזכויות הסכמתה לפרויקט, מוצע להפנות את הצדדים (היזם ומשפחת XXXXX) אל שמאית פינוי ובינוי, גב' XXXXX, למען תכריע האם התמורה המוצעת לבעלת הזכויות הינה שוויונית, כלכלית וראויה בנסיבות ההסכם והפרויקט. הכרעת גב' XXXXX תחייב את הצדדים לכל דבר לעניין" (שם, בסעיף 4).

באות כוחה של הפונה דחו בתשובתן מיום 18.10.2020 את ההצעה לפנות לשמאית, משום שלגישתן "אין מקום לקבלה כפי שהוצעה, שכן ברור כי התמורה שהוצעה לגב' XXXXX אינה שוויונית, כלכלית וראויה בנסיבות ההסכם והפרויקט. שטח הדירה שהוקצתה לגב' XXXXX קטן באופן משמעותי מהשטח לו היא זכאית בהתאם להסכם ולהתחייבות שניתנה לה על ידי ענב" (שם, בסעיף 7).

6

בדיון שקוים בעניין הפנייה ביום 18.4.2021 גם עו"ד ליאור עמידור הכחיש את מתן ההבטחה המיוחסת לו: "לא יכולנו להתחייב להם למשהו שונה מההסכם ולא התחייבנו להם. כב"כ הדיירים בכלל אינני סמכות להתחייב לדבר מה אחר, ממנו הם לא שמעו כל הבטחה לתמורה אחרת, דיפרנציאלית, כי הרי ברור שברגע שישנו עבור XXXXX ישנו גם לאחרים שגם הם טוענים שהם מחזיקים בדירות שגדולות משטח הארנונה" (עמ' 20). ובמענה לשאלתי: "אתה אמרת לגב' XXXXX שיוכלו לעדכן את הארנונה 6 חודשים לפני ההריסה?" השיב: "חד משמעית לא. ממני היא לא שמעה משפט כזה" (עמ' 22).

גם היזם הכחיש בתגובתו מיום 15.9.2021, החתומה על ידי עו"ד דינובצקי, את מתן ההבטחה הנטענת: "לטענתה של הגב' XXXXX, נאמר לה במסגרת פגישה שהתקיימה בשנת 2010 כי באפשרותה יהיה לעדכן את שטח הדירה ברישומי הארנונה בסמוך למועד הפינוי. יובהר היטב, כי הדבר לא נאמר במסגרת הפגישה לא במפורש ולא במשתמע" (שם, בסעיף 4).

עו"ד דינובצקי גם הסביר מדוע לא ייתכן שניתנה הבטחה כזו: "יתר על כן, אף לא ייתכן שהצעה שכזו עלתה, שכן ברור כי אין באפשרות היזם במועד הסמוך למסירת הודעת הפינוי – לאחר אישור התוכנית ובשלבי הוצאת היתר בניה, לאפשר לבעלי הדירות לבצע שינויים ברישומי הארנונה ובכך לגרום לשינוי משמעותי בתמהיל הדירות שאושר לבניה בפרויקט ולפגיעה ברווחיות הכלכלית ובליווי הבנקאי".

22. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים כמו גם את דבריהם בפניי, הגעתי לכלל מסקנה שיש לקבל את גרסתם של גב' XXXXX ומר XXXXX בדבר ההבטחה שניתנה על ידי מר אפי כץ ועו"ד ליאור עמידור, לפיה הפונה תוכל לעדכן את רישומי הארנונה בעירייה בשלב מאוחר יותר, באופן שיכללו גם את תוספת הבנייה (ששטחה 38 מ"ר) בשטח הדירה, וכי שטח דירת התמורה שתקבל ייקבע בהתאם לרישום המעודכן. אני מעדיפי גרסה זו על פני גרסת היזם ועו"ד עמידור מהטעמים הבאים:

ראשית, גרסתה של הבת נראית בעיני הגיונית. שהרי מדובר בשטח (התוספת) גדול העולה על שטחה של הדירה כולה ולהבאתו או אי הבאתו בחשבון בחישוב שטח הדירה הנוכחית השלכה מרחיקת לכת על גודל דירת התמורה. מתבקש היה, לפיכך, שנושא זה יעלה ויידון בפגישה עם מר אפי כץ ועו"ד עמידור, כפי שאכן טוענת גב' XXXXX. מגרסתו של עו"ד עמידור, לעומת זאת, לא ברור אם הנושא כלל עלה ונדון ומה נאמר בקשר לכך.

משהנושא עלה ונדון, הדעת נותנת שאילו נאמר לגב' XXXXX שתנאי להבאתו של שטח תוספת הבנייה בחישוב שטח הדירה הנוכחית, הוא עדכון רישומי הארנונה טרם החתימה על ההסכם (כפי שנדרש על פי נוסח ההסכם נכון למועד הפגישה בשנת 2010), היא הייתה עושה זאת באותו מועד ולא גורמת במודע לאובדן התמורה עבור שטח תוספת הבנייה.

מעבר לכך, מגרסתו של עו"ד עמידור מתקבל הרושם, שלמעשה הוא אינו זוכר מה נאמר באותה פגישה לגבי נושא זה. כך, בתגובה לפנייה מיום 23.9.2020, החתומה על ידי עו"ד חן עמידור, נאמר ש"אין בידי לקבל כי הובטח למשפחה דבר העומד בסתירה מפורשת להוראת ההסכם לפינוי ובינוי, הקובע כי שטח דירת התמורה ייקבע על-פי שטח הדירה הנוכחית בהתאם לרישומי ארנונה בעירייה נכון למועד חתימת ההסכם" (סעיף 3 לתגובה). נוסח זה מלמד, שגרסתו של עו"ד עמידור הכופרת במתן ההבטחה, יותר משהיא נסמכת על זיכרון אותה שיחה, מבוססת על מסקנתו, לפיה אין זה סביר ש"הובטח למשפחה דבר העומד בסתירה מפורשת להוראת ההסכם לפינוי ובינוי ...".

לא זו אף זו, בתגובה זו מוכן עו"ד עמידור למסור את ההכרעה בנושא לשמאית פינוי ובינוי וזאת, כדבריו, "על-מנת להסיר ספק שמא הובטח למשפחה חלילה דבר מה מעבר לשורת ההסכם, על-יסודו נתנה בעלת הזכויות הסכמתה לפרויקט". מכאן, שהכפירה בקיומה של אותה הבטחה

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

נטענת על פי תגובה זו אינה מוחלטת. שהרי גם עו"ד עמידור לא הוציא מכלל אפשרות קיומו של "ספק שמא הובטח למשפחה" כפי שזו טוענת.

כמפורט לעיל, בדבריו בישיבה מיום 18.4.2021 אמר עו"ד ליאור עמידור, במענה לשאלה "אתה אמרת לגב' XXXXX שיוכלו לעדכן את הארנונה 6 חודשים לפני ההריסה?", "חד משמעית לא. ממני היא לא שמעה משפט כזה" (עמ' 22). אולם גם כאן התרשמתי שהדברים נאמרו כמסקנה המבוססת על תפיסתו של עו"ד עמידור את תפקידו כב"כ הדיירים, שאין לו סמכות לתת הבטחות מעין אלה, ולאור כך שמתן הבטחה כזו עשוי היה לפגוע בשוויון התמורות בין הדיירים. כדבריו: "לא יכולנו להתחייב להם למשהו שונה מההסכם ולא התחייבנו להם. כב"כ הדיירים בכלל אינני סמכות להתחייב לדבר מה אחר, ממנו הם לא שמעו כל הבטחה לתמורה אחרת, דיפרנציאלית, כי הרי ברור שברגע שישנו עבור XXXXX ישנו גם לאחרים שגם הם טוענים שהם מחזיקים בדירות שגדולות משטח הארנונה" (עמ' 20).

עו"ד עמידור אכן היה נציג הדיירים ולא נציג היזם, וככזה מקובלת עליי טענתו, כי כלל לא היה מוסמך לתת הבטחה מעין זו. גם ב"כ הפונה, עו"ד שטיר, ייחסה את ההבטחה ליזם רק משום ש"באותה פגישה הוצגה חזית אחידה על ידי אפי כץ ועל ידי עו"ד עמידור שהסבירו ושכנעו שאלה פני הדברים" (עמ' 5).

8

אולם מר אפי כץ, לא ראה לנכון להופיע לדיון ולמסור את גרסתו. במקומו הופיע בשם היזם מר סדלר, שלא נכח בפגישה המדוברת, ומכאן שלא התאפשרה עדות מכלי ראשון.

מעבר לכך, בפגישה שהתקיימה ביום 21.5.2020 הביע מר אפי כץ נכונות לשינוי שטח דירת התמורה שתימסר לפונה אם תבוא על כך הסכמת דיירי בניינים 12 ו-14 (עמ' 16). גם להצעה זו, שאינה עולה בקנה אחד עם העמדה הכופרת בקיומה של ההבטחה הנטענת, לא ראה היזם ליתן הסבר.

23. אולם, במתן ההבטחה בלבד אין די, בנסיבות המקרה, כדי להקים לפונה עילה לאכיפת ההבטחה. שהרי ביום 20.2.2017, כשבע שנים לאחר מתן אותה הבטחה, חתמה הפונה על ההסכם שבו (בתוספת להסכם מיום 10.10.2014), נקבע באופן מפורש, ש"המועד הקובע לעניין רישום שטח הדירה הנוכחית על-פי רישומי הארנונה בעירייה, הנו יום 1.12.2014."

24. הוראה זו שבהסכם אמנם אינה עולה בקנה אחד עם ההבטחה שניתנה לפונה. אולם הכלל לעניין זה הוא ש"הנחה חלוטה [היא] שהחוזה מגלם בתוכו את כל מה שהוסכם" (ע"א 738/80 אליהו זגורי נ' שלמה נתן ואח', פ"ד לז(4) 387, 392), וכי "משחתמו הצדדים על חוזה, עומדים הם בחזקתם שהסכימו לכל האמור בו, לשבט או לחסד" (ע"א 1/84 נתן נ' סטורד, פ"ד מב(1) 661, 670 (19.4.1988). כלל זה בא לידי ביטוי גם בסעיף 96 להסכם אשר קובע:

"מוסכם בין הצדדים כי תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המותנה והמוסכם בין הצדדים לגבי העסקה נשוא הסכם זה והצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים, התחייבויות, הסכמים בעל פה שאינם נכללים בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. ... "

25. אני מקבלת אמנם את טענת הפונה, כי בעת שחתמה על ההסכם היא סברה, על יסוד ההבטחה דלעיל, שתוכל לתקן את שטח הדירה ברישומי הארנונה של העירייה, וכי תיקון זה יובא בחשבון לצורך קביעת שטח דירתה הנוכחית וכפועל יוצא גם בקביעת שטח דירת התמורה. אולם, הבנה זו של הפונה נוגדת את לשון ההסכם, והדין לעניין זה הוא "כי חוק החוזים אימץ מבחן חיצוני-אובייקטיבי לקיומה של גמירות הדעת, וכי הוא דחה את המבחן הפנימי-סובייקטיבי בשאלה זו. החוק אינו בוחן מה חשב המתקשר בליבו פנימה. גמירות הדעת נמדדת על פי השתקפותה החיצונית" (דניאל פרידמן ונילי כהן, חוזים, כרך א', עמ' 166).

26. הפונה ובתה, גב' XXXXX, טוענות כי לא קיבלו את ההסכם קודם לחתימה עליו (אלא רק ביום 19.4.2020 לאחר החתימה) וגם לא קראו אותו. הבת העידה בעניין זה: "לא נתנו לנו את החוזה, לא אמרו לנו מילה. ... אני מצטערת שלא נתנו לנו את החוזה, כי אם היינו רואים את התוספת שלא הובאה לידיעתנו לא היינו חותמים" (עמ' 6). עו"ד ליאור עמידור טוען, לעומת זאת, שההסכם הומצא לבתה של הפונה שנתיים שלוש לפני החתימה (עמ' 23).

9

27. מוזר בעיניי שגב' XXXXX, שXXXXXXXXXXXXXX, הניחה לאמה לחתום על הסכם כה משמעותי הכולל עשרות עמודים בלא לעיין בו קודם לחתימה. הסברה, כי עשתה זאת משום שסמכה על עו"ד עמידור, ב"כ הדיירים, "שלא שונה שום דבר" (עמ' 7) וכי "לא היה אכפת לנו מה כתוב בחוזה, העיקר שנקבל את חמשת החדרים" (עמ' 6), אינו מניח את הדעת, מה גם שאותה הבטחה ניתנה שבע שנים קודם לחתימה על ההסכם.

בכל מקרה, הלכה היא ש"בדרך כלל דין הוא, שאדם החותם על מסמך בלא לדעת את תוכנו, לא ישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא" (ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור ואח', פ"ד יט, 113, סעיף 7 לפסה"ד). קל וחומר מקום בו הסתייע החותם בייעוץ משפטי (ע"א 9120/09 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ' אברהם פלקסר, נבו, 15.9.2011).

28. באות כוח הפונה טוענות כי "דירת התמורה המוצעת לה אינה עומדת במבחן הכדאיות הכלכלית הקבוע בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006".

29. אין בידי לקבל טענה זו. מבחן הכדאיות הכלכלית שנקבע בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, נועד לבחון אם סירובו של בעל דירה לכריתת עסקת פינוי ובינוי לה ניתנה

הסכמת רוב בעלי דירות הינו סביר. מבחן זה אינו חל על בעל דירה שחתם על עסקת פינוי ובינוי והוא מסרב לעמוד בהתחייבותו.

30. לאור האמור, לא שוכנעתי שעומדת לפונה זכות כלפי היזם לקבלת דירה בשטח 115 מ״ר כפי שהיא טוענת.

31. לא אוכל לסיים החלטה זו בלא לציין שהתוצאה האמורה אליה הגעתי היא תוצאה קשה. שהרי אין חולק על כך שדירתה הנוכחית של הפונה אכן הורחבה ונוסף לה שטח של 38 מ״ר שנבנה על פי היתר בנייה שהוצא כדין. גם אם השטח הנוסף האמור לא חובר בפועל לדירה ולא נעשה בו שימוש למגורים, ברור שיש בו כדי להעלות את שווי הדירה הנוכחית הרבה מעבר לשווי הדירה כשטחה המקורי (32 מ״ר). לא זו אף זו, לפונה גם הובטח ששטח זה יובא בחשבון לצורך קביעת דירת התמורה אם ייכלל ברישומי הארנונה של העירייה, גם אם הדבר ייעשה בשלב מאוחר יותר. חרף האמור, היא יוצאת מהעסקה ״וידיה על ראשה״, כשאינה מקבלת כל תמורה עבור למעלה ממחצית שטח דירתה. בנסיבות אלה אני מקווה, שחרף התוצאה המשפטית האמורה, היזם יעשה מאמץ ללכת לקראת הפונה, ולו במידה חלקית ולפנים משורת הדין.

32. 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.

30 בינואר 2022
כ״ח שבט תשפ״ב

תמר עדיאל זכאי, עו״ד
ממונה על פניות דיירים

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