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

פנייה מס' 30

1

בעניין: הפונים XXXXX ו-XXXXX

ובעניין: מתחם הורביץ, קריית משה, רחובות
וחברת מרבדי ישוב הקוסמים החדש בע"מ

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של XXXXX ו XXXXX (להלן: "**בני הזוג XXXX**" או "**הפונים**") מיום 9.8.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 23.5.2018 חתמו בני הזוג XXXX, בעלי זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' צבי הורוביץ 44 אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 4545 חלקה 45 (להלן: "**הבניין**"), על "הסכם מכר (פינוי בינוי או בינוי פינוי)" בינם לבין חברת מרבדי ישוב הקוסמים החדש בע"מ ח.פ. 515812097 (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הפינוי-בינוי**"). על פי ההסכם, התחייבו הפונים, בין היתר, למכור את זכויותיהם בבניין, היינו את דירתם בבניין, הרשומה כתת חלקה XX ואת כל זכויותיהם בחלקה (להלן: "**הדירה**") לחברת מרבדי ישוב הקוסמים הנ"ל (להלן: "**החברה**" או "**חברת מרבדי ישוב הקוסמים**"), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. בתמורה, התחייבה החברה לבנות עבורם דירה חדשה גדולה יותר מדירתם הנוכחית, בתוספת מרפסת שמש, חניה ומחסן.

3. בפנייתם טוענים הפונים כי הוחתמו על ההסכם מבלי להבין את הכתוב בו, ללא עורך דין שמייצג אותם ובלא שקיבלו עותק של ההסכם. לפי הפנייה, הפונים, כבני XX, הינם דוברי השפה האמהרית והשפה העברית אינה שפת אם שלהם. במועד החתימה הגיעו לדירתם שני אנשים שלחצו עליהם לחתום על ההסכם. לטענתם, החתימה על ההסכם נעשתה בזריזות ("הכל היה מהר ומידי"), ובלא שניתנה להם הזדמנות לעיין בהסכם או להתייעץ עם יודעי דבר. עוד לטענתם, הם "אינם יודעים על איזה סוג הסכם הם חתמו", כמו שגם אינם מבינים מה המשמעות הבסיסית של ההסכם ועד כמה מחייבת אותם ההתקשרות נשוא ההסכם. לדבריהם, הם הבינו "שהולכים לעשות התחדשות עירונית בשכונה – פינוי-בינוי", ושחתימתם על הטופס נועדה למתן הסכמה לתהליך, אך לא הבינו וגם לא צוין בפניהם, שהם חותמים על חוזה מחייב מול עו"ד/יזם. בהמשך הם גילו, "לתדהמתם", שנרשמה על דירתם הערת אזהרה. בקשתם היא להשתחרר מההסכם ולמחוק את הערת האזהרה.

4. לפי הפנייה, במעמד חתימת הפונים על ההסכם נכח עורך דין בשם עמית סופר. עוד לפי הפנייה, החברה שלטובתה נרשמה הערת אזהרה הינה חברת מרבדי ישוב הקוסמים. אי לכך, פניתי לעו"ד סופר ולחברת מרבדי ישוב הקוסמים לשם קבלת תגובתם לפנייה.

5. בתגובתו מיום 20.8.2018 טען עו"ד סופר, לעניין הטענה כי החתימה על ההסכם נעשתה בזריזות, כי הליך ההחתמה ארך מספר שעות (משעה 18:00 לערך עד השעה 21:30 לערך). באשר לטענת הפונים כי לא הבינו מהו ההסכם עליו חתמו, טען עו"ד סופר, כי בפגישה נכח מתורגמן, מר XXXXX, השולט בשפה העברית ובשפה האמהרית, אשר הסביר לפונים את תוכנו של הסכם ומשמעויותיו. עו"ד סופר הוסיף כי XXXXXX של הפונים, השולטת בשפה העברית, נכחה אף היא בפגישה ו"לקחה חלק מלא ושלם במהלך החתימה".

6. לתגובתו זו של עו"ד סופר צורף תצהיר שנעשה על ידי המתורגמן, מר XXXXX, במסגרתו הוא הצהיר, כי הוא שולט בשפה העברית ובשפה האמהרית, כי נכח בפגישה שנערכה ביום 23.5.2018 בדירתם של הפונים, כי עו"ד סופר הסביר לפונים את הסכם הפינוי בינוי עליו חתמו, על משמעויותיו, וכי הוא תרגם את ההסברים לשפה האמהרית. מר XXXXX הוסיף, כי הפגישה ארכה זמן רב, ו"ניכר היה כי הפונים הבינו את ההסבר של עו"ד סופר ע"י ובסיוע התרגום".

7. חברת מרבדי ישוב הקוסמים הגיבה לפנייה במכתבה של עו"ד קרן כהן בלחרסקי מיום 22.8.2018. לטענת עו"ד בלחרסקי במכתבה הנ"ל, היא ניהלה מו"מ עם ב"כ בעלי הדירות שבפרויקט זה, עו"ד מיכה אהרוני, בשיתוף פעולה עם נציגות הבעלים במשך כ – 10 חודשים, ורק לאחר השלמת המו"מ וסגירת הטיוטה האחרונה של ההסכם מול ב"כ הבעלים, העבירה החברה את מסמכי ההסכם לחתימת הבעלים באמצעות בא כוחם. היא הוסיפה, שב"כ הפונים עדכן מראש על הליך ההחתמה של הפונים שנערך בביתם ועל כן גם צורף לפגישה מתורגמן, מר XXXXX, השולט בשפה העברית ובשפה האמהרית, שהסביר לפונים את הוראות ההסכם. זאת ועוד, בפגישה נכחה XXXXXXX של הפונים, שגם היא שולטת בשפה העברית ובשפה האמהרית, והיא לקחה חלק מלא בחתימת XXXXX על ההסכם. הפגישה עצמה ארכה, לדברי עו"ד בלחרסקי, מספר שעות ובסופה נחתם ההסכם.

8. לאור תגובה זו של החברה, לפיה, עו"ד מיכה אהרוני הינו ב"כ בעלי הדירות לעניין ההסכם ומולו ניהלה החברה מו"מ בנושא, פניתי לעו"ד אהרוני וביקשתי את תגובתו לפנייה.

9. בתגובתו מיום 6.9.2018, מסר עו"ד אהרוני, שההסכם נשלח אל המנהלת של משרד השיכון על מנת שיבחנו אותו, תוך התחייבות משרדו כי באם ישנן הערות לחוזה, אלה תיבדקנה וההסכם יתוקן. עו"ד אהרוני הסביר בתגובתו שלכל פגישה שנועדה לחתימה של דייר בפרויקט על ההסכם, הוא נוהג לצרף מתורגמן אשר מסביר ומעביר לדייר את כל המידע. לדבריו, כך נהג גם במקרה זה, כאשר המתורגמן, מר XXXXX, נכח בפגישה ו"הסביר לפונים ולבני המשפחה אשר נכחו במקום כל חלק ופרק בחוזה טרם חתימתם". לדברי עו"ד אהרוני, טענות הפונים, כי לא הבינו מיהם האנשים שהגיעו

לדירתם, כי לא הבינו את תוכנו ומשמעותו של ההסכם, וכי החתימה בוצעה "בזריזות", אינן נכונות. עוד לדבריו, עו"ד סופר אשר עובד יחד עמו, אשר בפניו חתמו בני הזוג XXXXX על ההסכם, השאיר להם כרטיס ביקור שלו על מנת שיוכלו לפנות אליו בכל בעיה או שאלה, וזאת כפי שהם נוהגים לפעול בכל מקרה ומקרה. הוא הוסיף והבהיר, ש"בכל פגישה ו/או החתמת דייר אנו מקפידים לומר כי ההליך הינו הליך ארוך ויש להתאזר בסבלנות, אנו מסבירים על התהליך ועל הצורך בהחתמת דיירים נוספים עד לרגע בו נוכל להתחיל בפרויקט". באשר להערת האזהרה, כאמור, עו"ד אהרוני הבהיר, כי ההסכם הוסבר לדיירים וכך גם משמעותו ואופיו המשפטי.

10. ביום 2.1.2019 קוימה ישיבת בירור בנוכחות הפונה, מר XXXXX , עו"ד עמית סופר, מר XXXXX, עו"ד מיכה אהרוני, עו"ד אודי רובנס, ב"כ חברת מרבדי ישוב הקוסמים, מר אלכס מריאש, מנכ"ל חברת האם של החברה, מר דניאל נמרודי, מנכ"ל החברה, נציגים נוספים של החברה, ד"ר אור גולדפרב, ראשת המינהלת השכונתית בקריית משה רחובות וגב' XXXX, רכזת חברתית במינהלת זו.

מדבריו של מר XXXX במהלך הישיבה עלה שהסיבה לפנייתו נעוצה בלחץ שהפעילו עליו שכניו. כדבריו:

> "כל השכנים שונאים אותי. כי הם אומרים, אנחנו בהסכם, למה אתה לבד, זה לא יפה, אתה לא בסדר. ... אחר כך באו השכנים ואמרו לי שאני בוגד ועשו איתי ברוגז. ... אני עשיתי טעות בזה שחתמתי ואני מבקש למחוק בבקשה" (עמ' 3-5 לפרוטוקול הישיבה).

אשר לטענה שהועלתה בפנייה, לפיה הוא הוחתם על ההסכם בחיפזון, הסתבר מדבריו שהפגישה בה חתם על ההסכם ארכה מספר שעות:

"עו"ד עדיאל זכאי:	כמה זמן עו"ד סופר ומר XXXXX היו אצלך?
מר XXXXX:	הרבה שעות" (עמ' 10 לפרוטוקול).

עוד הובהר מדברי מר XXXXX , שבניגוד לנטען בפנייה, הוא היה מודע למשמעות ההסכם:

"עו"ד עדיאל זכאי:	אתה לא יודע קרוא וכתוב. אמרת בהתחלה שקיבלת משהו באמהרית?
מר XXXX:	מר XXXXX תרגם לי.
...	
עו"ד עדיאל זכאי:	ידעת כשחתמת שאתה חותם על משהו שמחייב אותך?
גב' XXXX: [המתורגמנית]	לפני החתימה הסבירו לו, אתה יכול לעבור לבניין החדש שייבנה, אם אתה לא מעוניין להישאר לגור שם. הסבירו לו על פינוי בינוי או בינוי פינוי" (עמ' 4 לפרוטוקול).

עו"ד סופר מסר בדבריו, שניתנו על ידו לפונים הסברים ממצים אודות ההסכם, הן באמצעות המתורגמן, מר XXXXX, והן באמצעות אשתו של הפונה (שלא נכחה בישיבה) וXXXXX, השולטות היטב בשפה העברית. כדבריו:

> "... אני הסברתי בעברית והיו אנשים שהסבירו לו בשפתו, הוא הבין – XXXXX שלו, אשתו, XXXXX. כמו שהחתימה בסוף אומרת שהוא הבין את המשמעויות של ההסכם – אני עדיין עומד על זה כאן. אני חושב שהוא הבין, שעשינו את זה בצורה הכי שקופה שיכולה להיות, וזה ברור" (עמ' 7 לפרוטוקול).

המתורגמן, מר XXXXX, מסר גם הוא ש"הכל הוסבר לXXXXX כמו שצריך". הוא אף סיפר כי הוא מבצע את התרגום בהתנדבות, בזמנו הפנוי, ו"בא לתרגם לטובתם. לא לטובת היזמים. לטובת הציבור כולו. יש להם דירה אחת, וזה הרכוש היחיד שלהם. ... אני לא מבקש, אף אחד לא משלם לי" (עמ' 10 לפרוטוקול).

11. לאור האמור, אני מעדיפה את גרסתם של עו"ד סופר והמתורגמן מר XXXXX, לפיה החתימה על ההסכם נעשתה לאחר שניתנו לפונים הסברים אודות תוכנו ומשמעותו של ההסכם, כי הדבר לא נעשה בחופזה, והפונים הבינו את ההסברים שניתנו להם. למעשה, כפי שפורט לעיל, גם הפונה הודה בכך ובדבריו לפניי חזר בו מעילת פנייתו המקורית, ותלה את פנייתו בלחץ השכנים בלבד.

12. אשר לשיקול האחרון, של לחצי השכנים לביטול ההסכם, אינני סבורה שבשיקול זה, גם אם הוא נכון, יש כדי להצדיק את ביטול ההסכם.

13. התוצאה היא שהפנייה נדחית.

14. 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.

27 בדצמבר 2020
י"ב טבת תשפ"א

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים