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

פנייה מס' 20

1

בעניין: הפונים XXXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של XXXXX (להלן: "**בני הזוג** XXXXX") מיום 9.5.2018 שהתקבלה ביום 14.8.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 21.8.2014 חתמו בני הזוג XXXX, בעלי זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' טוכמן 154 אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 78 (להלן: "**הבניין**"), על "הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי" בינם לבין שותפות ענב יזום – טוכמן ש.ר. 540253358 (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הפינוי-בינוי**"). על פי ההסכם, התחייבו בני הזוג XXXXX 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 מדירתם הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייה טוענת גב' XXXXX (להלן גם: "**הפונה**") כי לפני שש שנים נערכה אסיפת דיירים במתנ"ס קריית משה "(ל)קבלת הסבר על תוכנית פינוי בינוי בשכונה, כאשר הדיירים נכנסו לחדר כלשהו, כל אחד בתורו". כך, היא ובעלה, מר XXXXX, נכנסו לפגישה בה נכחו עו"ד ביטאו, גב' XXXXX, XXXXXXXXXX, ואדם נוסף שלדברי הפונה היא אינה יודעת מיהו. בפגישה חתמו בני הזוג XXXXX על ההסכם בפני עו"ד ביטאו (להלן: "**מעמד ההחתמה**"). לטענת גב' XXXXX, היא "לא יודעת לומר את סוג ההסכם עליו חתמה". עוד לטענתה, במעמד ההחתמה "הציגו לה מצג שווא כי העו"ד שבפניו היא חתמה על ההסכם הינו עו"ד מטעמה אשר דואג לאינטרסים שלה", ורק בדיעבד

היא הבינה שאותו עורך שבפניו חתמה הינו עורך דין מטעם היזם. לכן, בפנייה צוין שגב' XXXXX הוחתמה על ההסכם ללא עו"ד שמייצג אותה.
עוד טוענת גב' XXXXX בפנייה, כי "לא אמרו לה את המשמעות וההשלכות של החתימה, שכאמור הטעו אותה", כי "לא הבינה את הכתוב בהסכם" עליו חתמה, כי לא קיבלה עותק של ההסכם החתום, וכי נדהמה לגלות שיש רישום של הערת אזהרה על דירתם (דירת בני הזוג XXXXX – ת.ע.ז.)". על רקע זה, מבקשים בני הזוג XXXXX בפנייתם להשתחרר מההסכם ולמחוק את הערת האזהרה. יצוין כי בפנייה נרשם כי היא מוגשת על ידי גב' XXXXX גם בשם בעלה, מר XXXXX. עוד על פי הפנייה, גב' XXXXX דוברת אמהרית והעברית שבפיה דלה מאוד. על פניו מסיבה זו, הפנייה נכתבה על ידי גב' XXXXX, רכזת חברתית במינהלת קריית משה.

4. אציין כבר עתה שאין בידי, על פי חוק, סמכות לשחרר את בני הזוג XXXXX 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 טוכמן וברחובות נוספים בקריית משה (להלן גם: "**השכונה**"), הנכללים בפרויקט פינוי בינוי אותו מקדמת ענב (להלן: "**הפניות**" ו"**הפרויקט**"). 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 תוכנו 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 הח"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 XXXXX.

<u>תגובת היזם – ענב</u>

7. ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניות דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כהתייחסויות משלימות. את תגובתה הספציפית לפנייתם של בני הזוג XXXXX העבירה ענב ביום 4.10.2018. להלן יפורטו טענותיה, כפי שנמסרו על ידה בתגובותיה הנ"ל.

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 עליו חתמו, על כל נספחיו. 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' 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 שפרויקט הפינוי בינוי... 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.

כאמור, ביום 4.10.2018 העבירה ענב את תגובתה לפנייתם של בני הזוג XXXXX. בתגובה זו טוענת ענב כי "במעמד חתימת מר וגב' XXXXX על הסכם הפינוי בינוי והמסמכים הנלווים, ביום 21.8.2014 נכח בא-כוחם, עוה"ד אבי ביטאו, אשר כידוע היטב הינו עו"ד יוצא העדה האתיופית ומשפטן בחסד אשר עושה את עבודתו נאמנה ומסביר פרט אחר פרט לכל תושב אתיופי אשר חותם על ההסכם, והוא אשר אימת בחתימתו וחותמתו את חתימתה (צ"ל – חתימתם – ת.ע.ז.) של (ה)מר וגב' XXXXX. הנה כי כן, מר וגב' XXXXX קיבלו את מלוא ההסברים מב"כ בשפה האמהרית, החוזה נוסח באמהרית, והם חתמו על ההסכם לאחר שהבינו את מהותו". לשיטתה של ענב, אין בסיס כלשהו לפניית בני הזוג XXXXX.

עוד טוענת ענב בתגובתה מיום 4.10.2018, תוך שהיא מפנה למכתב שנשלח על ידה לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "**הרשות**") זמן מה קודם לכן, כי "... רצף הפניות כנגד מרשתי שהחל לאחרונה, אינו מקרי, ומהווה ניסיון נפסד מצד גורמים ברשות להדיר את רגלי מרשתי מן הפרויקט ולצורך כך לא בוחלים באמצעים ולא בודקים את טיב הפניות של הדיירים, ואף לא את זהותם והאם אכן הגב' XXXXX עצמה הייתה זו שפנתה לנציג הרשות. הפניה מטעם הגב' XXXXX אינה שונה ואף היא אינה פניה אוטנטית וד"ל".

<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 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 6.12.2018</u>

9. ביום 6.12.2018 התקיימה ישיבת בירור בנוכחות גב' XXXXX, 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 (להלן: "**הישיבה**" ו"**המינהלת**", לפי ההקשר). בישיבה מסרה גב' XXXXX את גרסתה בשפה האמהרית ודבריה, לרבות שאלות שהופנו אליה, תורגמו על ידי גב' XXXXX, רכזת חברתית במינהלת (להלן: "**המתורגמנית**").

10. לדברי גב' XXXXX בישיבה, לפני מספר שנים היא ובעלה חתמו על "חוזה של פינוי בינוי" לעו"ד ביטאו, שאמר להם "שאם יהיו מספר אנשים שיחתמו על הפרויקט אז יהיה פרויקט". עוד לדבריה, "במעמד ההחתמה "הסבירו לה שזה פינוי בינוי ושזה תלוי בהסכמה של שאר האנשים. היא חתמה לטובת קידום הפרויקט, הסבירו לה שתקבל בית חדש, על המרצפות שיהיו בו, ומאחר ולא הגיעו אנשים היא אומרת שהפרויקט נתקע ולא התקדם... היא חתמה בכפוף לזה שיהיה מספר אנשים מסוים", (עמ' 2-1 לפרוטוקול). כמו כן, לדבריה, "... הוא (עו"ד ביטאו – ת.ע.ז) אמר לה שהוא מעביר את האישורים האלה לעירייה" (עמ' 2 לפרוטוקול). לשאלתי, "על מה חשבה שהיא חותמת, השיבה "(ש)חשבה שהיא חותמת על הסכמה לקידום הפרויקט אבל לא בדיוק על ההסכם ומה הוא אומר", (עמ' 5 לפרוטוקול). היא הוסיפה (כאמור, באמצעות המתורגמנית), שמעמד ההחתמה נערך עם סיום כנס הדיירים השני בנושא הפרויקט, שבמעמד האמור "הסבירו לה באופן כללי שזה פינוי בינוי אבל לא ממש הקריאו לה את ההסכם ולא ירדו איתה לרזולוציות", (עמ' 2 לפרוטוקול), וש"באופן כללי [ש]הסבירו לה על הפרויקט, ספציפית לא הסבירו לה על ההסכם", (עמ' 5 לפרוטוקול). כמו כן, לדבריה, אמנם מעמד ההחתמה ארך כחצי שעה, אולם "עשו דברים טכניים... רוב הזמן צילמו ת"ז, וחתמה... וחלק מהזמן גם ישבו ללא מעש בתוך החדר" (עמ' 5 לפרוטוקול).

לשאלתי, מדוע פנתה אליי, השיבה, שבמועד חתימתה על ההסכם היא לא ידעה שהיא חותמת ליזם, שממועד חתימתה על ההסכם חלף זמן רב ללא שנעשה דבר, ומשהיא מעוניינת להתקשר עם יזם אחר. משביקשתי לדעת "למי היא חשבה שהיא חותמת?", השיבה ש"היא לא יודעת. היא הבינה שצריך לבוא לחתום וזהו", (עמ' 3 לפרוטוקול), ולשאלתי, מדוע היא מעוניינת לעבור ליזם אחר,

השיבה, ש"מרגע החתימה עברו שלוש שנים שלא נעשה דבר. לא עדכנו אותם לגבי סטטוס הפרויקט, לא התקיימה שיחת דיירים, ומאז נכנס יזם אחר שכינס אותם והסביר להם על התהליך ובעקבות הכנס שיזם אחר עשה היא מעוניינת לעבור ליזם אחר" (עמ' 2 לפרוטוקול). עוד אמרה, לעניין שאלתי זו, כי "... (ו)פתאום היא גילתה שיש לה ה"א (הערת אזהרה – ת.ע.ז). כלומר, היא חתמה, אבל היא לא ידעה שפועל יוצא מזה הוא שתירשם לה ה"א. היא רוצה לחתום ליזם אחר בגלל שהיא לא רוצה להיות יוצאת דופן משאר הדיירים. ...היא אמרה שהיא לא רוצה לצאת יוצאת דופן, היא רוצה שמול שאר הדיירים כולם יחתמו לאותו יזם וכרגע היא יוצאת הדופן שחתמה ליזם אחר", (עמ' 3 לפרוטוקול).

לעניין השפה, לדברי גב' XXXXX בישיבה, היא מבינה "קצת" עברית. עוד לדבריה, ההסברים שניתנו לה ולבעלה במעמד ההחתמה ניתנו בשפה האמהרית היינו בשפתה, לא ניתן לה מסמך כתוב בשפה האמהרית והיא אינה זוכרת אם קיבלה את ההסכם עליו חתמה.

באשר למקום בו חתמו בני הזוג XXXXX על ההסכם, תחילה מסרה גב' XXXXX, כי מעמד ההחתמה נערך במוקד הקליטה בשכונה. לאחר מכן, היא חזרה בה וטענה שהם חתמו במתנ"ס (אפשרות אותה שללו עו"ד ביטאו ועו"ד דינובצקי), ובהמשך הישיבה התברר שגב' XXXXX לא יודעת לומר היכן נערך מעמד ההחתמה, למעט, כי מדובר במקום "ממש סמוך למוקד הקליטה" (עמ' 4 לפרוטוקול).

טענה נוספת שהעלתה גב' XXXXX בישיבה נוגעת לאי הבנתה, במעמד ההחתמה, את מעמדו ותפקידו של עו"ד ביטאו. לדבריה, במועד החתמתה על ההסכם היא לא הייתה מודעת לכך שעו"ד ביטאו הינו עורך דין במקצועו. לשאלתי, מי חשבה שהוא, השיבה כי "... היא לא חשבה שהוא עו"ד או משהו אחר, ממה שאני (המתורגמנית – ת.ע.ז) מבינה יכול להיות שהיא הבינה שזה מישהו שבא לקדם את הפרויקט", (עמ' 4 לפרוטוקול). מר ביטאו הופתע לשמע טענה זו, בין השאר מפני שלדבריו, "... XXXXX (מר XXXXX – ת.ע.ז) וXXXXXXXXXX. XXXXXXXXX, ..." (עמ' 5 לפרוטוקול). חרף האמור, גב' XXXXX עמדה על גרסתה, "(ש)בזמנו היא לא ידעה בכלל שהוא עו"ד ורק עכשיו היא יודעת.", (עמ' 5 לפרוטוקול). לטענתה, היא אף לא הסמיכה את עו"ד ביטאו לייצגה (עמ' 2 לפרוטוקול).

יצוין כי על פי הודעה שנמסרה לי, אין באפשרותו של מר XXXXX לקחת חלק בישיבה עקב XXXXX וXXXXXXX. לדברי גב' XXXXX בישיבה, גם אין טעם לפנות למר XXXXX, לשמיעת גרסתו לעניין נסיבות החתימה שכן XXXXXX.

<u>ישיבת בירור מיום 20.12.2018</u>

11. ביום 20.12.2018 קוימה ישיבה נוספת, בה הופיעו בעלי דירות נוספים שזומנו למסור את גרסאותיהם על ידי ענב. במסגרת זו הופיעו גב' XXXX, גב' XXXX, מר XXXX ומר XXXX.

בניגוד לפונים, בעלי דירות אלה מעוניינים בקידום הפרויקט באמצעות 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 וXXXXXXXXXXXXXX, 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>הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט העובדתי</u>

12. בקשתם של בני הזוג XXXXX להשתחרר מההסכם, כפי שהוצגה בפנייתם, בוססה בעיקר על טענות הפונה לפיהן היא הוחתמה על ההסכם מבלי להבין את הכתוב בו ומבלי שאמרו לה את המשמעות וההשלכות של חתימתה על ההסכם, לאחר שבמעמד ההחתמה "הציגו לה מצג שווא כי העו"ד שבפניו היא חתמה על ההסכם הינו עו"ד מטעמה אשר דואג לאינטרסים שלה". על פי הפנייה, רק בדיעבד הבינה גב' XXXXX שאותו עורך דין שבפניו חתמה הינו עורך דין מטעם היזם. אי לכך, טענה גב' XXXXX בפנייתה כי הוחתמה על ההסכם ללא עו"ד שמייצג אותה.

13. אולם התמונה שעלתה מהדברים שאמרה גב' XXXXX במהלך הישיבה שונה.

בעוד שלטענתה בפנייה, במעמד ההחתמה נאמר לה שעוד ביטאו הינו עו"ד ושהוא עו"ד מטעמה אשר דואג לאינטרסים שלה (ורק בדיעבד הבינה שהוא עו"ד של היזם, לעיל), בישיבה טענה גב' XXXXX שבמעמד זה היא לא הייתה מודעת לכך שעו"ד ביטאו הינו עורך דין במקצועו ולכך שהוא מייצג אותה לעניין העסקה שכן לא הסמיכה אותו לייצגה בפרויקט (לעיל). כאמור, לשאלתי, מי חשבה שהוא, השיבה כי "... היא לא חשבה שהוא עו"ד או משהו אחר, ממה שאני (המתורגמנית – ת.ע.ז) מבינה יכול להיות שהיא הבינה שזה מישהו שבא לקדם את הפרויקט". תשובה זו הפתיעה את עו"ד ביטאו, שכן, לדבריו, מר XXXXX (XXXXXXX) וXXXXXXXXXXXXX...". משביקשתי

להבין "... איך היא לא ידעה?", חזרה גב' XXXXX על טענתה ("... שבזמנו היא לא ידעה בכלל שהוא עו"ד ורק עכשיו היא יודעת"), מבלי להסביר, לבקשתי, איך היא לא ידעה.

גם טענת הפונה כי במועד החתימה היא לא ידעה שהיא חותמת ליזם, לא הובהרה במסגרת הבירור. לשאלתי, "למי היא חשבה שהיא חותמת?", השיבה גב' XXXXX ש"היא לא יודעת. היא הבינה שצריך לבוא לחתום וזהו." (עמ' 3 לפרוטוקול). לדבריה, " ... הוא (עו"ד ביטאו – ת.ע.ז) אמר לה שהוא מעביר את האישורים האלה לעירייה" (עמ' 2 לפרוטוקול).

14. באשר לטענת הפונה לפיה היא סברה שהיא חותמת על מסמך שעניינו (אך) הסכמה לקידום הפרויקט, הרי שגם טענה זו לא הובהרה במסגרת הבירור. על פי הפנייה, במעמד ההחתמה נאמר לפונה שעורך הדין שבפניו היא חתמה הינו עו"ד מטעמה אשר דואג לאינטרסים שלה. הדעת נותנת שהדבר נאמר בהקשר של המסמך עליו התבקשו בני הזוג XXXXX לחתום (ההסכם) ושמדובר באינטרסים של הפונה אל מול אינטרסים של גורם אחר.

15. בישיבה העלתה גב' XXXXX מספר סיבות בגינן פנתה אליי, ביניהן הזמן הרב שחלף מאז חתימתה על ההסכם ללא שנעשה דבר לשם קידומו, ורצונה לעבור ליזם אחר על מנת שלא להיות יוצאת דופן משאר הדיירים. גם טענות אלה לא הועלו על ידי הפונה במסגרת הפנייה. על כן, ענב לא התייחסה אליהן בתגובתה ולא התאפשר לקיים בהן דיון מסודר במסגרת בירור הפנייה. גב' XXXXX, 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.

16. הפנייה מבקשת, במהותה, לקבוע שההסכם עליו חתמו בני הזוג XXXXX הוא הסכם בטל, בבחינת "לא נעשה דבר" (non est factum), משום שגב' XXXXX (שכאמור, הגישה את הפנייה גם בשם בעלה), לא הבינה כי היא חותמת על הסכם, כמו שגם לא היה מודעת לתוכן ההסכם. מדובר בפנייה המבוססת על טענה לא פשוטה, שבתי המשפט אינם נוהגים לעשות בה שימוש תדיר, ודורשים, לשם החלתה, רמת הוכחה גבוהה. לא זו אף זו, נקבע בפסיקה, ש"על בית המשפט לעמוד על הגורמים שהניעו את הצד שתובע את בטלות החוזה לטעון את טענת "לא נעשה דבר" דווקא בנקודת הזמן בה נטענה. במילים אחרות: יש לבחון האם השתנו הנסיבות באופן שהפך את ביטול החוזה ל"משתלם"

לצד שטען זאת, שאם כך הדבר הרי שיתכן ותמימות ליבו של התובע אינה מלאה" (ע"א 8163/05 הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית ואח', נבו, 6.8.2007, סעיף 36 לפסק הדין).

17. לאור האמור ומשגב' XXXXX לא ידעה להסביר או למצער לא הסבירה את טענותיה, לרבות את טענותיה כפי שהובאו על ידה בפנייה אל מול טענותיה בישיבה, ומשמר XXXXX לא לקח חלק בבירור הפנייה וגם מסיבה זו הבירור לא מוצה, אני סבורה שלא יהא זה בטוח לסמוך את ההחלטה על גרסתה של הפונה אודות נסיבות חתימתה וחתימת בעלה על ההסכם.

18. לאור התוצאה דלעיל הייתי יכולה לפטור את עצמי מלהתייחס לטענה הנוספת שענב מצאה לנכון להעלות בתגובתה לפנייה, במסגרתה הלינה על בדיקה לא ראויה של הפנייה ושל שאר הפניות, מצד הרשות. למרות זאת, לאור אופי הטענה, אומר שמדובר בטענה חסרת כל בסיס. בבירור הפניות, לרבות בבירור פנייה זו, עשיתי ככל יכולתי, על מנת לברר את הפניות לאשורן. לצורך כך לא הסתפקתי בפניות הכתובות אלא זימנתי את כל הפונים, בכלל זה את בני הזוג XXXXX, להופיע בפניי ולשטוח את טענותיהם בפניי, והכל בנוכחות נציג ענב ובא כוחה. במסגרת ישיבות הבירור, לרבות הישיבה בעניין הפנייה, אפשרתי לנציגי ענב להציג בפני הפונה כל שאלה וכל טענה שהייתה להם בנושא הפנייה. בנסיבות אלה אני סבורה שראוי היה שענב לא תעלה טענה חסרת בסיס זו. למותר לציין שנציגי ענב לא ראו לנכון לשאול את גב' XXXXX ולו שאלה אחת בנוגע לנסיבות פנייתה אליי, מה שלא מנע מהם להציג את טענתם המופרכת דלעיל.

19. לצערי, לאור ריבוי הפניות בנוגע למתחם זה והצורך לבררן באופן פרטני, דבר שהיה כרוך בשמיעת כל הפונים, כמו גם מתן אפשרות לענב, לעו"ד ביטאו ולעו"ד גרנות להגיב על הפניות, ומאחר וסברתי שיהא זה נכון ליתן את כל ההחלטות כמקשה אחת, מתן ההחלטה התעכב.

20. 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.

29 נובמבר 2019
א' כסלו תש"ף

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים