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

פנייה מס' 75

1

בעניין: הפונים XXXXו XXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של XXXXו XXXX (להלן: "**בני הזוג XXXX** " או "**הפונים**") מיום 14.1.2020 שהוגשה ביום 16.1.2019 ולהשלמות שהועברו ביום 26.1.2020 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 24.8.2014 חתמו בני הזוג XXXX, בעלי זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורוביץ 149 אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 91 (להלן: "**הבניין**"), על "הסכם מכר (פינוי בינוי או בינוי פינוי)" בינם לבין שותפות ענב יזום - הורביץ ש.ר. 540253341 (להלן: "**ההסכם**"). 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**") לשותפות ענב יזום – הורביץ הנ"ל (להלן: "**ענב**" או "**היזם**"), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. בתמורה התחייבה ענב לבנות עבורם דירה חדשה גדולה יותר מדירתם הנוכחית, בתוספת מרפסת שמש, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייה טוען מר XXXX כי ביום 16.1.2013 הוחתם על ההסכם ע"י עו"ד בשם אבי ביטאו, במסגרת "כנס תושבים" שהתקיים במרכז קליטה. זאת, ללא שהבין וללא שהוסבר לו כי חתימתו על ההסכם, משמעה, רישום של הערת אזהרה לטובת היזם. בנוגע להערת האזהרה נטען בפנייה, כי בשנת 2016 מר XXXX גילה שהערת האזהרה חודשה ללא ידיעתו או יידועו. לפי הפנייה, מר XXXX מעוניין בפרויקט אך הוא מבקש להשתחרר מההסכם שכן, הוא חתם על ההסכם ללא ליווי של עורך דין מטעמו. עוד על פי הפנייה, מר XXXX לא יודע האם חתם על ייפוי כוח במסגרתו הסמיך את עו"ד ביטאו לייצגו לעניין ההסכם, אולם, לטענתו, עו"ד ביטאו אינו מייצג אותו. מר XXXX הוסיף כי לא קיבל עותק של ההסכם החתום וכי הפנייה מוגשת על ידו גם בשם אשתו, הגב' XXXX, שגם היא חתמה על ההסכם באותו המעמד.

<u>תגובתו של עו"ד ביטאו</u>

4. בתגובתו מיום 4.5.2020 טען עו"ד ביטאו, כי הפנייה הוגשה "בחוסר תום לב, ככל הנראה, לאחר ניסיונות נואלים של יזמים אחרים לגרום לבעלי הדירות להפר את החוזה עליו חתמו עם קבוצת ענב". לדבריו, הוא משמש כב"כ בעלי הדירות מזה כ-6 שנים ופועל בשקידה להגנה על הזכויות והאינטרסים של בעלי הדירות אל מול קבוצת ענב.

עו"ד ביטאו הוסיף, כי הפונים מלינים, בחוסר תום לב, כי לא הציג את עצמו בפניהם טרם חתימתם על ההסכם, וכי לא ידעו על איזה סוג של הסכם הם חותמים. לטענתו, "בטרם החל משרד "ביטאו את XXXXX משרד 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... במסגרת הכנסים האמורים, חתמו מספר רב של בעלי דירות על יפוי כוח ועל הצעת היזם...". זאת ועוד, לאחר בחירת היזם – ענב, התקיים סיור שמטרתו הייתה להראות לדיירים פרויקט התחדשות עירונית המצוי בשלבים מתקדמים.

באשר למתן הסבר טרם החתימה על ההסכם טען עו"ד ביטאו, כי "במועד החתימה על ההסכם הבהרתי היטב לכל חותם, על מה הוא חותם ומול מי הוא חותם; מכיוון שאני דובר את השפה האמהרית וכן את השפה העברית, הסברתי לכל בעל דירה בשפתו על טיב ופרטי ההסכם עליו הוא חותם וכך גם את עצם היותי עורך דין המייצג את בעלי הדירות; ... הדיירים חתמו מולי ומול עו"ד גרנות ממשרד עורכי דין XXXX לאחר שהבהרנו להם בשנית כי הננו משמשים כבאי-כוחם אל מול היזם;... כמו כן, במעמד חתימות בעלי הדירות מסר הח"מ (עו"ד ביטאו – ת.ע.ז) את פרטי התקשורת עימו לרבות באמצעות כרטיסי ביקור...".

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".

<u>תגובת היזם - ענב</u>

5. בהתייחסותה מיום 5.5.2020 הסבירה ענב, באמצעות בא כוחה, עו"ד דינובצקי, שהפרויקט נשוא הפנייה הינו פרויקט פינוי בינוי בשכונת קריית משה ברחובות, הכולל מספר תתי פרויקטים שהיא יזמה ופינוי נרחב של כ – 1,300 דירות. ענב הוסיפה שהיא מטפלת בפרויקט מזה כ – 7 שנים, בהתמדה ותוך השקעה ניכרת מצידה.

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". עוד לטענתה, טענות הפונים בפנייתם אינן נכונות וכל תכליתן הוא לנסות ולהשתחרר, בחוסר תום לב מובהק, מההסכם המחייב עליו חתמו לפני כ – 7 שנים. כך, מהפנייה עצמה עולה, כי היה ברור

לפונים שההסכם עליו הם חותמים הינו הסכם פינוי ובינוי ושהם חתמו על ההסכם מפני שהם מעוניינים בקידום הפרויקט.

ענב הבהירה, לעניין נוכחות עורך דין מטעם הדיירים במעמד החתימה, כי "... הליך החתמת הדיירים בוצע בנוכחות עוה"ד מטעם הדיירים, עוה"ד אבי ביטאו או עוה"ד אבירם גרנות". לטענתה, "... לכל הדיירים וגם לפונים ניתנה האפשרות לקבל את ההסכם לעיון בטרם החתימה על ההסכם... (ו)ככל ובמעמד החתימה על ההסכם מי מהדיירים ביקש לשוב ולקרוא את ההסכם, החתימה נדחתה למועד אחר". באשר למתן הסבר אודות ההסכם טענה ענב, כי "...במעמד החתימה, הסביר עו"ד ביטאו לכל דייר את משמעות ההסכם עליו חתם וכי הוא עוה"ד מטעם הדיירים בפרויקט". עוד לטענתה, "החתימות נעשו במספר רב של מועדים על פני תקופה ארוכה וממילא לא הייתה חלילה כל תחושת דחיפות" מצדה. באשר למתן עותק של ההסכם לפונים טענה ענב, כי "... במעמד החתימה הוצע לדיירים לקבל העתק כרוך של ההסכם הפינוי בינוי עליו חתמו".

מעבר לכך, לטענתה של ענב, גם אם אכן "הפונים באמת ובתמים לא ידעו כי קיימת במסגרת ההסכם הוראה המאפשרת ליזם לרשום הערת אזהרה בדבר קיומו של ההסכם (ולא היא!), הרי שאין בכך די כדי להוביל לצעד קיצוני וחריג של ביטול הסכם... כאשר, בין היתר, בשל חתימת הפונים דנא, השקיעה מרשתי (ענב – ת.ע.ז) סכומי כסף ניכרים בקידום הפרויקט... (ומשמדובר) במי שחתם מרצון, ובידיעה גמורה של טיב ההסכם עליו הוא חותם... שכן להווי ידוע כי התנאים לתחולתה של דוקטרינת "לא נעשה דבר" הם מחמירים ביותר, והשימוש בה מוגבל ל"מקרים קיצוניים ונדירים" שבהם צד לחוזה נעדר רצון חופשי באופן השולל את יכולת הבחירה שלו".

באשר לעיתוי הגשת הפנייה טענה ענב, כי הסיבה האמיתית להגשת הפנייה כשבע שנים לאחר חתימת הפונים על ההסכם וכארבע שנים לאחר שהבחינו ברישום הערת האזהרה, "... נעוצה בעובדה כי בימים אלה ישנה פעילות של יזמים שונים בשכונה, החפצים להחתים את הדיירים על הסכמים נוגדים... לאחר הבטחות כאלה ואחרות מצד אותם יזמים, מנסים הפונים כעת להשתחרר מהסכם מחייב עליו חתמו שנים רבות קודם לכן עם מרשתי (ענב – ת.ע.ז)".

ישיבת בירור מיום 24.11.2020

6. ביום 24.11.2020 קוימה ישיבת בירור בנוכחות הפונים - XXXX ו XXXX , נציג היזם - מר ניר סדלר, באי כוח היזם - עו"ד אריאל דינובצקי ועו"ד חי נחום, ב"כ הפונים – עו"ד איתן תם, עו"ד אבי ביטאו, ראשת המינהלת השכונתית בקריית משה רחובות (להלן: "**המינהלת**") – ד"ר אור גולדפרב, מנהלת קשרי קהילה במינהלת – גב' XXXXX, ורכזת חברתית במינהלת - גב' XXXXX. יצוין, כי בשל מגיפת הקורונה, הישיבה התקיימה באמצעות אפליקציית זום.

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

7. מדברי הפונים בישיבה עלה, כי הסיבה לפנייתם נעוצה ברצונם לדעת מדוע עד היום רשומה על דירתם הערת אזהרה כמו גם ברצונם כי הערת האזהרה הרשומה על דירתם לטובת ענב (להלן גם: "**הערת האזהרה**"), תימחק. כדברי מר XXXX:

> "אני רוצה לדעת למה מ – 2013 עד היום יש הערת אזהרה על הדירה שלנו... אני פניתי אליכם כדי שימחקו לי את הערת האזהרה ואני רוצה לדעת למה יש עדיין הערת אזהרה על הבית שלי." (עמ' 2 לפרוטוקול)

וכדברי הגב' XXXX:

> "לפי מה שהבנתי אנחנו פנינו בשביל לבטל את הערת האזהרה... אנחנו רוצים לבטל את הערת האזהרה..." (עמ' 2 לפרוטוקול)

8. עו"ד תם, שייצג את הפונים בישיבה, התייחס בדבריו לתנאי ההסכם באומרו, כי בהסכם נקבעו תנאים מקדימים ויעד של 60 חודש להתקיימות תנאים אלה. טענה זו, שככל הנראה הועלתה במטרה לתמוך במסקנה, כי לפי תנאי ההסכם, אין הצדקה לרישומה של הערת האזהרה ויש למוחקה, לא הועלתה על ידי הפונים במסגרת פנייתם.

<u>החלטה</u>

9. בקשתם של בני הזוג XXXX לביטול ההסכם, כפי שהוצגה בפנייתם, בוססה בעיקר על כך שהם לא הבינו ואף לא הוסבר להם, טרם חתימתם על ההסכם, שבעקבות החתימה תירשם על דירתם הערת אזהרה, ועל כך שהם לא היו מיוצגים ע"י עורך דין מטעמם בעת החתימה ("... לא מוכן לחתום על חוזה ללא ליווי עו"ד מטעמי", "עו"ד ביטאו לא מייצג אותו").

10. אשר להערת האזהרה, על פי סעיף 9.2 להסכם, היזם רשאי לרשום הערת אזהרה על הדירה לשם הבטחת זכויותיו. לפיכך, משבני הזוג XXXX יודעים קרוא וכתוב עברית, לא הייתה מניעה שיקראו את ההסכם ויעמדו על זכות זו של היזם. במצב דברים זה הפונים אינם יכולים להישמע בטענה שלא היו מודעים לתוכנו של ההסכם (דניאל פרידמן, נילי כהן, "חוזים", כרך ב', עמ' 685).

מעבר לכך, על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, היזם רשאי לרשום הערת אזהרה, בין אם הדבר עוגן בהסכם ובין אם לאו. העובדה שבני הזוג XXXX לא היו מודעים למצב משפטי זה אינה יכולה לפגוע בזכות זו של היזם, שכאמור, מוקנית לו בדין.

בכל מקרה, הערת אזהרה נועדה להבטיח את ביצועו של ההסכם, ואין בה, כשלעצמה, כדי להוסיף תנאי מהותי להסכם.

11. ככל שטענת בני הזוג כפי שעלתה מפי בא כוחם במהלך הישיבה, היא שהיזם אינו זכאי עוד לרישום הערת האזהרה מאחר ותנאים מקדימים מסוימים בהסכם לא התקיימו בתוך התקופה של 60

חודשים הנקובה בהסכם, הרי שטענה זו הועלתה לראשונה במהלך הישיבה, דבר שלא אפשר קבלת תגובה מראש של היזם וקיום דיון מסודר בה. לפיכך, לא אזקק לטענה זו במסגרת ההחלטה.

12. אשר לטענת הפונים להיעדר ייצוג, משלא הוצג ייפוי כוח של בני הזוג XXXX לטובת עורך דין ביטאו, לא ברור על יסוד מה טוען האחרון שהוא מייצג אותם. אולם גם בהנחה שבני הזוג לא יוצגו בעסקה זו על ידי עורך דין, כטענתם, בכך בלבד אין כדי לפגוע בתוקף ההסכם עליו חתמו.

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.

29 בדצמבר 2020
י"ד טבת תשפ"א

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים