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

פנייה מס' 37

1

בעניין: הפונים XXXXXXXו XXXXXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של XXXXXו XXXX (להלן: "**בני הזוג XXXXXXX** " או "**הפונים**") מיום 8.11.2018, שהוגשה ביום 11.11.2018 ולהשלמות שהתקבלו ביום 21.5.2019 וביום 30.5.2019 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 21.8.2014 חתמו בני הזוג XXXXX, 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 "**העסקה**"). על פי ההסכם, התחייבו בני הזוג XXXX 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 מדירתה הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

3. הפנייה נחתמה ע"י גב' XXXX והוגשה אף בשם בעלה, מר XXXX, באמצעות גב' XXXX, רכזת חברתית במינהלת השכונתית בקריית משה, רחובות (להלן: "**הרכזת החברתית**", ו"**המינהלת**", בהתאמה), שהיא שמילאה את טופס הפנייה. בפנייה טענה גב' XXXX, כי לפני כ – 4 שנים , היא ומר XXXX נכחו באסיפה שהתקיימה במוקד קליטה, במהלכה הסבירו לה על הפרויקט שעתיד להיות בשכונה. באסיפה היו הרבה אנשים והיא חתמה על ההסכם יחד עם בעלה. זאת, ללא שהבינה מה כתוב בהסכם, כשהיא אינה מודעת לכך ש"(היא) חותמת ליזם", ללא עורך דין שמייצג אותה ובלא שקיבלה עותק של ההסכם. היא הוסיפה, כי לא ידעה שהיא חותמת בפני עורך דין, אך היא יודעת שחתמה בפני אדם ששמו אבי ואדם נוסף, וכי עורך הדין בפניו חתמה לא השאיר לה פרטי קשר ולא יצר עימה קשר במשך למעלה מחצי שנה. בקשתה היא להשתחרר מההסכם.

במכתב לוואי שצורף לפנייה רשמה הרכזת החברתית, כי "מעבר לכך שהפונה לא ידעה על מה חתמה, היא מציינת שהסיבה העיקרית שבגינה היא מעוניינת לבטל ולהשתחרר מההסכם זה בגלל שהחברה אינה מקדמת את הפרויקט. הפונה טוענת שמאז שחתמה על הסכם עם היזם, לפני כ-4 שנים, היזם לא יצר איתה קשר כדי לעדכן אותה בקשר לפרויקט".

בהשלמה לפנייה מיום 30.5.2019, שהוגשה אף היא באמצעות רכזת חברתית במינהלת, הגב' XXXXX, לאחר ששוחחה עם מר XXXX, נמסר, כי הפונים "זומנו למרכז הקליטה על מנת לחתום על הסכמים לתכנית בניית בתים חדשים בשכונה", וכי הם סברו שההחתמה בוצעה לשם קבלת הסכמתם לכך, "ולא סוג הסכם אחר". עוד נמסר, כי לדברי הפונים "אבי ביטאו לא הציג את עצמו כעו"ד במעמד החתימה. הם הבינו לראשונה על היותו עו"ד משמ(ו)עות בשכונה", וכשנודע להם שחתמו על הסכם התקשרות עם עורך דין ושנרשמה על דירתם הערת אזהרה, הם הרגישו מרומים ומנוצלים, שכן עוה"ד לא עדכן אותם בדבר. לכן, הם אינם מעוניינים שהוא ייצג אותם. יצוין, כי השלמת מידע זו כוללת הערה לפיה, תשובות הפונים לא תמיד נותנות מענה לשאלות שנשאלו.

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 XXXX 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... לאחר בחירת היזם – ענב, ביצענו יום סיור... במטרה להראות לדיירים "בעין" 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 XXXXX לאחר שהבהרנו להם בשנית כי הננו משמשים כבאי-כוחם אל מול היזם;... כמו כן, במעמד חתימות בעלי הדירות מסר החי"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".

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 מצדה.

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, מהסכם מחייב עליו חתמו שנים מספר קודם לכן. כך, בתגובה נטען, כי מהפנייה עצמה עולה, שהיה ברור לפונים שההסכם עליו הם חותמים הינו הסכם פינוי ובינוי ושהם חתמו על ההסכם "... מבחירתם החופשית לעשות זאת". עוד על פי התגובה "עסקינן במי שהבין היטב על מה חתם... בקשת הפונים להשתחרר מהחוזה, כאילו לא נחתם, אינה יכולה לעמוד, שכן להווי ידוע כי התנאים לתחולתה של דוקטרינת "לא נעשה דבר" הם מחמירים ביותר, והשימוש בה מוגבל ל"מקרים קיצוניים" שבהם צד לחוזה נעדר רצון חופשי באופן השולל את יכולת הבחירה שלו".

לעניין נוכחות עורך דין מטעם הדיירים במעמד החתימה, ענב הבהירה, כי "... הליך החתמת הדיירים בוצע בנוכחות עוה"ד מטעם הדיירים, עוה"ד אבי ביטאו (הדובר את השפה האמהרית) 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". ענב הוסיפה, כי "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 מוצע לדיירים לקבל העתק כרוך של הסכם הפינוי בינוי עליו חתמו".

תגובתה של ענב כוללת אף התייחסות לעיתוי הגשת הפנייה. לעניין זה טענה ענב, כי הפונים הונעו להגיש את פנייתם כעת "... למעלה מ-6 שנים לאחר שחתמו על ההסכם, וארבע שנים לאחר שנרשמה הערת אזהרה על דירתם... על-ידי יזמים שונים הפועלים להחתים את הדיירים על הסכמים נוגדים להסכם של הדיירים מול מרשתי (ענב – ת.ע.ז). לאחר הבטחות כאלה ואחרות מצד אותם יזמים, מנסים הפונים להשתחרר מההסכם המחייב עליו חתמו שנים רבות קודם לכן".

6. ביום 24.11.2020 קוימה ישיבת בירור בנוכחות בני הזוג XXXX, נציג היזם - מר ניר סדלר, באי כוח היזם - עו"ד אריאל דינובצקי ועו"ד חי נחום, עו"ד אבי ביטאו, מר XXXX (להלן: "**המתורגמן**"), ד"ר אור גולדפרב - ראשת המינהלת, גב' XXXX - מנהלת קשרי קהילה במינהלת, והרכזת

החברתית (להלן: "**המתורגמנית**"). יצוין, כי בשל מגפת הקורונה, הישיבה התקיימה באמצעות אפליקציית זום.

7. בפתח הישיבה ביקשתי מבני הזוג XXXX לפרט את טענותיהם ולהסביר את סיבת הפנייה. מר XXXX השיב (באמצעות המתורגמן): "מישהו בשם אבי בא להחתים אותנו על התחדשות עירונית ואנחנו באנו וחתמנו במוקד הקליטה. ישבנו שם עם אבי... למעשה לא עדכנו אותנו מאז שחתמנו על ההסכם" (עמ' 2-1 לפרוטוקול).

לשאלתי, "למה פניתם?", השיב מר XXXX, שהוא מעוניין שהפרויקט יבוצע וייבנו לו את הבית. כדבריו: "אני רוצה שהפרויקט יצא ויבנו לי את הבית". ולשאלתי, אם "זו הסיבה שפניתם אליי? מכיוון שאתה רוצה שהפרויקט ייבנה?, השיב: "לא יצרו איתנו קשר, לא עדכנו אותנו, ואני רוצה שהפרויקט יצא לדרך. לא ראיתי שום התקדמות מאז שחתמנו" (עמ' 3 לפרוטוקול).

מר XXXX הוסיף: "... שאם הוא היה יודע שזה מתארך עד כדי כך הוא לא היה חותם בכלל על ההסכם" (עמ' 4 לפרוטוקול), והסביר (באמצעות המתורגמנית), כי "... זה מעכב אותו כי הייתה לו מחשבה למכור את הבית. הוא קיווה שהפרויקט הזה יצא לדרך והוא רואה שהפרויקט הזה לא ייצא לדרך בקרוב" (עמ' 5 לפרוטוקול).

עו"ד ביטאו התייחס לנושא, באומרו: "זה שהפרויקט לא יצא לפועל אני לא אשם, אני מבין את המצב ואני מבין שהפונה מתוסכל" (עמ' 4 לפרוטוקול).

8. בהמשך, השיב מר XXXX לשאלותיי:

"תמר עדיאל זכאי:	כשחתמת על מה שחתמת, הבנת על מה חתמת? מכיוון שאני מנסה להבין את הפער בין הטענות שנטענו בפנייה שהוגשה. אתה לא חוזר על הטענות שטענת במסגרת הפנייה.
מר XXXXX:	אמרו לנו באופן עקרוני שהולכים לעשות פה פינוי בינוי ואמורים לבנות פה את הבית... לא הבנתי בדיוק את התוכן של המסמך ולא הבנתי בדיוק על מה אני חותם.
עו"ד עדיאל זכאי:	על מה חשבת שאתה חותם?
מר XXXXX:	חשבתי שהולכים להרוס ולבנות את הבניין שלי ולבנות בית חדש."

(עמ' 2 לפרוטוקול)

<u>החלטה</u>

9. אף שפנייתם של בני הזוג XXXX בוססה מלכתחילה על כך שחתמו על ההסכם בלא להבין על מה חתמו, בדבריו בפניי מיקד מר XXXX את תלונתו באי קדום הפרויקט. לטענתו, כפי שכבר נאמר, הוא "רוצה שהפרויקט יצא לדרך. לא ראיתי שום התקדמות מאז שחתמנו", ו"אם הוא היה יודע

שזה מתארך עד כדי כך הוא לא היה חותם בכלל על ההסכם", "כי זה מעכב אותו כי הייתה לו מחשבה למכור את הבית ...". רק במענה לשאלה שלי, בדבר הפער בין תלונתו המקורית לבין דבריו בישיבה, אמר מר XXXX כי "לא הבנתי בדיוק את התוכן של המסמך ולא הבנתי בדיוק על מה אני חותם". אולם, מדבריו מסתבר כי ידע שמדובר בפרויקט פינוי-בינוי ("אמרו לנו באופן עקרוני שהולכים לעשות פה פינוי בינוי") וכי ידע "שהולכים להרוס ולבנות את הבניין שלי ולבנות בית חדש".

10. ההסכם עליו חתמו בני הזוג XXXXX הוא הסכם סבוך ובו הוראות מורכבות. אין בידי לקבוע במדויק אלו הסברים ניתנו לבני הזוג XXXX, מה הבינו או לא הבינו מתוכנו של ההסכם ומה הייתה התובנה המדויקת שלהם אודות העסקה. עם זאת, נראה מדברי מר XXXX שהוא הבין לפחות שמדובר בהליך של פינוי בינוי במסגרתו עומדים להרוס את דירתו הנוכחית ולבנות במקומה דירה חדשה אותה יקבל חלף דירתו הנוכחית. מעבר לכך, להתרשמותי, מה שהטריד בעיקר את בני הזוג XXXX, לא היה נושא הבנתם או אי הבנתם את מהותו ותוכנו של המסמך עליו חתמו, אלא אי קידום הפרויקט חרף השנים שחלפו מאז החתימה.

11. הטענה, שמבחינה עובדתית בני הזוג XXXX לא הבינו את מהותו ותוכנו של ההסכם נועדה לבסס טענה משפטית לפיה ההסכם עליו חתמו בני הזוג הוא הסכם בטל, בבחינת "לא נעשה דבר" (non est factum). זה גם הרציונל המונח ביסודו של סעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, אשר מקנה לממונה סמכות לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו ובלי שהיזם או מי מטעמו הסבירו לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו".

מדובר בטענה לא פשוטה, שבתי המשפט אינם נוהגים לעשות בה שימוש תדיר, ודורשים, לשם הפעלתה, 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).

12. בענייננו, משאין בידי לקבוע מה הייתה התובנה המדויקת של בני הזוג XXXX אודות העסקה, אך נראה שהבינו לפחות את עיקרה, היינו, שמדובר בפרויקט פינוי בינוי במסגרתו תיהרס דירתם הנוכחית ובמקומה יקבלו דירה חדשה שתבנה עבורם, משסיבת הפנייה נעוצה, כפי שהתרשמתי, באי קידום הפרויקט ולא באי הבנתם של הפונים את מהותו ותוכנו של ההסכם, ולאור ההלכה לפיה הנטל להוכחת טענת "לא נעשה דבר" הנו כבד מנטל ההוכחה הרגיל במשפטים אזרחיים, אני סבורה שלא ניתן לקבוע שההסכם עליו חתמו בני הזוג XXXX בטל.

13. אוסיף, לעניין קידום הפרויקט, וליתר דיוק אי קידומו, אין בפניי טענה שבהסכם נקבעו מועדים לביצוע וכי היזם לא עמד במועדים אלה. בכך אמנם אין כדי לפטור את היזם מלעשות מאמץ סביר

לקידום ביצועו של ההסכם. עם זאת, כידוע, הסכמי פינוי בינוי הם הסכמים סבוכים שביצועם כרוך ברוב המקרים במסכת ארוכה וסבוכה של פעולות שבד"כ אורכת שנים לא מעטות. לפיכך, בעצם חלוף הזמן בלא שההסכם בוצע אין די כדי לקבוע שהיזם הפר את ההסכם.

14. התוצאה היא שהפנייה נדחית.

15. 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 דצמבר 2020
י"ד טבת תשפ"א

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים