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

פנייה מס' 7

1

בעניין: הפונים XXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של XXXX (להלן: "**בני הזוג XXXX**") מיום 9.5.2018 שהתקבלה ביום 7.6.2018, בצירוף השלמות שהתקבלו ביום 15.7.2018 וביום 8.8.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 21.8.2014 חתמו בני הזוג XXXX, בעלי זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ 152 אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 94 (להלן: "**הבניין**"), על "הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי" בינם לבין שותפות ענב יזום – הורביץ ש.ר. 540253341 (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הפינוי-בינוי**"). 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 מדירתם הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייתם טוענים בני הזוג XXXX שהוחתמו על ההסכם במוקד הקליטה בשכונת קריית משה בה הם מתגוררים, בפני עו"ד ביטאו ואדם נוסף שלא הציג את עצמו. לטענתם, עו"ד ביטאו הסביר להם שהעירייה רוצה לדעת כמה אנשים מעוניינים בפרויקט (סוג של סקר). על פי הפנייה, לא הוסבר לבני הזוג XXXX שהם חותמים על הסכם שמחייב אותם ולאור העובדה שההחתמות בוצעו במוקד הקליטה, מקום המשרת את כלל התושבים, בייחוד כאלה עם קשיי שפה, הם נתנו אמון באנשים שהחתימו אותם על ההסכם. עוד על פי הפנייה, במשך שנים בני הזוג לא עודכנו בנוגע למצב הפרויקט וגם לא ידעו למי לפנות כי לא ניתנו להם פרטים, לרבות פרטי התקשרות של האנשים בפניהם חתמו על ההסכם. לטענתם, רק עתה הבינו שחתמו על הסכם וכי נרשמה הערת אזהרה על דירתם. עוד

לטענת בני הזוג, הם לא קיבלו עותק של ההסכם והוחתמו על ההסכם ללא עורך דין שמייצג אותם. לטענתם, "א(י)לו היינו מקבלים קצת רקע על מה אנחנו חותמים ובאיזה ארגון מדובר היינו עושים שיקול דעת לפני שחותמים על הטפסים האלה". בקשת בני הזוג XXXX היא "להשתחרר מהטופס" שהם "חתמו לעו"ד" ומההתקשרות "מולם" היינו מההסכם עליו חתמו, לרבות ייפוי הכוח לטובת עו"ד ביטאו. יצוין כי על פי הפנייה בני הזוג XXXX דוברי אמהרית ופנייתם נכתבה על ידי בתם – גב' XXXXX.

4. אציין כבר עתה שאין בידי, על פי חוק, סמכות לשחרר את בני הזוג XXXX 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 הורביץ וברחובות נוספים בקריית משה (להלן גם: "**השכונה**"), הנכללים במתחם פינוי בינוי המכונה "הורביץ" (להלן: "**הפניות**" ו"**המתחם**"). 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 העירייה 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 החי"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 XXXX.

<u>תגובת היזם – ענב</u>

7. ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניות דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כהתייחסויות משלימות. כך, תגובתה הספציפית מיום 21.8.2018 לפנייתם של בני הזוג XXXX מצטרפת לתגובתה מיום 2.7.2018 בעניין פונים אחרים (XXXX ו-XXXX).

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' 11-12 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.

<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, ביניהם בני הזוג XXXX, 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 22.11.2018</u>

9. ביום 22.11.2018 התקיימה ישיבת בירור בנוכחות בני הזוג XXXX, בא כוחה של ענב - עו"ד אריאל דינובצקי, נציג ענב – מר ניר סדלר, עו"ד אבי ביטאו, ראשת המינהלת בקריית משה - ד"ר אור גולדפרב ויועצת משפטית למינהלת - עו"ד XXXXX (להלן: "**הישיבה**")

לדברי מר XXXX בישיבה, הוא ואשתו, XXXX, חתמו על ההסכם בפני עו"ד ביטאו, בחורה נוספת ממוצא אתיופי ונדמה לו שגם עו"ד דינובצקי נכח במקום (דבר שהוכחש ע"י עו"ד דינובצקי). עוד לדברי מר XXXX, האנשים בפניהם הוחתמו על ההסכם "לא הציגו (את עצמם – ת.ע.ז), לא אמרו מי הם, באו כמו קמפיין, תבואו תבואו תחתמו. לא יודעים לא מבינים. באנו ככה, בבגדי עבודה" (עמ' 2 לפרוטוקול). מר XXXX הוסיף ואמר שהוא אינו מכיר את עו"ד ביטאו, לא ידע שהוא עורך

דין ובטח שלא ידע שעו"ד ביטאו הנו עו"ד מטעמם של בני הזוג. הוא הוסיף, שהחתמתם נעשתה במהירות, כדבריו, "... אפילו שניה לא ישבנו במשרד" (עמ' 2 לפרוטוקול), "זה היה כמו בקופת חולים, כנס תצא כנס תצא, תחתום תלך." (עמ' 3 לפרוטוקול).

עוד לדברי מר XXXX, בני הזוג ידעו שהם חותמים על הסכם אולם קשה להם לקרוא עברית. במעמד החתימה לא נמסר להם מסמך באמהרית שעניינו עיקרי ההסכם (עובדה שאושרה ע"י עו"ד ביטאו), ולפני שחתמו על ההסכם הוסבר להם "שנקבל בית עם עוד חדר ומרפסת. התלהבנו חתמנו והלכנו... חוץ מזה שאני מקבל עוד שטח ועוד מרפסת לא הבנתי כלום. לא הסבירו כלום. חתמנו על הרבה דפים וזהו." (עמ' 2 לפרוטוקול).

רצונם של בני הזוג הוא לבטל את ההסכם. לשיטתם, "עבדו עליהם". לשאלתי, מדוע לשיטתם "עבדו עליהם" השיב מר XXXX: "לא ידענו. אמרו לנו שאנחנו מקבלים 40 מטר וכו', לא הבנו כלום, סתם חתמנו..." (עמ' 1 לפרוטוקול) ולשאלתי "מה לשיטתכם היה לא בסדר?" השיב מר XXXX ש"אחרי 4 שנים, הבנו שמה שחתמנו לא בסדר. ראינו בטלוויזיה מה הוא עשה, אמרתי לאשתי שהוא עבד עלינו. עו"ד ביטאו דיבר בטלוויזיה על מכירת בית." (עמ' 2 לפרוטוקול). על כך הגיב עו"ד ביטאו: "אני הופעתי בטלוויזיה ודיברתי על מה שקרה ברמת אליהו. כנראה הוא תפס את זה". דברים אלו של עו"ד ביטאו נשללו ע"י מר XXXX באומרו: "לא תפס את זה. 4 שנים לא דיברת איתנו. היה לנו פגישה ביוני וכל השכונה אמרה לך שברחת, שאנחנו לא רוצים יותר." (עמ' 2 לפרוטוקול).

באשר לסיבה בגינה מעוניינים הפונים לבטל את ההסכם אמר מר XXXX: "כי לא מתאים לנו. לא רוצים. אנחנו לא סומכים עליו (על עו"ד ביטאו – ת.ע.ז.)" (עמ' 2 לפרוטוקול). לשאלתי, אם היו מעוניינים לבטל את ההסכם גם לולא העיכוב בקידומו ענה מר XXXX "כן. כי זה מפריע לנו מאוד שחתמנו כמו מטומטמים ולא ידענו שעל זה חתמנו..." (עמ' 3 לפרוטוקול).

לעניין קבלת עותק של ההסכם אמר מר XXXX בישיבה שהוא וגב' XXXX לא קיבלו עותק של ההסכם ולא ביקשו לקבל שכן לא ידעו ממי לבקש.

10. עו"ד ביטאו אשר נכח בישיבה התייחס לגרסתו של מר XXXX בקצרה ואמר: "ב - 2012 גם חתמתם, על הסכם עקרונות של היזם, וזה פה מתועד. זה לא פעם ראשונה שחתמתם. כולם באו ודיברו אחד אחד, שאלתם שאלות, צילמנו ת"ז, ואז חתמנו" (עמ' 2 לפרוטוקול).

יצוין, לעניין זה, כי בדיון שקוים בפנייתה של פונה אחרת (גב' XXXX) אמר עו"ד ביטאו: "לא קרה שחתמו בלי לקבל הסבר" (עמ' 8 לפרוטוקול הדיון הנ"ל, מיום 4.11.2018) ו"ככלל, היינו מסבירים מה מחייב את בעל הדירה והיזם, על המסלול, על הפגישות עם העירייה... זה הוסבר" (עמ' 14 לפרוטוקול הנ"ל). לשאלתי, אם נאמר לדיירים שהתבקשו לחתום שהם חותמים על הסכם במסגרתו הם מעבירים את הזכויות שלהם ליזם, השיב עו"ד ביטאו: "אמרנו שאם יחתמו 80 אחוז הפרויקט

יקודם וייכנס לוועדה המחוזית וכו'' (עמ' 15 לפרוטוקול הנ"ל). לדבריו, "הסבר כזה ארך חצי שעה בערך לכל אחד. לי לקח יותר כי הייתי צריך גם לתרגם אמהרית וכו'' (עמ' 15 לפרוטוקול הנ"ל).

<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 וXXXXXXXXX, 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>ייצוגם המשפטי של בני הזוג XXXX</u>

12. לאור טענות בני הזוג XXXX בדבר החתמתם על הסכם הפינוי-בינוי, החתמה שנעשתה על ידי עו"ד ביטאו, נודעת חשיבות לשאלת מעמדו של עו"ד ביטאו בנוגע לקשירתו של הסכם זה. לטענת עו"ד ביטאו וענב, עו"ד ביטאו ייצג בעניין זה את בעלי הדירות, בכלל זה, את הפונים. בני הזוג XXXX טוענים מנגד שעו"ד ביטאו אמנם החתים אותם על ההסכם, אך הם לא היו מודעים לכך שהוא עורך דין, ודאי לא לכך שהוא מייצג אותם. כלשונו של מר XXXX: "לא ידענו שהוא אפילו עו"ד, אז שלנו?!" (עמ' 3 לפרוטוקול).

13. הטענה שעו"ד ביטאו ייצג את כלל בעלי הדירות בקשר לפרויקט זה לא בוססה ולא ברור על מה היא נסמכת. במהלך בירור הפניות התברר שחלק מבעלי הדירות, לרבות מר XXXX, חתמו על מסמך מיום 14.11.2012, שכותרתו "עסקת פינוי – בינוי עם דייריו(ם) בשכונת קריית משה ברחובות".

בעמוד הראשון למסמך זה פונה מר אפי כץ, מנכ"ל ענב, לדיירי השכונה ומודיע להם שענב מעוניינת ליזום פרויקט פינוי בינוי בשכונה ולצורך כך בדעתה לפעול לקידום תב"ע חדשה. במסמך זה מפורטת גם התמורה שתינתן לדיירים עבור דירותיהם ונאמר בו שענב תישא "בעלויות שכ"ט עו"ד הדיירים למשרד ... ביטאו... אשר נקבע ע"י הדיירים בתאום עם ענב", תממן עלויות נוספות, תעמיד ערבות בנקאית לכל דייר ועוד. על פי האמור במסמך, מדובר ב"נייר עקרונות עד לגיבושו של הסכם מפורט בין הצדדים ומותנה באישור דירקטוריון החברה". תנאי לקיום העסקה, נאמר במסמך זה, הנו שהפרויקט יאושר ויוכרז כפרויקט פינוי בינוי. בעמוד השני למסמך זה נאמר, בראש העמוד: "אנו הח"מ מעוניינים לחתום על הסכם מפורט עם היזם על בסיס התנאים המפורטים לע"ל (צ"ל "לעיל" – בעמוד הראשון למסמך - ת.ע.ז.) ומסכימים שחברת ענב תפעל בשמנו כדי להוציא את הפרויקט לפועל". מתחת לשורות אלה מופיעה טבלה ובה שמות בעלי דירות שחתמו על המסמך, ביניהם מר XXXX. יצוין, כי לא ניתן לדעת מתי חתמו בעלי הדירות על המסמך שכן, לא מצוינים במסמך מועדי חתימה (מסמך זה יכונה להלן: "**מסמך העקרונות**").

בדיון בעניינה של פונה אחרת, התייחס עו"ד דינובצקי למסמך העקרונות באומרו: "זה מסמך שהוא בעיקרו הצהרת כוונות, אין לו תוקף משפטי. התוקף המשפטי נוצר עם חתימת החוזה המחייב" (עמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.18 בעניינה של גב' XXXX, וכן עמ' 5 ועמ' 16 לפרוטוקול הדיון בעניינה של גב' XXXX מאותו היום). לאור דברים אלו, לא ארחיב את הדיבור על מסמך זה. אציין, עם זאת, שלא ברור על יסוד מה נאמר במסמך זה ש"משרד עורכי הדין XXXX את ביטאו ... נקבע ע"י הדיירים בתאום עם ענב".

לשאלתי בדיון מיום 4.11.2018 בעניינה של פונה אחרת, היכן נקבע ע"י הדיירים בתיאום עם ענב שעו"ד ביטאו ייצגם לא קיבלתי מענה (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.2018 בעניינה של גב' XXXX). עו"ד ביטאו טען באותה ישיבה:

> "במהלך 2012 הייתה פניה, הוזמנתי, ישבתי במוקד הקליטה וגם עם דוד אלעזר מנהל המוקד, ועם אבא אזרדי, שהיה חבר מועצה. אמרו לי, קריית משה מתדרדרת שנה משנה. כל פעם מוקמת ועדה ובסוף התקציב לא מגיע לתושבים ונמאס להם. ורוצים לקדם תכנית. אמרתי בואו נעשה אסיפה והרוב הסכימו. פניתי טלפונית לכמה יזמים, אף אחד לא רצה. פניתי לענב, ענב גם לא רצו אבל שכנעתי אותם כי היה לנו תקדים בבאר יעקב. בסופו של דבר כשהם באו והפגשנו אותם עם הפעילים כולם הסכימו...." (עמ' 20 לפרוטוקול הנ"ל).

14. מדברים אלה לא ניתן ללמוד על אופן מינויו של עו"ד ביטאו לייצג את בעלי הדירות במתחם. כך לא ברור, מי פנה לעו"ד ביטאו ומי זימן אותו לפגישה שקוימה לדבריו במהלך 2012. הוא הדבר לגבי דבריו "אמרתי בואו נעשה אסיפה והרוב הסכימו", מהם לא ברור מתי והיכן נערכה אותה אסיפה, על מה הוסכם באותה אסיפה ומה היה מספר הדיירים (רוב, לטענת עו"ד ביטאו) שתמך באותה החלטה עלומה. מעבר לכך, לא הוצג בפני מסמך כלשהו, למשל פרוטוקול דיון של אותה אסיפה,

שבה "הרוב הסכימו", התומך בגרסתו של עו"ד ביטאו ומאשר את טענתו כי נבחר על ידי רוב הדיירים לייצגם בפרויקט פינוי-בינוי זה.

גם מדבריה של גב' XXXX, לפיהם, היא שהזמינה את עו"ד ביטאו לפרויקט (עמ' 1 לפרוטוקול הישיבה מיום 20.12.2018) לא הוברר כיצד ועל ידי מי נבחר עו"ד ביטאו לשמש כנציגם של בעלי הדירות במתחם.

בהקשר זה הוצג בפני מסמך מיום 5.12.2013, שכותרתו "פרוטוקול ישיבה עם נציגים של בעלי הדירות בשכונת קרית משה ברחובות". במסמך זה צוין ש"עו"ד אבי ביטאו, עורך-דין של בעלי הדירות" השתתף בישיבה וכי "הוחלט שנציגי בעלי הדירות כמפורט לעיל יהיו נציגים של בעלי הדירות אשר יסייעו לעו"ד של בעלי הדירות מול היזם...". גם ממסמך זה, שנרשם על ידי עו"ד ביטאו, לא ניתן להבין מי, מתי וכיצד נבחר עו"ד ביטאו לייצג את בעלי הדירות.

גם מב"כ ענב, עו"ד דינובצקי, לא קיבלתי בעניין זה תשובה ברורה. כך נאמר בנושא זה בדיון מיום 4.11.18 בעניינה של גב' XXXX:

"עו"ד עדיאל זכאי:	אתם שניכם, עינב ועו"ד ביטאו חתומים על זה ב 2012 (מסמך העקרונות – ת.ע.ז.). אתם אומרים פה, מצטטת. אתם אומרים, "אשר נקבע ע"י הדיירים בתיאום עם ענב", ואני שואלת איפה נקבע ע"י הדיירים בתיאום עם ענב.
עו"ד דינובצקי:	הפניה הראשונה לענב נעשתה ע"י אנשי הקהילה שעו"ד ביטאו היה אחד מהם כנציגם. יכול להיות שבפרויקטים אחרים הפניה הזאת נעשית בשלב יותר מאוחר, ופה היזם החליט לסכם (צ"ל – לסכן – ת.ע.ז.) את כספו שלו בכל הליכי הקידום והתכנון, לשלם לאדריכלים, יועצים וכו'.
עו"ד עדיאל זכאי:	אתה עו"ד, אתה יודע שכשאתה מייצג מישהו, אם אתה מקדם בשם מישהו פרויקט.
עו"ד דינובצקי:	עו"ד ביטאו מייצג את האנשים שלו.
עו"ד עדיאל זכאי:	ובשביל זה צריך להציג משהו. יש את המינוי של עו"ד ביטאו.
מר סדלר:	ברור שנהיה ביחד ברגע שנכנסים לפרויקט.
עו"ד עדיאל זכאי:	ייפוי כוח ראיתי של XXXX ולא של מישהו אחר.
עו"ד דינובצקי:	כן, אבל יש מאות כאלה. מינו אותו לנהל מו"מ מול יזמים, אח"כ אותרה ענב, אח"כ יצא העקרונות. המסמך מ 2012 בא אחרי ייפוי הכוח.
עו"ד עדיאל זכאי:	זה המסמך הראשון שאני ראיתי (מסמך העקרונות – ת.ע.ז.), כל ייפוי הכוח, כלומר זה שראיתי, הוא מאוחר למסמך הזה. זה מהמסמך הראשון שאני רואה ועליו שניכם (ענב ועו"ד ביטאו – ת.ע.ז.) חתומים, איך אני

יכולה להסיק שעו"ד ביטאו וענב נבחרו ע"י הדיירים.

עו"ד דינובצקי: מה שמחייב את הדיירים זה רק ההסכם, לא הייפוי כוח הראשון, גם אם היה לי 80 אחוז ואנשים לא היו חותמים זה לא היה שווה. ברגע שענב זיהתה שיש התארגנות של מאות אנשים ושיש להם דובר, ויש מובילי דעת קהל בתוך השכונה. כשהעירייה וראש העיר פועלים יחד ורוצים לקדם, ענב החליטה לקדם בשלב מאוד מקדמי. אף אחד לא ישפה אותה אם לא ייצא מזה כלום" (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון הנ"ל).

גם מדברים אלה לא ברור איך וכיצד נבחר עו"ד ביטאו לייצג את בעלי הדירות.

15. מכל מקום, גם אילו התקבלה החלטה של רוב בעלי הדירות בדבר מינויו של עו"ד ביטאו לייצגם, החלטה כזאת אינה יכולה לחייב את בעלי הדירות שלא הסכימו לכך, גם אם היו במיעוט.

16. בנסיבות אלה, עולה השאלה, האם עו"ד ביטאו הוסמך לייצג את בני הזוג XXXX באמצעות הרשאה אישית שניתנה לו על ידם.

17. בעניין זה אכן הוצג מסמך במסגרת בירור הפניות, מסמך הנושא את הכותרת "ייפוי כוח בלתי חוזר" (להלן: "**ייפוי הכוח**"), לפיו הסמיכו החותמים עליו:

> "... את כל אחד מעורכי הדין: אבי ביטאו ו/או XXXXX (להלן: "**מיופי הכח**") להיות בא כוחנו וליצגנו בכל הכרוך בניהול משא ומתן לקראת חתימת חוזה עם חברה להקמת פרוייקט מגורים על חלקה ____ בגוש _____ או כל חלקה אחרת שתיווצר במסגרת תכנית בנין עיר שתאושר בקשר חלקה הנ"ל או חלק ממנה.
>
> לשם ביצוע האמור לעיל יהיה מיופה כוחי רשאי לעשות את כל הפעולות המפורטות להלן או חלק מהן:
>
> 1. ליצגני בפני כל רשות ממשלתית, רשות עירונית, עיריית רחובות, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, לשכת רישום המקרקעין, משרד האוצר, ועדות ערר, בתי משפט בכל הערכאות, חברות קבלניות ויזמיות ובפני כל אדם ו/או גוף ללא יוצא מן הכלל.
> 2. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך מכל אחד מהגופים המפורטים לעיל ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך המו"מ.
> 3. לנקוט בכל פעולה שתידרש לצורך האמור לעיל.
>
> מובהר בזאת כי יפוי הכוח ניתן למיופי הכוח רק כדי שינהלו מו"מ בשמי וכדי שיגנו על זכויותי. מיופי הכוח אינם רשאים לחתום על ההסכם בשמי".
> (רק ההדגשה האחרונה במקור).

18. לטענת ב"כ ענב "יש מאות כאלה (ייפויי כוח חתומים ע"י דיירי המתחם, לפיהם הוסמך עו"ד ביטאו ע"י הדיירים לייצגם כמפורט בייפוי הכוח – ת.ע.ז). מינו אותו (את עו"ד ביטאו – ת.ע.ז.) לנהל מו"מ מול יזמים..." (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.2018 בעניינה של גב' XXXX). אולם, בפניי הוצג

ייפוי כוח חתום אחד בלבד שנחתם על ידי גב' XXXX. לא הוצג בפני ייפוי כוח חתום על ידי מי מבני הזוג XXXX, ולא ייפוי כוח חתום על ידי מי מהפונים האחרים. לשאלתי בנושא זה, בישיבה בעניינה של גב' XXXX מיום 4.11.2018: "ייפוי כוח ראיתי של XXXX ולא של מישהו אחר", השיב ב"כ ענב, עו"ד דינובצקי, כמצוטט לעיל: "כן, אבל יש מאות כאלה. מינו אותו (את עו"ד ביטאו – ת.ע.ז) לנהל מו"מ מול יזמים, אח"כ אותרה ענב, אח"כ יצא העקרונות. המסמך מ-2012 בא אחרי ייפוי הכוח" (עמ' 16 לפרוטוקול ישיבה זו).

ודוק, על אף בקשות חוזרות ונשנות שלי מעו"ד ביטאו לקבל את ייפויי הכוח שנחתמו, כך על פי הטענה, על ידי הפונים, עד היום טרם התקבלו אצלי ייפויי הכוח המבוקשים (למעט, כאמור, ייפוי כוח אחד בלבד שנחתם על ידי גב' XXXX), בכלל זה לא הועבר מסמך לפיו בני הזוג XXXX (או מי מהם) הסמיכו אותו לייצגם לעניין הפרויקט. בהקשר זה אציין, שפניתי לעו"ד ביטאו בבקשה לקבלת ייפוי הכוח ואף שלחתי תזכורות בנושא בתאריכים 20.9.2018, 18.10.2018, 4.11.2018 (בישיבה) ו-6.11.2018. זאת, בנוסף על פניות בנושא במסגרת ישיבות בירור.

לשאלתי, מדוע העברת ייפויי הכוח מתעכבת השיב עו"ד ביטאו שהוא צריך להזמין אותם מהארכיב. בשלב מאוחר יותר, כשביקשתי שוב לקבל הסבר לעניין העיכוב שחל בהעברת ייפויי הכוח לעיוני, נעניתי ע"י ב"כ ענב, שייפויי הכוח אבדו, כנראה במעבר בין משרדים של משרד עורכי הדין ששימש, נכון לעת ביצוע ההחתמות, כבא כוחה של ענב (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 20.12.2018).

אולם, כאמור לעיל, בתגובתו מיום 15.11.2018, כתב עו"ד ביטאו, בהתייחסו לעניין ייפויי הכוח, כי ראה לנכון "שלא לצרף את כל החתימות של הפונים (ייפויי הכוח – ת.ע.ז), כי רוב הפניות נעשו באופן יזום בסיוע גורמים שונים במטרה לפגוע בשמי הטוב". לפי גרסה זו של עו"ד ביטאו, ייפויי הכוח היו ברשותו אולם הוא לא ראה להציגם בפניי בכוונת מכוון וחרף בקשתי, הואיל וראה עצמו נפגע מהתנהגותם של בעלי הדירות כלפיו.

ענב, לעומת זאת, בהבהרה, בהתייחסות מטעמה מיום 11.2.2019, כי "... יפוי הכוח הראשונים לאבי ביטאו... לא נמצאו עד כה בשל תקלה משרדית".

במהלך הישיבה מיום 20.12.2018 טען עו"ד דינובצקי לעניין ייפויי הכוח, כי "(ו)זה לא עלינו, זה ממשרד XXXXX, שהיה עו"ד היזם וקיבל את ייפויי הכוח לצורך רישום הערות האזהרה ונכון להיום בתיעוד מופיעים אצלם, הם עברו משרדים, יש שלושה קלסרים שמתועדים שבהם יש ייפויי כוח והם לא מצליחים לאתר אותם. זה הארכיב שלהם. עשינו בירור מקיף איפה הדברים נמצאים ואני עומד על זה עכשיו מול משרד XXXXX שייצא מכתב רשמי שהם אחראים על זה."

אולם, דברים אלה של עו"ד דינובצקי נסבו על ייפוי הכוח אותם התחייבו בעלי הדירות לעשות על פי ההסכם (סעיפים 19.1, 19.2, ו- 19.3 ונספחים ד', ה' להסכם) לטובת עורכי דין ממשרד XXXXX

ולטובת עו"ד ביטאו, בהם הם ייפו את כוחם של האחרונים לרשום הערות אזהרה ולבצע פעולות שונות בקשר לדירותיהם כלפי גופי התכנון, רשויות המס וגופים נוספים. אין מדובר בייפוי הכוח הנזכר בסעיף 17 לעיל, בו מסמיכים בעלי הדירות את עו"ד ביטאו להיות בא כוחם ולייצגם בניהול משא ומתן לקראת חתימת הסכם הפינוי-בינוי.

13

גם עו"ד XXXXX ממשרד XXXXX אשר שוחחה עמי בנושא, התייחסה לייפוי כוח אלה, עליהם חתמו הפונים במעמד החתמתם על ההסכם, אך היא לא אישרה, כפי שטוען עו"ד דינובצקי בסעיף 13)(6) ל"התייחסותו המסכמת", "את קיומם של יפוי הכוח הראשונים לאבי ביטאו".

19. בנסיבות אלה, ובכפוף לאמור להלן בעניין הסכם הפינוי-בינוי עצמו, מקובל עליי שבני הזוג XXXX לא הסמיכו את עורך דין ביטאו לייצגם בעניין זה. חרף האמור מסתבר שעו"ד ביטאו התיימר לייצג את בני הזוג.

20. עם זאת, בסעיף 1.20 להסכם הפינוי-בינוי עליו חתמו בני הזוג XXXX, נכתב:

> "עורכי הדין של הדיירים" או "ב"כ הדיירים" – עו"ד אבי ביטאו ומשרד XXXXX ושות' .... "

האם בדברים אלה ניתן לראות משום מתן הרשאה על ידי בני הזוג לעו"ד ביטאו לייצגם בעסקת הפינוי-בינוי נשוא ההסכם?

לדעתי, בדברים האמורים בהסכם, כי "עורכי הדין של הדיירים" או "ב"כ הדיירים" – עו"ד אבי ביטאו ומשרד XXXXX ושות' .... ", לא ניתן לראות כמתן הרשאה על ידי מי מבני הזוג XXXX לעו"ד ביטאו לייצגם. עם זאת, ניתן לראות בדברים אלה משום הצהרה או הודעה על קיומה של השליחות.

סעיף 3(א) לחוק השליחות, תשכ"ה-1965 קובע:

> "השליחות מוקנית בהרשאה, שבכתב או שבעל-פה, מאת השולח לשלוח, או בהודעה עליה מאת השולח לצד השלישי, או על ידי התנהגות השולח כלפי אחד מהם."

לאור סעיף זה אני סבורה, כי הגם שבדברים דלעיל שבסעיף 1.20 להסכם אין משום מתן הרשאה לייצוג, ניתן לראות בהם משום "הודעה עליה (על השליחות – ת.ע.ז.) מאת השולח (בני הזוג XXXX - ת.ע.ז) לצד השלישי (ענב – ת.ע.ז.)" כמשמעותה בסיפא לסעיף 3(א) לחוק השליחות. למצער ניתן לראות בדברים אלה משום "התנהגות השולח כלפי אחד מהם", היינו, כלפי ענב, כמשמעותה בסעיף 3(א) הנ"ל.

21. ההלכה לעניין זה היא שסעיף 3 לחוק השליחות "דן בשני סוגים עיקריים של הרשאות: האחת, הרשאה "פנימית" או "סובייקטיבית", המתקיימת במערכת היחסים שבין השולח לבין השלוח. השניה, הרשאה "חיצונית" או "אובייקטיבית", המתקיימת במישור היחסים שבין השולח לבין הצד השלישי. הרשאה חיצונית יכולה ליצור יחסי שליחות, במישור היחסים שבין השולח לבין הצד השלישי, וזאת אף אם לא ניתנה הרשאה פנימית ביחסים שבין השולח לבין השלוח" (ע"א 3526/11 כראדי אברהם נ' אברהם נ' צ'נציפר – חברה לייבוא תבואות ומספוא בע"מ, נבו, 6.5.2013).

22. לפיכך, אם הסכם הפינוי –בינוי הוא הסכם תקף (ועל כך ראה להלן), כי אז הסכם זה הקים הרשאה חיצונית, של בני הזוג XXXX לעו"ד ביטאו, אך זאת, ביחסים שביניהם לבין ענב בלבד. אין לראות בהסכם זה כיוצר הרשאה פנימית ביחסים שבין בני הזוג XXXX לבין עו"ד ביטאו. על נפקותה של הבחנה זו לענייננו אעמוד בהמשך.

<u>הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט העובדתי</u>

23. בקשתם של בני הזוג XXXX לביטול ההסכם, כפי שהוצגה בפנייתם בוססה בעיקר על כך שהם הוחתמו על ההסכם מבלי להבין את הכתוב בו, ללא עורך דין אשר מייצג אותם, כאשר "לא הסבירו לי שאני חותם על חוזה או הסכם כלשהו שמחייב אותי התקשרות מולו", ולשאלתם "על מה מדובר בחוזה" נאמר להם "שזה אישור לצורך העירייה" אשר "רוצה לדעת את מס' האנשים המעוניינים בהתחדשות עירונית (סוג של סקר)".

24. אולם התמונה שעלתה מדברי בני הזוג XXXX במהלך הישיבה שונה.

ראשית, מסתבר שבני הזוג XXXX היו מודעים לכך שהם חותמים על חוזה. כדברי מר XXXX:

"עו"ד עדיאל-זכאי:	לא ידעתם שאתם חותמים על הסכם?
מר XXXX:	אמרו לנו תחתמו – תקבלו. חוזה. אפילו שניה לא ישבנו במשרד. אמר לנו חוזה.
עו"ד עדיאל-זכאי:	נאמר לכם שאתם חותמים על חוזה.
מר XXXX:	כן. ואם נחתום עכשיו – נקבל כך וכך. לא שאלנו שאלות וישר חתמנו" (עמ' 2 לפרוטוקול).

מכאן שהטענה שהעלה בפנייה, כי "רק עכשיו הבנתי שחתמתי על חוזה ונרשמה לי הערת אזהרה על הדירה שלי" לא הייתה נכונה.

שנית, מר XXXX לא חזר בישיבה על טענתו, כי עורך דין ביטאו הסביר לו, במענה לשאלתו על מה מדובר, שמדובר במעין סקר, באמצעותו העירייה מבקשת לדעת את מספר האנשים המעוניינים בהתחדשות עירונית. זאת, למרות שנשאל במפורש "מה נאמר לכם לפני שחתמתם?".

גרסת ה"סקר" גם לא יכולה הייתה לעמוד, לאחר שהסתבר שמר XXXX היה מודע לכך שמדובר בחוזה.

שלישית, טענתו של מר XXXX, כי "אינו יודע על מה הוא חתם", רחוקה מלהיות מדויקת. זאת לאור דבריו בישיבה:

"עו"ד עדיאל-זכאי:	מה נאמר לכם לפני שחתמתם?
מר XXXX:	שנקבל בית עם עוד חדר ומרפסת. התלהבנו חתמנו והלכנו. היו המון דיבורים. הכי חשוב לנו זה בית חדש. זה המטרה שלנו. זה שכנע אותנו וחתמנו. הרבה הבטחות, חתמתי לה ישר, דבר כזה לא ראיתי. חוץ מזה שאני מקבל עוד שטח ועוד מרפסת לא הבנתי כלום. לא הסבירו כלום." (עמ' 2-1 לפרוטוקול).

משמע, מר XXXX היה מודע לכך שהוא חותם על חוזה, לפיו הוא יקבל דירה חדשה ובה תוספת של חדר ומרפסת (לעומת דירתו הנוכחית), עניין שלגביו היו, כדבריו, "הרבה דיבורים" ו"הרבה הבטחות". הדעת נותנת שגם הבין שהדירה החדשה תינתן לו חלף דירתו הנוכחית.

רביעית, לא עלה בידי להבין ממר XXXX מדוע הוא מבקש לבטל את ההסכם. מר XXXX טען בהקשר זה:

"עו"ד עדיאל-זכאי:	אתם עכשיו אומרים שמשהו היה לא בסדר. מה לשיטתכם היה לא בסדר?
מר XXXX:	אחרי 4 שנים, הבנו שמה שחתמנו לא בסדר. ראינו בטלוויזיה מה הוא עשה, אמרתי לאשתי שהוא עבד עלינו. עו"ד ביטאו דיבר בטלוויזיה על מכירת בית (עמ' 2 לפרוטוקול).
	...
"עו"ד עדיאל-זכאי:	אתה אומר שאתם רוצים לבטל את העסקה מול עו"ד ביטאו. למה? כי לא שמעתם ממנו כמה שנים?
מר XXXX:	כי לא מתאים לנו. לא רוצים. אנחנו לא סומכים עליו.
	...
	אתם עשיתם לנו תרגיל
	...
	כי מפריע לנו מאוד שחתמנו כמו מטומטמים ולא ידענו שעל זה חתמנו". (עמ' 3-2 לפרוטוקול).

טענות אלה, של מר XXXX כי "עבדו" עליו ועל אשתו, ועשו להם "תרגיל" לא הובהרו וודאי שלא בוססו.

25. בנסיבות אלה ולאור ההלכה לפיה הנטל להוכחת טענת "לא נעשה דבר" הנו כבד מנטל ההוכחה הרגיל במשפטים אזרחיים (ראה להלן), אני סבורה שלא יהא זה בטוח לסמוך את ההחלטה על

גרסתו של מר XXXX אודות נסיבות חתימתו על ההסכם ומידת מודעתו והבנתו את טיבו של ההסכם ותוכנו. למצער, ניתן לקבוע על יסוד דבריו דלעיל של מר XXXX, שבני הזוג XXXX ידעו שהם חותמים על הסכם, הם גם היו מודעים לכך שלפי ההסכם הם אמורים לקבל דירה חדשה חלף דירתם הנוכחית, כשהדירה החדשה תהיה גדולה יותר ותכלול חדר ומרפסת נוספים, והם גם קיבלו לעניין זה (לפחות) הסברים מעו"ד ביטאו טרם חתימתם על ההסכם.

<u>הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט המשפטי</u>

<u>"לא נעשה דבר" "non est factum"</u>

26. טענה כי צד שחתם על הסכם עשה זאת בהעדר מודעות לטיבו ומהותו של ההסכם, היא טענת "לא נעשה דבר" או "טענת האפסות" (non est factum). מקורה של טענה זו במשפט האנגלי, והיא אומצה במשפט הישראלי בתקופה שלפני חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק החוזים**") (ראה: ע"א 413/79 ישראל אדלר חברה לבנין בע"מ נ' חנה מנצור, נבו, 23.4.19180). מכוח טענה זו "יכול היה אדם, שחתם על מסמך מבלי שידע על מה הוא חותם, לטעון כי אין זה המסמך שלו" דניאל פרידמן, נילי כהן, "חוזים", כרך ב' (להלן: "**פרידמן וכהן**"), עמ' 682). במקורה הוגבלה ההלכה למקרים של העדר מודעות לעצם טיבה של העסקה ולא רק לפרטיה (ע"א 467/64 אולגה אסתר שוויץ נ' סנדור, שושנה בלץ, ואח', פ"ד יט 113), אך בהמשך היא הורחבה לכלול גם מקרים בהם התקיים "הבדל יסודי בין תוכן המסמך לבין סברתו של החותם בדבר תוכנו" (ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו, פ"ד מד(2), 559, בעמ' 571; וראה גם: פרידמן וכהן, כרך ב' עמ' 687).

27. אף שהלכה זו אינה נזכרת באופן מפורש בחוק החוזים, נקבע בפסיקה ש"השימוש בטענה זו התאפשר גם במסגרת חוק החוזים" (ע"א 8163/05 הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית, נבו, 6.8.2007, סעיף 29 לפסה"ד). גם המלומדים גבריאלה שלו ואפי צמח קובעים בספרם "דיני חוזים", מהדי רביעית (להלן: "**שלו וצמח**") ש"הפסיקה שלאחר חקיקת חוק החוזים הכירה באופן עקרוני בטענת "לא נעשה דבר" וראה לעניין זה גם פרידמן וכהן בספרם הנ"ל (כרך ב', עמ' 686).

28. הנטל להוכחת טענת "לא נעשה דבר", נקבע בפסיקה, "הוא כבד מן הנטל הנדרש להוכחת טענות אחרות במשפטים אזרחיים. שכן, "בדרך כלל דין הוא, שאדם החותם על מסמך בלא לדעת תכנו, לא ישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא" (השופט זוסמן בע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור [הנ"ל – ת.ע.ז])... על המעלים טענת אפסות לסתור חזקה זו, ולהוכיח את גירסתם בראיות פוזיטיביות כאפשרות קרובה" (ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו, פ"ד מד(2) 559, 570).

29. עם זאת, מצב שבו צד לחוזה אינו מודע לטיבו ומהותו של החוזה משום שלא קרא את החוזה בשל העדר ידיעת השפה או העדר ידיעת קרוא וכתוב ובלא שתוכנו של החוזה הוסבר לו, הוא מצב טיפוסי שיכול להקים טענת "לא נעשה דבר". כך מציינים בספרם המלומדים כהן ופרידמן:

> "... ברור שבמרבית המקרים לא יוכל מי שחתם על המסמך לעמוד בנטל ההוכחה ולהראות שלא היתה רשלנות מצידו. אך הדבר תלוי בנסיבות, ובעניין זה יש להתחשב בנתוניו האישיים של החותם. אם אכן לא ידע קרוא וכתוב (או שלא ידע את השפה בה נכתב המסמך) וסמך על מי שהקריא לו את המסמך, אפשר שיוכל לטעון כי "לא נעשה דבר", אם מי שהקריא לו את המסמך או שסיפר לו על תוכנו הטעה אותו, בצורה קיצונית, בדבר תוכן המסמך או מהות חתימתו" (שם, כרך ב', עמ' 687).

ובת.א. (ת"א) 2070/00 לעיל אף נקבע "כי העובדה שהתובעת 2 אינה יודעת קרוא וכתוב מהווה ראיה פוזיטיבית הסותרת את החזקה לפיה חתימתה מהווה הבנתה, הסכמתה. במצב דברים זה תשמע הטענה ואף תתקבל..." (עמ' 8 לפסה"ד).

30. בענייננו, משנקבע, כאמור לעיל, שאין לבסס את ההחלטה על גרסתם של בני הזוג XXXX, נותרה טענת ה"לא נעשה דבר" ללא תשתית עובדתית, מה שמחייב את דחייתה.

31. מכל מקום, גם בגרסתו של מר XXXX, כפי שעלתה במהלך הישיבה מיום 22.11.2018, אין כדי להצדיק את החלתה של הלכת האפסות. זאת, משום שעל פי גרסה זו, מר XXXX היה מודע לכך שמדובר בחוזה וכן היה מודע לכך שעל פי חוזה זה, בני הזוג אמורים לקבל דירה חדשה בשטח גדול יותר (בחדר נוסף ומרפסת) חלף דירתם הנוכחית. במצב דברים זה, מסתבר שבני הזוג XXXX היו מודעים לעצם טיבה של העסקה, וגם אם לא היו מודעים לכל פרטיה, לא שוכנעתי בקיומו של הבדל יסודי בין תוכן ההסכם לבין סברתם בדבר תוכנו (ראה לעיל).

32. אני ערה לכך שבהתנהלות סביב קשירתה של עסקה זו נפלו כשלים. אלה באו לידי ביטוי, בראש ובראשונה, בכך שעו"ד ביטאו התיימר לייצג את בני הזוג XXXX בעסקה זו בלא שהוסמך על ידם לעשות כן. אולם בכשלים אלה לבדם אין די, בנסיבות העניין, כדי להכשיר את טענת ה"לא נעשה דבר", ולהביא למסקנה שההסכם בטל מעיקרו, בבחינת "לא נעשה דבר".

<u>טעות והטעיה – סעיפים 14 ו – 15 לחוק החוזים</u>

33. בהעדר תחולה להלכת "לא נעשה דבר", ניתן לבחון את הסוגיה גם בהיבט של דיני הטעות והטעיה שבחוק החוזים (פרידמן, כהן, כרך ב' עמ' , עמ' 688). לשון אחר, העובדה שמדובר בהסכם תקף (לאור דחיית טענת ה"לא נעשה דבר") אינה שוללת את האפשרות לבטלו, ככל שהדבר מוצדק על פי דיני ההטעיה והטעות.

34. הטעיה או טעות לפי חוק זה, אינן מביאות לתוצאה של בטלות ההסכם, כפי פועלה של הלכת האפסות, אך יש בכוחן להקים זכות לביטול ההסכם. טעות לפי חוק החוזים, "היא הערכה שגויה של מציאות הדברים כהווייתה ופעולה הננקטת מתוך הנחת קיומה של מציאות כזו עלולה ללקות בפגם קוגניטיבי במרכיב הרצייה" (ע"א 2469/06 רונן סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ נבו, 14.8.2008. וראה לעניין זה גם: פרידמן וכהן, המגדירים טעות "כפער בין דימויה של המציאות לבין המציאות כפי שהיא" (שם, עמ' 668).

35. חוק החוזים מבדיל בין טעות לבין הטעיה. לעניין הטעיה קובע סעיף 15 לחוק זה, "מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה". סעיף 14(א) לחוק החוזים, מאפשר ביטולו של הסכם מחמת טעות, גם כאשר אין מדובר בהטעיה, כאשר (בין היתר) הצד השני ידע או היה עליו לדעת על דבר הטעות שנפלה אצל הצד האחר.

36. בענייננו, משנקבע כאמור לעיל שאין לסמוך את ההחלטה על גרסתם של בני הזוג XXXX, נשמט הבסיס העובדתי גם תחת טענת ההטעיה או הטעות.

37. מכל מקום, משבני הזוג XXXX היו מודעים לכך שמדובר בחוזה וכן היו מודעים לכך שעל פי חוזה זה, הם אמורים לקבל דירה חדשה בשטח גדול יותר (בחדר נוסף ומרפסת) חלף דירתם הנוכחית, לא נראה שנפלה טעות מלפניהם בהבנת ההסכם עליו חתמו.

38. אפילו נפלה בעניין זה טעות, היינו, שהתובנה שהייתה לבני הזוג XXXX ביחס לטיבו ותוכנו של ההסכם, עולה כדי טעות במובנה דלעיל, דהיינו היה בה משום "הערכה שגויה של מציאות הדברים כהווייתה", באופן אשר מצדיק לראות בה טעות כמשמעותה לפי חוק החוזים, גם אז אני סבורה שבטעות זו אין כדי לזכות את בני הזוג XXXX בביטול ההסכם. זאת, משום שבהיות בני הזוג, ביחסים שבינם לבין ענב, מיוצגים על ידי עורך דין, ענב הייתה רשאית לסמוך על כך שעו"ד ביטאו יסביר לבני הזוג XXXX את עיקרי ההסכם, ולא חלה עליה חובה מוגברת כלפי האחרונים ליתן הסברים אלה בעצמה (ע"א 9120/09 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ' אברהם פלקסר, נבו, 15.9.2011).

<u>התוצאה</u>

39. לאור כל שנאמר לעיל לא השתכנעתי שהסכם הפינוי-בינוי עליו חתמו בני הזוג XXXX בטל, בבחינת "לא נעשה דבר", או שהוא ניתן לביטול על פי דיני הטעות או ההטעיה, בין מכוח סעיף 15 ובין מכוח סעיף 14(א) לחוק החוזים.

40. לצערי, לאור ריבוי הפניות בנוגע למתחם זה והצורך לברר 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.

41. 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.

31 אוקטובר 2019
ב' חשוון תש"ף

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פנויות דיירים

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