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

1

בעניין: הפונים XXXX

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

החלטה

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של XXXX (להלן: "בני הזוג XXXX") מיום 9.5.2018 שהתקבלה ביום 7.6.2018, ולהשלמות לפנייה מיום 19.6.2018 ומיום 22.7.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 20.10.2014 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. במסמך הפנייה מיום 7.6.2018 טען מר XXXX שהוחתם על ההסכם על ידי עו"ד אבי ביטאו (נרשם: "אבי ביטן") מטעם חברת ענב, שהגיע אליהם לבניין והסביר שעליהם לחתום לו כדי שיפנה לעירייה לקבלת פרטים. לטענתו, עורך הדין לא הסביר לו כי הוא חותם על הסכם מולו, הוא עצמו לא יכול היה לקרוא את ההסכם - "הטפסים" כלשונו, הואיל ואינו קורא עברית, הוא דובר רוסית והוא הוחתם על ההסכם מבלי להבין את הכתוב בו. בנוסף טען מר XXXX שלא קיבל עותק של ההסכם וכי הם (הוא ואשתו) מעוניינים לסיים את ההתקשרות "איתו" אך עו"ד ביטאו מונע זאת מהם. יצוין שהפנייה מיום 7.6.2018 נכתבה ע"י חבר של מר XXXX לעבודה, על פניו, משמר XXXX אינו כותב בעברית.

עוד טען מר XXXX במסמך האמור, כי הוא הוחתם על ההסכם ללא עורך דין שמייצג אותו, בלא שנמסרו לו פרטי קשר של עורך הדין בפניו חתם, וכי עורך הדין בפניו חתם על ההסכם היינו עו"ד ביטאו, לא יצר עימו קשר במשך למעלה מחצי שנה, ובכלל.

בהשלמה לפנייה, שהתקבלה ביום 19.6.2018, במענה לשאלותיי, מסרה ד"ר אור גולדפרב, ראשת המינהלת השכונתית בקריית משה (להלן: "**המינהלת**"), כי שוחחה עם מר XXXX שאמר לה כי כלל לא ידע שהוא חותם על הסכם וכי "אמרו לו שזה אישור לעיריה כדי שיוכלו לבנות". עוד נמסר בהשלמה הנ"ל, כי במעמד ההחתמה על ההסכם נכחו "עו"ד ביטאו, עוזר שלו ושכנה XXXX", וכי מספר חודשים קודם לכן פנה מר XXXX וביקש לקבל את ההסכם אולם ההסכם שקיבל לא היה חתום.

בהשלמה נוספת שהתקבלה ביום 22.7.2018 מאת גב' XXXX, יועצת חברתית במינהלת, נטען בשמו של מר XXXX, שלפני מספר שנים עו"ד אבי ביטאו, מטעם חב' "ענב", הגיע אליהם ואמר "שהולכים לעשות התחדשות עירונית – פינוי ובינוי בשכונת קריית משה (וכי) לשם כך, עליהם להגיע למוקד הקליטה ... לחתום על טופס הסכמה לכך". לדברי מר XXXX, בני הזוג הגיעו למקום ללא ליווי עו"ד... הטפסים היו כתובים בשפה עברית", הם אינם דוברי עברית, אלא דוברי רוסית, הם חתמו על ההסכם ב"לא (ש)הבינו מילה בהסכם" והם "לא יודעים להגיד איזה סוג הסכם/חוזה הם חתמו. לפי הבנתם חתמו עבור הסכם בנייה בשכונה". עורך הדין שהחתים אותם על ההסכם, נטען, "לא ציין בפניהם שהם חותמים על חוזה שיחייב אותם התקשרות עימו בהמשך", והם גם לא קיבלו עותק מהמסמך עליו חתמו. עוד נטען, כי מאז החתימה בני הזוג לא פנו לקבל עדכון כלשהו לגבי התקדמות התהליך ועורך הדין גם לא יצר עמם קשר כדי לעדכנם בנושא. בני הזוג מבקשים "לסיים איתו את ההתקשרות עימו ולמחוק את הערת האזהרה שנרשם על דירתם מנסח טאבו".

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, שהפונים, לרבות בני הזוג XXXX, 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 דירות אליי, ביניהם פנייתם של בני הזוג XXXX, 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 החו"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, שתגובותיו של עו"ד ביטאו הן תגובות כלליות שנוגעות לכלל הפניות ולכלל ההחתמות של בעלי הדירות (למעט תגובתו מיום 3.7.2018, לעיל).

<u>תגובת היזם - ענב</u>

7. ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניות דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כהתייחסויות משלימות. לגבי בני הזוג XXXX, בהתייחסותה לפנייה מיום 2.7.2018 הסבירה ענב שהיא מקדמת מזה למעלה מ- 4 שנים פרויקט פינוי ובינוי בשכונת קריית משה ברחובות, המהווה 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 המעמד 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". ספציפית לגבי מר XXXX טענה ענב, כי במעמד חתימתו של על הסכם הפינוי בינוי והמסמכים הנלווים, ביום 20.10.2014 נכח בא כוחו, עוה"ד אבי ביטאו, אשר אימת בחתימתו וחותמתו את חתימתו של מר XXXX על ההסכם, לאחר שמר XXXX קיבל את מלוא ההסברים מבא כוחו וחתם על ההסכם לאחר שהבין את מהותו, ללא לחץ או כפייה או השפעה פסולה. לטענתה, לכל הדיירים וגם למר XXXX 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, וככל שמר XXXX בחר שלא לקחת העתק, היה זה אך ורק בשל בחירתו שלא לעשות כן. ההסכם המקורי, נטען, נמצא במספר העתקים אצל באי כוח צדדים. ענב הוסיפה וציינה, כי "ביום 29.4.2018, מספר ימים לפני שהוגשה הפנייה..." מר XXXX נכח בכנס דיירים אשר אורגן על ידה, בו נוכח גם עוה"ד ביטאו.

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.

<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, סמנכ"ל פיתוח עסקי בענב – מר ניר סדלר, עו"ד אבי ביטאו, ראשת המינהלת בקריית משה - ד"ר אור גולדפרב ויועצת משפטית למינהלת - עו"ד XXXXX.

בישיבה סיפר מר XXXX, ש"לפני 4 שנים, ב2014, ב20.10 אני זוכר את זה טוב, זה היה יום שחור בשבילי. הלכתי, הוא הזמין אותנו, הוא היה לפני זה בסיבובים בבתים שצריך לחתום, נותנים אישור עירייה וכו', באנו 4 משפחות לחתום, הוא אמר שזה אישור לעירייה, רק אישור לעירייה, אחרי זה יהיה חוזה אמיתי. עו"ד ביטאו לא אמר שתהיה ה"א (הערת אזהרה – ת.ע.ז) בטאבו, על ייפוי כוח. אני לא קורא עברית. הוא אמר שזה רק אישור מהעירייה על הבניין ואחרי זה נעשה חוזה אמיתי. אחרי זה נקבל אישור ואחרי זה נחתום חוזה אמיתי ואז יהיה בניין. אישור משהו של העירייה לבניין" (עמ' 1 לפרוטוקול). במענה לשאלתי, אם לפני החתימה ניתנו הסברים, ועל מה חשב שהוא חותם, השיב מר XXXX: "לא היה כלום. חשבתי שאני חותם כדי שהעירייה תיתן אישור לבניין. זה מה שהוא אמר לי" (עמ' 2 לפרוטוקול). עוד לדברי מר XXXX, הוא מכיר את עו"ד ביטאו, אך הוא הוא לא ידע שהוא עורך דין במקצועו וגם לא ידע שהוא מייצג אותו. נודע לו על כך רק כשנה לאחר שחתם על ההסכם, בכנס שענב ערכה. לדבריו, עו"ד ביטאו אמר לו ש"הוא עובד עם ענב" (עמ' 1 לפרוטוקול) ולכן חשב שהוא מדבר עם נציג של ענב. גב' XXXX אישרה את הדברים והוסיפה שעו"ד ביטאו לא אמר למר XXXX ולה שהוא עורך דין. לשאלתי, על מה חשבה שהיא חותמת, ענתה, "אותו דבר (היינו כמו שענה מר XXXX – שהחתימה נועדה לעירייה, לצורך מתן אישור לבניין – ת.ע.ז) ככה חתמנו כולם וזה מה שכולנו חשבנו. כל השכנים שלנו חשבנו אותו דבר, חתמנו והלכנו. אפילו ביקשנו משהו ברוסית ועו"ד ביטאו אמר שלא צריך ברוסית. בטח שביקשנו תרגום". מר XXXX אישר דברים אלה: "ברור שביקשנו, אנחנו לא קוראים עברית" (עמ' 2 לפרוטוקול). לדברי מר XXXX, במעמד ההחתמה נכחו שתי שכנות של בני הזוג, ביניהן, פונה נוספת בשם XXXX, ועו"ד ביטאו היה לבד.

עוד טען מר XXXX בישיבה, שבמשך כשלוש שנים הוא ביקש מעו"ד ביטאו לקבל את ההסכם עליו חתם, ולבסוף קיבל ממנו "... חוזה ריק, מאסטר, בלי חתימות...".

לשאלתי אם הם מעוניינים בפרויקט, אמר מר XXXX, כי הוא מעוניין, אך אינו מעוניין בהתקשרות עם ענב, משום שלטענתו עו"ד ביטאו שיקר לו. זאת, לדבריו, משום ש"לא אמרו לנו שכותבים לנו ה"א (הערת אזהרה – ת.ע.ז) בטאבו, או שחתמנו על ייפוי כוח ... כולם אומרים שאני חתמתי על ה"א. " (עמ' 3 לפרוטוקול). לשאלה נוספת, האם היה חותם על ההסכם אילו הוסבר לו על מה הוא חותם השיב מר XXXX בשלילה. זאת, לדבריו, משום ש"העירייה אמרה לא לחתום אף אחד. לא זוכר מתי. לפני. מתי שחתמנו. ואז העירייה אמרה והיה מאוחר כבר. כי העירייה אמרה שאין אישור. גם ראש העיר היה שם" (עמ' 4 לפרוטוקול). ולשאלתי, מדוע הוא מעוניין לבטל את ההסכם, השיב "... כי לא הסבירו לי כמו בנאדם. כי לא נתן לי תרגום ברוסית לחוזה... לא הבנתי מה אני חותם בכלל..." (עמ' 4 לפרוטוקול).

יש לציין בהקשר זה, שהישיבה במהלכה הוחתמו בני הזוג XXXX על ההסכם התנהלה בשפה העברית, בלא נוכחות מתורגמן. זאת, שעה ששפת האם של בני הזוג XXXX היא רוסית והם אינם קוראים עברית. לטענת בני הזוג, גם לא הומצא להם מסמך ברוסית בו מפורטים עיקרי ההסכם או נוסח מתורגם לרוסית של ההסכם, על אף בקשתם לקבל נוסח כאמור.

10. עו"ד ביטאו, אשר נכח בישיבה, לא התייחס באופן ישיר למעמד ההחתמה ולא סתר את דברי מר XXXX, כי לא ניתן לו הסבר לגבי תוכנו של ההסכם ואף נאמר לו כי חתימתו נדרשת לצורך קבלת אישור מהעירייה. עם זאת, בישיבה שנערכה ביום 4.11.2018, בעניינה של פונה אחרת בשם XXXX, שנכחה אף היא במעמדת החתמת בני הזוג XXXX על ההסכם, טען עו"ד ביטאו כי הוא זוכר את מעמד ההחתמה והוא גם זוכר שנתן הסברים והשיב על שאלות בנוגע להסכם. כך, במענה לשאלתי אם הוא זוכר את החתימה של XXXX, השיב עו"ד ביטאו: "בוודאי. אותה, את XXXX, ישבנו גם עם גרנות, ענינו על הכל. בעברית. את הבנת טוב מאוד, וגם XXXX." ובמענה לשאלה "מה עם ההסבר? חוץ משאלות ותשובות", השיב עו"ד ביטאו: "היה גם הסבר על התמורות ועל ענב והכל" (עמ' 7 לפרוטוקול ישיבה זו). עו"ד ביטאו אף טען: "לא קרה שחתמו בלי לקבל הסבר" (עמ' 8 לפרוטוקול ישיבת בירור מיום 4.11.2018, בעניינה של פונה אחרת - גב' XXXX) ו"ככלל, היינו מסבירים מה מחייב את בעל הדירה והיזם, על המסלול, על הפגישות עם העירייה... זה הוסבר" (עמ' 14 לפרוטוקול ישיבה זו). 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).

11. אשר לטענת בני הזוג XXXX, כי הם לא ידעו שעו"ד ביטאו הוא עורך דין, לא ידעו שהוא מייצג אותם וחשבו שהוא עובד בענב, טענה שגם גב' XXXX הנ"ל טענה, טען עו"ד ביטאו בישיבה בעניינה של גב' XXXX, כי: "הצגתי את עצמי ונתתי כרטיסי ביקור שלי ושל ענב" (עמ' 7 לפרוטוקול).

לשאלתי, אישר עו"ד ביטאו שלשיטתו הוא היה בא כוחם של בני הזוג XXXX. לטענתו, מר XXXX היה בין הפעילים הדומיננטיים שהחתימו בעלי דירות אחרים על מסמך העקרונות. מר XXXX הכחיש את הטענה האמורה, באומרו: "אני לא החתמתי אף דייר. עכשיו כן, אז לא" (עמ' 4 לפרוטוקול).

12. מר סדלר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בענב, הסביר בהקשר זה: "... אני הייתי והצגתי את עצמנו, הייתי בכניסה, דוד ביקש ממני לבוא ולהסביר. ישבנו איתם והסברתי להם מי ומה אנחנו" (עמ' 9 לפרוטוקול הדיון בעניינה של גב' XXXX הנ"ל). עם זאת, עיקר טענותיו של מר סדלר אודות ההסברים שניתנו בקשר להסכם, מתמקדות בכנסים שאורגנו למטרה זו. כך, לדבריו במהלך הישיבה בעניינה של גב' XXXX: "בפגישה שהיא מתארת במאי, אנחנו באנו לבניין שלהם רק לצורך הסברה. ... עשינו כנס, היו שם דוברי רוסית שמדברים טוב עברית, זה היה לצורך הסברים, ואנחנו הסברנו את נושא ה"א (הערת אזהרה – ת.ע.ז.) ... הוסבר ואנחנו מקפידים שהדירה היא שלכם ואתם יכולים לעשות כל דבר חוץ מללכת עם יזם אחר. ... אבל הסברנו, עשינו שאלות ותשובות. הזמנו אותם. עכשיו, במאי 2018." (עמ' 5-4 לפרוטוקול אותה ישיבה). ולשאלתי, "ומה עם לפני החתימה על העסקה?", השיב מר סדלר: "היה גם לפני. היה לאורך כל הדרך. פשוט היא התייחסה לפגישה במאי, אז אני מדבר על זה שגם במאי אמרנו. בבניין הזה ספציפית הזמנו, ביקשנו, הבאנו שולחנות וכיסאות והסברנו." (עמ' 5-4 לפרוטוקול הנ"ל). עם זאת, במעמד ההחתמה עצמו, עולה מדברי מר סדלר, שההסברים ניתנו על ידי עורך הדין ולא על ידו: כך, במענה לשאלתי "ומתי לפני החתימה?", אמר מר סדלר: "זה עם העו"ד. כולם ידעו שיש חברת ענב, נתנו כרטיסי ביקור ..." (עמ' 5 לפרוטוקול זה).

מר סדלר אף אישר בעקיפין את טענתו של מר XXXX, כי לא קיבל העתק ההסכם לאחר שחתם עליו, כשאישר כי מסר למר XXXX זמן רב לאחר החתימה על ההסכם עותק של ההסכם, לאחר שנודע לו כי מר XXXX ביקש לקבל את ההסכם (עמ' 5 לישיבה בעניינם של בני הזוג XXXX).

<u>ישיבת בירור מיום 20.12.2018</u>

13. ביום 20.12.2018 קוימה ישיבה נוספת, בה הופיעו בעלי דירות נוספים שזומנו למסור גרסאותיהם על ידי ענב. במסגרת זו הופיעו גב' XXXX, גב' XXXX, מר XXXX ומר XXXX. בניגוד לפונים, בעלי דירות אלה מעוניינים בקידום הפרויקט באמצעות שותפות 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 וXXXXXXXXXX, 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>

14. 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 כלל בעלי הדירות, בכלל זה, את בני הזוג XXXX. בני הזוג XXXX טוענים, מנגד, שעו"ד ביטאו אמנם החתים אותם על ההסכם, אך הם לא היו מודעים לכך שהוא עורך דין, גם לא לכך שהוא מייצג אותם ושבמעמד החתמתם על ההסכם או במועד אחר חתמו על ייפוי כוח שמסמיך אותו לכך, וסברו שהוא עובד בענב.

15. 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 דייר(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 לעי"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

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

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".

11

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).

16. 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 הובררו 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, ענב 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.

17. 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.

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

19. בעניין זה הוצג, במסגרת בירור הפניות, מסמך הנושא את הכותרת "ייפוי כוח בלתי חוזר" (להלן: "**ייפוי הכוח**"), לפיו הסמיך החותם עליו:

> "... את כל אחד מעורכי הדין: אבי ביטאו ו/או XXXXX (להלן: "**מיופי הכח**") להיות בא כוחנו <u>וליצגנו בכל הכרוך בניהול משא ומתן לקראת חתימת חוזה עם חברה להקמת פרוייקט</u> 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 <u>רק כדי שינהלו מו"מ בשמי וכדי שיגנו על זכויותי</u>. מיופי הכוח <u>אינם רשאים</u> לחתום על ההסכם בשמי".
> (רק ההדגשה האחרונה במקור).

20. 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 בני 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 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).

14

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, הבהירה, 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 19 לעיל, בו מסמיכים בעלי הדירות את עו"ד ביטאו להיות בא כוחם ולייצגם בניהול משא ומתן לקראת חתימת הסכם הפינוי-בינוי.

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".

21. בנסיבות אלה, ובכפוף לאמור להלן בעניין הסכם הפינוי-בינוי עצמו, מקובלת עלי גרסתם של בני הזוג XXXX, לפיה הם לא הסמיכו את עורך דין ביטאו לייצגם בעניין זה, ועד לכנס שנערך בשנת 2015, כשנה לאחר החתמתם על ההסכם, גם לא ידעה שהוא מתיימר לעשות זאת. חרף האמור מסתבר שעו"ד ביטאו התיימר לייצג את בני הזוג XXXX.

22. 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 מי מבין בני הזוג XXXX לעו"ד ביטאו לייצגה 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 לייצוגם. 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.

23. 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).

24. 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 שבינם לבין ענב בלבד. אין לראות בהסכם זה כיוצר הרשאה פנימית ביחסים שבין בני הזוג לבין עו"ד ביטאו. על נפקותה של הבחנה זו לענייננו אעמוד בהמשך.

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

25. טענתם העיקרית של בני הזוג XXXX, כאמור לעיל, היא כי לא היו מודעים למהותו ולתוכנו של המסמך עליו חתמו (הסכם הפינוי בינוי), כי לא ידעו שמדובר בהסכם כי אם סברו שמדובר במסמך שנועד לקבלת אישור של העירייה, וזאת על פי ההסבר שניתן להם קודם לחתימתם עליו על ידי עו"ד ביטאו.

26. כאמור, אף שעו"ד ביטאו לא התייחס באופן ישיר למעמד החתמתם של בני הזוג XXXX, גרסתו, כפי שעלתה בתגובותיו לכלל הפניות ובדבריו במהלך ישיבות שקוימו בעניינם של פונים אחרים, שונה. לדבריו, כפי שפורטו לעיל, במועד החתימה על ההסכם הוא הבהיר היטב "... לכל חותם, על מה הוא חותם ומול מי הוא חותם", "... לכל בעל דירה בשפתו על טיב ופרטי ההסכם עליו הוא חותם", כי "לא קרה שחתמו בלי לקבל הסבר" (עמ' 8 לפרוטוקול הישיבה בעניינה של XXXX), ו"ככלל, היינו מסבירים מה מחייב את בעל הדירה והיזם, על המסלול, על הפגישות עם העירייה... זה הוסבר" (עמ' 14 לפרוטוקול הנ"ל).

27. לדעתי, יש להעדיף בעניין זה את גרסתם של בני הזוג XXXX על פני גרסתו של עו"ד ביטאו, ממספר טעמים.

ראשית, התרשמתי שמר XXXX אדם אמין, שדיבר מדם לבו והסביר את מהלך הדברים לאורך השנים באופן בהיר ועקבי, העולה בקנה אחד עם דבריה של גב' XXXX, שכאמור לעיל, הוחתמה על ההסכם באותו המעמד בו חתמו בני הזוג XXXX.

שנית, משום שדבריהם של בני הזוג XXXX התייחסו באופן ספציפי למעמד החתימה ולמה שהתרחש במעמד זה מול עו"ד ביטאו, בעוד שעו"ד ביטאו התייחס בדבריו באופן כללי לדרך בה פעל בעניין זה מול בעלי הדירות, אך לא התייחס באופן ספציפי לעניינם של בני הזוג XXXX ולמעמד בו חתמו על ההסכם בנוכחותו.

28. מנגד, בהתנהלותו של עו"ד ביטאו בנושא זה נפלו כשלים של ממש.

כך, אף שבני הזוג XXXX אינם קוראים עברית, לא ניתן להם, לטענתם, תרגום של ההסכם וגם לא מסמך כלשהו בשפה הרוסית, ובו פירוט של עיקרי ההסכם. לדברי גב' XXXX, מר XXXX והיא אף ביקשו מסמך ברוסית אך עו"ד ביטאו אמר להם שאין צורך בכך (עמ' 2 לפרוטוקול). טענה זו לא

הוכחשה על ידי עו"ד ביטאו וענב, אם כי בעניינה של פונה אחרת (גב' XXXX) טען עו"ד דינובצקי, "אנחנו אומרים שהסבירו. בעברית. והיו גם מסמכים ברוסית" (עמ' 4 לפרוטוקול בעניינה), טענה שהוכחשה הן על ידי גב' XXXX, שטענה כי "לא היו מסמכים בכלל" והן על ידי בני הזוג XXXX, שטענו, כאמור לעיל, שעל אף בקשתם, לא קיבלו מסמך כלשהו בשפה הרוסית.

17

מעבר לכך, עו"ד ביטאו התיימר לייצג את בני הזוג XXXX בלא שאלה ייפו את כוחו לעשות כן. למעשה, הוא ביקש להעמיד אותם וגם בעלי דירות אחרים בפני עובדה מוגמרת, לפיה הוא זה אשר מייצג אותם, ובכך לשלול מהם את הזכות לייצוג משפטי שייבחר על ידם. כך גם בסעיף 15 להתייחסותו מיום 21.8.2018 כתב עו"ד ביטאו ש"הדיירים חתמו מולי ומול עוה"ד גרנות... לאחר שהבהרנו להם בשנית כי הננו משמשים כבאי-כוחם אל מול היזם" (ההדגשה אינה במקור). עצם הצורך להבהיר לדיירים כי הוא בא כוחם, מלמד על כך שאלה לא היו מודעים לקיומו של ייצוג כזה, וממילא גם לא הסמיכו את עו"ד ביטאו לייצגם.

גם טענתו של עו"ד ביטאו, כי במועד החתימה על ההסכם הוא הבהיר היטב "... לכל חותם, על מה הוא חותם ומול מי הוא חותם" וכי "לא קרה שחתמו בלי לקבל הסבר", לא הייתה חד משמעית. שכן, מדבריו של עו"ד ביטאו היה ניתן גם להבין, שההסברים ניתנו במסגרת כנסים שאורגנו לבעלי הבתים, ואילו ההסכמים נחתמו לאחר מכן, כשבמועד החתימה לא ניתנו הסברים נוספים, אלא במענה לשאלות שנשאלו. כך נאמר בישיבה שקוימה בעניינם של פונים אחרים, XXXX:

"עו"ד עדיאל-זכאי:	הכנסים נערכו המתנ"ס והחתימות בקליטה.
עו"ד ביטאו:	נכון, היו מצגות במתנ"ס והכל, ואמרנו שמי שרוצה שיבוא למוקד קליטה לחתום אחר מספר מפגשים.
מר סדלר:	היו גם כמה כנסים יותר מצומצמים. ואחרי זה בא שלב החתימה.
עו"ד עדיאל-זכאי:	הסברים ניתנו בכנסים וכשהגיעו בעלי הזכויות נתבקשו לחתום בהמשך להסברים שנתנו בכנסים?
עו"ד ביטאו:	כל אחד בא בתורו וישב מולנו ואמרנו מי שרוצה לשאול שישאל, היה ארגז לכל מתחם, כולם קיבלו הסכמים, שייקחו ויתנו למי שרוצה לקרוא, ומי שרוצה יחזור ויחתום.
עו"ד דינובצקי:	ניתנו גם הסברים באותו מעמד.
עו"ד עדיאל-זכאי:	עו"ד ביטאו אומר שההסברים נתנו בכנס ובאותו מעמד לא.
עו"ד ביטאו:	ניר ישב בחצר והסביר ואז באו אלינו לחתום.
עו"ש עדיאל-זכאי:	אתה אומר שאתה לא הסברת אלא סמכת על ניר שיסביר.
עו"ד ביטאו:	שאלות שמופנות ליזם – אמרנו נציג היזם בחצר. שאלות על התהליך והנפקויות החוזיות כן הסברנו". (עמ' 2-3 לפרוטוקול דיון זה).

בהקשר זה יש לציין שכאשר מדובר בהסכם מכר מקרקעין, חובת מתן ההסבר אשר מוטלת על עורך דין אשר מחתים עליו צד שאינו יודע קרוא וכתוב, היא חובה מוגברת. יש אף שפסקו שחובה לקרוא בפני החותם את החוזה בשלמותו. כך נקבע, בת"א (ת"א) 2070/00 אבידן אברהם נ' אבידן אלי (נבו, 26.5.2005):

> "אדם שאינו יודע קרוא וכתוב צריך שיסבירו לו את הכתוב הסבר היטב, כי במצב דברים זה לא ניתן לסמוך עליו שקרא והבין... היה על הנתבע 3 [עורך הדין] לקרוא לתובעת 2 את החוזה בשלמותו ולוודא שהיא מבינה את הכתוב בו".

בנסיבות אלה היה על עו"ד ביטאו, אם הוא אמנם ייצג את בני הזוג XXXX, כגרסתו, להסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע, את תנאיה, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, דבר שכאמור לא נעשה.

בהקשר זה ראוי לציין שבאישורים שבכתב שעשה עו"ד ביטאו כשחתם ליד חתימת הפונים על ההסכם, הוא הסתפק באישור חתימות הפונים ("אני הח"מ, אבי ביטאו, עו"ד ו/או... מאשר בזאת את חתימתם של הבעלים המפורטים מטה, ולראיה אני מאמת את חתימתם בחתימת ידי") ולא ציין כי תרגם את ההסכם או חלקים שלו לפונים, כמו שגם לא ציין שנתן להם הסברים בדבר מהות ההסכם ותוכנו ווידא שהבינו זאת.

לפיכך, חובת מתן ההסבר אודות עיקרי תוכנו של ההסכם הייתה מוטלת על עו"ד ביטאו או על ענב, בכל מקרה, ולא רק במסגרת מתן מענה לשאלות החותמים.

29. בנוסף, ענב או ועו"ד ביטאו לא נתנו לבני הזוג XXXX בסמוך למעמד החתימה העתק של ההסכם עליו הם חתמו. לא את ה"מאסטר", וגם לא העתק של דף חתימתם. כאמור, בני הזוג XXXX הוחתמו על ההסכם באותו מעמד שבו הוחתמה גב' XXXX ולעניין זה, של מתן ההסכם, טענה גב' XXXX בדיון שנערך בעניינה, שעו"ד ביטאו אמר לה "מה את רוצה קלסר כזה?", "את הקלסר הזה אני יכול לתת לך?", והיא חשבה "שאולי באמת אי אפשר לתת לכל אחד כזה", והבינה "שקלסר לכל אחד לא יתנו", הסבר שנראה בעיני אמין.

עו"ד ביטאו לא כפר במפורש בטענה זו של גב' XXXX, ולא טען שנתן לגב' XXXX את ההסכם מיד עם חתימתה עליו. הוא אף אישר בעקיפין את טענתה ואת טענת XXXX לפיה, במעמד ההחתמה לא ניתן להם עותק של ההסכם, כשסיפר שמר XXXX פנה אליו בעניין:

> "XXXX התקשר אלי באפריל, בפעם הראשונה, אמר שמאוד דואגים מההה"א ואם יכולים לתת לנו מה חתמנו. אז לקחתי את הטיוטה שלי, הבאתי לו ..." (עמ' 6 לפרוטוקול).

לעניין זה יש להוסיף, כי גם גב' XXXX, שהוזמנה ע"י ענב למסור את גרסתה, אמרה בישיבה שלא קיבלה עותק של המסמכים עליהם חתמה (עמ' 2 לפרוטוקול הישיבה מיום 20.12.2018).

טענת בני הזוג XXXX בעניין זה נתמכת גם באופן בו בוצעה ההחתמה. כאן יש לציין, שהחתימה על הסכמי הפינוי-בינוי בוצעה באופן שאינו מקובל. במקום שכל בעל דירה יחתום על ההסכם המתייחס אליו, כשכל צד, בעל הדירה והיזם, מקבלים עותק של ההסכם החתום, כמקובל, בוצעו חתימות בעלי הדירות ביחד, על דף נפרד שפיזית אינו חלק אינטגרלי מההסכם, ובו טבלה בה מצוינים שמות בעלי הדירות החותמים, כשליד כל שם מופיעה החתימה.

לדרך החתמה זו אין כל דמיון לדרך בה נהוג לחתום על הסכם כה משמעותי כמו הסכם מכר דירה. בדרך זו בוצעה גם ההחתמה על מסמך העקרונות, מה שתרם אף הוא ליצירת הרושם שמדובר בדף קשר. כך העידה גב' XXXX בישיבה שקוימה בעניינה ביום 4.11.2018:

גב' XXXX:	אמרו לנו לכתוב שמות קשר. להיות בקשר. זה הדף.
עו"ד עדיאל-זכאי:	זה דף קשר? את חשבת שאת חותמת על דף קשר?
גב' XXXX:	כן. שהתושבים יהיו בקשר אחד עם השני על ההתפתחות (עמ' 5).

דרך החתמה זו תומכת בטענתם של בני הזוג XXXX, כי לא קיבלו את ההסכם לאחר החתמתם עליו. שהרי אם היו בידי ענב או עו"ד ביטאו במעמד החתימה מספר מספיק של עותקים, לא הייתה כל סיבה להחתים את בעלי הדירות על מעין "דף קשר" ולא על ההסכמים עצמם.

כפי שנאמר לעיל, טענתם של בני הזוג XXXX, כי לא קיבלו העתק של ההסכם במעמד החתימה או בסמוך לו, נתמכת באופן עקיף גם בדבריו של מר סדלר, נציג ענב, לפיהם הוא מסר למר XXXX את ההסכם "המלא החתום" זמן רב לאחר חתימתו עליו (דבר שאינו מתיישב עם גרסתה של גב' XXXX, ובני הזוג XXXX ואף לא עם דבריו של עו"ד ביטאו, כמפורט לעיל), לאחר שנודע לו כי מר XXXX ביקש לקבל את ההסכם (עמ' 5 לפרוטוקול). הבקשה לקבלת העתק ההסכם תומכת בגרסתם של בני הזוג XXXX, שעותק ההסכם לא נמסר להם במעמד החתימה.

אי מתן ההסכם לעיונם של בני הזוג XXXX, לא לפני מעמד החתימה וגם לא לאחריו, גם תרם לחוסר יכולתם להבין את מהותו ותוכנו של ההסכם. שהרי לפי דבריו של עו"ד ביטאו עצמו, ההסכמים ניתנו למעוניינים עוד לפני החתימה עליהם כדי "שייקחו ויתנו למי שרוצה לקרוא, ומי שרוצה יחזור ויחתום", דבר שלא נעשה לגבי XXXX.

30. מדברינו עד כה עולות מספר מסקנות עובדתיות:

ראשית, לאור האמור לעיל, מקובלת עלי טענתם של בני הזוג XXXX כי לא היו מודעים לתוכנו של המסמך עליו חתמו, לא ידעו שמדובר בהסכם, וסברו כי מדובר במסמך שנועד לקבלת אישור של העירייה לבניין.

שנית, מקובלת עלי טענת בני הזוג XXXX לפיה, במעמד חתימתם על ההסכם, לא היו מודעים לכך שעו"ד ביטאו הנו עורך דין במקצועו, כי הוא מתיימר לייצגם, והם חשבו שעו"ד ביטאו עובד בענב לאחר שהאחרון אמר להם זאת.

שלישית, אני מקבלת את טענתם של בני הזוג XXXX, שלא ענב ולא עו"ד ביטאו מסרו להם הסבר אודות מהותו ותוכנו של אותו מסמך עליו עו"ד ביטאו החתים אותם. מחדל זה, גם אם לא נעשה בכוונה להטעותם, יצר או למצער תרם להיווצרותה של הטעות שנוצרה אצל בני הזוג לגבי מהותו ותוכנו של המסמך עליו חתמו.

31. אני ערה לדבריהם של בעלי הדירות שזומנו לתת את גרסתם על ידי ענב (בישיבה מיום 20.12.2018). עם זאת, אני סבורה שגם אם הליך ההחתמה על ההסכם של בעלי דירות אלה נוהל כתיקונו, תוך מתן הסברים לגבי מהותו ותוכנו של ההסכם, הדבר אינו מלמד בהכרח שכך נעשה גם במקרים אחרים, ואין בו כדי לשלול את גרסתם של בני הזוג XXXX.

32. נציגי היזם ועו"ד ביטאו תולים את הפנייה (כמו גם פניות של בעלי דירות אחרים) ברצונם של הפונים להתקשר עם יזמים אחרים. חלק מבעלי הדירות הפונים אכן מסרו שפנו אליהם יזמים אחרים המבקשים גם הם ליטול חלק בפרויקט. לדעתי, גם אם המניע לפנייתם של בני הזוג XXXX היה הרצון לבחון התקשרות עם יזמים אחרים, בכך בלבד אין כדי לפסול את הפנייה, כל עוד היא מבוססת על עילת בטלות תקפה (כמו העילה של "לא נעשה דבר"). לעניין זה כבר נקבע כי "... המניע שהמריץ את המשיב לבטל את החוזה אינו חשוב, כל עוד הייתה לו עילה טובה לבטלו" (ע"א 313/77 קוטליצקי נ' גיא, פד"י לג(2), בעמוד 709).

מבחינה עובדתית, גם לא התרשמתי שפנייתם של בני הזוג XXXX "נתפרה" על ידם כדי להכשיר התקשרות עם יזם אחר. אמנם אין ספק שבני הזוג מעוניינים לקדם את הפרויקט באמצעות יזם אחר ועו"ד אחר. הם גם לא הסתירו את רצונם זה בישיבה. אולם, להתרשמותי, רצונם לבטל את ההסכם עליו חתמו עם ענב ואת ייפוי הכוח במסגרתו, על פי הטענה בלבד, הסמיכו את עו"ד ביטאו לייצגם (להלן: "**ההתקשרויות**") נובע, בראש ובראשונה, מתחושת אי האמון שלהם בענב ובעו"ד ביטאו, תוצאת הכשלים שפורטו לעיל (להלן: "**הכשלים**"). כאמור, תשובתו של מר XXXX לשאלה שהפניתי אליו באשר לסיבת רצונו לבטל את ההתקשרויות, הייתה, "כי לא הסבירו לי כמו בנאדם. כי לא נתן לי תרגום ברוסית לחוזה... לא הבנתי מה אני חותם בכלל". על רקע זה, דהיינו, משקיים

קשר סיבתי ישיר בין הכשלים לבין רצונם של בני הזוג לבטל את ההתקשרויות, אני סבורה כי אין לזקוף לחובתם של בני הזוג XXXX את רצונם להתקשר עם יזם אחר ועם עו"ד אחר.

33. שאלה חשובה אשר עולה בהקשר זה היא עד כמה הייתה ענב מעורבת בהחתמתם של בני הזוג XXXX על ההסכם, כמו גם בהטעייתם או בטעותם דלעיל של בני הזוג.

34. כפי שנקבע לעיל, אם ההסכם עליו חתמו בני הזוג XXXX הנו הסכם תקף, כי אז, במישור היחסים שבין בני הזוג לענב, התקיימה במקרה זה הרשאה "חיצונית" מטעמם של בני הזוג לעו"ד ביטאו. אולם מכאן עדיין לא נובע שיש לראות בעו"ד ביטאו כמי שפעל מטעם ענב. לעניין זה, היחסים בין עו"ד ביטאו לבין היזם – ענב, לא הובררו כל צרכם. לפי דבריו של ביטאו: הוא פנה "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" (מתוך דבריו בעמ' 20 לפרוטוקול הישיבה מיום 4.11.2019 בעניינה של גב' XXXX). מדברים אלה עולה שהיה זה עו"ד ביטאו, ש"הביא" לענב את הפרויקט ו"שידך" בינה לבין בעלי הדירות. במסמך העקרונות שנוסח על ידי ענב נאמר שזו "תישא בעלויות שכ"ט עו"ד הדיירים למשרד ... ביטאו... אשר נקבע ע"י הדיירים בתאום עם ענב". כאמור, לא ידוע כיצד בוצע תאום זה בין הדיירים לבין ענב, מי מבין בעלי הדירות נטל חלק בתיאום זה, וכיצד נקבע שכרו של עו"ד ביטאו. ברור, על כל פנים, שבני הזוג XXXX לא נטלו חלק בפעילות זו ואיש לא שאל לדעתם בכל הקשור לקביעת תוכן ההסכם על תניותיו השונות. עם זאת, בכל אלה, אין די כדי לקבוע שבהחתמת הדיירים בכלל, ובני הזוג XXXX בפרט, פעל עו"ד ביטאו מטעמה של ענב.

35. כפי שנאמר לעיל, מדבריו של מר סדלר, שצוטטו לעיל, עולה שמעורבותו בעניין זה הייתה בעיקר בכנסים שנערכו על ידי ענב לאחר ההחתמה, בעוד שהשלב שלפני ההחתמה "זה עם העו"ד" (עמ' 4-5 לפרוטוקול הדיון בעניינה של גב' XXXX).

36. מכאן, שענב לא נטלה חלק פעיל בהחתמתם, או בהטעייתם או בטעותם של בני הזוג XXXX. שאלה אחרת, היא האם התנהלותה בעניין זה, אף בהעדר מעורבות פעילה, מטילה עליה אחריות כלשהי. לכך אתייחס בהמשך.

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

<u>"לא נעשה דבר" "non est factum"</u>

37. 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).

38. 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", מהדו' 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).

39. 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).

40. 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).

41. בעניינו, בהתחשב בכך שבני הזוג XXX לא ידעו קרוא וכתוב עברית, לא הבינו את הכתוב בהסכם וסברו שמדובר במסמך שנועד לקבלת אישור העירייה לבניין, אני סבורה שמתקיימים תנאי הלכת "לא נעשה דבר". מכאן, שהמסמך עליו חתמו בני הזוג XXXX אינו הסכם תקף ואין בו כדי לחייבם.

42. ניתן לתמוך מסקנה זו גם בסעיף 25ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 אשר קובע:

> "הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי 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 הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו".

מדובר אמנם בתיקון לחוק שנחקק לאחר החתימה על הסכם הפינוי בינוי שלפנינו, שאינו חל בעניינו. אולם, מבחינת התוצאה המשפטית של חתימה על הסכם בהעדר מודעות למהותו ולתוכנו בשל אי ידיעת השפה, התיקון לא שינה את המצב המשפטי שקדם לכניסתו לתוקף, לפיו בנסיבות כאלה, ההסכם בטל. התייחסות לעניין זה ניתן למצוא גם בדיוני הוועדה המשותפת לוועדת החוק, חוק ומשפט ולוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק פינוי בינוי:

> "אסתי ורהפטיג בס:
> זה כבר עילה מהדין הכללי בעינינו. בגלל שהבנו שזה לא כזה ברור כתבנו את זה במפורש בחוק. אבל גם בדין הכללי, לעמדתנו, אם אדם חותם בשפה שהוא לא מבין ואף אחד לא הסביר לו על מה הוא חותם, אין כאן חוזה." עמ' 70 לפרוטוקול הדיון מיום 3.7.2018).

43. מסקנה זו יפה ללא קשר למידת מעורבותה של ענב בהתקשרות עם בני הזוג XXXX או בהחתמתם של האחרונים על ההסכם, גם אם לענב לא היה כל חלק או אשם בטעותם של בני הזוג ובאי הבנתם את המסמך עליו חתמו. זאת, משום ש"טענת "לא נעשה דבר" אינה דורשת כי הטעות או פגם אחר ברצון ינבעו מן הצד השני לחוזה (או אחר מטעמו) וגם לא שיהיו בידיעתו של הצד השני" (שלו וצמח, עמ' 288).

44. שאלה שיכולה להתעורר בהקשר זה עניינה בזמן שחלף מעת חתימתם של בני הזוג XXXX על ההסכם ועד פנייתם אליי. אכן, מדובר בפרק זמן לא קצר של כארבע שנים. עם זאת, יש להביא בחשבון בהקשר זה כי עד למועד הכנס שקוים בשנת 2015, בני הזוג כלל לא היו מודעים לכך שחתמו על הסכם וכי גם לאחר מועד זה לא הצליחו לקבל לידיהם את ההסכם, דבר שנעשה, עד לחודש מאי 2018. בנסיבות אלה, אינני סבורה שחלוף הזמן ממועד החתימה צריך שיכשיל את הפנייה.

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

45. ניתן לבחון את הסוגיה גם בהיבט של דיני הטעות וההטעיה שבחוק החוזים (פרידמן, כהן, כרך ב', עמ' 688). בחינה כזאת רלוונטית, כמובן, רק אם אין מקבלים את טענת "לא נעשה דבר", שאז ההנחה היא שהסכם הפינוי בינוי עליו חתמו בני הזוג XXXX הוא הסכם תקף.

46. הטעיה או טעות לפי חוק זה, אינם מביאים 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).

47. העדר מודעות של בני הזוג XXXX כי מדובר בהסכם מחייב, כמו גם העדר מודעות מצדם למהותו ולתוכנו של ההסכם עונה בהחלט על תנאי הגדרת הטעות הנ"ל, בהיותה "הערכה שגויה של מציאות הדברים כהווייתם" אשר יוצרת פער משמעותי ביותר בין דימויה של המציאות כפי שנתפסה על ידם לבין המציאות כפי שהיא.

48. חוק החוזים מבדיל בין טעות לבין הטעיה. לעניין הטעיה קובע סעיף 15 לחוק זה, כי "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.

<u>סעיף 15 לחוק החוזים</u>

49. אשר לסעיף 15 לחוק החוזים, ככל שהטעות בה מדובר נגרמה על ידי עו"ד ביטאו, שהוא זה שהחתים את על ההסכם, ולא ענב, השאלה העולה היא האם ניתן לראות בו (בעו"ד ביטאו) כמי שפעל בעניין זה מטעמה של ענב. זאת, משום ש"כאשר מקורו של הפגם ברצון הוא בצד שלישי, שלא פעל מטעמו של המתקשר השני וזה האחרון לא ידע על הפגם, נקשר החוזה חרף קיומו של הפגם ברצון" (פרידמן וכהן, עמ' 683). "אחר מטעמו" של הצד השני הוא מי שפועל בשמו או על פי הוראותיו" (שלו וצמח, עמ' 386). "אחר מטעמו" "אינו חייב שיהא דווקא שלוח של הצד השני לפי חוק השליחות, התשכ"ה-1965, הוא יכול שיהא גם מי שאינו שלוח אך פועל למען הצד השני, על פי בקשתו, הוראתו או הנחייתו. עם זאת, משאין מדובר במי שפועל מטעמו של הצד השני, ידיעה בלבד של האחרון על פעולתו של האחר, אין בה די כדי שניתן יהא לראות באותו אחר כמי שפועל מטעמו של הצד השני (שלו וצמח, עמ' 386).

50. בענייננו, עו"ד ביטאו אמנם פעל בידיעתה של ענב, אולם בהעדר מידע על מכלול היחסים שבינו לבין ענב, אין בידי לקבוע שהוא פעל כשלוחה או על פי בקשתה, הוראתה או הנחייתה של ענב, אף שהדבר בהחלט אפשרי. מכאן, שאין לראות בעו"ד ביטאו כמי שפעל מטעמה של ענב בהחתמתם של בני הזוג XXXX על ההסכם.

51. עם זאת, מעורבותה של ענב בקשירת הסכמי הפינוי-בינוי עם בעלי הדירות לא באה לידי ביטוי אך בפעילותו של עו"ד ביטאו. שהרי ענב הייתה צד ישיר להסכמי הפינוי ובינוי, וככזו חלו עליה על פי דין חובות כלפי בעלי דברה – החתומים על הסכמי הפינוי ובינוי. ככל שחובות אלה כללו גם מסירת מידע, אי עמידה בחובות כאלה יכול שתעלה כדי הטעיה. שהרי הטעיה מוגדרת בסעיף 15 לחוק החוזים, כ"לרבות אי-גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן". מכאן עולה השאלה האם בנסיבות העניין חלה על ענב חובה ליידע את בעלי הדירות במידע הרלבנטי הנוגע להסכמים עליהם הם חתמו, בכלל זה, בנושאים נשוא הטעות שלפנינו, היינו, כי מדובר בהסכם מחייב ולא במסמך שנועד לקבלת אישור של העירייה לבניין.

52. ככלל, לא קיימת בדין חובת גילוי כללית ו"על מנת שאי הגילוי יקנה ברירת ביטול, צריך להראות כי מוטל היה על הצד ששתק לגלות את העובדות הנדונות. בהעדר חובת גילוי כללית יש להצביע על קיום שיקולים מיוחדים, שמכוחם נוצרה החובה באותן נסיבות" (פרידמן וכהן, עמ' 810). שאלה היא לפיכך, אם "לפי הנסיבות" שבענייננו, כלשונו של סעיף 15 לחוק החוזים, חלה על ענב חובת גילוי כלפי בני הזוג XXXX.

53. חובת גילוי "לפי הנסיבות", נקבע בפסיקה, "היא תלויית הנסיבות העובדתיות המיוחדות של העסקה הקונקרטית. משכך קשה לתחום ולהגדיר מראש את גבולותיה והיא נקבעת מעצם טיבה על פי נסיבותיו של כל מקרה ומקרה" (ע"א 2469/06 לעיל, סעיף 11 לפסק הדין).

54. אחד השיקולים בקביעתה של חובת גילוי, הוא זהות הצדדים, הבאה לידי ביטוי במעמדם הסוציו-אקונומי, בכישוריהם, ניסיונם והתמצאותם בתחום נשוא העסקה (השווה: ע"א הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית, "נבו", 6.8.2007, סעיף 36 לפסה"ד). נחיתות של אחד הצדדים כלפי הצד האחר יכול שתהווה שיקול התומך בהטלת חובת גילוי מיוחדת על הצד ה"חזק". חשיבות מיוחדת בהקשר זה יוחסה בפסיקה לאי ידיעת השפה.

55. בהיבט זה אני סבורה, שככלל, משהאוכלוסייה המתגוררת במתחם זה נחשבת בחלקה לאוכלוסייה "חלשה", המורכבת ממספר רב של עולים שהשפה העברית, לפחות קרוא וכתוב, אינה ידועה להם, התמצאותם בתנאי הארץ בכלל, ובעסקאות נדל"ן, בפרט, ככל שהיא כלל קיימת, הייתה נמוכה, ולא הייתה להם יכולת לעמוד בכוחות עצמם על תוכנו של הסכם הפינוי-בינוי, ולו גם על הוראותיו העיקריות בלבד, ללא עזרה והדרכה, קמה חובה מוגברת על היזם להמציא לבעלי הדירות מידע הנוגע להסכם והסברים בדבר תוכנו. הדברים אמורים גם בבני הזוג XXXX, ולו בשל אי ידיעת

קרוא וכתוב בשפה העברית. כך, בפסה"ד בע"א 9019/99 קקינסטליך נ' אליה, פ"ד מנ(3) 542, 546 קבע בית המשפט:

> "לדעתי, בנסיבות המיוחדות של מקרה זה, שבו הציעו לתושב חוץ שאינו שולט בעברית במקום מגוריו למכור חלקת אדמה חקלאית שנרכשה בארץ לפני עשרות בשנים על-ידי מורישו, עקרון תום-הלב דורש כי המציע יגלה לניצע את העובדה כי לגבי החלקה החקלאית קיימת תכנית לשינוי ייעוד, המעלה את ערך הקרקע. אי-גילוי עובדה זו היא בבחינת הטעיה במובן סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973."

ברוח זו מציינים פרידמן וכהן, בהסתמכם על פסיקת בית המשפט העליון (ע"א 86/76, "עמידר", החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ נ' אברהם אהרן, פ"ד לב(2) 337 ו - ע"א 409/71 , יהודה וסנדרה פרוינדליך נ' הנהלת הסוכנות היהודית לארץ ישראל, פ"ד כ"ו(2) 518:

> "במקרים אחרים ייחס בית המשפט משקל לכך שאחד הצדדים לעסקה היה עולה חדש, שאיננו מכיר את תנאי המקום. מטבע הדברים נוטה אדם זה לסמוך על גופים שתפקידם לספק דיור לעולים או המטפלים במתן הלוואות לעולים" (שם, כרך ב', עמ' 830).

בדומה, מציינים גם שלו וצמח בספרם:

> "כך, למשל, בפסק הדין קינסטלינגר נ' אליה (ע"א 9019/99 פ"ד נה(3) 542) נקבעה חובת גילוי במקרה שבו הציעו לתושב חוץ, שלא שלט בעברית, למכור חלקת אדמה חקלאית שנרכשה בארץ לפני עשרות בשנים על ידי מורישו" (עמ' 394).

56. השקפה זו באה כיום לידי ביטוי בסעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, אשר משקף, כפי שכבר נאמר, גם את המצב המשפטי שקדם לחקיקתו.

57. עם זאת, גם בהתקיים חובת גילוי מוגברת כאמור, נקבע בפסיקה שחובה זו לא תחול במקום שבו הסתייע הצד האחר בייעוץ משפטי (ע"א 9120/09 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ' אברהם פלקסר, נבו, 15.9.2011). בענייננו, כפי שנאמר, במישור היחסים שבין בני הזוג XXXX לענב, יש לראות את עו"ד ביטאו, כמי שייצג את בני הזוג בעסקה זו (וזאת, בהנחה דלעיל, שמדובר בהסכם תקף). בנסיבות אלה, ענב הייתה רשאית לסמוך על כך שעו"ד ביטאו יסביר לבני הזוג XXXX את עיקרי הסכם הפינוי בינוי, ולא חלה עליה חובה מוגברת כלפי בני הזוג, ליתן הסברים אלה בעצמה.

58. לפיכך אני סבורה שאין לראות בענב כמי שאחראית להטעייתם של בני הזוג XXXX על פי סעיף 15 לחוק החוזים.

<u>סעיף 14(א) לחוק החוזים</u>

59. הוא הדין, לדעתי, בטעות לפי סעיף 14(א) לחוק החוזים. לפי סעיף זה, קמה זכות ביטול לצד הטועה גם בהעדר הטעיה, מקום בו הוא התקשר בחוזה עקב טעות, וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני ידע על הטעות, או שהיה עליו לדעת עליה.

60. בענייננו, אין ראיה על כך שענב ידעה על דבר הטעות, היינו ידעה שבני הזוג XXXX הוחתמו על ההסכם על ידי עו"ד ביטאו בלא שהיו מודעם לכך שהם חותמים על הסכם מחייב ובלא שהיו מודעים לתוכנו של ההסכם.

61. שאלה אחרת היא אם בנסיבות המקרה ענב הייתה צריכה לדעת על קיומה של טעות זו שנפלה אצל בני הזוג. לעניין זה, רואים בצד לחוזה כ"מי שהיה עליו לדעת" על הטעות, גם מקום שאי הידיעה נובעת מהתרשלות של אותו צד "אם לאור הנסיבות מוטל היה עליו כלפי הצד השני לבדוק את הנתונים" (פרידמן וכהן, כרך ב, עמ' 816). אולם בענייננו, משנקבע שביחסים שבין בני הזוג XXXX לענב, האחרונה הייתה רשאית לראות בעו"ד ביטאו כמי שמייצג את בני הזוג, לא ניתן לראות בענב כמי שהיה עליה לדעת על הטעות, או כמי שהיה עליה לצפות את האפשרות שעו"ד ביטאו לא יביא לידיעתם של בני הזוג את המידע הנדרש לצורך הבנת העסקה.

62. לפיכך אני סבורה שגם אין לראות בענב כמי שאחראית לטעותם של בני הזוג XXXX מכוח סעיף 14(א) לחוק החוזים.

<u>התוצאה</u>

63. לאור כל שנאמר לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 4 להחלטה זו, אני סבורה שהסכם הפינוי-בינוי עליו חתמו בני הזוג XXXX עם ענב, בטל ואין בו כדי לחייבם, גם לא להצדיק רישומה של הערת אזהרה מכוחו.

64. 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.

65. 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 פניות דיירים