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



1

בעניין: הפונים XXXX

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

## **החלטה**

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתם של גב' XXXX ובעלה, מר XXXX (להלן: "**בני הזוג XXXX**") מיום 9.5.2018 שהתקבלה ביום 7.6.2018, ולהשלמה לפנייה מיום 18.7.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 29.9.2014 חתמה גב' XXXX, שהיא (XXXXXXXX) בעלת זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ XXXX אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 94 (להלן: "**הבניין**"), על "הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי" בינה לבין שותפות ענב יזום – הורביץ ש.ר. 540253341 (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם הפינוי-בינוי**"). על פי ההסכם, התחייבה גב' XXXX למכור לשותפות ענב הנ"ל (להלן: "**ענב**" או "**היזם**") את זכויותיה בבניין, היינו, את דירתה בבניין, הרשומה כתת חלקה XX ואת כל זכויותיהם בחלקה (להלן: "**הדירה**") בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. בתמורה התחייבה ענב לבנות עבורה דירה חדשה, גדולה יותר מדירתה הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. במסמך הפנייה מיום 7.6.2018 טוענת גב' XXXX (להלן גם: "**הפונה**"), באמצעות שכנה שרשמה את הפנייה, ש"לפני מספר שנים היו אסיפות במתנ"ס ושם נאמר שצריך להגיע למוקד הקליטה כדי לחתום על חוזה ואפשר לקבל בית חדש". עוד טוענת גב' XXXX במסמך זה, כי "(היו עוד הרבה אנשים שהצט[ר]פו למוקד קליטה לחתימת חוזה) הוסבר לי דברים שלא הבנתי ולי לא זכור מי האנשים שהחתימו אותי על החוזה.", כי היא הוחתמה על ההסכם ולא קיבלה עותק, וכי היא הוחתמה על ההסכם ללא עו"ד שמייצג אותה. לדבריה, "רק היום נודע לי שיש לי הערת אזהרה בנכס" ובקשתה היא "להוריד את ההערה מהטאבו". יצוין כי על פי המסמך הנ"ל, הפנייה הוגשה גם בשם בעלה של גב' XXXX, מר XXXX.

בהשלמה לפנייה מיום 18.7.2018, שהועברה על ידי גב' XXXXX, רכזת חברתית במינהלת קריית משה ברחובות, נמסר, על יסוד שיחה עם גב' XXXX, כי לטענתה של האחרונה, באסיפה שנערכה לפני מס' שנים לכלל התושבים במתנ"ס קריית משה נאמר ש"הולכים לעשות התחדשות עירונית – פינוי ובינוי [ו]לשם כך עליהם לבוא למוקד הקליטה ... על מנת לחתום על טופס הסכמה לכך". גב' XXXX ציינה כי "זוהי בשורה גדולה עבורה ולכלל התושבים לאור מצב הבניינים והשכונה", ולכן היא "הלכה למקום שהוזמנו עליו (צ"ל "אליו" – ת.ע.ז) ללא ליווי עו"ד או מישהו שמבין בעניין חוזה, נוסף על כך, לא הבינה מילה על מה אני חותמת עקב קשיי השפה". לטענתה, היא "אינה יודעת על איזה סוג הסכם היא חתמה. נאמר לה שרוצים לעשות התחדשות עירונית בשכונה ולבנות להם בית חדש ויפה, ועליה להגיע לחתום על הטופס הסכמה לטובת התהליך". גב' XXXX הוסיפה ש"לא ציינו בפניה שהיא חותמת על חוזה מחייב התקשרות מול העו"ד. לא הקריאו את הזכויות המגיעות ומה היא מקבלת במסגרת העסקה". עוד לטענתה, רק היא נכחה במעמד החתימה, עורך הדין לא השאיר לה פרטי התקשרות עמו, פרט לשמו – עו"ד ביטאו, ומאז החתימה לא הייתה שום פנייה או התקשרות, לא מצדה ולא מצד עורך הדין, לקבלת עדכון כלשהו לגבי התקדמות התהליך. בקשתה על פי מסמך ההשלמה הנ"ל הינה "להשתחרר... מהחוזה ולמחוק את הערת האזהרה שנרשם על דירתה 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.

התייחסותו של עו"ד ביטאו

6. עו"ד ביטאו העביר ארבע תגובות בהן פירט את התייחסותו לפניות. בהתייחסותו מיום 3.7.2018, טען עו"ד ביטאו, שכל הפונים מסרו לבאי כוחם צילום תעודת זהות לאחר שהזדהו בפניהם ולאחר מכן הוא אימת את החתימות על ההסכם. עוד ציין עו"ד ביטאו, כי נראה שפניות בעלי הדירות אליי נעשו על רקע פניות של יזמים אחרים אליהם, פניות שלשיטתו, עולות כדי ניסיון לגרום להפרת ההסכם.

בתגובתו מיום 20.8.2018 הוסיף עו"ד ביטאו וטען כי בעלי הדירות - הפונים, "לפני שחתמו על הסכם פינוי ובינוי סופי קיבלו הסבר והסכם (ו)בנוכחותי ובנוכחות עו"ד גרנות ממשרד עורכי דין XXXXX". עו"ד ביטאו אף פירט, כי התקיימו אירועים שונים במסגרתם הוסבר לבעלי הדירות על מהות הפרויקט, לרבות, בשלב ש"אחרי בחירת היזם על ידי בעלי הנכסים (ו)לבקשתם התקיים יום סיור ... (ב)מטרה לראות איך הלכה למעשה (מתבצעת) הריסה ובניה חדשה, עולי אתיופיה קיבלו הסבר מפורט באמהרית וגם קיבלו מסמך מתורגם לאמהרית". זאת ועוד, לדברי עו"ד ביטאו, "הפונים השתתפו באספות כלליות של בעלי דירות אשר התקיימו במתנ"ס השכונתי מתחילת שנת 2014 (ו)לאור הסכמתם הוזמנו למוקד קליטה וכל הפונים הגיעו עם ת.ז. וחתמו על ההסכמים לאחר מכן אישרתי את חתימתם".

בתגובה מיום 21.8.2018 טען עו"ד ביטאו שהפונים "מלינים בחוסר תום-לב, כי לא הוסבר להם בטרם החתימה על ההסכם על מה הם חותמים", כי "בטרם החל משרד "ביטאו את XXXXX עורכי דין" להחתים את הדיירים ביצענו עוד בשנת 2014 מספר כנסים בהם השתתפו עשרות ואף מאות דיירים, ובמסגרתם נמסרו לדיירים פרטים רבים אודות היזם, תפקידנו וחובותינו כבאי כוחם, והפרויקט המתוכנן להתבצע במקרקעין", ו"במסגרת הכנסים האמורים, חתמו מספר רב של בעלי דירות על יפוי כוח ועל הצעת היזם...".

עו"ד ביטאו הוסיף כי מזה כחמש שנים הוא משמש כב"כ הדיירים במתחם וכי במועד החתימה על ההסכם הבהיר היטב "... לכל חותם, על מה הוא חותם ומול מי הוא חותם" והסביר "... לכל בעל דירה בשפתו על טיב ופרטי ההסכם עליו הוא חותם". עוד ציין עו"ד ביטאו, שהנו דובר השפה האמהרית ודובר עברית, כי "... דייר הדובר את השפה האמהרית אף קיבל מסמך מתורגם לאמהרית ובו פורטו עיקרי ההסכם עליו הוא חותם" וכי "הדיירים חתמו מולי ומול עו"ד גרנות ממשרד עורכי דין XXXXX לאחר שהבהרנו להם בשנית כי הננו משמשים כבאי-כוחם אל מול היזם".

לעניין מסירת ההסכמים החתומים לפונים טען עו"ד ביטאו, כי "הוצע לבעלי הדירות לקבל במעמד החתימה העתק מ(ה)הסכם עליו חתמו והעתקים אכן נמסרו למי שביקש". באשר לאפשרות יצירת קשר עמו על ידי הדיירים ומתן תשובות לפניות שהתקבלו אצלו טען, בתגובתו הנ"ל, כי: "... במעמד חתימות בעלי הדירות מסר הח"מ (עו"ד ביטאו – ת.ע.ז) את פרטי התקשורת עימו... ובמהלך השנים קיבל פניות פרטניות של בעלי זכויות בשאלות שונות והשיב לכולם, לשביעות רצונם המלאה".

ביום 15.11.2018 העביר עו"ד ביטאו תגובה נוספת, לאחר שנתבקש על ידי מספר פעמים ולאורך תקופה, להעביר את עותקי ייפוי הכוח שניתנו לו, לטענתו, על ידי כל אחד מהפונים. לעניין זה, של העברת ייפויי הכוח, מסר עו"ד ביטאו בתגובתו זו כי ראה לנכון "שלא לצרף את כל החתימות של הפונים (היינו כל ייפויי הכוח עליהם חתמו הפונים לטובתו – ת.ע.ז), כי רוב הפניות נעשו באופן יזום בסיוע גורמים שונים במטרה לפגוע בשמי הטוב". עו"ד ביטאו הוסיף וטען כי הפניות הוגשו גם על רקע ניסיונות של עובדי המינהלת לעורר את בעלי הנכסים נגדו, כי גורמים אינטרסנטים עומדים מאחורי הפניות וכי בעלי הנכסים לא פנו למשרדו במטרה לברר מה עלה בגורל הפרויקט.

אציין, שתגובות אלה של עו"ד ביטאו הן תגובות כלליות שנוגעות לכלל הפניות ולכלל ההחתמות של בעלי הדירות. עו"ד ביטאו לא התייחס בתגובותיו באופן ספציפי לפנייתם של בני הזוג XXXX.

<u>תגובת היזם - ענב</u>

7. ענב מסרה מספר תגובות פרטניות לפניות דיירי המתחם, את חלקן, כך לדבריה, יש לקרוא כהתייחסויות משלימות. בנוגע לבני הזוג XXXX, למיטב הבדיקה, לא התקבלה אצלי התייחסות ספציפית לפנייתם. אתייחס אם כן, לטענות הכלליות שהעלתה ענב בהתייחסויות שמסרה כמו גם לטענותיה בישיבת בירור הפנייה (להלן).

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 הצדדים.

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 פנייתה של 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 והן בשפה 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 XXXX 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 גב' 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**").

בישיבה טענה גב' XXXX כי אינה יודעת על איזה מסמך חתמה. כדבריה:

| | |
|---|---|
| "עו"ד עדיאל-זכאי: | את חתמת על מסמך, את יודעת איזה מסמך?" |
| גב' XXXX: | לא. אני לא יודעת. אמרו שאנחנו מסכימים." (עמ' 1 לפרוטוקול) |

עם זאת, מהמשך דבריה עולה כי הייתה מודעת לכך שהיא חותמת על הסכם:

| | |
|---|---|
| "עו"ד עדיאל-זכאי: | את ידעת שאת חותמת על הסכם? |
| גב' XXXX: | אמרו. כן. |
| עו"ד עדיאל-זכאי: | כשישבת מול אותו עו"ד שבפניו חתמת, מה הוא אמר לך? את זוכרת? |
| גב' XXXX: | זה בעברית. אמרו שיהיה טוב. זה מה שהבנתי. אז אני מחכה עד עכשיו" (עמ' 7 לפרוטוקול). |

מסתבר שגב' XXXX אף הייתה מודעת לכך "שאנחנו מסכימים שמתחילים לבנות ויהיה פרויקט", "שאנחנו מסכימים שיבנו שיהיו בתים חדשים", והבינה "שיהיה משהו חדש" (עמ' 2 לפרוטוקול).

ובמענה לשאלה, אם לפני שחתמה הוסבר לה משהו, היא השיבה: "פעם היתה שיחה, ראינו תמונות, במתנ"ס. ראינו תמונות של מה יהיה" (עמ' 2 לפרוטוקול).

10. עו"ד ביטאו טען בישיבה טען שלכל מי שחתם, לפחות לאלה שהציגו שאלות, ניתנו על ידו הסברים לגבי תוכנו של ההסכם:

| | |
|---|---|
| "עו"ד ביטאו: | ... כל אחד בא בתורו וישב מולנו ואמרנו מי שרוצה לשאול שישאל. ... שאלות שמופנות ליזם - אמרנו נציג היזם בחצר. שאלות על התהליך והנפקויות החוזיות כן הסברנו. ... לא היה שום החתמה בלי שאף אחד לא קיבל הסברים. ולא שאל שאלות והסכים לחתום. זה מה שעשינו. |
| עו"ד עדיאל-זכאי: | מה הסברתם? |
| עו"ד ביטאו: | על הפרויקט והזכויות, שהיזם ישאל ה"א רק לצורך קידום הפרויקט ושזה לא ימנע מהם למכור וכו'" (עמ' 3-4 לפרוטוקול). |

גם 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).

11. לדברי הפונה בישיבה, מלבד דיירים (נוספים) ששפתם רוסית, לא היה במעמד חתימתה על ההסכם אדם שדובר את השפה. זאת, שעה ששפת האם שלה היא רוסית.

12. בישיבה חזרה הפונה על טענה שהובאה בפנייתה (לעיל), ולפיה היא חתמה על ההסכם ללא ליווי של עורך דין מטעמה (כדבריה במסמך הפנייה מיום 7.6.2018: "... הלכתי בלי עו"ד לפגישה..." וכדבריה, באמצעות רכזת חברתית במינהלת, במסמך ההשלמה מיום 18.7.2018: "... לא ציינו בפניה שהיא חותמת על חוזה מחייב התקשרות מול העו"ד...").

13. גב' XXXX מסרה בישיבה שמר XXXX סובל מדמנציה, כי לפני מספר חודשים הוא הפסיק לדבר וכי הוא שוהה בבית אבות.

<u>ישיבת בירור מיום 20.12.2018</u>

14. 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 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,



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

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>

15. לטענת עו"ד ביטאו וענב, עו"ד ביטאו ייצג בעניין זה את בעלי הדירות, בכלל זה את בני הזוג XXXX. גב' XXXX לא התייחסה לעניין זה במפורש. עם זאת, כמצוטט לעיל, לשאלתי, "כשישבת מול האדם שחתמת בפניו, מי חשבת שהוא?", השיבה ש"הוא אמר. עו"ד ביטאו. אני לא זוכרת.", ולשאלתי "אם הוא אמר שאת (צ"ל "הוא" – ת.ע.ז) עו"ד, את ידעת שאת חותמת בפני עו"ד?", השיבה שהיא אינה זוכרת ושבמקום היה רעש ונכחו בו שכנים נוספים. עוד בישיבה חזרה הפונה על טענה שהעלתה בפנייתה (לעיל), ולפיה היא חתמה על ההסכם ללא ליווי של עורך דין מטעמה, ובמעמד החתימה "... לא ציינו בפניה שהיא חותמת על חוזה מחייב התקשרות מול העו"ד...". לדבריה, "... אף אחד (מבעלי הדירות – ת.ע.ז) לא הלך עם עו"ד" (עמ' 2 לפרוטוקול). מדברים אלו ניתן להבין שגב' XXXX לא הייתה מודעת, לטענתה, לכך שעו"ד ביטאו מייצג אותה ולכך שבמעמד החתמתה על ההסכם היא נתנה את הסכמתה להתקשרות עם עורך דין בכלל ועם עו"ד ביטאו בפרט.

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 חתמו על מסמך מיום 14.11.2012, שכותרתו "עסקת פינוי – בינוי עם דיירי(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. יצוין, כי לא ניתן לדעת מתי חתמו בעלי הדירות על המסמך שכן, לא מצוינים במסמך מועדי חתימה (מסמך זה יכונה להלן: "**מסמך העקרונות**"). בפניי לא הוצגה חתימה של מי מבני הזוג XXXX על מסמך העקרונות ואיני יודעת אם הם חתמו על מסמך זה. לפיכך לא ארחיב את הדיבור על המסמך האמור, מה גם שעו"ד דינובצקי סבר כי "... זה מסמך שהוא בעיקרו הצהרת כוונות, אין לו תוקף משפטי." (עמ' 3 לפרוטוקול הדיון מיום 4.11.18 בעניינה של פונה אחרת - גב' XXXX, וכן עמ' 5 ועמ' 16 לפרוטוקול הדיון בעניינה של

פונה נוספת - גב' XXXX, מאותו היום). אציין, עם זאת, שלא ברור על יסוד מה נאמר במסמך זה ש"משרד עורכי הדין XXXXX 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).

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 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).

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 גב' XXXX או בעלה, מר 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,



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

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.

13

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 <u>ולייצגם בניהול משא ומתן לקראת חתימת הסכם הפינוי-בינוי</u>.

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, 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.

22. עם זאת, בסעיף 1.20 להסכם הפינוי-בינוי עליו חתמה גב' XXXX וכאמור, לדבריה בישיבה, חתם גם בעלה (במסגרת הבירור לא הוצגה בפניי חתימתו של מר XXXX על ההסכם), 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 XXXX 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 XXXXX 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 (גב' XXXX, ומר XXXX, אם אכן גם הוא חתם על ההסכם – 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 גב' XXXX (ובעלה, אם אכן חתם על ההסכם) 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>

25. בקשתם של בני הזוג XXXX לביטול ההסכם, כפי שהוצגה בפנייתם, בוססה בעיקר על טענתה של גב' XXXX, לפיה "הוחתמתי על חוזה מבלי להבין את הכתוב בו " (סעיף 3 למסמך הפנייה מיום 7.6.18), וכי "הוסבר לי דברים שלא הבנתי" (סעיף 5 למסמך הנ"ל).

26. אולם, מדבריה של גב' XXXX בפניי, עולה, כפי שנאמר לעיל, שהיא הייתה מודעת לכך שמדובר בעסקת פינוי – בינוי, במסגרתה היא חותמת על הסכם (ש. את ידעת שאת חותמת על הסכם? ת. אמרו. כן). גב' XXXX גם הייתה מודעת לעיקר תוכנו של ההסכם, היינו, לכך שעל פי הסכם זה היא אמורה לקבל דירה חדשה חלף דירתה הנוכחית ("[הבנתי – ת.ע.ז.] שאנחנו מסכימים שמתחילים לבנות ויהיה פרויקט", "שאנחנו מסכימים שיבנו. שיהיו בתים חדשים", "שיהיה משהו חדש"). מסתבר שניתנו לה גם הסברים לעניין זה ("פעם היתה שיחה, ראינו תמונות, במתנ"ס. ראינו תמונות של מה יהיה").

27. לאור דבריה של גב' XXXX כי "זוהי", [היינו, פרויקט הפינוי ובינוי – ת.ע.ז.] בשורה גדולה עבורה ולכלל התושבים לאור מצב הבניינים והשכונה", לא ברור מדוע גב' XXXX מבקשת לבטל את ההסכם עליו חתמה. נראה שהסיבה העיקרית לכך נעוצה בחששה מפני הערת האזהרה שנרשמה על דירתה. כך היא הסבירה במסמך הפנייה מיום 7.6.18 : "רק היום נודע לי שיש לי הערה אזהרה בנכס ואני מבקשת בכל לשון של בקשה להוריד את ההערה מהטאבו".

זכותו של היזם לרשום הערת אזהרה מעוגנת בהסכם (סעיף 19.2 להסכם) ואני מאמינה לגב' XXXX שלא הייתה מודעת להוראה זו שבהסכם. עם זאת, הזכות לרשום הערת אזהרה על ההסכם מוקנית ליזם על פי דין, גם ללא התחייבות מפורשת של הצד השני לרישומה של הערה כזאת (סעיף 126(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969). בפועל הערת האזהרה נועדה להבטיח את ביצועו של ההסכם, ואין בה, כשלעצמה, כדי להוסיף תנאי מהותי לתנאי ההסכם.

28. במהלך הדיון הלינה גב' XXXX על כך שהפרויקט טרם בוצע למרות הזמן הרב שחלף מאז חתמה על ההסכם. משטענה זו לא הועלתה במסגרת הפנייה, ענב לא התייחסה אליה בתגובתה, וממילא לא התאפשר לקיים בה דיון מסודר. מכל מקום, גב' XXXX, לא הצביעה על הפרה ספציפית של ענב את הוראות ההסכם בעניין לוח הזמנים לביצוע הפרויקט.

בהקשר זה אציין, מבלי למצות את הדיון בנושא, שהוראות ההסכם בדבר מועדי הביצוע הנן הוראות מורכבות, התלויות בהתקיימות תנאים מתלים שונים, בכלל זה התקיימות או אי התקיימות תנאים מתלים כאלה ואחרים (סעיף 5), אישור תב"ע חדשה ואישור, במידת הצורך, של תכנית איחוד וחלוקה (סעיף 9), אישור היתרי בנייה ופינוי הדירות הקיימות על ידי הדיירים המתגוררים בהם (סעיף 10). בנסיבות העניין, בירור התקיימותם או אי התקיימותם של כל התנאים הללו לא התאפשר במסגרת בירור הפנייה.

הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט המשפטי

"לא נעשה דבר" "non est factum"

29. 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).

30. 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", מהד' 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).

31. 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).

32. 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).



33. בענייננו, ההסכם משתרע על פני 28 עמודים והוא כולל סעיפים רבים, שברור לי שגב' XXXX לא הייתה מודעת, לפחות, לתוכן של חלקם. עם זאת, כפי שנאמר לעיל, עיקרי הדברים, היינו, שמדובר בעסקת פינוי ובינוי, במסגרתה היא חותמת על הסכם לפיו היא תקבל דירה חדשה במקום דירתה הקודמת, היו ברורים לה, וזאת על פי דבריה שלה עצמה.

34. בנסיבות אלה, אני סבורה שאין מתמלא התנאי הבסיסי לתחולתה של ההלכה, לפיו נדרש קיומו של "הבדל יסודי" ואף "שוני קיצוני" בין תוכן המסמך לבין סברתו של החותם בדבר תוכנו" (ע"א 1548/96 הנ"ל). לפיכך, בנסיבות המקרה שלפנינו, אין תחולה להלכת האפסות ולא ניתן לקבוע שההסכם בטל מעיקרו, בבחינת "לא נעשה דבר".

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 ובכך שלא ניתן לבני הזוג הסבר בשפתם אודות עיקרי ההסכם. אולם בכשלים אלה לבדם אין די, בנסיבות העניין, כדי להכשיר את טענת "לא נעשה דבר".

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

35. בהעדר תחולה להלכת "לא נעשה דבר", ניתן לבחון את הסוגיה גם בהיבט של דיני הטעות והטעייה 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.

36. 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).

37. 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.



38. בענייננו נקבע, כאמור לעיל, שגב' XXXX הייתה מודעת לעיקרי ההסכם עליו חתמה, היינו, שמדובר בעסקת פינוי ובינוי, במסגרתה היא חותמת על הסכם, לפיו היא (ובעלה) תקבל דירה חדשה חלף דירתה הנוכחית. בתובנה זו, קבעתי לעיל, די כדי לשלול את תחולתה של הלכת האפסות. לפיכך, משגב' XXXX הייתה מודעת לעיקרי ההסכם, הטעות אשר נפלה מלפניה, אם הייתה כזאת, יכול שתתייחס רק לתנאים האחרים של ההסכם, וספק בעיניי אם טעות כזאת מקנה זכות ביטול. שהרי, זכות ביטול יכול שתקום רק אם ההתקשרות נעשתה עקב הטעות, דהיינו שאלמלא הטעות לא הייתה קמה ההתקשרות. משמדובר בטעות לגבי עניינים שאינם מעיקרי ההסכם, ספק רב אם טעות כזאת היא שהביאה להתקשרות ובהעדרה ההתקשרות לא הייתה נוצרת. אולם, גם אם זכות ביטול יכול שתקום לגבי טעות מסוג זה, אינני סבורה שזכות כזאת קמה במקרה שלפנינו.

<u>סעיף 15 לחוק החוזים</u>

39. אשר לסעיף 15 לחוק החוזים, ככל שהטעות בה מדובר נגרמה על ידי עו"ד ביטאו, שלפי דפי החתימות על ההסכם, הוא זה שהחתים את גב' XXXX 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).

40. 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.

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, היינו, במקרה זה, בדבר כלל תנאי ההסכם או למצער התנאים המרכזיים, שנופלים בגדר התנאים האחרים להם גב' XXXX לא הייתה מודעת.



41. 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.

42. 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).

43. אחד השיקולים בקביעתה של חובת גילוי, היא זהות הצדדים, הבאה לידי ביטוי במעמדם הסוציו-אקונומי, בכישוריהם, ניסיונם והתמצאותם בתחום נשוא העסקה (השווה: ע"א 8163/05 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.

44. 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 העובדה שאינם שולטים בשפה העברית. כך, בפסה"ד בע"א 9019/99 קינסטליך 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 שנים על ידי מורישו, עקרון תום הלב דורש כי המציע יגלה לניצע את העובדה כי לגבי החלקה החקלאית קימת תכנית לשינוי ייעוד, המעלה את ערך הקרקע. אי-גילוי עובדה זו היא בבחינת הטיה 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 שנים על ידי מורישו" (עמ' 394).

45. השקפה זו באה כיום לידי ביטוי בסעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, לפיו :

> "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".

46. 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 XXXX בעסקה זו. 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 האחרונים ליתן הסברים אלה בעצמה.

47. 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>

48. 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.

49. בעניינו, אין ראיה לכך שענב ידעה על דבר הטעות, היינו ידעה שבני הזוג XXXX הוחתמו על ההסכם על ידי עו"ד ביטאו על יסוד הבנה מוטעית של ההסכם או על יסוד אי ידיעת כל תנאיו או חלקם.

50. שאלה אחרת היא אם בנסיבות המקרה ענב הייתה צריכה לדעת על קיומה של טעות זו שנפלה אצל בני הזוג XXXX. לעניין זה, רואים בצד לחוזה כ"מי שהיה עליו לדעת" על הטעות, גם מקום שאי הידיעה נובע מהתרשלות של אותו צד (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 הראשונים, 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 XXXX את המידע הנדרש לצורך הבנת העסקה.



51. לפיכך אני סבורה שגם אין לראות בענב כמי שאחראית לטעותה של גב' XXXX מכוח סעיף 14(א) לחוק החוזים.

<u>התוצאה</u>

52. לאור כל שנאמר לעיל לא השתכנעתי שהסכם הפינוי-בינוי על חתמה גב' XXXX, הנו הסכם בטל, בבחינת "לא נעשה דבר". כמו כן, לא השתכנעתי שבני הזוג XXXX זכאים לבטל את ההסכם, בכלל זה הערת האזהרה, בין מכוח סעיף 15 ובין מכוח סעיף 14(א) לחוק החוזים.

53. 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.

54. 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