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

פנייה מס' 15

1

בעניין: הפונה גב' XXXX
ובעניין: מתחם הורביץ, קריית משה, רחובות
ושותפות ענב יזום – הורביץ

## **החלטה**

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתה של גב' XXXX מיום 9.5.2018 שהתקבלה ביום 4.7.2018, ולהשלמה לפנייה מיום 16.7.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 23.10.2014 חתמה גב' XXXX (להלן גם: "**הפונה**"), בעלת זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' הורביץ 153 אשר בשכונת קריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 92 (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 זכויותיה בחלקה (להלן: "**הדירה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. בתמורה התחייבה ענב לבנות עבור גב' XXXX דירה חדשה, גדולה יותר מדירתה הנוכחית, אליה יוצמדו מרפסת, חניה ומחסן.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייה טוענת גב' XXXX כי הוחתמה על ההסכם במרמה על ידי ענב. לטענתה, היא אינה יודעת על איזה סוג של הסכם היא חתמה, הטופס עליו חתמה, בו היה עליה למלא פרטים כגון שם מלא, טלפון וחתימה, לא נראה כמו חוזה, לא נאמר לה שהיא חותמת על חוזה ולא הקריאו לה את הזכויות המגיעות לה ומה היא מקבלת במסגרת העסקה. מבחינתה, היא "אינה חתמה (צ"ל "חתומה" – ת.ע.ז) על שום חוזה מחייב כלשהו". לדבריה, היא חתמה על ההסכם במוקד הקליטה בקריית משה שממוקדם במבנה של העירייה. עוד לדבריה, עורך הדין שהחתים אותה על הטופס הוא עו"ד ביטאו, שהשאיר לה במעמד החתמתה על ההסכם כרטיס ביקור שלו, ואתו היה בחור נוסף שאת שמו ותפקידו היא אינה זוכרת. משהתקשרה לעו"ד ביטאו וביקשה לקבל פרטים אודות התהליך, אמר לה האחרון, שעדיין אין התקדמות מכיוון שאין מספיק חתימות של תושבים, לפחות 80%, על מנת

להתקדם בתהליך. גב' XXXX מוסיפה וטוענת שלא קיבלה עותק חתום של ההסכם. בקשתה היא להשתחרר מההסכם ולבטל את הערת האזהרה שנרשמה על דירתה.

4. אציין כבר עתה שאין בידי, על פי חוק, סמכות לשחרר את גב' 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 העיריה או בא כוחה של ענב.

<u>תגובתו של עו"ד ביטאו</u>

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

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

2014 (ו)לאור הסכמתם הוזמנו למוקד קליטה וכל הפונים הגיעו עם ת.ז. וחתמו על ההסכמים לאחר מכן אישרתי את חתימתם".

בתגובה מיום 21.8.2018 טען עו"ד ביטאו שהפונים "מלינים בחוסר תום-לב, כי לא הוסבר להם בטרם החתימה על ההסכם על מה הם חותמים", כי "בטרם החל משרד "ביטאו את XXXXX עורכי דין להחתים את הדיירים ביצענו עוד בשנת 2014 מספר כנסים בהם השתתפו עשרות ואף מאות דיירים, ובמסגרתם נמסרו 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, 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 לפנייתה של גב' XXXX.

<u>תגובת היזם - ענב</u>

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

4

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 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 XXXX 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 גב' 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 גב' XXXX, בא כוחה של ענב - עו"ד אריאל דינובצקי, סמנכ"ל פיתוח עסקי בענב - מר ניר סדלר, עו"ד אבי ביטאו, ראשת המינהלת השכונתית בקריית משה - ד"ר אור גולדפרב ויועצת משפטית למינהלת - עו"ד XXXXX (להלן: "**הישיבה**").

בישיבה טענה גב' XXXX, שבתחילת התהליך נאמר לדיירים שיש פגישה במשרד הקליטה. בפגישה נוכח אדם בשם ניר (מר ניר סדלר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בענב – ת.ע.ז), ואמרו לדיירים, שהולכים לבצע פינוי בינוי בכל קריית משה. בפגישה זו (להלן: "**הפגישה**") ניתן לדיירים חוזה ואמרו להם לקחת את החוזה ולבדוק אותו עם מי שהם רוצים, ואם יהיו מעוניינים לחתום עליו, שיחזרו אליהם (עמ' 1 לפרוטוקול הישיבה, להלן: "**הפרוטוקול**"). גב' XXXX לקחה את החוזה, פנתה לעורך דין

אשר עובד במקום עבודתה וביקשה ממנו לעיין בחוזה. לדבריה, עורך הדין אמר לה, ש"זה הסכם יותר מדי טוב. ... [ש]על פניו זה נראה בסדר אבל הוא יותר מדי טוב" (עמ' 1-2 לפרוטוקול). בהמשך היא נפגשה עם עו"ד ביטאו ומר סדלר, ש"לקחו תיק ופרשו אותו לפנינו. ובתיק היו רשומים כל השמות של הדיירים, הכתובות, כמה חדרים, והם אמרו תקשיבי - במידה ויהיו 80% שיחתמו בתיק הזה מהדיירים, אפשר להתקדם עם הפרויקט. אם לא יהיו – זה נופל." לאור הסבר זה, מסרה גב' XXXX, "לקחנו וחתמנו. אני ובעלי. לא על ההסכם, אלא בספר הגדול שכתוב את שמות הדיירים והכתובות. חתמתי שאני מוכנה ללכת לפרויקט במידה ויהיו 80% שיחתמו, והם היו אמורים לזמן אותנו לחתום על חוזה. זה לא מסמך אפילו שחתמתי עליו. זה ספר." (עמ' 2 לפרוטוקול). עוד לדבריה, פגישה זו נערכה אף היא במוקד הקליטה בשכונה, באחד מחדרי המוקד, והיא ארכה "... חמש דקות, אחד הולך ואחד בא." (עמ' 6 לפרוטוקול), (פגישה זו תכונה להלן: "**מעמד ההחתמה**").

גב' XXXX הוסיפה וטענה שלא נאמר לה שהמסמך עליו חתמה בפני עו"ד ביטאו ומר סדלר הוא חוזה שמחייב אותה. לשאלתי, "... את לא ידעת שזה הסכם שכבר מחייב אותך?", השיבה "לא." (עמ' 4 לפרוטוקול). זאת ועוד, לטענתה, היא חתמה על המסמך הנ"ל, תוך שהיא מבינה, שבחתימה זו אין כדי לחייבה בהסכם (והיה בה רק משום הסכמה לך שתהיה "מוכנה ללכת לפרויקט במידה ויהיו 80% שיחתמו, ... ", לעיל) והיא לא הבינה שחתימתה על המסמך הנ"ל מחייבת אותה בתנאי הסכם מול יזם או בתנאי ההסכם מול ענב. היא הוסיפה כי הבינה את הדברים הללו רק לאחר שיזם אחר פנה אליה. כדבריה: "יזם בא אליי הביתה ואומר לי שהם רוצים לזכות בפרויקט הזה. (ש)אני צריכה לבחור את היזם. פה (במעמד חתימתה על ההסכם עם ענב – ת.ע.ז) היינו עוד בחיתולים, לא הבנו מה רוצים מאיתנו, לא הבנו שזה מישהו שלא קשור לעירייה ולא לשום דבר... ובסופו של דבר כשבא היזם, דמרי... (ו)אמרו לי שיש לי ה"א (הערת אזהרה – ת.ע.ז) בטאבו." (עמ' 2 לפרוטוקול).

לשאלתי בנושא טענת המרמה אותה העלתה בפנייתה, "כשאת כותבת "הוחתמתי (על ההסכם – ת.ע.ז) במרמה ע"י ענב", למה הכוונה שלך?... למה לשיטתך זו מרמה?", השיבה: "כי אני באתי כלא יודעת כלום. אמרו לנו הולך להיות פרויקט פינוי בינוי ובינוי פינוי וכל אחד יבחר מה הוא רוצה, ואנחנו נותנים עוד חדר וחניה וממד וכו' וכו'. מאיפה לי לדעת שהם לא באו מטעם אותה עירייה ומשרד השיכון שהכל כדת וכדין והכל נעשה כמו שצריך" (עמ' 3 לפרוטוקול).

ולשאלתי, "מבחינתך כשאת אומרת מרמה את מתכוונת לכך...", ענתה: "שלא פרשו בפניי את כל התמונה. שלא אמרו לי שהם לא קשורים לעירייה... הם היו צריכים לבוא ולהגיד, אנחנו יזמים, בנפרד, לא קשורים לעירייה... אני הייתי יודעת שזה ככה – לא הייתי חותמת.", (עמ' 3 לפרוטוקול).

משביקשתי לרדת לסוף דעתה לעניין טענת המרמה, הסבירה שההסכם שניתן לה בפגישה, לצורך בחינת תנאיו על ידי מי מטעמה, לא נראה כמו המסמך עליו חתמה בפני עו"ד ביטאו ומר סדלר ולא הייתה לה כל סיבה לחשוב שהמסמך שעליו חתמה בפניהם (היינו ההסכם) הוא (אותו) ההסכם שניתן לה בפגישה:

עו"ד עדיאל-זכאי: את אומרת – נתנו לי הסכם ביד, עם ההסכם הזה הלכתי לעו"ד שאני מכירה, יכולתי לקרוא ולהתייעץ, ולא על זה החתימו אותי.
גב' XXXX: נכון מאוד.
עו"ד עדיאל-זכאי: את אומרת – החתימו אותי על מסמך אחר מזה שנמסר לידי.
גב' XXXX: נכון.
עו"ד עדיאל-זכאי: אז זאת טענת המרמה!
גב' XXXX: נכון.
עו"ד עדיאל-זכאי: ... את אומרת, נתנו לי הסכם שעליו התבקשתי לחתום, לקחתי קראתי וכו', ובסופו של דבר, ההסכם שעליו חתמתי הוא לה (צ"ל "לא" – ת.ע.ז) זה שלגביו התייעצתי.
גב' XXXX: נכון מאוד." (עמ' 4 לפרוטוקול)

גב' XXXX תיארה את ההבדל בין מראהו של ההסכם שניתן לה בפגישה לבין מראה המסמך שעליו חתמה בפני עו"ד ביטאו ומר סדלר. כאמור, לדבריה, היא לא חתמה "על ההסכם, אלא [חתמה] בספר הגדול שכתוב את שמות הדיירים והכתובות" (עמ' 2 לפרוטוקול). משהוצג בפניה ההסכם היא חזרה והכחישה כי חתמה על הסכם זה. כך, בהתייחסה לשאלה האם המסמך עליו חתמה נראה כמו ההסכם, השיבה גב' XXXX: "לא, ממש לא. זה היה דף ארוך, ספר בכריכה עבה. ספר לא חוברת עם ספירלה... לא מסמך, תיק עב כרס. ממש תיק, כמו מחברת עבה ורחבה שבכל דף היה רישום של כל הדיירים" (עמ' 2 לפרוטוקול). היא הוסיפה: "אני שוכרת XXXXXXXXXXX, כשהעו"ד שלי עושה חוזה, אני מחויבת לחתום על החוזה בכל דף בראשי פרקים, ובדף האחרון, הדיירים, היום, החתימה. זה – תופס. אבל אני לא חתמתי על ההסכם הזה. אני חתמתי על חתיכת דף. חתימה אחת, לא על כל דף. חתימה אחת בלבד על אותו ספר גדול ליד מספר הדירה שלי, ולידי חתימת בעלי... זה היה ענקי. כמו ספר של מרשם תושבים." (עמ' 5-4 לפרוטוקול), (הדף עליו חתמה גב' XXXX, שבו מופיעות גם חתימות של בעלי דירות אחרים, יכונה להלן "**דף החתימות**").

מר סדלר התייחס לטענה זו של הפונה, כי מראה "חתיכת הדף" עליו חתמה במעמד החתמתה על ההסכם שונה בתכלית ממראה ההסכם שניתן לה בפגישה, באומרו, שהוא "מבין מה קרה, זה נראה ארוך כי סידרנו את זה, פרשנו את שמות התושבים." (עמ' 5 לפרוטוקול).

במענה לשאלה, על מה, להבנתה, היא חתמה, השיבה גב' XXXX: "שאני חותמת כדי לצבור 80 אחוז של קולות כדי לצאת לפועל ואז להחתים חוזה." (עמ' 4 לפרוטוקול). כך גם בתחילת הישיבה, במסגרת הסבר שנתנה לעניין הסיבה בגינה הגישה את פנייתה, אמרה הפונה, "חתמתי שאני מוכנה ללכת לפרויקט במידה ויהיו 80% שיחתמו, והם היו אמורים לזמן אותנו לחתום על חוזה" (עמ' 2 לפרוטוקול). ובמענה לשאלה נוספת: "כשאת חתמת, את הבנת את המשמעות של מה שחתמת?", השיבה גב' XXXX: "לא. הבנתי שאני חותמת כדי לצבור את ה 80 אחוז, ורק כשזה יושג אני אוזמן לחתום על חוזה כדי להתקדם הלאה. כל עוד אין 80 אחוז, אני הבנתי שזה נופל לים. ... אני הבנתי שאני חותמת כדי שיבדקו שיש 80 אחוז כדי להתקדם ולהחתים את ה 80 אחוז על חוזים. מה שיש

לי ביד הוא חוזה. עליו להבנתי לא חתמתי. המרמה חובקת כמה וכמה תחומים. אחד, למה לא אומרים לי שאני חותמת על חוזה שמחייב אותי? אמרו לי שאני חותמת על משהו שנועד לאסוף את ה 80 אחוז ואז יתקדמו ככל שישיגו" (עמ' 4 לפרוטוקול). גב' XXXX שללה את האפשרות שהעליתי, לפיה, היא באה למוקד הקליטה (למעמד ההחתמה), על מנת לחתום על ההסכם. לדבריה, "אני באתי שאני חותמת כדי לראות שיהיו 80 אחוז. חשבתי שההסכם הזה ניתן לי כדוגמה לחוזה שאני אוכל לחתום עליו בעתיד אם יגיעו ל 80 אחוז." (עמ' 6 לפרוטוקול). זאת ועוד, במענה לשאלת עו"ד דינובצקי: "יכול להיות שמה שהבנת הוא - ההסכם הזה, אחד התנאים המתלים בו, כלומר תנאי שרק אם הוא יתקיים ההסכם יוכל לצאת לפועל, זה חתימה של 80 אחוז מהדיירים. כלומר יכול להיות שמה שהם אמרו זה שאת חותמת על ההסכם, ורק אם יהיו 80 אחוז הוא ייצא לפועל?", השיבה גב' XXXX: "לא. כי לא הבנתי שאני חותמת על ההסכם. אמרו לי שאם יהיו 80 אחוז זה ייצא לפועל ואז אפשר יהיה לחתום על חוזים." (עמ' 6 לפרוטוקול).

10. עו"ד ביטאו, שכאמור, נכח בישיבה, לא התייחס באופן מפורש לטענות הפונה, והסתפק בתיאור כללי של האופן בו הוחתמו הפונים, ביניהם גב' XXXX, על ההסכם. לדבריו:

> עו"ד ביטאו: "לכל מתחם היו 3 הסכמים, החוברת הזאת עם הספירלה. היא באה, נותנת לנו ת"ז, מזהים אותה, מסבירים לה, אם היא מוכנה לחתום מוציאים את כל המסמכים, גם עותקים, ה"א, גם טופס מש"כ."

בישיבות שקוימו בעניינם של פונים אחרים טען עו"ד ביטאו שלכל מי שחתם על ההסכם ניתנו הסברים. כך הוא טען בעניינם של בני הזוג XXXX:

> "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" (עמ' 3 לישיבה בעניינם של בני הזוג XXXX מיום 22.11.2018).
>
> ....
>
> עו"ד עדיאל-זכאי: לא היה שום החתמה בלי שאף אחד לא קיבל הסברים.
>
> עו"ד ביטאו: ולא שאל שאלות והסכים לחתום. זה מה שעשינו.
>
> מה הסברתם?
>
> על הפרויקט והזכויות, שהיזם ישאל ה"א רק לצורך קידום הפרויקט ושזה לא ימנע מהם למכור וכו'" (עמ' 4 לאותה ישיבה).

גם בדיון שקוים בפנייתה של פונה אחרת (גב' XXXX) אמר עו"ד ביטאו: "לא קרה שחתמו בלי לקבל הסבר" (עמ' 8 לפרוטוקול הדיון בעניינה של הפונה – גב' XXXX 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' 9 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).

10

יצוין, לעניין מספר החתימות, כי גב' XXXX טענה שבמעמד החתמתה על ההסכם היא חתמה חתימה אחת, באותו ספר גדול אותו תיארה אף כתיק עב כרס, ענקי, המזכיר ספר של מרשם תושבים (לעיל), בסמוך למקום בו צוין מספר דירתה. גב' XXXX שללה את האפשרות לפיה חתמה מספר חתימות על מספר מסמכים. כדבריה: "לא היו כמה חתימות, ולא היו כמה מסמכים. חתמתי חתימה אחת." (עמ' 2 לפרוטוקול), ו"... אני חתמתי על חתיכת דף. חתימה אחת, לא על כל דף. חתימה אחת בלבד על אותו ספר גדול ליד מספר הדירה שלי..." (עמ' 4 לפרוטוקול). עו"ד ביטאו, לעומת זאת, טען, במסגרת תיאורו הכללי את אופן החתמת הפונים על ההסכם (לעיל), שהפונים חתמו על מספר מסמכים ("... אם היא מוכנה לחתום מוציאים את כל המסמכים, גם עותקים, ה"א, גם טופס מש"כ (צ"ל "מש"ח" – ת.ע.ז.).

בישיבה ביקשתי לקבל לידי את "כל המסמכים הנוספים, הנספחים שעליהם חתומה גב' XXXX ... [כי] זה קריטי לי לראות את החתימה." (עמ' 5 לפרוטוקול).

<u>ישיבת בירור מיום 20.12.2018</u>

11. 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 וXXXXXXXX, 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>ייצוגה המשפטי של גב' XXXX</u>

12. לטענת עו"ד ביטאו וענב, עו"ד ביטאו ייצג בעניין זה את בעלי הדירות, בכלל זה את גב' XXXX. בישיבת הבירור גב' XXXX לא התייחסה לעניין זה במפורש. עם זאת, מדברים שאמרה עולה, שבמעמד החתמתה על ההסכם היא לא הייתה מודעת לכך שעו"ד ביטאו מייצג אותה ולכך שבמעמד זה היא נתנה את הסכמתה להתקשרות עם עורך דין בכלל ועם עו"ד ביטאו בפרט. נראה, שהיא בכלל חשבה שעו"ד ביטאו ומר סדלר הם נציגים של ענב. כדבריה: "הם היו צריכים לבוא ולהגיד, אנחנו יזמים, בנפרד, לא קשורים לעירייה ולא לשום דבר..." (עמ' 3 לפרוטוקול).

13. הטענה שעו"ד ביטאו ייצג את כלל בעלי הדירות בקשר לפרויקט זה לא בוססה ולא ברור על מה היא נסמכת. במהלך בירור הפניות התברר שחלק מבעלי הדירות 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"ניירי 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**").

איני יודעת אם גב' XXXX חתמה על מסמך העקרונות ולא נטען בפני שהיא חתמה על מסמך זה. 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 XXXXX את ביטאו ... נקבע ע"י הדיירים בתאום עם ענב".

14. 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 גב' XXXX באמצעות הרשאה אישית שניתנה לו על ידה.

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 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 גב' XXXX הסמיכה אותו לייצגה לעניין הפרויקט. בהקשר זה אציין, שפניתי לעו"ד ביטאו בבקשה לקבלת ייפוי הכוח ואף שלחתי תזכורות בנושא בתאריכים 20.9.2018, 18.10.2018, 4.11.2018 (בישיבה) ו - 6.11.2018. זאת, בנוסף על פניות בנושא במסגרת ישיבות בירור.

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

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

15

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, מקובל עליי שגב' XXXX לא הסמיכה את עורך דין ביטאו לייצגה בעניין זה. חרף האמור מסתבר שעו"ד ביטאו התיימר לייצגה.

22. עם זאת, בסעיף 1.20 להסכם הפינוי-בינוי עליו חתמה גב' 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 גב' 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 גב' XXXX לעו"ד ביטאו לייצוגה. 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 – 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 לעו"ד ביטאו, אך זאת, ביחסים שבינה לבין ענב בלבד. אין לראות בהסכם זה כיוצר הרשאה פנימית ביחסים שבין גב' XXXX לבין עו"ד ביטאו. על נפקותה של הבחנה זו לענייננו אעמוד בהמשך.

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

25. בשונה מהפניות שהופנו אלי על ידי דיירים אחרים, גב' XXXX אינה טוענת כי לא הייתה מודעת לתוכנו של ההסכם. להפך, מסתבר כי הייתה מודעת היטב לתוכנו. ראשית, היא יודעת קרוא וכתוב עברית ולא הייתה כל סיבה שלא תקרא את ההסכם. היא גם אינה טוענת כך. שנית ועיקר, גב' XXXX גם קיבלה ייעוץ משפטי לגבי ההסכם, כאשר עורך דין עמו היא עובדת עיין בהסכם ואמר לה, לדבריה, ש"זה הסכם יותר מדי טוב. ... [ש]על פניו זה נראה בסדר אבל הוא יותר מדי טוב" (עמ' 1-2 לפרוטוקול). במצב דברים זה, גב' XXXX אינה יכולה להישמע בטענה כי לא הייתה מודעת לתוכנו של ההסכם.

26. גב' XXXX טוענת שהיא כלל לא חתמה על ההסכם. לדבריה, היא חתמה על "חתיכת דף", "לא ([על] מסמך, תיק עב כרס. ממש תיק, כמו מחברת עבה ורחבה שבכל דף היה רישום של כל הדיירים", הוא דף החתימות כהגדרתו לעיל. לגרסתה, הסכם הבינוי-פינוי אמנם נמסר לה, אך זאת, להבנתה, רק "כדוגמה לחוזה שאני אוכל לחתום עליו בעתיד אם יגיעו ל 80 אחוז", ותוך ש"אמרו לי שאני חותמת על משהו שנועד לאסוף את ה 80 אחוז ואז יתקדמו ככל שישיגו". לאור כך היא חתמה על דף החתימות, תוך שהיא מבינה, לדבריה, שבחתימה זו אין כדי לחייבה בחוזה, והיה בה רק משום הסכמה לך שתהיה "מוכנה ללכת לפרויקט במידה ויהיו 80% שיחתמו, ... [ש]רק כשזה יושג אני אוזמן לחתום על חוזה כדי להתקדם הלאה." היא הבינה, לדבריה, "שאני חותמת כדי לצבור את ה 80 אחוז ... כדי שיבדקו שיש 80 אחוז" ... , "ורק כשזה יושג אני אוזמן לחתום על חוזה כדי להתקדם הלאה", ולא הבינה שחתימתה על המסמך הנ"ל מחייבת אותה בתנאי הסכם מול יזם או בתנאי ההסכם מול ענב.

27. עו"ד ביטאו לא התייחס באופן ספציפי לטענה זו של גב' XXXX ולא מסר גרסה באשר למעמד החתמתה על ההסכם ולמה שהוסבר או לא הוסבר לגב' XXXX באותו מעמד. עם זאת, גרסתו הכללית לגבי מכלול טיפולו בפרויקט היא, כפי שנאמר לעיל, שלכל דייר אשר חתם על ההסכם ניתנו על ידו קודם לחתימה הסברים על מהותו ותוכנו של ההסכם.

28. טענה נוספת שגב' XXXX חוזרת ומעלה נוגעת לאופן הלא מקובל שבו בחרו ענב ועו"ד ביטאו להחתים את בעלי הדירות על ההסכם. 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. הדף עצמו חסר כל תוכן ולא ניתן לדעת למה מתייחסת החתימה עליו. כפי שציינתי בהחלטות אחרות, דרך זו של חתימה, מזכירה דף הרשמה או דף קשר ואין לה כל דמיון לחתימה על הסכם כה משמעותי כמו הסכם מכר דירה.

29. כמפורט לעיל, גב' XXXX טענה שבמעמד החתמתה על ההסכם היא חתמה חתימה אחת, באותו ספר גדול אותו תיארה אף כתיק עב כרס, ענקי, המזכיר ספר של מרשם תושבים (לעיל), בסמוך למקום בו צוין מספר דירתה. גב' XXXX שללה את האפשרות לפיה חתמה מספר חתימות על מספר מסמכים ("לא היו כמה חתימות, ולא היו כמה מסמכים. חתמתי חתימה אחת.", ו"... אני חתמתי על חתיכת דף. חתימה אחת, לא על כל דף. חתימה אחת בלבד על אותו ספר גדול ליד מספר הדירה שלי..."", לעיל). מנגד, עו"ד ביטאו טען שהפונים חתמו על מספר מסמכים ("... אם היא מוכנה לחתום מוציאים את כל המסמכים, גם עותקים, ה"א, גם טופס מש"כ (צ"ל "מש"ח" – ת.ע.ז.).

כאמור, בישיבה ביקשתי לקבל לידי את "כל המסמכים הנוספים, הנספחים שעליהם חתומה גב' XXXX... [כי] זה קריטי לי לראות את החתימה." (עמ' 5 לפרוטוקול). על אף בקשתי, מסמכים אלו לא הועברו אליי.

נסיבות אלו מדברות בעד המסקנה כי גב' XXXX חתמה על דף החתימות בלבד.

30. ודוק, בהעדר חתימה נוספת (מלבד החתימה על דף החתימות) על גבי ההסכם עצמו אין כדי לשלול את האפשרות שהחתימה על דף החתימות אכן משקפת הסכמה להצטרפות להסכם ודינה כדין חתימה על ההסכם עצמו (כפי שטוענים ענב ועו"ד ביטאו). שהרי, ראשית, הלכה פסוקה היא שקיומו של מפגש רצונות המקים חוזה מחייב, אינו מותנה בקיומה של חתימה דווקא, והוא יכול שיקום גם בלא חתימה. זאת גם כאשר מדובר, כמו במקרה שלפנינו, בחוזה במקרקעין, הדורש מסמך כתוב. כך נקבע בפסיקה:



> "עולה מכל האמור לעיל, שבה בשעה שעצם קיום המסמך בכתב הוא תנאי הכרחי ומהותי לתקפותו של הסכם לעיסקת מקרקעין, הרי החתימה על ההסכם, הן מצד הקונה והן מצד המוכר, מהווה גורם ראייתי בלבד, אם כי כבד משקל, אשר בא להוכיח את גמירות הדעת בין הצדדים ולאשר, שאמנם אלה הם תנאי החוזה שהוסכם עליהם. בהעדר ראיה זו יצטרך בית המשפט לבדוק בדיקה קפדנית, שמא מוכחות העובדות הנ"ל על ידי ראיות אחרות.
>
> אין להסיק מכאן, שמזלזל אני בחשיבותה של החתימה על גבי חוזים מהסוג הנדון. אין ספק, שהצדדים לחוזה, המהווה עיסקת מקרקעין, ולמעשה הצדדים לכל חוזה הנערך בכתב, נוהגים לחתום על החוזה בטקס יותר או פחות חגיגי, ורוב האנשים לא יראו את עצמם קשורים בהתחייבויות ההדדיות, שהתכוונו לקבל על עצמם בכתב, כל זמן שלא חתמו שני הצדדים על החוזה.
>
> על כן, אם נתקלים אנו בחוזה בלתי חתום, ואחד הצדדים לחוזה הכתוב יטען, כי לא הגיעו הצדדים לגמירות דעת ועל כן אין תוקף לנוסח החוזה, הרי תהיה בהעדר החתימה בדרך כלל משום הוכחה מרחיקת לכת, ואולי כמעט קונקלוסיבית, לטובת גרסתו.
>
> אך ייתכנו מקרים יוצאים מן הכלל, אם כי נדירים, בהם ישתכנע בית המשפט, על סמך חומר הראיות המובא לפניו, שאמנם הייתה גמירות דעת בין הצדדים, למרות העובדה, שחתימתם או חתימת אחד מהם חסרות על גבי ההסכם הכתוב ..." (ע"א 571/79 דירות מקסים בע"מ נ' דינה ג'רבי, פ"ד לז(1) 589, 604-605; וראה גם: ע"א 1235/90 הרבסט נ' אריאן, פ"ד מו(4), 662).

מעבר לכך, הלכה היא שהסכם אינו חייב שיכלול מסמך אחד בלבד, והוא יכול שיורכב ממספר מסמכים. למשל, מסמך הצעה בצירוף מסמך קיבול. כך נקבע בפסיקה:

> "אף אין הכרח שיהיה מסמך אחד המעיד על העסקה, אלא די אם קיימת אסופת מסמכים שיש בהם ביחד, כשהם משלימים זה את זה, כדי להעיד על הפרטים המהותיים הנדרשים לעריכת העסקה, אף אם כל מסמך לעצמו לא יספיק לצורך זה" ע"א 986/93 יעקב קלמר נ' מאיר גיא ואח', פ"ד נ(1) 185, 192).

31. מכאן, שבענייננו אין מניעה עקרונית מלראות בדף החתימות, ליתר דיוק בכל חתימה מבין החתימות שבמסמך זה, כחלק מההסכם הנוגע לאותו חותם, שדינה כדין חתימה על ההסכם עצמו.

32. עם זאת, כאמור, דף החתימות עליו חתמה גב' XXXX חסר תוכן כלשהו (פרט לחתימות עצמן), ואין בו התייחסות, ולו ברמז, למשמעותן של החתימות המופיעות בו ולמה הן מתייחסות. גם באישורים שבכתב שעשה עו"ד ביטאו בדף החתימות, כשחתם ליד חתימת הפונים על ההסכם, הוא הסתפק באישור חתימות הפונים ללא שציין מהו המסמך עליו חתמו הפונים בפניו, אותו הוא מאמת בחתימתו ("אני הח"מ, אבי ביטאו, עו"ד ו/או... מאשר בזאת את חתימתם של הבעלים המפורטים מטה, ולראיה אני מאמת את חתימתם בחתימת ידי"). הלכה היא שמי שחתם על הסכם מוחזק כמבין את מה שכתוב בהסכם ומסכים לאמור בו. כדברי המלומדים דניאל פרידמן ונילי כהן , בספרם "חוזים", כרך ב' (להלן: "**פרידמן וכהן**"): "הכלל הוא שמתקשר החותם על החוזה או מקבלו בצורה אחרת, מביע הסכמה לתניותיו. הוא יוצר מצג של הסכמה, שעליו רשאי להסתמך הצד האחר (שם, בעמ' 184). אולם, בענייננו, משדף החתימות עליו גב' XXXX חתמה נעדר תוכן כלשהו ואין בו ולו מילה אחת הקושרת בינו לבין ההסכם, החזקה האמורה אינה פועלת כנגד גב' XXXX. להפך, בנסיבות אלה, הנטל להוכחת קיומו ומשמעותו של הקשר שבין דף החתימות לבין ההסכם, ככל שקיים כזה, מוטל על מי שטוען לקשר זה, היינו על ענב ועל עו"ד ביטאו.

33. בנוסף יש לציין, שלתובנה של גב' XXXX, כי מימוש הפרויקט מותנה בהסכמה של 80 אחוזים מבעלי הדירות, היינו, כלשונה, ש"כל עוד אין 80 אחוז, אני הבנתי שזה נופל לים", יש בסיס סטטוטורי בחוק. זאת, לאור הוראת סעיף 2 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, אשר מאפשר, בתנאים מסוימים, כפיית ביצוע עסקת פינוי ובינוי, חרף התנגדות חלק מבעלי הדירות, בתנאי שרוב מיוחס של בעלי הדירות, אשר עומד על ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (סעיף 1 לחוק זה) מסכים לעסקה. לתובנה זו של גב' XXXX ניתן למצוא תמיכה גם בדבריו של עו"ד ביטאו, שבמהלך ישיבת בירור בעניינה של פונה אחרת, גב' XXXX , הבהיר: "אמרנו שאם יחתמו 80 אחוז הפרויקט יקודם וייכנס לוועדה המחוזית וכו'" (עמ' 9 לפרוטוקול ישיבה זו).

34. לאחר ששקלתי את גרסאות הצדדים וטענותיהם, הגעתי לכלל מסקנה שיש להעדיף את גרסתה של גב' XXXX.

זאת, בראש ובראשונה, על יסוד הופעתה של גב' XXXX בפניי שהרשימה אותי כדוברת אמת המדברת מדם לבה, ומשגרסתה, כפי שהוצגה על ידה, ברורה ועקבית.

מנגד, עו"ד ביטאו מסר גרסה כללית אשר התייחסה לדרך בה התנהל הליך ההחתמה על ההסכם לגבי כלל בעלי הדירות החותמים, אך לא התייחס באופן ספציפי לנסיבות החתמתה של גב' XXXX. גם במהלך הישיבה בה מסרה גב' XXXX את גרסתה, הסתפק עו"ד ביטאו בהערה כללית: "לכל מתחם היו 3 הסכמים, החוברת הזאת עם הספירלה. היא באה, נותנת לנו ת"ז, מזהים אותה, מסבירים לה, אם היא מוכנה לחתום מוציאים את כל המסמכים, גם עותקים, ה"א, גם טופס מש"ח" (עמ' 2 לפרוטוקול), בלא שהתייחס נקודתית לעניינה ולטענותיה של גב' XXXX.

מעבר לכך, להבנתה האמורה של גב' XXXX את מהותו ומטרתו של דף החתימות ואת חתימתה על דף זה, ניתן למצוא גם תמיכה, ולו חלקית, אובייקטיבית. זאת הן בהיבט הצורני והן בהיבט התוכני-מהותי.

מבחינה צורנית, כפי שכבר נאמר, דרך כזאת של החתמה על הסכמים, במיוחד הסכמי מכר מקרקעין, אינה מקובלת, והיא עשויה בהחלט להטעות את החותם לגבי מהותו ותוכנו של המסמך וליצור בלבו התרשמות דומה להתרשמותה של גב' XXXX. גב' XXXX הסבירה זאת היטב:



> "... אבל לעניות הבנתי, אני שוכרת XXXXXXXXXXX, כשהעו"ד שלי עושה חוזה, אני מחויבת לחתום על החוזה בכל דף בראשי פרקים, ובדף האחרון, הדיירים, היום, החתימה. זה – תופס. אבל אני לא חתמתי על ההסכם הזה. אני חתמתי על חתיכת דף. החתימה אחת, לא על כל דף. חתימה אחת בלבד על אותו ספר גדול ליד מספר הדירה שלי, ולידי חתימת בעלי" (עמ' 4).

בהיבט התוכן המהותי, תובנה זו של גב' XXXX את מהותו של דף החתימות, יכול שתתיישב גם עם הוראת החוק אשר דורשת, לשם מימוש העסקה, רוב מיוחס של 80 אחוז מבין בעלי הדירות, כמו גם עם דבריו דלעיל של עו"ד ביטאו אשר אמר "... שאם יחתמו 80 אחוז הפרויקט יקודם וייכנס לוועדה המחוזית וכו'" (עמ' 9 לפרוטוקול הישיבה בעניינה של גב' XXXX).

35. זאת ועוד, הבנתה האמורה של גב' XXXX את מהותו ומטרתו של דף החתימות ואת חתימתה על דף זה, נתמכת אף בדבריו של נציג ענב, מר סדלר, שכאמור, נכח במעמד החתמתה על ההסכם. כפי שנאמר לעיל, מר סדלר אישר את גרסתה של גב' XXXX לפיה, מראה "חתיכת הדף" עליו חתמה במעמד החתמתה על ההסכם שונה בתכלית ממראה ההסכם שניתן לה בפגישה, באומרו שהוא "מבין מה קרה, זה נראה ארוך כי סידרנו את זה, פרשנו את שמות התושבים" (עמ' 5 לפרוטוקול). בכך אישר מר סדלר גם את התיאור שמסרה גב' XXXX בישיבה, של הדף עליו חתמה ("... זה היה דף ארוך, ... לא מסמך, ... שבכל דף היה רישום של כל הדיירים", "... כמו ספר של מרשם התושבים"), ואת דבריה, כי לא חתמה על מסמך ("זה לא מסמך אפילו שחתמתי עליו, זה ספר", "לא מסמך... שבכל דף היה רישום של כל הדיירים", לעיל). מכאן כי להבנתה של גב' XXXX, שהיא אינה חותמת על הסכם ו/או על ההסכם, יש בסיס אובייקטיבי, גם לשיטתו של נציג ענב.

36. על רקע זה, דבריה של גב' XXXX, לפיהם "זה לא מסמך אפילו שחתמתי עליו..." מובנים אף הם. שהרי, גב' XXXX ראתה דף ארוך ובו שמות בעלי הדירות, ללא תוכן נוסף ולא הייתה לה סיבה לחשוב שישנו מסמך שקשור לדף זה, שעליה לקרוא טרם חתימתה עליו.

מסיבה זו (ומהטעם שהביאה את ההסכם לבחינת עורך דין מטעמה) גם לא ניתן לומר שהפונה התרשלה בכך שלא טרחה לקרוא את ההסכם טרם חתימתה עליו או שפעלה בחוסר זהירות ביחס לחתימתה.

על רקע זה, גם הטענה כי במעמד ההחתמה גב' XXXX לא הייתה ערה לכך שחתימתה על אותה "חתיכת דף" מחייבת אותה בתנאי הסכם מול יזם או בתנאי ההסכם מול ענב, מובנת. שהרי, כאמור, בדף החתימות נרשמו פרטי בעלי הדירות בלבד ולא ניתן ללמוד ממנו על קשר כלשהו להסכם.



37. לאור האמור מקובלת עלי גרסתה של גב' XXXX, כי בחתימתה על דף החתימות, לא היה בכוונתה להתחייב בהסכם הפינוי-בינוי עצמו, והיא ראתה בחתימה זו כשלב מקדים, שנועד לבחון האם קיים שיעור כזה (80%) של בעלי דירות אשר מוכנים להיכנס לעסקה פינוי-בינוי זו, ולא מעבר לכך.

38. 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, הדבר אינו מלמד בהכרח שכך נעשה גם במקרים אחרים, ואין בו כדי לשלול את גרסתה של גב' XXXX .

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, ביניהם גב' XXXX, אכן מסרו שפנו אליהם יזמים אחרים המבקשים גם הם ליטול חלק בפרויקט. לדעתי, גם אם המניע לפנייתה של גב' 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 שפנייתה של גב' XXXX "נתפרה" על ידה במטרה להכשיר התקשרות עם יזם אחר. אמנם אין ספק שגב' XXXX מעוניינת לקדם את הפרויקט באמצעות יזם אחר ועו"ד אחר. היא גם לא הסתירה את רצונה זה בישיבה. אולם, להתרשמותי, רצונה "להשתחרר" מהסכם נובע, בראש ובראשונה, מתחושתה כי רימו אותה ומאי האמון שלה בענב ובעו"ד ביטאו, תוצאת ההתנהלות המפורטת לעיל.

התרשמותי זו מתבטאת בדברים שאמרה גב' XXXX, מהם ניתן ללמוד על תחושותיה ועל דעתה על ההתנהלות האמורה, ומכאן, גם על הסיבות בגינן היא מעוניינת "להשתחרר" מההסכם. כך, לדבריה, "התאכזבתי שהיה יזם (ענב – ת.ע.ז.) שלקח לעצמו חופש לעשות ה"א (הערת אזהרה – ת.ע.ז.) בדירה שלי..." (עמ' 2 לפרוטוקול), לקחתי את ההסכם כדי לבדוק אותו, כדי שלא ירמו אותי, ... מסתבר שזה לא הם.", (עמ' 3 לפרוטוקול), "שלא פרשו בפניי את כל התמונה, שלא אמרו לי שהם לא קשורים לעירייה." (עמ' 3 לפרוטוקול), "אני לא ידעתי מה הנוהל ואיך מתנהלים דברים כאלה. באתי כמו תינוק... איך אני יכולה להגיד לא על משהו שאני לא יודעת שככה צריך להיות.", (עמ' 3 לפרוטוקול), "... ושקיפות לא הייתה פה".

לדעתי, משניתן לקשור בין ההתנהלות האמורה לבין רצונה של גב' XXXX להשתחרר מההסכם, אין לזקוף לחובתה של גב' XXXX את רצונה להתקשר עם יזם אחר ועם עו"ד אחר. הדבר נכון ביתר שאת מקום בו, כבענייננו, רצונה זה של הפונה מבטא רצון לקדם את הפרויקט באופן מושכל, לרבות תוך מימוש זכויותיה לבחירת בא כוחה והיזם, זכויות שלא היה באפשרותה לממש במסגרת ההתקשרות מושא פנייתה.



39. שאלה שיכולה להתעורר בהקשר זה עניינה בזמן שחלף מעת חתימתה של גב' XXXX על ההסכם ועד פנייתה אליי. אכן, מדובר בפרק זמן לא קצר של כארבע שנים. עם זאת, יש להביא בחשבון בהקשר זה כי לדבריה, עד למועד בו פנה אליה היזם האחר (דמרי), היא כלל לא הייתה מודעת לכך שחתמה על ההסכם וכי נרשמה על דירתה הערת אזהרה לטובת ענב. בנסיבות אלה, ומשלדבריה, רק לאחר שהיזם האחר פנה אליה, היא הבינה שזכותה לבחור את היזם אינני סבורה שחלוף הזמן ממועד החתימה צריך שיכשיל את הפנייה.

40. שאלה חשובה אשר עולה בהקשר זה היא עד כמה הייתה ענב מעורבת בהחתמתה של גב' XXXX על ההסכם, כמו גם בהטעייתה או בטעותה דלעיל.

41. כפי שנקבע לעיל, אם ההסכם עליו חתמה גב' XXXX הנו הסכם תקף, כי אז, במישור היחסים שבין גב' XXXX לענב, התקיימה במקרה זה הרשאה "חיצונית" מטעמה של גב' XXXX 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 הוברר 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, שגב' XXXX לא נטלה חלק בפעילות זו ואיש לא שאל לדעתה בכל הקשור לקביעת תוכן ההסכם על תניותיו השונות. עם זאת, בכל אלה, אין די כדי לקבוע שבהחתמת הדיירים בכלל, וגב' XXXX בפרט, פעל עו"ד ביטאו מטעמה של ענב.

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

43. חרף האמור וכפי שתואר לעיל, מר סדלר נכח במעמד החתמתה של גב' XXXX על ההסכם ומכאן, שענב נטלה חלק פעיל בהחתמתה, או בהטעייתה או בטעותה של גב' XXXX. לכך אתייחס בהמשך.

הסכם הפינוי-בינוי – ההיבט המשפטי

"לא נעשה דבר" "non est factum"

44. 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).

45. 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).

46. 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).

47. 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).



48. בענייננו, משנקבע שגב' XXXX לא ראתה בחתימתה על דף החתימות כחתימה על הסכם הפינוי-בינוי ולא היה בכוונתה להתחייב בהסכם זה, משמעות הדבר היא שלא נוצר במקרה זה מפגש רצונות בין הצדדים. שהרי, כפי שנאמר לעיל, כל צד - גב' XXXX וענב - ייחס לדף החתימות ולחתימתה של גב' XXXX עליו משמעות שונה לחלוטין. בנסיבות אלה, גם אם תאמר שמבחינה אובייקטיבית דף החתימות עליו גב' XXXX חתמה מהווה חלק מההסכם הפינוי-בינוי, לאור תפיסתה והבנתה (השונות בתכלית) של גב' XXXX את מהותו ומשמעותו של דף זה, מתקיימים תנאי הלכת האפסות, דהיינו, שמבחינה משפטית, "לא נעשה דבר".

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

49. 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 חתמה גב' XXXX הוא הסכם תקף.

50. 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).

51. הבנתה השונה בתכלית של גב' XXXX את מהותו ותוכנו של דף החתימות ואי ידיעתה כי מדובר בהסכם מחייב, כמו גם אי ידיעתה את תוכנו של ההסכם שנחתם על ידה, 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 ידי גב' XXXX לבין המציאות כפי שהיא.

52. 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.

סעיף 15 לחוק החוזים

53. אשר לסעיף 15 לחוק החוזים, ככל שהטעות בה מדובר נגרמה על ידי עו"ד ביטאו, שהחתים את גב' XXXX על ההסכם, 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).

54. 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 בהחתמתה של גב' XXXX על ההסכם.

55. 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 גב' XXXX במידע נשוא הטעות, היינו בכך שדף החתימות מהווה חלק מהסכם הפינוי-בינוי ובחתימתה על דף זה נוטלת על עצמה גב' XXXX חבות מלאה לפי הסכם זה.

56. 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 גב' XXXX.

57. 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).

58. בעניינו, משדף החתימות אינו כולל כל פרט המעיד על תוכנו ומהותו ועל כך שהחתימות עליו דינן כחתימות על הסכם הפינוי-בינוי, אני סבורה שעל ענב היה להביא מידע זה לידיעתה של גב' XXXX ובכך למנוע את הטעות אשר נפלה מלפניה.

59. עם זאת, גם בהתקיים חובת גילוי 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 גב' XXXX לענב, יש לראות את עו"ד ביטאו, כמי שייצג את גב' XXXX בעסקה זו. בנסיבות אלה, ענב הייתה רשאית לסמוך על כך שעו"ד ביטאו יסביר לגב' XXXX את עיקרי ההסכם, ולא חלה עליה חובה מוגברת כלפי גב' XXXX ליתן הסברים אלה בעצמה.



60. לפיכך אני סבורה שאין לראות בענב כמי שאחראית להטעייתה של גב' XXXX על פי סעיף 15 לחוק החוזים.

<u>סעיף 14(א) לחוק החוזים</u>

61. הוא הדין, לדעתי, בטעות לפי סעיף 14(א) לחוק החוזים. לפי סעיף זה, קמה זכות ביטול לצד הטועה גם בהעדר הטעיה, מקום שבו הצד השני ידע על הטעות, או שהיה עליו לדעת עליה.

62. בענייננו, אין ראיה על כך שענב ידעה על דבר הטעות, היינו ידעה שגב' XXXX לא הייתה מודעת למשמעות חתימתה על דף החתימות ולכך שבחתימתה על דף זה היא נוטלת על עצמה מחויבות לפי הסכם הפינוי-בינוי.

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

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

<u>התוצאה</u>

65. לאור כל שנאמר לעיל, אני סבורה שגב' XXXX לא הייתה צד להסכם הפינוי-בינוי נשוא הדיון ואין לראותה כמי שמחויבת על פי הסכם זה.

66. 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.

67. 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

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