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

פנייה מס' 31

בעניין: הפונה גב' XXXXXX

1

ובעניין: מתחם הורביץ, קריית משה, רחובות
שותפות ענב יזום – הורוביץ
וחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

<u>החלטה</u>

1. החלטה זו מתייחסת לפנייתה של גב' XXXXX (להלן: "**גב' XXXXX**" או "**הפונה**") מיום 2.8.2018 (להלן: "**הפנייה**").

2. ביום 23.8.2017 חתמה גב' XXXXX, בעלת זכויות בבניין הרשום כבית משותף ברח' צבי הורוביץ 148 אשר בקריית משה, רחובות, והידוע כגוש 3653 חלקה 90 (להלן: "**הבניין**"), על עסקת פינוי ובינוי, בינה לבין י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ (להלן, בהתאמה: "**חברת דמרי**" או "**החברה**", ו"**ההסכם**"). על פי ההסכם, התחייבה הפונה, בין היתר, למכור לחברת דמרי את דירתה בבניין, הרשומה כתת חלקה XX, וחברת דמרי התחייבה, בתמורה, לבנות עבורה דירה חדשה.

מסתבר שמספר שנים קודם לכן, ביום 21.8.2014, חתמה גב' XXXXX על "הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי" בינה לבין שותפות ענב יזום – הורביץ ש.ר. 540253341. על פי הסכם זה, התחייבה הפונה למכור את דירתה בבניין (אותה הדירה, לעיל) לשותפות ענב הנ"ל (להלן: "**שותפות ענב**"). בתמורה התחייבה שותפות ענב לבנות עבור הפונה דירה חדשה.

על רקע חתימתה של הפונה על ההסכמים האמורים (להלן גם: "**ההסכמים**"), נרשמו על דירתה שתי הערות אזהרה, האחת לטובת שותפות ענב והשנייה לטובת חברת דמרי. למעשה, הערות אזהרה אלו הן העילה העיקרית לפנייה.

<u>הפנייה</u>

3. בפנייה, שנכתבה על ידי גב' XXXX, רכזת חברתית במינהלת השכונתית בקריית משה ברחובות (להלן: "**הרכזת החברתית**", ו"**המינהלת**", בהתאמה), בשמה של הפונה, נטען, כי גב' XXXXX הוחתמה על חוזה מבלי להבין את הכתוב בו, ללא עורך דין שמייצגה, בלא שקיבלה עותק של החוזה,

כשעורך הדין שהחתים אותה על החוזה לא השאיר לה פרטי קשר ולא יצר איתה קשר במשך למעלה מחצי שנה. במכתב לוואי שצורף לפנייה נמסרו פרטים נוספים כדלקמן. ראשית, נאמר במכתב זה, ש"מדובר באישה מבוגרת שקשה לתקשר איתה בגלל חוסר הידע שלה וחוסר הבנה בענייני חוזים, זכויות ותהליכים". על פי מכתב זה, "רוח הדברים של השיחה [בין הרכזת החברתית לפונה – ת.ע.ז] הייתה, שהיא חתמה בגלל שכולם חתמו ללא ידע והבנה של השלכות החתימה". מדובר באישה מעל גיל 70 ש... "חתמה פעמיים על ההסכם לשתי חברות שונות". כשנשאלה האם היא מבינה על מה חתמה או מה בקשתה מהממונה, לא ידעה לענות. מדובר באישה מבוגרת שאינה מבינה את המונח חוזה/הסכם, ואת המשמעות וההשלכות של הדבר. לטענתה, בפעם הראשונה "חתמה על ההסכם בערך לפני 4-5 שנים לעו"ד אבי ביטאו, מטעם חברת ענב, במוקד הקליטה... (מ)בלי להבין על מה היא חותמת וגם לא שאלה שאלות, חתמה כי כולם חתמו". בפעם השנייה "חתמה על הסכם/חוזה לפני שנה". לדבריה, "הגיעו אליה הביתה שני אנשים, לא יודעת את זהותם ומטעם איזה חברה". עוד לדבריה, הם "הסבירו לה על התהליך ההתחדשות עירונית שהולך להיות בשכונה ובקשו ממנה לחתום על טופס הסכם... היא אינה יודעת על איזה סוג הסכם היא חתמה בשני המקרים". היא "הבינה באופן כללי שהולכים לבנות בתים חדשים בשכונה. לצורך כך חתמה על ההסכמים. לא היה לה מושג, עד כמה זה מחייב אותה מול העו"ד והחברה שהחתימו אותה על הסכמים. לא ידעה שתירשם לה הערת אזהרה, ואף לא מבינה מה המשמעות של הערת אזהרה... לאחר שהוסבר לה על ידי [ע"י הרכזת החברתית – ת.ע.ז] את המשמעות של החתימות, (היא – הפונה – ת.ע.ז) מבקשת בכל לשון של בקשה (להשתחרר) מהחוזה ולמחוק את הערות האזהרה".

4. שותפות ענב הגיבה לפנייה במכתבו של עו"ד דינובצקי מיום 4.10.2018. במכתבו מציין עו"ד דינובצקי ששותפות ענב 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 כ – 1,300 דירות. לטענת שותפות ענב, היא "יוצגה בכל הנוגע להליך חתימת בעלי הדירות על הסכמי הפינוי בינוי על-ידי משרד XXXXX ואילו בעלי הזכויות יוצגו על-ידי עוה"ד אבי ביטאו ועוה"ד ממשרד XXXXX". עוד לטענתה, חתימת הגב' XXXXX, ככל שאר חתימות הדיירים בפרויקט בוצעה בנוכחות עוה"ד מטעם הדיירים, עוה"ד אבי ביטאו ; לכל הדיירים וגם לגב' XXXXX "ניתנה האפשרות לקבל את ההסכם לעיון בטרם החתימה 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 ; ככל שאין לגב' XXXXX העתק של הסכם הפינוי בינוי, מדובר בהחלטתה ורצונה האישי בלבד ; "הסכם המקורי החתום נמצא במספר עותקים אצל באי-כוח הצדדים". שותפות ענב הוסיפה וטענה, כי במעמד חתימת הפונה "על הסכם הפינוי בינוי... ביום 21.8.2014, נכח בא-כוחם, עוה"ד אבי ביטאו, אשר כידוע היטב הינו עו"ד יוצא העדה האתיופית ומשפטן בחסד אשר עושה את עבודתו נאמנה ומסביר פרט אחר פרט לכל תושב אתיופי אשר חותם על ההסכם, והוא אשר אימת בחתימתו וחותמתו" את חתימתה של הגב' XXXXX. זאת ועוד, לטענתה, הגב' XXXXX "קיבלה את מלוא

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

ההסברים מב"כ **<u>בשפה האמהרית</u>**, **<u>החוזה נוסח באמהרית</u>**, והיא חתמה על ההסכם לאחר שהבינה את מהותו".

5. חברת דמרי הגיבה לפנייה במכתבו של עו"ד אודי רובנס-ווקיל מיום 13.2018. לטענתה, ככלל, החברה, אשר עוסקת רבות בתחום ההתחדשות העירונית ברחבי הארץ, מקפידה מאוד שהבעלים ימנו עורך דין מטעמם בטרם תחילת חתימות על הסכמי פינוי בינוי, ורק לאחר שמנוהל משא ומתן, הכולל מעורבות של בעלי דירות ונציגות מסודרת, מתחיל תהליך חתימות ההסכמים בפני בא/ת כוחם. במתחם זה שברחוב הורוביץ ברחובות, מסבירה החברה, היא ניהלה מו"מ עם ב"כ הבעלים, עו"ד נתנאלה אבוקסיס, בשיתוף פעולה עם נציגות הבעלים במשך כ – 8 חודשים ורק לאחר השלמת המו"מ וסגירת הטיוטה האחרונה של ההסכם מול ב"כ הבעלים, העבירה החברה את מסמכי ההסכם לחתימת הבעלים באמצעות בא כוחם. בהתייחס לתלונה הספציפית, טוענת החברה שגב' XXXX חתמה על ההסכם ביום 23.8.2017 בדירתה, בפני ב"כ הבעלים אשר מייצגת את הפונה, בתהליך שנמשך כשעה, שבמהלכה הוסברו לה כל סעיפי ההסכם. החברה הוסיפה, כי הפונה דוברת השפה העברית והאמהרית, שיתפה פעולה באופן מלא בתהליך ההחתמה והבינה באופן מלא את מהות חתימתה ואת האמור בהסכם.

6. לאור האמור בתגובתה של חברת דמרי, פניתי לעו"ד נתנאלה אבוקסיס לשם קבלת תגובתה לפנייה. בתגובתה מיום 19.12.2018, הסבירה עו"ד אבוקסיס, שבעת החתמתה של גב' XXXXX הוסברו לה סעיפי ההסכם ומהתקשורת עמה, היא התרשמה מעבר לכל ספק שהיא מבינה את השפה העברית. עו"ד אבוקסיס הוסיפה, כי לאחר השלמת החתימה שארכה כשעה, גב' XXXXX אף ליוותה אותה לדייר נוסף הגר בשכנות אליה, מר XXXX, שאינו דובר את השפה העברית, והסבירה לו את עיקרי הדברים בתרגום לשפה האמהרית, "במטרה שגם הוא יבין את העסקה והוראות ההסכם".

7. למיטב הבדיקה, עו"ד ביטאו לא העביר תגובה לפנייה.

<u>ישיבת בירור מיום 20.12.2018</u>

8. ביום 20.12.2018 קוימה ישיבת בירור בעניינה של גב' XXXX. בישיבה נכחו: הפונה - גב' XXXX, עו"ד נתנאלה אבוקסיס, נציג שותפות ענב - מר ניר סדלר, נציגת חברת דמרי - גב' חן סמנדלר, עו"ד ביטאו, בא כוחה של שותפות ענב - עו"ד דינובצקי, בא כוחה של חברת דמרי - עוה"ד אודי רובנס-ווקיל, ראשת המינהלת – ד"ר אור גולדפרב, והרכזת החברתית (להלן: "**המתורגמנית**").

על פי רוב, במהלך הישיבה, גב' XXXX מסרה את גרסתה באמצעות המתורגמנית. כך, לדבריה, עו"ד אבוקסיס הגיעה לביתה והחתימה אותה על טפסים. לטענתה, "היא לא יודעת מה זה הסכם ומה זה חוזה, היא יודעת שחתמה על טפסים, היא חתמה בלי להבין". עם זאת, היא הבינה לדבריה, "שהולכים לעשות פינוי בינוי, שהולכים לבנות בית בשכונה", "שהולכים לבנות לה בית", ש"היא תקבל חדרים נוספים, בית גדול". גם כשחתמה לפני כארבע שנים במוקד הקליטה, אמרה הפונה, שהבינה "שמחדשים את השכונה, שבונים בית ... שזה חוזה בשביל לבנות בית", "שאמרו שזה יהיה

חוזה טוב, שהראו לה את הנוסח טאבו שם כשהיא חתמה". עוד לדבריה, "XXXX מוועד הבית אמרה לה לבוא לחתום, ולשאר הדיירים. היא סמכה עליה, XXXX אמרה לה בואי תחתמי, יש חברה ככה וככה... בואי תחתמי לחברה אחרת..", וזאת אף שהודיעה לה [לXXXX] "שחתמה כבר לעו"ד אבי ביטאו. לפני ארבע שנים". מסתבר שהפונה הייתה ערה לכך שחתמה לפני כארבע שנים לחברה אחרת. את חתימתה לחברת דמרי חרף החתימה הקודמת, הסבירה בכך "שXXXX, אחת הנציגות של המתחם אמרה לה לבוא לחתום, והיא אמרה לה גם שעו"ד ביטאו כבר שרוף בשכונה, שהחברה לא תעשה את הפרויקט, שאיתם כבר אי אפשר לעבוד, ושתבוא לחתום עם דמרי". במהלך הישיבה גב' XXXX הגיבה לטענה שהעלתה עו"ד אבוקסיס בתגובתה (לעיל), לפיה, היא [גב' XXXX] ליוותה את עו"ד אבוקסיס לדייר נוסף הגר בשכנות אליה, מר XXXX, שאינו דובר את השפה העברית, והסבירה לו את עיקרי הדברים בתרגום לשפה האמהרית, בכדי שגם הוא יבין את העסקה והוראות ההסכם, באומרה: "אני לא יודעת עברית, איך אפשר בכלל לקחת אדם שלא מדבר עברית ולהגיד את זה". לדבריה, "כל מה שמעניין אותה כרגע זה שיורידו לה את זה, שימחקו את ההערות אזהרה".

עו"ד אבוקסיס מסרה באותה ישיבה, כי נציגות הדיירים של הבניין, XXXX וXXXX, בחרה בה לייצג את הדיירים. את מועד החתימה היא קבעה עם XXXX וXXXX שהן הנציגות של המתחם וביקשה שיודיעו לדיירים על בואה. קודם לחתימה, גב' XXXX הייתה נוכחת בהליך החתמה של שכנתה, XXXXX, ולהתרשמותה של עו"ד אבוקסיס, אף שהליך ההחתמה לא בוצע באמצעות מתורגמן, גב' XXXX הבינה את ההסברים שניתנו. לדבריה: "הסברתי את החוזה לכל הדיירים שהיו שם באותו רגע, גם לXXXX שגרה ממול אבל היא מדברת עברית. הסברתי ל XXXXX את הפרטים בחוזה, את כל התהליך. אני מבינה, כשדייר אומר לי, אני לא מבין את המושג הסכם. זה מהות הנושא, אנחנו לא מתעסקים עם עורכי דין, אז אנחנו מסבירים במעמד החתימה שיש מהלך שהולכים לעשות, את כל ההשלכות, את הבטוחות, את הווריאציות, פינוי בינוי או בינוי פינוי, הם שאלו על הבטוחות, היה חשש שאם ייצאו מהבית אז עם מה הם נשארים ביד. הסברנו את כל ההשלכות במעמד החתימה של XXXX, שבו היא הייתה נוכחת. ואז התחלנו להחתים את XXXXX הייתה צריכה לצאת מהבית, ואז עלינו אליה לקומה שלישית וסיימנו להחתים. הייתה אוירה מאוד טובה, ראיתי שהיא מתקשרת איתי, זה לא שהיא לא הייתה איתי. היא סיפרה לי שיש לה XXXX, וכו'. התרשמתי שהיא איתי. כל המפגש התנהל בעברית". עו"ד אבוקסיס חזרה במהלך הישיבה וטענה ש"אני שאלתי אותה שאלות והיא אמרה שהיא מבינה, היא תקשרה איתי בעברית".

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

9. בקשתה של גב' XXXX בפנייתה, להשתחרר מההסכמים ולמחוק את הערות האזהרה, בוססה על טענות הפונה לפיהן היא הוחתמה על ההסכמים מבלי להבין את הכתוב בהם. ההסכמים עליהם חתמה גב' XXXX הם הסכמים סבוכים ובהם הוראות מורכבות, התלויות בהתקיימות תנאים מתלים שונים, ונראה שגב' XXXX לא יכולה הייתה לעמוד על תוכנן ומשמעותן המלאה של כל הוראות ההסכמים, גם אם הדברים הוסברו לה בתמצית בשפה האמהרית, דבר שככל הנראה נעשה

בעבר עת חתמה על "הסכם בינוי פינוי/פינוי בינוי" בינה לבין שותפות ענב. עם זאת, לדברי גב' XXXX עצמה, היא הבינה "שמחדשים את השכונה, שבונים בית ... שזה חוזה בשביל לבנות בית" ו"שתקבל חדרים נוספים, בית גדול". אף שבפנייה הלינה גב' XXXX על כך שחתמה על (שני) ההסכמים בלא שהבינה את תוכנם, בהופעתה לפני היא מיקדה את טענותיה בהחתמתה על ההסכם עם חברת דמרי, תוך שציינה ש"היא לא באה בטענות לאבי ביטאו, אלא לגבי האחרים שבאו לשכונה" (ישיבה קודמת מיום 22.11.2018). היא גם הודתה שלפני שחתמה בעבר במוקד הקליטה ניתן לה הסבר לגבי "הסכם הבינוי פינוי/פינוי בינוי" (עליו חתמה עם שותפות ענב) בשפה האמהרית. לשאלתי, האם יש לה טענות נגד הליך ההחתמה של עו"ד ביטאו, השיבה גב' XXXX "שחתמה על חוזה במוקד הקליטה", והמתורגמנית הוסיפה על יסוד דבריה: "לא ברור לי מה לא בסדר בתהליך שהחתימו שם. היא אומרת שלא נתנו לה עותק של החוזה שעליו חתמה". לשאלתי, האם "גם עו"ד ביטאו וגם עו"ד אבוקסיס לא הסבירו לך?", השיבה ש"אצל אבי ביטאו כל השכונה, הרבה אנשים היו, אז והיא הלכה לפי הזרם. אבל פה [היינו בהחתמה לחברת דמרי – ת.ע.ז.] הם הגיעו אליה לבית והחתימו אותה על ההסכם". למרות שלדבריה לא היו לה טענות כלפי עו"ד ביטאו, היא חתמה כאמור פעם נוספת על עסקת פינוי ובינוי עם חברת דמרי. משנשאלה מדוע חתמה על הסכם נוסף כשבעבר כבר חתמה לעו"ד ביטאו, השיבה ש"XXXX מוועד הבית אמרה לה לבוא לחתום, ולשאר הדיירים", ואף אמרה לה "שעו"ד ביטאו כבר שרוף בשכונה, שהחברה [מסתבר שהכוונה לשותפות ענב – ת..ע.ז] לא תעשה את הפרויקט, ושתבוא לחתום עם דמרי", והיא נתנה אמון בגב' XXXX הנ"ל.

10. לאור דברים אלה, לאור דבריה של עו"ד אבוקסיס, לפיהם, הליך ההחתמה כולו התנהל בשפה העברית והיא התרשמה שגב' XXXX הבינה את ההסברים שניתנו לה, לא שוכנעתי ואין בידי לקבוע שעיקרי תוכן ההסכמים לא הוסברו לגב' XXXX, ולו באופן תמציתי. אינני יכולה לקבוע במדויק אלו הסברים ניתנו לגב' XXXX, מה הבינה ומה לא הבינה מתוכם, אך ברור לי שגב' XXXX הבינה לפחות שמדובר בהליך של פינוי בינוי, במסגרתו בונים בשכונה בתים חדשים, ושהמסמך עליו חתמה נועד להבטיח כי תקבל במסגרת זו דירה חדשה וגדולה יותר.

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

11. סעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 קובע:

> "הממונה כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לקבוע כי עסקת פינוי ובינוי בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקת פינוי ובינוי בשפה שאינה ידועה לו, ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו".

סעיף זה מושתת על העקרון של "לא נעשה דבר" - "non est factum" , שמקורו במשפט האנגלי, אשר אומץ גם במשפט הישראלי לפיו "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 הלכה זו 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). 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).

בהיבט זה, סעיף 25ב הנ"ל לא שינה את המצב המשפטי שקדם לכניסתו לתוקף, לפיו בנסיבות בהם חתם אדם על הסכם בלא שהיה מודע לתוכנו ומהותו בשל אי ידיעת השפה העברית, ההסכם בטל. התייחסות לעניין זה ניתן למצוא גם בדיוני הוועדה המשותפת לוועדת החוק, חוק ומשפט ולוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק פינוי בינוי:

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

מצב טיפוסי שבו צד לחוזה אינו מודע לטיבו ומהותו של החוזה אשר יכול להקים טענת "לא נעשה דבר", הוא מצב שבו אותו צד חתם על חוזה שאת שפתו אינו יודע בלא שהוסבר לו תוכן החוזה. 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).

עם זאת, 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).

12. בעניינו, משלא שוכנעתי כאמור לעיל שעיקרי תוכן ההסכם לא הוסברו לגב' XXXX, ולו באופן תמציתי, משנקבע שגב' XXXX הבינה לפחות שמדובר בהליך של פינוי בינוי, במסגרתו בונים בשכונה בתים חדשים, ושהמסמך עליו חתמה נועד להבטיח כי תקבל במסגרת זו דירה חדשה וגדולה יותר, ולאור ההלכה לפיה הנטל להוכחת טענת "לא נעשה דבר" הנו כבד מנטל ההוכחה הרגיל במשפטים אזרחיים, אני סבורה שלא ניתן לקבוע שההסכמים או הסכמי הפינוי-בינוי עליהם גב' XXXX הינם בטלים.

13. לפיכך, אני דוחה את הפנייה.

14. 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 בדצמבר 2020
ט"ז טבת תשפ"א

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים

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