

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 52056-11-19 קרוטקין נ' רוזנבלום ואח'

לפני **כבוד השופט גרשון גונטובניק**

המבקשת: **רינת קרוטקין (חליפתו של אברהם קרוטקין ז"ל)**
 ע"י ב"כ עוה"ד יאיר בן דוד ותחיה הילדנברנד

נגד

המשיבים:
 1. עו"ד עופר רוזנבלום
 2. עו"ד רון בן אברהם
 בעצמם

ספרות:

אהרן ברק [חוק השליחות](#)איל זמיר, מרדכי א' ראבילוב, גבריאלה שלו [הפירוש הקצר לחוקים במשפט הפרטי](#) (התשס"א)

חקיקה שאוזכרה:

[חוק השליחות, תשכ"ה-1965: סע' 14, 14 ב.ב.](#)[חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962](#)**פסק-דין**

דירה מצויה בבניין, שקיימת היתכנות כי תמומש לגביו תוכנית תמ"א. נוכח זאת הוחתם בעליה על-ידי עורך דין על שני ייפויי כוח, האחד בלתי חוזר והאחר כללי. עורך הדין ושותפו פעלו לאיתור חברה, שתממש את הפרויקט. חברה שכזו אותרה. האם נדרשת כעת כריתתו של הסכם חדש בין בעל הדירה לבין החברה, או שמא ניתן להתקשר עמה בשמו ובניגוד לרצונו, וזאת מכוח יפויי הכוח? האם מדובר ביפויי כוח שבוטלו, והאם הם ניתנים לביטול בהינתן שאחד מהם הוגדר כבלתי חוזר?

בכך, בין השאר, יש להכריע.

מקרה זה שב ומוכיח כי לעיתים הרצון לקצר את הדרך דווקא מאריך אותה. התקשרות בפרויקט תמ"א היא עניין רציני ביותר. יש לעשותה על בסיס גמירות דעת חדה וברורה. החתמה על יפוי כוח בלתי חוזרים, שהם בלתי מסוימים דיים וגורפים, עלולה לשמש בסיס רעוע להתקשרות בפרויקטים מסוג זה.

רקע

1. לפניי בקשה בדרך של המרצת פתיחה (להלן: **התובענה**) שהגיש המבקש, מר אברהם קרוטקין ז"ל (להלן גם **מר קרוטקין**, **המבקש** או **המנוח**).

המבקש היה הבעלים הרשום של שתי דירות מתוך ארבע שבבניין ברחוב שלומציון המלכה בתל-אביב-יפו, הידועות כיחידות משנה 3 ו-4 בחלקה 203 בגוש 6212 (להלן: **הדירות והבניין**). המשיבים 1 ו-2 הם עורכי דין במקצועם, כאשר המשיב 1 הוא גם נוטריון (להלן: **עו"ד רוזנבלום ועו"ד בן אברהם** בהתאמה). עו"ד רוזנבלום נתן בעבר שירותים משפטיים שונים למר קרוטקין.

ביום 7.5.17 החתים עו"ד רוזנבלום את מר קרוטקין בביתו של האחרון על שני יפויי כוח: האחד שכותרתו **"יפוי כח בלתי חוזר"** (נספח א' לתובענה), והשני שכותרתו **"יפוי כח כללי"** (נספח ב' לתובענה).

בקווים כללים אציין, שייפוי הכוח הבלתי חוזר מייפה את כוחם של המשיבים לייצגו ולעשות בשמו, לפי שיקולם דעתם הבלעדי והמוחלט, פעולות שונות הנובעות מהסכם שייכרת עמו ועם יתר בעלי הזכויות בבניין, לחיזוק או הריסה או בניה מחדש, **"(בין מכח הוראות תמ"א 38 [להלן: התמ"א] ובין אם מכל תוכנית אחרת ארצית ו/או עירונית) עם דרי נוח חברה לבניין...ו/או כל יזם אחר..."**.

ביפוי הכוח הכללי שנחתם באותו מעמד צוין שמר קרוטקין מייפה את כוחם של המשיבים להיות באי כוחו **"בקשר עם טיפול וייצוג וניהול מו"מ מול דרי נוי חברה לבניין והשקעות בע"מ...ו/או כל יזם אחר... אשר תבקש לחתום עימי...הסכם לחיזוק ו/או הריסה ו/או בניה מחדש (בין מכח הוראות תמ"א 38 ובין אם מכל תוכנית אחרת ארצית ו/או עירונית) של הבניין..."**.

2. מאז חודש מאי 2017 ועד לסביבות סוף שנת 2018, ניהלו המשיבים משא ומתן עם יזמים שונים על מנת לקבל מהם הצעות לעסקת תמ"א בבניין, אך אלה לא הבשילו להסכם תמ"א מחייב. במשא ומתן נטלו חלק שתי בנותיו של מר קרוטקין – גב' רינת קרוטקין (להלן: **גב'**

רינת) וגב' מירית בלאו, וחתניהם – ה"ה רפי ולר ושחר בלאו, בהתאמה.

3. בחודש מרץ 2019 הגישה חברת יהבים ניהול פרויקטים ובניה בע"מ (להלן: **חברת יהבים**) את הצעתה לעסקת תמ"א בבניין לדייריו. ביום 7.4.19 נחתם הסכם נון-שופ (להלן: **הסכם הכוונות**) בין חברת יהבים לבין שני בעלי הדירות האחרות בבניין, שבו נקבע, בין היתר, כי הדיירים מתחייבים כלפי חברת יהבים שלא לנהל משא ומתן עם יזם אחר במשך חצי שנה, ממועד חתימת כל בעלי הדירות על הסכם הכוונות.

ביום 6.6.19 חתם עו"ד בן אברהם על הסכם הכוונות בשם מר קרוטקין, **"באמצעות יפוי כח כללי+יפוי כח בלתי חוזר"** (נספח 7 לתצהיר עו"ד רוזנבלום).

ביום 29.7.19 כתב עו"ד רוזנבלום למנוח שנחתם הסכם כוונות, ושהמשיבים פועלים לגבש הסכם תמ"א. למחרת שלחה לו גב' רינת הודעת ווטסאפ לפיה המבקש פנה אליה ואין הוא מבין את פשר המכתב לאחר שהודיע שאין הוא מעוניין בתמ"א.

ביום 22.10.19 נחתם הסכם התמ"א בין חברת יהבים לבין בעלי שתי הדירות האחרות בבניין (להלן: **הסכם התמ"א או ההסכם**).

ביום 24.10.19 התקיימה בדירתו של מר קרוטקין פגישה סוערת למדי בין המנוח, עו"ד רוזנבלום, גב' רינת וקרוב משפחה של מר קרוטקין בשם דובי, בה נתבקש עו"ד רוזנבלום לבטל את יפויי הכוח שבידי המשיבים, אך הוא סירב לכך (להלן: **הפגישה הסוערת**). הפגישה הוקלטה מטעם המבקש ללא ידיעת עו"ד רוזנבלום, ותמלולה הוגש לבית המשפט (להלן **התמליל**).

4. חרף זאת נחתם ביום 31.10.19 הסכם התמ"א על ידי עו"ד בן אברהם בשם מר קרוטקין, **"ע"י יפוי כח בלתי חוזר"** (נספח 17 לתצהיר עו"ד רוזנבלום).

ביום 5.11.19 שלח מר קרוטקין, באמצעות בא כוחו, מכתב התראה למשיבים (נספח ח' לתובענה), בו קבל על כך שהמנוח הוחתם על שני יפויי הכוח מבלי שהוסברו לו משמעותם ותוך הטעייה, ולפיכך הם נדרשו להודיע כי יפוי הכוח בטלים ומבוטלים, ומכל מקום הם מבוטלים לאלתר. המשיבים נדרשו למסור כל עותק של יפויי הכוח המצויים בידיהם, ולהודיע לו ולצדדים שלישיים על בטלות כל פעולה שנעשתה מכוחם, ככל שנעשתה כזו.

המשיבים השיבו ביום 10.11.19 למכתב זה בסירוב (נספח ט' לתובענה).

5. לפיכך הגיש מר קרוטקין את המרצת הפתיחה בה עתר לכך שבית המשפט יצהיר על בטלותם או ביטולם של שני יפויי הכוח; כי המשיבים לא היו רשאים לפעול בשם המבקש כלפי צדדים שלישיים על סמך יפויי הכוח; וכל פעולה מכוחם, ככל שנעשתה, בוצעה ללא הרשאה כדין והיא בטלה ומבוטלת. עוד התבקש חיוב המשיבים לבטל כל פעולה שביצעו כלפי צד שלישי על סמך יפויי הכוח; לחייבם למסור לידי ב"כ המבקש כל עותק שלהם המצוי בידיהם או בשליטתם; וליתן כל סעד אחר בהתאם לשיקול דעת בית המשפט.

6. המשיבים הגישו בקשה בה עתרו לצירוף של חברת יהבים ושל בעלי הדירות האחרים כצד להליך. המבקש התנגד לכך, ובסופו של יום הבקשה נדחתה (ביום 15.6.20). קבעתי שהמבקש העמיד את בקעת המריבה על בסיס צר והוא תוקפם של יפוי הכוח. לצורך בירור המחלוקת בעניין זה לא נדרשים הצדדים האחרים, וככל שמי מהם יוכל לתרום מבחינה ראייתית לבירור הלך רוחו של המנוח, הרי שניתן לזמנו לעדות.
7. בתיק התקיימו שני דיוני הוכחות, במסגרתם העידו מטעם המבקש מר קרוטקין עצמו (בעדות מוקדמת), בנותיו וחתינו. המשיבים העידו בשם עצמם. לא זומנו גורמים נוספים למסור עדותם.
- ביום 13.7.21, לאחר שהסתיימו דיוני ההוכחות בתיק, נפטר לדאבון הלב מר קרוטקין ז"ל, ובהתאם להחלטת בית המשפט הגיש ב"כ המנוח הודעה (ביום 19.8.21) כי בתו של המנוח, הגב' רינת, תבוא בנעליו, וזאת בהסכמת היורשים האחרים.
8. מלאכת הגשת הסיכומים הושלמה, והגיעה עת ההכרעה.

עיקרי טענות הצדדים

9. לטענת המבקש, יפוי הכוח הבלתי חוזר הוא הדיר שכן אין בו התייחסות לצד שלישי מסוים. בנוסף, זכותו של הצד השלישי צריכה להתקיים עצמאית לפני חתימתו ולא לאחריה. והנה, ובניגוד לדין, יפוי הכוח הבלתי חוזר התייחס לכל חברה שהיא, ולא מזכיר כלל את שמה של חברת יהבים, שכלל לא הייתה בעלת זכויות במועד גיבושו. בנוסף, יפוי הכוח מתייחס למספר סוגי עסקאות ולא דווקא לעסקת תמ"א. מדובר ביפוי כוח גורף ופסול. זאת ועוד; ביפוי הכוח נכתב שהוא בא לאפשר מימוש פעולות לביצוע הסכם **שייחתם** בעתיד עם המבקש, ומכאן שלא ניתן היה להתקשר בעסקת היסוד מכוחו. היה על חברת יהבים לחתום על הסכם נפרד עם המבקש ורק פעולות היישום שלו אמורות היו להתבצע על ידי המשיבים מכוח יפוי הכוח.

נטען שגם יפוי הכוח הכללי הוא חסר תוקף מאחר שאינו מתייחס לצד שלישי מסוים, ומשום שהוא מתייחס למספר סוגים של עסקאות ולא דווקא לעסקת תמ"א 38.

לשיטת המבקש הוא הוחתם על יפוי הכוח תוך הטעיה מצד עו"ד רוזנבלום. לדבריו, האחרון ביקש אותו לחתום עליהם כיוון שאמר שיקבל תשלום בן 80,000 ₪ מחברה המתעניינת בפרויקט תמ"א. הוא הסביר שמדובר בחתימה שאינה מחייבת אותו להתקשר בפרויקט עצמו. הוא לא קרא כלל את יפוי הכוח עליהם הוחתם, וסמך על המשיב. נטען שכך גם ראה את הדברים עו"ד רוזנבלום. מתמלול הפגישה הסוערת עולה שהוא אמר שייפוי הכוח הם לצרכים תכנוניים בלבד ושאין הוא רשאי להתקשר בשם המבקש בעסקת התמ"א באמצעותם. מכאן שהחתימה בשמו על הסכם התמ"א נעשתה תוך חריגה מהרשאה וללא הרשאה. גם אם התקיים דין ודברים בין בני משפחתו של המנוח ליזמים ולקבלנים אין בכך כדי לחייב את המבקש, שכן המשיבים מודים שהמנוח לא נתן יפוי כוח לבני משפחתו שמסמך אותם לקבל החלטות במקומו בעניין פרויקט התמ"א.

עוד טען המבקש כי הוא מתנגד להרחבת חזית של המשיבים באשר לשאלת שליחותם המוכחשת של בני משפחת המנוח, והוא מתנגד למרבית תצהירו של עו"ד בן אברהם, בהיותו עדות מפי השמועה, שכן רוב המוצהר שם אינו אלא דברים שמסר לו עו"ד רוזנבלום.

10. לטענת המשיבים דין המרצת הפתיחה לדחייה. לא נפל פגם ביפויי הכוח שנחתמו על ידי המנוח, לאחר שהוסברה לו משמעותם. יפויי הכוח נחתמו בדירתו של המנוח, בנוכחות רעייתו ז"ל וגב' רינת. גרסת המנוח כי לא הבין את שחתם עליו ושעו"ד רוזנבלום ביקש אותו לחתום כדי שיקבל 80,000 ₪ קרסה, שכן עניין זה עלה על הפרק רק כשנתיים לאחר חתימת יפויי הכוח על ידי המנוח. לא נפל פגם במעשיהם של המשיבים שעה שעשו שימוש כדין ביפויי הכוח לצורך החתימה בשם המנוח הן על הסכם הכוונות והן על הסכם התמ"א. הכול נעשה בידעיה, בתיאום ובאישורו. המשיבים מצביעים על כך שגם הסכם הכוונות נחתם בשמו של המנוח באמצעות יפויי הכוח, והמנוח עודכן בכך ולא מחא. מכאן שניתנה להם ברכת הדרך מצדו להתקשר בפרויקט. בני משפחתו של המנוח, בנותיו וחתינו, פעלו כשלוחיו במשך שנים רבות לצורך התקשרות פוטנציאלית מול קבלנים ויזמים בענייני תמ"א, וטיפלו במשא ומתן אף מול חברת יהבים, וגם כאן בידעתו ובאישורו.

הודעת הביטול של יפויי הכוח מטעם המנוח נמסרה למשיבים רק ביום 5.11.19, אחרי שכבר נחתמו כדין הן הסכם הכוונות והן הסכם התמ"א. עוד טענו המשיבים כי הוכח מתוך תמלול הפגישה הסוערת כי המנוח לא ביקש מהמשיבים לבטלם, אלא הוא שב ומסר את ההכרעה בנושא לבני משפחתו. זאת ועוד; המנוח שב והבטיח באותה השיחה לעו"ד רוזנבלום שהבניה בבניין תיעשה דרכו.

המשיבים מצביעים על כך שהם השקיעו אלפי שעות בקידום פרויקט התמ"א עבור המנוח ויתר הדיירים, אך לא זכו לשכר טרחה בגין כך, ואין מקום להצהיר על ביטול דבר. כל שביקשו היה לאפשר לדיירי הבניין לשפר את תנאי חייהם ולסייע להם במימוש פרויקט התמ"א, והנה במקום שהמבקש יוקיר תודה הוא מצא לנכון להעלות כלפיהם טענות חסרות יסוד תוך פגיעה בשמם המקצועי. לחלופין, אם יקבע בית המשפט כי יפויי הכוח בטלים, הרי שממילא אין בביטולם רק ביום 5.11.19 כדי לבטל את הסכם ההתקשרות עם חברת יהבים שנחתמו לפני כן, וזאת על בסיס בין היתר, החלטת בית משפט זה מיום 15.6.20, שלא לצרף צדדים נוספים להליך.

11. טענות הצדדים הוצגו בתמצית רבה. אתייחס לטענות נוספות בהמשך הדרך. בשאר לא מצאתי בסיס לסטות מהמסקנות אליהן הגעתי.

דיון

12. המחלוקת שבין הצדדים מעלה לדיון מספר שאלות משפטיות ועובדתיות.

ראשית, יש לפרש את יפויי הכוח שהמבקש חתם עליהם. יש לבדוק האם המשיבים יכלו להתקשר מכוחם בשמו בהסכם פרויקט תמ"א. זוהי שאלה "פנימית", הנוגעת לתוכנם ולמובנם הראוי של המסמכים.

יש לבחון את הדברים גם מזווית הראיה "החיצונית", הבוחנת את המגבלות שמטיל הדין על היכולת לפעול מכוח יפוי כוח בלתי חוזר. כך למשל, יש לבדוק האם ניתן לגבש יפוי כוח כזה שעה שעדיין לא קיימת הזכות של הצד השלישי (של חברת יהבים במקרה הנוכחי)?

עוד קיימת מחלוקת עובדתית בשאלה מתי בוטלו יפויי הכוח, והאם ההתקשרות עם חברת יהבים נעשתה על בסיס הרשאתו והסכמתו של המנוח.

13. אקדים אחרית לראשית, ואציין כי לטעמי יש להכריע בשאלות אלה לטובת המבקש, ומשכך תובענה זו בדין יסודה.

פרשנותו של יפוי הכוח הבלתי חוזר (השאלה הפנימית)

14. חתימה על יפוי כוח בלתי חוזר היא עניין רציני. שהרי החותם מקנה כוחות לשלוחו לפעול בשמו ולבצע פעולות בשמו, וזאת באופן בלתי הדיר.

התקשרות בפרויקט תמ"א גם היא עניין רציני. מדובר ביציאה למסע מורכב ועתיר סיכונים, בו בעלי הדירות משנים מהיסוד את סביבת מגוריהם ומפקידים את רכושם היקר ביותר בידיהם של קבלנים, יזמים ואנשי מקצוע אחרים. סיום מוצלח של המסע הוא כמובן אירוע משמח מאוד, אך במקרים לא מעטים, למרבה הצער, הדרך רוויה בקשיים ולא תמיד היא מגיעה לסיום משביע רצון. לכן חשוב להבטיח שההתקשרות האמורה תעשה בכובד הראש הראוי.

ואם יפוי כוח בלתי חוזר הוא עניין רציני, והתקשרות בפרויקט תמ"א היא עניין רציני, הרי שחתימה על יפוי כוח בלתי חוזר לשם התקשרות בפרויקט תמ"א היא עניין רציני במיוחד. בעל הדירה, בחתימתו, ימצא עצמו מוותר בגינה על כוחות בסיסיים העומדים לימינו, תוך שיפקיד אותם בידי שלוחו. יש לדבר השלכות מרחיקות לכת. על רקע זה יש לוודא היטב כי יפויי הכוח משקף גמירות דעת ברורה מצד המייפה, ויש גם לבחון בזהירות את היקף ההתחייבויות המגולמת בו.

ומה תוכנו של יפויי הכוח בענייננו?

15. יפוי הכוח, הנושא את הכותרת "יפוי כח בלתי חוזר", מסמיך את המשיבים לעשות בשם המבקש, "לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, את כל הפעולות הבאות או חלק מהן והנובעות מהסכם שייכרת עמי ועם יתר בעלי הזכויות בבניין [...] , לחיזוק ו/או הריסה ו/או בניה מחדש (בין מכוח הוראות תמ"א 38 ובין אם מכוח תוכנית אחרת ארצית ו/או עירונית) עם דרי נוי חברה לבניין והשקעות בע"מ ו/או מי מטעמה ו/או חברת ד.ב.גרניט בינוי ערים בע"מ ו/או סי.].פי.אס.אל בע"מ [...] ו/או כל יזם אחר ו/או כל חברה בע"מ ו/או כל שותפות ו/או מי מטעמה/בשמה" [ההדגשות הוספו].

נהנה כי כן, לשונו הברורה של יפוי הכוח קובעת כי הוא מניח שייכרת הסכם נפרד עם בעל הדירה בעניין התמ"א או כל התחייבות אחרת מסוג זה (להלן: **הסכם היסוד**). ואז, וככל

שייכרת הסכם כאמור, יוכלו המשיבים לבצע פעולות כאלה ואחרות מכוח יפוי הכוח. אין יפוי הכוח מסמיך את המשיבים – כשלעצמו – להתקשר בשמו של המנוח בהסכם תמ"א; כלומר, צפוי להיכרת הסכם עם בעל הדירה (**"יכרת עימי"**), ויפוי הכוח נועד לאפשר את מימושו.

גם פסקה 24 לייפוי הכוח הבלתי חוזר מחזקת את המסקנה שהמשיבים אינם רשאים לחתום בשם המנוח על הסכם התמ"א עצמו, שכן כפי שצוין בסעיף זה הסמכות היא לחתום רק על **"תקנון מוסכם, שטרי מכר, שטרי משכנתא, שטר תיקון תנאי משכנתא, שטרי הפטר משכנתא, בקשות תצהירים וכל מסמך אחר, הכרוך במישרין ובעקיפין בהסכם** [ההדגשה הוספה]".

חיזוק נוסף למסקנה עולה מפסקה 29 לייפוי הכוח שבה צוין ש"על אף כל הוראה סותרת ביפוי כוח זה ו/או בהסכם שנחתם עם החברה, מובהר בזאת כי היה ובוטל ההסכם יפקע יפויי [כך במקור] כוח זה עם ביטולו". כלומר יפוי הכוח בעצם מתייחס להסכם היסוד העתידי. הוא נועד לממש אותו ואין לו חיים בלעדי.

פסקה 30 לייפוי הכוח מוסיפה וקובעת כי **"פעולות שייעשו ע"י מיופי כוחנו הנ"ל יחייבו אותנו ואת כל הבא במקומנו, כל עוד תעשינה על פי ובכפוף להוראות ההסכם, ובכפוף לאמור לעיל, הננו מסכימים מראש לכל מעשיהם של כ"א ממיופי כוחנו הנ"ל...**[ההדגשה הוספה]". גם מסעיף זה עולה שייפוי הכוח הבלתי חוזר מותנה בקיומו של הסכם היסוד ונועד לממשו. הוא תקף כל עוד הוא מממש את הוראות הסכם היסוד. שוב ניצבת לנגד עינינו ההנחה שמניח יפויי הכוח ולפיה הסכם היסוד ייחתם על ידי המנוח, בעתיד.

16. אין לקבל אפוא שייפוי הכוח הבלתי חוזר הסמיך את המשיבים להתקשר בשמו של המבקש בעסקת היסוד, בין אם תהיה זו עסקת תמ"א או עסקה אחרת מהסוג המוזכר בו.

ראשית, הדבר סותר את לשונו הברורה. **שנית**, אין למצוא בייפוי הכוח את פרטיה של אותה עסקת יסוד עתידית, ועל רקע זה, מבחינת התכלית האובייקטיבית, קשה להלום שייפוי הכוח מסמיך את המשיבים להתקשר בשמו של בעל הדירה ולחייבו באופן כל כך רחב וגורף. נשים לב כי יפוי הכוח מסמיך את המשיבים לממש התקשרות שעניינה חיזוק כמו גם בניה והריסה. הוא מאפשר התקשרות עם שלוש החברות הרשומות בו כמו גם עם **"כל חברה בע"מ ו/או כל שותפות ו/או מי מטעמה/בשמה"**. אין לקבל שבעל הדירה הסכים להיפרד באופן בלתי חוזר מיכולתו לשלוט בעניינה של דירתו, ולהפקיד כוח גורף כל כך בידי המשיבים, היכולים להחליט להתקשר בכל פרויקט ועם כל חברה ללא הסכמתו ואף חרף התנגדותו, וללא כל פירוט מינימלי של עסקת היסוד. מדוע שיסכים בעל הדירה להוראה שכזו? אין כל היגיון בדבר.

לכן יש לייחס את מלוא המשקל למה שכתוב בייפוי הכוח ולפיו כל הפעולות המוזכרות בייפוי הכוח קשורות בהסכם **נפרד** שייכרת עם **המשיב**. העובדה שיש צורך בגיבוש הסכם נפרד מבטיחה מידה של שליטה של בעל הדירה על דירתו, שכן מטבעם של דברים הסכמה

שכזו תהיה שלו, ולא של אחרים. לשונו של ההסכם מתיישבת גם עם תכליתו המאפשרת בכל זאת מידה בסיסית של שליטה של בעל הדירה על שיעשה בה.

17. על רקע זה אני קובע כי יש לפרש את יפוי הבלתי חוזר כמקנה כוחות למשיבים לבצע פעולות הנדרשות למימוש הסכם **שייכרות** בין המבקש לבין צד שלישי. יפוי הכוח כשלעצמו אינו מסמיך את המשיבים להתקשר בשמו של המבקש בהסכם שכזה.

מכאן שהצד השלישי הקורא את יפוי הכוח האמור יתקשה להצדיק הסתמכות עליו לשם כינונה של התקשרות היסוד בינו לבין המנוח. קריאה פשוטה של המסמך הייתה צריכה להוביל למסקנה שיש עוד לעמול ולכרות הסכם עם מייפה הכוח, על כל המשתמע.

מגבלות על יפוי הכוח הבלתי חוזר (השאלה החיצונית)

18. עד כאן בחנתי את הדברים מזווית הראיה הפנימית לייפוי הכוח. נבחנה פרשנותו הראויה. כעת אבחן את הדברים מנקודת המבט החיצונית, מזו של דיני השליחות הכלליים.

19. הכלי המשפטי של יפוי הכוח הבלתי חוזר מעוגן בהוראות [סעיף 14 לחוק השליחות](#), התשכ"ה-1965 (להלן: **חוק השליחות** או **החוק**) הקובעות כך:

14. סיום השליחות

(א) השליחות מסתיימת בביטולה על ידי השולח או השלוח, וכן במוותו של אחד מהם, בגריעת כשרותו או בפשיטת רגלו, או – אם היה תאגיד – בפירוקו.

(ב) הוראות סעיף זה לא יחולו אם ניתנה ההרשאה להבטחת זכותו של אדם אחר או של השלוח עצמו וזכותם תלויה בביצוע נושא השליחות.

הנה כי כן, החוק מאפשר לשולח לשלול מעצמו את הכוח לבטל את השליחות, כאמור [בסעיף 14\(ב\)](#). כזאת ניתן לעשות כדי להבטיח "זכותו של אדם אחר". ואכן, הצורך להפוך את השליחות לבלתי הדירה קם במצב הטיפוסי מהסוג שלפנינו, שבו מתגבשת עסקה בין בעל הדירה – השולח – לבין צד שלישי (יהיה זה רוכש, יזם או קבלן), ואז נדרש לתת כוח לשלוח לעשות פעולות מסוימות כדי לקדמה. במצב דברים שכזה, הצד השלישי מעוניין להגן על עצמו בכך שהרשאת השלוח לפעול תהיה בלתי הדירה, ולא ניתנת לביטול על ידי השולח, שאחרת הוא עלול למצוא עצמו קירח מכאן ומכאן.

20. בהתאם להוראות החוק, כדי שיקום יפוי כוח בלתי חוזר, שניתן יהיה לפעול מכוחו, צריכה לעמוד על כנה הזכות של הצד השלישי, שיפוי הכוח בא לקדם.

כך [בע"א 424/73 מלון סטפניה בע"מ נ' מקליס](#), פ"ד כח(2) 537, 542 (1974) פסק כב' השופט עציוני כי "כדי שיפוי-הכוח יהיה בלתי-חוזר צריך שבעת מתן יפוי-הכוח תהיה לצד השלישי או לשלוח עצמו זכות קיימת שלשם הבטחתה ניתן יפוי-הכוח. וזכות מאוחרת

שקמה לאחר מתן ההרשאה ואפילו היא תלויה בביצוע יפוי-הכוח לא תהפוך את יפוי-הכוח לבלתי-חוזר [ההדגשה במקור]."

בנסיבות המקרה שם יפוי הכוח לא גילה "על פניו מי הוא אותו צד שלישי, אשר להבטחת זכותו נעשה יפוי-הכוח. מה גם שלאותו צד שלישי [...] לא היתה בעת מתן יפוי-הכוח כל זכות בנכס, שהרי החוזה לא נחתם אלא לאחר מתן יפוי-הכוח. צדק השופט המלומד כאשר קבע שלמערערת היו רק ציפיות לזכות וציפיות שכאלו אין בהן כדי להפוך את יפוי-הכוח לבלתי-חוזר" (שם, בעמ' 543).

גם המקרה שלפנינו הוא כזה. יפוי הכוח נוקט אומנם בשמן של שלוש חברות, אך לא בשמה של חברת יהבים. בעת החתימה על יפוי הכוח הבלתי חוזר לא הייתה לחברת יהבים כל זכות בנכס.

יש לציין כי לא תש כוחו של עניין מלון סטפניה גם כיום וזה אושרר, למשל, בע"א 4356/09 ברטל נ' פז חברת נפט בע"מ (פורסם במאגרים; 2011) בפסקה 14 לחוות דעתו של כב' השופט פוגלמן.

21. יחד עם זאת הדברים אינם כה נחרצים.

כך, למשל, יכולה להתעורר השאלה מה הדין במקרה שבו במועד גיבוש יפוי הכוח לא עמדה זכות לצד השלישי אך זו גובשה לאחר מכן. פרופ' ברק חיווה דעתו בעניין זה כי "המוסד המשפטי של 'הרשאה להבטחת זכותו של אחר' הוא בעל אפקטיביות משפטית בעת נסיון לסיום השליחות ולא בעת יצירתה" (אהרן ברק חוק השליחות 1271 (כרך שני; 1996)(להלן: ברק)). "על כן, אם ביום ראשון ניתנה הרשאה, שמטרתה להבטיח זכות שתיווצר רק ביום שני, וזו אכן נוצרה ביום שני, לפנינו הרשאה 'רגילה' ביום ראשון, והרשאה 'להבטחת זכותו של אחר' ביום שני" (שם). גם לגישה זו תימוכין בפסיקה (ראו למשל אצל כב' השופט יצחק עמית בת"א (מחוזי חיפה) 690/04 אסולין נ' י.ר. טסלר יזום תכנון ובנייה בע"מ (פורסם במאגרים; 2008 בפסקה 22 לפסק הדין)). להצגת הגישות השונות לעניין זה ראו אצל איל זמיר, מרדכי א' ראבילו וגבריאלה שלו הפירוש הקצר לחוקים במשפט הפרטי 836-835 (1996)).

בהתאם לקו ניתוח זה, כל עוד לא גובשה זכותו של הצד השלישי, יפוי הכוח ניתן לביטול גם אם הוא נושא את הכותרת "יפוי כוח בלתי חוזר". אך משקמה זכותו של הצד השלישי, ויפוי הכוח לא בוטל בינתיים, מתגבש גם יסוד ה"אי-חזרה".

האם הרחבה זו רלוונטית לענייננו? התשובה היא בשלילה. המנוח לא חתם באופן ישיר על הסכם עם צד שלישי (כמו קבלן או חברת ניהול פרויקטים כחברת יהבים). למעשה המשיבים חתמו על הסכם התמ"א מכוח יפוי הכוח, וזה, כשלעצמו, לא יכול לכוון את עסקת היסוד – כלומר את אותה זכות של הצד השלישי.

מקרה נוסף שבו מוקהית חדות הכלל היא כאשר ניתן להרחיב את היריעה ולמצוא בייפוי

הכוח גם את "עסקת היסוד". או אז ניתן למצוא בו ביטוי גם לצד של דיני השליחות וגם לצד של דיני החוזים (ראו הדיון בע"א 1516/99 לוי נ' חיג'אזי, פ"ד נה(4) 730, 745 (2001)). במקרה שכזה שעה שיפוי הכוח עצמו מכונן את זכותו של הצד השלישי, הרי שההרשאה הניתנת לשלוח הופכת בלתי הדירה.

אך גם מקרה זה אינו רלוונטי לענייננו, שכן כאמור יפוי הכוח עצמו לא יצר את זכותו של הצד השלישי. הוא בא לאפשר את מימושה.

22. לפני שאסיים את הדיון בחלק זה מתבקשת הערת אזהרה מפני יפויי כוח בלתי חוזרים המנוסחים באופן גורף יתר על המידה.

טלו מקרה שבו חותם בעל דירה על יפוי כוח בלתי חוזר, הכולל גם הסמכה כללית ובלתי מסוימת של השלוח להתקשר בשמו בעסקת היסוד. הניחו כי יפוי הכוח קובע כי השלוח יוכל להתקשר בשמו עם כל קבלן שיחפוץ ועם כל יזם לביצוע כל עסקה, תהיה זו עסקת תמ"א של חיזוק, או עסקת פינוי בינוי, וכל זאת באופן בלתי חוזר. במצב דברים שכזה מאבד למעשה בעל הדירה כל שליטה על שיעשה בדירתו. יכול מיופה הכוח להתקשר עם כל קבלן וכל יזם על אפו ועל חמתו של בעל הנכס.

קל לראות עד כמה מרחיקת לכת היא התחייבות שכזו. הכרה בתוקפה עלולה לפגוע במיוחד בבעלי דירות לא מיוצגים, שיתפתו לחתום על יפויי כוח בלתי חוזרים ללא שיבינו את משמעותם, ויפשוטו מכל יכולת לשלוט באשר יעשה בדירתם. ניתן לראות את הצורך בייפוי כוח שכזה במקרה שבו מדובר בבעל נכס שלא צפוי להיות זמין והוא מבקש – לאחר ששקל בדבר – להסמיך אחר למקסם את הפוטנציאל של רכושו בדרך של מכירה או בניה. אך איזו לגיטימיות יכולה להיות להתקשרות שכזו שעה שמדובר בבעל נכס נכון וזמין? מדוע יש לשלול ממנו את היכולת להחליט האם להתקשר עם קבלן או יזם כזה או אחר בהתאם למיטב שיקול דעתו, ולהפקיד כוח זה בידי שלוח ובאופן בלתי חוזר?

אכן, יכול להתקיים בסיס לסברה שהרשאה גורפת שכזו תהיה חסרת תוקף מיסודה.

ככלל, קיימת בעייתיות עם הרשאה כללית מידי, שכן הרשאה שכזו "שאינה ניתנת לביטול שוללת למעשה את חירותו של השולח ופוגעת למעשה בכשרותו. היא מגבילה את כשרותו של השולח לפעולה משפטית (ביטול השליחות) ועל כן היא עומדת בסתירה לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962" (ברק, בעמ' 1255).

כך באופן כללי וודאי שכך ביחס להתחייבות כה דרמטית להתקשר בפרויקט תמ"א על כל הנובע והמשתמע. בפרויקטים שכאלה יש חשיבות רבה לשמר כוח לבעלי הדירות להחליט עם מי ירצו לצאת למסע הארוך והמסוכן. שלילת כוחם, תוך יצירת אפשרות לקשור אותם בעסקה שכזו ללא שידעו עם מי הם מתקשרים וללא יכולת להתנגד להתקשרות זו אם ירצו בכך, עלולה לעמוד בניגוד לתקנת הציבור, ולהיחשב לבטלה מלכתחילה.

טוב יעשו אפוא היזמים והקבלנים ועורכי הדין אם יוודאו עם בעלי הזכויות שהם מוכנים

להתקשרות, במקרים שבהם ניתן לעשות זאת, ולא יסתמכו על יפוי כוח גורפים יתר על המידה.

23. לא אקבע מסמרות בכל אלה, שכן במקרה הנוכחי לא קמה זכותו של הצד השלישי מכוח יפוי הכוח. על רקע זה, הדברים צוינו למעלה מן הצורך, אך חשוב להעביר מסר העומד על משמר זכויותיהם של בעלי הדירות, ומצמצם את פוטנציאל הניצול לרעה של מכשיר יפוי הכוח הבלתי חוזר, במיוחד בהקשר הרגיש והמורכב של עסקאות תמ"א, פינוי-בינוי וכיוצא באלה.

24. נמצא אפוא כי גם במישור החיצוני יפוי הכוח הבלתי חוזר לא יכול היה לחייב את המבקש בעסקת היסוד, בהיעדר זכות לצד השלישי. ובמקום שבו אין זכות עצמאית לחברת יהבים, לא יכול לקום יפוי כוח בלתי חוזר לטובתה.

פירושו של יפוי הכוח הכללי

25. כאמור, המבקש חתם (ביום 7.5.17) גם על יפוי כוח כללי לצד יפוי הכוח הבלתי חוזר.

ביפוי כוח זה צוין שהוא נועד ל"טיפול וייצוג וניהול מו"מ מול דרי נוי חברה לבניין והשקעות בע"מ ו/או מי מטעמה ו/או חברת ד.ב. גרניט בינוי ערים בע"מ ו/או סי. [] פי. אס. אל בע"מ (היזם אמיר אבא כהן) ו/או כל יזם אחר ו/או כל חברה בע"מ ו/או כל שותפות ו/או מי מטעמה/בשמה, אשר תבקש לחתום עימי ו/או עם יתר בעלי הזכויות, הסכם לחיזוק... של הבנין...[ההדגשות הוספו]".

גם כאן לשונו הברורה של יפוי הכוח מבהירה שמטרתו היא לאפשר ניהול משא ומתן מול חברות אפשריות שיבקשו לחתום עם המנוח על ההסכם עצמו. נכתב שאחת מהן (או יותר) "תבקש לחתום עימי" את ההסכמים האפשריים המוזכרים ביפוי הכוח. אין כאן יפוי כוח המסמיך את השלוחים לחתום על ההסכם עצמו, אלא לנהל את המשא ומתן לקראת כריתתו. בסופו של דבר, וככל שיצלח המשא ומתן, יהיה על המבקש לחתום על ההסכם.

אומנם בהמשך יפוי הכוח צוין (בסעיף 1) בצורה כוללת, שהמשיבים מוסמכים לחתום בשם מייפה הכוח על "כל הסכם", אך ברישא צוין שמדובר רק בפעולות "בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו". מכאן שכוח זה רלוונטי לעניין ניהול המשא ומתן עם כל חברה אפשרית, אך ברור לפי הפתיח של יפוי הכוח שאין הכוונה להסמיך את מייפה הכוח גם לחתום במקום המנוח עצמו על הסכם התמ"א, שיגיע בסופו של המשא ומתן. והדברים יפים גם לאמור בפסקה 3 לייפוי הכוח.

גם כאן קשה להלום פרשנות לפיה בעל הנכס הסמיך את השלוח להתקשר בהסכם כה רציני ללא כל מגבלה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של האחרון. פרשנות זו אינה הכרחית, ואין היא עולה מנוסחו של יפוי הכוח הכללי.

26. למעשה כך גם הבין את הדברים עו"ד רוזנבלום. בתצהירו הוא התייחס לייפוי הכוח הכללי (בפסקה 23), וציין שמדובר ב"יפוי כח לייצוג במו"מ והתהליך מול היזמים שהיו ידועים

באותה עת (וליתר בטחון נרשמו גם עתידיים שכן נמסר לנו שעלינו לברר עבורם גם אצל יזמים אחרים)... יתר על כן, עו"ד רוזנבלום אף הודה במהלך הפגישה הסוערת, כי ייפוי הכוח הכללי היה לצרכי משא ומתן בלבד. הוא הסמיך אותו לנהל "משא ומתן בשמו [של המשיב] עם כל מיני חברות לחתימה, לצורך חתימה. הוא לא מרשה לי לחתום במקומו על ההסכם" (עמ' 31 לתמליל ש.25; ראו עוד בעמ' 38 ש.13). וגם בחקירתו הנגדית הודה עו"ד רוזנבלום כי מכוח ייפוי הכוח הכללי לא ניתן לחתום על הסכם התמ"א (163, ש. 8-18), וכאשר נשאל מדוע הוא החתים את המנוח גם על ייפוי כוח כללי בנוסף לייפוי הכוח הבלתי חוזר השיב "כי ככה אני נוהג" (154, ש. 6-7).

27. על רקע זה גם מכוחו של יפוי הכוח הכללי לא ניתן היה להתקשר בשמו של המנוח בהסכם התמ"א עצמו.

תוקפו של הסכם הכוונות

28. כזכור עו"ד בן אברהם חתם בשמו של המנוח על הסכם הכוונות, אך היקף תחולתו של זה היה מוגבל. הן מתצהירו של עו"ד רוזנבלום (בפסקה 56), הן מתצהירו של עו"ד בן אברהם (בפסקה 39) עולה כי ההתחייבות של המנוח בהסכם זה הוגבלה לאי-ניהול משא ומתן עם חברה יזמית אחרת לביצוע התמ"א פרט לחברת יהבים, וזאת למשך חצי שנה ממועד החתימה על ההסכם (חצי שנה מיום 6.6.19). אזכיר שגם בפגישה הסוערת עו"ד רוזנבלום ציין כי המשמעות היחידה של הסכם הכוונות התבטאה באיסור על המנוח לנהל משא ומתן עם יזם אחר במשך חצי שנה (עמ' 39 לתמליל, ש. 1-26).

מכל מקום, ודאי שהסכם הכוונות אינו יכול לבסס התקשרות מחייבת בהסכם תמ"א סופי מצידו של המבקש.

המשיבים טוענים כי מכוחו של הסכם הכוונות ניתן ללמוד על הסכמתו של המנוח לשימוש שעשו ביפוי הכוח, שהרי זה נחתם בשמו מכוחם. אין לקבל טענה זו. לא כך מסכימים להתקשר בהסכם תמ"א סופי על כל המשתמע. כאמור ביפוי הכוח הבלתי חוזר נדרשה כריתת הסכם תמ"א ישירות מול המבקש, ולא ניתן להסיק הסמכה להרחיב את יפוי הכוח נוכח התקשרות בהסכם כוונות, שהמשיבים עצמם מודים שהיקף תחולתו הוא מוגבל.

מכאן שגם מכוחו של הסכם זה לא יכלו המשיבים לחתום בשמו של המנוח על הסכם התמ"א עצמו עם חברת יהבים.

מסקנת ביניים: לא ניתן לקשור את המבקש בעסקת היסוד מול חברת יהבים מכוח יפוי הכוח, ובכלל זה יפוי הכוח הבלתי חוזר, וגם לא באמצעות פעולות כאלה

ואחרות של בני משפחתו

29. עד כה הגעתי למסקנה כי יפוי הכוח עליהם חתם המבקש לא אפשרו למשיבים לחתום על

הסכם התמ"א בשמו. זאת ועוד, לכל הפחות יפוי הכוח ניתנים היו לביטול, ובכלל זה יפוי הכוח הבלתי חוזר.

30. למעשה גם עו"ד רוזנבלום סבר בזמן אמת שלא ניתן לחתום בשמו של המבקש על הסכם התמ"א מכוח יפוי הכוח. כך גם הבין את הדברים המנוח עצמו.

צוהר להבנת הנפשות הפועלות את מערך זכויותיהם בזמן אמת ניתן למצוא ב"פגישה הסוערת", במהלכה בא עו"ד רוזנבלום לדירת המנוח כדי להחתימו על הסכם התמ"א, אך מצא שם את המנוח מלווה בבני משפחתו. מתמלולה עולה שהמנוח הבין מעו"ד רוזנבלום, שיפוי הכוח לא מחייבים אותו להתקשר בהסכם תמ"א (ראו, למשל, בעמ' 17 ש.5). גם עו"ד רוזנבלום באותה הפגישה פירש את שני יפוי הכוח ככאלו שלא מחייבים את המנוח בהתקשרות בהסכם כאמור (12, ש. 8-16; 17 ש. 5-8), ושיפוי הכוח הבלתי חוזר הוא תכנוני בלבד "היפוי כוח הבלתי חוזר? הוא תכנוני, אדוני, תכנוני, הוא לא מאפשר, אני לא יכול לחתום במקומו, הוא בעל המקרקעין" (32 ש.2). עו"ד רוזנבלום הודה בחקירתו הנגדית שיפוי הכוח הבלתי חוזר תקף רק אחרי שהמנוח עצמו יחתום על הסכם התמ"א, וכי הוא נועד ליישם אותו (עמ' 163, ש. 28-33; 165, ש. 1-13).

על רקע זה אין די בכך שהמשיבים פעלו במרץ לקדם מימוש תוכנית תמ"א בבניין. מקובל עלי כי כזאת עשו. אך לא זו השאלה העומדת על הפרק. השאלה היא ממוקדת: האם יכלו להתחייב בשמו של המנוח בהסכם התמ"א. התשובה היא שלילית. קיצורי דרך לא יועילו. נדרש היה לבסס את הסכמתו הישירה של המבקש.

31. המשיבים מצביעים על כך שבני משפחתו של המנוח היו מעוניינים לבחון אפשרות לקדם פרויקט תמ"א בבניין. הוצגו ראיות כי בני המשפחה היו מעורבים במגעים שונים עם צדדים שלישיים, שביקשו לקדם פרויקט תמ"א במקום. אכן, התכתובות שצירפו המשיבים מלמדות על משא ומתן שבני משפחת המנוח היו מעורבים בו מול קבלנים שונים וביניהם חברת יהבים. אך אין בכך כדי ללמד שהמנוח ייפה את כוחם של בני משפחתו כדי להתחייב בשמו בעסקת התמ"א. צריך היה להיות ברור לכל, שהגורם שחייב היה להסכים לכל התקשרות היה המבקש ולא בני משפחתו.

יש להזכיר כי המנוח או בני משפחתו לא היו נוכחים לא במעמד חתימת הסכם הכוונות, לא בפגישה שמחודש אוגוסט 2019 שבה הסביר נציג חברת יהבים לדיירים על תכניות הבנייה, וגם לא במעמד חתימת הסכם התמ"א.

לא ניתן להלום שהמנוח הסכים לתת בעל פה כוח גם לבני משפחתו להסכים בשמו לחתום על הסכם התמ"א. ואכן כך גם ראה את הדברים עו"ד רוזנבלום. הוא ציין בחקירתו שיפוי כוח לבני משפחתו חייב הסמכה כתובה ואישור נוטריוני וכזאת לא נעשה (עמ' 154, ש. 29 – 155, ש. 5). הוא אף הודה שהמנוח לא רצה "שהבנות יחתמו, אוקי? הוא רצה בעצמו לשלוט על העניינים ולשמוע" (155, ש. 3-5). ואכן, כך אני קובע.

32. הנה כי כן, נותרה על כנה המסקנה כי נדרשה הסכמתו העצמאית של המנוח להתקשר

בהסכם התמ"א, ולא ניתן היה לעקוף דרישה זו מכוח פעילותם של בני משפחתו. על רקע זה נותר לברר האם המנוח הסכים להתקשרות בהסכם התמ"א.

המנוח לא הסכים להתקשרות בהסכם התמ"א והובהר שבכוונתו לבטל את יפוי הכוח עוד לפני שעו"ד בן אברהם חתם על הסכם התמ"א בשמו

33. המשיבים הודו בסיכומיהם (בפסקה 56) כי המנוח היה רשאי לבטל את יפוי הכוח, אך לשיטתם היה עליו לעשות כן לפני שנחתמו הסכם הכוונות והסכם התמ"א. לטענתם הוא ביטל את יפוי הכוח לראשונה רק במכתב בא כוחו אליהם מיום 5.11.19 (נספח ח' לתובענה), וזה היה מאוחר מידי.

לא אוכל לקבל את עמדתם.

34. בכל הנוגע ביפוי הכוח, כפי שציינתי לעיל, לא ניתן היה לחתום מכוחם, לבדם, בשמו של המבקש על הסכם התמ"א. לכן גם אם המנוח לא ביטל, לשיטתם, את יפוי הכוח עדיין הם לא יכלו להתקשר מכוחם בשמו עם חברת יהבים. נדרשה הסכמתו הישירה ומראש. ונוכח ששאר בעלי הדירות בבניין חתמו אישית על הסכם התמ"א, וכך היה גם צריך לעשות מבחינת המנוח. והנה, למרות שאין חולק שהמנוח היה בעל כשרות משפטית לחתום עליהם הוא לא נדרש לעשות כן. די בכך כדי לבסס שהחתימה בשמו נעשתה ללא הרשאה וללא בסיס.

35. אלא שמעבר לכך בוסס שהמנוח ביקש לבטל את יפוי הכוח הללו בפגישה הסוערת, ולמעשה עוד קודם לכן, עת הבהיר שאין הוא מעוניין בהתקשרות בהסכם תמ"א.

המשיבים בסיכומיהם (בפסקה 64), מזכירים את מכתבו של עו"ד רוזנבלום למנוח מיום 29.7.19, שהודיע לו שנחתם הסכם כוונות ושהמשיבים שוקדים על הסכם התמ"א. אלא שהם מתעלמים מכך שלמחרת, דהיינו ביום 30.7.19, גב' רינת שלחה הודעת ווטסאפ לעו"ד רוזנבלום (נספח ו' לתובענה) בו הודיעה: "עופר שלום, אבא פנה אלי. הוא לא מבין כיצד ייתכן שקיבל מכתב זה לאחר שהבהיר שאינו מעוניין בתמ"א...[ההדגשה הוספה]".

לאחר הודעה זו ועד לחתימת הסכם התמ"א מיום 31.10.19 שלא על ידי המנוח, אין חולק כי לא הייתה כל הודעה בכתב מצדו לפיה הוא מסכים שהמשיבים יחתמו בשמו על הסכם התמ"א עם חברת יהבים.

36. ואז מגיעים אנו לאותה פגישה סוערת ביום 24.10.19 בדירתו של המנוח ובנוכחות בני משפחתו. עו"ד רוזנבלום הגיע לפגישה זו עם הסכם התמ"א וכל המסמכים הדרושים, על מנת להחתים את המנוח (פיסקה 94 לתצהירו). זאת משום שמר קרוטקין לא הגיע למעמד החתימה על ההסכם במשרד המשיבים עם בעלי הדירות האחרים, שהתקיים כמה ימים לפני כן.

אולם לא זו בלבד שעו"ד רוזנבלום לא הצליח להחתים את המנוח על הסכם התמ"א, אלא

שהמנוח אמר לו מספר פעמים באותה פגישה כי **"הוא לא רוצה לבנות"**, ושמבחינתו ילדיו יבנו לאחר מותו (ראו: 12, ש. 4-3; 13, ש. 12-3; 17, ש. 23-26). גם עו"ד רוזנבלום ציין באותה השיחה **"אני לא יכול למכור את הנכס שלך, אני לא יכול לשעבד אותו, אני לא יכול לעשות כלום, גם במיוחד כשאתה אומר שאתה לא רוצה"** (עמ' 38 ש. 10).

המשיבים טוענים כי באותה הפגישה הבהיר המנוח כי הוא נכון להותיר את הנושא להכרעת בנותיו אך הדברים אינם מדויקים. הוא אכן הבהיר **"שהבנות יעשו מה שהן רוצות"** אך זאת **"אחרי מותי"** (13 ש. 9). מכאן נובע שבזמן שבו נאמרו הדברים הוא לא היה מעוניין בהסכם כאמור, ולא ניתן היה להחמיץ את התנגדותו.

בן המשפחה דב שנכח במקום הבהיר בצורה ברורה ש**"הייפוי כוח הזה צריך להתבטל"** (45 ש. 18), ושבתום הפגישה יש לבטלו (57, ש. 19). ניתן לראות בכך משום רצון של המשפחה כולה, ובכלל זה של המנוח, למנוע כל שימוש בייפוי הכוח ולבטלם.

כאן המקום להזכיר שחילופי דברים אלה התרחשו **לפני** החתימה על הסכם התמ"א בשמו של המבקש, מכוחם של יפוי הכוח. קשה לראות כיצד ניתן להתקדם מכוחם של יפוי כוח אלה כשזו תמונת הדברים.

והנה, עו"ד רוזנבלום סירב לבטל בפגישה את ייפוי הכוח. הוא תלה סירובו בזכויות של צדדים שלישיים, בשותפו למשרד ובדיירים האחרים, ואף הפנה את המנוח ואת בני משפחתו לפנות לבית המשפט המחוזי לבטל את ייפוי הכוח או למשטרה (22, ש. 1-12). עמדה זו אינה מעוגנת משפטית. כפי שראינו יפוי הכוח ניתנים היו לביטול, וממילא לא ניתן היה לקדם את חתימת הסכם התמ"א בשמו של המבקש על בסיסם.

37. וחרף כל אלה, ימים ספורים לאחר מכן, ביום 31.10.19, חתם עו"ד בן אברהם על הסכם התמ"א בשם המנוח, מכוח יפוי הכוח הבלתי חוזר.

מה גרם לשינוי, לשיטת המשיבים?

עו"ד רוזנבלום טען שהמנוח חזר בו ונתן הסכמתו להסכם בעל פה, שעה שנפגש עמו ליד ספסל ברחוב, ימים ספורים לאחר הפגישה הסוערת. **"אני פגשתי את אברהם יושב על הספסל וניגשתי אליו ודיברתי איתו על יום חמישי [הפגישה הסוערת], והוא עשה לי בביטול יד על הקרוב משפחה הזה שדיבר אלי בצורה הכי מגעילה שדיברו אלי בכל שנות הקריירה, ואמר לי שהכול בסדר ושאני אמשיך הלאה"** (עמ' 147 ש. 8).

הפגישה בספסל לא תצלח לשנות את התמונה. אינני שולל שהתקיימה פגישה שכזו, נוכח העובדה שעו"ד רוזנבלום התגורר בשכנות למנוח, ועדיין לא כך מבססים הסכמה לחתימה על פרויקט תמ"א, במיוחד לא לאחר פגישה סוערת בה הובעה כלפיה התנגדות כה נחרצת.

אני מוכן לקבל, לטובתו של עו"ד רוזנבלום, כי הוא אכן פגש במנוח שהביע עמדה פחות עוינת להסכם התמ"א, אך מכאן ועד הבעת גמירות דעת להתחייבות בהסכם ארוכה הדרך. לא

ניתן להסתפק בתנועת יד מבטלת של בעל הדירות. בנסיבות אלה היה על עו"ד רוזנבלום לפעול ולהחתים את המנוח על הסכם התמ"א, או להחתים אותו על יפוי כוח רלוונטי הכולל את עסקת היסוד מול חברת יהבים. היה עליו לשוב ולעמוד על הפרטים. כזאת לא נעשה. לא בוססה אפוא כל סיבה שאפשרה לשנות את הילוך הדברים לאחר הפגישה הסוערת, ולחתום על הסכם התמ"א בשמו של המבקש.

החתימה בשמו של המנוח על הסכם התמ"א נעשתה ללא הרשאה

38. המשיבים מסרו תשובות שונות לשאלה מכוח מה חתמו בשמו של המנוח על הסכם התמ"א:

(א) האם מכוח יפוי הכוח הבלתי חוזר (כפי שציין עו"ד בן אברהם בכתב ידו בחלק החתימות של הסכם התמ"א בעמוד 39);

(ב) או האם מכוח יפוי הכוח הכללי (כפי שציין עו"ד רוזנבלום בעדותו, בעמ' 163, [ש. 13-12](#), שם ציין במפורש כי יפוי הכוח הבלתי חוזר לא מאפשר חתימה על הסכם התמ"א);

(ג) או האם מכוח שניהם (כפי שצוין למשל בתצהיר עו"ד רוזנבלום, בפסקה 115, וכפי שטען בהמשך עדותו, בעמ' 174, ש. 20).

אלא שבין אם כך חושבים המשיבים ובין אם אחרת, הם לא היו יכולים לחתום על הסכם התמ"א בשמו של המנוח, וזאת לאור הניתוח שנעשה עד כה. חתימה זו נעשתה ללא הרשאה.

הדברים אמורים היו להיות ברורים למדי גם למשיבים, אך בכל זאת הם שלחו ביום 3.11.19 (נספח א לבקשה להוספת ראיות) מכתב בו הודיעו למבקש כי נחתם בשמו ההסכם תמ"א לביצוע הפרויקט. כזאת בכל הכבוד לא ניתן לעשות. מדובר למעשה במחטף ובכפיית פרויקט תמ"א על מי שאינו מעוניין בכך וללא הרשאה שבדין.

39. מה משמעות הדבר מבחינה משפטית?

כאן יש להזכיר כי ב"כ המבקש התנגד לצירוף משיבים נוספים להמרצת הפתיחה (ראו בפסקה 6 לעיל). הוא התנגד לצירוף חברת יהבים או לצירוף בעלי הדירות האחרים שחתמו על הסכם התמ"א. משכך על הקביעה השיפוטית הנובעת מהניתוח עד כה להיות זהירה ומדודה.

המבקש עתר לכך שיוצהר שכל פעולה שנעשתה לפי יפוי הכוח האמורים בטלה ומבוטלת. בעניין זה לא אוכל לקבוע שהסכם התמ"א עצמו מבוטל, שכן הצדדים לו אינם צד להליך ולא ניתן להם יומם. יחד עם זאת אוכל לקבוע שההתקשרות בשמו של מר קרוטקין ז"ל בהסכם היא בטלה ומבוטלת, ושלמעשה היא נעשתה ללא הרשאה כדין. משכך ניתן לקבוע כי המנוח לא התקשר בהסכם התמ"א, ושהחתימה בשמו על ההסכם היא חסרת תוקף.

טענות נוספות

40. כאמור, לא מצאתי להתייחס לטענות נוספות שהעלו הצדדים, שאין בהן כדי לשנות מהמסקנה אליה הגעתי. כך, אין אני נדרש להכריע בשאלה מה בדיוק אמר עו"ד רוזנבלום למנוח במעמד חתימת יפוי הכוח, שכן די בנוסחם ובדין הכללי כדי לשלול שימוש בהם לשם חתימה על הסכם התמ"א בשמו של המנוח ובניגוד לרצונו.

עוד אין אני נדרש לשאלה האם הטענות בעניין היות בני המשפחה של המנוח שלוחים שלו מהווה הרחבת חזית אם לאו. זאת משום שכפי שכבר נקבע, בני המשפחה לא היו רשאים להתקשר במקומו של המנוח בהסכם התמ"א הנוגע לזכויותיו בבניין.

אין אני נדרש גם לשאלה מתי התקבלה ההודעה על החתימה בשמו של המנוח על הסכם התמ"א, והאם שירותי הדואר בבית המנוח היו תקינים אם לאו. כאמור, לא ניתן היה להתקשר בהסכם בשמו מכוח יפוי הכוח, ולא ניתנה הסכמתו להתקשרות כאמור.

התוצאה

41. על רקע כל אלה אני קובע כך:

(א) המשיבים, ביחד ולחוד, לא היו רשאים לחתום בשמו של מר אברהם קרוטקין ז"ל על הסכם תמ"א או להתקשר בשמו בהסכם שכזה מכוח יפוי הכוח הכללי והבלתי חוזר (מיום 7.5.17). נדרשה הסכמתו האישית של מר קרוטקין כדי שיתחייב בהסכם כאמור.

(ב) יפוי הכוח (מיום 7.5.17) הנושא את הכותרת "יפוי כוח בלתי חוזר" ניתן לביטול.

(ג) לכל המאוחר ביום 24.10.19 הובהר למשיבים כי מר אברהם קרוטקין ז"ל אינו מעוניין בהתקשרות בהסכם התמ"א ושהוא מבקש לבטל את יפוי הכוח האמורים. על רקע זה לא ניתן היה לפעול בשמו של מר קרוטקין מכוחם של יפוי כוח אלה ממועד זה.

(ד) מר קרוטקין לא הביע הסכמה מחייבת, מבחינת דיני החוזים, להתקשר בהסכם תמ"א עם חברת יהבים, ומכאן ניתן בזאת סעד הצהרתי לפיו החתימה בשמו על הסכם זה נעשתה ללא הרשאה, והיא בטלה, מבוטלת ואין היא מחייבת אותו או את יורשיו.

(ה) יפוי הכוח מושא התובענה בוטלו במכתבו של ב"כ המבקש למשיבים מיום 5.11.19.

42. ניתנים בזאת צווי העשה הבאים:

(א) על המשיבים, ביחד ולחוד, להודיע לכל הצדדים להסכם התמ"א על האמור בפסקה 41 לעיל, וזאת עד לתאריך 30.1.22. כמובן שאין בכך כדי למנוע מב"כ המבקש לפעול ולהודיע על כך במקביל.

(ב) על המשיבים, ביחד ולחוד, להעביר לידי לב"כ המבקש כל עותק מקורי של יפוי הכוח הבלתי חוזר והכללי, המצויים בידם או בשליטתם, וזאת עד תאריך 30.1.22.

43. המשיבים יישאו ביחד ולחוד בהוצאות המבקש בסך 10,000 ₪ ובהוצאות שכ"ט בא-כוחו

בסך 40,000 ₪ בתוספת מע"מ. במסגרת זו לקחתי בחשבון את התנהלותם הדיונית של המשיבים בכך שחרגו מהמצופה בהתבטאויות בלתי ראויות כלפי ב"כ המבקש בכתבי הטענות שבתיק.

44. זכות ערעור כדין.

45. המזכירות מתבקשת לשלוח את פסק הדין לצדדים ולסגור את התיק. ניתן היום, כ"א שבט תשפ"ב, 23 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

גרשון גונטובניק 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה