ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

התובעים **א.**
ע"י ב"כ עוה"ד א. הלון (הסיוע המשפטי)

נגד

הנתבע **ב.**
ע"י ב"כ עוה"ד ת. עסאף או עוה"ד א. עסאף

<u>פסק-דין</u>

1. בפני עתירתו של התובע למתן פסק-דין הצהרתי הקובע, כי הסכם שנחתם בינו לבין הנתבע ביום 18.01.2018, בנוגע לנכס הידוע כגוש חלקות 62-61 נ' (להלן: "**הנכס**") בטל.

<u>הנסיבות הצריכות לעניין:</u>

2. התובע, יליד 12.04.1949, תושב נ', הוא בעליו או זכאי להירשם כבעליו של הנכס.

3. בנו של התובע, ג', נטל הלוואות מן "השוק האפור", מד' ומ-ו', אשר עוסקים במתן הלוואות חוץ-בנקאיות (להלן: "**המלווים**").

על-מנת להבטיח את תשלום חובו של ג', חתמו התובע וד' (להלן: "**ד'**"), אחד מן המלווים, ביום 10.01.2018 על הסכם "**חוזה מכר דירה עם שמירת זכות ביטול עסקה ע"י המוכר**" (להלן: "**ההסכם הראשון**"), במסגרתו מכר התובע את דירת המגורים (להלן: "**הדירה**") הנמצאת בקומת הקרקע בבניין בן שתי קומות, אשר נבנה על הנכס.

במסגרת ההסכם, ניתנה לתובע אפשרות לחזור בו מן ההסכם עד לתאריך 10.05.2018, ולהשיב את המצב לקדמותו באופן שהתמורה בסך 400,000 ₪ ששולמה לתובע במעמד חתימת ההסכם תושב לד'.

4. ביום 18.01.2018 נערך בין התובע לבין ד' הסכם, עליו חתום ד' בלבד, במסגרתו בוטל ההסכם הראשון (להלן: "**הסכם הביטול**"), וד' אף אישר, כי במועד החתימה על הסכם הביטול הוחזרה לו התמורה ששילם לתובע בסך 400,000 ₪.

במקביל להסכם הביטול, ובו ביום, חתם התובע עם הנתבע על "**חוזה מכר דירה עם שמירת זכות ביטול עסקה ע"י המוכר**" (להלן: "**ההסכם**"), במסגרתו ניתנה לתובע אפשרות לחזור בו מן ההסכם עד לתאריך 10.05.2018, ולהשיב את המצב לקדמותו באופן שהתמורה בסך 400,000 ₪ ששולמה לתובע במעמד חתימת ההסכם תושב לידיו.

בנוסף להסכם, חתם התובע על מתן ייפוי-כוח בלתי-חוזר לעו"ד י' או לעו"ד ח', בקשה לרישום הערת אזהרה, וכן על הצהרה מקוונת על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה עבור משרד מיסוי המקרקעין.

5. ביום 01.05.2018 קיבל התובע מכתב מן הנתבע, ממנו עלה, כי אם התובע לא ישיב לידי הנתבע את סך התמורה ששולמה לו במעמד החתימה על ההסכם, יראה בכך הנתבע את ההסכם כבר-מימוש, וכפועל-יוצא יפעל להעברת הזכויות בדירה על-שמו. עוד ובנוסף דרש הנתבע מן התובע לפנות את הדירה, כפי שנקבע בהסכם, או לחלופין להגיע למשרד ב"כ של הנתבע על-מנת לחתום על הסכם שכירות.

6. ביום 01.06.2018 עתר התובע למתן צו-מניעה זמני, המורה למשיבים או למי מטעמם להימנע מכל עסקה או רישום או דיספוזיציה אחרת בנכס מושא התביעה, וביום 05.06.2018, לאחר הגשת כתב-התביעה נעתרתי לבקשה זו של התובע.

<u>טענות הצדדים</u>

7. לטענת התובע, מן התשתית הראייתית שהונחה בפני בית המשפט, לרבות מן העדויות שנשמעו והתצהירים שהוגשו, עולה, כי גרסתו הוכחה, וזאת בניגוד לנתבע ולעדיו, אשר הוכחו כלא אמינים, ואשר גרסאותיהם במסגרת הדיונים סתרו את גרסאותיהם במסגרת התצהירים.

נטען, כי עלה מן העדויות, כי הנתבע עצמו לא הבין את תוכן ההסכם הנטען, ואף לא ידע להסביר האם מדובר בעסקת מכר או בעסקת משכון.

ההסכם, כך אליבא דתובע, לא יכול היה להיערך בתום-לב, ולו מן הטעם שזכויותיה של רעייתו של התובע קודמות וגוברות על זכויותיו של כל צד שלישי, וכי הנתבע היה

מודע לזכויות אלו. זאת ועוד, כך נטען, חלק מזכויותיו של התובע אף לא היו רשומות בעת עריכת ההסכם, וכי הנתבע ערך את ההסכם האמור מבלי שביקר בדירה והבין את מצבה המשפטי, התכנוני, הרישומי והקנייני.

עוד נטען, כי הנתבע לא הוכיח, כי שילם לידי התובע את התמורה בגין הנכס, וכי מדובר בעניינו בעסקת מקרקעין כדין. הוכח, כך נטען, כי הנתבע אינו מוכר לתובע, מעולם לא נפגש עימו, וכי עולה מחומר הראיות שמדובר בהתחייבות לבצע עסקה פיקטיבית במקרקעין, בעיקר שעה שבמועד החתימה על ההסכם לא היה התובע רשום כבעליו של הנכס במרשם המקרקעין.

עוד ובנוסף נטען, כי ג', בנו של התובע נטל הלוואה מן המלווים, ולא מן הנתבע. המלווים, כך נטען, החלו ללחוץ על ג' ובני-משפחתו, לאיים עליהם ואף לירות לעבר ביתו של התובע הואיל וג' לא שילם את החוב, ולא החזיר את ההלוואות שנטל.

נוכח האמור לעיל, טען התובע, כי נכנע הוא ללחצים שהפעילו עליו המלווים והסכים לחתום על ההסכם הראשון. בהמשך, כך אליבא דתובע, התקשר אליו ב"כ המלווים, הודיע לו על ביטול ההסכם, וביקש ממנו לחתום על הסכם מכר חדש לטובת הנתבע. מחשש לחייו, כך טען התובע, הוא "הסכים", כלשונו, לחתום על מספר מסמכים, לרבות על הסכם המכר עם הנתבע, באותם תנאים שנקבעו בהסכם הראשון. לטענת התובע, בהמשך לאמור, הוא פנה לב"כ הנתבע בבקשה להבין את פשר הדברים ולקבל את כל המסמכים הקשורים לעסקה אולם נתקל בתשובות מתחמקות. על אף האמור, טען התובע, כי הוא המשיך להתגורר בדירה, וכי העסקה לא דווחה לרשויות המס ולא נרשמה במרשם המקרקעין.

נטען, כי הנתבע לא בחל בכל אמצעי כדי לסלק את התובע מדירתו, וכי ביום 01.05.2018 שלח לו ב"כ הנתבע מכתב, בו הודיע לו, כי אם לא ישיב לידיו את סך התמורה ששולמה במועד חתימת ההסכם, יהא עליו לפנות את הדירה או לחלופין לחתום על הסכם שכירות.

עוד נטען, כי התובע מעולם לא קיבל את התמורה הנטענת, כי ההסכם בענייננו פיקטיבי, וכן נטען, כי ההסכם האמור נחתם בכפייה על-מנת שהמלווים או מי מטעמם יחדלו מן האיומים על חיי בני-המשפחה.

עוד ובנוסף נטען, כי לפרודתו של התובע קיימות זכויות בנכסי המקרקעין שלו מכוח הנישואין, וכי היא מעולם לא חתמה על מסמך במקנה לנתבע זכות כלשהי. ברי, כך

נטען, כי לנתבע אין כל זכות קניינית או חוזית במקרקעין, וכי ככל שסבור הלה, כי התובע חב לו כספים, עליו לנקוט בהליך מתאים.

לטענת התובע, עולה מן התשתית הראייתית שהונחה בפני בית המשפט, כי הוא התקשר עם הנתבע בהסכם, וחתם על המסמכים הנלווים בשל טעות שהטעה אותו הנתבע, וניתן היה להניח, כי לולא הטעות לא היה התובע מתקשר עם הנתבע. הנתבע, כך נטען, ידע על הטעות או יכול היה לדעת עליה ובכל זאת גרם לתובע להתקשר עימו בהסכם, תוך ניצול מצוקתו הקשה.

עוד נטען, כי דין ההסכם להתבטל בשל פגמים בכריתתו לרבות הטעיה או עושק או כפייה, כמו גם היעדר גמירות-דעת ומסוימות. ב"כ התובע ציין במסגרת הסיכומים את הוראות חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973 (להלן: "**חוק החוזים**"), ואף פירט באריכות את פסיקות בית המשפט העליון והספרות האקדמית, אשר דנה בסוגיות הפגמים בכריתה.

עוד ובנוסף טען התובע, כי מדובר בהסכם בטל הואיל ומדובר בהסכם למראית-עין, שאינו חוקי, ואשר כל מטרתו להטעות את הרשויות.

נוכח כל האמור לעיל, סבר התובע, כי יש לקבל את תביעתו, ליתן פסק-דין הצהרתי, במסגרתו יקבע, כי ההסכם מיום 18.01.2018 בינו לבין הנתבע מבוטל, וכן להורות על ביטול הערת האזהרה שנרשמה לטובתו של הנתבע.

8. מנגד טען הנתבע, כי היה זה ג' שניהל את המשא-ומתן בכל הנוגע להסכם עימו או מי מטעמו הואיל והתובע הסמיך אותו לפעול כך. התובע , כך נטען, רצה לסייע לבנו, ג', לשלם את חובותיו, ולכן חתם על ההסכם בשים-לב לעובדה, כי התובע סבר שהוא יוכל להחזיר את התמורה ולבטל את ההסכם לאחר שימכור מקרקעין נוספים בבעלותו.

9. לאחר החתימה על ההסכם עם ד', כך נטען, יצרו התובע וג' קשר עם ז' (להלן: "**ז'**"), אשר עוסק בתיווך מקרקעין, על-מנת שהלה ירכוש את שתי הדירות המצויות על הנכס, וכך יוכלו לקבל תמורה גבוהה יותר לכיסוי חובותיו של ג'. בהמשך לאמור, כך אליבא דנתבע, דודו, ז', הציע לו לרכוש את הדירה, ואף שקל לרכוש את דירתו של ג', אולם בסופו של יום יצאה לפועל רק רכישת דירתו של התובע על-ידי הנתבע.

10. נטען, כי על אף שבמסגרת ההסכם ניתנה לתובע אפשרות לחזור בו מן ההסכם ולבטל את המכירה עד ליום 10.05.2018, התובע לא עשה כן, והלכה למעשה, כך נטען, מאז

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

החתימה על ההסכם ישב התובע בחיבוק-ידיים, ורק משהגיע המועד האמור, החל לפעול. עוד נטען, כי התובע פעל בחוסר תום-לב עת ניצל את האורכות שניתנו לו על-מנת להאריך את שהותו בדירה כדי לנקוט בהליכים משפטיים.

11. עוד נטען, כי התובע הגיע מרצונו בליווי בנו, ג', למשרד עורך-הדין שערך את ההסכם, וחתם על ההסכם האמור ללא כל לחץ או כפייה. ברור, כך נטען, כי לו היה מדובר בהסכמה שמקורה בכפייה, היה התובע פונה במהלך התקופה שבין החתימה על ההסכם ועד למועד פקיעת האפשרות לחזרה מן ההסכם למשטרת ישראל או לבית המשפט על-מנת לפעול בעניין.

12. עוד ובנוסף נטען, כי לא זו בלבד שהתובע מעלה טענות בעל-פה כנגד מסמך בכתב, אלא שהוא טוען טענות עובדתיות חלופיות. התובע, כך נטען, טוען כי הסכם המכר הוא הסכם פיקטיבי שלא התכוון אליו, בנוסף טען התובע, כי כלל לא שולמה לו התמורה, כי הוא חתם על ההסכם תוך הפעלת לחץ ואיומים, וכי הוא כלל לא הבין את פשר חתימתו.

13. התובע, כך נטען, לא הצליח להרים את נטל ההוכחה הנדרש ממנו במשפט אזרחי, וכלל טענותיו אינן מגובות בראיות. התובע, כך נטען, לא הניח בפני בית המשפט תשתית ראייתית להוכחת טענותיו כבדות המשקל באשר לפגמים בכריתת ההסכם.

14. הנתבע פירט באריכות, במסגרת סיכומיו, את הסתירות והקשיים שעלו מן העדויות השונות שנשמעו בפני בית המשפט, לרבות עדויותיהם של ג', גב' ט', אימו של ג', וטען, שהתובע ובני-משפחתו ניסו לאורך כל הליך ההוכחות לתאם עדויות. יתרה מכך, כך נטען, עדויות אלו מחזקות את גרסת הנתבע.

15. מנגד, כך נטען, לא חסך הנתבע בהבאת ראיות, ובנוסף לעדותו נשמעו עדויות נוספות, שכולן מחזקות את גרסתו, לרבות עדויותיהם של ז', ד', כ', ל, ו- ו'. לטענת הנתבע, חיזוק נוסף לגרסתו ניתן למצוא בתצהיר העדות של העד ל', שהוא עד ניטרלי.

16. לטענת הנתבע, אין לטענת התובע, לפיה לאשתו קיימות זכויות בנכס כל נפקות לענייננו הואיל והיא אינה צד להסכם שנערך בין הצדדים.

17. נטען, כי התובע בעלים מעיני בית המשפט עובדות הנוגעות לסוגיה הנדונה, וכי העובדה, שהתובע פנה לבית המשפט רק עם פקיעת האפשרות לחזרה מן ההסכם מצביעה על חוסר תום-לב מצידו. חוסר תום-לב זה, כך נטען, בא לידי ביטוי בהתנהלותו של התובע במשך כל ההליך שנוהל בפני בית המשפט.

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

<u>דיון והכרעה</u>

18. לאחר שנתתי דעתי לכתבי הטענות של הצדדים, לפרוטוקולים של הדיונים, לכל התיעוד הרלוונטי, ולכלל התשתית הראייתית שהונחה בפניי, מסקנתי היא, שדין התביעה להידחות, כפי שאפרט להלן.

19. הסכמים יש לכבד - Pacta sunt servanda , זהו הכלל הבסיסי ועתיק-היומין.

לא לעתים, לא כאשר מתאים – אלא ככלל יש לקיים הסכמים.

יפים לענייננו דבריו של כב' הנשיא בדימוס, השופט א. ברק, ב-ד"נ 20/82 **אדרס חמרי בנין בע"מ נ' הרלו אנד ג'ונס ג.מ.ב.ה.**, מב(1) 221 (להלן: "**עניין אדרס**"):

> "**דיני החוזים לא באו אך להגביר את היעילות הכלכלית. הם באו לאפשר חיי חברה תקינים. חוזה יש לקיים - ולא רק לשלם פיצוי בגין הפרתו - כי בכך מעודדים בני אדם לקיים הבטחותיהם. קיום הבטחות עומד ביסוד חיינו, כחברה וכעם**".

20. בענייננו, וכמפורט לעיל, חתם התובע ביום 10.01.2018 על ההסכם הראשון, במסגרתו מכר הלה את דירתו, הנמצאת בקומת הקרקע בבניין בן שתי קומות, אשר נבנה על הנכס.

במסגרת ההסכם, ניתנה לתובע אפשרות לחזור בו מן ההסכם עד לתאריך 10.05.2018, ולהשיב את המצב לקדמותו באופן שהתמורה בסך 400,000 ₪ ששולמה לתובע במעמד חתימת ההסכם תושב לידיו.

ביום 18.01.2018 נערך בין התובע לבין ד' הסכם, עליו חתום ד' בלבד, במסגרתו בוטל ההסכם הראשון, ו-ד' אישר בחתימתו, כי במעמד החתימה על הסכם הביטול הוחזרה לו התמורה ששילם לתובע בסך 400,000 ₪.

במקביל להסכם הביטול, ובו ביום, חתם התובע עם הנתבע על "**חוזה מכר דירה עם שמירת זכות ביטול עסקה ע"י המוכר**" (להלן: "**ההסכם**"), במסגרתו ניתנה לתובע אפשרות לחזור בו מן ההסכם עד לתאריך 10.05.2018, ולהשיב את המצב לקדמותו באופן שהתמורה בסך 400,000 ₪ ששולמה לתובע במעמד חתימת ההסכם תושב לידיו.

וכך נקבע בסעיף מס' 2 להסכם:

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

> "**המוכר מוכר בזה את מלוא זכויותיו בדירה לקונה והקונה רוכש בזה את מלוא הזכויות בדירה מהמוכר, בהתאם להוראות חוזה זה להלן. עם השארת הזכות למוכר לתקופה של 4 חודשים עד לתאריך 10.05.2018 (להלן: "התאריך הקובע") לחזור בו מן המכר ע"פ הסכם זה ולבטל אותו וכפי שיפורט בהמשך**"

בהמשך, בסעיף מס' 3 נכתב כך:

> "**תמורת רכישת מלוא זכויות המוכר בדירה שילם הקונה למוכר סך של 400,000 ₪ (להלן: "התמורה") במזומן ובחתימתו על הסכם זה מאשר המוכר את קבלתו לסכום התמורה במלואו** (כך במקור – ס.ג'.)".

ובסעיף מס' 4:

> "**על אף האמור לעיל מוסכם בין הצדדים כי עד לתאריך 10.05.2018 תישאר בידי המוכר הזכות לחזור בו מהמכר לפי הסכם זה ובטל אותו והחזרת המצב לקדמותו וזאת ע"י החזרת סכום התמורה ששולם לקונה** (כך במקור – ס.ג'.)"

בנוסף להסכם, חתם התובע על ייפוי-כוח בלתי-חוזר לעו"ד י' או לעו"ד ח', בקשה לרישום הערת אזהרה, וכן על הצהרה מקוונת על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה עבור לשכת מיסוי המקרקעין.

21. עולה מן האמור, כי לשון ההסכם ברורה, וחד-משמעית, אין אנו נדרשים לפרשנותו של ההסכם האמור, ולכאורה, כאן הייתה אמורה להסתיים עסקת המכר בין הצדדים.

דא עקא, טוען התובע, כי יש לבטל את ההסכם בשל פגמים בכריתתו, ומפרט בכתבי-טענותיו פגמים חלופיים בעטים יש לטעמו לבטל את ההסכם האמור.

אפנה כעת לבחון את הפגמים שנפלו לטעמו של התובע בעת כריתת ההסכם, דבר דבור על אופניו.

22. פרק ב' בחוק החוזים קובע את גדרי המקרים בהם יש לבטל הסכם בשל פגם בכריתתו.

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

סעיף 14 מורנו כך:

> **" (א) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני ידע או היה עליו לדעת על כך, רשאי לבטל את החוזה.**
> **(ב) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך, רשאי בית המשפט, לפי בקשת הצד שטעה, לבטל את החוזה, אם ראה שמן הצדק לעשות זאת; עשה כן, רשאי בית המשפט לחייב את הצד שטעה בפיצויים בעד הנזק שנגרם לצד השני עקב כריתת החוזה.**
> **(ג) טעות אינה עילה לביטול החוזה לפי סעיף זה, אם ניתן לקיים את החוזה בתיקון הטעות והצד השני הודיע, לפני שבוטל החוזה, שהוא מוכן לעשות כן.**
> **(ד) "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15 – בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה".**

ובהמשך, קובע סעיף 15, כי:

> **"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" – לרבות אי-גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן".**

לצורך הוכחת עילת הטעות, על התובע להוכיח את כלל הרכיבים הקבועים בהוראת חוק זו, היינו קיומה של טעות, שאינה בכדאיות העסקה, קשר סיבתי אובייקטיבי וסובייקטיבי בין הטעות לבין החתימה על ההסכם, וידיעת הנתבע על הטעות עת עסקינן בהוראת סעיף 14(א).

ר' דבריו של כב' השופט (בדימוס) ת. אור ב-דנ"א 2568/97 **זהבה כנען נ' ממשלת ישראל**, פ"ד נז(2) 632, פסקה 19:

> **" אם כן, על־פי לשונו של סעיף 14(ב), די בהיעדר ידיעה של הצד האחר בנוגע לטעות כדי שיעמוד בתנאיו. אף תכלית הסעיף תומכת בפרשנות זו. על־פי תכליתו, סעיף 14(ב) נועד להסדיר מצב שבו הצד האחר לחוזה אינו יכול למנוע את התרחשות הטעות מהטעם שהוא עצמו אינו מודע**

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

לה. זאת, בניגוד לנסיבות שבהן דן סעיף 14(א), שבהן הצד האחר מודע לטעות, ועל־כן היה ניתן לצפות ממנו למנוע את התרחשותה. לשון אחרת, במסגרת סעיף 14(א) נדונים מקרים שדבק בהם פגם בהתנהגותו של הצד האחר לחוזה, ואילו במסגרת סעיף 14(ב) נדונים מקרים שלא דבק בהם רבב כלשהו בהתנהגותו של הצד האחר לחוזה".

עוד נקבע ב-בג"ץ 221/86 **אליעזר כנפי נ' בית הדין לעבודה, פ**"ד מא(1), 469, פסקה 11, כי:

"להפעלת סמכות הביטול לפי סעיף 14(ב) נדרש (כזכור), בין יתר התנאים, כי בית המשפט יראה, "שמן הצדק לעשות זאת". לשם כך על השופט לשקול את האינטרסים של שני בעלי הדין, את התוצאות האפשריות לכל אחד מהם, <u>וכן את התנהגותם, לפני כריתת החוזה ולאחריהן</u>". (ההדגשה אינה במקור).

עת מדובר בהטעיה, על התובע להוכיח גם קיומו של קשר סיבתי סובייקטיבי כפול, בין ההטעיה לבין הטעות ובין הטעות לבין החתימה על העסקה. עוד ובנוסף על התובע להוכיח שהיה זה הנתבע שגרם לטעות במעשיו או במחדליו. משמע, ההטעיה יכולה להיווצר באמצעות מצג שווא שהוצג לתובע או בדרך של הימנעות מגילוי מידע, אשר הייתה קיימת חובה למוסרו.

23. בענייננו, עולה בבירור מן התשתית הראייתית שהונחה בפני, לרבות עדויות הצדדים, כי הגם שג' היה הרוח-החיה מאחורי ההסכמים האמורים, וזאת בעטים של החובות שצבר ולא יכול היה לפרוע, התובע הבין היטב את תוכנם של ההסכמים ואת השלכותיהם, לרבות העובדה, כי במידה ולא תושב התמורה ששולמה לידיו במועד החתימה על ההסכם, תועבר הבעלות בדירה לידיו של הנתבע.

ר' עדותו של ג', מיום 21.06.2018 (עמ' 2 לפרוט', שו' 36-28):

"ש. כשחתם אביך ידעתם שמדובר במכר נכון?
ת. ידע שמכר ושעבוד אותו דבר, אז ככה, אנחנו יצאנו מהמשרד כאילו שעבדנו שעבוד לחמישה חודשים ואם לא נחזיר את ה-400 אז הם יגישו את כל המסמכים לטאבו ולזה, כאילו הבית נמכר ב-400,000 ₪.
ש. <u>אני אסכם ותאשר אם נכון או לא, הבנתם בסוף שאם תוך 4 חודשים לא תחזירו את הכסף הבית יהפוך להיות בבעלות ד'.</u>

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

ת. זה בהסכם הראשון.
ש. נכון?
ת. כן".

בהמשך, עמ' 3, שו' 26-28:

"ש. אז גם בהסכם השני הבנתם שמדובר בעסקת מכר, נכון?
ת. אתה אמרת לי בפירוש מה שהיה בהסכם הראשון גם בהסכם השני רק החלפתם את השמות. אני לא קראתי את ההסכם אני גם לא חתמתי, מי שחתם זה אבא שלי". (ההדגשות אינן במקור).

ובהמשך, עמ' 5 לפרוט', שו' 9-16:

"ש. אז אתם ידעתם כשחתמתם על ההסכם שתוך 4 חודשים או 5 חודשים, אם אתם לא תשלמו את הסכום הבית
ת. ימכר.
ש. יעבור לצד השני, נכון?
ת. ימכר, כן.
ש. למי ימכר?
ת. בסוף אמרת לב', אבל אני לא מכיר את יני לא פגשתי אותו חוץ מהפעם שבא הביתה, אבפילו (כך במקור, ס. ג') **אני לא ראיתי אותו רק אבא שלי ראה אותו".**

בעדותו השנייה של ג' מיום 23.10.2018, הוא ניסה לחזור בו מן האמירות הללו (עמ' 11 לפרוט', שו' 31-21), וטען כי:

"ש. אתה מסכים איתי שמה שכתוב בשני הסכמי המכר בעניין דירת המגורים של אבא שלך, מה שכתוב זה נכון.
ת. קודם כל אני לא ידוע שהיה הסכם מכר.
ש. ידוע לנו ש- י' אמר לנו שזה שעבוד לא הסכם מכר,
ת. אחר כך התגלה לנו שזה הסכם מכר.
ש. אתה בחקירה שלך מיום 21/6/2018 עם י' כשחקר אותך הצהרת בפניו שכן יש הסכם מכר.
ת. לא מכר, אמרנו שיעבוד, תקרא טוב מה מצאת.
ש. בשורה 29 עמ' 2 לפרוטוקול,

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

ת. מכר ושעבוד".

דומני, כי מקריאה מעמיקה של העדויות השונות, כמו גם התצהירים, וכלל התשתית הראייתית שהונחה בפני, עולה, כי ג' לא דייק, בלשון המעטה, בעדותו השנייה, והשלכות עובדה זו ברורות.

לעניין זה אפנה לדבריו של כב' השופט א. שטיין ב-ע"א 765/18 **שמואל חיון נ' אלעד חיון** (01.05.2019), פסקאות 26-31:

"סבורני, כי שקרים אלו של בעל דין הנוגעים לעניינים המצויים בליבת המחלוקת – הם לבדם – צריכים היו לשמש בסיס לדחיית תביעתו ללא צורך בניתוח ראיות נוספות. דחיית התביעה בשל שקרים אלו היתה – ועודנה – תוצאה מתחייבת לנוכח שלושה כללים שעניינם פרוצדורה וראיות. מדובר בכללים ידועים ומושרשים, אך הפעלתם נתונה במידה רבה לשיקול דעתה של הערכאה הדיונית, ומסיבה זו – כך נראה לי – היא לא יצרה עדיין נורמות כלליות ותקדימים מחייבים....

מבין כללים אלו, הכלל הבסיסי והעתיק ביותר הוא חזקה ראייתית הקובעת כי מי שמשקר ביודעין בדבר אחד, משקר בכל עדותו: Falsus in Uno, Falsus in Omnibus. חזקה זו מהווה חלק מהמשפט המקובל האנגלי שמשמש מסד לדיני הראיות הנהוגים במקומותינו. היא עברה גלגולים שונים ורוככה במרוצת השנים....

חזקת השקר נועדה לקרב את בית המשפט לגילוי האמת, אך היא עושה יותר מכך. מטרתה האחרת היא לבטל את התמריץ של בעל דין למסור לבית המשפט גרסת שקר שמיטיבה עם עצמו ועל ידי כך לנצל לרעה את ההליך השיפוטי ....בטרם אסיים את הדיון בחזקת השקר, אשוב ואבהיר, כי חזקה זו מטפלת, בראש ובראשונה, בבעל דין שמוסר עדות שקר ביודעין כדי לנצח במשפט; והכוונה כאן היא לעדות שקר בעניין מהותי ומרכזי לליבת המחלוקת, ולא רק ב"תיבול" בשקרים של עדות שרובה אמת לאמיתה".

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

מכל האמור לעיל עולה, כי התובע לא הצליח להוכיח קיומה של טעות, שאינה בכדאיות העסקה, וכפועל-יוצא, ברי, כי אף הרכיבים הנדרשים הנוספים בסעיף 14 לחוק החוזים לא התקיימו: קשר סיבתי אובייקטיבי וסובייקטיבי בין הטעות לבין החתימה על ההסכם, וידיעת הנתבע על הטעות עת עסקינן בהוראת סעיף 14(א). עוד אציין, כי גם על-פי התנהגותו של התובע לפני כריתת ההסכם, ולאחריו, עת מספר ימים קודם לכן חתם על הסכם זהה עם ד', ברי, כי אין לבטל את ההסכם.

לעניין זה אדגיש, כי איני סבור, כאמור כבר לעיל כי אחד מן הצדדים טעה בעת החתימה על ההסכם, אולם גם אם אקבל את טענתו של התובע, כי טעה עת לא חשב שתוצאת ההסכם תהא העברת הבעלות בדירה לידי הנתבע, ברי, כי מדובר בטעות בכדאיות העסקה. היינו מדובר בטעות ביחס לסיכון שנטל התובע על עצמו, עת סבר במועד החתימה על ההסכם, כי יצליח לגייס את סך התמורה על-מנת להשיבה לידיו של הנתבע ולבטל עימו את ההסכם, כפי שמורה ההסכם, ולפיכך אין מדובר בטעות, אשר דינה ביטול עסקה.

זאת ועוד, אדגיש, כי בענייננו אף אין מדובר בהטעיה מכוח סעיף 15 לחוק החוזים הואיל ולא עלה בידי התובע להוכיח שהנתבע יצר מצג-שווא, או שנמנע מגילוי מידע, אשר הייתה קיימת חובה למוסרו.

24. לעניין הטעות וההטעיה אציין, כי ער אני לכך שהנתבע לא היה חלק פעיל במשא-ומתן שהתנהל לקראת החתימה על ההסכם עם התובע וג', לרבות לעובדה, כי הנתבע לא ביקר בדירה לפני החתימה על ההסכם. ברם סבורני, כי אין בנתון זה כדי לשנות מן התוצאה אליה הגעתי, ולפיה יש לקיים את הוראות ההסכם.

לא למותר לציין, כי קיימים מקרים רבים בהם נותן מאן-דהוא אמונו באדם אחר, בעיקר עת מדובר בבן-משפחה, על-מנת שהלה ימצא עבורו נכס למגורים או להשקעה, ואין בכך כדי להצביע על פגם בעת כריתת ההסכם. מקל וחומר נכון הדבר עת ידע התובע את זהות האדם עימו הוא כרת את ההסכם, ולא חתם על הסכם עם שלוח עלום של הנתבע.

ר' דבריו של כב' הנשיא (בדימוס), השופט א. ברק ב- ע"א 273/78 **גרוסמן יוסף נ' כספי צבי**, פ"ד לג(3) 300, פסקה 4:

> "**בטרם אסיים, ברצוני לציין, כי הטעות או ההטעיה מתייחסות במקרה שלפנינו, לזהותו של המערער כשלוחו של פרץ. ענין זה מחייב הסבר קצר. לפי סעיף 7 לחוק השליחות, תשכ"ה- 1965, בעלי דברו של המשיב הוא המערער, הזכאי וחייב כלפיו. פרץ השולח, אינו צד ישיר לעסקה, לפחות לא בצד הזכות, ניתן איפוא לטעון כי אין כאן לא טעות ולא הטעיה**

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

בזהות המתקשר השני, שכן המשיב ביקש להתקשר עם המערער, ועמו הוא התקשר בפועל. לא כן הדבר. המשיב התקשר אמנם עם המערער, אך הוא ביקש להתקשר עמו כשלוח של לקוחותיו. אלה יהיו בעתיד בעלי דברו, אם על ידי שהלקוח יבקש "לאמץ" את זכותו של המערער (סעיף 7 לחוק השליחות), ואם על ידי כך שהמערער יעביר את זכותו ללקוח. דבר שהחוק מחייבו לעשות (ראה סעיפים 8 ו- 10 לחוק השליחות). נמצא, כי המשיב אכן טעה והוטעה באשר לזהותו של המתקשר עמו. הוא סבר כי המתקשר עמו הוא המערער, הפועל כשלוח של לקוחות אלה או אחרים אשר ביניהם לא נמנע כלל פרץ. והנה הסתבר לו כי הוא התקשר עם המערער הפועל כשלוחו של פרץ. מוכן אני להניח כי פרץ לא יוכל לאמץ את זכותו של המערער, שכן "הדר נוגד את הזכות לפי מהותה, תנאיה, או נסיבות הענין" (סעיף 7 לחוק השליחות), אך מחובתו של המערער היא להעביר את הנכס לפרץ, וכל עוד הוא לא עשה כן הוא מחזיק בנכס כנאמן של פרץ. עם שלוח כזה לא רצה המשיב להתקשר. הוא טעה והוטעה בדבר זהותו של השלוח, ועל כן הוא רשאי לבטל את החוזה".

עוד ובנוסף יש לזכור, את הוראות סעיף 20 לחוק החוזים, לפיה: "**ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול**".

אפנה לדבריו של כב' השופט ע. פוגלמן ב- ע"א 7730/09 **נסים כהן נ' מבני גזית (2000) בע"מ** 06.06.2011, פסקה 16:

"....גם אם היינו מניחים כי נתמלאו כל יסודות סעיף 15, יש לזכור כי עילת ההטעיה מקימה לצד הנפגע זכות לביטול החוזה במקום שבו הצד שכנגד הטעה אותו בטרם כריתת החוזה (פרשת סאסי, פסקה 16; פרשת שלפרד, בעמ' 671-672; פרידמן וכהן, בעמ' 1085; להרחבה, ראו גם: ש' מנהיים, "ביטול חוזה מחמת הטעיה ותוכן החוזה" הפרקליט לז 477 (1986)). סעד הביטול מבטא את התפיסה לפיה מקום בו נפגע רצונו של אחד הצדדים בחוזה – באופן העולה כדי פגם בכריתה – אין עוד מקום להמשיך ביחסים החוזיים. התפיסה היא, שעקרון חופש החוזים, אשר מתיר לאדם להתקשר בחוזה, צריך אף לאפשר לו להשתחרר מהחוזה, מקום שבו הרצון שהביא להתקשרות היה פגום מלכתחילה (שלו, בעמ' 355). לכן, ביטול החוזה בשל פגם

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

בכריתתו תלוי ברצונו של המתקשר ומתבצע על-ידי פעולה שלו. קרי, חוזה שנפל פגם בכריתתו אינו מתבטל מאליו, אלא, נדרש מעשה אקטיבי של ביטול מצידו של הנפגע. סעיף 15 לחוק מורה, כי הנפגע "רשאי לבטל את החוזה" [ההדגשה הוספה, ע.פ.]. אכן, הנפגע רשאי לנצל את ברירת הביטול שעומדת לרשותו, אולם, הוא אינו חייב לעשות כן. המדובר בזכות ביטול, ולא חובה (ע"א 2413/06 מגדלי כספי רג'ואן ובנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים, פסקה מ' ([פורסם בנבו], 10.11.2009) (להלן: פרשת מגדלי כספי)). כל עוד הוא אינו מפעיל את זכות הביטול שקמה לו, נשאר החוזה תקף ומחייב. יש אף הרואים באי-ביטול החוזה במקרה של פגם בכריתה, כויתור על ברירת הביטול או אישרורו של החוזה (להרחבה ראו: שלו, בעמ' 355-356; פרידמן וכהן, בעמ' 1124-1141).

פעולת הביטול חייבת להיעשות תוך זמן סביר, ובאופן המקובל (שלו, 361-368; פרידמן וכהן, בעמ' 1087-1002). אין מדובר בדרישה טכנית גרידא. הדרישה להודעה סבירה מצד הנפגע באה להגן על האינטרסים של הצד הפוגע. התפיסה היא, שאין לחשוף צד לחוזה אשר כלכל צעדיו בהתבסס על קיומו של חוזה, לאי-בהירות בנוגע למעמדו ומצבו במשך זמן ארוך מדי (השוו: ע"א 8972/00 שלזינגר נ' הפניקס, פ"ד נז(4) 817, 837-838 (2003); פרידמן וכהן, בעמ' 1086; שלו, בעמ' 362). סעד הביטול, והדרישות הצורניות הנלוות לו, מבטאים אפוא את כיבוד חופש ההתקשרות של הנפגע, כמו גם הגנת אינטרס ההסתמכות של הצד שכנגד".

בעניינו, נחתם ההסכם האמור, כמו גם המסמכים הנלווים ביום 18.01.2018, ולתובע היה די והותר זמן להודיע לנתבע על ביטול ההסכם בעטים של פגמים ברצונו, אלא שהתובע לא עשה כן. רק כעבור מספר חודשים, עת רצה התובע להימנע מקיום ההסכם עליו חתם

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

בעיניים פקוחות ובנפש חפצה, נזכר הוא לטעון טענות הקשורות לפגמים ברצונו בעת החתימה על ההסכם.

למעלה מן הצורך, אף אדגיש, כי בנסיבות המתוארות לעיל, יש ליתן את הדעת גם לאינטרס ההסתמכות של הנתבע, ולבכר אותו על פני שיקולים אחרים.

על יסוד כל האמור לעיל, אני קובע, כי חתימתו של התובע על ההסכם לא נבעה מטעות והטעיה, ולפיכך אין לבטל את ההסכם מן הטעמים הללו.

25. אפנה כעת לבחון את טענותיו של התובע, לפיהם הוא כלל לא רצה לחתום על ההסכם, אולם בשל הלחצים והאיומים שהופעלו עליו ועל בני-משפחתו בשל חובותיו של ג', הוא נאלץ לעשות כן, ולפיכך דינו של ההסכם להתבטל בשל עילות העושק והכפייה הקבועים בחוק החוזים.

סעיף 17 לחוק קובע כך:

> **"(א) מי שהתקשר בחוזה עקב כפיה שכפה עליו הצד השני או אחר מטעמו, בכוח או באיום, רשאי לבטל את החוזה.**
> **(ב) אזהרה בתום לב על הפעלתה של זכות אינה בגדר איום לענין סעיף זה".**

בהמשך קובע סעיף 18, כי:

> **"מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה".**

ראשית יש לבחון האם נכרת הסכם על-פי המבחן לגמירות-דעת, וכן לבחון האם החוזה מחייב את התובע או שמא מדובר בחוזה שכריתתו בלתי-חוקית. בהמשך, יש לבחון קיומו של קשר סיבתי בין הכפייה לבין החתימה על הסכם או לחלופין לבחון האם היה התובע במצוקה, שנוצלה על-ידי הנתבע.

אפנה ל- ע"א 1569/93 **יוסי מאיה נ' פנפורד (ישראל) בע"מ**, פ"ד מח(5) 705 (להלן: "**עניין מאיה**"), פסקה 14 לדבריו של כב' השופט מ. חשין ז"ל:

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

"לחץ כלכלי "בלתי ראוי" הינו תנאי הכרחי לקיומה של כפייה-מקנה-זכות, אך אין די בו. אותו לחץ חייב אף שיהיה בעל עוצמה המקדיחה תבשיל. מבחן עוצמתו של הלחץ הכלכלי מצטרף אל מבחן איכותו של הלחץ, ורק בנסיבות שבהן מתקיימים שני המבחנים כאחד נכיר בכפייה ככפייה בת-פועל משפטי על-פי סעיף 17 לחוק החוזים. ומה תהא עוצמתה של כפייה כדי שנכיר בה כבת-פועל משפטי? המבחן המקובל לקביעת עוצמתו של הלחץ יימצא בתשובה לשאלה אם הייתה לצד התם חלופה מעשית וסבירה שלא להיכנע לאותו לחץ".

וכן לפסקה 3 לדבריו של כב' השופט מ. שמגר ז"ל:

"הכפייה היא פגם ברצונו של המתקשר (פרידמן וכהן, בספרם הנ"ל, כרך ב, בעמ' 889: "מי שנתון לכפיה פועל בידיעת הנתונים, אך הלחץ המופעל עליו שולל ממנו את חופש הפעולה"). ככלל, חוזה זוכה לגושפנקא משפטית בשל היותו ביטוי לרצון הצדדים. פגם ברצון הצדדים שומט את הבסיס למתן הגושפנקה המשפטית לחוזה. הוא מקנה עילת ביטול למתקשר שרצונו נפגע.

אכן, חופש הרצון מתפרש בצורה רחבה כאשר נבחנים פגמים ברצונו של צד לחוזה. לחצים שונים (כלכליים, חברתיים, פסיכולוגיים וכיוצא בזה), אינם פוגמים ככלל בחופש הרצון החוזי. אך ורק לחצים כבדים, אשר חותרים תחת עצם הרצון המינימאלי ייחשבו כפגמי רצון. כדי שתוכר עילת כפייה, חייבת להיווצר פגיעה חריפה בחופש הרצון החוזי של המתקשר. בלי למצות אפשר לומר כי חופש רצון חוזי הוא מצב שבו ניצבת לפני המתקשר בררה סבירה אחרת. אם ישנה בררה סבירה, הרי שאין לומר כי נפגם הרצון החוזי".

26. בענייננו, עולה, כי גם לשיטת התובע ובנו ג', לא איים הנתבע עליהם בכל דרך שהיא. עוד ובנוסף, בל נשכח, כי התובע או ג' לא הוכיחו, כי הם הגישו כל תלונה למשטרת ישראל או נקטו בהליכים משפטיים חלופיים בנוגע לאותם האיומים שלטענתם הושמעו להם על-ידי המעורבים בהסכמים האמורים, לא לפני החתימה עליהם ולא אחריה.

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

לפיכך אני קובע, כי הייתה לתובע "**חלופה מעשית וסבירה שלא להיכנע לאותו לחץ**", היינו לא נפגם הרצון החוזי שלו, ולא התקיים אחד מן התנאים ההכרחיים להתקיימותה של עילת הכפייה.

אפנה לעמ' 15 לפרוט', עדותו של ג' מיום 23.10.2018, עמ' 15, שו' 17-5:

"ש. אני מבין שאבא שלך חתם תחת איום.
ת. כן.
ש. אתה אמרת שהגעת בסוף נכון?
ת. כן.
ש. איך ידעת שאבא שלך חתם תחת איום?
ת. גם איימו עליי.
ש. שאלתי אותך איך ידעת שאביך חתם תחת איום?
ת. כי כל יום היו מאיימים עליי.
ש. אני חוזר ושואל איך ידעת שאבא שלך חתם על הסכם עם ד' תחת איום?
ת. איימו עלינו כל יום.
ש. אני שואל על הרגע הספציפי בעת החתימה על הסכם המכר.
ת. כי איימו עליו אם לא יחתום וזה. אבא שלי אמר לי".

ובהמשך, עמ' 17, שו' 12-5:

"ש. אתה מאשר לי שהקונה ב' לא הפעיל עליך לחצים?
ת. אנחנו לא מכרנו. אני לא מכיר אותו.
ש. אז מי הפעיל עליך לחצים על מנת שאביך יחתום על הסכם?
ת. אמרתי לך, ד' ו-ו'.
ש. אתה אומר שהפעילו איומים ולחצים, מה הכוונה? הפנו נשק כלפי אביך?
ת. אני לא הייתי.
ש. אתה רק שמעת?
ת. אני שמעתי מאבי, המילה של אבא שלי קדושה אצלי".

לעניין זה אדגיש, כי על-פי פרוטוקול הדיון מיום 21.06.2018 דווקא עולה, כי ג' היה נוכח בעת החתימה על שני ההסכמים האמורים, ואידך זיל גמור.

"ש. כשהגעת למשרד באת עם אבא, נכון?

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

ת. **נכון.**
ש. **וחתם על הסכם לד'.**
ת. **חתמנו הסכם ל-ד' ".** (עמ' 2 לפרוט, שו' 23-20).

ובהמשך,

"**ש.** **כשהגעתם בפעם השנייה אתה ואביך הגעתם יחד?**
ת. **נכון".** (עמ' 3 לפרוט', שו' 22-21).

עוד אפנה לעדותו של התובע מיום 29.10.2018, עמ' 26-25 לפרוט':

"**ת.** **אני איימו על הילד שלי, ו' ו- ד', יש להם עבר פלילי, וכדי לא לפגוע בבן שלי מה שלקח הבן שלי זה 38,000 ₪, וגלגלו אותם כי הם עובדים בשוק האפור והגיע הסכום ל-400.**
ש. **אתה רוצה לומר שה-38,000 ₪ הפכו להיות 400,000 ₪ נכון?**
ת. **כן, זה מה שאני אומר.**
ש. **לא שאלת את הבן שלך איך 38 הפך ל-400?**
ת. **אני לא יודע הם איימו עלי ואמרו לי אתה צריך לחתום על 400,000 הבן שלך חייב לנו את הסכום הזה.**
ש. **אך איימו עליך?**
ת. **כל יום היו מגיעים לבן שלי ואף הרביצו לו, שרפו לנו את הרכב, ירו לעבר הבית, יש להם עבר והם ירו לביתו של פלוני וגרמו לעזוב את הבית שלו.**
ש. **כשחתמת למה לא אמרת למשטרה?**
ת. **אמרו לי שלא תעז להגיש תלונה, ו' הרביץ לבן שלי, ובאו אנשים שביקשו ממני שלא להגיש תלונה, ואני אמרתי שלא אגיש תלונה.**
ש. **מצד אחד חתמת על הסכם, אתה מאוים, והיום אתה אומר רק איימו עלי, אין תלונה במשטרה ואין כלום, איך אתה מסביר את זה, ירו על הבית שלך, שרפו אתה רכב שלה כלה שלך, נתנו מכות לבן שלך, אין נאמין לך?**
ת. **ששרפו את הרכב הגיעה משטרה, וגם כשירו לעבינו הגיעה משטרה. אני התקשרתי למשטרה והודעתי שירו עלינו ושרפו אתה רכב.**
ש. **מתי זה היה?**
ת. **לא זוכר.**
ש. **אחרי ההסכם?**

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

ת. אחרי ההסכם".

ובהמשך, בעמ' 32 לפרוט, שו' 4-21:

"ש. אז אני מבין שהם איימו עליך לפני שחתמת או אחרי?
ת. לפני שחתמתי.
ש. לפני שעה וחצי אמרת שאיימו עליך לפני החתימה, נכון?
ת. לא.
ש. אני זוכר טוב.
ת. לא.
ש. אז מה נכון לפני או אחרי?
ת. לפני החתימה.
ש. נכון ששרפו את הרכב של כלתך?
ת. נכון היו יריות לעברינו אבל אני לא יודע הם או לא הם, אחרי החתימה על השעבוד החלו כל מיני אירועים, שריפת הרכב, יריות לעבר הבית שלנו, ואם הייתי יושב בתוך הסלון היו יורים בי.
לשאלת בית המשפט כל זה קרה לפני החתימה?
ת. זה היה אחרי החתימה.
ש. האם מסרת למשטרה את השמות ז' וב' כחשודים?
ת. לא, לא הזכרתי לא ז' ולא ב'".

משמע, התובע לא גילה עקביות בעדותו, בכל הנוגע לסיבה בעטיה לא פנה למשטרה או פתח בהליכים משפטיים, נוכח האיומים שחווה, ולא הניח תשתית ראייתית הולמת, או שמא אומר, לא הניח כל תשתית ראייתית להוכחת טענותיו.

זאת ועוד, לא ניתן להתעלם מן הגרסאות השונות שנטענו על-ידי התובע בכל הנוגע לעיתוי בו הוא ובני-משפחתו אוימו. על-פי הגרסה הראשונה, אוים התובע לפני החתימה על ההסכם, ועל-פי הגרסה השנייה האיומים היו לאחר החתימה. ישאל השואל התמים, ממה נפשך? אם האיומים התרחשו לאחר החתימה, אזי, ברי, כי חתימתו של התובע על ההסכם לא הייתה קשורה לאיומים האמורים, ואם התובע אוים לפני החתימה, היה עליו לפעול באופן מידי לביטול ההסכם.

אפנה לדבריה של כב' השופטת (בדימוס) ד. דורנר ב- ע"א 5493/95 **דיור לעולה (ע.א.ק) בע"מ נ' שושנה קרן**, פ"ד נ(4) 509, פסקה 8:

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

"לקביעת בית המשפט המחוזי כי התקיימו יסודותיה של עילת הכפייה אין תשתית ראייתית. בית המשפט לא הבחין בין האירועים שקדמו לחתימה על החוזים לבין אלו המאוחרים לה. חוזה ניתן לביטול מחמת כפייה רק כאשר הכפייה הופעלה על המתקשר לפני כריתת החוזה; ראו ע"א 1894/90, 1986פלאטו-שרון נ' אסולין; אסולין נ' פלאטו-שרון [1], בעמ' 827.במקרה שלפנינו, האירועים שקדמו לחתימת החוזים אינם עולים כדי כפייה".

27. אין בידי לקבל אף את טענת התובע לפגמים בכריתה נוכח התקיימותה של עילת העושק.

בפסיקה עקבית וארוכת-שנים דן בית המשפט העליון ברכיבי הוראת סעיף 18 לחוק החוזים, וקבע, כי על-מנת שיקבע, כי חוזה נחתם בנסיבות של עושק יש להוכיח את מצבו הקשה של הנעשק (**"מצוקה"**, **"חולשה שכלית או גופנית"**, **"חוסר ניסיון"**), את ניצולו של העושק, וכן **"העדר איזון סביר בין הערכים המוחלפים בין העשוק לבין עושקו ("תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל")".**

אפנה לדבריו של כב' השופט (בדימוס) י. טירקל ב- ע"א 403/80 **חי סאסי נ' נעימה קיקאון**, פ"ד לו(1) 762:

על שלושה יסודות - השלובים זה בזה ככלים שלובים - השתית המחוקק את עילת העושק, שהראשון בהם עניינו מצבו של העושק ("מצוקה", "חולשה שכלית או גופנית", "חוסר נסיון"), השני - התנהגותו של העושק (ה"ניצול שניצל") והשלישי - העדר איזון סביר בין הערכים המוחלפים בין העשוק לבין עושקו ("תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל").... מבחינה מילולית נראית לי פרשנות של כבוד השופט אלון בע"א 719/78

(1) הנ"ל, בעמ' 684-685, לפיה מדובר במצב חמור ומתמשך ולא בקושי ארעי או חולף. כך נובע גם מהעובדה, שבביטוי "יבעתהו צר ומצוקה" (איוב טו, כד [ג] נתפרשה המלה כ"לשון לחץ ודוחק, ובא לרוב צמוד ומקביל אל לשון 'צר'" (פירוש "דעת מקרא", עמוס חכם (מוסד הרב קוק, תש"ל), איוב, טו, כד [ד]). אולם עד כאן לעניין הפירוש המילולי. לעומת זאת, אין לגרוס שהמשמעות של המושג בו עסקינן חופפת אף היא את הפרשנות המילולית. מבחינה זו הצעתי היא, שננהג גמישות ולא נקבע מסמרות מעבר לנושא המסוים העומד לדיון".

בעניינו, התובע לא היה במצוקה, ומכל מקום לא היה במצוקה חמורה ומתמשכת, כדרישת הפסיקה, אין לו כל חולשה שכלית וגופנית, ועולה מעדותו שלו עצמו, כי אינו חסר ניסיון הואיל ומכר מקרקעין מספר פעמים בעבר. זאת ועוד, התובע לא הוכיח, ולו בדוחק, כי הנתבע ניצל אותו, וכי תנאי העסקה היו גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל.

28. בנוסף יש לזכור, כי על-פי הקבוע בסעיף 20 לחוק החוזים, היה על התובע להודיע לנתבע על ביטול העסקה או זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת העושק, או תוך זמן סביר לאחר שפסקה הכפייה.

> "**ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול, ובמקרה של כפיה – תוך זמן סביר לאחר שנודע לו שפסקה הכפיה**".

בעניינו, כאמור נחתם ההסכם ביום 18.01.2018, וברי, כי באותו יום ידע התובע כי התקיימה עילת העושק או לחלופין בו ביום פסקה הכפייה. דא עקא, התובע לא פעל על-פי הוראת החוק, ולמעשה ישב בחוסר מעש עד לאותו יום בו דרש הנתבע ממנו לקיים את הוראות ההסכם עליו חתמו הצדדים, 01.05.2018.

על יסוד כל האמור לעיל, אני קובע, כי בעניינו לא נחתם ההסכם בשל עילות העושק והכפייה, ולפיכך אין לבטלו גם בעטין של עילות אלו.

29. לחלופין טוען התובע, כי מדובר "**בהסכם בטל בהיותו הסכם למראית עין ושאינו חוקי, שכל מטרתו להטעות את הרשויות**" (סעיף מס' 46 לסיכומי התובע).

סעיף 13 לחוק החוזים קובע, כי:

> "**חוזה שנכרת למראית עין בלבד – בטל; אין בהוראה זו כדי לפגוע בזכות שרכש אדם שלישי בהסתמכו בתום לב על קיום החוזה**".

ראשית, סבור אני, כי התובע לא הצליח להוכיח שבעניינו מדובר בהסכם למראית-עין לא חוקי, שכל מטרתו, כלשונו של התובע, "**להטעות את הרשויות**", הואיל ומן התשתית הראייתית עולה, כי המסמכים לשלטונות המס נחתמו כדבעי במועד החתימה על ההסכם.

שנית, סעיף 31 לחוק החוזים קובע כהאי לישנא:

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

> **"הוראות סעיפים 19 ו-21 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על בטלותו של חוזה לפי פרק זה, אולם בבטלות לפי סעיף 30 רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן ובתנאים שימצא לנכון, לפטור צד מהחובה לפי סעיף 21, כולה או מקצתה, ובמידה שצד אחד ביצע את חיובו לפי החוזה – לחייב את הצד השני בקיום החיוב שכנגד, כולו או מקצתו".**

פסיקת בית המשפט העליון קבעה, כי הגם שהכלל הוא שיש לבטל חוזה בלתי-חוקי, קיים לבית המשפט שיקול-דעת לצוות על ביצועו משיקולים של צדק, ובהם: האפשרות להכשיר את אי-החוקיות, מידת האשמה היחסית של כל אחד מן הצדדים, מהותיות אי-החוקיות, זכויות לגיטימיות של צד שלישית, ועוד כהנה וכהנה.

אפנה לדבריו של כב' השופט ת. אור ב- ע"א 698/89 **שמואל שילה נ' אליוט בארי**, פ"ד מז 796, פסקה 6:

> **"אין צורך שאפרט את רשימת השיקולים כולם אשר הנחו את בתי המשפט, במסגרת שיקולי הצדק שבסעיף 31, להורות על אכיפת חיובים על-פי חוזה בלתי חוקי (ראו: ע"א 533/80 [4] הנ"ל, בעמ' 293; ע"א 359/79, 365[3] הנ"ל, בעמ' 713-714; ג' שלו, "תוכן החוזה" פירוש לחוקי החוזים (המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי סאקר, ג' טדסקי עורך, תשמ"ח) 180-185). אציין רק שבין השיקולים הרבים ניתן להתחשב ביכולת להכשיר את אי החוקיות שבחוזה, בחומרת אי החוקיות, בזכויות הלגיטימיות שיכול שנרכשו על סמך החוזה על-ידי צד שלישי, במידת האשמה היחסית בין הצדדים ובשאלה אם אי החוקיות היא במהות העיסקה או שהיא טפלה לעיסקה".**

בענייננו, הואיל והתובע לא טרח לפרט באיזה אופן מדובר בהסכם שכל מטרתו "**להטעות את הרשויות**", דומני, כי מדובר בכוונה להימלט מתשלום מסים. לפיכך ברי, כי אי-החוקיות ניתנת להסדרה על-ידי תשלום המס כדין, וכי מדובר באי-חוקיות, שהיא טפלה להסכם ואינה בליבתו.

שלישית, סבור אני, כי טענה זו של התובע כמו גם טענתו, כי כלל לא קיבל את התמורה, ואף לא חתם על ההסכם (ר' סעיף 5-6 לעיקרי הטיעון של התובע, וכן ס' 17 לעיקרי טיעוניו), או לחלופין לא חתם על מסמכים נלווים, מהוות טענות עובדתיות חלופיות.

ר' עדותו של ג', מיום 23.10.2018, עמ' 13 לפרוט', שו' 17-12:

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

"ש. ב-10/1/2018 נחתם הסכם עם ד', נכון?
ת. נכון. הסכם שיעבוד.
ש. שם אתה מצהיר שקבלתם 400,000 ₪.
ת. לא קבלנו.
ש. אז מה שכתוב בהסכם לא נכון?
ת. לא קבלנו 400,000 ₪".

כן עדותו של התובע, מיום 29.10.2018, עמ' 24, שו' 16-22:

"ש. תאשר לי שאתה חתום על ההסכם הזה?
ת. אני מאשר שזו חתימתי על כל הדפים של ההסכם שאתה מציג לי. אך לא חתום על הנספח לעניין חלוקת הקרקע ולא ביקשו שאני אחתום.
ש. החתימות דומות, אני לא רואה הבדל, תסתכל היטב זו לא חתימה שלך?
ת. זו לא חתימתי.
ש. אתה אומר שהחתימה מזויפת?
ת. זו לא החתימה שלי".

וכן דבריו של התובע, בעדותו האמורה, עמ' 29 לפרוט', שו' 1-9:

"ש. אתה חתום לב' ב' על בקשה להערת אזהרה.
ת. לא חתמתי.
ש. מציג לך בקשה לרישום הערת אזהרה, זו חתימתך?
ת. לא, ולב' ב' לא חתמתי.
ש. עורך דין י' אישר את החתימה שלך,
ת. אישר אישר, אני לא יודע.
ש. אתה חתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לב' ב' בפני י', נא לאשר את החתימה שלך ביום 18/1/2018. אני מציג לך את ייפוי הכוח.
ת. זו חתימה שלי אבל עבדו עלי ולא הסבירו לי מה כתוב שם ואת ב' ב' אני לא מכיר בכלל".

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

דומני, כי אין צורך להכביר מילים על משמעויות העלאת טענות עובדתיות חלופיות, והשלכותיהן בהליכים משפטיים, מקל וחומר שעה שהטענות החלופיות עולות לא רק בכתבי הטענות, אלא מוצאות את מקומן בעדותו של בעל-דין.

ר' סעיף 27 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט – 2018:

"**בעל דין אינו רשאי להעלות בכתבי הטענות טענה שבעובדה סותרת או חלופית, זולת אם אימת בתצהיר כי העובדות כהווייתן אינן ידועות לו.**"

הרציונל המצוי בבסיס ההוראה, לפיה בעל-דין אינו יכול להשמיע טענות עובדתיות חלופיות ברור: תום-הלב, אי-ניצול לרעה את ההליך השיפוטי, והרצון להגיע לחקר האמת, שעה שמשמעות העלאת טענות עובדתיות חלופיות, בניגוד לטענות משפטיות חלופיות, היא אי-אמירת אמת.

30. אדגיש, כי לא נעלמה מעיני טענת התובע, לפיה יש לבטל את ההסכם גם הואיל והנתבע היה חסר תום-לב שעה שהיה הוא מודע לזכויותיה של ט', רעיית התובע במועד עריכת ההסכם (להלן: "**ט**"), בדירה, אשר קודמות לזכויות של כל צד שלישי, ברם סבור אני, כי אין בכך כדי לשנות מן התוצאה.

אדגיש, כי עיקרון תום-הלב הוא אחד מעמודי התווך של שיטת המשפט הישראלי, וזרועותיו מגיעות לכל אחד ממחוזותיו השונים. גם בדיני הקניין מצאה דוקטרינת תום-הלב את מקומה, וברי, כי כך יש ליישמה.

אפנה לדבריו של כב' הנשיא (בדימוס), השופט א. ברק ב-ע"א 790/97 **בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' אברהם**, פ"ד נט(3) 697, פסקה 9:

"**דוקטרינת תום־הלב חלה גם במסגרת דיני הקניין. היא חלה בגדריו של חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (ראו רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון (להלן – פרשת רוקר [7]), בעמ' 275). היא חלה על הפעלת זכויות במקרקעין ועל הפעלת זכויות קנייניות אחרות (שם, בעמ' 288; ע"א 9245/99 ויינברג נ' אריאן [8], בעמ' 799-797, פיסקה 26 לפסק־דינה של השופטת פרוקצ'יה). "...תום־הלב חל על כל שימוש בזכות, בין שימוש בזכות הקניין הגורם נזק לזולת, ובין שימוש בזכות הקניין שנועד להגן על זכות הקניין (או זכות אחרת) מפני מתנכלים..." (פרשת רוקר [7], בעמ' 277). כל זכות המעוגנת בדיני המקרקעין צריכה להיות מופעלת בתום־לב".**

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

בל נשכח, כי חובת תום-הלב אינה חד כיוונית, וגם לו התנהלותו של הנתבע לוקה בחוסר תום-לב, עת היה הוא ער לזכויותיה של ט', ואיני קובע כך, יש לבחון את התנהלותו של התובע, ולאזן בין השניים. בענייננו יש לזכור, כי התובע חתם על ההסכם האמור עת הוא מתעלם לחלוטין מזכויותיה של ט' בדירה. עוד יצוין, כי היה זה התובע, אשר הגיש את תביעתו לבית המשפט, מבלי שיצרף את ט', ולפיכך יש לזכור, כי נטלי ההוכחה והשכנוע מוטלים עליו.

לסיכום סוגיה זו, אפנה לדבריו של כב' הנשיא (בדימוס), השופט א. ברק ב-בר"ע 305/80 **שילה נ' רצקובסקי**, פ"ד לה(3) 449, פסקה 3:

> "**חובתו זו של בעל דין להפעיל את כוחותיו המשפטיים-דיוניים "בדרך מקובלת ובתום לב", מטילה עליו את החובה לפעול, כפי שבעל דין הגון וסביר היה פועל במקומו. המבחן לפעולתו זו אינו מבחן סובייקטיבי, ואינו מותנה בגישתו האינדיבידואלית של בעל הדין באשר לנכון ולראוי (בג"צ 59/80 [5] ;ע"א 701/79 [4] הנ"ל). המבחן הראוי הוא זה, הלוקח בחשבון את נסיבותיו המיוחדות של המקרה, אך מעביר נסיבות אלה בכור ההיתוך של ההתנהגות ההגונה והסבירה. במסגרת זו יש לדרוש, כי בעלי דין לא יהיו זאבים זה לזה, אם כי אין לדרוש, שיהיו מלאכים זה לזה. יש לעמוד על כך כי יתנהגו זה כלפי זה כבני אדם הגונים וסבירים".**

דומני, כי על אף שהנתבע לא התנהל כ"מלאך" כלפי התובע באשר לסוגיה זו, התנהלותו של התובע הייתה כשל "זאב", שעה שחתם באופן מודע, כפי שפורט בהרחבה לעיל, על ההסכם, ידע את השלכותיו, וכעת, עת הוא מחויב בכיבוד ההסכם מנסה הוא להיתלות בטיעונים שונים ומשונים על-מנת לא לעמוד בהתחייבותו. מתן גושפנקה להתנהלות מעין זו, היא מדרון חלקלק, שסופו מי ישורנו.

לצד זאת אדגיש, כי אין בקביעתי, לפיה יש לדחות את עתירת התובע לביטול ההסכם, כדי לאיין את זכויותיה של ט' בדירה, ככל שיש לה כאלו. קביעתי זו נסובה אך ורק על מערכת היחסים בין התובע לבין הנתבע.

31. בסעיף 4, ובהמשך, בסעיף 5 לסיכומי התובע, נטען, כי "**הנתבע לא הוכיח....**", ואכן, מכתבי-הטענות שהניח התובע בפני עולה, כי הוא סבור, כי על הנתבע להוכיח טענות כאלו ואחרות, תוך התעלמות מן הכלל לפיו "המוציא מחברו – עליו הראייה".

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

סבור אני, כפי שהדבר עולה לאורכו ולרוחבו של פסק-דיני, כי התובע לא הצליח להוכיח את טענותיו בהטיית מאזן ההסתברויות הנדרש בהליך האזרחי, וזאת בשים-לב להעדר תשתית ראייתית נאותה להוכחת טענותיו, שלא אומר העדר תשתית ראייתית כלל, טענות רבות שהועלו בעלמא מבלי שתהא להן כל אחיזה בתשתית הראייתית, וכן לקשיים הלא מבוטלים העולים מן הגרסאות המתפתחות והחלופיות שהציגו התובע ובנו, ג', עליהם עמדתי בפסק-הדין.

זאת ועוד, תצהירו של מר ל', מיום 16.06.2018 מחליש ביתר-שאת את הגרסה המוקשית ממילא של התובע, שעה שעולה ממנו, כי התובע הבין היטב את משמעות ההסכמים עליהם חתם, ואף היה זה שעמד על כך שהוראות ההסכמים תכלולנה את החלופה של השבת סך התמורה וביטול ההסכם בעקבותיה.

ר' סעיף 6 לתצהיר האמור:

> "**אבו ג' רצה שגם אם הוא ימכור את הבית שלו להשאיר בידיו אופציה להחזיר אותו תוך תקופה מסוימת, כלומר סוג אחר של משכון**".

כן סעיף 7:

> "**אז אבו ג' ביקש ממני אולי אפנה לז'ז' אולי הוא יסכים לדרך זו של מכירה עם השארת אופציה לביטול המכר תוך תקופה מסוימת....**"

ובהמשך, בסעיף 10:

> "**אני הבהרתי לז' כי אבו ג' מעוניין להשאיר בידו את האופציה לבטל את הסכם המכר תוך 4 חודשים אם יוכל להחזיר את התמורה שיקבל**".

אציין, כי מר ל' הוא עד ניטרלי הואיל והוא חבר של כל אחד מן הצדדים המעורבים בהסכמים שבענייננו, לרבות של התובע עצמו.

אחתום את פסק-הדין בדבריו הנכוחים של כב' השופט מ. חשין ז"ל בעניין מאיה, פסקה 8:

ת"א 466-06-18 א' נ' ב' ואח'

תיק חיצוני:

"שכניה של הכפייה – והם אחיה ואחיותיה – הם העושק, הטעות וההטעיה (סעיפים 18, 14 ו-15 לחוק, כסדרם), וכנגד מרעין-בישין אלה כולם – המכוונים עצמם לפגוע ברצונו החופשי והאמיתי של המתקשר בחוזה – אמר המחוקק להקנות זכויות לצד התם והנפגע".

משמע, אחד מן הרציונליים המצוי בבסיס הפרק "**ביטול החוזה בשל פגם בכריתתו**" של חוק החוזים, הוא ההגנה על זכויות הצד התם והנפגע. דומני, כפי שקבעתי לעיל, כי בענייננו, אין המדובר בתובע.

32. על יסוד כל האמור לעיל, אני דוחה את תביעתו של התובע לבטל את ההסכם עם הנתבע מיום 18.01.2018.

נוכח התוצאה אליה הגעתי, אני מחייב את התובע בתשלום שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 12,000 ש"ח (כולל מע"מ).

ניתן היום, כ"ו תמוז תשפ"א, 06 יולי 2021, בהעדר הצדדים.



סארי ג'יוסי, שופט