ת"א 60762-06-18 אדם שמונה לו אפוטרופוס נ' ר.מ. ואח'

בפני כבוד השופטת אספרנצה אלון

התובע **התובע- אדם שמונה לו אפוטרופוס**
ע"י אפרופסותו בתו
ע"י ב"כ עו"ד יוסף עבד אלרזאק

נגד

הנתבעים **1. ר.מ**
2. מ.מ
ע"י ב"כ עו"ד חיים גלזר ו/או מארק רוזן ואח'

פסק דין

לפניי תביעה הצהרתית לביטול הסכם מכר מקרקעין שנכרת ביום 13.08.2017, בין התובע, שארבעה חודשים לאחר מכן הוכרז כאדם שמונה לו אפוטרופוס, ובין נתבעים 1 ו-2, הראשון הינו עורך דין במקצועו, והשני בעל אדמות, קרוב משפחה של התובע ולעתים אף מעסיקו, והכל מחמת עילת העושק, סעיף 18 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק החוזים**").

הצדדים

1. התובע, יליד שנת 1955, פרוד ואב ל-5 ילדים. ביום 19.12.2018 הכריז ביה"ד השרעי בבאקה אלגרביה (להלן: "**ביה"ד השרעי**") כי התובע הינו נעדר כשרות וחסר יכולת לנהל את ענייניו. בתו, מונתה כאפוטרופסית עליו (להלן: "**הבת האפוטרופסית**").

2. נתבע 1, הינו עורך דין במקצועו, שימש כעורך הדין אשר ערך שני הסכמים לחלוקת העיזבון שנערכו בין התובע ושאר בני משפחתו, יורשי אביו המנוח.

3. נתבע 2, הינו בעל אדמות חקלאיות. התובע ונתבע 2 הינם בני דודים. במהלך השנים, נתבע 2 העסיק לפרקים את התובע בעבודות חקלאות על בסיס יומי.

הסכמי חלוקת העיזבון והסכמי המכר

4. אביו של התובע נפטר.

5. ניתן צו ירושה אחר עיזבונו. צו הירושה לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין.

6. בחודש מאי 2017, נחתם הסכם חלוקת עיזבון בין התובע ובין שאר בני משפחתו, יורשי אביו המנוח, במסגרתו הוסכם כי התובע יקבל את חלקה מס' 2 בגוש *** להלן: "**חלקה מס' 2**") וכן את חלקה 50 בגוש *** (להלן: "**הסכם חלוקת העיזבון מס' 1**").

7. כשבוע לאחר הסכם חלוקת העיזבון מס' 1, נחתם הסכם מכר בין הצדדים (להלן: "**הסכם מכר מס' 1**"), שעיקריו הינם כי התובע מוכר לנתבעים את מלוא זכויותיו בחלקה מס' 2, תמורת חמישים אלף ₪ (50,000 ₪) שישולמו במעמד חתימת החוזה במזומן (עיינו סעיף 8 להסכם), וכי מתוך סכום זה, המוכר יפקיד בידי עו"ד שלושים ושניים אלף ₪ (32,000 ₪) לצורך הבטחת תשלום המסים החלים על העסקה (עיינו סעיף 11 להסכם).

8. חודשיים לאחר הסכם המכר 1, נחתם הסכם חלוקת עיזבון נוסף בין התובע ובין שאר בני משפחתו, יורשי אביו המנוח, במסגרתו הוסכם כי חלקה 2, אותה קיבל התובע בהסכם חלוקת העיזבון מס' 1, תועבר לאחיו ח', ובתמורה תועבר מהאח ח' לתובע חלקה 28 בגוש *** (להלן: "**חלקה מס' 28**" ו"**הסכם חלוקת העיזבון מס' 2**" בהתאמה).

כאן המקום לציין כי הונחו בפניי שתי גרסאות שונות, באשר להסכם חלוקת עזבון 2, כאשר באחד מהם נוספה חלקה נוספת שהועברה לאח ח' (עיינו סעיף 4.7, 5א', 5ד' למוצג נ/5). נתבע מס' 1 לא מסר הסבר לשני ההסכמים השונים זה מזה בתוכנם, על אף שנחתמו באותו יום. אציין כי ההוראה שניתנה לנתבע 1 להמציא את הנוסח שדווח למס שבח, לא קוימה (עיינו מוצג ת/4 וכן נ/5).

9. כשלושה שבועות לאחר הסכם חלקת עזבון מס' 2, נחתם הסכר מכר נוסף בין הצדדים, שעיקריו הינם כי התובע מוכר לנתבעים את מלוא זכויותיו בחלקה מס' 28, תמורת חמישים וחמישה אלף ₪ (55,000 ₪) שישולמו למוכר במעמד חתימת החוזה במזומן (עיינו סעיף 8 להסכם), וכי מתוך סכום זה, המוכר יפקיד בידי עו"ד ארבעים וששה אלף ₪ (46,000 ₪) לצורך הבטחת תשלום המסים החלים על העסקה (עיינו סעיף 11 להסכם). מס הרכישה יחול על המוכר (עיינו סעיף 10 להסכם) (להלן: "**הסכם המכר מס' 2**"). עוד באותו היום, חתמו התובע והנתבעים על הסכם ביטול עסקת המכר מס' 1 (להלן: "**הסכם ביטול העסקה**").

10. עו"ד נ', הינה בתו של נתבע 2 ועורכת דין במשרדו של נתבע 1 (להלן: "**עו"ד נ'**"), הייתה זו שערכה את הסכמי המכר בין הצדדים, ונכחה במעמד החתימות וכריתת ההסכמים במשרד נתבע 1, אך לא נכחה בעת תשלום התמורה, ששולם במזומן. הסכמי המכר דווחו לרשויות המס.

<u>שלילת הכשרות המשפטית של התובע</u>

11. בחודש דצמבר 2017 פנתה הבת האפוטרופסית לביה"ד השרעי בעניין כשירותו של התובע. המחלקה לשירותים חברתיים ערכה כחודש לאחר מכן, תסקיר בעניינו של התובע. בפרק המידע ההתרשמות וההערכה, צוין כי התובע נשוי ואב לחמישה ילדים, חי לבד מזה 15 שנים בקרוואן על אדמה חקלאית השייכת להוריו, אובחן כסובל מסכיזופרניה מזה 10 שנים עם המלצה לטיפול תרופתי ומעקב. התובע עזב את ביתו בשל מחשבות שווא והזיות כתוצאה ממחלת הנפש, והיה משוכנע כי הסובבים רודפים אותו ומנסים להרע לו. לדברי בני המשפחה התובע מכור לאלכוהול, אך התובע מכחיש זאת. בביקור שנערך נראה התובע כאדם מוזנח, לא שומר על היגיינה, חי בחדר לא ראוי לשימוש אדם, ללא מקלחת או שירותים. לחדר זה נכנס התובע רק לאחרונה. בני משפחתו טענו כי התובע מתנהג באלימות ושובר חפצים. בשיחה עמו הוא דיבר באופן ענייני והצליח להביע עמדה. לתובע אין מקור הכנסה כלשהו, ללא נכסים על שמו חוץ מן הדירה שבני משפחתו מתגוררים בה, ללא חשבון בנק, חי מדמי כיס המקבל מבתו, אוכל את אשר שולחת לו אשתו, ובנוסף נעזר מאנשים נוספים בכפר. הקשר בינו ובני משפחתו נותק, הוא אינו מדבר עם אשתו ועם בניו, למעט בתו. התובע אינו מבקר בקופת חולים, אינו עורך בדיקות רפואיות מזה שנים, אינו עוקב אחרי אפשרויות לעזרה עצמית, וזו אחת הסיבות מדוע עד היום אינו מקבל קצבה. לאחרונה החלה הדרדרות במצבו הרפואי והנפשי, והחל לקבל תרופות פסיכיאטריות. לאור כל האמור, ניתנה המלצה כי בתו תמונה כאפוטרופסית על אביה (להלן: "**התסקיר**").

12. בפברואר 2018 החליט ביה"ד השרעי במסגרת תיק ***, כי: "**הוכחה בפנינו** [ביה"ד השרעי – א.א.] **אי כשירותו של התובע וחוסר יכולתו לנהל את ענייניו ולדאוג לאינטרסים שלו, על כן הוא זקוק לאדם שינהל את עניינינו. אשר על כן הוחלט למנות את המבקשת ר.מ.** [בתו – א.א.] **כאפוטרופסית שרעית של אביה הנ"ל כדי שתנהל את ענייניו ותדאג לטובתו. אני מאשר לה לקבל לידיה את הקצבאות המשתלמות לו מכל גוף ולפרנס אותו ללא חסך וללא פזרנות, אלא במידה ראויה..."** (עיינו עמ' 10 מוצג נ/2). בחודש דצמבר 2018 התיר ביה"ד השרעי לבת האפוטרופסית לנהל את התביעה דנן.

<u>עיקר טענות התביעה</u>

13. על הסכם המכר נודע לבת האפוטרופסית באופן אקראי, עת נמסר לידה חבילת מכתבים השייכת לתובע, ובה בין היתר מכתב דרישה ממס שבח. לגרסת הבת האפוטרופסית, הנתבעים, אשר הכירו את התובע מן העבר, ביחד ולחוד, ניצלו את מצוקתו וחולשתו הגופנית והנפשית, את היותו אלכוהוליסט ואת חוסר הבחנתו בטיב מעשיו. על פי חוות דעת רפואית מטעם הנתבעים וכן על פי אישור המל"ל, אין לתובע מסוגלות להשתמש בכסף. הנתבעים נישלו את התובע תמורת אלפי שקלים בודדים, וזאת על אף ששווי החלקה מוערך במאות אלפי שקלים, ועל פי מומחה בית המשפט, גבוה פי ששה משווי העסקה. גם התמורה החוזית לא שולמה

לתובע, עת נותר בידי עו"ד נ' הסך של 46,000 ש"ח. במעשיהם והתנהגותם עשקו הנתבעים את האב החסוי והתעשרו שלא כדין על חשבונו.

14. נתבע 1 הינו עו"ד העוסק בדיני מקרקעין, מכיר את השוק ואת פוטנציאל המקרקעין, בהיותו במועדים הרלבנטיים לעסקה מנכ"ל המועצה המקומית ***. על כן ידע כי כשבועיים קודם לחתימת ההסכם אושרה התכנית שהפכה את המקרקעין לקרקע לבניה ולמסחר. נתבע 2 הכיר היכרות עמוקה את התובע וגם הכיר את כל קרקעותיו. הנתבע 2 זמם, מבעוד מועד, לרכוש את המקרקעין ולעשוק את התובע. לצורך כך נעזר בבתו, עו"ד נ', אשר העידה כי היא מכירה את התובע באופן אישי וכי יודעת שאינו מקבל טיפול מזה שנים.
משכך התבקש ביהמ"ש להורות על ביטול הסכם המכר מכוח סעיף 18 לחוק החוזים, תוך חיוב הנתבעים בהוצאות.

<u>עיקרי טענות ההגנה</u>

15. התובע לא עמד בנטל ההוכחה בדבר התקיימותן של כל יסודות עילת העושק. התובע לא הוכיח את גרסתו העובדתית המוכחשת, גרסת התובע נטענה מפי בתו ולא מפי התובע עצמו, לפיה היה שרוי במצוקה נפשית וגופנית במעמד החתימה, ולא הבחין בטיב מעשיו. יש לזקוף כנגד התובע את הימנעותו מלהעיד, ודי בכך כדי להביא לדחיית התביעה.

16. התובע לא הוכרז מעולם כ"פסול דין", ומכאן שכשירותו המשפטית של התובע לא נשללה ממנו. משכך, בעת חתימת הסכם המכר היה התובע מוסמך וכשיר לבצע פעולות משפטיות, לרבות חתימה על הסכמים ובפרט הסכם המכר. הצורך למינוי אפוטרופוס לתובע הינו ממועד המינוי, פברואר 2018.

17. הסכם המכר ביחס למקרקעין נערך ע"י עו"ד נ', שייצגה את שני הצדדים לעסקה. התובע ידע והבין היטב את תוכן המסמכים עליהם חתם, לאחר שהוסבר לו מהותם טרם חתימתו, ולאחר ווידוא כי אכן הינו מבין את תוכנם. כל טענות התובע הינן טענות בקשר לכדאיות העסקה בלבד, אשר איננה מהווה עילה לביטול הסכם. הנתבעים לא עשקו את התובע, לא ניצלו את מצבו ותנאי ההסכם הינם סבירים בהחלט.

<u>ההליך הדיוני</u>

18. מטעם התביעה הוגש תצהירה של הבת האפוטרופסית, חוו"ד מטעמו של ד"ר ג'בארין מחמוד בדבר מצבו הרפואי הגופני והנפשי של התובע (להלן: "**ד"ר ג'בארין**"), וכן חוות דעת שמאית לעניין שווי השוק של המקרקעין, שערך עו"ד יוסף דאוד יוסף (להלן: "**שמאי התביעה**"). שומת

המקרקעין לפי שמאי התביעה הסתכמה בשווי של 800,000 ₪. האב החסוי לא הגיש תצהיר, והוא לא הוזמן למתן עדות ע"י מי מהצדדים.

19. מטעם ההגנה הוגשו תצהירים של נתבע 1, נתבע 2 ועו"ד נ', חוו"ד מטעמו של הפסיכיאטר והפסיכותרפיסט פרופ' אנטולי קריינין בדבר מצבו הרפואי הגופני והנפשי של התובע (להלן: "**פרופ' קריינין**"), וכן חוות דעת שמאית לעניין שווי השוק של המקרקעין, שערך אגבריה יוסף (להלן: "**שמאי הנתבעים**"). שומת המקרקעין לפי שמאי הנתבעים הסתכמה בשווי של 90,000 ₪.

20. בשל הפערים בחוות דעתם של שמאי הצדדים, מונה שמאי מומחה מטעם ביהמ"ש, מר אינג' אבו ריא אחמד (להלן: "**המומחה**"). שומת המקרקעין לפי המומחה הסתכמה נכון ליום 13.08.2017 (יום עריכת הסכם המכר) בשווי של 270,000 ₪, ונכון ליום עריכת חוות הדעת, יום 05.09.2019, בשווי של 340,000 ₪ (עיינו מוצג מ/1). חוות דעת השמאים מטעם הצדדים נותרו, תוך וויתור על חקירה נגדית.

21. בדיון ההוכחות שנערך ביום 18.02.2020 נחקרה הבת האפוטרופסית על תצהירה. בדיון ההוכחות שנערך ביום 24.06.2020 נחקר ד"ר ג'בארין על חוות דעתו. בדיון ההוכחות שנערך ביום 24.06.2020 נחקר פרופ' קריינין על חוות דעתו. בשלב מסוים הופיע לראשונה ולזמן קצר התובע, ועל כך יורחב בהמשך. בדיון ההוכחות שנערך ביום 11.08.2020 נחקרו נתבע 1, נתבע 2 ועו"ד נ' על תצהיריהם.

<u>עיקרי תצהירים, חוות הדעת הרפואיות והמסמכים הרפואיים</u>

22. מעיקר תצהירה של הבת האפוטרופסית נלמד כי התובע, אביה החסוי, הינו "אלכוהוליסט" מאז שהיא זוכרת את עצמה, וכי התנהגותו בהתאם כללה שבירת חפצי הבית ואלימות לבני המשפחה. שכרותו של התובע הייתה לנורמה, ובני המשפחה לא הופתעו מכל התנהגות הזויה שזו הביאה עמה. בשנת 2001 נלקח התובע ע"י הדוד לרופא פסיכיאטרי, והחל טיפול תרופתי בשל התנהגותו הפרועה וחשדותיו כלפי כל בני הבית החיים עמו. בשנת 2015 נפרדה ממנו אשתו, וזאת בשל אלימותו ושבירת חפצי הבית. התובע עבר להתגורר עם הוריו, ובשנת 2016 לאחר פטירת אביו עבר להתגורר בחורשה שליד כפר ***, כיוון שגורש ע"י אמו מהבית בשל מעשיו והתנהגותו. על עסקה המכר נודע לה באקראי.

23. מעיקרי חוו"ד של ד"ר ג'בארין נלמד כי התובע למד 6 שנות לימוד בלבד, מקבל קצבת נכות מביטוח לאומי, נבדק בעבר במרפאתו בשנת 2000 עקב הדרדרות במצבו הנפשי. שיפוטו ותבונתו לקויים. אובחן כסובל מסכיזופרניה פראנואידית, החל בעבר טיפול תרופתי אך לא חזר להמשך טיפול ומעקב. בשנת 2017 הובא ע"י בני משפחתו לבדיקה והמשך טיפול. בשנת

2000 עזב את הבית והתגורר בקרוואן ביער ליד הכפר, הפסיק קשריו עם משפחתו למעט בתו, מוזנח מאוד בהופעתו החיצונית, רזה מאוד, בבדיקה נדף ממנו ריח רע, לא שיתף פעולה, היה דיסומאלאטיבי והפרעה קשה במהלך צורה ותוכן החשיבה, בלטו סימנים שליליים של המחלה, ליקוי אישיותי, קוגניטיבי ורגשי. שיפוט ותבונה היו לקויים. אובחן כסובל מסכיזופרניה והחל טיפול תרופתי. נראה מבוגר מגילו, מוזנח מאוד בהופעתו, באי שקט, רעד בכל הגוף, חסר סבלנות, חשיבה דלה, עוקפנית, לא מאורגנת, מגלה מחשבות שווא של רדיפה, רמת אינטליגנציה נמוכה, אוצר מילים דל. להערכת ד"ר ג'בארין התובע סובל מסכיזופרניה פרנואידית, בעל ליקויים קוגניטיביים, אישיותיים, רגשיים, עם תפקוד לקוי במישורים המשפחתיים, האישיים והחברתיים. סבירות גבוהה כי בעת חתימת התובע על הסכם המכר היה שרוי במצב פסיכוטי, בעל בוחן מציאות ושיפוט לקוי, ועל כן לא היה כשיר לחתום על מסמך משפטי או על הסכמה מדעת.

24. הוגשו כ-7 מעקבים רפואיים מאת המרכז לבריאות הנפש "שער מנשה" (עיינו מוצג נ/3), המעידים על מצבו הנפשי והרפואי של התובע. דיווחי המעקבים הינם משנת 2018-2020, וברובם חוזרים על עצמם. המעקבים הרפואיים שבוצעו במהלך השנים נעשו הן ע"י ד"ר ג'בארין, והן ע"י 2 ד"ר נוספים. עיקריהם הינם כי האב החסוי לוקה בסכיזופרניה ודרומומאניה [הפרעה נפשית לברוח מן הסביבה המוכרת - א.א.], מתגורר ביער לבד בצריף, נעדר כסף לקיום צרכים בסיסיים, ברח מהבית בשל מחשבות כי בני משפחתו רוצים לפגוע בו, מפחד מאנשים, ידוע על תורשה פסיכיאטרית עשירה, שימוש באלכוהול לרעה, משתף פעולה בבדיקה, דיסימולטיבי, נותן הסברים ביזאריים, ללא הזיות, לא מקבל טיפול רפואי בגלל עלות ויוקר, מוזנח בהופעתו, ללא שיניים, בשכרותו מתנהג באלימות, רועד, בעבר גר בחדר מוזנח, עשה את צרכיו בדלי, זקוק להתערבות סוציאלית דחופה.

במעקבים הרפואיים ניתן למצוא הצהרות משנת 2017 של אשתו לשעבר, כי מזה 26 שנה לא גר עם המשפחה, עם בעיות אלכוהול, בעיות אישיות, מטופל באופן תרופתי בשל סכיזופרניה, רודף אחרי ילדיו, שובר חפצים בבית, עם התקפי בכי, מנסה לפגוע בעצמו.
כמו כן, נלמד כי עוד בשנת 1990 עבר ייעוץ בשל התמכרות לאלכוהול, ונדרש למעקב.

25. לביהמ"ש הוגש מסמך מאת המוסד לביטוח לאומי מפברואר 2019, המורה על אחוז נכות זמנית של 55% לאב החסוי, וכן הערכת הרופא כי התובע <u>לא</u> מסוגל להשתמש בקצבה באופן יעיל ואחראי, התובע <u>לא</u> מסוגל להשתמש בסכום כספי גדול יחסית ובאופן יעיל ואחראי, וכי התובע <u>לא</u> מתמצא במקום ובזמן לרבות במוסדות הפועלים בקהילה (עיינו מוצג ת/3).

26. בתצהירו של נתבע 1 נכתב כי היה עורך הדין שערך את הסכמי חלוקת העיזבון מס' 1 ומס' 2. שני הסכמי חלוקת העיזבון נחתמו בבית אמו ואחותו של התובע, ונראה היה ששם מתגורר דרך קבע. לאחר החתימה על הסכם חלוקת העיזבון מס' 1 החל התובע לפרסם ברבים את רצונו

למכור את זכיותיו במקרקעין, וכי פנה לנתבע 2 לאור היכרות אישית ביניהם. סכום התמורה סוכם בין התובע ונתבע 2. התובע הגיע למשרד נתבע 1 לצורך חתימה על הסכמי המכר. סך כל התמורה הכספית אותו קיבל התובע במהלך הסכמי המכר הינו כ-50,000 ₪, ועוד 30,000 ₪ שמתוכו 5,000 ₪ היה השלמה לסכום התמורה (הסכם המכר מס' 2), והיתרה ניתנה מתוך מחווה של רצון טוב, וזאת לאור תחנוניו. כמו כן, שילמו הנתבעים ישירות לרשויות מיסוי המקרקעין תשלום עבור מס שבח שהיה על התובע לשלמו. לגרסתו, התובע ידע היטב לנהל מו"מ ולהביע רצונותיו כלפי יתר יורשי אביו המנוח, הבין את הסכמי המכר עליו חתם, ולא ניתן היה לדעת כי הינו מתגורר ביער או בצריף.

27. בתצהירו של נתבע 2 נכתב כי קיימת בינו ובין התובע קרבה משפחתית, כך שאביו המנוח של התובע היה אח אמו (בני דודים). ההיכרות בין השניים נולדה שנים רבות לפני ההתקשרות החוזית ביניהם, כאשר התובע עבד אצל נתבע 2 בעבודות חקלאות יומיות. בין השניים נרכש יחסי אמון טובים. בסמוך למועד עריכת הסכם חלוקת העיזבון מס' 1, התובע סיפר לנתבע 2 על רצונו למכור את זכויות המקרקעין שבידו, וכי הוא מעוניין למכור זכויות אלה לנתבע 2 לאור ההיכרות והיחסים הטובים ששררו ביניהם. סוכם על רכישת המקרקעין ב"מפתח" של 60,000 ₪ לדונם. החתימה נעשתה במשרדו של נתבע 1. לאחר החתימה, אשר נעשתה לאחר הקראת הסכם המכר ותרגומו בע"פ לערבית ולאחר שהתובע הבין היטב את ההסכם וחתם מרצונו החופשי, קיבל תמורה כספית של 50,000 ₪ במזומן שקלי ומטבע זר. לאחר הסכם חלוקת העיזבון מס' 2, בוטל הסכם המכר מס' 1 ונכרת בין התובע לנתבעים הסכם המכר מס' 2. סכום התמורה שונה ל-55,000 ₪. סך כל התמורה הכספית אותו קיבל התובע במהלך הסכמי המכר הינו כ-50,000 ₪, ועוד 30,000 ₪ שמתוכו 5,000 ₪ היה השלמה לסכום התמורה (הסכם המכר מס' 2). התובע ידע היטב לנהל מו"מ ולהביע רצונותיו כלפי יתר יורשי אביו המנוח, הבין את הסכמי המכר עליו חתם, ולא ניתן היה לדעת כי הינו מתגורר ביער או בצריף.

28. בתצהירה של עו"ד נ', נכתב כי הינה בתו של נתבע 2, ועובדת כעורכת דין אצל נתבע 1. לגרסתה הגיע התובע למשרד נתבע 1 לחתום על הסכם המכר לנתבעים, לאחר שנתבע 1 ביקש ממנה לערוך הסכם מכר. התובע הגיע למשרד מוקדם בבוקר, ונראה כשיר לחלוטין, צלול ומודע היטב לכל מעשיו. עו"ד נ' ערכה את הסכם המכר. בטרם החתימה על הסכם המכר הקריאה עו"ד נ' לתובע את הסכם המכר מס' 1, תרגמה אותו בע"פ לערבית, ונוכחה לדעת כי הוא מבין את תוכנו וכי הוא חותם עליו מרצון חופשי. במעמד החתימה אמר לה התובע כי היה מוכן למכור את המקרקעין רק לנתבע 2, וזאת לאור היחס החם והאישי שהעניק לתובע משך תקופה לפני מועד החתימה, בשעה שהעסיק אותו בעבודות חקלאות. לאחר החתימה על הסכם חלוקת העיזבון מס' 2 שנעשה ע"י נתבע 1, נתבקשה לערוך הסכם ביטול המכר מס' 1 וערכה הסכם מכר חדש מס' 2, הוא הסכם מושא התביעה. ביום 13.08.2017 חתם התובע על ביטול הסכם המכר מס' 1 וחתם על הסכם המכר מס' 2. התובע היה נראה צלול לחלוטין, ידע היטב את משמעות חתימתו, הבין את מעשיו, ההסכם הוקרא ותורגם לו בע"פ לערבית. התובע חתם עליו מרצונו החופשי.

29. מעיקרי חוו"ד של פרופ' קריינין נלמד כי האב החסוי סובל מאלכוהוליזם כרוני, אילוזיות והזיות על רקע שימוש מופרז באלכוהול, סיים סה"כ 6 שנות לימוד כאשר גם בשנים אלה לא למד כהלכה, תפקודו מבחינה שכלית ברמה גבולית מאוד, יתכן ועל גבול פיגור סביבתי. להערכת פרופ' קריינין, בעת החתימה על המסמכים סבל התובע מאלכוהוליזם כרוני עם מצבים פסיכוטיים חולפים על רקע שימוש באלכוהול, ולא סבל או סובל מסכיזופרניה.

<u>המקרקעין, חוות הדעת השמאיות וחוות דעת המומחה</u>

30. חלקה מס' 28, המסווגת כקרקע חקלאית, ממוקמת בצד המערבי של הישוב *** בצמוד לכביש הראשי, שהינו כביש בינעירוני, ציר תחבורה מרכזי החוצה את היישוב מצפון לדרום. במקום קיים פיתוח סביבתי חלקי. בהתאם לתכנית מספר *** (מוצג ת/1), המקרקעין מיועדים לאיחוד וחלוקה לשם הקמת שכונות מגורים חדשה ואזור תעסוקה. נספחי התכנית כללו תחשיב שווי המגרשים המוצעים, וביניהם נכלל פרטים לגבי חלקה 28, אשר שוויה כיום 254,920 ₪, ושוויה בעתיד 830,844 ₪ (לפני מקדם מושע).

31. מחוות דעת שמאי התביעה, נלמד כי הגורמים והשיקולים לשומתו כללה את שקלול מיקום הנכס ורמת הפיתוח בסביבה, המצב המשפטי והתכנוני החלים על החלקה, גישת ההשוואה, תוספת בגין נטרול השיתוף במקרקעין, שקלול מקדם התאמה בגין הוצאות פיתוח, שקלול התוכנית המופקדת המסווגת את החלקה הנדונה ביעוד "עירוני מעורב" שמותר לפיו, בין היתר, לעשות שימוש מגורים ומסחר, שקלול דחייה למשך 5 שנים עד לאישור התכנית הכוללנית ואישור התכנית המפורטת, שיעור היוון הקרקע, הפרשות לצורכי ציבור כללי, מיקום הנכס ומצב התשתיות העירוניות הפיתוח, והנחה כי לא קיימת כל בעיה גיאולוגית פיזית או ממצאים ארכיאולוגיים בחלקה. חוות דעת שמאי התביעה העריכה את שומת החלקה בסך של כ-800,000 ₪ (803,440 ₪ במדויק).

32. מחוות דעת שמאי ההגנה, נלמד כי הגורמים והשיקולים לשומתו כללה את שקלול מיקום הנכס, גודלו המהווה חלקה קטנה יחסית, המצב התכנוני והיעוד של החלקה כאשר מדובר ביעוד חקלאי, ההיצע והביקוש לקרקע בסביבת החלקה בייחוד לקרקעות ביעוד חקלאי כאשר קיימות חטיבות קרקע גדולות בסביבת הנכס ביעוד דומה, עסקאות בסביבת החלקה ובישוב כולו, בדיקת הספקולציות לשינוי היעוד, קיומן של תשתיות בתחום החלקה ובצמוד לה כגון תשתיות דלק ונפט שעוברות דרך החלקה, קווי חשמל עיליים בקרבת החלקה, העובדה כי קיום תשתיות לאומיות כדוגמת הנ"ל המגבילים מאוד את השימושים וניצול הקרקע ופוגעים בשוויה בצורה משמעותית לאור גודלה ויתרת השטחים שנותרים לניצול, פיצול רצועת ההפקעה אשר פיצלה את יתרת החלקה לשני חלקים קטנים, ממוצע הפרשות לצורכי ציבור והשוואת עסקאות בסביבת החלקה (חקלאות ומגורים). חוות דעת שמאי ההגנה העריכה את שומת החלקה בסך של כ-90,000 ₪ .

33. חוות דעת מומחה בית המשפט מיום 05.09.2019 שערך המומחה, העריכה כי שווי המקרקעין ליום עריכת ההסכם (13.08.2017) הינו כ-270,000 ₪ ונכון ליום עריכת חוות הדעת (05.09.2019) הינו על סך של 340,000 ₪ (להלן: "**חוות דעת המומחה**"). הלכה היא כי מומחה המתמנה בידי בית המשפט על מנת שיחווה דעתו בנושאים מקצועיים שבמומחיות, נהנה ממעמד מיוחד, באשר הוא מהווה גורם אובייקטיבי נטול פניות, המשמש כזרועו הארוכה של בית המשפט. ככלל, יאמץ בית המשפט את חוות דעתו של המומחה שמונה על ידו, אלא אם כן קיימים טעמים קיצוניים ונימוקים כבדי משקל שלא לעשות כן (ע"א 5509/09 **מסארווה נ' עזבון המנוח מסארווה** (פורסם בנבו, 23.2.2014)). התרשמתי כי המומחה הינו מקצועי, ענה על שאלות החקירה באופן ענייני, והבהיר שגם לאחר החקירה לא היה משנה דבר מחוות דעתו, שכן לדעתו הינה חוות דעת מקצועית וערכית.

34. אני מאמצת את חוות דעתו של המומחה. התרשמתי שחרף החקירה הארוכה על ידי ב"כ הנתבעים, לא נסתרה הערכתו והוא ענה על השאלות באופן ענייני ומקצועי ונותר דבק בהערכתו (ראו עמ' 31 ש' 28-3).

<u>המסגרת הנורמטיבית</u>

35. <u>עילת העושק</u>

עילת העושק הינה אחד הביטויים הברורים לתפיסה העכשווית של דיני החוזים המציבה גם את הדרישה לצדק והגינות חוזית לצד מתן ביטוי לרצון הצדדים. הרעיון הוא כי בהעדר רצון חופשי, החוזה פגום, כאשר הדרישה לפגם ברצון בעילת העושק ובעילה של השפעה בלתי הוגנת היא מתונה ומרוככת יותר מזו הקיימת בעילות המסורתיות (טעות, הטעיה, כפיה). הצירוף של תנאים גרועים עם פגם ברצון, ולו פגם מתון, הוא המצדיק את קיומה של עילת הביטול. החשיבות היא בעצם ההכרה ביסוד מצפוני מוסרי וערכי שלאורו צריך להיבחן החוזה, כאשר הקביעה היא כי בנסיבות מסוימות, עפ"י המדדים שנקבעו בעילת העושק לבחינתו של יסוד זה - ניתן יהיה לבטל את החוזה (עיינו: ע"א 2041/05 **דוד מחקשווילי נ' רחל מיכקשווילי** (פורסם בנבו, 19.11.2007)) (להלן: "**עניין מחקשווילי**").

36. <u>מרכיבי עילת העושק</u>

עילת העושק מורכבת משלושה תנאים מצטברים: <u>התנאי הראשון</u>, עוסק במצבו של העשוק ("מצוקת המתקשר", "חולשתו השכלית או הגופנית" או "חוסר ניסיונו"). לא די בכך שהמתקשר נמצא במצוקה, בחולשה שכלית או גופנית או שהוא חסר ניסיון. הדרישה היא לפגם של ממש ברצונו של המתקשר בחוזה, גם אם הוא אינו עולה לכדי שלילת הכשרות המשפטית מאותו אדם. כפי שציין בבית המשפט בע"א 403/80 **סאסי נ' קיקאון**, פ"ד לו(1) 762, 767 (להלן: "**עניין סאסי**"): "**...חייבים המצוקה, החולשה השכלית או הגופנית וחוסר הניסיון להיות**

כבדי משקל, ועל בית המשפט להשתכנע, שפעלו את פעולתם על העשוק והסיטו את שיקול-דעתו סטייה של ממש מנתיבו הנכון..." (עיינו ע"א 3156/98 **בן ישי נ' ויינגרטן**, פ"ד נה(1) 939, 948-949 (1999) (להלן: "**עניין בן ישי**")). במסגרת <u>התנאי השני</u>, יש לבחון את התנהגותו של העושק ואת הקשר הסיבתי בין ההתקשרות לבין ניצול המצוקה, החולשה או חוסר הניסיון ("עקב ניצול שניצל"; ראו: ע"א 719/78 **איליט בע"מ נ' אלקו בע"מ**, פ"ד לד(4) 673, 679-680 (1980) (להלן: "**עניין איליט**")). <u>התנאי השלישי</u>, דורש את קיומו של איזון סביר בין הערכים המוחלפים בין המתקשרים בחוזה ("תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל"). המדובר במבחן אובייקטיבי, המחייב בירור של שתי שאלות משנה: מה ה"מקובל" ומהי "מידה בלתי סבירה" (ראו עניין סאסי; עניין בן ישי; ע"א 5806/02 **ארביב נ' קרני**, פ"ד נח(5) 193, 199-198 (2004)).".

37. שלושת התנאים הנ"ל הינם מצטברים ושלובים. מצטברים מאחר שדי כי אחד מהם לא יתקיים כדי שלא תשתכלל עילת העושק; שלובים מאחר שקיים ביניהם יחס גומלין, במובן זה שאם אחד היסודות התקיים באופן מובהק יחסית, אפשר כי האחר יהיה מובהק פחות, ועדיין יקבע כי התקיים עושק (ראו עניין מחקשווילי). בעניין בן ישי נפסק בין היתר כי: "**יסודותיה של עילת העושק אינם רק יסודות מצטברים, הם גם 'שלובים זה בזה ככלים שלובים'... קיימת תלות הדדית ביניהם... תנאים גרועים במיוחד עשויים לעורר חשש בדבר שלמות הרצון של המתקשר הנפגע. 'חולשה' חמורה שלו מחייבת בדיקה קפדנית של סבירות התנאים שנקבעו בהסכם. ניצול קיצוני של חולשה מטיל אף הוא צל על ההסכם ומחייב הארה קפדנית של התנאים שנכללו בו. קיומו הברור ואופיו החמור של כל אחד מן היסודות האלה עשויים לשמש סימן וראיה לכך כי נתקיימו בו, בהסכם, היסודות האחרים, המקימים את עילת העושק**".

<u>דיון והכרעה</u>

38. אקדים אחרית לבראשית. לאחר שבחנתי היטב את הראיות בתיק, את טענות הצדדים, והתרשמתי באופן ישיר מהצדדים ומהעדים, הגעתי לדעה כי דין התביעה להתקבל ויש להורות על ביטול הסכם המכר מחמת עילת העושק.

39. <u>התנאי הראשון - מצבו של העשוק (מצוקה, חולשה שכלית או גופנית או חוסר ניסיון)</u> מצוקה היא מצב של צרה ודחק שאליו נקלע המתקשר (עיינו: גבריאלה שלו, דיני חוזים – החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי, 346 (2005) (להלן: "**שלו**")). היות צד לחוזה שרוי במצוקה היא גרעינו של הפגם ברצון מסוג עושק, המכניס אותו לגדרי פרק ב' של חוק החוזים. הביטוי "מצוקה" כולל את שלוש החלופות האפשריות: "מצוקה", "חולשה שכלית, או גופנית", או "חוסר ניסיון". כדי שתתגבש עילה העושק, ככלל, על המצוקה (במובניה השונים) להיות כבדת משקל, ממשית ומשמעותית (ראו: עניין סאסי, עמ' 766; ע"א 627/85 **ד. איתן - ע. גושן אדריכלים בע"מ נ' מדינת ישראל**, פ"ד מג(3) 42, 46 (1989)). לא כל קושי ארעי,

או חולף יוצר מצוקה (עיינו: עניין איליט, עמ' 683) יחד עם זאת, כובד משקלו של כל אחד מן הרכיבים הנזכרים אין לו שיעור, ועל בית המשפט לקבוע אותו בכל מקרה ומקרה לגופו לפי נסיבותיו השונות. אין מקישין ממצוקתו של פלוני על מצוקתו של אלמוני, כשם שאינה דומה מצוקה, הפוגמת בעסקה פלונית, למצוקה, הפוגמת בעסקה פלמונית (עיינו: עניין סאסי, עמ' 766-767) יובהר כי ייתכנו נסיבות שבהן "גם מצב ארעי וחולף שאליו נקלע המתקשר לפתע" ייחשב כמצב של מצוקה (עיינו: שלו, 346; עניין סאסי, עמ' 770).

40. אליבא דמומחה הנתבעים, פרופ' קריינין, התובע סובל מאלכוהוליזם כרוני ופיגור סביבתי. אליבא דמומחה ד"ר ג'בארין התובע סובל **גם** מסכיזופרניה פראנואידית, קרי סובל מתחלואה כפולה [מצב בו מאובחנת הפרעה נפשית (לענייננו סכיזופרניה) עם הפרעת התמכרות (לענייננו אלכוהול) – א.א.], וכי הליקוי שלו דומה לפיגור. לצורך בחינת התנאי הראשון – מצוקתו של התובע ו/או חולשתו השכלית ו/או חוסר ניסיונו - אין צורך להכריע בין הערכות המומחים. כך או אחרת, התנאי הראשון הוכח. די לי בהערכתו של פרופ' קריינין כדי לקבוע שמצבו של התובע הוא עולה בגדר התנאי הראשון.

להלן חלקים מחוו"ד של פרופ' קריינין:

> **"לפי תולדות החיים והמסמכים הרפואיים אשר עמדו לרשותי, <u>סבל התובע מאלכוהוליזם כרוני שנים רבות</u>... כמו כן ישנם תיאורים של הפרעות בהתנהגות אשר לא משתמעת לשתי פנים, דהיינו קיים <u>תיאור קלסי של אילוזיות והזיות ראיה על רקע שימוש מופרז באלכוהול</u>... ברצוני להזכיר כי <u>מדובר בחולה אשר סיים סה"כ 6 שנות לימוד כאשר בשנים האלה גם לא למד הלכה למעשה ולכן קשה לי למצוא את ה"לקוי" אישיותי וחברתי אצל אדם שמלכתחילה תפקודו, מבחינה שכלית ברמה גבולית מאוד (יתכן ועל גבול פיגור סביבתי)</u>. חשוב לציין שגם בשתי ועדות רפואיות בביטוח הלאומי במשך שנתיים האחרונות אובחן התובע <u>כסובל ממצב פסיכוטי על רקע שימוש באלכוהול</u>... <u>להערכתי בתקופה בה התובע חתם על מסמכים נושא התביעה הוא סבל וגם היום סובל מאלכוהוליזם כרוני עם מצבים פסיכוטיים חולפים על רקע שימוש באלכוהול</u> ולא סבל ולא סובל מסכיזופרניה... לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה והנני קובע: 1. בעת החתימה סכם המכירה, בסבירות גבוהה, התובע היה כשיר לחתום וכי בעת החתימה לא היה התובע שרוי במצב פסיכוטי ובעת החתימה לא פעל מתוך מניעים פסיכוטיים. 2. <u>התובע סובל משימוש כרוני באלכוהול המלווה במצבים פסיכוטיים הזייתים כרוניים</u> אשר באים על ידי ביטוי בעיקר בלילות ולא על בסיס קבוע (יומיומי)..."**

41. חקירתו של פרופ' קריינין חיזקה את מסקנתי:

"**כמעט מגיל 13 הוא משתמש באלכוהול**... **<u>הבן אדם אלכוהוליסט</u>**" (עמ' 53 ש' 29, ש' 32 לפרוט'), וכן: "**ש: כשאתה כותב בסעיף 5 שמלבד התחלואה והמצב הפסיכוטי שלו, <u>אתה</u>**

<u>אומר שהוא כמעט מפגר – פיגור סביבתי? ת: כן.</u>" (עמ' 54 ש' 10-8 לפרוט'), וכן: **ש: האם אתה חושב שהוא** [האב החסוי - א.א] **מסוגל להשתמש בסכום כסף גדול? האם הוא אחראי על סכום כסף גדול? <u>ת: אני יודע שהוא השתמש בכסף הזה, בסבירות גדולה מאוד, לאלכוהול</u>.** (עמ' 56 ש' 5-3 לפרוט').

42. לטעמי, אין לבטל את חוות דעתו של ד"ר ג'בארין אודות התובע, שכתב כדלקמן:

"... מדובר בגבר פרוד ואב ל-6 ילדים... <u>למד 6 שנות לימוד</u>... <u>קרובי משפחה מדרגה ראשונה סובלים ממחלת נפש</u>... הנ"ל ביקר במרפאתי לפני כעשר שנים <u>ואובחן כסובל ממצב פסיכוטי פעיל שהתבטא במחשבות שווא של יחס ורדיפה כלפי אנשים ובני משפחתו, מחשבות שווא של הרעלה ובגידה</u>... <u>נראה מבוגר מגילו, רזה, מוזנח מאוד בהופעתו, נודף ממנו ריח רע, לא שומר על היגיינה ונמצא במקום נידח שאין בו איפה להתקלח, לא משתף פעולה, דיסמולטיבי, לא עונה לעניין, הפרעה בזיכרון</u>, זיכרון שמור, התמצאות תקינה, הפרעה במהלך וצורת החשיבה, חשיבה קונקרטית דלה... לסיכום: מדובר בגבר פרוד מאשתו ואב לששה ילדים. <u>הפסיק לעבוד ועזב את הכפר ומתגורר ביער ליד הכפר</u>, נפרד ממשפחתו ואינו מקיים איתם כמעט קשרים מזה כ-10 שנים. <u>מאובחן כסובל מסכיזופרניה פראנואידית עם ביטויים של מחשבות שווא, ליקוי אפקטיבי, אישיותי, קוגניטיבי וליקוי תפקודי בתחומים השונים האישי החברתי והתעסוקתי</u>. הופנה לביטוח לאומי למצות את זכויותיו. <u>אני מעריך את נכותו הנפשית ב-50% לצמיתות</u> עפ"י סעיף 33ב-5 לתקנות הביטוח הלאומי. <u>אינו מסוגל לעבוד בשוק החופשי</u> (ההדגשות אינן במקור- א.א)."

43. כן אפנה לתשובותיו בחקירה הנגדית:

"... באותה פעם שהוא הגיע אלי בפעם הראשונה והשנייה, <u>בגלל החשש שיש לו בעיה במוח, יש לו ליקוי מאוד גדול, אפשר למצוא שלושה דברים או פיגור, או סכיזופרניה או בעיה אורגנית</u> כי אז היה לו בעיה ביכולת שלו, היה לו <u>ליקוי קוגניטיבי</u>, בלי יכולת להימצא, היה לו בעיה ביכולת להבדיל, להתמצא בזמן או בסיטואציה <u>וחשיבה דלה</u>, כל זה היה בשנת 2000" (עמ' 33 ש' 13-9 לפרוט'), וכן: **"בשנת 2000 מה שזכור לי, הבן אדם הגיע אלי, <u>מצאתי שהוא נמצא במצב פסיכוטי פעיל</u> ויש ממצאים שמעידים עליו איזה שהוא, <u>בשביל לשלול אירוע מוחי או בעיה מוחית הפניתי אותו לרופא משפחה על מנת שיעשה CT מוח</u>, זה מה שזכור לי, קיבל תרופתי אז בזמנו..."** (עמ' 34 ש' 24-22 לפרוט'). וכן: **"ידוע לי שהוא גר כ-15 שנה בקרוואן או בצריף רחוק מהבית ביער, זה מה שהובא לידיעתי, לא הלכתי ובדקתי אם היה קרוואן. <u>איך שאתה מסתכל על</u>**

> **<u>הבן אדם את רואה שהוא יצא מהיער</u>..."** (עמ' 35, ש' 34-32 לפרוט'), וכן: **"אין צורך בפסיכודיאגנוסטיקה במקרה הזה, זה בזבוז משאבים וזמן. לקחת בן אדם כזה ולבדוק אותו, <u>תשים אותו מול 20 פסיכיאטרים מתחילים, יודעים להגיד לך שלא מבין שמאלה ולא ימינה מבחינת קוגניציה</u>"** (עמ' 37 ש' 23-21), וכן: **"<u>אין לו ריכוז, הוא לא מתמצא במקום וזמן, הדברים האלה הובאו בביטוח לאומי שבדקו אותו פרופ' שפירא אמר שהוא בן אדם עם ליקויים</u>. אמרו שהוא לא מתמצא במקום, זמן ואנשים, כל התשובות שנתנו על ידי אחרים שהוא לא מתמצא"** (עמ' 37 ש' 31-27 לפרוט'), וכן: **"השינויים והאיזון של המצב שלו מאוד מקשה בגלל שיש לו תחלואה כפולה, <u>יש לו סכיזופרניה ויש לו אלכוהול שזה המקרים הכי מורכבים לטיפול ואיזון</u> והשינויים מהירים אצלם"** (עמ' 42 ש' 24-22 לפרוט'), וכן: **"<u>הליקוי שלו דומה ליקוי של פיגור</u>, הליקוי שאנחנו מתכוונים יכול לקרות משלושה דברים, כפי שאמרתי בהתחלה. אין תרופה לליקויים"** (עמ' 46 ש' 13-12 לפרוט').

44. בנוסף לנ"ל, התסקיר והמעקבים הרפואיים מאת המרכז לבריאות הנפש "שער מנשה" העידו גם כן על מצבו הנפשי והרפואי של התובע, וכן על המצב הכלכלי החמור והירוד ממנו סובל, לרבות זה שלא המשיך בטיפול רפואי בגלל עלותו ויוקרו, תנאי מחייתו הירודים, מוזנחותו, היותו עזוב שנים רבות מבחינה רפואית, שכלית, חברתית וכלכלית.

45. אוסיף את התרשמותי הישירה מהתובע. התובע לא נטל כל חלק בתביעה. למעשה היה בבחינת "נוכח נפקד". התובע לא השמיע קול ולא הביע דעה או רצון. ביום 24.06.2020 הגיע התובע במפתיע לדיון. ביקשתי להתרשם ממנו באופן ישיר. הנתבעים התנגדו לכך, כמפורט בפרוטוקול. התרשמותי כי מולי עמד אדם תלוש ומבוהל. נוכחתי כי המעמד הגביר את מצוקתו. וכך נרשם בפרוטוקול:

> **"בדעתי לשמוע ולהתרשם מהתובע <u>שהתייצב היום לראשונה לדיון</u>. התובע הצטרף לדיון בעת חקירתו של ד"ר ג'בראן <u>כאשר הוא ישב באולם ורעד כולו</u>, ומכוח סמכותי אני מבקשת להתרשם ממנו באופן ישיר וזאת לאחר שאיש המצדדים לא ביקש לחקור אותו... התובע, עולה לדוכן העדים ומוזהר לומר את האמת. משיב לשאלות בית המשפט:**
>
> **ש: אתה מבין עברית?**
>
> **ת: כן.**
>
> **ש: מה שמך?**
>
> **ת: מ.**
>
> **ש: בן כמה אתה?**
>
> **ת: 66.**

ש: למה באת היום לכאן?
ת: בגלל שהייתי מוזמן.
ש: למה לא באת לפני כן לדיונים הקודמים?
ת: לא הייתי מוזמן.
ש: יש משהו שאתה רוצה להגיד לי?
ת: לא.
ש: אתה יודע איפה אתה נמצא? ומי אני?
ת: בית המשפט."
(עמ' 47, ש' 25-22, עמ' 48 ש' 28-21, עמ' 49 ש' 8-1 לפרוט').

46. אסכם. התנאי הראשון לעילת העושק – מצבו של העשוק (מצוקה, חולשה שכלית או גופנית או חוסר ניסיון), הוכח ברמת ההוכחה הנדרשת.

47. <u>התנאי השני - הניצול</u>

התנאי השני דורש קשר סיבתי בין ההתקשרות בחוזה לבין ניצול המצוקה, דהיינו: עילת העושק מתגבשת רק כאשר ההתקשרות לא הייתה קמה אלמלא ניצול המצוקה, החולשה, או חוסר הניסיון (עניין איליט, עמ' 679)), לכן, נדרש כי הצד העושק יהיה, לכל הפחות, בעל מודעות לפגם ברצונו של הצד שנעשק, גם אם לפגם זה לא היה ביטוי חיצוני ברור. יחד עם זאת, משמעות הדבר איננה כי לא ניתן להגיע למסקנה בדבר קיומה של מצוקה, או בדבר ניצול המצוקה, מתוך הנסיבות, במקום שהיא עולה מהן (עיינו: דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך א', בעמ' 983 (1991) (להלן: "**פרידמן וכהן**"), עמ' 983). אף "עצימת עיניים ברשלנות גסה", מצדו של העושק, בדבר מצבו של העשוק עשויה לעלות כדי "ניצול" מצוקתו של העשוק (עניין סאסי, 769). ודוק: מהמילה "ניצול", משתמעת גם מידה של "אי מוסריות" מצדו של העושק המנצל (עניין סאסי, 768). מכאן, שגם התנהלות לא מוסרית מצד העושק, ולאו דווקא לא חוקית, עשויה לעלות כדי ניצול מצוקה של הצד האחר (עניין עדן, פס' 38).

48. אשוב ואפנה לדברי התובע בפני פרופ' קריינין:

<u>"אני הייתי במצב קשה ולא היה לי שקל על הכיס" ממשיך כי "אז בא אלי זה שלקח, בן דודי, והתחנן שאמכור לו את השטח. הוא כנראה ידע שאין לי איפה להיות ושאני יושב בשדה כי זרקו אותי מהבית. הוא אמר שצריך לעזור לי ומצד שני דפק אותי". "ראיתי כסף (מתחיל לחייך), נעשו לי עיניים גדולות ורק על הכסף חשבתי ולא על מה שיהיה." "הלכתי לעו"ד ולא ידעתי שחופרים לי בור"... "הוא שילם לי סכום שזה היה מספיק רק לסיגריות. הוא שילם לי אלפיים בשדה ו-2500 אצל עו"ד"</u> (עמ' 7-6 לחוו"ד פרופ' קריינין).

49. בחקירתו של פרופ' קריינין, נלמד כי התמורה הכספית שעתיד היה לקבל התובע בגין הסכם המכר, "סנוורה את עיניו", דבר השכיח אצל נרקומנים ומכורים אחרים, אשר מוכנים לעשות כל דבר עבור השגת כספים לטובת מושא התמכרותם. להלן דבריו כדלקמן:

> "**אני בדקתי אם הוא ידע מה התוצאות וההשלכות של מעשיו, והוא ידע. הוא אמר שיקבל כסף. <u>זה בדיוק מה שקורה עם נרקומנים, הוא יכול למכור את הבית שלו בשביל לקבל את הסם ואותו דבר גם איתו הוא מוכן לעשות הכל בשביל וודקה...</u>**" (עמ' 52, ש' 27-23 לפרוט'), וכן: "**אני לא יודע מה הוא מכר ואיך מכר. לא בדקתי. <u>אבל המכורים הרבה פעמים בשביל לקבל את הסם הם מוכרים נשמה</u>, זה עדיין לא אומר שהם פסיכוטיים...**" (עמ' 54, ש' 2-21 לפרוט').

50. בעניינו, עולה כי נתבע 1 ערך את ההסכמים לחלוקת העיזבון, ונפגש עם התובע ובני משפחתו לפחות פעמיים קודם לעריכת הסכם המכר. שבוע אחד בלבד לאחר הסכם חלוקת העיזבון מס' 1, נחתם הסכם המכר מס' 1, בו הוא רוכש ביחד עם נתבע 2 חלקת קרקע במזומן. לדבריו, לא שילם מאומה עבור הרכישה. עו"ד נ', השכירה או השותפה במשרדו, היא זו שערכה את ההסכמים. לפי גרסתה, היא זו שבחרה לא להיות בשלב המכריע של העסקה קרי התשלום. לפי גרסת אביה הוצאה מהחדר. את מצבו המוזנח, רעידות ידיו, ושאר הסממנים החיצוניים הבולטים לעין, חייב היה לטעמי הנתבע 1 לראות ולהזהיר עצמו מפניהם. נתבע 1, על אף שלא הכיר את התובע היכרות קרובה, היה מודע לעובדה כי התובע הינו שתיין, ואף הודה בכך בחקירתו (עיינו עמ' 62 ש' 5 לפרוט'). טוען ב"כ התובע כי נתבע 1 ניצל את ידיעתו בדבר פוטנציאל המקרקעין, עת שבועיים קודם לעסקה הפכו המקרקעין מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה ומסחר, בהיותו מנכ"ל המועצה המקומית *** במועדים הרלוונטיים (2017) (ראו עמ' 61 ש' 21-14 לפרוט'). תמיהות נוספות עולות מהתנהלותו של נתבע 1, מהאופן שבו ערך את ההסכמים, מהעובדה שלא ציין לבני המשפחה, וכן לתובע, כי אי אפשר לשנות את הסכם חלוקת העיזבון, מאחר והוא רכש את חלקה 2 והיא אינה עוד שייכת לתובע. הסברו הדחוק כי כך ביקש ממנו התובע, לאו הסבר הוא, וודאי לא הסבר המתקבל על הדעת מעורך דין המחויב בחובת אמון מוגברת. כן לא ניתן להתעלם מכך שנתבע 1 בחר שלא למלא אחר החלטת בית משפט להמציא את הסכם חלוקת העיזבון, שלטענתו דווח לשלטונות המס ולטענת ב"כ התובע מדובר בהסכם מזויף. לא ניתן להתעלם אף מהעובדה כי נתבע 1 עשה שרשרת של עסקאות, שעה שהחלקות רשומים עדיין על שם הסב ואף לא על שם האב המנוח. נתבע 1 מצא לנכון גם שלא לרשום כל הערה בפנקס המקרקעין אודות שרשרת העסקאות.

51. באשר לנתבע 2 המכיר את התובע מזה שנים רבות, הן בשל קרבה משפחתית והן בשל היכרותו עת העסיקו לפרקים בחקלאות, לא נתתי אמון בגרסתו כי לא היה מודע לחולשתו הגופנית והשכלית הבולטת לעין של התובע - תופעת הרעד, המוזנחות, מצוקתו הכלכלית ועוד.

מתוך תמליל הקלטת שהקליט הנתבע 2 את התובע, עולה כי הוא שם מילים בפיו באשר לשווי העסקה וזמן טיפולו ומצוקתו. התובע אשר "מבקש שיהיה טוב בשבילך" עונה לשאלה "כמה קיבלת ממני?" – סכומים שונים: "80, 50, 120, בסדר". ממשיך הנתבע 2 "מה אתה מבקש? אתה מבקש תוספת? תגיד לי כמה אתה רוצה תוספת, אתה רוצה אלף, אלפיים, אם זה יתאים לבן אדם, אז זה יתאים לו..." בהמשך כאשר מבקש התובע כי נתבע 2 ידבר עם הבת או עורך דינו, משיב: "לא, אני לא רוצה שיהיה עוד אחד נוסף". באותה שיחה שואל נתבע 2 את התובע באשר למצבו הנפשי. כאשר בשאלה מופיעה גם התשובה "ממתי אתה מטופל? ממתי? מלפני חודשיים?". התובע משיב: "בערך". מוסיף נתבע 2: "לפני חודשיים, לא לפני 25 שנים. לפני חודשיים."

52. הניצול בא לידי ביטוי גם בתנאי החוזה - מתוך הסך של 55,000 ₪ החליטו הנתבעים ועורכת הדין נ' כי 46,000 ₪ יהיו בנאמנות. מדוע השאירו הנתבעים סכום כה גבוה של 46,000 ₪ בידיה הנאמנות של עו"ד נ' לצורך הבטחת תשלום המיסים? סכום זה מהווה 83.5% מסך כל העסקה. בנוסף, עו"ד נ' השיבה בחקירתה כי כלל לא ניהלה חשבון נאמנות (עמ' 85 ש' 32-31 לפרוט').

53. גם העובדה שתשלום מלוא התמורה נעשה במזומן, כשאין איש בחדר ועורכת הדין נ' אינה נוכחת, ממחיש לטעמי את ניצול מצוקתו של התובע. לעניין זה ראו הסתירות בגרסאות בין נתבע מס' 2 ליציאתה מהחדר לבין גרסתה של עורכת הדין נ' (ראו עמ' 66 ש' 4-18 לפרוט' אל מול עמ' 82 ש' 4-5 לפרוט').

54. מסקנתי היא כי התנאי השני לעילת העושק – ניצול, הוכח גם כן. שני הנתבעים ניצלו את מצוקתו של התובע וגם אם אגיע למסקנה המטיבה איתם, כי לא הבחינו בכך, ואין זו מסקנתי, הרי שמדובר ב"עצימת עיניים ברשלנות גסה" (עניין סאסי, 769). מילים אחרות, פערי הכוחות בין הצדדים בולטים וזועקים, פער אותו ניצלו הנתבעים לטובתם.

55. <u>התנאי השלישי - תנאי חוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל</u>

עילת העושק איננה מסתפקת במצוקתו של צד ובמודעותו של הצד השני לאותה מצוקה. נדרש תנאי נוסף, שהוא אובייקטיבי חיצוני במהותו, לפיו תנאי החוזה שנכרת היו "גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל". על מנת להכריע האם תנאי החוזה הינם גרועים במידה בלתי סבירה מן <u>המקובל</u>, יש צורך בהגדרת "המקובל" בעסקה כגון זו.

56. עסקת המכר בה עסקינן הינה למעשה עסקה כלכלית, בה זכויות בגין מקרקעין מועברות לידי אחר, עבור תמורה כספית. "המקובל" בעסקה שכזו הינו שהתמורה כספית המתקבלת תשקף בצורה כזו או אחרת את שווי המקרקעין הנרכש. על מנת להכריע האם תנאי החוזה הינם גרועים <u>במידה בלתי סבירה</u> מן המקובל, אבחן את ההיגיון הכלכלי הנגזר מעסקת המכר, באופן הבוחן את התמורה הכספית שהתקבלה אל מול שווי המקרקעין, לפי שומתה במועד העסקה.

57. שווי שומת המקרקעין לפי המומחה הייתה בסך 270,000 ₪, נכון למועד ההסכם. התמורה החוזית עמדה על סך של 55,000 ₪. התמורה הנומינלית מהווה 20.3%.
בהתאם לסעיפים 9 ו- 10 להסכם המכר מס' 2, היה על התובע לשאת בתשלומי המסים החלים על המקרקעין עד ליום ההסכם וכן לשאת בתשלום למס שבח, שלדברי עו"ד נ' עמד על סך של 11,500 ₪ (עמ' 83 ש' 8-7 לפרוט'). התמורה האפקטיבית (התמורה "נטו") עמדה על סך של 43,500 ₪ המהווים 16.11% מערך המקרקעין.
ההפרש בין שווי המקרקעין לבין הערך שהתקבל ממכירתם, אינו סביר ואינו מקובל, ויש לראותו בבחינת "הפרש ערך עצום".

58. טענת "הפרש ערך עצום" (laesio enormis) הינה טענה קלאסית לביטול מכר כאשר הפרש הערכים המוחלפים מגיע ליותר ממחצית המחיר הצודק, ולענייננו, מתחת לחצי שוויו של המקרקעין. בגלגולה המודרני טענת הפרש הערך העצום אינה טענה עצמאית, אלא משמשת כיסוד בעילות שונות להתערבות בדין בעסקאות מסחריות, או כאינדיקציה לפגם הטבוע בעסקה ומצדיק את ביטולה. גם בשיטת המשפט שלנו ניתן לראות בטענת הפרש הערך העצום כהנחיה שיש בה כדי לעזור בפירוש הביטוי "מידה בלתי סבירה" (עיינו: גבריאלה שלו ואפי צמח, **דיני חוזים** (מהדורה רביעית, 2019), פרק 15: עושק, 442-441). התמורה שהתקבלה מעסקת המכר, (20.3% בבחינה נומינלית ו-16.11% מהתמורה האפקטיבית), נמוכה באופן ניכר ומעיד על כך שתנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל. זוהי אינה תמורה סבירה ומקובלת, כל שכן אינה הוגנת לאור מהות הצדדים ופער הכוחות ביניהם.

59. **<u>סיכום ביניים – הוכחת עילת העושק</u>**
הזכות לבטל הסכם מחמת עילת העושק מותנית בהתקיימות כל רכיביה המצטברים של העילה. בענייננו, הוכחו מעל לכל ספק, ובראיות ממשיות, יסודותיה של עילת העושק. חוות הדעת הרפואיות, הנכות מהמל"ל, התסקיר, המסמכים הרפואיים הנוספים, החלטת בית הדין השרעי, חוות דעת המומחה, עדות המומחה, התמיהות באשר להסכמי חלוקת העיזבון, הנוסחים השונים, העדר ייצוג התובע, עדויות הצדדים והתרשמותי מהם - כל אלה יש בהם כדי לבסס הוכחה למצוקתו של התובע, חולשתו השכלית או הגופנית ו/או חוסר ניסיונו, בדרגת החומרה וברמה הראייתית הנדרשת. כל שכן, יש בהם כדי לבסס את הטענה בדבר ניצול המצוקה הנטענת ואת הקשר הסיבתי ביניהם, שהוביל להתקשרות. אין לי ספק כי העילה הוכחה כנדרש.

אני קובעת כי הסכם המכר מיום 13.08.2017 - בטל מחמת עילת העושק.

60. בטרם אקבע את התמורה ששולמה ואת סכום ההשבה בהתאם, אתייחס בתמצית לטענות פרטניות שהעלו הנתבעים:

א. הטענה כי התובע לא הוכרז מעולם כ"פסול דין", ומשכך איננו כזה, וכן הטענה כי אין בעובדת מינוי האפוטרופסות כדי לאיין או לבטל פעולות משפטיות שנעשו עובר למועד המינוי – היא טענה נכונה. עם זאת, אין בה כדי להועיל לנתבעים. עילת העושק אינה מחייבת כי התובע יוכרז כפסול דין. גם העובדה שהתובע הוכרז כאדם שמונה לו אפוטרופוס ארבעה חודשים לאחר ההסכם, יש בה כדי לחזק מבחינה ראייתית את מצוקתו השכלית, הגופנית וחוסר ניסיונו במועד חתימת ההסכם, כפי שעולה מצבר הראיות שפורטו לעיל. לא בקלות שוללים מאדם את כשירותו המשפטית. כשרותו של אדם לפעולות משפטיות תוגבל כאשר יש צורך להגן עליו מפני עצמו, מפני מעשיו ומפני מחדליו, שמקורם בשיפוט מציאות לקוי, ומפני הזולת העשוי לנצל לרעה את רפיסות-דעתו ואת כושר שיפוטו הלקוי (ע"א 1212/91 **קרן לב"י נ' בינשטוק**, פ"ד מח (3) 705, 716 (1994)). ראו לעניין זה גם הוראות חוק הכשרות המשפטית התשכ"ב-1962. מצוקת התובע לא נולדה בין ליל ואין היא מחמת אירוע בלתי צפוי כגון תאונת דרכים מצערת. התובע היה שרוי שנים רבות במצוקה נמשכת ומוכחת.

ב. אין בידי לקבל את טענת הנתבעים כי עו"ד נ' ייצגה את שני הצדדים לעסקה. ממכתבה מיום 26.04.2018 (מוצג ת/5) מציינת היא "בשם מרשיי .. – (הנתבעים). ובהמשך "הוא זה שפנה למרשיי..." (ראו הפתיח למכתב, סעיפים 9 ו- 12). והרי, לו ייצגה עו"ד נ' את התובע, הייתה היא עצמה נמנעת מלייצג צד במחלוקת שנתגלעה ביניהם פרי ההסכם שערכה. אוסיף כי עו"ד נ' לא ציינה שקיבלה שכר טרחה מהתובע ו/או כי הוא זה שסיפר לה על תנאי העסקה. משכך עו"ד נ' לא ייצגה את התובע.
מבלי להיכנס לעובי הקורה בדבר ניגוד העניינים המובנה, בייצוג צדדים בעסקת מכר כאשר מן הצד האחד ניצבים אביה ומעסיקה / שותפה, ומן הצד השני – התובע, שעל חולשתו כבר עמדתי, כידוע עורך דין המייצג צד לעסקה, מהווה גורם מקצועי, משכיל, בעל ניסיון, אשר אמור לשמש "שכל התבונה" של הלקוח אותו הוא מייצג. במקרה דנן, התובע לא נהנה משום עצה או תבונה שניתנה לו מאת גורם מייצג. אף לא עצה קלה כי יהיה זה אך הגיוני להעריך את שווי המקרקעין טרם מכירתם. בידי התובע לא היו כל הנתונים, למצער הנתונים המהותיים והבסיסיים ביותר כדי לקבל בחירה מושכלת טרם חתימתו (עיינו עניין מגורי, פסקה 34, וכן ע"א 974/13 **רמת נילי בע"מ נ' מועצה מקומית זכרון יעקב** (פורסם בנבו, 02.04.2015), פסקה 10 (להלן: "**עניין רמת נילי**")). כמו כן, ובהינתן כי אין לתובע מעגל תמיכה משפחתי וחברי, הרי שבמצב כזה מן הנדרש היה כי מעגל התמיכה המקצועי, לכאורה של עו"ד מייצג, יהיה מהודק ומובהק יותר.

ג. טוענים הנתבעים כי טענת התביעה ביחס לשווי המקרקעין נוגעות לכדאיות העסקה בלבד, אשר אינה מהווה עילה לביטול ההסכם לפי סעיף 14(ד) לחוק החוזים. טענה זו, אין לקבל, הן נוכח קביעותיי דלעיל והן משום שסעיף 14(ד) לחוק החוזים מתייחס ל"טעות" ו/או

"הטעיה", לעניין סעיפים 14 וסעיף 15 לחוק החוזים, העוסקים בזכות ביטול החוזה בשל טעות והטעיה, וזאת בשונה מעילת העושק בה עסקינן. כמו כן, חוסר ניסיון פורש בפסיקה גם כחוסר ניסיון לגבי העסקה המסוימת (עיינו עניין עדן, פס' 73). לענייננו, מדובר בתובע אשר סיים 6 שנות לימוד בלבד, והליקוי האישיותי והחברתי שלו בולט לעין. חוסר ניסיונו של התובע בעסקת מכר מקרקעין, אל מול הצד השני, עורך דין במקצועו, ואיש עסקים שבתו ערכה את ההסכם ביניהם, גלוי לעין באופן ברור.

ד. טוענים הנתבעים כי יש לזקוף כנגד התביעה את הימנעותו של האב החסוי מלהעיד, ודי בכך כדי להביא לדחיית התביעה. בנסיבות המקרה, עולה כי העדת האב החסוי חשובה הייתה לאישוש הן גרסת התביעה והן גרסת ההגנה. במקרים שכאלה, השאלה על מי מהצדדים מוטלת החובה להעיד את העד, וכנגזרת ממנה ההנחה כי אם היה מעיד הייתה עדותו תומכת בגרסת היריב, היא פועל יוצא של השאלה על מי מהצדדים רובץ נטל ההוכחה לצורך העניין שלשמו נדרשת העדות (עיינו: ע"א 793/89 **בניני מ.י. גינדי הנדסה ופיתוח בע"מ נ' כלל חברה לביטוח בע"מ**, פ"ד מו(3) 324, 331 (1992)). נטל ההוכחה מוטל היה על התביעה, עם זאת, אי העדת עד רלבנטי אינה בהכרח מערערת את גרסת בעל הדין. אם מדובר בעד שעדותו חשובה לשני הצדדים, אולם בעל הדין שעליו נטל השכנוע, הצליח מבלי להעיד את העד הרלבנטי, להביא ראיות מספיקות אחרות על מנת להעביר את נטל הבאת הראיות אל הצד השני, עשויה אי העדת העד לפעול לרעת בעל הדין השני שעליו נטל הבאת הראיות, על אף שאינו נושא בנטל השכנוע (עיינו: ע"א 78/04 **המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ**, סא(3) 18 (2006)). בעל הדין עליו מוטל נטל השכנוע נושא בנטל הבאת הראיות, ובמקרה בו הביא די והותר ראיות עובר הנטל אל בעל הדין השני.

שוכנעתי כי גם בהיעדר עדותו של התובע, הונחה בפניי תשתית ראייתית משמעותית ורחבה שהובילני למסקנה כי התובע היה שרוי במצוקה גופנית, נפשית ושכלית, כי התקיים קשר סיבתי בין התקשרותו עם הנתבעים תוך ניצול מצוקתו, וכי תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל. תנאי עילת העושק הוכחו. אזכיר כי התובע הגיע במפתיע לאולם ביהמ"ש וב"כ התביעה הסכים להעמידו לחקירת ב"כ התובעים. ב"כ התובעים התנגד להעדתו וחקירתו של התובע (עמ' 48-47 לפרוט').

ה. טוענים הנתבעים כי לא נשלחה להם מעולם הודעת ביטול, וכל אשר כן נשלח להם היה כתב תביעה, אשר אינו נחשב כהודעת ביטול. טענה זו אינה מבוססת ואינה תואמת את ההלכה המשפטית בנושא. הפסיקה הכירה בכך שהגשת תביעה משפטית יכולה להוות הודעת ביטול מכללא. עיינו ע"א 703/83 **אלי יוסף נ' אריה יצחקי**, לח(3) 081 (1984).

<u>התמורה</u>

61. מהי התמורה שקיבל התובע ויש להורות על השבתה? בהתאם להוראות ההסכם עמדה התמורה על סך של 55,000 ₪ מתוכם סך של 46,000 ₪ נותרו בנאמנות עו"ד נ' (ראו: סעיף 11 להסכם וכן עדותה (ראו: שורה 30 – 36 עמ' 83 לפרוטוקול מיום 11.8.20 וכן שורה 1, עמ' 84). מכאן, אין מנוס אלא להגיע למסקנה כי כל ששולם לתובע הוא סך של 9,000 ₪. ואותו אני מורה להשיב לנתבעים.

62. טוענים הנתבעים כי על אף האמור בהסכם המכר, התובע קיבל לידיו סך של 80,000 ₪. אין בטענה זו כדי לשנות את מסקנתי באשר לסכום שהעבירו הנתבעים לידי התובע מכוח עסקת המכר, וזאת על שום מה? ראשית, סכום העסקה הוא הסכום שנכתב בהסכם המכר - סך של 55,000 ₪ ובהתאם דווח לרשויות המסים. על הצהרה הדיווח חתומים הצדדים. טעם נוסף נעוץ בגרסת הנתבעים עצמם, אשר טוענים כי הסך הנוסף של 30,000 ₪ ניתן לתובע כ"מתוך מחווה של רצון טוב וזאת לאור תחנוניו של התובע". מחווה של רצון טוב איננה פעולה שנעשתה מתוך תוקף חוזי או הסכמי, שאם אכן כך נעשתה, הרי שהייתה מופיעה בהסכם המכר והייתה מדווחת לרשויות המיסים. הואיל ופעולת הנתינה, ככל שנעשתה, שהרי לא צורפו כל תימוכין בכתב, נעשתה כמחווה של רצון טוב, דינה כדין תרומה, לחלופין מתנה, שלגביה לא נטען דבר לגבי עילה המחייבת השבה. מתקשה אני להאמין כי הנתבעים שילמו לתובע סכום המהווה כ-35% מתמורת העסקה הכוללת, מנדיבות לבם, וללא תימוכין וסימוכין על אף חובתם ובהיותם בעלי ניסיון בעסקאות מסחריות, ובעלי יתרון מובהק מבחינת פערי כוחות הצדדים.

<u>מהימנות</u>

63. לפני סיום אייחד מספר מילים לעניין היעדר מהימנותם של הנתבעים, אשר לא נתתי בהם אמון. התרשמתי כי הנתבעים ניסו להרחיק את עצמם מן הידיעה בקשר לחולשתו ומצוקתו של התובע, ואת ידיעתם בדבר שוויים האמיתי של המקרקעין ובעיקר את הפוטנציאל הטמון בהם. גרסתם לא הייתה שלמה ומלאה. מצאתי סתירות בעדויותיהם וכן מצאתי שאין ליתן אמון באשר לגובה התמורה ששולמה לתובע. בין השאר, אך לא רק אפרט חלק מהם ואין הם בבחינת רשימה סגורה.

א. מוצג נ/5 ומוצג ת/4, הנושאים שניהם כותרת "הסכם חלוקת עיזבון" (הסכם חלוקת עיזבון מס' 1), וחתימות הצדדים - אמורים היו להיות זהים זה לזה, עותק האחד של השני. מעיון מדוקדק עולה כי שני הסכמים שונים זה מזה בתוכנם, וכי בהסכם שהוגש כמוצג נ/5, נוספו פרטים שאינם מופיעים בהסכם שהוגש כמוצג ת/4 (עיינו סעיף 4.7, 5א, 5ד למוצג נ/5). האם סביר כי עוד באותו היום, נחתמו 2 הסכמי חלוקת עיזבון השונים זה מזה? ואם כן, מדוע? השוני בין ההסכמים, על אף שהיו אמורים להיות זהים, לא הוסברה. לשאלה איזה אחד מהסכמי חלוקת העיזבון דווח לרשויות, תשובה פשוטה, אף אחד מהם לא דווח (עיינו עמ' 63 ש' 15-12 לפרוט'), וזאת בניגוד לדין.

ב. נתבע 2, אשר הינו בעל קרבה משפחתית לתובע, וכפי שציין בחקירתו, "**אני מכיר אותו טוב מאוד יש בינינו מערכת יחסים אמינה מאוד**" (עמ' 73, ש' 18-17 לפרוט'), טען כי לא ידע כלום על סכסוכיו עם משפחתו וכי לא ידע שיש לו בעיות שתייה. במילותיו הוא: "**לא יודע שהוא שתיין... לא יודע כלום לא ביקרתי אצלו בבית**" (עמ' 73, ש' 19 וש' 28 לפרוט'). לעומתו, נתבע 1 אשר איננו מקורב לתובע, לא העסיק אותו מעולם ונעדר כל מערכת יחסים עמו, כל שכן מערכת יחסים אמינה מאוד, יודע גם יודע כי מדובר באלכוהוליסט, וכפי שציין בחקירתו: "**זה שהוא שתיין אני יודע**" (עמ' 62 ש' 5 לפרוט'). הכיצד נתבע 1 שכלל אינו מכיר את התובע, ידע כי מדובר בשתיין, ואילו נתבע 2, בעל קרבה משפחתית, וכפי שהצהיר, בעל מערכת יחסים אמינה מאוד עם התובע, לא ידע כלל על בעיותיו ובעיות השתייה של התובע? תמהה אני לעניין נושא זה.

ג. נתבע 2 ענה בחקירתו כי ביקש מעו"ד נ' לצאת מהחדר כשספרו את הכסף, כיוון ו"**לא רציתי לבייש אותו ואותה...**" (עמ' 75, ש' 30 לפרוט'). נתבע 1 טען טענה דומה, כי נתבע 2, ביקש מעו"ד נ' לצאת מהחדר כששולמה התמורה בגין העסקה, כדלהלן: "**ש: למה נ' שהיא הבת של הנתבע מס' 2, השותפה שלך או השכירה שלך צריכה לעזוב את החדר בזמן שמדברים על כסף? ת: הנתבע מס' 2 ביקש ממנה. ש: אבא שלה? ת: כן... ת: אבא שלה שהיא תעזוב... ש: הוא ביקש ממנה לצאת מהחדר כשספרתם את הכסף נכון? ת: כן.**" (עמ' 66, ש' 18-4 לפרוט'). כנגד גרסת הנתבעים, לפי גרסת עו"ד נ', הרי שזו לא נכחה בחדר בגלל סיבה אחרת לחלוטין, וכדבריה: "**אף אחד לא אמר לי לצאת מהחדר. ש: אז למה יצאת? ת: גב' זקנה דפקה בדלת המשרד, אמרתי להם תשמעו יש גב' בחוץ שאני אמורה לדבר איתה, 15-10 דקות ואני חוזרת. כשחזרתי שאלתי אם הם סידרו את הכל ביניהם והם אמרו לי שכן, וגם לגבי הכסף. הם אמרו לי שזאת התמורה. ש: יצאת מהחדר בגלל הגב' שהגיעה? ת: כן. לא יצאתי מהחדר בגלל אבא שלי...**" (עמ' 82, ש' 5-4 לפרוט').

ד. סתירה נוספת קיימת בין הנתבעים לבין עצמם, בעוד נתבע 1 העיד כי לא שילם כל תשלום מכוח הסכם המכר ורק הנתבע 2 שילם (עיינו עמ' 66 שורה 30 לפרוט' מיום 11.8.20) בעוד שנתבע 2 העיד כי שניהם – גם נתבע 1 - שילמו כספים (עיינו עמ' 77 שורות 13 ו-14 לפרוט'). מי שילם, כמה ומתי – שאלות מהותיות אלו לא נתנו הנתבעים תשובה אחידה או ברורה לא בעל פה וכאמור אין תימוכין בכתב להעברת הכספים.

ה. עו"ד נ' הצהירה כי אינה מכירה כלל את התובע, כדלקמן: "**ש: את מכירה את התובע? ת: לא. ש: בכלל? ת: לא. לא מקרוב ולא מרחוק...**" (עמ' 80, ש' 15-12 לפרוט'), מול הצהרה זו, ניצבת הצהרה שונה לחלוטין במכתבה החד משמעי, הנושא תאריך 26.04.2018 (עיינו מוצג ת/5), בו כתבה:

> **"הח"מ מודעת באופן אישי לעובדה שהתובע אינו משלם מאומה לביטוח לאומי וכי אין לו כיסוי ביטוחי בקופת החולים... <u>ידוע לח"מ מידיעה אישית</u> כי התובע אינו מקבל טיפול רפואי ולו הפשוט ביותר מזה עשרות שנים!!!!!!!... לעניות דעתי ומהיכרותי האישית עם התובע, אין בלבי ספק שהתובע כשיר אז וכשיר גם היום, ותוקפו של צו למינוי האפוטרופוס מוטל בספק רב!...** (ההדגשות אינן במקור - א.א)".

<u>סוף דבר</u>

64. דין התביעה להתקבל.

א. הריני מורה כי הסכם המכר מיום 13.08.2017 בטל.
מסים ששולמו בגין עסקת המכר – יושבו לצד ששילם.

ב. משבוטל ההסכם, חייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי ההסכם, ולענייננו, התובע ישיב לתובעים את הסך של 9,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום ההסכם ועד התשלום בפועל.

ג. אני מחייבת את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובע שכר טרחת עו"ד בשיעור של 35,100 ₪ וכן מחייבת אותם להשיב לתובע את אגרת בית משפט, וכן את חלקו בשכר טרחת המומחה.

ד. הסכומים ניתנים לקיזוז זה מזה.

<u>המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.</u>

<u>פסק הדין מותר לפרסום ללא שמות הצדדים וללא פרטים מזהים.</u>

ניתן היום, י"ח שבט תשפ"א, 31 ינואר 2021, בהעדר הצדדים.



אספרנצה אלון, שופטת