



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

מבקשים

1. נ' ח'

2. ס' ש'

ע"י ב"כ עוה"ד ה. גבישי

נגד

משיב

א' ד'

ע"י ב"כ עוה"ד ו. אבו יוסף

פסק-דין

1

2

3 תובענה בהמרצת פתיחה בה עתרו המבקשים למתן פסק-דין הצהרתי הקובע, כי הסכם-מכר
4 המקרקעין, עליו חתמו הצדדים ביום 07.04.2019 (להלן: "**ההסכם**") בנוגע לנכס הידוע כגוש -----
5 חלקה ----- (להלן: "**הנכס**") בטל.

6

7 עוד עתרו המבקשים להורות על ביטול כלל ייפויי-הכוח עליהם חתמו במסגרת ההסכם.

8

9

הנסיבות הצריכות לעניין

10

11 1. המבקשים הם אם ובנה, המתגוררים ביישוב א', ועימם מתגוררים שני בניה הנוספים של
12 המבקשת (להלן: "**הקטינים**"), עת אב-המשפחה, ----- ז"ל נפטר לפני מספר שנים מ-----
13 ----- (להלן: "**המנוח**").

14

15 2. המבקשים והקטינים הם היורשים החוקיים של הזכויות בנכס, מכוח צו-הירושה שניתן
16 אחר עיזבון המנוח.

17

18 3. ביום 07.04.2019, חתמו המבקשים עם המשיב על הסכם, במסגרתו רכש המשיב 350 מ"ר
19 מן הזכויות בנכס תמורת 50 אלף דולר אמריקאי (להלן: "**התמורה**").

20



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

4. ביום 23.09.2019 שלח עורך-הדין הייתם גבישי למשיב, מכתב מטעמים של המבקשים, שכותרתו "ביטול הסכם מכר מקרקעין", ואשר במסגרתו הודיע למשיב, כי ההסכם בטל וזאת מטעמים של "רמאות, הטעיה, עושק וניצול, הפרות תנאי ההסכם", כלשונו של עורך-הדין (להלן: "מכתב הביטול").

5. ביום 22.10.2019 הגישו המבקשים את תביעתם זו.

טענות הצדדים

6. לטענת המבקשים, יש לקבל עתירתם להורות על ביטול ההסכם הואיל והמשיב שילם סך של 112,600 ₪ בלבד מן התמורה, וכי סכום זה אף שולם בתשלומים ובהמחאות דחיות, ולא במזומן כפי שהסכימו הצדדים. האמור, כך אליבא דמבקשים, מהווה הפרה-יסודית של ההסכם, ולפיכך יש להורות על ביטולו.

לטענת המבקשים, עולה בבירור מן התשתית הראייתית שהונחה בפני בית המשפט, לרבות עדויותיהם של המשיב ושל אביו, וכן תצהיריהם, כי המשיב לא שילם את התמורה שנקובה בהסכם בגובה של 50,000 דולר אמריקאי, ואף לא סכום נוסף בסך 5,000 דולר, אשר לא צוין בהסכם. גם לשיטתו של המשיב, כך נטען, היה עליו לשלם את התמורה עד ליום 07.07.2019, היינו, שלושה חודשים מיום החתימה על ההסכם, ואף זה לא התבצע.

נטען, כי המבקשים הודיעו למשיב ולאביו, כי בשל הפרת ההסכם האמורה לעיל, הם מבטלים את ההסכם, וכי המבקשת אף פנתה למשיב וביקשה להשיב לידיה את הסך ששולם. המבקשת, כך נטען, אף פנתה לעורך-הדין סאלח עבאס, שבפניו נחתם ההסכם בין הצדדים, והודיעה לו על ביטול ההסכם בשל ההפרה האמורה. משפניות אלו לא נענו על-ידי המשיב, שלח בא-כוח המבקשים את מכתב הביטול למשיב.

עוד נטען, כי המשיב הפר את חובת תום-הלב הן בשלב המשא-ומתן לקראת החתימה על ההסכם, והן בשלב קיומו של ההסכם, שעה שהמשיב ניהל את המשא-ומתן על אף שידע, כי אין ברשותו את סכום התמורה במזומן, וגם עת לאחר החתימה על ההסכם לא עמד בתנאיו.

עוד ובנוסף נטען, כי המשיב הטעה את המבקשים בכך שלא גילה להם את מחירו האמיתי של הנכס, וניצל את חוסר הבקיאיות של המבקשים במחירי המקרקעין. המשיב, כך נטען,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

עשק וניצל את מצוקתם הכלכלית של המבקשים לטובתו, כפי שעולה הדבר אף מן העדויות שנשמעו בפני בית המשפט. המשיב, כך נטען, הכיר את המבקשים, היה מודע למצוקתם הכלכלית, וניצל את מצבם לטובתו.

המבקשים הדגישו, כי עולה בבירור מן העדויות שנשמעו בפני בית המשפט, כי המשיב ואביו תכננו כבר משלב המשא-ומתן לרמות את המבקשים, עת המשיב ידע, כי אין באפשרותו לשלם את התמורה המוסכמת. האמור, כך נטען, אף עולה בקנה אחד עם העובדה, כי במסגרת ההסכם בין הצדדים, לא נקבעו מועדי תשלום.

לטענת המבקשים, בעת החתימה על ההסכם, לא הוסבר להם תוכנו ומשמעותו המשפטית, לא על-ידי המשיב, ולא על-ידי עורך-הדין בפניו חתמו הצדדים.

עוד ובנוסף נטען, כי בענייננו אין מדובר בהסכם מחייב הואיל ולא התגבשה אצל הצדדים גמירות-דעת. המבקש, כך נטען, לא היה מעורב כלל ועיקר במשא-ומתן, הוא חתם על ההסכם מבלי שהבין אותו, ובסופו של יום לא קיבל כל תמורה. אליבא דמבקש, הנפשות הפועלות היו אימו, המבקשת, ואביו של המשיב, וכי הוא לא רצה לכרות כל הסכם. גם אצל המשיב, כך לטענת המבקשים, לא התקיימה גמירות-דעת, ומן העדויות עולה, כי הוא כלל לא היה מעורב בעריכת ההסכם.

לטענת המבקשים, על-פי הוראות הפסיקה, "לוח-תשלומים" הוא פרט חיוני ומהותי, שבלעדיו לא נכרת הסכם, ובית המשפט אינו יכול להשלים פרט זה. בענייננו, כך נטען, מדובר בסעיף כללי מדי, וניתן לפרשנויות שונות, ולפיכך יש לבטל את ההסכם כולו, הואיל ומדובר בפגם מהותי היורד לשורשו של עניין.

פגם נוסף בהסכם האמור, כך אליבא דמבקשים, נוגע לכך שלא ידוע מהו שטח המקרקעין מושא ההסכם, והיכן הוא מצוי, שעה שאף עורך-הדין שהכין את ההסכם לא ידע לציין זאת במפורש, וכי קיימים טעויות ופגמים נוספים בהסכם, אשר מובילים אף הם לתוצאה לפיה יש לבטלו.

לטענת המבקשים, יש ליתן את הדעת הן לעובדה, כי המשיב לא זימן עדים מטעמו לחיזוק גרסתו, והן לכך שהמשיב הסכים לביטול העסקה, אולם מטעמים לא ברורים, חזר בו מן ההסכמה האמורה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

7. מנגד, טען המשיב, כי הייתה זו המבקשת שפנתה למשיב ולאביו על-מנת שירכשו 500 מ"ר מזכויותיה בנכס, אולם אביו של המשיב הסביר למבקשת, כי בשל מצבו הכספי יוכל לרכוש 350 מ"ר בלבד מן הזכויות של המבקשים בנכס. בהמשך, כך נטען, סיכמו הצדדים, כי תמורת שטח זה תשולם תמורה בסך 50 אלף דולר, אשר שווים במועד החתימה היה 175,000 ₪.

לטענת המשיב, סוכם עם המבקשת, כי התמורה תשולם עד למועד של שלושה חודשים מיום החתימה על ההסכם. על-פי דרישת המבקשת, כך אליבא דמשיב, שולם ביום 04.04.2019 סך של 4,000 דולר, כמקדמה.

עוד נטען, כי לאחר שאביו פנה לעורך-הדין סאלח עבאס, על-מנת שהלה יערוך את ההסכם, נפגשו הצדדים ביום 07.04.2019, בביתו של המשיב, ובנוכחותו של עורך-הדין סאלח עבאס חתמו על ההסכם. האווירה בעת החתימה על ההסכם הייתה נעימה, כך נטען, ולמבקשים הוסברה משמעות ההסכם ונפקותו. לטענת המשיב, במועד החתימה שולם למבקשים סך של 4,000 דולר.

לטענת המשיב, ההסכם כלל את הרכיבים העיקריים, לרבות פרטי הצדדים, תיאור המקרקעין מושא ההסכם, וכן את התמורה, ולפיכך, אליבא דמשיב, מדובר בעניינינו בהסכם מחייב. הגם, שההסכם לא כלל לוח-תשלומים מפורט, כך נטען, עולה הדבר מהתנהגותם והתנהלותם של הצדדים, לרבות העובדה, כי בעת ביצוע כל אחד מן התשלומים, חתמו המבקשים על קבלת תשלומים אלו.

עוד ובנוסף טען המשיב, כי ביום 17.04.2019 שילם סכום נוסף של 3,000 דולר, וכי בתאריכים 24.04.2019, 24.06.2019, וכן ביום 29.06.2019 שילם למבקשים סך של 64,900 ₪, וכן סך של 1,000 דולר, היינו, לטענת המשיב הוא שילם למבקשים עד ליום 29.06.2019 סך כולל בשווי של 111,400 ₪. משמע, כך נטען, כי אין מדובר בהפרה יסודית, כפי שהדבר אף עולה מן התשתית הראייתית שהונחה בפני בית המשפט.

לטענת המשיב, בהתאם לדרישתה של המבקשת, הוא העביר לידיה לפני חג הקורבן, ביום 08.08.2019, סך של 2,500 ₪, ובמועד זה הוסכם, כי יתרת הסכום תשולם לאחר החג, ובכפוף להסדרת רישום הזכויות. בחלוף תקופה זו, כך נטען, עשתה המבקשת כל שאלא ידה על-מנת להימנע מקיום ההסכם.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

1 חרף האמור, כך אליבא דמשיב, הוא העביר לידי של עורך-הדין סאלח עבאס את מלוא
2 התמורה על-מנת שזו תועבר לידיהם של המבקשים, אולם המבקשים סירבו לקבל את
3 התמורה. משסירבו המבקשים לקבל את יתרת התמורה מידי של עורך-הדין סאלח עבאס,
4 פנה אביו של המשיב לעורך-הדין סמיר מולא, אשר טיפל ברישום זכויותיה של המבקשת,
5 על-מנת להעביר לידי את יתרת התמורה, אולם גם הפעם סירבה המבקשת לקבל את
6 התשלום. עוד נטען, כי גם עת ניסתה אימו של המשיב להעביר לידיה של המבקשת את
7 יתרת התשלום, סירבה המבקשת לקבלה. גם כיום, כך נטען, ממתין המשיב להעברת יתרת
8 התמורה למבקשים על-מנת להשלים את ביצוע ההסכם.

9
10 משביקשה המבקשת לבטל את ההסכם, כך נטען, הוסכם בין הצדדים, כי המבקשת תוכל
11 להשיב את התמורה שקיבלה תוך עשרה ימים ואזי יבוטל ההסכם, שאם לא כן, ימשיך
12 ההסכם לעמוד בעינו. המבקשת, כך לטענת המשיב, לא השיבה את התמורה ששולמה, ולא
13 הודיעה עד המועד שסוכם, כי היא חפצה בביטול ההסכם.

14
15 עוד טען המשיב, כי בענייננו לא קמה למבקשים זכות ביטול הואיל ולא התקיימו התנאים
16 שנקבעו להפרה יסודית. בנוסף, כך נטען, ניתנה למבקשים הזדמנות לבטל את ההסכם,
17 אולם הם לא פעלו בהתאם להסכמות, ודומה, כי כלל לא הייתה להם היכולת להחזיר
18 למשיב את התמורה ששולמו בתוספת הפיצוי הקבוע בהסכם.

19
20 לטענת המשיב, מבדיקות שערך, התברר לו, כי המחיר ששולם עבור נכסים דומים, היו
21 נמוכים משמעותית מן התמורה שסוכמה בין הצדדים בהסכם, והוא הכחיש, כי הוא ניצל
22 את מצבם הכלכלי של המבקשים לטובתו.

23
24 לטענת המשיב, בעוד הוא עשה כל שלא ידו על-מנת לקיים את ההסכם, ניסתה המבקשת
25 בכל דרך אפשרית להימנע מקיומו, תוך שניצלה אותו והשתמשה בכספי התמורה על-מנת
26 לכסות את חובותיה. מן העדויות שנשמעו בפני בית המשפט, כך נטען, עולה, כי המבקשים
27 חתמו מרצונם על ההסכם, הבינו כדבעי את תוכנו ואת מהותו. יתרה מכך, אליבא דמשיב,
28 המבקשים קיבלו במשך חודשים תשלומים בגין מכירת הנכס, ולא פעלו לביטולו באופן
29 מיידי.

30
31 עוד ובנוסף נטען, כי מן העדויות של המבקשים עולות סתירות משמעותיות, אשר מחלישות
32 במובהק את גרסתם, בעוד שעדותו של המשיב עקבית ושופכת אור על התנהלות הצדדים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

והשתלשלות העניינים, כפי שעלה אף מעדותו של עורך-הדין סאלח עבאס, שערך את ההסכם עבור הצדדים.

דין והכרעה

8. 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.

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

וכפי שהזדמן לי להעיר, זה לא מכבר ב- ת"א 466-06-18 א. נ' ב. (06.07.2021): "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".

10. בענייננו, המבקשים והקטינים הם היורשים החוקיים של הזכויות בנכס, מכוח צו-הירושה של המנוח. כאמור לעיל, ביום 07.04.2019, חתמו הצדדים על הסכם, במסגרתו רכש המשיב 350 מ"ר מן הזכויות בנכס תמורת 50 אלף דולר אמריקאי.

ההסכם שמתפרש על פני ארבעה עמודים, מסדיר מערך-חוזי מפורט, הכולל בסעיף מס' 2 את תיאור הנכס, בסעיף מס' 3 את תיאור זכויות המבקשים בנכס, ובהמשך את סוגית השעבודים, מהות החוזה, מסירת החזקה, מסים, פיצויים, ועוד.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

1 בסעיף מס' 7 להסכם, שכותרתו "התמורה" נקבע כך:
2
3 "תמורת הקרקע ותמורת יתר התחייבויותיהם של המוכרים על פי הסכם זה,
4 ישלם הקונה למוכרים, את הסך של \$ 50,000 (חמישים אלף דולר אמריקאי)".
5
6 בסיפא של ההסכם נכתב כהאי לישנא:
7
8 "ולראייה באו הצדדים על החתום, לאחר שתורגם להם לשפה הערבית המובנת
9 להם, והם הבינו את תוכנו ומשמעותו וחתמו עליו מרצונם הטוב והחופשי".
10
11 11. דא עקא, כאמור לעיל, ביום 23.09.2019 שלח בא-כוחם של המבקשים למשיב, מכתב
12 שכותרתו "ביטול הסכם מכר מקרקעין", ואשר במסגרתו הודיע למשיב, כי ההסכם בטל
13 וזאת מטעמים של "רמאות, הטעיה, עושק וניצול, הפרות תנאי ההסכם", כלשונו, וביום
14 22.10.2019 הגישו המבקשים את התובענה מושא ההכרעה שבענייננו.
15 בפיהם של המבקשים טענות רבות כרימון בדבר תוקפו של ההסכם האמור, החל מהיעדר
16 גמירות-דעת ומסוימות, עובר לפגמים בכריתתו, וכלה בקיומה של הפרה-יסודית, שכולן
17 לטעמם של המבקשים, מובילות למסקנה, כי דינו של ההסכם להתבטל.
18
19 אפנה כעת לבחון את טענותיהם של המבקשים, דבר דבור על אופניו.
20
21 12. אתחיל את מסענו בנבכי טענותיהם של המבקשים, באשר לתחילת ההתקשרות החוזית בין
22 הצדדים, היינו התגבשותם של יסודות גמירות-הדעת והמסוימות, אשר נדרשות להכרעה
23 בשאלה האם ענייננו בהסכם מחייב.
24
25 אפנה לדברים שנאמרו ב- ע"א 1049/94 דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' חאג' אחמד סמיר
26 מוחמד חמדן, פ"ד נ(5) 820:
27
28 "על-מנת שיתקיים בהסכם יסוד המסוימות, יש צורך בקיום הסכמה על
29 הפרטים החיוניים לעיסקה. עם זאת, אין צורך שהחזקה יהיה כליל השלמות,
30 בייחוד כאשר הוכח קיומו של היסוד הראשון של גמירת הדעת. כפי שנפסק:
31



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

1 "...במקום שהמבחן הראשון מתקיים, דהיינו, קיימת כוונה של
2 הצדדים ליצור קשר משפטי מחייב, אין צורך כי כל התנאים
3 החיוניים והמהותיים יופיעו 'שחור על גבי לבן' בזכרון הדברים
4 עצמו...אין זה הכרחי כי כל היסודות המהותיים והחיוניים יהיו
5 כתובים בגוף זכרון הדברים, ופרטים חיוניים חסרים הניתנים
6 להשלמה על-ידי החוק מצטרפים ליסודות החיוניים הנזכרים
7 בגוף המסמך והמהווים יחדיו את היסודות החיוניים על-פיהם
8 נקבע תוכנו של זכרון הדברים..." (עניין רבינאי [4], בעמ' 288;
9 מאמרה הנ"ל של ד"ר רנר, בעמ' 46; מאמרו הנ"ל של ד"ר
10 דויטש, בעמ' 339). "" (ההדגשות אינן במקור).

11
12 וכן ל-רע"א 4976/00 בית הפסנתר נ' דליה מור, פ"ד נו(1) 577 :

13
14 "במשפט המודרני דרישת המסוימות איבדה מחשיבותה. לעתים דרישה זו אף
15 אינה נזכרת, ותחתיה נקבעים קני-מידה גמישים יותר המתמקדים בצורך
16 להשלים את החוזה שנכרת, ככל שהוא חסר.....

17 במשפטנו הכלל הוא שהיעדר מסוימות לא ישמש עילה לצד לחוזה להשתחרר
18 מחייב שנטל על עצמו מתוך גמירת-דעת אם ניתן לתת לחיוב פירוש נאות
19 המאפשר לקיימו, ובאין אפשרות כזאת, אם ניתן להשלימו על יסוד מנגנוני
20 השלמה הקבועים בחוק ובפסיקה. לא זו אף זו, אלא שבהתקיים גמירת-דעת,
21 הרי שבמקום שהיעדר המסוימות מונע את אכיפת החיוב יינתן חלף סעד האכיפה
22 סעד של פיצויים....."" (ההדגשות אינן במקור).

23
24 בענייננו, כאמור לעיל, מסדיר ההסכם בין הצדדים מארג שלם של הסכמות חוזיות, שעה
25 שההסכם כולל את הפרטים החיוניים לעסקה, לרבות: זהות הצדדים, תיאור הממכר,
26 זכויות המבקשים בנכס, תמורה, שעבודים, מהות ההסכם, מיסים, פיצויים, ועוד כהנה
27 וכנהנה פרטים. ברי, כי החיובים שנטלו על עצמם הצדדים היו מתוך גמירות-דעת מלאה,
28 וכוונה מלאה של הצדדים ליצור קשר משפטי מחייב.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

אפנה לעדותה של המבקשת, מיום 18.06.2020, עמ' 4, שו' 21-28:

ש"ש. כשהתכוונת למכור את הקרקע, את פרסמת את זה?

ת. לא.

ש. את לא נפגשת עם אמו של --- בכפר, ואמרת לה שאת רוצה למכור קרקע?

ת. שאלתי אותה על אח שלה, שאמרו לי שהוא קונה אדמות והיא אמרה לי שהבן שלה רוצה אדמה וככה הם התקשרו אלי.

ש. תסבירי, הם התקשרו אלייך ואז נפגשתם ודיברתם על נושא מכירת הקרקע?

ת. לא נפגשנו. ישר הלכנו לחתום" (ההדגשות אינן במקור).

ובהמשך, עמ' 8 לפרוט', שו' 20-21:

ש"ש. כשערכת את העיסקה עם -----, התחייבת להעביר את הרישום על שמך ועל שם הבנים?

ת. זה ברור".

וכן לדבריו של המבקש, ר' עמ' 11 לפרוט', שו' 12-13:

"לשאלת ביהמ"ש, האם ידעתי במה מדובר, אני משיב, שאמא התקשרה אלי ואמרה שיש ככה וככה ואמרתי שאני בא, ולא שאלתי, אלא רק חתמתי".

יתרה מכך, המבקשת מודה בעדותה, כי עובר לחתימת ההסכם, היא קיבלה מן המשיב מקדמה על-חשבון התמורה, ר' עמ' 6 לפרוט', שו' 3-8:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

- 1 **ש"לפני חתימת ההסכם, היה תשלום תמורה כלשהיא על ידי אדם**
 2 **או -----?**
 3 **ת.כן, לפני כמה ימים.**
 4 **ש.את זוכרת כמה הוא שילם?**
 5 **ת.חתמתי לו על זה.**
 6 **ש.אני מציג לפניך רשימת תשלומים ששולמו לך. את מאשרת את**
 7 **חתימתך?**
 8 **ת.כן". (ההדגשה אינה במקור).**
 9

10 לפיכך, ונוכח הלכה עקבית של בית המשפט העליון, לא יכול לשמש היעדר המסוימות
 11 בסוגית "לוח התשלומים", ואופן התשלום, עילה למבקשים להשתחרר מן ההסכם עליו
 12 חתמו, ובית המשפט יוכל להשלים חסרים אלו כדין, כפי שאפרט בהמשך פסק-הדין.
 13 אפנה בעניין זה לדבריו של עורך-הדין סאלח עבאס, עמ' 18 לפרוט', שו' 33-36 :

- 14
 15 **ש".כל ההערות בעניין ניסוח ההסכם אני טוען שמדובר בהסכם**
 16 **פגום כי חסר בו פרטים וזה לא הסכם מושלם.**
 17 **ת.לא נכון, שני הצדדים הם שרצו שההסכם ינוסח בצורה זו. אתה**
 18 **יכול לחשוב שזה פגום ויש חסר, אבל זה לבקשת שני הצדדים,**
 19 **אני עורך דין שעורך את ההסכם לבקשת שני הצדדים".**
 20 **(ההדגשה אינה במקור).**
 21

22 לעניין זה אציין, כי ער אני לכך שהיו אלו המבקשת ואביו של המשיב שלקחו חלק פעיל
 23 במשא-ומתן שהתנהל לקראת החתימה על ההסכם, ברם סבורני, כי אין בנתון זה כדי לשנות
 24 מן התוצאה אליה הגעתי, ולפיה יש לקיים את הוראות ההסכם.

25 אפנה לדבריו של עורך-הדין סאלח עבאס, עמ' 15 לפרוט' מיום 04.08.2020, שו' 3-8 :

- 26
 27 **ש".אם כך לרוכש אדם לא היה שום חלק. איך אתה מסביר את זה?**
 28 **ת.יש אבא ויש בן, האבא הוא שרוכש, הם לא מנותקים.**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

ש. אם אנחנו עושים הסכם צריך התקשרויות, אם אתה מדבר עם
האב ומסכם תשלום אז אין צד לאדם הרוכש עצמו, איך משתכלל
חוזה אם כך?
ת. אתה מתבלבל. יש אבא ויש בן, הם צד אחד, האבא ניהל את
השיחות איתי אבל הרוכש בפועל זה הבן שלו, אני לא מבין מה
הפסול בזה?"

7

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 בכריתת ההסכם. מקל וחומר נכון הדבר עת ידעו המבקשים והמשיב
את זהות האדם עימו נכרת ההסכם, ואף חתמו על ההסכם באותו מעמד, ואין מדובר
בחתימה על הסכם עם שלוח עלום של אחד מן הצדדים.

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 ההטעה 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 הטעה
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,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

1 תנאיה, או נסיבות הענין" (סעיף 7 לחוק השליחות), אך מחובתו של
2 המערער היא להעביר את הנכס לפרץ, וכל עוד הוא לא עשה כן הוא
3 מחזיק בנכס כנאמן של פרץ. עם שלוח כזה לא רצה המשיב להתקשר.
4 הוא טעה והוטעה בדבר זהותו של השלוח, ועל כן הוא רשאי לבטל את
5 החוזה".

6
7 13. אמשיך כעת לבחון את טענות המבקשים בכל הנוגע לפגמים שלשיטתם נפלו בכריתתו.

8
9 פרק ב' בחוק החוזים קובע את גדרי המקרים בהם יש לבטל הסכם בשל פגם בכריתתו.

10
11 סעיף 14 מורנו כך:

12
13 " (א) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה
14 מתקשר בחוזה והצד השני ידע או היה עליו לדעת על כך, רשאי לבטל
15 את החוזה.

16
17 (ב) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה
18 מתקשר בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך, רשאי בית
19 המשפט, לפי בקשת הצד שטעה, לבטל את החוזה, אם ראה שמן הצדק
20 לעשות זאת; עשה כן, רשאי בית המשפט לחייב את הצד שטעה
21 בפיצויים בעד הנזק שנגרם לצד השני עקב כריתת החוזה.

22
23 (ג) טעות אינה עילה לביטול החוזה לפי סעיף זה, אם ניתן לקיים את
24 החוזה בתיקון הטעות והצד השני הודיע, לפני שבוטל החוזה, שהוא מוכן
25 לעשות כן.

26
27 (ד) "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15 – בין בעובדה ובין בחוק, להוציא
28 טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה".

29
30 ובהמשך, קובע סעיף 15, כהאי לישנא:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

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

5
6 משמע, לצורך הוכחת עילת הטעות, על המבקשים להוכיח את כלל הרכיבים הקבועים
7 בהוראת חוק זו, היינו קיומה של טעות, שאינה בכדאיות העסקה, קשר סיבתי אובייקטיבי
8 וסובייקטיבי בין הטעות לבין החתימה על ההסכם, וידיעתם על הטעות עת עסקין בהוראת
9 סעיף 14(א).

10
11 אפנה לדבריו של כב' השופט (בדימוס) ת. אור ב-דנ"א 2568/97 **זהבה כנען נ' ממשלת**
12 **ישראל**, פ"ד נז(2) 632, פסקה 19:

13
14 "אם כן, על-פי לשונו של סעיף 14(ב), די בהיעדר ידיעה של הצד האחר
15 בנוגע לטעות כדי שיעמוד בתנאיו. אף תכלית הסעיף תומכת בפרשנות זו.
16 על-פי תכליתו, סעיף 14(ב) נועד להסדיר מצב שבו הצד האחר לחוזה אינו
17 יכול למנוע את התרחשות הטעות מהטעם שהוא עצמו אינו מודע לה.
18 זאת, בניגוד לנסיבות שבהן דן סעיף 14(א), שבהן הצד האחר מודע
19 לטעות, ועל-כן היה ניתן לצפות ממנו למנוע את התרחשותה. לשון
20 אחרת, במסגרת סעיף 14(א) נדונים מקרים שדבק בהם פגם בהתנהגותו
21 של הצד האחר לחוזה, ואילו במסגרת סעיף 14(ב) נדונים מקרים שלא
22 דבק בהם רבב כלשהו בהתנהגותו של הצד האחר לחוזה".

23
24 עוד נקבע ב-בג"ץ 221/86 **אליעזר כנפי נ' בית הדין לעבודה**, פ"ד מא(1), 469, פסקה 11, כי:

25
26 "להפעלת סמכות הביטול לפי סעיף 14(ב) נדרש (כזכור), בין יתר
27 התנאים, כי בית המשפט יראה, "שמן הצדק לעשות זאת". לשם כך על
28 השופט לשקול את האינטרסים של שני בעלי הדין, את התוצאות
29 האפשריות לכל אחד מהם, וכן את התנהגותם, לפני כריתת החוזה
30 ולאחריה". (ההדגשה אינה במקור).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני :

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

6
7 14. בענייננו, עולה בבירור מן התשתית הראייתית שהונחה בפני, לרבות עדויות הצדדים, כי
8 המשיבים הבינו היטב את תוכן ההסכם ומשמעותו, כפי שהדבר אף עולה מן ההסכם עצמו.

9
10 אפנה שנית לסיפא של ההסכם :

11
12 "ולראייה באו הצדדים על החתום, לאחר שתורגם להם לשפה הערבית
13 המובנת להם, והם הבינו את תוכנו ומשמעותו וחתמו עליו מרצונם הטוב
14 והחופשי".

15
16 וכן אפנה לעדותה של המבקשת מיום 18.06.2020, עמ' 5 לפרוט', שו' 20-21 :

17
18 "ש. אבל הבנת וידעת מה מהות העיסקה והתמורה, ואיך ישולם?
19 ת. כן, אבל לא הבנתי אז במחירים".

20
21 עוד אפנה לעדות מיום 04.08.2020, של עורך-הדין, סאלח עבאס, עמ' 14 לפרוט', שו' 9-15 :

22
23 "ש. בהסכם בסעיף אחרון ציינת שם שהסברת להם מהות ההסכם.
24 ת. ברור.
25 ש. מה זה אומר?
26 ת. אני לא מבין למה אתה חוזר על זה.
27 ש. חשוב לי כי בהיותך עורך דין שערכת את ההסכם הסברת להם
28 מהות ההסכם על מה הם חותמים.
29 ת. ברור זה א. ב".

30
31 15. מכל האמור לעיל עולה, כי המבקשים לא הצליחו להוכיח קיומה של טעות, שאינה
32 בכדאיות העסקה, וכפועל-יוצא, ברי, כי אף הרכיבים הנדרשים הנוספים בסעיף 14 לחוק
33 החוזים לא התקיימו : קשר סיבתי אובייקטיבי וסובייקטיבי בין הטעות לבין החתימה על



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

ההסכם, וידעת המבקשים על הטעות עת עסקינן בהוראת סעיף 14(א). עוד אציין, כי גם על-פי התנהגותה של המבקשת לפני כריתת ההסכם, ולאחריו, עת קיבלה חלק מן התמורה כמקדמה, ובהמשך נאותה ברצון לקבל חלקים נוספים ממנה, 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 טענתם של המבקשים, כי טעו לגבי מחיר הנכס, ברי, כי מדובר בטעות בכדאיות העסקה. היינו, מדובר בטעות ביחס לסיכון שנטלו המבקשים על עצמם, עת לא בדקו בעצמם את מחירו של הנכס האמור, ולפיכך אין מדובר בטעות, אשר דינה ביטול עסקה.

אפנה לעדותה של המבקשת מיום 18.06.2020, עמ' 5 לפרוט', שו' 20-21:

ש". אבל הבנת וידעת מה מהות העיסקה והתמורה, ואיך ישולם?
ת. כן, אבל לא הבנתי אז במחירים".

ובהמשך, עמ' 10, שו' 24-26:

ש". כשאמר לך שזה מה שיש לו לשלם, מה חשבת על הסכום הזה?
ת. אז לא חשבתי אם זה נמוך או לא אלא חשבתי שזה יכול להציל אותי. המצב הכלכלי שלי אז לא היה קל".

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

עוד ובנוסף אציין, כי המבקשים לא הניחו בפניי כל תשתית ראייתית, לפיה התמורה עליה הסכימו לא משקפת את ערכו הנכוח של הנכס. בל-נשכת, כי חובת ההוכחה מוטלת על כתפי המבקשים, וזאת בשים-לב לכלל הידוע, לפיו "המוציא מחברו עליו הראייה", וסבור אני, כי טענות אלו של המבקשים הועלו בעלמא מבלי שתהא להן כל אחיזה בתשתית הראייתית.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

16. עוד ובנוסף יש לזכור את הוראת 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 לו 477 (1986)). סעד הביטול מבטא את התפיסה לפיה מקום בו נפגע רצונו של אחד הצדדים בחוזה – באופן העולה כדי פגם בכריתתה – 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 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 בכריתתה, כויתור על ברירת הביטול או אישורו של החוזה (להרחבה ראו: שלו, בעמ' 355-356; פרידמן וכהן, בעמ' 1124-1141).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

פעולת הביטול חייבת להיעשות תוך זמן סביר, ובאופן המקובל
(שלו, 368-361; 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".

בענייננו, נחתם ההסכם האמור ביום 07.04.2019, והמבקשים קיבלו את התשלומים ששולמו להם על-ידי המשיב במהלך מספר חודשים. לו אכן, כטענת המבקשים, הייתה קיימת הסכמה, לפיה כלל התמורה תשולם במועד החתימה על ההסכם, היה עליהם להודיע למשיב באופן מיידי.

המבקשים, כאמור לעיל, המשיכו להסכים לקבלת התמורה באופן בו התקבלה, ואף חתמו למשיב על קבלת התמורה במועדים בהם שולמה, ורק כעבור מספר חודשים, ביום 23.9.2019, עת החליטו המבקשים להימנע מקיום ההסכם עליו חתמו בעיניים פקוחות ובנפש חפצה, נזכרו לטעון טענות הקשורות לפגמים ברצונם בעת החתימה על ההסכם.

אפנה לעדותה של המבקשת, מיום 18.06.2020, עמ' 6, שו' 7-20:

ש. אני מציג לפנייך רשימת תשלומים ששולמו לך. את מאשרת את חתימתך?

ת. כן.

ש. כתוב שביום 4.4.19 הוא שילם לך?

ת. כן, והיא אמרה לי שישלמו הכל ביום ההסכם.

ש. היה מיועד להיות תשלום במעמד חתימת ההסכם, אז היה תשלום או לא היה תשלום?

ת. לא היה. דחו את זה לכמה ימים. מי שדחה זה ---- ואשתו והם

אמרו שיתנו לי הכל כי יש להם חיסכון אבל הם מרחו את הזמן



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

ושילמו תשלומים קטנים כל פעם. אמרה לי שבסוף יוני יש
חיסכון שאם ישברו את החיסכון הם יפסידו משהו בסביבות
23,000 ואז, ביום 25.6.19 שילמו לי רק 20,000 ₪.
ש. לפני חודש יוני קיבלת תשלומים וחתמת, נכון?
ת. כן.
ש. זה לפי הטבלה שהצגתי בפנייך?
ת. כן".

ובהמשך, עמ' 7 לפרוט', שו' 6-8:

ש. אז לפי לוח ההודעות נראה שלא היתה כל הודעה שאת מסרבת
או לא מסכימה לתשלומים?
ת. הם לא נתנו לי הכל בבת אחת, אז מה הייתי צריכה לעשות?
חיכיתי עד ה-25 או ה-24.6 וגם אז זה היה עוד לגימות".

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

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

17. אפנה כעת לבחון את טענותיהם של המבקשים, לפיהן ניצל המשיב את מצוקתם הכלכלית
של המבקשים, ולפיכך דינו של ההסכם להתבטל בשל עילת העושה הקבועה בחוק החוזים.

סעיף 18, לחוק החוזים קובע כך:

"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".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

ראשית יש לבחון האם נכרת הסכם על-פי המבחן לגמירות-דעת, וכן לבחון האם החוזה מחייב את המבקשים או שמא מדובר בחוזה שכריתתו בלתי-חוקית. בהמשך, יש לבחון האם היו המבקשים במצוקה, שנוצלה על-ידי המשיב.

בפסיקה עקבית וארוכת-שנים דן בית המשפט העליון ברכיבי הוראת סעיף 18 לחוק החוזים, וקבע, כי על-מנת שיקבע, כי חוזה נחתם בנסיבות של עושה יש להוכיח את מצבו הקשה של הנעשק ("מצוקה", "חולשה שכלית או גופנית", "חוסר ניסיון"), את ניצולו של העושה, 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 העושה, שהראשון בהם עניינו מצבו של העושה ("מצוקה", "חולשה שכלית או גופנית", "חוסר ניסיון"), השני - התנהגותו של העושה ("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".

בענייננו, כאמור נכרת בין הצדדים הסכם מחייב, ועל אף שקיימת אפשרות שהמבקשים היו במצב כלכלי רעוע, סבור אני, כי אין לקבוע שהם היו במצוקה, ומכל מקום לא היו במצוקה חמורה ומתמשכת, כדרישת הפסיקה. אין למבקשים כל חולשה שכלית וגופנית, וברי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

1 מעדותה של המבקשת, כי הבינה היטב את מהות העסקה כמו גם את זכויותיה המשפטיות
2 בנכס.
3 ר' עמ' 8 לפרוט', שו' 18-21:

4 "ש. היה ידוע לך שהקרקע צריכה פעולת רישום על מנת שתהפוך
5 להיות על שמך, נכון?
6 ת. עד עכשיו היא לא רשומה על שמי.

7 ש. כשערכת את העסקה עם -----, התחייבת להעביר את
8 הרישום על שמך ועל שם הבנים?
9 ת. זה ברור".

10
11 עוד אציין, כי המבקשים לא הוכיחו, ולו בדוחק, כי המשיב ניצל אותם, וכי תנאי העסקה
12 היו גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, וסבור אני, כי דברי המבקשת, לפיהם מכרה
13 500 מ"ר נוספים מן הנכס, תמורת 600,000 ₪ במזומן, נטענו בעלמא שעה שלא הונחה בפניי
14 כל תשתית ראייתית להוכחת טענה זו.

15
16 יתרה מכך, המבקשת עצמה הודתה, בעדותה, כי היא שמחה שהיה זה המשיב שרכש את
17 הנכס, ר' עמ' 5 לפרוט', מיום 18.06.2020, שו' 14-15:

18
19 "ש. האווירה היתה משמחת ורואים גם בתמונות?
20 ת. ----- הוא כמעט בן דוד שלי ושמחתי שהוא רכש".

21
22 וכן אפנה לדבריו של עורך-הדין סאלח עבאס, עמ' 20 לפרוט', שו' 23-27:

23
24 "אני זוכר אוירה חיובית. לא היה לחץ באווירה, לא היה נראה שמהו
25 נעשה בכפייה. ישבו אביו של הרוכש, הרוכש עצמו ואמו שאני זוכר
26 אפילו שצלמה בטלפון את השתלשלות העניינים כי שמחה שלראשונה
27 רוכשים אדמה. היה שולחן גבוה, שתינו שתיה וקפה ממש הייתה אוירה
28 חיובית. אילו הייתי מרגיש שהאנשים חותמים שלא כרצונם לא הייתי
29 עושה, אני לא מהסוג הזה שעושה בכל מחיר עסקה".
30



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

בנוסף יש לזכור, כי על-פי הקבוע בסעיף 20 לחוק החוזים, היה על המבקשים להודיע למשיב על ביטול העסקה זמן סביר לאחר שנודע להם על עילת העושה.

בענייננו, כאמור נחתם ההסכם ביום 07.04.2019 וברי, כי היה על המבקשים לדעת במועד סמוך, כי התקיימה עילת העושה. דא עקא, המבקשים לא פעלו על-פי הוראת החוק, קיבלו לידיהם סך של 112,600 ₪ מכספי התמורה, ורק ביום 23.09.2019, עת החליטו, כי אינם מעוניינים בקיומה של העסקה, דרשו לבטלה.

על יסוד כל האמור לעיל, אני קובע, כי בענייננו לא התקיימה עילת העושה, ולפיכך אין לבטל את ההסכם גם בעטיה של עילה זו.

18. לבסוף טוענים המבקשים, כי המשיב הפר את ההסכם הפרה-יסודית הואיל והוסכם בין הצדדים, הגם שהדבר לא נכתב בהסכם, כי התמורה תשולם במזומן במעמד החתימה על ההסכם, וכי התמורה תהא בסך 55,000 דולר אמריקאי, ולא כפי שנקבע בהסכם.

עוד טענו המבקשים, כי עילה נוספת לביטול ההסכם היא שעל אף שהוסכם בין הצדדים, כי המשיב יישא בתשלום כלל המיסים בגין ההסכם, בסופו של יום נכתב בהסכם, כי המבקשים יישאו בתשלום המסים החלים על המוכרים.

כב' השופט א. שטיין קבע ב-ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, 20.11.2019, פסקה 13:

"בקצה השני של הספקטרום, נמצא חוזה סגור עם התניה מלאה: חוזה ממצה שכל תנאיו מוגדרים באופן ברור ונהיר, והוא איננו זקוק לפרשנות יצירתית (ראו גואץ וסקוט, 1090-1091). חוזה סגור מנוהל על ידי כללים פורמליים, שעיקרם דרישת הכתב. כוונתי לא רק לדרישת הכתב כתנאי קונסטיטוטיבי לכריתתו של חוזה, דוגמת זה שנקבע בסעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או כתנאי להוכחת קיומה של עסקה שעל פי הרגיל והנהוג נעשית בכתב, כאמור בסעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני, אלא – ובעיקר –



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

1 לכלל שפוסל עדות בעל פה אשר באה לסתור את הכתוב

2 בחוזה (ה-parol evidence rule, שאותו קלטנו

3 מהמשפט המקובל האנגלי; ראו לדוגמא: ע"א 52/53

4 אל-כירי נ' שפיר, פ"ד ט 1382, 1389 (1955); ע"א

5 138/56 דוידון נ' חברת בוני חיפה בע"מ, פ"ד יא 1474,

6 1480 (1957)). הכלל האחרון מאפשר הבאת עדויות בעל

7 פה בנוגע לחוזה כתוב אך ורק למטרת פרשנות, וזאת רק

8 מקום שקיימת עמימות גלויה על פני הכתוב (ראו אליהו

9 הרנון דיני ראיות א 173-174 (1970)). (ההדגשה אינה

10 במקור).

11
12 הואיל וענייננו בהסכם המצוי בחלק הקרוב לחוזה סגור של המנעד, בשל תכליתו העסקית,

13 לא מצאתי, כי קיים מקום לקבוע, כעניין של עובדה, שהצדדים הגיעו להסכמות שונות

14 מאלו שנכתבו בהסכם, ולפיכך אני דוחה טענות אלו.

15 19. לפיכך, סבור אני, כי הסוגיה היחידה שנותרה דורשת פרשנות והכרעה היא זו שנקבעה

16 בסעיף 7 להסכם, היינו, אופן תשלום התמורה והאם בענייננו הפר המשיב את תנאיה

17 הפרה-יסודית, וכך הוא מורה: "'תמורות הקרקע ותמורות יתר התחייבויותיהם של

18 המוכרים על פי הסכם זה, ישלם הקונה למוכרים, את הסך של \$ 50,000 (חמישים אלף

19 דולר אמריקאי)".

20
21 קובע סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970 (להלן: "חוק

22 החוזים תרופות"), כך:

23
24 "לענין סימן זה, "הפרה יסודית" – הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא

25 היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה

26 שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית; תניה גורפת בחוזה העושה הפרות

27 להפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת

28 כריתת החוזה".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

כאמור לעיל, טענות המבקשים בסוגיית התמורה הן שתיים: האחת, שהוסכם כי התשלום יתבצע במזומן ולא בהמחאות, והשנייה, כי מועד התשלום יהא עם החתימה על ההסכם, אפנה כעת לבחון האם פרשנות סעיף 7 להסכם עליו חתמו הצדדים מובילה למסקנה לפיה יש לבטל את ההסכם הואיל והמשיב הפר אותו הפרה-יסודית.

20. סעיף 25 לחוק החוזים מורנו כך:

“(א) חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו.

(ב) חוזה הניתן לפירושים שונים, פירוש המקיים אותו עדיף על פירוש שלפיו הוא בטל.

(ב1) חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו.

(ג) ביטויים ותניות בחוזה שנוהגים להשתמש בהם בחוזים מאותו סוג יפורשו לפי המשמעות הנודעת להם באותם חוזים.

(ד) סעיפים 2, 4, 5, 6, 7, 8 ו-10 לחוק הפרשנות, תשמ"א-1981, וסעיף 57 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על פירושו של חוזה, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.”

ובהמשך, קובע סעיף 26:

“פרטים שלא נקבעו בחוזה או על פיו יהיו לפי הנוהג הקיים בין הצדדים, ובאין נוהג כזה – לפי הנוהג המקובל בחוזים מאותו סוג, ויראו גם פרטים אלה כמוסכמים.”



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

1

2 אין בידי לקבל את טענת המבקשים, כי היה על המשיב לשלם סך של 50,000 דולר אמריקאי
3 במזומן הואיל ופרשנות מעין זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות החוק, ולפיכך ברי, כי
4 אינה יכולה להתקבל על הדעת.

5 אפנה לסעיף 2 לחוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח – 2018:

6 "(א) לא ייתן עוסק ולא יקבל תשלום במזומן בעבור עסקה במסגרת
7 עסקו, אם מחיר העסקה עולה על הסכום הנקוב בפרט (1) לתוספת
8 הראשונה.

9 (ב) לא יקבל אדם שאינו עוסק תשלום במזומן בעבור עסקה, אם מחיר
10 העסקה עולה על הסכום הנקוב בפרט (2) לתוספת הראשונה.

11

12 (ג) לא ייתן אדם שאינו עוסק תשלום במזומן לעוסק בעבור עסקה
13 במסגרת עסקו של העוסק, אם מחיר העסקה עולה על הסכום הנקוב
14 בפרט (1) לתוספת הראשונה.

15 (ד) לא ייתן אדם שאינו עוסק לאדם אחר שאינו עוסק תשלום במזומן
16 בעבור עסקה, אם מחיר העסקה עולה על הסכום הנקוב בפרט (2)
17 לתוספת הראשונה...." (ההדגשה אינה במקור).

18 ובהמשך, פרט (2), לתוספת הראשונה:

19 "(2) 50,000 שקלים חדשים".

20

21 היינו, לו הייתה מתקבלת טענת המבקשים לעניין תשלום סך של 50,000 דולר אמריקאי
22 במזומן, היה הדבר מוביל למסקנה, לפיה ערכו הצדדים חוזה בלתי-חוקי, וזאת בשים-לב
23 לסעיף 30 לחוק החוזים:

24 "חוזה שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או
25 סותרים את תקנת הציבור – בטל".

26

27 ברי, כי נוכח הוראת סעיף 25(ב) לחוק החוזים, לפיה: "חוזה הניתן לפירושים שונים, פירוש
28 המקיים אותו עדיף על פירוש שלפיו הוא בטל", יש לפרש את הוראת סעיף 7 להסכם באופן



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

- 1 שיאפשר קיומו, קרי, תשלום בהמחאות.
- 2
- 3 לכך אף אוסיף, כי חזקה שעורך-דין, אמון על קיום הוראות החוק, ולפיכך לא יערוך חוזה
- 4 שמנוגד להוראות החוק.
- 5
- 6 21. אין בידי לקבל אף טענתם השנייה של המבקשים, לפיה הפר המשיב הפרה-יסודית את
- 7 ההסכם הואיל ושילם את התמורה בתשלומים ולא במעמד החתימה על ההסכם.
- 8
- 9 ראשית אציין, כי ברי שלו זו הייתה ההסכמה אליה הגיעו הצדדים, לא היו המבקשים
- 10 מסכימים לקבל את התשלומים באופן בו עולה מן התשתית הראייתית, כי שולמו בפועל.
- 11 שנית, וכאמור כבר לעיל, היה עליהם לבטל את ההסכם במועד קרוב למועד ההפרה, היינו
- 12 מועד החתימה על ההסכם, ולא חמישה חודשים מאוחר יותר.
- 13
- 14 אפנה לסעיף 8 לחוק החוזים תרופות:
- 15 **"ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו**
- 16 **על ההפרה; אולם במקרה האמור בסעיף 7(ב) ובכל מקרה אחר שהנפגע**
- 17 **נתן למפר תחילה ארכה לקיום החוזה – תוך זמן סביר לאחר שחלפה**
- 18 **הארכה".**
- 19 בנוסף, וזה העיקר, נוכח הוראת סעיף 25(א) לחוק החוזים, לפיה: **"חוזה יפורש לפי אומד**
- 20 **דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד**
- 21 **דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו",**
- 22 **ובשים-לב להעדר סוגיה זו בהסכם, ברי, כי יש לפרש את מועד התשלומים על-פי נסיבות**
- 23 **חיצוניות, היינו, התנהגות הצדדים.**
- 24
- 25 אפנה לעדותה של המבקשת, עמ' 7 לפרוט', שו' 6-8:
- 26
- 27 **"ש. אז לפי לוח ההודעות נראה שלא היתה כל הודעה שאת מסרבת**
- 28 **או לא מסכימה לתשלומים?**
- 29 **ת. הם לא נתנו לי הכל בבת אחת, אז מה הייתי צריכה לעשות?**
- 30 **חיכיתי עד ה – 25 או ה – 24.6 וגם אז זה היה עוד לגימות".**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

1

2

ובהמשך, עמ' 9 לפרוט', שו' 29-33 :

3

4 "ש. אני מציג לך את הודעת הוואטסאפ שכתבת לפני חג הקורבן, איך

5 את מסבירה את זה שהודעת שאת מבטלת ומצד שני את

6 מבקשת שיכין לך כסף לפי ההודעה?

7 ת. דיברנו גם פה על השיקים...

8 ש. אני שואל ספציפית איך זה מתיישב עם ההודעה שלך?

9 ת. ההודעה הזו היתה גם אחרי שישבנו".

10

11 עוד ובנוסף, ניתן ללמוד על כוונת הצדדים בדבר מועדי התשלום מדבריו של עורך-הדין

12 סאלח עבאס, שערך את ההסכם עבורם, ולפיהם לא זו בלבד שהיה על המשיב להשלים את

13 תשלום מלוא התמורה עד למועד רישום הנכס ולא במועד החתימה על ההסכם, אלא שמיד

14 כאשר ביקשה המבקשת את עזרתו, הוא פנה למשיב והלה נאות לשלם את מלוא התמורה

15 לאלתר.

16

17 "ש. מתי היעד האחרון שהם קבלו את מלוא התמורה?

18 ת. אחרי שיסתיימו הליכי הרישום.

19 ש. זה מופיע בהסכם המכר שהכנת?

20 ת. לא. כי אין לי מועד. התובעים מחזיקים בבעלות באדמה מכוח צו

21 ירושה ועדיין לא רשמו את זכויותיהם בטאבו ואז הם אמרו ל

22 בעל פה. כל העניין היה מורכב כי זה לא נערך במשרד שלי,

23 התובעת סירבה להגיע למשרד כדי שלא יראו אותה. וכשהייתי

24 מגיע, הייתי צריך לערוך כל מיני תיקונים ולהכין הסכם חדש,

25 אחרי שהבהרתי איפה שצריך להבהיר, אפילו הייתי יותר זהיר

26 בצד של התובעת בגלל שבעלה נפטר, כי זה עניין רגיש, ועסקה

27 במקרקעין היא לא עניין של מה בכך.

28 ש. עסקת מקרקעין היא לא עניין של מה בכך והשאר את

29 התמורה.

30 ת. קראתי והגברת הייתה יכולה להעיר ולהגיד לי תרשום מועד,

31 היא פנתה אלי בווצאפ ואמרה לי שהתמורה עדיין לא שולמה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

- 1 צירפתי את זה. אמרתי לה את רוצה שאתערב ואז היא ביקשה
2 שלא, במשך חודשים אמרה שאני לא אתערב.
3 ש. אני אראה לך את ההתכתבויות בוצאפ בינך לבין נ' 21/8.
4 ת. אתה קורא רק את ה-21/8 אולי תתחיל מיולי. אז לראשונה
5 שלושה חודשים אחרי ההסכם היא פנתה אלי, הבנתי שעדיין
6 לא שילמו לה את התמורה והיו בעיות בתשלום וביקשתי ממנה
7 להתערב והיא אמרה לי לא.
8 ש. אז היא הביעה באזנך שיש בעיות בתמורה כלומר הפרה מצד
9 הרוכש?
10 ת. אז מה עניתי לה?
11 ש. ענית לה, (מקריא מהתשובה בערבית).
12 ת. אם מה שהיא אומרת זה לא בסדר מצידה, אם זה נכון או לא אני
13 לא יודע, אני ניזון ממה שהיא אמרה לי ולא ממשהו אחר ואז אני
14 מבקש ממנה להתערב והיא אומרת לי שלא, חכה אני אסתדר
15 בינתיים. ציינתי את השתלשלות העניינים בסעיפים 10-14
16 לתצהיר שלי, הודעות ווצאפ. ופעם ראשונה שביקשה שאתערב
17 זה היה ב-25/8. בסעיף 13 רשמתי את זה.
18 ש. כלומר הם היו אמורים לשלם את מלוא התמורה לפני התאריך
19 הזה.
20 ת. מאיפה אתה מביא את הפרשנות הזאת.
21 ש. 25/8 ביקשה ממני פעם ראשונה להתערב. פניתי לאביו של
22 הרוכש ביום 28/8/19 והעברתי לו את רוח הדברים והטענות של
23 הגב' נ' כלפיו וכלפי בנו הרוכש, ומיד אמר לי שכסף מוכן בוא
24 קח ותעביר לה".
25
26 אפנה לדבריו של כב' הנשיא מ. שמגר ז"ל ב-ע"א 4956/90 פזגז חברה לשיווק בע"מ נ' גזית
27 הדרום בע"מ, פ"ד מו(4) 35, 38-39, בשינויים הנדרשים:
28
29 "כאשר מדובר בשינוי חוזה כתוב על דרך של התנהגות הצדדים המאוחרת
30 לכריתתו, מן הדין שהתנהגות הצדדים לחוזה תשקף את גמירת הדעת לסטות
31 מהוראות החוזה. עיקרון זה נובע מהוראות סעיפים 5-12 לחוק החוזים, לפיהם
32 נדרשת, כתנאי לשכלולם של הצעה וקיבול, מסקנה בדבר גמירת-דעת. משמעות
33 דרישה זו תוארה על-ידי פרופ' שלו, בספרה הנ"ל, בעמ' 91, כ"רצון מגובש, כוונה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

רצינית להתקשר בחוזה והחלטיות...עקביותם הפנימית של דיני החוזים מחייבת, כי המסקנה שהוראה חוזית שונתה או בוטלה תושבת על בסיס מוצק וברור, לא פחות מזה הנדרש לשם הסקת עצם קיום היחס החוזי בין הצדדים. גם הצורך במערכת יחסים יציבה וניתנת לחיזוי מראש על-ידי הצדדים מחייב, כי לא בנקל יוסק מהתנהגותם של הצדדים הרצון בשינוי של החוזה ביניהם, ודברים אלו נכונים, מקל וחומר, כשמדובר בחוזה שלא נקצב לו זמן, ואשר מעצם טיבו הוא חוזה לתקופה ארוכה, כבענייננו. תרגומה המעשי של הדרישה, כי כוונת הצדדים לסטות מהחוזה תבוטא בבירור (לעניין דומה ראה ע"א 195/84 [3], בעמ' 279), יהיה - בחוזים מסוג זה - קיומו של דפוס התנהגות מתמשך, לו שותפים שני הצדדים. רק דפוס כזה, במובחן מהתנהגויות אקראיות אשר אין בינן חוט מקשר, יכול לבסס את המסקנה, כי הצדדים התכוונו שלא לקיים את החוזה כפי שהוסכם מלכתחילה ביניהם, אם כי עצם קיומו של דפוס כזה איננו מעיד על התוכן הקונקרטי של הסטייה מן החוזה המקורי, אותו יש לקרוא לתוך החוזה בין הצדדים."

בענייננו, כאמור לעיל, אין מדובר בשינוי ההסכם בהתנהגות הואיל והצדדים לא הסכימו על מועדי תשלום, אולם ברי, כי דפוס ההתנהלות, לפיו שילם המשיב למבקשים בתשלומים, והמבקשים נאותו לקבל תשלומים אלו, מצביע על הסכמה שבהתנהגות, ואף עולה בקנה אחד עם דבריו של עורך-הדין סאלח עבאס שערך את ההסכם עבור הצדדים.

22. בשולי הדברים אעיר, כי מן התשתית הראייתית עולה בבירור, כי בעוד עשה המשיב כל שלא לדו על-מנת לקיים את הוראות ההסכם, ניסתה המבקשה בכל כוחה להימנע מקיומו, וסיבותיה עימה. ביטול ההסכם במצב דברים זה מנוגד לא רק לחוק ולפסיקת בית המשפט העליון, כי אם גם לעיקרון-העל, לפיו "הסכמים יש לקיים" הואיל ו"קיום הבטחות עומד ביסוד חיינו, כחברה וכעם" (ר' עניין אדרס).

23. על יסוד כל האמור לעיל, אני דוחה את תובענת המבקשים לבטל את ההסכם עם המשיב. נוכח התוצאה אליה הגעתי, אני מחייב את המבקשים לשלם למשיב שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 10,000 ש"ח (כולל מע"מ).

24. מצאתי להורות על איסור פרסום פסק-הדין ודיוני בית משפט בגדרי תיק זה, לרבות פרוטוקולי הדיונים וכתבי הטענות שהוגשו בו. פרסום פסק-הדין יתאפשר לאחר מחיקת שמות כל



בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 29046-10-19 ח' ש' נ' א' ד'

תיק חיצוני:

הצדדים, וכן השמטת פרטים מזהים אחרים, ובהתאם לנוסח שייערך ע"י בית משפט ויועבר להפצה דרך לשכת הדוברת.

החלטה זו ניתנה בהתאם לסמכותי לפי סעי' 70 (ד) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, וזאת לשם מניעת פגיעה בפרטיותם של הצדדים, לנוכח מהות הסכסוך וזהות הצדדים לו.

ניתן היום, י"ד אלול תשפ"א, 22 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.

סארי גיוני, שופט