



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

בפני כב' השופט נחום שטרנליכט

בעניין: נעמה בצלאל

מבקשת

ע"י ב"כ עו"ד שאלתיאל עדני

נגד

יצחק שושנה טל

משיבה

ע"י ב"כ עו"ד אריאל כוכבי

פסק דין

פתח דבר

עסקינן בתובענה למתן סעד הצהרתי לפיו הסכם מכר שנחתם בין המבקשת למשיבה, על פיו מכרה המשיבה למבקשת את זכויותיה בדירה באלעד (להלן – **ההסכם**), הינו תקף והמבקשת זכאית לאכיפתו.

עוד מבוקש להצהיר, כי בסירובה של המשיבה לקיום הסכם המכר היא מפרה את ההסכם, ועל כן, חייבת המשיבה בתשלום פיצוי מוסכם למבקשת, בהתאם להוראות הסכם המכר בסך 40,000 ₪.

רקע עובדתי

המשיבה, אישה שהיתה בת 76 בעת החתימה על ההסכם, מחזיקה ומתגוררת בדירה בת שלושה חדרים באלעד (להלן – **הדירה**). המשיבה הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת לדורות של הדירה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1

2 ביום 2.9.09, נחתם בין המבקשת למשיבה ההסכם, ולפיו התחייבה המשיבה למכור
3 למבקשת את כל זכויותיה בדירה ולמסור לה את החזקה הבלעדית בה. ההסכם צורף
4 כנספח א לכתב התובענה. ההסכם נחתם במעמד המבקשת, בנה של המבקשת,
5 המשיבה ועו"ד מיכל כהן, שייצגה בעסקת המכר הן את המבקשת והן את המשיבה
6 (להלן - עו"ד כהן).

7

8 בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם תמורת זכויות המשיבה בדירה התחייבה המבקשת
9 לשלם למשיבה סך \$130,000. בהתאם להוראות סעיף 5(2) להסכם מסירת החזקה
10 בדירה נקבעה ליום 2.9.10, היינו, שנה לאחר חתימת ההסכם.

11

12 יצוין, כי עובר לחתימה על הסכם המכר, היו המבקשת והמשיבה מיוודדות במשך
13 מספר שנים.

14

15 ביום 15.10.09 שלח עורך דין שמואל גרוסמן (להלן - עו"ד גרוסמן) לעו"ד כהן מכתב
16 (נספח ח לכתב התובענה). בסעיף 2 למכתב נאמר:

17

18 "ראשית הדברים אציין, כי התייצבה בפניי הגב' יצחק טל
19 (המשיבה - נ"ש), שכידוע לך הינה אשה מבוגרת ואינה בקיאה לא
20 בענייני מכירת דירות ולא בענייני מחירי דירות, ולדבריה הונו אותה
21 ושכנעו אותה למכור את ביתה, תוך הצגת מצגי שווא כאילו בסכום
22 שתקבל יכולה לקנות בית זהה ותוך ניצול אי בקיאותה בעובדה
23 שבשנים האחרונות היתה עלייה מאוד גבוהה במחירי הדירות".

24

25 עוד נאמר בסעיף 9 לאותו מכתב:

26

27 "הנני שב על הדברים שנאמרו לי על ידי הגב' יצחק טל
28 (המשיבה-נ"ש), אשר ביקשה ממני לדרוש מכם אישור כי העסקה
29 בטלה ומבוטלת ללא כל הוצאות מצידה".



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

ביום 3.11.09 שלח עו"ד גרוסמן לעו"ד כהן מכתב נוסף (נספח יד לכתב התובענה).
בסעיף 6 למכתב זה נאמר:

"הנני פונה אליך בשמה של הגב' יצחק טל (המשיבה - נ"ש), ומבקש
כי ההסכם יבוטל וכל צד ילך לדרכו בשלום, או לחילופין להעלות את
מחיר הדירה למחיר השוק, דהיינו, סך של 750,000 ₪, כדי שתוכל
לרכוש דירה חלופית".

חוקיות ביטול ההסכם היא העומדת, איפוא, בבסיס התובענה שבפני.

טענות הצדדים

טענות המבקשת

המבקשת עומדת על ביצועו של ההסכם ככתבו וכלשונו, וטוענת, כי כל טענות
המשיבה בדבר הונאה או מצגי שווא נטולות כל בסיס.

לטענת המבקשת, התמורה שנקבעה בהסכם היתה התמורה שהוסכמה, הן על ידי
המשיבה והן על ידי המבקשת, מרצונן החופשי וללא כל מצג שווא מצד המבקשת או
מי מטעמה. בפני המשיבה לא הוצג כל מצג כאילו בסכום שתקבל תוכל לקנות בית
זהה.

מוסיפה המבקשת וטוענת, כי גם אם המשיבה טענה בהערכת שווי הדירה, לכל
היותר מדובר בטעות בכדאיות העסקה, שאינה מהווה עילה לביטול ההסכם.

עוד טוענת המבקשת, כי למעשה, המשיבה לא שלחה לה, עד היום, הודעת ביטול של
ההסכם. אף אם נשלחה הודעת ביטול, אין לה כל נפקות הואיל והמדובר בביטול
שנעשה באופן חד צדדי ושלא כדין. בכל מקרה, משיחות שקיימה המשיבה עם עו"ד
כהן עולה, כי המשיבה התעניינה כל העת בקבלת התמורה מהמבקשת וחזרה בה
מהודעת הביטול.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1

2 המבקשת טוענת, כי ככל שהמשיבה תסרב לקיים את ההסכם, יש לקבוע, כי היא
3 מפרה את ההסכם הפרות יסודיות ועל כן חייבת לשלם לה פיצוי מוסכם, בהתאם
4 להסכם, בסך 40,000 ₪.

5

6

טענות המשיבה

7 לטענת המשיבה, ההסכם בוטל כדין, עקב פגמים – טעות, הטעיה ועושה – שנפלו
8 בכריתתו. המשיבה הוטעתה על ידי המבקשת לחשוב, כי מחיר הדירה הינו מחיר
9 המשקף את מחירה האמיתי, העדכני של הדירה ואף למעלה מכך. לאמיתו של דבר,
10 נכון למועד חתימת ההסכם מחירה האמיתי של הדירה היה גבוה בעשרות אחוזים
11 מהתמורה שנקבעה בהסכם, ועמד על של כ-700,000 ₪. דרישת המבקשת לשמור את
12 דבר עסקת המכר בסוד, מעידה על ידיעת המבקשת, כי סכום התמורה שנקבע בהסכם
13 אינו משקף את שוויה האמיתי של הדירה.

14

15 המשיבה טוענת, כי עו"ד כהן החתימה אותה על ההסכם ועל מסמכים נוספים, מבלי
16 שניתנה לה אפשרות לעיין בהם ומבלי להשאיר עותק חתום של ההסכם בידי
17 המשיבה.

18

19 עוד טוענת המשיבה, כי בהחתמתה על ההסכם ניצלה המבקשת את גילה המבוגר של
20 המשיבה, את תמימותה ואת העדר נסיונה, תוך שהיא מנצלת את האמון שנתנה
21 המשיבה בעו"ד כהן.

22

23 בנוסף, המשיבה טוענת, כי תנאי ההסכם הינם גרועים במידה בלתי סבירה מן
24 המקובל. בענין זה, מצביעה המבקשת על מחירה הנמוך של הדירה, כפי שנקבע
25 בהסכם, ועל תנאי התשלום, כפי שנקבעו בהסכם, ולפיהם בחתימת ההסכם ישולמו
26 למשיבה \$30,000 בלבד, ויתרת סכום התמורה בסך \$100,000 תשולם למשיבה רק
27 כעבור שנה, עם מסירת החזקה בדירה למבקשת. כתימוכין לטענותיה צירפה המשיבה
28 לתשובתה את חוות דעתו של שמאי המקרקעין אלון יומטוביאן, ולפיה שווי הדירה
29 נכון למועד חתימת ההסכם נאמד בגבולות של כ- 700,000 ₪.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

דיון והכרעה

"הסכמים צריך לכבד", אומרת המבקשת בעדותה בפני בית המשפט (עמ' 11 לפרוטוקול, שורה 14), ונראה כי דברים אלו נכונים גם למקרה דנן.
אכן, כבר נפסק בע"א 455/82, מאיר נ' מזרחי, פד"י לז(3) 579, 583 :

"נקודת המוצא בדיני חוזים היא, כי סעד ראשון במעלה ועדיף הוא במתן צו לאכיפת חוזה. המדיניות השיפוטית המנחה במקרים כאלה היא, שיש לעשות לקיומם של חוזים ולכיבוד התחייבויות המתקשרים בחוזה. רק במקרים חריגים ויוצאי דופן יימנע בית המשפט מלצוות על אכיפת החוזה, ואלו בעיקרם המקרים המפורטים בראשי פרקים בסעיף 3 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)".

יחד עם זאת, המחוקק הכיר בנסיבות מיוחדות, המצדיקות ביטולו של חוזה, וזאת מחמת פגמים שנפלו ברצון ההתקשרות. סוגיה זו מוסדרת בפרק ב' לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 (להלן - החוק), שם נקבעה על ידי המחוקק שורת מצבים, שבהתקיימם נפגע רצונו החופשי של המתקשר בחוזה והצד הנפגע רשאי לבטלו. כפי שנאמר בענין זה בספרה של המלומדת ג. שלו, **דיני חוזים-החלק הכללי, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי**, תשס"ה-2005, בעמ' 241 :

"פרק ב לחוק מגדיר את הנסיבות שבהן, ורק בהן, ייחשב לחץ כבלתי לגיטימי וכפוגע ברצון המתקשרים בחוזה. עילות הביטול המנויות בפרק זה מהוות גיבוש סטטוטורי של מערכת הנסיבות שבהן מסלף גורם חריג את רצון ההתקשרות, עד כדי פגם בתהליך היווצרות הרצון ... הסטייה של פרק ב מן המבחנים החיצוניים של התאוריה האובייקטיבית מתבארת על רקע שאיפת דיני החוזים להגשים את אוטונומיית הרצון של הצדדים. כאשר נפגם רצונו החופשי של



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1 המתקשר והסכמתם של הצדדים אינה אמיתית, נשמט היסוד
2 הרציונלי ונפגע התוקף המוסרי של קיום החוזה ושוב אין הצדקה
3 להאחז בחזות החיצונית של הצהרות הרצון של הצדדים".

4
5 המשיבה אינה מכחישה את חתימתה על ההסכם, אך טוענת לביטולו של ההסכם
6 מחמת עושק, טעות והטעיה. לפיכך, היא טוענת, היתה רשאית לבטלו. יש לדון,
7 איפוא, בכל אחת מעילות הביטול הנטענות, כאמור לעיל.

עושק

8
9
10 בסעיף 18 לחוק נקבע:

11
12 "מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו
13 את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו,
14 ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל
15 את החוזה".

16
17 בת"א(י-ם)5128/03, **סאלח נ' עבד אלרחמן**, טרם פורסם, בסעיף 21 לפסק הדין, חוזר
18 בית המשפט בהרחבה על יסודות עילת העושק כפי שנקבעו בהלכה הפסוקה:

19
20 "הלכה היא, כי עילה לביטולו של חוזה, או תנאי בו, מחמת היות
21 ההתקשרות נגועה בעושק, מותנית בקיומם של שלושה יסודות
22 מצטברים: הראשון - שעניינו מצבו של העשוק - מתייחס ליחולשתו
23 הבאה לידי ביטוי במצוקה או בחולשה שכלית או גופנית או בחוסר
24 נסיון; השני - הנוגע להתנהגותו של העושק - הנו מודעתו של
25 המתקשר ליחולשה זו וניצולה; והשלישי - הדין בתנאי החוזה -
26 עניינו היותם של תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל
27 (ע"א 403/80, **סאסי נ' קיקאון**, פד"י לו(1)762, עמ' 767) ... כן נפסק
28 כי היסודות העומדים ביסוד עילת העושק אינם רק מצטברים, אלא
29 גם 'שלובים זה בזה ככלים שלובים'".



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1

2 האם התקיימו במקרה שבפנינו יסודות עילת העושה כנטען על ידי המשיבה? נראה כי
3 התשובה על כך שלילית.

4

5 אשר ליסוד הראשון, חולשת המתקשר, נאמר בסעיף 22 לפסק הדין הנ"ל כדלקמן:

6

7 "על פי הפסיקה, התקיימותו של היסוד הראשון בעילת העושה
8 מחייבת כי מצוקתו של המתקשר, חולשתו הגופנית או השכלית או
9 חוסר הנסיון יהיו 'כבדי משקל' ועל בית המשפט להשתכנע 'שפעלו
10 את פעולתם על העשוק והסיטו את שיקול דעתו סטיה של ממש
11 מנתיבו הנכון' (ע"א 403/80 בענין סאסי לעיל, בעמ' 767) "

12

13 גם בה"פ(מרכז) 2552-07-08, **רומנו נ' שאהבאזי**, טרם פורסם, בסעיף 23 לפסק הדין
14 נאמר:

15

16 "מקובל לומר כי מצוקה משמיעה מצב של חומרה ושקיעה ולא קושי
17 ארעי או חולף ... אין די בעובדה, שהמתקשר נתון ללחץ
18 חברתי-משפחתי וללחץ אישי-פנימי, המעמידים אותו במצב רגשי
19 ונפשי לא קל ..."

20

21 בספרה של המלומדת ג' שלו, אשר צוין לעיל, בעמ' 346-347 נאמר:

22

23 "מצב העשוק - מצוקתו, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר
24 נסיונו - צריך להיות חמור וקיצוני, כדי לקיים יסוד זה של עילת
25 העושה ... מצוקה היא מצב של צרה ודוחק שאליו נקלע המתקשר.
26 מצוקה איננה מצב של עוני ומחסור או אי נוחות הנגרמת עקב הצורך
27 להתמודד עם קשיים כלכליים, אלא שינוי פתאומי המביא ללחץ -
28 כלכלי או פסיכולוגי - חמור ... חולשה שכלית היא מצב של רפיון
29 שכל ולא חוסר הבנה או חוסר תפיסה גרידא של ההתקשרות הנדונה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1 פער בהשכלה בין הצדדים לחוזה אין די בו כדי לבסס את המסקנה
2 כי המשכיל יותר ינצל את חוסר ההשכלה של המתקשר עמו בחוזה
3 ... חוסר הנסיון המהווה יסוד לעילת העושק הוא חוסר נסיון
4 המאפיין את האדם ונובע ממגבלות חברתיות וחינוכיות שלו ולא
5 חוסר שיקול דעת עסקי או נמהרות כשלעצמם".

6
7 העולה מן הדברים, שאין די להוכיח קושי כלשהו, אלא יש להראות קיומו של מצב
8 קיצוני חמור, שהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של הטוען לקיומו של עושק.

9
10 מהראיות שהובאו בפני, נראה כי המשיבה לא היתה נתונה במועד ההתקשרות באחד
11 מהמצבים המנויים לעיל. נהפוך הוא. מעדותה של המשיבה התרשמתי כי המשיבה
12 ידעה גם ידעה באיזה עסקה מדובר, ביקשה בעצמה למכור את דירתה, הבינה את
13 פרטי העסקה ולא היתה נתונה אותה עת ללחץ כלשהו, בין אם כלכלי ובין רגשי. בענין
14 זה העידה המשיבה:

15
16 "חשבתי על זה שאני לא רוצה לגור באלעד ואז היא באה וסיכמנו על
17 המחיר ... לא הכריחו אותי למכור את הדירה ... היא (המבקשת-
18 נ"ש) לא הכריחה אותי למכור (ההדגשות אינן במקור-נ"ש) (עמ' 2
19 לפרוטוקול, שורות 6-7, שורה 9 ושורה 12).

20
21 ובהמשך דבריה, העידה המשיבה:

22
23 "הסכמתי כי לא רציתי להמשיך לגור באלעד" (עמ' 24 לפרוטוקול,
24 שורות 22-23).

25
26 עוד העידה המשיבה:

27
28 "כשקניתי את הדירה באלעד עברתי לגור שם ... את הדירה באלעד
29 קניתי בערך לפני שלוש שנים. קניתי אותה ממשפחת שמחי ...



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1 שנתיים החזקתי את הדירה. מתוך השנתיים גרתי בדירה בערך שנה.
2 היום אני ממשיכה לגור שם" (עמ' 24 לפרוטוקול, שורות 18-21).
3
4 הווה אומר, המדובר במי שאיננה נעדרת חסרון טוטאלי בעסקאות מקרקעין. המשיבה
5 לא סיפרה, כי סבלה אותה עת מחולשה שכלית או גופנית או כי היתה נתונה במועד
6 ההתקשרות או בסמוך לו בצרה או בדוחק.
7
8 עו"ד גרוסמן, מי שטיפל עבור המשיבה בעסקת רכישתה של אותה דירה העיד:
9
10 "המשיבה מדברת, היא נעימה וטובת לב ויש לה מוגבלויות של הגיל
11 שלה" (עמ' 30 לפרוטוקול, שורות 15-16).
12
13 העובדה כי המשיבה הינה אישה בת 76 - היא לכשעצמה, אינה מעידה על חולשה או
14 מצוקה דווקא. לא כל אדם מבוגר נחשב באופן מיידי כמי שסובל מחולשה שכלית או
15 גופנית.
16
17 גם עדותו לענין זה, של מר אברהם מזרחי (להלן - **מר מזרחי**), ידידה של המשיבה,
18 אינה מועילה להוכחת טענת העושה שבפי המשיבה. מר מזרחי העיד, כי המשיבה הינה
19 אישה ערירית, המתגוררת לבדה, שהיתה מוזמנת לביתם לשבתות (עמ' 38 לפרוטוקול,
20 שורות 31-32). גם עובדות אלה, אינן מהוות ראיה למצוקה או חולשה כלשהי ברמה
21 הנדרשת עפ"י החוק לשם הוכחת טענת קיומו של עושה. יתירה מכך, הטענה בדבר
22 היותה של המשיבה אשה ערירית הופרכה על ידי המשיבה עצמה, שהעידה, כי היא
23 אמנם גרושה, אך יש לה בת יחידה, עמה היא נמצאת בקשר (עמ' 24 לפרוטוקול, שורה
24 15).
25
26 לכל אלה מצטרפת עדות בנה של המבקשת, מר נאור בצלאל (להלן - **נאור**) אשר פגש
27 במשיבה שלוש פעמים, במועד ביקוריו בדירה יחד עם אמו, המבקשת. נאור העיד כי
28 לא התרשם שהמשיבה סובלת מלקות כלשהי וכי היא נשמעה לו "בסדר גמור" (עמ' 12
29 לפרוטוקול, שורה 16-17).



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

גם עו"ד כהן העידה (עמ' 14 לפרוטוקול, שורות 24-27):

"התרשמתי ממושנה (המשיבה-נ"ש) שהיא אישה למודת נסיון, התגרשה - על כל המשתמע מכך, קנתה דירה, מכרה דירה, יודעת את הפרוצדורה, זה לא זר לה, אישה חכמה, יודעת מה שהיא רוצה. היא אמרה לי שהיא קנתה את הדירה ב- 115,000 דולר ורוצה למכור ב- 130,000 דולר. אתה מתרשם מכך שהיא יודעת על מה היא מדברת".

לא הונחה, איפוא, בפני כל ראיה ולפיה המשיבה סבלה במועד ההתקשרות מחולשה כלשהי או מצוקה. הראיות מצביעות דווקא על כך שהמשיבה היתה מפוקחת, נחושה בדעתה למכור את הדירה, ואף בעלת נסיון קודם במכירה ורכישה של דירות. בנסיבות אלה, לא מתקיים היסוד הראשון הנחוץ להוכחת עילת העושק ודין טענת המשיבה בענין זה להידחות.

משלא הוכח קיומה של חולשה כלשהי מצד המשיבה, הרי שלא ניתן לומר, שהמבקשת ניצלה חולשה, שכלל לא הוכח, כי היתה קיימת.

טעות והטעיה

הוראת סעיף 14(א) לחוק קובעת:

"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".

הוראת סעיף 15 לחוק קובעת:

"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה"-



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1 לרבות אי גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות
2 היה על הצד השני לגלותן".

3
4 מקריאת שני סעיפי חוק אלו עולה, כי יסוד משותף לשתי העילות הנ"ל, היינו, קיומה
5 של טעות. בע"א 2469/06, סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ ואח', טרם
6 פורסם, בסעיף 9 לפסק הדין, נאמר:

7
8 "טעות היא הערכה שגויה של מציאות הדברים כהוויתה ופעולה
9 הננקטת מתוך הנחת קיומה של מציאות מדומה כזו עלולה ללקות
10 בפגם קוגניטיבי במרכיב הרצייה".

11
12 פרופ' ג. שלו, בספרה הנ"ל מציינת (עמ' 277):

13
14 "טעות בדיני חוזים היא מחשבה או אמונה של צד לחוזה שאינה
15 תואמת את המציאות".

16
17 מטענותיה של המשיבה - כמו גם מעדותה בפני בבית המשפט - עולה, כי הטעות אליה
18 מכוונת המשיבה נוגעת למחירה הריאלי של הדירה, עובדה שהיתה - לטענת המשיבה -
19 בידעתה של המבקשת.

20
21 המשיבה העידה בסעיף 9 לתצהיר שהוגש על ידה בתמיכה לתשובתה לתובענה:

22
23 "בתאריך 5.9.09 (יום שבת) התארחתי בביתם של ליאת ואברהם
24 מזרחי ובמהלך שיחתי עמם סיפרתי להם כי בתאריך 2.9.09 חתמתי
25 על הסכם למכירת דירה, וכי במסגרת ההסכם אמורה המבקשת
26 לשלם לי סך של \$ 130,000 ... באותו רגע הבהיר לי מר אברהם
27 מזרחי כי סכום התמורה הינו נמוך באופן משמעותי משווי השוק של
28 הדירה"



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1 עוד העידה המשיבה בפני (עמ' 2 לפרוטוקול, שורות 9-10):

2
3 "היא רימתה אותי במחיר. היא ידעה מה המחירים והיא רימתה
4 אותי".

5
6 המשיבה הוכיחה, באמצעות חוות דעת של שמאי מטעמה, השמאי אלון יומטוביאן
7 (להלן – השמאי), כי מחיר הדירה במועד חתימת ההסכם היה גבוה באופן משמעותי
8 מהמחיר המוסכם. ראה בענין זה חוות דעתו של השמאי, אשר צורפה כנספח ח
9 לתשובת המשיבה לתובענה - בסעיף 11 לחוות הדעת. בעדותו בפני, הסביר השמאי
10 בפירוט, באריכות ובהחלטיות, כיצד הגיע לאומדן ערכה של הדירה. בהעדר חוות דעת
11 נגדית, ומשלא נסתרה עדותו של השמאי, נראה כי אכן שוויה הריאלי של הדירה
12 במועד כריתת ההסכם היה גבוה בהרבה מהתמורה שנקבעה בהסכם.

13
14 יחד עם זאת, ולמרות האמור לעיל, אין בעובדה זו כשלעצמה כדי להקנות למשיבה
15 זכות לביטול ההסכם מחמת טעות או הטעיה.

16
17 בסעיף 14(ד) לחוק נאמר:

18
19 "טעות' לענין סעיף זה (סעיף 14 - נ"ש) וסעיף 15 - בין בעובדה
20 ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה".

21
22 בע"א 488/83, צנעני נ' אגמון, פד"י לח(4)141, 152, נאמר:

23
24 "טעות בכדאיות העסקה היא טעות, המתייחסת לערך העסקה או
25 לשוויה המסחרי או הכלכלי, ויש לשים לב לכך, שעל פי נוסחו מוציא
26 החוק מגדר טעות לא את הטעות בכדאיות העסקה כי אם את
27 הטעות בכדאיות העיסקה גרידא. כלומר, אם הטעות בכדאיות נובעת
28 מטעות בהנחות אחרות הקשורות לעיסקה או המצטרפות אליה,
29 ניתן להעלותה כעילה לביטול החוזה".



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

בע"א 455/82, מאיר נ' מזרחי, פד"י לז(3) 579, 583, נאמר:

"... אם טעתה המערערת בתמורה המוסכמת, הרי הטעות היא בכדאיות העסקה וטעות שכזו איננה מאפשרת חזרה מהחווה וביטולו ... אפילו נניח שבאותו לילה, בו ניהלה את המשא ומתן עם המשיבים וחתמה על זיכרון הדברים, הייתה המערערת במצוקה מסוימת ונתונה להשפעת המשיבים והמתווך, הרי שלמחרת היום באה אל עורך דין, חתמה בפניו על חווה מפורט ולא השמיעה כל טענה באשר לתמורה ולשיעורי התשלום. אותה עת, בנוכחות עורך הדין, ודאי שלא הוטעתה או אולצה או הייתה נתונה להשפעה בלתי הוגנת, שהרי הכל נעשה מתוך הסכמה, במשרדו של עורך הדין."

בת"א(ת"א) 2545/98, גנאדי נ' מלונות היס התיכון בע"מ, טרם פורסם, בסעיף 14 לפסק הדין, נאמר:

"אני סבורה שמה שקרה בפועל הוא שלאחר שהסתבר לתובעים שהמחיר ששילמו היה גבוה, והתשואה של הנכס לא היתה כמצופה, הם ביקשו לבטל את ההסכם בשל **טעות בכדאיות העסקה**. היה כאן למעשה כישלון של ההשקעה. **ואולם, צד לחווה אינו יכול להתנער מהעסקה כאשר מסתבר לו בדיעבד שהעסקה אינה כדאית מבחינה כלכלית. טעות בכדאיות העסקה לא תחשב כעילת בטלות מחמת פגם ברצון** ... הפסיקה הגדירה כדאיות עסקה כתשואה, ערך או שווי שאדם מתעתד להפיק מהעסקה. מדובר בטעות שמתייחסת לשווי הכלכלי וערך העסקה. גם אם טעו התובעים טעות כלכלית ברכישת היחידה, אין הדבר מהווה טעות שיש בה כדי לבטל את ההסכם שבין הצדדים, ולא מדובר בהפרה שעולה כדי ביטול ההסכם" (ההדגשה במקור-נ"ש).



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1 פרופ' שלו בעמ' 298 לספרה הנ"ל, מתייחסת גם היא לסוגיית הטעות בכדאיות העסקה
2 באומרה:

3
4 "מי שחשב שהוא עשוי להרוויח מעסקה מסוימת שיעור רווח
5 מסוים, ומטעמים שונים הצטמצמו רווחיו כדי מחצית - טעה לגבי
6 כדאיות העסקה ... רק אם הטעות בכדאיות נובעת מטעות לגבי
7 הנחות אחרות הקשורות לעסקה או מצטרפת לטעות כזאת, ניתן
8 להעלותה כעילה לביטול חוזה. כך, למשל, טעות לגבי זהות המתקשר
9 ומעמדו, שממנה נגזרת טעות לגבי מהות ומרווח האפשרויות
10 הפתוחות בפני הצד המתקשר, אינה טעות בכדאיות".

11
12 המשיבה העידה (עמ' 26 לפרוטוקול, שורות 28-29):

13
14 "ש. ורק בגלל שאברהם (מר מזרחי - נ"ש)
15 אמר לך שזה עולה יותר החלטת לבטל, נכון?
16 ת. נכון"

17
18 היינו, הסיבה הבלעדית והיחידה, שהביאה את המשיבה לביטול החוזה, היתה שהובא
19 לידיעתה, כי הגיעה לה עבור הדירה תמורה גבוהה יותר. במילים אחרות, הטעות
20 הנטענת על ידי המשיבה נעוצה כל כולה בסוגיית המחיר ואין לה כל נגיעה להנחות
21 מוטעות אחרות. למשיבה התברר כי היתה יכולה להרוויח יותר ממכירת הדירה. זאת
22 ותו לא. טעות שכזו, הינה טעות בכדאיות העסקה, שאיננה נחשבת לטעות המקנה
23 זכות לביטול ההסכם.

24
25 בהקשר זה יצויין, כי לנוכח דברים אלו של המשיבה, כי רק מחיר ההסכם הוא
26 שהיווה, מבחינת המשיבה, את העילה לביטול ההסכם, הרי שאין כל מקום לדון
27 בטענותיה של המשיבה לעניין תנאי התשלום שנקבעו בהסכם. מה גם שבהודעת
28 הביטול, נספח ח לכתב התובענה, לא נזכר דבר וחצי דבר בנוגע לתנאי התשלום, וכל
29 הנתען שם נוגע רק למחיר העסקה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1
2 נראה כי המשיבה היתה מעוניינת לעזוב את העיר אלעד ולמכור את הדירה, ולכן
3 ניאותה למכרה במחיר הנקוב בהסכם, כפי שאמרה המשיבה בעצמה:
4
5 "המבקשת הציעה לי 130,000 דולר ולדחות את המסירה בשנה. אני
6 הסכמתי. **הסכמתי כי לא רציתי להמשיך לגור באלעד**" (ההדגשה
7 אינה במקור - נ"ש) (עמ' 24 לפרוטוקול, שורות 22-23).
8
9 המשיבה מאשרת, בפה מלא, כי נתנה את מלוא הסכמתה למחיר שהוצע לה עקב
10 רצונה לעזוב את אלעד. הסכמת המשיבה למכירת הזכויות בדירה במחיר במחיר עליו
11 הוסכם בין הצדדים נבעה משיקוליה שלה, ללא כל קשר למבקשת או להתנהגותה,
12 אלא לרצונה האישי של המשיבה לעזוב את אלעד.
13
14 על כך העידה גם עו"ד כהן (עמ' 14 לפרוטוקול, שורות 3-5):
15
16 "ראיתי שהיא (המשיבה - נ"ש) מאד רוצה למכור את הנכס ... והיא
17 רוצה לעזוב את אלעד כי אין לה אף אחד והיא רוצה להתקרב אל
18 האחיות שלה".
19
20 גם מר מזרחי אישר בעדותו, שידע על כך שהמשיבה רוצה להעתיק מגוריה מאלעד
21 (עמ' 39 לפרוטוקול, שורות 3-4).
22
23 כיצד, איפוא, טוענת המשיבה כיום, לביטולו של ההסכם, שהיא עצמה מעידה, כי
24 נעשה מתוך רצון חופשי ומודעות מלאה לתמורה המוסכמת?
25
26 יתרה מזו, ובבחינת מכה בפטיש. המשיבה העידה כהאי לישנא:
27
28 "אני ידעתי מה שווי השוק. אני רציתי את שווי השוק" (עמ' 26
29 לפרוטוקול, שורה 2).



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1
2 אם ידעה המשיבה, מהו שווי השוק, הרי ברור שאין מדובר כאן בטעות או בהטעיה.
3 תמוהה, איפוא, טענת המשיבה לקיומה של הטעיה מצד המבקשת בשעה שהיא
4 מאשרת בעצמה, כי ידעה את שווייה האמיתי של הדירה בשוק.
5
6 לכל אלה מצטרפת העובדה, כי מאידך המבקשת העידה, שלא היה לה מושג באשר
7 לשווייה הריאלי של הדירה בפועל באותה תקופה (עמ' 1 לפרוטוקול, שורות 26-27),
8 וכי הציעה למשיבה תמורת הדירה \$130,000, באומרה למשיבה, כי זה סכום הכסף
9 העומד לרשותה (עמ' 7 לפרוטוקול, שורה 15; עמ' 9 לפרוטוקול, שורות 6-7). המשיבה
10 מאשרת בעדותה, כי המבקשת אכן אמרה לה שזה סכום הכסף העומד לרשותה לצורך
11 רכישת הדירה, ולא כי זה שווייה של הדירה (עמ' 26, שורה 12): "היא הציעה. לא מרה
12 שזה מה שווי שוק. אמרה שזה מה שיש לה". המשיבה מאשרת, איפוא, בפה מלא, כי
13 המבקשת לא הטעתה אותה. המשיבה מאשרת את גירסת המבקשת ולפיה ביקשה
14 לרכוש את הדירה בהתאם לאמצעים הכלכליים שעמדו לרשות המבקשת באותה עת,
15 ולא מתוך כוונה להונות או להטעות את המשיבה.
16
17 זאת ועוד, המשיבה לא הוכיחה, כי המבקשת או מי מטעמה מנעו ממנה לבדוק את
18 תנאי ההסכם וכדאיותו עבודה. בפני המשיבה היתה פתוחה הדרך לעשות כל בירור
19 שחפצה בו. במיוחד כאשר לחתימה על ההסכם קדמו מספר שיחות ופגישות בין
20 המבקשת, המשיבה ועו"ד כהן, כפי שהמשיבה מתארת בעצמה בסעיפים 8-12
21 בתשובתה לתובענה. היינו, החתימה על ההסכם לא נעשתה ב"אישון לילה" או בחטף.
22 המשיבה היתה יכולה לבדוק, האם המחיר, שהוצע על ידי המבקשת, הינו מחיר שאכן
23 משקף את שווייה הריאלי של הדירה. משלא עשתה כן, ובחרה להסכים למחיר שהוצע
24 לה על ידי המבקשת, תוך שהיא מודעת למחיר השוק, כאמור לעיל, אין למשיבה
25 להלין אלא על עצמה.
26
27 נפנה מבט קצר לעולמו של המשפט העברי ולהתייחסות לשאלת הטעות במחיר. בעניין
28 זה נקבע במשנה (בבא מציעא ד, ט):



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 10-03-2940 בצלאל נ' טל

1 "אלו דברים שאין להם אונאה ... והקרקעות ...".

2

3 בעקבות דבריה של המשנה נפסק כך ברמב"ם (הלכות מכירה יג, ח), ובעקבותיו גם
4 בשלחן ערוך (חשן משפט רכז, כט). טעות במחיר בעסקת מקרקעין איננה מהווה,
5 באופן עקרוני, עילה לביטול העסקה. אמנם נחלקו הפוסקים בשאלה, האם אין
6 הגבלה כלשהי על שיעור הטעות, או בטעות שמעבר למחצית השווי מהווה עילה
7 לבטלות גם בעסקת מקרקעין. ראה בעניין זה דבריו של הרמ"א בהגהותיו לשלחן
8 ערוך שם.

9

10 כל טענות המשיבה בדבר החתמתה על ההסכם, מבלי שעו"ד כהן איפשרה לה לעיין
11 בהסכם ובמסמכים הנלווים לו ומבלי להשאיר לה עותק חתום, אין להן קשר כלשהו
12 ואף לא נגיעה כלשהי לטענותיה בדבר הטעות הנטענת במחיר הדירה.

13

14 מסקנת הדברים היא, כי המשיבה לא הוכיחה קיומה של זכות חוקית לביטול
15 ההסכם. לא הוכח קיומו של פגם בכריתה, לא עושק, לא הטעיה ואף לא טעות,
16 שהעניקו למשיבה זכות לבטל את ההסכם. לכל היותר, המדובר בטעות בכדאיות
17 העסקה, שאינה מקנה זכות לביטול ההסכם. בנסיבות אלה, זכאית המבקשת לאכיפת
18 ההסכם ככתבו וכלשונו.

19

20 **סוף דבר**

21 התובענה מתקבלת. מוצהר בזאת, כי ההסכם תקף, ועל הצדדים לקיים האמור בו.

22

23 ניתן בזאת היתר לפיצול סעדים כמבוקש.

24

25 באשר לסעד הכספי הנתבע, חיוב בתשלום הפיצוי המוסכם, משלא שולמה האגרה
26 בגין סעד כספי זה, אינני דן בו, והתביעה, ככל שהיא נוגעת לסעד כספי זה, נמחקת.

27

28



בית משפט השלום בפתח תקווה

ה"פ 2940-03-10 בצלאל נ' טל

1 המשיבה תשא בהוצאות המבקשת. כמו כן תשא המשיבה בשכ"ט ב"כ המבקשת בסך
2 30,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

3

4

ניתן היום, ב' חשון תשע"ג, 18 אוקטובר 2012, בהעדר הצדדים.

5

נחום שטרנליכט, שופט

6

7

8