|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בנצרת** | | |
|  | | |
| טל ואח' נ' בוחניק ואח' | | 16 אפר 2019 14941-11-16 |
|  | | |
| **השופט** | יונתן אברהם | |
|  | | |
| **התובעת/הנתבעת שכנגד** | תמרה טל ע"י עו"ד דוד דהאן | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבע/התובע שכנגד** | אבי בוחניק ע"י עו"ד מאיר זנטי | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

בפניי תביעה עיקרית ותביעה שכנגד.

התביעה העיקרית היא למתן צו לביטול רישום משכון על מקרקעין, ביטול הסכם מכר מקרקעין , וכן לתשלום פיצוי מוסכם בגין הפרת הסכם.

התביעה שכנגד היא לאכיפת הסכם המכר הנ"ל, לתשלום פיצויים מוסכמים בגין הפרת הסכם, וכן למתן סעד הצהרתי כפי שיפורט להלן.

**טענות התובעת בכתב התביעה העיקרית :**

1. התובעת, תושבת מושב שדה אליעזר, רשומה ברמ"י כבעלת הזכויות בנחלה מספר 68 במושב הנ"ל (להלן:"הנחלה").
2. בשל חוב כספי בסך של כ- 1,650,000 ₪ של התובעת כלפי בנק דיסקונט (להלן:"הבנק"), המובטח באמצעות משכון הרובץ על הנחלה, נאלצה התובעת למכור את הנחלה, על מנת להשיב את חובה לבנק. במכתב הכוונות של הבנק מיום 17.1.16, הסכים הבנק לשחרר את המשכון הרובץ על הנחלה בתמורה לתשלום הסכום הנ"ל, וזאת לא יאוחר מיום 30.3.16.
3. ביום 15.3.16, חתמו התובעת והנתבע על הסכם מכר בו התחייב הנתבע לרכוש מאת התובעת את הנחלה (להלן: "ההסכם הראשון"). ייצוג שני הצדדים לעסקה נעשה על ידי עו"ד אבי אשכנזי (להלן:"עו"ד אשכנזי").
4. סעיף 3 להסכם הראשון קבע, כי התמורה תעמוד על: 2,550,000 ₪, אך במילים צוינה התמורה:"שני מיליון שבע מאות וחמישים אלף". על פי ההסכם הנ"ל, היה על הנתבע לשלם לתובעת במועד החתימה על ההסכם סך של 100,000 ₪. יתר התשלומים הותנו בהמצאת מכתב כוונות עדכני מהבנק ובקבלת משכנתא.
5. עם זאת, במועד החתימה על ההסכם לא שילם הנתבע את הסך של 100,000 ₪. הנתבע מסר לעו"ד אשכנזי המחאה על הסך הנ"ל אך ביום 31.3.16, כשתאריך פרעונה עמד על יום 16.3.16. התובעת אף לא קיבלה לידה אסמכתא בגין הפקדת ההמחאה הנ"ל בחשבון נאמנות כמתחייב מההסכם הנ"ל, ועו"ד אשכנזי העביר לידיה אך צילום של אותה המחאה.
6. עוד נקבע בהסכם הנ"ל, כי תנאי לקיומו הוא שהנתבע יתקבל כחבר האגודה השיתופית שדה אליעזר (להלן:"האגודה"). משכך, כבר בראשית חודש אפריל (2016) טרחה התובעת להביא לעיונו של הנתבע את נוסח ההסכם שעליו מבקשת האגודה, כי הוא יחתום, וכן ביקשה ממנו, כי הוא יפעל מול האגודה בזריזות בעניין זה. חרף זאת, החל הנתבע מנהל מו"מ מול האגודה, במסגרתו העמיד תנאים ודרש שינויים בנוסח ההסכם עליו ביקשה האגודה את חתימתו. הנתבע אף סרב לשלם לאגודה את דמי הקבלה הנהוגים.
7. באמצע חודש יוני 2016, התקשר אל התובעת עוה"ד אשכנזי והסביר לה, כי יש לחתום על הסכם מכר חדש, הואיל וההסכם הראשון לא דווח לרשויות המס במועד הנדרש, והסכם חדש ימנע חיוב בקנסות בגין האיחור בדיווח.
8. ביום 13.6.16 נחתם הסכם מכר חדש (להלן:"ההסכם השני"), דומה להסכם הראשון. עם זאת התמורה בהסכם השני נרשמה הן בסכומים והן במילים בסך של 2,550,000 ₪.
9. (במועד שלא צוין) פנתה התובעת אל עו"ד אשכנזי על מנת לתקן את סכום התמורה, ולהעמידו על סך של 2,750,000 ₪. בתגובה לפנייתה, הציג לה עוה"ד אשכנזי המחאה על סך של 200,000 ₪ שניתנה לו מאת הנתבע והסביר לה, כי הואיל וההמחאה נמצאת ברשותו אזי אין צורך לתקן את ההסכם. עם זאת, מספר ימים לאחר החתימה על ההסכם השני, לאחר שביקשה התובעת מאת עו"ד אשכנזי לקבל לידה את ההמחאה השיב לה האחרון: "מה שלא רשום בהסכם לא קיים, אני לא מחזיק בשום המחאה".
10. אף בהסכם השני נקבע, כי תשלום התמורה יעשה בכפוף להמצאת מכתב כוונות וקבלת משכנתא. כן נקבע, כי ככל והבנק למשכנתאות יסרב ליתן לנתבע משכנתא, אזי יראו הצדדים את ההסכם כמבוטל וזאת מבלי שהסיבה של אי קבלת משכנתא תחשב כהפרת הסכם. כמו כן, עניין הקבלה לחברות באגודה, כתנאי הכרחי לקיומו של הסכם, אף הוא נקבע בהסכם השני.
11. ביום 21.7.16 פנתה התובעת לאגודה, וביקשה ממנה שלא לאפשר לנתבע למשוך את הליך הקבלה מאחר ועניין זה עלול להסב לה נזק. ביום 28.7.16 ביקשה התובעת מהאגודה לערוך לנתבע ועדת קבלה בהקדם, וציינה כי היא תכבד כל החלטת אגודה בעניין.
12. ביום 2.8.16 התקבלה החלטת ועדת הקבלה אשר דחתה את בקשתו של הנתבע להתקבל לחברות. ביום 3.8.16 פנתה התובעת אל עו"ד אשכנזי והודיעה לו, כי משדחתה האגודה את בקשתו של הנתבע הרי שההסכם בוטל (כך עולה מלשונו של סעיף 6.4 להסכם). התובעת דרשה מעוה"ד אשכנזי להשיב לנתבע את כספי הנאמנות, להגיש הצהרה לשילטונות בדבר ביטול העסקה, וכן לבטל כל משכון או הערה ככל שנרשמה לטובת הנתבע.
13. ביום 7.8.16 השיב עו"ד אשכנזי לתובעת, כי לשונו של סעיף 6.4 להסכם השני הינו ברורה, ולפיה מדובר בהסכם שריר וקיים עד למיצוי זכויותיו של הנתבע, וכי מחובתו להמשיך ולפעול למימושו של ההסכם.
14. ביום 11.8.16 נרשם משכון על הנחלה לטובת הנתבע. ביום 15.8.16 פנתה התובעת לנתבע ולעו"ד אשכנזי ודרשה לבטל את המשכון לאלתר.
15. ביום 17.8.16 התקשרה התובעת עם קונה חדש בהסכם מכר למכירת זכויותיה בנחלה (מר ירמיה ג'קסון) . ביום 31.8.16 הפיק הבנק מכתב כוונות חדש, ולפיו על התובעת לשלם את חובה לבנק (סך של 1,665,000) עד ליום 16.12.16.
16. ביום 31.8.16 דיווחה התובעת למיסוי המקרקעין על ההסכם עם הקונה החדש. כמו כן היא הצהירה בפני הרשויות על ההסכם השני ועל ביטולו.
17. ביום 6.9.16 פנתה התובעת בפעם נוספת אל הנתבע וכן אל עו"ד אשכנזי, ודרשה מהם לבטל המשכון. ביום 7.9.16 פנתה התובעת אל האגודה וביקשה ממנה להודיע לנתבע, כי בחלוף למעלה מ- 30 ימים ומשלא הוגש ערעור, הסתיים הטיפול בענייניו מצידה של האגודה. ביום 12.11.16 נתקיים דיון בערעורו של הנתבע בפני האסיפה הכללית של האגודה. **טענות התובעת:**
18. לטענת התובעת ההסכם השני הינו בטל ומבוטל, לאור הוראת סעיף 6.4 להסכם זה, ולאור הודעת האגודה מיום 2.8.16 שלא לקבל את הנתבע לחברות. לטענתה, קבלתו של הנתבע לחברות באגודה הינה תנאי מתלה שאי התקיימותו, הביא לביטול ההסכם השני.לטענת התובעת בין אם ההחלטה של האגודה שלא לקבל את הנתבע לחברות באגודה הינה תנאי מתלה ובין אם הינה תנאי מפסיק, המסקנה היא כי ההסכם בטל ומבוטל.
19. לטענת התובעת, על פי לשונו הברורה של סעיף 4.6 להסכם השני, אין לנתבע כל זכות למצות את זכויותיו ולערער על החלטת האגודה עובר לביטול ההסכם. לטענתה, אף אם תקנון האגודה מאפשר לנתבע לערער על החלטת האגודה שלא לקבלו לחברות, אין בכך כדי להותיר את הסכם השני על כנו.התובעת הכחישה, כי היא זו שעמדה מאחורי החלטת האגודה שלא לקבל את הנתבע לחברות. לטענתה, היא אך ביקשה לזרז את ההחלטה של האגודה והודיעה לה, כי תכבד כל החלטה שלה.
20. לטענת התובעת אומד דעת הצדדים להסכם כפי שעולה מלשון סעיף 6.4 ומהנסיבות החיצוניות להסכם (חובתה של התובעת לשלם לבנק את חובה בתוך זמן קצוב), מלמדים, כי לא היתה כל כוונה לאפשר לנתבע להיכנס להליכי ערעור שעשויים להימשך חודשים ארוכים.
21. לטענת התובעת היא מצויה בהתקשרות עם קונה חדש בהסכם מיום 17.8.16, וכי עליה לשלם לבנק סך של 1,665,000 ₪ עד ליום 16.12.16. התנהלות הנתבע וסירובו להכיר בהוראה המפורשת של סעיף 6.4 מסכלת את ביצועו של ההסכם עם הקונה החדש ועשויה לגרום לה לנזקים רבים וקשים ככל שהבנק יפתח כנגדה בהליכי מימוש משכון.
22. **לחילופין** טענה התובעת, כי עומדות לה טענות טובות לביטולו של ההסכם השני הן מכוח פגמים בכריתתו והן מכוח הפרתו היסודית על ידי הנתבע.
23. לטענת התובעת הסכם השני אינו עומד בתנאי תקנת השוק ולכן דינו להתבטל. לטענתה, היא הולכה שולל על ידי הנתבע ועו"ד אשכנזי. לטענתה, היא הוחתמה על הסכם מכר מקפח, בלתי סביר וחסר תום לב במסגרתו נוטל הנתבע את ההתחייבות לרכוש נחלה אם ומתי שיחפוץ (ללא מועד ראלי לתשלום), כאשר היא נותרת לכודה וממולכדת.
24. לטענתה, ההסכם הראשון הופר באופן יסודי על ידי הנתבע, כאשר ההמחאה על סך של 100,000 ₪ הופקדה על ידי הנתבע בידי עוה"ד אשכנזי אך ביום 31.3.16. התובעת טענה, כי אין לה כל ידיעה אם המחאה זו הופקדה בפועל לחשבון נאמנות על שמה ומתי. עו"ד אשכנזי סירב להמציא לידיה מסמכים שונים על מנת להסתיר את דבר המרמה וההפרה.
25. עוד טענה התובעת, כי הנתבע וכן עוה"ד אשכנזי רימו והונו אותה כאשר הפחיתו את התמורה (בסך של 200,000 ₪) בהסכם השני. עו"ד אשכנזי טען תחילה, כי יש בידו המחאה על סך של 200,000 ₪, ולאחר מכן הכחיש זאת וטען, כי הוא עומד על תוכן הסכם השני לעניין התמורה.
26. עוד טענה התובעת, כי הנתבע ניצל את תוכן ההסכם, במסגרתו לא התחייב ללוח זמנים כלשהו לתשלום התמורה, התנהל בעצלתיים, בחוסר סבירות ואף בכוחנות בהליך הקבלה אל מול האגודה, והן אל מול הבנק למשכנתאות.
27. לטענת התובעת, אף אם לא נקבע מועד ברור לקיומו של חוזה, הרי שיש חובה לקיימו בתום לב ובפרק זמן סביר, וכי הנתבע הפר את חובה זו. לטענתה מחודש 3/2016 ועד 2.8.16 עת בוטל החוזה, לא השלים הנתבע את תהליך לקיחת המשכנתא ולא שילם אגורה על חשבון התמורה. גם נכון למועד הגשת התביעה טרם נטל הנתבע כל משכנתא ולא שילם אגורה, כך שטענתו כי מדובר בעסקה בתוקף הינה סתמית.
28. לטענת התובעת, הנתבע ממתין (בריש גלי) למימוש הנחלה על ידי הבנק תוך שהינו סבור, כי אם הוא יגרום לסחבת בביטול החוזה ולעיכוב התובעת מתשלום לבנק הוא יוכל לרכוש את הנחלה מאת הבנק כאשר הבנק יחליט לממש את המשכון. לטענתה, מדובר בחוסר תום לב של הנתבע תוך ניצול החוזה המפלה עליו היא חתמה, התעלמות מביטולו ותוך עצימת עיניים מהנזקים הקשים העלולים להיגרם לתובעת.
29. לטענת התובעת, היא דרשה מהנתבע מספר רב של פעמים, כי תשלום התמורה יבוצע בתוך פרק זמן סביר אך פניה הושבו ריקם. לטענתה, הנתבע סרב לההתחייב ללוח זמנים סביר ולתאריך מוגדר לתשלום התמורה, באופן שלא איפשר כלל קבלת מכתב כוונות עדכני מהבנק, דבר כשלעצמו סיכל את העסקה.
30. התובעת טענה, כי עוה"ד אשכנזי פעל בניגוד לדין והפר כלפיה חובת נאמנות עת רשם משכון על הנחלה למרות אי קבלת הנתבע לחברות באגודה, חרף ביטול ההסכם השני וחרף דרישת התובעת כי הוא יחדל מביצוע פעולות לאכיפת ההסכם. לטענתה, עו"ד אשכנזי סרב להעביר אסמכתאות שהיה בהן לאשר את הטענה, כי כספי הנאמנות לפי סעיף 3.1 להסכם כלל לא הופקדו לחשבון נאמנות, או הופקדו באיחור, דבר המצביע על הפרה יסודית של ההסכם.
31. לטענת התובעת, סירוב הנתבע להכיר בביטול ההסכם חרף אי קיומו של תנאי מתלה וסירובו לבטל את המשכון שנרשם לאחר ביטולו של ההסכם, ושלא כדין מהווה הפרה יסודית של ההסכם המזכה אותה בפיצוי מוסכם בסך של 10% מהתמורה. לטענתה, אף ההפרות החוזיות היסודיות והעוולות שפורטו על ידה מזכות אותה בתשלום פיצוי מוסכם בגובה הנ"ל.
32. לטענת התובעת התנהלות הנתבע כלפיה עולה כדי טעות ו/או הטעיה ו/או כפיה ו/או עושק באופן המהווה עילה לביטול ההסכם. כן טענה כי התנהלות זו מהווה עוולות (מצגי שווא ותרמית) לפי פקודת הנזיקין. **טענות הנתבע:**
33. בכתב הגנתו טען הנתבע, כי ההסכם השני הוא ההסכם היחידי התקף בין הצדדים. לטענתו, חתימת התובעת על ההסכם השני תוך ביטול ההסכם הראשון, מצביעה על גמירות דעתה של התובעת, ועל מודעותה לאמור בתנאי ההסכם השני.לטענתו, מניעיה של התובעת למכירת נחלתה אינם מענייניו. מרגע שהביעה התובעת את דעתה למכור את הנחלה במחיר שסוכם וחתמה מרצון ובמודע על ההסכם השני, הרי שרק התנאים המופיעים בו הם התנאים המחייבים.
34. למיטב ידיעתו של הנתבע, כל הפרשה החלה כאשר התובעת ניהלה מגעים עם קונים פוטנציאליים (שיוצגו על ידי עו"ד אופיר מלך) שרצו לרכוש את הנחלה. בשלב כלשהו חזרו בהם אותם קונים הנ"ל. משכך ועל פי בקשת התובעת עניין עו"ד אשכנזי את הנתבע ברכישת הנחלה. התובעת הביעה את הסכמתה שעו"ד אחד יצג את שני הצדדים, והעדיפה את עוה"ד אשכנזי.
35. לטענת הנתבע אמנם בסעיף 3 להסכם הראשון צוין במילים: "שני מיליון שבע מאות וחמישים", אך היה ברור לצדדים כי המחיר הנכון הוא זה שצוין בספרות – 2,550,000 ₪. עובדה היא כי סכימת הסכומים בסעיף 3 להסכם הראשון מוביל לסך של 2,550,000 ₪.
36. הנתבע ציין, כי מיד לאחר החתימה על ההסכם הראשון, נחתם בין הצדדים נספח להסכם בו נכתב, כי על אף האמור בהסכם הראשון, ניתנת לתובעת האופציה להתגורר בבית המגורים שבנחלה עד ליום 1.4.21. בין הצדדים הוסכם בעל פה, כי במידה והתובעת תפנה את הנכס מיידית, היא תקבל מהנתבע סך נוסף של 200,000 ₪, ולהפך.
37. לטענת הנתבע, בניגוד לנטען בתביעה, הרי שמיד לאחר החתימה על ההסכם הראשון הוא הפקיד את הסך של 100,000 ₪, החל בהליכים לקבלת המשכנתא (לרבות פניה לשמאי מקרקעין לשם חוות דעת לצורך קבלת משכנתא), וכן פעל להסדרת קבלת חברותו באגודה. כמו כן כחודש וחצי לאחר החתימה על ההסכם הראשון, הוא הפקיד בידו של עו"ד אשכנזי שיק על סך של 200,000 ₪.
38. ברם, לאחר שהתובעת מסרה לנתבע, כי היא מעוניינת לגור בבית עוד חמש שנים, דבר שקיבל ביטוי בהסכם השני ובנספח לו ולאחר שבעלה של התובעת החל לרמוז, כי השיק הנ"ל הינו חלק מהתמורה פנה הנתבע לעוה"ד וביקש לקבל לידיו את השיק בחזרה.
39. לטענת הנתבע, כחודשיים לאחר חתימה על הסכם הראשון, החלה התובעת להפר את ההסכם, ולהציב מכשולים באשר לקבלתו לחברות באגודה. לטענתו, ביום 24.5.16 פנתה התובעת אל האגודה וביקשה ממנה, כי תשהה את ההליך בגין מכירת הנחלה. התובעת עשתה זאת כאשר היה ברור לה, כי קידום הליכי האשראי הבנקאי תלוי בקבלת הנתבע כחבר באגודה. אף ביום 21.7.16 כתבה התובעת מכתב לאגודה בו ביקשה לדחות את בקשתו להתקבל כחבר האגודה.
40. לטענת הנתבע, החלטת האגודה לדחות את בקשתו להתקבל לחברות נתקבלה ככל נראה לאור השפעה ממכתביה הרבים של התובעת. לטענתו, התנהגות הנ"ל של התובעת מהווה הפרה יסודית של ההסכם, מהווה התנהגות בדרך לא מקובלת ובחוסר תום לב מוחלט המזכה אותו בפיצויים מוסכמים, וזאת מבלי לפגוע בזכותו לאכיפת ההסכם.
41. לטענת הנתבע, חמישה ימים לאחר שבקשתו להתקבל לחברות נדחתה, העבירה לו מזכירות האגודה מכתב שבו צוין כי הוא זכאי לערער על ההחלטה בפני האסיפה הכללית. לטענת הנתבע משמעותו של מכתב זה הינה שההליך של קבלתו כחבר באגודה טרם הסתיים והתנאי המתלה טרם התממש, וכי רק בכוחה של האסיפה הכללית לקבוע אם התנאי קוים ואם לאו.
42. לטענת הנתבע, מכתב התובעת מיום 3.8.16 (בעניין בטלותו של ההסכם), הינו חסר כל נפקות ו/או תוקף. לטענתו, בשלב שבו נשלח המכתב הנ"ל של התובעת, ההליכים לקבלו כחבר רק החלו. כמו כן מכתב זה נכתב בניגוד לסעיף 6.2 להסכם השני, המחייב מתן הודעה בכתב ואפשרות לתקן את ההפרה בתוך 14 ימים.
43. לטענת הנתבע התובעת חתמה על הסכם עם קונה חדש למכירת הנחלה בעוד שההסכם השני תקף. לטענתו, חתימת התובעת על ההסכם החדש (עם מר ירמיה ג'קסון) לא רק שמהווה הפרה יסודית של ההסכם השני, אלא שיש במהלך זה חוסר תום לב מוחלט כלפי הנתבע שבאותו העת התנאי המתלה, קרי – קבלתו כחבר האגודה, היה בהליך. לטענתו, כל עוד לא הוכרעה סופית השאלה, אם התנאי המתלה קוים, לא רק שאסור היה לתובעת לחתום על הסכם עם צד ג', אלא שאסור היה לה לנהל מו"מ עם כל צד.
44. לטענת הנתבע, ביום 12.11.16 נתקיים דיון בערעורו לפני האסיפה הכללית והוא נתקבל כחבר ברוב של 66% קולות, לאחר שוועד האגודה שינה את עמדתו ופנה לחברי האסיפה על מנת לאשר את מועמדותו של הנתבע. לטענתו, על פי סעיף 3 לתקנות האגודות השיתופיות די היה ברוב רגיל הנ"ל שזכה הנתבע. לטענתו, גם אם ננקוט בגישה מחמירה הרי שלאור סעיף 3(ב) לתקנון הקובע כי: "החלטת ועד ההנהלה לקבל חבר לא תהיה מוחלטת אלא אם כן נתאשרה על ידי האסיפה הכללית ברוב של שני שלישים מן החברין הנוכחים האסיפה", הרי שגם אז הוא התקבל כחבר. לטענת הנתבע, ביום 5.12.16 החליט וועד האגודה לקבל את הנתבע כחבר האגודה, וביום 27.12.16 העביר ב"כ הנתבע מכתב אל ועד האגודה לזימון האסיפה לצורך קבלת אישור פורמלי של החלטת הוועד הנ"ל.
45. לטענת הנתבע, חובת תום הלב פירושה לעשות מאמץ בתום לב למימושו של התנאי המתלה. לטענתו, במקרה דנן פעלה התובעת הפוך ובזדון, כאשר ניהלה מו"מ עם אחרים, וכן כאשר פעלה באופן אקטיבי על מנת להכשיל ולסכל את קבלתו כחבר האגודה.
46. באשר למכתב הכוונות מיום 17.1.16 שצורף לתביעה טען הנתבע, כי מכתב זה בוטל ביום 30.3.16 ולאחר ההסכם השני, היה על התובעת להציא מכתב כוונות חדש. לטענתו, על פי סעיף 3.2 להסכם השני, הרי שתשלום חלק הארי של התמורה, היה צריך להיות משולם בכפוף להמצאת מכתב כוונות. לטענתו, מכתב זה הוצא אך ביום 31.8.16 והיה בתוקף עד ליום 16.12.16, וגם עניין זה מעיד על חוסר תום ליבה של התובעת.
47. לטענתו, בהסכם השני נכתב מפורשות, כי התשלום בסך של 1,650,000 ₪ ינתן בכפוף לקבלת משכנתא. לטענתו התובעת עשתה הכל כדי לטרפד את העסקה ובכך גם מנעה ממנו להסדיר את קבלת המשכנתא.
48. לטענת הנתבע, עצם העובדה שתוך יממה אחת (מיום דחיית קבלת הנתבע לחברות) מצאה התובעת להצהיר על ביטול ההסכם השני, ותוך שבועיים לחתום על הסכם מכר נוסף, מלמד על הפרתה היסודית של התובעת את סעיפי ההסכם השני, ועל חוסר תום ליבה. הנתבע טען כי לא מעט מסמכים כלל לא צורפו ולא אוזכרו בתביעת התובעת. לטענתו, עיון במסמכים אלו מוכיח, כי התובעת התנהגה בחוסר תום לב והפרה באופן יסודי את ההסכם.
49. בכל הנוגע לטענת התובעת בעניין חלוף זמן סביר להגשת ערעור על החלטת האגודה טען הנתבע, כי העובדה שהסכם המכר אינו תוחם מועד שבמסגרתו היה על התנאי המתלה להתקיים, הרי שיש ליישם את עיקרון הזמן הסביר. לטענתו, לא רק שהוא פעל בנחישות על מנת להביא להכרעה את שאלת מועמדותו, אלא שהתובעת שמה לו "רגליים" אל מול האגודה וניסתה למנוע ממנו להתקבל כחבר. **התביעה שכנגד:**
50. הנתבע הגיש כתב תביעה שכנגד. בכתב התביעה המתוקן הסתמך הנתבע על השתלשלות העניינים כפי שפורטה בכתב הגנתו.
51. לטענת הנתבע, בסופו של יום הוא התקבל כחבר באגודה כך שהתנאי המתלה קוים, וההסכם השני הפך תקף ומחייב לכל דבר. התנאי המתלה הושלם ביום 12.11.16 עם קבלת ערעורו על ידי האגודה.
52. לטענתו, התובעת התנהגה בצורת חסרת תום לב, הפרה את ההסכם השני הפרה יסודית ונמנעה בזדון מלמלא את התחייוביותיה. התובעת פעלה באופן אקטיבי להכשיל את קבלת הנתבע לאגודה על מנת שלא ייתקיים התנאי המתלה, ואף הרהיבה עוז לחתום על הסכם חדש עם צד ג' וזאת ללא שסוגיית התנאי המתלה הוכרעה, כאשר כבר נתגבשה אצלה ההחלטה להפר את ההסכם. לטענתו, היה אסור היה לתובעת לחתום על הסכם עם קונה חדש ולנהל מו"מ. לטענתו התנהגות התובעת הנ"ל מזכה אותו לקבל את סכום הפיצויים המוסכמים, בשיעור של 255,000 ₪.
53. הנתבע עתר אף לאכוף את ביצועו ויישומו של ההסכם השני ולהצהיר הינו ההסכם השני הינו היחיד התקף. כן עתר להצהרות נוספות כעולה מסעיף 22 לתביעתו שכנגד. **כתב הגנה לתביעה שכנגד:**
54. בפרוטק' הדיון מיום 27.12.17 הצהיר ב"כ התובעת, כי: "כתב ההגנה המקורי שלנו, משמש גם כתב הגנה כנגד התביעה המתוקנת, אין אנו מעוניינים לתקנו" (עמ' 6 שור' 21-22).
55. בכתב ההגנה נטען כי מדובר בתביעה מופרכת, חסרת תום לב ונעדרת כל ביסוס עובדתי ומשפטי. לטענת התובעת יש לדחותה על הסף, ולחלופין לגופא.
56. התובעת טענה, כי העובדה שהיא הציגה את הנחלה בפני מספר קונים אינה קשורה לאירועים נשוא הפרשה דנן. היא הכחישה את הטענה, כי היא זו שהעדיפה שעו"ד אשכנזי ייצג את שני הצדדים בעסקה. לטענתה, לאחר מו"מ בין הצדדים אשר במסגרתו היא הבהירה כי מכירת הנחלה נעשית מתוך מצוקה כלכלית ובלית ברירה עקב חובה לבנק, הציע הנתבע, כי עו"ד אשכנזי ייצג את שני הצדדים וכך ייחסך שכ"ט. לטענתה, הלחץ הכלכלי בו היתה שרויה היווה קרקע פוריה עבור הנתבע לצורך שכנועה לייצוג משותף.
57. לטענתה, ההסכם הראשון נחתם כהסכם מחייב לכל דבר ועניין, והוא נוסח על ידי עו"ד אשכנזי לטובתו של הנתבע, תוך רשלנות מקצועית, והפרת החובה לדאוג לאינטרסיים בסיסיים שלה. לטענתה, היא סמכה על עו"ד אשכנזי כמי שמייצג אותה ולכן לא התעמקה בנוסח ההסכם עובר לחתימתו. האמון בעו"ד אשכנזי וכן הלחץ הכלכלי בו היתה שרויה היוו את הקרקע הפוריה לסדרת מעשי הרמאות המפורטים בתביעתה.
58. לעניין התמורה טענה, כי התמורה שסוכמה עמדה על סך של 2,750,000 ₪ וזאת לאחר שהיא העמידה במסגרת המו"מ את שווי הנחלה על סך של 3,000,000 ומסכום זה הופחת בהסכמה סך של 250,000 ₪ וזאת בגין האפשרות החוזית שניתנה לה להמשיך ולהתגורר בנחלה עוד 5 שנים נוספות. לטענתה אמנם סיכום הסכומים שבהכם הראשון מובילים לכדי סך של 2,550,000 ₪, אלא, שהנתבע התחייב לשלם לה סך של 200,000 ₪ במזומן במעמד החתימה.עם זאת, במעמד החתימה על ההסכם הראשון טען הנתבע, כי הוא שכח להביא את פנקס המחאות ולכן אינו יכול לשלם את הסך של 200,000 ₪ שהתחייב לשלם במעמד החתימה ואף אינו יכול להפקיד את הסך של 100,000 ₪. הוא התחייב להעביר ההמחאות למחרת היום.לטענתה, ההסכמה כי היא תמשיך לגור בבית המגורים עד ליום 1.4.21 היתה תנאי לחתימה על ההסכם וממכלול השיקולים בקביעת התמורה.
59. לטענתה היא פותתה ואולצה לחתום על ההסכם השני מאחר ועו"ד אשכנזי הציג בפניה המחאה על סך של 200,000 ₪, והבטיח כי המחאה זו תימסר לידה לאחר החתימה. כן הבטיח לה הנתבע בעל פה, כי זמן קצר לאחר חתימה על ההסכם השני, הוא יעביר לידה את ההון העצמי שלו (שעמד על סך של 1,200,000 ₪) על מנת שתהיה לה אסמכתא שתסייע לה לקבל מכתב כוונות עדכני מהבנק. עם זאת, לאחר החתימה השיב עו"ד אשכנזי את ההמחאה הנ"ל לתובע. לטענתה, העובדה כי הנתבע מודה שהפקיד את אותם 200,000 ₪ אך מחזקת את גרסתה. כמו כן הנתבע אף סרב להפקיד את ההון העצמי, כך שהיא לא יכלה לקבל מכתב כוונות עדכני מהבנק.
60. לטענתה, היא לא הפרה את ההסכם, ולא הציבה כל מכשול בפני הנתבע. לטענתה ההתנהלות הכוחנית של הנתבע היא זו שהביאה להתרשמות השלילית של האגודה ולהחלטה שלא לקבלו. לטענתה, הנתבע הוא זה שהתנהל בעצלתיים בהליכים לקבלת משכנתא ובהליכים אל מול האגודה, והכל כאשר מכתב הכוונות של הבנק כבר פג והבנק סרב לחדשו ללא הוכחה ממשית לקיומו של הסכם למכירת הנחלה.
61. לטענתה הנתבע היה צריך לפנות לבנק לקבל משכנתא מיידית עם החתימה על ההסכם הראשון. אלא שהוא המתין חודשים ארוכים ללא כל מעש ורק ביום 26.6.16 קיבל הנתבע את הערכת השמאי מטעם הבנק ורק אז פנה והסביר לה, כי השמאות נמוכה ולא תאפשר לו לקבל משכנתא בסכום הנדרש.
62. לטענתה, המקובל בהסכמי מקרקעין הוא, כי הרוכש מתחייב לתשלום מלוא תמורה בתוך פרק זמן קצוב. עם זאת במקרה דנן, אין בהסכם כל לוח זמנים לתשלום התמורה. מועד התשלום כפוף לקבלת משכנתא ולמכתב כוונות. במקרה דנן הצליח הנתבע להתל בה כך שקבלת המשכנתא היתה תנאי לתשלום ולמועדו. עובדה זו שימשה כקרקע פוריה עבור הנתבע להתנהל בחוסר תום לב ולגרור רגליו בקיום חיוביו על פי החוזה. לטענתה, הנתבע חרג מלוח זמנים סביר, בפרט נוכח העובדה כי הנתבע ידע שהתובעת שרויה בלחץ כלכלי ובמסגרת לוח זמנים קצוב לתשלום חובה לבנק.
63. באשר לטענה כי התנהלות התובעת (אל מול האגודה) מהווה התנהלות שלא בתום לב טענה, כי אין המדבר בהתנהלות שכזו.לטענתה, מאז חתימת ההסכם הראשון ועד ליום 24.7.16 לא קיים הנתבע את הנדרש ממנו, על מנת לדון בבקשתו להתקבל לחברות, כך שלא היה לה מנוס מלפנות לאגודה ולזרז את העניינים. לטענתה, היא משכה את הבקשה שלא לקבלו לחברות טרם מתן ההחלטה בעניינו ולפיכך, אין בסיס לטענה כי מדובר בהפרה המזכה את הנתבע בפיצוי מוסכם.
64. לטענתה, הנתבע לא הגיש ערעור על החלטת האגודה בתוך פרק זמן סביר, וזאת חרף פניותיה הרבות לביטול ההסכם ולביטול המשכון. לטענתה, רק ביום 15.9.16 ובחלוף פרק זמן בלתי סביר פעל הנתבע להגשת הערעור.
65. באשר למונח – "ועדת קבלה אזורית" (המצוין בהסכם), טענה התובעת שכנגד, כי מדובר בטעות שהוכנסה על ידי עו"ד אשכנזי להסכם המכר. לטענתה, ועדת קבלה אזורית הינה מושג הרלוונטי להליכי קליטה בעניין מגרשי מגורים בשטח מושבים ולא בנחלות חקלאיות. ברכישת נחלה חקלאית די בקבלת חבר כחבר האגודה. ועדת קבלה אינה מהווה ערכאת ערעור או השגה על ההחלטה שלא לקבל את הנתבע כחבר אגודה.
66. עוד טענה, כי החלטת ועד ההנהלה שלא לקבל חבר לאגודה הינה סופית ואינה דורשת אישור אסיפה כללית. לטענתה, רק החלטת ועד ההנהלה לקבל חבר דורשת אישור של האסיפה הכללית ברוב של שני שליש.
67. עוד טענה, כי ערעורו של הנתבע נדחה באשר לא הושג רוב של 75% כנדרש לפי סעיף 3(ג) לתקנון. עוד טענה, כי היא פנתה רבות לאגודה בעניין זה, ורק ביום 13.12.16 היא קיבלה לראשונה לעיונה את פרוטוקול האסיפה הכללית מיום 12.11.16 ממנו עלה, כי חרף העובדה שלא הושג הרוב הדרוש צוין, כי הערעור התקבל. לטענתה בשל מכבש לחצים שהפעיל וניצול קשריו האישיים נתקבל הערעור, למרות שלא הושג הרוב הדרוש לכך.
68. לטענתה, הנהלת האגודה אינה יכולה לשמש כערכאת ערעור על החלטות האסיפה הכללית. לטענתה, לאחר שהאסיפה דחתה את ערעורו של הנתבע, הרי שדיון חדש בועד ההנהלה בעניין קבלתו לחברות יכול היה להיעשות רק בהסכמת האגודה ובמסגרת בקשה חדשה לקבלו כרוכש. פניה שכזו לא נעשתה וההסכם השני בוטל. עוד טענה כי לא רק שהחלטת ועד ההנהלה נתקבלה שלא כדין, אלא שעד עצם היום הזה גם לא התקיימה אסיפה כללית בעניין אישורו של הנתבע כחבר אגודה.
69. באשר לחתימה על הסכם עם רוכש חדש טענה התובעת כי היא עשתה זאת לאחר ביטולו של ההסכם השני ולאחר שלא נתקיים התנאי המתלה. כן טענה כי היא היתה חייבת לעשות כן לאור לחצו של הבנק. עוד טענה כי הסכם חדש זה מותנה בביטול ההסכם עם הנתבע וכן המשכון. באשר לנושא המשכון, הרי שהוא נרשם שלא כדין לאחר שבוטל ההסכם ותוך שימוש שלא כדין ביפוי הכוח.לטענתה, התנהלות הנתבע שסרב להכיר בבטלות ההסכם בשל אי קיומו של תנאי מתלה מהווה כלשעצמה הפרה יסודית של ההסכם. לטענתה, הקונה החדש שילם את חובה של התובעת לבנק ולמעשה הציל את מימוש הנכס. **חומר הראיות:**
70. **מטעם התובעת** הוגש תצהירו של מר נתן טל – הגרוש של התובעת (סומן ת/1). כן הוגש הסכם המכר הראשון (סומן ת/2). כן הוגש יפוי כוח בלתי חוזר שניתן על ידי התובעת לעו"ד אשכנזי (ת/3). הוגשו מכתביו של עו"ד אשכנזי מיום 20.10.16 ומיום-25.10.16 (סומנו ת/4-ת/5). כמו כן הוגשו צילומי מסך של הטלפון של מר טל נתן הנ"ל (ת/6). עוד הוגש דוא"ל מיום 21.7.16 ששלח עו"ד אשכזי לנתבע (ת/7). כמו כן הוגש תצהירה של התובעת, וכן תצהיר משלים שלה (ת/8- ת/9). כמו כן הוגש הסכם המכר השני (ת/10), ונספח להסכם מכר מיום 15.3.16 (ת/11).
71. **מטעם הנתבע** הוגש סיכום תוצאות איבחון שנערך על ידי מכון פילת (נ/1). טופס משח (נ/2). מכתבו של עו"ד אשכנזי מיום 21.8.16 למיסוי מקרקעין (נ/3). מכתבו של עו"ד אשכנזי לב"כ התובעת וכן קובץ מסמכים נלווים לו (נ/4 –נ/5). הוגש אישור זכויות מיום 16.3.16 (נ/6). כן הוגשו הסכם המכר הראשון, ונספח להסכם המכר (נ/6 – נ/7). כן הוגש הסכם המכר השני (נ/8). עוד הוגש הסכם מכר – תוספת שימוש בית מגורים (נ/9), ונספח להסכם מכר מיום 13.6.16 (נ/10).עוד הוגש מכתב מאת בנק דיסקונט לתובעת מיום 17.1.16 ומיום 31.8.16 (נ/11 – נ/12). הוגש אישור זכויות מיום 27.7.16 (נ/13). כן הוגש מכתבו של עו"ד אשכנזי מיום 24.7.16 (נ/14). כן הוגש הסכם המכר השני עם תיקון על גביו (נ/15). הוגש מכתבה של התובעת מיום 21.7.16 אל האגודה (נ/16). עוד הוגש מכתבו של עו"ד אשכנזי אל בא כוח הנתבע מיום 7.8.16 (סומן נ/17). עוד הוגש הסכם המכר החדש של התובעת ונספח להסכם מכר זה (נ/18-נ19). כמו כן הוגש תצהיר של הנתבע (ת/20). **דיון והכרעה**
72. הערה כללית ומקדימה – כל ההדגשות אינן במקור, אלא אם צוין אחרת. **פיצוי מוסכם**
73. הן בתביעה והן בתביעה שכנגד נתבקשו סעדים של פיצויים מוסכמים בגין הפרת ההסכם.
74. אציין כבר עתה, כי מדובר בסעד כספי בסכום שאינו בסמכותו של בית המשפט זה, ורק משכך יש לדחותו. סכום הפיצוי הכספי הינו בשיעור של 10% מן התמורה בהסכם המכר, היינו סך של 255,000 ₪.
75. בע"א 5639/13 יעל סגל נ' מיכל ורמז ואח' (פורסם בנבו, 14.08.2014) ציין בית המשפט העליון, כי על אף שהמצב לפיו פלוני מגיש תביעה לבית המשפט המחוזי לאכיפת הסכם, ותביעה לבית המשפט השלום לפיצוי מוסכם בגין הפרת ההסכם, אינה מצב ראוי לכל הדעות, הרי שזו ההלכה הנוהגת (ראו ע"א 29/58 לוי נ' עקריש) ולכן הורה על " ... בטלותו של חלק פסק דין המחייב את המערערים להשיב למשיבים את הסכומים ששולמו עבור רישום זכויותיהם מחמת חוסר סמכותו של בית המשפט המחוזי לפסוק בעילה זו" (וראו סעיף 10 לפסק הדין). בשל כך , הרי שאני דוחה הן לגבי התביעה העיקרית והן לגבי התביעה שכנגד, את הסעד של פיצויים מוסכמים. **מכאן ליתר העניינים השנויים במחלוקת.**
76. בטרם אפנה להכרעה ביתר העניינים בתיק אציין, כי בכתב התביעה נתבע גם עו"ד אשכנזי כנתבע מס' 2. ביום 23.5.17 ניתן פסק דין ביחס לעו"ד אשכנזי והוא נמחק מהתביעה דנן. על כן, אין בדעתי לדון בטענה כלשהי המופנית כנגד אחריותו המקצועית של עו"ד אשכנזי ואני דוחה את כל הטענות מסוג זה שהעלתה התובעת.
77. עוד אציין, כי מאחר והתובעת חתמה על הסכם מכר עם קונה חדש - מר ירמיה ג'קסון, הוריתי לה ביום 27.12.17, להמציא למר ג'קסון הנ"ל עותק מכתבי הטענות, וכן אפשרתי למר ג'קסון להצטרף להליך. בהודעתו מיום 28.12.17, הודיע מר ג'קסון, כי הוא חתם בתום לב על הסכם מכר עם התובעת, וכן שילם תמורה בסך של 1,750,000 ₪ על מנת לאפשר את סילוק המשכון הרובץ על הנכס. עוד ציין, כי הוא מוותר על האפשרות להצטרף כצד פעיל לתובענה, וכי הוא יכבד כל פסק דין של בית המשפט. ומכאן להכרעה בטענות הצדדים. **הטענה בדבר אי התקיימות התנאי המתלה:**
78. כאמור, בתביעתה עתרה התובעת למתן צו המורה על ביטול ההסכם השני נוכח אי התקיימותו של תנאי מתלה הקבוע בסעיף 6.4 להסכם השני.
79. לטענתה, הן לשונו הפשוטה של סעיף 6.4 להסכם והן אומד דעתם של הצדדים כפי שהוא משתקף מנסיבות העניין ומהתנהגותם מובילים למסקנה הברורה, כי עם הודעת האגודה מיום 2.8.16 בדבר אי קבלת הנתבע כמועמד לחברות פקע ההסכם.
80. בסיכומיה טענה התובעת, כי על מנת לבחון את פרשנות התנאי המתלה, יש להידרש להוראות הרלוונטיות בתקנות האגודות השיתופיות, וכן את תקנון האגודה. לטענת התובעת תקנון האגודה כולל הליך דו שלבי לקבלה לחברות. בשלב הראשון דן וועד ההנהלה בבקשת אדם להתקבל כחבר. במידה וועד ההנהלה מאשר את הבקשה, הרי שאותו אדם הופך להיות – "מועמד לחברות". בשלב השני, ככל שוועד ההנהלה אישר את בקשתו של אדם להתקבל כמועמד לחברות, אותו מועמד הופך להיות חבר רק לאחר אישורו ברוב של שני שלישים מהחברים הנוכחים באסיפה הכללית של האגודה. לחלופין, כלל שוועד הנהלת האגודה דוחה את בקשתו של אדם להתקבל כמועמד לחברות, אזי עומדת לו זכות לערער בפני האסיפה הכללית של האגודה. במקרה זה, נדרש רוב של 3/4 ממספר החברים הנוכחים באסיפה, על מנת שערעורו יתקבל והוא יהפוך לחבר אגודה מיד.
81. לטענת התובעת, סעיף 6.4 נוקט באופן מפורש במילים "מועמדים לחברות" (ולא במילה "חברות"). מכאן ניתן ללמוד, כי לשון ההסכם הינה ברורה וכי הצדדים הגדירו כתנאי מתלה את השלב הראשון של הליך הקבלה, במסגרתו מחליט וועד הנהלה האם אדם מתקבל כמועד לחברות אם לאו. לפיכך, די בכך שוועד ההנהלה דחה את בקשת הנתבע להתקבל כמועמד לחברות על מנת שההסכם יבוטל, ואין לנתבע כל זכות לערער על ההחלטה שלא לקבלו כמועמד לחברות. לטענתה, היה וסעיף 6.4 היה נוקט במילים "לא נתקבלו כחברים", ניתן אולי היה להסיק כי התנאי המתלה מתייחס לשלב השני של ההליך.
82. **בכל הנוגע לאומד דעתם של הצדדים** טענה התובעת, כי הנתבע ביקש להשתמש בהליך הקבלה לחברות כתנאי מתלה, שיאפשר לו להשתחרר בקלות מההסכם במקרה של אי קבלתו כמועמד לחברות. כמו כן, התובעת אף היא היתה בעלת אינטרס למכור את הנחלה במהירות על מנת להשיב את חובה לבנק. לפיכך, בנסיבות אלו הרי שהצדדים לא גמרו בדעתם להתקשר בהסכם שיאפשר לנתבע לנהל הליכי קבלה על פני תקופה ארוכה במקרה שבקשת הנתבע להתקבל כמועמד לחברות תידחה, אלא מיד לאחר החלטת הוועד שלא לקבלו כמועמד יפקע החוזה.
83. לטענת התובעת הנתבע העיד בעצמו, כי הוא לא ידע על האפשרות של הגשת ערעור על החלטת ועד ההנהלה שלא לקבלו כמועמד לחברות, וכי רק לאחר שקיבל את ההודעה (ביום 2.8.16) נמסר לו לראשונה על זכות זו. לפיכך לא ברור כיצד טוען הנתבע כי עומדת לו זכות ערעור אשר לא רק שלא כתובה בהסכם, אלא שהוא בעצמו לא ידע על קיומה במעמד החתימה על ההסכם. לטענתה, גם עו"ד אשכנזי אשר ניסח את ההסכם העיד, כי המסמכים שמתוכם היה ניתן ללמוד על האפשרות לערער לא היו ידועים לו.
84. לטענתה, גם התנהגות הצדדים לאחר כריתת ההסכם מלמדת על אומד דעתם. לטענתה היא פנתה אל הנתבע ביום 3.8.16 והודיעה לו כי החוזה בטל. מכאן משתמע ברורות, כי היא הבינה את סעיף 6.4 להסכם ככזה המביא לבטלותו מיד לאחר החלטת הוועד.
85. **מנגד** טען הנתבע כי מדובר בטענה שאין בה ממש. לטענתו, משהצדדים להסכם קבעו, כי תנאי לקיומו של ההסכם הינו קבלתו של הנתבע לחברות באגודה, הרי שההליכים לקבלתו לחברות הינם בהתאם להוראות הדין, קרי, כפי שקבוע בתקנון האגודה ובתקנות האגודות השיתופיות. לטענתו, אין זכר בהסכם לכוונת הצדדים לסייג את הוראות הדין בקשר להליכים בפני רשויות האגודה.
86. לטענתו פרשנות התובעת לא רק שסותרת את עקרונות הצדק הטבעי, אלא היא אף סותרת את האמור מפורשות בתקנה 2(ג) לתקנות האגודות השיתופיות (חברות), ובסעיף 3(ג) לתקנון האגודה, הקובעות כי החלטת הוועד בדבר דחיית מועמד איננה סופית, וכי למועמד עומדת הזכות לערער על החלטת הוועד בפני האסיפה. פרשנות התובעת שוללת מהנתבע את זכותו למיצוי כל ההליכים העומדים לרשותו בסוגית קיום התנאי המתלה ועצם העלאת הטענה מהווה חוסר תום לב. לטענתו, גם עו"ד אשכנזי שלל את פרשנות התובעת במכתבו שסומן נ/17, כאשר הוא הגורם אשר ניסח את ההסכם.
87. **באשר לכוונת הצדדים נטען**, כי התובעת ידעה היטב עובר לחתימה על ההסכם כי קיום החיובים בהסכם אינו כפוף בשום צורה ללוח זמנים שנובע מחובותיה לבנק, וכי הנתבע איננו מסכים להכפיף את עצמו ללוח זמנים זה, ולמרות זאת היא בחרה לחתום על שני הסכמים. **פרשנות חוזה - מסגרת נורמטיבית:**
88. סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, שתוקן בשנת 2011, קובע כדלקמן -**"(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.**
89. בע"א 1536/15 פז חברת נפט בע"מ נ' תחנת דלק חוואסה בע"מ (פורסם בנבו, 08.02.2018), נאמר לעניין פרשנות הסכם כדלקמן – **"אין חולק כי לשון החוזה – על מגוון הוראותיו – היא נקודת המוצא לכל הליך פרשני. יתרה מזאת, כל זמן שלשון החוזה ברורה וחד-משמעית ומצביעה באופן בהיר על אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים בעת כריתת החוזה, הבכורה בהליך הפרשני תינתן לה. רוח דברים אלה עוגנה זה מכבר בסעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג–1973, כפי שתוקן בתיקון מס' 2 לחוק החוזים משנת 2011 ... עם זאת, בנסיבות שבהן לשון החוזה אינה חד-משמעית .. על הפרשן להתחקות אחר אומד דעתם של הצדדים על רקע כלל הוראות החוזה ובאמצעות בחינת הנסיבות החיצוניות לו. בתוך כך, יש ליתן את הדעת להתנהגות הצדדים במסגרת המשא ומתן שהביא לכריתת החוזה; להתנהגותם במהלך הוצאתו לפועל של החוזה; לחוזים נוספים הקיימים בין הצדדים; לנוהג המסחרי המקובל; וכיוצא באלה...".**  **מן הכלל אל הפרט:**
90. בעניננו נסמכת התובעת על סעיף 6.4 להסכם הקובע כדלקמן: **"מוסכם כי אם הרוכשים לא נתקבלו כמועמדים לחברות באגודה ו/או בהתאם להחלטה של ועדת הקליטה האזורית, כי אז יראו הצדדים הסכם זה כמבוטל מבלי שהסיבה לאי קבלתם תחשב הפרת הסכם, והכל לאחר שיוחזרו לידיהם כל התשלומים ששולמו אם שולמו למוכר".**
91. לצורך פרשנותו של התנאי המתלה מסכימים הצדדים לתובענה, כי יש להידרש לתקנות האגודות השיתופיות (חברות), תשל"ג – 1973 (להלן:"תקנות החברות"), וכן לתקנון האגודה (וראו סעיף 62 לסיכומי התובעת וסעיף 70 לסיכומי הנתבע).
92. סעיף 2 לתקנות החברות קובע כדלקמן:**"2.(א)אדם הרוצה להתקבל כחבר באגודה יגיש לה בקשה בדרך הקבועה בתקנות האגודה.(ב)קבלת חבר באגודה תהיה בדרך הקבועה בתקנות שלה.(ג)מי שסירבו לקבלו כחבר באגודה, רשאי לערער על הסירוב בפני האסיפה הכללית של האגודה זולת אם נקבעה רשות אחרת בתקנות האגודה".**
93. סעיף 3 לתקנון האגודה שכותרתו: "קבלת חברים" קובע כדלקמן –"
    * **בהתאם להוראות סעיף 3 בחלק ו' להלן תוגש הבקשה לאסיפת ועד ההנהלה והועד יוכל להחליט ברוב דעות החברים הנוכחים באסיפה לקבל את המבקש או לדחותו מבלי לתת כל סיבה לכך;**
    * **החלטת ועד ההנהלה לקבל חבר לא תהיה מוחלטת אלא אם נתאשרה על ידי האסיפה הכללית ברוב של שני שלישים מן החברים הנוכחים באסיפה;**
    * **מי שבקשתו נדחתה על – ידי ועד ההנהלה יוכל לערער בפני האספה הכללית הקרובה של החברים שבה יצביעו הצבעה חשאית בפתקאות ואם לא פחות משלושת רבעי ממספר החברים הנוכחים יצביעו בעד קבלתו יקבלוהו כחבר מיד;".**
94. עיון בתקנון האגודה ובהסכם עצמו מעלה, כי לא מוגדר בהם מיהו "מועמד לחברות". סבורני, כי אין לקבל את פרשנות התובעת והיא, כי "מועמד" הוא מבקש אשר הגיש בקשה להתקבל לחברות ובקשתו אושרה על ידי הוועד. לפיכך, סבורה היא, אם לא אושרה בקשתו על ידי הוועד (כפי שארע במקרה דנן) הרי שמועמדותו פקעה.
95. ראשית, התובעת (אף לא בסיכומיה) אינה מפנה לאסמכתא או מקור כלשהו שממנו הינה למדה, כי כך יש לפרש את המונח "מועמד". התובעת, ללא כל הסבר וביסוס שתלה בתקנון האגודה את המינוח "מועמד" במיקום הנוח לה, בחלק המתייחס לשלב הראשון בהליך הקבלה – שהוא החלטת הוועד. לפיכך, רק מהטעם הזה כשלעצמו, יש לדחות את גרסתה.
96. בנוסף, מסקנת התובעת כלל אינה הגיונית לאור מהות תהליך הקבלה לחברות כפי שעולה מסעיפי התקנון. תקנון האגודה מאפשר שני מסלולים להתקבל לחברות. המסלול האחד – ועד ההנהלה מחליט "לקבל את המבקש" והאסיפה מאשרת את החלטת ועד ההנהלה ברוב של 2/3. מסלול שני- וועד ההנהלה דוחה את את בקשת המבקש, כאשר האסיפה מאשרת את בקשתו (לאחר שמוגש אליה ערעור) ברוב של 3/4. אם כן יוצא, כי החלטת וועד ההנהלה (לחיוב או שלילה) אינה קובעת סופית את מצבו של המבקש, מאחר ובכל החלטה של הוועד יהיה המבקש צריך לגייס רוב גדול מהחברים כדי לאשר את קבלתו לחברות.
97. לפיכך, אם בכל מקרה החלטת הוועד אינה קובעת סופית את מצבו של המבקש, אזי כיצד ניתן להסיק שדווקא קבלת תשובה שלילית מהוועד היא זו ששוללת את מועמדותו של אותו מבקש?
98. לאמור, המדובר בפרשנות שאינה סבירה. לאור מהות הליך הקבלה הנ"ל כפי שעולה מסעיפי התקנון, הרי ש"מועמד" - הינו אדם שהגיש את בקשתו להתקבל לחברות, ומועמדתו פוקעת רק לאחר מתן החלטה בדבר אי קבלתו, על ידי האסיפה הכללית. המועמדות הינה לקבלה לחברות, ואת החברות קובעת האסיפה. לפיכך, כל עוד עומדת לפתחו של המבקש זכות הערעור, אזי הינו עדיין בגדר מועמד שיכול להתקבל לחברות ככל וערעורו יתקבל. משכך יש לדחות את המסקנה, כי החלטה שלילית של הוועד היא זו שמפסיקה את המועמדות.
99. עוד אציין, כי בניגוד גמור לנטען על ידי התובעת, הרי שבמקרה דנן אין כל צורך להתחקות אחר הנסיבות החיצוניות להסכם (לחצה של התובעת לאור חובה הכספי של הבנק וכיוצב'), מאחר ואומד דעתם של הצדדים במקרה דנן עולה במפורש מלשון ההסכם בו נקבע בהואיל הרביעי כדלקמן : "ברי הוא כי תנאי לקיומו של הסכם זה הינו קבלת הקונים לחברות באגודה – בהתאם להחלטה של ועדת קבלה אזורית".
100. לאמור הצדדים התכוונו מפורשות באותו תנאי מתלה, כי ההסכם יהיה מבוטל היה ולא יתקבל הנתבע לחברות באגודה, ולא לקבלה למועמדות (לעניין זה ראו גם עדותו של עו"ד אשכנזי, בעמ' 31, שורה 22, עדותו של מר בוחניק, בעמ' 72 שורה 12, וכן לתצהירה של התובעת בסעיף 39 שורות 4-5, וכן מכתבה של התובעת אל האגודה מיום 21.7.16, בו ביקשה התובעת מהאגודה: "לדחות את בקשתו של אבי להתקבל למושב כחבר באגודה..", וכן ראו סעיף 24 לתצהיר התובעת שאמנם מדבר על ההסכם הראשון, ברם הסעיף הינו זהה להסכם השני). לפיכך, מאחר וזו היתה כוונת הצדדים, ומאחר וקבלה לחברות יכול ותעשה לפי תקנה 3(ג) לתקנון גם על דרך של ערעור, הרי שיש לדחות את הטענה של התובעת כי ההסכם לא הקנה לנתבע זכות לערער.
101. בסיכומיה טענה התובעת כי כאשר חוזה ניתן לפירושים שונים, הרי שיש להעדיף את הפירוש שהוא לרעת מנסחו, קרי לרעת הנתבע. כפי שציינתי לעיל, ההסכם דנן אינו ניתן לפרשנות נוספת שאליה כיוונה התובעת. לפיכך אני דוחה את הטענה. יתר על כן אין מדובר בהסכם שניסח הנתבע אלא בכזה שניסח עו"ד אשכנזי שייצג את שני הצדדים.
102. ומכאן לטענה בדבר קבלת ערעורו של הנתבע על ידי האסיפה. **האם נתקבל ערעורו של הנתבע בפני האסיפה הכללית של האגודה:**
103. לטענת התובעת, ערעורו של הנתבע לא נתקבל. לטענתה, בהתאם לסעיף 3(ג) היה הנתבע צריך לקבל רוב של 75% מהחברים הנוכחים באסיפה. במקרה דנן, הושג אך רוב של 66%.
104. עוד טענה, כי ועד ההנהלה שהיה תחת מכבש לחצים התכנס בשנית והחליט, בניגוד להחלטת האסיפה שדחתה את הערעור לקבל את הנתבע כמועמד לחברות (בכפוף לאישור האסיפה לפי סעיף 3(ב) לתקנון). לטענתה, וועד ההנהלה פעל בחוסר סמכות עת קיבל מחדש את הנתבע לחברות חרף דחיית ערעורו על ידי האסיפה.
105. גם טענה זו אין בידי לקבל.
106. ראשית, מעיון בפרוטקול הדיון בערעור באסיפה מיום 12.11.16 (ראו נספח יח' לתצהיר הנתבע) עולה, כי ערעורו של הנתבע התקבל, כדלקמן– "התקבל הערעור על קבלתו של אבי בוחניק כמועמד לחברות באגודה וזאת בכפוף לחתימתו על הסכם בנוסח שיקבע ע"י האגודה (ההנהלה), חתימה על התחייבות לשיפוי האגודה בגין כל נזק או תביעה שיוגשו כנגד האגודה בגין החלטה זו, וכל תנאי אחר שיקבע ע"י האגודה".
107. יו"ר הנהלת האגודה (משנת 2008), מר אורי קמארי, העיד בפני (בעמ' 13, שורה 4) כי הנתבע מילא אחר התנאים נשוא ההחלטה הנ"ל, קרי חתימה על הסכם, וכן חתימה על התחייבות לשיפוי (וראו בעמ' 13, בשורות 27-29), וכי מבחינתם החלטת החלטת האסיפה הכללית מנובמבר 2016 הפכה לסופית לאחר שהנתבע המציא את ההסכם ואת כתב השיפוי (בעמ' 14, שורות 21-23). כעולה מעדותו, חתימת הוועד על ההסכם חסרה אך מפאת התקיימות ההליכים דנן. אף עו"ד אופיר מלך, אשר שימש כחבר ועד הנהלת האגודה העיד בפני, כי הנתבע המציא את כתב השיפוי וחתם על ההסכם שנוסח על ידי האגודה, וכי לנתבע לא היתה כל בעיה עם כל התנאים הכספיים (בעמ' 22, שורות 6-13).
108. שנית, אכן בתקנון נקבע, כי לצורך קבלה מיידית של מבקש שבקשתו נדחתה על ידי וועד ההנהלה יש צורך לגייס מהאסיפה רוב של 75% (בענייננו נטען כי הושג רוב של 66%). יחד עם זאת, נקבע בתקנות החברות, בסעיף 3 שכותרתו: "קבלת חבר במושב עובדים" כלדקמן –**"באגודה שסווגה כמושב עובדים - והיא חברה בברית פיקוח לקואופרציה החקלאית העובדת בע"מ או שקיימת בתקנותיה הוראה בדבר הסתנפותה לברית הפיקוח האמורה - החלטת האסיפה הכללית בדבר קבלת חבר לאגודה דיה שתתקבל ברוב רגיל של כל המצביעים באסיפה, ובלבד שנושא זה נכלל מראש בסדר יומה של האסיפה הכללית והוא צויין בהזמנה לאסיפה".** לענין חברותה של האגודה נקבעה בתקנון האגודה הוראה שכותרתה: "סניפות", והיא קובעת כדלקמן –**"האגודה מסונפת ל"ניר" חברה שיתופית להתיישבות עובדים עברים בע"מ (הנקראת להלן "ניר" בע"מ) ול"ניר" בע"מ הזכויות הקבועות בתקנות אלו וביחוד בחלק סעיף 3 ולברית פיקוח לקואופרציה החקלאית העובדת בע"מ"**  לאמור תקנה 3 הנ"ל חלה על עניננו.
109. כמו כן נקבע בסעיף 5 לתקנות האגודות השיתופיות (הוראות כלליות), התשל"ו – 1976, כדלקמן:**"היתה סתירה בין הוראות תקנות או צווים לפי הפקודה לבין תקנותיה של האגודה, ההוראה שבתקנות או הצווים שניתנו לפי הפקודה – עדיפות".**
110. וכן נקבע בסעיף 12(א) לתקנות האגודות השיתופיות (רשויות האגודה), תשל"ה -1975:**"החלטה באסיפה כללית מתקבלת לפי קולות המצביעים והוא אף אם נקבע אחרת לענין זה בתקנות האגודה; הרוב הדרוש מבין המצביעים הוא כפי שנקבע בפקודה או בתקנות שלפיה, ואם אין שם הוראה – כפי שנקבע בתקנות האגודה".**
111. לעניין זה אציין, כי מאחר וסעיף 3 לתקנות האגודות הנ"ל נוקב בלשונו במילים "קבלת חבר באגודה", הרי שיש בכך כדי ללמד, שגם החלטת אסיפה לקבל חבר על דרך של ערעור תחסה תחתיו. תכלית התקנה 3 הנ"ל היתה להסדיר את הנושא של קבלת חברים בכללותו במסגרת סמכותה של האסיפה. לפיכך לא ניתן לייחס לסעיף זה פרשנות המתייחסת אך לסיטואציה שבה מחליטה האסיפה לקבל חבר, לאחר שהוועד החליט לקבל בקשתו, אלא גם לסיטואציה של קבלת חבר לאחר שהוועד דחה את בקשתו.
112. לאור האמור לעיל, ומשהסכימה התובעת, כי את משמעות ההסכם יש לבחון ביחס להוראות הדין הקבועות בקשר להליך הקבלה (ראו סעיף 63 לסיכומיה) הרי די ברוב שנתקבל באסיפה, על מנת לקבוע, כי ערעורו של הנתבע נתקבל, שכן דרישת רוב של שלשה רבעים לפי התקנון עומדת בניגוד להוראות התקנות, והוראות התקנות הקובעות רוב של שני שלישים הן הגוברות.למען השלמות אציין, כי לאחר שנתקבלה החלטת האסיפה התכנס וועד ההנהלה בפעם נוספת ביום 5.12.16 והחליט לקבל את הנתבע לחברות (ראו נספח כ' לתצהיר הנתבע). לפיכך גם לאור זאת די היה ברוב שקיבל הנתבע באסיפה על מנת לקבוע כי ערעורו נתקבל מאחר שאף לפי התקנון הנתבע היה זקוק אך לרוב של 2/3 לקבלתו לחברות (במידה וועד ההנהלה מאשר בקשתו).
113. לא למותר להעיר, כי ככל וסברה התובעת בזמן אמת, כי נפלו פגמים בהחלטת האגודה לקבל את הנתבע לחברות, וכי האגודה פעל בחוסר סמכות, הרי שהיה עליה לפנות בערוצים הנכונים על מנת לתקוף זאת. כך למשל יכל התובעת לפנות אל רשם האגודות, תוך מתן הזדמנות לאגודה להעלות את טענותיה. העובדה כי התובעת לא עשתה זאת, רק מחזקת את המסקנה בדבר חוסר צדקתה. התובעת נחקרה בעניין והשיבה כדלקמן (בעמ' 59, שורות 6-11): "ש. יש לך כל כך הרבה טענות נגד הנתבע, נגד ההחלטה של האסיפה הכללית, את והגרוש לך או את והעורך דין שלך הגשתם איזה ערעור לרשם האגודות על ההחלטה של האסיפה הכללית?**ת. אני לא מבינה את השאלה. ש. האם לאחר שהאסיפה הכללית קיבלה את הערעור של הנתבע, ערערתם על החחלטה הזו? ת. אתה מכניס הנחות לא נכונות. האסיפה הכללית לא קיבלה את הנתבע. לשאלתך אין צורך להגיש ערעור כי האסיפה הכללית לא קיבלה את הערעור" .**
114. מעדותה הנ"ל עולה כי היא לא הגישה ערעור מאחר ולשיטתה הנתבע כלל לא התקבל לחברות. יחד עם זאת, ממכתבה של התובעת מיום 12.12.16 אל האגודה (סומן כנספח כ' לת/1). עולה ההיפך, כי התובעת הבינה, כי הערעור נתקבל באסיפה, ברם לשיטתה היה על האגודה לדחותו, בשל כל הפגמים שציינה במכתבה. **סיכול התנאי המתלה:**
115. בכתב ההגנה טען הנתבע, כי התובעת פעלה לסיכול לקבלתו לאגודה.
116. בסיכומיה ביקשה התובעת לדחות את הטענה. לטענתה, מתוך מצוקתה הקשה היא פנתה אל האגודה בבקשה שתציב מועד סיום לקבלתו של הנתבע. בפנייתה לאגודה פרטה, כי גרירת הרגליים של הנתבע עלולה להסב לה נזק קשה, ולכן ביקשה לדחות את מועמדות הנתבע במידה והוא לא יעמוד בתנאי הקבלה או לא ימלא אחר דרישות הקבלה בתוך זמן סביר. לטענתה, החלטת האגודה מיום 2.8.16 שבה נדחתה בקשתו של הנתבע התקבלה לאחר שהתובעת אישרה לאגודה, כי היא תכבד את כל החלטה של האגודה בעניין.
117. לטענתה, עו"ד אופיר מלך אישר בעדותו, כי הסיבות המרכזיות לאי קבלת הנתבע היו התרשמות ממנו כאדם אגרסיבי. לטענתה, עמדתו הכוחנית של הנתבע סביב נושא השביל הציבורי הגובל בנחלה וכן רצונו, כי אדמות חקלאיות ייחשבו כחלק מהנחלה כל אלה יצרו רושם רע על חברי הוועד בעוד שהתנהלות התובעת לא היתה שיקול עיקרי, אך בוודאי העמיקה את ההתרשמות מהנתבע כאדם כוחני ואגרסיבי. לטענתה ההתרשמות הנ"ל מתחזקת נוכח המצוין במבחני הקבלה במכון פילת, כי הנתבע – "בבסיסו דעתן ולא מתפשר בנקל".
118. לאור זאת טענה, כי הנתבע הוא זה שסיכל את קבלתו. לטענתה פניותיה להפסיק את הליכי הקבלה של הנתבע בוטלו במכתבה האחרון מיום 28.7.16. לטענתה, הנתבע נמנע מלהעיד חברי וועד נוספים אשר ביקש מלכתחילה לזמנם לעדות, ועניין זה פועל לרעתו.
119. סעיף 28 לחוק החוזים שכותרתו: "סיכול תנאי" קובע כדלקמן -**"(א)היה חוזה מותנה בתנאי מתלה וצד אחד מנע את קיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על אי-קיומו".**
120. בע"א 1156/10 אפרת האס נ' חברת הבונים בקרית משה בע"מ, סו(1) 167 (2012)) נאמר בעניין זה כדלקמן –**"** **סעיף זה ניזון מעקרון תום הלב, ומהוה השתק סטטוטורי שלפיו צד שגרם לאי-קיום התנאי המתלה, אינו זכאי להסתמך על אי-קיום התנאי, ולא יוכל להתגונן בטענה כי התנאי המתלה לא התקיים. צד המכשיל את קיומו של התנאי המתלה,.. סעיף 28 קובע "מעין השתק סטטוטורי" (גבריאלה שלו דיני חוזים 349 (מהדורה שניה, 2003)) וכפי שמציינת שם פרופ' שלו "צד שגרם לאי-קיום התנאי המתלה, ובכך גרם לאי כניסתם לתוקף של חיובי החוזה האופרטיביים, אינו זכאי להסתמך על אי-קיום התנאי".**
121. האם בעניינו פעלה התובעת לסיכול קבלת הנתבע לחברות באגודה?סבורני כי התשובה על כך חיובית.
122. אפתח בכך, כי בתביעתה ציירה התובעת תמונה, כי היא אך ביקשה לזרז את הליך הקבלה של הנתבע אל מול האגודה, ובמכתבה מיום 21.7.16 היא ביקשה מהאגודה שלא לאפשר לנתבע למשוך את תהליך הקבלה עד אינסוף (ראו גם סעיף 70 לתביעה). יחד עם זאת למקרא מכתבה הנ"ל של התובעת אל האגודה (סומן נ/1) עולה תמונה אחרת לגמרי, לפיה, התובעת ביקשה מהאגודה כדלקמן:"..אני מבקשת לדחות את בקשתו של אבי להתקבל למושב כחבר באגודה ולקבל עותק ממכתב הדחייה".התובעת העידה לגבי המכתב הנ"ל, כדלקמן (בעמ' 57, שורות 4-7):"זה המכתב שאני מדברת שניסיתי.. שלא יקבלו את בוחניק ומשכתי אותו שבוע אחרי זה שענו לי שהועד לא מתערב בין סכסוכים". לפיכך אין המדובר בזירוז של הליך קבלה, אלא מדובר בבקשה לדחות את הליך הקבלה.
123. בנוסף, מר אורי קמארי המשמש כיו"ר הנהלת האגודה (מאז 2008) העיד בפני כדלקמן (בעמ' 10, שורות 15-26) –**"ש. ..נתחיל מזה, תגיד לי מה הן הסיבות שבגללן החלטתם לא לקבל את הנתבע כמועמד לחבר אגודה.**"ת. בפגישה הראשונה שזו היתה פגישה עם הנתבע, היתה התנהלות מסוימת והתרשמות ראשונית ..לאחר מכן אנחנו עדיין לא קיבלנו החלטה לאחר הפגישה הזו אך בהמשך הדרך, קיבלנו הרבה מאוד פעמים מכתבים מהתובעת שהיא כן מסכימה שנתקדם איתו ולאחר מכן עצמה (צ"ל – עצרה) את התהליך. היו 4 מקרים כאלו אם אני זוכר נכון של פניות להמשיך את הקבלה, לעצור את הקבלה, להמשיך, לעצור, מספר כמה וכמה פעמים".**ש. בסופו של יום שקיבלתם את ההחלטה היה בפניכם מכתב של התובעת שמבקשת להשלים את כל התהליך ושתכבד כל החלטה שלכם. ת. לאחר המכתב הזה היה מכתב נוסף, לעצור. היו כמה וכמה מכתבים, משהו כמו 4, שהאחרון מבינהם היה לעצור את התהליך..".** וכן בעמ' 11, שורות 13-22 לפרוט':**"ש. תוכל להגיד לי מה הסיבות שפרטת בפני חברי האגודה לאי קבלתו של הנתבע כמועמד לחברות בועד ההנהלה, שאינן כתובות בפרוטוקול."ת. כמו שאמרתי...על יסוד התרשמות ראשונית ומאוחר יותר על יסוד בקשות חוזרות ונשנות שלה לעצור את התהליך. גם נושא התנהלות בחוזה, גם חוסר האמון שיש לה עם הנתבע. היא באה וישבה באגודה והיו הרבה דיונים גם בעל פה לא פורמאליים על הדרך ואנחנו כהנהלה מעבר לפגישה הראשונה, בגלל שהתובעת היא חברת אגודה, די נטינו להקשיב ולעזור לה בעצם לא להכריח אותה למכור את הנחלה למי שהיא לא רוצה".**  וכן בעמ' 13, שורות 16-19:"ש. תאשר לי שלמעשה כל ההתנהלות גם של הועד הושפעה מכל ההתערבות של גב' תמרה.**ת. בפגישה הראשונה כמובן שלא, לאחר מכן היו גם השפעות מהצד של תמרה שנתנה לנו להבין שההתנהלות מול מר בוכניק היא לא תקינה בלשון המעטה, זה גם מכיוון שאנחנו לא מכירים את האיש, כמובן שגם זה עושה רושם תדמיתי על מועמד".**
124. עדותו של מר קמרי הנ"ל נמצאה אמינה עליי. כעולה מעדותו של יו"ר וועד הנהלת האגודה, הרי שהשפעתה של התובעת היא זו שגרמה לאי קבלתו של הנתבע על ידי הוועד. אמנם התובעת טענה בסיכומיה, כי אין ליתן אמון בעדותו לאור קשרי הידידות שבינו ולבין הנתבע, ברם עניין זה כלל לא הוכח על ידה. הטענה של התובעת כי מר קמארי הנ"ל הכחיש, כי הנתבע הגיע לפגישות בלווי עו"ד בעוד שהנתבע ועו"ד אשכנזי העידו ההפך, לבטח אינה יכולה ללמד על קשרי ידידות שכאלה.
125. אף עו"ד אופיר מלך העיד בפניי באשר לנסיבות בדבר קבלת החלטת וועד ההנהלה. עו"ד מלך העיד אמנם, כי ההתרשמות שלו היתה, כי מדובר באיש קצת אגרסיבי, וכי היה חשש מצדו, כי הם כאגודה יצטרכו להיתקל עמו בעימותים (בעמ 17 שורות 34-35, וכן בעמ' 18, שורות 26-30), ברם הוא המשיך והעיד, כי אחד מהשיקולים שנלקחו בחשבון עת הוחלט שלא לקבל את הנתבע לחברות, היה: "סכסוך בין הנתבע לתובעת עם חיכוכים וויכוחים והרגשנו שזה מתחיל ברגל שמאל כל הסיפור הזה, מבחינתו כאגודה" (בעמ' 18, שורות 32-33),.
126. ובעמ' 21, שורות 27-30: "הפן הראשון היה התרשמות שלנו לגבי "פוטנציאל" החיכוך עם הנתבע והעניין הנוסף שהיה שראינו שיש איזשהו סכסוך משפטי או לא יודע איך לקרוא לזה, זה גם לא עשה לנו תחושה טובה. שההסכם שרק נחתם מתחיל ברגל שמאל וויכוחים ואנחנו איפשהו תקועים באמצע. ..העובדה שיש סכסוך בין התובעת לבין הנתבע.. אז זה לא היה שיקול מרכזי אבל זה כן היה עוד משהו שלקחתי בחשבון כשהחלטתי להצביע מה שהצבעתי".
127. עוד אציין, כי לנתבע אף נערך אבחון המקצועי על ידי מכון פילת, שהניב תוצאות חיוביות מאוד (נ/1). מר קמארי העיד, כי לאבחון זה משקל בקבלת החלטת הוועד (בעמ' 14, שורות 8-10). עם זאת בסופו של יום החליט הוועד שלא לקבלו. בסיכומיה הפנתה התובעת לחלק באבחון הדן בנקודות השליליות של המאפיינים הבינאישיים ושם צוין כי הנתבע הינו בבסיסו אדם דעתן ולא מתפשר בנקל. עם זאת התובעת התעלמה כליל מהנקודות החיובית של מאפיינים אלו באבחון, וכן מסיכום האבחון שהוא הרלוונטי וממנו עולה ברורות, כי ניתנה המלצה חיובית בנוגע לנתבע. לפיכך, גם נוכח זאת שמחד קיים אבחון חיובי בנוגע לנתבע (ועניין זה מהוה שיקול בקבלה) ומאידך מתקבלת ההחלטה שלא לקבלו, הרי שאין מנוס מהמסקנה, כי מי שהיטה את הכף לחובתו של הנתבע היתה זו התובעת.
128. אם לא די בכך הרי שהתובעת אף פעלה לסיכול ערעורו של הנתבע על החלטת הוועד. התובעת העידה בפני, כי היא השתתפה בישיבה של האסיפה הכללית בנוגע לערעור של הנתבע וכי היא ביקשה מחברי האסיפה שידחו את הערעור של הנתבע (בעמ' 58, שורות 28-31). עוד העידה, כי בערעור עצמו נכח עימה גם הגרוש שלה (מר נתן טל) והוא סייע לה בלובי שלה כנגד הנתבע בעניין דחיית הערעור (בעמ' 58, שורה 32 עד עמ' 59 שורה 2).
129. בשל כל אלה מצאתי, כי למהלכי התובעת היתה השפעה ניכרת על ההחלטה של הוועד, וכי התובעת פעלה לסיכול התנאי המתלה. כמו כן, אף אם עובר להחלטת הוועד העמדה האחרונה של התובעת שעמדה בפניו היתה, כי היא תכבד כל החלטה, הרי שהנזק כבר נעשה, והרושם התדמיתי שיצרה התובעת ביחס לנתבע מצא את ביטויו כדבעי בהחלטת הוועד.
130. משכך, ועל פי הדין החל בעניין לסיכול של התנאי המתלה, הרי שהתובעת, אינה יכולה להסתמך על קיומו של התנאי על מנת לבטל ההסכם.
131. לסיכום פרק זה – אני דוחה את טענות התובעת לביטול ההסכם השני מחמת אי התקיימות התנאי המתלה. ומכאן לטענות החילופיות של התובעת – ביטול ההסכם מחמת הפרה יסודית וכן מחמת הפגמים שבכריתתו. **האם הנתבע הפר את ההסכם הפרה יסודית?**
132. התובעת טענה, כי הנתבע לא פעל לקיום חיוביו החוזיים בתוך פרק זמן סביר, בעניינים כדלהלן, כפי שעלו בסיכומיה. אי קיום התנאי המתלה בתוך פרק זמן סביר –
133. התובעת טענה, כי חלף פרק זמן של 5 חודשים מאז הסכם מרץ ועד ליום 2.8.16 בהם לא השלים הנתבע את הליכי קבלתו לאגודה. כן טענה, כי פרק הזמן להגשת ערעורו לאסיפה היה בלתי סביר, כאשר זה הוגש רק ביום 15.9.16 כמעט 45 ימים לאחר קבלת הודעת האגודה מיום 2.8.16. אי קיום החיובים בזמן סביר מהווה הפרה יסודית.
134. סעיף 29 לחוק החוזים שכותרתו: " בטלות החוזה או ההתנאה", קובע כדלקמן – "היה חוזה מותנה והתנאי לא נתקיים תוך התקופה שנקבעה לכך, ובאין תקופה כזאת - תוך זמן סביר מכריתת החוזה, הרי אם היה זה תנאי מתלה - מתבטל החוזה, ואם תנאי מפסיק - מתבטלת ההתנאה.
135. במקרה דנן לא קבעו הצדדים את התקופה שעד אליה יש למלא אחר התנאי (לאמור קבלה לחברות). מכאן, שהיה על הנתבע למלא אחר התנאים תוך פרק זמן סביר. לעניין זה נאמר (בספרה של גבריאלה שלו, דיני חוזים – החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי ( 2005) (להלן: שלו, בעמ' 484), כדלקמן – "הזמן הסביר איננו נקבע על-פי השערת דעתם של הצדדים בעת כריתת החוזה. סבירות הזמן עשויה להשתנות עקב התפתחויות המתרחשות לאחר חתימת החוזה, ועקב התנהגותם של הצדדים עצמם".שעה שחלף פרק זמן סביר, ולא התמלאו התנאים, בטל החוזה, וביטול זה הוא למפרע. "החוזה כאילו לא היה, והצדדים זכאים לחזור איש איש למצבו הקודם" (שם, בעמ' 485). **מן הכלל אל הפרט -**
136. ראשית, איני מקבל את טענת התובעת, כי מדובר בפרק זמן בלתי סביר של 5 חודשים (מהסכם מרץ עד יום 2.8.16 יום קבלת החלטת הוועד). אין לקבל זאת, מאחר והסכם מרץ (ההסכם הראשון) בוטל. תחת ההואיל הרביעי להסכם השני צוין כדלקמן – " והואיל: וביום 15.3.16 חתמו הצדדים על הסכם מכר אשר הסכם זה מבטל ומחליף את ההסכם מיום 15.3.16...".לכן יש למנות את התקופה לביצוע החיובים ממועד החתימה על ההסכם השני, קרי מיום 13.6.16. יוצא אם כן, כי מדובר הוא בתקופה של כחודש וחצי מיום חתימת ההסכם השני ועד להחלטת הוועד. לפיכך, ולאור התנהגותה של התובעת שפעלה לסיכול קבלתו לחברות המדובר הוא בפרק זמן סביר. אציין כי גם אם אקבל את גישת התובעת, כי יש למנות את התקופה מאז ההסכם הראשון, הרי שגם אז מדובר בזמן סביר, מאחר ולאור הראיות בתיק הרי שגם אז פעלה התובעת לסיכול הליכי קבלתו לאגודה (וראו עדותה בעמ' 48, שורות 4-14 בה אישרה ,כי כתבה אל האגודה ביום 24.5.16 מכתב בו ביקשה להשהות את הליכי קבלתו וכי ברור לה כי מכתב זה מעכב את הליכי קבלתו של הנתבע).
137. באשר לפרק הזמן להגשת הערעור– הרי שגם טענה זו איני מקבל. ביום 2.8.16 נתקבלה החלטת וועד ההנהלה במסגרתה נדחתה בקשת הנתבע להתקבל לחברות, כמו כן ביום 7.8.16 הודיע וועד האגודה לנתבע על זכותו להגיש ערעור לאסיפה על החלטת הוועד. אין מחלוקת, כי ביום 15.9.16 הוגש הערעור לאסיפה (ראו נספח טו לנ/20). לפיכך המדובר הוא ב- 44 ימים לאחר קבלת מכתב האגודה הדוחה את הבקשה להתקבל ו – 39 ימים לאחר קבלת הודעת ועד ההנהלה על האפשרות לערער לאסיפה הכללית.
138. לתצהירו של מר בוחניק צורף נספח טו' שהינו כתב הערעור עצמו. מכתב הערעור עולה, כי בין התקופה שבה קיבל הנתבע את הודעת הוועד בדבר דחיית בקשתו (2.8.16) ועד המועד שבו הוגש הערעור בפועל (15.9.16) ארעו התפתחויות והנתבע לא ישב בחיבוק ידיים. בפרק זמן זה, פנה בא כוחו של הנתבע (עו"ד הרמלין) לאגודה על מנת לקבל את החומר שעמד בפני האגודה עובר לקבלת ההחלטה בענייננו. כמו כן עולה מכתב הערעור, כי הנתבע ביקש מהוועד לזמנו בפעם נוספת בטרם הערעור לאסיפה, וכי הוא המתין לתגובת הוועד עד ליום הגשת ערעורו. בסיכומיה התובעת כלל לא התייחסה להשתלשלות העניינים הנ"ל.
139. לאור זאת שארעו התפתחויות כאמור (סבירות הזמן יכולה להשתנות עקב התפתחויות המתרחשות), הרי שאני מוצא כי מדובר בפרק זמן סביר להגשת הערעור. לא למותר להעיר, כי מועד הגשת ערעור בזכות לבית המשפט עומד על 45 ימים (כאשר בענייננו מדובר בפרק זמן של 44 ימים), ללא צורך בנימוק מדוע לא הוגש הערעור קודם לכן.**באשר למועד תשלום התמורה -**
140. עוד טענה התובעת, כי הנתבע אף לא פעל לקיום תשלום התמורה בפרק זמן סביר. לטענתה הסכם המכר אף לא קבע מועד ספציפי לתשלום התמורה. לטענתה בהסכמי מכר בהם מציג המוכר בפני הקונה מכתב כוונות של בנק, משמעות הדבר היא, כי הקונה צריך לשלם את חוב המוכר בהתאם למועד הכוונות המצוין במכתב. לטענתה, הנתבע ידע כבר בחודש מרץ, כי על התובעת לשלם את חובה לבנק בתוך 14 ימים, ולכן חזקה עליו כי הבין שעליו לשלם את התמורה בתוך תקופה קצרה.
141. סעיף 3 להסכם המכר שכותרתו: "התמורה ומועדיה" קובע כדלקמן - **"3.1 סך של 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) הופקד בהתאם להסכם מיום 15.3.16 לפקודת הנאמן לחשבון נאמנות.3.2 כפוף להמצאת מכתב כוונות, ישלם הקונה סך נוסף של כ – 1,650,000 ₪... בכפוף לקבלת משכנתא.3.3 לאחר תשלום הסכום הנקוב במכתב הכוונות, ימציא המוכר שטר ביטול משכנתא אישור זכויות מהמינהל לפיו נמחקה המשכנתא ובתוך 30 יום ממועד המצאתם יועבר סך של 200,000 ₪. 3.4 תוך 30 ימים נוספים מהמועד הנקוב בסעיף 3.3 לעיל ישולם סך של 300,000 ₪. 3.5 תוך 30 ימים נוספים מהמועד הנקוב בסעיף 3.4 ישולם סך של 300,000 ₪".**
142. כעולה מהסעיף הנ"ל, סך של 100,000 ₪, כבר הופקד על ידי הנתבע במועד החתימת על ההסכם השני.
143. באשר לתשלום הנקוב בסעיף 3.2 (בסך של 1,650,000 ₪), הרי שהיה על התובעת להמציא מכתב כוונות (ראו גם עדותה של התובעת בעמ' 53, שורות 31-34). במסגרת ראיותיה, התובעת לא הציגה כל מכתב כוונות עדכני שהוצאה מיד ובסמוך לחתימה על החוזה השני. התובעת הפנתה למכתב כוונות מיום 17.1.16, ברם מכתב זה היה בתוקף אך עד ליום 30.3.16. כמו כן במסגרת עדותה אמנם הוגש מכתב כוונות נוסף מיום 31.8.16 (סומן נ/12), ברם מדובר במכתב כוונות שהוצא לאחר שהתובעת כבר ביטלה את ההסכם.בין המועדים הנ"ל (17.1.16 – 31.8.16) לא הציגה התובעת כל מכתב כוונות (וראו לעניין זה גם עדותה בעמ' 53, שורות 31-36, ובעמ' 54 שורות 1-5, כמו כן ראו נ/14 ממכתבו של עו"ד אשכנזי מיום 24.7.16 בו הוא פונה אל התובעת לשם קבלת עזרתה בקבלת מכתב כוונות עדכני מהבנק).
144. לפיכך, מאחר והתובעת לא המציאה את מכתב הכוונות, וחיובו של הנתבע היה תלוי בכך, הרי שאין מקום לטענותיה, כי הנתבע לא פעל לקיום חיוביו בתוך פרק זמן סביר.
145. לא למותר להעיר, כי התובעת טענה, שהבנק סרב לחדש לה את מכתב הכוונות מאחר ולא היתה לה: "הוכחה ממשית לקיומו של הסכם למכירת הנחלה" (ראו סעיף 26 לכתב ההגנה שכנגד). עם זאת, מדובר בטענה שלא הוכחה. התובעת לא צרפה לתביעתה כל פנייה אל הבנק שנעשתה על ידה וכן לא תשובה של הבנק אליה אשר ממנה ניתן ללמוד כי זו הסיבה.
146. עוד אציין כי אין לקבל את עמדת התובעת באשר לפרק הזמן הסביר, גם לאור העובדה כי היא ביטלה את ההסכם. על פי הפסיקה, מקום בו גילה צד דעתו ולפיה אין בכוונתו לקיים את החוזה, הרי שהפרה צפויה כאמור, מקנה לנפגע הזכות לעכב ביצוע חיוביו, גם אם אין הם במקורם בחיובים שלובים ובלבד שיוכיח הנפגע, כי הוא מצידו נכון לקיים חיובו בכל עת והצד השני הוא שמעכב את קיום החוזה (רא למשל – ע"א 1816/91 דלתא הנדסה בע"מ נ' שכון עובדים [פורסם בנבו] (1998). בענייננו היה הנתבע היה נכון לקיים את ההסכם (וראו חלופת המכתבים שצורפה כנספח יב לתביעת התובעת).
147. לאור האמור לעיל, הרי שאני דוחה את טענות התובעת לעניין אי קיום חיובים בתוך פרק זמן סביר.ומכאן לטענות התובעת בדבר ביטל ההסכם לאור הפגמים שבכריתתו. **עושק:**
148. לטענת התובעת יש לבטל את ההסכם לאור פגם של עושק. לטענתה, היא היתה במצוקה בשל חובתה להשיב את חובה לבנק בתוך פרק זמן קצר, שאלמלא כן היה הבנק פועל למימוש המשכון הרובץ על הנחלה. כמו כן הנתבע ובא כוח הצדדים היו מודעים ללחץ של התובעת ואודות הצורך להציג בפני הבנק חוזה חתום מול קונה, כך עולה מעדותו של הנתבע. לטענתה, סיטואציה זו נוצלה לטובת הנתבע, על מנת להתקשר עם התובעת בהסכם מקפח, אשר אינו מגן על האינטרס הבסיסי ביותר והוא לקבל את התמורה בתאריך ספציפי.
149. לטענתה, תנאי ההסכם גרועים ביחס למקובל בעסקאות מקרקעין. לטענתה, אין תאריכי יעד לתשלום התמורה, תשלום התמורה כפוף לאישור משכנתא, וכן לא נקבעה תקופה לקיום התנאי המתלה. כמו כן הקונה לא משלם את ההון העצמי שברשותו עובר לקבלת המשכנתא. עוד טענה, כי הנתבע ניסה לגזול מהתובעת סך של 200,000 ₪ באמצעות שינוי סעיף התמורה, פעולה שהתאפשרה רק בשל המצוקה שבה היתה נתונה התובעת. הנתבע טען מנגד כי יש לדחות את הטענה, נימוקיו מפורטים בין היתר בעמ' 2-4 לסיכומיו.
150. עילת העושק קבועה בסעיף 18 לחוק החוזים, אשר זו לשונו:"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".
151. עילת העושק זכתה להתייחסות בע"א 403/80 סאסי נ' קיקאון (3.9.81), שם נפסק כדלהלן:"על שלושה יסודות - השלובים זה בזה ככלים שלובים - השתית המחוקק את עילת העושק, שהראשון בהם עניינו מצבו של העשוק ("מצוקה", "חולשה שכלית או גופנית", "חוסר נסיון"), השני - התנהגותו של העושק (ה"ניצול שניצל") והשלישי - העדר איזון סביר בין הערכים המוחלפים בין העשוק לבין עושקו ("תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל")".
152. ברע"א 617/08 מלון עדן נהריה נ' יוסף קסל (21.9.14)), אף נקבע כדלקמן:**"נוסף על היסודות הנ"ל נדרש גם שיתקיים קשר סיבתי בין ההתקשרות בחוזה לבין ניצול המצוקה. דהיינו: עילת העושק מתגבשת רק כאשר ההתקשרות לא היתה קמה אלמלא ניצול המצוקה, החולשה, או חוסר הניסיון .. "אחד המבחנים לקיומה של מצוקה העולה כדי עושק, נעוץ בשאלה, "אם למתקשר היתה אלטרנטיבה ממשית, שבאמצעותה ניתן למנוע את העיסקה הנוכחית". בהיעדר אלטרנטיבה ממשית סבירה שבאמצעותה ניתן היה למנוע את העסקה, מושא טענת העושק – קצרה הדרך למסקנה כי הצד שהתקשר בחוזה היה אכן שרוי תחת מצוקה שאותה ניצל הצד השני באופן העולה כדי עושק...".**  **מן הכלל אל הפרט**
153. לאחר שקראתי את טענות הצדדים וכן את חומר הראיות סבורני, כי יש לדחות הטענה. בענייננו אין המדובר במצב שבו תנאי החוזה אינם סבירים ביחס למקובל בעסקאות מקרקעין. באשר לגובה התמורה (בין אם מדובר בסך של 2,750,000 ₪ ובין אם מדובר בסך של 2,550,000 ₪), הרי שמדובר בסכום סביר ואף יותר מכך, אף לשיטת התובעת עצמה, באשר בשלב מאוחר יותר חתמה על הסכם חדש עם מר ירמיה ג'קסון (נ/18) וממנו עולה, כי התמורה בו עמדה על סך של 2,400,000 ₪ (ראו סעיף 10 להסכם זה), סכום הנמוך מסכום התמורה שעליה הוסכם עם הנתבע.
154. כמו כן, העדר ציון של מועדים בהסכם אינו הופך אותו ללא סביר, באשר כל חיוב שלא הוסכם על מועד קיומו - "יש לקיימו תוך זמן סביר", כך לשיטת התובעת עצמה (סעיפים 116-117) והן מכח סעיף 41 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג - 1973.
155. אף את הטענה בדבר מצוקתה הנטענת של התובעת (חובתה להשיב את חובה לבנק בתוך פרק זמן קצר), כזו שתצדיק את ביטול החוזה מחמת עושק אני דוחה. אמנם התובעת הציגה בפניי מסמך כוונות של הבנק, ואמנם הצהירה, כי היתה שרויה בלחץ וכך גם העידה, ברם אין להתעלם מכך שהתובעת חתמה על שלושה הסכמי מכר בתוך פרק זמן של חמישה חודשים, כאשר על ההסכם השני עליו חתמה היה דומה לשיטתה להסכם הראשון, קרי עם אותן "בעיות" סביב סוגית התמורה (ראו סעיף 27 לתצהירה).כמו כן התובעת כבר נחשפה לכל "הבעיתיות" של התמורה עובר לחתימה על ההסכם המכר השני (ראו עדותה בעמ' 52 שורות 33-36 וכן בעמ' 53 שורות 6-7). משכך, לו היתה התובעת במצוקה כה גדולה כנטען על ידה, מצופה היה כי תפנה לערכאות מיד ובסמוך לכישלונו של ההסכם הראשון, ולא תחתום על שני הסכמי מכר נוספים, ותדחה את הסדרת חובה לבנק. העובדה שלא עשתה כן, אך מקעקעת את עמדתה בנושא המצוקה.
156. בנוסף לכל אלה הרי שהתובעת העידה בפני שעובר לחתימתה על ההסכם השני כבר היתה לה אלטרנטיבה למכירת הנחלה – אותו מר ג'קסון שעימו חתמה על החוזה השלישי (בעמ' 58, שורות 8-15). התובעת אף אישרה, כי ניהלה עימו מו"מ עובר לביטולו של ההסכם (בעמ' 58, שורות 16-18). כאמור אחד המבחנים לקיומה של מצוקה העולה כדי עושק נעוצה בשאלה האם למתקשר היתה אלטרנטיבה. לתובעת אם כן היתה אלטרנטיבה. בשל כל אלו מצאתי, כי אין המדובר בתובעת שהיתה שרויה במצוקה כנטען על ידה.
157. לאור האמור לעיל, אני דוחה את הטענה לביטול ההסכם מחמת עושק.**הטעיה**
158. לטענת התובעת יש לבטל את ההסכם גם לאור הטעיה. לטענתה (בסיכומיה), היא התקשרה עם הנתבע שהציג עצמו כאיש עסקים מצליח מאוד אשר יכול לשלם את מלוא התמורה בתוך פרק זמן קצר. לטענתה, הבטחת הנתבע לשלם את תמורה בתוך פרק זמן קצר מאוד היתה גם הסיבה המרכזית ביותר לחתימת הסכם יוני, שכן אז הצהיר הנתבע ושיכנע אותה, כי יש באפשרותו "לסיים את העניין" ולשלם את התמורה בתוך 14 ימים, וזו התברר היתה הטעיה.
159. כמו כן טענה, כי היא הוטעתה על ידי הנתבע ועל ידי עורך דין אשכנזי לחתום על הסכם בו בניגוד גמור לציפיותיה לקבל את מלוא התמורה על מנת לשלם את חובה לבנק בפרק זמן קצר, הרי שלא נקבעה בו מסגרת זמנים מוגדרת לתשלום התמורה וזו אף הוכפפה לקבלת משכנתא.
160. סעיף 15 לחוק שכותרתו – "הטעיה" קובע כדלקמן -"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, 'הטעיה' - לרבות אי-גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן".(וראו גם סעיף 14 לחוק לעניין טעות).
161. בע"א 2469/06 סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ (פורסם בנבו ב-14.8.08) נקבע כדלקמן-**"העילה לביטול חוזה בשל הטעיה קמה אפוא בהתקיים היסודות הבאים: א) טעות אצל אחד הצדדים שהתקשרו בחוזה ב) הטעיה שהטעה אותו הצד שכנגד ג) קשר סיבתי כפול בין הטעות ובין ההתקשרות בהסכם וכן בין ההטעיה לבין הטעות...טעות היא הערכה שגויה של מציאות הדברים כהווייתה ופעולה הננקטת מתוך הנחת קיומה של מציאות מדומה כזו עלולה ללקות בפגם קוגנטיבי במרכיב הרצייה ..אי גילוי עשוי להוות הטעיה שבמחדל, ככל שקיימת חובת גילוי [...] חובת הגילוי היא אחת החובות הנגזרות מעקרון תום הלב שאומץ בדין החוזים הישראלי וביתר ענפי המשפט כעקרון-על, וכמוהו היא מבטאת מגמה של סוציאליזציה וקביעת נורמות של התנהגות מוסרית במהלך המשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה.."**
162. גם טענה זו יש לדחות. כפי שכבר ציינתי לעיל, התובעת היתה מודעת לעניין הבעיתיות סביב והעידה בעצמה – "עו"ד מלך מה שהוא אמר לי שלא נראה לו שאין תאריכי תשלום" (בעמ' 53, שורה 7), אך למרות זאת התקשרה בהסכם. לאמור אין המדובר בהטעיה, באשר לא ניתן לומר אם היתה התובעת יודעת לא היתה מתקשרת בהסכם.
163. באשר לטענת התובעת, כי הנתבע הצהיר כלפיה, כי באפשרותו לשלם את התמורה בתוך כ- 14 ימים וזו היתה ההטעיה, הרי שטענה זו עלתה על ידי התובעת לראשונה בסיכומיה. ההלכה בדבר הרחבת חזית בסיכומים הינה ידועה, והיא כי אין לאפשרה. ומשכך אני דוחה את הטענה.
164. בנוסף, בעוד שבסיכומיה טענה התובעת, כי הסיבה המרכזית לחתימה על הההסכם השני היתה לכאורה אותן הצהרות של הנתבע (כי ישלם את התמורה תוך 14 ימים ראו סעיף, 134 לסיכומיה), הרי שמתצהירה עולה, כי הסיבה לחתימה על ההסכם השני, היתה למעשה כי עו"ד אשכנזי הסביר לה שההסכם הראשון לא דווח לרשויות המס, וכי על מנת להימנע מחיוב בקנסות מוטב לחתום על הסכם חדש (ראו סעיפים 26-27 לתצהירה). לאור כל אלו, אני דוחה את הטענה של ביטול ההסכם מחמת הטעיה. **מצגי שווא ותרמית**
165. בתביעתה טענה התובעת כי הנתבע ביצע גם עוולות נזיקיות של מצגי שווא ותרמית. לטענתה, הנתבע הציג בפני התובעת מצג, כי הואיל וקיימת בידי עו"ד אשכנזי המחאה בסך של 200,000 ₪ הרי שניתן להפחית סכום זה מהסכום הנקוב בהסכם, וכי לאחר החתימה על ההסכם התובעת תקבל את אותה המחאה. מטרת מצג זה היתה לגרום לתובעת נזק ממוני, הפחתה של 200 אלף ₪ מהתמורה שהוסכמה. לטענת, מתקיימים במקרה דנן כל יסודות עוולת התרמית.
166. יש לדחות את הטענה.
167. ראשית אין לטענה זו כל עיגון לשוני. בהסכם השני, בהסכם השני צוין הן במילים והן בסכומים, כי סכום התמורה יעמוד על סך של 2,550,000 ₪. כך גם עולה מסיכום סעיפי התמורה (ראו סעיף 3 להסכם השני). המקום היחיד שבו אוזכר סכום זה הוא בהסכם הראשון (אולם רק במילים), ברם הסכם זה בוטל (ראו פרק במבוא להסכם השני, וכן ראו סעיף 29 לתצהירה של התובעת).לאמור, טענות התובעת כי סכום התמורה עמד למעשה עמד על 2,750,000 ₪ הינן טענות בעל פה כנגד מסמך כתוב.
168. בסיכומיה הקדישה התובעת פרק שלם שכותרתו: "טענות בעל פה כנגד מסמך בכתב" ושם ציטטה בין היתר כדלקמן:**"טענה נגד המסמך לאמור שהמסמך אינו נכון .. טענות אלו הן טענות שאין להוכיחם בעדות בעל פה, אלא – במסמך אחר או בהודאתו או בספריו של היריב**".לפיכך, הרי שהתובעת לא הוכיחה את טענתה לפי שיטתה שלה, באמצעות מסמך אחר כתוב.
169. שנית, בתביעתה נמנעה התובעת מלפרוש את כל התמונה העובדתית, מהלך הפוגם באמינות טענותיה. בכתב הגנתו טען הנתבע, כי במסגרת המו"מ שקדם לחתימת ההסכם הראשון היה מקובל על הצדדים, כי מחיר הנחלה יעמוד על 2,750,000 ₪, אך לאחר שהתובעת העלתה את האפשרות כי היא תגור בנחלה 5 שנים נוספות, הוסכם עובר לחתימה על הסכם הראשון, כי הסכום יופחת לסך של 2,550,000 ₪. בהסכם הראשון אכן נקבעה כך התמורה בסכום, אך במילים עקב טעות סופר לא תוקנה התמורה. כנגד הפחתת המחיר האמורה הצדדים אף חתמו על נספח להסכם הראשון (נ/7א) שקבע, כי לתובעת ניתנת האופציה להתגורר בבית עד ליום 1.4.21. עמדתו של הנתבע אף אושרה בחקירתו הנגדית של עו"ד אשכנזי כדלקמן (בעמ' 31, שורות 30-32): "..אלא מה שארע אצלי במשרד, הצדדים הבינו שתמרה מעוניינת להישאר ולהתגורר בבית. אז תוקנה טיוטת ההסכם והופחתו מההסכם 200,000 ₪, והם חתמו על הטיוטה המתוקנת".
170. התובעת מנגד נמנעה בתביעתה מלצרף נספח זה. כמו כן התובעת נמנעה מלצרף את "תוספת לשימוש בית מגורים – הסכם מכר" (נ/9), שנחתם בין הצדדים ביום 13.6.16 המסדיר את השימוש בבית המגורים שבנחלה שהתובעת התחייבה לפנותו עד ליום 1.4.21 (ראו ב"הואיל" הראשון לנספח הנ"ל). לו גרסתה של התובעת היתה נכונה כנטען על ידה, אזי לא היתה מבחינתה כל מניעה לפרט את כל העובדות ולצרף את כל המסמכים התומכים בעובדות אלו. עצם העובדה שהציגה את העובדות בצורה סלקטיבית פגמת באמינות גירסתה.
171. בנוסף, טענת התובעת, כי לכאורה עו"ד אשכנזי הציג לה המחאה בסך של 200,000 ₪ עובר לחתימה על ההסכם השני, וכן הציג לה מצג, כי לאחר החתימה על ההסכם היא תקבל את ההמחאה לא נראית לי כסבירה.התובעת חתמה על ההסכם בפעם השניה, כאשר בפיה כבר היו טענות כנגד טוהר מידותיו של עו"ד אשכנזי (ראו בין היתר סעיפים 12-14 לתביעתה, וכן גם אסופת המסרונים בנ/5 שנשלחה). משכך, הסכמתה של התובעת לחתום בפעם השנייה על הסכם המכר שבו מצוין גם במילים וגם בסכומים סך של 2,550,000 ₪ מעידה כי זו אכן היתה ההסכמה האמיתית שבין הצדדים, וכי אף אחד לא סיכם עם התובעת אחרת ולבטח לא הוצג בפניה המצג, כי לאחר החתימה תקבל את אותם 200,000 ₪. שהרי, אם היה בין הצדדים סיכום אחר, אזי היה מצופה מהתובעת כמי שכבר נכוונתה פעם אחת מההסכם הקודם, ומעו"ד שייצג אותה, כי תתעקש על מנת שסיכום זה ייכתב.
172. עוד אציין, כי מכתב ההגנה שכנגד שהגישה התובעת עולה בסעיף 27, כי כבר ביום 24.5.17 (יותר משבועיים לפני ההסכם השני) סרב הנתבע לשלם לה את הסך של 200,000 ₪ אליו התחייב במעמד החתימה על ההסכם. עם זאת התובעת חתמה על ההסכם השני אך ביום 13.6.16 כאשר כבר היה ברור לה כי הנתבע לא ישלם לה את אותם 200,000 ₪. משכך ברי הוא כי אינה יכולה לטעון, כי הוצג בפניה מצג שווא, וכי היא רומתה.
173. לאור האמור לעיל, אני דוחה את הטענות בדבר מצג שווא ותרמית. **רישום המשכון על הנחלה:**
174. אני דוחה את הטענה. כפי שקבעתי לעיל, בניגוד לטענת התובעת, הרי שהתנאי המתלה התקיים בענייננו. משכך, הרי שהודעת הביטול ששלחה התובעת נשלחה שלא כדין, והינה חסרת כל תוקף. רישום המשכון נעשה על פי הסכם תקף. משכך יש לדחות את הטענה כי רישום המשכון נעשה שלא כדין, ובחוסר תום לב.
175. יתר על כן, ניתן להבין את הפעולה הנ"ל נוכח התנהלות התובעת אשר פעלה לביטול ההסכם, שלא כדין ונוכח חששו של הנתבע, כי היא תתקשר בהסכם אחר ועל מנת להבטיח את עדיפות ההסכם שלו על פני האחר המאוחר יותר ככל שייחתם. **אכיפת ההסכם**
176. סעיף 2 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970, קובע כדלקמן -"**הופר חוזה, זכאי הנפגע לתבוע את אכיפתו או לבטל את החוזה, וזכאי הוא לפיצויים, בנוסף על אחת התרופות האמורות או במקומן, והכל לפי הוראות חוק זה.** משכך אין מניעה מבחינתו של הנתבע לתבוע את אכיפת ההסכם.
177. בענייננו כאמור נחתם בין הצדדים הסכם מכר למכירת הנחלה. קיום ההסכם היה תלוי בתנאי מתלה שהינו –קבלת הנתבע לאגודה. תנאי זה התקיים כפי שקבעתי לעיל.נוכח זאת, זכאי הנתבע לאכיפת ההסכם.
178. הנתבע ביקש להצהיר כי ההסכם השני ביטל את ההסכם הראשון, כי ההסכם השני הינו היחיד התקף בין הצדדים, וכי בהסכם השני פורטו התנאים המחייבים. לאור העולה מפרק המבוא להסכם השני, בו צוין בעמ' 2 בהואיל הרביעי כי, ההסכם השני מבטל ומחליף את ההסכם מיום 15.3.16 הרי שאני נעתר לסעד המבוקש.**סוף דבר:**
179. התביעה העיקרית שהגישה התובעת נדחית.
180. סעד האכיפה שביקש הנתבע בתביעתו שכנגד מתקבל ואני מצהיר כי הנתבע זכאי לאכיפת ההסכם (השני) שנכרת בינו לבין התובעת ומורה לתובעת לקיים את התחייבויותיה שבהסכם זה כלפי הנתבע.
181. סעדי הפיצויים בשתי התביעות נדחים בהיעדר סמכות עניינית.
182. התובעת תשלם לנתבע הוצאות התביעה בסך כולל של 25,000 ₪. ניתן היום, י"א ניסן תשע"ט, 16 אפריל 2019, בהעדר הצדדים. 