|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו** | | |
|  | | |
| זר תחנות דלק בע"מ נ' ש.י. מיטב השקעות יזום ובנין בע"מ ואח' | | 28 מאי 2019 23347-11-18 |
|  | | |
| **השופט** | נפתלי שילה | |
|  | | |
| **המבקשת** | זר תחנות דלק בע"מ ע"י עו"ד בעז בן צור ועו"ד תומר שקרצי | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **המשיבות** | 1. ש.י. מיטב השקעות יזום ובנין בע"מ 2. חי-שי השקעות 2006 בע"מ  ע"י עו"ד יואל מזור | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

**האם יש להצהיר כי הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים בטל מחמת אי התקיימות תנאי מתלה, הטעיה וטעות ואף מחמת הפרה יסודית של ההסכם?**

**א.רקע עובדתי**

1.המשיבות (להלן גם: "המשכירות") הן בעלות זכויות במתחם תחנת תדלוק בראשון לציון (להלן: "התחנה").

2.המבקשת היא חברה העוסקת בהפעלת תחנות תדלוק (להלן גם: "השוכרת").

3.ביום 29.2.16 חתמו הצדדים על הסכם שכירות לפיו שכרה השוכרת את התחנה מהמשכירים (להלן: "ההסכם") לתקופה של שבע שנים, עם אופציה להארכה אוטומטית לעוד שלוש פעימות של חמש שנים כל אחת. התחנה הוגדרה בהסכם ככוללת מתחם תדלוק לדלק וגז, חנות נוחות, חנות אביזרים ומכונת שטיפה. בהסכם נקבע, כי בנוסף לדמי השכירות החודשיים, השוכרת תשלם גם סכום כספי נוסף בגין כל קילוליטר של דלק וגז, מעל כמות מסוימת שתימכר בתחנה.

4.המשכירות הצהירו בסעיף 4.2 להסכם כי: "התקבל טופס 4 בגין התחנה אשר העתקו מצ"ב להסכם זה כנספח ב2".

5.השוכרת הצהירה בסעיף 5.1 כי:

"ניתנה לה הזדמנות לבדוק בעצמה ובאמצעות יועצים מטעמה את כל המידע הרלוונטי ביחס למקרקעין ולתחנה וכן ערכה את כל הבדיקות הנדרשות בכל הגופים ו/או הרשויות המוסמכות, לרבות בדיקת הוראות התב"ע החלה על המקרקעין, היתרי בנייה, התאמת מצב התחנה בפועל להיתרי הבנייה, אפשרות השימוש בתחנה והתכליות המותרות בה לרבות הדרישות לקבלת רישיון עסק ו/או כל רישיון אחר וכן את דרישות הרשויות לצורך הפעלת התחנה למטרת השכירות".

6.כמו כן, השוכרת הצהירה בסעיפים 5.3-5.4 להסכם כי:

"...ולאחר ביצוע כל בדיקותיה, מצאה את התחנה מתאימה לצרכיה ולמטרותיה וכי אין לה והיא מוותרת מראש על טענות ו/או תביעות כנגד המשכירים, מכל סוג שהוא, לרבות בגין פגם ו/או אי התאמה לצרכיה כאמור...התחנה מושכרת לה במצבה כמות שהיא במועד חתימת הסכם זה (AS IS)".

7.מטרת השכירות הוגדרה בסעיף 15.1 להסכם והיא: "הפעלת תחנת דלק וגז, חנות אביזרים ומכונת שטיפה ובית קפה" בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין. סעיף זה הוגדר כסעיף שהפרתו היא הפרה יסודית (סעיף 29.1.3 להסכם).

8.בסעיף 16 להסכם שכותרתו רישוי ורישיונות נקבע כי:

"המשכירים מצהירים כי אין ולא ידוע להם על מניעה להוצאת רישיון עסק להפעלת חנות הנוחות...השוכרת מצהירה כי היא בקיאה בעסקה ובתנאי רישויו וכי ניתנה לה הזדמנות לבדוק את התאמת התחנה למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת כל רישיון הדרוש להפעלת מטרת השכירות בתחנה כפי שהיא וכי מצאה את התחנה מתאימה למטרות השכירות. השוכרת תדאג במשך כל תקופת השכירות כי הפעלת התחנה והעבודה בה תתנהל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה...השוכרת תהיה אחראית לקבלת האישורים הבאים – (א) אישור כיבוי אש (ב) רישיון עסק להפעלת תחנת הדלק וחנות הנוחות (ג) אישור משטרה... השוכרת מצהירה כי ידוע לה כי המשכירים אינם אחראים כלפיה לקבלת הרישיונות או אישורים מאת הרשויות המוסמכות הדרושים לצורך הפעלה וניהול התחנה...".

9.בעמ' 24 להסכם התייחסו הצדדים לנושא הבנייה במתחם ונקבע כי:

"המשכירים מצהירים כי למיטב ידיעתם התחנה נבנתה על פי היתר בנייה וככל הידוע להם לאחר קבלת טופס 4 לא ביצעו בתחנה בנייה הדורשת היתר בנייה למעט הגדלת שטח המשרדים בקומה השנייה... מבלי לגרוע באמור לעיל, ככל שהרשות המקומית תבוא בטענה לגבי חריגות בנייה נוספות במקרקעין, יחולו ההוראות הבאות... ככל שמדובר בחריגת בנייה שבוצעה ע"י המשכירים...".

10.החזקה בתחנה נמסרה לשוכרת בתחילת חודש אפריל 2016 וסמוך לאחר מכן, החלה השוכרת לבצע שיפוץ בחנות הנוחות.

11.השוכרת הפעילה את המתחם ללא רישיון עסק וביום 29.11.17 הגישה בקשה לקבלת רישיון עסק.

12.ביום 3.7.18 הוגש כנגד השוכרת ומנהליה כתב אישום בגין הפעלת התחנה ללא רישיון עסק.

13.ביום 10.7.18 שלחה עיריית ראשון לציון הודעה על סירוב ליתן לתחנה רישיון עסק וזאת מאחר ש: "תחנת תדלוק בגז לא מאושרת". במכתב שצורף להודעה מאגף רישוי ופיקוח על עסקים נאמר, כי היתר הבנייה עבור תחנת הדלק הוא ללא תדלוק בגז. לכן, יש לתקן את התוכנית ו"להוריד משאבת גז" ויש להגיש תוכנית מתוקנת.

14.השוכרת טוענת כי ההודעה על סירוב ליתן לה רישיון עסק, התקבלה אצלה בתדהמה. לדבריה, לראשונה התברר לה כי אין היתר בנייה למתקן התדלוק בגז ולכן אין אפשרות לקבל רישיון עסק לתחנה שיכלול את מתקן התדלוק בגז. השוכרת טענה כי רק בשלב זה, התברר לה כי המשכירות הטעו אותה במסגרת המו"מ כשהצהירו בפניה שאין מניעה לקבלת רישיונות עסק וכי ניתן היתר בנייה כדין לתחנת התדלוק בכללותה.

15.לפיכך, ב"כ המבקשת פנתה ביום 14.7.18 במכתב למשכירות בטענה כי הן הסתירו את העובדה שכבר בעבר נדחתה בקשתן לקבלת היתר בנייה למתקן התדלוק בגז. המבקשת טענה כי מדובר בהפרה יסודית של ההסכם ולפיכך המשכירות נדרשו להסיר כל מניעה לקבלת רישיון עסק בתוך 14 יום. אחרת, לא יהיה מנוס מביטול ההסכם.

16.ב"כ המשכירות השיב במכתב מיום 26.7.18 כי עוד לפני חתימת ההסכם ידעה השוכרת כי יהיה עליה להשלים דרישות שונות לצורך קבלת רישיון עסק. נטען, כי לכל היותר קיים קושי בקבלת רישיון עסק למתקן הגז ומדובר במתקן שפעולתו "זניחה ובטלה בשישים" ביחס לכל הפעילות במתחם.

17.ביום 1.8.18 התקיימה פגישה בין מנהל המבקשת ד"ר זהבי (להלן: "זהבי") ובא כוחו לבין מנהלי המשיבות מר שוחט (להלן: "שוחט") ומר חסון (להלן: "חסון"). בפגישה טען זהבי, כי כלל לא ידע שאין היתר בנייה למתקן הגז ולכן קיימת מניעה לקבלת רישיון עסק. הפגישה הוקלטה ע"י זהבי ללא ידיעתו של שוחט (להלן: "הפגישה") ובה נאמר בין היתר ע"י שוחט כי:

"אני יש לי בן אדם בפנים, הוא מוכן לסדר לנו את העניינים יש לי כבר פה כסף, הוא מוכן לקבל חמישים אלף אם אתה מביא...מסודר הכול מא' ועד ת'".

18.בפגישה אמר שוחט לזהבי שהוא יפעל לקבלת רישיון עסק. ברם, לא ניתן רישיון עסק ושוחט הציע בשיחה עם זהבי לסגור את מתקן הגז לחודשיים שלושה לצורך קבלת הרישיון. ברם, השוכרת לא הסכימה לכך וביום 30.8.18 היא שלחה למשכירות הודעה על ביטול ההסכם.

19.ביום 6.9.18 השיב ב"כ המשכירות כי הוא דוחה את הודעת הביטול שנעשה שלא כדין. לאחר מכן, ביום 14.10.18 הודיעה השוכרת כי עד להכרעה בדבר תוקפה של הודעת הביטול, היא תקיים את התחייבויותיה על פי ההסכם "תחת מחאה".

20.המבקשת הגישה את תביעתה למתן פס"ד הצהרתי לפיו ההסכם בוטל כדין וכן ביקשה היתר לפיצול סעדים.

**ב.תמצית טענות המבקשת**

1.**(א) משלא התקיים התנאי המתלה – קבלת רישיון עסק, דין ההסכם בטלות**. שהרי, סעיף 27 (ב) לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק החוזים") קובע כי: "חוזה שהיה טעון הסכמת אדם שלישי או רישיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרישיון הוא תנאי מתלה". במקרה דנן, לצורך הפעלת התחנה היה צורך בקבלת רישיון עסק. משלא הושג רישיון עסק והופסקה פעילות מתקן הגז, בדין בוטל ההסכם. הרישיון הזמני מוגבל לתקופה של עד שנה בלבד. כלל לא מובטח שיתקבל רישיון קבוע, שעה שכבר 11 שנים שהמשיבות מנסות לקבל היתר בנייה, ללא הצלחה (סעיפים 3-6 לסיכומי התשובה).

2.**(ב)** דין ההסכם להתבטל מחמת הטעייה או טעות – היתה חובה על המשיבות לגלות למבקשת שמעולם לא ניתן היתר בנייה למתן הגז וכי במשך שנים רבות הן ניסוי לקבל היתר בנייה ומעולם לא ניתן להם היתר בנייה למתקן הגז. המשיבות אף הפרו את חובת תם הלב שחלה עליהן, שעה שלא גילו עובדה זו שמשמעותה היא שלא ניתן לקבל כיום רישיון עסק קבוע לתחנה. המשיבות הטעו את המבקשת, שעה שטענו כי טופס 4 כולל את כל רכיבי התחנה והתברר שטופס 4 שניתן, לא כלל את מתקן הגז.

3.המבקשת שכרה את התחנה במטרה להפעיל תחנת תדלוק בדלק ובגז. מטרה זו הוגדרה כתנאי יסודי בהסכם. בפועל, לא ניתן להפעיל מתקן תדלוק בגז. הפעלת המתקן בגז היא מהותית, מאחר שהרווח גדול יותר במכירת גז וגם מאחר שהדבר מגדיל את כמות הלקוחות שקונים בחנות הנוחות במתחם.

4.בפגישה שנערכה אחר שהתבררה למבקשת ההטעיה, הודה חסון כי נכונה טענת המבקשת שאם היא היתה יודעת שאין אפשרות להפעיל מתקן גז, היא לא היתה חותמת על ההסכם.

5.**(ג) ההסכם בטל לאור הפרה יסודית מטעם המשיבות** – מהות ההסכם היא השכרת תחנה לדלק וגז. המשיבות הציגו מצג לפיו ניתן טופס 4 למתחם והן התחייבו להשכיר אותו כשהוא בנוי כדין. אי מילוי חובה זו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם ולכן המבקשת זכאית לבטלו. אף אם ההפרה אינה יסודית, חלף הזמן הסביר לתיקון ההפרה כבר מזמן (סעיף 8.3 לסיכומי התשובה).

**ג.תמצית טענות המשיבות**

1.הן תחנת הדלק והן חנות הנוחות מחזיקות ברישיון עסק שניתן ביום 15.11.18. באשר למתקן הגז – אין מניעה לקבל רישיון עסק, אילו המבקשת היתה מקיימת את דרישות אגף הכבאות וההצלה שהועברו אליה עוד ביום 17.9.18. כמו כן, בהודעת דוא"ל מאת מר מרון מיום 22.5.19 (נספח א' לסיכומי המשיבות) נאמר כי יינתן היתר זמני לתדלוק בגז עד ליום 14.11.19 "עד להשלמת הוצאת ההיתר למתקן במנהל ההנדסה בעירייה". מכאן, שאין כל מניעה לקבל רישיון עסק והמשיבות פעלו להוצאתו. מי שמונע את הנפקת רישיון העסק היא המבקשת, שמסרבת לתקן ליקויים שהתגלו בביקורת שנערכה ביחס למשאבת הגז שהתקלקלה (סעיפים 4-8 לסיכומיה).

2.המבקשת מנסה להשתחרר מההסכם שהיא חתמה עליו מסיבות כלכליות ואין כל עילה לביטולו. היא מנסה להתנער מההסכם מאחר שהסתבר לה בדיעבד, כי הוא לא כדאי עבורה (סעיף 52 לסיכומיה). המשיבות לא הטעו את המבקשת ובוודאי שלא הפרו את ההסכם. המבקשת בעלת ניסיון רב בהפעלות תחנות תדלוק וכבר במהלך המו"מ שקדם לחתימת ההסכם, היה ידוע למבקשת שלמתקן הגז לא ניתן היתר בנייה. המבקשת אף הצהירה בהסכם שהיא בדקה את מצב התחנה, לרבות את התאמת המצב הקיים להיתר הבנייה.

3.המבקשת ידעה שאין היתר בנייה למתקן הגז והדבר מוזכר במפורש בתיק הבנייה שבוועדה המקומית. המבקשת הצהירה כי בדקה את המצב התכנוני של התחנה וברור שידעה על כך. אף אם היתה למבקשת טעות, משתוקנה הטעות והוסרה המניעה לקבלת רישיון עסק, אין עילה לביטול ההסכם.

4.המבקשת לא פעלה כלל להגשת בקשה לרישיון עסק לאחר שקיבלה את החזקה. למרות שכבר ביום 6.7.16, כשלושה חודשים לאחר שהיא החלה להפעיל את התחנה, היא קיבלה התראה על כך שעליה לדאוג להוצאת רישיונות עסק, היא התעלמה מההתראה והמשיכה להפעיל את התחנה ללא רישיון עסק כשנתיים. אם היתה פועלת לקבלת רישיון עסק מיד לאחר שקיבלה את החזקה במתחם ולא ממתינה שנתיים, היה לה מזמן כבר רישיון עסק.

5.ביום 23.2.17, כשנה לאחר שהשוכרת קיבלה את החזקה בתחנה, היא קיבלה התראה נוספת בטרם הגשת כתב אישום. רק לאחר שהרשות המקומית הגישה כנגדה כתב אישום, המבקשת פנתה בבקשה לקבלת רישיון עסק. הבקשה הראשונה הוגשה ביום 29.11.17, כמעט שנה וחצי לאחר כניסתה למתחם. המבקשת לא טרחה במשך כשנה וחצי לקדם את הליכי הרישוי. אם היא היתה פונה במועד, היא היתה מגלה שלמתקן הגז טרם ניתן היתר והיא היתה יכולה להסדיר זאת בקלות.

6.במקום לטפל בבקשה להסדרת מתקן הגז ולהגיש בקשה חדשה להיתר שינויים, המבקשת בחרה לבטל את ההסכם שלא כדין. למרות שהאחריות להשיג רישיון עסק חלה על המבקשת על פי ההסכם, המשיבות פנו בעצמן והגישו בקשה להיתר שינויים בחודש דצמבר 2018. רק בעקבות הזנחת הטיפול ע"י המבקשות, טרם ניתן רישיון עסק למתקן הגז. אילו המבקשת היתה מטפלת בנושא הרישוי מיד לאחר שקיבלה חזקה במתחם, היה כבר מזמן רישיון עסק גם למתקן הגז. אגף ההנדסה הודיע כי הוא יתיר שימוש במתקן הגז בכפוף לרישוי עסק למתקן. המבקשת לא מילאה אחר דרישות אגף הכבאות ומסיבה זו בלבד מסרבת בשלב זה מחלקת רישוי עסקים להנפיק רישיון עסק למתקן הגז. המבקשת התלה ברשות הכיבוי, שעה שהיא כיסתה מחדש בפלסטיק, סככת במבוק שהיא הונחתה להסיר.

7.אין מניעה להוציא רישיון עסק לרבות למתקן הגז. הבקשה להיתר כבר נמסרה לפרסום והיא תידון בוועדה לאחר שיחלוף המועד להגשת התנגדויות. ככל שקיימת מניעה, הרי שהדבר נובע ממחדל של המבקשת. לא צריכה להיות שום סיבה שהבקשה לא תאושר ותיסלל הדרך להוצאת היתר בנייה (סעיפים 9-12 לסיכומים). לכן, אין עילה לביטול ההסכם. נראה שהמבקשת גילתה כי תחזיותיה בכל הקשור לרווחים מהתחנה התבדו והיא מנסה להתחמק מההסכם. לא היתה כל הטעייה. לאורך ולרוחב ההסכם, המבקשת הצהירה שהיא בדקה את המצב התכנוני והמשפטי של המתחם ואת האפשרות לקבל היתר בנייה. היא לקחה על עצמה את מלוא האחריות לעשות את כל הנדרש להוצאת רישיון עסק. מדובר בשוכרת הבקיאה בעסקי התדלוק ומפעילה תחנות רבות.

8.לכל היותר מדובר בפגם שעל פי ההסכם המשיבות יכולות לתקנו. המשיבות דאגו ל"הכשר" מתקן הגז וניתן בקלות לקבל רישיון עסק בתוך תקופה קצרה. תתכבד המבקשת ותמלא את דרישת אגף הכבאות ותתקן את הליקויים שהתגלו בדו"ח הבדיקה מיום 12.3.19 (נספחים ב1 – ב2 לסיכומי המשיבות). ניתן להאריך את תוקפו של רישיון עסק זמני, בנסיבות מסוימות עד שנתיים דהיינו עד לחודש מאי 2021 (סעיף 15 לסיכומים). אין ולא היתה מניעה לקבל רישיון עסק למתקן הגז והרישיון הזמני יכול להיות בתוקף כל עוד הליכי התכנון לקבלת ההיתר מתקדמים (סעיף 16 לסיכומים).

9.המבקשת ידעה או שהיתה צריכה לדעת שלמתקן הגז טרם ניתן רישיון עסק. מנהליה של המבקשת מפעילים 15 תחנות תדלוק בארץ ויש להם ניסיון של עשרות שנים בתחום. המבקשת יכולה היתה בקלות לבצע את הבדיקות בעירייה והיא התחייבה לעשות כן על פי ההסכם. בהיתר הבנייה נאמר במפורש שהוא לא כולל תחנת תדלוק בגז והמבקשת ידעה על כך בעת שחתמה על ההסכם. המבקשת נטלה על עצמה סיכון באשר למצב הנכס, לא בדקה אותו כראוי ולכן לכל היותר מדובר בטעות בכדאיות העסקה. הצדדים אף קבעו במפורש בעמ' 24 להסכם, כי גילוי חריגות בנייה במתחם לא יהווה הפרת הסכם וניתן יהיה לפעול להכשיר את החריגה.

10.פעילות מתקן הגז זניחה ובטילה בשישים. הרווח התפעולי לפני מס ממכירת גז היא לא יותר מאלפיים ₪ בחודש. מקרה דנן משול למקרה בו דייר מבקש להשתחרר מחוזה שכירות של דירה, מאחר שיש בה ידית שבורה או תריס רופף. גם לו תתקבל טענת המבקשת שלא ניתן להפעיל את מתקן הגז, ניתן להפריד רכיב זה מיתר רכיבי ההסכם ולקיים את יתר חלקי ההסכם. מה גם, שכלל לא הוכח שהמבקשת נדרשה ע"י הרשויות לסגור את מתקן הגז כתנאי לרישיון עסק (סעיף 51 לסיכומיה). לפיכך, יש לדחות את התביעה.

**ד.דיון והכרעה**

1.לסיכומי המשיבות, צורף כנספח א' מכתב מאת מר מרון מהעירייה מיום 22.5.19 שבו נאמר כי:

"ניתן להנפיק היתר זמני לתחנת תדלוק בגז... עד לתאריך 14.11.19 בהתאם לתוקף האישור הזמני שניתן ע"י משרד הכלכלה ובהתאם לאישור הזמני שניתן ע"י ממונה רישוי הנדסי עד להשלמת הוצאת ההיתר למתקן במנהל ההנדסה בעירייה. ההיתר נמצא בהכנה ובקביעת התנאים להיתר ויימסר ביום ראשון הקרוב".

2.המבקשת טוענת כי לאור הודעה זו, יש לדחות את התביעה מאחר שניתן לקבל כיום רישיון עסק גם למתקן הגז ולכן, אין כל עילה לביטול ההסכם. יצוין כי לאחר שהוגשו הסיכומים, ביקשו המשיבות לצרף כראייה נוספת את רישיון העסק הזמני שניתן לתחנת הגז ולאור הסכמת המשיבה, נעתרתי לבקשה. זאת, על אף שתמוה מדוע ראיות אלו צורפו לאחר שלב הסיכומים ולא ניתן הסבר מדוע המשיבות לא פנו לעירייה עוד לפני תום שלב הראיות לצורך קבלת רישיון עסק זמני.

3.המשיבות טוענות בסיכומי התשובה ובתגובה לבקשה לצירוף ראייה נוספת, כי לכל היותר יכול להינתן רישיון זמני. ואולם, לצורך קבלת רישיון קבוע יש לקבל היתר בנייה למתקן הגז וכלל לא ברור שלא יוגשו התנגדויות ולא ידוע אם הבקשה להקלה, תאושר.

4.נכון להיום, לא ברור האם יינתן היתר בנייה ולפיכך לא ברור האם יינתן רישיון עסק קבוע. בעבר הוגשו התנגדויות למתן היתר למתקן הגז ולא ידוע מה תחליט הוועדה ככל שיוגשו התנגדויות של שכנים החוששים ממתקן גז סמוך לביתם. מדובר בבקשה להקלה ולא מובטח כי היא תאושר. בהתאם לסעיף 7ב(א)(2) לחוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968, ניתן במקרים מסוימים להאריך את ההיתר הזמני לתקופה כוללת של עד שנתיים. ברם, לא ניתן לדעת האם במקרה דנן תינתן ארכה מקסימאלית, במיוחד שעה שאם יוגשו התנגדויות והן יתקבלו, ייתכן שייסתם הגולל על האפשרות לקבל היתר בנייה. המצב כיום הוא, שניתן לקבל היתר זמני לתקופה של חצי שנה לפחות, כל עוד תלויה ועומדת הבקשה להקלה. השאלה שיש להכריע בה היא, האם בהנחה שניתן לקבל רישיון עסק זמני להפעלת מתקן הגז, קיימת עילה לביטול ההסכם כפי שטוענת המבקשת ויש להצהיר כי המבקשת רשאית לבטל את ההסכם?

5.בהיתר הבנייה שניתן לתחנה ביום 31.7.07 נאמר כי ההיתר הוא לתחנת דלק "ללא תדלוק בגז".

6.המבקשת צירפה תמליל שיחה מחודש פברואר 2016, בטרם שנחתם ההסכם, אשר התקיימה בין מר אמיר רוזנפלד (להלן: "אמיר") שהוא סמנכ"ל התפעול של המבקשת לבין שוחט. בשיחה נאמרו בין היתר דברים אלו:

"אמיר: ... אני גם לא איזה מומחה לרישוי עסקים...

**שוחט: אני מוכן להתחייב בפניך... על החנות אין לי שום בעיה.**

**אמיר... גם על החנות וגם על התחנה שאין איזה משהו שיכול למנוע.**

**שוחט: לא.**

**אמיר: ואם יש משהו שיכול למנוע?**

**שוחט: אין... שום דבר לא צריך למנוע מכם, אין לכם שום דבר שאתה תגיש וצריכה להיות לך בעיה.**

**אמיר:... אתה בטוח שלא צריכה להיות בעיה אז צריך להתחייב שאין בעיה ואם יש בעיה אתה פותר אותה.**

**שוחט: ... אין לך שום מניעה לקבל רישיון עסק, לא לשום דבר בתחנה, כלום, תחנת דלק זה בביטחון גמור.**

**אמיר:... אתה בטוח שיש רישיון עסק ושנוכל לקבל רישיון עסק?**

**שוחט: כמובן**".

7.כמפורט לעיל, המבקשת התחייבה על פי ההסכם לערוך את כל הבדיקות הנדרשות בכל הגופים, לרבות התאמת מצב התחנה בפועל להיתר הבנייה והדרישות לצורך קבלת רישיון עסק. התחנה הושכרה לה "כפי שהיא" והמבקשת היתה אחראית לקבלת רישיון עסק.

8.ממסמכי תיק המתחם בעירייה שצירפה המבקשת עולה, כי מאז שהמשיבות יזמו את הקמת התחנה, הם ניסו לקבל רישיון עסק למתקן הגז וסורבו. שוחט אף אישר זאת בעדותו (עמ' 38 שורות 1-13). גם ברישיון העסק הזמני שניתן למשיבות ביום 1.1.14, נאמר במפורש שהוא ניתן "ללא תדלוק בגז".

9.בדו"ח ביקורת של אגף רישוי ופיקוח על עסקים מיום 27.5.15 שנמסר לשוחט והוא חתום על קבלתו, נאמר בין היתר, שיש אישור לדלק בלבד ולא לגז. נאמר כי: "יש להפסיק לנהל את העסק הנ"ל ללא רישיון עסק כחוק וכי יש לטפל מידית בנושאים המוזכרים...".

10.שוחט הודה בחקירתו, כי מאז בניית התחנה אין למתקן הגז היתר בנייה (עמ' 34 שורות 21-22 ועמ' 37 שורות 16-17). למרות זאת, הוא טען שלא ידע כשחתם על ההסכם שאין היתר בנייה למתקן הגז (עמ' 41 שורות 10-11) וכלשונו: "לא ידעתי שאין היתר שעשיתי את ההסכם" (עמ' 39 שורה 2) ... "חשבתי שיש היתר" (שם שורה 12).

11.לדבריו, מאחר שברישיון העסק משנת 2014 נאמר "תחנת דלק ותדלוק", הוא סבר שיש היתר לגז (עמ' 39 שורות 18-21). לטענתו, המבקשת ידעה היטב שאין היתר בנייה למתקן הגז (שם שורות 27-28) והוא הודה שלא אמר למבקשת שאין היתר בנייה למתן הגז, מאחר שלדבריו הוא לא ידע זאת (עמ' 40 שורה 1).

12.שוחט טען בעדותו, כי המציא למבקשת לפני חתימת ההסכם את היתר הבנייה שבו נאמר במפורש שההיתר לא כולל תדלוק בגז (עמ' 41 שורות 5-6). גם בפגישה שוחט אמר שלא ידע שאין למתקן הגז היתר בנייה (עמ' 12 לתמליל שורות 19-26) ולטענתו "הטעו אותי גם כן" (עמ' 13 לתמליל שורה 2) "...גם מחלקת רישוי עסקים לא אמרו לי יש לך בעיה בהנדסה, אף פעם לא עלה העניין הזה" (עמ' 17 לתמליל שורות 14-16) "...לא ידעתי שזה צריך ללכת להנדסה... אני לא מומחה בדברים האלה" (עמ' 18 לתמליל שורות 2-5). גם חסון אמר בפגישה, שאף אחד מהם לא ידע שאין היתר בנייה למתקן הגז (עמ' 27 לתמליל שורות 8-28 שעמ' 28 שורות 4-5).

13.האם יש לקבל את גרסת המשיבות שהן לא ידעו במועד חתימת ההסכם שאין למתקן הגז היתר בנייה? מאחר שמעולם לא ניתן היתר בנייה למתקן הגז וכל ניסיונות המשיבות לקבלו לא צלחו, גרסתו של שוחט שלא ידע על כך, אינה סבירה. כיצד לפתע הגיע שוחט למסקנה שניתן למתקן הגז היתר בנייה? הטענה כי משניתן רישיון עסק לתחנת הדלק ביום 2.1.14 המשיבות הבינו כי קיים היתר בנייה, לא משכנעת כלל. זאת, במיוחד שעה שבטופס ההפניה אל גורם נוסף מאת רשות הרישוי מיום 1.1.14, נאמר במפורש שהרישיון לא כולל תדלוק בגז. גם בדו"ח הביקורת שנמסר לידיו של שוחט ביום 27.5.15 – פחות משנה לפני חתימת ההסכם - נאמר במפורש שהרישיון לא כולל תדלוק בגז. דהיינו, ברור ששוחט ידע היטב שהסיבה לכך שלא ניתן רישיון לתדלוק בגז, נובעת מכך שאין למתקן זה היתר בנייה. בצדק טוענת המבקשת בסיכומיה (סעיף 12) כי: "ברי שאם אדם מגיש ארבע פעמים את הבקשה ולא מתקבל היתר, אין זה סביר, לשון המעטה, כי המשיבות לא ידעו שלא נתקבל ההיתר".

14.זאת ועוד: בעמ' 24 להסכם, המשכירים הצהירו כי: "למיטב ידיעתם התחנה נבנתה על פי היתר בניה" וכי למעט הגדלת שטח המשרדים, לא התבצעה בנייה הדורשת קבלת היתר בנייה. הצהרה זו אינה נכונה. שהרי, מתקן הגז נבנה ללא היתר בנייה.

15.על מי שמשכיר נכס לגלות כל פרט מהותי. המשכירות ידעו כי חלק ממטרת השכירות היא לצורך הפעלת תדלוק בגז. היה עליהן לעדכן את השוכרת שהיתר הבנייה לא ניתן למתקן הגז וכי בעבר הן הגישו בקשות להיתר ואולם לא ניתן היתר. המשכירות לא גילו זאת והמבקשת לא ידעה שלא ניתן מעולם היתר בנייה למתקן הגז.

חובת הגילוי נגזרת מעקרון תם הלב שהוא עקרון על. בע"א 7730/09 ניסים כהן נ' מבני גזית (2000) בע"מ (6.6.11) נקבע כי:

"אי-גילויה של עובדה ביחסים החוזיים המתקיימים עובר לכריתה, עשוי להוות הטעיה במובן [**סעיף 15**](http://www.nevo.co.il/law/71888/15) **לחוק. לעתים נוצרת הטעיה באמצעות הצהרה פוזיטיבית כוזבת, ולעתים עשויה ההטעיה לבוא לידי ביטוי במחדל, קרי בהימנעות מגילוי נתון מסוים. זאת, מקום שבו מוטלת על אחד המתקשרים בחוזה חובת גילוי... התפיסה היא, ששתיקה או הסתרת מידע אינם שונים במהותם מהטעיה שבמעשה, וכי חובת הגילוי, מבטאת "מגמה של סוציאליזציה וקביעת נורמות של התנהגות מוסרית במהלך המשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה"...אכן, "דיני החוזים אינם קובעים חובת גילוי כללית ואינם מטילים על צד למשא ומתן נטל אלטרואיסטי גורף לגלות לצד שכנגד כל נתון אף אם בכך הוא פועל כנגד האינטרסים שלו עצמו" ... מובן שישנם נתונים שרשאי כל צד לשמור לעצמו, כחלק מדינמיקה עסקית לגיטימית. אולם, היקפה של חובת הגילוי מבטא איזון בין שני אינטרסים: לצד הצורך להתחשב במציאות העסקית המורכבת, יש לתת ביטוי גם לרצון לעודד צדדים בחוזה לכוון פעולתם בהתאם לנורמות התנהגות מוסריות...תחומיה של חובת הגילוי מושפעים, אפוא, מן הרצון לעודד מסחר הוגן, לצד הצורך לאפשר גמישות עסקית ולעודד פיתוח כלכלי. אחד הפרמטרים לאיזון בין הגורמים האלה, עשוי להיות קשור לשאלה בידי מי מצוי המידע הרלוונטי. כך, מקום שבו לאחד הצדדים קיימת גישה עדיפה למידע מסוים, או כאשר לצד שכנגד נחיתות בגישה לנתונים הרלוונטיים – ישנו טעם להטיל על בעל האינפורמציה חובת גילוי (פרידמן וכהן, בעמ' 817-816, 822). חובת הגילוי במקרה כזה מוטלת ביחס למידע חשוב המצוי כבר בידי צד אחד, מעצם מעמדו בעסקה, כאשר הצד שכנגד, לעומת זאת, יכול לגלות מידע זה רק במאמץ ותוך השקעת הוצאות. ואכן, כבר נפסק "במקרה בו לצד אחד יש יתרון על פני הצד האחר בכל הנוגע לקיום המידע או לאפשרות השגתו... חלה עליו חובת גילוי המידע לצד האחר**".

16.בפגישה הודה חסון, כי נכונה טענת זהבי שאם הוא היה יודע שאין היתר בנייה למתקן הגז, הוא לא היה חותם על ההסכם (עמ' 36 לתמליל שורות 14-20). טענת שוחט בחקירתו כי: "יניב יכול להסכים להרבה דברים, אז מה?" (עמ' 47 שורות 26-28) לא גורעת מכך ששותפו במשיבות הודה, כי מתקן הגז הוא רכיב חשוב במתחם שנשכר. כמו כן, בפגישה שוחט לא אמר לזהבי שמתקן הגז הוא שולי.

17.חוסר אמינותו של שוחט התגלה כאשר נשאל לפשר התבטאויות שלו בפגישה, שמהן עולה לכאורה, שהוא מתכוון לשחד גורם בעירייה על מנת להשיג היתר בנייה. בפגישה אמר שוחט כי:

"אני יש לי שם בן אדם בפנים, הוא מוכן לסדר לנו את העניינים יש לי כבר פה כסף, הוא מוכן לקבל 50,000 אם אתה מביא...מסודר הכול מא' ועד ת'. יש לי פה עשרים וחמש לתת על ההתחלה רק שיסדר את זה אין בעיה...".

בשיחה שקיים זהבי עם שוחט ביום 28.8.18 (להלן: "השיחה") אמר לו שוחט כי:

"שמנו שם הרבה גזר, סידרנו את העניין של התחנה".

18.מששוחט נשאל בחקירתו, למי התכוון כשאמר שיש לו אדם "בפנים", הוא השיב שהכוונה לאדריכל שלו (עמ' 50 שורות 25-27 ועמ' 51 שורות 1-8). לדבריו, הכוונה ל"איש שיכול לסדר את העניינים בעירייה" (שם שורות 7-8). הסבר זה לא משכנע כלל. במיוחד, שעה שבשיחה אומר שוחט כי אותו איש "מוכן לקבל 50,000". אין פשר למילים אלו, אם מדובר באדריכל שלו. סביר מאוד שהכוונה היתה לתשלום לעובד עירייה ואין צורך להכביר מילים על חומרת הדבר.

19.משנשאל שוחט מה הכוונה לדבריו בשיחה: "שמנו שם הרבה גזר", הוא השיב שהכוונה למאמץ (עמ' 51 שורה 31). משנשאל מדוע התבטא במילה "גזר", הוא סיפר שמדובר בהווי משפחתי, היות שבמלחמת העולם השנייה הוריו אכלו גזר וסלק עקב המחסור. גם הסבר זה, מאולץ ובלתי סביר בעליל. מדוע ששוחט ישתמש במילה זו שכוונתה מאמץ, בשיחה עם אדם זר שלא מכיר את ההווי המשפחתי שלו?

20.יש צדק בטענת זהבי כי: "אני לא יודע מה הכשרות של האישורים שהם יביאו. אחרי ששמעתי שמשלמים 50 אלף ובטלפון אומר לי שהוא שפך הרבה גזר בעירייה ולא הצלחתי להביא את ההיתר, אני לא רוצה לעשות עסקים עם אנשים כאלה... אני חושד שגם אם הרישיונות יוצגו לי הם לא הוצאו בדרך ישרה" (עמ' 31 שורות 4-17).

21.דבריו אלו של שוחט בפגישה ובשיחה והסבריו ביחס אליהם, פוגמים קשות באמינותו ובתם ליבו.

22.סעיף 14 (א) לחוק החוזים קובע כי:

"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".

סעיף 14 (ב) לחוק החוזים קובע כי:

"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך, רשאי בית המשפט, לפי בקשת הצד שטעה, לבטל את חוזה, אם ראה שמן הצדק לעשות כן...".

סעיף 15 לחוק החוזים קובע כי:

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

23.בע"א 2469/06 רונן סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ (14.8.08) (להלן: "פס"ד סויסה") קבעה כב' השופטת חיות (כתוארה דאז) כי:

"טעות היא הערכה שגויה של מציאות הדברים כהווייתה ופעולה הננקטת מתוך הנחת קיומה של מציאות מדומה כזו, עלולה ללקות בפגם קוגניטיבי במרכיב הרצייה".

סיפת סעיף 15 קובעת כי המונח "הטעיה" כולל - אי גילוין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן. לעניין חובת הגילוי הקמה "לפי הנסיבות" מציינת המלומדת ג' שלו בספרה דיני חוזים – החלק הכללי (תשס"ה) בעמ' 320 כי:

"תחומיה של חובת הגילוי לפי הנסיבות רחבים יותר, אך מוגדרים פחות, מתחומי חובות הגילוי לפי דין ולפי נוהג. במונח "נסיבות" הכוונה לנסיבות העובדתיות המיוחדות לעסקה הנדונה. כאשר נסיבות אלה מצמיחות חובת גילוי תיחשב שתיקה כהטעיה".

24.אכן, המבקשת יכולה היתה לבדוק בעצמה את תיק התחנה בעירייה ובוועדה המקומית. זאת, במיוחד שמדובר במבקשת שמנהליה מתפעלים תחנות תדלוק נוספות כבר שנים רבות (סעיף 26 לסיכומי המשיבות). המבקשת היתה יכולה בקלות לגלות שלמתקן הגז אין היתר בנייה. אמיר העיד כי "לא הלכנו לרשות המקומית לברר את סטטוס תהליך הרישיון והיכן זה עומד" (עמ' 4 שורות 15-16). המבקשת התרשלה כשלא עשתה בדיקה בסיסית זו וסמכה על דברי שוחט שלא תהיה בעיה לקבל רישיון. מצופה היה שהמבקשת תבדוק את תיק התחנה ברשות, במיוחד שעה שבהסכם היא הצהירה שערכה את כל הבדיקות הנדרשות והיא ידעה שרישיון העסק היה בתוקף רק עד לסוף שנת 2014. ברם, אין הדבר גורע מחובת המשיבות לגלות פרט מהותי זה. בענייננו, אין ספק כי למשיבות היתה גישה עדיפה לאינפורמציה ובמצב זה ישנו טעם המצדיק הטלת חובת הגילוי על המשיבות שהן בעלות המידע. המשיבות, לא רק שלא גילו פרט מהותי זה שאין היתר בנייה למתקן הגז, הן אמרו שאין כל בעיה לקבל היתר. בצדק טען אמיר כי: "הוא היה צריך להגיד שאין היתר לגז" (עמ' 6 שורות 24-25)... הוא היה צריך לומר לי אמיר תבדוק התחלנו בתהליך שקשור לזה כי הוא ידע" (עמ' 8 שורות 12-13).

בפס"ד סויסה נקבע כי:

"הטענה שהעלו המערערים ולפיה פתוחה הייתה הדרך בפני המשיבים 2 ו-3 לעכב את החתימה על ההסכם ולבדוק תחילה מהו מצבו התכנוני העדכני של המגרש, אף אם יש בה כדי לבסס מסקנה בדבר רשלנות מסוימת בהתנהלותם של המשיבים 2 ו-3, אינה שוללת את המסקנה בדבר הטעייתם על ידי המערער 1 וכבר נפסק בהקשר זה כי התרשלות גרידא של הצד הטועה אין בה כדי לשלול את זכותו לביטול החוזה בשל פגם בכריתה מסוג טעות על פי [**סעיף 14(א)**](http://www.nevo.co.il/law/71888/14.a) **ל**[**חוק החוזים**](http://www.nevo.co.il/law/71888) **או הטעיה לפי** [**סעיף 15**](http://www.nevo.co.il/law/71888/15) **לאותו חוק**".

25.המשיבות ידעו שהמבקשת מעוניינת להפעיל תחנה בדלק ובגז. הן ידעו שקבלת רישיון עסק גם עבור הפעלת מתקן גז חשובה למבקשת. היה עליהן להתנהל בתם לב ולגלות למבקשת כי היתר הבנייה לא כולל את מתקן הגז ומעולם לא ניתן היתר בנייה לגז. העובדה שהמבקשת התנהלה שלא כדין והפעילה את המתחם ללא כל רישיון עסק כשנתיים, ורק בסוף חודש נובמבר 2017 היא הגישה לראשונה בקשה לרישיון עסק, לא גורעת מחובתן של המשיבות לגלות פרט מהותי זה לפני כריתת ההסכם. בצדק טען זהבי כי: "הדבר היחיד שהיה צריך לאמר לנו משפט אחד בן ארבע מילים "אין היתר בנייה לגז" (עמ' 16 שורות 26-27)... אני מסתמך על המוכר וההצהרות שלו" (עמ' 17 שורות 4-5).

26.אכן, המבקשת לא הוכיחה כי רכיב הגז הוא משמעותי מבחינה כלכלית. טענתו של אמיר בעדותו, כי המבקשת הרוויחה עשרות אלפי ₪ בחודש ממתקן הגז לא הוכחה כלל (עמ' 1 שורות 13-21 ועמ' 2 שורות 3-18). המבקשת לא צירפה שום מסמך המעיד מה הרווחיות של מתקן הגז ומה הנזק שנגרם לה עקב הפסקת פעולתו. ניתן היה לחשב זאת, מאחר שהמבקשת הפסיקה את השימוש במתקן הגז בחודש אוגוסט 2018 על מנת לקבל רישיון עסק לתחנה (עמ' 11 שורות 15-17). השוכרת יכולה היתה בקלות להמציא תחשיב והעדר כל פירוט בנושא זה פועל לחובתה ומלמד כי כנראה המשיבות צודקות, ומדובר ברווח שולי שאינו משמעותי (עמ' 49 שורות 18-32). לדברי שוחט, 99 אחוז מתדלקים בדלק ולא בגז (עמ' 53 שורה 10). ברם, המבקשת שכרה מתקן תדלוק לדלק וגז וזכותה לקבל תחנה שיש בה גם מתקן גז. מתקן הגז מהווה חלק בלתי נפרד מהתחנה. כפי שפורט לעיל, שותפו של שוחט, חסון, אישר בשיחה כי המבקשת צודקת בטענתה, כי אם היה ידוע לה שאין מתקן גז בתחנה, היא לא היתה שוכרת את המתחם. כמו כן, העובדה שהמשכירות ניסו במשך כל השנים לקבל רישיון עסק למתקן הגז והגישו כמה בקשות להיתר, מלמדת כי גם הן סברו שמדובר במתקן בעל ערך שיש לו חשיבות. אחרת, מדוע הם השקיעו כל כך הרבה מאמצים לקבל היתר בנייה למתקן הגז? תשובתו של שוחט כי: "אני טיפוס כזה. אם אני יכול לקדם משהו אני עושה זאת" (עמ' 50 שורה 21), אינה סבירה. ברור ששוחט לא היה פועל באופן כה אינטנסיבי להכשיר את מתקן הגז, אם הוא חשב שמדובר בעניין שולי. גם הוא סבר כנראה, שמדובר במתקן שכלכלית יש לו חשיבות לתחנה ולכן הוא לא הרפה וניסה שוב ושוב לקבל רישיון עסק גם עבור מתקן הגז. כמו כן, גם בתמליל הפגישה הנ"ל, עולה ששוחט ושותפו מעולם לא אמרו למבקשת כי מתקן הגז הוא שולי "ועל מה המהומה" (סעיף 26.3 לסיכומי המבקשת) ושיניחו לנושא זה. המשיבות הבינו שמדובר בחלק מתחנת הדלק ויש לפעול להכשירו. מכאן, שהמבקשת הוכיחה קשר סיבתי כנדרש, בין הטעות לבין רכיב זה בהסכם.

27.מהאמור לעיל עולה, כי המבקשת הוכיחה כי מתקיימים רכיבי הטעות לפי סעיף 14(א) לחוק החוזים וזכותה לבטל את ההסכם. כמפורט לעיל, התנהלות המשיבות היוותה אף הטעיה לפי סעיף 15 לחוק החוזים.

28.ברם, אף אם תתקבל טענת המשיבות כי הן לא ידעו על הטעות – וכאמור סביר בהחלט כי הן ידעו על כך שלא ניתן היתר בנייה למתקן הגז – המבקשת זכאית לבטל את ההסכם לפי סעיף 14 (ב) לחוק החוזים, מאחר שמן הצדק לאפשר לה לבטל את ההסכם, שעה שרכיב מהתחנה - תדלוק בגז – לא ניתן להפעיל כיום (טרם הומצא רישיון עסק זמני למרות שהותר למשיבות להגיש ראייה נוספת) ולכל היותר ניתן להפעילו לתקופה זמנית קצרה יחסית, בהתחשב באורך תקופת ההסכם. המבקשת שכרה תחנת תדלוק לדלק וגז ורכיב תדלוק בגז מהווה חלק מהותי מהמושכר, אף אם לא הוכח שהכנסתו מהווה רכיב משמעותי ברווחים.

29.זאת ועוד: אף אם לא מדובר בטעות או הטעייה והאחריות לברר את נושא הרישוי של מתקן הגז חלה על המבקשת, על פי ההסכם, ככל שמתגלה כי בניגוד להצהרת המשכירות, קיימת בנייה בלתי חוקית, חלה על המשכירים חובה לתקן את המצב ולאפשר למבקשת להפעיל את התחנה על כל מרכיביה, לרבות התדלוק בגז.

30.**סעיף 7 לחוק החוזים** קובע כי נפגע רשאי לבטל את ההסכם אם בוצעה הפרה יסודית ואם מדובר בהפרה שאינה יסודית, ניתן לבטל את ההסכם, לאחר שניתנה למפר ארכה לתקנו וההפרה לא תוקנה תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה. חלף כבר זמן רב מאז שהתגלתה ההפרה וטרם ניתן היתר בנייה למתקן הגז. עד היום טרם ניתן רישיון עסק למתקן הגז וגם אם יינתן בימים הקרובים רישיון זמני לחצי שנה, הרי שלפי סעיף 7ב(א)(2) לחוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968, סך התקופות הזמניות במקרים מיוחדים, לא יעלה על שנתיים. ייתכן שאם יתקבלו התנגדויות והבקשה להקלה תידחה, לא ניתן יהיה כלל בעתיד הנראה לעין לקבל היתר בנייה ולא ניתן יהיה אפילו לקבל רישיון זמני. טענת המשיבות כי "לא אמורה להיות שום סיבה מיוחדת לכך שהבקשה לא תאושר" (סעיף 12 וסעיף 14 לסיכומיה), בכל הכבוד, חסרת בסיס. מניין למשיבות לדעת שאם יוגשו התנגדויות למתן הקלה הן לא יתקבלו?

31.הצדדים קבעו בהסכם, כי ההצהרות והמצגים הם תנאים יסודיים וכך גם מטרת השכירות. סעיף 4 שנקבע שהפרתו היא הפרה יסודית, קבע כי המשכירות מצהירות שניתן טופס 4 לתחנה. מתברר כי מצג זה אינו נכון ולא ניתן טופס 4 למתקן הגז, מאחר שהיתר הבנייה לא כלל אותו.

32.לפיכך, משעד היום לא תיקנו המשיבות את ההפרה ולא גרמו למצב שבו מתקן הגז "הוכשר" מבחינה תכנונית וניתן לקבל עבורו רישיון עסק קבוע, הרי שזכותה של המבקשת לבטל את ההסכם וביטולו נעשה כדין.

33.**העולה מן המקובץ**: דין התביעה להתקבל. ההסכם בטל מחמת פגמים בכריתה: טעות והטעייה. בנוסף, המשיבות הפרו את ההסכם הפרה יסודית ולמצער לא תיקנו בתוך זמן סביר את ההפרה. לפיכך, מוצהר בזאת כי המבקשת היתה רשאית לבטל את ההסכם.

34.ניתן בזאת היתר לפיצול סעדים והמבקשת רשאית להגיש תביעה כספית בגין נזקיה, לערכאה המוסמכת.

35.המשיבות ישלמו למבקשת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 50,000 ₪.

ניתן היום, כ"ג אייר תשע"ט, 28 מאי 2019, בהעדר הצדדים.

