|  |
| --- |
| **בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו** |
|  |
| סעדים מכוח עילת עושק – חוסר ניסיון כתכונה הטבועה במתקשר | 9 דצמ 20157014-07-12 |
|  |
| **השופט** | יהושע גייפמן |
|  |
| **התובע** | נתן מוסטע"י עו"ד דב אבן אור |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **הנתבעים** | 1. אריאלה שפירא2. ישראל שפיראע"י עו"ד דוד קירשנבוים |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

**1.תובענה להצהיר על בטלות הסכם מכר של דירת 3 חדרים ברח' העצמאות 58 בת ים הידועה כגוש 7149 חלקה 82/2 [להלן : " הדירה"] בדגש על עילה של עושק [ראו עמ' 7 לפרוטוקול שורות 2-3]. לחילופין נתבע בתביעה לחייב את הנתבעים לשלם 400,000 ₪ בשל הפער בין השווי של הדירה נכון ליום המכירה לבין התמורה הנקובה בהסכם, וכן לשלם 100,000 ₪ פיצוי בגין עוגמת נפש. התובע ויתר על העתירה בעניין שכר הדירה [ראו עמ' 9 שורות 2-4 ].**

**הנתבעים 1-2 הינם אחים, שרכשו את הדירה מהתובע. הנתבעת 1 טיפלה עבור הנתבע 2 ברכישת הדירה מהתובע .**

**לאחר הקנייה שיפצו הנתבעים את הדירה, וחילקו אותה לשתי יחידות דיור. כל יחידת דיור כוללת שני חדרי מגורים, מטבחון, חדר רחצה ושירותים [ ראו חוות דעת השמאי מטעם ביהמ"ש שאול רוזנברג ].**

**בהמלצת בית המשפט הגיעו הצדדים להסכמה, שהסכם המכר לא יבוטל, אולם בית המשפט יכריע בעתירה לחיוב כספי בעניין הפער הנטען בין שווי הדירה נכון ליום המכירה לבין התמורה הנקובה בהסכם, לרבות העתירה לפיצוי בגין עוגמת נפש, וזאת בהתחשב בעיקר בטענת העושק שהועלתה ע"י התובע [ראו הסכמה דיונית בעמ' 98 שורות 13-14, שניתנה בהמשך להודעה בכתב של ב"כ התובע מ-21.6.15, שבעקבות הגשתה נקבע דיון נוסף במעמד הצדדים לאחר סיום שמיעת הראיות ; עמ' 7 שורות 2-3 ועמ' 9 שורות 2-4].**

**2.הנתבעים רכשו את הדירה מהתובע. מלוא התמורה בסך 97,000 $ שולמה בתקופה שמ-6.5.09 ועד 5.7.09, לפני חתימת הסכם המכר ב-6.7.09 [ראו מוצג ת/1]. הסכם המכר מ-6.7.09 לא דווח לשלטונות מס שבח. ב"כ הנתבעים הסביר שהתובע מכר את שתי הדירות שהיו בבעלותו כדי לעבור לדיור מוגן, ורק לאחר שהובהר שעל העסקה יינתן פטור ממס שבח, נחתם הסכם נוסף ב-6.7.10 - ת/2, שבא במקום ההסכם מ-6.7.09 - ת/1 [ראו עמ' 6 שורות 11 -15].**

**סכום התמורה נכון לחתימת החוזה הראשון ב-6.7.09 - 97,000 $, שהינם 379,852 ₪ [לפי שער יציג של 6.7.09 – 3.9160].**

**השמאי שמינה בית המשפט, מר שאול רוזנברג, קבע בחוות דעתו ששווי הדירה נכון למועד הקובע [6.7.09] היה 790,000 ₪ .**

**עפ"י קביעה זו של שמאי בית המשפט, הדירה נמכרה ב-410,148 ₪ פחות מערכה נכון ליום המכירה, דהיינו הדירה נמכרה תמורת 48% מערכה נכון ליום המכירה -6.7.09.**

**3.בית המשפט מאמץ את חוות הדעת של שמאי בית המשפט, ומעדיפה על פני חוות הדעת של השמאים מטעם הצדדים .**

**השמאי מטעם ביהמ"ש, מר שאול רוזנברג, קבע בחוות דעתו :**

**[א]אומדן שווי הדירה נערך לתאריך הקובע -6.7.09. הביקור בדירה נערך ב-4.11.14 . לאור המחלוקת העובדתית בין הצדדים באשר למצב הדירה בתאריך הקובע [ מצב ירוד או דירה משופצת ] נערכה השומה בהתייחס לדירת מגורים ותיקה בבניין ותיק ברמה סבירה למגורים.**

**[ב]אומדן שווי הדירה נגזר מנתונים השוואתיים של דירות ותיקות באותו בניין ובאותו רחוב בעיר בת ים .**

**[ג]שנת הבנייה 1957, מיקומה של הדירה בקומה שניה [ראשונה מעל הקרקע], ועפ"י היתר הבניה כללה 3 חדרים הול וכניסה.**

**השמאי שאול רוזנברג העיד בחקירתו: "ש. נתת משקל לתמ"א 38? ת. לא. עבדתי אך ורק לפי העסקאות ההשוואתיות " [עמ' 77 שורות 17-20] ; " הנחתי הנחת עבודה שהדירה היתה דירה אמנם לא משופצת, אבל דירה במצב מגורים סביר" [ עמ' 78 שורות 11-12]; " הבניין נבנה בסוף שנות החמישים " [ עמ' 79 שורה 1]; "ש. אתה ראית בדירה [ נכון לנוב' 14' – י.ג.] שכל מכלולי החלונות ומכלולי הדלתות הוחלפו? ת. נכון .ש. הדירה עצמה פוצלה ל-2 יחידות? ת. זה מתפקד כ-2 יחידות...כל יחידה כוללת ... שירותים ומטבח ... הצדדים מסכימים שב-09' זה לא היה קיים, ולכן אומדן השווי הוא ל-09'... יש מטבח חדש ויש עוד מטבח ... ש. הצנרת האינסטלציה הוחלפה בדירה? ת. זאת הנחת עבודה" [עמ' 79 שורה 17 עד עמ' 80 שורה 17]; " שומתי התייחסה ל-09'. התייחסה... לדירה ותיקה שנמצאת... במצבה... זאת אומרת שהריצוף שלה הוא ריצוף של שנת 57', והקירות שלה של שנת 57' ותו לא, זאת אומרת לא עשו עליה מקצה שיפורים, אלא היא הדירה המקורית הוותיקה" [עמ' 81 שורות 3-6]; "הייתי צריך להעריך את הדירה במצבה ב-09', ואני הערכתי שב-09' ... הצנרת החשמל שלה היא צנרת החשמל משנות ה-50', וצנרת האינסטלציה שלה היא משנות ה-50', והריצוף שלה הוא משנות ה-50', אלא שהיא במצב שאפשר לגור בה " [עמ' 82 שורה 21 עד עמ' 83 שורה 3]; " 12-13 עסקאות השוואה [של מכר דירות ברח' העצמאות 21 עד רח' העצמאות 77 – י.ג.] , חוץ משתי העסקאות בבניין שלנו [ שתי עסקאות מכר דירות באותו בניין בו ממוקמת הדירה נשוא הדיון ברח' העצמאות 58 בת ים – י.ג.] ... היו הרבה מאד עסקאות ברח' העצמאות עצמו... וגם בבניין עצמו" [עמ' 84 שורות 10-11]; " בנתונים שאנחנו מקבלים בנתוני מס שבח רשום גיל הדירה... רוב הבניינים בתוך עסקאות ההשוואה הם בניינים ותיקים" [עמ' 85 שורות 19-22].**

**שמאי בית המשפט, בהתייחסו לשמאות שהוגשה מטעם הנתבעים, שלל את השימוש במקדמי ההתאמה בעניין הדירות ברח' העצמאות והעיד : "זה בלתי סביר לבוא ולומר שיש פה דירות ... שהוא [השמאי של הנתבעים – י.ג.] שם אותן כמקדם מינוס 15% ומינוס 10% ... אין מוצר כזה. ההפרשים הם הפרשים קטנים... ההבדלים הם באחוזים בודדים" [עמ' 86 שורות 9-24];" אנחנו רואים סט... 15 עסקאות [ עסקאות השוואה – י.ג.] ואנחנו רואים דפוס התנהגות של מחיר... רוב הדירות בטבלה [טבלת ההשוואה – י.ג.] הן דירות ישנות עד 1960 " [עמ' 89 שורות 15-19];"לא הוכנס מקדם אבל נבדק גיל הבניינים" [ עמ' 90 שורה 3]; " אם הבניינים הם בפלוס מינוס 57', 58',59',60' – הבניין הוא אותו בניין " [ עמ' 90 שורות 6-7 ]; " מה שאנחנו עשינו פה זה נתנו את סה"כ הדירות שנמצאות בעסקאות ברח' העצמאות וניסינו לקבל סדר גודל של מחיר ממוצע " [ עמ' 92 שורות 11-13 ]; " היינו צריכים לקחת דירה... ותיקה ולקבוע את השווי שלה ... השווי שלה הוא יכול להיות ממוצע של שווי הדירות, המקדמים פה לא יישנו את התמונה" [ עמ' 92 שורות 14-16]; " הבניין שלנו ... לא שופץ. הוא נשאר במצבו... וכך גם הבאתי את זה בחשבון " [עמ' 92 שורות 19-21]; " אין ספק שהדירה משופצת... שומתי בהתייחס לדירה משנת 09'... שאין לה חלונות אלומיניום ואין דלתות חדשות" [ עמ' 95 שורות 15-19].**

**באשר לתיאור הדירה כדירה ישנה סבירה למגורים נכון למועד המכירה ב-09' העיד התובע: " אחרי שאבי נפטר, אבי השאיר את הדירה במצב טוב וסביר שאפשר לגור. אבי נפטר בינואר 06' ... שיפצתי את הדירה שנה או שנתיים לאחר הפטירה... החליפו צנרת , החליפו תריסים, החליפו דברים שבורים. עו"ד גדרון טיפל בשיפוץ [טיפל עבור התובע בעריכת השיפוץ – י.ג.] הוא הביא את המשפצים, לקח מהם קבלות ... השיפוץ עלה יותר מ-20,000 ₪ " [עמ' 22 שורות 3-9]. הוצג בפני ביהמ"ש מכתב של עו"ד מרדכי גדרון ובו מאוזכר שבוצעו שיפוצים בדירה באפריל 07' [ מוצג ט"ז(1) לתובענה] . כמו כן צורפה הצעת מחיר לשיפוצים שהוגשה [נספח ט"ז(2) לתובענה]. עוד העיד התובע, שעד שמכר את הדירה התגוררה בדירה כשוכרת קצינת משטרה, שהובאה ע"י עו"ד מרדכי גדרון [ראו עדות התובע בעמ' 23 שורות 11-12].**

**עדות זו של התובע הנתמכת במסמכים מהימנה על ביהמ"ש, וביהמ"ש מעדיף עדות זו על פני עדותו של מישו צימט, השיפוצניק שהוזמן ע"י הנתבעת 1 לאחר שרכשה את הדירה. לאור קביעות אלה, לא היתה מניעה להעריך את שווי הדירה נכון ל-6.7.09 - כדירה ישנה ברמה סבירה למגורים.**

**4.הונחו בפני ביהמ"ש ראיות למכביר המוכיחות את עילת העושק הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים [חלק כללי], ומצדיקות עפ"י ההסדר הדיוני לחייב את הנתבעים בהפרש בין שווי הדירה נכון ל-6.7.09 לבין התמורה החוזית [להלן : " הפרש שווי הדירה"] .**

**סעיף 18 לחוק החוזים [ חלק כללי] תשל"ג – 1973 מורה : " מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני ... את ... חוסר ניסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה".**

**ברע"א 617/08 מלון עדן נהריה בע"מ נ' יוסף קסל , תקדין עליון 2014(3) 12581, בסעיף 38 לפסק הדין אמר כב' השופט מלצר:**

**" הובעה בספרות העמדה שלפיה במקרים קיצוניים של חוסר הגינות בתנאי החוזה יש לפרש את המושג..."חוסר ניסיון" בצורה ליברלית ולכלול בה אף תמימות, חוסר הבנה או חוסר התמצאות ".**

**לעילת העושק בדיני חוזים, ראו גם : ע"א 403/86 סאסי נ' קיקאין פ"ד לו(1) 763, 767; ע"א 3156/98 בן ישי נ' וינגרטן פ"ד נה(1) 939 .**

**התובע היה בנחיתות קיצונית עקב כך שחוסר ניסיונו החמור והקיצוני הגיע לדרגה של תכונה הטבועה בו, ונחיתות זו נוצלה ע"י הנתבעים, אשר השיגו תנאים בלתי סבירים לטובתם. אין המדובר במתקשר הנגוע בחוסר ניסיון בתחום ספציפי אלא בחוסר ניסיון המאפיין את התובע בכל התנהלותו הכלכלית היומיומית, ובמיוחד בחוסר ניסיון בהתקשרות חוזית. המדובר במצב חמור מתמשך של חוסר ניסיון ולא בקושי ארעי חולף, וזאת בהתייחס לניסיון חיים שאדם רגיל בגילו של התובע צובר עם השנים.**

**התמורה בחוזה עמדה ע"ס 48% בלבד מערך הדירה נכון ליום המכירה, ומדובר בסטייה בלתי סבירה לחלוטין מהמקובל. לנתבעים היתה ידיעה על מצבו של התובע – הצד הנעשק, והם ניצלו זאת כדי להשיג תנאים בלתי סבירים ביחס לסכום התמורה החוזית. מהעסקה גם עולה מידה של אי מוסריות בהתנהגות הנתבעים- הצד העושק והמנצל. עסקה כזו אי אפשר לעשות אלא עם מוכר שאינו מבין את משמעות הנתונים המוצגים בפניו.**

**ראו לעניין פרשנות "חוסר ניסיון" בעילת העושק, ע"א 11/84 רבינוביץ נ' שלב פ"ד מ(4) 533, 542 .**

**זאת ועוד, הנתבעים נהגו בחוסר תום לב במו"מ לקראת כריתת החוזה. עקרון תום הלב מחייב הגינות ויושר. הנתבעים היו מודעים לחוסר הניסיון הקיצוני של התובע שהגיע לדרגה של תכונה הטבועה בו, וניצלו מצב דברים זה לעשות רווח קל ומופרז ביותר, ורכשו את הדירה ב-48% מערכה האמיתי.**

**הסעד שלו זכאי מי שנפגע מהתנהגות חסרת תום לב מעוגן בסעיף 12[ב] לחוק החוזים, המורה: " צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום לב חייב לצד השני פיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב המו"מ או עקב כריתת החוזה ". הפיצויים נועדו להעמיד את הצד הנפגע במצב שבו היה נתון אלמלא הופרה חובת תום הלב.**

**לאור האמור יש לחייב את הנתבעים 1-2 לשלם לתובע 400,000 ₪ נכון ל-6.7.09 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק עד למועד התשלום בפועל [מלוא הסכום הנתבע בעתירה 23 לתביעה], כאשר בכל מקרה הסכום לא יעלה ע"ס 500,000 ₪ נכון ליום הגשת התביעה [3.7.12] בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק ממועד זה ועד התשלום בפועל [התובע הצהיר לצרכי אגרה שהתביעה הכספית עומדת ע"ס 500,000 ₪ נכון ליום הגשת התביעה 3.7.12 ].**

**הטעמים לקביעות אלו הינם כדלקמן :**

**ראשית, התובע הינו ערירי, והתגורר עם הוריו עד לפטירתם . בינו' 06' אביו הלך לבית עולמו ,ועוד קודם לכן הלכה לבית עולמה אמו. התובע נותר לבדו בהיותו בן יחיד להוריו.**

**התובע מעולם לא עבד במקום עבודה קבוע אלא בעבודות ארעיות , ונכון למועד הקובע התנדב במספר מקומות. התובע לא טיפל בענייני כספים ורכוש בחיי אביו ונסמך על עזרתו. התובע העיד : " אני בן יחיד, ואבא שלי לא הרשה לי אף פעם להתעסק עם ענייניו, כולל שוכרים " [עמ' 17 שורות 6-7]. לאחר פטירת הוריו, הסמיך התובע את עו"ד מרדכי גדרון לטפל בשיפוץ הדירה והשכרתה, שכן לא היה ביכולתו של התובע לעשות זאת בעצמו. התובע העיד : " עו"ד גידרון טיפל בשיפוץ, הוא הביא את המשפצים, לקח מהם קבלות" [עמ' 22 שורות 7-8]; " מדי פעם היו מגיעים שוכרים, והוא [עו"ד גדרון – י.ג.] היה עולה איתם לדירה ומראה אותה" [ עמ' 23 שורות 21-22].**

**הוריו של התובע הותירו לו 2 דירות בבת ים . בדירה אחת התגורר התובע, ודירה שניה הושכרה ושימשה מקור פרנסה. בשנת 09' [מועד העסקה], בהיות התובע כבן 62, גמלה בליבו החלטה למכור את שתי הדירות ולעבור לדיור מוגן – עת נותר לבדו לאחר פטירת הוריו.**

**התובע העיד: " הוריי ניצולי שואה, אחרי שנפטרו נשארתי לבד, ולא היה לי על מי לסמוך . היו לי כל מיני בעיות ... רציתי לעבור למקום אחר [ לדיור מוגן- י.ג.] ולהרגיש יותר בטוח " [ עמ' 15 שורה 27 עד עמ' 16 שורה 2]; " סיפרתי שיש לי תוכניות למכור את הדירות ולעבור לדיור מוגן, ואני לא יודע איך לעשות זה " [ עמ' 17 שורות 16-17].**

**הנתבעת 1 בעמ' 58 שורה 4 : " נדהמתי שהוא רוצה להיכנס לדיור מוגן כי הוא עדיין צעיר".**

**שנית, הנתבעת 1 , שהכירה את אביו של התובע במשך שנים, ושמעה שהתובע מעוניין למכור את שתי הדירות ולעבור לדיור מוגן, הפנתה את התובע לעו"ד יעל אהרוני . התובע העיד : " באה אריאלה שפירא וסיפרה לי יש לי ידידה עו"ד יעל אהרוני" [עמ' 18 שורות 14-15]; " אני אדם שלא מבין בעניינים משפטיים ועניינים פיננסיים, לכן הסכמתי ללכת לחברה של אריאלה, עו"ד יעל אהרוני" [עמ' 19 שורות 25-27].עו"ד יעל אהרוני העידה שהקשר בינה לבין התובע נוצר באמצעות הנתבעת 1 [ראו עמ' 40 שורה 1].**

**עו"ד יעל אהרוני, שהיתה אמורה לייצג את התובע בעסקת המכר עם הנתבעים, שכנעה את התובע למכור דירה אחת לבתה תמורה 650,000 ₪, והדירה השניה נמכרה לנתבעים תמורת 379,852 ₪ . שתי הדירות נמכרו במחירים שלא שיקפו את ערכן האמיתי, וסכום התמורה היה נמוך בהרבה משוויין האמיתי. הדירה שנמכרה לנתבעים נמכרה בשווי 48% מערכה נכון ליום המכירה – 6.7.09 . אין בפני ביהמ"ש נתון מדויק בדבר ערכה הריאלי של הדירה שנמכרה ע"י התובע לבתה של עו"ד יעל אהרוני, אולם עו"ד אהרוני הודתה בעדותה, שלאחר שקיבלה מכתב התראה מעו"ד הסכימה לשלם לתובע סכום נוסף של 200,000 , בנוסף לתמורה החוזית בסך 650,000 ₪ [ ראו עמ' 42 שורות 23-24 ].**

**עו"ד יעל אהרוני ייצגה את התובע במכר שתי הדירות שהיו בבעלותו, עת רצה לעבור לדיור מוגן, לרבות בעסקה בה הקונה היתה בתה, שהינה עו"ד. בעסקה האחרונה נוצר מצב של ניגוד אינטרסים, וספק רב אם האינטרסים של התובע בשתי העסקאות יוצגו כראוי.**

**התובע העיד: " אני רוצה לעבור לדיור מוגן, והן הבטיחו שהן ימצאו לי מקום טוב [בדיור מוגן – י.ג.] " [עמ' 26 שורה 23]. " הייתי בלחץ שהוריי נפטרו. נשארתי לבד. אני בן יחיד. הן ידעו והבינו שאין לי שום ידע לא כלכלי לא במכירות ולא בנדל"ן . אף פעם לא התעסקתי עם זה . אבי לא הרשה לי להתעסק בשום דבר עד יום מותו... הן הבטיחו עד אריכות חיי עו"ד אהרוני תייצג אותי. שתיהן הבטיחו לי עד אחרית ימי הן יעזרו לי בכל בעיה... שתיהן הבטיחו לי לעזור לי בכל בעיה שתהיה לי" [ עמ' 27 שורות 8-19].**

**עו"ד יעל אהרוני העידה בחקירתה: " לא כל יום פונה אלי בן אדם שמבקש ממני עזרה, ואתלווה אליו לסייע לו להתקבל לדיור מוגן. התובע הציע לי למכור את שתי דירות" [ עמ' 41 שורות 23-25] .**

**שלישית, מלוא כספי מכר הדירה, ששולמו לתובע ע"י הנתבעים עוד לפני חתימת החוזה, הושארו בידי עו"ד יעל אהרוני, והתובע אף ביקש מעו"ד אהרוני שתתלווה אליו לפגישות ולראיונות קבלה בדיור המוגן. גם עובדות אלו מלמדות על חוסר הניסיון של התובע, ותומכות בכך שחוסר הניסיון הגיע לדרגה של תכונה הטבועה בו.**

**עו"ד יעל אהרוני העידה: "התובע התעקש שהכסף יישאר [בידי עו"ד אהרוני – י.ג.]. אני התלוותי אליו לפגישות ולראיונות קבלה [בדיור המוגן – י.ג.]. התובע ביקש שהכסף יישאר אצלי בנאמנות " [ עמ' 44 שורות 1-4 ].**

**עו"ד יעל אהרוני העידה, שטיפלה עבור התובע : " בכל הנושא של הקבלה לדיור מוגן " [ עמ' 45 שורות 7-8] , והוסיפה: " הוא ביקש שאטפל לו בנושא של מים וארנונה בעירית בת ים " [ עמ' 45 שורות 8-9]. גם בנושא זה, שבדרך כלל אינו מופנה לטיפול עו"ד, נאלץ התובע להיעזר בעו"ד בשל חוסר ניסיונו הקיצוני שהיווה תכונה הטבועה בו.**

**התובע התאפיין בתכונה של חוסר ניסיון חמור וקיצוני בכל התנהלותו הכלכלית היומיומית, ובפרט בהתקשרויות חוזיות. התובע העדיף שאחרים יקבלו החלטות בענייניו, תוך שהוא משליך יהבו על שיקול דעת הזולת כשיקול בלעדי.**

**רביעית, עו"ד יעל אהרוני, שהתובע הופנה אליה ע"י הנתבעת 1 לצורך עריכת עסקת המכר בינו לבין הנתבעים, ושניצלה את הסיטואציה כדי לרכוש במחיר מופחת את הדירה השניה של התובע עבור בתה - הודתה בחקירתה בעמ' 45 שורות 13-14: " ש. התובע ערך צוואה לטובתך שאת יורשת ? ת. יכול להיות שהתובע ביקש שאני אערוך צוואה בה אני יורשת שלו . אני לא הסכמתי להיות מעורבת בצוואה".**

**לכתב התביעה צורף כנספח כ' העתק טיוטת צוואה של התובע. עפ"י נוסח טיוטת הצוואה, היורשים הם עו"ד יעל אהרוני והנתבעת 1.**

**נדגיש לעניין זה שלתובע לא היתה היכרות קודמת עם עו"ד אהרוני, וההיכרות ביניהם נוצרה באמצעות הפנייה של הנתבעת 1.**

**חמישית, הנתבעת 1 טיפלה עבורה ועבור הנתבע 2 בכל הקשור לעסקת הרכישה. הנתבעת 1 היתה מודעת לכך שחוסר הניסיון הקיצוני והחמור של התובע הוא בדרגה של תכונה הטבועה בו.**

**הנתבעת 1 הודתה בחקירתה: " הסעתי אותו בכל הארץ לחפש דיור מוגן, עשיתי עבור התובע כל מה שהיה צורך. כשבאו מההוצאה לפועל בלילה לביתו, הוא צלצל אלי שאני אבוא מיד. עד שלא באתי הוא לא נתן להם להיכנס. היו הרבה דברים. זה היה יומיומי. לא היה לו מישהו אחר" [עמ' 55 שורות 22-26]; " התובע לא רצה לקבל את הכסף של המכירה. הוא אמר לי להעביר את הכסף של המכירה לעו"ד אהרוני. הכסף היה בנאמנות" [ עמ' 57 שורות 20-22].**

**באשר לתלות הקיצונית של התובע בנתבעת 1 , העידה הנתבעת 1 : "אני עזרתי לו מא' ועד ת'. כשהיה צורך הוא שלח אותי לרופא שלו להביא לו אישור ותרופות... השאיר לי את המפתחות. לקחתי מכתבים עבורו... עשיתי עבור התובע כל מה שהיה צורך " [ עמ' 55 שורות 19-24].**

**5.בעניין העתירה לפסוק פיצויים בגין עוגמת נפש, בע"א 8588/06 דלג'ו נ' אכ"א לפיתוח בע"מ תקדין עליון 2010(4) 1216 הדגישה כב' השופטת פרוקצ'יה בסעיף 31 לפסק הדין :**

**" פיצוי לא ממוני בדיני חוזים אינו ניתן דרך שגרה. הוא מצטמצם למצבים שבהם לנזק הכלכלי נתלוותה הפרה בוטה של יחסי אמון או של יחסי תלות ששררו בין הנפגע לבין המפר או במצבים של זדון, התנהגות מעליבה או פוגענית במיוחד. הפיצוי הלא ממוני כפוף לשיקול דעת שיפוטי, ואין צורך בהבאת ראיות לגביו. הגישה השיפוטית להענקת פיצויים על נזק לא ממוני ננקטת על דרך הצמצום וההגבלה ".**

**בהתחשב בכך שהוכחו יסודות עילת העושק ושהיו גם יחסי תלות בין התובע לבין הנתבעת 1, כפי שהעידה הנתבעת 1 – תחויב הנתבעת 1 לשלם לתובע פיצויים בגין עגמת נפש [נזק שאינו של ממון ] בסך 15,000 ₪ . הנתבע 2 לא היה פעיל ברכישה, והנתבעת 1 פעלה בשמו והיתה הצד הדומיננטי בעסקה.**

**6. סוף דבר**

**[א]הנני מחייב את הנתבעים 1-2 לשלם לתובע 400,000 ₪ נכון ל-6.7.09 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק עד למועד התשלום בפועל [מלוא הסכום הנתבע בעתירה 23 לכתב התביעה].**

**בכל מקרה, הסכום לא יעלה ע"ס 500,000 ₪ נכון ליום הגשת התביעה [3.7.12] בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק ממועד זה ועד התשלום בפועל [ התובע הצהיר לצורכי אגרה שהתביעה מועמדת ע"ס 500,000 ₪ נכון ליום הגשת התביעה - 3.7.12 ].**

**[ב]הנתבעת 1 תשלם לתובע 15,000 ₪ בגין עגמת נפש צמוד למדד ונושא ריבית עפ"י חוק מיום הפסק ועד התשלום בפועל.**

**[ג]הנתבעים 1-2 ישלמו לתובע הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 30,000 ₪ צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.**

**ניתן היום, כ"ז כסלו תשע"ו, 09 דצמבר 2015, בהעדר הצדדים.**

