לפני שאציג את טענות הצדדים, אציין שעל שמואל לשלוח הודעה לביטול החוזה כאמור בסעיף 20

לחוקהחוזים[[1]](#footnote-2), בגין הטעיה ועושק לפי סעיפים 15 ו-18 לחוק החוזים.

**הטעיה-**כשנגרמת טעות של המתקשר בחוזה ע"י הצד השני, העילה לביטול החוזה קמהבהתקיים היסודות הבאים[[2]](#footnote-3):**א.** חוזה **ב.** יש טעות אצל אחד הצדדים שהתקשרו בחוזה. **ג.**הטעיה שהטעה אותו הצד שכנגד. **ד.**קשר סיבתי כפול בין הטעות ובין ההתקשרות בהסכם וכן בין ההטעיה לבין הטעות.במקרה דנן, היסוד הראשון מתקיים, ישנו חוזה בין הצדדים. יסוד שני-טעות אצל אחד הצדדים- טעות היא מחשבה אואמונה שאינה תואמת את המציאות[[3]](#footnote-4). מחד,שמואליטעןשטעהכיווןשלאידע שיוכללהשתכןבביתהאבותבמחיר נמוךיותרע"יסבסודמהמדינה.מאידך,רונןיטען כי אין זו אלא טעות שבכדאיות העסקה, ע"פ **השופט אשר**[[4]](#footnote-5)טעות שבכדאיות העסקה היאטעות לגבי שווי הממכר, ולכן אםשמואלהביןשעסקהזולאכדאיתלאחרחתימתהחוזה, איןהואיכוללהתנערממנה. שמואל יטען שאין מדובר בטעות שבכדאיות שכן אין היא עומדת בשלושתהגישות-גישת **השופט אשר**- טעות שבכדאיות העסקה היא טעות לגבי שווי הממכר. במקרה דנן,אין זה כך,טעותו שלשמואל לא הייתה לגבי שוויו של הממכר אלא לגבי העובדה שלא ידעשביכולתו לממןמגורים בבית האבות גם ללאמכירת הדירה.גישתו של**ד' פרידמן[[5]](#footnote-6)-**טעות שבכדאיות העסקה היא טעות ביחסלסיכון שנטל על עצמו צד לחוזה, ובענייננו, הרי שמואל לא ראה את התמונה כמות שהיא על כל הסיכונים והשיקולים הכלכלייםשנגזרים ממנה ועל כן אין לומר שזו טעות בכדאיות העסקהגם אם יש לה השלכות כלכליות. גישתו של**ג' טדסקי[[6]](#footnote-7)-**טעות בכדאיות העסקה היא טעות ביחסלהתפתחות עתידית, מתקשר שהתאכזב משוםשציפיותיו לא התגשמו לא יכול לטעון לטעות, במקרה דנןלא ניתן לטעון כך. יסוד שלישי- במקרהדנן,שמואליטעןשרונןהטעהאותו. הטעיהיכולהלהיותאקטיבית(=במעשה)אופאסיבית(=במחדל)[[7]](#footnote-8),במקרהדנן, ישנה הטעיהפאסיבית, כלומרבדרךשלאיגילויןשלעובדותשמןהראויהיהלגלותן,זאתמתבטאתבשתיקתושלרונןבסיטואציהבההיהמקוםלספקפרטיםבעליחשיבותלעסקה[[8]](#footnote-9)-סבירלהניחשרונןכבעליםשלביתאבות,ידעעלסבסודשניתן ע"י המדינהובחרלהעליםעובדהזוע"ישתיקתו, ולגרוםלשמואללהאמיןשאיןלואופציהאחרת.מנגד, רונןיכוללטעוןכיע"פ**השופט לנדוי[[9]](#footnote-10),**אםשמואליכללהשיגמידעזהבכוחותעצמו, איןזהמחובתולספקמידעזהבמהלךהמו"מגםאםברורלושהוא לאידועלשמואל, זאת בבחינת "יזהר הקונה"[[10]](#footnote-11), אם לקונה הייתה אפשרות לבדוק את הפרטים בעצמוזאת אחריותו לעשות כן. שמואל יטען, כי לפי **השופט אשר**[[11]](#footnote-12),כאשרברורשלצדהשניאיןידיעהבדברקיומןשלעובדותחשובותלהחלטתו, ישלגלותןלואפילואםיכללהשיגןבעצמולפניסיוםהמו"מ (זו פרשנותהשופט אשר לדברי ג' שלו).

לפי גישתו של **אנתוני קרונמן**[[12]](#footnote-13) יש להבדיל בין שני סוגים של מידע- **מידע אקראי**- מידע שהושג באקראי, שלא הושקע במיוחד מאמץ או כסף להשגתו. **מידע שנרכש במכוון-** מידע שהושקע מאמץ מיוחד או כסף לצורך השגתו. לדעת קרונמן, אין להטיל חובת גילוי על מידע שנרכש במכוון, זאת כדי לא לרפות את ידי אלו המשקיעים מאמץ וכסף מלעשות זאת בעתיד. ובמקרה דנן, רונן לא התאמץ ע"מ להשיג את המידע, שכן סביר להניח שרונן בתור בעלים של בית אבות כבר החזיק במידע זה ולכן מוטלת עליו חובת גילוי.  
ע"פסעיף 15 לחוקהחוזיםהטעיהיכולהלהיותע"יאיגילויןשלעובדותאשרלפידין, נוהגאוהנסיבותהיהעלהצדהשנילגלותן[[13]](#footnote-14). במקרהדנן,שמואליטעןשעלרונןחלהחובתגילויע"פדיןהמעוגןבסעיף 12 לחוקהחוזים[[14]](#footnote-15),לפיוישנהחובהלנהוגבתוםלבבעתמו"מלכריתתחוזה,מחובתושלסעיףזהנגזרתחובתגילויןשלעובדותמהותיותבעתהמו"מ אי גילוי מהווה הפרה של חובת תום הלב[[15]](#footnote-16) . רונןשעוסקבתחוםודאיידעעלזכאותושלשמואללסבסודמהמדינהאךבחרלהסתירזאתמתוךדאגהלאינטרסיםהאישייםשלו,בכךישמשום "דופימוסרי"[[16]](#footnote-17), שכןביודעיןהואהטעהאתשמואל.בנוסף,על רונן חלה חובת גילוי ע"פסעיף 16 לחוק המכר[[17]](#footnote-18)[[18]](#footnote-19), סעיף זה מטיל חובת גילוי של עובדותחיוניות שהיה על הצד השני לחוזה לדעת,והרי ברור שההטעיה נבעה מעובדות שהוסתרו משמואל. מנגד, רונן יטען כי יתכן שבאי גילוי העובדות הוא הטעה את שמואל, אך לא מתוך כוונה זדונית להטעות, ההטעיה נעשתה ברשלנות ובתום לב[[19]](#footnote-20) ולא בכוונה תחילה. חובת גילוי ע"פ נוהג– ישנם מקרים שבהם ניתן להצביע על נוהג של גילוי פרטים מסוימים, בענייננו לא קיים נוהג.חובתגילויע"פהנסיבות[[20]](#footnote-21),רונןהואשכנושלשמואל וסבירלהניחשהואמכיראתמצבו. שמואלהואניצולשואהבן 96, תפקודו ומצבוהבריאותיירודים, הואחילבדואין מי שייעץלובנושא, לכןהחליטלהיוועץברונןשכנושעוסקבתחום. בהתייחסלנסיבותחלהעלרונןחובתהגילוישאותההפר,שהריברורשהכיר באפשרות זואךבחרלשתוקובכךהטעהאתשמואל.יסוד רביעי- באשר לקשר הסיבתי הכפול- התנאי הראשון-קשר סיבתי בין הטעותוביןההתקשרותבהסכם-במקרה דנן, שמואל יטען שרונן שבקיא בתחוםהטעה אותובכך שגרם לו להאמין שאין ביכולתו לממן את בית האבות,ולכן התקשר בחוזהבעודו מאמין שזה הפתרון היחיד.במקרה זה נטל ההוכחה[[21]](#footnote-22) חל עלשמואל- עליו להוכיח שאי הגילוי הניעאותו להתקשר בחוזה.התנאי השני-קשר סיבתי בין ההטעיהלביןהטעות- במקרה דנן,רונן שעוסק בתחום הציג בפני שמואל מצג-שווא[[22]](#footnote-23) לפיו משתמע שאין לו שום אפשרות להוזיל את עלויות בית האבות,ובכך גרם לו לטעותבהבנת משמעות ההסכם, בנוסף טען רונן ששמואל יוכל לגור בבית האבות ללאתשלום נוסףלכל ימיחייו, כשבמעמד חתימת החוזההתברר לו שהמגורים בבית האבות לא כולליםתרופותוהוצאות רפואיות נלוות.

**עושק-**במידה ונכרת חוזהעילת ביטול מסוג העושק כמוגדר בסעיף 18 לחוק החוזים[[23]](#footnote-24) מורכבת משלושה יסודות מצטברים[[24]](#footnote-25): **א.** מצבו של העשוק (מצוקה חולשה שכלית או גופנית או חוסר ניסיון). **ב.** התנהגות העושק (ניצול מצבו של המתקשר). **ג.**תנאי החוזה שנוצר כתוצאה מהניצולגרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל.במקרה דנן, שמואל יטען שהתקשר בחוזה כתוצאה מכך שרונן ניצל את מצוקתו וחולשתו, יש להניח שרונן כשכנו של שמואל ידע שאין לו קרובי משפחה שיכולים לייעץ לוולכן ניצל את מצוקתו והציע לו חוזה שתנאיו גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל. עוד ניתן לומר שרונן שידע שתנאי החוזה גרועים ולא הוגנים,דאג לזמן עו"ד עוד באותו הערב, מהחשש ששמואל יבין זאת ויחזור בו. רונן יטען שעל שמואל להוכיח כי מדובר במצב מצוקה חמור ומתמשךולא בקושי ארעי או חולף[[25]](#footnote-26). במקרה דנן, ניתן לומר ששמואל אכן היה במצב מצוקה מתמשך שכפי הנראהלא יחלוף. מצבו הידרדר בשל גילו המבוגר ובשל מחלות שתקפו אותו, כמו כן לקח לו זמן עד אשר פנהלעזרה "שמואל הבין כי הוא אינו מסוגל עוד לחיות לבדו...". יש לצייןשבהנחה ששמואל לא היה במצב מצוקה מתמשך, עדיין ניתן לטעון לעושק, ישנם מצביםשל קושי ארעי וחולף שאליו יכול ה"עשוק" להיקלע לפתע וגם אז יתקיימוכל היסודות הדרושים[[26]](#footnote-27).שמואל יטען כיהתנהגות העושק תבחן במבחן הסובייקטיבי[[27]](#footnote-28), רונן כבעל בית אבות ודאי ידע על הסבסוד, בנוסף, הוא ידע ששמואל בודד ובמצוקה ולכן ידע שביכולתו לנצל את מצבו ולהציע לוחוזה שתנאיו לא הוגנים. מנגד רונן יטען שלא היה ביכולתו לדעת ששמואל נמצא במצב מצוקה.במקרה דנן, שמואל יטען שתנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל. זאת נבדוק ע"יהמבחן האובייקטיבי המחייב בירור שתי שאלות משנה[[28]](#footnote-29):מהו ה"מקובל"- התנאים הנהוגים בחוזים מסוגזה. לרוב, בחוזה למכירת דירה המוכר מקבל סכום כסף השווה לערכה של הדירה. במקרה דנן, נראה כי ההסכם גרוע מהמקובל, ערך הדירה גבוה בהרבה מעלותו המצטברת של בית האבות, זאת גם בהנחהשלשמואל לא נותרו שנים רבות לחיות (מה שסביר להניח שהיה ידוע לרונן). מהי "מידה בלתי סבירה"-אמת המידה היא חוסר סבירות שתיבחן ע"פ נסיבות העניין, תנאי השוק, הוראות החוזה וכד'[[29]](#footnote-30). בענייננו,ניתן לומר שתנאי ההסכם אינם סביריםופרופורציונאלייםשכן ברור ששווי הדירה גבוה בהרבה מהתשלום המצטבר לבית האבות.יש להוסיף כי ככל שהיחס בין הערכים נוטה יותר לרעתו של העשוק, ייטה ביהמ"שלקבל את יתרהיסודות של עילת העושק.

לסיכום, אני סבורה כי מעשיו של רונן במקרה דנן גובלים בהטעיה ועושק, יש להוסיף שעסקה כזאת אי אפשר לעשות אלא עם אדם הנתון במצוקה וחולשה שכלית ופיזית, ובהיות שמואל במצב זה, ידע רונןשהוא יכול להציע עסקה בלתי סבירה שכזו. על כן, לעניות דעתי החוזה יבוטל בשל אחת הטענות או שתיהן יחד.

1. סעיף 20 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. [↑](#footnote-ref-2)
2. ע"א 2469/06 **סויסה נ' חברת זאגא בע"מ,** פסקה 9 לפס"ד של השופטת חיות (טרם פורסם, 14.08.2008). [↑](#footnote-ref-3)
3. גבריאלה שלו **דיני חוזים-החלק הכללי לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי**עמ' 277(2005). [↑](#footnote-ref-4)
4. ע"א 838/75 **ספקטור נ' צרפתי**, פ"ד לב(1) 231, 237 (1977). [↑](#footnote-ref-5)
5. ע"א 2469/06 **סויסהנ' חברתזאגאבע"מ,**פסקה12לפס"דשלהשופטתחיות (טרםפורסם, 14.08.2008). [↑](#footnote-ref-6)
6. גבריאלהשלו**דיניחוזים-החלקהכללילקראתקודיפיקציהשלהמשפטהאזרחי**עמ' 299 (2005). [↑](#footnote-ref-7)
7. ע"א 44/66,309/66 **לקי דרייב נ' הרץ,** פ"ד כא(1) 576, 585 (1967). [↑](#footnote-ref-8)
8. ע"א 494/74 **חברתביתהחשמונאיםנ' אהרוני,**פ"דל(2) 141, 145 (1976). [↑](#footnote-ref-9)
9. ע"א 838/75 **ספקטורנ' צרפתי,**פ"דלב(1) 231, 238 (1977). [↑](#footnote-ref-10)
10. ע"א 5393/03 **פרג' נ' מיטל,** פסקה 6 עמ' 8 לפס"ד של השופטת ארבל (טרם פורסם, 18.01.2005). [↑](#footnote-ref-11)
11. ע"א 838/75 **ספקטורנ' צרפתי,**פ"דלב(1)231, 236 (1977). [↑](#footnote-ref-12)
12. Anthony T.Kronman, "mistake, disclosure, information, and the law of contracts" **the journal of legal studies,** vol.7, no.1 ,pp. 13-16 (1978). [↑](#footnote-ref-13)
13. סעיף 15 לחוקהחוזים (חלקכללי), תשל"ג-1973. [↑](#footnote-ref-14)
14. סעיף 12 לחוקהחוזים (חלקכללי), תשל"ג-1973. [↑](#footnote-ref-15)
15. ע"א 9019/99 **קינסטלינגרנ' אליה,**פ"דנה(3) 542, 547 (2001). [↑](#footnote-ref-16)
16. ע"א 5393/03 **פרג' נ' מיטל,**פסקה9עמ'11לפס"דשלהשופטתארבל (טרםפורסם, 18.01.2005). [↑](#footnote-ref-17)
17. סעיף 16 לחוק המכר, תשכ"ח- 1968. [↑](#footnote-ref-18)
18. ע"א 838/75 **ספקטורנ' צרפתי,**פ"דלב(1) 231, 232 (1977). [↑](#footnote-ref-19)
19. גבריאלהשלו**דיניחוזים-החלקהכללילקראתקודיפיקציהשלהמשפטהאזרחי** 322 (2005). [↑](#footnote-ref-20)
20. ע"א 2469/06 **סויסהנ' חברתזאגאבע"מ,**פסקה11לפס"דשלהשופטתחיות (טרםפורסם, 14.08.2008). [↑](#footnote-ref-21)
21. ע"א 1581/92 **ולנטין נ' ולנטין,** פ"ד מט(3) 441, 452- 453 (1995). [↑](#footnote-ref-22)
22. ע"א 44/66,309/66 **לקידרייבנ' הרץ,**פ"דכא(1) 576, 585 (1967). [↑](#footnote-ref-23)
23. סעיף18לחוקהחוזים (חלקכללי), תשל"ג-1973. [↑](#footnote-ref-24)
24. ע"א 2041/05 **מחקשווילינ' מיכקשווילי,**פסקה12 עמ' 13 לפס"דשלהשופטתברלינר (טרםפורסם, 19.11.2007). [↑](#footnote-ref-25)
25. ע"א 403/80 **סאסי נ' קיקאון,** פ"ד לו(1) 762, 768 (1981). [↑](#footnote-ref-26)
26. שם, בעמ' 770. [↑](#footnote-ref-27)
27. ע"א 784/81 **שפיר נ' אפל,** פ"ד לט(4) 149, 155 (1985). [↑](#footnote-ref-28)
28. ע"א 2041/05 **מחקשווילינ' מיכקשווילי,** פסקה 13 עמ' 14 לפס"ד של השופטת ברלינר (טרם פורסם, 19.11.2007). [↑](#footnote-ref-29)
29. גבריאלהשלו**דיניחוזים-החלקהכללילקראתקודיפיקציהשלהמשפטהאזרחי**עמ' 350(2005). [↑](#footnote-ref-30)