עילת ההטעיה[[1]](#footnote-1) מורכבת ממספר יסודות-נכרת **חוזה,**יש בחוזה **טעות** שהיא כתוצאה **מהטעיה**.קיים **קשר סיבתי כפול**-בין ההטעיה לטעות ובין הטעות להתקשרות החוזית-הטעות **גרמה להתקשרות החוזית**. הטעיה טעות התקשרות חוזית.טעות הינה הערכה שגויה של המציאות,היא יכולה להתייחס לעובדה או למצב משפטי,ואינה מתייחסת למצב עתידי.מתוכה ננקטת פעולה-כריתת החוזה[[2]](#footnote-2).בשונה מטעות בסעיף 14[[3]](#footnote-3) הטעות במקרה של הטעיה אינה צריכה להיות יסודית והיא נגרמת ע"י הצד השני.**מהי הטעיה**:מצג שווא[[4]](#footnote-4),העלמת אינפורמציה[[5]](#footnote-5) מסר או הצהרה כוזבת[[6]](#footnote-6) המתרחשת בשלב הטרום חוזי.היא מתייחסת לאירוע שבעבר או לעובדה קיימת ובמקרים רבים תישאר מחוץ לחוזה[[7]](#footnote-7).היא אי גילויי עובדות שעל פי דין,נוהג או נסיבות היה על הצד השני לגלותן.ישנן מספר גישות להיקף חובת הגילוי:היקף מצומצם-במקום שהקונה יכול לבדוק את הדברים.היקף מורחב- יש לגלות את כל המידע ללא קשר לאפשרות גילוי האינפורמציה. מתוך כך שתיקה תחשב כהטעיה במקרים מסוימים[[8]](#footnote-8). הטעיה יכולה להתבצע במעשה(בכוונה) או במחדל, במגוון דרכים-בכתב,בע"פ או ע"י התנהגות.הטעיה פאסיבית קשה יותר להוכחה.[[9]](#footnote-9) חצאי אמת והטעיה ע"י גורם שלישי מטעם הצד השני ,יחשבו כהטעיה[[10]](#footnote-10).מבחן האמת של ההצהרה הוא מבחן מהותי. **טעות שהיא תוצאת הטעיה, העוסקת בכדאיות העסקה בלבד אינה עילה לביטול חוזה.**לבחינת הכדאיות שלוש גישות:השו' אשר-טעות בכדאיות מתייחסת רק לשווי של הממכר ולא לתכונותיו.טעות בתכונות שייכות לפן האופרטיבי[[11]](#footnote-11).פרופ' טדסקי מבקר את שיטת השו' אשר ומציין כי את ההבחנה יש לקשור בציר הזמן. טעות ביחס לעבר ולהווה,הינה אופרטיבית-נוגעת לעסקה.טעות הנוגעת לעתיד,להתפתחות עתידית-היא בכדאיות[[12]](#footnote-12).גישתו של פרידמן שונה לגמרי משתי הראשונות,הוא מציג את גישת הסיכון-בכל חוזה,כל צד לוקח סיכון בעסקה.טעות הנוגעת רק בכדאיות העסקה היא טעות שממילא הייתה כלולה בתוך הסיכון שנטל עליו האדם על עצמו מכורח החוזה[[13]](#footnote-13). **מקורות חובת הגילוי[[14]](#footnote-14) הינם** –**1.דין**-א.הוראות דין ספציפיות שמחייבות מתן אינפורמציה[[15]](#footnote-15) (כגון-חוק המכר,חוק הגנת הצרכן..).ב. סעיף 12 לחוק החוזים[[16]](#footnote-16)-הקובע כי יש חובה לנהוג בתום לב במשא ומתן לקראת כריתת חוזה.חלק מחובה זו היא החובה לגלות פרטים מהותיים במהלך המשא ומתן[[17]](#footnote-17).2.**נוהג**-משמע התנהגות מקובלת במקרים, ענפים והסכמים מסוימים. הנהוג מקבל תוקף של חוק.הדבר קיים בתחומים שבהם הצדדים לחוזה רגילים לגלות עובדות מהותיות או כשיש יחס מיוחד בין הצדדים לחוזה.3.**נסיבות-**זהו מקור רחב ופחות מוגדר.הכוונה לנסיבות עובדתיות המיוחדות לעסקה הנידונה. כאשר נסיבות אלה מצמיחות חובת גילוי-תחשב שתיקה כהטעיה[[18]](#footnote-18). **לסיכום-** כשנוצר פער בין הדברים הנאמרים או המוסתרים לבין המציאות שגורם להטעיה שמובילה להתקשרות חוזית, רשאי הצד שהוטעה לבקש את ביטול החוזה. **במקרה שלפנינו** רונן מציע לשמואל להתגורר בבית האבות שברשותו תמורת בעלות על דירתו.שמואל קשיש ערירי,שמצבו הכלכלי אינו מזהיר ורכושו היחידי היא דירתו,מודע לעובדה שהדירה בעלת ערך רב,אך הוא אינו מסוגל להתמודד עם התהליכים המורכבים המצריכים את מכירתה.הוא ערירי,אין לו עזרה וסיוע ולכן הוא פונה לשכנו לעזרה. הוא בוחר באפשרות שנראית המתאימה עבורו עפ"י המצג שהוצג לו(מצג שווא),ובליית ברירה חותם על העסקה. **מצד אחד ניתן לטעון** כי רונן מסר את מלא האינפורמציה הנחוצה וכי אין חובה עליו למסור את כל המידע שברשותו[[19]](#footnote-19).על הצד השני-שמואל,לבדוק את הפרטים הנוגעים לעסקה ואת כדאיותה[[20]](#footnote-20). ניתן גם להוסיף כי המידע אינו מהותי ושהטעות נוגעת לכדאיות העסקה בלבד(שמואל לקח סיכון בעסקה,לא בדק אופציות, ושם טעותו-בכדאיותה גרידא)יש שיוסיפו שבית המשפט אינו אפוטרופוס לעסקאות שמועדות להיות מזיקות[[21]](#footnote-21).ושגם אם הייתה נגלית לפני שמואל האינפורמציה כולה עדיין היה מתקשר בחוזה,כי זאת אופציה נוחה.שמואל יודע ומעריך כי ערך דירתו גבוה וכי עדיף לו למכור את הדירה,הוא היה יכול לפנות למתווך כדי להוריד ממנו את ההתמודדות עם תהליך הנלווה למכירה,אך הוא בוחר שלא.**הפרט המשמעותי עליו לא ידע שמואל הוא זכאותו לסבסוד ממשלתי**,המאפשר לו להשתכן בבית אבות ללא הצורך למכור את דירתו **וכאן לדעתי ההטעיה**.הוסתר מידע שברור שהיה בידי רונן כמי שמצוי בתחום המקצועי של בתי האבות ושהיה אמור להימסר עפ"י הדין והנסיבות לשמואל.רונן אומנם יכול לטעון כי לא היה בידיו את המידע או שאינו מהותי,אך לדעתי מתוקף מקצועו ברור כי ידע מידע זה ואת חשיבותו,והשמיטו בכוונה.המידע היה משנה ואף מבטל את ההתקשרות החוזית.הוכחה לכך היא שכשנודע לשמואל על הסבסוד הוא מעוניין **מייד** לבטל את החוזה.**כל ההערכה של שמואל הייתה שגויה.**מכירת הדירה והסיכון שבכך לא היו חייבים להתקיים**. נעשתה הטעיה**(הוחסר מידע על סבסוד)**שגרמה לטעות**(שמואל חשב כי אין לו דרך לשלם את השהות בבית אבות חוץ מלהציע את דירתו,רכושו היחיד) **שהובילה להתקשרות חוזית**(בין שמואל לרונן).הטעות מתייחסת לפרט משמעותי ואינה נוגעת רק לכדאיות העסקה[[22]](#footnote-22). המידע על הסבסוד היה אמור **להימסר עפ"י דין-סעיף 12 לחוק החוזים**-חובת גילוי עובדות מהותיות מהווה חלק מחובת תום הלב.במקרה שלנו הוחסר מידע מהותי ומשמעותי שהיה משנה את כל התמונה.שמואל הונע להיכנס לחוזה עקב אי גילוי זה. (במקרה שלנו חוק המכר[[23]](#footnote-23) אינו רלוונטי ,הוא מטיל חובת גילוי פרטים ביחס לנכס.פה הוחסר מידע חיצוני שהשפיע על העסקה).**דבר המעצים את החוסר בתום לב** הוא העובדה ששמואל שהינו זקן וערירי בטח לחלוטין ברונן כשכן ואיש מקצוע[[24]](#footnote-24) והאחרון הפר את אמונו.**עפ"י הנסיבות-**יש פה הסכם בין שכנים. צד אחד לחוזה קשיש ערירי ,תשוש נפש המבקש עזרה משכנו-מכרו,בהסתמכות על היותו איש מקצוע[[25]](#footnote-25) (מתוקף זה,הוא גם לא בודק את רונן),הוא אף מציין במפורש שאין בידיו כסף רב מלבד הדירה.היינו מצפים במקרה כזה,כי רונן ינהג בתום לב ויעזור לשמואל הקשיש,להשיג את הפתרון הטוב ביותר עבורו.אך הוא מחסיר מידע מהותי,מועל באמונו של שמואל,מחתים אותו בבהילות,כדי שלא יגלה על הסבסוד. אומנם שמואל יודע כי לדירתו שווי גבוה והוא העדיף את ההסכם עם רונן מלמכור את הדירה,אבל כל הסיטואציה הזאת לא הייתה מתרחשת כלל,אם רונן שידע על הסבסוד היה מיידע את שכנו.שמואל סמך בעיניים עצומות על שכנו,קשה לו להשיג אינפורמציה מתוקף גילו,מצבו הבריאותי,הנפשי והמשפחתי,לכן החובה עפ"י הנסיבות זועקת.**עילת העושק**[[26]](#footnote-26)כוללת מספר יסודות מצטברים,הקשורים ומשפיעים זה על זה- על כולם להתקיים יחד[[27]](#footnote-27). **קיום חוזה** ובו **קשר סיבתי**-העושק השפיע על ההתקשרות החוזית,**התנהגות העושק- ניצול** של **מצב העשוק**,ו**תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל.** ביטול ההסכם צריך להיעשות תוך זמן סביר.העילה קרובה לעילת ההשפעה הבלתי הוגנת(הלקוחה מהדין האנגלי)מבחינה מהותית,עם זאת יש לפרש את עילת העושק על יסודותיה בחוק ולא כתחליף להוראת ההשפעה הבלתי הוגנת.שני **התנאים הראשונים** מקבילים לעילת ההטעיה[[28]](#footnote-28) וכבר ראינו כי הם מתקיימים במקרה.התנהגות העושק-ניצול מצוקה,חולשה או חוסר ניסיון של המתקשר.נדרשת ידיעה (לא אחריות)של העושק על אותה מצוקה.עצימת עיניים ואי אכפתיות נחשבים כידיעה.מצב העשוק-מצוקתו על אחת מחלופותיו-חולשה שכלית/גופנית או חוסר ניסיון.בכדי לא לפגוע בחופש החוזים והגנה על הביטחון המסחרי עליהם להיות קיצוניים כדי להסיט את שיקול דעת העשוק[[29]](#footnote-29).מצוקה-מצב דוחק וצרה בו נמצא המתקשר.זהו מושג גמיש ולכן יש עליו מחלוקת בפסיקה.השו' אלון[[30]](#footnote-30)-על מצב המצוקה להיות ארוך ומתמשך לעומתו השו' לנדוי[[31]](#footnote-31) -טוען שגם קושי ארעי וחולף נחשבים למצוקה.חולשה שכלית או גופנית-לא מדובר בפסול דין אלא בהגדרה רחבה יותר של נכות מוגדרת וקבועה[[32]](#footnote-32).חוסר ניסיון-באופן כללי או ספציפי.אין זה מספיק כי לאדם תהיה חוסר מומחיות לגבי העסקה, מדובר בתכונה המאפיינת את האדם ונובעת ממגבלותיו ולא מחוסר שיקול דעת[[33]](#footnote-33).תנאי חוזה גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל-זהו תנאי אובייקטיבי חיצוני השואל מה מקובל ומהי המידה הבלתי סבירה.מקובל-השוואה לחוזה סטנדרטי,האם תנאי החוזה נהוגים בחוזים מאותו סוג. בודקים את כלל החוזה.במקרה שאין אמת מידה להשוואה יקבע בית המשפט את אותה הנורמה[[34]](#footnote-34). חוסר סבירות יקבע עפ"י נסיבות המקרה,תנאי השוק,הוראות החוזה ועמדות מיקוח של הצדדים. כאשר יש פער גדול ביניהם מתקיים היסוד שהתנאים גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל. הפרשי ערך גדולים הם מבחן נוח אך לא מחייב.**ניתן לטעון שרונן** לא ידע על מצבו של שמואל, שכנים אינם תמיד מודעים למצב איש את רעהו לכן לא היה ניצול,שהמצוקה זמנית ובראשיתה, הרבה פעמים נעשים חוזים ממצב מצוקה, ולא כל אי שוויון בין הצדדים מהווה עושק[[35]](#footnote-35).תנאי החוזה אינם גרועים באופן קיצוני-רונן נותן לו מחסה, חברה וטיפול ללא דאגות לשארית חייו, באופן מיידי,וללא סיבוכים נלווים.ובנוסף הייתה לשמואל אלטרנטיבה אחרת[[36]](#footnote-36). **מאידך** שמואל **חתם על החוזה** כאשר **רונן השפיע עליו לעשות זאת**(הוא הציע את העסקה,ואף הסתיר מידע וגרם לשמואל לחתום על החוזה) **הוא ידע את מצב שכנו** **וניצל את מצוקתו**,שכן שמואל גולל זאת בפניו ומתוקף היותם שכנים.רונן גם ידע כי שמואל יתקשה למצוא חלופות אחרות עקב מצבו.**תנאי החוזה הינם גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל-**שיכון בבית אבות עם חמש שותפים,לא כולל הוצאות רפואיות(שהן הוצאות נכבדות)אומנם לכל ימי חייו,אך התמורה,-בעלות בדירה בת"א ששווייה 2,000,000 ₪ רחוקה מהמקובל ומהסביר.אומנם אין חוזים מאותו סוג להשוואה אך הפער וחוסר השוויון בערכים המוחלפים בולט מאוד.**מתוקף כל האמור התקיימה במקרה שלפנינו עילת העושק**.

1. סעיף 15 לחוק החוזים(חלק כללי),התשל"ג-1973.(להלן:חוק החוזים). [↑](#footnote-ref-1)
2. ע"א 2469/06 **סויסה נ' חברת זאגא בע"מ**,בפסקה 9 לדברי השו' חיות(טרם פורסם,14.08.2008).(להלן:פרשת סויסה). [↑](#footnote-ref-2)
3. סעיף 14 לחוק החוזים. [↑](#footnote-ref-3)
4. ע"א 373/80,**וופנה נ' אוגש**,פ"ד לו(2)215, 217-218(1981).(להלן:פרשת וופנה). [↑](#footnote-ref-4)
5. ע"א 44/66,**לקי דרייב בע"מ נ' הרץ**,פ"ד כא(1)576, 587(1967). [↑](#footnote-ref-5)
6. פרשת **וופנה**,לעיל ה"ש 4,בעמ' 216-219. [↑](#footnote-ref-6)
7. גבריאלה שלו,**דיני חוזים החלק הכללי-לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי,** 311-312(2005).(להלן:שלו). [↑](#footnote-ref-7)
8. ע"א 494/74 **חברת בית החשמונאים נ' אהרוני**,פ"ד ל(2)141, 146-148(1976).(להלן:פרשת בית החשמונאים). [↑](#footnote-ref-8)
9. שלו,לעיל ה"ש 7,בעמ'223. [↑](#footnote-ref-9)
10. פרשת **בית החשמונאים**,לעיל ה"ש 8,בעמ' 145,148. [↑](#footnote-ref-10)
11. ע"א838/75 **ספקטור נ' צרפתי**,פ"ד ל"ב(1)231, 242(1977).(להלן:פרשת ספקטור). [↑](#footnote-ref-11)
12. גד טדסקי "טעות בכדאיות העסקה",**משפטים** יב 329, 329-333 (1982). [↑](#footnote-ref-12)
13. דניאל פרידמן ונילי כהן **חוזים** כרך ב' 725-728 (1992). [↑](#footnote-ref-13)
14. סעיף 15 לחוק החוזים. [↑](#footnote-ref-14)
15. פרשת **ספקטור,**לעיל ה"ש 11,בעמ' 236. [↑](#footnote-ref-15)
16. סעיף 12 לחוק החוזים. [↑](#footnote-ref-16)
17. ע"א 9019/99 **קינסטלינגר נ' אליה**,פ"ד נה(3)542 ,546(2001). [↑](#footnote-ref-17)
18. פרשת **ספקטור,**לעיל ה"ש 11,בעמ' 237. [↑](#footnote-ref-18)
19. פרשת **סויסה**,לעיל ה"ש 2,בפסקה 10 לדברי השו' חיות. [↑](#footnote-ref-19)
20. פרשת **ספקטור**,לעיל ה"ש 11,בעמ' 241-242. [↑](#footnote-ref-20)
21. שם,בעמ' 244. [↑](#footnote-ref-21)
22. פרשת **סויסה**,לעיל ה"ש 2,בפסקה 3 לדברי השו' חיות. [↑](#footnote-ref-22)
23. ס' 16 לחוק המכר,התשכ"ח-1968. [↑](#footnote-ref-23)
24. ע"א 5393/03 **פרג' נ' מיטל**,פ"ד נט(5)337, 350(2005). [↑](#footnote-ref-24)
25. פרשת **סויסה**,לעיל ה"ש 2,בפסקה 11 לדברי השו' חיות. [↑](#footnote-ref-25)
26. סעיף 18 לחוק החוזים. [↑](#footnote-ref-26)
27. ע"א 2041/05 **מחקשווילי נ' מיכקשווילי**,בפסקה 12 לדברי השו' ברלינר(טרם פורסם,19.11.07). [↑](#footnote-ref-27)
28. שלו,לעיל ה"ש 7,בעמ' 345. [↑](#footnote-ref-28)
29. ע"א 784/81 **שפיר נ' אפל,**פ"ד לט(4)149, 156-157 (1985). [↑](#footnote-ref-29)
30. ע"א 719/78 **איליט נ 'אלקו**,פ"ד לד(4)673, 685(1980).(להלן:פרשת אליט). [↑](#footnote-ref-30)
31. ע"א 403/80 **סאסי נ' קיקאון**,לו (1)762, 770(1981). [↑](#footnote-ref-31)
32. שלו,לעיל ה"ש 7,בעמ' 347. [↑](#footnote-ref-32)
33. שם. [↑](#footnote-ref-33)
34. פרשת **אליט**,לעיל ה"ש30,בעמ' 681. [↑](#footnote-ref-34)
35. שלו,לעיל ה"ש 7,בעמ' 112. [↑](#footnote-ref-35)
36. [↑](#footnote-ref-36)