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

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

**הטעיה-** כשנגרמת טעות של המתקשר בחוזה ע"י הצד השני, העילה לביטול החוזה קמה בהתקיים היסודות הבאים[[2]](#footnote-2): **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 או אמונה שאינה תואמת את המציאות[[3]](#footnote-3). מחד,שמואל יטען שטעה כיוון שלא ידע שיוכל להשתכן בבית האבות במחיר נמוך יותר ע"י סבסוד מהמדינה. מאידך, רונן יטען כי אין זו אלא טעות שבכדאיות העסקה, ע"פ **השופט אשר**[[4]](#footnote-4) טעות שבכדאיות העסקה היא טעות לגבי שווי הממכר, ולכן אם שמואל הבין שעסקה זו לא כדאית לאחר חתימת החוזה, אין הוא יכול להתנער ממנה. שמואל יטען שאין מדובר בטעות שבכדאיות שכן אין היא עומדת בשלושת הגישות- גישת **השופט אשר**- טעות שבכדאיות העסקה היא טעות לגבי שווי הממכר. במקרה דנן, אין זה כך, טעותו של שמואל לא הייתה לגבי שוויו של הממכר אלא לגבי העובדה שלא ידע שביכולתו לממן מגורים בבית האבות גם ללא מכירת הדירה. גישתו של **ד' פרידמן[[5]](#footnote-5)-**טעות שבכדאיות העסקה היא טעות ביחס לסיכון שנטל על עצמו צד לחוזה, ובענייננו, הרי שמואל לא ראה את התמונה כמות שהיא על כל הסיכונים והשיקולים הכלכליים שנגזרים ממנה ועל כן אין לומר שזו טעות בכדאיות העסקה גם אם יש לה השלכות כלכליות. גישתו של **ג' טדסקי[[6]](#footnote-6)-** טעות בכדאיות העסקה היא טעות ביחס להתפתחות עתידית, מתקשר שהתאכזב משום שציפיותיו לא התגשמו לא יכול לטעון לטעות, במקרה דנן לא ניתן לטעון כך. יסוד שלישי- במקרה דנן, שמואל יטען שרונן הטעה אותו. הטעיה יכולה להיות אקטיבית(=במעשה) או פאסיבית (=במחדל)[[7]](#footnote-7), במקרה דנן, ישנה הטעיה פאסיבית, כלומר בדרך של אי גילוין של עובדות שמן הראוי היה לגלותן, זאת מתבטאת בשתיקתו של רונן בסיטואציה בה היה מקום לספק פרטים בעלי חשיבות לעסקה[[8]](#footnote-8) - סביר להניח שרונן כבעלים של בית אבות, ידע על סבסוד שניתן ע"י המדינה ובחר להעלים עובדה זו ע"י שתיקתו, ולגרום לשמואל להאמין שאין לו אופציה אחרת. מנגד, רונן יכול לטעון כי ע"פ **השופט לנדוי[[9]](#footnote-9),** אם שמואל יכל להשיג מידע זה בכוחות עצמו, אין זה מחובתו לספק מידע זה במהלך המו"מ גם אם ברור לו שהוא לא ידוע לשמואל, זאת בבחינת "יזהר הקונה"[[10]](#footnote-10), אם לקונה הייתה אפשרות לבדוק את הפרטים בעצמו זאת אחריותו לעשות כן. שמואל יטען, כי לפי **השופט אשר**[[11]](#footnote-11),כאשר ברור שלצד השני אין ידיעה בדבר קיומן של עובדות חשובות להחלטתו, יש לגלותן לו אפילו אם יכל להשיגן בעצמו לפני סיום המו"מ (זו פרשנות השופט אשר לדברי ג' שלו).

לפי גישתו של **אנתוני קרונמן**[[12]](#footnote-12) 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"פ סעיף 15 לחוק החוזים הטעיה יכולה להיות ע"י אי גילוין של עובדות אשר לפי דין, נוהג או הנסיבות היה על הצד השני לגלותן[[13]](#footnote-13). במקרה דנן, שמואל יטען שעל רונן חלה חובת גילוי ע"פ דין המעוגן בסעיף 12 לחוק החוזים[[14]](#footnote-14), לפיו ישנה חובה לנהוג בתום לב בעת מו"מ לכריתת חוזה, מחובתו של סעיף זה נגזרת חובת גילוין של עובדות מהותיות בעת המו"מ אי גילוי מהווה הפרה של חובת תום הלב[[15]](#footnote-15) . רונן שעוסק בתחום ודאי ידע על זכאותו של שמואל לסבסוד מהמדינה אך בחר להסתיר זאת מתוך דאגה לאינטרסים האישיים שלו, בכך יש משום "דופי מוסרי"[[16]](#footnote-16), שכן ביודעין הוא הטעה את שמואל. בנוסף, על רונן חלה חובת גילוי ע"פ סעיף 16 לחוק המכר[[17]](#footnote-17) [[18]](#footnote-18), סעיף זה מטיל חובת גילוי של עובדות חיוניות 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-19) ולא בכוונה תחילה. חובת גילוי ע"פ נוהג– ישנם מקרים שבהם ניתן להצביע על נוהג של גילוי פרטים מסוימים, בענייננו לא קיים נוהג. חובת גילוי ע"פ הנסיבות[[20]](#footnote-20), רונן הוא שכנו של שמואל וסביר להניח שהוא מכיר את מצבו. שמואל הוא ניצול שואה בן 96, תפקודו ומצבו הבריאותי ירודים, הוא חי לבד ואין מי שייעץ לו בנושא, לכן החליט להיוועץ ברונן שכנו שעוסק בתחום. בהתייחס לנסיבות חלה על רונן חובת הגילוי שאותה הפר, שהרי ברור שהכיר באפשרות זו אך בחר לשתוק ובכך הטעה את שמואל. יסוד רביעי- באשר לקשר הסיבתי הכפול- התנאי הראשון- קשר סיבתי בין הטעות ובין ההתקשרות בהסכם-במקרה דנן, שמואל יטען שרונן שבקיא בתחום הטעה אותו בכך שגרם לו להאמין שאין ביכולתו לממן את בית האבות, ולכן התקשר בחוזה בעודו מאמין שזה הפתרון היחיד. במקרה זה נטל ההוכחה[[21]](#footnote-21) חל על שמואל- עליו להוכיח שאי הגילוי הניע אותו להתקשר בחוזה. התנאי השני- קשר סיבתי בין ההטעיה לבין הטעות- במקרה דנן, רונן שעוסק בתחום הציג בפני שמואל מצג-שווא[[22]](#footnote-22) לפיו משתמע שאין לו שום אפשרות להוזיל את עלויות בית האבות, ובכך גרם לו לטעות בהבנת משמעות ההסכם, בנוסף טען רונן ששמואל יוכל לגור בבית האבות ללא תשלום נוסף לכל ימי חייו, כשבמעמד חתימת החוזה התברר לו שהמגורים בבית האבות לא כוללים תרופות והוצאות רפואיות נלוות.

**עושק-** במידה ונכרת חוזה עילת ביטול מסוג העושק כמוגדר בסעיף 18 לחוק החוזים[[23]](#footnote-23) מורכבת משלושה יסודות מצטברים[[24]](#footnote-24):  **א.** מצבו של העשוק (מצוקה חולשה שכלית או גופנית או חוסר ניסיון). **ב.** התנהגות העושק (ניצול מצבו של המתקשר).  **ג.** תנאי החוזה שנוצר כתוצאה מהניצול גרועים 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 לו ולכן 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 ומתמשך ולא בקושי ארעי או חולף[[25]](#footnote-25). במקרה דנן, ניתן לומר ששמואל אכן היה במצב מצוקה מתמשך שכפי הנראה לא יחלוף. מצבו הידרדר בשל גילו המבוגר ובשל מחלות שתקפו אותו, כמו כן לקח לו זמן עד אשר פנה לעזרה "שמואל הבין כי הוא אינו מסוגל עוד לחיות לבדו...". יש לציין שבהנחה ששמואל לא היה במצב מצוקה מתמשך, עדיין ניתן לטעון לעושק, ישנם מצבים של קושי ארעי וחולף שאליו יכול ה"עשוק" להיקלע לפתע וגם אז יתקיימו כל היסודות הדרושים[[26]](#footnote-26). שמואל יטען כי התנהגות העושק תבחן במבחן הסובייקטיבי[[27]](#footnote-27), רונן כבעל בית אבות ודאי ידע על הסבסוד, בנוסף, הוא ידע ששמואל בודד ובמצוקה ולכן ידע שביכולתו לנצל את מצבו ולהציע לו חוזה 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"י המבחן האובייקטיבי המחייב בירור שתי שאלות משנה[[28]](#footnote-28): מהו ה"מקובל"- התנאים הנהוגים בחוזים מסוג זה. 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 בהנחה שלשמואל 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-29). בענייננו, ניתן לומר שתנאי ההסכם אינם סבירים ופרופורציונאליים שכן ברור ששווי הדירה גבוה בהרבה מהתשלום המצטבר לבית האבות. יש להוסיף כי ככל שהיחס בין הערכים נוטה יותר לרעתו של העשוק, ייטה ביהמ"ש לקבל את יתר היסודות 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 רונן שהוא 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-1)
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-2)
3. גבריאלה שלו **דיני חוזים-החלק הכללי לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** עמ' 277(2005). [↑](#footnote-ref-3)
4. ע"א 838/75 **ספקטור נ' צרפתי**, פ"ד לב(1) 231, 237 (1977). [↑](#footnote-ref-4)
5. ע"א 2469/06 **סויסה נ' חברת זאגא בע"מ,** פסקה 12 לפס"ד של השופטת חיות (טרם פורסם, 14.08.2008). [↑](#footnote-ref-5)
6. גבריאלה שלו **דיני חוזים-החלק הכללי לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** עמ' 299 (2005). [↑](#footnote-ref-6)
7. ע"א 44/66,309/66 **לקי דרייב נ' הרץ,** פ"ד כא(1) 576, 585 (1967). [↑](#footnote-ref-7)
8. ע"א 494/74 **חברת בית החשמונאים נ' אהרוני,** פ"ד ל(2) 141, 145 (1976). [↑](#footnote-ref-8)
9. ע"א 838/75 **ספקטור נ' צרפתי,** פ"ד לב(1) 231, 238 (1977). [↑](#footnote-ref-9)
10. ע"א 5393/03 **פרג' נ' מיטל,** פסקה 6 עמ' 8 לפס"ד של השופטת ארבל (טרם פורסם, 18.01.2005). [↑](#footnote-ref-10)
11. ע"א 838/75 **ספקטור נ' צרפתי,** פ"ד לב(1) 231, 236 (1977). [↑](#footnote-ref-11)
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-12)
13. סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. [↑](#footnote-ref-13)
14. סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. [↑](#footnote-ref-14)
15. ע"א 9019/99 **קינסטלינגר נ' אליה,** פ"ד נה(3) 542, 547 (2001). [↑](#footnote-ref-15)
16. ע"א 5393/03 **פרג' נ' מיטל,** פסקה 9 עמ' 11 לפס"ד של השופטת ארבל (טרם פורסם, 18.01.2005). [↑](#footnote-ref-16)
17. סעיף 16 לחוק המכר, תשכ"ח- 1968. [↑](#footnote-ref-17)
18. ע"א 838/75 **ספקטור נ' צרפתי,** פ"ד לב(1) 231, 232 (1977). [↑](#footnote-ref-18)
19. גבריאלה שלו **דיני חוזים-החלק הכללי לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** 322 (2005). [↑](#footnote-ref-19)
20. ע"א 2469/06 **סויסה נ' חברת זאגא בע"מ,** פסקה 11 לפס"ד של השופטת חיות (טרם פורסם, 14.08.2008). [↑](#footnote-ref-20)
21. ע"א 1581/92 **ולנטין נ' ולנטין,** פ"ד מט(3) 441, 452- 453 (1995). [↑](#footnote-ref-21)
22. ע"א 44/66,309/66 **לקי דרייב נ' הרץ,** פ"ד כא(1) 576, 585 (1967). [↑](#footnote-ref-22)
23. סעיף 18 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. [↑](#footnote-ref-23)
24. ע"א 2041/05 **מחקשווילי נ' מיכקשווילי,** פסקה 12 עמ' 13 לפס"ד של השופטת ברלינר (טרם פורסם, 19.11.2007). [↑](#footnote-ref-24)
25. ע"א 403/80 **סאסי נ' קיקאון,** פ"ד לו(1) 762, 768 (1981). [↑](#footnote-ref-25)
26. שם, בעמ' 770. [↑](#footnote-ref-26)
27. ע"א 784/81 **שפיר נ' אפל,** פ"ד לט(4) 149, 155 (1985). [↑](#footnote-ref-27)
28. ע"א 2041/05 **מחקשווילי נ' מיכקשווילי,** פסקה 13 עמ' 14 לפס"ד של השופטת ברלינר (טרם פורסם, 19.11.2007). [↑](#footnote-ref-28)
29. גבריאלה שלו **דיני חוזים-החלק הכללי לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** עמ' 350 (2005). [↑](#footnote-ref-29)