



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובע:

רחמים יעקובי

נגד

הנתבעים:

1. אסתר בידוסה – ניתן פסק דין
2. גיא גבריאל בדוסה
3. דוד בידוסה – ניתן פסק דין
4. אלונה בידוסה – ניתן פסק דין
5. משה בדוסה – ניתן פסק דין

פסק דין

לפני בימ"ש תביעה לחיוב הנתבע בתשלום פיצוי בגין הפרת חוזה למכר מקרקעין.

כתב התביעה

1. התובע הגיש ביום 21.12.18 כתב תביעה בבימ"ש המחוזי במחוז מרכז בו ביקש להורות על ביטול הסכם מכר מקרקעין וכן לחייב הנתבעים רמי בידוסה ונתבע 5 (להלן: "המנוח ומשה") לשלם לו פיצוי בסך של 145,900 ₪. בגוף התביעה התובע ביקש לחייב הנתבעים בתשלום פיצוי גבוה יותר כמפורט בסעיפים 39 עד 48 וכן 54 ו- 55.

כתב הגנה מטעם נתבעים 1 ו- 2

2. המנוח ומשה הגישו ביום 22.1.19 כתב הגנה בו טענו כי התובע הטעה אותם על ידי הסתרת מידע מהותי וביקשו כי בימ"ש ימנה שמאי שיקבע השווי האמתי של המקרקעין.

הדיון הראשון

3. ביום 25.3.19 התקיים הדיון הראשון, לפני כבוד השופט אילן שילה. בימ"ש קבע מועד נוסף לדיון כדי לאפשר לצדדים לקדם מו"מ ביניהם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

הגשת כתב תביעה מתוקן

4. עקב פטירת המנוח, בימ"ש ביטל הדיון שקבע ואיפשר לתובע להגיש כתב תביעה מתוקן בהתאם. התובע הגיש כתב תביעה מתוקן ביום 16.7.19 בו צרף את נתבעים 1 עד 4 במקום המנוח.

הדיון השני – מתן פסק דין המבטל ההסכם ומעביר המשך הדיון לבימ"ש השלום

5. ביום 7.10.19 התקיים הדיון השני, שוב לפני כבוד השופט שילה. בימ"ש ביטל ההסכם, מחק כל הנתבעים למעט נתבע 2 (להלן: "גיא") ומשה, בעניינו עיכב הליכים עקב היותו פושט רגל, והעביר הדיון בסעדים הכספיים לבימ"ש השלום במחוז תל אביב.

הגשת כתב הגנה על ידי גיא

6. גיא הגיש ביום 11.11.19 כתב הגנה בו חזר על הטענה לפיה התובע הטעה את המנוח, אביו.

הדיון השלישי – מחיקת התביעה נגד משה

7. ביום 4.2.20 התקיים הדיון השלישי, הפעם לפני מותב זה. בימ"ש מחק התביעה נגד משה, קבע כי מוצו הליכים מקדמיים ונתן צו להגשת ראיות.

הגשת ראיות

8. עקב מצב החרום, בימ"ש האריך המועד להגשת ראיות התובע שהוגשו ביום 17.5.20. גיא הגיש ראיותיו ביום 16.6.20.

הדיון הרביעי

9. ביום 1.7.20 התקיים הדיון הרביעי. בימ"ש קבע מועד לשמיעת הראיות, סדר הנחקרים וקצב זמני חקירה. במעמד הדיון גיא ביקש להגיש תצהיר מטעם משה. לאחר שמשה נחקר, בהסכמת התובע, בימ"ש התיר להגיש תצהיר חתום על ידי משה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

הגשת תצהיר משה

10. ביום 9.7.20 הוגש תצהיר משה.

הדיון החמישי

11. ביום 12.8.20 התקיים הדיון החמישי כשיבת פישור לפני כבוד סגנית הנשיא השופטת סיגל רסלר זכאי. לא הושגה הסכמה.

הדיון השישי

12. ביום 21.10.20 התקיים הדיון השישי בו נשמעו הראיות.

הגשת סיכומים

13. התובע הגיש סיכומיו ביום 17.11.20 וגיא ביום 3.12.20.

דיון והכרעה

14. על בימ"ש להכריע בסוגיה האם התובע הטעה את רמי ולכן אינו זכאי לפיצוי בגין הפרת ההסכם, ואם זכאי לפיצוי, מהו גובה הפיצוי.

15. להלן גרסאות הצדדים:

גרסת התובע

16. התובע טען בכתב התביעה כי הינו הבעלים הרשום של נכס מקרקעין באזור התעשייה הישן בנתניה, בשטח 1,006 מ"ר, הידוע כנכס בגוש 8239 חלקה 75 (להלן: "הנכס").

ביום 30.4.18 נחתם בינו ובין המנוח הסכם למכירת הנכס בתמורה לסך של 2,200,000 ₪. כמו כן, הוסכם כי המנוח נוטל עליו וישלם על חשבונו את כל עלויות המיסים בעסקת המכר, לרבות מס שבח והיטל השבחה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

בהתאם להוראות ההסכם שילם המנוח במעמד חתימת ההסכם סך של 400,000 ₪. את יתרת התמורה בסך 1,800,000 ₪ התחייב המנוח לשלם לתובע בהמחאה בנקאית לא יאוחר מיום 20.7.18 שאז, בכפוף לביצוע מלוא התשלום, עתידה הייתה החזקה בנכס להימסר לידי.

אולם, זולת התשלום הראשון ששילם המנוח, לא שולם על ידו תשלום נוסף לתובע. ביום 23.8.18, לאחר שקצה סבלנותו של התובע ובהוראתו, נמסר למנוח, באמצעות משה, מכתב התראה בטרם ביטול הסכם המכר עקב הפרתו היסודית על ידי המנוח.

ביום 28.8.18, בלית ברירה, ומשלא שולמה תמורת המכר, למרות שניתנו התראות ואורכות למנוח, ניתנה מטעם התובע הודעה בדבר ביטולו של הסכם המכר. במכתב זה הודיע התובע למנוח, כי בהתאם לסעיף 12 להסכם המכר, הפיצוי המוסכם בסך של 200,000 ₪ יחולט מתוך כספי המכר ששולמו במעמד חתימת ההסכם ויותר בידי התובע. באשר ליתרת הכספים, אלה יוותרו בידי התובע ויימסרו למנוח במעמד חתימה של שני הצדדים על מסמכי ביטול העסקה לשם הגשתם למשרדי מיסוי מקרקעין.

התובע טען כי ביום 2.9.18, בחוסר תום לב, הזדרז המנוח ורשם לזכותו הערת אזהרה בגין ההסכם שבוטל. באותו יום, נתקבל אצל התובע מכתבו של בא כוח המנוח ובו הועלו טענות מטענות שונות כנגד ביטולו של ההסכם.

ביום 13.9.18 נשלח אל ב"כ המנוח מכתב תשובה מפורט, בו נדחו אחת לאחת טענות המנוח. ביום 12.9.18 בוטלה בלשכת רישום המקרקעין בנתניה, הערת האזהרה שרשם המנוח לזכותו.

גרסת גיא

17. גיא טען בכתב ההגנה כי התובע עשה דין לעצמו, תוך הטעיית בית המשפט, כאשר ציין בכתב התביעה, כי התביעה הינה על סך של 145,900 ₪, כאשר בפועל תבע סך של 345,900 ₪.

לגוף המחלוקת, גיא טען שהמנוח חתם על הסכם המכר מתוך טעות והטעיה, בהסתמך על מצג התובע שאינו תואם את המציאות, כאשר התובע הוא שהטעה את המנוח, הן בהטעיה מכוונת על ידי יצירת מצג שווא והן באי גילוי עובדות אשר היה עליו לגלותן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

גיא טען שהתובע ניהל מו"מ עם המנוח שלא בתום לב, לנוכח העובדה שהסתיר מהמנוח ואף מהמתווך, פרטים מהותיים בקשר עם המגרש, אשר היה בהם כדי להשפיע על רצונו של המנוח לחתום על ההסכם.

לטענת גיא, הנכס נמכר למנוח על ידי התובע, כמגרש עם זכויות בניה, אשר נכלל בתחום תכנית מספר נת/21/348, על פי אישור עיריית נתניה מיום 17.9.1996, לפיו זכויות הבניה הן 120% מגודל המגרש.

באישור עיריית נתניה, נספח 1, לפיו רכש המנוח את המגרש, אין כל התניית בניה. התובע, בניסיונו להונות את המנוח, הסתיר ממנו את הודעות עיריית נתניה מיום 27.1.98 ומיום 1.3.05 אשר נשלחו אליו, לפיהן אין אפשרות לממש את זכויות הבניה במגרש עד שתאושר התכנית נת/21/348 ויגמרו כל הליכי התכנון והפיתוח, הליכים אשר לא הסתיימו עד למועד הגשת כתב ההגנה.

לאחר חתימת ההסכם על ידי הצדדים ותשלום מקדמה בסך של 400,000 ₪ מהמנוח לתובע, פנה אדריכל מטעם המנוח לעיריית נתניה לשם קידום הבנייה על המגרש ולשם כך ביקש וקיבל דף זכויות בניה על המגרש ולתדהמת המנוח, התברר, כי התובע הונה אותו, הסתיר ממנו את האמת ואת ההודעות שקיבל מהעירייה.

עוד טען גיא שמאחר והנכס לא היה אותו מגרש אשר "נמכר" למנוח על ידי התובע ומאחר והמנוח כבר שילם לתובע על חשבון הרכישה סך של 400,000 ₪, ניהל המנוח מו"מ ישירות עם התובע על מנת לתקן את הטעון תיקון שעיקרו הוא התאמת מחיר הרכישה "למוצר הנמכר", הוא המגרש.

גיא טען כי לא הייתה כל הפרה מצדו של המנוח, התובע גרם למנוח נזקים כספיים כאשר מכר לו נכס תוך הצגת מצגי שווא. לכן, טען שהוא זכאי לקבל מהתובע את הפיצוי המוסכם בסך של 200,000 ₪.

האם התובע זכאי לפיצוי מוסכם ?

18. התובע טען כי הוא זכאי לפיצוי המוסכם בהתאם לסעיף 12 להסכם המכר בסך של 200,000 ₪. להלן תוכן סעיף 12 להסכם :

"הפר צד התחייבות יסודית כלשהי עפ"י הסכם זה, ישלם הצד המפר לצד האחר סכום השווה ביום תשלומו ל – 200,000 ₪, וזאת כדמי פיצויים קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

הנזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לצד המקיים בגין ההפרה, כולל זכותו לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו עפ"י הדין

ה"התחייבות יסודית" כלעיל משמעה הוראות סעיפים 5, 8, ו-9.

19. המנוח לא שילם על פי סעיף 8.2 להסכם יתרת התמורה במועד שנקבע, לרבות עד מועד ביטול ההסכם על ידי בימ"ש המחוזי. מכאן שהקונה הפר התחייבות יסודית והתובע זכאי לתשלום הפיצוי המוסכם.

האם הנכס לא היה אותו מגרש אשר "נמכר" למנוח ?

20. כאמור לעיל, גיא טען שהתובע הטעה את המנוח עת הסתיר ממנו מידע מהותי לפיו לא ניתן לממש זכויות בניה בנכס בעתיד הנראה לעין, עקב הצורך לאשר תחילה תכנית בניה. מהותית, גיא טען לאי התאמה במכר.

21. על מנת להוכיח טענה זו היה על גיא לשכנע את בימ"ש שהצדדים הסכימו על ממכר מסוים, שעה שנמכר למנוח ממכר שונה.

22. הטענה לאי התאמה מבוססת אך ורק על המגבלה התכנונית שמונעת מימוש זכויות הבניה בטרם תאושר תכנית. מכאן שעל גיא היה לשכנע בימ"ש כי הממכר עליו סוכם, היה מגרש בו ניתן לממש זכויות בניה, ללא צורך באישור תכנית בניה תחילה. העד המרכזי, הוא המנוח, נאסף לבית עולמו. לכן, גיא הסתמך על עדות משה. מהראיות שהובאו לפני בימ"ש התברר שמשה הוא זה שהתקשר עם התובע בפועל, אך בחר שאחיו, דהיינו, המנוח, הוא זה שייכנס בנעליו, כרוכש הנכס.

23. משה הוא שהעיד כי התובע הטעה את המנוח על ידי הסתרת המצב התכנוני. גיא טען מסעיף 2 לסיכומיו כי התובע ועו"ד שייצג אותו אישרו בעדותם כי הסתירו המידע לגבי המגבלה התכנונית.

24. עו"ד גלבוע ייצג את התובע בעסקה. מתשובתו בעמוד 23 משורה 2 עלה שהוא ידע על כך שהבניה במגרש אינה מותרת בטווח הנראה לעין, אך לא מצא לצרף הודעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעניין זה להסכם.

"העד, מר גלבוע: אני לא זוכר את זה בדיוק, אני רק ידעתי שעדיין אין היתר בניה.

עו"ד תובל: אתה לא חשבת לציין את זה או לצרף את זה להסכם ?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

ת: לא, לא היה צורך כל זמן שאין היתר בנייה, אם היה היתר בנייה היינו מציינים את הדברים בפירוש, יש היתר בנייה, זה היה ידוע שאין היתר בנייה וגם המחיר לפי דעתי היה לפי זה.

25. ראו גם תשובותיו משורה 26:

"כב' הש' הדר: האם אדוני מבחין בין מצב שבו אין היתר בנייה כי לא הוגש, לא הוגשה בקשה להיתר בנייה, לבין מצב שהוועדה לתכנון ובנייה מודיעה שעד מועד מסוים גם אם תוגש בקשה לא יינתן היתר בנייה?"

העד, מר גלבוש: ברור שכל זמן שאי אפשר להוציא היתרי בנייה אז אין הבדל בעניין הזה. אין היתרי בנייה, עדיין לא, זה בדרך פחות או יותר, ככה דיברו על כך, אבל כרגע אין אפשרות להוציא היתרי בנייה ואי אפשר, אי אפשר לבנות על הבניין.

כב' הש' הדר: שאלה אחרונה, שיתפת את מר בדוסה בצורך לאיזה דרך שעד שניתן יהיה להגיש בקשות להיתר בנייה?

עו"ד זיו: מר בדוסה זה בכלל מצד שני.

כב' הש' הדר: סליחה, סליחה, סליחה,

עו"ד זיו: הוא אין לו קשר עם מר בדוסה.

כב' הש' הדר: מה זאת אומרת?

עו"ד תובל: מה זאת אומרת?

כב' הש' הדר: אדוני, למה אתה,

עו"ד זיו: למר בדוסה של עורך דין.

כב' הש' הדר: אדוני, למה אתה מפריע?

עו"ד תובל: למה אתה מתערב?

כב' הש' הדר: שמעתי את טענתך ואני לא, לא מקבל אותה, אני עומד על שאלתי, אדוני בבקשה יישב.

עו"ד זיו: לעורך דין מול הצד השני המיוצג?

כב' הש' הדר: תודה. כן.

העד, מר גלבוש: אני כשהכנתי את החוזה כמובן ידעתי שיש לו את עורך הדין מצידו, הייתי איתו בקשר, ולא היה שום צורך ל,

כב' הש' הדר: העברת לעורך דין מצידו את המידע בדבר הדרך עד שניתן יהיה לקבל היתרי בנייה?

העד, מר גלבוש: זה היה ברור לנו שאין עדיין אפשרות להוציא היתרי בנייה.

כב' הש' הדר: בסדר, תמשיך.

עו"ד תובל: אתה העברת מסמכים בנוגע לזכויות הבנייה לעורך דין מטעם הקונה?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

העד, מר גלבווע: לא העברתי שום דבר מהבחינה הזו מפני שזה לא היה צורך בכך, לא היה היתרי בנייה, זה לא שכבר יש היתרי בנייה ואני צריך להגיד לו מה ניתן לבנות וכו', אין, אין על מה לדבר, אין היתרי בנייה, אי אפשר לבנות עדיין. אבל ציינתי בפירוש, עו"ד תובל: כש, כב' הש' הדר: רגע, רגע, רגע, הוא רוצה להשלים. העד, מר גלבווע: ציינתי בפירוש שבדקו וראו ויודעים ש, את המצב של המגרש הזה."

26. מכאן, שעו"ד גלבווע אישר כי לא גילה למנוח, או לעו"ד שייצג אותו, דבר המגבלה התכנונית ואף ניסה במהלך חקירתו להמעיט מחשיבות המגבלה ולטעון ש"לא היה צורך" לגלות דבר המגבלה. גם התובע לא גילה למנוח על הקושי להוציא היתר בניה. ראו תשובתו בעמוד 37 משורה 13:

"כב' הש' הדר: זה, זה שאמרת למתווך נשים את זה רגע בצד, אותי, אני מתמקד בתיק הזה לא במתווך. האם אתה אמרת למר בדוסה שיש בעיה מבחינת הוצאת היתרי בנייה? התובע, מר יעקובי: הוא לא שאל, הוא לא שאל אותי. כב' הש' הדר: ואתה לא מצאת לנכון להגיד לו מיוזמתך? התובע, מר יעקובי: אני במקרה הייתי עם התיק, עם התיק, תיק שאני הייתי משלם מס שבח וכל מיני דברים כאלה, אז לפני שחתמנו על זיכרון דברים, על האופציה, אז הוא, משה אמר לי "תשמע אני צריך ללכת לעירייה לברר את כל הדברים, את כל המצב של המגרש, אתה תיתן לי חודש ימים אני חותם לך על האופציה שאני מוכן לקנות את המגרש, אבל עד שאני אלך לברר בעירייה נראה מה אפשר לעשות, וגם לעשות את החישוב כמה אני צריך לשלם, כמה זה יעלה לי המגרש וכל הדברים האלה." אנחנו לא שמנו אפילו בתוך האופציה פיצוי, אמרתי "אתה תלך, יהיה לך חודש ימים, תברר את הכל, אם לא מוצא חן בעיניך בבקשה, אל תקנה את המגרש." אז כתבנו את האופציה הזאת, את הזיכרון דברים, שהוא הולך לברר. אחרי שנהיה חודש ימים ראיתי שהוא לא מתקשר אליי, אני התקשרתי אליו, אמרתי "מה פה יהיה, אתה רוצה לקנות?" – "כן, כן, תן לי עוד שבועיים, תן לי עוד שבועיים, אני אלך מס שבח לראות כמה אני צריך לשלם, כמה דברים,"

27. בעמוד 39 משורה 1, התובע נשאל אם במסגרת הפגישה בה הציג למשה מסמכים שונים, הציג גם את הודעת הוועדה המקומית ועל כך השיב בשלילה:

"עו"ד תובל: בוא נתרכז. אתה בפגישה לא הצגת לו מסמכים לפי מה שאמרת עכשיו, נכון? לא הצגת לו מסמכים. התובע, מר יעקובי: אל, אדון, רגע, אז הוא שאל אותי אם, עו"ד תובל: שנייה, לא, כב' הש' הדר: רגע, רגע, רגע, לאט לאט, לא שמעתי את התשובה, עוד פעם?"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

התובע, מר יעקובי: הוא שאל אותי אם יש לך קבלות על מס שבח שעל זה מס רכוש ששילמת, אמרתי כן, יש לי, אני במקרה הבאתי את התיק שלי ששילמתי מס רכוש וכל זה, הוא אמר שהוא רוצה לדעת ו,

כב' הש' הדר: שאלה, בתיק שהבאת לפגישה היה את ההודעה מעיריית נתניה, התובע, מר יעקובי: כן.

כב' הש' הדר: בעניין הוצאת היתרי בנייה?

התובע, מר יעקובי: כן, כן, גם זה היה.

כב' הש' הדר: אז אתה הראית לו?

התובע, מר יעקובי: לא, עוד לא, עוד לא, עוד לא הגענו לזה."

28. משורה 22 התובע הסביר כי לא גילה המידע, מכיוון שלפי זיכרון הדברים שקדם לחתימת

ההסכם, על משה היה לבצע בדיקות וזה לא התפקיד של התובע לגלות לו.

"ת: אדוני, אני צריך לראות בשבילו? הוא צריך לעשות את העבודה שלו,

ש: תראה, תראה, לפי,

ת: הוא צריך ללכת, בשביל מה עשינו זיכרון דברים?

ש: תסתכל, בוא, בוא, תקשיב, תקשיב,

ת: רגע, בשביל מה עשינו זיכרון דברים?

ש: אתה, אתה מוכר מגרש,

המקליט: סליחה, הקולות ביחד,

כב' הש' הדר: כן, כן, אני מסכים לגמרי עם המקליט, לא לדבר ביחד.

עו"ד תובל: אתה מוכר מגרש, יש לך חובה לבחון,

התובע, מר יעקובי: אבל זה לא תפקיד שלי."

29. כאן המקום לציין שעדות זו עמדה בסתירה להצהרתו כי גילה ל"משה כל שהיה ידוע לו

לגבי המגרש" כפי שטען בסעיף 40 לסיכומיו.

30. בעמוד 41 משורה 9 התברר שהתובע גם לא העביר את הודעת הוועדה המקומית לעו"ד

גלבו.

"ש: אתה העברת לעורך דין שלך את המסמכים האלה בנושא תכנון המגרש והעובדה,

ת: לא, הוא לא היה צריך, הוא לא היה צריך, בשביל זה,

כב' הש' הדר: רגע, לאט לאט, פה אני רוצה להבין. מי החליט שהוא לא היה צריך, הוא החליט

או שאתה החלטת?

התובע, מר יעקובי: מי החליט מה?

כב' הש' הדר: מי החליט שהוא לא היה צריך את המסמכים האלה, אתה או עורך הדין שלך?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

התובע, מר יעקובי: לא, הוא בא, הקונה, הקונה אמר שאני כבר הייתי, בדקתי, הכל בסדר, אני,

כב' הש' הדר: עוד פעם, אתה נשאלת אם העברת את המסמכים שקיבלת מעיריית נתניה, התובע, מר יעקובי: לא.

כב' הש' הדר: לעורך דינדך,

התובע, מר יעקובי: לא.

כב' הש' הדר: ואז אמרת "לא כי לא צריך" ואז שאלתי מי החליט שלא צריך, אתה או עורך דין גלבוט?

התובע, מר יעקובי: לא, אבל אף אחד לא ביקש ממני מסמכים.

כב' הש' הדר: אז אתה החלטת שלא צריך?

התובע, מר יעקובי: שבזמן,

כב' הש' הדר: זהו.

התובע, מר יעקובי: כמו שהוא לפני החוזה הוא ביקש את המסמכים, לפני שעוד אנחנו נעשה את החוזה, זה עדיין לפני החוזה."

31. בעמוד 42 משורה 25 התובע העיד כי עו"ד אחר שטיפל מטעמו במגרש הסביר לו את המצב

לפיו לא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה בעתיד הנראה לעין:

"התובע, מר יעקובי: אחרי ששלחתי להם מכתב, בשביל רציתי לדעת מה המצב של המגרש. כתוב זה ככה, הראיתי את זה לעורך דין שלי, לא עורך דין גלבוט, זה מישהו אחר, הראיתי לו, אמרתי "תשמע אני קיבלתי מסמך הזה בשביל אמרו לי שזה מגרש לבנייה", אז הוא הלך לעירייה ואמרו לו לא, סליחה, זה טעות, צריך לעשות עוד פרצלציה, לעשות חילוק, לחלק את המקום, קודם לאחד את המגרשים, אחר כך לחלק אותם, יהיה חלוקה אחרת. זה מי שכתב את זה הוא טעה."

32. בעמוד 43 משורה 26 התובע העיד כי חברו של משה, המתווך, ידע על הקושי לקבל היתרי

בניה:

"ת: המתווך הזה הוא מכיר אותי, הוא, הם חברים, הוא עם הרואה חשבון. הם דיברו ביניהם שהכל בסדר זה, מה, מה אני צריך, אני צריך, בן אדם קונה היום בית, הולך בודק בטאבו אם הכל בסדר, לא בסדר, אז מה הוא קונה מגרש שהוא לא בודק?"

33. בעמוד 44 משורה 2 התובע שב על עמדתו לפיה לא היה חייב ליידע משה בקושי לקבל היתר

בניה:

"ת: אם אני הייתי נותן לו היה אומר לו יש זהב שם, מטמון, אז הוא היה בא אליי להגיד לי איפה המטמון? הוא צריך לברר בעצמו, הוא קונה מגרש, הוא צריך לברר."

34. ראו גם בעמוד 46 משורה 5:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

"תשמע, אני חושב שכל זה מיותר, בן אדם שבא קונה מגרש, בית, הוא ילך להתעניין הוא לבד, הוא לא, הוא לא צריך לשמוע ממני, אני יכול להגיד לו נותנים לו 7 קומות לבנות, 8 קומות, אז מה, אז הוא ישמע בקולי? הוא צריך גם לדעת, בשביל זה עשינו את האופציה, שלא יהיה לי את הבעיות האלה, אמרתי תעשה זיכרון דברים, תלך תברר את כל הדברים האלה ואחר כך תבוא אליי.

ש: אבל אתה ידעת שהוא בן אדם מבוגר והוא קונה את המגרש הזה,

ת: הוא מבוגר אתה אומר לי? אני מבוגר.

ש: שנייה, אתה ידעת שהוא אדם מבוגר,

ת: אני יותר מבוגר ממנו.

ש: והוא רוכש את הקרקע הזאת בשביל שיהיה לו פנסיה,

ת: הוא מנהל חשבונות,

ש: והוא רוצה לבנות,

ת: אני לא יודע כלום,

ש: לא, אבל,

ת: (מדברים ביחד)

כב' הש' הדר: אל תדברו ביחד, אל תדברו ביחד, רק העד. תמשיך.

עו"ד תובל: כן.

כב' הש' הדר: תמשיך.

עו"ד תובל: תמשיך.

התובע, מר יעקובי: אני לא למדתי אפילו בבית ספר, הוא מנהל חשבונות.

ש: אבל זה לא הוא הקונה.

ת: אני צריך, הוא צריך לשמוע ממני מה נותנים לו, מה לא נותנים לו? אני מאיפה יודע את

כל הבעיות האלה?

כב' הש' הדר: תודה.

התובע, מר יעקובי: הייתי קבלן? הייתי מה?"

35. מכאן, שהתובע ועו"ד גלבע לא גילו למשה על המגבלה התכנונית. כאמור לעיל, טענת גיא

נשענה על גרסת משה לפיה לא ידע על המגבלה התכנונית.

משה העיד כי התובע הסתיר ממנו המגבלה התכנונית

36. משה טען בעמוד 63 בשורה 24 כי בתיק בו עיין בפגישה עם התובע לא הייתה הודעת הוועדה

המקומית:

"כב' הש' הדר: נתן, פתח תיק, אמר לך תסתכל,

העד, מר בידוסה: נכון, לא היה שם את הזה שאין זכויות בנייה, בוודאי שלא היה, אני

הייתי עולה על זה."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

37. בעמוד 65 משורה 31 משה טען כי בהתאם להסכם האופציה הוא היה אמור לבדוק נושא ההוצאות לעניין חיוב המס שכן הוא היה אמור לשלם המיסים החלים על פי דין על המוכר כגון היטל השבחה, ולא את המצב התכנוני:

"כב' הש' הדר: נתן, פתח תיק, אמר לך תסתכל,

העד, מר בדוסה: נכון, לא היה שם את הזה שאין זכויות בנייה, בוודאי שלא היה, אני הייתי עולה על זה.

כב' הש' הדר: למה? למה? רגע, אני חייב להתערב. למה לא היה לך ספק? הרי לא ביצעת בדיקה.

העד, מר בדוסה: כי יש לי את האישור, כל האזור הזה יש את הטבה הזאת שאפשר לבנות, רק הגוש הזה, רק החלקה הזאת זו חלקה שהעירייה עמדה איתה,

כב' הש' הדר: אז התשובה שלך שאתה החשבת את עצמך כמי שמבין בדברים ולכן לא היה לך ספק?

העד, מר בדוסה: אני לא מבין גדול, מה, אני עושה,

עו"ד זיו: אבל יש לך עורכי דין מצידך, עורך דין,

כב' הש' הדר: טוב, תמשיך לשאול.

העד, מר בדוסה: אבל הוא לא בדק, דיברנו על זה."

38. בעמוד 94 משורה 17 שב על כך שלא היה לו ספק שאין בעיה:

"לא היה לי שום ספק, שום צל צילו של ספק, שיש פה זכויות בנייה רגילות כמו ב- 2,500 דונם באזור התעשייה, לא הייתה לי שום סיבה לחשוב שיש שם בעיה."

39. בשורה 30 טען שהתובע אינו תמים:

"ת: אין לי שום ספק שהוא הסתיר ממני, האדון הזה הוא לא בן אדם תמים, הוא איש עסקים היה כל חייו, יש לו נכסים, הוא לא "פראייר" במירכאות כמו שאומרים.

ש: כן, והוא ידע,

כב' הש' הדר: (מדברים ביחד) שאלה אחרונה.

עו"ד זיו: יש לי שאלה,

העד, מר בדוסה: והוא לא ציין אף פעם בשום צורה. אם הוא יגיד לי עכשיו, יסתכל אליי בפנים ואמר לי שהוא ידע שאין זכויות בנייה, אני, אני, לא יודע, מה שאתה רוצה, אין, שיגיד לי בפנים שהוא רמז לי או אמר לי בפירוש שאין זכויות בנייה או שיש איזושהי בעיה עם המגרש, וברור שיש בעיה עם המגרש,

ש: ברור.

ת: כי הרי הוא התנהל 20 שנה עם העירייה, 20 שנה הוא לא הצליח להזיז את זה,

כב' הש' הדר: טוב, שאלה אחרונה של בא כוח התובע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

העד, מר בדוסה: שיגיד לי, שיגיד לי שהוא רמז לי, שיגיד לי שהוא אמר לי שאין זכויות בנייה. בן אדם דתי, שיגיד לי שהוא אמר את זה."

40. וראו בעמוד 96 משורה 2:

"יש ספק למישהו פה באולם הזה שהוא היה צריך להגיד את זה? יש ספק? אני אמכור לך מגרש ברחוב מרכזי בנתניה לבניין רב קומות ואני אגיד לך שאתה יכול לבנות, שאפשר לבנות, שאתה יודע שאפשר לבנות, ואני אגיד לך שאפשר לבנות בלי להגיד לך שיש שם, לא יודע מה, דלק באדמה בעומק של 400 מטר ואי אפשר לבנות שם 20 שנה קדימה?"

41. וראו בעמוד 97 משורה 21:

"העד, מר בדוסה: יש משהו שאני יודע בדיעבד, הוא ניסה למכור את המגרש הזה כמה וכמה פעמים ובדיעבד הסתבר שכל פעם זה נפל על העניין הזה של אין זכויות בנייה."

משה לא נחקר על טענתו כי המגרש נמכר בפועל בסכום גבוה יותר מיד ובסמוך לביטול העסקה

42. בסעיף 28 לתצהירו של משה, הוא הצהיר כי לאחר ביטול ההסכם בהליך זה, הנכס נמכר בסכום זהה לסכום שהוצע לו על ידי התובע לאחר שהליך על הטעייתו, דהיינו הסך של 2.7 מיליון ש"ח, כאשר התובע משלם המיסים החלים על המוכר. התובע טען כי עובדה זו מעידה על הסכום האמיתי של העסקה.

התובע לא גילה למנוח מידע מהותי לגבי הנכס

43. לנוכח האמור לעיל, בימ"ש קובע כי המידע על מגבלת התכנון היה מהותי ומכאן שהייתה אי התאמה בין הנכס שנמכר ואשר נחזה להיות נעדר מגבלה מהותית, ביחס לנכס שנמכר בפועל.

44. סעיף 16 לחוק המכר התשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק המכר") קובע כלהלן:

"הייתה אי התאמה נובעת מעובדות שהמוכר ידע או היה עליו לדעת בעת גמירת החוזה ולא גילה אותו לקונה זכאי הקונה להסתמך עליה על אף האמור בסעיפים 14 ו- 15 או בכל הסכם ובלבד שנתן למוכר הודעה עליה מיד לאחר שגילה אותה."

45. המחוקק קבע כי כאשר אי ההתאמה ידועה למוכר, ולענייננו, הוא ידע עליה, והוא לא גילה זאת לקונה, הקונה רשאי להסתמך עליה על אף האמור לגבי חובות הבדיקה שלו, ובלבד שהקונה נתן למוכר הודעה על אי ההתאמה מיד לאחר שגילה אותה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

המוכר לא רשאי להסתמך על רשלנות הקונה

46. כאמור לעיל, התובע טען כי המנוח התרשל בבדיקותיו, וגם משה אישר כי התרשל בבדיקות, אך ייחס רשלנות זו לבא כוחו אותה עת.

47. בימ"ש העליון דן בשאלת רשלנות הקונה ואמר את דברו בע"א 8068/11 עיני נ' שיפריס. [פורסם בבנו] בדעת רוב נקבע כי על פי לשונו ועל פי תכליתו של סעיף 16 לחוק המכר "מדובר בסעיף קוגנטי שאיננו מאפשר לזקוף 'אשם תורם' לחובת הרוכשים בגין הצהרותיהם בחוזה המכר כי בדקו את הנכס".

המנוח לא עמד בחובתו להודיע מיד על אי ההתאמה

48. על אף שטענת הרשלנות של המנוח, לא עומדת לתובע, בימ"ש קובע כי המנוח לא עמד בדרישת סעיף 16 לחוק המכר ליתן מיד הודעה על אי ההתאמה.

49. כאמור לעיל, גרסת גיא מתבססת אך ורק על עדות משה.

50. משה התקשה ליתן גרסה סדורה לגבי המועד בו גילה אי ההתאמה וכן ליתן מענה לכך שלא הודיע מיד על אי ההתאמה. כמו כן, על בימ"ש להתייחס בזהירות לעדות משה שכן התברר שהוא היה בעת ההתקשרות עם התובע פושט רגל וכי הוא הסתיר ממנו עובדה זו. הדברים יפים שבעתיים, כאשר חלק גדול מסיכומי גיא מייחסים לתובע חוסר תום לב. על כך נאמר "טול קורה מבין עיניך".

51. משה טען בעמוד 69 משורה 30 כי עשה טעות קשה כאשר חתם כפושט רגל על חוזה לרכישת מקרקעין, אך לא ראה פגם בכך שאחר, דהיינו, המנוח, חתם כנאמן עבורו:

"כב' הש' הדר: אבל אני חוזר לנקודה אחרת שמתמיהה אותי, אתה אמרת שצו פשיטת הרגל הוא מ-2013, אני זוכר טוב?"

העד, מר בדוסה: מ-2013.

כב' הש' הדר: אז כיצד אתה חותם על הסכם רכישת מקרקעין ב-2018?

העד, מר בדוסה: אבל רציתי לחתום כנאמן, אמרתי את זה גם בעדות הקודמת.

כב' הש' הדר: אפילו כנאמן, איך אתה יכול לחתום,

עו"ד זיו: אסור לך כנאמן.

העד, מר בדוסה: אוקי, אז,

כב' הש' הדר: אדוני, אדוני, עם כל הכבוד העד צריך לענות, לא עורך דין בא כוח התובע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

העד, מר בידוסה: אבל לא עבר הרבה זמן מרגע שהבנתי שעשיתי טעות קשה שעשיתי את זה, ביקשתי,
 כב' הש' הדר: ענית לי, עשית,
 העד, מר בידוסה: ביקשתי,
 כב' הש' הדר: אדוני, ענית לי, עשית טעות קשה. לשאלה הבאה.
 עו"ד זיו: כן, סבבה. עשית טעות קשה אבל אז החלטת בעצם להיות נאמן.
 העד, מר בידוסה: לא, שהנהנה יהיה זה שהוא, זה שהיה אמור להיות נהנה מהנאמנות שלי הוא יהיה החותם של החוזה עצמו, הוא ה, מי שבאמת עושה את העסקה יהיה בפרונט, יהיה, יהיה הבנתי.
 ת: הוא זה שעושה את העסקה."

52. משה אישר בעמוד 70 משורה 27 כי הסתיר היותו פושט רגל מהתובע:

"אני אסביר. אני מכיר מאות אנשים ואולי רק שניים או שלושה אחוז מהאנשים שמכירים אותי טוב ידעו בכלל שהייתי בפשיטת רגל. סתם כדוגמה, אדון יוסי תובל, אני מכיר אותו הרבה שנים, הוא היה בשוק כשהוא שמע את זה, לדוגמה. אני לא חושב שלהגיד למישהו, זר בטח, שבגלל שאני בפשיטת רגל אני מחליט לשנות את מה ששינינו, למה אני צריך להודיע את זה בריש גלי? אני לא,"

53. מכיוון שמשה לא חתם בסופו של דבר כקונה, לא נגרם, רק בשל כך סיכון לתובע. אולם,

משה חתם כערב להתחייבויות המנוח כקונה וכך חשף התובע לסיכון. בעמוד 71 משורה 24 הסביר מדוע חתם כערב להתחייבויות המנוח על פי הסכם הרכישה למרות היותו פושט רגל, כאשר הוא מסתיר פרט זה מהתובע:

"אז הייעוץ המשפטי גם אמר לך שאסור לך לחתום על כתב ערבות ועל שטר חוב לעסקה של אחיד באותה מידה, כי אתה פושט רגל?"

ת: לא, לא, זה, זה צץ בזמן ה, הוא אמר לי תחתום, כאילו תחתום ערבות וזה, חתמתי, כבר, כב' הש' הדר: מי? מי אמר לך?

העד, מר בידוסה: אי אפשר ללכת אחורה.

כב' הש' הדר: לאט לאט, מי אמר לך?

עו"ד זיו: שלומי כהן?

העד, מר בידוסה: יעקובי אמר, ביקש ממני לחתום אז חתמתי כבר, לא יכולתי, לא יכולתי ללכת אחורה.

ש: ומה עורך הדין שלך אמר על זה?

ת: הוא לא ידע."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

54. כאמור לעיל, בגרסת משה נפלה סתירה לגבי המועד בו גילה, לטענתו, המגבלה התכנונית. בעמוד 78 משורה 22 משה נדרש ליישב אי ההתאמה לגבי גרסתו בעניין המועד בו גילה הודעת הוועדה המקומית:

"העד, מר בדוסה: איך נודע לי?

כב' הש' הדר: כן.

העד, מר בדוסה: מהשמאי. מהבחור הזה שמיכה אמר לי לדבר איתו.

כב' הש' הדר: למה היית צריך לדבר עם השמאי אחרי הרכישה?

העד, מר בדוסה: מיכה, מיכה, מיכה אמר לי שאין זכויות בנייה ו,

כב' הש' הדר: אחרי הרכישה?

העד, מר בדוסה: מיכה אמר לי, כן, אחרי הרכישה, בטח.

כב' הש' הדר: אבל הוא היה המתווך לפני הרכישה.

העד, מר בדוסה: הוא לא אמר לי שאין זכויות בנייה.

עו"ד זיו: אז למה הוא אומר לך פתאום אחרי הרכישה (מדברים ביחד)?

העד, מר בדוסה: אז אני אסביר לך, אז אני אסביר לך, הוא אמר לי תפנה, אמרתי לו טוב, כאילו דיברתי איתו עוד פעם וזה, אז הוא אמר לי "תפנה, תקשיב, תפנה לשחר מכלוף, יש שם ערעור שהוא הגיש, וטראה איך אתה משתף איתו פעולה. תדבר איתו, הוא בחור נחמד, בוא תראה איך אתם יכולים לשתף פעולה כאילו", כי החלקה סמוכה וזה וזה, ואז כשדיברתי עם שחר מכלוף התברר לי כל הסיפור.

כב' הש' הדר: אז מה זה הגרסה הזו ש,

העד, מר בדוסה: שחר מכלוף אמר,

כב' הש' הדר: רק רגע.

העד, מר בדוסה: כן.

כב' הש' הדר: אז מה זה הגרסה הזו ששלחתם אדריכל בכתב ההגנה והאדריכל גילה?

העד, מר בדוסה: אחר כך, באוקטובר, הוא הלך ל,

כב' הש' הדר: לא, אני לא מבין.

העד, מר בדוסה: הוא הלך ל,

כב' הש' הדר: עניית כתוצאה מכך שהמתווך לפתע התעורר לטענתך ואמר לך מידע מאוד מאוד מהותי רק אחרי הרכישה, אחרי שהוא קיבל שכר טרחה, או נודע לך כתוצאה מכך ששלחת אדריכל והאדריכל הפתיע אותך ואמר לך "אדוני מה קנית"?

העד, מר בדוסה: לא האדריכל הפתיע אותי, אני הלכתי עם האדריכל לעירייה כדי לצלם את המסמכים האלה, זה הכל."

55. גם האדריכל אותו הזכיר משה בעדותו, לא זומן להעיד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

56. גיא לא העיד תחילה את משה וגם כשהעיד את משה. משה לא ידע בעמוד 81 לענות לשאלה מדוע לא זומן האדריכל.

57. בעמוד 83 משורה 21 משה לא ידע לומר מתי בדיוק גילה על המגבלה התכנונית:

"ש: אני שואל עוד פעם, מתי גילית, בשים לב ל- 07/10/2018, שאתה מצרף כאן כ- 4/נ, ופניית האדריכל מטעמך שאותו לא הבאת וגם לא את דף הזכויות לא הבאת כדי שנוכל לראות מה התאריך, אני שואל אותך פעם אחרונה,

ת: מה זה דף הזכויות כדי שנוכל לראות?

ש: אתה מציין דף זכויות, דף זכויות, בסעיף 12, דף זכויות. ולכן,

ת: נו, אז הנה הוא, הוא קיים, מה אתה רוצה?

ש: זה דף הזכויות?

ת: כן.

ש: זה דף הזכויות?

ת: כן.

ש: ככה נראה דף מידע?

ת: ברור, למה לא?

ש: ככה נראה דף מידע? זה דף מידע מהעירייה?

ת: כן.

ש: אני רואה שאתה באמת לא מתעסק בנדל"ן.

ת: יכול להיות שאני לא, לא אמרתי שאני מומחה גדול.

ש: טוב, ולכן, ולכן בוא,

ת: למה, כתוב פה "דף זכויות בגוש 8239 חלקה 75.

ש: ולכן אני שואל אותך עכשיו עוד פעם,

ת: כן?

ש: אם המכתב הזה ב- 07/10 וזה דף הזכויות, אז בסביבות אוקטובר נודע לך על העניין?

ת: לא, הרבה לפני.

ש: כמה לפני?

ת: זה עשיתי, זה רציתי שתהיה לי אסמכתא שבאמת אין אפשרות בנייה, זאת הסיבה.

ש: הבנתי, בסדר גמור. ולכן מתי גילית לראשונה?

ת: כמה חודשים אחרי החוזה.

ש: כמה חודשים זה מה, בקיץ?

ת: לא זוכר, מה זה קיץ אביב? כמה חודשים אחרי החוזה, מה, אתה,

ש: אבל, אבל,

ת: מישהו יכול לזכור כזה דבר?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

- ש: אבל תשמע, כמה חודשים, אתה יודע, זה בעייתי, משום שהאם, האם גילית את זה אחרי ה,
- ת: גיליתי את זה, גיליתי את זה בערך, בערך,
- ש: במכתב של קצירי?
- ת: חודשיים שלושה, לא, לא,
- ש: במכתב של קצירי?
- ת: לא, המכתב של קצירי היה אחרי.
- ש: הבנתי. אז מתי כן התגלה?
- ת: חודשיים שלושה, בערך חודשיים שלושה אחרי ש,
- ש: בסביבות יוני יולי?
- ת: אחרי החוזה. יוני אני חושב, מאי,
- ש: יוני כבר אתה מגלה?
- ת: יוני, יולי, לא יודע, אתה מנסה, אני אומר לך, חודשיים שלושה אחרי החוזה, זהו, אני לא יכול, אני לא יכול לשנות את ה,
- ש: תראה לי,
- ת: את הדבר הזה."

58. מאוחר יותר בחקירתו, בעמוד 86, בשורה 18, שב וטען שנודע לו על המגבלה התכנונית משחר מכלוף. גם שחר מכלוף לא זומן להעיד. כך, שנותרו שתי גרסאות, אחת לפיה האדריכל גילה לו והשנייה, שהשמאי שחר מכלוף גילה לו. כאמור לעיל, שניהם לא זומנו להעיד.

59. בעמוד 84 משורה 30 משה ניסה להסביר מדוע לא פנה מיד בחודש יוני אל התובע כאשר גילה דבר המגבלה התכנונית:

"אני הייתי אז בדיבור עם שחר מכלוף שאמר לי אני אבדוק אולי יש סיכוי, אולי פה, אולי שם, התנהלתי איתו כאילו בדיאלוג, עם שחר מכלוף, אוקי? ולא רציתי לנקוט, אמרתי אני אבדוק עד הסוף, יכול להיות שהדברים יסתדרו, כי בכל זאת זה היה בוועדת הרב מחוזית כבר 3 שנים וזה, ואז הוא שלח לי מכתב שהוא מבטל את ההסכם כי לא שילמנו את יתרת התשלום, ובעקבות ההודעה על ביטול ההסכם הגבנו.

ש: כלומר בעצם למרות שאתה לפי גרסתך מבין שבעצם העניין התכנוני לא היה ידוע לך לחלוטין והוא הפוך ממה שחשבת, אתה לא אומר כלום,

ת: אני,

ש: עד 02/09,

ת: לא, אני,

ש: מכתב בא כוחך?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

ת: כי אני טיפוס שאני רוצה לפני שאני מפוצץ וזה אני מנסה למצוא אולי יש פתרון, אולי באמת בחלקה הזאת ניתן ב- 10 שנים הקרובות כן לעשות משהו, בשנתיים שלוש הקרובות. ואז באתי אליו והוא אומר לי תשמע אנחנו כבר 3 שנים מתדיינים, אין שום סיכוי שבשנים הקרובות זה יגמר,"

60. אל הקונה נשלחו מכתבים ביום 19.7.18 וביום 23.8.18, אך הוא לא העלה את טענת ההטעיה עד יום 2.9.18. בעמוד 86 משה נשאל, מדוע אם ידע עוד לפני מועד התשלום השני על המגבלה התכנונית לא פנה בעניין זה אל התובע, אלא רק ביום 2.9, לאחר שנשלח מכתב הביטול מיום 27.8.18, ועל כך ענה רק בעמוד 87 משורה 11:

"גם כשהגיע המועד עדיין בדקתי וקיוויתי שיכול להיות שיש פתרון לזה דרך הערעור בוועדה, רציתי לדעת מה לוח הזמנים בכל הדבר הזה לפני שמעבירים אליו את כל הכסף."

61. מן האמור לעיל, עולה שתחת להודיע מיד על אי ההתאמה, משה חפץ בעסקה וניסה לקדמה בדרכים שונות וכך איבד המנוח זכותו להסתמך על המגבלה התכנונית כעילה לאי התאמה.

גיא לא הוכיח הטעיה

62. גיא טען מסעיף 39 לסיכומיו כי התובע הטעה אותו. סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג 1973 (להלן: "חוק החוזים") מחייב לגלות עובדות "אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן". כאמור לעיל, התובע לא גילה למנוח נתון מהותי.

63. אולם, אין די בכך שהתובע לא גילה מידע מהותי. סעיף 15 מקנה רשות לבטל החוזה ואילו המנוח התנגד לביטול ההסכם ואף רשם הערת אזהרה לאחר שנודע לו, לפי גרסת משה, על ההטעיה.

64. כמו כן, על פי סעיף 20 לחוק החוזים "ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול". אולם, הודעת ביטול לא נמסרה מעולם, ורק במועד הדיון בהליך זה, החוזה בוטל בפסק דין.

65. כמו כן, התנהלות משה לאחר שנודע לו כביכול על הטעייתו, אינה מלמדת על קיום טענה להטעיה.

66. בעמוד 89 משה עומת עם מכתב ב"כ עו"ד שלומי כהן אל התובע מיום 27.8.18:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

"ניר בוקר טוב, מכתבך מועבר על ידי זה למר בדוסה. הריני להביא לידיעתך כי גם מכתב התראה בנוסח דומה שנשלח אליי במייל מ- 02/08 על ידי גלבווע נשלח אף הוא לקונה הנ"ל. בתגובה כתב לי הקונה כי הוא נפגש בימים הקרובים עם המוכר ויסדיר התשלום. כעת אני מבין שהתשלום טרם שולם. כמו כן מעבר לאמור אלא להביא לידיעתך כי לאור התנהלות הקונה לרבות מול החתום מטה, בכוונתי להפסיק לייצגו.""

67. משה התבקש בשורה 23 להגיב על כך שבסוף אוגוסט עו"ד שלומי כהן "מתכתב ומקבל

התכתבויות ולא אומר מילה על כך שאתה כבר יודע שהונו אותך, איך אתה מגיב?

העד, מר בדוסה: כי הוא כבר קודם רצה לצאת מהתיק.

ש: אוקי.

ת: אין, לא שיתפתי אותו בכלל בזה.

ש: לא שיתפת אותו בזה שהונו אותך?

ת: לא, הוא לא, כי אני התחלתי לדבר איתו, אמרתי לו שאני רוצה אולי לעשות תביעה או

משהו כזה, הוא אמר לי תעזוב אותי מהתיק הזה, תן לי, נתת לי את מה שמגיע,"

68. אין לפני בימ"ש את גרסת עו"ד שלומי כהן שייצג המנוח, ובפועל את משה, בעסקה, לגבי

הבדיקות שעשה והאם עדכן את משה לגבי המגבלה התכנונית. אם עו"ד כהן עדכן את משה

והמנוח בדבר אי ההתאמה התכנונית, מכאן שמשם ידע עליה, והביא אותה בחשבון.

העובדה שעו"ד כהן לא מזכיר לאחר מועד גילוי המגבלה התכנונית את טענת ההטעיה,

יוצרת קושי מהותי לגבי גרסת משה.

69. מכיוון שעל גיא היה להוכיח את טענת ההטעיה, היה עליו להעיד את עו"ד כהן. לכן, קמה

חזקה שאם עו"ד כהן היה מעיד, גרסתו הייתה פועלת לחובת גיא.

70. לפני בימ"ש הקלטה של משה לאחר שלא שולם התשלום השני, שגם בה הוא אינו מעלה

הטענה להטעיה. בעמוד 99 משורה 7 משה ניסה להסביר את תוכן שיחתו המוקלטת עם

ב"כ התובע שצורף כראיה:

"עו"ד זיו: "זה קצת בעייתי, נגיד גג חודשיים והכל יגמר" ואני שואל אותך, הנה השאלה,

איך זה שבסוף אוגוסט במכתב התראה אתה עדיין לא רוצה לבטל את העסקה? אתה אומר אני

עוד רוצה, אתה כבר יודע שאין זכויות, זה חודשיים אחרי, זה סוף אוגוסט.

כב' הש' הדר: כן, השאלה ברורה, מה התשובה?

העד, מר בדוסה: נכנס אדם שלא ראיתי מעולם, עומד בעמידה, מגיש לי מעטפה, הדלת

פתוחה, אשתי בכניסה רואה אותו, עומדת בדלת, עושה לי עם הידיים ככה, מה זה, מי זה,

המקליט: זה הקלטה, לא מוקלט התנועות.

כב' הש' הדר: כן, העד עשה תנועה שחופפת לאמירה,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

העד, מר בדוסה: מי זה?

כב' הש' הדר: מי זה, מה זה,

העד, מר בדוסה: מי זה, מה זה,

כב' הש' הדר: כן.

העד, מר בדוסה: אוקי. ואני רוצה לציין את הסיטואציה כאילו למה זה קשור. אשתי בשנת

2003 כשקרה לי מה שקרה לי לא אמרתי לה שחתמתי ערבות לאף אחד, היא לא ידעה שעשיתי

עסקים, בעצם באיזשהו מובן עשיתי דברים ללא ידיעתה, וכשהכל קרס קרסנו כמובן הזוגיות, אני

יצאתי מהבית ועזבתי את הבית, יש לנו 4 ילדים, ואחרי ניסיונות רבים וזה הצלחנו קצת לשקם

חזרה את המשפחה ואת הזוגיות ואת ה,

כב' הש' הדר: אשתך יודעת שאתה פושט רגל?

העד, מר בדוסה: כן, בטח, כן.

כב' הש' הדר: טוב, תמשיך.

העד, מר בדוסה: ואחרי כל הסיפור הזה הוא נכנס בדרמטיות כמו שכבודו ראה אותו

דרמטי, עם תיק גדול, עם אני לא יודע מה היה, עם התיק, אולי לא, עם זה, ועומד מולי והם

מתחילים לנהל דיאלוג. מי הוא? מה אני צריך, אני, סליחה על הביטוי, מורח אותנו, אני לא יודע

מי הוא, זה לא שיעקובי בא אליי לשאול או משהו, בא מישהו, בהתחלה חשבתי ששליח, אחרי

דקה או שתיים הוא אמר לי שהוא העורך דין, זה כל הסיפור."

71. גם עו"ד גלבוע העיד בעמוד 31 משורה 30 שטענת ההטעיה לא עלתה כאשר התובע פנה אל

משה בעניין התשלום השני:

"אני עד כמה שאני זוכר ניסה המוכר להיות איתו במגע, מה קורה, לשאול, כל פעם הוא היה אומר

לו "עוד קצת, תחכה קצת, עוד קצת, עוד מעט". התחושה הייתה שהוא לא הולך לשלם אלא הוא

מחפש כל מיני דרכים אולי למצוא איזה קונה או משהו כזה, זאת הייתה התחושה, אבל הבן אדם

לא משלם, מה עושים? אז אני אמרתי תחכה עוד פעם, תבקש, תנסה, כמה שאפשר, עד שכלו כל

הקיצים."

72. וראו עדות עו"ד גלבוע במסגרת החקירה החוזרת על מגעיו עם ב"כ המנוח, עו"ד כהן,

בעמוד 34 משורה 8:

"העד, מר גלבוע: אני פניתי אליו לעזרתו בעניין הזה, והוא אמר לי שהוא גם כן ככה

מתפלל, הוא לא מצליח ליצור איתו קשר והוא לא מבין אותו והוא, והם צריכים לשלם מס שבח

והוא לא עונה לו.

ש: אוקי.

ת: משהו בצורה ככה, מזניחים את העניין הזה."

73. כאמור לעיל, העובדה שגיא לא העיד את עו"ד כהן פועלת לחובתו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

74. בעמ' 59 משורה 17 משה נשאל אם ניהל מו"מ לצורך הוזלת מחיר הרכישה לאחר שהתברר לו שלא ניתן לקבל היתרי בניה:

”עו”ד זיו: אז בעצם כן הייתם מוכנים לשקול כן לקנות את זה.

ת: לא, היו דיבורים, היו דיבורים, הייתה גם פגישה בבית קפה איתכם,

ש: כן.

ת: ותשמע, כמו כל דבר, ניסינו אולי להגיע לאיזשהו אי הבנה, אבל כל הזמן עמד לנו בראש הקטע הזה שבעצם אנחנו לא רוצים מגרש, לשים כסף במגרש ולחכות 40 שנה כמו שמר יעקובי חיכה כדי ש, אחי הוא היה, זכרונו לברכה, היה בן 67 כבר והוא לא חיפש בדיוק מגרש להשקעה,”

הטענה להטעיה עומדת בסתירה להצהרת המנוח בהסכם

75. המנוח חתם על הסכם בו הצהיר בסעיף 3 בעודו מיוצג כי **”ראה ובדק את המגרש, מיקומו, מצבו, שטחו ורישומו בלשכת רישום המקרקעין וכן בדק אצל הרשויות השונות וידועה לו תכנית בנין העיר וכן כל התכניות לגבי המגרש הנ”ל, לרבות שטחי הפקעה ואחוזי בניה, אם בכלל, ו/או הגבלות ו/או אפשרויות הבניה עליו, לפי כל תכנית ו/או כל דין ו/או וכן בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות המוכר במגרש והוא מצא כי המגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו והוא במצב טוב ותקין לשביעות רצונו המלאה, וכי אין ולא תהינה לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכר בגין טיב המגרש ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא, והוא מוותר על כל ברירה שיש לו, לרבות בררה מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום, אי התאמה ו/או פגם כלשהוא.”**

76. לנוכח, הצהרה זו, גיא התמודד מול קושי לא מבוטל לטעון כנגד מסמך בכתב.

77. כאמור לעיל, הקונה עצמו לא העיד עקב פטירתו. התבססות גיא על עדות משה לעניין אי ההתאמה והטעיה אינה מספקת לנוכח העובדה שמשה הסתיר מהתובע כי הוא פושט רגל ולכן יש להתייחס לעדותו בזהירות. כמו כן, בעדותו של משה נפלה סתירה לגבי נסיבות גילוי המגבלה התכנונית. הגרסה גם אינה מגובה במסמכים המעידים על הגילוי של ההטעיה כביכול בזמן אמת. גם תוכן ההקלטה שהוצגה סותר גרסת משה. נוסף לכך, גיא לא העיד את הקונים בכח שכביכול נסוגו מעסקאות קודמות, את המתווך, את השמאי מכלוף שלפי גרסה אחת גילה למשה על המגבלה התכנונית, את האדריכל שלפי גרסה אחרת, הוא שגילה דבר המגבלה התכנונית, ובעיקר את עו”ד שלומי כהן. לכן, יש לקבוע כי לא הוכח שהמנוח לא ידע על המגבלה התכנונית עת חתם על ההסכם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

הטענה שלתובע לא נגרם נזק

78. גיא התמקד בטענה שהמנוח הוטעה ולא העלה טענה לפיה על בימ"ש להתערב בסכום הפיצוי המוסכם, פרט להעלאת הטענה בסעיף 48 לסיכומיו כי לא נגרמו לתובע נזקים.

79. לנוכח ההסכמה על פיצוי מוסכם, התובע לא היה אמור להוכיח גובה הנזק שנגרם לו. ככל שגיא ביקש להוכיח שבפועל לא נגרם לתובע כל נזק, היה עליו להוכיח טענה זאת. בפועל, לא רק שהטענה לא הוכחה, אלא שכאמור לעיל, משה הצהיר כי התובע מכר הנכס בסכום נמוך באופן משמעותי לאחר.

80. לכן, בימ"ש לא מוצא להתערב בסכום הפיצוי המוסכם.

האם התובע זכאי לפיצוי נוסף, מעבר לפיצוי המוסכם ?

81. התובע טען כי בנוסף לפיצוי המוסכם, הוא זכאי לפיצוי בגין נזקיו המוכחים, המהווים את החזר ההוצאות הסבירות שהוציא לצורך התקשרותו בהסכם שבוטל:

- שכ"ט מתווך – 25,700 ₪.

שכ"ט עו"ד שטיפל בעסקת המכר מטעם התובע – 11,700 ₪.

- שכ"ט עו"ד בתיק זה – 58,500 ₪.

סה"כ 95,900 ₪.

82. כמו כן, התובע טען לזכאות לפיצוי בגין עגמת נפש בסך של 50,000 ₪.

83. התובע טען בכתב התביעה כי בנוסף על הפיצוי המוסכם, יש לחייב את הנתבעים במלוא הנזקים העולים למועד הגשת התביעה כדי סך של 145,900 ₪.

84. בסעיף 61 לסיכומיו התובע טען שהפיצוי המוסכם "נמוך מהנזקים האמתיים". אולם, טענה זו לא הוכחה. שעה שמשעה טען בתצהירו, כי התובע מכר הנכס לאחר במחיר נמוך באופן משמעותי, התובע בחר לסכור פיו בעניין זה. בימ"ש קובע כי לא לחינם התובע לא התייחס לסוגיה זו, שכן שעה שהיא משרתת עניינו לעניין גובה הפיצוי, היא לא משרתת עניינו לגבי חשיבות המידע בעניין המגבלה התכנונית.

85. סכום הפיצוי הנוסף שפרט התובע בכתב התביעה שכולל הוצאותיו בהליך כאן נמוך מהפיצוי המוסכם. מכאן שכאשר הצדדים חתמו על ההסכם הם השכילו בעניין הפיצוי המוסכם להעריך מראש את גובה הפיצוי במקרה וההסכם יופר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

86. כאמור לעיל, התובע גם לא הוכיח קיום נזקים המקנים לו על פי סעיף 12 להסכם בו נקבע סכום הפיצוי המוסכם זכאות "לקבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו על פי הדין", פרט לאכיפה או ביטול.

87. בהעדר ראיות בעניין זה, בימ"ש קובע כי מהראיות שהובאו לפניו הפיצוי המוסכם כולל את כלל נזקי התובע. לכן, אין מקום לקבוע כפל פיצוי, כמבוקש ע"י התובע.

חיוב גיא לשלם לתובע הפיצוי המוסכם

88. לכן, בימ"ש מחייב גיא לשלם לתובע הפיצוי המוסכם.

דיון בהוצאות

89. בעמוד 47 משורה 17 התובע העיד כי הפקיד היתרה מהתשלום הראשון אצל בא כוחו: "ת: הכסף לקחתי 200 ונתתי מקדמה בשביל הדירה שאני קונה, ו-200 נוספים אני עשיתי צ'ק בנקאי, נתתי לעורך דין זיו. אמרתי זה יהיה אצלך בשביל שנגמור את הנושא הזה."

90. מכאן שהתובע מחזיק בידיו סכום כפול מהפיצוי המוסכם, ללא הצדקה.

91. אמנם, גיא לא הצליח להוכיח את טענות אי ההתאמה וההטעיה, אולם עדויות התובע ועו"ד גלבע הותירו תחושה לא נוחה לגבי הימנעותם מלגלות באופן יזום את המגבלה התכנונית, גם אם היו רשאים להניח שמשה או בא כוחו ערים למגבלה זו. לעניין זה ראו גם הסתירה בין תצהירו של התובע לגבי היקף הגילוי ועדותו בבימ"ש.

92. כמו כן, בימ"ש מביא בחשבון הפער בין סכום התביעה ובין הסכום שבימ"ש פסק. בעניין סכום התביעה, התברר שגיא צדק כאשר טען שהתובע שילם אגרה בחסר שעה שתבע בפועל סכום גבוה יותר, פי שניים. הסכום החסר שולם, רק לאחר שבימ"ש הורה לתובע לשלם היתרה.

93. בימ"ש מביא בחשבון גם הנסיבות המיוחדות של גיא שמצא עצמו נושא באחריות בשל אירועים שלא היה לו קשר אישי אליהם.

94. לכן, בימ"ש מחייב גיא לשלם לתובע מחצית מסכום האגרה ששולמה ושכ"ט ב"כ התובע בסך של 10,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48841-12-18 יעקובי נ' בידוסה ואח'

סוף דבר

95. בימ"ש מחייב גיא לשלם לתובע כלהלן:

96. הסך של 200,000 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.

97. מחצית מסכום האגרות ששולמו צמוד בתוספת רבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.

98. הסך של 10,000 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, כ"א כסלו תשפ"א, 07 דצמבר 2020, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט