

בתי המשפט

| | | | |
|-------------------|--|----------------------------|-------|
| א 037537/05 | | בית משפט השלום תל אביב-יפו | |
| תאריך: 20/03/2007 | | כב' השופט מרדכי בן חיים | בפני: |

בעניין:

1 . אלוני דורון

2 . אלוני אביבה

פוני ע"י ב"כ עו"ד

הנתבעים

נגד

1 . פדהצור אלדד

2 . אלדד מטי

3 . חדאד נסים

גלוסר ע"י ב"כ עו"ד

הנתבעיםפסק דיןא. מהות התביעה ועיקר טענות בעלי הדין

בפני תביעה לביטול הסכם מכר מקרקעין ולהשבת כספים ששולמו במסגרתו.

1. התובעים, בני זוג, התקשרו ביום 28/8/98 עם הנתבעים 1,2 (להלן: יחדיו: "אלדד") בחוזה (להלן: "החוזה") לפיו התחייבו אלדד למכור לתובעים 1/47 חלקים במושע במגרש הידוע וחלקה 26 בגוש 17361 (להלן: "המקרקעין").

2. התובעים טוענים כי הונעו להתקשר בחוזה בעקבות שורה של מצגי שווא, הבטחות סרק והטעיה מ"צד הנתבעים או מי מהם".

לטענתם הנתבע מס' 3 (להלן: "חדאד") איש עסקים בתחום הנדל"ן שהיה ידידם של התובעים, פעל בשמם של אלדד ומטעמם, וכן כמתווך בין אלדד לתובעים, והיה "הרוח החיה" בהתקשרותם של התובעים בחוזה עם אלדד, תוך שהתובעים שמים בו את מבטחם.

לטענת התובעים, במהלך בילוי סוף שבוע במלון בטבריה, "אנס אותה חדאד באופן חברי" להתלוות אליו לסיור ביבניאל, וכי במהלך סיור זה הציג בפניהם פרויקט של 47 יחידות נופש ומרכז מסחרי שעתיד להיבנות במקום (להלן: "הפרויקט") עד לשנת 2000 כהערכות לקליטת צליינים.

3. לגירסת התובעים הציג בפניהם חדאד מצג לפיו תמורת רכישת המקרקעין והשקעות סכומים נמוכים למימון הבניה, מצידם תעלה בחלקם יחידת נופש וכן חלק יחסי בשטח המסחרי הפרויקט.

התובעים מוסיפים וטוענים כי בעקבות הסיור הנ"ל, המשיך חדאד במסע שכנוע כלפיהם והירבה להפליג בדבר כדאיות העיסקה, ואף הציג בפניהם מודל ותוכניות של הפרויקט.

4. בסופו של יום, כך התובעים, הם נאותו לרכוש את המקרקעין מאלדד בסכום בו נקב חדאד, דהיינו סך \$32,500.

ביום 28/8/98 נפגשו התובעים במשרדו של עו"ד יעקובוביץ לראשונה עם אלדד וכן התודעו לעו"ד יעקובוביץ אשר הוצג בפניהם כמי שיטפל בעיסקה.

5. לגירסת התובעים, הגם שהתמורה שנקבעה בחוזה הייתה בסך \$23,625, עמד המחיר בפועל ע"ס \$32,500 וכי במעמד חתימת החוזה שילמו לאלדד סכום השווה ל-\$12,739 לאלדד בשיק בנקאי, וסכום נוסף במזומן שווה ערך ל-\$14,828.

כמו כן טענו התובעים כי שילמו לחדאד, עפ"י דרישתו, קודם לחתימת החוזה, סך של \$5,000 במזומן.

6. התובעים טוענים כי לאחר חתימת החוזה עקבו אחר המתרחש בפרויקט באמצעות חדאד, אך מחמת סכרת היריון בה לקתה התובעת, לא התפנו למעקב רצוף ומתמיד עד לשנת 2004.

לגירסת התובעים, פנייתם בסוף שנת 2004 לוועדה המקומית לתכנון ובניה בגליל המזרחי, העלתה כי יעוד המקרקעין הוא שטח כפרי פתוח וכי חלק מהם הופקע לצרכי הרחבת כביש.

7. לטענת התובעים, במועד זה התחוור להם כי הולכו שולל, וכי אין ולא היתה מעולם בנמצא תוכנית תקפה ומאושרת לגבי הפרויקט.

יתר על כן, לטענת התובעים התברר להם כי מאז שנת 1997 לא נעשה דבר כדי לקדם את מימוש הפרויקט.

8. על יסוד הנטען בכתב התביעה טענו התובעים כי חדאד הטעה אותם וביצע כלפיהם עוולת תרמית כדי להניע אותם להתקשר בחוזה.

אשר לאלדד - טענו התובעים כי אלו אחראים יחד ולחוד עם חדאד בשל מצגי שווא שערכו בעצמם ו/או באמצעות חדאד כלפי התובעים וכי הנתבעים נמנעו בין במכוון ובין ברשלנות מגילוי המידע לפיו המקרקעין הינם חסרי ערך.

9. על יסוד טענותיהם כמפורט לעיל, עותרים התובעים "להורות כי החוזה בינם לבין אלדד בטל ומבוטל" וכן לחייב את אלדד וחדאד בהשבת סך 192,793 ₪.

10. הנתבעים הכחישו את מרבית טענות התובעים וכפרו בזכותם לסעדים עפ"י כתב התביעה.

הנתבעים טענו כי עסקינן בתביעת סרק וכי ככל שציפיותיהם של התובעים לגבי המקרקעין לא התממשו, הרי שמדובר בטעות בכדאיות העיסקה שאינה בגדר טעות אופרטיבית המקנה זכות לביטול החוזה.

11. לעיצומו של עניין, טענו הנתבעים כי התובעים נמנו על חלק מקבוצת אנשים שרכשו חלקים במקרקעין לצורך השקעה, לאחר שהובהר להם בעת הרכישה כי מאיר אלמליח שהינו הבעלים הרשום של המקרקעין (להלן: "אלמליח") החל בהליכים תכנוניים שונים לצורך הקמת הפרויקט.

בהקשר לכך, נטען ע"י הנתבעים כי התובעים חתמו במהלך חתימת החוזה גם על הסכם שיתוף (להלן: "הסכם השיתוף").

12. חדאד כפר בגירסת התובעים לפיה ערך בפניהם מצגי שווא, וטען כי לא היה לו כל אינטרס כספי או אחר במכירת המקרקעין לתובעים, וכי פועלו הצטמצם לסיוע בידי אלדד שהינם קרובי משפחתו – למכור את המקרקעין.

חדאד הוסיף וטען כי התובעים ערכו קודם לחתימת החוזה בדיקות משלהם בקשר עם המקרקעין והודיעו לו כי הם מעוניינים ברכישתם, וכי פועלו התמצא בהפגשת קונה ומוכר.

אלדד הכחישו אף הם כי הציגו בפני התובעים מצג, הבטחה או התחייבות לעניין מימוש הפרויקט.

13. הנתבעים טוענים כי התובעים רכשו את המקרקעין בכפוף להסכם השיתוף, שם צוין כי התוכנית המוצעת להקמת הפרויקט טרם אושרה.

הנתבעים הוסיפו וטענו כי התובעים התקשרו בחוזה "בעיניים פקוחות" תוך שהם מודעים למצבו התכנוני של הפרויקט.

14. הנתבעים הכחישו את טענות התובעים לפיה שילמו בגין המקרקעין סך של 32,500 ₪.

15. התובעים הגישו כתב תשובה בגידרו טענו בין היתר כי לא בדקו את תוכניות הפרויקט כיוון שסמכו על חדאד, וכי חלקו של עו"ד יעקובוביץ הצטמצם למתן הסבר קצר על מהות החתימה ללא שהתייחס לפרויקט.

עד כאן עיקר טענות בעלי הדין.

ב. המחלוקת

המחלוקת הטעונה הכרעה בתובענה זו מחייבת התרתן של הסוגיות כדלקמן:

1. האם הונעו התובעים להתקשר בחוזה עקב מצגי שווא ומעשי תרמית מצידם של הנתבעים או מי מהם.

2. האם ידעו התובעים על מצבו התכנוני של הפרויקט ערב התקשרותם בחוזה.

3. טענות ו/או הטעיה, או שמא טעות בכדאיות העסקה גרידא.

4. האם ביטלו התובעים את החוזה כדין.

5. תשלומי התמורה בגין המקרקעין.

ג. דיון וממצאים

1. המערכת ההסכמית והוראותיה המהותיות

1.1 אין חולק כי לחוזה נשוא התביעה צורף הסכם מכר מיום 19/5/96

(להלן: "הסכם המכר"), לפיו מכר אלמליח לקבוצת רוכשים ובכללם

לאלדד, חלקים בלתי מסוימים במקרקעין באופן שלא לדד הוקנו 2/47

חלקים מן המקרקעין; וכי במסגרת הסכם המכר הצהיר אלמליח כלפי

הרוכשים כי הגיש לוועדות התכנון תכנית שטרם אושרה סופית לבניית

פרויקט בן 47 דירות ומבנה מסחרי, וכי לא ידוע לאלמליח על מניעה

כלשהיא לאישור תכנית הפרויקט. כמו כן הצהיר אלמליח על מודעותו כי

אלדד התקשרו עימו על סמך הצהרתו והתחייבותו לעשות כל הדרוש

לשם אישורה הסופי של תכנית הפרויקט {סעיף המבוא וסעיף 2 (ט)}

להסכם המכר}.

1.2 כמו כן צורף לחוזה עותק מהסכם שיתוף בין רוכשי המקרקעין לבין

עצמם שנחתם אף הוא ביום 19/5/96 בו נאמר בין היתר בפרק המבוא:

"ועפ"י התכנית המוצעת שטרם אושרה סופית ניתן יהיה לבנות... 47 דירות וכן שטח מסחרי, ועל כן לכל אחד מהקונים שיש לו 1/47 חלקים במגרש תהיה לו זכות לדירת מגורים אחת... וכן 1/47 חלקים בזכויות במבנה מסחרי שייבנו על המגרש... מכוח סעיף 8 להסכם השיתוף מונה ועד הפרויקט שהוסמך לממש את הפרויקט לרבות הכנת תכניות לבניה וכו'.

1.3 יובהר כי החוזה כשלעצמו אינו מתייחס במישרין לפרויקט, ולא מאזכר אותו שכן מושאו הינו מכירת חלק במקרקעין גרידא, עם זאת נקבע בחוזה כי הסכם השיתוף מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

בסעיף 6.1 לחוזה נרשם :

"הקונה (התובעים – מ.ב.ח) מצהיר כי ראה ובדק את הממכר, מיקומו וסביבתו, אפשרויות ניצול הקרקע וכן מצבו המשפטי ותכנית בניין ערים ומצא אותו מתאים לדרישותיו ולצרכיו והוא מוותר על טענות של פגם ו/או מום ו/או אי התאמה בכל הקשור לממכר".

1.4 הנה כי כן בבחינת טענת ההטעיה שהעלו התובעים יש ליתן את הדעת לכלל המידע שהובא בפניהם, במסגרת המערכת ההסכמית, קרי: החוזה, הסכם המכר והסכם השיתוף.

2. הבסיס הנורמטיבי ונטל ההוכחה:

2.1 בסעיף 15 לחוק החוזים (החלק הכללי) תשל"ג- 1973 (להלן: "חוק החוזים"), נאמר:

"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לעניין זה

"הטעיה" לרבות אי גילויין של עובדות אשר לפי דין לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן".

2.2 רכיבי עילת ההטעיה מחייבים אפוא, קיומו של קשר סיבתי בין ה"הטעייה" ובין נכונותו של צד להתקשר בהסכם.

2.3 אין חולק כי נטל הראייה הן באשר לעצם המצג המטעה והן באשר למידת השפעתו כמניע להתקשרות בחוזה – מוטל על התובעים.

2.4 מעדותו של התובע עולה כי את טענות ההטעיה הוא מייחס לחדאד, כמי שפעל כמתווך או שלוח מטעמם של אלדד (ראו פתיח לכתב התביעה תחת הכותרת מהות התובענה וכן סעיף 44 לכתב התביעה).

2.5 אלדד הודה כי ביקש מחדאד, שהינו קרוב משפחתו, לסייע בידו למכור את המקרקעין, אך כפרו בטענה כי חדאד פעל כשלוחו (סעיף 59 לכתב ההגנה וסעיף 1.21 לתצהיר אלדד).

2.6 חומר הראיות מלמד כי חדאד סייע לאלדד למכור לאחר חלק נוסף שהיה להם במקרקעין (עדות אלדד בעמ' 52 לפרוטוקול שורות 3-2).

2.7 אשר למעורבותו של חדאד בעסקה עם התובעים, טען חדאד כי התובעים פנו אליו לאתר עבורם השקעה במקרקעין עוד קודם שאלדד פנה אליו וגילה רצונו למכור את חלקו (שם בעמ' 44 שורות 22-24).

2.8 ניתן אפוא להבין כי חדאד אשר היה מודע הן לכוונתם של התובעים להשקיע ברכישת מקרקעין והן לרצונם של אלדד למכור את חלקם במקרקעין, פעל להפגשת קונה-מוכר; דומה כי ממצא זה מעוגן כדבעי בעדותו של חדאד:

”רציתי לחבר את החבילה הם (התובעים - מ.ב.ח) ”חברים שלי... הם לא הכירו את אלדד מעולם. עשיתי מצווה חיברתי בין קונה למוכר” (שם בעמ' 44 שורות 19-17).

2.9 עם זאת לא עלה בידי התובעים להוכיח כי חדאד פעל מטעמם של אלדד בבחינת מיופה כוח או שלוח, הנה כי כן כפר אלדד בעדותו, בטענה כי חדאד פעל בשמו לכל דבר ועניין וטען:

”סך הכל ביקשתי למצוא לי קונה שיוכל לרכוש את הקרקע, אמרתו לו שאני מבקש למכור את החלקה וזה מה שהיה” (שם, בעמ' 53 שורות 3-4).

2.10 על יסוד המקובץ לעיל אין בידי לייחס את מעשי ה”הטעייה” שביצע, כנטען, חדאד כלפי התובעים – לאלדד; להלן אדון בטענת התובעים כי חדאד ו/או אלדד הטעו אותם וכי הטעייתם היא שהניעה את התובעים להתקשר בחוזה.

3. מודעות התובעים לעובדות וסוגיית ההטעייה

3.1 בסעיף 12 לתצהיר עדותו, טען התובע כי עמד על קיומם ותוכנם של הסכם המכר והסכם השיתוף ”רק לאחר מעשה”.

גירסה זו הופרכה בעדותו, שעה שבתשובה לשאלה אם עיין במהלך פגישת החתימה על החוזה – גם בהסכם המכר וגם בהסכם השיתוף, השיב התובע:

”כן, זה היה במשרדו של עו”ד יעקובוביץ, עיינו בכל המסמכים אך התמקדנו בעיקר בהסכם עליו חתמנו” (עמ' 8 לפרוטוקול – ישיבת יום 17/5/06 שורות 7-8 וכן בעמ' 9 שורות 8-9).

3.2 בהמשך עדותו הופנה התובע לעובדה כי בחוזה לא נאמר דבר על הפרויקט, ובתשובה לשאלה האם הדבר לא נראה תמוה בעיניו השיב:

לא. גם העו"ד (יעקובוביץ-מ.ב.ח) וגם חדאד הזכירו את עניין הפרויקט...ואת הרצון לסיים זאת בשנת 2000... " (שם בעמ' 10 שורות 7-9).

גירסתו של התובע לפיו הוצג לו כי תאריך היעד להשלמת הפרויקט נקבע עד שנת 2000, חזרה ונשנתה גם בעמ' 11 שורות 4-5.

3.3 אין חולק כי במערכת ההסכמית לא צוין תאריך יעד כלשהוא להשלמת הפרויקט; יעקובוביץ טען בעדותו כי לא היה מודע לתאריך יעד כזה (שם בעמ' 48).

עם זאת, הן יעקובוביץ והן חדאד (עדותו בעמ' 48) הזכירו בעדותם בדרך זו או אחרת מו"מ או הדברות עם צליינים תוך שהכחישו את גירסת התובע לעניין תאריך היעד.

3.4 יעקובוביץ טען בעדותו כי מעבר לדיווח לפיו טרם אושרה תוכנית הפרויקט והמקרקעין טרם נרשמו ע"ש אלדד – לא מסר לתובעים פרטים כלשהם וכי התובעים היו מודעים לפרטים האמורים גם מתוך קריאת הסכם המכר והסכם השיתוף (שם בעמ' 30 שורות 4-5 ועמ' 33 שורות 12-15).

3.5 בתצהיר עדותו טען חדאד כי מסר לתובעים את האינפורמציה שהיתה ברשותו ובכלל זה העובדה כי הוגשה תכנית למוסדות הרישוי וזו טרם אושרה, וכן כי אין צפי כזה או אחר לאישור התכנית להקמת הפרויקט (סעיף 1.9.11 לתצהירו).

חדאד כפר נמרצות בטענה כי נתן הבטחה או ערך בפני התובעים מצג לעניין אישור התכנית או מימוש הפרויקט (סעיף 1.9.17 לתצהירו).

חדאד עמד על גרסתו גם במהלך חקירתו הנגדית, ובחינתה מעלה כי הגם שלא היה בידו לזכור פרטים ספציפיים, הרי שלגירסתו מסר לתובעים

את מה שהגדיר "כמקסימום הידע שהיה בידו, דהיינו ציפייה לבניה"
(שם בעמ' 45).

חדאד נשאל לגבי רמת ידיעתו את מצב התב"ע עוד קודם לפגישת
החתימה במשרדו של יעקובוביץ והשיב:

"הידיעה שלי הייתה שמאיר אלמליח מטפל ויטפל בנושא הקמת הפרויקט.
לגבי התב"ע לא ידעתי ולא מסרתי פרטים, אמרתי שזה נושא שנמצא
בתהליך" (שם בעמ' 47 שורות 19-22).

חדאד דבק בטענתו לפיה מעולם לא אמר לתובעים כי תכנית הפרויקט
מאושרת לבניה (שם בעמ' 48).

3.6 אלדד כפר בתצהירו כי ערך מצג כלשהוא בפני התובעים (סעיף 1.20
לתצהירו), וטען כי אינו מודע לפרטי השיחות בין התובעים לחדאד (עמ'
55 שורות 10-11). אלדד הוסיף וטען כי גילה על אוזנם של התובעים
שחדד הוא קרוב משפחתו עוד קודם לחתימת החוזה
(שם שורות 8-9).

3.7 אטעים כי בעדותו הסכים התובע כי אלמליח הוא שהיה אמור לטפל
בהליכי התכנון של הפרויקט (שם בעמ' 20 שורה 22).

לנוכח מודעות זו ניתן היה לצפות כי התובעים ידרשו למיצער מאלמליח
למצות את טיפולו, אך התובעים לא טענו זאת בפני, ולא הוצגה בפני כל
פניה בכתב או בע"פ המופנית לאלמליח.

3.8 הגעתי למסקנה כי טענתו של התובע לפיה סמך על חדאד בעיניים
עצומות והלך אחריות כמעט כעיוור (עדותו בעמ' 9), אינה ראויה לאמון
ולמיצער לא הוכחה בפני.

התובע התקשה להסביר את מעבר הזמן הניכר "כדי שבועות וחודשים"
(כגירסתו בסעיף 9 לתצהירו) שחלף בין מועד מתן הבטחותיו ועריכת
מצגיו הנטענים של חדאד ועד למועד חתימת החוזה לגירסת התובע:

"בדקנו את הרעיון, עיכלנו את העניין...זה לא אומר שבדקנו כל הזמן הזה את העיסקה". (שם בעמ' 7 שורות 3-5 וכן בעמ' 12 שורה 3).

אפס, מעדותו של התובע עולה כי קודם לחתימת החוזה, בדק במועצה המקומית ונמסר לו כי קיימות תכניות בניה (שם בעמ' 11 שורות 21-19).

3.9 תימוכין נוסף למסקנה לפיה ביצעו התובעים בדיקות יזומות של המצב התכנוני קודם לחתימת החוזה נמצא בעדותה של עדת הנתבעים אביבה שבתאי, לפיה שאלה את התובעת אם זו בדקה את הנושא של רכישת המקרקעין, והתובעת אמרה שכן וזה בסדר (שם בעמ' 36 שורות 5-6).

3.10 משנשאל התובע במפורש מדוע לקח לתובעים מספר שבועות כדי להתקשר בעיסקה חרף אמונתו העיוורת בחדאד השיב:

"כי כך זה לקח לנו" (שם בעמ' 6 שורות 25-27).

ספקותיי עימי עד כמה תשובה מתריסה וסתמית זו מסייעת בידי התובעים.

3.11 בהמשך עדותו הודה התובע כי סקיצה שהציג בפניו חדאד קודם לחתימת החוזה לא הייתה חתומה ע"י רשויות התכנון, אך הוא האמין "מתוך אמונה עיוורת" כי התכנית מאושרת (שם בעמ' 14 שורות 1-3).

3.12 אשר להיקף המידע שעמד לרשות התובעים קודם לחתימת החוזה:
3.12.1 כזכור טען התובע כי התוודע למערכת ההסכמית לראשונה במועד פגישת החתימה במשרדו של עו"ד יעקובוביץ, וכי חש "בלחץ שנסיים זאת מהר ונזוז". (שם בעמ' 8 שורה 22).

3.12.2 גירסה זו הוכחשה בעדותו של חדאד לפיה הוא זוכר שמסר לתובעים את החוזה קודם לפגישת החתימה (עדותו בעמ' 47

שורות 13-17). גירסה זו מסתייעת נסיבתית בעדותו של אלדד, לפיה חדאד ביקש ממנו את כל המסמכים כדי למסרם לתובעים (שם בעמ' 53 שורות 14-15), וכן בעדות יעקובוביץ (שם בעמ' 28 שורות 10-11).

3.12.3 התובע בתצהירו העריך את משך פגישת החתימה בחצי שעה, ואת עיתוי החתימה על החוזה "כמה דקות לאחר שהגיעו למקום" (סעיף 39 לתצהירו).

גירסה זו באה מן הסתם כדי לאשש את גירסת התובעים לפיה גם במועד החתימה לא היה להם מושג או הבנה על משמעותם של ההסכמים (סעיף 16 לתצהיר התובע). טענתם זו של התובעים - לאו טענה היא - שכן אדם החותם על חוזה לא ישמע בטענה שלא קרא או לא הבין (השוו : ע.א. 1458/96 בנק איגוד לישראל נ. לופו, פד"י נ"ד(ג)559). לא זו אף זו : גירסתו של יעקובוביץ היתה שונה ולהערכתו נמשכה הפגישה בין שעה לשעה וחצי (שם בעמ' 29 שורות 1-2), וכי התובעים עיינו בהסכם המכר והסכם השיתוף שם צוין כי מדובר בתכנית מוצעת שטרם אושרה (סעיף 13 לתצהיר יעקובוביץ).

3.13 מקבץ העדויות והממצאים אשר פורט לעיל, די בו כדי לערער על גירסתם המכבירה של התובעים לפיה חתמו על החוזה בעיניים עצומות וללא ידיעה ו/או הבנה בדבר תוכנו ו/או מהות העסקה. נחה דעתי כי היקף המידע שהוצג לתובעים במסגרת ההסכמית, היה ברור כדי הצורך להבהיר לתובעים כי תוכנית הפרויקט טרם אושרה ולבטח לא נקבע תאריך יעד להשלמתו.

3.14 מסקנתי בדבר דחיית גירסתם זו של התובעים מתבססת גם על יישום דיני הראיות, בגידרם שיוויתי לנגד עיניי הן את העובדה כי גירסת התובעים הובאה מפיו של התובע בלבד שהינו בעל דין מעוניין בתוצאות התביעה ולא גובתה בתימוכין נוסף כלשהוא, והן את התובנה לפיה בעוד

שהתובעים מייחסים לנתבעים טענות קשות בדבר מצגי שווא ותרמית, הרי שמשקל ואיכות הראיות שהביאו, אינו עומד ברף הראייתי הצריך להוכחתם ע"פ הכלל לפיו "עצמת הראיה – כפי רצינות העניין" (השוו: י.קדמי "על הראיות" בעמ' 1558-9).

3.15 לא למותר הוא לזכור ולהזכיר כי בהסכם השיתוף נקבע היגד ברור לפיו תכנית הפרויקט לא אושרה סופית, בעוד שעפ"י סעיף 6.1 לחוזה הצהירו התובעים כי בדקו את המקרקעין ומצאו אותם מתאימים לדרישותיהם, תוך ויתור גורף על כל טענת אי התאמה.

3.16 אני דוחה אפוא את טענות התובעים לפיה הנתבעים או מי מהם הציגו בפניהם את הפרויקט "כזמין ומייד", ופוסק כי התובעים התקשרו בחוזה שעה שידעו כי תוכנית הפרויקט טרם אושרה בוועדות התכנון ומתוך אמונה והנחה כי התוכנית תאושר במועד כלשהו. כמו כן לא הוכח בפני, כי המידע המוגבל שמסר חדאד לתובעים הוא שהניע אותם להתקשר בחוזה.

4. טעות בעובדות או בכדאיות העיסקה

4.1 התובעים טענו לחילופין, לזכותם לבטל את החוזה בעילה של טעות.

הגם שטענת הטעות לא הועלתה בכתב התביעה ונזכרה בקול "דממה דקה", רק בסיכומי התובעים ראיתי להיזקק לה ולו בקצרה.

4.2 בנמקם את טענת הטעות, טענו התובעים בסיכומיהם:

"התובעים התקשרו בהסכם עקב טעות בהבנם ובסוברים כי זהו מצב הדברים וברור כי לו היו יודעים כי מדובר בקרקע שאין בגינה תכנית מאושרת וכי הבניה עליה אינה אפשרית באותו מועד – לא היו מתקשרים בעיסקה כלל". { סעיף 53 (ב) לסיכומי התובעים }.

4.3 אין בידי לקבל את טענת התובעים:

4.3.1 כאמור מן האמור בהסכם המכר המהווה חלק מן המערכת ההסכמית בין הצדדים, היה ברור לתובעים כי תכנית הבניה שהוגשה לגבי המקרקעין טרם אושרה סופית (המבוא להסכם המכר בעמ' 2 לו), הוא הדין בהסכם השיתוף המהווה אף הוא עצם מעצמיה של המערכת ההסכמית אשר במבוא לו בעמ' 2 נאמר:

"הואיל ועפ"י התכנית המוצעת שטרם אושרה סופית ניתן יהיה לבנות על החלקה...

4.3.2 התובע הירבה לטעון כי הוצג בפניו מצג בדבר סיום הפרויקט בשנת 2000, אלא שגירסה זו הוכחשה בעדותם של חדאד ויעקובוביץ, ולא נמצא לה תימוכין כלשהוא.

טענתו של התובע לפיה הבין כי התכנית מאושרת בהסתמכו כלשונו על אמונתו העיוורת בחדאד (**שם בעמ' 14 שורות 1-3**) נדחתה על ידי כמפורט לעיל ואינה מתיישבת עם היגד מפורש וברור במערכת ההסכמית אליה נחשף, ואשר גורסת את ההיפך מזה.

4.3.3 על כך אוסיף כי טענת לפיה נמנע התובע מלהציג כל שאלות לעו"ד יעקובוביץ בדבר הסטאטוס של תכנית הפרויקט (עדותו בעמ' 15 שורות 6-9), אינה מתיישבת עם גירסתו של יעקובוביץ לפיה הדגיש בפני התובעים כי התכנית טרם אושרה והיא נמצאת בדיון בוועדות התכנון(עדותו בעמ' 30 שורות 5-7 ו-19).

4.3.4 גירסתו של התובע לפיה ידע כי הוא משלם על **יחידת הדיור** של אלדד (עמ' 16 שורה 23) הינה בבחינת מדרש פליאה בעיני בשים לב לעובדה כי החוזה מדבר על מכירת חלקו של אלדד במקרקעין, להבדיל ממכירת יחידת דיור כזו או אחרת.

4.4 המונח "טעות" בבחינתו הסטטוטורית מתייחס "לפער הנוצר בין המצב העובדתי או המשפטי כפי שמדמה אותו המתקשר, לבין המצב לאשורו,

אך "אמונה לגבי העתיד אינה בגדר טעות חוזית אלא תוחלת שנכזבה או תקוה שנתבדתה".

(השוו : פרופ' ג. שלו בחיבורה **דיני חוזים** בעמ' 189).

4.5 בחינתה של גירסת התובעים בכתב תביעתם מלמדת כי ככל שהתובעים נתפסו בהנחותיהם לגבי מצבו העובדתי והמשפטי של הפרויקט, בטעות עסקינן באמונה לגבי תוחלת הקמתו במועד נתון כזה או אחר.

הנה כי כן טען התובע :

"חדאד הוביל אותנו לנקודה בשטח הפתוח סמוך לצומת יבנאל ובאותו מועד הציג בפנינו את הפרויקט העתיד לקום במקום" (סעיף 21 לתצהיר).

בעדותו טען חדאד כי היוזמה "לראות את הקרקע" באה מצידם של התובעים (**שם בעמ' 44 שורות 11-12**), אולם איני רואה צורך להכריע בסוגיה זו שכן גם לגירסת התובעים התייחס חדאד לפרויקט עתידי.

4.6 הנתבעים טענו כי עסקינן בטעות שאינה אלא בכדאיות העיסקה המוחרגת במפורש מכדי "טעות", כמתבקש מהוראת סעיף 14 (ד) לחוק החוזים.

נראה בעיני כי טענת הנתבעים מוצאת לה אחיזה בחומר הראיות, ובדין החל.

גירסת התובע מלמדת כי התובעים ציפו להשיג מרכישת המקרקעין והקמת הפרויקט רווחי שכירות (סעיפים 22,27,28 לתצהיר התובע). עם זאת לא ניתן לחלוק על העובדה כי מושא המכר, כאמור בחוזה היה חלק בלתי מסוים במקרקעין ותו לא.

4.7 משדחיתי את טענת התובעים לפיה ערך בפניהם חדאד מצג באשר להסתברות התגשמותו של הפרויקט, מעבר לעובדה כי אמר להם שהוגשו תכניות לאישורו, סבורני כי ציפיתם של התובעים להתגשמות

הפרויקט אינה אלא טעות בהערכת המשמעות הכלכלית שרכישת המקרקעין צופנת בחובה.
על משמעות האבחנה, שבין התחייבות או מצג עובדתי מזה ובין ציפיה לכדאיות כלכלית מזה (ראו: ע.א. 6745/95 **חברת העובדים השיתופית נ' פסל** – פד"י נ"ב (5), 542 בפיסקה 17 לפסה"ד).

ניכר כי התובעים נטלו על עצמם במודע את הסיכון בדבר התגשמות הציפייה למימוש הפרויקט. סיכון זה רובץ לפיתחם של התובעים. }
השוו למאמרו של פרופ' פרידמן **הסיכון החוזי וטעות והטעיה בכדאיות** (עיוני משפט תשנ"ט וכן ע.א. 4481/90 **אהרון נ' פרץ** פד"י מ"ז (3), 427).

4.8 אני דוחה אפוא את טענת התובעים באשר לטעות לה נתפשו.

5. התוודעות התובעים לעובדות וסוגית ביטול החוזה

5.1 בסעיף 25 לתצהירו - טוען התובע:

"חדאד הציג שוב ושוב את הפרויקט ככזה שעומד לצאת לדרך וכי תחילת הבניה צפויה בשנת 1999".
"חדאד הבטיח כי הפרויקט יהיה מוכן לשנת 2000 – שנת הצליינים". (סעיף 25 לתצהיר התובע) ובדומה לכך סעיף 30 לתצהירו ועדותו של התובע בעמ' 30 שורות 2-3).

5.2 גירסה זו מלמדת על פניה כי התובעים ציפו למימוש הפרויקט בשנת 2000. אין חולק כי במועד זה לא בוצעה כל בניה בפרויקט, ניתן היה אפוא לצפות כי התובעים, כמי שסברו שהתחייבותם של הנתבעים כלפיהם הופרה, ומצג הדברים שערכו – התברר ככוזב - יבטלו את החוזה כבר בשנת 2000 או בסמוך לכך.

5.3 אין חולק כי התובעים שקדו על שמריהם ולא עשו דבר עד להגשת תביעתם באמצע שנת 2005, ובסעיף 45 לכתב התביעה טענו :

"לאור כל האמור לעיל יטענו התובעים כי דינו של הסכם המכר להתבטל בשל היותו נוגע בתרמית הטעיה ומבוסס על מצגי שווא ותרמית שהציג חדאד בשם הנתבעים".

5.4 בניסיון לתרץ את השיהוי הרב בו נקטו התובעים עד להגשת תביעתם, השיב התובע בתשובה לשאלה מדוע הוגשה התביעה רק בשנת 2005 :

"כי עדיין מספר חודשים או שנים לאחר מכן עדיין נסים חדאד אמר שזה יתקדם. לאחר שראינו כי אין שום דבר זולת עבודה בעיניים, לקח לנו זמן לפנות לערכאות". (בעמ' 19 שורות 8-12).

5.5 עדות זו אינה מתיישבת עם גירסת התובע בסעיפים 45,46 לתצהירו, שכן מן האמור שם נובע כי נקודת הזמן האחרונה למעורבותו של חדאד היתה במהלך שנת 1999 וכי מאז הלך ודעך הקשר בין התובעים לחדאד.

5.6 מכאן לא רחוקה הדרך להסיק כי גם עפ"י גירסת התובעים הם היו מודעים לכל המאוחר בשנת 2000 לעובדה כי הפרויקט אינו בר קיימא בעתיד הקרוב וכי זה מציין את קו השבר, כמועד שבו כנטען הופר החוזה.

חרף עובדה זו לא שיגרו לנתבעים הודעת ביטול לגבי החוזה במועד כלשהו. יתר על כן, גם בכתב תביעתם נמנעו התובעים מלגלות דעתם במפורש בדבר נקיטת ברירת הביטול וטענו כי דינו של החוזה להתבטל.

5.7 הלכה פסוקה היא כי "הודעת ביטול היא פעולה משפטית חד צדדית בעלת אופי קונסטרוטיבי שלא נדרש לה סיוע משפטי, עניין לנו בעזרה עצמית המוכרת עפ"י הדין".
(השוו: ע.א 9371/00 אלבשארה לעבוד תיירות בנגב בע"מ נ' קוסטודיה פרנציסקנה דה טרה סנקטה פד' נ"ו (4), 798)

5.8 גם אם אניח לטובת התובעים כי עצם הגשת התביעה מלמדת על כוונתם לבטל את החוזה, הרי שמדובר בביטול מאוחר מעבר לתקופה הסבירה בה מדובר בסעיף 20 לחוק החוזים:
"ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול".

ב-ע.א 6094/03 זאב שמעון בע"מ נ' שאול בוקריץ (ד"ע ע"א 924) נקבע לעניין זה:

"סעיף 20 לחוק החוזים קובע כי הודעת הביטול צריכה להינתן תוך זמן סביר לאחר שנודע למתקשר על עילת הביטול. ברירת הביטול אינה עומדת לנצח ועליו להחליט תוך זמן סביר על עמדתו".

באותה פרשה נקבע כי ביטול הסכם לאחר כשנה לאחר ממועד גילוי ההטעיה הנטענת, אינה עולה בקנה אחד עם דרישת הזמן הסביר. בנתון לכך קבע בית המשפט:

"גם אם הייתי מניחה לזכות המערערים כי הוטעו ע"י המשיב וכי עקב ההטעיה התקשרו בחוזה עימו – עדיין לא תוכל טענה זו לסייע בידם". (שם בפסקה 20 לפסה"ד).

5.9 אשר על כן אני פוסק כי דין תביעתם של התובעים להידחות גם בשל העובדה כי התיימרו לבטל את החוזה במועד החורג מפרק הזמן הסביר לביטולו.

תשלום התמורה בעבור המקרקעין:

6.1 אין חולק כי התמורה המוסכמת בגין מכירת המקרקעין לתובעים נקבעה בסעיף 5.1 לחוזה בסכום של 23,625 דולר, כולל סך 7,500 דולר אשר ע"פ החוזה היה על התובעים לשלם במישרין לאלמליח.

6.2 חרף זאת, טענו התובעים כי המחיר הסופי שהציג להם חדאד, עמד ע"ס של 32,000 דולר. התובע טען בעדותו, כי שילם לחדאד סכום נוסף בסך של 5,000 דולר במזומן, אך לא היה בידו להוכיח את התשלום האמור (שם, בעמ' 16 שורות 9-4, וכן בעמ' 17 שורות 23-5).

6.3 גרסתו של התובע בסוגיה זו הינה שתורה זרועה מהמורות. בין היתר טען התובע כי הבין "שסך 5,000 דולר הולך לאלמליח בגין חלק מן העיסקה" (שם בעמ' 18 שורות 6-5). הגם שסוגיית התשלום לאלמליח נקבעה במפורש בסעיף 5.1(ג) לחוזה, בסכום של \$7,500.

6.4 חדאד הכחיש בתצהירו כי קיבל סכום כלשהוא מן התובעים בקשר עם העסקה (סעיף 1.9.31 לתצהירו) וטען בעדותו כי הסכום בו נקב בפני התובעים הוא הסכום הנקוב בחוזה, ומעבר לכך אינו זוכר. **(שם בעמוד 42 שורות 24-22).**

6.5 התובעים עטו על קוצר זכרונו של חדאד כמוצא שלל רב בטענתם, כי יש בשכחה זו כמו גם בעובדה כי משכו לחשבון הבנק אליהם ערב העסקה סך של 102,575 ₪, כדי להוכיח את גרסתם.

6.6 אין בידי לקבל את טענת התובעים. לטעמי אין בקוצר זיכרונו של חדאד לכשעצמו, כדי לסייע להם בהוכחת טענה אשר נטל הראיה להוכחתה מוטל עליהם. יתר על כן גם בהינתן כי התובעים משכו מחשבונם סך 102,575 ₪ (שווה ערך לסך של כ- 27,136 דולר) כדי להוכיח את טענתם כי שילמו סך של 32,000 דולר).

6.7 אני דוחה אפוא את טענת התובעים כבלתי מוכחת.

7.1 לא עלה בידי התובעים לבסס את טענתם בדבר הטעיה ו/או טעות אופרטיבית המהווה עילה לביטול החוזה.

7.2 מכל מקום, "ביטול" החוזה ע"י התובעים לא זכה לביטוי חד משמעי ומכל מקום נעשה באיחור ניכר.

7.3 אשר על כן אני דוחה את התביעה.
התובעים ישלמו לנתבעים שכ"ט עו"ד בסכום של 10,000 ש"ח.

הודעה זכות ערעור.

המזכירות תמציא עותק מפסק הדין לבעלי הדין.
ניתן היום 20 במרץ, 2007 (א' בניסן תשס"ז) בהעדר הצדדים.

בן חיים מרדכי, שופט