

ת.א. 1365-04 שגב נ' אמוראי ואח'

בפני: כבוד השופט דר' עמירם בנימיני

בעניין: ענבל שגב

ע"י ב"כ עו"ד

ת' פישהוף

התובעת

- נ ג ד -

עוזבון המנוח

אהוד אמוראי

ז"ל באמצעות

יורשיו:

א. מרים

אקוני אמוראי

ע"י ב"כ

עו"ד ע' גלוסר

ב. ד"ר מוריה

נצר (אמוראי)

ג. הילה

פלדמן

(אמוראי)

ד. אבנר

אמוראי

ה. מיכל

מוראל רגולר

אמוראי

ו. בנמיר

אמוראי

ז. סתיו

אמוראי

### הנתבע

### פסק - דין

#### א. רקע עובדתי

1. לפני תביעה לביטול הסכם מכר במקרקעין מיום 11.8.98 (להלן: "ההסכם"), לפיו נמכרו לתובעת זכויות החכירה בנכס הנמצא בקומת הכניסה של בניין ברחוב ארלוזורוב 51 בתל-אביב, הידוע כחלק מחלקה 300 בגוש 6214 (להלן: "הנכס"). עילת הביטול הינה מצג שווא והטעיה מצד המוכר, מר אהוד אמוראי ז"ל (להלן: "אמוראי"), בכך שהציג את הנכס כדירת מגורים, בעוד שבפועל מדובר במחסן שהשימוש בו למגורים אסור. בד בבד עם תביעתה לביטול ההסכם עותרת התובעת לפיצוי כספי בסך 668,197 ₪, המורכב מן הסכום ששילמה עבור הנכס, ההפרש בין מחיר הנכס בעת הרכישה לבין מחירו בעת הגשת התביעה, תשלומים הקשורים ברכישת הנכס ובביטול הרכישה (דמי תיווך, שכר טרחת עורך דין, מס רכישה ועוד), וכן הפיצוי המוסכם הנקוב בהסכם.

2. התביעה הוגשה תחילה כנגד אמוראי ואשתו, מרים אקוני אמוראי. התביעה כנגד האשה נמחקת בהסכמת התובעת, ללא צו להוצאות (ההסכמה לא נרשמה בפרוטוקול אך עולה מסיכומי התובעת). למרבה הצער נפטר אמוראי לאחר הגשת הסיכומים, ועזבונו, באמצעות יורשיו על-פי דין (כולל אשתו מרים), הוא הנתבע כיום.

3. אמוראי רכש את זכויות החכירה בנכס בתחילת שנות ה-80 מאת אליעזר ליכטנשטיין (ראה שטר העברת מניות ושטר העברת זכות חכירה שצורפו לתצהיר אמוראי כנספח נת/5). הבניין רשום על שם חברת ארלוזורוב 51 בע"מ, וכל אחד מהדיירים הוא בעל מניות בחברה. בשטר החכירה המקורי משנת 1954 (שכונה "שטר שכירות"), הוגדר הנכס כ- "מחסן בקומת הקרקע, בשטח - 25 מ"ר לערך" (נספח נת/2 לתצהיר אמוראי, להלן גם: "שטר החכירה המקורי"). לשטר זה נלווה מסמך שכותרתו "תנאים מיוחדים", בו נקבע כי "החוכר יהנה מן המושכר בשלמותו", וכי "הנאת החוכר מובנה שימוש לכל מטרה חוקית שהיא, ובכלל זה ... למטרת מגורים ולמטרת מקצוע חפשי ...." (סעיפים 4 ו-6 לשטר).

4. ממזכר שכתב היועץ המשפטי של העירייה בחודש נובמבר 1984, המופנה למנהל מחלקת הפיקוח על הבניה בעירייה, עולה כי דיירי הבניין התלוננו שמרתף הבניין, אשר נועד בתכנית המקורית לשמש חדר הסקה, אוכלס ומשמש למגורים. בתשובה כתב מנהל מחלקת הפיקוח על הבניה כי אמוראי הוזהר שלא לעשות בחדר ההסקה שימוש למטרות מגורים, שאם לא כן – יינקטו נגדו הליכים משפטיים (נת/ 10). במסמך שנערך בחודש פברואר 1985, שכותרתו "הודעה להגשת משפט", צויין כי בחדר ההסקה של הבנין נעשה על ידי אמוראי שימוש למגורים (נת/ 11). מן הראיות שלפני לא ברור מה היו תוצאות הליך זה. כל שידוע הוא כי בחודש יולי 1985 הגיש אמוראי בקשה לשינוי יעוד הנכס ממחסן למשרד וסטודיו לציור (נספח נת/ 8 לתצהירו). לאור התנגדות הדיירים, נדחתה הבקשה על ידי ועדת המשנה לתכנון ובניה בהחלטה מיום 21.5.86. ערר שהגיש המנוח על ההחלטה נדחה אף הוא, ביום 8.2.88, על ידי ועדת המשנה לעררים והתנגדויות (נת/ 8). חשוב לציין כי ממכתב ששלחו דיירי הבניין למחלקת רישוי עסקים ביום 6.7.87, עולה כי דיירי הבניין חששו שאמוראי יעשה במוחכר שימוש למטרה שאיננה מגורים, והודיעו כי הם מתנגדים לכך שיעשה בנכס כל שימוש אחר זולת מגורים; הם לא טענו עוד כי מדובר ברכוש משותף (נת/ 13).

5. בחודש ספטמבר 1990 הגיש אמוראי בבית משפט זה תובענה, בה ביקש מבית המשפט להצהיר כי הנכס הינו "מחסן" כאמור בשטר החכירה, ולא "חדר הסקה" כפי שטענה העירייה (ה"פ 994/90). העירייה טענה כי בין שמדובר בחדר הסקה ובין שמדובר במחסן, מדובר בשטח שצריך להיות לשימוש כל דיירי הבניין, גם אם אמוראי רכש את הנכס כיחידה נפרדת (נת/ 15). כב' השופט א' גורן פסק ביום 26.12.90 כי נושא השימוש במקרקעין יוכרע בבית משפט שלום, אך מבחינה קניינית הנכס שרכש אמוראי הינו "מחסן". השופט גורן מציין בהחלטתו כי על פי שטר החכירה משנת 1954 הנכס רשום כ"מחסן", וכך גם התייחסו אליו העירייה והשכנים במהלך השנים; לאחר שהנכס נרכש על ידי אמוראי, התעוררו בעיות בנושא השימוש בנכס, אולם אלו אינן יכולות להשפיע על הנושא הקנייני (נת/ 15). למרות הניסוח התמציתי של פסק הדין (שאורכו כמה שורות), ניתן להבין ממנו כי הזכויות הקנייניות במחסן הן בבעלותו הבלעדית של אמוראי, ומכאן שהמחסן איננו מהווה חלק מן הרכוש המשותף בבניין (כפי שטענה העירייה). אשר לשימוש המותר בו (מחסן או מגורים) - שאלה זו נשארה פתוחה, שכן מקומה בבית משפט השלום. השופט גורן חתם את פסק הדין באומרו: " ברור שכל שימוש שיחרוג משימוש כמחסן יקבל את הטיפול המתאים בבית משפט השלום".

6. מתברר כי לא התנהל הליך משפטי נוסף בין אמוראי לבין העירייה או הדיירים, ונראה כי הדיירים והעירייה השלימו עם השימוש בנכס למטרת מגורים. בחודש יוני 1994 פנה אמוראי לעירייה וביקש לשנות את השימוש בנכס לצורך חישוב הארנונה מתעריף של "מסחר קמעוני כללי" לתעריף של "מחסנים כללי", והעירייה נעתרה לבקשתו (נת/ 16 עמ' 1). ביום 29.10.95 כתב אמוראי לעירייה כי הנכס שימש אותו " כאטליה לציור ומחסן ", וכי מיום 1.11.95 הוא " עומד

**להתגורר במקום**”, ולכן ביקש לסווג את הארנונה בהתאם (נ/ 1; מעדותו קשה היה להבין באיזה תקופות התגורר בנכס: עמ’ 31). באותו חודש שב אמוראי ופנה לעירייה בבקשה לשנות את השימוש בנכס לצורכי ארנונה מתעריף של “מחסנים כללי” לתעריף של “**מגורים**”; לאחר ביקורת של עובדי העירייה בנכס נעתרה העירייה לבקשתו של אמוראי (נת/ 16 עמ’ 2). אכן, מתאריך זה נרשם בטופס חיוב הארנונה: “**סוג תעריף מגורים**” (נת/ 16 עמ’ 3). בשנת 1996, בעקבות בדיקה שהעלתה כי הנכס מוגדר עדיין במנהל ההנדסה בעירייה כ”חדר דוודים”, פנה ב”כ אמוראי לעירייה בדרישה לתקן את הגדרת הנכס ל”מחסן”, והסביר כי ברצונו למכור את זכויותיו בנכס. היועצת המשפטית של העירייה הורתה למחלקת רישוי בניה כי יש לתקן הרישום ל”**מחסן**”, בעקבות פסק הדין של כב’ השופט א’ גורן (נת/ 17).

7. בחודש יולי 1998 פנתה התובעת לאמוראי דרך מתווך וביקשה לרכוש את הזכויות בנכס. התובעת ביקרה בנכס מספר פעמים, והתנהל משא ומתן, בו היו מעורבים ב”כ הצדדים: עו”ד אוריאל לוי מטעם התובעת (להלן: “**עו”ד לוי**”) ועו”ד מיכאל לוי מטעם אמוראי (להלן: “**עו”ד לוי**”). כך נחתם בין הצדדים, ביום 11.8.98, הסכם המכר (נספח א’ לתצהיר ב”כ התובעת). ביום 15.11.98 הועברו זכויות החכירה של אמוראי על שם התובעת בלשכת רישום המקרקעין.

8. במבוא להסכם המכר הוגדר הממכר כ”**דירת מגורים בת חדר אחד, מטבח וח”ש**...”, ובסעיף 2(ב) הצהיר המוכר כי הוא זכאי לעשות בדירה שימוש למגורים. בעת שהנכס נמכר לתובעת הוא נראה כדירת מגורים משופצת: היו בו מטבח, מקלחת ושירותים (התובעת בעמ’ 7 ועו”ד לוי עמ’ 18-19). בין הצדדים נטושה מחלוקת באשר לאופן בו הציג אמוראי את הנכס בפני התובעת עובר לחתימת ההסכם – כ”דירת מגורים” או כ”מחסן”. אין מחלוקת כי באחד הביקורים של התובעת בנכס הציג לה אמוראי אישור על תשלום ארנונה, בו צויין כי הנכס משמש למגורים (סעיף 8 לתצהיר התובעת). לעומת זאת, קיימת מחלוקת בשאלה האם שטר החכירה המקורי, בו הוגדר הנכס כ”מחסן”, וכן מסמכים הנוגעים להליכים המשפטיים שהתנהלו בין אמוראי לבין העירייה, הוצגו לתובעת או לבא-כוחה עובר לחתימת ההסכם. בהסכם המכר הצהירה התובעת כי הוצג לפניה שטר החכירה המקורי (סעיף 3 להסכם). עו”ד לוי, אשר ייצג את התובעת בעסקה, לא זכר מתי עיין בשטר החכירה המקורי בו מוגדר הנכס כ”מחסן”, אך הודה כי ראה את שטר החכירה המקורי, לכל המאוחר, בטרם העביר את הזכויות בנכס על שמה (עמ’ 21-22). גם בשטר העברת זכות החכירה מאמוראי לתובעת מיום 29.10.98, עליו חתומה התובעת, צויין כי החלק המוכר הינו “**מחסן בקומת קרקע בשטח 25 מ”ר בערך**...” (נת/ 19).

9. לטענת התובעת בכתב התביעה, אמוראי הסתיר ממנה, עובר לרכישת הנכס, את העובדה המהותית לפיה הנכס כלל איננו מהווה דירת מגורים, אלא מדובר במחסן. כמו כן, המוכר לא גילה לה כי במשך שנים רבות התנהל מאבק משפטי בינו לבין עיריית תל-אביב, בשל התנגדותם של דיירי הבניין לשימוש בנכס למגורים. התובעת טענה כי דבר היותו של הנכס מחסן התגלה לה לראשונה בחודש נובמבר 2002, בעקבות פניה טלפונית של העירייה אשר הורתה לה להפסיק לעשות שימוש בנכס למגורים. רק אז הוציאה התובעת את תיק הבניין של הנכס מהעירייה,

ונחשפה להליכים שהתנהלו נגד אמוראי ולהתכתבויות הרבות בינו לבין העירייה משנות ה-80 וה-90. לפיכך, עותרת התובעת לביטול ההסכם ולהשבת הסכום ששילמה עבור הנכס, וכן תשלום פיצויים בגין הוצאות שהוציאה לרכישת הנכס ופיצויים בגין אובדן דמי שכירות, פיצויי הסתמכות ופיצויים מוסכמים (אף שלא ניתן לדרוש פיצויי הסתמכות ופיצוי מוסכם כאשר מבטלים חוזה בשל הטעיה).

**10.** אמוראי טוען בכתב ההגנה, כי הוא ובא-כוחו ציינו מלכתחילה בפני התובעת ובא-כוחה כי הנכס הינו מחסן, שהמוכר עושה בו שימוש למגורים בהתאם לתנאי שטר השכירות המקורי. כמו כן, הציגו המוכר ובא-כוחו בפני התובעת ובא-כוחה, עוד במהלך המשא ומתן, את כל המסמכים הרלוונטיים שהיו ברשות המוכר, לרבות שטר החכירה המקורי ופסק הדין של כב' השופט גורן. אמוראי ציין עוד כי המחיר הראשוני אותו דרש עבור הנכס היה 120,000 דולר, וכי בהסתמך על הגדרת הנכס כ"מחסן" דרשה התובעת, וקיבלה, הנחה משמעותית במחיר הנכס, אשר נמכר לה בסופו של דבר תמורת 82,500 דולר.

#### **ב. טענות הצדדים בסיכומיהם**

**11.** בסיכומיה מתמקדת התובעת בטענה כי אמוראי הסתיר ממנה את המאבקים הממושכים שניהל מול העירייה ואת העובדה שמעולם, גם לא בפסק דינו של כב' השופט א' גורן, לא ניתן לו היתר למגורים במחסן. לטענתה, אמוראי בחר להטעותה ולהעלים ממנה את מצבו התכנוני של הנכס, והציג לפניה מצג-שווא כי מדובר בדירת מגורים רגילה לכל דבר ועניין. התובעת הכחישה את טענת אמוראי לפיה זכתה להנחה משמעותית ממחיר הדירה בשל הגדרת הנכס כ"מחסן". היא טוענת כי רק בחודש נובמבר 2002 נודע לה לראשונה, בעקבות פניה טלפונית של העירייה, כי הנכס אותו רכשה הינו מחסן שאין היתר להתגורר בו. בעקבות פניה זו נאלצה התובעת לפנות את השוכר שהתגורר אותה עת בנכס, ומאז הנכס עומד שומם. התובעת סבורה כי בהתנהלות המתוארת לעיל, אמוראי הפר את חובת תום-הלב ואת חובת הגילוי המוטלת על מוכר כלפי קונה, בעוד היא עצמה עמדה בחובת הזהירות המוטלת עליה כקונה.

**12.** אמוראי טוען בסיכומיו כי מיום שניתן פסק דינו של השופט א' גורן בה"פ 994/90, עשה הוא שימוש בנכס כסטודיו וכדירת מגורים, ולא ניתנה כל החלטה על ידי מי מגורמי התכנון האוסרת שימוש בנכס למגורים. עוד טען אמוראי כי ציין בפני התובעת ובא-כוחה שהנכס שהיא רוכשת הינו מחסן, ואף הציג להם את שטר החכירה המקורי בו נרשם הדבר במפורש. בדומה, גם בא-כוחו של אמוראי הבהיר לתובעת ולבא-כוחה את מצבו התכנוני והמשפטי של הנכס, ואף איפשר לב"כ התובעת לעיין בכל המסמכים שהיו ברשותו, לרבות פסק דינו של השופט גורן בהמרצת הפתיחה.

אמוראי מטיל ספק בגרסת ב"כ התובעת, לפיה לא ראה את שטר החכירה המקורי בטרם נחתם הסכם המכר. בכל מקרה, די בעובדה שאינה שנויה במחלוקת, לפיה ב"כ התובעת ראה את השטר בטרם רשם את הנכס על שם התובעת בלשכת רישום המקרקעין. הנתבע גם מטיל ספק בגרסת ב"כ התובעת, לפיה לא ראה את תיק הבניין של הנכס טרם החתימה על ההסכם, והסתפק בכך שבתלוש הארנונה שהציג אמוראי נרשם כי הנכס הינו דירת מגורים. לטענת הנתבע, אין זה סביר שעורך דין יסתפק בתלוש ארנונה כראיה לשימוש המותר בנכס, כאשר ידוע כי שיעור הארנונה נקבע על פי השימוש בפועל בנכס, ולא לפי מצבו התכנוני.

לבסוף, טוען אמוראי כי התובעת לא הצליחה לבסס גרסתה לפיה בחודש נובמבר 2002 קיבלה פניה טלפונית מעיריית תל-אביב, אשר בעקבותיה נאלצה להפסיק לעשות בנכס שימוש למטרות מגורים. גרסה זו אינה נתמכת בראיות חיצוניות כלשהן, מה שמעיד על כך שהתובעת התחרטה על רכישת הנכס, והיא מחפשת אמתלה לביטול העסקה.

## ג. דין

**13.** התובעת טוענת כי אמוראי הסתיר ממנה את מצבו התכנוני האמיתי של הנכס, ואת ההליכים המשפטיים הממושכים שניהל מול עיריית תל אביב בהקשר זה. עובדות אלו התגלו לה, לטענתה, רק בעקבות שיחת טלפון שקיבלה מעיריית תל אביב, בשלהי שנת 2002, בה נאמר לה כי היא עושה שימוש אסור בנכס. התובעת מדגישה כי לו היתה יודעת שהנכס אותו היא רוכשת איננו דירת מגורים אלא מחסן - לא היתה רוכשת אותו, שכן מטרת הרכישה היתה השכרה למגורים (עמ' 15).

את הדיון בטענות התובעת יש לחלק לשניים: תחילה יש לבחון הטענה, בה הושם הדגש בכתב התביעה, לפיה הנתבע הטעה את התובעת כאשר הציג לה בעת חתימת ההסכם את הנכס כ"דירת מגורים", והעלים מידיעתה את היותו "מחסן". בנוסף, יש לבחון מה ידעה התובעת בעת חתימת ההסכם על ההליכים שהתנהלו בין אמוראי לבין העירייה, והאם העילה לביטול ההסכם אכן נעוצה - כטענת התובעת - באיסור שהטילה עליה העירייה בסוף שנת 2002 לעשות בנכס שימוש למגורים.

**14.** מן הבחינה המשפטית, מקובלת עלי עמדת ב"כ התובעת כי על המוכר מוטלת חובת גילוי רחבה, המשתרעת גם על פרטים אותם היה הקונה יכול לברר בעצמו. כפי שמציין ב"כ התובעת, ובצדק, הכלל "יזוהר הקונה" אינו פוטר את המוכר מן החובה המוטלת עליו לגלות לקונה עובדות מהותיות הקשורות בעסקה, וחובה זו חלה, במקרים רבים, גם כאשר הקונה היה יכול לברר

בעצמו את העובדות הללו (ראה ד"נ 7/81 פנידר נ' קסטרו, פ"ד לז(4) 673; פסקה 6 לפסק דינה של כב' השופטת ע' ארבל בע"א 5267/03 פרג-גשורי נ' מיטל, פ"ד נט(5) 337; ת.א. (ת"א) 1618/01 יעד מגשימים (1998) בע"מ נ' ליר תעשיות לבידים בע"מ). עם זאת, אם נמצא כי הקונה היה מודע לעובדות אשר הוסתרו ממנו על ידי המוכר, הרי שהוא אינו יכול לטעון כי הוטעה לגביהן ולדרוש את ביטול ההסכם. כפי שמבהירים המלומדים ד' פרידמן ונ' כהן בספרם: "ההטעה אינה גורמת לטעות אם הניצג יודע את האמת..." (ד' פרידמן ונ' כהן, חוזים, חלק ב', בעמ' 855-856, והפסיקה המצוטטת שם).

15. לאחר שעיינתי בראיות שהציגו הצדדים בפניי, ושקלתי את גרסאותיהם, הגעתי למסקנה כי לא הוכחה טענת התובעת כי אמוראי הסתיר ממנה ומבא-כוחה את היות הנכס "מחסן". אמוראי טען בתצהירו כי ציין עובדה זו בפני התובעת ובא-כוחה עובר לחתימת ההסכם, ומסר להם העתק של חוזה החכירה המקורי שם מוגדר הנכס כ"מחסן" (סעיף 1.39 לתצהירו). כך גם מצהיר עו"ד לוי, כי במעמד חתימת ההסכם הבהיר לבא-כוחה של התובעת (עו"ד לוי) את מצבו המשפטי והתכנוני של הנכס, ואפשר לו לעיין בשטר החכירה המקורי ובפסק הדין של כב' השופט א' גורן, בהם נקבע כי הנכס הוא "מחסן" (סעיף 23, וראה גם תצהיר אמוראי בסעיף 1.47). טענתם של אמוראי ובא-כוחו לא הופרכה, כפי שיבואר לקמן.

אכן, בהסכם המכר כונה הנכס "דירת מגורים". עו"ד לוי הסביר שהמטרה היתה לקבל פטור ממס שבח על "דירת מגורים", מה גם שבפועל היא אכן שימשה למטרה זו (עמ' 34-35). מתקשה אני לקבל גרסת התובעת לפיה היא או בא-כוחה לא ידעו דבר על מצבו התכנוני המיוחד של הנכס. גם אם אמוראי הציג את הנכס כ"דירת מגורים" (סעיפים 7 ו-10 לתצהיר התובעת וסעיף 3. לתצהיר עו"ד לוי), הרי שלא ניתן להתעלם מן העובדה שבשטר החכירה המקורי, כמו גם בשטר העברת זכות החכירה מאמוראי לתובעת, עליו חתומה התובעת, מצויין בצורה מפורשת כי הנכס הינו "מחסן" (ראה סעיף 3 לעיל). עובדה זו לא הפריעה לתובעת ולבא-כוחה לחתום על ההסכם ולבצע לאחר מכן את העברת הזכויות על שמה בלא כל טענה.

16. התובעת טענה כי שטר החכירה המקורי לא הוצג לפניו בטרם חתמה על ההסכם המכר (סעיף 11 לתצהירה ועמ' 8 לעדותה), וגם עורך דינה הצהיר כי למיטב זכרונו, השטר נמסר לו לאחר חתימת ההסכם (סעיף 4. לתצהירו). טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם הצהרת התובעת בהסכם המכר, בו צויין כי הוצגו לה העתק שטר חכירה מקורי, נסח רישום, העתק תדפיס רשם החברות ועוד (סעיף 5 להסכם). אכן, עו"ד לוי נשמע בעדותו הרבה יותר מהוסס בשאלה האם ראה את שטר החכירה לפניו או אחרי חתימתו על ההסכם, ולא היה מוכן להתחייב לגרסה כלשהי (עמ' 20). הטענה כי ב"כ התובעת לא ראה את שטר החכירה המקורי בטרם אישר למרשתו לחתום על ההסכם המכר, והסתפק בדברי אמוראי ובהודעת תשלום הארנונה בה צויין כי הנכס משמש למגורים - הינה בלתי סבירה, בעיקר כשהיא נשמעת מפיו של עו"ד המעיד על עצמו כי הוא מנוסה

בעסקאות נדל"ן, וכאשר עו"ד לוי הודה כי העובדה שהדירה היתה בקומת קרקע נמוכה, עוררה את חשדו בדבר ייעודה (עמ' 18-19). טענה זו גם מנוגדת לאמור בהסכם. עו"ד לוי טען (עמ' 18) כי לא ניתן היה לעיין בתיק הבניין בעירייה, משום שהעסקה נערכה בחודש אוגוסט שבו נמצאים עובדי מחלקת ההנדסה בחופשה מרוכזת (אמוראי אומר בסעיף 1.35 לתצהירו כי המו"מ החל בתחילת חודש יולי). אם כך הוא הדבר - וטענה זו לא הוכחה - קשה להאמין שעו"ד לוי ויתר גם על עיון בשטר החכירה המקורי, אותו לא היתה בעיה לקבל.

מכל מקום, ב"כ התובעת הודה כי שטר החכירה המקורי הוצג לו בטרם העביר הזכויות בנכס על שם התובעת, וכאמור לעיל, גם בשטר העברת זכות החכירה לתובעת (נ/ 19), שהיא חתומה עליו, צויין כי הנכס הינו "מחסן" (התובעת טענה כי לא קראה גם שטר זה: עמ' 13). הדעת נותנת כי אם אכן עד אותו מועד סברו התובעת ובא-כוחה כי מדובר בדירת מגורים רגילה, היו הם נזעקים למראה המסמכים הללו, המלמדים כי הנכס מוגדר כ"מחסן" ודורשים לבטל את ההסכם לאלתר, או למצער, היו דורשים מאמוראי הסברים לפער בין המצג שהציג בפניהם ובין המציאות. עו"ד לוי אמר על כך, כי העובדה שבכל המסמכים נרשם שהנכס הוא "מחסן" לא הטרידה אותו בעת רישום הנכס על שם התובעת, משום שבשטר החכירה נאמר כי ניתן לעשות בנכס שימוש למגורים; לגבי הייעוד מבחינת העירייה - הוא סמך על דברי אמוראי כי הדירה מיועדת למגורים (עמ' 22). אך הזכויות בנכס הועברו בחודש נובמבר 1998, ועד אז ניתן היה לבדוק במחלקת ההנדסה של העירייה את הייעוד. אם הדבר לא נעשה, מחזק הוא את גרסת אמוראי כי בידי התובעת, ולמצער בידי בא-כוחה, היו כל הנתונים בדבר הגדרת הנכס וייעודו בעת החתימה על ההסכם.

חיזוק נוסף לגרסת אמוראי וע"ד לוי ניתן למצוא בטענתם כי מחיר הנכס שנמכר לתובעת הופחת בשל הגדרתו כ"מחסן". מחוות דעתו של השמאי כפיר גואטה, שלא נסתרה, עולה כי שווי השוק של זכויות החכירה בנכס כדירת מגורים מאושרת על פי היתר בניה, במועד חתימת ההסכם, היה בין 90,000 ל-100,000 דולר (עדותו בעמ' 36). התובעת שילמה עבור הנכס 82,500 דולר, ויש בכך כדי לחזק את טענת אמוראי (סעיף 1.45 לתצהירו) כי התובעת קיבלה הנחה במחיר בשל הגדרת הנכס כ"מחסן" (אם כי אמוראי טען כי המחיר הראשוני שביקש עבור הנכס היה 120,000 דולר: סעיף 1.34 לתצהירו).

**17.** מן האמור לעיל עולה כי התובעת, ולמצער בא-כוחה עו"ד לוי, היו מודעים בעת חתימת ההסכם לעובדת מעמדו של הנכס כ"מחסן", על-פי שטר החכירה המקורי. התובעת טוענת כי היא עצמה לא היתה מודעת בעת חתימת ההסכם לתוכנו של שטר החכירה המקורי, ולהגדרת הנכס כ"מחסן", ולא ניתן לשלול לחלוטין טענה זו. אך התובעת איננה יכולה להיבנות מן הטענה כי לא קראה את הסכם המכר, ואף לא את יתר המסמכים הקשורים לעסקה (סעיף 16 לתצהירה ועמ' 8 לפרוטוקול); די בכך שבא-כוחה היה מודע למעמדו של הנכס כ"מחסן". ידיעת השלוח מחייבת את



השולח, כאמור בסעיף 2 לחוק השליחות, התשכ"ה-1965. אם בחרה התובעת לסמוך על עורך דינה בעיניים עצומות, ולחתום על ההסכם בהמלצתו, מבלי לקרוא אותו בעצמה, היא איננה יכולה להתכחש למשמעות העולה מכך. בע"א 413/79 ישראל אדלר חברה לבנין בע"מ נ' מנצור, פ"ד לד (4) 29, 38 נקבע, מפי השופט (כתוארו אז) מ' שמגר כי:

**"אין הטענה [לא נעשה דבר" – ע.ב.] עומדת גם למי שלא טרח לקרוא על מה הוא חותם ומה תוצאותיה של החתימה. ... לא תעמוד טענת non est factum כאשר החותם חתם בלי דעת וזאת כאשר האדם חותם על-פי עצת פרקליטו או יועץ אחר המהימן עליו, מבלי שהיתה טעות או הטעיה באשר למהותו של המסמך, אלא מתוך הסתמכות עיוורת על דעת היועץ האמור, ואמון בה, ותוך נכונות לחתום על כל מסמך על-פי שיקולו של הלה, יהיה המסמך אשר יהיה".**

וראה גם ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' זהבה לופו, תק-על 2000 (2) 1566, 1573. אמנם, בשני המקרים הללו דחה בית המשפט טענת "לא נעשה דבר", ולא טענת הטעיה. אך הרציונל העומד בבסיס פסקי דין אלו תקף, מקל וחומר, גם לעניין טענת הטעיה לגבי תוכן ההסכם. חשוב לציין כי עילת התביעה של התובעת נסמכת על הטעייתה בידי אמוראי (סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973), ולא נתבקש ביטול החוזה, ברשות בית המשפט, עקב טעות חד-צדדית של התובעת (סעיף 14(ב) לחוק).

18. המסקנה העולה מכל האמור לעיל הינה שהתובעת ידעה בעת חתימת ההסכם, ובוודאי בעת העברת הזכויות על שמה, כי רכשה נכס המוגדר בשטר החכירה כ"מחסן". אך בקביעה זו אין די כדי לדחות את התביעה, שכן התובעת מוסיפה וטוענת כי אמוראי הטעה אותה בכך שייצר כלפיה מצג-שווא לפיו ניתן לעשות בנכס שימוש למגורים, בזמן שידע כי העירייה אוסרת שימוש זה. בסיכומיה מתמקדת התובעת בטענה כי אמוראי הסתיר ממנה את ההליכים המשפטיים שניהל מול העירייה, ואת העובדה שעל אף האמור בשטר החכירה המקורי, העירייה אוסרת לעשות במחסן שימוש למגורים.

הן אמוראי והן עו"ד לוי העידו כי ב"כ התובעת עיין בכל המסמכים הרלוונטיים לעסקה, לרבות פסק דינו של כב' השופט א' גורן, טרם החתימה על ההסכם (סעיף 1.47 לתצהיר אמוראי וסעי' 23 לתצהיר עו"ד לוי). אמוראי הצהיר כי למיטב זכרונו סיפר לתובעת עצמה על ההליכים שהתקיימו בועדות התכנון ובבית המשפט (סעיף 1.41 לתצהירו). אמוראי העיד כחצי שנה לפני פטירתו, לאחר שעבר אירוע מוחי, והוא היה מבולבל וסבל מבעיות זיכרון (עמ' 30). בנסיבות אלו קשה לקבוע את מידת מהימנותו, אף כי לא התרשמתי שהוא שיקר בעדותו. אך גם עו"ד לוי עמד בעדותו על כך שהתובעת ובא-כוחה היו מודעים היטב למצבו של הנכס בעת חתימת ההסכם (עמ' 35). עו"ד לוי אומר בתצהירו כי הבהיר לעו"ד לוי את המצב התכנוני של הנכס, ואת ההליכים

שהתנהלו בין אמוראי לבין העירייה עד למתן פסק דינו של כב' השופט גורן, הן בשיחה טלפונית ביניהם והן בעת חתימת ההסכם בנוכחות התובעת, וכי הוא איפשר לעו"ד לוי לעיין בכל המסמכים שהיו ברשותו בנושא זה, לרבות פסק הדין של כב' השופט גורן (סעיפים 19 ו- 23 לתצהירו). עו"ד לוי לא נחקר נגדית בנקודה מכרעת זו.

עו"ד לוי הכחיש בעדותו כי ידע על ההליכים המשפטיים שהתנהלו ביחס לנכס (עמ' 20-22). לטענתו, משטר החכירה המקורי עלה "שמבחינה קניינית אין בעיה – יש בסעיף 6 הרשאה להשתמש במקום למגורים. מבחינת היעוד, סמכתי על דבריו של המוכר" (עמ' 22). משנשאל מדוע לא ערך כל בדיקה לגבי מצבו של הנכס והסתפק במצגיו של אמוראי, השיב:

**"...א. לא חשבתי שהמוכר מרמה בצורה כל כך בוטה, כפי שהתגלה בדיעבד. הוא הציג מצג מפורש מתחילת העסקה שהדירה היא דירת מגורים. הוא הסתיר את המהלכים מול העירייה. לא הייתה לי סיבה לחשוד. גם לא הייתה אפשרות מעשית לבדוק את תיק הדירה בעירייה" (עמ' 23).**

מדובר בגרסה מעוררת תמיהות, בעיקר כשהיא נשמעת מפיו של עורך דין המעיד על עצמו כי הוא מנוסה בענייני מקרקעין, וכאשר אין חולק כי הנכס לא היה נכס רגיל, אלא הוגדר כ"מחסן" בשטר החכירה והיה ממוקם בקומת חצי מרתף בבניין. קשה לי להאמין שעו"ד לוי ניזון מפיו של אמוראי בנקודה משפטית כה מכרעת לקיום העסקה, כאשר הלה היה מיוצג על ידי עו"ד, ואותו עו"ד טוען כי הראה לעו"ד לוי את המסמכים הרלבנטיים. לא מצאתי סיבה להעדיף את עדותו של עו"ד לוי על-פני עדותו של עו"ד לוי, לאחר שגם בעניין הצגת שטר החכירה לפני החתימה על ההסכם העדפתי של גרסתו של עו"ד לוי. לכן, יש לקבוע כי התובעת ידעה בעת חתימת ההסכם, למצער באמצעות שלוחה עו"ד לוי, על הבעייתיות של הנכס המוגדר כמחסן, ועל פסק דינו של כב' השופט גורן, שבו לא הוכרעה שאלת השימוש המותר.

19. זאת ועוד: התובעת לא הראתה כי מאז ניתן פסק דינו של כב' השופט א' גורן בשנת 1990 היתה קיימת מניעה כלשהי לעשות בנכס שימוש למגורים. התובעת לא טענה כי מי מן השכנים הליון על השימוש שהיא עושה בנכס, ולא הוכיחה את הטענה (שהיא, למעשה, עדות שמיעה) כי העירייה הורתה לה לחדול מן השימוש בנכס בטענה שמדובר ב"מחסן הסקה" (סעיף 22 לתצהירו). אמוראי העיד כי לאחר שניתן פסק דינו של השופט גורן "לא היתה יותר התערבות מצד הדיירים, ועד הבית צירף אותי אליו. אני הבנתי שאף אחד לא מתנגד שאני אגור בנכס מאותה עת" (עמ' 30). ספק אם דיירי הבניין יכולים למנוע מן התובעת לעשות בנכס שימוש למגורים, כאשר בשטר החכירה המקורי, המסדיר את היחסים עם השכנים, נקבע כי החוכר רשאי לעשות במחסן שימוש למגורים, ולאחר שכב' השופט גורן הכיר בזכויות הקנייניות של רוכש הנכס (ראה סעיף 44. לתצהירו עו"ד לוי וכן עדותו בעמ' 22 לפרוטוקול). ואמנם, מן המכתב ששלחו דיירי הבית לעירייה

בשנת 1987 (נת/13), עולה כי הם היו מוטרדים מכך שבנכס יעשה שימוש **שלא** למגורים, והודיעו כי יתנגדו לכל שימוש בנכס למטרה **שאינה** מגורים.

אשר לעירייה, הרי שההליכים שהתנהלו בינה לבין אמוראי בשנות ה-80 היו מבוססים על ההנחה של העירייה כי המחסן הינו חדר הסקה, שהוא חלק מן הרכוש המשותף. פסק הדין של כב' השופט א' גורן שם קץ לויכוח בעניין זה. יש להניח כי לא בכדי נמנעה העירייה מלהוסיף ולברר את שאלת השימוש בנכס לאחר שניתן פסק הדין. הטענה כאילו העירייה מתנגדת למגורים בנכס מועלית מפי השמועה, ולא הובאה לה כל ראיה. היא גם אינה מתיישבת עם התנהגות העירייה בשנים שקדמו למכירת הנכס לתובעת. העירייה הכירה בכך שאין עוד בסיס לטענתה שהנכס מהווה חדר הסקה ורכוש משותף, לאור פסק דינו של כב' השופט א' גורן, ולכן הורתה היועצת המשפטית של העירייה לשנות את הרישום ל"מחסן". לכן אין זה סביר שהתקשרו אל התובעת בשנת 2002 ואמרו לה שמדובר ב"מחסן להסקה". העירייה גם ידעה שאמוראי עושה בנכס שימוש למגורים, כפי שהודיע לה, והסכימה לשנות לו בשנת 1995 את סיווג הארנונה למגורים (ראה סעיף 6 לעיל). סיווג הארנונה למגורים אמנם איננו מעיד בהכרח על חוקיות השימוש בנכס למגורים, אך הוא מהווה אינדיקציה לכך שהעירייה השלימה עם עובדה זו, בניגוד לטענת התובעת. אם העירייה לא פעלה במשך שנים נגד מגורים בנכס על ידי אמוראי, שפעל בצורה שקופה והודיע לה על כך, לא ברור מדוע תחליט העירייה לפעול נגד מי שרכשה ממנו את הנכס. בנסיבות אלו, אין די בטענה שתמית על שיחת טלפון אנונימית שקיבלה התובעת, לפיה נאסר עליה לעשות בנכס שימוש למגורים.

**20.** לאור המסקנה שהתובעת ידעה - למצער באמצעות בא-כוחה - שהנכס מוגדר כ"מחסן" לפני שחתמה על ההסכם, וכן ידעה על ההליכים של אמוראי מול העירייה, יש לבחון את טענתה כי העילה לביטול ההסכם נעוצה בכך שנאמר לה בחודש אוקטובר 2002 כי העירייה אוסרת לעשות בנכס שימוש למגורים. עו"ד לוי אמר בעדותו כי לא היה מודאג בעת ביצוע העסקה והעברת הזכויות על שם התובעת, שכן הוא הניח לאור חשבון הארנונה שהעירייה ראתה בנכס דירת מגורים, וכאשר בשטר החכירה המקורי נאמר כי ניתן לעשות בנכס שימוש למגורים; כדבריו: "**לא הפריע לי שהיה כתוב מחסן בשטר החכירה כי בגוף שטר החכירה נאמר שהחוכר רשאי לעשות שימוש גם למגורים. לכן מן הבחינה הקניינית היה ברור לי שאין פה כל בעיה לעשות שימוש בדירה למגורים**" (עמ' 19, 22). השאלה המתבקשת לאור דברים אלו היא מה הביא לשינוי בעמדת התובעת, וגרם לה לדרוש לבטל את ההסכם. לדברי התובעת, העירייה פנתה אליה בשיחת טלפון ודרשה ממנה להפסיק לעשות שימוש למגורים בנכס שהוא "מחסן להסקה". כתוצאה מכך היא עינה בתיק הבניין בעירייה, ולאחר שהתברר לה כי הנכס אינו דירת מגורים הפסיקה את החוזה להשכרת הנכס, ופינתה את הדייר שהתגורר שם (סעיפים 22-23, 29 לתצהירה ועמ' 12 לפרוטוקול). טענה זו – דינה להידחות כבר במישור העובדתי.

תמוחה בעיני הטענה כי העירייה פנתה אל התובעת בשיחת טלפון, ולא באמצעות מכתב. תמוחה גם העובדה שהעירייה פונה אל התובעת, לטענתה, בחודש אוקטובר 2002, כאשר חודש

**קודם לכן** הגישה התובעת לעירייה בקשה לפטור מארנונה בגין נכס ריק הנמצא בשיפוץ (נספח 22 למוצגי התובעת). עובדה זו איננה מתיישבת עם טענת התובעת, כי פינתה את שוכר הנכס בחודש אוקטובר 2002 בעקבות הודעת העירייה. התובעת לא הצליחה להסביר נקודה זו. תחילה אמרה: **"איני יכולה להתייחס עכשיו לבקשה שלי לשפץ את הנכס ולפטור מארנונה עד אפריל 2003"** (עמ' 14). בהמשך טענה כי למעשה לא שיפצה את הנכס, וכי הגישה את הבקשה לפטור בעקבות המלצת פקח של העירייה, אשר נשלח על מנת לבדוק ביחד איתה את מצב הנכס (עמ' 15). ואולם, כאמור, הבקשה לפטור הוגשה כבר בחודש ספטמבר 2002, בעוד שהפקח לא יכול היה להיפגש עם התובעת לפני חודש אוקטובר, המועד בו התקיימה לטענתה שיחת הטלפון שקיבלה מן העירייה.

עניין נוסף שלא קיבל הסבר מניח את הדעת, הוא מדוע הוציאה התובעת נסח מקרקעין ביום **18.9.02**, יום לפני שביקשה מן העירייה פטור מארנונה לנכס בשיפוץ (הנסח צורף על ידי התובעת לכתב התביעה). התובעת נשאלה בחקירתה האם הוציאה את הנסח משום שרצתה למכור את הנכס, והשיבה: **"לא יודעת"**. מדובר בתשובה שאיננה הולמת שאלה שכזו.

**21.** התובעת לא הציגה מסמך כלשהו המלמד על דרישה של העירייה להפסיק לעשות בנכס שימוש כדירת מגורים. היא העידה כי נפגשה בעניין זה עם גברת בעירייה בשם ברטה (עמ' 12), אך טענה זו אינה נכללת בתצהירה. זאת ועוד, ב"כ התובעת נמנע מלזמן לעדות נציג של עיריית תל אביב, על מנת לאשש את טענתה בדבר פניית העירייה אליה ולברר האם העירייה אכן מתנגדת לשימוש בנכס למטרת מגורים. ב"כ התובעת הודיע כי יבקש לזמן לעדות גורם מן העירייה, ובית המשפט נעתר לבקשה לזמן עד מהעירייה, אך הדבר לא נעשה בשתי ישיבות שונות בהן נשמעו הראיות ודחייה נוספת לא היה מקום לאשר (עמ' 17, 28-29 לפרוטוקול). התובעת אף לא הסבירה מדוע לא עשתה כל ניסיון לבקש מהעירייה שימוש חורג בנכס (אם יש צורך בכך), אף שמדובר בצעד שהוא לכאורה מתבקש בנסיבות המיוחדות של מקרה זה. כך גם לא הביאה התובעת כל ראיה להוכחת טענתה כי פינתה את השוכר בנכס בשל הודעת העירייה. הצטברותן של תמיהות כה רבות בנוגע לגרסת התובעת פוגמת באמינות, ויש בה כדי לפגום באמינות גרסתה כי העילה לביטול ההסכם נעוצה בהודעת העירייה מחודש אוקטובר 2002 כי לא ניתן לעשות בנכס שימוש למגורים, וכי עד לאותו מועד לא ידעה דבר על מעמדו של הנכס כ"מחסן".

**22. סיכומו של דבר:** התובעת רכשה נכס המוגדר בשטר החכירה המקורי ובשטר העברת זכות החכירה כ"מחסן" שהמגורים בו מותרים. נכס זה שימש בפועל כדירת מגורים, בהסכמת כל הדיירים ובידיעת העירייה. מדובר בנכס שאינו חף מבעיות, בשל הגדרתו כ"מחסן", ומשום שבפועל לא ניתן אישור רשמי של העירייה להתגורר בנכס, ושאלת השימוש המותר בו לא הוכרעה בפסק הדין של כב' השופט גורן. זה היה מצב הדברים בעת רכישת הנכס בשנת 1998, כפי שהסביר בעדותו עו"ד לוי (עמ' 35), וזה מה שידעה התובעת, למצער באמצעות בא-כוחה, לפי מכלול הראיות שהובאו. בעניין זה קיימות שתי אפשרויות: האחת, שהתובעת עצמה ידעה את מצבו

התכנוני של הנכס, אך הניחה כי לא תהיה כל בעיה לנצלו למגורים, כפי שעשה גם אמוראי, בהתחשב באמור בשטר החכירה המתיר שימוש למגורים, בכך שהשכנים בבניין לא התנגדו לשימוש זה, ובכך שהעירייה ידעה על השימוש בנכס למגורים ואישרה לסווגו כך לצורכי ארנונה. אפשרות שניה היא, שהתובעת לא היתה ערה למצבו התכנוני של הנכס, משום שלא טרחה לקרוא את ההסכם ואת שטר העברת זכות החכירה עליו חתמה, אך עורך דינה ידע מהו מצבו התכנוני של הנכס ולא ראה בכך בעיה מבחינת התובעת לאור מכלול הגורמים שפורטו לעיל. די בכך כדי לשלול מן התובעת את הזכות לבטל את ההסכם. האפשרות שלישית, לפיה הוטעו התובעת ועורך דינה על ידי אמוראי ועורך דינו לא הוכחה, והיא נראית בעיני פחות סבירה. לכן, אין עילה לביטול ההסכם.

אוסוף ואומר כי כאשר הוכח כי התובעת ידעה, למצער באמצעות בא-כוחה, כי הנכס מוגדר כ"מחסן", וכאשר לא הוכח כי קיימת מניעה בפועל לעשות בו שימוש למגורים, ספק רב בעיני אם המידע בדבר ניהול ההליכים כנגד אמוראי - הליכים אשר הגיעו לסיומם כמעט 10 שנים לפני שנעשתה העסקה עם התובעת - מהווה מידע מהותי שחלה לגביו חובת גילוי, גם אם אקבל את טענת התובעת כי מידע זה לא היה ידוע לבא-כוחה. אך כאמור לעיל, סביר יותר בעיני שמידע זה היה ידוע לתובעת, ולמצער לבא-כוחה.

#### **ד. התוצאה**

**23.** לאור האמור לעיל התביעה נדחית.

**24.** אינני פוסק הוצאות לעיזבון הנתבע שכן לא שללתי את האפשרות שהתובעת עצמה, להבדיל מעורך דינה, לא היתה מודעת בעת חתימת ההסכם להגדרתו של הנכס כ"מחסן". ניתן וצריך היה להבהיר נקודה זו טוב יותר בהסכם, בו מכונה הנכס "דירת מגורים", והמילה "מחסן" אינה מופיעה בו. לו כך היה נעשה, היתה נמנעת כל אפשרות להיווצרות אי-הבנה אצל התובעת.

**המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.**