

בית המשפט המחוזי בחיפה

ה"פ 2545-11-09 שי ואח' נ' רחמים

בפני כב' השופטת שושנה שטמר

מבקשים

1. רפאל שי

2. טלילה שי-מור

ע"י ב"כ עו"ד יוסי כהן/ חדות ינקו- וולמן

נגד

חיים רחמים

משיב

ע"י ב"כ עו"ד יוסי אביטן/ אסי דיין

חקיקה שאוזכרה:

[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 12, 14, 20, 27\(א\)](#)[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 6](#)[חוק החוזים \(תרופות בשל הפרת חוזה\), תשל"א-1970: סע' 3\(4\), 4](#)

ספרות:

[דניאל פרידמן, נילי כהן, חוזים \(כרך ב, 1992\)](#)[ג' שלו, דיני חוזים - החלק הכללי](#)

מיני-רציו:

* בימ"ש מחוזי קיבל תביעה לאכוף על בעל מקרקעין לקיים את התחייבותו בסעיף אופציה שניתנה לשוכרים בקובעו, כי בית המשפט שוכנע כי המשיב הבין סובייקטיבית כי הוא מעניק למבקשים אופציה שהיא התחייבות חוזית שאין הוא יכול לחזור ממנה רק על מנת לקבל תמורה גבוהה יותר.

* חוזים – אופציה (ברירה) – משמעה

* חוזים – אופציה (ברירה) – שימוש בה

* חוזים – גמירת-דעת – הוכחתה

* חוזים – גמירת-דעת – קיומה

* חוזים – טעות – אי הוכחתה

* חוזים – משא ומתן לכריתת חוזה – בדרך מקובלת ובתום-לב

פסק דין בו המחלוקת המרכזית היא, האם רכשו המבקשים נחלה במושב מאת המשיב ואם יש לכוף את המשיב לקיים את התחייבויותיו להעביר להם את הזכויות בנחלה.

בית המשפט המחוזי בחיפה, כב' השופטת שושנה שטמר, קיבל את התביעה, בקובעו כדלקמן:

הנטל לשכנע כי מי שחתם על מסמך משפטי לא הסכים לכתוב בו ולא היתה לו גמירות הדעת להתחייב בו, היא על הטוען טענה זו. ההלכה היא כי גמירות הדעת נבחנת במבחן אובייקטיבי, דהיינו מה רשאי היה המתבונן בחותמים על ההסכם להבין מהנסיבות ולא הבנתו הסובייקטיבית של המתקשר.

במקרה דנן שוכנע בית המשפט כי המשיב הבין סובייקטיבית כי הוא מעניק למבקשים אופציה שהיא התחייבות חוזית שאין הוא יכול לחזור ממנה רק על מנת לקבל תמורה גבוהה יותר. אולם אפילו היה נקבע כי המשיב לא הבין זאת או סבר שיש לו רשות לחזור בו, הרי על פי המבחן האובייקטיבי, רשאים היו המבקשים להניח, כי הוא הבין וגמר בדעתו להתקשר עמם בחוזה האופציה, כפי שהם אכן הבינו.

ההלכה היא שאדם החותם על מסמך בלי לדעת את תוכנו לא יישמע בטענה שלא קרא אותו ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב שכן חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא. הלכת האפסות אמורה לבטל חוזה במצב בו נעדר ממנו לחלוטין יסוד ההסכמה כשהעסקה שנחתמה שונה באופן בסיסי מבחינת מהותה או סוגה, מהעסקה שאליה התכוון אחד הצדדים. הלכת האפסות לא תעמוד למי שחתם על חוזה מתוך אמון בשיקולי האדם שביקש את חתימתו. זאת ועוד: אם בחר המשיב לסמוך על שלוחו בעיניים עצומות, ולחתום על ההסכם בהמלצתו, מבלי לקרוא אותו בעצמו, הוא איננו יכול להתכחש למשמעות העולה מכך.

נושא הטעות נידון בסעיף 14 [לחוק החוזים](#) (חלק כללי). המבקשים לא ידעו ולא היו צריכים לדעת כי המשיב טועה. אפילו היה בית המשפט משתכנע כי בעת חתימת הסכם השכירות והאופציה, המשיב טעה באשר למובנה של האופציה, הרי מטעמים של צדק אין כל מקום לבטול ההסכם לאור התנהלותו לאחר מכן: חתימת זכרון הדברים, המאשרת את ההסכם, ניהול מו"מ על מנת להגיע להסכם, כאשר במהלכו הוגשו טיוטות שהמשיב תיקן בהם רק דברים צדדים שאינם נוגעים למחלוקת, והעדר ההסכמה עליהם, לא היה בכוחו כדי לבטל את ההסכם השכירות והאופציה ואת זכרון הדברים.

יש אף לזכור כי מקום שצד רשאי לבטל הסכם, עליו לעשות זאת תוך זמן סביר - סעיף 20 [לחוק החוזים](#) (חלק כללי). זמן סביר לביטול הסכם השכירות היה כחודש-חודשיים לאחר שהמבקשים הודיעו כי הם עומדים על זכות האופציה שלהם. המבקש לא הודיע על ביטול הסכם זה כמו גם זכרון הדברים אלא לאחר החלפת הטיוטה האחרונה, כאשר ניתק מגע עם המבקשים באמצעות מכתב מעורך דינו.

חוזה אופציה הוא חוזה המעניק לצד אחד זכות ברירה לרכוש או לשכור נכס. בעל האופציה (הקונה או השוכר) זכאי לרכוש או לשכור את הנכס והוא זכאי שלא לרכוש או לשכור אותו. בעל האופציה יכול לבחור שלא לממש אותה ובמקרה זה לא נוצרת בין הצדדים העסקה העיקרית.

הלכה היא כי אופציה לרכישת נכס מקרקעין, כמוה כהתחייבות לעשות עסקה במקרקעין כמשמעותה בסעיף 6 [לחוק המקרקעין](#), כלומר, מקום בו קיים הסכם אופציה לרכישת נכס מקרקעין מדובר בעסקת מקרקעין. על כן, על מנת שיהא לה תוקף מחייב יש צורך שסעיף האופציה יכיל את כל התנאים ההכרחיים והחיוניים להתקשרות בעסקה מסוג זה. בעסקאות מקרקעין, יש צורך גם בקיומה של דרישת הכתב. באשר

למבחן גמירות הדעת, מדובר במבחן אובייקטיבי שנלמד מאמות מידה חיצוניות. לגבי המסוימות, הדרישה היא כי הפרטים המהותיים בעסקה יהיו מוסכמים וכתובים, כמו שמות הצדדים, מיהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום, הוצאות ומסים וכו'. אולם, דרישה זו של הפרטים החיוניים לעסקה, רוככה במרוצת השנים.

בנידוננו, כל הפרטים ההכרחיים לקיומו של הסכם האופציה קיימים: ידועה זהות הצדדים, הוסכם על התמורה, הוסכם על כך שהמשיב יישא במסים החלים על ההעברה, הוסכם כי התשלום יהיה בנקודת זמן כלשהי לאחר מימוש האופציה, עליה יסכימו הצדדים, נקבעה משך התקופה בה תחול האופציה והוגבל פרק הזמן למימושה על ידי השוכרים.

פסק דין

1. המחלוקת המרכזית בתיק זה היא, אם רכשו המבקשים נחלה במושב מאת המשיב ואם יש לכוף את המשיב לקיים את התחייבויותיו להעביר להם את הזכויות בנחלה.

העובדות הצריכות לעניין

2. בהמרצת הפתיחה נתבקשה אכיפה של סעיף אופציה לקניית נחלה, שכללה במגרש א' המיועד למגורים, בית מגורים. סעיף האופציה נקבע בהסכם, על פיו שכרו המבקשים, בני הזוג שי (להלן - "המבקשים") מהמשיב את הבית, ששטחו כ-240 מ"ר, והמצוי בנחלה במושב, שהזכויות בה הן של המשיב. הנחלה משתרעת במקרקעין הידועים כמשק 49 ו-49א' במושב עין יעקב, הכולל מגרש הידוע גם כחלקה 49 בגוש 18418, שטחים חקלאיים לא מעובדים הכוללים כשלושה דונמים בחלקה 23 בגוש 18420 וכשני דונמים בחלקה 23 בגוש 18422 (להלן - "הנכס" ואו "הנחלה"). עוד יש לבעלי הנחלה זכות עיבוד במשותף עם יתר חברי המושב באדמות, שאינן סמוכות למושב (במרחק של כ-50 ק"מ סמוך לעיר עכו), והידועות כאדמות "סנט ג'ין".

3. המשיב הוא בן למשפחה שהקימה את המושב. הוא בנה את הבית אולם לא התגורר בו, אם כי חלק מהזמן ניהל בו יחד עם אחרים מרכז רוחני-אקולוגי.

המבקשים הם בני זוג נשואים, תושבי מרכז הארץ, אשר ביקשו לעבור להתגורר בגליל, במטרה לחפש חיים שלווים ואיכותיים יותר, וחיפשו לקנות בית מתאים. בראשית שנת 2008, נודע למבקשים באמצעות מכר, האדריכל דוד רנוב (להלן - "רנוב"), המתגורר במושב עין יעקב, שהנחלה של המשיב מוצעת למכירה. המבקשים ביקשו מרנוב לנסות ולשכנע את המשיב שיאפשר להם לשכור תחילה את הנכס, לתקופת נסיון, שבתומה יחליטו אם הם מעוניינים לרכוש אותו ולהשתקע ביישוב.

4. המשיב נאות להצעה. הצדדים חלוקים בשאלה, אם הסכמתו היתה גם למכירת הנכס או רק להשכרתו. החל משא ומתן, שהתנהל באמצעות אמיר דרור (להלן - "דרור"), שהציג עצמו כנציגו של המשיב. לאחר שגובשו תנאיו של הסכם השכירות (להלן - "הסכם השכירות והאופציה"), ניסחה אותו באת כוחם של המבקשים, עו"ד דפנה וינשטוק. המבקשים והמשיב נפגשו וחתמו עליו ביום 22/3/08. במעמד החתימה נכח גם דרור. באותו מעמד, חתם המשיב גם על יפוי כח אשר הסמיך את המבקשים ועורך דינם לפנות למינהל על מנת לבדוק את מצב הזכויות בנכס (ת/2).

5. על פי הסכם השכירות, שכרו המבקשים את הנכס מהמשיב למשך 36 חודשים. בסעיף 5 להסכם השכירות התחייבו המבקשים לשלם את דמי השכירות החודשיים בסך 2,500 ₪ מראש, עבור כל תקופת השכירות, בסכום כולל של 90,000 ₪. בהסכם יש פרק שכותרתו "אופציה לרכישה" הכולל את סעיף 14 ושבעה תתי סעיף, שלפיהם, נתונה למבקשים אופציה לרכוש את הנכס תמורת 1,250,000 ₪, ובתנאי כי יודיעו בכתב על רצונם לממש את האופציה עד ליום 30/4/09, דהיינו שנה ומספר ימים ממועד חתימת הסכם השכירות והאופציה. נקבע כי מועדי התשלום של התמורה ייקבעו בעת מימוש האופציה. עוד סוכם, שאם המבקשים לא יממשו את זכותם לרכוש את הנחלה תוך התקופה שנקבעה, תהיה להם זכות קדימה או זכות סרוב ראשונה לרכישת הנחלה, והתמורה תקבע בהסכמה בין הצדדים.

6. ביום 1/5/08 עברו המבקשים להתגורר בנכס, והם מתגוררים בו עד היום.

7. בחלוף כארבעה חודשים ממועד החתימה על הסכם השכירות, החליטו המבקשים לממש את האופציה שניתנה להם ולרכוש את הנכס. הם הודיעו על רצונם זה למשיב בכתב מיום 5/10/08 בחתימתה של באת כוחם, עוה"ד דפנה וינשטוק.

8. החל מו"מ בינם לבין המשיב, שמטעמו של המשיב, ניהל אותו תחילה דרור, כשהמשיב מעורב בפרטיו ובמהלכו. המשיב ניסה, חזור ונסה, לשפר את התמורה הכספית עבור הנחלה, כך שיקבל לידי ממכירת הנכס סכום של 400,000 ₪ נוספים על המחיר בהסכם השכירות והאופציה. משראו המבקשים כי המשיב מתחמק מלחתום על ההסכם בהתאם לתנאי האופציה, נפגש עמו המבקש בעכו, שם עבד המשיב בחנות שווארמה, ביום 8/6/09, ושניהם חתמו על מסמך, שכותרתו "זכרון דברים" (ראו נספח 8 להמרצת הפתיחה, להלן - "זכרון הדברים"). בישיבה זו לא נכחו עורכי דינם של הצדדים.

בסעיף 1 לזכרון הדברים הוסכם כי "המוכר מעוניין למכור את משק 49 + 49א' וכל הכלול בו (למעט חלקה בהרחבה עתידית ואדמות סנט ג'ין" - ההדגשה איננה במקור- ש.ש). לטענת המבקשים הם הסכימו לוותר על החלקה בהרחבה העתידית ואדמות סנט ג'ין בעת החתימה על זכרון הדברים, כיוון שהיו מעוניינים לקנות את הבית על פי המוסכם, ובמטרה לסיים את הסאגה אליה הכניס אותם המשיב, כשהוא מנסה לסחוט אותם דורש סכומי כסף נוספים. המבקשים לא הסכימו לשלם את הסכום הנוסף של 400,000 ₪, אולם - בלית ברירה - הסכימו להוסיף לתמורה גם את אדמות סנט ג'ין ואת ההרחבה, ככל שתיהיה. במעמד חתימת זכרון הדברים הועבר למשיב סך 10,000 ₪, ובסעיף 7 לזכרון הדברים צויין כי מסכום המכירה שישולם בחתימת חוזה המכר, יופחת תשלום זה.

9. החל מיום 1/7/09 ועד ליום 14/7/09 הוחלפו מספר טיוטות להסכם המכר בין באי כח הצדדים, כאשר המשיב היה מיוצג על ידי עורכי דינו. אולם המשיב לא חתם על הטיוטות שנשלחו אליו, וניתק מגע עם המבקשים.

טענות המבקשים

10. המבקשים, שמסרו עדות בבית המשפט (המבקש מטעם המבקשים, והמבקשת הוזמנה למתן עדות מטעם המשיב) טענו כי דרור הציג עצמו כנציגו של המשיב, אולם הוא לא החליט כל החלטה מבלי להתייעץ עם המשיב ומבלי לקבל את הסכמתו. במעמד החתימה הוסבר היטב למשיב גם על האופציה לרכוש את הנחלה בסכום שהמשיב דרש - 1,250,000 ₪. המשיב היה מעורה בכל הליכי המו"מ שקדמו לחתימת הסכם השכירות והאופציה, הוא הופיע לפגישה כשהוא נראה בריא בגופו ובנפשו, ולא היה למבקשים סיבה כלשהי לחשוד שהמשיב חותם על ההסכם מבלי שהבין וידע את תוכנו. טענתו כי לא הבין את משמעותו של ההסכם משום שהיה מכור לשתייה ולסמים, איננה נכונה. המסמכים שהמשיב צירף המלמדים על התמכרותו לאלכוהול, אינם מלמדים על מצבו המנטאלי בעת ניהול המו"מ לקראת חתימת הסכם השכירות והאופציה ולא במועד חתימתו או בזמן חתימת זכרון הדברים.

אף טענתו של המשיב, כי דרור, מטעמים כלכליים שלו לחתימת הסכם השכירות והאופציה, הביא אותו לחתימת ההסכם, נסתרת אף מכך שבשלב חתימת זכרון הדברים, דרור לא היה בתמונה, והמשיב ניהל את ענייניו בעצמו, נפגש עם המבקשים, חתם על זכרון דברים ואף ביקש להכניס בו שינויים אשר נועדו להיטיב עמו. הטענה של המשיב כי לא קרא את ההסכם בעת חתימתו, פרט להיותה חסרת נפקות משפטית לעניין חיוב המשיב בקיום הוראות ההסכם עליו חתם, איננה מתיישבת עם העדויות והראיות, אשר הונחו לפני בית המשפט, ואין לייחס לה משקל גם בשל המועד המאוחר, בתגובה להמרצת הפתיחה, בו בחר המשיב להעלותה.

11. עוד טענו המבקשים, כי התמורה שנקבעה, בסכום של 1,250,000 ₪, היא מחיר ריאלי, ויש אף לקבל את מסקנותיו של השמאי מטעמים, **דר' בועז ברזילי**, (להלן - **"השמאי ברזילי"**), בחוות דעתו, לפיה המחיר שנקבע עבור הנחלה למועד עריכת הסכם השכירות והאופציה, הוא סביר בהחלט.

12. המבקשים התייחסו לטענת המשיב לפיה יש תנאי מתלה בהסכם, ככל שנכרת, לפיו - על מנת להשלים את עסקת המכר, עליהם להתקבל כחברים באגודה השיתופית של המושב עין יעקב. לטענתם, קבלתם למושב לא הייתה תנאי בהסכם השכירות ואו תנאי לחתימת הסכם המכר ועל כן אינה פוגמת בהתחייבות המשיב למכור להם את הנכס. על כל פנים, תחילה פנה המשיב לועד המושב לקבלם, אולם משהחל להתנגד למימוש האופציה, הפסיק את שיתוף הפעולה ופעל בחוסר תום לב בקיום התחייבויותיו החוזיות.

13. להשלמת התמונה באשר לאי קיום התחייבויותיו של המשיב, טענו המבקשים כי, בניגוד למוסכם בהסכם השכירות והאופציה, המשיב לא ביצע את התיקונים שהתחייב לבצע במושכר. אלו בוצעו על ידם בהוצאות ניכרות.

14. המבקשים ביקשו פיצול סעדים, בטענה שנוקיהם עדיין לא התגבשו, ואין הם יכולים בשלב זה לאמוד את נזקייהם ולהעריכם.

טענות המשיב

15. היכרותו של המשיב עם רנוב ודרור, החלה בשלב בו המשיב היה נתון בתהליך גמילה עקב שימוש בסמים. לטענתו, דרור ליווה אותו לאורך כל הדרך, אולם בדיעבד הוא סבור כי מטרותיו, כמו גם מטרתו של האדריכל רנוב, היו לנצלו כלכלית. לעמדתו, עדות להיותו של המשיב כלי להשגת הטבות כלכליות בידי רנוב ודרור, ניתן למצוא בעובדה כי המשיב השכיר להם את נכסו בין השנים 2000-2002, בסכום נמוך וחד פעמי בסך כולל של 25,000 ₪. גם משך ארבע שנים לאחר מכן, בין השנים 2002-2006, הושכר נכסו של המשיב לדרור, שלא שלם לו דמי שכירות, אם כי שולמו על ידי דרור החשבונות התקופתיים הנדרשים לצורך אחזקת הנכס. כמו כן, השיקים שניתנו עבור השכירות ניתנו לפקודת דרור והנחלה היתה משועבדת לבנק, עקב הלוואה שדרור נטל בסכום של כ- 300,000 ₪. יצויין כי לגבי השיקים, טענו המבקשים, כי במעמד חתימת הסכם השכירות והאופציה, מאחר שלמשיב לא היה חשבון בנק, נכתבו השיקים בהסכמתו לפקודת דרור.

16. לטענת המשיב, הוא לא הבחין בסעיף האופציה בהסכם. לא היתה לו כוונה למכור את הנחלה, והמבקשים ניצלו את מצבו - התמכרות לאלכוהול, כשהם נעזרים, לטענתו, בדרור. נטען כי המשיב לא גמר בדעתו למכור את הנכס ונכנס למשא ומתן כתוצאה מלחצים פסולים שהופעלו עליו. המשיב חתם על הסכם השכירות בו קיים סעיף האופציה בעטייה של טעות, אם היה יודע שהוא מוחתם על גבי חוזה אשר תכליתו מכירת הנכס ולא השכרתו, הרי שלא היה חותם על החוזה. עוד טען המשיב, כי חוזה השכירות והאופציה נערך, כאמור, בסיועו של דרור ובסיועה של באת-כחם דאז, עו"ד וינשטוק, אשר יצרו הסכם חד צדדי באופן קיצוני. לטענת המשיב, אכיפת ההסכם, תביא ל"אי צדק משווע" לפיו המבקשים ודרור הם הנהנים הבלעדיים מנכסי המשיב, תוך שכלל הראיות מצביעות על תכנון מוקדם מצידם.

17. ככל שיימצא כי על המשיב למכור את נכסו למבקשים, הרי שהאכיפה בלתי ניתנת למימוש, שכן בזכרון הדברים ובטיוטות הסכם המכר, הוסכם על פיצול נחלה אסור, שאינו בר אכיפה.

18. עוד טען המשיב, כי גם אם נקשר הסכם מחייב, הרי הוא חוזה על תנאי, כמשמעותו [בסעיף 27\(א\) לחוק החוזים](#) (כחלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן - "חוק החוזים"), לפיו על המבקשים לעבור וועדת קבלה במושב, לשם כך עליהם להגיש בקשה לרשויות האגודה לקבלם לחברות באגודה, ועד כה הם לא פעלו לשם קידום קבלתם למושב.

דיון

השאלות לדיון:

19. המחלוקות העולות בין הצדדים הן:
 הראשונה - אם הסכם האופציה, זכרון הדברים והטיוטות של ההסכם למכירת הנחלה, מחייבים את המשיב למכור את הנחלה למבקשים.
 השנייה - אם הסכמת המבקשים בזכרון הדברים לפצל את הנחלה, כך שהזכויות באדמות סנט ג'ין ובשטח ההרחבה יהיו של המשיב, מאיינות את ההסכמה למכור למבקשים את הנחלה.

השלישית - אם העובדה שהמבקשים לא התקבלו עדיין כחברי האגודה של המושב, מבטלת את ההסכמים.

האם הסכם השכירות והאופציה וזכרון הדברים ההסכם למכירת הנחלה, מחייבים את המשיב למכור את הנחלה למבקשים.

20. כזכור, טען המשיב כי הוא לא ידע על סעיף האופציה, לא היתה לו גמירות הדעת למכור את הנחלה, הוא לא הבין בעת החתימה על הסכם השכירות והאופציה, שלא תהיה לו זכות לסרב לרכישה, מאחר שבאותה עת היה מכור למשקעות משכרים ונמנע ממנו לגבש גמירות דעת.

21. המבקשים מסרו עדות וכן המשיב ודרור, שמסר עדות מטעמו של המשיב. אקדים ואומר שהאמנתי למבקשים בעדותם, ואילו עדותו של המשיב לא היתה אמינה בעיני, היא הונעה מרצונו העז להתכחש להסכם השכירות והאופציה וכן לזכרון הדברים מתוך רצון להחזיק בנחלה ולקבל עבורה תמורה גבוהה, שכן לדעתו התמורה המוסכמת היתה קטנה.

האמנתי למבקשים כי הם ביקשו לרכוש את הנחלה. זו היתה מטרתם בהתקשרות עם המשיב, אולם נחתם הסכם שכירות, כיוון שהם ביקשו תחילה לראות אם הם משתלבים בחיי המושב, שהרי הם הגיעו מאזור המרכז. כן האמנתי למבקשים, כי בעת החתימה על ההסכם, הם לא הבחינו בכל התנהלות חריגה של המשיב, שטען כי הגיע לפגישה לאחר ששתה חצי בקבוק וודקה ובכלל היה בתקופה קשה, הן מבחינה כלכלית והן בשל כך שלאחר תקופת גמילה הוא חזר לשתייה. לא היתה להם כל סיבה שלא להאמין לדרור, כ הוא מייצג את המשיב, כי המשיב הוא שדרש את הסכום של 1,250,000 ₪ וכי הוא חתם על הסכם השכירות והאופציה בנוכחותם, כשלא ניכר בו כל סימן שהוא לאי הבנה או להיותו נתון להשפעת סמים או אלכוהול, או להשפעה בלתי הוגנת כלשהי מצדו של דרור.

כן האמנתי למבקשים שמשראו שהמשיב אינו ממלא את התחייבותו על פי הסכם האופציה, נפגש עמו המבקש והחתים אותו על זכרון הדברים, כאשר המשיב מודע היטב לפרטי הכתוב בו, ואף מכניס בו שינויים לטובתו - שיקבל את אדמות סנט-גיין ואת ההרחבה במושב, ככל שתהיה. עוד האמנתי למבקשים כי המחיר שנקבע בהסכם השכירות והאופציה, הוצע, כאמור, על ידי המשיב, והם - לאחר שבדקו וחקרו אצל האדריכל ינוב ובמושב ועל פי שומה של השמאי דותן משנת 2007, שהוצגה להם על ידי דרור - מצאו אותו אמנם יקר, אולם בשל רצונם לנסות את החיים בו ובמושב, הסכימו לו.

כמו כן הוצגה לפני מסכת עובדתית אמינה, לפיה המשיב, באמצעות עורכי דינו, החליף עם המבקשים מספר טיטות הסכמים, שעם היה מתנהל בתום לב, לא היתה סיבה שלא לחתום, למצער על הטייטה האחרונה, שתוקנה על פי בקשותיו.

22. גירסתם של המבקשים, לפיה הם חיפשו בית בגליל, אולם רצו תחילה לבדוק אם ישתלבו במושב, נתמכת בעדותו של העד דרור, שהעיד מטעם המשיב. עד זה מסר כי המבקשים הופנו אל המשיב על ידי רנוב, שהתגורר במושב והיה מכרו. שניהם יחד עזרו בזמנו, בתחילת שנות ה-2000 למשיב להיגמל משתייה ומסמים. דרור היה זה שניהל את המשא ומתן, אולם כל פרטי המשא ומתן הובאו למשיב, שהתגורר בנהריה, שם פתחו המשיב ודרור יחד עם אדם שלישי, עסק למכירת שווארמה. העד אישר כי הוא עבר יחד עם המשיב על כל פרטי הסכם השכירות והאופציה. העד

הורחק מהמשך המגעים, משראה כי המשיב אינו רוצה לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות והאופציה ולא הסכים עמו.

23. יש להדגיש כי המשיב עשה עלי רושם של אדם נבון, העומד היטב על האינטרסים שלו. מנגד טענותיו הפתלתלות - שהיה נתון להשפעת סמים, שלא קרא או לא ידע מה כתוב בהסכם השכירות והאופציה, שבגלל חזרתו לשתות לא היתה גמירות דעת בעת חתימת זכרון הדברים, שהן האדריכל רנוב והן חברו דרור, מי שעמד לימינו בשנים בהם היה מכור לסמים ועזר להוציאו משליטתם, ביקשו ל"עשות קופה" על חשבוננו ושיתפו פעולה עם המבקשים על מנת לנשלו מרכושו - טענות שהועלו עובר להגשת המרצת הפתיחה, נראו בעיני בלתי נכונות.

24. משהצבתי את התרשמותי מהגירסאות, אבוא לתמוך אותה הן בהשתלשלות העניינים והן בראיות נסיבתיות שהביאוני, אף הן, למסקנותי אלו. ואפתח בהסכם השכירות והאופציה.

סעיף האופציה:

25. האופציה לרכישת הנחלה, הופיעה, כאמור, בסעיף 14 להסכם. אביאו כאן במלואו, הן על מנת להראות כי לא מדובר בסעיף שולי, נסתר, שעין הקורא המהיר אולי פסחה עליו, סעיף ש"הוגנב" אל תוך הסכם השכירות, והן על מנת שיעמוד אל מול הקורא, בבואי לדון בנפקותו המשפטית של סעיף האופציה:

"אופציה לרכישה"

14. א. המשכיר נותן בזאת לשוכר אופציה מיוחדת ו/או יחודית ובלעדית לרכוש את המושכר כהגדרתו במבוא להסכם זה.
- ב. התמורה המוסכמת שתשולם ע"י השוכר בגין רכישת המושכר תהיה סכום של 1,250,000 ₪. תנאי ואופן התשלום יסוכם בין הצדדים בעת מימוש האופציה.
- ג. האופציה לרכישת המושכר בתמורה המוסכמת הנ"ל מוקנית לשוכר לתקופה של שנה מתחילת השכירות עפ"י הסכם זה.
- במידה שהשוכר ירצה לממש את האופציה יהיה עליו להודיע למשכיר בכתב על כך לא יאוחר מתאריך 30.4.2009.
- ד. מוסכם כי אם השוכר ירצה לרכוש את המושכר לאחר תום שנה מתחילת השכירות יהיה רשאי לעשות זאת בהודעה בכתב וכמו כן ניתנת לשוכר בזאת זכות קדימה ו/או זכות סירוב ראשונה לרכישת המושכר והתמורה בגין רכישתו תקבע בין הצדדים בהסכמה בסמוך למתן ההודעה כאמור.
- ה. במקרה של מימוש האופציה ו/או רכישת המושכר ע"י השוכר יזקפו דמי השכירות ששולמו בגין השכרת המושכר על פי הסכם זה מהתמורה שתשולם בגין רכישת המושכר.
- ו. מוסכם כי אם למושכר תתווסף תוספת של כמחצית הדונם ו/או אם תצורף למושכר חלקה בתכנית ההרחבה בשטח של חצי דונם אזי

לתמורה המוסכמת בגין רכישת המושכר ו/או מימוש האופציה תתווסף תוספת של 100,000 ₪.

ז. להסרת ספק מובהר כי במקרים של מימוש האופציה ו/או רכישת המושכר ע"י השוכר ישא המשכיר בלבד בכל המיסים האגרות ההיטלים החלים על המושכר ו/או על מכירתו והמושכר יימכר לשוכר כשהוא נקי מכל חוב, עיקול, שיעבוד, צווים למיניהם או כל זאת לצד ג' כלשהו. "

26. לא סביר בעיני, שכיש בהסכם פרק שלם הון באופציה, ועל אף שעבר עם דרור על פרטי ההסכם עם החתימה עליו, המשיב לא קרא דווקא את סעיף האופציה ולא הבין אותו. האם המחיר של 1,250,000 ₪ לא "קפץ אל מול עיניו" כאשר עבר על ההסכם במעמד החתימה. האם לא שאל את עצמו מה פירושו של סכום זה? יש לזכור כי הן המבקשים והן דרור, מסרו כי המחיר הזה נקבע על ידי המשיב. טענתו שהבין כי האופציה שמורה רק לו או גם לא, איננה אלא התממות.

27. מיד לאחר חתימת הסכם השכירות והאופציה חתם המשיב על יפוי כח למבקשים על מנת שיוכלו לבדוק את מצבה של החלקה במינהל. לא מקובל עלי שהמשיב לא הבין כי מטרת הבדיקה היא על מנת לבדוק קנייתו של הנכס. אם אמנם הבין כי מדובר בהסכם שכירות בלבד, בוודאי היה שואל מדוע יש צורך גם ביפוי כח למינהל.

28. אדון עתה בהתנהלותו של המשיב, הן לפני החתימה על הסכם השכירות והאופציה והן לאחריה, המצביעה לעמדתו על גמירות הדעת לתת למבקשים את האופציה המחייבת אותו למכור להם את הנחלה.

הרקע להיכרות בין המבקשים למשיב, החל כאמור בשנת 2008, באמצעות האדריכל רנוב. עוד לפני שהבקשים פנו אל המשיב על מנת לרכוש את הנחלה, היה בכוונתו של המשיב למכור אותה. המשיב היה נתון בלחצים כלכליים כבדים. מספר שנים לפני כן היה אף במעמד של כינוס בשל חובותיו.

המשיב פירט באריכות על קורותיו, בשנים שקדמו לחתימתו על הסכם השכירות. לטענתו, לאחר שנטל על עצמו משכנתא והחל בבניית הנכס שבעניינו, נקלע לקשיים כלכליים ומשלב זה ואילך החלו חייו הולכים ומסתבכים, שכן הוא הוכרז פושט רגל, שב להתגורר בבית הוריו והיה נתון ללחצי נושים שונים. לטענתו, מצב זה הביאו לידי כך שהחל להשתמש בסמים ואלכוהול. בשלב מסוים, פנה לשירותי הרווחה באזור מגוריו, על מנת שיסייעו בידו להיגמל מהתמכרותו. בין השנים 1999-2000 השתתף המשיב בתוכנית גמילה במסגרת עמותת "אפשר" והפסיק לתקופת-מה את השימוש בחומרים הממכרים. לימים, שב להשתמש בחומרים אסורים ובאלכוהול. לדברי המשיב, היכרותו עם רנוב ודרור החלה לאחר שיצא ממוסד הגמילה וחיפש את דרכו, בעוד דרור הציע למשיב חוויה רוחנית שתסייע בידו לשפר את מצבו הנפשי והפיזי. לטענת המשיב, ראה בו דרור כלי שרת לצרכיו הכלכליים במעטה של "מסע רוחני", אולם באותה התקופה לא היו בידיו הכלים להבין זאת. באותה התקופה, המשיך מצבו הכלכלי של המשיב להסתבך והוא נכנס להליכי כינוס נכסים, כאשר בסיועם של בני משפחתו וחברי המושב, הצליח להגיע להסדר פירעון חוב המשכנתא המצטבר. כחלק מניסיון לשקמו, עבד המשיב בין השנים 2002-2004 באגודה למניעת אלכוהוליזם

כמרצה לבני נוער. לדבריו, בין השנים 2004-2006 נקלע לתקופה קיצונית בחייו, אשר הובילה אותו להתמכרות חוזרת לאלכוהול וסמים.

על פי עדותו של דרור, המשיב היה מעורב באופן מלא בכל שלבי המשא ומתן שקדמו לחתימת הסכם השכירות. לדבריו: **"אני הסברתי לו בפרוטרוט את ההסכם ואמרתי לו דבר פשוט, יש הסכם שכירות שלהם ל-36 חודש, יש להם אפשרות אם הם רוצים לקנות את הבית במחיר שאתה תקבע (חיים) והוא אכן קבע את המחיר - 1,250,000 ₪"** (עמ' 30, ש' 8-10). עוד הוסיף דרור: **"כל מה שעשינו דיווחנו אחד לשני, הדברים לא היו באוויר, היה תהליך של זמן שבזמן הזה גובש הסכם, זה הסכם שכירות ובהסכם הזה היה תהליך שבסופו של דבר עורכת הדין הכינה את הטייטה ואז כשזה הגיע להסכם הסופי - חתמנו עליו"** (עמ' 25, ש' 4-6). מעדותו של דרור עולה כי המשא ומתן לקראת חתימת הסכם השכירות התנהל משך מספר שבועות, בהם דיווח למשיב על התקדמות המשא ומתן, כי המשיב היה מודע לקיומה של האופציה למכירת הנכס ושהנושא עלה מספר פעמים ולא ברגע מסוים אחד. דרור העיד כי **"לא היה אירוע נקודתי שממנו היה אפשר להבין שהוא לא מבין... הוא הגיע בצורה מסודרת, דיברנו על זה, הקראנו סעיף סעיף"** (עמ' 30, ש' 29-30). עוד הוסיף, **"מה שהיה ברור שיש הסכם שכירות ויש אופציה לקנות את הבית הזה ויש סכום. את זה חיים הבין"** (עמ' 29, ש' 32-33). לסיום, העיד המבקש 1, **"שלושתנו היינו שם, ישבנו שם, אמיר עבר עם חיים על ההסכם, ולאחר מכן חיים חתם"** (עמ' 10, ש' 25-26).

גם המבקש והמבקשת העידו כי קיבלו דיווחים מדרור לפיהם כל העת הוא מצוי בקשר עם המשיב ומדווח לו על התקדמות המשא ומתן. המבקש 1 העיד כי **"בתוך הסכם השכירות היה סעיף בולט ומודגש של נושא האופציה, דובר עליו רבות עם אמיר (דרור - הערה שלי, ש.ש), אמיר דיבר על הדברים האלה עם חיים לפני חתימת החוזה, ביום חתימת החוזה אמיר עבר עם חיים על הסעיפים בחוזה"** (עמ' 11, ש' 17-19).

לאחר שגובש נוסח סופי להסכם השכירות, לרבות סעיף האופציה למכירת הנכס למבקשים, נפגשו המבקשים ביום 22/3/08 עם דרור והמשיב לצורך חתימה על ההסכם, נטען על ידי המבקשים ודרור כי דרור הסביר למשיב את סעיפי ההסכם בנוכחות המבקשים, ושוכנעתי שלא הייתה סיבה לחשוד שאיננו מבין את תוכנו של ההסכם, לאחר שהוסבר לו עליו, לרבות סעיף האופציה הגלום בתוכו. המבקש 1 העיד כי **"אמיר עבר על החוזה, חיים אמר שהוא מבין, מה שהוא הבין או לא הבין, צריך לשאול אותו. אבל היה ברור כלום לא היה מוסתר"** (עמ' 11, ש' 11-12). גם המבקשת 2 העידה כי לא התרשמה בפגישה, שחיים תחת השפעת אלכוהול או סמים וגם לא באף פעם אחרת שפגשה אותו (עמ' 58, ש' 14-15).

29. יתכן שהמשיב שתה לפני שהגיע לפגישה לחתימת ההסכם, אולם הוא לא הצליח לשכנע כי באותה עת היה שיכור או חסר יכולת להבין. יתכן גם כי הוא חזר להרגלי השתייה שלו ואף היה נתון ללחצים כלכליים כבדים בשל חובותיו, אולם כל אלו אינם משכנעים כי בעת ניהול המו"מ לקראת ההתקשרות בהסכם השכירות והאופציה, בעת החתימה של ההסכם או אף בעת החתימה זכרון הדברים, הוא לא היה בעל כושר להתקשר בהסכם מכל סיבה שהיא.

30. אף טענתו של המשיב כי היה נתון להשפעה כלשהי מצדו של דרור או רנוב, נטענה לא רק ללא ביסוס עובדתי, אלא רק בשלב המשפט ומבלי שהובהר אם היתה זו השפעה בלתי הוגנת וכיצד השפיעה עליו למכור את הנחלה. טענה זו היא במסגרת נסיונו של המשיב להעלות כל טענה אפשרית, בלא קשר לנכונותה, על מנת למנוע את מכר הנחלה.

31. תימוכין בעלי משקל בגירסת המבקשים, לפיה היתה אצל המשיב גמירות דעת מלאה להתקשר עמם בהסכם מכר אם תמומש האופציה יש לראות בהתנהלותו של המשיב לאחר שהמבקשים פנו אליו בדרישה לחתום על הסכם ולמכור להם את הנחלה על פי המחיר שהוסכם.

אפתח בכך שאם למשיב לא היתה גמירות דעת או שהוא טעה בהבנת הנקרא, הרי סביר להניח, כי הוא היה מודיע על ביטול ההסכם, במיוחד לאחר שכר לעצמו עורך דין. הוא לא עשה כך. להיפך; התנהלותו מראה שלא היתה לו טענה לגבי סעיף האופציה. כל מה שרצה המשיב זה להעלות את התמורה עבור הנכס.

32. המועד הרלוונטי לבחינת מצבו הנפשי של המשיב הוא מועד החתימה על מסמך הסכם השכירות. לא מצאתי במסמכים שצרף המשיב המעידים, לכאורה, על התמכרותו לסמים, כדי לקבוע כי נעדר כשרות משפטית לחתום על הסכם השכירות. המשיב צירף מסמכים אשר העידו על התמכרותו רבת השנים לסמים ולאכזוהול, ומאידך מסמכים אשר מעידים על שיקומו וגמילתו מהחומרים המסוכנים. אני מקבלת את טענת המבקשים, לפיה בין השנים 2004-2005 היה משוקם, וזאת על פי המסמכים שצירף המשיב. נספח 1 לכתב התשובה הם מסמכים רפואיים ואחרים המעידים על התמכרותו של המשיב לאכזוהול וסמים והדרך שעבר על מנת להיגמל. כאמור, הסכם השכירות נחתם ביום 22/3/08 ואולם כל שהציג המשיב הוא מסמך מיום 17/11/09 (נספח 2 לכתב התשובה), כלומר שנה ושמונה חודשים לאחר החתימה על הסכם השכירות, עליו חתום עובד סוציאלי מהמועצה האזורית מעלה יוסף וממוען לעובדת סוציאלית בעמותת "אפשר", במכתבו זה מבוקש לקבל את המשיב לגמילה מאכזוהול בלבד, תוך שצויין "לאחרונה חיים חזר לצרוך אלכוהול ופנה אלינו לסייע בהתאם". אינני סבורה כי מסמך זה, שנכתב תוך ניהול ההליכים המשפטיים ומעיד על הצורך של המשיב בסיוע מגמילה מאכזוהול וזאת כיוון ששב להשתמש באכזוהול "לאחרונה", כך על פי המכתב, יש בו כדי לסייע בידי המשיב (וראו לעניין זה ה"פ (ת"א) 459/08 יצחק רוסו נ' ציון סולימן, [פורסם בנבו] תק-מח 2009 (3), 14870, 14871 (2009)). בעדותם, שללו המבקשים את האפשרות שהמשיב הגיע במצב מנטאלי בלתי ראוי לפגישה עמם, עת חתמו על הסכם השכירות (עמ' 11, ש' 11-12). גם דרור חזר על כך בעדותו (עמ' 30, ש' 29-31), אולם ציין כי בדיעבד סופר לו על ידי חיים (המשיב- ש.ש), כי הגיע שתוי במועד החתימה (עמ' 30, ש' 23). דרור העלה גרסה זו לראשונה בבית המשפט, כבישת עדותו משך התקופה ממתן תצהירו ועד לעדותו בבית המשפט, מטילה ספק באמינותה, ולכן ערכה ומשקלה של עדות זו מועט (ראו לעניין משקלה של עדות כבושה ע"פ 4297/98 הרשטיק נ' מדינת ישראל, נד (4), 673).

33. גם מפנייתו של המשיב לאגודה השיתופית בעין יעקב ביום 28/1/09, בבקשה לכנס אסיפה לאישור חברותם של המבקשים ביישוב (ת/4) בעקבות זכרון הדברים שעליו חתם המשיב במפגשו

עם המבקש 1 (נספח 8 להמרצת הפתיחה), מראה על גמירות הדעת שלו להתקשר עם המבקשים בהסכם למכר הנחלה.

34. זכרון הדברים שנחתם בין הצדדים לאחר חתימת הסכם השכירות והאופציה וטיוטות הסכם למכירת הזכויות בנחלה, שהועברו בין הצדדים לאחר חתימת זכרון הדברים, מראים כי כבר בעת חתימת הסכם השכירות והאופציה היתה למשיב גמירות הדעת להתקשר בהסכם עם המבקשים, קל וחומר שהיתה גמירות דעת בעת כתיבת מסמכים אלו.

זכרון הדברים

35. ביום 8/6/09 נפגשו המבקש 1 והמשיב ובמעמד זה חתמו על "זכרון דברים". מפאת חשיבותו, להלן נוסחו:

- 1" המוכר מעוניין למכור את משק 49 + 49א וכל הכלול בו (למעט חלקה בהרחבה עתידית ואדמת סנג'ין).
- 2) הקונים מעוניינים לקנות את הנ"ל, והודיעו למוכר על כוונתם לממש את האופציה לרכישה כפי שניקבע בחוזה השכירות מ 22/3/08.
- 3) המחיר למשק על כל הכלול בו (למעט חלקה בהרחבה עתידית ואדמות סאנג'ין) הינו 1,250,000 ₪ (מיליון ומאתיים וחמישים אלף ₪).
- 4) תנאי תשלום יסוכמו בחתימת הסכם מכר.
- 5) המוכר מתחייב להסיר כל שיעבוד ותשלום כל המיסים החלים על המוכר בגין המשק הנ"ל.
- 6) במועד חתימה על זכרון הדברים הנ"ל יעביר הקונה למוכר סך של 10,000 ₪ (עשרת אלפים ₪).
- 7) סכום המכירה פחות 10,000 ₪ ישולם בחתימת חוזה המכר."

גם בזכרון הדברים לא עלתה כל טענה, כי הסכם השכירות והאופציה אינם תקפים. יש חזרה על המחיר (ואם היה המשיב סבור כי לא נקשר הסכם לגבי האופציה בהסכם השכירות והאופציה, הוא ודאי לא היה מסתפק באותו מחיר שנקבע). אמנם על פי זכרון הדברים קיבל המשיב שתי הטבות נוספות והן שבמקום 100,000 ₪ הוא יקבל את ההרחבה עצמה, ככל שתהיה, וכן את הזכויות באדמות סנט ג'ין. המבקש הסביר בעדותו מדוע הסכים לשינויים אלו:

"לאחר שמימשנו את האופציה בכתב התחיל הסיפור שחיים אמר שהוא לא הבין ולא ידע, מכר את זה בזול מזי, וביקש שנפצה אותו באיזה שהיא צורה כדי שהמכירה לא תהיה מכירה כל כך גרועה. חיים ואמיר הציעו שאנו נוותר על החלקה העתידית בהרחבה ועל אדמות סנג'ין. אני התנגדתי לזה בכל תוקף. היו חילוקי דעות קשים ביני לבין אשתי בעניין זה. בסוף ויתרתי. הנימוקים שלה היו בוא נגמור את זה אני לא רוצה להיכנס למושב הזה בעימותים. אמרתי שאני לא

חושב שזו המילה האחרונה. מדובר בסחטנות. באמת לאחר זמן לא רב, הוא פנה אלינו ואמר שהוא רוצה עוד 400,000 ₪. (עמ' 21 לפ' מש' 13).

36. אינני מקבלת את טענתו של המשיב כי גם בעת שחתם על זכרון הדברים, הוא עשה כך בשל לחצים כלכליים או משום שהיה נתון להשפעת סמים או משקאות חריפים, מצב בו לא היתה לו יכולת לגבש גמירות דעת. אפילו, כטענתו, המבקש הוא שניסח את המסמך והביאו עמו לבית הקפה, שם הוא נחתם, הרי המסמך בא להעטר לדרישות המשיב. שוכנעתי כי המשיב חתם על זכרון הדברים מתוך הבנה שהוא מוכר את הנחלה וזאת לאחר שניהל "מסע לחצים" על המבקשים, שכבר ישבו בנכס, היו מעוניינים בו ואף השקיעו בו על מנת להכשירו למגורים, לרבות השקעות שעל פי זכרון הדברים, המשיב התחייב לשאת בהם ולא עמד בהתחייבותו זו.

מחיר הנכס - חוות הדעת השמאיות

37. המשיב חזר וטען כי הוכחה לכך שלא היתה לו גמירות דעת למכור את נחלתו היא המחיר הנמוך שנקבע לה, שאינו תואם את מחירה בשוק.

המבקשים טענו, כי הם התייעצו עם רנוב ונאמר להם כי המחיר, שהמבקש דרש, גבוה ממחיר השוק. אולם הם רצו מאד את הנחלה ולפיכך הסכימו לשלם את המחיר. יצויין אף כי דרור הציג להם חוות דעת לגבי החלק הקדמי של הנחלה, שנעשתה על ידי השמאי דותן. עלה ממנה כי המחיר שהמשיב דרש, הוא סביר. דרור אף העיד כי התייעץ עם עורך הדין של המושב באשר למחיר של הנכס, והלה אמר לו כי המחיר ראוי.

שני הצדדים הגישו חוות דעת שמאיות - המבקשים על מנת להראות כי המחיר שהתחייבו לשלמו היה סביר, והמשיב - להראות כי ייעשה עמו אי צדק אם יחייבו אותו למכור את הנחלה במחיר שנקבע. מטעם המשיב הוגשה חוות דעתו של השמאי קרול, ואילו מטעם המבקשים של **השמאי דר' בועז ברזילי**. שני השמאים נחקרו בבית המשפט על חוות דעתם. **מבין שתי חוות הדעת, העדפתי את חוות דעתו של השמאי ברזילי**. השמאי קרול העריך את הנכס ב-2,000,000 ₪ לחודש מאי 2010, כשנתיים לאחר חתימת הסכם השכירות והאופציה. השמאי קרול קבע כי יש להפחית כ-15% בגין המועד המאוחר של השומה שלו. דהיינו הערכתו לנחלה היתה של כ-1,700,000 ₪. השמאי ברזילי, בדק עסקאות לתקופה המתאימה וקבע כי המחיר שנקבע היה בהחלט סביר, ואפילו גבוה בכ-20% מהמחיר שנמכר נכס דומה בתקופה המתאימה. **השמאי ברזילי** אף הסביר, כי שווי הנכס במועד חתימת הסכם השכירות היה נמוך משמעותית משווי היום עקב שתי סיבות: האחת - כפי שנקבע בהסכם השכירות, היה על המשיב לבצע עבודות שיפוץ בנכס, כאשר עבודות אלה בוצעו בחלקן ואילו המבקשים השקיעו מכספים סכומים על מנת לשפץ את הנכס ולהביאו למצב בו הוא מצוי כיום. השניה - בין השנים 2008-2010 חל שינוי משמעותי במחירי המקרקעין, כאשר בסביבת הנכס חלה עליה של 30% לערך במחירי המקרקעין ולפיכך מחירו כיום איננו תואם למחיר כפי שנקבע בהסכם האופציה בתחילת שנת 2008.

החלטתי שלא לאמץ את חוות דעתו של מר קרול מתבססת על כך שערך את חוות דעתו על בסיס השוואת עסקאות שנערכו במועד מאוחר למועד הרלוונטי לענייננו וכן הסתמך על עסקאות מכר בישובים הסמוכים למושב עין יעקב, בעוד ישובים אלה יקרים משמעותית מהנכסים המוצעים למכירה בעין יעקב. כן נלקחה בחשבון בחוות דעתו של קרול פרסום תוכנית ג/ 14561 מיום 23/6/08,

אשר השפיעה על התייקרות שווי הנכס, אולם אין לייחס חשיבות לתוכנית זו לשם עריכת השמאות בענייננו, שכן המועד הקובע לעריכת ההסכם הינו 22/3/08, מועד החתימה על הסכם השכירות.

טיוטת ההסכם

38. חיזוק נוסף לדעתי כי המשיב גמר בדעתו למכור את הנכס, ניתן למצוא בכך שלאחר החתימה על הסכם השכירות ומימוש האופציה, התקיימו מגעים בין באי-כח הצדדים לצורך גיבוש נוסחו של הסכם מכר, כאשר המשיב לא חזר בו מרצונו בביצוע העסקה, אם כי עסק בניסיון לשפר את תנאיה.

לאחר החתימה על זכרון הדברים, נשלח ביום 1/7/09 מסמך שכותרתו: "טיוטת הסכם מכר זכויות-משק 49 במושב עין יעקב" והחתום עליו הוא עורכת דינו של המשיב, עו"ד אברקי, אל עו"ד וינשטוק בא כוחם של המבקשים. במכתב כתבה עו"ד אברקי, כי היא קיבלה את טיוטת הסכם המכר שנשלחה אליה, וכי היא מבקשת לבצע מספר תיקונים: בסעיף 2.א. לטיוטה שנשלחה אליה, לא הוזכר שההרחבה והאדמות בסך ג'ין יוותרו בידי המוכר. מכאן ניתן ללמוד כי המשיב העביר לבאת-כוחו את מסמך זכרון הדברים שחתם זמן קצר קודם לכן עם המבקש 1 ועל פיו, ביקש לתקן את טיוטת הסכם המכר שהועברה בין הצדדים. כן עולה, למעשה הסכמה לגבי התנאים העיקריים בין הצדדים.

במכתבה של באת-כח המשיב, שהועבר לבא – כח המבקשים ביום 14/7/09, נכתב:

"מצ"ב הטיוטא עם תיקונים (קטנים). נותרה כרגע אי הסכמה בעניין דמי השכירות והשקעות השוכרים... נראה לי כי נדחה את החתימה על ההסכם עד לאחר שובך. חופשה נעימה."

בנקיטת פעולות אלה, קרי החלפת טיוטות הסכם המכר בין עורכי הדין למימוש ההתקשרות ביניהם קודם לחתימה הסופית על הסכם המכר, גילו הצדדים דעתם כי הם מוכנים להתקשר בהסכם מחייב (והשווה ע"א 158/77 חוה רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק), פ"ד לג (2), 281, בע' 287). וכי הם הגיעו לשלב שבו לא היו מחלוקות ביניהן אלא צדדיות.

לסיכום הפרק העובדתי באשר לקשירת הסכמים מחייבים:

39. לסיכום פרק זה של פסק דיני שדן רובו ככולו בטענות עובדתיות, אני קובעת כי המשיב חתם על הסכם השכירות והאופציה ועל זכרון הדברים בהבנה מלאה של תוכנם וכי יש לדחות את טענותיו שהוא לא היה מודע לאופציה שניתנה למבקשים או כי הוא טעה, או כי הוא נוצל באופן לא הוגן על ידי דרור או על ידי המבקשים.

משלא קיבלתי את טענותיו העובדתיות, למעשה נפתחה הדרך לפני המבקשים לזכות בבקשתם, כאשר נותר לדון בשאלות המשפטיות: האם הסכם השכירות והאופציה וזכרון הדברים - בהעדר הסכמה של המשיב לחתום על הסכם - מחייב אותו כהסכם, שיש להורות על אכיפתו; מה משמעות ההסכמה של מתן ההרחבה והזכויות באדמות סנט ג'ין למשיב; האם ההסכם שבשני המסמכים שהזכרתי בטל משום שלא התקיים תנאי מתלה, לפיו על המבקשים להתקבל כחברים באגודה. לפני הדיון המשפטי בטענות אלו, אדון קצרות בפן הנורמטיבי גם של טענות המשיב להעדר

גמירות הדעת, שנדחו על ידי. זאת על מנת להראות כי גם אם הייתי מקבלת אותן, דין הבקשה של המבקשים היתה להתקבל.

הפן הנורמטיבי

הטענה של המשיב כי לא קרא את הסכם האופציה או כי לא הבין שהוא חותם על אופציה

למבקשים לרכוש את נחלתו.

40. הנטל לשכנע כי מי שחתם על מסמך משפטי לא הסכים לכתוב בו ולא היתה לו גמירות הדעת להתחייב בו, היא על הטוען טענה זו. נכתב לעניין זה בע"א 4839/92 יוסף גנו נ' מרדכי כץ, פ"ד מח(4) 749, 756 (1994):

"נראה כי נתחלפו לו היוצרות למערער בכל הקשור לזהותו של הנושא בנטל ההוכחה: משהוצג לפני בית המשפט הסכם חתום בחתימת ידו של המערער, קמה לחובתו חזקה כי ההסכם תקף ומחייב וכי כוונת המערער הייתה להתקשר בהסכם מחייב, כלשון הנשיא שמגר בע"א 685/88 קוטרמן נ' קרן תורה ועבודה [4], בעמ' 602 מול אותיות השוליים ד-ה): "חתימה על חוזה יוצרת חזקה בדבר הסכמתו הסובייקטיבית של החותם." (ועיין גם ע"א 571/79, 49/81 דירות מקסים בע"מ נ' ג'רבי; ג'רבי נ' דירות מקסים בע"מ ואח' וערעור שכנגד [5], בעמ' 604). במצב דברים זה, מוטל היה נטל סתירתה שלהחזקה על המערער, ועליו היה להראות כי אף-על-פי שחתם חסר היה גמירת דעת. המערער לא הרים נטל זה."

ההלכה היא כי גמירות הדעת נבחנת במבחן אובייקטיבי, דהיינו מה רשאי היה המתבונן בחותמים על ההסכם להבין מהנסיבות ולא הבנתו הסובייקטיבית של המתקשר. לעניין הגדרת מבחן גמירות הדעת נכתב בע"א 7193/08 עדני נ' דוד, פורסם בתוכנות, [פורסם בנבו], ניתן ביום 18/7/10, להלן גם- "פס"ד עדני"

"המבחן לגמירת דעתם של הצדדים הינו מבחן אובייקטיבי הנלמד מאמות מידה חיצוניות, וכולל את נסיבות העניין, התנהגות הצדדים ואמירותיהם לפני ואחרי כתיבת המסמך וכן את תוכן המסמך עצמו" (שם, פסקה 17).

41. כאמור, שוכנעתי כי המשיב הבין סובייקטיבית כי הוא מעניק למבקשים אופציה שהיא התחייבות חוזית שאין הוא יכול לחזור ממנה רק על מנת לקבל תמורה גבוהה יותר. אולם אפילו הייתי קובעת כי המשיב לא הבין זאת או סבר שיש לו רשות לחזור בו, הרי על פי המבחן

האוביקטיבי, רשאים היו המבקשים להניח, כי הוא הבין וגמר בדעתו להתקשר עמם בחוזה האופציה, כפי שהם אכן הבינו.

טענת המשיב כי חתם על הסכם השכירות מבלי שקרא אותו וטענת הטעות

42. ההלכה היא שאדם החותם על מסמך בלי לדעת את תוכנו לא יישמע בטענה שלא קרא אותו ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב שכן "חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא" (ראו דברי הנשיא זוסמן בע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור, פד"י יט (2) 113, 117). הלכת האפסות - non est factum - אמורה לבטל חוזה במצב בו נעדר ממנו לחלוטין יסוד ההסכמה כשהעסקה שנחתמה שונה באופן בסיסי מבחינת מהותה או סוגה, מהעסקה שאליה התכוון אחד הצדדים. הלכה זו נדונה בפסיקתנו: השופטת דורנר בפסק הדין ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו, פ"ד נד (2) 559 עמדה על המבחנים האובייקטיביים לתחולתה של ההלכה: הלכת האפסות לא תעמוד למי שחתם על חוזה מתוך אמון בשיקולי האדם שביקש את חתימתו; הטוען לקיומה של ההלכה להוכיח כי נקט אמצעי זהירות הולמים; מי שלא קרא את המסמך בטרם החתימה, לא יוכל להסתמך על הלכת האפסות (עמ' 571-572 לפס"ד בנק איגוד).

זאת ועוד: אם בחר המשיב לסמוך על שלוחו בעיניים עצומות, ולחתום על ההסכם בהמלצתו, מבלי לקרוא אותו בעצמו, הוא איננו יכול להתכחש למשמעות העולה מכך. וראו דברי השופט (כתוארו אז) מ' שמגר בע"א 413/79 ישראל אדלר חברה לבנין בע"מ נ' מנצור, פ"ד לד (4) 29,

: 38

"אין הטענה ("לא נעשה דבר" - ש.ש) עומדת גם למי שלא טרח לקרוא על מה הוא חותם ומה תוצאותיה של החתימה. ... לא תעמוד טענת non est factum גם 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".

ובהמשך:

"הלכה זו כוחה יפה, וביתר שאת, כאשר עניין לנו במסמכים בעלי חשיבות. שכן, ההיגיון מחייב כי החתימה עליהם לא תעשה בהיסח הדעת (ע"א 6645/00 ערד נ' אבן, פ"ד נו (5) 365, 375-376; רע"א 11519/04 לבקוביץ' נ' בנק הפועלים בע"מ (לא פורסם) [פורסם בנבו].

המלומדים ד' פרידמן ונ' כהן בספרם חוזים 676 (כרך ב', תשנ"ג), סיכמו את ההלכה כדלקמן:

"מקרה נפוץ, שבו חל הדין בדבר תוקף החוזה מכוח המבחן האובייקטיבי, הוא זה שבו חותם אדם על חוזה מבלי שהוא ער לכך שהמסמך עליו חתם כולל תנאים שונים שאינם לרוחו. חתימה מהווה גילוי חיצוני של הסכמה לאמור במסמך. אם הצד השני איננו יודע על טעותו של החותם ואיננו אחראי לה, נקשר חוזה בהתאם לאמור במסמך הכתוב, והצד החותם איננו יכול להתכחש לו. הטעות החד צדדית, שכונתה בפסיקה הישראלית הישראלית "טעות סובייקטיבית", איננה מקנה לטועה ברירה לבטל את החוזה."

טעות

43. המשיב טען כי טעה ולא הבין את הכתוב בהסכם. בין יתר טענותיו עלתה גם הטענה כי הוא סבר שהאופציה היא של שני הצדדים – של המבקשים להציע ושלו לסרב. נושא הטעות נידון [בסעיף 14 לחוק החוזים](#) (חלק כללי), הקובע כדלקמן:

14. (א) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר

בחוזה והצד השני ידע או היה עליו לדעת על כך, רשאי לבטל את החוזה.

(ב) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר

בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך, רשאי בית המשפט, על פי

בקשת הצד שטעה, לבטל את החוזה, אם ראה שמן הצדק לעשות זאת; עשה כן,

רשאי בית המשפט לחייב את הצד שטעה בפיצויים בעד הנזק שנגרם לצד השני

עקב כריתת החוזה.

(ג) טעות אינה עילה לביטול החוזה לפי סעיף זה, אם ניתן לקיים את החוזה בתיקון

הטעות והצד השני הודיע, לפני שבוטל החוזה, שהוא מוכן לעשות כן.

(ד) "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15 - בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות

שאינה אלא בכדאיות העסקה.

כבר קבעתי, כי המבקשים לא ידעו ולא היו צריכים לדעת כי המשיב טעה. אפילו הייתי

משתכנעת כי בעת חתימת הסכם השכירות והאופציה, המשיב טעה באשר למובנה של האופציה, הרי

מטעמים של צדק אין כל מקום לבטול ההסכם לאור התנהלותו לאחר מכן: חתימת זכרון הדברים,

המאשררת את ההסכם, ניהול מו"מ על מנת להגיע להסכם, כאשר במהלכו הוגשו טיוטות שהמשיב

תיקן בהם רק דברים צדדים שאינם נוגעים למחלוקת, והעדר ההסכמה עליהם, לא היה בכוחו כדי

לבטל את ההסכם השכירות והאופציה ואת זכרון הדברים.

44. יש אף לזכור כי מקום שצד רשאי לבטל הסכם, עליו לעשות זאת תוך זמן סביר - [סעיף 20 לחוק החוזים](#) (חלק כללי):

"20. ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול, ובמקרה של כפיה - תוך זמן סביר לאחר שנודע לו שפסקה הכפיה".

זמן סביר לביטול הסכם השכירות היה כחודש-חודשיים לאחר שהמבקשים הודיעו כי הם עומדים על זכות האופציה שלהם. למעשה המבקש לא הודיע על ביטול הסכם זה כמו גם זכרון הדברים אלא לאחר החלפת הטיוטה האחרונה, כאשר ניתק מגע עם המבקשים באמצעות מכתב מעורך דינו, מיום 14/9/09 (נספח 14 להמרצת הפתיחה).

האם סעיף האופציה בהסכם השכירות מחייב את המשיב להעביר את הנחלה על אף שבין הצדדים לא נחתם חוזה מפורט לביצוע המכר

45. חוזה אופציה הוא חוזה המעניק לצד אחד זכות ברירה לרכוש או לשכור נכס. בעל האופציה (הקונה או השוכר) זכאי לרכוש או לשכור את הנכס והוא זכאי שלא לרכוש או לשכור אותו (ראו ע"פ 675/75 פרידמן נ' מדינת ישראל, פ"ד לא(1), 309). בעל האופציה יכול לבחור שלא לממש אותה ובמקרה זה לא נוצרת בין הצדדים העסקה העיקרית (ראו פרופ' ג' שלו, **דיני חוזים - החלק הכללי** (תשס"ה), פרק 9, 183)

46. הלכה היא כי אופציה לרכישת נכס מקרקעין, כמוה כהתחייבות לעשות עסקה במקרקעין כמשמעותה [בסעיף 6 לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט-1969 (ראו: [ע"א 270/74 מעודד ברזילי נ' יורשי המנוח גרשון גרינבאום](#), פ"מ כט (1), 658). כלומר, מקום בו קיים הסכם אופציה לרכישת נכס מקרקעין מדובר בעסקת מקרקעין. על כן, על מנת שיהא לה תוקף מחייב יש צורך שסעיף האופציה יכיל את כל התנאים ההכרחיים והחיוניים להתקשרות בעסקה מסוג זה. למעשה דומה סעיף האופציה לזכרון דברים, שאף לגביו, כאשר הצדדים לא הגיעו להסכמה בדבר תוכנו של החוזה שהתחייבו לערוך בזכרון הדברים, נבדק אם זכרון הדברים מכיל את כל היסודות שנדרשים על מנת לבצע את המכירה. שני התנאים שבהתקיימם ייחשב זכרון הדברים להסכם מחייב, הם הוכחת גמירות דעתם של הצדדים להתקשר בחוזה, והיותו מסוים די צורכו. בעסקאות מקרקעין, יש צורך גם בקיומה של דרישת הכתב ([ע"א 7193/08 עדני נ' דוד](#), פורסם בתוכנות, [פורסם בנבו], ניתן ביום 18/7/10, להלן - "פס"ד עדני"). באשר למבחן גמירות הדעת, כבר הובהר לעיל כי מדובר במבחן אובייקטיבי שנלמד מאמות מידה חיצוניות. לגבי המסוימות, הדרישה היא כי הפרטים המהותיים בעסקה יהיו מוסכמים וכתובים, כמו שמות הצדדים, מיהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום, הוצאות ומסים וכו' ([ע"א 649/73 קפולסקי נ' גני גולן בע"מ, פ"ד כח\(2\) 291, 296 \(1974\)](#)). אולם, דרישה זו של הפרטים החיוניים לעסקה, רוככה במרוצת השנים:

"ברם, עם השנים רוככה הדרישה בפסיקה, אשר הכירה בהסכם כבעל מסוימות מספקת גם כאשר לא ניתן היה למצוא בו את 'התנאים החיוניים לעסקה', וזאת כאשר פרטים אלו ניתנים להשלמה לפי הוראות שבדין או לפי הנוהג המקובל... השלמה כאמור לא תיעשה כאשר בין הצדדים קיימת אי-הסכמה מפורשת או משתמעת לגבי אותם פרטים חסרים... לעתים, העדה חזקה על גמירת דעת נתפשת כפיצוי על מסוימות חסרה או פגומה (השוו: [רע"א 4976/00 בית הפסנתר נ' מור, פ"ד נו\(1\) 577, 588 \(2001\)](#). מנגד, העדר מסוימות – בדגש על היעדר הסכמה לגבי פרט עיקרי – עשוי להעיד על פגם בגמירת דעתם של הצדדים" (פס"ד עדני, פסקה 17).

(ראו לעניין זה גם פסה"ד בעניין רבינאי, [בע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ \(בפירוק\), פ"ד לג\(2\) 283 בעמ' 287](#)).

בפסק הדין בעניין בוטקובסקי [\(ע"א 692/86 יעקב בוטקובסקי ושות'–חברה לייבוא ושיווק בע"מ נ' גת ואח', פ"ד מד\(1\) 57, 65\)](#) צוין מצב בו הצדדים חתמו על הסכם מוקדם, אולם הסכימו גם לחתום על חוזה ("ינוסחת הקשר"):

"צדדים, העורכים הסכם מוקדם ומסכימים לחתום על גם חוזה, מוחזקים כמי שלא ראו בהסכם המוקדם בסיס להתקשרות מחייבת, אך חזקה זו ניתנת לסתירה, אם מוכח באופן ברור שכוונת הצדדים הייתה להתקשר באופן מחייב אף בלא לחתום על החוזה (ע"א 700/72 [3] [ע"א 441/75](#) [4] בע"מ 384; [ע"א 868/75](#) [5]). בעצם ההסכמה לחתום על חוזה אין כדי לשלול את האפשרות, שהחוזה השתכלל עוד בשלב עריכתו של ההסכם המוקדם. וההוכחה הנדרשת לחיובה של האפשרות האמורה כעולה מדברי השופט ח' כהן, [בע"א 694/69](#) [1] הנ"ל, שהבאתים לעיל צריכה ללמד, כי החוזה המיועד לא נדרש לצדדים אלא 'כדי לשים חותם פורמלי על עסקתם המוגמרת בלאו הכי...'. כך, למשל, במקום שהצדדים קבעו את עיקרי היסודות לעסקה שביניהם בזכרון הדברים עצמו, ניתן להניח כי כוונתם היתה להגיע לכדי קשר משפטי מחייב ואין להניח כי התכוונו רק לשלב ביניים במשא ומתן שביניהם' (דברי השופט ברק [בע"א 158/77](#) [2] הנ"ל, בעמ' 287, וכן ראה, בהקשר זה, את דברי השופט (כתוארו אז) שמגר [בע"א 62/78](#) [6], בעמ' 301 והאסמכתאות המאוזכרות שם)".

בעניין רבינאי נכתב:

"מן הראוי לציין כי נוסחאות אלה ואחרות כבודן במקומן מונח, אך אין לראות בהן חזות הכל. הכל תלוי בכוונת הצדדים, עליה יש ללמוד ממכלול העובדות של המקרה. אין לבודד את 'נוסח הקשר' ממכלול עובדות אלה. כך למשל, אפילו נזקקו הצדדים לנוסחה כי זכרון הדברים 'נתון לחוזה פורמלי', ניתן לראות בזכרון הדברים חוזה מחייב, אם 'כוונת הצדדים להתחייב זה כלפי זה היתה ברורה ונעלה מספק' (ע"א 118/53, בעמ' 9, דברי השופט ויתקון)" (שם, עמ' 287).

47. בנידוננו, כל הפרטים ההכרחיים לקיומו של הסכם האופציה קיימים: ידועה זהות הצדדים, הוסכם על התמורה, הוסכם על כך שהמשיב יישא במסים החלים על ההעברה, הוסכם כי התשלום יהיה בנקודת זמן כלשהי לאחר מימוש האופציה, עליה יסכימו הצדדים, נקבעה משך התקופה בה תחול האופציה והוגבל פרק הזמן למימושה על ידי השוכרים.

48. לדעתי אף תנאיו של זכרון הדברים, אם נתעלם מהסכם השכירות והאופציה, מכילים את כל התניות הנדרשות לבוא במקום הסכם, מקום שבו הצדדים הסכימו בזכרון הדברים לגבי כל הפרטים המהותיים של העסקה, כולל מחיר הנכס, הוכחה גמירות דעת מלאה שלהם להתקשר בחוזה ואף שולם במעמד החתימה על זכרון הדברים, סך של 10,000 ₪ על חשבון מחיר הנכס. אמנם על פי נוסחו של זכרון הדברים, עולה כוונת הצדדים לחתום על הסכם מכר, אולם כוונה זו, לאחר בחינת מכלול נסיבות המקרה, כפי שנבדקו לעיל, כמו גם הנוסח המדויק של הכתוב בזכרון הדברים, הם בבחינת חותם נוסף ומאשר את התנאים שסוכמו זה מכבר בזכרון הדברים.

פיצול הנחלה, כלום הוא עילה לביטול ההסכם.

49. כזכור, הסכימו המבקשים כי אם תהיה הרחבה במושב, יקבל אותה המשיב וכן תשארנה בידיו הזכויות באדמות סנט ג'ין.

לטענת המבקשים, במועד מימוש האופציה, לאחר החתימה על הסכם השכירות, לא הייתה לנכס כל זכות לתוספת בניה של יחידת דיור בחלקת ההרחבה של המושב. לפיכך, למשיב אין זכות לתשלום נוסף בגין זכות הרחבה, שהמבקשים זכאים לה. על כך העיד השמאי מטעם המבקשים לכשנשאל על זכויות ההרחבה בנכס במועד הקבוע להערכה (עמ' 36, ש' 33; עמ' 37, ש' 1). עוד הוסיפו המבקשים, כי ויתורם על הזכויות בהרחבה, מהווה מחווה לטובת המשיב על מנת שתושלם עסקת המכר. במסגרת מחווה זו הסכימו המבקשים לוותר על הזכויות באדמות סנט ג'ין. אין המדובר באדמות שיעודן לבניה, כי אם אדמות לעיבוד עצמי שמוחכרות על ידי מינהל מקרקעי ישראל לאגודה השיתופית עין יעקב. אין המדובר בחכירה ישירה ואישית לטובת בעל הנחלה, אלא בזכות עיבוד משותפת של כל חברי האגודה השיתופית, שניתנת לביטול על ידי המינהל בכל עת. לפיכך, נטען כי מדובר באדמות ששוויין נמוך עד זניח לחלוטין, במיוחד עבור אדם שאיננו חקלאי ועל כן לא יעשה המשיב שימוש בחלקה זו לעיבוד.

המצב המשפטי והחוזי ("החוזה המשולש" בין המינהל, הסוכנות והאגודה שהיא המושב, וככל הנראה גם ההסכם של המשיב עם האגודה), אינם מאפשרים לבעל זכויות בנחלה לסחור

בזכויות המשותפות לעיבוד האדמות החקלאיות והן אינן ניתנות לניתוק והפרדה ללא אישור מיוחד מהאגודה השיתופית ואו ממינהל מקרקעי ישראל. המבקשים מוכנים לשתף פעולה עם המשיב לשם כך, אולם הם טוענים שאין לתלות את הסכם המכר והשלמת העברת הזכויות בנכס למבקשים בכך שהזכויות החקלאיות של הנחלה לעיבוד חקלאי באדמות סנט ג'ין תיוותרנה בידי המשיב. לפיכך, סבורים המבקשים כי זכותם לאכוף את עסקת המכר על פי תנאי סעיף האופציה שבהסכם השכירות.

50. לטענת המשיב, יהיה זה בלתי הגיוני שבית המשפט יבחן נקודת זמן אחת, קרי יום החתימה על הסכם השכירות וכי לא ניתן לאכוף את זכרון הדברים או טיטוט החוזה. המשיב טוען לגמירות דעת הצדדים לבצע את העסקה כך שיקבלו לידיהם את מחצית הנחלה (בית המגורים) ואילו בידי המשיב יוותר חציה השני של הנחלה, קרי אדמות חקלאיות וחלקת ההרחבה של המושב. עוד נטען, כי בהמרצת הפתיחה, ביקשו המבקשים מבית המשפט לאכוף את זכרון הדברים ואו טיטוט החוזה ואף הציגו בפני רשויות המס את זכרון הדברים כבסיס להתקשרות, אולם הסכמות הצדדים במסמכים אלה אינן בנות אכיפה עקב העקרון של אי פיצול נחלה. כעת, לאחר שביקשו בהמרצת הפתיחה לאכוף את זכרון הדברים או טיטוט החוזה שהושגו, מעוניינים המבקשים לבטל את גמירות דעתם שהושגה במסמכים אלה, ותחת זאת להורות על אכיפת הסכם השכירות.

51. אני קובעת לגבי ההרחבה בנחלה, שככל שהתחייבות זו, לפיה הזכויות יהיו של המשיב, הן בהתאם להסכמים עם המושב והמינהל, ההתחייבות של המבקשים תקפה גם לגבי העתיד. היה וההתחייבות היא בניגוד להסכמים ולכללים החלים, לא יהיה המשיב זכאי להרחבה, אלא לפיצוי של 100,000 ₪, הקבוע בהסכם השכירות והאופציה.

52. הסכמת הצדדים באשר לזכויות באדמות סנט ג'ין, מביאה לפיצול נחלה שאיננו בר אכיפה (ראו: ע"א 1662/99 חיים נ' חיים, פ"ד נו(6), 295). לפיכך, לא ניתן לאכוף תניה זו כלשונה. לכן יחולו הוראות הסכם השכירות וסעיף האופציה, כפי שנקבע ביום 22/3/08. משמדובר בהוראה בלתי חוקית בזכרון הדברים, דין הוראה זו להתבטל. כיוון שנפקות זכרון הדברים היא לעניין החרגת הזכויות בהרחבה ואדמות סנט ג'ין, הרי שמלבד סעיפים 1 ו-3 לזכרון הדברים, ישנה זהות מוחלטת בין הסכם השכירות לזכרון הדברים, כך שבמקרה שלפנינו, גמירות דעתם של הצדדים וההסכמות על פיה, הן לפי הסכם השכירות והאופציה לגבי התנאים שאינם חוקיים על פי זכרון הדברים.

53. יחד עם זאת, מאחר שהמבקשים התחייבו לכך שהזכויות באדמות סנט ג'ין יהיו של המשיב, ראוי, שאם לא ניתן יהיה לפצל כך שהמשיב יקבל את הזכויות באדמות סנט ג'ין, כי ההסכם יבוצע בקירוב, כך שתהיה חוות דעת שמאי לגבי ערכן, והמבקשים יפצו את המשיב בגינם. אוסיף כי קביעתי זו היא על פי דוקטרינת הביצוע בקירוב, שנקלטה במשפט הישראלי מהמשפט המקובל עוד טרם חוקק [חוק החוזים](#). משמעושה היא שבית המשפט רשאי, כאשר לא ניתן לקיים את החיוב החוזי בדיוקנות, בשל היותו או היות הוראות ממנו בלתי אכיפות או בלתי חוקיות או בשל שינוי נסיבות שאינן מאפשר קיומו המדוקדק של החוזה, להורות על ביצוע בעין של החוזה בקירוב (ע"א 2686/99 אייזמן נ' קדמת עדן בע"מ ואח', פ"ד נה(5) 365, 376-377, להלן- "פס"ד אייזמן", ראו שם גם לעניין ההתפתחות ההיסטורית של הדוקטרינה בישראל). תחולתה של

הדוקטרינה לאחר שנחקק [חוק החוזים](#), נדונה אף היא בפסיקה, ובית המשפט העליון קבע כי הנטייה היא להשתדל לממש את ההתחייבויות, גם אם בשינוי או בתוספת מסוימים, ש"אינם מהווים תנאים חדשים או משנים את אופיו של ההסכם" ([ע"א 540/79 שמואלי נ' לויט, פ"דלו\(2\) 45](#); ראו גם בפס"ד אייזמן). השופט אנגלרד בפס"ד אייזמן סבר כי ניתן להחיל את דוקטרינת הביצוע בקירוב באמצעות סעד האכיפה כפי שמופיע [בסעיף 3\(4\)](#) ו- [4 לחוק החוזים \(תרופות בשל הפרת חוזה\)](#), תשל"א-1970 (להלן- "[חוק התרופות](#)"), בקביעה כי סעיפים אלה מהווים החלה פרטנית של עקרון תום הלב. בפס"ד אייזמן מצטט השופט אנגלרד את דבריה של המלומדת [שלן בספרה דיני חוזים](#) (מהדורה שנייה, תשנ"א):

"עם זאת דומה כי רוחה והגיונה של תורת הביצוע בקירוב עולים בקנה אחד עם מגמות שיפוטיות מודרניות ועם עקרון תום הלב: נטייתו של בית המשפט היא, בכל מקרה שהדבר ניתן, להביא למימוש התחייבויות, אף שהדבר כרוך בתוספת או בשינוי שאינם מהווים תנאים חדשים או משנים את אופיו של ההסכם. אכן, ישומה של תורה זו מהווה דוגמא יפה לאפקט הממתן של עקרון תום-לב: כאשר החוזה אינו ניתן לאכיפה במדויק, אולם אפשר להגשים את כוונת הצדדים המקורית תוך סטייה לא גדולה מן החיוב החוזי המקורי, יתייצב עקרון תום הלב לטובת מתן צו אכיפה בקירוב לנפגע מן ההפרה. צו כזה יינתן במסגרת סעי 4 [לחוק התרופות](#), המסמיך את בית המשפט להתנות צו אכיפה בתנאים המתחייבים מן החוזה 'לפי נסיבות העניין'."

השופטת חיות [בע"א 11965/05 עזבון המנוח מרדכי קליין נ' פרופ' דוד שרון](#), פורסם בתוכנות [פורסם בנבו] ניתן ביום 27/8/09, סיכמה את ההלכה בעניין:

"הרעיון העיקרי שביסוד דוקטרינה זו הוא כי יש לחתור, ככל הניתן, לקיום החוזה ולהגשמת המטרה העומדת ביסודו, גם אם מתברר בהגיע שעת ביצועו כי אין אפשרות לקיימו ככתבו וכלשונו. דוקטרינת הביצוע בקירוב, כמו גם עיקרון תום הלב, מאפשרים לבית המשפט במקרה שכזה לערוך שינויים מסוימים בדרכי ביצועו של החוזה על מנת לקיימו ובלבד שבית המשפט יפעל בעניין זה בזהירות המתבקשת על מנת שלא ימצא עצמו עורך חוזה חדש בין הצדדים שתנאיו משנים מן היסוד את אופיו של החוזה המקורי" (שם, פסקה 4).

לפיכך, וכאמור, בנסיבות בהן לא ניתן להעניק את הזכויות באדמות סנט-גיין יפוצה המשיב על פי ערכן.

מעמדן של הטיטות מבחינת דיני החוזים ותום הלב - האם הבשילו להסכם מחייב.

54. [סעיף 12 לחוק החוזים](#) מחייב את הצדדים למשא ומתן לנהל בתום לב ובדרך מקובלת. הרציונל מאחורי ההוראה הוא ההכרה שבין הצדדים חלה קרבה שמחייבת יחסי אמון וציפיה שההליך ינוהל ביושר, בהגינות ובשקיפות מירבית, והצורך להגן על ציפיה זו ([ע"א 434/07 אריק פרינץ נ' אמירים מושב עובדים של צמחונים וטבעונים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ](#), פורסם בתוכנות, [פורסם בנבו], ניתן ביום 14/6/09, להלן- "פס"ד פרינץ").

במרבית המקרים, שלב חילופי טיטות בין הצדדים למשא ומתן, הוא שלב טרום חוזי, שכאמור חלה עליו החובה לנהל את המשא ומתן בתום לב, אולם קיימת לצדדים האפשרות לפרוש ממנו. אם הצדדים מנצלים את חופש הפעולה הניתן להם ומנהלים את המו"מ בחוסר תום לב, הפיצוי יהא על פי הנזק של הנפגע מעצם ניהול המו"מ בחוסר תום לב, דהיינו פיצויי הסתמכות ולא פיצויי קיום, המאפשרים החזרת המצב לקדמותו, לפני הכניסה למו"מ ([ע"א 6370/00 קל בנין בע"מ](#) [נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ](#), פ"ד נו(3) 289, 301).

ואולם, קיימים מקרים בהם שלב "הטיטות" הוא כה מתקדם, עד כי ניתן לומר כי הצדדים הגיעו לעמק השווה בכל הנושאים המהותיים, וכל שנותר הוא לחתום על החוזה, אולם בשל חוסר תום לב של אחד הצדדים, המו"מ לא השתכלל לכדי חוזה. כך כתב בעניין זה הנשיא (דאז) ברק בפרשת קל בנין:

"מצויים מצבים שבהם המשא והמתן בין הצדדים הגיע לשלב כה מתקדם, עד כי תוכנו של ההסכם שאותו מבקשים הצדדים לכרות הוא ידוע. תנאיו גובשו, עם זאת אך בשל חוסר תום הלב נמנע השכלול הסופי של המשא ומתן לכדי חוזה. במצב דברים זה החזרת המצב לקדמותו – כלומר העמדת הצדדים במצב שבו ההתנהגות בחוסר תום לב לא התרחשה – תביא אותם לידי ראיית המצב כאילו שוכלל החוזה (ראו פלפל, במאמרה הני"ל [33]), בעמ' 315). חופש החוזים לא ייפגע – ועל כל פנים לא ייפגע קשות – אם לתוכן ההסדר שעיצבו הצדדים בפועל ובתום לב יינתן תוקף. במצב דברים זה אין בית-המשפט כורת חוזה עבור הצדדים. כל שבית-המשפט עושה הוא בהסרת המחסום שאחד הצדדים הטיל שלא בתום-לב על שכלול החוזה... המאפיין מצבים מיוחדים אלה הוא שהמשא והמתן הבשיל, למעשה, לכדי חוזה, ורק התנהגות חסרת תום הלב מנעה את שכלולו" (שם, עמ' 302-301).

הפיצויים המתאימים במקרה כגון דא, אינם פיצויים שליליים כי אם פיצויי קיום, היינו פיצויים חיוביים. ואולם, הובהר כי אלו יינתנו במשורה ורק במקרים חריגים:

"ייתכנו אפוא מקרים בהם ייפסקו פיצויים חיוביים, אולם אלו יהיו חריגים, ויינתנו במשורה ובמידה. פרופסור שלו הביעה דעתה בנושא, כי יש להקפיד עד מאד על גבולות ההלכה שנקבעה בפרשת קל בנין, ואם כבר נגזר עלינו להכיר בפיצויים חיוביים בגין חוסק תום-לב במושא ומתן, יש להעניקם רק במקרים נדירים וחריגים'..."

סבורני, כי אחד הרכיבים החשובים, עליו יש לתת את הדעת בפסיקת פיצויים חיוביים, הוא בחינת השלב בו מצוי המשא והמתן; אלה יינתנו ככלל רק בשלב מתקדם שלו, כשהבשיל לכדי ערב כריתת חוזה... שיקול מרכזי זה נבחן יחד עם מלוא הנסיבות של הליך המשא והמתן, כולל התנהגות הצד הנפגע והלך הרוח של הצדדים הקשורים להליך זה" (פס"ד פרינץ, פסקה כג').

אציין, כי בפס"ד פרינץ, נקבע בסופו של יום כי אין מקום לפיצויי קיום, אלא לפיצויי הסתמכות בלבד, בין היתר בשל העובדה שגם הצד הנפגע כביכול נהג בחוסר תום לב ובשל העובדה שהשלב אליו הגיע המשא והמתן לא היה מתקדם עד כדי כך שתוכנו ותנאיו היו ידועים לצדדים.

בנידונו המשא ומתן הבשיל עד סיפו של חוזה מחייב. לפיכך, ואין לתת למשיב להפסיק את ההתקשרות בשלב זה, משום שבחוסר תום לב ביקש לחזור בו מהמחיר המוסכם.

כך, שגם במסלול זה, של התחייבויות המשיב על פי הסכם השכירות, ניתן לחייבו באכיפת ההסכם שעולה מתוך הטיוטות.

חוזה על תנאי מתלה

54. הן בהסכם האופציה והשכירות והן בזכרון הדברים, לא נכתב כי תנאי למכירת הנכס הוא שהמבקשים יתקבלו כחברים לאגודה. על כל פנים, אפילו תנאי זה הוא תנאי מתלה, לא ניתן עדיין לומר כי הוא לא התקיים. זכותם של המבקשים לפנות למוסדות המושב על מנת להתקבל כחברים. המשיב כתב תחילה למושב שיש לקבלם לחברות אולם לאחר מכן חזר בו. ככל הנראה המושב מורכב ממשפחות מייסדות וצאצאיהם, שהמשיב נמנה עליהם, ולכן יתכן שהמבקשים יתקלו בקשיים. ההלכות בדבר "תום הלב" מחייבות את המשיב שלא להפריע למבקשים להתקבל כחברים באגודה, אם אמנם יש הכרח במעמד זה על מנת שיוכלו להחזיק בביתם ולהימנע מכל פעולת סיכול ואו הפרעה להליך קבלת המשיבים כחברים המושב, וראו [בג"ץ 6231/92 זגורי נ' בית הדין הארצי לעבודה ואח', פ"ד מט\(4\), 749; ע"א 53/80 קיבוץ שניר, קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' שרייטר](#) [פורסם בנבו] וערעור שכנגד [7], בעמ' 194. אוסיף שכל התנהלות אחרת, תחייב את המשיב בפיצויים למבקשים.

56. אין להדרש לאומד דעתם של הצדדים בעת חתימתו של החוזה על תנאי בנוגע לפרק הזמן שיידרש לקיום התנאי, שכן הזמן הסביר עשוי להיות מושפע מהתנהלות הצדדים ומהתפתחויות המתרחשות לאחר חתימת החוזה (ג' [שלו דיני החוזים](#) – [החלק הכללי](#) לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי, 484 (2005)).

"היה חוזה מותנה בתנאי מתלה וצד אחד מנע את קיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על אי קיומו" (סעיף 28(א) [לחוק החוזים](#) (חלק כללי)). נמצא, כי צד לחוזה, אשר בהתנהגותו מונע את קיומו של התנאי המתלה, אינו יכול להסתמך על אי-קיום התנאי המתלה כעילה לביטול החוזה".

ובהמשך:

"מכיוון שחוזה ובו תנאי מתלה הוא חוזה שלם, הרי חל בו עקרון תום הלב. עיקרון זה אינו מחייב, כמובן, הגשמת הזכויות והחובות הקבועות בחוזה, שכן בכך היה משום שלילת התנאי המתלה. עם זאת, מחייב עקרון תום הלב הימנעות מיצירת מצב שבו לא יתאפשר בעתיד להגשים את הזכויות והחובות הקבועות בחוזה".

בקשת ההיתר לפיצול סעדים

57. המבקשים טענו בסיכומיהם כי מאחר שהמחלוקת בדבר תוקפו של הסכם מכר מחייב בין הצדדים והחובה לקיימו טרם הוכרעה, אין בידיהם להעריך ולאמוד את נזקיהם כתוצאה מהעיכוב שנגרם עקב סירוב המשיב לקיים את ההסכם ולהעביר לידי המבקשים את הזכויות בנכס כנגד התמורה המוסכמת.

המשיב התנגד לבקשה וטען כי בקשת המבקשים לפיצול סעדים מלמדת על רצונם לזכות בכפל פיצוי, הכולל מחד הוצאות ריאליות ומאידך פיצויים נוספים בתביעה נפרדת.

58. על פי ההלכה, הזכות לפיצול סעדים נתונה לשיקול דעת הערכאה השיפוטית הדנה בעניין (ראו: [ע"א 532/86 המועצה לייצור ולשיווק של פרחי נוי נ' פרחי שומרון סלע בע"מ ואח'](#), פ"ד (מג)1, 252, 258). הדעות בשאלה אם נדרש בעל דין שזכה בתביעתו לסעד הצהרתי, לקבל היתר לפיצול סעדים על מנת לתבוע בעתיד את הסעד האופרטיבי, חלוקות:

"בהתאם לגישה האחת, פסק דין הצהרתי אינו מונע מכוח הכלל של השתק עילה תובענה לסעד אחר, אף אם בעת הגשת התובענה לסעד הצהרתי התגבשה כבר לתובע עילה לסעד מהותי, אך הוא העדיף לתבוע בשל הראשון סעד הצהרתי בלבד. לפיכך, בהתאם לגישה זו אין התבצע זקוק להיתר לפיצול סעדיו (ראו: [ע"א 440/70 עאנס נ'](#) [עאנס, פ"ד כו\(2\) 829, 236-237](#); [ע"א 466/89 צברי נ' מסוארי, פ"ד מה\(1\) 177, 184](#)). גישה שונה הובעה בסוגיה זו על ידי הנשיא שמגר.

בהתאם לגישה זו, תובע שביקש סעד הצהרתי ואשר בשעת הגשת התובענה יכול היה לתבוע כבר גפ את הסעד המהותי אך נמנע מלעשות כן, ובנוסף נמנע מלבקש את בית המשפט להתיר לו לפצל סעדיו, לא יוכל להגיש תביעה נוספת, נפרדת, בגין הסעד המהותי כל עוד לא ניתן לו היתר לפיצול סעדים. ההיגיון העומד בבסיס גישה זו הינו יעילות המערכת השיפוטית על ידי מניעת כפל דיון בפלוגתאות שהוכרעו (ע"א 734/83 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' שפיר דוידוביץ (שותפות רשומה, פ"ד לח(1) 613, 622-621)" (ע"א 10474/03 עוזד הכהן נ' מלונות הים התיכון בע"מ, פורסם בתוכנות, [פורסם בנבו], ניתן ביום 24/11/05).

באותו פסק דין הביעה השופטת ארבל את עמדתה כי אין צורך בהיתר לפיצול סעדים וכי הזוכה בסעד הצהרתי רשאי לתבוע גם סעד אופרטיבי הנובע מאותה עילה.

59. החלטתי להעתר לבקשה לפיצול סעדים, בהתחשב בכך שפסק דיני זה, אם לא ישכילו הצדדים להגיע להסדרים הוגנים, משאיר עדיין ביניהם מחלוקות שעלולות לקום (כגון קבלת אישור המושב ועוד).

מינוי כונס לביצוע העברת הנחלה על שם המבקשים.

60. על אף שהמבקשים לא ביקשו כי בשלב זה ימונה כונס לביצוע העברת הנחלה על שמם, סבורה אני שמאחר שיש לבצע פעולות שונות, כפי שאפרט להלן, בכספים שעל המבקשים לשלם ויש לעכב חלק מהכספים עד לביצוע תשלומים נדרשים, לפיכך אני מורה כי בא כוחם של המבקשים יהיה כונס על הנחלה על מנת לבצע את העברת הנכס על שם המבקשים.

הוראות אופרטיביות לסיכום

61. לסיכום אני מורה כדלקמן:

1. המבקשים זכאים לרכוש את זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כמשק מס' 49 ו-49א' במושב עין יעקב, הכולל מגרש מגורים הידוע גם כחלקה 49 בגוש 18418, שטחים חקלאיים לא מעובדים הכוללים כשלושה דונם בחלקה 23 בגוש 18420 וכשני דונם בחלקה 23 בגוש 18422, וכן כל מבנה אשר קיים עליהם וכל זכות נלווית הנובעת מהזכויות במקרקעין אלה, לרבות הזכויות בהרחבה ובאדמות סנט ג'ין

2. התמורה שתשולם היא 1,250,000 ₪ בתוספת הצמדה למדד יוקר המחיה מיום ההודעה על מימוש הסכם האופציה ובתוספת ריבית חוקית מיום זה ואילך. מסכום זה יש לנכות את 90,000 ₪ ששולמו כדמי שכירות והוסכם שאם האופציה תמומש, יוכלו המבקשים לנכותה מהתמורה וכן 10,000 ₪ ששולם למשיב בעת עריכת זכרון הדברים.

עוד יפקידו המבקשים סכום של 100,000 ₪ כבטוחה לתשלום עבור אדמות סנט ז'ין לאחר עריכת השומה על ידי שמאי שימונה על ידי הכונס להערכת האדמות.

3. בנסיבות שוכנעתי, כאמור, כי יש למנות את בא-כוחם של המבקשים ככונס נכסים על הנחלה. לכונס יהיו כל הסמכויות שיש למשיב. הוא רשאי לחתום בשמו על כל מסמך שיידרש.

4. התמורה והערבון עבור אדמות סנט ג'ין, יופקדו בידי הנאמנות של הכונס תוך 45 ימים מהיום, שאם לא כן ייחשבו המבקשים כמוותרים על מימוש זכות האופציה. הכונס ישלם מהכספים שיופקדו אצלו את כל המסים החלים על ההעברה ועל המוכר, ולמעט מס רכישה והיטל השבחה ככל שהוטל לאחר מועד מימוש האופציה. אם יקבל המשיב את ההרחבה, יוטל עליו היטל ההשבחה ככל שחל על ההרחבה וכן כל המסים הכרוכים בהעברת ההרחבה על שמו. כן רשאי הכונס לשלם מתוך הכספים את הסכום הדרוש על מנת לבטל את השיעבוד או המשכנתא או כל חוב שהוטל על הנחלה לחובתו של המשיב.

5. אם לא יגיעו הצדדים בקשה בהסכמה על ערך הזכויות באדמות סנט ג'ין, יוכל המשיב לפנות לבית משפט השלום על מנת לקבל פיצויים בגין זכותו באדמות סאן ג'ין. ימונה שמאי אשר יעריך את שווי הזכויות בנכס זה.

62. אני מחייבת את המשיב לשלם למבקשים את הוצאותיהם בסכום של 14,369 ₪ וכן שכ"ט עו"ד בסך 35,000 ₪. המבקשים רשאים לנכות סכומים אלו מהתמורה שתופקד בידי הכונס.

המזכירות תמציא עותק מפקס דין זה לבאי כח הצדדים

ניתן היום, י"ז שבט תשע"ב, 27 פברואר 2012, בהעדר הצדדים.

חתימה

שושנה שטמר 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן