|  |  |
| --- | --- |
| **לפני כבוד השופטת נעם חת מקוב** | |
| **התובע:** | | **ארטיום ברוכוב ת.ז. 316999382**  **ע"י ב"כ עו"ד אבנר דוידוב** | |
| **נגד** | | | |
| **הנתבעת:** | | **הס שלי ת.ז. 023094386**  **ע"י ב"כ עו"ד ניב כהן** | |
| **נגד** | | | |
| **צד שלישי:** | | **נתנאל** **גנגלוס ת.ז. 305533838**  **ע"י ב"כ עו"ד עדי טויזר** | |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

1. תביעה כספית לתשלום סכום של 83,000 ₪. התביעה הוגשה בסדר דין מקוצר וביום 25.03.15 ניתנה רשות להתגונן.

רקע כללי וטענות הצדדים**:**

1. הנתבעת הייתה בעלת דירה ברחוב שרה אהרונסון 34/5 בבאר שבע (להלן: "**הנכס**" או "**הדירה**") אותה הציעה למכירה והתובע התעניין ברכישתה. ביום 11.01.15 הגיש התובע "הצעת מחיר בלתי חוזרת לרכישת הנכס" במסגרתה הציע לרכוש את הדירה במחיר של 830,000 ₪ (להלן: "**מסמך ההצעה**"). במסמך ההצעה נקבע כי אם יחזור בו התובע מן ההצעה ישלם פיצוי מוסכם בגובה 10% ממחיר ההצעה. ביום 13.01.15 קיבלה הנתבעת את הצעת התובע ובהתאמה התחייבה על גבי מסמך ההצעה שאם תחזור בה מהסכמתה למכור את הנכס, תשלם פיצוי מוסכם בגובה 10% מן המחיר המוצע קרי, 83,000 ₪.
2. לטענת התובע, הצדדים החלו להוציא את העסקה לפועל ואף שקדו על הכנת הסכם מכר כשלפתע הודיעה הנתבעת שהיא חוזרת בה ואיננה מוכנה למכור לתובע את הדירה. על כן לטענת התובע, הנתבעת חייבת בתשלום הפיצוי המוסכם בסך 83,000 ₪ מתוקף מסמך ההצעה.
3. הנתבעת אינה חולקת על כך שחתמה על מסמך ההצעה, אולם טוענת כי לאחר החתימה פנה אליה המתווך באמצעות הודעת טקסט ועדכן אותה שהתובע החליט לרשום את הבית על שם אדם בשם גלעד מטעמי מיסוי ועל כן היא תתנהל מול אותו גלעד ולא מול התובע. לטענת הנתבעת, לאחר התייעצות, היא החליטה שאין ברצונה לקחת חלק בפעולה לא כשרה שמטרתה הונאת שלטונות המס בישראל ולכן חזרה בה מהסכמתה למכר.
4. הנתבעת טוענת לבטלות ההסכם מתוקף סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג- 1973 (להלן: "**חוק החוזים**") לפיו:

"חוזה שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור- בטל."

ומכאן טוענת הנתבעת שאינה מחויבת בתשלום הפיצוי המוסכם.

1. במסגרת ההליכים המקדמיים עלה כי הנתבעת מכרה את הדירה לאחרים ביום 22.01.15 במחיר של 875,000 ₪.
2. במסגרת הדיון ביום 31.01.16 טען ב"כ התובע כי טענות הנתבעת הן בגדר הודאה והדחה ועל כן יש מקום להיפוך נטל הראיה. התובע טען כי מעולם לא הייתה לו בעיית מיסוי ועל כן וודאי לא עדכן את המתווך בעניין זה. בעקבות זאת ביקשה הנתבעת להגיש הודעת צד שלישי כנגד המתווך והתובע הסכים כי תעשה כן. במסגרת הדיון הבהיר ב"כ הנתבעת כי הנתבעת פנתה אליו לצורך מכירת הדירה לקונים האחרים ביום 20.01.15.
3. הנתבעת הגישה הודעת צד שלישי כנגד המתווך, מר נתנאל גנגלוס ממשרד התיווך סלע נכסים. לטענת הנתבעת בהודעה, היא חתמה ביום 17.06.14 על חוזה הזמנת שירותי תיווך למכירת הנכס ונתנה לצד השלישי בלעדיות למכירת הנכס עד יום 17.12.14. הצד השלישי המשיך לעניין קונים בנכס גם לאחר שתמה תקופת הבלעדיות.
4. לטענת הנתבעת, לאחר חתימת מסמך ההצעה, הצד השלישי פנה אליה בהודעת טקסט כפי שפורט לעיל ולאחר שחשבה על הדברים והחליטה לחזור בה מן העסקה בשל היותה בלתי חוקית, הודיעה על כך טלפונית לצד השלישי שהבהיר לה שאין בעיה לבטל את העסקה ומדובר בקרוב משפחה. לטענת הנתבעת לא היה לה כל קשר ישיר עם התובע ואף לא פרטי ההתקשרות איתו. על כן לשיטתה ככל שתחויב בפיצוי כלשהו לתובע, יש להטילו על הצד השלישי.
5. הצד השלישי בכתב ההגנה ציין כי לאחר שהודיע לנתבעת את עניין שינוי הרוכש היא השיבה לו כי זה עניין שלהם ורק רצתה לברר מול מי היא עומדת. כמו כן טען כי למחרת שלחה אליו הנתבעת הודעה לפיה יש לה בלגן עם ילדיה שלא מוכנים שהיא תמכור את הדירה והיא יורדת מהמכירה לגמרי. הנתבעת לא הזכירה דבר בעניין אי חוקיות. לאחר מכן לא ענתה הנתבעת לטלפונים ורק במקרה נודע לו לאחר מכן כי היא מכרה את הדירה לקונים אחרים.
6. בדיון שהתקיים ביום 10.05.16 נקבע כי בטענות הנתבעת יש משום הודאה והדחה ועל כן היא תתחיל בהבאת הראיות.
7. בתצהיר שהגישה הנתבעת היא חזרה על טענותיה ועל עמדתה כי לא רצתה להיות מעורבת במרמה של רשות המיסים. לטענת הנתבעת בתצהירה, בעקבות זאת היא התקשרה למתווך והבהירה לו את הדברים באופן חד משמעי והוא לאחר דין ודברים כיבד את רצונה. לטענת הנתבעת היא לא הייתה מודעת לכל מו"מ שהתקיים לכאורה בין עו"ד מטעמה לבין ב"כ התובע בנוגע לדירה.
8. בתצהיר שהגיש הצד השלישי הוא טען כי התובע יצר קשר עם רן, המתווך מטעם סלע נכסים שהביא את התובע וציין כי מי שיקנה את הנכס הוא חבר שלו גלעד והדבר הובא לידיעת הנתבעת.
9. בתצהיר שהגיש התובע הוא חזר על טענותיו וכן ציין כי לא הייתה לו כלל בעיית מיסוי שכן מדובר בדירה ראשונה שלו ושאילו בזמן אמת היה מובהרת לו ההסתייגות של הנתבעת, היה מבהיר כי אין לו כל בעיית מיסוי.
10. בפני העידו הנתבעת, התובע והצד השלישי, כמו כן העיד המתווך מר רן דיעי שזומן לעדות על ידי הצד השלישי.

דיון והכרעה

1. דין התביעה להתקבל. אין בסיס לטענת הנתבעת כי מסמך ההצעה הוא בלתי חוקי ועל כן הוא בטל ולא היה בסיס לבטלו על סמך השערה מרוחקת כלשהי כי צפוי להיחתם הסכם מכר בלתי חוקי והכל כפי שיפורט להלן.
2. מסמך ההצעה עליו חתמו הצדדים, לא היה בלתי חוקי. הנתבעת ביקשה להשתחרר מהתחייבותה במסמך ההצעה על סמך השערה שלה לגבי כוונה עתידית להונות את רשויות המס. אלא שההונאה הצפויה לא הוכחה וטיבה לא התברר. אין מדובר במצב בו נאמר לה על ידי המתווך כי התובע מבקש לרשום סכום נמוך יותר בהסכם שייחתם מזה הנקוב במסמך ההצעה או דבר דומה. נאמר לה בהודעת הטקסט, כי ייתכן ויהיה קונה אחר בשל ענייני מיסוי. היכן כאן ההונאה הצפויה? אם גלעד ירכוש את הנכס, הנכס יירשם על שם גלעד שישלם את המיסים ככל שישנם כאלה וככל שבסופו של יום יעביר גלעד את הנכס על שם התובע – יחול המס שיחול ובכל מקרה לא יהיה זה קשור בשום דרך לנתבעת.
3. הנתבעת יכולה הייתה לומר באופן לגיטימי שההתחייבות שלה חלה רק מול התובע והיא אינה מחויבת כלפי גלעד, אולם לא מצאתי כי הייתה סיבה לכך שהנתבעת החליטה באופן חד צדדי לא לקיים את התחייבותה כלפי התובע.
4. הפסיקה שעסקה בסוגיה של ביטול הסכמי מכר עקב טענה של אחד הצדדים כי הצד השני מנסה להונות את שלטונות המס, עסקה בהסכמי המכר עצמם, מהם עלה לטענת אחד הצדדים חשד כי קיימת כוונת מרמה. בענייננו, לא רק שטרם נחתם הסכם מכר או זיכרון דברים, אלא שהנתבעת לא ראתה אפילו טיוטה של הסכם מכר (לטענתה כלל לא הייתה מודעת למו"מ בין ב"כ התובע לבין עו"ד מטעמה לכאורה – סעיף 16 לתצהירה). מקום שקיים הסכם מכר וכפי שיפורט להלן, דרשה הפסיקה כי כוונת המרמה תוכח ולא רק תשוער, אף אם הובעו בפסיקה גם דעות (בדרך כלל דעות מיעוט) כי כוונת המרמה יכולה לעלות מן הכתובים ללא צורך בראיה חיצונית נוספת. אולם בענייננו, המסמך היחידי שנחתם אינו מגלה כל כוונת הונאה ואף אם אקבל את טענת הנתבעת כי בעקבות הודעתו של המתווך חששה כי קיימת כוונת כזו אצל התובע, הרי שמדובר בחשש רחוק שלא בא לידי ביטוי מעשי כלל בשלב בו הנתבעת החליטה שאינה מחויבת על פי המסמך עליו חתמה.
5. אילו קיבלה הנתבעת טיוטת הסכם מכר וממנה היה עולה חשש לכוונה להונות את רשויות המס, ייתכן והיה בסיס להתנהלות הנתבעת וגם אז חובת תום הלב הייתה מחייבת אותה להציע תחילה תיקון טיוטת ההסכם באופן שימגר את החשש, אולם לא כך קרה בענייננו. הנתבעת, לשיטתה שלה, על סמך הודעת טקסט אחת ממנה לא ניתן לקבוע דבר, החליטה כי אינה מחויבת עוד במסמך ההצעה עליו חתמה ונראה כי בכך הפעילה את סעיף הפיצוי המוסכם ועליה לשלמו.
6. ראה בהקשר זה ע"א 874/75 **חברת טירת גוש 6195 כהנא בע"מ נ. יום טוב לוי ואח'** פ"ד לא(2)334 שם נקבע בע' 336:

"...והנה, גם לפי הדין הקודם נהגנו להתייחס בזהירות רבה לטענה שאין לאכוף חוזה מכיוון שטמונה בו (או בהוראותיו) כוונה נסתרת כלשהי לבצע או לקדם מטרה בלתי-חוקית. אמרנו שרק במקרים ברורים יש לפסול התחייבות מטעם זה ושכל ספק לגבי קיומה של כוונה כזאת או לגבי הרצון להוציא אותה מהכוח אל הפועל יפעל כנגד הטוען. במקרה דנן לא הייתה כוונה המוכרת לרמות את שלטונות המס ומשום כך אין גם מקום לייחס לקונים כוונה לסייע בידיה במזימה כזאת (דבר שהיה מספיק כדי ששני הצדדים יהיו IN PARI DELICTO). נותרה אפוא רק האפשרות שהקונים עצמם יהיו מעוניינים לרמות את שלטונות המס, אך הדבר לא הוכח. ...".

1. ראה עוד ע"א 701/87 **ביהם ואח' נ. בן יוסף ואח'** שם נקבע בסעיף 10 לפסק הדין:

"בכל הנוגע לטענות בדבר הונאת שלטונות המס, מקובלת עלי דעת הערכאה הראשונה, לפיה כוונה כאמור לא הוכחה. נפסק על-ידינו, לא אחת, כי נקיבתו של מחיר חלקי בהסכם אין בה, כשלעצמה, כדי לשמש ראיה מספקת להוכחת מטרה בלתי חוקית של ההסכם, אם יכול להיות הסבר סביר אחר לכך... בנסיבות שלפנינו אף לא ניתן לומר, כי הכוונה הבלתי חוקית של הונאת שלטונות המס מתבקשת, כביכול, מאליה ([ע"א 41/75](http://www.nevo.co.il/case/17922307) [16] הנ"ל). כאשר יש מגוון של הסברים, למשל, עניין הסתרת פרטי העסקה מעיני הילדים, צריכה להיות סיבה לבחירתה מבין החלופות של הגרסה בדבר ההתחמקות ממס דווקא ([ע"א 759/81](http://www.nevo.co.il/case/17931254) [15] הנ"ל).

פיצולו של חוזה למספר מסמכים איננו, כשלעצמו, בלתי חוקי, ואף אין בו כדי להצביע בהכרח על אי-חוקיות ([ע"א 533/80](http://www.nevo.co.il/case/17926356) [2] הנ"ל, בעמ' 289, 295). לשם הוכחת הכוונה להערים על שלטונות המס מן הנכון שתהיה ראיה נוספת, אשר תצביע על כוונה כזו, וחובת ההוכחה בעניין זה היא על הטוען לאי החוקיות ... במקרה דנן, לא רק שלא הוכחה הכוונה להונות את שלטונות המס, כגון על-ידי הצבעה על דבר קיומה של הצהרה כוזבת לשלטונות המס ... אלא שמעדויות הצדדים עולה, כי מסרו לעורך הדין על מלוא התמורה, וכי היה בדעתם לדווח לשלטונות המס על המחיר המלא."

1. אכן בפסק הדין אליו הפנתה הנתבעת, ע"א 759/81 **ברש נ. ירדני** כב' הש' נתניהו הביעה דעתה כי לעיתים "הכוונה מתבקשת מאליה", במקרה בו ננקב בהסכם מחיר שונה מזה ששולם בפועל, אולם נראה כי בענייננו, בטרם ניתן היה לטעון כי כוונת התובע להונות את שלטונות המס "התבקשה מאליה", היה על הנתבעת לערוך בדיקה מינימלית בעניין זה, דבר שהיא לא מצאה לנכון לעשות כלל. על כן אני סבורה כי גם אם אקבל את גרסת הנתבעת כי הטעם לכך שהחליטה לחזור בה ממסמך ההצעה היה חששה להיות מעורבת בעסקה לא כשרה, לא הייתה הצדקה לאופן בו פעלה ועליה לשלם את הפיצוי המוסכם.
2. משום שאני סבורה כי לא הוכח קיומו של הסכם בלתי חוקי וסעיף 30 לחוק החוזים לא רלוונטי לענייננו, אין אף רלוונטיות לפסיקה אליה הפנה ב"כ הנתבעת בסיכומיו (ע"א 6667/10 **טנדלר נ. קוזניצקי**) שעניינה הפרמטרים ליישום סעיף 31 לחוק החוזים.
3. בין הצדדים התגלעו מחלוקות שונות לגבי התהליך שהוביל לתוצאה ועל מנת שלא יצא הנייר חסר, אתייחס בקצרה אף למחלוקות אלה.
4. התובע סבר כי יש לדחות כליל את גרסת הנתבעת לעניין הטעמים שעמדו מאחורי החלטתה לסגת ממסמך ההצעה, הן משום שעלה כי ימים ספורים לאחר מכן מכרה את הדירה במחיר גבוה יותר ועל כן יש לשער כי הטעם האמיתי להחלטת הנתבעת היה רצונה לקבל תמורה גבוהה יותר עבור הדירה והן משום שתגובתה הראשונה להודעת הצד השלישי בנוגע לענייני המיסוי, של התובע, הייתה כי זה עניין של התובע ושל גלעד והיא רק רצתה לדעת מול מי היא עומדת.
5. בכל הנוגע לתגובה הראשונית של הנתבעת, אני מוכנה לקבל את גרסתה כי בתחילה באופן ספונטני חשבה שאין חשיבות לזהות הקונה ולאחר התייעצות, שינתה את דעתה. אני יכולה אף לקבל את גרסת הנתבעת כי עצם העובדה כי לא ציינה בהודעתה לצד השלישי כי הטעם לרצונה לסגת מן העסקה היה חשש משותפות לדבר עבירה אינה שוללת את האפשרות כי אכן זה היה הטעם שעמד בבסיס החלטתה.
6. מנגד אני דוחה את גרסת הנתבעת כי לאחר שהודיעה לצד השלישי בהודעת טקסט כי היא יורדת מהעסקה בגלל התנגדות ילדיה, היא פנתה אליו גם טלפונית והסבירה לו את החשש שלה מפני עסקה לא חוקית ולא מוסרית והוא אמר לה שאין בעיה והוא מכבד את רצונה. גרסה זו הוכחשה על ידי הצד השלישי (ע' 33 ש' 7-9; 13-14) אשר לטענתו לאחר קבלת הודעת הטקסט של הנתבעת ניסה ליצור איתה קשר טלפוני והיא לא השיבה לו. ביום 20.01.15 ענתה לו הנתבעת בהודעת טקסט "שלום בעבודה מה קורה?" (סעיף 13 לתצהיר הצד השלישי). כפי שציין ב"כ הנתבעת בדיון ביום 31.01.16, הנתבעת פנתה אליו עם מתווך אחר וקונים אחרים ביום זה (20.01.15) כדי שיכין הסכם מכר (ע' 3 ש' 8), אשר כזכור נחתם כבר ביום 22.1.15. על כן הודעה זו של הנתבעת ביום 20.01.15, היא בלשון המעטה, תמוהה.
7. גרסת הנתבעת אף אינה משתלבת עם ההתכתבות שלה עם הצד השלישי ביום 17.02.15. ביום זה, פנה אליה הצד השלישי ותמה על כך שהיא שיקרה לו ומכרה את הדירה לקונים אחרים. עצם תמיהתו מטילה ספק בגרסה של הנתבעת כי הנושא לובן איתו, אולם יותר מזה, תגובת הנתבעת להודעת הצד השלישי אינה מתיישבת עם גרסתה שלה. בתגובתה, לא הזכירה הנתבעת לצד השלישי כי התקיימה בינהם שיחה טלפונית חודש קודם לכן והוא אישר לה שהיא חופשיה לפעול כרצונה ואין כל בעיה, אלא משום מה מצאה לנכון להשיב לו שהיא מציעה לו להפסיק להטריד אותה בטלפונים ובהודעות, היא תתלונן במשטרה ועורך הדין שלה ישמח לתבוע (נספח ד' לתצהיר התובע, כשהמשך ההודעה הוקרא מתוך הטלפון של הצד השלישי בע' 16 ש' 20-21).
8. תגובה זו של הנתבעת, מצד אחד מאששת את גרסת הצד השלישי כי הוא ניסה ליצור איתה קשר טלפוני והיא לא השיבה ומן הצד השני אינה מתיישבת עם אדם שבתום לב סבור כי סיכם עם בן שיחו על ביטול העסקה ואין בכך ספק. כשנשאלה הנתבעת לגבי תגובתה זו טענה כי השיבה באופן הזה משום שמבחינתה העניין נסגר (ע' 20 ש' 31-36). אלא שאם ניתן היה לקבל את גרסתה לעניין תגובתה הספונטנית לשינוי הקונה (שזה עניין שלהם), קשה לקבל הסבר אחרון זה של הנתבעת. תגובה ספונטנית של אדם שהגיע להבנות עם אחר ואותו אחר מתעלם מן ההבנות היא להזכיר לו את ההבנות בינהם ואת שיחת הטלפון בה הן הושגו. התגובה התוקפנית של הנתבעת עם האיום הכלול בה, לא תומכת בגרסתה בדבר שיחת טלפון בינה לבין הצד השלישי בה הם הגיעו להבנות.
9. על כן גם אם התעורר אצל הנתבעת חשש לגבי כשרות העסקה עם התובע, נוכח חתימתה על מסמך ההצעה, היה עליה מבחינת חובת תום הלב, לברר את הדברים וזאת היא לא עשתה ואף לא הסבירה לצד השלישי את הטעם האמיתי להחלטתה לסגת מן העסקה. ככל שבירור היה מעלה כי קיימות בעיות מיסוי הרי שעל פני הדברים, הנתבעת הייתה רשאית שלא לחתום על הסכם עם גורם אחר (גלעד). למעשה הנתבעת הייתה רשאית לא לחתום על הסכם מכר עם גלעד בכל מקרה. מסמך ההצעה היה מול התובע בלבד ומולו הייתה לה מחויבות. מסמך ההצעה שנחתם מול התובע אינו בלתי חוקי או בלתי מוסרי ולא הייתה סיבה לנתבעת לטעון כי הוא בטל.
10. ב"כ הנתבעת הדגיש בסיכומיו כי בעקבות עדותו של רן דיעי התברר חד משמעית כי לא היה כל קשר בין התובע ולבין הנתבעת ואף לא בין כל אחד מהם לבין המתווך של השני. לכן לשיטתו, מבחינת הנתבעת, הודעת הטקסט של הצד השלישי הייתה הקשר היחידי שלה עם התובע ולא היה מקום ואף לא הייתה לה דרך לברר את העניין עם התובע ישירות. אני מקבלת את טענת הנתבעת כי לא היה לה קשר ישיר עם התובע, אולם אינני מקבלת את טענתה כי עקב כך לא הייתה לה דרך לברר אם אכן קיימות סוגיות מיסוי. התובע והנתבעת היו חתומים על התחייבות, גם אם לא היה להם קשר ישיר זה עם זה. הנתבעת הייתה יכולה לעשות מאמץ קל וליצור קשר עם התובע או אף לברר באמצעות הצד השלישי את פשר הודעת הטקסט ששלח לה.
11. לשם השוואה ראה ת"א (עכו) 14808-11-09 **סמדג'ה ואח' נ. טרגר ואח'**. שם נרשם בזיכרון הדברים תאריך לא נכון, אשר היה בו כדי לסייע למוכרים לקבל פטור ממס שבח. בית המשפט קבע באותו עניין כי אכן מדובר בהסכם לא חוקי וציין כי בפנייה של ב"כ הקונים בה הודיע לב"כ המוכרים כי הקונים רואים את זיכרון הדברים כמבוטל, צוין מפורשות כי לשיטתם מדובר במסמך בלתי חוקי הנושא תאריך כוזב. בית המשפט שם הדגיש כי ב"כ המוכרים בתשובתו התעלם מנושא זה ולא הציע לערוך הסכם מתקן או להבהיר את הסוגיה בכל דרך (סעיף 19 לפסק הדין).
12. בענייננו כאמור לעיל, הנתבעת הודיעה למתווך על כוונתה לסגת מן העסקה ללא שהסבירה דבר. אילו הבהירה את חששה, הייתה נותנת הזדמנות לצד השלישי לברר את הנושא ולהשיב לה, אולי אף להניח את דעתה, אלא שהנתבעת עשתה ההפך מכך ובתחילה יצרה מצג כי אין לבעיית המיסוי כל חשיבות מבחינתה וגם כשהודיעה על רצונה לסגת מן העסקה לא הסבירה את הטעמים לכך.
13. אינני מכריעה בשאלה אם היו ענייני מיסוי לתובע אם לאו. התובע כשלעצמו הכחיש כל ענייני מיסים (ע' 25 ש' 4,5; 8-13) וטען כי לא היה בעלים של דירה קודם לכן ועל כן לא יכולות היו להיות לו בעיות מיסוי. הצד השלישי טען כי המידע בעניין ענייני המיסוי של התובע התקבל אצלו מהמתווך רן דיעי בעל פה (ע' 32 ש' 1-5). רן דיעי בעדותו זכר שעלתה אפשרות שהרוכש ישתנה אולם לא זכר את הפרטים במדויק (ע' 37 ש' 25-29), אולם זכר גם כי בסופו של יום העסקה התפוצצה בגלל שילדי הנתבעת החליטו לא למכור (ע' 38 ש' 25-26). רן דיעי לא זכר שהייתה לתובע דירה נוספת וסבר כי בדרך כלל זו סוגיה שמבררים מול הלקוח, אולם מאחר שהיה בתחילת דרכו לא היה בטוח כי העניין אכן התברר (ע' 39 ש' 30-34).
14. אין ספק כי באופן כלשהו היה מעורב בעניין אותו חבר של התובע בשם גלעד ועל פני הדברים לא הייתה כל מניעה כי התובע יצרף תצהיר של גלעד כדי להבהיר את הדברים. אף העד רן דיעי ציין כי למעשה בשלב מסוים הוא הראה נכסים לגלעד ולא לתובע (ע' 37 ש' 13-14). התובע הציע, לאחר שנשמעו הסיכומים, כי יינתן צו לרשות המיסים לקבל את הרישומים של נכסי המקרקעין של התובע מאז שנולד, אולם בקשתו נדחתה בשל העיתוי בו הוצעה ואין ספק כי התובע יכול היה להמציא ראיות בעניין זה ביחד עם הגשת ראיותיו.
15. בכל מקרה, אני סבורה כי גם אם היו לתובע "מיני מיסים" וגם אם עלתה האפשרות כי הרוכש יהיה גלעד ולא התובע, לא היה מקום כי הנתבעת באופן חד צדדי תבטל את התחייבותה מבלי לערוך בירור מסודר בעניין. ייתכן ומניעיה היו ניקיון כפיים, אולם אין בכך כדי להתיר לה התנערות מהתחייבות שלקחה על עצמה וככל שסברה כי שינוי הרוכש נעשה מטעמים של כוונה להונות את רשויות המס יכולה וצריכה הייתה מבחינת חובת תום הלב להבהיר שמבחינתה היא מחויבת כלפי התובע וכלפיו בלבד ואינה מסכימה לשינוי הרוכש.
16. נקודה נוספת אליה אתייחס למרות שמקובלת עלי עמדת התובע כי אין לה חשיבות או נפקות, היא חוסר השליטה של התובע בעובדות במסגרת עדותו והפעמים הרבות בהן השיב כי אינו זוכר ואינו יודע. אכן התובע לא זכר דברים רבים. בין היתר לא זכר במדויק מתי חתמה הנתבעת על מסמך ההצעה וטען תחילה כי הוא והיא חתמו ביחד על המסמך, אחר כך כשהוסבה תשומת ליבו כי החתימות נעשו בהפרש של יומיים, טען כי הוא חתם במשרד התיווך ואחר כך הוא נפגש עם הנתבעת בדירה והם חתמו שוב (ע' 22 ש' 30; ע' 26 ש' 31-36). הצד השלישי טען כי הנתבעת חתמה על מסמך ההצעה שלא בנוכחות התובע (ע' 31 ש' 11-14). אלא שנושא זה כלל לא היה במחלוקת בין הצדדים. הנתבעת לא התכחשה לחתימתה על מסמך ההצעה ואין חשיבות לשאלה אם המסמך נחתם במעמד שני הצדדים אם לאו.
17. ב"כ הנתבעת טען בסיכומיו כי התובע לא זכר דבר והפנה ל – 23 פעמים בהם התובע במהלך חקירתו השיב שאינו זוכר ואינו יודע. ייתכן וכך הדבר, אולם ההליך כאן עניינו מסמך ההצעה שנחתם על ידי הצדדים והשאלה אם היה מקום כי הנתבעת תבטלו אם לאו. הטענה העיקרית של הנתבעת, עליה מבוססת כל הגנתה, לא הוכחה על ידה. לא הוכח על ידי הנתבעת כי הייתה כוונה להונות את רשויות המס. לנתבעת היה חשד שיש כוונה כזו, על סמך הודעת טקסט של הצד השלישי ולא די בכך.
18. בשולי הדברים אציין כי אין רלוונטיות במסגרת הליך זה לשאלה אם מסמך ההצעה הוא בגדר הסכם מקרקעין מחייב אם לאו מאחר שהתובע לא ביקש לאכוף את עסקת המכר. המחלוקת הייתה אך ורק בשאלה אם החלטת הנתבעת לבטל את ההסכמה כפי שמופיעה במסמך ההצעה מזכה את התובע בפיצוי המוסכם ואני סבורה כי התשובה לשאלה זו היא בחיוב.

הודעת הצד השלישי

1. בשל אופן התנהלותה של הנתבעת אני סבורה כי דין הודעת הצד השלישי להידחות. הצד השלישי אומנם מסר לנתבעת את ההודעה בנוגע לענייני המיסוי של התובע, אשר לטענתו הועברו אליו על ידי רן דיעי, אולם הנתבעת לא נתנה לצד השלישי כל הזדמנות לברר את הנושא, מאחר שבתחילה יצרה מצג כי אין לכך חשיבות בעיניה ולאחר מכן הודיעה כי ילדיה מתנגדים לעסקה בלא שייחסה את הדברים לסוגית המיסוי או לכוונת מרמה כלשהי. לא ניתן ליחס אחריות לצד השלישי במצב זה בו הנתבעת מנעה ממנו כל אפשרות לבירור נושא המיסוי מול התובע.

סוף דבר

1. העולה מן המקובץ הוא כי אני מקבלת את התביעה ומחייבת את הנתבעת לשלם לתובע את הפיצוי המוסכם – 83,000 ₪ - כשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.
2. בנוסף אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובע הוצאות משפט, שהן סכום האגרה ששולם על ידו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד ביצוע כל תשלום ועד למועד התשלום בפועל על ידי הנתבעת. כמו כן אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובע שכר טרחת עו"ד בסכום של 12,000 ₪.
3. אני דוחה את הודעת הצד השלישי שהגישה הנתבעת ומחייבת את הנתבעת לשלם לצד השלישי הוצאות משפט בסכום של 250 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הפקדת הסכום על ידי הצד השלישי בקופת בית המשפט ועד למועד התשלום בפועל על ידי הנתבעת. כמו כן אני מחייבת את הנתבעת לשלם לצד השלישי הוצאות משפט בסכום של 11,000 ₪.
4. כל הסכומים לעיל ישולמו על ידי הנתבעת תוך 30 יום מקבלת פסק דין זה.

זכות ערעור תוך 45 יום לבית המשפט המחוזי.

ניתן היום, כ"ד ניסן תשע"ח, 09 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

