



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 8012/12

לפני: כבוד הנשיא א' גרוניס
כבוד השופט ח' מלצר
כבוד השופטת ד' ברק-ארז

המערערים: 1. פאיז רג'בי
2. עבד אלקאדר שאוור

נגד

המשיבה: טל בניה והשקעות קרני שומרון

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים
מיום 13.09.2012 בת"א 2025/08 שניתן על ידי השופט מ'
בר-עם

תאריך הישיבה: כ"ז באלול התשע"ג (2.9.2013)

בשם המערערים: עו"ד סאמר, עו"ד מנחם בלום

בשם המשיבה: עו"ד זאב שרף; עו"ד שרון הל גלעד, עו"ד ערן
עוזרי, עו"ד פיני דואק

פסק-דין

השופטת ד' ברק-ארז:

1. תחילתה של המחלוקת שנתגלעה בפנינו היא בשרשרת הסכמים שנועדו להביא לרכישתו של נכס המצוי בעיר חברון (להלן: הנכס) מידי המערערים, תושבים פלסטינים, על-ידי המשיבה, עמותה בבעלות יהודית, וזאת באמצעות "איש קש" שאינו יהודי. המשיבה מבקשת לאכוף הסכמים אלו, ואילו המערערים טוענים, בעיקרו של דבר, כי ההסכם שמכוחו מכרו את זכויותיהם בוטל בהסכמת הצדדים. השאלה העיקרית שמעורר הערעור היא שאלה עובדתית: האם אמנם בוטל ההסכם? בהמשך לכך,

מתעוררת השאלה האם המערערים רשאים לבטל את ההסכם נוכח טענות מצידם למעשי מרמה של המשיבה ולכך שמלוא התמורה לא שולמה להם.

רקע עובדתי והליכים קודמים

2. הנכס שעליו נסבה המחלוקת הוא מבנה בן 4 קומות ששטחו 1,138 מ"ר ושעומד על גבי חלקה (להלן: החלקה) המצויה באזור המחבר בין קריית ארבע לבין שכונת אברהם אבינו בחברון. החלקה רשומה בלשכת רישום המקרקעין באזור יהודה ושומרון (להלן: האזור) על שמו של עיסא יוסף עבד אלקאדר ג'אבר (להלן: הבעלים המקורי). הבעלים המקורי ערך הסכם לפיצולה של החלקה לארבעה חלקים שאותם הקצה לבני משפחה שונים. במסגרת ההסכם, הוקנו הזכויות בנכס לשניים – איוב יוסף עבד אלקאדר ג'אבר (להלן: איוב) (שטח של 638 מ"ר מהנכס) ומסטפא יוסף עבד-אלקאדר ג'אבר (להלן: מסטפא) (שטח של 500 מ"ר מהנכס). הסכם החלוקה לא נרשם בפנקסי רישום המקרקעין באזור ולפיכך לאיוב ומסטפא הועברו הזכויות בחלקים האמורים באמצעות ייפוי כוח נוטריוניים שכללו התחייבות להמחאת זכויות במקרקעין, מבלי ששונה הרישום כך שהוא נותר על שמו של הבעלים המקורי. בהמשך, מכרו איוב ומסטפא את חלקיהם למר מוראד חאפז' עבד-אלקאדר ג'אבר, וזה מכר את זכויותו למערערים – פאיז מחמד זאיד רג'בי (להלן: רג'בי או המערער 1) ועבד אלקאדר שאוור (להלן: המערער 2), גם כן באמצעות ייפוי כוח נוטריוני.

3. המשיבה, טל בניה והשקעות קרני שומרון, שהיא עמותה בבעלות יהודית, התעניינה ברכישת הזכויות בנכס ופעלה לעשות כן באמצעות "שרשרת" של שלושה הסכמים. לצורך כך, התקשרה המשיבה עם איוב, שאף היה כאמור אחד מבעלי הזכויות בנכס בעבר, על מנת שישמש "איש קש" מטעמה. הסכמים אלו נמצאים במוקד המחלוקת שבפנינו.

4. ההסכם המרכזי (להלן: הסכם הרכישה או ההסכם) נחתם ביום 24.3.2004 בין המערערים לבין איוב. במסגרת הסכם זה הצהירו הצדדים כי המערערים מכרו את הזכויות בנכס לאיוב וכי הם מסרו לו את החזקה בנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, תמורת התחייבות מצידו של איוב לתשלום סך של 464,000 דיןר ירדני. המערערים אישרו בחתימתם על הסכם הרכישה כי מתוך סכום זה שולמה להם מקדמה בסך של 14,500 דיןר ירדני טרם חתימת ההסכם וכי עם חתימתו שולם להם סכום נוסף של 50,000 דיןר ירדני. הצדדים סיכמו כי יתרת התמורה תשולם תוך 90 יום. עוד נקבע בהסכם כי המערערים יחתמו על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת איוב לצורך רישום הזכויות בלשכת המקרקעין.

5. באותו יום נחתם הסכם נוסף בין איוב לבין מר אסף נחמד (להלן: נחמד), באשר להעברת זכויותיו של איוב מכוחו של הסכם הרכישה לנחמד. כן נחתם ביום 23.3.2004 הסכם נאמנות בין נחמד לבין המשיבה, לפיו נחמד ישמש כנאמן מטעמה לצורך רכישת הזכויות בנכס.

6. הצדדים חלוקים בשאלה מי החזיק בפועל בנכס במהלך התקופה שמאז החתימה על הסכם הרכישה, אך אין מחלוקת כי בשלב מסוים החל רג'בי לבצע בו עבודות שיפוצים. ביום 19.3.2007 נכנסו נציגים מטעם המשיבה לנכס, שעל-פי האמור בהסכם הרכישה החזקה בו הועברה כבר במועד החתימה עליו. בשלב זה פנה רג'בי למשטרת חברון והתלונן כי נציגי המשיבה פלשו לנכס שלא כדין. במקביל לכך ובסמוך לאחר הכניסה למבנה, הגישה המשיבה למינהל האזרחי ביהודה ושומרון בקשה להיתר עסקה לרכישת הנכס בהתאם לצו בדבר עסקאות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) התשכ"ז-1967 (להלן: צו עסקאות במקרקעין), אך בקשתה נדחתה.

7. לאחר הגשת תלונתו למשטרה, ביום 17.4.2007, הגיש רג'בי עתירה לבית משפט זה (בג"ץ 3407/07), ובה ביקש להורות על פינוי הנכס מנציגי המשיבה שפלשו אליו לטענתו. המשטרה בחנה את טענות הצדדים ואת המסמכים שהוצגו בפניה על ידיהם, ומאחר שהגיעה למסקנה כי חלק מהמסמכים שהציגה המשיבה היו מזויפים (וזאת בהתייחס לייפויי הכוח שניתנו למשיבה לצורך רישום הנכס בלשכת המקרקעין ולקבלה מיום 24.3.2004 הנחזית להיות חתומה על-ידי איוב, כמפורט להלן) היא פעלה לפינויים של נציגי המשיבה מן הנכס. בשלב זה, עתירתו של רג'בי נמחקה בהסכמתו (החלטת הרשמת ג' לווין מיום 26.11.2007). המחלוקת בין הצדדים הייתה פעם נוספת נושא לעתירה שהוגשה לבית משפט זה כאשר המשיבה עתרה כנגד פינויה. עתירה זו נדחתה (בג"ץ 10302/07 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' שר הבטחון (16.11.08)). בפסק הדין נקבע כי מהראיות המינהליות שפרשה המדינה עולה לכאורה כי נקשר הסכם מכר בין המערערים לבין גורמים שפעלו מטעם המשיבה, אך עולה גם שקיימת מחלוקת של ממש בשאלה האם העסקה הושלמה ושהמשטרה מצאה כי חלק מהמסמכים שהוגשו על-ידי המשיבה אינם אמיתיים. בהמשך לכך, נקבע כי די בראיות מינהליות אלה כדי לפעול כנגד המשיבה בהליך של סילוק פולש טרי. לבסוף, בהסכמת המערערים, נקבע כי החזקה בנכס תועבר לידי המדינה עד להכרעה בשאלת הזכויות הקנייניות בנכס בערכאות המשפטיות המתאימות. למעשה, פסק הדין שניתן בבג"ץ לא הכריע במחלוקת המהותיות בין הצדדים באשר לזכויות בנכס בעקבות ההסכם שנקשר ביניהם ואף לא הביע כל עמדה ביחס אליהן, ובכלל זה בשאלה האם קיימות ראיות אחרות להוכחת זכויותיה הנטענות של המשיבה בנכס. הוא הגביל עצמו לבחינת

השאלה של הגנת החזקה בנכס והדינים הנוגעים לסילוק פולש טרי. בהמשך לכך, נקבע בו כי כל הכרעה נוספת בשאלת גורלו של הנכס תהיה חייבת להתבסס על בירור מקיף של מערכת היחסים בין הצדדים בערכאות האזרחיות.

ההליך בבית המשפט קמא

8. ביום 15.1.2008, עוד קודם להכרעה בעתירה לבג"ץ, הגישה המשיבה תביעה לבית המשפט המחוזי בירושלים לקבלת סעד הצהרתי לפיו היא בעלת הזכויות בנכס ולחלופין לקבלת צו לאכיפת ההסכם המקנה לה זכויות אלה (ת"א 08-2025, השופט מ' בר-עם). המשיבה טענה, כי התמורה בגין הנכס שולמה למערערים במלואה, כי הסכם הרכישה לא בוטל על ידי המערערים וכי התנהגותם מעידה גם היא על השלמת העסקה. המשיבה הוסיפה כי בשל חששם של המערערים כי עובדת היותו של איוב "איש קש" נחשפה, סוכם בשלב מסוים בין הצדדים שייחתם הסכם נוסף בין המערערים לבין אדם בשם שייח' מוסא רביע פרעון (להלן: פרעון) לפיו פרעון ירכוש את הזכויות בנכס מן המערערים. המשיבה הוסיפה וטענה, כי המערערים אישרו במסמך נפרד כי הזכויות בנכס הוקנו לאיוב ולא לפרעון, היינו שההסכם עם פרעון נעשה ל"מראית עין".

9. מנגד, טענו המערערים כי ההסכם שכרתו עם איוב בוטל בהסכמה מאחר שלא ניתן אישור מטעם הרשות הפלסטינית לרכישת הנכס על-ידי איוב או על-ידי פרעון וכתוצאה מכך לא ניתן היה להעביר את הזכויות בנכס על שמו של איוב. לטענתם, לאחר ביטול ההסכם הם השיבו לאיוב את המקדמה ששולמה להם בעת כריתתו, ומאז לא קיבלו תשלום נוסף בגינו. לביסוס טענתם צירפו המערערים כנספח לתצהיר מטעם המערער 1, תצהיר אחר שנחזה להיות חתום על ידי איוב (להלן: תצהיר איוב) לפיו ההסכם בוטל בשנת 2004 זמן קצר לאחר חתימתו והמקדמה ששולמה למערערים הושבה על-ידם עם ביטול ההסכם. בכל הנוגע להסכם עם פרעון טענו המערערים כי איוב אכן העלה את האפשרות של חתימת הסכם מסוג זה, אך היא לא מומשה מסיבות שונות שאינם זוכרים במדויק (ככל הנראה, בשל סירובה של הרשות הפלסטינית לאשר את רכישת הנכס על-ידי פרעון או בשל סירובו של פרעון להתקשר בהסכם). בנוסף, טענו המערערים כי הם לא היו מודעים למעורבותו של גורם יהודי בעסקה בעת התקשרותם בהסכם הרכישה, וכי אם היו מודעים לכך לא היו מתקשרים בהסכם.

10. להשלמת התמונה יצוין כי תחילה הוגשה התביעה גם כנגד איוב. אולם, בהמשך הגישה המשיבה בקשה למחיקת ההליכים כנגדו, בטענה כי לא עלה בידיה להמציא לו את כתב התביעה כדין נוכח שהותו ברבת-עמון (לטענת המשיבה, איוב עבר לרבת-

עמון בשנת 2005). בית המשפט קמא נעתר לבקשה והורה על מחיקת התביעה כנגד איוב. עוד יצוין, כי הצדדים הסכימו כי הדין המהותי החל על העובדות נשוא התובענה הוא הדין הישראלי.

פסק דינו של בית המשפט קמא

11. לאחר שבחן את מכלול הראיות והעדויות שהובאו בפניו, קבע בית המשפט קמא כי הסכם הרכישה שבין המערערים לאיוב לא בוטל, וכי גרסתם של המערערים בעניין זה אינה אמינה. נקבע, כי המערערים לא השכילו להעמיד גרסה אחת קוהרנטית למועד שבו, לטענתם, בוטל הסכם הרכישה. בית המשפט קמא מנה 5 גרסאות שונות שהשמיעו המערערים בעניין זה בשלבים השונים של הסכסוך בין הצדדים, וקבע ששינויי הגרסאות התכופים מטילים צל של ספק על אמינותם בכלל ועל הטענה בדבר ביטול ההסכם בפרט. בית המשפט קמא הוסיף וקבע כי הצדדים פעלו לפי הוראותיו של ההסכם וכי התמורה בהתאם להסכם שולמה למערערים לשיעורין, כלומר בתשלומים, אף לאחר המועד הנטען לביטולו.

12. בית המשפט קמא עמד על כך שגרסתם של המערערים בנוגע לנסיבות ביטולו של ההסכם נסמכה על עדותו של רג'בי בלבד. במסגרת עדותו טען רג'בי כי המקדמה הושבה לאיוב במהלך פגישה ביישוב עזרייה מספר חודשים לאחר חתימת ההסכם. בית המשפט ציין שרג'בי נמנע מלהעיד אדם בשם ואליד, שלטענתו ליווה אותו למפגש שנערך עם איוב, וכי הימנעות זו פועלת לחובתו. עוד ציין בית המשפט קמא כי גרסתו של רג'בי "מעוררת תמיהות" בשים לב לכך שכאשר נערך הסכם בכתב ניתן לצפות (על-פי ניסיון החיים) כי ביטולו יעוגן אף הוא במסמך בכתב, ולמצער כי השבת המקדמה תתועד במסמך בכתב. בנוסף, קבע בית המשפט קמא כי מקבלות שצורפו לתצהירו של נחמד ושככלל נמצאו אותנטיות (למעט אחת) בחקירת המעבדה לזיהוי פלילי של משטרת ישראל (להלן: פ"מ) עולה כי רג'בי אישר בחתימתו קבלת סכומי כסף על חשבון התמורה גם לאחר הביטול הנטען. בנוסף, עמד בית המשפט קמא על כך שרג'בי קיבל תשלום בסך של 30,000 שקל בגין השיפוצים שביצע בנכס ואף חתם על קבלה לקבלת תשלום בגין עבודות אלו, שהאותנטיות שלה אושרה על-ידי מז"פ. זאת, גם כן לאחר המועד שבו בוטל כביכול ההסכם.

13. ככלל, בית המשפט קמא הצביע על ליקויי מהימנות קשים בעדויותיהם של המערערים. הוא הצביע על כך שנמצאו בהן סתירות לא מעטות. לגבי עדותו של רג'בי נקבע כי הוא נמנע מלתת תשובות לשאלות נוקבות, כי תשובותיו היו "מהוססות

ומתחמקות" וכי הוא הרבה להשתמש במונח "לא זוכר". מנגד, קבע בית המשפט קמא, כי עדותו של נחמד הותירה, בעיקרה, רושם מהימן, מאחר שגרסתו הייתה "שוטפת ומסודרת", עדותו הייתה "רציפה ובוטחת" והוא אף השיב על כל השאלות שהוצגו לו בחקירה הנגדית.

14. בית המשפט קמא עמד על כך שיש מחלוקת בשאלה האם תצהיר איוב, לפיו ההסכם בוטל בשנת 2004 זמן קצר לאחר חתימתו, הוא קביל, למרות הפגמים הפרוצדוראליים שנפלו בהגשתו. אולם, בסופו של דבר הוא סבר שאין להכריע במחלוקת זו מכיוון שמכל מקום אין לתת לו כל משקל. בית המשפט קמא עמד על כך שלאיוב היה אינטרס מובהק ליצור בפני המשיבה מצג כי הסכם הרכישה בוצע, וכי הכסף שניתן לו הועבר במלואו למערערים. בשים לב לכך, נקבע שאפשרות מסתברת מהראיות היא כי הייתה לאיוב יד בזיופם של חלק מהמסמכים שניתנו למשיבה המעידים על השלמת העסקה. על כן, כך נקבע, מהימנותו של איוב מוטלת בספק רב. כן נקבע כי בשיחות מאוחרות למתן התצהיר שהתקיימו בין נחמד לאיוב, איוב חזר בו מהגרסה שנתן בתצהירו.

15. בית המשפט קמא התייחס לכך שחלק מהמסמכים שהציגה המשיבה לשם ביסוס הטענה בדבר השלמת העסקה נמצאו על-ידי המז"פ כמזויפים – כשהדברים אמורים באחת הקבלות ובייפויי הכוח להשלמת העסקה שהחזיקה המשיבה (אשר בהם זויפו חתימות המערערים וחתימתו של הנוטריון הציבורי). בית המשפט קמא התרשם כי למשיבה לא היה חלק בזיוף המסמכים וכי סביר שהם זויפו על-ידי איוב שהיה בעל אינטרס בהעברת מלוא התמורה. בהקשר זה, בית המשפט קמא אף הצביע על כך שחקירת גורמי המשטרה לא העלתה כל ממצאים כנגד נציגי המשיבה בכל הנוגע לזיוף המסמכים. בית המשפט קמא ציין כי לא ניתן היה לאשר את ייפויי הכוח על ידי הנוטריון הציבורי, מכיוון שלא ניתן אישור מטעם הרשות הפלסטינית לרכישת הנכס על-ידי איוב או על-ידי פרעון. בנסיבות אלו, כך התרשם בית המשפט קמא, ונוכח האינטרס של איוב בהשלמת העסקה, זייף האחרון את חתימתם של המערערים על ייפויי הכוח והן את חתימתו של הנוטריון. מסמכים מזויפים אלו נמסרו על-ידי לנחמד.

16. לבסוף, דחה בית המשפט קמא את טענת המערערים כי הם זכאים כיום לבטל את ההסכם בשל כך שמלוא התמורה לא שולמה להם (כלומר, כטענה חלופית לטענה של ביטול ההסכם בהסכמה). ראשית, נקבע כי טענה זו לא עלתה במסגרת כתב ההגנה של המערערים ולכן אין להידרש לה בשלב הסיכומים. למעלה מן הצורך נקבע כי

למערערים לא עומדת הזכות לבטל את הסכם הרכישה מאחר שלא נקטו בצעדים המתחייבים על-פי דין לביטולו. בנוסף, בית המשפט קמא העדיף את גרסת המשיבה לפיה מלוא התמורה בגין הנכס שולמה ודחה את גרסת המערערים לפיה הם לא קיבלו כל תמורה בגין הנכס מלבד המקדמה שהוחזרה.

17. בפנינו מונח הערעור על פסק דינו של בית המשפט קמא.

הטענות בערעור

18. המערערים טוענים כי בית המשפט קמא שגה בכך שבחן את שאלת הביטול של הסכם הרכישה אך בהתייחס לטענה של ביטול בהסכמה, מבלי לדון לעומקה בטענה הנוספת בדבר ביטול ההסכם נוכח חוסר תום הלב ומעשי המרמה שביצעה כלפיהם המשיבה. לטענתם, הם לא היו מודעים לפני החתימה על ההסכם כי מטרתו האמיתית הייתה רכישת זכויות בנכס על-ידי גורמים יהודים. לטענת המערערים אף מגרסת המשיבה עצמה משתמע כי המערערים לא ידעו על המטרה האמיתית שבגינה נחתם ההסכם עם איוב (בשים לב לגרסת המשיבה לפיה היוזמה להחליף את ההסכם עם איוב קמה לאחר שהתעורר חשדם של המערערים כי גורם יהודי מעורב בעסקה). לשיטתם, חוסר תום הלב והמרמה של המשיבה מקנים להם את הזכות לביטול הסכם הרכישה, וכך הם אף עשו בפועל.

19. בנוסף חוזרים המערערים וטוענים כי הם רשאים לבטל את ההסכם כיוון שהתמורה בגינו לא שולמה להם. הם מצביעים על כך שבידי המשיבה מסמכים המוכיחים כי לכל היותר שולמו להם 310,000 דנר, בעוד שהתמורה הנקובה בהסכם עמדה על סך של 464,000 דנר. כן טוענים המערערים כי המסמך היחיד שמעיד כי יתרת התמורה שולמה להם התברר כמזויף. בהקשר זה מפנים המערערים לגרסתו של נחמד בתצהיר שנתן במסגרת בג"ץ 10302/07 הנ"ל לפיה איוב שילם לרג'בי רק 80% מהתמורה.

20. המערערים מוסיפים ומצביעים על כך שחלק מהמסמכים אשר עליהם הסתמכה המשיבה הם מזויפים. לשיטת המערערים, עשיית שימוש במסמכים מזויפים פוגעת בהכרח במהימנותם של עדי המשיבה. המערערים אף מפנים לפסקי דין (בג"ץ 3713/06 טל השקעות ובנין בע"מ נ' מפקד פיקוד מרכז האלוף יאיר נווה (30.8.2006), ת"א 3329/09 (מחוזי י-ם) בקרי נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

(18.4.2012), שמהם עולה, לטענתם, כי המשיבה הציגה מסמכים מזויפים גם בהזדמנויות נוספות לצורך "השתלטות" על נכסים בחברון.

21. לבסוף, טוענים המערערים כי ההסכם בוטל בהסכמתו של איוב וכי בית המשפט קמא שגה משעה שלא נתן משקל לתצהיר איוב בסוגיה זו. לטענתם, מהקלטה המתעדת שיחה בין נחמד לאיוב (נספח כ"ה לתצהיר נחמד) עולה כי איוב אכן מסר תצהיר לפיו הוא ביטל את העסקה. לטענתם, יש לקבל את תצהיר איוב, בין השאר כיוון שמדובר בתצהיר שניתן על-ידי בעל דין בניגוד לאינטרסים שלו. עוד טוענים המערערים כי המשיבה נמנעה בכוונה מהמצאת התביעה שהגישה לאיוב, בשל חששה שמעורבותו במשפט תפגע בטענותיה.

טענות המשיבה

22. המשיבה, מצידה, סומכת את ידיה על פסק דינו של בית המשפט קמא. לשיטתה, פסק הדין מושתת על ממצאים עובדתיים וממצאי מהימנות שערכאת הערעור אינה נוטה להתערב בהם. המשיבה מפנה לקביעותיו העובדתיות של בית המשפט קמא כי ההסכם לא בוטל על-ידי המערערים וכי הם המשיכו לקבל את התמורה עבורו לשיעורין גם לאחר מועד הביטול הנטען, ואף קיבלו תמורה עבור שיפוץ הנכס (כבעלי מלאכה, היינו כמי שאינם בעלי הזכויות בו).

23. המשיבה טוענת כי קיימות ראיות עובדתיות רבות המעידות שהמערערים ידעו בזמן אמת כי מטרתו של הסכם הרכישה היא מכירתו של הנכס לגורמים יהודים וכופרת בטענה לפיה הודתה כביכול שהמערערים לא ידעו זאת. המשיבה מצביעה בהקשר זה על מיקום הנכס ומצבו החוקי – בשים לב לכך שהתנועה בציר שבו הוא נמצא אסורה כליל לכלי רכב פלסטינים ומותרת רק להולכי רגל המתגוררים באזור. עוד טוענת המשיבה כי המחיר ששולם בפועל בתמורה לנכס הוא גבוה בהרבה משווי הנכס בשוק הפלסטיני. המשיבה ממשיכה וטוענת כי המערערים ידעו שלאיוב אין מקורות כספיים עצמאיים לתשלום התמורה בגין הנכס. כן טוענת המשיבה, כי דרך ביצוע העסקה מעידה על כך שמדובר בקונה יהודי: העסקה לא נעשתה באמצעות יפויי כוח, כנהוג ברשות הפלסטינית, אלא באמצעות הסכם מכר, כנהוג בעסקאות שבהן מעורבים יהודים; התשלום נעשה בחלקו גם בדולר אמריקני; הסכם המכר נחתם בפני עורך-דין בעל רישיון ישראלי. בנוסף טוענת המשיבה שהמערערים עצמם הודו במסגרת חקירתם במשטרה כי גורמי המודיעין הפלסטינים התריעו בפניהם זמן קצר לאחר החתימה על

הסכם הרכישה שאיוב מתכוון למכור את הנכס ליהודים, וכי גם לאחר מכן המערערים לא ביטלו את ההסכם ואף המשיכו לקבל כספים מאיוב.

דיון והכרעה

24. הצדדים הציגו בפני בית המשפט קמא, וגם בפנינו, גרסאות עובדתיות שונות בתכלית לאופן השתלשלות העניינים הנוגעת לנכס. לאחר פיזור מסך העשן, ומיקוד טענותיהם של הצדדים, נשארנו עם שלוש שאלות מרכזיות המצריכות את הכרעתנו במסגרת הערעור: הראשונה – האם המערערים ביטלו את הסכם הרכישה בהסכמתו של איוב? השנייה – האם המערערים ביטלו או שהם רשאים לבטל את הסכם הרכישה בשל טעות והטעייה מצד המשיבה ואיוב? השלישית – האם המערערים ביטלו או שהם רשאים לבטל את הסכם הרכישה בשל טענת הפרה המתמקדת בכך שהתמורה בגינו טרם שולמה להם?

שאלה ראשונה: ביטול בהסכמה – היה או לא היה

25. טענתם המרכזית של המערערים בפני בית המשפט קמא הייתה כי הסכם הרכישה בוטל בהסכמתו של איוב. לגרסת המערערים, כפי שהיא עולה מתצהיר העדות הראשית של רג'בי, הם קיבלו מאיוב מקדמה בסך של 140,000 דולר ירדני בגין מכירת הנכס, בעוד תשלום יתרת התמורה הותנה בהעברת הזכויות בנכס על שמו של איוב עם קבלת אישור הרשות הפלסטינית לכך. אישור כזה לא ניתן בשל התנגדותם של שירותי הביטחון הפלסטינים, ולפיכך, כך נטען, כמה חודשים לאחר מכן השיבו המערערים את הכסף שקיבלו לאיוב וסיכמו על ביטול החוזה. כאמור, בית המשפט קמא דחה את גרסתם של המערערים על יסוד ממצאי מהימנות ובהצביעו על ראיות הסותרות את עדותם.

26. המחלוקת בשאלת ביטולו של הסכם הרכישה היא מחלוקת עובדתית. הלכה ידועה היא כי בית משפט זה אינו נוטה להתערב במסקנות עובדתיות שנקבעו בערכאה דיונית וכן בממצאים שעניינם מהימנות של עדים (ראו למשל: ע"א 1516/99 לוי נ' חיג'אזי, פ"ד נה(4) 730, 748 (2001) וההפניות שם; ע"א 9974/05 הפטריארכיה הסיריאנית אורתודוכסית נ' הפטריארכ הארמני של ירושלים, פסקאות 22-23 (28.5.2008) וההפניות שם). קביעותיו העובדתיות של בית המשפט קמא בנוגע לשאלת ביטולו של הסכם הרכישה בהסכמה נטועות היטב בחומר הראיות ואינן מצדיקות את התערבותו של בית משפט זה. בחינת מכלול הראיות מעלה כי לא זו בלבד שהצדדים לא הסכימו

על ביטולו של החוזה, אלא שהמערערים אף העידו בהתנהגותם על כך שהחוזה תקף, כמפורט בהמשך.

27. מועד הביטול הנטען – את הטענה בדבר ביטולו של הסכם הרכישה בהסכמה יש לבחון ביחס לאירוע ביטול מסוים. כפי שציין בית המשפט קמא המערערים לא השכילו להצביע על מועד הביטול הנטען, וגרסתם בסוגיה זו השתנתה שוב ושוב. במסגרת כתב ההגנה טענו המערערים כי "שנה לאחר ביטול העסקה רכש הנתבע 1 [המערער 1 – ד.ב.א.], חלקו של הנתבע 2 [המערער 2 – ד.ב.א.] בנכס". מאחר שרכישת חלקו של המערער 2 התרחשה ביום 13.3.2005 (נספח ז' לכתב ההגנה מטעם המערערים), הרי שלפי גרסת המערערים בכתב ההגנה הסכם הרכישה בוטל במרץ 2004, מספר ימים לאחר חתימתו. לעומת זאת, בתצהירו של המערער 1 נטען כי העסקה בוטלה "מספר חודשים לאחר חתימתו של ההסכם". גם בחקירתו של המערער 1 בבית המשפט קמא הוא לא הצליח להצביע על מועד ברור שבו בוטל ההסכם. למרות שנשאל על כך מספר פעמים, הוא טען כי "אינו זוכר" כמה זמן חיכו המערערים עד לביטולו (פרוטוקול דיון מיום 14.3.2012, עמ' 53, ש' 4; עמ' 55, ש' 20-22). ראוי להדגיש, כי הקושי שמעורר בהקשר זה ריבוי הגרסאות אינו נוגע להבדלים קלים או לאי-זכירתו של תאריך מדויק, אלא מציב סימן שאלה לגבי עצם התיאור של מהלך הדברים.

28. קבלת סכומי כסף לאחר הביטול הנטען – הראייה המובהקת העומדת בסתירה לטענתם של המערערים כי ההסכם בוטל בהסכמה היא קבלות בחתימתם, שצורפו לתצהירו של נחמד ושמעידות כי במהלך שנת 2004 ואף מאוחר יותר – עד לחודש מרץ שנת 2005 – המערערים קיבלו סכומי כסף מאיוב בתמורה לנכס (נספחים יג/1-יג/7 ו-יג/9 למוצג ח למוצגי המערערים: קבלות מימים 25.4.2004; 22.6.2004; 8.8.2004; 27.9.2004; 25.11.2004; 30.11.2004; 18.1.2005; 25.2.2005 ו-18.3.2005). קבלות אלו אשר נמצאו אותנטיות בבדיקת מז"פ מיום 29.8.2007 (מוצג יב למוצגי המשיבה) סותרות לכאורה באופן חזיתי את גרסת המערערים לפיה הסכם הרכישה בוטל והם לא קיבלו יותר כסף מאיוב (בין לפי גרסתם כי הוא בוטל כמה ימים לאחר חתימתו ובין לפי גרסתם כי הוא בוטל כמה חודשים לאחר חתימתו). טענת המערערים במסגרת הטיעון בעל-פה שנערך בפנינו לפיה רג'בי חתם על מסמכים "ריקים", נדחתה על ידי בית המשפט קמא הן משום שעלתה לראשונה רק במסגרת חקירתו של רג'בי והן על יסוד החזקה שברגיל אדם החותם על מסמך מכיר את תוכנו. בנסיבות העניין, קביעה זו של בית המשפט קמא היא ראויה ואין להתערב בה.

29. תצהיר איוב – טענתם של המערערים בדבר ביטולו של הסכם הרכישה מסתמכת בין היתר על תצהיר שכונה לעיל תצהיר איוב – תצהיר הנחזה להיות חתום על-ידי איוב וצורף לתצהירו של המערער 1 (כנספח ט'). המדובר בתצהיר דל שכולל טקסט קצר בן מספר שורות לפיו מצהיר החתום עליו כי העסקה בינו לבין המערערים בוטלה לאחר תקופה קצרה מאד מיום החתימה על הסכם הרכישה, וכי התמורה ששולמה על-ידו הוחזרה לו במלואה. לטענת המערער 1, התצהיר נגבה מאיוב בירדן, באמצעות בא-כוחם של המערערים. כאמור, איוב לא התייצב להיחקר על תצהירו. לאמיתו של דבר, הצדדים לא חלוקים בשאלה האם איוב חתם על התצהיר, שכן אף נחמד פירט בתצהירו כי בשיחה שהוא קיים עם איוב ביום 18.4.2007 (אשר התמלול לה צורף כנספח כ"ה לתצהיר נחמד) הודה האחרון בכך שחתם על התצהיר (אם כי הציג הסברים לחתימתו ואף נסוג מתוכנו). בנסיבות אלה, המחלוקת של הצדדים נוגעת הן לקבילותו של התצהיר והן למשקל שיש לתת לו.

30. תצהירו של איוב מעורר שאלות נכבדות בדבר קבילותו. תצהיר שניתן בחוץ לארץ יש לערוך באחת משתי דרכים: בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 או בהתאם להוראות סעיף 30 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971 (ראו: יואל זוסמן סדרי הדין האזרחי 721 (מהדורה שביעית, 1995)). בהתאם להוראות אלו, קבלתו של תצהיר שנחתם בחוץ לארץ לצורך משפט אזרחי מותנית באישורו על-ידי נציג דיפלומטי או קונסולרי או באימותו על-ידי נוטריון מוסמך על-פי דיניה של מדינת החוץ שבה ניתנה ההצהרה. אין מחלוקת כי אישור שכזה לא ניתן לתצהירו של איוב, ועל כן אינו יכול להיחשב תצהיר קביל המעיד על אמיתות תוכנו. כמו כן, קביעתו של בית המשפט קמא כי ייתכן שניתן לראות בתצהירו של איוב הודאת בעל דין המוגשת כראייה לחובתו אינה נקייה מספקות. אכן, הודאת חוץ של בעל דין המוגשת כראייה לחובתו מהווה חריג לכלל האוסר עדות מפי השמועה. אולם, בנסיבות העניין שבפנינו, לא ניתן לומר שההודעה, אף בהנחה שניתנה, פועלת לחובת איוב, בראש ובראשונה בשל כך שהוא נמחק מההליך ועל כן ההליך לא יכול לחייבו.

31. מכל מקום, בנסיבות העניין, אין צורך להכריע בשאלת קבילותו של תצהיר איוב, וזאת משום שגם לו היה קביל, בצדק קבע בית המשפט קמא כי לא ניתן לייחס לו משקל ראייתי משמעותי. המדובר בתצהיר כללי מאד, שאינו מפרט את הסיבות לביטול ההסכם או את הנסיבות שבהן הוא בוטל. בנוסף, כאמור לעיל, נחמד הצהיר כי בשיחה שהוא קיים עם איוב ביום 18.4.2007 הסביר האחרון כי הוא חתם על התצהיר מחששו

“שיקרה משהו”, כי התצהיר אינו משקף את האמת וכי העביר את מלוא התמורה שהועברה אליו לידי המערערים.

32. ביצוע שיפוצים בנכס על-ידי רג'בי – ראייה נוספת שאינה מתיישבת לכאורה עם טענת הביטול נסבה על ביצוע שיפוצים בנכס על ידי רג'בי בשלהי שנת 2006. המשיבה הציגה קבלה מיום 10.1.2007 בחתימתו של רג'בי, שאושרה על-ידי המז"פ כאותנטית, לפיה שולם לרג'בי סך של 30,000 שקל תמורת ביצוע שיפוצים בנכס. גם בשיחות בין רג'בי לבין איוב, פירט רג'בי בפני איוב את העבודות שאותן הוא מבצע בנכס עבורו, את מצב התקדמותן, ואת עלותן. נחמד יכול היה להעיד על תוכן של שיחות אלה מאחר שהן התקיימו בפועל במתכונת של שיחת ועידה: נחמד התקשר קודם לאיוב, ובהסכמתו של זה התקשר לאחר מכן לרג'בי וקישר בין השיחות כאילו השיחה מתקיימת בין איוב לרג'בי (תמלולי השיחה שבוצעו על-ידי נחמד מימים 16.11.2006, 29.11.2006, 30.11.2006, 24.12.2006 צורפו כמוצג י"ז למוצגי המערערים). שיפוץ הבניין עבור איוב וקבלת תשלום בגין עבודות השיפוץ מעידים לכאורה גם הם כי רג'בי לא סבר באותה עת כי הזכויות בנכס שייכות לו.

33. המסמכים המזויפים ומשמעותם – כאמור, טענת המערערים כי ההסכם לא הושלם מתבססת, בין היתר, על כך שהמשיבה הציגה למשטרה שני מסמכים מזויפים – יפויי הכוח וקבלה הנחזית להיות בחתימתו של איוב מיום 24.3.2004 – לשם תמיכה בטענה כי הסכם הרכישה תקף. בית המשפט קמא קבע כי למשיבה לא היה חלק בזיוף המסמכים וכי הם זויפו על-ידי איוב, ייתכן שבידיעת המערערים. בעניין זה הסתמך בית המשפט קמא גם על חקירת גורמי המשטרה שלא מצאו ראיות לזיוף נגד נציגי המשיבה, על האינטרס של איוב ושל המערערים להציג בפני המשיבה מצג לפיו העסקה הושלמה על-מנת שהיא תמשיך בתשלום הכספים, ובשים לב לכך שאיוב נמלט לירדן ולא נחקר במשטרת ישראל. בנוסף, קבע בית המשפט קמא כי, לאמיתו של דבר, אין במסמכים אלו כדי להעיד על כך שהעסקה לא הושלמה, ולפיכך אין בהם כדי להכריע במחלוקת שבין הצדדים. מסקנותיו העובדתיות של בית המשפט קמא, לפיהן לנציגי המשיבה לא היה חלק בזיוף המסמכים, אינן טעונות התערבות של ערכאת הערעור. כמו כן, גם אני סבורה כי הלכה למעשה אין במסמכים אלו כדי לפגום בהשלמת העסקה. הסכם הרכישה לא קבע שייפויי הכוח הם תנאי להשלמת העסקה, ועשייתם נזכרת בו אך כהתחייבות של המערערים לאיוב. לפיכך, אין בעובדה שהמערערים לא העבירו לאיוב יפויי כוח כדי לפגום בהשלמתו של הסכם הרכישה. ההיפך הוא הנכון: זהו חיוב מכוח הסכם הרכישה הרובץ לפתחם של המערערים. איני מתעלמת מכך שייתכן כי יפויי כוח כאמור נדרשים על מנת לרשום זכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין

באזור. אולם, אין בהיעדרם כדי לפגוע בזכויות החוזיות בנכס שהוקנו לאיוב במסגרת הסכם הרכישה. גם הקבלה המזויפת (הבודדת) אינה מעידה על אי-השלמת העסקה. כפי שמוסבר להלן, מרבית התמורה בגין הנכס שולמה למערערים על-ידי איוב ומתועדת בקבלות אחרות שניתנו – הן בתאריכים שקודמים לזה שנושאת הקבלה המזויפת והן בתאריכים מאוחרים יותר (לדיון בעניין התמורה ראו פסקאות 46-53 להלן). למעשה, קבלה זו שונה מיתר הקבלות, במובן זה שבמסגרתה מצהיר רג'בי על קבלת מלוא התמורה בגין הנכס. אין לדעת בשלב זה לבטח מי היה מעורב בזיוף הקבלה ומה היה הטעם לזיוף, בשים לב לכך ששאר הקבלות לא זויפו. כך למשל, ניתן לתהות האם הזיוף בוצע על-ידי איוב, וזאת בהנחה שהוא לא העביר לרג'בי את התמורה המלאה שניתנה לו על-ידי המשיבה ורצה ליצור מצג שזו הועברה. איננו צריכים להכריע בעניין זה. די בכך שחקירת המשטרה לא הצביעה על מעורבות של המשיבה בזיוף המסמכים.

34. לסיכום, מכלול הראיות מלמד כי המערערים לא הצליחו להוכיח את טענתם העיקרית לפיה הסכם הרכישה בוטל בהסכמה. למעשה, המערערים ביקשו להוכיח טענה זו באמצעות עדויותיהם בבית המשפט. עדויות אלה נמצאו על-ידי בית המשפט קמא כלא מהימנות. מנגד, המשיבה הציגה ראיות חיצוניות המבססות את טענתה – חשבוניות בגין קבלת תמורה לאחר מועד ביטול הנטען, ראיות הסותרות את התצהיר שהוגש בשמו של איוב, וכן ראיות על ביצוע שיפוצים בנכס בשלהי שנת 2006 ותחילת שנת 2007 עבור איוב. בית המשפט קמא העדיף את עדותו של נחמד בכל הנוגע לתשלומים שבוצעו, ותיארה כ"הגיונית", "מהימנה" ומתיישבת עם מכלול הראיות האחרות. חשוב להדגיש, כי בעיקרו של דבר גרסתם של המערערים נדחתה לא רק על סמך עדויותיהם של אחרים, אלא קודם כל בשל כך שעדויותיהם שלהם לא זכו לאמונו של בית משפט קמא. בנסיבות אלו, לא מצאנו לנכון להתערב במסקנותיו של בית המשפט קמא לפיהן המערערים לא הוכיחו כי הסכם הרכישה בוטל בהסכמה.

שאלה שנייה: ביטול מחמת פגמים בכריתת ההסכם

35. משעה שהכרענו כי הסכם הרכישה לא בוטל בהסכמתו של איוב יש להוסיף ולבחון האם הוא בוטל או שהמערערים רשאים לבטלו בשל טענות שעניינן מרמה, טעות והטעייה בתהליך כריתתו (לפי סעיפים 14-15 לחוק החוזים (חלק כללי)), התשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים)). לטענת המערערים, הדברים אמורים בכך שלא נמסר להם עובר לחתימתם על הסכם הרכישה כי איוב פועל כ"איש קש" וכי למעשה ההסכם נעשה עבור גורמים יהודים, שלהם לא היו מוכנים למכור את הנכס. טענה זו

של המערערים לא נבחנה באופן מפורט על-ידי בית המשפט קמא, ולשיטתם הוא טעה אף בכך.

36. אכן, פסק דינו של בית המשפט קמא לא דן מפורשות בשאלה של ביטול ההסכם בשל הטענות שהועלו ביחס לפגמים בכריתתו, היינו באשר לכך שהופרה כלפי המערערים חובת הגילוי בכך שלא הוצגה להם תכליתה של העסקה – העברת הנכס לידי עמותה יהודית. אולם, למעשה, הטענות שהוצגו בפנינו בדבר פגמים בכריתת ההסכם הועלו בפני בית המשפט קמא בשפה רפה בלבד. אמנם, בכתב ההגנה שהגישו המערערים נטען כי ככל שאיוב פעל כשלוחה של המשיבה, אזי הוא ניהל משא ומתן בחוסר תום לב ובמרמה ועל כן עומדת למערערים הזכות לביטול ההסכם. אולם, במסגרת הסיכומים שהגישו המערערים לבית המשפט קמא נכללה בעניין זה רק הטענה העובדתית לפיה הם לא היו מודעים למעורבותו של גורם יהודי בהסכם המכירה. המערערים לא התייחסו כלל לכך שעומדת להם זכות ביטול בשל כך ואף לא הראו כי הפעילו זכות זו. ניתן אפוא לומר שפסק דינו של בית המשפט קמא ניתן בהתאם למסגרת הטענות שהעלו הצדדים בפניו. יחד עם זאת, וכדי להסיר כל ספק בעניין, נתייחס להלן גם לטענה האמורה.

37. טענתם של המערערים בדבר חובת הגילוי בכל הנוגע לזהותו של הרוכש לא כוונה כנגד זהותם של הרוכשים הספציפיים, אלא נגעה להיותם "יהודים". היא מבוססת אפוא לכאורה על ההנחה שבמשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה לרכישת מקרקעין מוטלת על כל צד החובה לגלות, בין היתר, את זהותו האמיתית גם מן ההיבט של קבוצת ההשתייכות שעמה הוא נמנה (לאומית, דתית וכולי). הנחה זו מעוררת שאלות נכבדות ומורכבות. האם החובה לעשות כן קיימת אף כאשר רצונו של הצד האחר בגילוי נובע מהסתייגות מעשיית עסקאות עם בני קבוצה מסוימת? האם יש חשיבות לטעם המכוון את ההסתייגות ממכירה לבני קבוצה מסוימת (היינו, האם זה טעם מפלה פסול או טעם אחר כמו במקרה של שמירת ייחודו התרבותי של יישוב המיושב על-ידי קבוצת מיעוט)? כל אלה הן שאלות נכבדות. אולם, עובדות המקרה אינן מחייבות הידרשות אליהן. הטעם לכך הוא כפול, ומבוסס על קביעותיו העובדתיות של בית המשפט קמא. ראשית, בית המשפט קמא קבע (בפסקה 41 לפסק דינו) כי המערערים "ידעו או חשדו ועצמו עיניהם" עוד בעת החתימה על הסכם הרכישה בנוגע לכך שגורם יהודי עומד מאחורי העסקה. שנית, וחשוב מכך, אף לולא ידעו המערערים את זהותם של הרוכשים האמיתיים בעת החתימה על ההסכם, הרי שהם לא פעלו לביטול החוזה תוך זמן סביר לאחר שהדבר נודע להם (כנדרש לפי סעיף 20 לחוק החוזים). אעבור כעת לבחון טעמים אלו.

38. שאלת הידיעה – בית המשפט קמא קבע כאמור, כי המערערים "ידעו או חשדו ועצמו עיניהם" בכל הנוגע לזהותם של הרוכשים. בית המשפט ביסס את קביעתו בנושא זה על הודאתו של רג'בי בחקירתו בבית המשפט לפיה הוא ידע שלא יוב לא הייתה היכולת הכלכלית לרכוש את הנכס. כמו כן, הוא התייחס בהקשר זה לאופן ביצוע ההסכם, היינו לעריכת ההסכם ולחתימה עליו באמצעות עורכי דין, שחלקם ישראלים, ולרכישה באמצעות חתימה על הסכם מכר (בשונה מחתימה על ייפוי כוח כפי שנהגו המערערים כשרכשו את הנכס).

39. המערערים חולקים על קביעות עובדתיות אלה. לטענתם, איוב פנה אליהם והסביר כי הוא רוצה לרכוש את הנכס שהיה שייך בעבר למשפחתו, ואם היה מיידע אותם כי גורם יהודי עומד מאחורי רכישת הנכס הם היו מסרבים למוכרו. המערערים טוענים עוד שהמשיבה עצמה הודתה לאורך הדרך בכך שהם לא היו מודעים למעורבותה בהסכם הרכישה בעת חתימתו. בהקשר זה, המערערים הצביעו על כך שבתחילה טענה המשיבה שפרעון נכנס לתמונה לאחר שהתעורר חשדם של המערערים כי ישנו גורם יהודי העומד מאחורי העסקה. המערערים מפנים בנקודה זו לגרסה שהוצגה על-ידי המשיבה בכמה מועדים שונים: במכתבו של עו"ד איתן גבע, שטיפל בהליכי הרכישה מטעם המשיבה, מיום 12.3.2007 (מש/5 לנספח כ') לתצהירו של רג'בי, שנמסר למשטרת ישראל לשם תמיכה בטענות המשיבה; בהודעה שמסר נחמד במשטרה ביום 9.8.2007 (נספח כ"ב למוצג ח' למוצגי המשיבה); בסעיף 20 לכתב התביעה; ובסעיף 22 לעתירה שהוגשה לבג"ץ (מוצג 9 למוצגי המערערים). בגרסה זו יש כדי להעיד, כך נטען על-ידי המערערים, שהם לא היו מודעים למעורבותו של גורם יהודי בעסקה בעת חתימתם על ההסכם. לטענת המערערים, הטענה כי הם היו מודעים למעורבותו של גורם יהודי ברכישת הנכס הועלתה לראשונה על-ידי המשיבה רק במסגרת כתב התשובה שהוגש לבית המשפט קמא לאחר שהחליפה ייצוג.

40. בנוסף, תוקפים המערערים את טענת המשיבה לפיה אופי העסקה מעיד על כך שמעורב בה גורם יהודי. לטענתם, עמדת המשיבה בעניין זה מבוססת על סברות והנחות שלא הוכחו – שמיקום הנכס שולל את רכישתו על-ידי תושבי האזור, שהתשלום הניתן עבור נכסים על-ידי גורמים יהודיים הוא גבוה יותר, שאיוב היה מוכר באזור כמי שמתווך בעסקאות בין ערבים ליהודים, וכן שבעסקאות הנעשות בשטחי הרשות הפלסטינית לא נהוג לשלם בדולרים.

41. בהתאם לאמות המידה הנוהגות ביחס להתערבותה הזרה של ערכאת הערעור בממצאיה העובדתיים של הערכאה המבררת, אין יסוד להתערבות בקביעותיו של בית המשפט קמא באשר למודעותם של המערערים בעת החתימה על הסכם הרכישה. בית המשפט קמא שמע והתרשם מהעדויות באופן ישיר ובלתי אמצעי, ובכך יש לו יתרון על ערכאת הערעור. יחד עם זאת, כפי שמפורט בהמשך, דומה שלמעשה אין לנו הכרח להכריע באופן נחרץ באשר למידת מודעותם של המערערים למעורבותו של גורם יהודי בעסקה בעת החתימה על הסכם הרכישה – וזאת למרות המשקל שהמערערים ביקשו לשוות לסוגיה. זאת, כאמור, מאחר שהמערערים לא פעלו לביטול החוזה תוך זמן סביר גם לאחר שהעובדה האמורה נודעה להם.

42. בשולי הדברים, ניתן להוסיף, כי מקרה מסוג זה מחדד את הסיכון שעלול להיות כרוך בעסקה הנעשית באמצעות "איש קש", גם במצבים בהם שני הצדדים מסכימים למתווה זה של העסקה. אכן, לכאורה עסקה מסוג זה אינה פסולה כאשר היא נעשית במתכונת זו על דעת שני הצדדים ובשיתוף פעולה ביניהם (למשל, אם המוכר רוצה "להרחיק עצמו" מן הרוכש מטעמים של נוחות חברתית או עסקית), וזאת בשונה ממצבים שבהם הדבר נעשה באופן חד-צדדי על מנת להטעות את הצד השני לעסקה. אולם, בדיעבד, כאשר מתגלעים חילוקי דעות בין הצדדים, עריכת העסקה בדרך זו עלולה לעורר בדיעבד שאלות ראייתיות קשות באשר לקיומה של הסכמה מלאה באשר למתכונת זו של העסקה. כאשר מתגלעת מחלוקת בין הצדדים בשאלת הידיעה היא תוכרע על-ידי בית המשפט בדיעבד על-פי הראיות שבפניו, ובכפוף למגבלות הנובעות מכך.

43. שאלת מועד הביטול – מחומר הראיות עולה כי האפשרות למעורבותו של גורם יהודי בהסכם הרכישה הובאה לידיעת המערערים, אם לא קודם לכן, זמן קצר לאחר חתימת ההסכם (גם אם לא על-ידי איוב). בהודעתו של רג'בי במשטרה (מוצג י' למוצגי המשיבה) הוא מסר כי "אני ואיוב הלכנו לשב"כ הפלסטיני להסדיר את המכירה של הבית ובשב"כ נאמר לנו שאסור לי למכור את השטח והבנין לאיוב כי יש חשש שאיוב ימכור את הבניין ליהודים" (הודעה מיום 20.3.2007). גם בהודעתו במשטרה מיום 22.3.2007 חזר רג'בי על גרסה זו, ומסר כי "נאמר לנו בבית משפט שישנה בעיה עם המכירה ושלך לברר את העניין עם השב"כ הפלסטיני. שם עשו ברור ואמרו לאיוב שאין לו כסף... ושהוא מתכוון למסור את הבית ליהודים". אם כן, רג'בי בעצמו הצהיר כי סמוך לאחר החתימה על הסכם הרכישה (בעת שביקשו הצדדים להסדיר את רישומו) התחוויר לו ולמערער 2 כי ייתכן שאיוב ימסור את הנכס לגורמים יהודיים. לא נותר אפוא ספק כי בשלב זה לפחות, המערערים ידעו או עצמו את עיניהם באשר למעורבותו

של גורם יהודי בעסקה (לעצימת עיניים השקולה לידיעה, ראו למשל: ע"א 531/75 מרקו נ' רוטפלד, פ"ד ל(2) 396, 393 (1967); ע"א 675/87 מידל איסט אינווסטורס נ' בנק יפת בע"מ, פ"ד מג(4) 861, 871 (1989); ע"א 109/87 חוות מקורה בע"מ נ' עלי יונס חסן, פ"ד מז(5) 1, 19 (1993); ע"א 5685/94 עמותת א.ל.ע.ד. אל עיר דוד נ' עיזבון המנוח אחמד חסין מוסא אלעבטי, פ"ד נג(4) 730, 745 (1999); דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך ב 859 (1992) (להלן: פרידמן וכהן)). לפיכך, יש לבחון האם המערערים הודיעו לאיוב על ביטולו של הסכם הרכישה בשל טעות שנפלה בכריתתו זמן סביר לאחר מכן.

44. ככלל, הזמן הסביר להודעה על ביטול החוזה נגזר מנסיבותיו של כל מקרה ומקרה, ממהות החוזה ומטיבו, כמו גם מהתנהגותם של הצדדים (ע"א 1912/93 שחם נ' מנס, פ"ד נב(1) 119, 127 (1998); ע"א 3940/94 שמואל רונן חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' ס.ע.ל.ר חברה לבנין בע"מ, פ"ד נב(1) 210, 223 (1998); ע"א 7379/06 ג.מ.ח.ל חברה לבניה 1992 בע"מ נ' טהוליאן, פסקה 59 לחוות-דעתה של השופטת (כתוארה אז) מ' נאור (10.9.2009); ע"א 9528/07 Foundation Sansounimaille נ' פרי, פסקה 12 ((16.11.2011)).

45. בחינת נסיבות המקרה שבפנינו מלמדת כי לא זו בלבד שהמערערים לא הודיעו לאיוב תוך זמן סביר על ביטול החוזה אלא שהם אף המשיכו לקיימו לאחר שנודעה להם האפשרות של מעורבות גורם יהודי בעסקה. כאמור, משניסו המערערים ואיוב להסדיר את רישום הזכויות בנכס על שמו של איוב בסמוך לאחר החתימה על הסכם הרכישה, בשנת 2004, התברר להם כי הדבר אינו אפשרי בשל חשש לשיתוף פעולה של איוב עם גורמים יהודיים. בשלב זה, המערערים לא פעלו לביטולו של הסכם הרכישה. ההפך הוא הנכון, המערערים המשיכו לקבל תשלומים מאת איוב בגין הנכס. למעשה, הפעם הראשונה שהמערערים הביעו את התנגדותם להסכם הרכישה היא כשלוש שנים מאוחר יותר, כאשר פנה רג'בי למשטרה בשנת 2007 לאחר כניסת המשיבה לנכס. הפעולה בשלב זה חרגה מן הזמן הסביר לביטולו של הסכם הרכישה. לא זו אף זו, כבר נפסק בבית משפט זה כי קבלת טובת הנאה על-פי הסכם לאחר שנודעה לצד להסכם עילה לביטולו, עשויה להיחשב כוויתור על זכות הביטול של ההסכם (ראו: ע"א 759/83 חצרוני נ' זוהר, פ"ד מ(1) 85 (1986); ע"א 623/10 כהן נ' אטיה פסקה 13 (21.3.2012); פרידמן וכהן, בעמ' 1133-1134). לכאורה, קבלת התשלומים בגין התמורה לנכס על-ידי המערערים מעידה כי הם ויתרו על זכות הביטול של ההסכם, ככל שהייתה להם זכות כזו. אשר על כן, לא עומדת למערערים הזכות לביטול ההסכם כיום.

שאלה שלישית: ביטול בשל הפרת ההסכם

46. טענה חלופית נוספת של המערערים נוגעת לזכותם לבטל את הסכם הרכישה בשל כך שהופר על-ידי איוב. לטענתם, איוב לא שילם להם את מלוא התמורה בגין הנכס ובכך הפר את ההסכם. בית המשפט קמא דחה טענה זו של המערערים, בהעדיפו את גרסתה של המשיבה לפיה מלוא התמורה שולמה למערערים. בית המשפט קמא קבע כי משעה שהמשיבה הגישה תביעה לאכיפתו של הסכם הרכישה עליה להוכיח כי החיובים מכוחו קוימו וכי התמורה בגין הנכס שולמה במלואה. בית המשפט קמא קבע כי המשיבה עמדה בנטל זה בציינו כי המערערים הכחישו קבלת כל תשלום מלבד המקדמה, אף שמהראיות עולה כי הם קיבלו תשלומים לאורך זמן. בהקשר זה בית המשפט קמא זקף לחובתם של המערערים גם את הימנעותם מהצגת גרסה מסודרת באשר לגובה התמורה שהועברה אליהם.

47. המערערים סבורים כי בית המשפט קמא שגה בעניין זה, ומצביעים על כך שהמשיבה הציגה בבית המשפט קמא קבלות על סך של 310,000 דינר בלבד, בעוד שהתשלום בגין הנכס עומד על סך של 464,000 דינר. המשיבה מצידה טוענת כי התמורה בגין הנכס שולמה במלואה למערערים בהסתמכה על קבלות בחתימת המערערים שצורפו לתצהירו של נחמד. בייחוד מסתמכת המשיבה על הקבלה שצורפה כנספח יג/9, במסגרתה, כך נטען, המערערים אישרו את קבלת מלוא התמורה בגין הנכס. נוסף על כך, המשיבה הצהירה (פסקה 34 לסיכומים בערעור) כי היא מוכנה להמשיך ולשלם את שארית התמורה בגין הנכס ככל שייקבע כי היא לא שולמה במלואה.

48. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת החומרים שהוצגו בפנינו הגעתי למסקנה כי המשיבה אכן לא הוכיחה שמלוא התמורה בגין הנכס שולמה למערערים. טענתה של המשיבה כי התמורה שולמה נסמכת על הקבלות שאותן צירפה לתצהירו של נחמד. אולם, קבלות אלו מסתכמות לסך של 200,000 דינר ירדני ו-65,000 דולר אמריקני בלבד (קבלות מימים 25.4.2004 ; 22.6.2004 ; 8.8.2004 ; 27.9.2004 ; 25.11.2004 ; 30.11.2004 ; 18.1.2005 ; 25.2.2005 ו-18.3.2005. הקבלה מיום 10.2.2005 נמצאה כלא אותנטית בבדיקת מז"פ ולכן לא נלקחה בחשבון). בנוסף, בעת החתימה על הסכם הרכישה אישרו המערערים כי שולמו להם 14,500 דינר ירדני וכן סכום נוסף של 50,000 דינר ירדני. אם כן, אין בקבלות הקיימות כדי להעיד על תשלום סך של 464,000 דינר, אלא סך של 264,500 דינר ירדני ו-65,000 דולר אמריקני.

49. כאמור, לשם הוכחת תשלום מלוא התמורה מסתמכת המשיבה על קבלה מיום 18.3.2005 (נספח יג/9 לתצהירו של נחמד), בחתימתו של רג'בי, שבה הופיע הנוסח הבא (על-פי התרגום שצורף לה): "קיבלתי ממר איוב ג'אבר סך של שלושים וחמישה אלף דולר אמריקאי בלבד ע"ח מה שנשאר ממחיר הנכס ואני חותם על הנ"ל". לשיטת המשיבה, בקבלה זו מאשר רג'בי את קבלת מלוא התמורה בגין הנכס. המערערים חלקו בפנינו על אופן תרגום הקבלה. אף במחלוקת זו אודות התרגום אין צורך להכריע, שכן גם פרשנותו הפשוטה של התרגום המוצע על-ידי המשיבה אינו תומך בטענתה. למעשה, ניתן להבין מן הקבלה כי רג'בי מאשר שהוא קיבל סך של 35,000 דולר על חשבון מה שנשאר ממחיר הנכס. מכאן נלמד כי הסכום ששולם לו מהווה רק חלק מהתמורה שנותרה לתשלום ואינו מהווה את התמורה המלאה.

50. מסקנה זו נתמכת, לפחות באופן חלקי, גם בגרסתה של המשיבה במסגרת עתירתה לבג"ץ שם ציינה המשיבה עצמה כי "העותרות [ובהן, המשיבה – ד.ב.א. ...] הוכיחו כי איש הקש שפעל מטעמן לרכישת הנכס, שילם למשיב 5 [רג'בי – ד.ב.א.] לפחות כ-80% מהתמורה בגין רכישת הנכס" (סעיף 5 לעתירה). אם כן, דומה שבעניין זה – כל המוסיף גורע, והדברים מדברים בעד עצמם.

51. מסקנתי היא אפוא שהמשיבה לא הצליחה להוכיח כי מלוא התמורה בגין הנכס שולמה על-ידה. על כן, יש להוסיף ולבחון האם מדובר בהפרת חוזה המקנה למערערים זכות לבטלו, ואם כן – באילו תנאים.

52. גם על ביטול חוזה מחמת הפרתו חל העיקרון המחייב כי הביטול יהא תוך זמן סביר, במקרה זה תוך זמן סביר מאז נודעה ההפרה לנפגע (סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970). במסגרת הסכם הרכישה סוכם כי יתרת התמורה תשולם למערערים תוך 90 יום. לאחר מכן, האריכו המערערים ואיוב בהסכמה פעמיים את מועד התשלום – בקבלות מיום 22.6.2004 ומיום 8.8.2004 (נספחים יג/3 ו-יג/4 לתצהיר נחמד). אולם, גם לאחר שעברה התקופה שעליה סיכמו הצדדים כאמור ולשיטת המערערים מלוא התמורה לא שולמה להם, הם לא הודיעו לאיוב על ביטולו של ההסכם. להיפך, וכאמור לעיל, המערערים המשיכו בקיומו וקיבלו לידיהם כספים נוספים במהלך שנת 2004 ותחילת שנת 2005. גם לאחר קבלת התשלום האחרון (מיום 18.3.2005), לא הודיעו המערערים לאיוב על ביטול החוזה, לא דרשו את קיום החיוב ואף לא נתנו לו ארכה לקיומו. הלכה למעשה, הפעולה הראשונה של המערערים שניתנת להבנה כהודעת ביטול הייתה פנייתו של רג'בי למשטרה (כאמור בפסקה 45 לעיל). בנסיבות אלה, הזמן הסביר למשלוח הודעה על ביטול ההסכם חלף.

53. לכך ניתן להוסיף את הצהרתה של המשיבה, כאמור לעיל, כי היא מוכנה לשלם את שארית התמורה בגין הנכס. משכך, יש לדחות את טענת המערערים לביטול ההסכם עקב הפרתו. יחד עם זאת, אכיפתו של הסכם הרכישה תתאפשר רק לאחר קיום מלוא החיובים מכוחו, היינו תשלום יתרת התמורה למערערים, העומדת על סך של 464,000 דינר ירדני בניכוי הסכום ששולם למערערים בסך של 264,500 דינר ירדני ו-65,000 דולר אמריקני (להלן: יתרת התמורה).

סיכום

54. הדרך שבה הלכנו מוליכה למסקנה כי הסכם הרכישה שנחתם בין המערערים לאיוב לא בוטל, ובשלב זה אף לא ניתן עוד לבטלו ללא מתן אורכה לקיומו. לפיכך, יש לראות בו חוזה תקף ולאוכפו. אשר על כן, אם תתקבל דעתי יידחה הערעור והסכם הרכישה יוכרז כתקף בכפוף לכך שהמשיבה תשלם למערערים את יתרת התמורה בגין חוזה הרכישה תוך 30 ימים, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מיום 18.3.2005 (המועד שבו הועבר התשלום האחרון על הנכס). כפי שצוין לעיל (בפסקה 6), בקשתה של המשיבה מכוחו של צו עסקאות המקרקעין נדחתה. אשר על-כן, החזקה בנכס תימסר למשיבה על-ידי המדינה רק לאחר שיושלמו ההליכים מכוחו של צו זה (מבלי להביע עמדה לגופו של עניין). המערערים יישאו בהוצאות המשיבה בסך של 30,000 שקל.

55. הלכנו לאורכה של דרך ארוכה והגענו אל סופה. מבחינתם של הצדדים להתדיינות המחלוקת היא לא רק סכסוך משפטי – אלא גם סכסוך המערב אידיאולוגיה ורגשות, שאף הפך מורכב עוד יותר בשל ריבוי הגרסאות העובדתיות. בתוך סבך זה ביקשנו לפלס דרך המבוססת על דיון מדוקדק בגרסאות העובדתיות והחלת כללי המשפט כפשוטם. כל השאר – נותר מחוץ לאולמו של בית המשפט ומחוץ לפסק הדין.

ש ו פ ט ת

הנשיא א' גרוניס:

אני מסכים.

ה נ ש י א

1. אני מצטרף בהסכמה לפסק דינה של חברתי, השופטת ד' ברק ארוז.

בהקשר זה מרשה אני לעצמי להוסיף שב-ע"א 273/78 גרוסמן נ' כספי, פ"ד לג(3), 300 (1979) נקבע כי עיסקה, שנערכה כאשר עו"ד ששימש כשליח של קונים נסתרים בעת שהיה ידוע לו כי המוכרים נכונים למכור את נכס המקרקעין שלהם לכולי עלמא, למעט לקונים הספציפיים שהוא ייצג – ניתנת לביטול. דא עקא, שבמקרה שלפנינו קיימים, בנסיבות העניין, למצער שני הבדלים, המצדיקים תוצאה שונה, דהיינו שהעיסקה לא תבוטל, וזאת בבחינת חריג לכלל:

(א) בית המשפט המחוזי הנכבד קבע ממצא עובדתי, כי המערערים "ידעו או חשדו ועצמו עיניהם" בכל הנוגע לזהותם של הרוכשים. הם נטלו איפוא על עצמם את הסיכון בנושא זה. עיינו: דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך ב' 692 (1992) (להלן: פרידמן וכהן, חוזים).

(ב) המערערים לא הודיעו בתוך זמן סביר על ביטול החוזה והמשיכו לקבל תשלומים על פיו, גם לאחר שהסתבר להם, אפילו לשיטתם, על מעורבותו בעיסקה של גורם שהם לא חפצו בו, לטענתם. במצב דברים זה – הם לא עמדו בדרישות סעיף 20 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. עיינו: פרידמן וכהן, חוזים, כרך ב', 1085-1102 (1992); פרידמן וכהן חוזים כרך ד' 221 (2011); גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות 640-659 (2009).

2. נוכח כל האמור לעיל ומטעמיה של חברתי – דין הערעור להידחות.

שופט

הוחלט כאמור בפסק-דינה של השופטת ד' ברק-ארוז.

ניתן היום, ט' באדר ב' התשע"ד (11.3.2014).

שופטת

שופט

הנשיא