

תוכן עניינים

מבוא	3
עילת ההטעיה וטעמיה	4
הקשר בין מטרותיה של העילה לבין היסוד הנפשי הנדרש מהמטעה	6
יסודותיה של עילת ההטעיה	7
הטעיה במעשה	8
אי גילויין של עובדות	8
לפי הדין	9
לפי הנוהג	12
לפי הנסיבות	13
השיקולים להרחיב את עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין	15
השיקולים לצמצם את עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין	16
דיון ומסקנות	18
סיכום	21
רשימה ביבליוגרפית	23

מבוא

בעבודה אבקש לדון בשאלה כיצד יש ליישם את עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין. עילת ההטעיה קבועה בסעיף 15 לחוק החוזים¹, והיא חלה על כל סוגי החוזים, ובכללם גם על חוזים הנכרתים במסגרת עסקאות במקרקעין. אולם למרות שהמקור לעילת ההטעיה בכל סוגי החוזים הוא אותו מקור, האופן שבו היא מיושמת משתנה ממקרה למקרה על פי נסיבותיו. כך למשל עילת ההטעיה כוללת גם הטעיה במעשה, שהיא מסירת הצהרה כוזבת, אבל גם הטעיה במחדל, שהיא אי גילוי של עובדות שיש חובה לגלותן על פי הדין, הנוהג או הנסיבות, וקיומה של חובת גילוי על פי הנסיבות מוכרעת על פי נסיבותיו הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה. אבקש אם כן לבחון, האם בכל הנוגע להיקפה של חובת הגילוי על פי הנסיבות צריך להיות הבדל בין עסקאות במקרקעין לבין עסקאות אחרות.

מדוע שבכלל יהיה הבדל בין עסקאות במקרקעין לבין עסקאות אחרות בכל הנוגע לעילת ההטעיה? ניתן למנות רשימה של שיקולים לכך, שחלקם מצדיקים הרחבה של עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין וחלקם מצדיקים דווקא צמצום של עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין. בין השיקולים המצדיקים הרחבה של עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין ניתן למנות את השיקול הנוגע לצורך בהגנה על רוכשי דירות – הגנה הבאה לידי ביטוי במספר דברי חקיקה – ובשל אותו רצון להגן על רוכשי דירות מן הראוי לקבוע לגביהם עילת הטעיה רחבה, כאשר הם מוטעים על ידי הקבלן המוכר את הדירה. שיקול נוסף להרחבת עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין הוא השיקול הנוגע ליעילות הכלכלית של החוזה. כפי שאראה להלן, שיקול זה הוא אחד מהטעמים העומדים בבסיס עילת ההטעיה בכלל, היינו כי המחוקק קבע את עילת ההטעיה על מנת להבטיח את יעילותו הכלכלית של החוזה עבור שני הצדדים, ושיקול זה מתגבר ככל שהעסקה היא בעלת משמעות כלכלית גדולה יותר, כמו בעסקאות מקרקעין. מנגד, ניתן גם למנות שיקולים לצמצום עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין ביחס לעסקאות ולחוזים אחרים. בין השיקולים הללו ניתן למנות את השיקול הנוגע להגנה על מעמדו של מרשם המקרקעין, לפיה יש לצמצם את המקרים בהם ניתן יהיה לבטל בדיעבד עסקאות לאחר שכבר נרשמו במרשם.

מסקנתי בעבודה תהיה כי יש לצמצם את עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין ביחס לעסקאות ולחוזים אחרים, וזאת לא רק מן הטעמים שנמנו לעיל, שחלקם אינם רלוונטיים לכל העסקאות במקרקעין, אלא מטעם עקרוני אחר: הטעם הקנייני. כפי שאראה להלן, הטעם הקנייני, ואפיים של דיני הקניין, שימש בפסיקה על מנת לצמצם את תחולתו של עיקרון תום הלב בדיני הקניין. בית המשפט קבע כי למרות שעיקרון תום הלב חל בכל ענפי המשפט, ובכלל זה גם בדיני הקניין, אך בשל אופיו הגמיש של עיקרון תום הלב, ההופך אותו ל"עילת שסתום", ובאופן המנוגד לאופיים של דיני הקניין, יש לצמצם את השימוש בעיקרון תום הלב בדיני הקניין בכלל, ובקניין במקרקעין בפרט, לדיון אותו אבצע בעבודה בתחולתה של עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין. אראה כיצד מסקנה זו מתיישבת עם הטעמים השונים העומדים בבסיס עילת ההטעיה, וכיצד היא מתיישבת עם השיקולים שנקבעו בפסיקה לעניין תחולתה של עילת ההטעיה.

בפרק הראשון אבחן את עילת ההטעיה, את יסודותיה ואת הטעמים העומדים בבסיסה. בפרק השני אדון בקשר שבין הטעמים השונים העומדים בבסיס עילת ההטעיה לבין הדיון בקשר ליסוד הנפשי הנדרש מהמטעה, כדי להראות כיצד הטעמים השונים העומדים בבסיס עילת ההטעיה יכולים להגדיר באופן שונה את גבולותיה של עילת ההטעיה. בפרק השלישי אבחן כיצד מיושמת עילת ההטעיה, על אופניה השונים,

¹ חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. (להלן: "חוק החוזים").

בפסיקה, תוך התמקדות בפסיקות בהן יושמה עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין. בפרק הרביעי אדון בשיקולים להרחבת ולצמצום עילת ההטעיה בקשר לעסקאות מקרקעין ביחס לעסקאות ולחוזים אחרים. בפרק החמישי אדון בטעם הקנייני המשמש בפסיקה לצמצום תחולתו של עיקרון תום הלב בדיני הקניין, ואסביר מדוע לדעתי אותו רציונאל אמור לשמש גם על מנת לצמצם את תחולתה של עילת ההטעיה בעסקאות מקרקעין.

עילת ההטעיה וטעמיה

עילת ההטעיה קבועה בסעיף 15 לחוק החוזים. סעיף זה קובע:

"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" – רבבות אי-גיליון של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן".

על פי נוסחו של הסעיף, יסודותיה של עילת ההטעיה הם:² חוזה, קשר סיבתי, טעות והטעיה. היסוד הראשון, החוזה, הוא תנאי הכרחי לקיומה של הטעיה. אילו לא נכרת חוזה אין מקום לעסוק בעילת ההטעיה. אמנם כפי שאראה להלן ישנם מקרים שנחשבים הן להטעיה לפי סעיף 15 והן להפרת חובת תום הלב במשא ומתן הטרם חוזי לפי סעיף 12 לחוק החוזים, וסעיף 12 לחוק החוזים איננו דורש כריתתו של חוזה אלא מסתפק בשלב המשא ומתן. אולם על מנת שיחול על המקרה סעיף 15 לחוק החוזים נדרש קיומו של חוזה. היסוד השני, הוא הקשר הסיבתי. הקשר הסיבתי הנדרש בעילת ההטעיה מציב למעשה דרישה כפולה:³ גם דרישה לקשר סיבתי בין ההטעיה לבין הטעות, וגם דרישה לקשר סיבתי בין הטעות לבין כריתת החוזה. היסוד השלישי, הוא הטעות. הטעות לפי סעיף 15 דומה במהותה לטעות לפי סעיף 14 לחוק החוזים, העוסק בעילת הטעות כעילה עצמאית לביטול חוזה. התוספת של עילת ההטעיה על פני עילת הטעות, היא ביסוד הרביעי הנדרש בעילת הטעות – ההטעיה.

כאמור, סעיף 15 לחוק החוזים, העוסק בהטעיה, בא לאחר סעיף 14, העוסק בעילת הטעות. סעיף 14(א) קובע: "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". סעיף 14(ב) קובע: "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, לפי 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". לפי סעיף 14, עילת הטעות היא עילה עצמאית המאפשרת את ביטול החוזה. בכל הטעיה, ישנה גם טעות. מה בא אם כן להוסיף סעיף 15 על סעיף 14, ומדוע המחוקק לא הסתפק בעילת הטעות, וממילא היינו יודעים שניתן לבטל חוזה גם במקרים של הטעיה בשל הטעות שישנה באותם מקרים?

התשובה לכך היא, שהתוספת של סעיף 15 על סעיף 14 היא בנושא יסודיות הטעות. סעיף 14 דורש כתנאי לקיומה של עילת הטעות כי הטעות תהיה יסודית, היינו כזאת שאילו הטועה היה יודע עליה הוא לא היה מתקשר בחוזה. זוהי דרישה המצמצמת מאוד את רשימת המקרים בהם ייקבע כי התקיימה עילת הטעות, רק לגבי מקרים בהם ברור כי הצד הטועה לא היה מתקשר בחוזה אילו ידע על הטעות. לעומת זאת, סעיף

15

² גבריאלה שלו ואפי צמח, **חוזים**, (מהדורה רביעית, 2019), בעמ' 381.

³ שם, בעמ' 382.