



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן דב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

בפני כב' השופטת תמר בזק-רפפורט

המבקשים

1. דור בן דב
2. מיטל בן-דב
- ע"י ב"כ עוה"ד עמרי ארז ותומר ניידיץ

נגד

המשיבים

1. פאולה מרילין מאירוביץ
2. אדוארד מנחם מאירוביץ
- ע"י ב"כ עוה"ד יונתן ון-לואן

1
2
3

פסק דין

1. תובענה בעניינו של הסכם למכירת דירת המבקשים, שברחוב עזה 46 בירושלים, לידי המשיבים. חודשים אחדים לאחר תתימת ההסכם, חדלו המשיבים מביצוע תשלומים שהתחייבו להם על פיו, אחר שהתברר להם כי ברישומים שבארכיב העירייה (תשרים המצורף להיתר בניה) מסווגת הדירה כ"מקלט ובור מים". המשיבים דרשו, כתנאי להמשך ביצוע התשלומים, כי המבקשים יפעלו לתיקון הרישום. מנגד, עמדו המבקשים על קבלת התשלומים אשר להם התחייבו המשיבים לפי ההסכם, וטענו כי אין עילה להתלותם. בעקבות הדברים הגישו המבקשים את התובענה, תוך שעתרו, בנוסף להעברת התשלומים שעל פי ההסכם, גם לקבלת הפיצוי הנקוב בהסכם בגין ההפרה שבאי התשלום, כמו גם לכיסוי נזקיהם.

13

רקע

2. ביום 27.12.11 התקשרו הצדדים בהסכם מכר (להלן – הסכם המכר), שעל פיו מכרו המבקשים (להלן – המוכרים) את זירתם שברח' עזה 46 בירושלים, הידועה כגוש 30025, חלקה 139, תת חלקה 1 (להלן – הדירה), לידי המשיבים (להלן – הקונים). מדובר בדירה שנבנתה לפני עשרות בשנים, ואשר וישומה כפנקס הכתים המשותפים כ"דירה" מאז שנת 1956 (נספח ז' לתובענה). בשנת 2007 רכשו אותה המוכרים מבעליה

1 מתוך 14



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן רב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

1 הקודמים כ "דירה" (נספח י' לתובענה), וכך גם תוארה היא בהסכם שנעשה עם הקונים,
2 המשיבים דנן.

3 3. דא עקא, זמן מה לאחר חתימת הסכם המכר, לאחר ששולמו שני תשלומים
4 ראשונים בסך קרוב ל-700,000 ₪ וכן גם תשלום נפרד שסוכם עבור המטלטלין והציוד
5 שבדירה בסך 125,000 ₪, הודיעו הקונים כי לא ישלמו את יתרת התמורה, בשל סימן
6 שאלה שהתגלה סביב סיווגו של הנכס כ"דירת מגורים". כך, על רקע הערכת שווי
7 שנעשתה לדירה מטעם הקונים, לצורך קבלת משכנתא למימון חלק מן הרכישה מ"בנק
8 ירושלים", התברר כי ברישומים שבארכיב עיריית ירושלים, בתשריט המצורף להיתר
9 בניה, מסווגת הדירה כ"מקלט ובור מים". נוכח כך הודיעו הקונים, כי לא ישלמו את
10 יתרת התמורה עד שיטופל העניין.

11 4. מכאן תובענה זו, אשר בגדרה עותרים המוכרים לסעד הצהרתי, על פיו הסכם
12 המכר מחייב, שריר וקיים; כן עותרים הם לצו שיחייב את את הקונים לשלם את יתרת
13 התמורה; וכן למתן צו שיחייב את הקונים לפצות את המוכרים על נזקיהם, לרבות תשלום
14 הפיצוי המוטכם הנקוב בהסכם.

15 5. הקונים, מטבע הדברים, דוחים את הורישתם. לטענתם, מדובר בהסכם שלידתו
16 בהטעיה. לגרסתם, המוכרים היו מודעים לכך שהדירה מופיעה בתשריט המצורף להיתר
17 בניה כ"מקלט ובור מים", אך הסתירו מידע זה מהקונים, ואין לשעות לסעד המבוקש
18 בידי הקונים. לחלופין טענו הקונים כי מדובר ב"טעות", לפי חוק החוזים (חלק כללי),
19 תשל"ג – 1973, או ב"אי התאמה" לפי חוק המכר, תשכ"ח – 1968.

20 טענת ההטעיה

21 6. הקונים טענו כי המוכרים הטעו אותם ביודעין.

22 טענה זו מבקשים הקונים לתמוך באמור בתצהירו של מר חוקיה העצני, שמאי מקרקעין,
23 אשר במשרדו נעשתה שומה עבור בנק ירושלים לצורך קבלת משכנתא בידי הקונים.
24 במסגרת ההכנות לעריכת חוות הדעת התברר, כי הדירה רשומה בעירייה כ"מקלט ובור



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן דב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

1 מיס". מר העצני ציין בתצהירו, כי הזדמן לו בעבר, וקודם לעסקה הנדונה, לבקר בדירה.
2 הדבר היה בסמוך לחג הפסח בשנת 2010, אז פנה אליו מר בן דב (להלן – המוכר) לצורך
3 עריכת שמאות בדירה לקבלת משכנתא מבנק מזרחי טפחות. מר העצני ביקר בדירה
4 לצורך השומה, ואזי שאל המוכר בכמה יעריך את הדירה. השמאי מר העצני השיב, כי
5 בגבולות של 1,600,000 ש"ח – 1,700,000 ש"ח, משום שלדעתו יש עבירת בנייה בדירה,
6 והיא פריצת דלת לכיוון חצר משותפת. מר העצני הוסיף וציין בתצהירו, כי בנוסף אמר
7 למוכר שעליו לבחון את תיק היתר הבנייה בעירייה קודם שיוציא את השמאות, ואזי יוכל
8 להוציא דו"ח. לדברי מר העצני, המוכר הגיב לדברים אלו "בצורה אלימה ותוקפנית",
9 כלשון מר העצני. המוכר ביקש את מר העצני לעזוב את הדירה, כאשר לצידו החזיק "את
10 כלבו המאיים ובהתנהגותו זו הסיל... חשש ופחד". כמו כן, בהמשך סירב לשלם עבור
11 הבדיקה שנעשתה בדירה. מר העצני ציין בתצהירו, שבדיעבד מבין הוא כי התנהגותו של
12 המוכר באותו אירוע שמשנת 2010 נבעה מכך ש"עליתי על העובדה, כי ככל הנראה
13 קיימות חריגות בנייה בדירה המצריכות בדיקת היתר בנייה".

14 בנוסף מבססים הקונים את מסקנתם, כי המוכרים הסעו אותם ביודעין בנוגע לדירה, בכך
15 שבמכתבי התשובה לפניית ב"כ הקונים בעניין התקלה של טיווג הדירה בעירייה כ"מקלט
16 ובור מיס", לא הכחיש ב"כ המוכרים את טענת ב"כ הקונים כי מדובר בהסעיה.

17 7. אחר שעיינתי במסמכים ושמעתי את הראיות בעניין זה, לרבות חקירתו הנגדית
18 של מר העצני ושל מר בן דב, סבורה אני כי לא הוצגה תשתית משכנעת לטענת ההסעיה.
19 התרשמתי מן המכלול כי המוכרים היו כנים עם הקונים במציגיהם בקשר לדירה, ולא היו
20 מודעים לבעיה הרישומית בעירייה.

21 8. מר העצני דיקדק, ולא הציג בעדותו כל נתון ועובדה אודות ידיעתו כי נעשתה
22 הסעיה. כעולה מדבריו של מר העצני בתצהירו, מדובר אך ורק בהתרשמותו מהתנהלותו
23 של המוכר בשנת 2010, ובפרשנות שנותן מר העצני לדברים בדיעבד. כאמור, מר העצני
24 עצמו נזהר בתצהירו בלשונו, ואמר כי מסקנתו היא כי מדובר בדברים שהם אמת "ככל
25 הנראה".



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן דב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

9. מנגד עומדים דבריו הברורים של המוכר, כי המידע בדבר הרישום בעיריית
ירושלים לא היה מעולם ולא הובא מעולם לידיעת המוכרים, והם נחשפו אליו לראשונה
ממכתבו של ב"כ הקונים מיום 15.3.12, נספח ד' לתצהיר מטעם הקונים (פרד' מיום
10.3.12, ע' 12). דברים ברורים אלו לא נסתרו בראיה של ממש, והמוכר עמד מאחוריהם
בחקירתו הנגדית באופן מלא. גם הניסיון שנעשה בחקירה הנגדית להטיל דופי במוכר
כאילו הוא העלים את התיק בעיריית ירושלים במספר הזדמנויות שבהן נעשה ניסיון
לאתר את התיק, לא צלח. לא הובאה ראיה רצינית לכך שהמוכר היה מעורב בתקלות
שארעו בעיריית ירושלים. בנוסף, הלכה למעשה, התיק בעירייה אותה והוצתק ואילו היה
בוחר המוכר להעלימו, מתבקש כי הדבר לא היה מתאפשר, כך שהמציאות בשטח גם היא
איננה תומכת בטענת ה"העלמה". עדותו של המוכר בפניי היתה בהירה, עניינית ואמינה,
הן בסוגיה ה"העלמה" והן בעניין טענת ההטעיה.

10. בנוסף, אינני סבורה שיש למצוא תימוכין לטענת הקונים בדבר הטעיה באופן
ניסוחה של תשובת ב"כ המוכרים לפניית ב"כ הקונים, עת התברר הקושי ברישומי
העירייה. אמנם במכתב ב"כ המוכרים מיום 1.4.12 אין התייחסות ישירה לטענה
שהועלתה במכתב ב"כ הקונים ביום 15.3.12 בדבר "העלמת מידע". אולם כעולה מתוכן
התשובה, אין בכך כדי ללמד כלל ועיקר על הסכמה עם טענה זו. כך, המעיין בתשובה
יימצא, כי הקו המנחה בה הוא הכחשת טענת הקונים כי אין מדובר בדירת מגורים.
הגרסה שבתשובת ב"כ המוכרים היא, כי מדובר בדירת מגורים לכל עניין ודבר, כפי
שמפורט בנסח הרישום, וכי גרסת השמאי מטעם בנק ירושלים, מוטעית. על רקע זה, ניתן
להבין מדוע נושא "העלמת מידע" לא תפס מקום של ממש בתשובה, מלבד הכחשה
כללית של טענות מנגד. משטענו המוכרים כי מדובר בדירת מגורים וכי השמאי שגורס
אחרת טועה, ממילא סביר שלא יטענו כי ההעלמה הנטענת של מידע, שלשיטתם אינו
אמת, לא נעשתה בידיהם. אם הטענה אינה אמת, ברי כי לשיטתם לא היתה אמת גם עובר
להתימת ההסכם, וממילא לא היו מודעים לה, לא הסתירו אותה ולא הטעו בכל הנוגע
אליה.

11. קיצורם של דברים, מסקנתי היא כי המוכרים לא הטעו את הקונים בכל הנוגע
לאופן רישום הוירה בעירייה, ואינני מקבלת את טענת הקונים בעניין זה.



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 כן דב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

טענות הסעות

- 1
- 2 12. הקונים טענו כי אף אין אין מדובר בהטעה, יש לדחות את תובענת המוכרים על
- 3 שום שמדובר ב"טעות", המצדיקה גם היא את התנערום מן ההסכם.
- 4 13. להבנת הטענה, יש לעמוד תחילה על הטעות המדוברת.
- 5 מדובר בנכס ששימש בפועל כדירת מגורים עשרות בשנים; בפנקס הבתים המשוהפים,
- 6 רשום הנכס כ"דירה"; מתעוררת עובד ציבור שהוגשה בידי המשיבים, חתומה בידיו של
- 7 מר יובל דאר, סגן מנהל אגף השומה והגביה בעיריית ירושלים, עולה כי סיווג הדירה
- 8 בתיק הנכס בעירייה הינו מתחילת הרישום בעירייה – ביום 20.5.51 – כ"דירת מגורים".
- 9 בהתאם לרישומי המחשב בעירייה, החל מיום 1.2.71 מופיע הנכס כ"סיווג מגורים סוג
- 10 בניין 3"; החל מיום 1.4.83 מסווג הנכס למגורים סוג בניין 2. כלומר, בכל ההיבטים
- 11 הללו, אכן הנכס שנרשם היה "דירה". מאידך גיסא, כפי שנוכחו הקונים מספר חודשים
- 12 לאחר הרכישה, בתשריט המצורף להיתר בניה, אין מסווג הנכס כ"דירה", אלא כ"מקלט
- 13 ובור מים". הקונים לא היו מודעים לכך.
- 14 ה"טעות" היא איפוא, בכל הנוגע לאופן רישום הנכס בתשריט המצורף להיתר בניה, שלא
- 15 היה ידוע לקונים (כמו גם למוכרים, כפי שצויין לעיל).
- 16 14. האם הטעות האמורה מקימה לקונים עילה לעצירת התשלומים אשר להם התחייבו
- 17 בהסכם המכר, כפי שנעשה בפועל?
- 18 לטעמי התשובה לכך היא שלילית, וזאת על יסוד מספר טעמים.
- 19 15. בהתאם להוראת טעיף 14 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973 (להלן –
- 20 חוק החוזים), שעה שצר לחוזה מגלה כי התקשר בחוזה עקב טעות, הוא זכאי בנסיבות
- 21 המתאימות לבטל את החוזה. הוין מבחין בין מצב של טעות שהצר השני ידע או היה
- 22 עליה לדעת עליה (ס"ק א') לבין מצב שבו מדובר בטעות משותפת, כאשר שני הצדדים



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן דב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

1 לא היו מודעים לה (ט"ק ב'), שאז ייעשה הביטול בידי בית משפט, תוך חיוב הצד שטעה
2 וביטול בפיצויים.

3 16. הקונים דנן לא מסרו הודעת ביטול. אדרבא, בסעיף 28 לתשובתם לתובענה בפניי,
4 כותבים הקונים כי הם "מוכנים ומזומנים להמשיך בעסקת המכר", ובלכד שיתקבל היתר
5 בנייה כדין לדירה, והם אף ישתפו פעולה עם המוכרים בעניין זה. כתשובתם הם מצינים,
6 כי אם לא ניתן להסדיר את המצב "יש לקבוע כי על ההסכם להתבטל". אולם הודעה
7 בדבר החלטתם של הקונים לבטל את ההסכם, מכוח זכות הנתונה להם לשיטתם בשל
8 ה"טעות" הנטענת, אין בפניי. זאת ועוד, כתשובת הקונים מוזכר הליך משפטי שיזמו
9 לשם השבת כספם (ת"א 9980-10-12), אלא שכפי שהודע לי בידי הצדדים, ביום 2.1.13
10 פנו הקונים לבית משפט זה במסגרת אותו הליך, וביקשו למחוק את תביעתם. כלומר, אין
11 בפניי כל הודעת ביטול מטעם הקונים, לרבות לא במסגרת תשובתם לתובענה, אלא
12 להיפך. במצב זה, אף אם קמה לקונים זכות למסור הודעת ביטול, זו לא נמסרה, וממילא
13 עומד ההסכם בתוקפו.

14 17. כך או אחרת, למעשה, הדרך שבה היה על הקונים לילך אילו החליטו לבטל את
15 ההסכם מחמת טעות, כנסען, לא היתה כלל במשלוח הודעת ביטול לצד שכנגד, כאמור
16 בסעיף 14(א) לחוק החוזים, אלא באמצעות פניה לבית משפט על מנת שיוורה על ביטול,
17 כאמור בסעיף 14(ב) לחוק החוזים, שזו לשונו:

18 "מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות
19 לא היה מתקשר בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו
20 לדעת על כך, רשאי בית המשפט, לפי בקשת הצד שטעה,
21 לבטל את החוזה, אם ראה שמן הצדק לעשות זאת; עשה
22 כן, רשאי בית המשפט לחייב את הצד שטעה בפיצויים בעד
23 הנזק שנגרם לצד השני עקב כריתת החוזה".

24 הוראת סעיף 14(א) לחוק החוזים, המאפשרת ביטול חד צדדי בידי מוטעה, ללא סעד
25 פיצויים מנגד, חלה אך במצב שבו הצד השני (המוכרים, בענייננו) "ידע או היה עליו
26 לדעת" על הטעות. כאמור לעיל, המוכרים לא ידעו אודות הרשום בתשריט שצורף להיתר



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן רב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

- 1 הבניה, ובמצב הדברים שתואר אף אינני רואה סיבה לקבוע כי "היה עליהם לדעת זאת",
- 2 כמצוות סעיף 14(א). אין מדובר בדירה שהוקמה בידי המוכרים או נרכשה בידיהם
- 3 מקבלן. מדובר בדירה שעמדה על תילה עשרות בשנים, תוך שרשומה היא כפנקס הבתים
- 4 המשותפים כל העת כ"דירה", ואף שימשה ככזו בפועל, בידיעת עיריית ירושלים, אשר
- 5 חייבה בגינה במשך עשרות שנים ארנונה לפי סיווג "מגורים". רכיב המידע הגורע
- 6 מסיווגו של הנכס כ"דירה" – הרישום בתשרים המצורף להיתר הבניה כ"מקלט ובור
- 7 מים" – לא היה בידיעת המוכרים, אלא היה נתון הגנוז בארכיבי העירייה. בנסיבות אלה,
- 8 למוכרים אין עדיפות על הקונים בהשגתו של המידע, ואין כל הצדקה לקבוע כי "היה
- 9 על" המוכרים לדעתו.
- 10 18. משנמצא כי סעיף 14(ב) חל על ענייננו, נחלשת עוד יותר מגמת הקונים להצדיק
- 11 את עצירת התשלומים ב"טעות" שחלה, שכן לא נפסק לטובתם סעד של "ביטול",
- 12 וכאמור, בתיק שבפניי הם גם לא ביקשו זאת. יודגש, כי אילו עתרו הקונים לסעד של
- 13 ביטול לפי סעיף 14(ב), היה עליהם להוכיח כי שיקולי צדק תומכים בבקשתם, ואז היו
- 14 עשויים להיות מחוייבים בפיצוי הצד שכנגד. הקונים לא עשו זאת, ומשכך אין בטענת
- 15 ה"טעות" כדי להועיל להם.
- 16 טענת "אי ההתאמה"
- 17 19. הקונים מוסיפים וטוענים ל"אי התאמה" לפי חוק המכר, תשכ"ח – 1968 (להלן –
- 18 חוק המכר), כאמור בסעיף 11 שם, וכן ל"פגם בזכות", כאמור בסעיף 18. לגרסתם,
- 19 מדובר בנכס שהמשתמש בו למגורים חשוף לאישום בגין שימוש חורג. לטענת הקונים,
- 20 הם רכשו מן המוכרים "דירה" למגורים, ומתברר כי בפועל אין מדובר בנכס כזה. כן טענו
- 21 הקונים, כי הוצג להם כי לנכס היתר בניה כדין, ובפועל לא נראה כי קיים היתר כזה.
- 22 20. לנוכח נוסחו של ההסכם שנעשה בין הצדדים ומכתב מלווה שנעשה עם כריתתו,
- 23 כמו גם טיבו של הממכר, אין לקבל את הטענה.
- 24 אינני סבורה כי די באופן תיאור הדירה בתשרים המצורף להיתר הבניה, כדי להוציא את
- 25 הנכס מגדר "דירה" בלשון בני אדם וכהגדרתה בחוזה. נכס המשמש עשרות שנים כ"דירת



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן רב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

מגורים", רשום בפנקס הבתים המשותפים כ"דירה", ואף משולמת בגינו ארנונה לעירייה
 כ"דירת מגורים", עולה, לטעמי, כדי "דירה", כמוגדר בהסכם. אף שבתשריט המצורף
 להיתר הבניה מתואר המקום כ"מקלט ובור מים", בפועל אין מדובר בנכס מסוג זה כלל
 ועיקר. יתר על כן, אילו מכר מאן דהוא את הנכס כ"מקלט ובור מים", הרי שהיה המכר
 לוקה באי התאמה, שכן לא נראה כי מתאים הוא לשימוש לא כמקלט ולא כבור מים כלל
 ועיקר. אכן, מדובר בדירה שלא אותר לגביה היתר בניה, והתשריט המצורף להיתר
 שאותר מתארה כ"מקלט ובור מים", אך כאמור, רבים מאפייניה כ"דירה", וכלשון בני
 אדם, כמו גם לשון הסכם המכר דנן, "בדירה" עסקינן.

21. אשר לסוגיית השימוש שלשמו ניתן היתר הבניה להקמת הדירה לפני עשרות
 בשנים – בענין זה לא קיים בהסכם כל מצג מצד המוכרים אודות קיומו של היתר בניה
 למטרת דירת מגורים, כך גם לא במכתב שנעשה במקביל לחתימתו של הסכם המכר.
 כעולה מניסוח ההסכם, "חלוקת הסיכון" בין הצדדים הייתה כזו שהטילה על הקונים את
 הסיכונים לגבי מצבה הפיזי, התכנוני והמשפטי של הדירה, בכפוף להצהרות המוכרים,
 והקונים ויתרו במפורש על טענת אי התאמה. כלומר, כל עוד המוכרים הצהירו את הידוע
 להם, לא הטעו ולא הוננו, הרי שסיכוני הדירה עברו אל הקונים שקנו אותה כמות שהיא
 (AS IS, כלשון ההסכם). כך צויין במבוא להסכם המכר שבין הצדדים:

"הקונים מצהירים ומאשרים כי הם ראו את הדירה ובדקו
 אותה ואת מצבה הפיזי, התכנוני והמשפטי, וכן את טיב
 זכויות המוכרים בה ואת אופן רישומם וכן כל עניין אחר
 הקשור לדירה ולזכויות המוכרים בה שהשפיע וואו יכול
 להיות להשפיע על החלטתם לרכוש מהמוכרים את הדירה
 לפי הסכם זה, וכי הם מצאו את כל אלה לשביעות רצונם
 המלאה ומתאימה לכל מטרותיהם, הציעו למוכרים לרכוש
 מהם את מלוא זכויותיו בדירה כפי שהן במעמד חתימת
 חוזה זה, ובמצבה הנוכחי (AS IS) והכל בכפוף להצהרות
 המוכר בהסכם זה".

זאת ועוד, בסעיף 7 להסכם, תחת הכותרת "הצהרות הקונים", נכתב:

8 מתוך 14



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן רב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

- 1 "הקונים מצהירים ומאשרים בזה, כי ראו וברקו את הדירה
- 2 מבחינה משפטית, פיטית, רישומית, והתכנותית וכי הדירה
- 3 מתאימה לצרכיהם ולמטרותיהם ולשם כך אף הביאו
- 4 הקונים מהנדס מטעמם, אשר בדק בקפדנות את הדירה והם
- 5 מצאוה לשביעות רצונם והם מוותרים בזאת על כל טענה
- 6 מחמת אי התאמה וואו ליקוי וואו פגם בדירה והם קונים
- 7 את הדירה במצבה הנוכחי (AS IS), למעט פגם נסתר והכל
- 8 בהתאם ובכפוף להצהרות המוכרים. ידוע לקונים כי הגינה
- 9 מהווה חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף עליה חלים דיני
- 10 הבית המשותף ועל כן אינה מהווה חלק מן הנמכר ולא
- 11 מתקבלת בגינה תמורה".
- 12 נוכח נוסח ההסכם, כפי שהסכימו לו הצדדים, כי הקונים בדקו את הדירה מכל הבחינות,
- 13 וכי הם מוותרים על כל טענה בדבר אי התאמה ורוכשים את הדירה במצבה הנוכחי, ברי
- 14 כי מה שהתברר לאחר החתימה – כי הדירה מופיעה ברישומי ארכיטקט (כתשריט
- 15 המצורף להיתר בניה) כ"מקלט וכוור מים" – הנו עניין שהסיכון כי יתגלה הוטל,
- 16 בהסכמה, על הקונים, שרכשו את הדירה "כמות שהיא", "AS IS". משאירע אשר אירע,
- 17 אין הקונים זכאים להתנער ממחויבותם על פי ההסכם, ולהעלות טענת "אי התאמה", אף
- 18 שיתירו עליה כלשון מפורשת בסעיף 7 להסכם.
- 19 22. בהקשר זה יודגש, כי הצהרת המוכרים בהסכם איננה כוללת דברים באשר
- 20 להיבטים תכנוניים של השימוש בדירה, והקושי שעליו מצביעים הקונים הינו בהיבט זה.
- 21 הוא הדין במכתב מלווה שנחתם במקביל לחתימת הסכם המכר. מדובר במכתב העוסק
- 22 בהיתרים, שזו לשונו:
- 23 "למרות האמור בהסכם המכר שביננו הרינו להודיעכם
- 24 בטרם החתימה על ההסכם כי קיימת תוספת בניה של מחסן.
- 25 האמור נעשה על ידי בעלי הדירה הקודמים בלי שקבלו
- 26 היתר בניה וואו אישור מכל רשות מוסמכת. עם זאת, הרינו
- 27 להודיעכם כי ככל הידוע לנו לא נתקבלה כל טענה וואו



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן דב ואח' ג' מאירוביץ ואח'

- 1 דרישה ו/או התראה מעיריית ירושלים בגין האמור. מעבר
- 2 לאמור לעיל, לא בוצעה על ידינו כל תוספת בנייה אחרת
- 3 בלתי חוקית וככל הידוע לנו אין חריגות בנייה ו/או תוספות
- 4 שלא קיבלו היתר בנייה כד"ן.
- 5 כעולה מנוסח המכתב, גם כן אין כל הצהרה בדבר היתרי השימוש לפי תכנונה של
- 6 הדירה.
- 7 23. הרקע לחתימת מכתב זה פורט בתשובת הקונים. על פי האמור בתשובה, טרם
- 8 התחיימה על הסכם, לא איתרו הקונים את "תיק הבניין" הנוגע לדירה. בעקבות זאת פנה
- 9 בא כוחם, עו"ד הכהן, לכא כוחם של המוכרים באותה עת, עו"ד גרוס, וביקש כי תינתן
- 10 הצהרה מטעם המוכרים בדבר קיומו של היתר בנייה, והיעדר חריגות בנייה, למעט מחסן
- 11 שהבנייתו לגביז הייתה ידועה לקונים קודם התחיימה. על רקע זה, כך הוסבר בתשובת
- 12 הקונים, נעשה המכתב האמור. לטענתם, במכתב זה הצהירו המוכרים, דברים שאינם
- 13 עולים בקנה אחד עם מה שהתברר בסופו של דבר, כי בתשריט המצורף להיתר הבניה
- 14 רשומה הדירה כ"מקלט ובור מים", ומכאן טענותיהם כלפי המוכרים.
- 15 24. אלא שעיון במכתב גופו מלמד, כי אין מקום לטענת הקונים, שכן המוכרים לא
- 16 הצהירו דבר בענין שבמחלוקת בפניי.
- 17 כעולה מנוסח המכתב, המוכרים לא הצהירו דבר באשר לסיווג הנכס בהיתר הבניה
- 18 כ"דירת מגורים" או כל הצהרה אחרת בעניין שימושיה. מנגד, הקונים הצהירו גם הצהירו
- 19 במכרז להסכם, כי בדקו את מצבה התכנוני, הפיזי והמשפטי של הדירה, וכי אלו נמצאו
- 20 לשביעות רצונם המלאה, תוך שהם מוותרים בצורה מפורשת "על כל טענה מחמת אי
- 21 התאמה ו/או ליקוי ו/או פגם בדירה". כלומר, הם נטלו כל עניינים אלו על סיכונם.
- 22 הצהרתם של המוכרים במכתב שנחתם במקביל להסכם, הנה באשר לתוספת בנייה של
- 23 מחסן, שנעשתה בידי בעלי הדירה הקודמים, ללא היתר בנייה, תוך שהעניין הובא לידיעת
- 24 הקונים מבעוד מועד, איננה גורעת מכך שהקונים נטלו את כל העניינים המתוארים על
- 25 סיכונם וויתרו על כל טענה מחמת אי התאמה. כך, באותו מכתב, מעבר להצהרתם בכל
- 26 הנוגע למחסן זה, הוסיפו והצהירו שם המוכרים, כי לא כיצעו כל תוספת בנייה אחרת



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן דב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

בלתי חוקית – ואיש איננו טוען כי המוכרים ביצעו תוספת בנייה כזו, כך שהצהרה זו איננה הטעייה כלל ועיקר, אף לא "אי התאמה". בנוסף, הצהירו המוכרים כי "ככל הידוע לנו אין חריגות בנייה ואז תוספות שלא קיבלו היתר בנייה כדין". המוכרים הצהירו על "מיטב ידיעתם" בנושאים שבמכתב, ולא מעבר לכך. לא הוכח כי ידעו אחרת, כלומר – אין מדובר במצג שוא, המצדיק החרגה מגדרי הסיכון שעבר אל הקונים כאמור בהסכם, שעה שיתרו על כל טענה בגין "אי התאמה". בנוסף, מקובלת עלי טענת המוכרים, כי הצהרתם היא לגבי חריגות בנייה, וטענת הקונים איננה כי הדירה נבנתה בחריגה, אלא שהשימוש לפי רישומי העירייה הוא "מקלט וכו' מיס". בענין זה לא הצהירו המוכרים דבר, אף לא לפי "מיטב ידיעתם". טענת הקונים כלל איננה לתריגות בניה, שאלהן התייחס המכתב, אלא לשימושי הנכס במסגרת ההיתר, עניין שכלל לא נזכר במכתב, וממילא לגביו חל ויתור הקונים על טענת "אי התאמה", כפי שנעשה במפורש בסעיף 7 להסכם.

25. כך או אחרת, כאמור, ההצהרה היתה לפי "מיטב ידיעתם", וככזו שיקפה נאמנה את המציאות. הקונים בחרו להסתמך על הצהרה זו, ולא למצות בדיקה בעירייה לגבי מכלול היבטי הרישוי והתכנון, ועליהם לשאת במחיר בחירתם. במצב זה הדין הוא כי:

"מקום שצר ער לכך שאין לו ידיעה לגבי נתון מסוים בעל חשיבות או שידעתו היא בלתי מושלמת, והוא מחליט בכל זאת לכרות את החוזה, אין הוא זכאי להעלות טענת סעו'ת בקשר לנתון זה, שכן הוא נטל על עצמו את הסיכון לגביו" (דניאל פרידמן וגילי כהן, חוזים ב', ע' 741 (1992)).

בע"א 5054/11 ספיר וברקת נדל"ן (הולילנד) בע"מ נ' עו"ד אחסטר (פורסם במאגרים 7.3.13) אומצו הדברים בפסיקת בית המשפט העליון, תוך דיון מקיף בחלוקת סיכונים חוזיים, אל מול טענת "טעות".

26. הוא הדין בניסיון להסתמך על עילת "אי התאמה" לפי חוק המכר, כאשר הקונים היו מודעים לכך שלא השלימו את הבדיקות בעירייה לגבי הדירה, אך בחרו לרכוש אותה "כמות שהיא", תוך ויתור מפורש על טענת "אי התאמה", כאמור בסעיף 7 להסכם המכר.



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן דב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

ברי כי כמצב זה לא יכולה טענתם בעניין אי התאמה לעמוד (ראו תוצאה דומה בפסק דינו
של כב' השופט ד' מינץ בת"א (ירושלים) 3594/09 גביר נ' קוסוב (פורסם במאגרים;
22.2.11)).

27. בהקשר זה יודגש, כי אין מדובר ב"אי התאמה נסתרת". לא הוצג כל נתון שמנע
מן הקונים לדעת מלכתחילה את אותן עובדות שהתבררו לקונים בדיעבד, כחודשיים
לאחר חתימת הסכם המכר. לא הוכחה כל מניעה אובייקטיבית לבירור עניין זה קודם
כריתת ההסכם. אמנם, לדברי הקונים, בחיפוש שנעשה בעירייה בזמנו, לא מצאו הם את
"תיק הבניין". אולם שמאי המקרקעין, מר חזקיה העצני, אשר העיד מטעם הקונים, ציין
בתצהירו (בסעיף 7) כי בניסיון שנעשה לאתר את התיק בעירייה בהמשך, תחילה לא
אותר המיכל שבו צפוי היה התיק להיות. בהמשך, נעשתה כריקה מקיפה גם במיכלים
סמוכים, ותיק הבניין אותר. הדעת נוחתת שאילו ביצעו הקונים בדיקה דומה עובר
לחתימת ההסכם, היה החיפוש המקיף מביא לממצאים. משבתרו הקונים להתקשר בהסכם
בטרם מיצו את הבירור בעירייה, הרי שעליהם, ולא על המוכרים תמי הלב, לשאת במחיר.

הסעדים

28. המבקשים עותרים להצהרה כי הסכם המכר מחייב, שריר וקיים, ובעולה מן
האמור, הם זכאים לסעד זה. כך גם זכאים הם להצהרה כי הסכומים ששולמו על חשבון
התמורה יותרו בידיהם.

29. בנוסף, על המשיבים להשלים ולשלם למבקשים את יתרת התמורה בסך
1,340,838 ₪ (סך זה חושב לפי הסכומים הנומינליים שטרם שולמו, כמפורט בסעיף 46
לתובענה, בצירוף ריבית פיגורים של 1% לחודש, כאמור בסעיף 20.1 להסכם, מהמועד
לביצוע כל תשלום, אך ללא הצמדה למדד, שכן זו לא נזכרה בהסכם).

30. כן זכאים המבקשים לפיצוי המוסכם הנקוב בהסכם, על סך 190,000 ₪, אחר
שהמשיבים הפרו את ההסכם הפרה יסודית, בכך שלא עמדו במועדי התשלום המוסכמים
ונמנעים מלשלם את עיקר התמורה עד עתה. המבקשים דורשים סכום זה בצירוף הפרשי
הצמדה וריבית ממועד מכתב כ"כ הקונים מיום 15.3.12, אותו מבקשים הם להעמיד



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן דב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

- 1 כמועד ההפירה, בסך 196,006.34 ₪. המשיבים לא חלקו על חישוב זה, ובהתאם לנוכח
2 האמור זכאים המבקשים גם לסכום זה.
- 3 31. כמו כן, על המשיבים לשלם למבקשים סך 69,000 ₪ בגין הוצאות מימון שנגרמו
4 למבקשים שנטלו הלוואה שהיתה אמורה להיות מכוסה מתשלומי הדירה, ושלא הוכחו.
- 5 32. אינני רואה לחייב את המשיבים בגין הלוואה משפחתית שקיבלו המבקשים, שכן
6 לא הוכח ולא נטען, כי היה על המבקשים לשאת בריבית בגין נטילת הלוואה זו. הנוק
7 מאי השקעת הכספים הללו, איננו נזקם, אלא נזק בני המשפחה המלווים, שאינם צד
8 להליך זה. כמו כן, המבקשים אינם זכאים לפיצוי בגין אי השכרת הדירה, אחר שנפסק
9 לטובתם פיצוי בגין האיחור בתשלום. הפיצוי בגין האיחור בתשלום מעמיד את
10 המבקשים, הלכה למעשה, במצב זהה למצבם לו שולמה להם מלוא התמורה בעתה. אילו
11 שולמה מלוא התמורה בעתה, הרי שלא ניתן היה להשכיר את הדירה לאחר מועד הפינוי.
12 נוכח כך, פיצוי בגין אי השכרה איננו במקומו, ויהווה במוכן מסוים כפל פיצוי. כך גם
13 אינני רואה לפסוק למבקשים סכום נפרד בגין עוגמת הנפש והטרדה הרבה שנגרמה להם,
14 אף שאין ספק כי אלו ארעו, וזאת לנוכח הסכומים הגדולים שנפסקו לטובתם כאמור
15 לעיל, ובכלל זאת פיצוי מוסכם בסך 190,000 ₪.
- 16 33. מאידך גיסא, ההוצאות בגין המשך אחזקת הדירה – ארנונה וכיו"ב – הן הוצאות
17 עודפות שנגרמו למבקשים בגין התנהלותם של המשיבים, והם זכאים לסך של 4,000 ₪,
18 בגין ראש נזק זה האמור כתובענתם.
- 19 34. סך הסכומים הנזכרים לעיל עולה כדי 1,609,844.34 ₪, להם זכאים המבקשים מן
20 המשיבים.
- 21 35. בנוסף אומדים המבקשים את הוצאות המשפט שנגרמו להם, כולל שכ"ט עו"ד
22 ואגרות, בסך של 100,000 ₪. המבקשים זכאים לתשלום הוצאות ושכ"ט עו"ד בשיעור
23 זה, וזאת בנוסף להוצאות שנפסקו במהלך ההליך לטובתם, בנסיבות כאמור בהחלטות
24 בהן נפסקו.



בית המשפט המחוזי בירושלים

15 באפריל 2013

ה"פ 42532-06-12 בן רב ואח' נ' מאירוביץ ואח'

36. אשר על כן מוצהר, כי הסכם המכר מחייב שריר וקיים, והסכומים שהמשיבים
שילמו על חשבון התמורה יוותרו בידי המבקשים. ובנוסף מורה אני כי על המשיבים
לשלם למבקשים סך כולל של 1,709,844.34 ש"ח.

ניתן היום, ה' באייר חשע"ג, 15 אפריל 2013, בהעדר הצדדים.

תמר בזק רפפורט, שופטת