

## בית משפט השלום באשקלון

ת"א 1072-08-19 דגן ואח' נ"י חנוך ואח'

תיק חיצוני :

**לפני כבוד השופט עידו כפכפי**

**תובעים**

1. נדב דגן
  2. קארין ימין
- ע"י ב"כ עו"ד אורית סער

נגד

**נתבעים**

1. ישראל חנוך
  2. דן ליברמן
- ע"י ב"כ עו"ד טל רכניץ

חקיקה שאוזכרה :

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 : סע' 12(א), 15

חוק המכר, תשכ"ח-1968 : סע' 16

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 : סע' 229(ג)

מיני-רציו :

\* למרות שנמצא כי הנתבעים לא ידעו על הליקויים בבניין ולא הסתירו ביודעין מידע מהתובעים, בנסיבות העניין היה עליהם לדעת על הליקויים ובאי הגילוי הפרו את חובת הגילוי בחוק המכר.

\* חוזים – מכר – אי-גילוי

\* חוזים – מכר – חיובי המוכר

סמוך לאחר רכישת דירה בבית משותף גילה הקונה כי הבית המשותף סובל מכשלים קונסטרוקטיביים וקיים חשש לקריסת המבנה. השאלות הדורשות הכרעה הן האם ידע המוכר על כשלים אלו ולא גילה לקונה, וגם אם לא ידע, האם היה עליו לדעת ובאי הגילוי הפר את הסכם המכר. המחלוקת משתרעת גם להיקף הנזק ולשאלה העקרונית האם התיקון שבוצע בבניין העלה או הוריד את שווי הדירה?

בית המשפט קבע כלהלן :

לא נמצא כי יש לייחס לנתבעים הסתרה של עובדות אשר היו ידועות להם. הקשר של הנתבעים לדירה היה רופף, והסתכם במתן סמכויות למנהלת המשרד לנהל את השוכרים בדירה מבלי שהייתה להם ידיעה על הנעשה בבניין. בנסיבות אלו, יש לקבל את גרסתו של נתבע 2 כי פעל בתום לב, לא ידע על מצב הבניין, ולא התעורר חשד בליבו בדבר קיומם של ליקויים בבניין. מבחינה עובדתית, לא ידעו הנתבעים על מצב הבניין בעת ההתקשרות בהסכם המכר.

טענתם החלופית של הקונים, המבוססת על הלכת שיפריס, היא כי בנסיבות העניין הפרו המוכרים את חובת הגילוי בסעיף 16 לחוק המכר מאחר והיה עליהם לדעת את מצב הבניין לאשורו. די ביסוד נפשי של רשלנות כדי לחייב את המוכר באחריות כלפי הקונה וכל שנדרש הוא שהיה על המוכר לדעת על אי ההתאמה או על אותן עובדות, במבחן האדם הסביר.

מבחינת הנגישות למידע, קונה של דירה יכול להניח כי למוכר ידיעה טובה יותר על מצב הדירה והבניין, כמי שהוא בעל זכויות במשך מספר שנים בדירה. מהראיות עלה כי התובעים עשו בירורים לאחר קריסת העמוד סמוך לפני קבלת החזקה, ולמדו מהדיירים הוותיקים בבניין כי היה ידוע להם כי בבניין היו בעיות וחשד לליקויים קונסטרוקטיביים אשר החלו להתגלות עוד בשנת 2010, החמירו בשנת 2015 עם קריסת עמוד ושיפוצו והתפרצו במלוא עוזם לאחר המכר. לו היו הנתבעים נוהגים כמו בעל דירה סביר, היו יודעים את המידע שהיה ידוע לדיירים אחרים בבניין.

היה על הנתבעים לדעת על מצב הבניין, ועל כן הם הפרו את חובת הגילוי בסעיף 16 לחוק המכר. אין רבותא בטענות כלפי הקונים בדבר רשלנותם בבדיקות המקדימות, מאחר ואין לייחס להם אשם תורם. מעבר לדרוש, לא נמצא כי הקונים התרשלו לאחר שערכו בדיקה בסיסית בעירייה, ולא היה בידיהם מידע על ההתנהלות בבניין במשך השנים שקדמו לרכישה. ראוי להטיל את האחריות על המוכר לברר ולדעת על מצב הדירה אותה מוכר, ולא על הקונים.

### פסק דין

סמוך לאחר רכישת דירה בבית משותף גילה הקונה כי הבית המשותף סובל מכשלים קונסטרוקטיביים וקיים חשש לקריסת המבנה. השאלות הדורשות הכרעה הן האם ידע המוכר על כשלים אלו ולא גילה לקונה, וגם אם לא ידע, האם היה עליו לדעת ובאי הגילוי הפר את הסכם המכר. המחלוקת משתרעת גם להיקף הנזק ולשאלה העקרונית האם התיקון שבוצע בבניין העלה או הוריד את שווי הדירה?

רקע וטענות הצדדים

1. התובעים הם בני זוג אשר רכשו מהנתבעים, שותפים עסקיים אשר עסקו ברכישת ומכירת דירות להשקעה עבורם ועבור משקיעים אחרים, דירה בכיכר קפלן 12א', באר שבע. הנתבעים רכשו את הזכויות בדירה ביום 28.8.09 ומכרו את הדירה לתובעים בהסכם מכר מיום 21.9.16. הדירה שוכנת בבית משותף ישן, (שמאי התובעים העריך כי המבנה כבן 45 שנים ושמאי הנתבעים העריך כי הוא כבן 60 שנים והפנה להיתר אחד שאיתר משנת 1971). הבניין הוא מבנה אחד גדול בן 7 קומות על גבי קומת עמודים, המורכב משני אגפים, שתי כניסות לבית המשותף, הדירה הנדונה בכניסה א'.

החזקה בדירה נמסרה לתובעים ביום 17.11.16, ומספר ימים קודם לכן, ביום 1.11.16, קרס אחד מעמודי הבטון המרכזיים בקומת העמודים של המבנה, בכניסה ב'. בעקבות אירוע זה ערכו התובעים בירורים והסתבר להם כי בבניין היו אירועים קודמים הנוגעים לבעיות מבניות. בעקבות אירוע זה הוכרז הבית כמבנה מסוכן, הדיירים פונו בהמשך, ובסופו של יום בוצעו תיקונים בבניין והבניין לא נהרס.

לטענת התובעים, הנתבעים ידעו על מצבו של הבניין ולא גילו לתובעים את כל המידע תוך יצירת מצג שווא בדבר מצבו התכנוני והפיסי של הבניין. מאחר ובסעיף 2א' להסכם הצהירו המוכרים כי בדירה אין ליקויים ו/או פגמים נסתרים שהיו בידיעת המוכר ולא גולו לקונה, והתחייבו בס"ק ד' למסור את החזקה בדירה כשהיא במצב תקין, טוענים הקונים כי המוכרים הפרו את הסכם המכר. במסגרת העילות החוזיות נטען כי הופרה חובת הגילוי והמוכרים פעלו בניגוד לחובה לנהל משא ומתן בתום לב, כאמור [בסעיף 12\(א\)](#)

**לחוק החוזים** (חלק כללי). עוד נטען לטעות והטעיה, וכי לו היו יודעים הקונים את המצב לאשורו לא היו מתקשרים בהסכם, או למצער המידע היה מפחית בשיעור ניכר את התמורה.

2. התובעים נסמכים על **סעיף 16 לחוק המכר**, כפי שפורש בהלכת שיפריס (**ע"א 8068/11** אור"י עיני נ' חן שיפריס, [נב], 11.2.2014), וטוענים כי גם אם ייקבע כי המוכרים לא ידעו על אי ההתאמה בין תיאור הדירה בהסכם לבין המצב הפיזי של הבניין, יש לקבוע כי היה עליהם לדעת, וכפועל יוצא הפרו את חובת הגילוי החלה עליהם, ברשלנותם לבדוק אודות מצב הנכס לאשורו. עוד טענו לפיצוי מכוח עוולת הרשלנות.
- על בסיס טענות אלו, עותרים התובעים שרכשו את הדירה תמורת 745,000 ₪ לסעדים בהיקף של כ- 376,000 ₪, (הסעדים צומצמו במהלך ניהול ההליך) במספר ראשי נזק:
- א. ירידת ערך – אשר הוערכה בסופו של יום על בסיס חוות דעתו המעודכנת של השמאי יניב רפאל בסך של 138,000 ₪.
- ב. עלות שיפוץ הבניין – 62,606 ₪.
- ג. הוצאות שכירות מיום 8.3.18 ועד ליום 7.2.21.
- ד. נזק לא ממוני.

#### טענות הנתבעים - המוכרים

3. המוכרים טוענים כי נהגו בתום לב ולא היו מודעים למצב הבניין, שעה שבכל תקופת בעלותם בדירה לא קיבלו כל מכתב אודות בעיה כלשהי בבניין. המוכרים מדגישים כי לא גרו בדירה, אלא השכירו אותה לדיירים שונים, וכי אף התובעים טוענים כי בעת החתימה על הסכם המכר לא היה כל אזכור לבעיה במבנה הנכס בתיק הבניין בעירייה.
- מאחר והקונים בדקו את מצבה של הדירה טרם הרכישה והצהירו כי קונים אותה במצבה, ונוכח העדר סימנים מטרימים לבעיה במבנה, למעט תשלום בסך של כ- 600 ₪ בשנת 2015 אותו פירשו כעבודות תחזוקה שגרתיות בבניין, טוענים המוכרים כי לא ידעו ולא יכולים היו לדעת על הליקויים הנטענים במצב הבניין. על כן טוענים כי לא הפרו את ההסכם או את חובת הגילוי. יובהר כי הנתבעים אינם חולקים על הטענה כי חלה חובת גילוי על מצב הבניין מאחר ומדובר בעניין מהותי, אולם מדגישים כי לא ידעו אודות המצב ובנסיבות העניין גם לא היה עליהם לדעת.
- מאחר והתובעים ידעו על הבעיות בבניין עם קבלת החזקה בנובמבר 2016, ופנו במכתב התראה רק ביום 24.3.19, לאחר שהסתבר כי תכנית פינוי בינוי לא תצא אל הפועל, נטען כי מנועים הקונים להסתמך על אי ההתאמה הנטענת נוכח שיהוי וחוסר תום לב.

#### דיון והכרעה

##### מצב הבניין – סקירה כרונולוגית

3. העובדות ביחס למצב הבניין אינן שנויות במחלוקת, ועולות מהמסמכים שערכה עיריית אשקלון בזמן אמת, על ידי מחלקת מבנים מסוכנים בניהולו של המהנדס מאיר צ'צישוילי (להלן: המהנדס), ומעדותו. ב"כ התובעים התכתבה עם עיריית באר שבע, וקיבלה במענה תעודת עובד ציבור עם מסמכים שונים

שרובם צורף לתיק המוצגים וחלקם למענה שקיבלה מהעירייה. כאמור לעיל, המוכרים החזיקו בזכויות בדירה מיום רכישתה ביום 28.8.09 עד למכירתה לקונים ביום 21.9.16 ומסירת החזקה ביום 17.11.16.

ביום 3.2.10 מתועדת פניית מוקד של גב' אורנשטיין, אשר שימשה כנציגות הדיירים בבניין בכיכר קפלן 12, לבדיקת המבנה. בתשובה מיום 7.2.10 כותב המהנדס כי ביום 4.2.10 נערכה בדיקה ויזואלית של אלמנטים בקומת הכניסה ונמצאו: סדקים בעטיפת בטון במספר עמודי יסוד, התפוררות מילוי בטון בתפרי התפשטות בין קירות לעמודים וכי צנרת השקיה קרובה מדי למבנה. בבדיקה לא נמצאה פגיעה באלמנטים קונסטרוקטיביים ולעת ההיא לא נמצאה סכנה ליציבות, אולם הומלץ על תיקון הליקויים.

אין ראיות מה נעשה בעקבות פניה זו, וככל הנראה לא נעשה דבר, וביום 11.1.15 התקבלה פניית מוקד על קריסת עמוד תמיכה מבטון בקומת הכניסה. כאמור בהודעת העירייה לדיירים מיום 15.1.15 הופעלו צוותים מטעם העירייה ובוצעו תמיכות זמניות. העירייה דרשה ביצוע ייצוב קונסטרוקטיבי על ידי יציקת עמודי תמיכה חדשים כמפורט במכתב המהנדס ארז יגר מיום 15.1.15 אשר המליץ על יציקת שני עמודים פינתיים במידות 60/40 ס"מ, אחרת תכריז על המבנה כמבנה מסוכן כולל צו פינוי.

דיירי הבניין ביצעו את העבודות והנתבעים השתתפו במאי 2015 בעלות של 675 ₪ יחד עם כל דיירי הבניין ששילמו למהנדס יגר ולקבלן אילוז יעקב (צורפו חשבוניות וקבלה לא קריאות לראיות התובעים, אולם לא נסתרה הטענה כי עלות העבודות הכוללת לכל הבניין עמדה על סכום לא זניח של כ- 32,400 ₪ לאור קיומן של 48 יחידות דיור בבניין). בעקבות עבודות אלו לא הוכרז הבניין כמבנה מסוכן.

עד כאן העובדות שקדמו לחתימת ההסכם, והאירוע הבא התרחש לאחר החתימה על הסכם המכר וסמוך לפני מסירת הדירה. ביום 1.11.16 שוב קרס עמוד בטון מרכזי בקומת העמודים של המבנה, הפעם בכניסה ב'. נוצרו סדקים אלכסוניים בקירות ובמחיצות של הדירות הסמוכות, והיה חשש להתמוטטות אגף ב' של המבנה. נוצרו גם סדקים בעמודי תמיכה של המבנה בהם בוצע בעבר (כאמור לעיל בשנת 2015) עיבוי על ידי בטון. בו ביום הוצא צו סגירה ופינוי לאגף ב' של הבניין ממנו פונו 8 דירות, ובוצעו עבודות חיזוק לחירום. עובדות אלו פורטו בחוות דעת מיום 13.11.16 של המהנדס לפי חוק עזר לבאר שבע (מבנים מסוכנים).

ביום 17.11.16 ערך המהנדס הודעה בדבר דרישה לביצוע עבודות ונקיטת אמצעי זהירות בבניין, אשר נשלחה לדיירי הבניין, אשר כללה דרישה לשיקום מידי של העמוד שקרס וביצוע בדיקה הנדסית מקיפה.

לא צורפו כלל המסמכים בדבר שיקום המבנה וההכרזה על המבנה כמבנה מסוכן, אולם מהודעת העירייה מיום 29.1.18 על פינוי המבנה עולה כי הבית הוכרז כמבנה מסוכן וניתן ביום 13.12.17 צו סגירה ואיסור שימוש. מאחר והמהנדס מטעם הדיירים הודיע במכתב מיום 21.1.18 כי אין ביכולתו להשלים את תכנון וחיזוק המבנה, הוצא צו פינוי ליום 8.2.18.

בעדותו של המהנדס סקר את המסמכים הנ"ל והבהיר כי הודעת העירייה לדיירים מיום 15.1.15 הודבקה בכניסה לבניין לאור דחיפות העניין. ביחס לקריסה מנובמבר 2016 הבהיר כי תחילה פונתה כניסה ב'

ולאחר בדיקות משלימות הוחלט שהמבנה מסוכן ויצא צו פינוי לדצמבר 2017 אשר נדחה והפינוי בוצע בפועל בפברואר 2018.

האם ידעו המוכרים על מצב הבניין

4. כאמור, המוכרים קנו את הדירה ביום 28.8.09, מכרו אותה ביום 21.9.16 ומסרו חזקה ביום 17.11.16. הראיה היחידה בדבר מסירת הודעה למוכרים על בעיות בבניין היא סוגיית ההשתתפות בתשלום לשיקום העמוד שקרס בינואר 2015. הנתבעים השתתפו בעלות השיקום במאי 2015 בעלות של 675 ₪, לאחר פנייתה בדוא"ל מיום 5.5.15 של זיו דוידוב בביאן, (להלן: זיו) מי ששימשה מנהלת המשרד של עסק הנתבעים, אל הנתבע 2, דן. בפניה נכתב: "דן צלצלה אלי ועד הבית של כניסה ב' ואמרה שהם ביצעו שיפוץ בעמוד תמיכה של הבניין. סה"כ הם גובים מכל דייר 675 ₪. היא אומרת שבניין אחד שילם, ובניין שלנו נותרו דיירים בודדים"

מעבר למסמך זה, ולתשלום שבוצע בעקבותיו, אין ראיות גולמיות למידע שהועבר בזמן אמת לנתבעים בטרם חתימה על הסכם המכר, ממנו ידעו בפירוש על היקף הבעיה בגינה בוצע שיפוץ בעמוד תמיכה.

התובעים איתרו שוכר שגר בדירה במועד הרלוונטי, בן בוריס רובינזון, אשר הגיש תצהיר כי גר בדירה מיום 31.7.13 ועד ליום 31.7.16, תחילה עם אליאור ולאחר מכן עם דותן. בן מצוין כי הקשר שלו היה רק מול זיו, למעט מקרה אחד בו הגיעו הנתבעים לדירה לצילום כתבת יחסי ציבור, אשר פורסמה ביום 12.6.15.

עוד הוסיף כי זכור לו האירוע בו קרס עמוד תמיכה בקומת הקרקע אשר הוסיפו לו שכבה עבה של בטון, ולטענתו זכור לו באופן כללי כי היה ידוע שיש בבניין בעיות בטיחות הנדסיות. בסעיף 8 לתצהיר מתאר כי התקבל מכתב או דרישת תשלום, למיטב זכרונו מעיריית באר שבע, בעניין הקשור למצבו ההנדסי של הבניין, והוא העביר אותו לזיו.

בעדותו עמד על גרסתו כי התקבל מכתב מסוים אותו העביר לזיו, אולם מטבע הדברים וחלוף הזמן, לא ידע לבאר מה היה תוכן המכתב, כפי שהסתייג גם בתצהירו. כמו כן, חזר על הגרסה כי "היה דיבור על המצב של הבניין", ועמד על כך כי ביקר במשרד של זיו והעביר לה מכתב, למיטב זכרונו דרישת תשלום.

באופן כללי התרשמתי מעד רציני, נטול פניות, אשר אין מקום להטיל ספק בליבת עדותו כי התקבלה פניה בכתב לדירה, אותה העביר לזיו. כמו כן עולה מעדותו כי דיירי הבניין ידעו כי יש בעיה הנדסית לאור פעולות החיזוק שבוצעו בעקבות קריסת העמוד. יחד עם זאת, לא ניתן לקבוע כי העביר לזיו את הודעת העירייה מיום 15.1.15 לדיירי המבנה בה תוארה הקריסה והשלכותיה, והפעולות שנדרש לבצע. המהנדס העיד כי הודעה זו הודבקה בכניסה ב' של הבניין ולא נשלחה לדיירים, מחמת הצורך לטיפול מהיר בקריסת העמוד.

ייתכן כי העביר את דרישת התשלום של הוועד, מאחר ועמד על כך כי העביר דרישת תשלום. העובדה כי זיו בפנייתה לדן לא מאזכרת מכתב, אינה שוללת גרסה זו מאחר וממועד פנייתה עולה כי ככל הנראה

הנתבעים התמהמהו בתשלום והיו בין האחרונים שלא השתתפו בהוצאות השיפוץ, לכן התקשרה נציגת הוועד לזיו.

5. אמנם נטל ההוכחה רובץ לפתחם של התובעים, אולם את המסקנה האם ידעו הנתבעים יש להסיק ממכלול הראיות, ומדובר בעובדה שבידיעת הנתבעים, לכן די בכמות ראיות קטנה מצד התובעים כדי להעביר את נטל הבאת הראיות לנתבעים להוכיח כי לא ידעו.

הנתבעים נסמכו למעשה על עדות יחידה של בעל דין, דן, ואף נמנעו מעדותו של הנתבע 1, שרוליק. אין די בטענה כי שרוליק לא התייצב להעיד מחמת נסיבות אישיות שהיו קשורות במצבו הרפואי של אביו, כדי להסביר הימנעות זו. גם אדם אשר סועד את אביו יכול להתפנות לעדות בעניין הקשור אליו, ומעדותה של זיו עלה כי הייתה בקשר גם עם שרוליק, אם כי העידה כי יותר עם דן. על כן, הימנעות זו פועלת לחובת הנתבעים.

הנתבעים אף לא זימנו את זיו, מי שבפועל ניהלה עבורם את השימוש השוטף בנכסים בבאר שבע, והיא זומנה על ידי התובעים. מעדותה של זיו עלה כי התאמצה להסתיר פרטים, וכבר מראשית עדותה הצהירה כי יש לה בעיות זיכרון והשיבה לשאלות רבות ומהותיות, "לא זוכרת". מעדותה הדלה עלה כי ניהלה כ-140 דירות עבור הנתבעים, רובם של משקיעים, אולם הקשר שלה מול וועד הבית היה דל, ודרך הדייר, ולא זומנה לשיבות וועד. זיו כמעט לא הגיעה לדירות, ולא עסקה כלל במכירת דירות. ביחס לשאלות הנוגעות למצב הבניין ולהודעה שקיבלה מבוריס, נשענה שוב על חוסר הזיכרון והשיבה כי לא זוכרת את בוריס ולא זוכרת את המקרה או את הדירה. יחד עם זאת השיבה כי אם הייתה מקבלת מכתב הייתה מעבירה אותו, הואיל ולא השאירה פניה לא מטופלת. למרות זאת במענה לשאלות ב"כ הנתבעים נתנה עדות אופי עליהם כי לא היו מוכרים דירה שיודעים שהיא לקויה. לא מצאתי לתת כל משקל לחוות דעת זו של זיו.

את תשובתה כי הדרישה לתשלום של 600 ₪ לא הייתה משהו חריג, אבחן להלן בפרק העוסק בשאלה האם היה על הנתבעים לדעת על מצב הבניין. יוער כי מתשובתה עלה כי מסבירה לבעל הדירה את סיבת התשלום, כפי שהוצג לה מוועד הבית.

מבחינת מכלול עדותה של זיו עולה כי מגלה טפח ומסתירה שניים, אולם למרות שעולה התנהלות בעייתית ביחס למידת המעורבות של הנתבעים במצב הדירות שבבעלותם ומנהלים, קשה להסיק מעדות זו על ידיעה של הנתבעים אודות הליקויים בבניין שקדמו להסכם המכר.

6. עדות התובעים, באופן טבעי, אין בה כל ראיות בדבר היקף ידיעת הנתבעים על הליקויים בבניין. התובעים אף לא מפרטים בתצהיריהם הזהים את שלב המשא ומתן שקדם להסכם ומסיקים מסקנות מהראיות הנ"ל בדבר מצב הבניין. אין לתת משקל לטענה בתצהיר, המהווה עדות מפי השמועה, כי משיחות עם דיירים נודע להם כי המצב הלקוי של הבניין היה ידוע לדיירים זה מכבר. אכן ניתן להסיק ממכלול הראיות כי היו דיירים בבניין שידעו על בעיות הנדסיות בבניין, אולם לא ניתן להסיק מכך כי הנתבעים ידעו.

מהחקירה הנגדית ומטענות בסעיף 14 לכתב התביעה ומחקירת מהנדס מבנים מסוכנים בעירייה, עולה כי טרם ההסכם בדקה ב"כ התובעים את תיק הבניין בעירייה, אולם לא מצאה בו זכר לבעיות בבניין, אשר התיעוד אודותיהן ככל הנראה תויק רק במחלקה למבנים מסוכנים ולא בתיק הבניין בארכיב העירייה. עוד עלה כי שמאי מטעם התובעים אשר נטלו משכנתא לצורך הרכישה, גם הוא לא איתר את הבעיות שהיו קיימות בבניין.

מעדות התובע עלה כי ביקר בדירה כפעמיים לפני המכר, ראה כי מדובר בבניין ישן ואף ראה את העמוד המעובה בכניסה של הבניין, אולם הדבר לא עורר חשד אצלו כי דרושה בדיקה הנדסית מקיפה נוכח עמוד זה. לאחר חתימת ההסכם נודע להם על קריסת העמוד, והשתהו עם הגשת התביעה עד שהתבהרה התמונה והיה ברור כי הבניין לא מקדם הריסה ובניה חדשה, במסגרת פינוי בינוי.

ביחס לאופן פעולתו לו היה יודע טרם חתימת ההסכם על הליקויים בבניין השיב: "או שהייתי מתמקח על המחיר בצורה שהייתה מגלמת את הדבר הזה בפנים... או שלא הייתי עושה את העסקה", (עמ' 75, ש' 16).

מעדות התובעת עלתה תמונה דומה, ועדותה הרחיבה קצת על המשא ומתן שקדם להסכם וציינה כי בשח מול המתווך הבינו כי המוכרים הם אנשים רציניים, העוסקים במכר דירות והרגישה כי יש על מי לסמוך. הבהירה כי באה בטענות לנתבעים כמי שהחזיקו בדירה מספר שנים, ומבירורים שערכה מול דיירים אחרים עלה כי ידעו הם על מצב הבניין.

מבחינת עדויות התובעים עולה כי מסיקים הם, ללא תשתית עובדתית מספקת, כי הנתבעים ידעו על מצב הבניין והסתירו עובדות אלו מהתובעים.

החמרת מצב הבניין לאחר חתימת ההסכם, היא נסיבה עובדתית חשובה, אולם אינה מעידה על ידיעה טרם הסכם המכר. אמנם עולה מהראיות כי הודעת העירייה מיום 17.11.16 בדבר דרישה לביצוע עבודות ונקיטת אמצעי זהירות בהתאם לסעיף 3 לחוק עזר לבאר שבע (מבנים מסוכנים), נשלחה בדואר רשום לדיירי הבניין, אולם יכולה להעיד על ידיעת הנתבעים על אי ההתאמה, לאחר הסכם המכר, ולא לפניו.

יובהר כי יש ממש בטענת התובעים כי הנתבעים לא סתרו את הטענה כי הודעה זו נמסרה להם. צורף אישור מסירה מהעירייה לידי הנתבעים, שנמסר למיופה כוח של הנמען הרשום בשם שגיא אלימלך אשר חתם על אישור המסירה. המסירה היא ביום 24.11.16 ברחוב דיזינגוף 8/3 ב' בתל אביב, בהתאם למען הנתבעים שהיה מעודכן במחלקת הארנונה בעיריית באר שבע, ואף מען של מי מהנתבעים שנרשם בהסכם שכירות מטעמם מיום 3.11.10 (חלק ממוצג נ/2). על כן, יש לקבוע כי הנתבעים קיבלו את הודעת העירייה מיום 17.11.16, לאחר מסירת החזקה לתובעים והשלמת העסקה.

7. בתצהירו של דן הדגיש כי מעולם לא גרו בדירה, אלא השכירו אותה, וכי לא קיבלו במשך תקופת בעלותם בדירה מכתבים המעידים על בעיות בדירה. ביחס לדרישה שקיבל מזיו בשנת 2015 לתשלום לצורך שיפוץ של העמוד, הבהיר כי נראתה לו כעניין טכני ועלות סבירה במסגרת תחזוקה שוטפת של הבניין, ולא חשד בכשל הנדסי. עוד הדגיש כי במשא ומתן, שרובו התנהל בין עורכי הדין, לא הוסתר דבר.

מחקירתו הנגדית של הנתבע עלה כי עוסק בנדל"ן משנת 2007 ובעת המכר הנדון היו בבעלות הנתבעים כ- 10 דירות להשקעה וניהלו דירות נוספות. התרשמתי מכנות עדותו כי לא ידע על הליקויים בבניין העולים ממסמכי העירייה הנ"ל, ואף לא חשד כי התשלום בשנת 2015 מעיד על כשל הנדסי בבניין. מעדותו והתנהלותו מול התובעים, אשר פנו אליו לקבלת העתק התשלום מבלי להודיע את הצורך האמיתי באותו מסמך, לא עולים סימנים של אדם חסר תום לב אשר מנסה להסתיר מידע חיוני מהקונים. יחד עם זאת, עולה חוסר פיקוח מהותי על מצב הדירות להשקעה, לא בודק את הדירות לאחר הרכישה, ולעיתים רחוקות פוקד אותן, ואף לא מוזמן לשיבות וועד או לכל הפחות מודע לתוכן.

הנתבעים הפקידו את ניהול הנכסים בידי זיו, לה נתנו סמכויות רחבות, וסמכו עליה כי תיידע אותם על דברים מהותיים, ללא קשר ממשי עם השוכרים, כפי שהעיד דן: "לא הייתי בחיים מדבר עם שוכרים" (עמ' 86, ש' 37).

בהמשך הבהיר כי לא קיבל פניות מנציגות הדיירים מעולם. עוד נתן דוגמא לדירה אחרת בה קיבלו הודעה מהעירייה ודיווחו אודותיה לקונה, כראיה לכך כי במקרה הנדון לא הסתירו מידע. בתשובותיו לא נתן הסבר מניח את הדעת להעדר בדיקה לאחר דרישת התשלום שקיבל מזיו ורק השיב כי לא שואל שאלות בסכומים כאלה, תוך התעלמות מתוכן הפניה.

עוד עלה מעדותו כי לא ערך בדיקות לדירות שרכש, סמך על עורך הדין שייצג אותו בעת הרכישה, והבהיר: "אני לא מגיע לדירות האלה" (עמ' 99, ש' 19). כאשר נשאל על ההצהרות בהסכם המכר, הבהיר כי סמך על כך שהצהירו "למיטב ידיעתנו" ולא טרח לערוך בירורים מוקדמים עם השוכרים טרם החתימה על הסכם המכר.

8. בסעיף 2א' להסכם הצהיר המוכר "כי בדירה אין ליקויים ואו פגמים נסתרים שהיו בידיעתו ולא גולו...". בסעיף 2ד' התחייב המוכר למסור את הדירה "במצב תקין ושכל מערכותיה ומתקניה תקינים ופועלים, וכל חריגה מהסכם זה תחול על המוכר, באחריותו ועל חשבונו".

לאחר בחינת מכלול הראיות, לא מצאתי כי יש לייחס לנתבעים הסתרה של עובדות אשר היו ידועות להם. הקשר של הנתבעים לדירה היה רופף, והסתכם במתן סמכויות לזיו לנהל את השוכרים בדירה מבלי שהייתה להם ידיעה על הנעשה בבניין, בנסיבות אלו מקבל אני את גרסתו של דן כי פעל בתום לב, לא ידע על מצב הבניין, ולא התעורר חשד בליבו בדבר קיומם של ליקויים בבניין. נפקות התנהלות זו תיבחן בנפרד בשאלה האם היה על המוכרים לדעת על הליקויים, אולם המסקנה היא כי מבחינה עובדתית לא ידעו על מצב הבניין בעת ההתקשרות בהסכם המכר.



לאור מסקנה זו, לא מצאתי כי יש לחייב את הנתבעים מכוח הטענות להפרת ההסכם מחמת ניהול משא ומתן בחוסר תום לב והפרת חובת הגילוי, וגם לא בגין טעות או הטעיה. הצהרות המוכרים התייחסו לדירה עצמה, אולם לא חולקים הם על הטענה כי היה עליהם לגלות את מצב הבניין, לו היו יודעים אודותיו. למעשה המוכרים הפרו את ההסכם נוכח ההצהרה הפשוטה כי אין בדירה ליקויים ונוכח התחייבותם למסור אותה במצב תקין. לא נדרשת כוונה או זדון כדי להפר הוראה חוזית, ושאלת חבות הנתבעים תיגזר מהשאלה המהותית האם היה עליהם לדעת על מצב הבניין.

האם היה על המוכרים לדעת על מצב הבניין?

9. טענתם החלופית של הקונים המבוססת על הלכת שיפריס, היא כי בנסיבות העניין הפרו המוכרים את חובת הגילוי בסעיף 16 מאחר והיה עליהם לדעת את מצב הבניין לאשורו. בפסקה 2 לפסק דינו של כב' השופט ח' מלצר בהלכת שיפריס נקבע:

"בעימות שבין מוכר-מפר שידע (או היה עליו לדעת) בעת גמירת החוזה את דבר קיומן של עובדות מסוימות, אותן לא גילה לקונה – לבין רשלנות הקונה שלא בדק ולא גילה אותן עובדות (ואפילו הצהיר שעשה כן) – יד הקונה על העליונה. הוא זכאי לפיכך למלוא התרופות המוקנות בדין לנפגע עקב הפרה בשל אי-התאמה, ובכללן: ביטול החוזה, בצירוף השבה ופיצויים מוסכמים. במקרה שכזה – אין לייחס אשם תורם לחובת הקונה".

הלכת שיפריס דנה באי גילוי אודות היעדרו של היתר בניה לחלק ניכר מהממכר, לא מתיימרת לקבוע חובת גילוי על כל פרט בהיסטוריה של הנכס, אלא רק על עניינים מהותיים. אולם אין חולק כי מצב הבניין, וחשש כי יתמוטט ללא חיזוקים, סיכון שהתממש סמוך לאחר החתימה על הסכם המכר, הוא עניין מהותי. די ביסוד נפשי של רשלנות כדי לחייב את המוכר באחריות כלפי הקונה וכל שנדרש הוא שהיה על המוכר לדעת על אי ההתאמה או על אותן עובדות, במבחן האדם הסביר, כמבואר בסעיף 12 לפסק דינו של כב' השופט נ' סולברג, שם:

"מן העבר השני, עולה מלשונו של סעיף 16 [לחוק המכר](#) – "שהמוכר ידע או היה עליו

לדעת" – כי לא נדרשת ידיעה ממשית מצדו של המוכר על אודות אי-ההתאמה, וכי די בהוכחת יסוד נפשי של רשלנות על מנת לחייב את המוכר באחריות מלאה כלפי הקונה: "... ההוראה אינה דורשת ידיעה ממשית ואף לא ידיעה קונסטרוקטיבית, שאינה אלא תחליף לידיעה ממשית... כל מה שנדרש הוא שאי-ההתאמה נובעת מעובדות שעל המוכר היה לדעת עליהן. לפנינו יסוד של התרשלנות, כלומר הכוונה היא לעובדה שאדם סביר היה יודע אותה באותן הנסיבות" (ראו [רע"א 7642/97](#) שטרית נ' נוסבאום, פ"ד נג(3) 516, 526 (1999), בפסקה 22 לפסק דינו של השופט י' אנגלרד). אין נפקא מינה אם סבר המוכר כי מדובר באי-התאמה שולית או בלתי חשובה; גם אז עליו לגלותה לקונה (ראו זמיר לעיל, 334).

10. עולה כי השאלה אם היה על המוכר לדעת היא שאלה נורמטיבית, הכוללת בדיקה אובייקטיבית של העובדות, ומסקנה האם הקונה התרשל עת לא ידע על מצב הנכס. לשונו של [סעיף 16 לחוק המכר](#): "היתה אי-ההתאמה נובעת מעובדות שהמוכר ידע או היה עליו לדעת עליהן בעת גמירת החוזה ולא גילה אותן לקונה, זכאי הקונה להסתמך עליה על אף האמור בסעיפים 14 ו-15 או בכל הסכם, ובלבד שנתן למוכר הודעה עליה מיד לאחר שגילה אותה".

מדובר למעשה בחובת גילוי, הדומה במהותה לחובת הגילוי בסעיף 15 לחוק החוזים, אשר את טיבה הבהירה כב' השופטת א' חיות (כתוארה אז) בסעיף 11 לפסק דינה בע"א 2469/06 רונן סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ, [נבו], 14.8.2008 :

"בהבדל מחובת גילוי הקמה "לפי דין" או "לפי נוהג" חובת גילוי "לפי הנסיבות" היא תלוית הנסיבות העובדתיות המיוחדות של העסקה הקונקרטית. משכך קשה לתחום ולהגדיר מראש את גבולותיה והיא נקבעת מעצם טיבה על פי נסיבותיו של כל מקרה ומקרה. על מאפייניה אלה של חובת הגילוי הקמה "לפי הנסיבות" עמדו פרידמן וכהן באומרם: "זוהי הוראה כללית הנותנת לבית המשפט חופש רב בקביעת היקפה של חובת הגילוי, מבלי שהיא כוללת הנחיה כשלהי כיצד לעשות זאת" (פרידמן וכהן, 812; ראו גם שלו, 320).

11. דווקא העובדה כי ההגעה למידע בעיריית באר שבע לא היה קל, מאחר ונדרשה בדיקה מפורטת במחלקת למבנים מסוכנים, ולא היה די בבדיקת תיק הנכס בארכיב העירייה, מחזקת את המסקנה כי בחלוקת הסיכונים בין הצדדים לחוזה, ראוי לקבוע כי היה על המוכר לדעת על הליקויים בבניין.

למרות שקיבלתי את עדותו של דן כי לא ידע על בעיות מבניות בבניין, ואף לא חשד בכל בעיה לאחר קבלת דרישת התשלום מזוי בה נכתב כי נדרש תשלום בגין: "...שיפוץ בעמוד תמיכה של הבניין. סה"כ הם גוברים מכל דייר 675 ש.ש...", מבחינה נורמטיבית היה עליו לדעת, קרי התרשל בבדיקת מצב הנכס טרם מכירתו, ואדם סביר היה יודע באותן הנסיבות כי יש בעיות בבניין.

גם מהעובדה שאין חולק כי דן ידע על ההודעה הנ"ל, היה עליו להעמיק חקר ולא להסתפק בהעברת התשלום ובמחשבה סובייקטיבית כי מדובר בתחזוקה של הבניין. העובדה כי כל דירה נשאה בסכום לא גבוה של 675 ש, אין בה די כדי לקבוע כי לא היה עליו לחשוד כי מדובר בעניין מהותי של יציבות הבניין. ראשית נכתב בהודעה שנשלחה אליו כי מדובר בתשלום עבור שיפוץ עמוד תמיכה, עניין מהותי שחייב בדיקה מעמיקה יותר אודות הסיבה בגינה נדרש התשלום. מדובר בעבודה בסכום לא זניח של כ- 32,400 ש. בעמוד תמיכה, ואדם סביר היה מעמיק חקר ומברר מה מצב הבניין בו שוכנת דירתו.

כאמור מהמסמכים הנ"ל, ביום 11.1.15 התקבלה פניית מוקד על קריסת עמוד תמיכה מבטון בקומת הכניסה. העירייה דרשה ביצוע ייצוב קונסטרוקטיבי על ידי יציקת עמודי תמיכה חדשים כמפורט במכתב המהנדס ארז יגר מיום 15.1.15 אשר המליץ על יציקת שני עמודים פינתיים במידות 60/40 ס"מ. מטעוני הצדדים לא ברור מה התיקון שבוצע בפועל, ונטען ביחס לחיזוק עמוד בטון אחד שהורחב ביציקה סביב העמוד הקיים. כך או כך, די היה במידע שנחשף לדן כדי לחייב אותו לבצע בדיקות נוספות.

כאמור, המוכר הצהיר בסעיף 2' להסכם כי בדירה אין ליקויים ו/או פגמים נסתרים שהיו בידיעת המוכר ולא גולו לקונה, והתחייב בס"ק ד' למסור את החזקה בדירה כשהיא במצב תקין.

העובדה כי הצהרה זו נעשתה מבלי שהמוכר כלל בדק את מצב הדירה, היא רשלנית. מעדותו של דן עולה כי לא ביקר בדירה למעט במועד רכישתה ובביקור יחסי הציבור, וגם לאחר שהחליטו למכור אותה לא טרחו לבדוק מה מצב הדירה והבניין, ולא טרחו לברר עם השוכרים או דיירים אחרים אם יש בעיות. זאת

ועוד, בכל השנים בהם החזיקו בדירה, לא טרחו הנתבעים להשתתף בישיבות הנציגות, או לכל הפחות לברר עם וועד הבית על הנעשה בבניין. בנסיבות אלו התנהלות הנתבעים הייתה רשלנית, ואף גובלת בעצימת עיניים, ולכן יש לקבוע כי היה עליהם לדעת על סכנת היציבות של המבנה בו שוכנת הדירה.

יוער כי לא מצאתי מקום להידרש לטענות שמאי הצדדים שהתייחסו לשאלות אלו בחוות דעתם, באופן החורג מהנדרש מהערכת השווי ואינו בתחום מומחיותם.

.12

מבחינת הנגישות למידע, קונה של דירה יכול להניח כי למוכר ידיעה טובה יותר על מצב הדירה והבניין, כמי שהוא בעל זכויות במשך מספר שנים בדירה. מהראיות עלה כי התובעים עשו בירורים לאחר קריסת העמוד סמוך לפני קבלת החזקה, ולמדו מהדיירים הוותיקים בבניין כי היה ידוע להם כי בבניין היו בעיות וחשד לליקויים קונסטרוקטיביים אשר החלו להתגלות עוד בשנת 2010, החמירו בשנת 2015 עם קריסת עמוד ושיפוצו והתפרצו במלוא עוזם לאחר המכר. לו היו הנתבעים נוהגים כמו בעל דירה סביר, היו יודעים את המידע שהיה ידוע לדיירים אחרים בבניין.

על כן, המסקנה היא כי היה על הנתבעים לדעת על מצב הבניין. על כן, הפרו הנתבעים את חובת הגילוי [בסעיף 16 לחוק המכר](#), ועליהם לפצות את התובעים בגין הנזקים שנגרמו עקב ההפרה.

לאור הלכת שיפריס, אין רבותא בטענות כלפי הקונים בדבר רשלנותם בבדיקות המקדימות, מאחר ואין לייחס להם אשם תורם. מעבר לדרוש, לא מצאתי כי הקונים התרשלו לאחר שערכו בדיקה בסיסית בעירייה, ולא היה בידיהם מידע על ההתנהלות בבניין במשך השנים שקדמו לרכישה. כאמור לעיל, ראוי להטיל את האחריות על המוכר לברר ולדעת על מצב הדירה אותה מוכר, ולא על הקונים. כמו כן, אין נפקות לכך כי המוכרים המציאו את האישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות בדירה, לרבות אישור הוועד והעירייה, מאחר ואישורים אלו אינם עוסקים במצב הבניין.

כמו כן, אין כל טעם בטענות אשר העלו אפשרות כי גורמים נוספים התרשלו, בין אם זו העירייה או ב"כ הקונים. לשאלות אלו אין השפעה על מידת אחריות המוכרים ואינן דורשות הכרעה בהליך זה.

האם פטורים הנתבעים מאחריות לאור השיהוי בהגשת ההודעה על אי ההתאמה?

.13

לא מצאתי יסוד לטענת השיהוי או לטענה כי התובעים זנחו את זכות התביעה. אכן, אי ההתאמה התגלתה סמוך למסירת החזקה ביום 17.11.16 והתובעים פנו במכתב התראה רק ביום 24.3.19, לאחר שהסתבר כי תכנית פינוי בינוי לא תצא אל הפועל. אין ברצונם של התובעים לבחון מהו היקף הנזק הכלכלי, אם בכלל, בגין מצב הדירה כדי לשלול את זכות התביעה לאחר שהתגבשו הנזקים עת התבהרה התמונה העובדתית. שיהוי של כשנתיים בפניה לפיצוי אינו מהותי בנסיבות העניין ואין בו כדי לחסום את עילת התביעה.

אשר לטענה כי התובעים מנועים להסתמך על אי ההתאמה הואיל ולא מסרו מיד הודעה על אי ההתאמה, כמצוות [סעיף 16 לחוק המכר](#), מצאתי כי אין לקבל טענה זו. ראשית, קבעתי לעיל כי הנתבעים ידעו על אי ההתאמה ממכתב העירייה שנשלח אליהם לאחר הסכם המכר, לאחר קריסת עמוד התמיכה השני.

במקרים בהם המוכר יודע או היה עליו לדעת על ליקוי, אין מקום לשלול מהקונה להסתמך על אי ההתאמה בגין שיהוי במסירת ההודעה על אי ההתאמה:

"אף על פי שלמתן הודעה מוקדמת על קיומם של הליקויים נודעת חשיבות מבחינות רבות, הוכרה בפסיקה גם אפשרות לוותר על דרישת ההודעה הפורמלית על הליקויים מקום שהמוכר ידע על אי ההתאמות, וייתכן שאף מקום שהיה עליו לדעת עליהם (ראו בהקשר זה הטעמים שמעלה השופט חשין, ע"א 2299/99 שפייר ואח' נ' חברת דיור לעולה בע"מ ואח' פ"ד נה (4) 213, בעמ' 223-225)" (פסקה 9 לפסק דינה של כב' השופט ע' ארבל (כתוארה אז), ע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ, [נבו], 28.2.2005).

לא מצאתי בסיס לטענות הנתבעים כי שינו מצבם לרעה עקב השיהוי בהודעה. העובדה כי הנתבעים בחרו להעתיק פעולתם הכלכלי להשקעות נדל"ן בחו"ל, לא משפיעה על אפשרותם לתקן את ההפרה בנסיבות העניין. התכלית של ההודעה היא לאפשר למוכר לתקן את הממכר או להחליפו ובכך לצמצם את הנזק לקונה. בנסיבות העניין, לאור טיבו של הנזק והתלות בדיירי הבניין והעירייה, לא יכלו הנתבעים לעשות דבר. העובדה כי התובעים לא ביקשו לבטל את ההסכם לא גרמה נזק לנתבעים מאחר ולתובעים הזכות לדרוש פיצויים בגין ההפרה ולא חייבים לעתור לסעד של ביטול והשבה בנוסף.

על כן, התובעים זכאים להסתמך על אי ההתאמה למרות האיחור במסירת ההודעה.

#### ראשי הנזק

##### הוצאות שיפוץ המבנה

14. לתצהירי התובעים צורפו קבלות בגין תשלומים ששילמו למשרד עו"ד אלישע כהן בגין השיפוץ בסכום כולל של 62,606 ₪, שאת השבתם דורשים. יוער כי מדובר בקבלות מיום 20.12.17 ועד לתשלום העיקרי בסך 50,000 ₪ ששולם לאחר הגשת התביעה ביום 17.11.19. מועד זה יהווה המועד לחישוב ההשבה.

סעד זה נובע במישרין מאי הגילוי, ומדובר בעלות תיקון הממכר, כפי שהתגבשה לאחר הגשת התביעה. בסיכומי הנתבעים אין כל טענה כנגד סעד זה. בסעיף 2' להסכם התחייב המוכר למסור את הדירה "במצב תקין ושכל מערכותיה ומתקניה תקינים ופועלים, וכל חריגה מהסכם זה תחול על המוכר, באחריותו ועל חשבונו". מלשון סעיף זה ונוכח הקביעה כי נמסרה הצהרה לא מדויקת בדבר מצב הדירה, על המוכר הנטל לשאת בעלות התיקונים.

על כן, אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעים 62,606 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 17.11.19.

הוצאות דמי שכירות

15. בתצהירי התובעים עותרים לפיצוי בגין דמי שכירות בסכום כולל של 118,600 ₪ בגין חוסר האפשרות לגור בדירה מיום הפינוי ביום 8.3.18 ועד ליום 7.2.21. אמנם לא צורפו אסמכתאות בדבר מועד סיום השיפוץ ומועד אכלוס חוזר של הבניין, אולם הנתבעים לא העלו טענות כנגד מועדים אלו. יוער כי הסעד חורג מהנדרש בכתב התביעה בגין ראשי נזק אלו, ולא הוגשה בקשה לתיקון התביעה, אולם הנתבעים לא העלו טענה בעניין זה ומאחר ומכלול הסעדים אינם עולים על הסכום בכתב התביעה, לא מצאתי מניעה להיעתר לסעד עד לתום התקופה, כפי שניתן לעשות בגין נזקים מתמשכים מעין אלו, גם ללא תיקון כתב התביעה.

גם נזק זה נלווה להפרת ההסכם, מאחר ובגין מצב הבניין נשללה מהתובעים האפשרות לגור בדירה או להשכירה. אשר לשיעור השכירות המבוקשת, הנתבעים לא העלו כל טענה ביחס ל- 17 החודשים עד ליום 31.7.19 בגינם דורשים התובעים דמי שכירות של 2,000 ₪ לחודש, קרי 34,000 ₪. על כן אני מאשר סעד זה ועל הנתבעים לשלם לתובעים 34,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה, המאוחרת לאמצע התקופה, 15.11.18.

התובעים עותרים לתקופה נוספת של שכירות מיום 1.8.19 ועד ליום 7.2.21 בגין 18 חודשי שכירות, בשיעור של 4,700 ₪ לחודש בהתאם להסכם שכירות באשקלון. בעדותה הסבירה התובעת כי ההוצאות של שכירות ומשכנתא היו גבוהות להם ולכן רצתה לגור סמוך לאמה בחולון ובסוף התפשרה ועברה לאשקלון, סמוך להורי התובע.

בעניין זה מקבל אני את טענת הנתבעים כי התובעים לא זכאים לסעד החורג מדמי שכירות ראויים לדירה דומה לדירה מושא ההליך בבאר שבע.

אכן אין מקום לדרוש שכירות בעיר אחרת ובנכס אחר, בדומה לכללים בחקיקה ביחס לסידור חלופי, למשל [בסעיף 229\(ג\)](#) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי הקובע: "ליחיד ולבני משפחתו הגרים עמו יהיה מקום מגורים סביר באזור מגוריהם התואם את צורכיהם, או שהועמד לרשותם סידור חלופי לתקופה שיקבע בית המשפט".

הכלל הוא להעמיד חלופה הדומה לנכס שנמכר, והוא הדין ביחס לפיצוי ראוי בגין הדירה הנדונה. הנתבעים צירפו הסכמי שכירות וטוענים כי השכירו הדירה עד לשנת 2016 בטווח מחירים עד לסך של 2,400 ₪. התובעים לא הציגו ראיות אחרות ביחס לדמי שכירות לתקופה המבוקשת, ובנסיבות העניין מצאתי מקום לאשר פיצוי לפי דמי שכירות של 2,500 ₪ לחודש, קרי סכום כולל של 45,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מאמצע התקופה, 1.5.20.

16. נזק לא ממוני – טרדה, טרחה ואי נוחות – עוגמת נפש התובעים עותרים לפיצוי בסך 50,000 ₪ בגין הטלטלה הרגשית והכלכלית שעברה עליהם, והטרחה הרבה שנגרמה עקב הצורך לעסוק בנושא השיפוץ ואי הוודאות שאפפה את הנושא. אכן התרשמתי מהנסיבות ועדות התובעת כי נגרמה לתובעים, ונדמה כי בעיקר לתובעת, אי נוחות רבה ולחץ נפשי עקב אי הוודאות סביב מצב הדירה.

יחד עם זאת, אין להתעלם מבחירתם של התובעים להמשיך ולהחזיק בדירה, להשתתף עם ההודעה על אי ההתאמה עד לאחר שהתברר כי לא יהיה פינוי בינוי, שעה שיכלו למנוע את כל אי הנוחות לו היו בוחרים בסעד של ביטול ההסכם.

ככלל, בהפרת התחייבות חוזית, רק במקרים מיוחדים ראוי לפסוק פיצוי בגין עגמת נפש. [בע"א 4232/13](#) אנגלו סכסון סוכנות לנכסים בע"מ נ' בלום, [נבו], 29.1.15, פסקה 38 לפסק דינו של כב' השופט י' עמית נקבע:

"פיצוי בגין נזק לא ממוני על פי סעיף 13 לחוק התרופות נתון לשיקול דעתו של בית המשפט ולא ניתן כדבר שבשגרה, אלא במצבים חריגים בהם מדובר בהפרה בוטה של יחסי אמון או של יחסי תלות, במצבים של זדון, או במצבים של התנהגות מעליבה או פוגענית במיוחד (עניין אגד, בעמ' 835; עניין דלג'ו, פסקה 31)."

לאחר בחינת מכלול הנסיבות ונוכח הקביעה כי הנתבעים לא הטעו את התובעים בזדון, מצאתי כי אין מקום להעניק פיצוי בגין הנזק הלא ממוני.

ירידת ערך

17. סוגיית ירידת הערך במקרה הנדון מורכבת, תחילה יש לקבוע האם יש בכלל ירידת ערך, ולאחר מכן את שיעורה שגם הוא לא פשוט לקביעה. המחלוקת מעלה שאלה עקרונית, האם דירה בבניין מסוכן שתוקן שווה פחות מדירה באותו בניין טרם התיקון. לשיטת שמאי התובעים, יניב רפאל, התשובה לשאלה חיובית, קרי אדם סביר היה משלם פחות בגין הדירה כאשר יודע על הליקויים בה והתיקון שבוצע, ומהות הפגיעה היא ירידת ערך "פסיכולוגית", בגין ההיסטוריה של הנכס. לשיטת שמאי הנתבעים, דני כודדי, התשובה לא ברורה ויהיו קונים שדווקא יסכימו לקנות הדירה לאור התיקון שבוצע בה. המחלוקת בין השמאים מתמקדת בעיקר בשאלת שיעור ירידת הערך, קרי האם בפועל נגרמה ירידת ערך.

התובעים הגישו שומה משלימה מיום 14.6.21, בה הפחיתו את דרישתם בגין ירידת הערך, והתחשיב משווה בין שווי הנכס לאחר הנזק לבניין והתיקון, נכון למועד עריכת השומה, מול שווי נכסים דומים קרובים בבניין שלא היו בו נזקים דומים. לשיטת השמאי רפאל, השוואה זו מובילה לירידת ערך של 138,000 ₪. בין השיקולים לקביעתו כי קיימת ירידת ערך ציין השמאי רפאל כי הדירה נרכשה במחיר התואם לשווי השוק, אולם המחיר לא שיקף את התמורה הראויה ביחס למצבו הפיסי והבטיחותי של הבניין.

כפי שיובהר להלן, ניתן לקבל את הטענה העקרונית כי מצב הנכס לאחר תיקונו יכול לזכות בפיצוי בגין ירידת ערך. מצב הבניין כמבנה מסוכן, לו היה ידוע לצדדים, יכול והיה מפחית מהתמורה, או גורם לצדדים להימנע מלהתקשר בעסקה, כפי שהעיד התובע. יחד עם זאת, השפעת מצב המבנה משתנה מרוכש לרוכש, ולא ניתן לשלול את עמדתו העקרונית של השמאי כודדי כי ייתכנו גם קונים רציונליים אשר דווקא יעדיפו לרכוש נכס שעבר חיזוקים.

השווה **ת"א (מחוזי חי"י) 64545-03-23** שגיא ישראלי נ' יוליה פייבישף [נבו], 8.8.2024, שם נערכה עסקה במהלכה התברר כי המבנה מסוכן והצדדים הסכימו לא לשנות מהתמורה, אולם קבעו תנאי מתלה כי העסקה תצא לפועל לאחר שתוסר הערה בדבר מבנה מסוכן:

"לא הוכח גם שמחיר התמורה בהסכם השתנה עקב התנאי, או כאילו היה לתובעים אינטרס כלשהוא להטעות את הנתבעת בעניין, שהרי אילו כך היה, כלל לא היה נרשם תנאי אלא התובעים היו עומדים על הפחתת התמורה. אלא שהתובעים לא רצו כלל לרכוש דירה בבניין לגביו קיים תיק מבנה מסוכן ורצו רק בהסרת ההערה על הבניין, כשהתמורה שסוכמה מלכתחילה היא זו שנותרה. וראה עדות עו"ד אביב:

**"הסכום לפני שנודע על המבנה המסוכן ואחרי, הוא אותו סכום. זה לא היה אמור להשפיע**

**על הסכום, שכן העסקה בסכומה לא הייתה יוצאת לפועל אם המבנה היה עדיין מסוכן. שווי העסקה גילם את שווי של הנכס בהתבסס בכך שהמבנה לא מסוכן, אחרת לא היה תנאי מתלה אלא היו אומרים "באו ננכה סכום של 100,000 ₪ לדוגמא" והחזרה היה נחתם ככה."**

התובעים בחרו לדרוש פיצוי בגין ירידת ערך נכון למועד עריכת השומה המשלימה, בגין הפער בין דירה בבניין במצב שלהם לבניין ללא ליקויים.

18. ביחס לרכישת דירה מקבלן עם ליקויים שתוקנו נפסק **בע"א 4445/90** עמיגור (ניהול נכסים) בע"מ נ' מאיוסט, סעיף 14 לפסק דינו של כב' השופט י' זמיר, [נבו], 17.4.94:

"שנית, חלק מן הפיצוי בגין ירידת ערך הדירה נובע מן הירידה בערך הדירה עקב ביצוע התיקונים. פשיטא שדירה מתוקנת עשויה להיות שווה פחות מדירה חדשה, שלא היה בה ליקוי ולא נצרכה לתיקונים. נזק כזה הוא בר-פיצוי. עלות התיקונים אינה מפצה על נזק זה, ולפיכך הוסיף בית המשפט קמא פיצויים בגין ראש נזק זה בנפרד, והדין עמו".

אולם אין המשמעות כי פיצוי מעין זה יינתן כדבר שבשגרה. בכל הנוגע לליקויי בניה, הכלל הוא כי תיקון אינו משאיר ירידת ערך ברת פיצוי ומי שטוען למקרה החריג עליו להוכיח טענה זו. ראה, ע"א 5068/91 רמ"ט בע"מ נ' זעפרני נסים ואח', 17.10.1996, שם נפסק:

"אנו סבורים שיש לתקן את פסק הדין על ידי ביטול החיוב בגין ירידת רך של הדירות ואנו מורים כן. המשיבים קבלו פיצוי מלא לשם תיקון כל הפגמים, ולא עולה מחוות דעת המומחה, תשתית ראויה לקבוע על פיה ירידת ערך".

**בת"א (שלום ת"א) 45482-10-13** אברהם נ' נציגות הבית המשותף ברחוב בורוכוב 48 גבעתיים, [נבו], 27.5.15 ניתח כב' השופט ג' הימן בהרחבה את האפשרות לפסוק פיצוי בגין ראש נזק זה ואת טיבה של ירידת הערך, שם בפסקה 7 ואילך:

"המונח "ירידת-ערך פסיכולוגית" אינו מוצלח. מהי ירידת-ערך, כל ירידת-ערך, אם לא החלטתו של אדם לשלם פחות עבור נכס שהוא רוכש? כל ירידת-ערך היא "פסיכולוגית". על כך הוסיף וכתב הנשיא בפרשת הפניקס:

"הביטוי ירידת ערך 'פסיכולוגית' יש בו כדי להטעות. ירידת ערך הנכס בשל תאונה שבה היה מעורב בעבר אינה 'פסיכולוגית' יותר מירידת ערך הנכס בשל אי-תיקון פיסית של נזקי תאונה, או כדוגמה מוחשית כירידת ערך או של בניין שהסדקים שנבעו בקירותיו נסגרו בדבק, טיח וצבע. מכוננית בעלת זכוכית שלא התנפצה לרסיסים, ואשר מאפשרת ראות טובה, שווה פחות ממכוננית בעלת שמשות שלמות, למרות שהיכולת לנהוג בה לא השתנתה. ערך השוק של נכס נגזר מתפיסת הבריות את תועלתו עבורם, את שלמותו החזותית ואף האסתטיות שבו. מבחינה זו, כל ערך שוק הוא 'פסיכולוגי'" (רע"א 3577/93 הנ"ל, בעמ' 79).

דומני, אפוא, כי את המונח "ירידת-ערך פסיכולוגית" ראוי להחליף בתיבה "ירידת-ערך שאינה הפיכה". זו הירידה בערכו של נכס שהתקלקל, ונותרה על כנה על אף שתוקן. לא לעתים מזומנות יטריח עצמו רוכש בבדיקה מדוקדקת של תיקונים שנערכו, שמא ימנעו אלה את חזרת הליקויים ושמא לא. לא-אחת אף יהא הדבר מעל לכוחותיו, או שיהא כרוך בהשקעה כספית ניכרת. ליקויי-עבר, אפילו לא ישובו, עלולים לרמז עוד על נכס שנבנה לכתחילה באורח לקוי ועל קלקולים אחרים שיתגלעו בו בעתיד. רוכש עלול לחשוש גם מקושי ובו ייתקל לימים, בבואו למכור את הנכס. אשר על כן, העובדה הכללית כי אי-פעם נתגלעו בנכס ליקויים, אפילו אינם עוד, עלולה להניא רוכש מלשלם עבורו את מחיר-השוק שלו. זוהי ירידת-ערך שאיננה הפיכה.

עיון מקיף בפסיקה מלמד כי לא בכל מקרה, שבו נדון ענינו של נכס-מקרקעין לקוי, נטענה, וממילא הוכרה, ירידת-ערך שאינה הפיכה. בפסיקותיהן של ערכאות המחוזי והשלום זכתה ירידת-ערך מן הסוג הזה להתייחסויות מנוגדות. מקצת ההחלטות אימצוה (ראו, בין השאר, [ת"א \(מחוזי נצרת\) 673/05](#) מושקוביץ נ' מזרחי, מפסקה 138 לפסק-הדין, [נבו], 5.9.2011); [ת"א \(שלום ירושלים\) 13327/02](#) בן חיים נ' יהושע, בפסקה 24 לפסק-הדין, [נבו], 30.12.2009); [ת"א \(שלום תל אביב-יפו\) 55773/03](#) ענבר נ' אינג' יוגר, 25.8.2011); [ת"א \(שלום חיפה\) 12068/07](#) בכור נ' בלנשטיין, בפסקה 12 לפסק-הדין, [נבו] 9.6.2014)). אחרות דחו אותה מעל פניהן ([ת"א \(שלום תל אביב-יפו\) 49322/07](#) גוטמן נ' פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובניין בע"מ, [נבו], 2.9.2008); [ת"א \(שלום תל אביב-יפו\) 24766/08](#) יזגר נ' שמש, 11.5.2011); [ת"א \(שלום חיפה\) 18479-11-09](#) נדף נ' אשל הירדן יזום ובנין בע"מ, בפסקה 21 לפסק-הדין, [נבו], 5.4.2015)).

.... בירידת-ערך שאינה הפיכה יש, להשקפתי, להכיר אך במקרים, שבהם נפל בנכס מקרקעין ליקוי חריג ויסודי, שאיננו מן הליקויים הקלים או השכיחים והוא פוער פוער ממשי בין ציפיותם הסבירה (בקנה-מידה אובייקטיבי) של רוכשי-נכסים לבין מצבו של נכס נתון".

19. הסעד לו עותרים התובעים מציף את השאלה, האם העסקה הייתה נערכת באותו מחיר לו היו יודעים הצדדים על מצב הבניין. לאור אי הגילוי, ניתן לקבל את גישת התובעים כי הנזק של ירידת ערך הוא ההשוואה בין דירה בבניין תקין לגילו, לבין דירה בבניין עם הליקויים שהתגלו. מדובר בפער בין מה שרכשו התובעים לפי המצג החסר לבין מצב הדירה לאשורה. בנסיבות אלו מקבל אני הסעד העקרוני של התובעים כי ניתן לבחון את שאלת ירידת הערך לפי בדיקת שווי הדירה בבניין הלקוי אל מול השווי בבניין ללא ליקויים אלו.



החלת אמות המידה בפסיקה לעיל מובילה למסקנה כי המקרה הנדון מאפשר הכרה בירידת ערך, נוכח החשש של קונה עתידי מרכישת דירה בבניין שעבר חיזוקים, שטיבם המלא לא הובהר דיו בהליך הנדון. כלשונו של כב' השופט הימן, מדובר בליקוי חריג ויסודי, שאיננו מן הליקויים הקלים או השכיחים והוא פוער פער ממשי בין ציפיתם הסבירה (בקנה-מידה אובייקטיבי) של רוכשי-נכסים לבין מצבו של הבניין בו שוכנת הדירה.

מסקירת השמאי רפאל עולה כי ביום 28.2.18, לאחר הפינוי, נערך חישוב חיזוק המבנה על ידי בזיני מהנדסים ותוכננה מערכת עמודים מקיפה למבנה מכל צדדיו וכן רפסודה לחיזוק יסודות. בהמשך יצאו הנחיות העירייה לביצוע פעולות למניעת קריסת המבנה. עוד הפנה השמאי למכתב מיום 23.10.18 של המהנדס שמואל רבין בדבר אפשרות ייצוב הבניין. השמאי ציין כי השומה המשלימה בוצעה בהנחה כי עבודות הבניה הושלמו וניתנו האישורים המתאימים, למרות שלא הוצגו לו המסמכים המעידים על טיב העבודות שבוצעו בפועל. יוער כי לא מצאתי תימוכין לטענת התובעים בסיכומיהם כי ניתנה אחריות רק ל-5 שנים ליציבות המבנה.

למרות כל האמור לעיל, מצאתי כי מבחינה עקרונית דירה בבניין שהוכרז כמבנה מסוכן, שבעברו קרסו עמודי תמיכה, דייריו פונו והמבנה לא נהרס אלא שוקם, הוא נתון אשר גורם לירידת ערך. נכון כי ייתכן כי יציבות הבניין גדולה מזו שהייתה ערב הסכם המכר, אולם נוכח אי הגילוי ככל ובפועל נגרמה ירידת ערך גם לאחר התיקון שבוצע, על הנתבעים לשפות התובעים בגינה.

האם בפועל נגרמה ירידת ערך, ואם כן מה שיעורה?

20. השמאי רפאל מטעם התובעים ערך השוואה בין מחירי העסקאות בבניין הנדון בשנת 2021 אל מול מחירי דירות סמוכות ברחוב ביאליק ומצע פער משמעותי במחיר למ"ר בנוי מתואם. לפי הערכתו, נכון למועד הקובע לשומה, 18.5.21, שווי הדירה הנדונה ללא הפגיעה בבניין עומד על 898,300 ₪, ואילו שווי הדירה במצב הקיים הוא 790,100 ₪. קרי, ירידת ערך של 138,200 ₪.

בחינת שיעור ירידת הערך הוא עניין מורכב ולא מדובר במדע מדויק, נוכח עליית המחירים הכוללת בשוק והקונה המסוים שיסכים לרכוש את הדירה. יש לזכור כי מהמסמכים בתיק עולה כי הנתבעים רכשו את הדירה ביום 28.8.09 בסך של 355,000 ₪, מכרו אותה לתובעים ביום 21.9.16 בסך של 745,000 ₪, כאשר לפי שמאי התובעים שווי הדירה ללא פגמים עומד נכון למאי 2021 על 898,300 ₪ ובכל מקרה מעל למחיר בו נרכשה על ידי התובעים. למעשה טוענים התובעים כי נזקם הוא כי עליית ערך הדירה פחת מהמקובל בשוק ונגרם להם נזק כלכלי, כפי שהבהיר השמאי רפאל בחקירתו הנגדית:

”אני חושב בדיוק הפוך. ברחוב קפלן אם הנכס שלנו היה בריא, יש לו מעלית ואין את

המאפיין הזה בכל הבניינים שם, והבניין שלנו עם מעלית וחניה יפה, הוא בנין שהייתי נותן לו שווי יותר גבוה מיתר הבניינים ולכן ירידת הערך הערכתי נמוך כי אם נוסף אלמנט מעלית בבניין שלנו, השווי עוד יותר צונח למטה. אתם חייבים להבין, קרה כאן משהו בשנים האלה, המחירים צמחו ואנחנו כשמאים קשה לנו לבוא ולהגיד הייתה כאן ירידת ערך בבניין ביחס לליקויים שהיו פה בגלל הפער של עליית המחירים, אבל אם הבניין הזה לא היו לו ליקויים, סביר להניח שעליית המחירים בבניין הייתה הרבה יותר גבוהה כבנין עם מעלית, ללא תקלות” (עמ' 15, ש' 26-32).

בחקירתו הנגדית עמד השמאי רפאל על מסקנתו כי חד משמעית נגרמה ירידת ערך, הואיל וקונה יעדיף לרכוש נכס ללא ליקויים, בבניין ללא היסטוריה, ושלא תוקן בטלאים ולא יודעים מה עתידו של הבניין. עוד הסביר כי נוכח מצב הבניין, קשה יותר למכור בו דירות, ולמשך הזמן יש משמעות כלכלית.

עוד הבהיר כי בחוות דעתו הראשונה בחן 10 עסקאות ובמשלימה עוד שתי עסקאות וניסה להמחיש את ירידת הערך אשר הצטמצמה לאור עליית המחירים. ביחס לשומה הנגדית של כודדי הבהיר כי נחזית כאילו בחרו עסקאות ברחוב ביאליק הסמוך, וגם אם היו עליות מחירים, עדיין נפגע שווי הדירה הואיל וללא הפגמים שווי הדירה היה גבוה יותר.

ככלל, על רקע הפסיקה שהובאה לעיל ונוכח טיב הפגמים בבניין הנדון, מצאתי כי ניתן לאמץ באופן עקרוני את חוות דעתו של השמאי רפאל. בנסיבות העניין מקובלת עליי ההנחה כי לו היו יודעים הצדדים על הליקויים בבניין טרם הסכם המכר, סביר להניח כי אם העסקה הייתה יוצאת לפועל מחירה היה נמוך יותר. פער זה בעת העסקה, משפיע גם על שווי הדירה היום, למרות תיקונים שבוצעו בבניין.

21. הנתבעים נסמכו על שומה נגדית של השמאי דני כודדי. די בעיון במטרת השומה כדי להבין כי השמאים לא בחנו את אותה שאלה, הואיל והשמאי כודדי בחן האם נגרמה ירידת ערך עקב הכרזת המבנה כמבנה מסוכן. מנגנון השומה מטעמו הוא בחינת שווי הדירות בבניין הנדון, תוך שציין כי צפויה הייתה להיות ירידת ערך בין השנים 2015 – 2018 בהן התגלו הבעיות בבניין ובוצעו עבודת החיזוק, ומצא תנודתיות בשנים אלו. יחד עם זאת, משנת 2018 עד לשנת 2021 מצא כי חלה עליית ערך בשווי הדירות בבניין, דבר המעיד לשיטתו כי אין "ירידת ערך פסיכולוגית" בנכס הנדון.

עוד ניתח עסקאות ברחוב ביאליק אליהם התייחס השמאי רפאל ומצא כי שווי למ"ר ברחוב ביאליק גבוה משווי למ"ר בבניין הנדון כבר משנת 2015 וגם היום. מסקנת השמאי כודדי היא כי נוכח המשך פעילות מכירת נכסים בבניין והנתונים לעיל, לא חלה ירידת ערך ותיתכן אף עליית ערך עקב תנאי השוק.

לאחר בחינת השומה של כודדי, לא מצאתי כי יש לקבל את הרציונל של בדיקתו. השאלה היא כפי שבחן השמאי רפאל, לו היו יודעים הצדדים כי יש פגמים, מה היה מחיר העסקה. עצם העובדה כי המחירים בבניין במגמת עליה לאחר גילוי הליקויים והתיקונים, אינה מאיינת את המסקנה כי לו לא היו כלל ליקויים בבניין הנדון שווי הדירה היה גבוה יותר.

בחקירתו הנגדית הודה השמאי כודדי בהגינותו כי קשה לקבוע מה ההשפעה על קונה אפשרי, וזה יכול ללשכת לשני הכיוונים.

שומת מקרקעין אינה מדע מדויק. לאחר בחינת מכלול נסיבות העניין מצאתי כי הוכחה ירידת ערך. אשר לשיעור הירידה, מצאתי נוכח אי הבהירות של מידת ההשפעה של מצב הבניין לאחר תיקונו על שווי הדירות, למתן במקצת את ממצאי השמאי רפאל ולקבוע ירידת ערך בשיעור של 100,000 ₪, נכון למועד הקובע בחוות הדעת המשלימה, 18.5.21.

סוף דבר

22. הנתבעים מכרו לתובעים דירה בבניין אשר היו קיימים בו ליקויים מבניים, אשר הובילו לקריסת עמוד תמיכה והכרזת המבנה כמסוכן, סמוך לאחר מסירת החזקה בדירה לתובעים. למרות שמצאתי כי הנתבעים לא ידעו על הליקויים בבניין ולא הסתירו ביודעין מידע מהתובעים, בנסיבות העניין היה עליהם לדעת על הליקויים ובאי הגילוי הפרו את חובת הגילוי ב[חוק המכר](#).

לאור הפרה זו, על הנתבעים לפצות את התובעים בגין הסעדים שאושרו, עלות תיקון הליקויים, שכר דירה חלופי וירידת ערך הדירה.

על כן, אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעים את הסכומים הבאים:

62,606 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 17.11.19.

34,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה.

45,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 1.5.20.

100,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 18.5.21.

הנתבעים יישאו במלוא הוצאות התובעים בגין אגרה, והוצאות עריכת השומות ושכר העדות של השמאי, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד כל הוצאה והוצאה.

בנוסף יישאו הנתבעים בשכר טרחת עו"ד בסך של 30,000 ₪, נוכח היקף ההליך והארכת הדיון שלא לצורך כפי שהוער בחקירות הנגדיות ונוכח היקף סיכומיהם.

ניתן היום, י"ב אלול תשפ"ד, 15 ספטמבר 2024, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

עידו כפכפי 54678313-/  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה