



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני: קייסים מסמכים

בפני כבוד השופט מוטי פירר

תובעים 1. עינת כהן זרגרי
2. שרון זרגרי

נגד

נתבעים 1. צפיה ניסן
2. אורי ניסנוב ניסן
3. עיריית חולון

צד ג' 1. מלורה רוזנשיין
2. אשר רוזנשיין
3. אולמז אמינות באיטום בע"מ.
4. משה סבן מורי
5. עיריית חולון

פסק דין

- 1
- 2 תביעה זו הוגשה על ידי רוכשי דירת מגורים, לאחר שהתברר להם כי הדירה שרכשו סובלת מליקויים
- 3 חמורים. התביעה מופנית הן כלפי המוכרים, אשר לטענתם הטעו אותם ביועין והסתירו מהם את דבר
- 4 הליקויים, והן כלפי הרשות המקומית, אשר לטענתם התרשלה בגילוי המידע המצוי בידה ערב רכישת הדירה.
- 5 **תמצית טענות הצדדים**
- 6 1. התובעים, בני הזוג זרגרי (להלן: "זרגרי") רכשו דירת מגורים ברחי החרמון 12 בחולון (להלן: "הדירה")
- 7 מאת הנתבעים 1 ו-2 בני הזוג ניסן (להלן: "ניסני"). תמורת סך של 840,000 ₪. ניסן מצידם רכשו את
- 8 הדירה אך ישנה קודם לכן מאת עד גי-1 גבי מלורה רוזנשיין ובנה אשר (להלן: "רוזנשיין") בתמורה לסך
- 9 של 605,000 ₪ ושיפצו אותה בהשקעה של כ-70,000 ₪. מדובר בדירה בת 3 חדרים בקומה שלישית
- 10 בבניין בן 4 קומות, המהווה חלק ממבנה טורי הכולל 3 בניינים מחוברים. במסגרת חסכם המכר הצהירו
- 11 ניסן כי אין בדירה פגם נסתר. זרגרי מצדם הצהירו כי ראו את הדירה ובדקו אותה, כי הם קונים את
- 12 הדירה במעבה "AS-IS" וכי הם מוותרים על כל טענה למעט פגם נסתר אשר היה ידוע למוכר במועד
- 13 חתימת החסכם.
- 14 2. בטרם החתימה על חסכם המכר ערכה עורכת דינם של זרגרי, גבי ליליאנת צור (להלן: "עו"ד צור")
- 15 לטענתה, בדיקה במשרדי הנתבעת 3 עיריית חולון (להלן: "העירייה") על מנת לוודא כי הדירה כנויה על
- 16 פי חיתר כדין וכי לא רוכז עליה כל צו הריסה וכי"ב. בדיקה זו, לדברי עו"ד צור, לא העלתה כל בעיה.
- 17 נקדים את המאוחר ונגלה כבר כעת, כי מסתבר שבעת בדיקתה של עו"ד צור בארכיב העירייה, תיק
- 18 בבניין המלא לא נמצא שם, ולפיכך היא עיינה בתיק בקשה לחיתר שהגישו בעלי אחת הדירות בבניין,



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני: קיימים מסמכים

- 1 אשר כלל בתוכו את תשריט החיתוך של הבניין, אך לא הכיל בתוכו את כל יתר החומר הרלבנטי למצבו
2 של הבניין. גם בדיקה שערכה עו"ד צור במחלקת הפיקוח על הבניה באותו חודש לא העלתה כל בעיה.
- 3 לימים התברר כי קיים ליקוי חמור בשלד הבניין אשר גורם להיפרדותו של הקיר הדרומי מהמבנה,
4 מהווה סכנת תמוטטות ואף גורם לחזירת מים רבה לדירה. עוד התברר לטענת התובעים ועו"ד צור, כי
5 על אף שהמבנה הוכרז על ידי העירייה כמבנה מסוכן מספר חודשים קודם לכן, לא ניתן לכך כל ביטוי
6 בתיק הבניין בעירייה ואף לא במחלקת הפיקוח. כבר משלכ זה אציין כי ליקוי הרטיבות וליקוי השלד
7 אינם שני ליקויים נפרדים אלא מהווים סיבה ותוצאה. דהיינו, כתוצאה מוהיפרדות הקיר הדרומי משלד
8 הבניין נוצר רווח בין חלקי הבניין ודרכו חודרים מים מחלקו העליון של המבנה לדירה. אשר על כן, להלן
9 כאשר נדבר על הליקויים בדירה או בבניין, הכוונה היא לליקוי השלד בגין היפרדות הקירות מחתרה
10 אשר מביא בין היתר לחזירת מים (להלן: "ליקוי השלד" או "ליקוי השלד והרטיבות").
- 11 בעקבות הליקויים האמורים זרגרי מכרו את הדירה למר שמש ינוב (להלן: "מר שמש") בתמורה לסכום
12 של 600,000 ₪, דהיינו בהפסד של 240,000 ₪ ביחס לסכום הרכישה מניסן. יודגש, כי זרגרי לא פנו לניסן
13 במועד גילוי הליקויים, אלא רק כחצי שנה לאחר מכירת הדירה.
- 14 במסגרת הליך זה תובעים זרגרי, הן את ניסן בשל אי גילוי המגם ערב חתימת החוזה, והן את עיריית
15 חולון בשל העובדה שהמידע הרלבנטי באשר למבנה המסוכן לא הופיע בתיק הבניין ואף לא במחלקת
16 הפיקוח ערב הרכישה, עת בדקה עו"ד צור את מצב הנכס בעירייה. לטענת זרגרי, לו היו יודעים בטרם
17 הרכישה על זבר ליקויי השלד והרטיבות – היו נמנעים מרכישת הדירה וממילא לא היו נוסקים למוכרת
18 מאוחר יותר במחיר הפסד.
- 19 ניסן מצדם טוענים כי לא ידעו כלל על הליקויים ולמיכך הצהיר אתם בחוזה המכר כי אין בדירה מגם היתה
20 כתום לב. עוד טוענים ניסן כי ככל שמדובר באי התאמה, חרי שזרגרי לא זכאים לחסתמך עליה, היות
21 שלא הודיעו עליה מיד במועד הנדרש לכך בהתאם להוראות חוק המכר ומיהרו למכור את הדירה
22 בהפסד. בנוסף טוענים ניסן לאשם תורם של זרגרי ואי קיים חובתם לחקטנת הנזק. ניסן אף מפנים
23 להוראות הסכם המכר לכיו רכישו זרגרי את הדירה במצב "AS-IS" לאחר שבדקו אותה לרכות
24 באמצעות מומחה מטעמם וכי הם מונתרים על כל טענת מוס או מגם וכו"ב.
- 25 העירייה מצידה מכחישה את טענותיה של עו"ד צור וטוענת כי כל המידע היה מצוי בתיק הבניין. לפיכך
26 לטענת העירייה האחריות הינה על התובעים או על עו"ד צור אשר לא בדקה כראוי את תיק הבניין.
- 27 ניסן מפנים הודעת צד ג' כנגד העירייה בטענה כי ככל ותוטל עליהם אחריות הרי שהם זכאים לשימו
28 מלא מאת העירייה. בנוסף מפנים ניסן הודעת צד ג' כנגד רוזנשיין אשר מכרה להם את הדירה שנה קודם
29 לכן. לטענת ניסן, ככל שהיה מגם בדירה אשר מצדיק כיצוי כנדרש, הרי שאחריות רובעת למתחה של
30 רוזנשיין אשר העלימה מהם את הליקויים האמורים עת מכרה להם את הדירה לאחר עשירות שנים בתם
31 התגוררה בדירה. כמו כן, מפנים ניסן הודעת צד ג' כנגד חבי אורלז' אמינות באיטום וכנגד משח סבן מורי
32 (שניהם יחד להלן: "חבי האיטום אורלז'") אשר לטענתם אטמה באופן רשלני את קירות הדירה וכך
33 הביאה לליקוי חזירת המים.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

1

עדות

9. מטעם זרגרי העידה התובעת גבי עינת כהן זרגרי, עו"ד צור וכן מתווך הדירות מר שלמה פרוז אשר פעל לאיתור רוכש במסגרת מכירת הדירה מאת זרגרי לאחר שחתגלו חליקויים. התובעת תיארה את המצב אליו נקלעו בני חוג לאחר שהתגלו חליקויים והדירה נמצאה מוצפת מים, עד כי לא ניתן להתגורר בה ובסופו של יום נאלצו למכור את הדירה במצבה ובמחיר הפסד. עו"ד צור תיארה בעדותה את תכדיקה אשר ערכה בעירייה, הן בתיק הבניין והן במחלקת הפיקוח ערב חתימת חוזה המכר בין ניסן לבין זרגרי, מר פרוז סיפר בעדותו על מצב הדירה לאחר התגלות חליקויים, על הקושי לאתר רוכש לדירה במצבה, ועל מכירת הדירה בסופו של דבר ללקוח משרדו אשר רכש את הדירה בזול. בנוסף מטעם זרגרי הוגשה חוות דעת טאת השמאית מיכל בר פרו, אשר טמנה עולה כי שווי הדירה בעת מכירתה על ידי זרגרי לרוכש החדיש בהתעלם מהליקויים היה 830,000 ש"ח.

10. מטעם ניסן העידה התובעת גבי צביה ניסן אשר סיפרה בין היתר על תום ליכס כעת מכירת הדירה לזרגרי, על כי לא היה ידוע להם על הכרזת המבנה כמסוכן, על כי לא ייחסה חשיבות באותה העת לאינדיקציות שונות אשר יפורטו לחלן בדבר האפשרות לליקויים כדירה ועל אחריותה של רוזנשיין לעניין אותם ליקויים. בנוסף העיד מר אוסקר אדרי, תדייר אשר התגורר בדירה במהלך השנה שקדמה למכירת הדירה לזרגרי. מעדותו של מר אדרי עולה כי בשנה בה התגורר בדירה ערב מסירתה לזרגרי לא נתקל בכל בעיית רטיבות וכן כי לא היה ידוע לו דבר על הכרזת המבנה כמסוכן.

11. מטעם העירייה העיד מנהל הפיקוח על הבניה אינגו אריאל קמרט. כבר עתה ייאמר כי לא הובאו לעדות נציג מחלקת הארכיטקט וכן הגורם האחראי לטיפול במכנים מסוכנים. מר קמרט תיאר את גוחלי העבודה, מיקומו ותכולתו של תיק הבניין, עבודתה של מחלקת הפיקוח ויחסי הגומלין בינה ובין המחלקות הרלבנטיות האחרות.

12. מטעם רוזנשיין העידה גבי פלורה רוזנשיין, אשר סיפרה על מצב הדירה כמישך למעלה מעשרים השנים בהן החזיקה בדירה עד למכירתה לניסן. לדבריה בכל השנים הללו לא היתה כל בעיית רטיבות או שלד למעט רטיבות קלח בתקרת האמבטיה מדי פעם וכי לא היה ידוע לה כי הבניין הוכרז בעבר כמבנה מסוכן.

13. מטעם חברת האיטום אורפו לא הוגש כתב הגנה, ואף לא התייצב איש מטעמם לדיונים.

המסכת העובדתית

14. מתוך תצהירי הצדדים, מוצגים והעדויות שנשמעו בכני עולה המסכת העובדתית הבאה:

א. בשנת 1988 רכשו בני חוג רוזנשיין את הדירה. חנייל התגוררו בדירה עד לשנת 2006 עת עברו לדירה אחרת בקופת קרקע בגלל מחלתו של מר רוזנשיין חמור, ובשנת 2009 מכרו את הדירה לניסן.

32



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 ב. ביום 28.12.88 נשלח מכתב מהעירייה לרוזנשיין ולשכנים נוספים בבנין, בנוסח הבא:
- 2 "הנדון: מצב הבניין ברח' החרימין 12 חולון.
- 3 בבדיקה שערך במקום מהנדס מטעם העירייה, התברר כי החיבורים בין האלמנטים
- 4 הטרומיים של מבנה שבניין בלתי אטומים כדאי. כתוצאה מהנ"ל חודרים מי גשמים
- 5 למבנה ומרטיבים את התקרות והקירות. אין באפשרותנו באמצעים העומדים לרשותינו
- 6 לשער את הנזקים, אך מכון התקנים הישראלי יכול לטפל בבעיה זו. לסיכום, המבנה אינו
- 7 מסוכן"
- 8 מכתב זה אומנם נמצא לימים בתיק העירייה על ידו גבי ניסן, אולם רוזנשיין מכחישה את קבלת
- 9 המכתב וטוענת כי לא ידוע לה על כך דבר. יש לזכור כי מדובר במסמך המתוארך 21 שנה לפני
- 10 מכירת הדירה מרוזנשיין לניסן וכי לא הוצג בפני כל אישור מסירה של המכתב לרוזנשיין.
- 11 ג. ביום 27.10.2009 – רכשו ניסן את הדירה מרוזנשיין. בהסכם המכר אין הצהרה מטעם המוכרת
- 12 באשר למצב הדירה למעט סעיף 4 לפיו: "המוכר מתחייב למסור את הדירה לידי הקונה...כשכל
- 13 מערכותיה מעלות ותקינות, ראויה לשימוש ובמצב כפי שהיתה בעת חתימת החוזה...".
- 14 כסעיף 6 מצהירים הקונים (ניסן) כי ראו ובידקו את הדירה. בסעיף 7.די להסכם מוסכם בין
- 15 הצדדים כי "עלות זיפות הגג והנחת הבידוד בגג תחול על המוכר". בסעיף 15 ב' להסכם המכר
- 16 נכתב: "הקונה מצהיר ומאשר, כי משרד עו"ד אמנון בנימיני הודיע לו מפורשות, שלפני
- 17 החתימה על החוזה עליו לשכור את שירותיו של איש מקצוע, על מנת שיבדוק את תיק הבניין
- 18 בעירייה, ובכלל זה יבדוק אם קיים לדירה היתר בניה ואם קיימות בדירה חריגות בניה."
- 19 לטענתה של רוזנשיין ערב מכירת הדירה יידעה את ניסן בכך שיש צורך לזמן את חגג היות שלא
- 20 זוכת שנים רבות, ובמידה והגג יזופת לא תהיה כל בעיית רטיבות (עמ' 60 לפרו' הדיון).
- 21 ד. לאחר רכישת הדירה החלו ניסן לבצע שיפוץ יסודי בדירה ובמסגרת העבודות הסירו קיר בסלון.
- 22 בעקבות כך ניתן ביום 6.1.10 – עו הפסקת עבודות מאת עיריית חולון, במסגרתו נדרשו ניסן
- 23 להכסיס מיד את העבודה, היות ומדובר בעבודות בניגוד להיתר וכיניסור קטעי קירות נושאים,
- 24 דבר העלול לסכן את יציבות המבנה". במכתב זה נדרשו ניסן להציג אישור מהנדס רישוי המאשר
- 25 כי העבודות שבוצעו אינן מסכנות את יציבות המבנה.
- 26 ה. על מנת להמשיך בעבודות שכרו ניסן את שירותיו של המהנדס מר מיכאל וולדמן מטעם חב' "טרמינל" אשר ערך בדיקה בנכס וביום 7.1.2010 הגיש דו"ח "סקד פגמים הנדסיים בנכס".
- 27 (לחלן: "דו"ח טרמינל"). במסגרת דו"ח זה קבע המהנדס כי העבודות שבצעו ניסן בדירה לרכות
- 28 הסרת הקיר בין הסלון למרפסת, אינם מוגעים ביציבות המבנה היות שלא מדובר בקיר נושא.
- 29 לאחר שהגישו ניסן את דו"ח טרמינל לעירייה, התירה האחרונה לניסן לחשלים את עבודות
- 30 השיפוץ. במסך סיכום ומסקנות בסופו של הדו"ח כותב המהנדס וולדמן (מהדגשות אינן
- 31 במקור):
- 32

33



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרנגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני: קיומים מסמכים

- 1 **"מצבו הכללי של המבנה אינו טוב, בשל ליקויים בשלד, ומים שמגיעים מדירת השכן**
 2 **בקומה מעל, ניכר היטב שהוא לא תוחזק כראוי ולא נוצעו בו תיקונים אשר היו צריכים**
 3 **לחבצע כמי שמורט לעול והיו יכולים להקטין ואף למנוע את היווצרות/החמרת**
 4 **הליקויים"**
- 5 לטענת ניסן, על אף שדו"ח טרמינל הוכן לבקשתם, ועל אף שכלל התייחסות לליקויי השלד
 6 והרטיבות, הרי שהם לא ייחסו כל חשיבות לתוכנו, וזו גם הסיבה שלא יציגו אותו מספר חודשים
 7 לאחר מכן בפני זרנגרי ערב המכירה. לטענתם, מטרת הדו"ח מבחינתם הייתה לאפשר להם את
 8 המישך השיפוץ ותו לא.
- 9 **ו. שלושה ימים לאחר מכן, ביום 10.1.2010 קבע מהנדס מבנים מסוכנים בעירייה כי המבנה הינו**
 10 **מבנה מסוכן:**
- 11 **"..מבנה מסוכן, התהוות מרווחים גדולים בין קיר החוץ הדרומית של המבנה למבנה**
 12 **עצמו, וכי הסדק המתואר בין הקיר הנושא חרומי לבין המבנה הינו מרווח עם מיטנציואל**
 13 **סכנה גבוהה. כאשר המשך תהליך התרחבות הסדק עלול להביא לסכנה של התמוטטות**
 14 **חלקית של קטעי הקיר הדרומי ובעקבותיה התמוטטות חלקים נוספים של המבנה"**
 15 **(להלן: "הכרזת מבנה מסוכן").**
- 16 נקדים לעת עתה את המאוחר ונספר כי בסופה של אותה שנה, בחודש דצמבר 2010 הוגש כתב
 17 אישום נגד בעלי הדירות בבניין ובתוכם ניסן, בנין עבירח על חוק העור לחולון (מבנים מסוכנים)
 18 התשס"ג-2003 (להלן: "כתב האישום"). ככתב האישום מורטה ההכרזה הנ"ל מיום 10.1.10, וכן
 19 תואר כי בחודשים מאי ויוני 2010 הוצגו דרישות לנאשמים, אך חצו לא קיים ולפיכך הוגש כתב
 20 האישום.
- 21 לטענת ניסן, הדבר לא היה ידוע להם כלל באותה העת. הם לא התגוררו בבניין, לא קבלו כל
 22 התראת בדבר מבנה מסוכן, לא קבלו לידיהם את כתב האישום וזו גם הסיבה שאף לא התייצבו
 23 לדיון שהתקיים מאוחר יותר בבית המשפט לעניינים מקומיים בחולון ביום 21.2.2011. עם זאת,
 24 ניסן בעדותה מודה כי דבר הכרזת המבנה כמבנה מסוכן היה ידוע לה בעקבות העובדה שאחר
 25 השכנים הראה לה מסמך כלשהו בעניין (עמ' 50 לפרוי' הדיון שו' 21). אולם נשוב לסדר הכרונולוגי
 26 של הדברים.
- 27 **ז. ביום 3.3.10 כתום עבודת השיפוץ שערכו ניסן בדירה, נערכה לבקשתם עבודת איטום סדקים**
 28 **בקירות החיצוניים. העבודה נעשתה על ידי חבי האיטום אורפז. בסיומת של העבודה נסרה**
 29 **לניסן על ידי חבי האיטום תעודת אחריות ל-6 שנים בנין רטיבות מקירות חיצוניים. בתעודת**
 30 **האחריות נמחקו ההוראות העוסקות באחריות לאיטום הגג, ככל הנראה בשל העבודה כי מדובר**
 31 **באיטום חקירות בלבד ולא באיטום הגג.**
- 32 **ח. ביום 11.3.10 נחתם הוזה יאכירות בין ניסן לבין בני הזוג אדרי למשך שנה עד ליום 11.3.11.**
 33 **בעדותו של מר אדרי אישר האחרון כי במהלך שנה זו לא נתגלו בעיות רטיבות בדירה.**



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני: קיימים מסמכים

- 1 ט. כיום 14.3.10 נשלח מכתב מואת בייכ ניסן עו"ד אלישי בן יצחק לגבי רוזנשיין, אשר כותרתו:
 2 "התראה בטרם נקיטת הליכים משפטיים" (להלן: "מכתב בן יצחק"). מטאת חשיבותו של מכתב
 3 זה, אני מוצא לנכון לצטט ממנו בהרחבה כדלקמן:
- 4 לכבוד גבי רוזנשיין פלורה
 5 הנדון: התראה בטרם נקיטת הליכים משפטיים.
- 6 בשם מרשיי ה"ה ניסן, הדיני למנות אלייך בעניין כדלקמן:
- 7 • "... עם פניסתנו לדירה נתחווירו למרשיי העובדות הבאות (להלן: "העובדות
 8 שהוסתרו על ידך"):
- 9 • ב-20.8.97 הוכרו הבניין בו מצויה הדירה כ"מבנה מסוכן" (להלן: "ההכרזה על מבנה
 10 כמבנה מסוכן").
- 11 • במסגרת ההכרזה על המבנה כמבנה מסוכן נקבע בין היתר כדלקמן:
- 12 "כללית מדובר על חיזוק המבנה תחת השגחה של מהנדס קונסטרוקטור
 13 מוסמך, החזרת מלשות הקיר למקום, סתימת כל התמרים במרק מתאים
 14 למניעת חדירת מים, טימול בבידוד ואיטום הגג כולל בדיקה וטימול בשופועים
 15 לניקוז מים מהגגות..."
- 16 • ההכרזה על המבנה כמבנה מסוכן היתה ידועה לך, בין כמו שהייתה ידירה בבניין
 17 באותה עת, ועל אחת כמה וכמה כמי שביהנה בוועד הבניין באותה שעה.
- 18 • תלוקחים אשר כורטו בהכרזה על המבנה כמבנה מסוכן לא רק שלא תיקנו אלא אף
 19 חלכו והחמירו ברבות השנים.
- 20 • עוז יצוין כי ליקויי האיטום החמורים בבניין לא דק מורידים את ערכה של הדירה
 21 אלא אף עלולים להוריד לטמיון את השימוץ הנרחב שערכנו בדירה בסך של כ-70,000
 22 ₪.
- 23 • העובדות שהוסתרו על ידך מהוות הפרה יסודית של חוזה המכר, ולפיכך מרשיי
 24 זכאים לקבל ממך את המיצוי המוסכם בסך של 60,000 ₪...
- 25 בכבוד רב,
 26 אלישי בן יצחק, עו"ד
- 27
- 28 י. רוזנשיין חשיבת במכתב באמצעות בייכ מיום 6.5.10, בו היא מכחישה את תוכן מכתב בן יצחק
 29 ואת אחריותה לאמור בו. דומה כי באותה העת ונחו ניסן את טענותיהם כלפי רוזנשיין ולא
 30 מימשו את האיום לנקוט בחליכים משפטיים כנגדה. כעדותה הסבירה גבי ניסן כי "עזבתי את כל
 31 זה כי פלורה (רוזנשיין) התכחשה לכל העניין. זה לא היה רלבנטי" (עמ' 50 לפר' שוי 20)
- 32 יא. כאמור, ביום 4.5.2010 – מהדס העיר הציג דרישת לביצוע עבודות לצורך הסרת הסכנת, דרישה
 33 אשר לא קוימה על ידי דיירי הבניין. וביום 3.6.10 הוצא צו ביצוע מידי להסרת הסכנת החתום
 34 על ידי ראש העירייה, אשר אף הוא לא קיים על ידי דיירים. לדברי ניסן כאמור לעיל, פניות אלו
 35 לא הגיעו לידיהם. ניסן מדגישים כי ככל אותה העת לא התגוררו בבניין ולפיכך דואר שנשלח
 36 לכתובת הדירה לא הגיע לידיהם, ואת להבדיל מפניות בעניינם אחרים מאת עיריית חולון, כגון
 37 צו הפסקת עבודות השיפוץ המתואר לעיל, אשר נשלחו לכתובת המגורים הנכונה. כעדותה



בית משפט שלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 הופנתה גבי ניסן למכתב בן יצחק בו נטען על ידי בא כוחה כנגד רוזנשיין כי הבניין הוכרז בעבר
2 בשנת 1997 כמבנה מסוכן ונשאלה (עמ' 50 שו"י 23):
- 3 "איך ידעת בש-20/8/97 הוכרז הבניין כבניין מסוכן?"
4 ת. אחד השכנים הראה לי מסמך, אני לא זוכרת בדיוק..."
- 5 יב. ביום 12.10.2010 נחתם חוזה המכר בין ניסן לבין זרגרי (להלן: "השכס המכרי"), מועד מסירת
6 החזקה נסבע ליום 20.3.11. באשר לחתימת השכס המכר, אני מוצא לנכון להדגיש את הנקודות
7 הבאות (ההדגשות אינן במקור):
- 8 (1) ניסן יידעו את זרגרי כי במסגרת השיפוץ נערך איטום לקירות החיצוניים ואף מסרו להם
9 את תעודת האחריות.
- 10 (2) במסגרת חוזה המכר הצהירו ניסן כי: "אין בדירה פגם (סתרי)".
- 11 (3) זרגרי הצהירו בחוזה המכר כי: "הקונה ראה את הדירה ובדק אותה היטב לרבות את
12 מצבה הפיזי והתכנוני בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו, וכי הדירה מתאימת לצרכיו
13 ומטרותיו וכי הוא לוקח את הדירה במצבה "AS-IS" ביום החתימה על השכס זה.
14 תקונה מצהיר כי הוא מוותר על כל טענת מום או ברירה המוקנית לו על פי דין לרבות
15 המחתת מחיר הדירה עקב אי התאמה או החזרתה למוכר, למעט פגם נסתר שאינו ניתן
16 לגילוי בבדיקה סבירה ואשר היה ידוע למוכר נכון ליום החתימה על השכס זה"
- 17 (4) אין חולק כי ערב החתימה על השכס המכר ניסן לא יידעו את זרגרי אודות דו"ח טרמינל
18 אשר נערך כ-9 חודשים קודם לכן, אשר התריע כדבר ליקויים בשלד וחלדית מים מזוהות
19 חשכן מעל.
- 20 (5) אין גם חולק כי ערב החתימה לא יידעו ניסן את זרגרי אודות תוכנו של מכתב ההתראה
21 אשר ישלחו הם עצמם באמצעות עו"ד בן יצחק לרוזנשיין 7 חודשים בלבד קודם לכן, בו
22 הם מתרים ברוזנשיין באשר לליקויים החמורים כמבנה, תיבת המבנה מבנה מסוכן,
23 חלדית מים וליקויי איטום, ליקויים אשר לטענת ניסן אותו מכתב חלקו ומוחמרו ברבות
24 השנים. לטענת ניסן באותו המכתב, רוזנשיין הכרה את השכס המכר ביניהם בכך
25 שהסתירה נתונים אלו ולפיכך דרשו ממנה את הפיצוי המוסכם.
- 26 (6) אקדים את המאוחר ואציין כבר עתה, כי על אף שניסן סבורים כי רוזנשיין הכרה את
27 השכס המכר ביניהם המרה יסודית בכך שהסתירה מהם את ליקויי השלד והרטיבות ערב
28 מכירתה את חלדית להם, הם עצמם לא נמנעים מלפעול באותה צורה בזיוק חודשים
29 ספורים לאחר מכן ולהסתיר בתורם מזרגרי את אותם תליקויים בזיוק, תוך שחם
30 מצהירים כי בדירה אין כל פגם נסתר.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 7) זרגרי הצתירו כאמור בחוזה המכר כי בדקו את הדירה לרבות מצבה חסיסי והתכנוני. אולם כמול התברר כי למעט הבדיקה המשפטית והתכנונית שנערכה על ידי עו"ד צור בעירייה, לא נערכה על ידם כל בדיקה נוספת.
- יב. יום קודם לחתימת החוזה, ב-11.10.10 - ביקרה עו"ד צור לטענתה בעירייה ובדקה את מצבה התכנוני של הדירה. לדברי עו"ד צור, היא בדקה ראשית בתיק הבניין בארכיב העירייה אולם בתיק לא היה דבר, למעט בקשה להיתר לתוספת בניה אשר הגיש אחד הדיירים בבניין מספר שנים קודם לכן, אליה היה מצורף העתק תשריט היתר הבניה הסקורי של הבניין. יצוין כי מדובר בבניין הקיים עשרות שנים ולפיכך הציפייה היא כי יימצא תיק עם כרס חכולל מאות מסמכים, אולם כאמור נמצאו רק חמסמכים המתארים לעיל. בתיק לא נמצא כל רשו להכרות המבנה כמבנה מסוכן או לליקויי שלד כלשהם. לאחר מכן ביקרה עו"ד צור במחלקת הפיקוח, זאת במטרה לבדור האם קיימת חריגת ניה או צו חריסה וכיו"ב בקשר לדירה וגם שם לא נמצא כל ממצא חריג. בייב העירייה מטיל ספק רב בעדותה של עו"ד צור וחוא סבור כי ביקור זה נערך לאחר רכישת הדירה ולאחר שהתגלו חליסויים, אולם לא מצאתי סתירות בעדותה של צור ולפיכך איני רואה סיבה לפקפק בה. נשוב מאוחר יותר לעניין תיק הבניין העירייה.
- יד. כיום 16.12.10 נערך דו"ח ביקורת נוסף מאת ספקח בניה בעירייה - מר מעוז נר, אשר קבע בין היתר כך:
- "הבניין כולו בנוי מאלמנטים טרומיים ובעבר (1997) נבדק ע"י אינג' אריה שטרן ונקבע כמסוכן. קיר טרומי דרומי של הדירה העליונה... "מתנתק" משלד הבניין, תהליך הנמשך שנים. בעקבות שימוצים שהתבצעו בדירה בקומה 3... נבדק המבנה ע"י מהנדס מבנים מסוכנים מטעם העירייה - אינג' ירון קרני. בדו"ח הביקורת התנדסי, קבע המהנדס כי "קיימת סכנה של התמוטטות חלקית של קטעי הקיר הדרומי ובעקבותיה התמוטטות חלקים נוספים של הדירות/המבנה". הוא ציין בדו"ח כי הסכנה אינה מיידית אולם "מומלץ להתייחס בכובד ראש לבעיית יציבות המבנה"... הופעל נוהל "מבנים מסוכנים" ונשלחו "צווי חסרת סכנה" המחייבים את בעלי הנכסים לפעול להסרת הסכנה. עד כה הדיירים שרם מעלו בנשוא."
- טו. בחמשך לכך כיום 18.12.10 הוגש כתב אישום נגד כל דיירי הבניין וביניהם ניסן. כאמור לעיל, לדברי ניסן הדבר לא הובא לידיעתם וממילא הם גם לא ידעו את זרגרי.
- זז. כיום 20.3.11 נמסרה החזקה בדירה לידי זרגרי בסמוך לאחר פינוי השוכר אדרי.
- יו. בעונת תחורף של שנת 2011-12 החלו נוילות בדירה. זרגרי יחד עם יתר דיירי הבניין נערכו לביצוע תיקונים ואיסום לגג הבניין. לדברי זרגרי, בשלב זה סברו כי בעיית הנוילה נפתרה ולפיכך לא פנו בעניין זה לניסן "החלטנו לא לתבוע, לסחוב את זה על עצמנו" (עמ' 2 לפרוי מיום 30.4.14 שוי 27). עוד לדברי זרגרי כל אותה העת הם אינם יודעים דבר בקשר להכרות המבנה כמבנה מסוכן ועל כך שהוגש כתב אישום כנגד חדיירים.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני: קיימים מסמכים

- 1 יח. ביום 18.1.12 נערכה פגישה בעירייה בנוכחות הדיירים וניספר כעלי תפקידים בעירייה כעניין אופן
2 הטיפול בבניין. במגישה זו השתתפה גבי זרגרי ולדבריה, אז נודע לה לראשונה כי הבית הוכרז
3 כמבנה מסוכן וכי הוגש כתב אישום נגד הדיירים. עם זאת באותה הפגישה עצמה התבשרו
4 הדיירים כי על אף ההכרזה על המבנה המסוכן, ועל אף הגשת כתב האישום, הוחלט על ידי
5 העירייה לחסיר את ההכרזה וזאת בלא שבוצעו כל עבודות בבניין. התברר כי נערכה חוות דעת של
6 מהנדס אחר אינג' גרוס, לפיה:
- 7 "המבנה אינו מסוכן, אולם יש לפעול בדחיפות לתיקון איטום הגג בצורה יסודית. תזוה
8 המריקסט (הקיר) אינה מסוכנת, אך יש לבצע איטומים מתאימים חיצוניים ופנימיים
9 באמצעות חומרים מתאימים בלבד וקבלנים מוסמכים בנושא בלבד". (את סיכום הפגישה
10 ערך אינג' אריאל קמרט, מנהל הפיקוח על הבניה).
- 11 למעשה בנקודה זו מסתיימת תקופת ההכרזה של המבנה המסוכן, על אף שלמעשה לא נעשה דבר
12 כעניין. לדברי זרגרי, מיד לאחר הפגישה ומשהבינה את התמונה בשלמותה, התקשרה בבחילות
13 לעו"ד צור וידעה אותה בדבר הליקויים בבניין. ההכרזה כמבנה מסוכן, כתב האישום וביטול
14 ההכרזה.
- 15 יט. למחרת, ביום 19.1.12 מבקרת עו"ד צור לטיונתה שנית בעירייה, ושוב לא מוצאת בתיק הבניין כל
16 מסמכים לגבי המבנה המסוכן. שוב היא מבקרת במחלקת הפיקוח על הבניה ושוב היא נענית כי
17 לא נמצא כל תיעוד או רישום לכך שהמבנה הוכרז כמסוכן או כי הוגש כתב אישום, לרבות לאחר
18 בדיקה במחשבי מחלקת הפיקוח. יש לזכור, כי למעשה בשלב זה ההכרזה על המבנה כמסוכן –
19 חוסרת. המפקדה במחלקת הפיקוח על הבניה – גבי יפה - סכנה את עו"ד צור למקח מעוז, אשר לא
20 נוכח בעירייה באותו מועד.
- 21 כ. ביום 5.2.12 פונה עו"ד צור במכתב לעירייה בו היא קובלת על כך שלא נמצא כל תיעוד בתיק
22 הבניין להכרזת המבנה כמסוכן, ומבקשת לאפשר לה לצלם את המסמכים הרלבנטיים.
- 23 כא. בשלב זה כאמור, סברו זרגרי לטענתם כי בעיית הנוזילה נמתרה בעקבות העבודות שנעשו על ידי
24 דיירי הבניין, וכמו כן הכרזת המבנה כמסוכן – כאמור לעיל בוטלה. עם זאת, שנה לאחר מכן
25 בעונת החורף של שנת 2012-13 – החלו הנוזלות בשנית, והפעם ביתר שאת. לדברי זרגרי מדובר
26 חית בנוזלות כה חמורות עד שלא ניתן היה להוסיף להתגורר בדירה. ולפיכך הם פינו את הדירה
27 בינואר 2013 ועברו להתגורר בבית חוריו של מר זרגרי בצפיפות רבה, יחד עם בתם התינוקת בת
28 15 החודשים, וכאשר גבי זרגרי בחודש השמיני להריונה.
- 29 כב. לדברי המתווך מר שלמה פרדו, בחודש אוקטובר 2012 פנו אליו זרגרי על מנת שימצא עבורם
30 רוכש לדירה. לדבריו, בחודש אוקטובר כאשר ביקר בדירה לראשונה, מצבה היה סביר, אולם
31 לאחר ימי הגשם החלו לנוול מיס מתקרת הדירה ככל חדריה. לדברי פרדו הדירה היתה במצב
32 קשה ביותר ולא ניתן היה לגור בה. גופי התאורה נהרסו, הרחיטים ניוקו ועל כן לא ניתן היה
33 למוכרה במחיר חשוק (נמי 12 לכרוי הדיון מיום 9.5.16 שורה 28).



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני. קיימים מסמכים

- 1 כג. לדברי זרגרי, חם מצאו עצמם במצב בלתי אפשרי, בו מחד אינם יכולים לגור בדירה כפי שהיא
2 ומאידך אינם יכולים למכור אותה במחיר שוק, כל זאת כאשר מצפים ללידת בתם השניה מספר
3 שבועות לאחר מכן. לפיכך, ביום 28.1.13 מכרו ניסן את הדירה לקונת מר יניב שמיש בתמורה לסך
4 של 600,000 ₪. בחוזה המכר הוכרה בצורה שאינה משתמעת לשני פנים כי מצבה של הדירה גרוע
5 בשל ליקויי רטיבות, סדקים בחיבורי הקירות ונזילות בלתי פוסקות.
- 6 כד. שווי הדירה במועד המכירה ללא הליקויים אינו שנוי במחלוקת. בעניין זה הובאה חוות דעת מאת
7 השמאית מיכל בר מרו, לפיה שווי הדירה במועד זה ללא הליקויים היה 830,000 ₪, יצוין כי
8 הדירה נרכשה על ידי זרגרי יותר משנתיים קודם לכן בתמורה לסך 840,000 ₪. הפער בין המחיר
9 בה נמכרה הדירה על ידי זרגרי (600,000 ₪) לבין מחיר הדירה ללא הליקויים (830,000 ₪) הינו
10 תורף התביעה. לסכום זה יש להוסיף לטענת זרגרי עלויות שיפוץ, ריהוט שנהרס, עוגמת נפש
11 והוצאות.
- 12 כה. ביום 26.6.13, כחצי שנה לאחר מכירת הדירה ולמעלה משנתיים וחצי לאחר הסכם המכר, זרגרי
13 פונים לראשונה באמצעות ב"כ במכתב התראה לניסן ודורשים נהם מיצוי בסך של כ-300,000 ₪
14 בגין חזקים שערמו להם בעקבות הסתרת הליקויים על ידי ניסן. במקביל פונים זרגרי במכתב
15 לעירייה במניה למיצוי בסך של כ-260,000 ₪.
- 16 כו. ניסן מצדם, במכתב תשובה מיום 29.7.16 מכחישים את טענת זרגרי באשר לליקויים ומסנים
17 אותם בין היתר לסעיפים בחוזה המכר לפיו הדירה נרכשה על ידם "AS-IS" לאחר שבדקו את
18 מצבה וכי הם מוותרים על כל טענת מום וכדו'.
- 19 15. אחר הדברים האלו, הוגשה תביעה זו.
- 20 **השאלות העובדתיות והמשפטיות הצריכות להכרעה בתביעה זו**
- 21 16. לצורך הכרעה בפלוגתאות שבמחלוקת ניתן דעתנו להלן לשאלות הבאות:
- 22 א. האם הוסתרו ליקויי השלד מזרגרי על ידי ניסן,
23 ב. מהי תוצאת השיהוי במנייתם של זרגרי לניסן לאחר גילוי דבר הליקויים.
24 ג. האם הוסתרו הליקויים מניסן על ידי רוזנשטיין,
25 ד. פרשת תיק הבניין ואחריות העירייה,
26 ה. הוכחת חזק וחלוקת האחריות בין הצדדים,
27
- 28 **הסתרת הליקויים על ידי ניסן.**
- 29 17. אומר מיד, לאחר ששמעתי את עדויות הצדדים ועיינתי בכל חומר הראיות, אין כל ספק בליבי, כי ניסן
30 ידעו על ליקויי השלד והרטיבות ערב חתימת חוזה המכירה לזרגרי וחסתירו זאת מהם בכוונה תחילה.



בית משפט שלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

18. מסקנת זו עולה מדו"ח טרמינל אשר נמסר לניסן 9 חודשים לפני חתימת החוזה, וביתר שאת עולה ממכתב בן יצחק אשר נשלח על ידי ניסן עצמו באמצעות בא כוחם לרוזנשיין 7 חודשים לפני חתימת החוזה. כפי שתואר לעיל, ניסן אף הודתה בעדותה כי אחד השכנים הראה לה מסמך בניין הכרות המבנה כמבנה מסוכן. קשה להעלות על הדעת מצב בו טיפיימים ניסן לתבוע את רוזנשיין על שהפירה את חוזה המכר ביניהם הפרה יסודית בכך שהסתירה מהם את הליקויים החמורים בדירה, את העובדה שהבניין הבית הוכרז כמסוכן, ואילו חודשים ספורים לאחר מכן פועלים ניסן עצמו בדיוק באותה צורה ומוכרים לזרגרי את אותה הדירה עצמה, תוך שמצהירים כי בדירה אין כל פגם נסתר, יש לזכור כי בימים אלו של מכירת הדירה לזרגרי מוכרו הבניין כמבנה מסוכן, ואם לא די בכך, ה"טריגרי" להכרזה הינו לא אחר מאשר השימוץ אשר ערכו ניסן עצמו בזירה, במהלכו הוצא צו חסימת עבודה על ידי העירייה ונבדק מצבו של הבניין. באופן מפתיע המכתב ששלחו ניסן לרוזנשיין נשלח ביום 14.3.2010 כאשר במכתב זה ניסן מזכירים את הכרזתו של המבנה כמבנה מסוכן בשנת 97, זאת כאשר חודשים לפני כן בינואר 2010 הוכרז המבנה בשנית כמבנה מסוכן. גבי ניסן הודתה בעדותה כי אחד השכנים הראה לה מסמך בניין המבנה המסוכן, ובהצטרף לדו"ח טרמינל שהוכן לבקשתם ולמכתבם שלהם לרוזנשיין באמצעות בייכ עו"ד בן יצחק - די בכך כדי להסיק כי הם הסתירו ביודעין את עניין ליקויי השלד והרטיבות מאת זרגרי ערב חתימת ההסכם, וכי הדבר מהווה אף לדעתם שלחם הפרה יסודית של ההסכם המכר.
19. חסימת העובדות המתבקשת היא, כי בתחילה כאשר נחשפו ניסן לליקויים בבניין סברו לתבוע את רוזנשיין, אולם לאחר שקבלו את מכתב התשובה של רוזנשיין, לפיו היא מתנערת מכל אחריות ולאחר שעיינו שוב בחוזה הרכישה שלהם מרוזנשיין, במסגרתו לא הצהירה האחרונה כל תצהרה בדבר העדר פגמים ואף חוטל עליהם ממורשות לעיין בתיק העירייה, חזרו בהם ניסן מכוונתם לתבוע את רוזנשיין והחליטו לנסות ולמכור את הדירה לרוכש תמים ולהסתיר ממנו את דבר הליקויים. אגמם ניסן יידעו את זרגרי בדבר עבודות האיטום שנעשו בקירות החיצוניים של הבניין ואף מסרו להם את תעודות האחריות, אולם אין בכך כדי לרפא את הפגם.
20. לפיכך אני קובע כי ניסן ידעו על דבר ליקויי השלד והרטיבות בטרם המכירה לזרגרי והסתירו זאת מהם ביודעין, בכך שחצהירו בחוזה המכר כי בדירה אין פגם נסתר.
21. מנגד, יש לתת את הדעת להצהרת זרגרי בחוזה המכר, למה הם בדקו את מצבה הפיזי של הדירה לרבות באמצעות מומחים מטעמם וכי הם מוותרים על כל טענת מום וכיו"ב. מה משקלה של הצהרה זו, והאם הצהרת שכזו עשויה לפטור את ניסן מאחריות להסתרת הליקויים? על כך יש להשיב ראשית, הצהרת זרגרי בחוזה המכר סויגה באופן מפורש: "למעט פגם נסתר שאינו ניתן לגילוי בבדיקה סבירה ואשר תיה דיוע למוכר נכון ליום החתימה על ההסכם זה". משנענו לכלל מסקנה כי הפגם היה ידוע לניסן כמובן חתימת ההסכם, הרי שהצהרה זו מאבדת את ערכה, שחרי זו ממילא מכפיפה עצמה להצהרת המוכר בדבר העדר פגם נסתר. שנית, גם הצהרת הקונה כי בדק את הממכר אינה משחררת את המוכר מחובת הזהירות ומחובות הגילוי המוטלות עליו, בין היתר מכוח חוק המכר תשכ"ח-1968 ומכוח חובת גום הלב. ראה לעניין זה בהרחבה בע"מ 8068/11 אורי עיני נ' חן שימריס (מורסם בנבו) שם נקבע בין היתר, כי אף כמצב בו הקונה התרשל בכך שלא ביצע את הבדיקות הראויות אין בכך כדי להטיל עליו



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 אשם תורם, מקום בו המוכר ידע על הכנס והסתירו. ראה במיוחד דברי כב' השופט מלצר באותו עניין
2 (מסקה ג2) לחוות דעתו לפי:
- 3 "אפילו בניזקין, שבה תורת האשם התורם היא סטטוטורית (וחיה חלה לכאורה לגבי העוולות
4 כולן) – הכלל הוא שבמקרה שבו המזיק, הטוען לאשם התורם של הניזוק, הוא מי שעיוול כלפי
5 הניזוק בעולת התרמית והניזק מתבטא בהעברתם הישירה של כספים מניסו של הניזוק לכיסו
6 של המזיק – אין מקום להפחית מחיוביו של המזיק בנימוק של אשם תורם בגין רשלנותו של
7 הניזוק. ראו דיון ומירוט במסק דיני בע"א 9057/07 אפל נ' מדינת ישראל (מורסם בנבו)."
- 8 22. לאור האמור, אני קובע כי הצהרתם ומצגם של ניסן בתווה לפיהם "אין בדירה מגם נסתר" בעוד ידועה
9 להם באותה העת מפורשות עובדות ליקויי השלד והרטיבות, עולה כדי "הטעייח" כמשמעותה בסעיף 15
10 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") וכן מתווה חוסר תום לב במשא ומתן
11 לקראת כריתת החוזה, זאת בניגוד לחובת תום הלב האמורה בסעיף 12 (א) לחוק החוזים. סעיף 12 (ב)
12 לחוק החוזים הקובע כך:
- 13 "צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום לב חייב לצד השני פיצויים בעד הניזק שנגרם לו עקב
14 המשא ומתן או עקב כריתת החוזה, והוראות סעיפים 10, 13 ו-14 לחוק החוזים (תרופות בשל
15 הפרת חוזה) תשל"א-1970, וחולו בשינויים המחוייבים"
- 16 סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 קובע כך:
- 17 "הנפגע זכאי לפיצויים בעד הניזק שנגרם לו עקב הפרתו ותוצאותיה ושהמפר ראה אותו או שהיה
18 עליו לראותו מראש, בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפח"ח."
- 19 23. בנייננו, הטעייתם של זרגרי על ידי ניסן והסתרת ליקויי השלד והרטיבות מהווה כאמור חוסר תום לב
20 במניימו, וככל שיוכת להלן הניזק הנטען, הרי שהאחריות לכך חלה על ניסן. לא יכול להיות חולק כי מדובר
21 בהפרה שעל המפר – ניסן – היה לצפות מראש את תוצאותיה. בניגוד לעמדת ב"כ ניסן, הזכאות לפיצויים
22 בגין הטעייה במסגרת מיימ לכריתת החוזה, אינה מותנית בהפעלת זכות הביטול האמורה בסעיף 15
23 לחוק החוזים, ואין מניעת לקיים את החוזה, ובמקביל לתבוע את הניזקים שעברו עקב הסו"מ שלא
24 כתום לב, בהתאם להוראות סעיף 12 (ב) לעיל. (רי למישל ע"א 133/67 רחל ואהרן כהן נ' צעורה והודה
25 נחשין, פ"ד כא(1) 547, ע"א 140/65 הנאמן בס"ר נ' מנחם ורצל, פ"ד יט(ד) 57, ע"א 494/74 חברת
26 בית המשפטים נ' דוד אהרונז, ואח', פ"ד ל(2) 141). על אף האמור, להלן נבחן את שאלת השיהוי
27 בהודעת זרגרי לניסן ואת השמעתה על העילת החוזית.
- 28 24. בנוסף, הצגת מצב הדירה כאילו אין בה מגם נסתר, שעה שידוע חיטב לניסן באותה העת כי קיימים
29 ליקויי שלד ורטיבות חמורים בבניין, עולה כדי תרמית כהגדרתה בסעיף 56 לפקודת הניזקין (נוסח חדש)
30 (להלן: "פקודת הניזקין") וכן עולה כדי רשלנות ו/או הצגת מצג שוא רשלני בתוואם לסעיפים 35 ו-36
31 לפקודה.
32
33



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן ז'רגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני / קיימים מסמכים

- 1 25. סעיף 56 לפקודת הנויקין קובע כך :
- 2 "תרמית היא הצג כוזב של עובדה, בידיעה שהיא כוזבת או באין אמונה באמיתותה או מתוך קלות
- 3 ראש, כשלא איכפת למציג אם אמת היא או כוזב, ובפזונה שהמוטעה על ידי ההיצג יפעל על מיו;
- 4 אולם אין להגיש תובענה על היצג כאמור, אלא אם היה מכוון להטעות את התובע, אף חטעה
- 5 אותו, והתובע פעל על מיו וסבל על ידי כך נזק ממין"
- 6 26. אמנם נטל החוכמה הנדרש על מנת להוכיח טענת תרמית חינו נטל מוגבר, וכך נקבע בין היתר בע"א
- 7 7456/11 מיריס, בד' ניו (מלחי אמנון) (פורסם בנבו):
- 8 "כאשר אחד הצדדים להליך מעלה טענת מרמה או זיוף, מוטל עליו נטל השכנוע להוכחת טענתו,
- 9 בין אם מדובר בתובע או בנתבע. הגם שהנטל הוא של מאזן הסתברויות, כמקובל במשפט האזרחי,
- 10 חרי שכמות הראיות ורף הראיות הנדרש לבני טענת מרמה, אשר לה נזון מעין פלילי, הם גבוהים
- 11 יותר ועל בית המשפט לבחון את הראיות בזהירות ובקפדנות (ראו למשל, ע"א 3546/10 מישאלי נ'
- 12 קליין (פורסם בנבו) [18.4.2012], פסקת 14; ע"א 3725/08 חזן נ' חזן (פורסם בנבו) [3.2.2011],
- 13 פסקה 31; ע"א 475/81 זיקרי נ' "כלכל" חברה לביטוח בע"מ, מ"ד מ"ד (1) 589, 594 (1986).
- 14 27. עם זאת, בעניינו עמדה התביעה בנטל המוגבר להוכחת עוולת התרמית על פרטיה ודקדוקיה. כפי
- 15 המתואר לעיל, ניסן הציג לז'רגרי כוזב כוזב ערב חתימת החסכם לפיו בדירה אין בגם נסתר, תוך ידיעה
- 16 פוזיטיבית באותה העת שמעג זה אינו נכון, ולפיכך אחראים ניסן כלפי ז'רגרי בנויקין.
- 17 28. מבלי לגרוע באמור, ליקויי השלד (הרטיבות מהווים גם "אי התאמה" כמשמעותה בסעיף 11 (5) לחוק
- 18 המכר תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק המכר"). יוער כי עצם חכרות המבנה כמבנה מסוכן בטרם חתימת
- 19 החוזה, מהווה כשלעצמה "אי התאמה" כהנדרתה בחוק המכר, זאת גם אם הייתי מקבל את עמדת ניסן
- 20 כי לא ידעו על כך כסוגד זה. אי התאמה על פי סעיף 16 לחוק המכר, תקף גם פקום בו המוכר לא ידע על
- 21 עובדות אי ההתאמה בעת גמירת החוזה אך "היה עליו לדעת עליהן". במוכן זה, הכרות המבנה למסוכן,
- 22 אשר ארעה בעקבותו צו הפסקת העבודה שהוצא עקב עבודות השיפוץ שבצעו ניסן עצמם, מהווה עובדה
- 23 אשר היה על ניסן לדעת עליה. מבלי לגרוע מחכרעתי כי ניסן ידעו והבינו את מצב הליקויים בעת
- 24 המכירה, אציין כי התמורה שקבלו משקפת את מחירה של דירה ללא ליקויים ולפיכך יש לראות בכך
- 25 התעשרות על חשבון ז'רגרי שלא כדן. עם זאת משקבעתי כי ניסן ידעו על הליקויים והסתירו אותם
- 26 מז'רגרי, אין אני נוסק לכך.
- 27 29. כפי שכבר נאמר לעיל, משגילו ז'רגרי את דבר הליקויים לא מיחרו להודיע לניסן, אלא השתהו שיהוי
- 28 ניכר. להלן נדון במשמעותו של השיהוי.
- 29 משמעות השיהוי בפנייתם של ז'רגרי לניסן
- 30 30. כפי העולה מתיאור העובדות, כבר בחורף הראשון שלאחר רכישת הדירה על ידי ז'רגרי (חורף 12-2011)
- 31 החלו להופיע נזילות בדירה, אולם בשלב זה לא חשבו ז'רגרי לפעול בענין כנגד ניסן. ההחלטה לפעול
- 32 משפטית כנגד ניסן נולדה מאוחר יותר, רק לאחר החורף חכא (חורף 13-2012). כך לדברי פר ז'רגרי
- 33 בעדותו ביום 30.4.14 בהתייחס לחורף הראשון (עמ' 2 שו/26):



בית משפט שלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 "...עשינו עבודת שיפוץ והחלטנו לא לתבוע, לסחוב את זה על עצמנו ולהמשיך לגור שם. בחורף
2 השני (חורף 13-2012 – מ.פ.) שוב החלה הבעיה, רק יותר חזק, אשתי הייתה בהריון וגם הייתה לנו
3 תינוקת בת שנה וחודש, ישנו בחדר שהוא הכי פחות ניווק, היינו חייבים לפנות את הדירה, לקחנו
4 תיווך ומכרנו את הדירה הזאת. לא חשבנו שניתן לבטל את ההתקשרות וזאת לאחר שנתיים.
5 התייעצנו עם עו"ד, זו אמרה לנו שהיא צריכה לאסוף מידע והיא תדריך אותנו איך לפעול. היינו
6 צריכים למכור את הבית, לא ידענו איך להתארגן, פעלנו לפי הנחיות של עו"ד ואז פנינו לעו"ד
7 תנוכחי שמטפל לנו בזה".
- 8 31. בניצומו של החורף השני – בינואר 2013 מכרו זרגרי את הדירה למר יניב שמש, ורק בחודש יוני 2016
9 פונים זרגרי לראשונה בהתראה לניסן. מדובר למעשה בתקופה של למעלה משנתיים וחצי לאחר חתימת
10 הסכם המכר, וכחצי שנה לאחר מכירת הדירה למר שמש. עם זאת, יש לסייג ולציין כי החורף הממשמעותי
11 בגיטו הגיעו זרגרי למסקנה כי מדובר בפגם שלא ניתן להבליג עליו, הינו החורף השני דהיינו חורף 2012-
12 13. כהתחשב בכך מדובר מצידם של זרגרי בשיהוי של חצי שנה, במהלכו מכרו זרגרי את הדירה ורק
13 לאחר מכן פנו לניסן.
- 14 32. ניסן טוענים כי השיחוי בהגשת התביעה חורף את גורלה של חתביעה להידחות. לדידם, השיהוי גרם להם
15 לחסתמכות במשך תקופה ארוכה בה לא שמעו כל תלונה מורגרי. אף אם ייקבע כי היתה הטעייה מצידם
16 של ניסן וכי הוצג על ידם מעג כוזב, חרי משחלק הסוגד לדרוש את ביטול החוזה בהתאם להוראות חוק
17 המכר, היות שלא ניתנה על כך הודעה בתוך זמן סביר כנדרש, חרי שגם לא ניתן לדרוש לפיצויים בגין אי
18 ההתאמה ומפילא אף לא בגין ההטעיה. יתירה מזו, לשיטת ניסן, היה על זרגרי לפנות אליהם כאופן
19 מייד עם גילוי הפגם ולאפשר להם לבדוק את הליקויים. וזאת בהתאם להוראות סעיף 17 לחוק המכר.
20 משלא עמדו זרגרי בחובת ההודעה על פי חוק המכר חרי שאין הם רשאים להסתמך על אי החתאמה
21 וזאת בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לחוק. לטענת ניסן, זרגרי הסיקו על דעת עצמם כי לא ניתן יהיה
22 לתקן את הליקויים ולא טרחו כלל לדרוש זאת מניסן ואף לא ידעו אותם על כך. לפיכך, לטענת ניסן,
23 הפרת הוראות חובת ההודעה על פי חוק המכר שוללת את זכותם של זרגרי לפיצוי. לטענתם, חוק המכר
24 הינו חוק קוגנטי וספצימי ולפיכך בהעדר קיום חובת ההודעה על פי סעיף 14 לחוק, משללת גם הזכות
25 לפיצויים מכוח חוקים אחרים כגון חוק החוזים ופקודת הנויקין.
- 26 33. על כך יש לחשוב:
- 27 א. באשר להעדר קיום חובת ההודעה בהתאם לחוק המכר, דומה כי יש מידה רבה של צדק בדברי ניסן.
28 חוק המכר קובע בסעיף 14 כך:
- 29 (א) על הקונה להודיע למוכר על אי-התאמה מיד לאחר מועד הבדיקה לפי סעיף 11(א) או (ב) או
30 מיד לאחר שגילה אותה, הכל לפי המוקדם יותר.
- 31 (ב) לא הודיע הקונה על אי החתאמה כאמור בסעיף קטן (א), אין הוא זכאי להסתמך עליה.
- 32
33



בית משפט חשלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיובי. קיימים מסמכים

- 1 ב. סעיף 16 לחוק קובע כך:
- 2 היתה אי-התאמה נובעת מעובדות שהמוכר ידע או היה עליו לדעת עליהן בעת גמירת החוזה
- 3 ולא גילה אותן לקונה, זכאי הקונה להסתמך עליה על אף האמור בסעיפים 14 ו-15 או בכל
- 4 הסכס, ובלבד שנתן למוכר הודעה עליה מיד לאחר שגילה אותה,
- 5 ג. בענייננו, הפגמים בדירה לא נגלו לזרגרי מיד. בחורף הראשון סברו כי מדובר בנוילה קלה וחשבו
- 6 לסמוך זאת בעצמם. רק בחורף השני הבינו כי מדובר בבעיה יסודית יותר ולמיכך החליטו למכור את
- 7 הדירה במצבה. זמיר, בספרו מיוש לחוקי החוזים – חוק המכר תשכ"ח-1968 (1987) להלן:
- 8 (יזמיר" עמ' 318, כותב כך:
- 9 "לעתים הקונה אינו מזדריז להודיע על אי התאמה משום שהיא נראית בעיניו קלה וחסרת
- 10 חשיבות. עם הזמן הפגם מתפתח או מתגלה כמשמעותי, ורק אז מודיע הקונה למוכר על אי
- 11 ההתאמה. לפחות בחלק ממקרים אלו לא יוכל המוכר להסתמך על סעיף 14 (ב) ולטעון שהקונה
- 12 אחר להודיע על אי ההתאמה. ניתן לומר, שאי התאמה עליה הודיע הקונה היתה נסתרת
- 13 בשלב הראשון והקונה לא היה צריך, בגדיקה סבירה, להסיק את קיומה כבר אז."
- 14 ד. בהתאם לעמדה זו, נכון אני להקבל כי בענייננו השלב בו התגלה הפגם כמשמעותי היה בעיצומו של
- 15 חורף 13-2012 ולא קודם לכן. אולם גם אז דומה כי היה על זרגרי לפנות מייד כמועד זה לניסן, ואילו
- 16 בפועל הם מיהרו לטכור את הדירה בחודש ינואר 2013, והשאו את מנייתם לניסן עד לחודש יוני 2013.
- 17 לא מצאתי לכך כל הנדקה. בהתאם לכך, דומה כי על פי הוראות סעיף 14 (ב) לא עמדו זרגרי בתנאי
- 18 הסעיף ולמיכך לא יוכלו לכאורה להסתמך על אי התאמה כמשמעותה בחוק המכר.
- 19 ה. על אף האמור, לכאורה יש מקום לחלק במרשנותו של סעיף 16 לחוק, בין מקום בו מדובר באי
- 20 התאמה הנובעת מעובדות "שחמוכר ידע עליהן" לבין עובדות אשר "היה עליו לדעת עליהן". בעוד
- 21 שעובדות אשר היה על המוכר לדעת – חובת ההודעה של הקונה היא יסודית ועיקרית ובהעדרה יאבד
- 22 חקונה את זכותו להסתמך על אי התאמה, הרי שעובדות הידועות בפועל למוכר – חובת ההודעה
- 23 שולית יותר שהרי הדברים ממילא ידועים למוכר. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר מדובר
- 24 בעובדות אשר הוסתרו ביודעין על ידי המוכר. אמנם, אין לחלוקה זו עיוגן מכורש בלשוננו של סעיף 16
- 25 לחוק המכר, אולם יש בהם טעם והגיון. בעניין דומה קבע בית המשפט המחוזי בע"א (מחוזי י"ם)
- 26 3594/09 רפאל גביר נ' מרגלית קושב (מורסם בנבו) כך:
- 27 "אכן, בהתאם להוראת סעיף 16 לחוק, במצב דברים בו המוכר העלים מהקונה מידע שהיה בידי
- 28 או שהיה צריך להימצא בידי אודות הממכר, זכאי הקונה להסתמך על אי התאמה גם אם לא
- 29 הודיע למוכר על קיומה מיד לאחר גילויה. ואולם, סעיף זה עוסק אך במקרים של ידיעה ממשית
- 30 של המוכר או במקרים בהם אדם סביר היה יודע על אי התאמה באותן הנסיבות (ראו דע"א
- 31 7642/97 שטרית נ' נוסבאים, מ"ד נגו 316) 516."
- 32 עניין דומה נידון בבית המשפט העליון במרשנת מנדלסון (ע"א Pamesa Ceramica 7833/06 נ' ישראל
- 33 מנדלסון חספקה עכנית הנדסית בע"מ, מורסם בנבו – להלן: "פרשת מנדלסון"), אם כי באותו עניין



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 דובר בעיקר על חובת ההודעה בהתאם להוראות חוק המכר (מכר טובין בין-לאומי), תשל"א-1971.
- 2 וכך כתב כבי השופט רובינשטיין במסקנה לייב לחוות דעתו:
- 3 "רציונאל זה להוראה - קרי, שאין המוכר יכול להיבנות מאי מתן חודעה על עובדות שידועות לו
- 4 בין כה וכה - מופיע גם בכתיבת המלמדים הישראלים בחקשרים מסחריים כנימויים דומים,
- 5 כמו ביחס לסעיף 16 לחוק המכר (וכבר הזכרנו כי חוק המכר התבסס במידה רבה על אמנת
- 6 האג):
- 7 "הטעמים העיקריים לנטל החודעה המיידית... הוסברו לעילו לאפשר למוכר לתקן או
- 8 להחליף את הנכס, להעמיד את המוכר על כך שהעיסקה כרוכה בבעיה חדושה את
- 9 טיפולו, ולעודד את הוודאות המסחרית ואת השקט הנפשי של המוכר... כאשר המוכר ידע
- 10 על אי ההתאמה, או שעליו לדעת עליה (כך לפי נוסח ההוראה בחוק המכר - א"ר) (שמט
- 11 הבסיס מתחת לטעמים אלו, ועל כן מוצדק לפטור את הקונה מהנטל המוגזר בסעיפים 13
- 12 עד 15 לפחות בעיקרו... אין לו (למוכר - א"ר) ציפוח סבירה לישקט נפשי כאשר ידוע לו,
- 13 או שעליו לדעת, שהוא הכר את חובתו החוזיים" (אי זמיר, חוק המכר, 333-332, החדגשה
- 14 חוספה - א"ר; ראו גם ז' צלטנר, חוק המכר, תשכ"ח - 1968 (בתוך פירוש לחוקי החוזים,
- 15 ג' טדסקי עורך, תשל"ב) 692.
- 16 ובמקום אחר, ביחס לחובת ההודעה בסעיף 4 לחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973:
- 17 "מן הצדקה העניינית האמורה נובעים הגבולות הלגיטימיים של נטלי ההודעה
- 18 והבדיקה... אין מקום להטיל נטלים אלה מקום שידע המסר למעשה על אי-ההתאמה
- 19 באובייקט שסיפק... לספק אין אינטרס לנוטימו לצאת נשכר מכך שהנושה לא הודיע לו
- 20 דבר שאותו הוא ידע או צריך לדעת ממילא. בשוטות משפט אחרות... באמנות בדבר מכר
- 21 טובין בינלאומי... הסיקו משיקול זה את המסקנה המתחייבת ומטרו את הקונח... מן
- 22 הנטל להודיע על אי-התאמות שהמוכר המשכיר או הקבלן ידעו עליהן" (אי זמיר, "תיקון
- 23 תש"ץ לחוק המכר (דירות): צעדים עקלקלים בנתיב נכון", עיוני משפט יח (תשנ"ד) 201,
- 24 219, ההדגשה חוספה - א"ר).
- 25 י. יתירה מזו, ככל שחובת ההודעה נועדה כדי לאפשר למוכר לתקן את הליקוי - הרי שבענייננו ניתן
- 26 ללמוד מההתכתבות - הסאוחרת אטנם - בין בייכ זרגרי לניסן בחודשים יוני-יולי 2013, כי ניסן
- 27 התכחשו באופן מוחלט לאחריותם לליקויים. בהתאם לכך, ניתן להניח ברמה גבוהה של וודאות שגם
- 28 לו חיו פונים אליהם זרגרי מיד כשגילו את הליקוי - חצי שנה קודם לכן - התשובה שהיתה מתסבלת
- 29 היתה דומה.
- 30 ז. על אף האמור, אין אני נדרש להכריע בשאלה כרשנית זו, היות וחסזור להטעיותם של זרגרי לא
- 31 תימצא בהכרת בסעיפי אי ההתאמה בחוק המכר אלא דווקא בהוראות פקודת חנויקין.
- 32



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 ה. זמיר, בעמ' 313 לספרו, דן בין היתר בהיקף התוצאות של אי מתן החודעה כטועד (התדגשה אינה
2 בסקור).
- 3 "סעיף 14 (ב) שולל מהקונה את התרופות בשל המרה שבדין החוזים הכללי, כגון ביטול, אכיפה
4 או מצויים, ולא רק את התרופות שבמק ג' לחוק המכר, שאינן אלא תוספת לדיני התרופות
5 הכלליים. סעיף 14 (ב), המצוי בברק ב' של החוק, מתייחס לכלל התרופות בשל הפרת חוזה
6 שבדיני החוזים. אין נפקא מינה אם הקונה רוצה להסתמך על אי ההתאמה כטענת תביעה,
7 כטענת חלנה או כבסיס לקיומו חיובים... מאידך גיסא, אין סעיף 14 שולל מהקונה סעדים
8 העשויים לעמדה לו מקנה דינים אחרים, כגון דיני הנזיקין, ואף לא מכוח דיני חוזים אחרים. כך
9 למשל, סעיף 14 (ב) לא יעמוד לקונה לרוץ בתביעה המבוססת על עולת הרשלנות, על עולת
10 הפרת חובה חקוקה... סעיף 14 דן אך ורק בחובות ובזכויות הנובעות מחוזה המכר ואינו משפיע
11 על זיקות משפטיות אחרות שבין מיכר לקונה"
- 12 ט. כמילים אחרות טוען זמיר, כי העדר הודעה מטעם הקונה בהתאם לסעיף 14 תשלול אמנם מהקונה
13 את הסעדים המגיעים לו בשל אי ההתאמה החוזית, אך לא ותשלול ממנו סעדים המגיעים לו מקום
14 שהתנהגות המוכר מהווה עוולה נזיקית כלפיו, למשל מקום בו מדובר בתרמית או במצג שוא רשלני.
- 15 י. אמנם בפסק הדין בע"א 465/80 סולונג'י התקופ' מ"ד לחנ"ג 630, סבר בית המשפט (כב' המשנה
16 לנשיא בן פורת) כי
- 17 "תמימת דעים אני בעניין זה עם חברי הנכבד, השופט שינבויס, כי משהחמיץ הקונה את השעה
18 להודיע למוכר על אי ההתאמה של המימכר לפי חוק המכר (שחאו הדין המהותי), שוב אין הוא
19 יכול להסתמך על אי ההתאמה כדי לזכות בתרופת המצויים, לפי חוק התרופות, הן אך
20 בסעדים. על עיסקת מכר חל קודם כל החוק הספציפי, הוא חוק המכר, ואם על-סיו טענת אי
21 ההתאמה חסומה בגניי, אין הוא יכול, בהסתמך עליה, לדרוש סעד, על יסוד חוק התרופות...
22 בירוש אחר ירוקן את תוצאות הסעיפים 13-16 מתוכנן... אותו הלך מחשבה, שהדריך אותי
23 לעניין היחס בין חוק המכר לחוק התרופות, כוחו ימה גם לעניין היחס בין חוק המכר לבין
24 מקודת הנזיקין [נושא חדש]."
- 25 יא. עם זאת בחמשך הדברים ניתן לקבל את הרושם כי כבי חשוו בן פורת מסייגת את דבריה בטעט ואינה
26 שוללת כי ככל שמדובר בעולת תרמית יתכן והדין ישתנה.
- 27 יב. שאלת היחס בין חובת ההודעה בחוק המכר לכין זכות התביעה בגויסין בשל אותן נסיבות עובדתיות
28 מקום שלא ניתנה הודעה כאמור, שבה ונידונה בפרשת מנדלסון (ראה לעיל), כאשר באותו עניין דובר
29 כאמור בחוק המכר (מכר טובין בין-לאומי) תשל"ח-1978 חסכביל בחלקים מהוראותיו להוראות
30 לחוק המכר. בית המשפט קבע כי בנסיבות אותו העניין יש להעדיף את הפרשנות לפיה, המניעות
31 החוזיות כחתאם להוראות חוק המכר אינה שוללת את תביעה הנזיקית.

32

33



בית משפט שלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיובני, קיימים מסמכים

- 1 בין היתר קובע בית המשפט העליון בפרשת סולונץ כד:
- 2 "בכל הנוגע לפסיקת בית משפט זה, התייחסנו מעלה להלכת סולונץ. באותי מקרה פסק
- 3 השופט שינבויס כי "חוק המכר הינו ספציפי... לא יוכל הקונה להתעלם מהאמור בחוק המכר
- 4 בבואו לתביע את תקנתו. שאם לא תאמר כן, מה הועילו חכמים בתקנתם, כאשר הטילו חובות
- 5 על הקונה בחוק המכר. הרי תמיד יוכל להתנער מהן ולהגוע לפי חוק החוזים (תרופות בשל
- 6 המרת חוזה) דווקא" (עמ' 634), והמשנה לנשיא בן מורת הרחיבה וקבעה כי חוק המכר מונע גם
- 7 תביעות נזיקיות: "משחחמיץ הקונה את השעה להודיע למוכר על אי התאמה של המומכר לפי
- 8 חוק המכר (שהוא הדין המהותי), שוב אין הוא יכול להסתמך על אי התאמה כדי לזכות
- 9 בתרופת הפיצויים, לפי חוק התרופות... אותו הלך מחשבה, שהדריך אותי לעניין היחס בין חוק
- 10 המכר לחוק התרופות, כוחו יפה גם לעניין היחס בין חוק המכר לבין פקודת הנזיקין (נושא
- 11 חדש)" (עמ' 638637).
- 12 על דברים אלה - ובפרט על עמדת המשנה לנשיא - נמתחה ביקורת אקדמית:
- 13 "בפסק דין סולונץ נפסק, אמנם, שאי-העמידה בנטל-ההודעה תחסום אף את השתמכותו של
- 14 הקונה-הנזוק על עילה נזיקית, אך דומה שפסיקה זו אינה מתיישבת עם העקרונות המקובלים
- 15 במשפטנו בדבר היחס בין עילות שונות. דחייתה של אחת העילות, מטעם זה או אחר, אינו
- 16 מוביל בהכרח לדחייתה של העילה האחרת, על-כן אין להתנות את התרופות והסעדים לפי דין
- 17 פלוני בסייגים ובנטלים שבדין אלמוני" (א' זמיר, עקרון ההתאמה, 306).
- 18 (ראו גם א' זמיר חוק המכר, 314, 555-556; פרידמן-כהן, חוזים, 564 הערה 207; מ' דויטש,
- 19 מרשנות הקודכס האזרחי (כרך א', תשס"ח) 74-75).
- 20 הפער בין פסק הדין בפרשת סולונץ לעמדות המלומדים המבקרים אותו, מעיד על קשת הגישות
- 21 האפשריות בנסיון לשמור על האפקטיביות של ההסדרים הייחודיים שנקבעו בדברי החקיקה
- 22 השונים מזה, ועל הזכויות המהותיות של נזוקים מזה..."
- 23 ג. כללו של דבר, דומה כי הנטיה כיום בפסיקה ובדעות המלומדים היא. כי גם נוקוס בו נשללה זכותו
- 24 של קונה לסעד חוזי מאת המוכר, עקב אי סתן הודעה "מיד" למוכר בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק
- 25 המכר - לא בהכרח נשללה זכותו לתבוע את נזקיו בנין עוולות שעוול כלפיו המוכר, כגון תרמית,
- 26 רשלנות או סגג יוא.
- 27 ד. ההגיון שבדברים טמון לטעמי בכך, שבכל חקשור לחוקי המכר והחוזים, ההגיון השולט הוא היחסים
- 28 האזרחיים המסחריים שבין הצדדים לרבות שיקולי היציבות והוודאות. כך למשל חשו' בן פורת
- 29 בפרשת סולונץ:
- 30 "אכן, ניתן להקשות מה דאח המחוקק לנונן על המוכר... ניתן להסביר קושיה זו בצורכי עולם
- 31 הסוחרים. אין זאת אלא שהמחוקק ביקש לדאוג למצב של דאות, כי עיסקת מכר, שנקשרה
- 32 ושבוצעה, תמה ונשלמה, ושוב אין להרהר אחריה. בדרך זו יכול המוכר להמשיך בפעילותו
- 33 הכלכלית, כשהוא משוחרר מן החשש, ללא הגבלת זמן, ששא יבוא עליו הקונה בטענות לאחד
- 34 מעטה על מום שנפל במימכר" (עמ' 636-637).



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 טו. הנימוק האזרחי מסחרי הנ"ל מאבד מעט מהעדקתו כאשר מדובר בעוולה נזיקית אשר יש בה גורם
2 של "אשמה" העומד לחובתו של המוכר. צרכי עולם הסוחרים והצורך הכלכלי בוודאות וביציבות
3 אינם מצדיקים פעולות הטעייה, תרמית והצגת מצג כוזב.
- 4 טז. יש אף טעם בכך שככל ש"חאשמה" חריפה יותר, כך תהגנה על המוכר תקטן, ובהתאם לכך לא יוכל
5 המוכר להיבנות מכך שהקונה לא הודיע מיד על אי ההתאמה. כל עוד מדובר באי התאמה חזוית
6 מסחרית בלבד, אשר ניתן לפרשה כהעדר תיאום יציבות בין עמדות המוכר והקונה, דבר העשוי
7 לקרות לא אחת במסגרת חיי המסחר, במקרים כגון אלו יקבע המחוקק כי ככל שהקונה לא הודיע
8 למוכר מיד על אי ההתאמה, יש להניח כי בדעתו לקבל את הממכר כמי שהוא והעסקה הושלמה.
9 אולם מקרים בהם מדובר בתרמית, בחוסר תום לב, או בהצגת מצג כוזב, אין אלו מקרים בהם
10 מבקש המחוקק להגן על המוכר ולפיכך בנסיבות אלו אין מקום להגביל את הקונה להודעה מיידיית
11 בניגוד לתקופות ההתחייבות הקבועות בדין הכללי. יתכן שיש מקום גם לחבחין בין תביעה לביטול
12 המכר – טען אשר מגיעתו בחיי המסחר קשה יותר, לבין תביעה למיזוי כספי בגין ההפרה תוך קיום
13 המכר – טען אשר מגיעתו בחיי המסחר פחותה.
- 14 ז. כאשר להשלעת עקרון תום על הלב על חובת העמידה בנטל ההודעה, לדעת זמיר (עמ' 318), קיימים
15 מספר חריגים לחובת זו, ואת גם בגדרו של חוק המכר עצמו, אולם:
- 16 "גם אם מקרה מסוים של אי עמידה בנטל ההודעה במועד אינו נוסל בגדר אחד החריגים שמנינו
17 לעיל, יתכן שהמוכר יהיה מנוע מלהסתמך על סעיף 14 (ב) משום שיחא זה שימוש בזכות שלא
18 בתום לב. סעיף 6 אוסר שימוש כזה בזכויות. ניתן יהיה להסתמך על עקרון תום הלב כדי לחסום
19 את המוכר במקרים שאינם נכללים ממש בגדר החריגים שמנינו, אולם הם נמצאים בשוליהם."
- 20 34. מכל האמור לעיל נמצאנו למדים, כי אף אם מנועים זרגרי מלהסתמך על אי ההתאמה בהתאם לחוק
21 המכר ובעקבותיו אף על חוק החוזים, הרי שלא נשללה מהם הזכות לסעד על פי פקודת הנויקין, זאת
22 לאור העובדה שניסן עוולו כנגדם בעוולות של תרמית והצגת מצג כוזב.
- 23 **חסרת הליקויים מניסן על ידי רוזנשיין**
- 24 35. כניגוד להסתרת הליקויים על ידי ניסן ביודעין ערב מכירת הדירה לזרגרי, אין בידי ראיות המוכחות כי
25 רוזנשיין ידעה על הליקויים האמורים והסתירה אותם ערב מכירת הדירה על ידה לניסן. הראייה היחידה
26 לעניין שהוצגה בפניי הינה מכתב יחיד משנת 1988 אשר נשלח לכאורה מהעירייה לניסן, אשר בו נאמר כי
27 בדיקה שערך מהנדס מטעם העירייה העלתה כי החיבורים בין האלמנטים הטרומיים אינם אטומים
28 ומהווים מקור לנזילה, אולם בסופו של המכתב נכתב "לסיכום: הסבנה אינו מסוכן". רוזנשיין עצמה
29 מכחישה קבלת מכתב זה ואף לא הוצגה בפניי כל אסמכתא לכך שמכתב זה אכן הגיע לידיה בשנת 1988.
30 כמו כן, לא הוצגה בפניי כל אסמכתא בדבר המצאת הודעה לרוזנשיין בדבר הכרות הסבנה כמכנה מסוכן
31 בשנת 1997 כפי שנטען במכתב בן יצחק אשר נשלח לרוזנשיין.
- 32 36. בחוזה המכר שבין רוזנשיין לניסן אין כל הצהרה לגבי מצב הדירה למעט התחייבות "לפסור את הדירה
33 לדידי הקונה...כשכל מערכותיה פועלות ותקינות, ראוייה לשימוש ובמצב כפי שהיתה בעת חתימת
34 החוזה", אין כל התחייבות של רוזנשיין בחוזה לכך שאין כל פגם בדירה. יתירה מזו הקונים ניסן



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זורגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני. קיימים מסמכים

- 1 מזהירים ומאשרים בחוזה "כי ראה ויבדק את הדירה וסגאה מתאימה למטרותיו". בניגוד להצהרה
2 המסבילה בחוזה ניסן זורגרי, הרי שהצטרף ניסן בחוזה זה אינה מכפילה עצמה להצהרות כלשהן של
3 רוזנשיין, הצהרות שממילא לא ניתנו. כמו כן בחוזה המכר מופנים חקונים ניסן כמפורש לערוך בדיקה
4 בתיק הבניין בטרם החתימה, תוך שמובהר להם ישעוה"ד שערך את החוזה לא עשה זאת. יוער, כי
5 כתצהירה מאשרת ניסן כי כאשר ביקרה בדירת רוזנשיין לפני הרכישה, מצבה היה מוזנח מאוד.
- 6 37. מסעיף 7 ד' לחוזה המכר ניתן ללמוד כי לכל המחוז ניתן רמז לכתיבת הריכוז וממנו ניתן ללמוד כי ככל
7 הנראה הצדדים דנו בנושא בטרם חתימת החוזה. בטעיף זה "מוסכם בין הצדדים כי עלות זיכות הגג
8 והנחת הבדידו בנג תחיל על המוכר". ניסן אף הצהירה בסעיף 65 לתצהירה כי בטרם רכישת הדירה
9 מרוזנשיין, נראו סימני רטיבות באמבטיה, אם כי לדבריה, רוזנשיין ייחסה זאת באותה העת לנוזלת עבר
10 שתוקנה.
- 11 38. כאשר אנו בוחנים מהי נקודת הזמן הקדומה ביותר בה ניתן ביטוי מפורש לליקוי השלד והרטיבות והובא
12 לידעת הצדדים אנו מגיעים לדו"ח טרמינל אשר ניתן לאחר רכישת הדירה על ידי ניסן. אין בידי ראיות
13 כי הליקויים כפי שמופיעים בדו"ח טרמינל היו ידועים לרוזנשיין.
- 14 39. בניגוד ליחסים שבין ניסן זורגרי, שם אני רשאי להסיק על סמך שתי אינדיקציות ברורות (דו"ח טרמינל
15 ומכתב בן יצחק) כי ניסן ידעו על דבר הליקויים והסתירו זאת כיודעין בעת חתימת הסכם המכר לזורגרי,
16 הרי שבמסגרת היחסים שבין רוזנשיין לניסן אין בידי אינדיקציה ברורה לכך שרוזנשיין ידעה והסתירה
17 מניסן את דבר הליקויים, למעט המכתב מ-1988 שמשקלו ניתן ואשר אין כל הוכחה שנתקבל בידי
18 רוזנשיין. כפי שלמדנו מתצהירה של ניסן, הם רכשו את הדירה מרוזנשיין כאשר ייחידה היתה במצב
19 מוזנח מאוד והייתה זקוקה לשיפוץ כללי.
- 20 40. כללו של דבר, לא הוכח בפניי כטאון החסתברונית הנדרש, כי רוזנשיין ידעה על דבר ליקויי השלד
21 והרטיבות בטרם המכירה לניסן והסתירה זאת מפניהם. לזאת מצטרפת העובדה כי בחוזה המכר לא
22 הצהירה רוזנשיין כל הצהרה בדבר העדר מגמים בדירה ולפיכך לא הציגה למעשה כל מצג בעניין. כמובן
23 זה ישנו גם הבדל משמעותי לטעמי, בין דירה הנמכרת במצב מוזנח והדרוש שיפוץ יסודי לאחר אישור
24 שנות מגורים וללא כל הצהרה בדבר העדר מגם, לבין דירה הנמכרת לאחר שיפוץ יסודי תוך הצהרה כי
25 אין בה מגם נסתר. הבדלי התמורות בשתי העסקאות תומכים אף הם במסקנתי זו. אוסיף עוד, כי ככל
26 שמדובר בעוולה של תרמית, כפי שנכתב לעיל, מידת הוכחה הנדרשת הינה גבוהה, ובעוד שבמסגרת
27 היחסים שבין ניסן זורגרי אני סבור כי התרמית הוכחה ברמה הנדרשת, הרי שבמסגרת היחסים בין
28 רוזנשיין לניסן לטעמי לא עמדו ניסן כנגד חסובבר.
- 29 **פרשת תיק הבניין בעירייה**
- 30 41. סוגיית היעלמותו של תיק הבניין מארכיב העירייה מעלה סימני שאלה רבים ולפיכך דורשת עיון
31 מדוקדק.
- 32 עו"ד צור העידה כי בביקורה בעירייה ביום 11.10.10 ערב רכישת הדירה על ידי זורגרי, התיק שנמסר
33 לעיונה בארכיב העירייה היה "תיק זק" אשר הכיל שני מסמכים בלבד. האחד – בקשה להיתר שהגיש
34 שכן בבניין בשנת 2000 לצורך תוספת מ"ד לדירתו, והשני – העתק תשריט היתר הבניה שניתן לכניין



בית משפט שלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני: קיימים מסמכים

- 1 בשנת 1968 (סומן ת/1). צור מתארת כי בבקשתה לקבלת התיק לעיון מסרה את כתובת הבניין החרמון
2 12 ואת מספר הגוש והחלקה (עמ' 20 למרו' שוי 23). לדכריה, גם בפעם השניה שביקרה בעירייה, ביום
3 19.1.12, לאחר שנודע לה על כתב האישום שהוגש כנגד הדיירים, לא מצאה כל תיעוד להכרות המבנה
4 כמסוכן. צור חעידה כי בשני המקרים ערכה גם בדיקה במחלקת הפיקוח על הבניה לרבות במחשבי
5 המחלקה, וגם שם התשובה שניתנה לה היתה כי אין כל ממצא חריג כיחס לבניין. בעדותה וחסבירה צור,
6 כי כיום היא יודעת לומר כי בכל הזמן הזה טופל נושא המבנה המסוכן באמצעות מחלקת מבנים
7 מסוכנים, ולא היה לכך כל זכר ורמז לא בתיק הבניין בארכיוב התיקים ולא במחלקת הפיקוח על הבניה
8 בהם ערכה את בדיקותיה. מתוך תיק הבניין הדק אשר נמסר לעיונה צילמה צור את תשריט ההיתר של
9 הבניין, וזאת בין היתר על מנת למסור את העתק החיתר לשמאי מטעם הבנק, אשר עתיד להעמיד לבני
10 חוג זרגרי חלוואה המובטחת כמשכנתא לנורך רכישת הדירה. בביקורה השני בעירייה ביום 19.1.12
11 העניין כאמור חזר על עצמו, אך הפעם היה בידיה של עויד צור העתק כתב האישום. בעקבות כך הכנתה
12 אותה מזכירת מחלקת הפיקוח – גבי יפה – לרכו פכנים מסוכנים מר מעוז נר אשר לא נכח באותה העת
13 בעירייה.
- 14 42. עובדות אלו מעוררות סימני שאלה רבים. כיום אנו יודעים שבאותם ימים בדיק, המבנה היה מצוי תחת
15 הכרות מבנה מסוכן, וזאת לאחר הצגת הדרישה לדיירים אשר לא קוימה על ידם, לאחר הוצאת צו כיצו
16 מיידו להסרת הסכנה תחום על ידי ראש העירייה אשר אף הוא לא בוצע, וחודשיים ימים בלבד בטרם
17 הגשת כתב אישום לבית המשפט לעניינים מקומיים כנגד כל דיורי הבניין. לפיכך תמוה מאוד כיצד אין
18 לכך זכר לא בתיק בו עיינה עויד צור ואף לא במחלקת הפיקוח על הבניה.
- 19 43. בחקירתה נשאלה עויד צור באשר לעוכיו וחקימו של התיק, ועל כך השיבה כאמור כי מדובר בתיק דק
20 אשר הכיל 2 מסמכים בלבד. עובדה זו מגבירה את סימני השאלה, היות ומדובר בתיק המתייחס ל-3
21 בניינים טוריים מתוכרים יחדיו וחכולל בוודאי מאות מסמכים מאז הקמת הבניין בשלהי שנות השישים
22 ועד היום. נקדים ונציין כי איננו אריאל קמרט הנפקח על תכנית בעירייה (להלן: "מר קמרט") אכן תיאר
23 בעדותו את תיק הבניין, בתיק עב כרס בעובי של כ-20 ס"מ הסכיל מאות מסמכים ובין היתר את מלוא
24 התיעוד כאשר להכרות המבנה המסוכן וכל הכרוך בכך. גם גבי ניסן העידה כי לאחר שהוגשה נגדה
25 תביעה זו, סרה לעירייה על מנת לעיין בתיק הבניין, ואכן מדובר בתיק עב כרס.
- 26 44. המסקנה העולה מעדותה של עויד צור היא, שככל שעיינה עויד צור בתיק בארכיוב העירייה, חרי שאין
27 מדובר בתיק הבניין עב הכרס, אלא בתיקיה נפרדת אשר הגיש אחד הדיירים בבניין לצורך בקשה להיתר
28 לתוספת בניה לדירתה, כאשר לאותה בקשה צורף עותק של תשריט הויתר חמקורי. מסקנה נוספת
29 העולה מעדות צור הינה, כי במחלקת הפיקוח על הבניה לא היה כל תיעוד באשר להליכי הכרות המבנה
30 המסוכן לרבות הגשת כתב האישום. כפי שנראה בהמשך, מסקנה זו עולה בקנה אחד גם עם עדותו של מר
31 קמרט בדבר העדר הקשרים והחלפת המידע בין המחלקות באותה תקופה.
- 32 45. לפיכך, במסגרת בדיקתה ערב חתימת החוזה, הסתמקה עויד צור בכך שיש בידה העתק היתר הבניה
33 המקורי, ובכך שבמחלקת הפיקוח אין כל תיעוד לעו חריסה או חריגת בניה, ובכך נסללה הדרך
34 לחתימתם של זרגרי על חוזה הרכישה. כל זאת בעוד לאמיתו של דבר באותם ימים ממש מתנהלת



בית משפט שלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 מערכת שלמה, סמויה מעיניהם של זרגרי ועו"ד צור, סביב חכרות חבנין כמבנה מסוכן והגשת כתבי
2 אישום כנגד כלל הריירים.
- 3 46. מר קמרט טוען בתצהירו כי עו"ד צור ככל הנראה לא עיינה בתיק חבנין עב חכרס, בין היתר היות וכלל
4 אין תיק חבנין תחת חתומות החרמון 12. לטענתו, תיק חבנין הכולל את שלושת חבניניו הטוריים
5 המחוברים מתועד תחת הכתובת שדי ירושלים 176, היות ומדובר במבנה מינתי. לתצהירו מנרף קמרט
6 פלט מחשב מתוך תיק המיקוח בעירייה בו כותרת חבנין היא אכן שדי ירושלים 176, כאשר בפירוט בגוף
7 הפלט מופיע תיעוד של הליכי חכרות המבנה המסוכן. עם זאת, יש לסייג את הדברים ולתת את הדעת
8 לכך שמדובר בכלט מחשב אשר כותרתו: "רישוי ומיקוח על בניה" ואילו קמרט בעדותו, כפי שיפורט
9 להלן, הבהיר כי בשנת 2010 הטיפול במבנים מסוכנים לא היה תחת מחלקת המיקוח על הבניה אלא
10 כיחידה נפרדת תחת מהנדסת העיר, ורק בשנת 2013 בוצע האיחוד.
- 11 47. על פי תצהיר קמרט מיום 25.10.15, תיק חבנין מוכר לו באופן אישי והוא אכן מכיל מאות מסמכים
12 ובתוכם כל המסמכים הנוגעים להכרות המבנה כמסוכן, לרבות המסמכים אשר בטלו כסופו של יום את
13 ההכרה. אולם בתצהירו של קמרט מאותו היום מצוין קמרט כי נכון למועד הגשת תצהירו במחלף ניהול
14 חליף משפטי זה – **התיק אבד**. על אף זאת מצהיר קמרט כי התיק שאבד הית מוכר לו עד חודש נובמבר
15 2014 וחוא בוודאות כלל את כל המסמכים המוזכרים לעיל, כך שבדיקה נטרם הרכישה בוודאי היתה
16 מעלה את עניין המבנה המסוכן. מכך מסיק מר קמרט כי עו"ד צור ככל הנראה לא עיינה בתיק חבנין
17 הרלבנטי.
- 18 48. שבועות ספורים לפני מועד דיון החוכחות הוגשה במפתיע הודעת העירייה הנתמכת בתצהיר נוסף של מר
19 קמרט מיום 7.4.16 לפיה, תיק חבנין איתר לפתע ומסתבר שהתיק שחה כל העת במחלקת ביטוח
20 בעירייה ללא דורש. בתצהירו השני של מר קמרט הוא מצהיר בין היתר כי:
21 "תיקי חבנין בעיריית חולון נלקחים מדי פעם בפעם על ידי מחלקות אחרות לבדיקה או צפייה,
22 ולעתים הם לא מוחזרים וקשה לעקוב אחריהם. כך גם בתיק חבנין".
- 23 49. על אף זאת מספר ישורות לאחר מכן מצהיר קמרט כי: "אין לי ספק כי באם מי מטעם הצדדים היה
24 בודק את תיק חבנין היה מגלה על נקלה את המסמכים המוזכרים שהיו בתיק". יש להניח כי קמרט
25 מדבר בשורות אלו על התקופה שלפני היעלמותו של התיק, תוך הנחה כי היעלמות התיק במחלף ניהול
26 משפט זה היתה תופעה חד פעמית.
- 27 50. העולה מתצהירו של קמרט, כי שגרת המעילות של מחלקות העירייה היא בכך, שכאשר מחלקה מסויימת
28 נדרשת לעיין בתיק חבנין, היא לוסחת אותו מחארכיב ואמורה להחזירו בסיום הטיפול, אולם קורה לא
29 אחת שתיקים נלקחים ושוכחים להחזירם ואין על כך מעקב. בהקשר לכך יש לזכור כי תיק חבנין
30 בעניינו היה בטיפול בתקופה הרלבנטית במחלקת מבנים מסוכנים, כך שכבר בשלב זה של הדיון
31 מסתברת מאוד המסקנה, כי במועד בו בקרה עו"ד צור בארכיב העירייה, הן ערב רכישת הדירה והן
32 בביקורח השני לאחר הגשת כתב האישום – תיק חבנין אכן לא היה בארכיב אלא במחלקת מבנים
33 מסוכנים אשר באותם ימים טפלה בסוגיית המבנה המסוכן.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן ז'רגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 51. בחקירתו נשאל קמרט, האם בתיק הבניין אמורים לחיות מתווייקים דוחיות להסרת סכנה מסכנה
2 שהוכרו כמבנה מסוכן. בתשובה לכך השיב כי לא נהוג לחוריד דוחיות אלו לתיק הבניין "אלא לאחר גור
3 דין של בית המשפט באותו הצוי" (עמ' 24 למרו' שו' 16). בהמשך דבריו מציין כי במחלקת הפיקוח אמנם
4 קיים ארכיון תיקים לבניינים בגינם מתנהלים הליכים פליליים עד למתן גור הדין, אולם תיקים אלו
5 אינם פתוחים לעיון הציבור (עמ' 24 שו' 26).
- 6 52. קמרט הניד כי הטיפול במבנים מסוכנים תועבר לטיפול מחלקת הפיקוח על הבנייה רק בשנת 2013 ואילו
7 עד למועד זה הטיפול בנושאים אלו היה בידי "גורם אחר שלא קשור לפיקוח על הבניה וקשור ישירות
8 למתנדסת העיר" (עמ' 25 שו' 3). בהמשך עדותו מאשר קמרט למעשה את תוכן דבריה של עויד צור,
9 לפיהם, בעת ביקורה במחלקת הפיקוח על הבניה ובבנייתה לפזכרות המחלקה גבי יפה, ככל שאכן שאלה
10 צור לגבי הבניין, הרי שלא היתה יכולה לגלות כי הבניין הוכרו כמסוכן. יכן באותה התקופה בידי
11 מחלקת הפיקוח היה "מידע רק שקשור לעבירות בניה ולא לנושא של מבנה מסוכן" (עמ' 25 שו' 7).
12 בהמשך דבריו מסביר קמרט כי גם לו שאלה צור ממורשות במחלקת הפיקוח האם הסכנה הוכרו
13 כמסוכן, גם אז לא היתה מקבלת תשובת חד משמעית, היות שהמידע אינו מצוי כלל בידי המחלקה, אלא
14 לכל היותר היתה מוכנית לרכז מבנים מסוכנים על מנת לברר האלו (עמ' 25 שו' 19). קמרט חוזר ומסכם
15 אם כן, כי המקום היחיד בו ניתן לקבל תמונה מלאה באשר לסצב הבניין כפי שמשקף מכלל מחלקות
16 העירייה הוא תיק הבניין בארכיב העירייה. ולכך נסיף – ובלבד שתיק זה אכן נמצא במקומו ולא הושאר
17 באחת המחלקות.
- 18 53. באשר לתקופת החיילמות של התיק במהלך ניהול משפט זה, קמרט מאשר למעשה, כי בכל התקופה
19 ישמאו נובמבר 2014 ועד לאפריל 2016 ערב ישיבת ההוכחות התיק אכן נעלם (עמ' 29 שו' 24). להסר ספק
20 נשאל קמרט:
- 21 "מי שבא במהלך 17 החודשים שבין 2 התאריכים הנ"ל לבדוק תיק לא היה מוצא תיק?
22 ת. נכון, משום שהתיק אמור להיות בארכיון".
- 23 54. בעדותו אישר קמרט, כי לו היתה עויד צור מקבלת לעיונה את תיק הבניין המלא, אין ספק ישתית
24 נתקבלת באוסף המסמכים העוסקים בחכרות המבנה כמסוכן ובאופן זה היתה נמנעת התקלה נשוא
25 תביעה זו (עמ' 32 שו' 26).
- 26 55. המסקנת העולה מעדותו של קמרט מעלה תמונת מצב בלתי סבירה. עויד צור המייצגת רוכשים
27 מוטנציאליים, מעוניינת לקבל מידע באשר לדירה ערב חתימת חוזה, ניגשת לארכיב העירייה ומבקשת
28 לעיין בתיק הבניין. התיק עב הכרס המכיל את כל מסמכי הבניין לא נמצא אותה עת בארכיב, חיות
29 יאנלקח לצורך טיפול במחלקת מבנים מסוכנים, אולם נמסר לעיונה של עורכת הדין תשריט חיתר הבניה,
30 ממנו עולה כי הנכס בני על פי היתר כדן. לאחר מכן עולה עויד צור למחלקת הפיקוח ומוודאת כי אין כל
31 צו הריסה או דו"ח פגין חריגת בניה. במחלקת הפיקוח איש לא מידע לכך שהבניין הוכרו כמבנה מסוכן,
32 חיות ואין שיתוף מידע בין מחלקה זו לבין הגורם העוסק במבנים מסוכנים, כל זאת בעוד יבאותם ימים
33 עצמם באחד החדרים הסמוכים שוקדים על חכנת כתבי אישום כנגד כל דיירי הבניין. בהסתמך על



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיובני, קיימים מסמכים

- 1 בדיקות אלו נחתם חוזה המכר. תוצאה זו אינה סבירה ולמעשה מחוות מכשול אשר יביא בסבירות רבה
2 לתאונות כגון אירועי תיק זה.
- 3 56. לטעמי, לא מסתבר להטיל על רוכש או עורך דין המייצג רוכש, שלא להסתפק בבדיקת חיתור הבניה
4 ובבדיקה במחלקת המיכוח ויתכן כי ראוי לחוסיף לכך בבדיקות תכניות בניין העיר החלות על האזור.
5 ולחייבו לעבור כרוכל ולבקר בכל מחלקות העירייה על מנת לוודא כי הנכס נקי מתקלות. יצוין כי לדברי
6 קמרט המעב כיום שונה, לאחר שהטיפול במבנים מסוכנים סונף תחת כנפי מחלקת המיכוח על הבניה,
7 אולם במועדים הרלבנטיים לתביעה דומה שהתאונה נשוא התביעה היתה בלתי נמנעת. יתירה מזו, ניתן
8 היה לטנוע תקלה זו בנקל וללא צורך בחשקעת משאבים משמעותיים, לו היה נמסר בארכיב תיקי הבניין
9 מידע בוו הלשון, "ליריעת המעוניין - תיק הבניין הועבר למחלקת מבנים מסוכנים". מידע קצר ותמציתי
10 כגון זה היה בוודאי מדליק גורה אדומה אצל עו"ד צור, גורם לכך שתיערך על ידה בדיקה מול הגורם
11 המתאים האמון על נושא מבנים מסוכנים וכך התאונה היתה נמנעת.
- 12 57. בעדותו אישר קמרט כי ישנו בעל תפקיד העונח לתואר "מנהל הארכיב" (עמ' 24 שו' 18), אולם מנהל זה
13 לא הובא לעדות ואף לא הוגש תצהיר מטעמו. עניין זה מעורר קושי, שהרי אחת השאלות העיקריות
14 בתיק זה קשורה בנהלי העבודה בארכיב ומיקומם של התיקים השונים בזמנים הרלבנטיים לאירועים
15 נשוא התביעה. בדומה לכך, לא הובא לעדות מהנדס מבנים בעירייה מר מעוז נר אשר יכול ו היה
16 נותן פשר לתופעה הבלתי שגרתית לפיה, בתחילה מוכרו בניין כמבנה מסוכן ואף מוגשים כתבי אישום
17 כנגד דיירים ובשלב מאוחר יותר מתקבלת החלטה להסיר את ההכרזה ולבטל את כתבי האישום, כל
18 זאת כלא שנעשית כל פעולה מיסית לחסרת הסכנה. קמרט אמר בעדותו כי ייטיבו של מבנה מסוכן שלא
19 מטופל ומתוחזק הוא להתדרדר" (עמ' 28 שו' 16) אולם לאמיתו של דבר, כל סוגיית חטבנה המסוכן לא
20 היתה כלל באחריותו של קמרט במועדים הרלבנטיים (עמ' 27 שו' 10) וזו גם הסיבה שלא ידע להשיב על
21 שאלות רבות עליהן נחקר.
- 22 ההלכה בעניין זה קובעת כי אי העדותו של עד רלבנטי מחוזה חזקה לכך שעדותו הינה לרעת בעל חדין
23 שאמור היה להזמין (ראה ע"א 465/88 חבנק למימון ולסחר בע"מ נ' סלימה מתחיתו, מח(4) 651
24 (1991)).
- 25 58. באשר לטענת קמרט לפיה תיק הבניין לא סווג תחת הכתובת חרמון 12 אלא תחת הכתובת שדי
26 ירושלים 176, ויתכן שזו הסיבה שעו"ד לא עיינה בתיק הנכון על אף שיתכן שהיה במקומו באותה העת,
27 אין בידי לקבל טענה זו, וזאת ממספר נימוקים: ראשית, עו"ד צור העידה שמסרה בארכיב העירייה
28 בנוסף לכתובת חבניין גם את מספרי הגוש והחלקה. שנית, כמעל נמסר לעו"ד צור תיק לעיון - אותה
29 תיקייה דקה אשר הכילה בין היתר את תשריט היתר הבניה. לו טענתו של קמרט היתה נכונה, היתה
30 צריכה להתקבל התשובה כי אין בניין כזה כנמצא. קמרט עצמו השיב בחקירתו שחיות ומבקש התיק
31 לעיון אינו יודע כיצד מוגדר התיק בארכיב העירייה, הרי שהמבקש לא אמור לכוון מראש לאופן הרישום
32 המדויק בעירייה. בהתאם לכך במידה שהתיק המבוקש אינו מסווג תחת כתובת זאת בארכיב, הרי
33 שאנשי הארכיב אמורים לתת למבקש את התיק לפי הכתובת הנכונה (עמ' 30 שו' 7). יתירה מזו, קמרט
34 מאשר כי במידה וקיים תיק בקשה להיתר פרטני לאחת הדירות, הרי שחתיק הכרטי מוגש לעיון
35 המבקש יחד עם התיק הגדול של הבניין כולו ולא בנפרד, ולפיכך טוען קמרט כי לא סביר כי נמסר לעיונה



בית משפט שלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 של צור רק התיק הקטן (עמ' 11 שו' 9). שלישית, מהמתואר לעיל עולה כי ככל הנראה באותה העת התיק
2 עב הכרס של הבניין שהח במחלקת מבנים מסוכנים וזו הסיבה שלא נמסר לעיונה של צור. רביעית, בחלק
3 גדול מרישומי העירייה לרבות סיכומי ישיבות בעניין הסבנה המסוכן, מופיע הבניין תחת הכותרת חרטון
4 12 (ראה עדות קמרט עמ' 29 שו' 14) כך שלא נראה סביר כי הבניין לא היה מוכר ברישומי העירייה
5 בכתובת זו. נוסף על האמור וכעל לכול, בהעדר עדות סותרת של מנהל הארכיב באשר לגחלי העבודה
6 והעיון בתיקים, לא מצאתי למקפק בעדותה של עו"ד צור.
- 7 59. לאור כל האמור לעיל, אני קובע כי הוכחו בפניי במידה מספקת העובדות הבאות: כיום 11.10.10 ערב
8 חתימת הסכם המכר, ביקרה עו"ד צור במשרדי העירייה ובדקה הן את תיק הבניין בארכיב והן במחלקת
9 הפיקוח על הבניה. בשני מקומות אלו לא גילתה כל רמז לכך שתמבנה הוכרז כמסוכן עקב ליקויי השלד.
10 מטרתה של עו"ד צור הייתה לוודא כי קיים היתר בניה כדון, כי אין חריגות בניה או צו הריסה וכיו"ב,
11 ובנוסף לצלם את היתר הבניה על מנת להעבירו לשמאי מטעם הבנק למשכנתאות. התיק שנמסר לעו"ד
12 צור לעיון לא היה תיק הבניין עב הכרס והמלא, אלא תיק דק שהכיל בין היתר את הענקת תשריט ההיתר
13 של הבניין, אותו צילמה עו"ד צור (ת/1). תיק הבניין המלא עב הכרס שהח באותה העת ככל הנראה
14 בטיפול במחלקת מבנים מסוכנים. זאת עקב ההליכים שהתקיימו בענינו באותם חודשים. יש לזכור כי
15 ההכרזה נעשתה בחודש ינואר 2010. התראות נשלחו לדיירים בחודשים מאי ויוני ואילו כתב האישים
16 הוגש בדצמבר 2010, שבועות ספורות לאחר ביקורת הני"ל של עו"ד צור. כל אלו הליכים שבוצעו על ידי
17 הגורם האחראי על הטיפול במבנים מסוכנים בלא שיש קשר או חילוקי מידע בין גורם זה לבין מחלקת
18 הפיקוח. כמילים אחרות, בתקופה זו בה טופלה סוגיית המבנה הפסוכן על ידי הגורם הני"ל, לא ניתן היה
19 לקבל כל רמז לכך במחלקות האחרות, לא בארכיב הבניין היות שהתיק הפלא נלקח משם, ולא במחלקת
20 הפיקוח לאור העובדה שסוגיית מבנים מסוכנים באותה העת פעלה במנותק ממחלקת הפיקוח. התוצאה
21 הינה כי על אף שעו"ד צור בדקה בארכיב תיקי הבניין ובמחלקת הפיקוח על הבניה – לא קיבלה כל רמז
22 לכך שהבית סובל מליקויי שלד חמורים וכי הוצא נגדו צו מבנה מסוכן.
- 23 60. ראיח התומכת בתיאור העובדתי האמור, היא העובדה שגם במהלך ניחול משפט זה, תיק הבניין נעלם
24 לתקופה של כ-17 חודשים, בלא שאיש ידע להסביר להיכן. שבועות ספורים לפני ישיבת ההוכחות התגלה
25 במפתיע התיק במחלקת הביטוח. תופעה זו הולמת את התיאור העובדתי דלעיל. גם עזותה של גבי ניסן
26 לכיה עיינת בתיק הבניין עב הכרס בארכיב העירייה לאחר הגשת חתביעה, עולה בקנה אחד עם התיאור
27 הני"ל, שהרי ביקורה של גבי ניסן בארכיב התרחש לאחר חסרת הכרזת "מבנה מסוכן" וככל הנראה
28 במועד זה הוחזר כבר התיק ממחלקת מבנים מסוכנים למקומו בארכיב אך טרם נלקח למחלקת
29 הביטוח.
- 30 61. אין ספק כי לו היו יודעים זרגרי כי הבית הוכרז כמסוכן וכי קיימים ליקויים חמורים של היפרדות תקיר
31 הדורמי משלד המבנה, דבר אשר אף גורם להדירת מים חמורה לדירה – היו נמנעים מלרכוש את הדירה
32 ולכל הפחות לא היו משלמים את מחירה המלא, המגלם מחיר של דירה ללא פגם נסתר כפי שחתחייבו
33 ניסן בהסכם המכר. במובן זה, גם העובדה שבסופו של יום בוטלה ההכרזה בלא שנעשתה כל פעולה, לא
34 מקלה על העניין שהרי הליקוי עצמו בשלד הבניין לא נפתר. בהערת אנב נציין, כי עניין זה מעורר סימני
35 שאלה, כיצד זה בניין שהוכרז כמבנה מסוכן עקב סכנת חתמוטטות של קיר, לפתע "משוחרר" מההכרזה



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חינוכי. קיימים מסמכים

- 1 בלא שנעשה כל פעולה. יש לקוות ולהתפלל שביטול ההכרזה נעשה תוך בחינה מקצועית ואחראית לא
2 יהווה סכנה לדיירי הבניין בעתיד.
- 3 62. כללו של דבר, אני קובע כי העובדת שבמועד ביקורת של עו"ד צור ערב חתימת החוזה, לא היה כל זכר
4 להכרות המבנה כמסוכן, לא בארכיב תיקי הבניין ולא במחלקת הפיקוח, הביאה לכך שהדבר נעלם
5 מעיניהם של זרגרי ערב רכישת הדירה. לו היה נמסר המידע הרלבנטי באשר לליקוי השלד וחריטבות
6 במסגרת העיון בתיק הבניין או במחלקת הפיקוח, רכישת הדירה על ידי זרגרי – וממילא מכירתה לאחר
7 מכן בהפסד – קרוב לוודאי היתה נמנעת.
- 8 **אחריות העירייה**
- 9 63. אורח הניגוש לתיק הבניין בארכיב הרשות המקומית ולמחלקת הפיקוח על הבניה, מצפה כי יימצא שם
10 מלוא התיעוד הרלבנטי למצב הנכס, ככל שזמזובר בעניינים המטופלים ומפוקחים על ידי מחלקת
11 סמחלקות הרשות. כך, ככל שהנכס הוכרז על ידי הרשות המקומית כמבנה מסוכן, ככל שהוצא כנגדו על
12 ידי העירייה צו הריסה, דו"ח בגין חריגת בניה, צו הפסקת עבודה או כל הוראה מנהלית אחרת – יש
13 לצפות שיימצא לכך תיעוד במקומות אלו. ודוק, עירייה אינה נדרשת לנהל תיק המתעד את מצבו של כל
14 בניין ובניין בשטחה, אולם שעה שהתיעוד קיים ממילא ברשותה של העירייה, ציפיה סבירה היא שמידע
15 זה יחיה גלוי לציבור.
- 16 64. זכות הציבור לעיון במסמכים, מטילה על הרשות את החובה להעמיד את אותם המסמכים לעיון הציבור.
17 יודגש כי בעניינינו, לא נדרשה הקצאת משאבים חריגה לכך שהמסמכים הרלבנטיים להכרות המבנה
18 כמסוכן יהיו גמישים לעיון. כל שנדרש הוא להקמיד על תיוקם של אותם מסמכים בתיק הבניין, לוודא כי
19 התיק הבניין מצוי באופן קבוע בארכיב תיקי העירייה, וכן להקמיד כי מחלקת הפיקוח תרכז במסגרת
20 המידע הנמסר על ידה לאורח. את כל חליכי הפיקוח המתקיימים על ידי העירייה. עוד נדרש כי מחלקת
21 הפיקוח תהיה מודעת לחליכים המתנהלים במחלקת מבנים מסוכנים ותדע במידת הצורך להכנות את
22 מבקש המידע ליחידה זו. לעניין חשיבות הגילוי וזכות הציבור לעיון, ראה בין היתר ע"מ 2398/08
23 מדינת ישראל נ' אליצור (מורסם בנבו).
- 24 65. מעשים בכל יום, שרוכשי דירות וכן עורכי דין מטעמם, בודקים ערב הרכישה את תיק הבניין בארכיב
25 הרשות המקומית וכן במחלקת הפיקוח, ובמקרה שלא מוצאים כל פגם – מסתמכים על כך וחותרמים על
26 חסכם רכישת הנכס. הפסיקה הכירה בחובת הזחירות הסוטלת על עורך דין המייצג רוכש דירה, לבדוק
27 כטרם חתימת חוזה הרכישה את מצב הנכס בין היתר במחלקת העירייה המתאימה (רי למשל ע"א
28 751/89 מוסחפור נ' שוחט, מורסם בנבו). בהתאמה לכך ועל פי נורמה מקובלת ושליחה זו, עורך הדין
29 ובעקבותיו חלקוה, מסתמכים על המידע המרוכז בתיק הבניין ובמחלקת הפיקוח בעירייה. מובן כי
30 העדרי תיעוד על ליקוי בנכס אינו בהכרח מעיד על כך שהנכס תקין, יתכן שבעל הנכס כיצע למשל בנייה
31 לא חוקית והעירייה כלל לא מודעת לכך. אולם ככל שמדובר בפגם הידוע לעירייה ומטופל על ידה, כגון
32 הכרות הבניין כמבנה מסוכן, או דרישה מטעם העירייה לביצוע עבודות לחסרת חסכנה – אלו צריכים
33 לקבל את ביטויים במידע הנמסר לרוכש או עורך הדין הסתעניין. יש לתת את הדעת על הקלות וחיעילות
34 בדרך הצגת המידע לעורך הדין או לרוכש הפוטנציאלי במסגרת בירור סצר בתיק הבניין ובמחלקת
35 הפיקוח. אין מדובר בהקצאת משאבים חריגה, אלא לכל היותר נדרשים נהלי עבודה ותיוק מסודרים.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני: קיימים מסמכים

- 1 זאת לעומת המשאבים הרבים שיידרשו מאת כל רוכש דירה אם ייקבע כי לעירייה אין חובת זהירות
2 במסגרת הצגת המידע על ידח לעיון הציבור.
- 3 66. רשות ציבורית המספקת מידע לאזרח, חבה כלפיו חובת זהירות מושגית, אשר במסגרתה יש לנהוג
4 זהירות סבירה באספקת המידע המבוקש, דהיינו למסור מידע מדויק ומהיטן. כמובן זה, אין לחלק בין
5 אספקת מידע שגוי, לבין אי אספקת מידע רלבנטי. נפסק לא אחת כי מצג שווא רשלני יכול שייעשה לא
6 רק במעשה – סתן מידע שגוי, אלא אף במחדל – מתן מידע חלקי, מקום שחלקיות המידע יוצרת רושם
7 מוטעה נראה למשל ע"א 2413/06 מגדלי כספי רג'זאן ובנין בע"מ נ' הועדת המקומית לתכנון ובניה -
8 ירושלים (מורסם בנבו) וכמו כן ע"א 494/74 חברת בית החשמונאים (ד.ד. אהרונג, ואח', פ"ד ל(2) 141.
- 9 67. הנחת המוצא היא כי האזרח יסתמך על המידע המופיע ברישומי העירייה ובמידע הנמסר על ידי פקידיה,
10 למיכך חובת הזהירות הנגיל מטילה חובה על הרשות לוודא כי נהלי העבודה בארכיב יהיו סבירים, ואופן
11 קונקרטי לדאוג לכך שמחלקת המיכס תהיה מודעת לחליכי מיכס הנקטים על ידי מחלקה שכנה, וכי
12 לא יוצר מצב בו מידע רלבנטי הנתון ממילא בידי העירייה, ייעלם מעיניו של אזרח הסביר בבואו לקבל
13 את המידע. כנסיבות המקרה דן, מקום בו הוכרו מבנה כמסוכן עקב ליקויי שלד שהתגלו על ידי פקח
14 מטעם העירייה, קמה לעירייה חובת זהירות קונקרטית לכך שהתיעוד לכך יימצא גלוי לכל דורש. מקום
15 בו התרשלה הרשות בכך שמידע הנתון בידה לא קיבל את ביטויו בתיק הבניין המוגש לעיון האזרח ואף
16 לא במחלקת המיכס – המקומות הטבעיים בהם יחפש האזרח – הדבר יקים לרשות חבות בנויקין.
- 17 68. תפקידו של ארכיב תיקי הבניין המתוח לעיון הציבור, כמו גם תפקיד שעות קבלת הקהל במחלקת
18 המיכס על חבניה, נועדו בין היתר, לאפשר לציבור הרחב לקבל מידע רלבנטי באשר לנכסים. זאת, תוך
19 הנחת המוצא כי ככל שמתחילים הליכים מינהליים או מליים שונים באחת ממחלקות העירייה – יקבל
20 הדבר את ביטויו הן בתיק הבניין וכן במחלקת המיכס. חיות שכן, הרשות המקומית חבת חובת שלא
21 להתרשל באספקת המידע המבוקש ולספק מידע אמיתי ומהיטן. מקום שההסתמכות על אותו מידע
22 צפויה ומסתברת כנסיבות העניין (רי ע"א 209/85 עיריית קרית-אחא נ' אלנקו בע"מ, מב(1) 190
23 ((1988)).
- 24 69. יוער, כי גם העובדה שבסופו של יום, בעת מכירת הדירה למר שמש בוטלה ההכרזה אין בה כדי לרפא את
25 התוצאה, שהרי ליקויי השלד לא תוקנו, אלא שהוחלט משיקולים שונים לבטל את ההכרזה. המידע
26 הרלבנטי אשר אמור היה להיות חשוף לעיניה של עו"ד צור ערב רכישת הדירה, אינו בהכרח התוצאה
27 הסופית של הכרזת הבניין כמסוכן או כיטול ההכרזה, אלא כלל המסמכים המתועדים בתיק הבניין אשר
28 נועדו לשקף את מצבו הבעייתי של הבניין עקב היפרדות הקיר במשך השנים.
- 29 70. כנסיבות העניין המתוארות לעיל, לטעמי הפרה העירייה את חובת הזהירות המוטלת עליה, בשני
30 היבטים: האחד, בכך שאפשרה את חוצאת תיק הבניין מהארכיב, תוך יצירת מצב בו עו"ד צור קבלה
31 לעיונה את התיקיה החלקית החסרה בלבד, זאת ללא כל התראה כי התיק העיקרי עבר לטיפול מחלקת
32 מבנים מסוכנים וכי אין להסתמך על התיקיה החלקית שהוצגה לעיונה. השני, בכך שמחלקת המיכס על
33 הבניה חיונה מנותקת מהגורם המטפל במבנים מסוכנים, דבר שחביא לכך שברדיקת עו"ד צור במחלקת



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני: קיימים מסמכים

- 1 המיכוח לא העלתה כל התראה בדבר הכרזת חבניין כמבנה מסוכן עקב בעיות שנתגלו בשלד הבניין. לולי
2 הפרות אלו, זרגרי היו נמנעים מלרכוש את הדירה והנוק היה נמנע.
- 3 **הוכחת הנוק**
- 4 71. קבעתי לעיל כי קמה אחריות לקרות הנוק, הן לניסן בכך שהסתירו ביוזעין את ליקויי הדירה מעיניהם
5 של הקונים זרגרי, והן לעירייה בכך שהביאה בהתשלוחה לכך שבדיקה סבירה של עו"ד צור לא העלתה
6 את ענין הליקויים. כרי כי ללא הסתרת הליקויים על ידי ניסן, וכן לולא התשלוחה של העירייה – הנוק
7 היה נמנע. כעת יש לבחון את שיעורו של הנוק.
- 8 72. הנוק העיקרי אותו תובעים זרגרי הינו המער בין מחיר הדירה כפי שנרכשה על ידם מאת ניסן, לבין שווייה
9 הנכון בהתחשב בליקויים. הדירה כזכור נרכשה על ידי זרגרי מאת ניסן באוקטובר 2010 בתמורה לסך
10 של 840,000 ₪ ונמכרה על ידם למר שמש בינואר 2013 בתמורה לסך 600,000 ₪ תוך שהם מצהירים
11 מפורשות לקונה על דבר הליקויים כדירה.
- 12 73. הלכה ברורה היא כי הוכחת הנוק היא נטל המוטל על כתמי התובע במסגרת הוכחת תביעתו. בהתאם
13 לכך, מקום בו ניתן לספק נתונים מדויקים להוכחת שיעור הנוק, על התובע לעשות כן, וככל שנכשלו
14 התובע כנטל זה, לא יימסק לו פיצוי. עם זאת, באותם מקרים אשר בהם קשה להוכיח בדייקנות
15 ובוודאות את מידת הנוק ושיעור הפיצויים, הרי שמקום שהוכח קיומו של נוק וזכאות לפיצוי במידת
16 ודאות סבירה המתבקשת בנסיבות העניין, יימסק פיצוי תוך מתן שיקול דעת מתאים לבית המשפט
17 לעריכת אומדן להשלמת החסר. (ע"א 355/80 אניסקימנד נ' מלנו סירות בת שבע, כ"ד ליה(2) 800 כמו כן
18 ראה בדומה לענייננו ע"א 494/74 חברת בית המשמונאים נ' דוד אהרונאי כ"ד(2) 141).
- 19 74. לתצהירי זרגרי צורפה חוות דעת חשמאית הגב' מיכל בר פרו, לפיה שווי הדירה במועד מכירתה למר
20 שמש בהתעלם מהליקויים הינו 830,000 ₪. הצדדים ויתרו על חקירתה של חשמאית ובכך הסכימו
21 למעשה על שווי הדירה במועד זה בהתעלם מהליקויים. באשר לשווי הדירה עם ליקוייה במועד מכירתה
22 לשמש - לטענת זרגרי שיעור נוק זה הינו המער בין שווי הדירה בעת רכישתה מאת ניסן ולמעצר שווי
23 הדירה במועד מכירתה לשמש ללא הליקויים על פי חוות דעת חשמאית (830,000 ₪) לבין תמורת
24 המכירה עם הליקויים במועד למר שמש (600,000 ₪), דהיינו סך של 230,000 ₪.
- 25 75. ניסן טוענים מנגד, כי שווי הדירה על ליקוייה לא הוכח, וכי מחיר המכירה למר שמש אינו יכול להוות
26 ראיה לשווי הדירה. לטענתם, היה על זרגרי לצרף חוות דעת מומחה באשר לשווי הדירה עם הליקויים
27 תיות שזו דרך חמלך להוכחת שווייה הנכון של הדירה. לטענת ניסן, זרגרי מכרו את הדירה בזול, במחיר
28 בלתי סביר תוך חפרת חובתם לחקטנת הנוק ותוך אשם תורם להיווצרות הנוק. להוכחת עמדתם
29 מצרפים ניסן דף מידע מרשות המסים ממנו ניתן ללמוד כי דירה דומה בבניין נמכרה סמוך לאותו המועד
30 בתמורה ל-830,000 ₪ זאת על אף הליקויים הנטענים בבניין. על כך יש להעיר, כי ניסן אינם מצרפים את
31 תווה המכר של הדירה הישכנה, כך שלא ניתן לדעת האם הרוכש באותו מקרה חיח מודע לליקויים בבניין.
32 לפיכך, חשאלה הראשונה עליה יש ליתן את הדעת הינה, האם הוכיחו זרגרי את הנוק, וליתר דיוק את
33 שווי הדירה במעבה בעת מכירתה במועד, והאם הפרו את חובתם להקטנת הנוק.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

76. יש בידי לקבל את טענות ניסן בעניין זה באופן חלקי. אכן, דרך המלך להוכחת שווי דירה הינה באמצעות חוות דעת מומחה, אשר יעריך את שווי הדירה ביחס למחיר השוק ויכמת את החפתנות הנדרשות כעקבות הליקויים. אולם בענייננו, אין לומר שהעדר הגשת חוות דעת מומחה לעניין השווי שומטת כליל את הקרקע הנדרשת להוכחת הנוק. עמדתי זו נסמכת על הנימוקים הבאים:
- א. חוות דעת שמאי מקרקעין עשויה לנבא את מחירה הסביר של הדירה בהתבסס על סקר שוק, תקני השמאות וכללי הסטטיסטיקה לעולם אין לצפות להתאמה מושלמת בין שווי הנכס על פי חוות דעת שמאי לבין מחיר המכירה בפועל. בענייננו, ידוע לנו מחיר המכירה בפועל למר שמש, ובמובן זה מדובר על מידע מדויק וקונקרטי אף יותר מאשר חוות דעת, שהרי אין צורך לנבא את מחיר הדירה כאשר העסקה מונחת לפנינו. כל זאת, בהעדר יחסים מיוחדים או סיבות אחרות להפחתת המחיר אליהם נתייחס בהמשך. במילים אחרות, כל עוד לא הוכח כי קיימת סיבה מיוחדת בעטיה ימכרו זרגרי את דירתם בזול לקונה, יש להניח כהנחת מוצא כי זה היה המחיר אותו ניתן היה לקבל. חוקק היא, שמוכר דירה, בהעדר יחסים מיוחדים בינו ובין הקונה, לא יסתפק במחנת ממחיר התמורה המירבי אותו יכול לקבל.
- ב. ערכה של חוות דעת שמאי עולה ככל שמדובר בנכס סטנדרטי אותו ניתן להשוות בקלות יחסית לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים. ככל שמדובר בנכס בעל מאפיינים מיוחדים, כך ייקשה על השמאי לקלוע למחיר שיתקבל בפועל, ומרחב הסטיית יגדל. בענייננו, מדובר בנכס בעל מאפיינים מיוחדים. מדובר בדירה שניזוקה קשות בעקבות נזילה חמורה של מים, בבניין שהוכרו כמבנה מסוכן על ידי העירייה, אף לאחרונה ההכרזה הוסרה וזאת מבלי שיערך כל תיקון. על הקונה הסביר להביא בחשבון את הנטל שיוטל עליו לאחר הרכישה להביא לתיקון הליקויים, הן בפנים הדירה והן בשלד הבניין תוך שיתוף מעולה עם השכנים, שיתוף מעולה שקשה עד מאוד להעריכו מבעוד מועד. כל אלו הופכים את מלאכת ההערכת השמאית במקרה כגון זה לבלתי מדויקת. במובן זה מחיר המכירה כפי שנמכרה בפועל לקונה, לאחר ניסיון שיווק באמצעות מתווך, משקף באופן מדויק לא פחות ואולי אף יותר את שווי הדירה.
- ג. המתווך מר שלמה פרדו היעד על ניסיונותיו למכור את הדירה וזאת בהסכם תיווך בלעדי. לדברי פרדו, ראה את הדירה לראשונה באוקטובר 2012 לפני הגשמים כאשר מצבה היה סביר, אך כמעט השניה שביקר בה לאחר שדווח על הנזילות בעקבות גשמי החורף גילה כי מצבה של הדירה בכי רע עד כי לא ניתן להתגורר בה, ולפיכך לא ניתן היה למוכרה במחיר השוק. פרדו העיד כי התחיל לשווק את הדירה בחודש דצמבר 2012 ובמעל עברו כחודשיים עד למכירתה (עמ' 12 שו' 19). במענה לשאלה בדבר הפחתת המחיר השיב פרדו (שם, שו' 28):
- "הדירה הניעה למצב שלא היתה ראויה למגורי אדם זחם (זרגרי – מ.ט.) מיוזמתם באו והציעו למכור את הנכס במחיר מופחת מיוזמתם כי הם לא יכולים לגור בו כי הם מינו את הנכס... היו שלוליות של מים ברצפה, חיו מים זורמים מהתקרה כל הזמן בעקבות הגשמים, היו טפטופים חזקים בכל חלקי הדירה".
- לדברי פרדו היו לקוחות שהביעו תחילה עניין בדירה, אולם לאחר ימי הגשמים ומשהתגלה עניין הרטיבות החמורה לקוחות אלו אבדו עניין. פרדו נשאל בחקירתו, כמה זמן עבר מאז שזרגרי



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני. קייסים מסמכים

- 1 החליטו להפחית את המחיר ולמכור את הדירה במצבה ועד שהדירה נמכרה, ועל כך השיב (עמ' 13
2 ש' 17).
- 3 "ת, מרגע שהיתה בעיית הריטובות סדר גודל של שבוע עד עשרה ימים, הבאתי ארבעה
4 לקוחות שונים שלא היה להם עניין ואז בניתי לאחד המשקיעים של המשרד והוא נתן הצעה
5 שבה בסוף הדירה נמכרה, אף אחד מהאחרים לא היה רלבנטי עבורם במצב הזה". ובהמשך
6 דבריו (עמ' 14 ש' 3): "הזוג לא יכלו למכור את הדירה, יצאו מהדירה וחלכו לגור אצל ההורים,
7 היתה להם תינוקת קטנה והבית מוצף, הם שאלו לעצתי אמרתי להם שאם הם רוצים למכור
8 את הדירה הם צריכים לקחת בחשבון להוריד את המחיר".
- 9 תשובה זו מעלה את הרושם כי יתכן והדירה נמכרה מהר מדי ובאופן שלא הביא למיצוי סביר של
10 הפוטנציאל להשארת המחיר. תשובה זו אף מצטרפת לעדותה של גבי זרגרי (עמ' 41 ש' 13):
- 11 "ש, בעינייך לא היה יותר נכון לעבור לסיודור חלומי, מגורים חלופיים, לטפל בבניה ואז לתבוע
12 את גביה על הנזקים שנגרמו לך?
- 13 ת. לא סביר בעיניי לגור שם עם ילדה קטנה ואני בהריון בחודש שמיני.
- 14 ש. לעבור לדירה חלופית?
- 15 ת. מבחינה כלכלית לא הגיוני לי, לא נכון לי ולא הייתי יכולה לבצע את זה. אני לא מאמינה
16 שהייתי עושה תיקונים שהיו מאפשרים לי לחזור".
- 17 מהאמור לעיל עולה, כי יש ממש בטענת ניסן כי הדירה נמכרה תחת לחץ ובדרך של מימוש מחירי.
18 מכירת הדירה בכרך זמן של שבוע עד עשרה ימים כפי שהעיד פרדו אינה סבירה ויש יסוד להניח כי
19 לו היו מושקע טאמץ רב יותר, היה ניתן לקבל מחיר גבוה יותר, יש מקום גם להניח כי ככל שמדובר
20 בנכס שאינו סטנדרטי אלא בעל סאפיינים ייחודיים כגון במקרה שלפנינו עקב מצב הדירה והבניין,
21 הפער בין מחיר השוק לבין מחיר במימוש מהיר – יגדל. בנסיבות אלו ניתן היה שלא להסתפק
22 בשיווק הדירה במהירות באמצעות מתווך יחיד בבלעדיות, ניתן היה לפרסם את הדירה באתרי
23 האינטרנט השונים ובעיקר, להמתין תקופת זמן ארוכה יותר, תעולה על "שבוע עד עשרה ימים".
24 ניתן אומנם לטעון כי גם מצוקת הזמנים והעדר מקום המגורים הינם תוצאה ישירה של החטעה
25 שהטעו ניסן את זרגרי, ובמובן זה אחריותם משתרעת גם על עצם העובדה שהדירה נמכרה במימוש
26 מהיר, מאידך יש לשנוב ולזכור כי הוכחת שיעור הנזק הינו חובת המוטלת כאמור על התובע ובעניין
27 זה העניין עומד לחובתם של זרגרי, אשר נמנעו מלחכיב חוות דעת באשר לשווי השוק של הדירה
28 במצבה על ליקוייה. מצוקת המגורים ולחץ הזמנים אשר נגרם לזרגרי יכול שיקבל את ביטויו
29 במסגרת ראש הנזק הבלתי ממוני.
- 30 ד. מכל האמור עד כה אני מסיק כי, מחד גיסא – זרגרי עמדו בנטל המוטל עליהם לחכיב את הנזק
31 שנגרם להם בפועל עקב מכירת הדירה בזול. במובן זה אני נמון לקבל את עמדתם, הן לכך שהדירה
32 נמכרה בסך של 600,000 ₪ כפי שארע בפועל, והן לכך שבנסיבות העניין לרבות לחץ הזמנים בו היו
33 נתונים, זוחי התמורה אותה ניתן היה לקבל עבור הדירה בזמן קצר זה. מאידך גיסא – מדובר על
34 מכירה במימוש מהיר, אשר לא בחכרח היתה מוצדקת בנסיבות העניין ולפיכך חוטאת לנטל המוטל



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 על ניווק להפחתת הנוק. ניתן היה להשיקיע עוד מאמץ, להמתין עוד מספר שבועות, למרסם את
2 הדירה באמצעים שונים ונוספים ואולי להמיצח בין כתובים נוספים. כל זאת על מנת לחשיא את
3 התמורה. לא הובאו במניי ראיות באשר לשיעור הפחתת הנוק לו היתה הדירה נמכרת בשווי שוק
4 ולא כמימוש מהיר.
- 5 ה. בהתאם לכך אני קובע על דרך האומדנה כי מחיר הדירה כמי שנמכרה במצבה בתמורה לסך של
6 600,000 ₪ מהווה מחיר "מימוש מהיר" אשר לא היה מוצדק בנסיבות העניין, ואשר מלבם בתוכו
7 הפחתה של כ-15% ממחיר השוק. בהתאם לכך אני מעמיד את שווי הדירה על ליקוייה במועד
8 המכירה על סך של 706,000 ₪. בהמשך לכך, שיעור הנוק, דהיינו הפער בין שווי הדירה ללא
9 הליקויים במועד המכירה (830,000 ₪), לבין שווי השוק במועד המכירה (706,000 ₪) היינו:
10 124,000 ₪
- 11 ד. ניסן טוענים, כי הנטל לחקטנת הנוק חייבה את זרגרי לתקן את הליקויים בטרם המכירה ובהתאם לכך
12 לתבוע מהם לכל היותר את עלות התיקונים ולא את פערי המחירים בשווי תמורת המכירה לטעמם,
13 העובדה שזרגרי מיהרו למכור את הדירה במצבה הקשה הביאה לכך שהדירה נמכרה בול במובן זה
14 לטענתם, לזרגרי אשם תורם ליצירת הנוק. לדברי ניסן, לו היו זרגרי דואגים לתיקון הליקויים, ולחלופין
15 מאפשרים לניסן לתקן בעצמם את הליקויים ניתן היה לחשיא את מחיר הדירה וכך להקטין את הנוק.
- 16 אין בידי לקבל טענה זו. עיקרון העל בתורת תפיצויים בנויקין הינו השבת מצבו של הניזוק לקדמותו.
17 עיקרון זה מתמקד בעיקרו בניזוק. התמקדות בניזוק משמעה שיש ליתן משקל כבד לאינטרסים שלו,
18 ומקום שקיימות כמה דרכים להשיב את מצב הדברים לקדמותו. יש להעניק לניזוק את כוח הכחירה בין
19 החלופות השונות. עם זאת, על הניזוק להפעיל את כוח הכחירה שהדין מעניק לו בתום לב (ע"א 474/03
20 ד"ר ג' מנסא (פורסם בנבו)). בהתאם לעקרון הנ"ל, זכותם של זרגרי כחיותם הניזוק, לנחור את
21 החלופה המועדפת עליהם להטבת נזיקהם. ירצו – ימכרו את הדירה במחיר המירבי אותו ניתן לקבל
22 במצבה ויתבעו את החפרש. ירצו – ישיקיעו את הכספים הנדרשים על מנת לחבואה למצבה המשופר
23 ויתבעו את ההוצאות. אינני סבור כי בנסיבות העניין, חובת תום הלב הטילה על בני הזוג זרגרי, אנשים
24 עובדים הורים צעירים לשתי תינוקות, לחבוש את כובע היוזם לראשם, להשיקיע סכומי כסף גדולים ואולי
25 אף ליטול הלוואה לשם כך, למנות יעות רבות של עבודה לרבות הכנת תוכניות עבודה וניהול בעלי מקצוע
26 או לשכור מנהל עבודה שיעשה זאת עבורם, כל זאת רק על מנת להקטין את הנוק הנתבע מניסן. אני
27 סבור כי בנסיבות העניין, הכחירה למכור את הדירה במצבה על מנת להקטין את הנוק המצטבר בעוד
28 הדירה אינה סושכרת עקב מצבה הקשה, הינה בחירה סבירה, זאת בכפוף למיצוי סחיר השוק אותו ניתן
29 לקבל על הדירה במצבה כמי שכורט לעיל. בנסיבות העניין גם לא מצאתי הצדקה לדריש מזרגרי לאפשר
30 לניסן לבצע את התיקון נוכח העובדה שחללו מעלו נגדם בחוסר תום לב, הטעו אותם בודיעין ועולו
31 כלפיהם בנויקין. ככל שיש ממש בטענה כי יתכן וניתן היה כאופן זה להקטין את שיעור הנוק – הרי
32 שהתרכה לכך ניתנה בהפחתת סכום הנוק כמפורט לעיל בהתאם לקביעתי בדבר המימוש המהיר. באשר
33 למתן האפשרות לניסן לתקן את הליקויים תחת מכירת הדירה לצד ג', את התשובה לכך יש ללמוד מתוך
34 המענה של ניסן לזרגרי מיום 29.7.12. במכתב זה מכחישים ניסן באמצעות בייכ כל אחריות לליקויים,
35 מכחישים את עצם הליקויים במועד מכירת הדירה, ומכנים את בייכ ניסן להוראות חוזה המכר לפיו



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 בהתאם לפרשנותם זרגרי רכשו את הדירה כפי שהיא (AS-IS) תוך ויתור כל טענה. ניתן להניח ברמה
2 גבוהה של וודאות, שגם אם זרגרי היו פונים אליהם חצי שנה קודם לכן ערב מכירת הדירה למר שמש –
3 התשובה חייתה דומה.
- 4 78. ניסן טוענים כי גרם להם נזק ראייתי בכך שלא ניתנה להם האפשרות לחביא מומחח מטעמים בזמן אמת
5 על מנת להעריך את הדירה במצבה על ליקוייה. על כך יש להשיב: ראשית, איש לא מנע מניסן לפנות
6 לרוכש הדירה ולבקש ממנו לבקר בדירה מיד לאחר פנייתם הראשונה של זרגרי בחודש יוני 2013. שנית
7 וזה הניכוח העיקרי, משהגעתי לכלל מסקנה כי ניסן פעלו שלא בתום לב, הסתירו ביוזמיה את דבר
8 הליקויים אשר היו ידועים להם בעת החתימה על חוזה המכר ואף הצהירו בחוזה הצהרה מנהווח
9 תרמית ומצג שוא, הרי שהם מושגים מלטעון כי לא ניתנה להם האפשרות להעריך את חיקמנו של מצג
10 השוא שלהם עצמם. כאשר חתמו ניסן על חוזה המכר, ידעו כי קיימת אפשרות שהקונה יתבע אותם
11 לאחר שיגלה את דבר הליקויים שהוסתרו. לפיכך, היתה להם ההזדמנות באותו מועד לתעד את כל
12 הדרוש תיעוד, ולגבות את האמור בחוות דעת הנדסית וישמאית. ומשלא עשו זאת אין להם להלין אלא על
13 עצמם. לרוע מזלם של ניסן, חוות הדעת היחידה שהוכנה מטעמים ערב המכירה הינה דו"ח טרמינל, אשר
14 דווקא תומך בעמדת זרגרי ומפרט את חומרת ליקויי השלד והרטיבות ערב המכירה לזרגרי.
- 15 79. נוסף על האמור לעיל ובהתייחס לחלופות תיקון הליקויים על מני מכירת הדירה במצבה. ראוי להוסיף, כי
16 מחיר השוק של דירה הסובלת מליקויים כגון הדירה שבנדון, אינו נקבע בחלל חריק, ישנו קשר ברור בין
17 מחירה של דירה הדרושת שיפוץ לבין עלות השיפוץ. קונה הרוכש דירה במצב מוזנח מביא בהשכנו את
18 עלות ההשקעה הנדרשת. ההפחתה במחיר הרכישה ביחס למחירה של דירה משופצת, מגלמת את היקף
19 השיפוצים הדרושים לצורך תבאת הדירה למצב ראוי בתוספת רווח יזמי. לפיכך, משקבעתי כי מחיר
20 השוק של הדירה בעת מכירתה על ליקוייה למר שמש היה 706,000 ₪, הרי ישמחיר זה מגלם בתוכו
21 כהנחת מוצא את שווי הדירה כמשופצת וראויה למגורים כפי שהוערכה על ידי חשמאית, בניכוי עלות
22 חשיפוץ, תיקון הליקויים והרווח היומי המוערכים על ידי הקונה חסביר. כאמור לעיל, אין לדרוש
23 מחניזוק לחביא לתיקון הדירה בטרם המכירה וזכותו לבחור את הדרך הראויה להשיב את מצבו
24 לקדמותו ורי עניין גדיש דלעיל.
- 25 80. טענה נוספת אשר הועלתה, הינה שאלת ניתוק חקשר הסיבתי בין ליקויי השלד והרטיבות ערב המכירה
26 לזרגרי בשנת 2010 כפי העולה מדו"ח טרמינל וממכתב בן יצחק, לבין תוצאות גשמי חורף 13-2012, אשר
27 בעקבותם נמכרת הדירה על ידי זרגרי למר שמש. לטענת ניסן, מדובר בשנתיים ימים כמהלכס, שופצה
28 הדירה על ידי ניסן ואף בוצע איטום של הקירות החיצוניים בחודש מרץ 2010, וכחונאם לכך זכתה
29 הדירה לשנה אחת ללא נזילות, כפי העולה מעדותו של הדייר אדרי אשר העיד מטעם ניסן. לדברי אדרי,
30 בכל התקופה שבין חודש מרץ 2010 ועד מסירת הדירה לזרגרי בחודש מרץ 2011 לא חיתה כל כעיית
31 רטיבות בדירה. כמו כן, בעונת החורף של שנת 12-2011, בעקבות נזילות נעשו עבודות תיקונים בגג
32 הבניין על ידי הדיירים לרבות זרגרי. לטענת ניסן, מרק הזמן האמור לרבות העבודות שנעשו בתקופה זו
33 מנתקים את חקשר הסיבתי.
- 34 אין בידי לקבל טענה זו. מהחופר הרב בעניין המבנה המסוכן עולה כי הליקוי העיקרי אשר הביא לתופעת
35 הדירת המים הינו היפרדות הקיר הדרומי מן המבנה, והסדק שנוצר בעקבות כך – סדק חמור ההולך



בית משפט שלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 ומתרחב במשך השנים אשר לא טופל עד היום. ליקוי זה הוא זה שהביא להחזרת המים והוא זה שהביא
2 להכרות המבנה למסוכן. גם אם עודק מר אדרי כי בחורף של סוף שנת 2010 תחילת 2011 לא היתה
3 בעיית רטיבות, אין משמעות הדברים כי התקלה נפתרה. יתכן כי האיטום הקוסמטי שנעשה למירות
4 החיצוניים בחודש מרץ 2010 הועיל לשעתו. אנו יודעים כיום שבעיית השלד לא נפתרה עד למועד הגשת
5 התביעה. בין היתר נוכח העובדה שהעירייה הסירה את ההכרזה כמבנה מסוכן. על כן, מסתבר יותר
6 לקבוע כי מדובר באותה התקלה הידועה מימים ימימה, מאשר לקבוע כי מדובר בשתי תקלות נפרדות
7 דומות, אשר האחת נפתרה באורח מלא בשנת 2011 בלא שנעשה כל טיפול יסודי, ואילו השניה "נולדה
8 מחדש" בשנת 2012. לכך יש להוסיף, כי מכתבם של ניסן לרוזנשטיין על ידי עו"ד בן יצחק, מכתב המתריע
9 על דבר ליקויי השלד והרטיבות נשלח דווקא בחודש מרץ 2010 התקומה בה בוצעה עבודת איטום
10 הקירות. מכתב זה קובלים ניסן כי ליקויי האיטום החמורים בבניין "לא רק שלא תוקנו, אלא אף הלכו
11 והחמירו בניהלך השנים".
- 12 מסקנתי בעקבות זאת הינה, כי בהעדר כל טיפול יסודי בעיית השלד, הרי שלא נוזק הקשר הסיבתי בין
13 הליקויים המתוארים בדו"ח טרמינל ובמכתב בן יצחק משנת 2010 לבין הליקויים אשר הביאו למצבה
14 של הדירה בחורף 13-2012 ערב המכירה למר שמש.
- 15 81. לטענת זרגרי נגרמו להם נזקים רבים ונוספים בסך כולל של 21,150 ₪, אולם אין בידם הוכחות לכך
16 לרבות קבלות או כל הוכחה אחרת, לפיכך אין כדאי לקבל זאת.
- 17 82. בנוסף תובעים זרגרי סך של 40,000 ₪ בגין נזק לא ממוני, עקב עוגמת הנפש, הטרחה, הטרדה והדאגה
18 שנגרמה להם עקב התנהלות ניסן. בהתייחס לנזק חלא סמוני קבע בית המשפט העליון בע"א 348/79
19 גולדמן נ' מיקאלני, מ"ד לה (4), 31:
- 20 " ... אופיו חלא ממוני של הנזק מקשה על מתן הערכה ממונית בדבר סכומי הכסף, שיהיה בהם כדי
21 למצות את הנפגע. לעניין זה נקבעה הוראה מיוחדת בסעיף 13 לחוק התרופות, לפיה "רשאי בית
22 המשפט למסוק מיצויים בעד נזק זה בשיעור שיוואה לו בנסיבות העניין". בכך הוקלה במידת מה
23 מלאכת השומה והכימות, עם זאת, אין להפריז במידת החקלה, שכן שיקול הדעת, שניתן לבית
24 המשפט, צריך להיות מופעל במסגרת השיקולים, הקבועים בחוק התרופות... בפסיקת הפיצויים
25 על בית המשפט לשוות לנגד עיניו את העיקרון, כי מטרת הפיצוי היא החזרת המצב לקדמותו, ואין
26 מטרתו העגשת המכר. בהפעלת שיקול הדעת השימוטי במסגרת סעיף 13 לחוק התרופות, על בית
27 המשפט לשאוף לפיצוי הנפגע, ולא להעגשת המכר. סעיף 13 לחוק התרופות לא נועד להיות מנוף
28 לפסיקת פיצויים עונשיים בדיני החוזים...".
- 29 83. לאחר ששקלתי את כלל נסיבות העניין כפי שמתואר בהרחבה לעיל ואשר לא מצאתי צורך לפורטס
30 בשנית, אני סבור כי יש להעמיד את עוגמת הנפש שנגרמה לזרגרי עקב הטעייתם על ידי ניסן,
31 והשתלשלות הנסיבות שארעה כתוצאה מכך - על סך 12,000 ₪.
- 32
- 33



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13-09-13791 כהן זרגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 סיכום וחלוקת האחריות
- 2 84. כפי שהבהרתי לעיל, בשל הנטל המוטל על זרגרי להקטנת הנזק בנסיבות מכירת הדירה על ידם למר
- 3 ישמש בדרך של "מיפוש מתירי", העסדתי את הנזק שנגרם לזרגרי בגין ערך הדירה על סך 124,000 ₪.
- 4 85. עו"ד צור אינה נתבעת בתים זה, אולם ככל שהייתי מוצא להטיל עליה אחריות לקרות הנזק, חרי ששיעור
- 5 אחריות זה היה מופחת מחלקם של הנתבעים האחרים. לפיכך אני רואה לנכון לציון, כי בנסיבות העניין
- 6 כפי שהוכחו לפני, לא מצאתי שיש להטיל על עו"ד צור אחריות לקרות הנזק. עו"ד צור ביצעה את
- 7 הבדיקות הסבירות המוטלות על עורך דין המייצג רוכש בעסקת רכישת דירה, דהיינו בדקה את המצב
- 8 המשפטי והקנייני, בדקה כי הדירה בנויה על פי היתר בניה כדיון, וכן כי אין כל הערה במחלקת הפיקוח
- 9 על הבניה. למען שלמות התמונה אוסיף כי מצופה מעו"ד המייצג רוכש, לעיין גם בתוכניות בניין עיר
- 10 החלות על חכס (תב"ע) אולם אין זה מעניינה של תביעה זו.
- 11 86. על סמך כל המפורט לעיל, מצאתי כי יש לייחס אחריות להייה ניסן כלפי הייה זרגרי למלוא הסכום בסך
- 12 124,000 ₪.
- 13 87. כמו כן, מצאתי כי יש לייחס אחריות לעיריית חולון כלפי הייה זרגרי למלוא הסכום האמור.
- 14 88. כן מצאתי לנכון לקבוע כי אחריותם של ניסן ושל העירייה לתשלום הסכום האמור לזרגרי בסך 124,000
- 15 ₪, הינה ביחד ולחוד, כמעוולים יחד.
- 16 89. בנוסף חבים ניסן לזרגרי פיצוי בגין הנזק הבלתי ממוני כמפורט לעיל, בסך 12,000 ₪.
- 17 90. במישור היחסים המנימי שבין ניסן לעירייה אני קובע כי על ניסן חלת חובת שיפור מלא כלפי העירייה.
- 18 קביעה זו מתבססת על כל האמור בהרחבה לעיל, ובעיקר על כך שאחריותה של העירייה נובעת מרשלנות,
- 19 כעוד אחריות ניסן נובעת מכוונת תרמית, אשר הלכה למעשה טאפסת את אחריותה של העירייה. בנוסף,
- 20 יש לזכור כי התמורה הכספית הוודגת ששולמה על ידי זרגרי בעת רכישת הדירה, שעה שהוסתרו מהם
- 21 ליקוייה – שולשלה לכיסם של ניסן ולא לקופת העירייה.
- 22 91. במסגרת הודעת צד ג' שהגישו ניסן כלפי העירייה, אני קובע איש תורם של 100% לחובת ניסן. בנוסף,
- 23 אינני סבור כי עירייה חבה חובת זהירות כלפי מוכר המבקש לתטעות את קוניו ולהעלים מהם מידע
- 24 רלבנטי. לפיכך תביעה זו נדחת. באשר לטענת ניסן כי כתב האישים לא הומצא להם כדיון על ידי העירייה
- 25 ולפיכך יש להטיל על העירייה את האחריות לנזק - לא מצאתי בכך כל ממש. כתב האישים הוגש ממילא
- 26 תודשיים לאחר מכירת הדירה לזרגרי, כך שגם אם היה נמסר לניסן כדיון, לא היה בכך כדי למנוע את
- 27 הנזק. מקור היווצרות הנזק הינו בכך שהדירה נמכרה לזרגרי במחיר גבוה אשר איט משקף את חלקייהם
- 28 שבה. הסכום תודף שולשל כאמור לכיסם של ניסן. לפיכך, גם אם העירייה היתה שולחת לניסן מבעוד
- 29 מועד הודעות בדבר המבנה חפסוכן, לא היה בכך כדי למנוע את היווצרות הנזק. לכל היותר חיו ניסן
- 30 מוכרים את הדירה מראש במחיר הנכון, וזוהי ממילא התוצאה שתקבל כיום לאחר יישום פסק דין זה.
- 31 92. במסגרת הודעת צד ג' שהגישו ניסן כלפי רוזנשיין – כפי שהובהר לעיל לא מצאתי כי הוכחה אחריות
- 32 לחוכתה של רוזנשיין ולפיכך תביעה זו נדחת.



בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 13791-09-13 כהן ז'רגרי ואח' נ' ניסן ואח'

תיק חיצוני, קיימים מסמכים

- 1 במסגרת הודעת צד ג' שהגישו ניסן כלפי חברת האיטום אורמו וכנגד משה סבן מורי – על אף שלא הוגש
 2 על ידי האחרונים כתב הגנה ואף לא התייצבו לדיון – הרי שמתוך הנסיבות שהתבררו בפניי לא מצאתי כי
 3 יש לייחס למי מהם אחריות. יש לזכור כי תעודת האחריות שניתנה על ידם בנין עבודות האיטום
 4 מתייחסת לאיטום הקירות החיצוניים של הדירה בלבד, ואילו הליקויים נשוא התביעה עניינם בליקויי
 5 שלד הבניין ובחזירית המים דרך התקרה, בעקבות הרווחים שנוצרו בין חלקי המבנה. לפיכך גם תביעה זו
 6 נדחית.
- 7 94. לסיכום, אני קובע כך:
- 8 א. ה"ח צביה ואורי ניסן וכן עיריית חולון ישלמו לה"ח ז'רגרי סך של 124,000 ₪.
- 9 ב. אחריותם של ניסן ושל העירייה לתשלום הסכום האמור לז'רגרי הינה ביחד ולחוד, כמעוולים יחד.
- 10 ג. במישור היחסי הכנימי שבין ניסן לבין העירייה, שיעור השתתמותם של ניסן ביחס לעירייה תהיה
 11 כדו שימיו מלא.
- 12 ד. בנוסף, ישלמו ניסן לז'רגרי מיצוי בנין הנזק הבלתי ממוני בסך 12,000 ₪.
- 13 ה. הסכומים האמורים לעיל נכונים למועד הגשת התביעה. החל ממועד זה ואילך יישאו הסכומים
 14 הנ"ל ריבית והצמדה עד למועד תשלומם במועל.
- 15 ו. נוסף על האמור לעיל, יישאו ניסן ועיריית חולון במשותף בהוצאות ז'רגרי ובשכ"ט עו"ד בסך של
 16 18,000 ₪, זאת ביחד ולחוד כלפי ז'רגרי, ובחלקים שווים ביניהם.
- 17 ז. ה"ח ניסן וישאו בהוצאות רזונשיין ובשכ"ט עו"ד בנין הודעת צד ג' שהגישו נגדה בסך כולל של
 18 10,000 ₪.
- 19 ח. כנסיבות התיק לרבות אימון התנהלותו, לא מצאתי לחייב את ה"ח ניסן בהוצאות העירייה וכן
 20 בהוצאות חברת האיטום אורמו ומשה סבן מורי בנין הודעות צד ג'.
- 21 ניתן היום, ט"ו תשרי תשנ"ז, 17 אוקטובר 2016, בהעדר הצדדים.

מוטי פירר, שופט

23
 24
 25
 26