



# להגיע לכל מקום

טיסות וחבילות נופש עם

המומחים

טלטוס



נוף ממרפסת. "טענת 'יזקה הקונה' אינה פוטרת צד להסכם מחובת גילוי של עובדות מהותיות" צילום: תומר אפלבאום

משפט

## רכשה דירה בפארק בבלי ואז גילתה שנחסם לה הנוף. העליון קבע שתקבל פיצוי

בית המשפט העליון קבע כי לקבלן או יזם שמוכר דירה "על הנייר" יש חובת גילוי מוגברת, ועליו ליידע את הרוכשים באופן ברור על כל הפרטים הרלוונטיים לרכישה – באופן יזום ולא רק במענה לשאלות ■ אחרי שהמחזוי דחה את התביעה של רוכשת דירה בפארק בבלי, העליון הפך את ההחלטה



בית המשפט העליון קבע השבוע כי הרכשת דירה בפרויקט פארק בבלי של חברת אלעד מגורים, שגילתה לאחר הרכישה כי מבנה מסתיר לה חלק מהנוף בדירה – תקבל פיצוי. בכך נהפכה ההחלטה של בית המשפט המחוזי, שדחה את התביעה של בעלת הדירה.

ב-2014 רכשה נטע מור דירת חמישה חדרים "על הנייר" בפרויקט פארק בבלי - כלומר, הדירה נרכשה לפני שניתן היתר בנייה ולפני שאפשר היה להתרשם ממראה עיניים. הדירה, שעלתה 5.1 מיליון שקל, נמצאת בקומה רביעית – שהיא קומת המגורים הראשונה מעל שלוש קומות שירות.



הדמיות של פרויקט פארק בבלי של אלעד מגורים צילום: קבוצת הפלאזה תשובה

לפסק הדין המלא 

לאחר שגילתה כי הנוף חסום באופן ממשי על ידי גג של מבנה לרווחת הדיירים בחלק של הדירה הפונה דרומה, היא החליטה לתבוע את החברות שמהן נרכשה הדירה: אלעד מגורים מקבוצת תשובה (שפעילותה מוזגה עם חברת האחים דוניץ ביוני 2022) ו"יאמת"ש השקעות. בפברואר 2021 השופט עודד



מאור מבית המשפט המחוזי בתל אביב דחה את התביעה במלואה, ובעלת הדירה החליטה לערער בבית המשפט העליון.

פרסומת -

על החברות לפעול "בתום לב"



# מיטב הכתבות, העדכונים והפרשנויות, מדי יום ישירות אליכם למייל

הרשמה בקליק

בערעור השבוע אמר השופט אלכס שטיין כי החברות הפרו את חובת הגילוי המוגברת, שאותה הן חבו לרוכשת שקנתה דירה "על הנייר" כחלק מחובתן הכללית לנהוג כלפי כלל רוכשי הדירות בפרויקט "בתום לב ובדרך מקובלת". ההפרה באה לידי ביטוי בחוסר גילוי נאות ביחס לחסימה, כך שהדירה נרכשה ללא מודעות לכך.



השופט שטיין ציין כי מי שרוכש דירה "על הנייר" מקבל הסכם שמתאר את הדירה ואת הסביבה מבלי שהוא יכול להתרשם מהם במו עיניו. בנסיבות אלה, מחובתו של מוכר הדירה - חברה קבלנית או יזם מקרקעין -

לדווח לרכש על המצב שיהיה מקבל המטען הכרוכה וכולל גם כל הפרטים הרלוונטיים לרכישה

זו אולי זמן שחזיתי ע שווה וכש נקבל בנוגע הסכם זה נישא ימי את כל חפזים זה חונטיים לז נישא בשפה ברורה ונגישה, וכן את כל המידע הנחוץ כדי שרוכש דירה יוכל להחליט באופן מושכל אם ברצונו לרכוש את הדירה או לא, ומה המחיר הראוי מבחינתו לשלם עבור אותה דירה.

**השופט אלכס שטיין**

צילום: אוליבייה פיטוסי



## הדיירים גילו ליקויי בנייה בדירה שרכשו, ויפוצו ב-620 אלף שקל סירבו לשלם - וחטפו: בן ומיכל קנו דירה בתל ברוך והרגיזו את המתווך הקונה הציע מחיר גבוה יותר – ובעלת הדירה כעסה: "קילקלתי לה את התוכניות"

אף שבמחוזי נקבע כי לאחר חתימה על הסכם המכר, אין עוד משמעות למצגים הטרום חוזיים גם אם הם לקו בחסר - השופט שטיין קבע כי דברים אלה סוטים מהלכות קודמות בנוגע להשלכות משפטיות של מצגים טרום חוזיים, בפרט כשרכישה הדירה היא על הנייר. הוא ציין כי במספר פסקי דין נקבע כי מצגים טרום חוזיים שהוצגו על ידי קבלן במסגרת משא ומתן לרכישה דירה על הנייר הם חלק מהחוויה עצמו. הסיבה לכך היא המאפיינים הייחודיים של חוזים כאלה, שעיקרם יחסי כוחות בלתי שווים ופערי מידע משמעותיים בין הקבלן לאדם מן היישוב שבא לרכוש דירה.

- פרסומת -

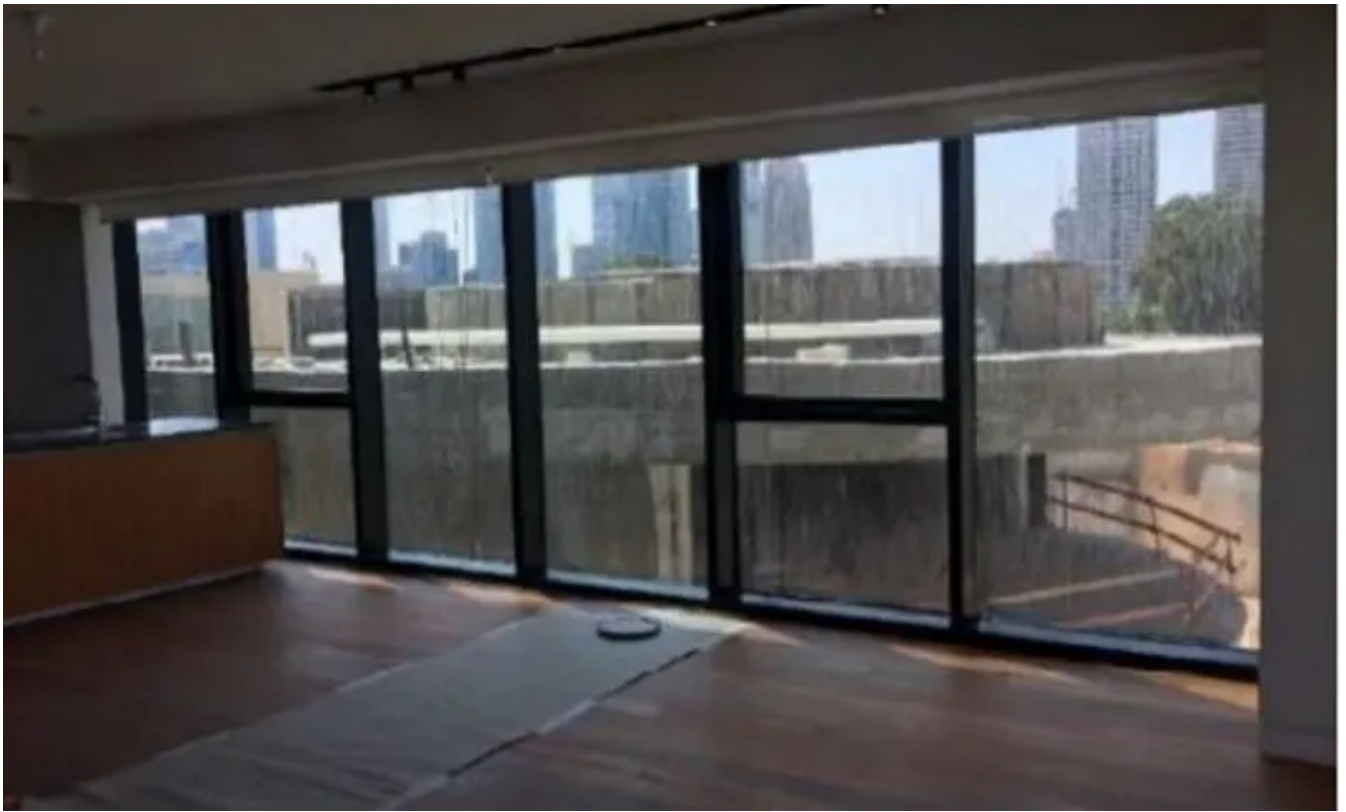
השופט שטיין קבע כי לקבלן שמוכר דירה על הנייר יש חובת גילוי מוגברת, וכי במקרה זה הופרה החובה לגלות לרוכשת את בעיית החסימה. "תכליתה של חובה זו היא לגרום לכך שהקבלן יידע את רוכש הדירה על כל הפרטים החשובים בנוגע לדירה – וזאת, באופן מדויק וממצה ככל שניתן".

במקרה של הרוכשת בפארק בבלי, השופט שטיין קבע כי המסמכים שקיבלה לפני כריתת הסכם המכר לא הציגו בפניה את בעיית החסימה באופן ברור ומוחשי. החברות אף לא טענו שהדברים אודות החסימה נאמרו לה על ידי אחד מנציגיהן. גם הבקשה להיתר בנייה, שממנה היה אפשר ללמוד על החסימה העתידית, לא צורפה להסכם המכר.

מצד החברות נטען כי אם הרוכשת הייתה מרגישה



הקונה אינה פוטרת צד להסכם מחובת גילוי של עובדות מהותיות" אך יכולה להיות לכך השפעה בקביעת אחריות מסוימת לקונה (אשם תורם, כלומר חלק מסוים באשמה).



חסימת הנוף בדירה. על המסמכים להיות ברורים באופן שיאפשר לרוכש להבין בקלות את כל הפרטים המהותיים צילום: מתוך פסק-דין בתיק ע"א 2274/21

לפי השופט שטיין, על הגילוי להיות יזום ולא רק בעת מענה לשאלות על הפרטים המהותיים בעסקה. הקבלן יכול לעמוד בחובת הגילוי המוגברת אם יפנה את הרוכשים למסמכים שונים ובהם המפרט או התשריט של הדירה המיועדת - אבל זאת בתנאי שהמסמכים יהיו ברורים באופן שיאפשר לרוכש להבין בקלות את כל הפרטים המהותיים ללא הסתייעות באיש מקצוע מיומן.

- פרסומת -



השופטת גילה כנפי-שטייניץ הסכימה עם השופט שטיין כי החברות הפרו את חובת הגילוי המוטלת עליהן. היא ציינה כי הנתבעות הן שתיכננו את המבנים וידעו על החסימה. לדבריה, זהו מידע בעל חשיבות לשיקוליו של רוכש דירה, שיש לו השפעה על שווי הדירה ועל אפשרויות ההנאה ממנה, ואם היה מגיע לרוכשת הוא היה גורע בצורה משמעותית מהציפיות הסבירות של רוכש דירה ביחס לעסקה.

**השופטת גילה כנפי-שטייניץ**

צילום: נעם ריבקיין פנטון



מעבר לכך, השופטת ציינה כי הדירה שווקה כחלק מפרויקט יוקרה שבו הושם דגש מיוחד על הסביבה הירוקה והנוף הניבט אל הפארק. החזיתות של הדירות עשויות קירות מסך מזכוכית השקופים לכל אורכם, כך שחסימה על ידי בניין סמוך, הקרוב כדי חמישה מטרים, יוצרת פגיעה של ממש בהנאה מהדירה, שייתכן שלא הייתה נוצרת לו נבנו החזיתות כקירות רגילים ולא כקירות זכוכית.

בעוד השופט שטיין סבר כי חוזה המכר והמסמכים שקיבלה הרוכשת לפני החתימה לא הציגו את בעיית החסימה באופן ברור או שעשו זאת בצורה לא מפורשת, השופטת כנפי-שטייניץ סברה כי הם לא הציגו כלל את בעיית החסימה. לדבריה, כל שנ ניתן להבין ממסמכים אלה הוא שעתיד להיבנות מבנה לרווחת הדיירים, בסמיכות לבניין שבו מצויה הדירה – אך לא ניתן ללמוד מתוכם כי המבנה היה יותר גבוה מזירתה של הרוכשת.

במקרה זה, הרוכשת לא מעוניינת לבטל את ההסכם, אלא לקבל פיצוי. בערעור נקבע כי התיק יחזור לבית המשפט המחוזי, שימנה שמאי מקרקעין לשם קביעת סכום הפיצוי. הפיצוי יחושב לפי הפחתת המחיר ששולם עבור הדירה ביחס שבין שווי הדירה עם החסימה לבין שווי של דירה דומה ללא חסימה, במועד כריתת החוזה (בתוספת ריבית והצמדה מהתשלום האחרון ששולם).

השופט שטיין היה בדעת יחיד כי יש להפחית מהפיצוי 25% בשל אשם תורם, שכן לדבריו תמונות ההדמיה ומסמכים נוספים שצורפו לחוזה המכר היו צריכים לעורר בלב הרוכשת חשש לקיומה של חסימה, ולהניע אותה לערוך בירור בנושא. השופטים כנפי-שטייניץ ודוד מינץ סברו כי אין כאן אשם תורם מצד הרוכשת, וכי על מלוא אחריות הנזק להיות מוטלת על הנתבעות - וכך הוכרע.

את בעלת הדירה ייצגו עורכי הדין חגי שליו ומייק ביטון. הנתבעות יוצגו על ידי עורכי הדין גד חלד וליאור גוטוירט.



**פרסומת: 'בסר סיטי' הפך ליעד מבוקש למשרדי הייטק ומקצועות חופשיים במרכז**

**כתבות נוספות שעשויות לעניין אותך**

