

ניתוח | עו"ד חן דסטגור

קונים דירה? האחריות לבדוק אותה מוטלת עליכם

רוכשים ביטלו הסכם על סמך הודעת שמאי הבנק שהדירה נבנתה ללא היתר • לאחר שהתברר שמדובר בטעות, הם הויבו בפיצוי למוכרים

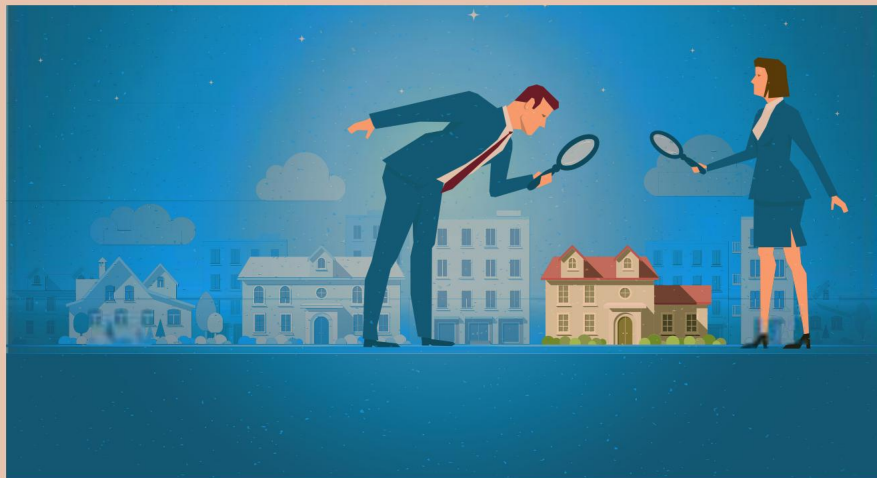
יסודי - הן בשל אי תשלום התמורה במזומן והן בשל הוצאת הודעת ביטול ללא עילה.

המשמעות: יצוין כי הקונים הגיישו הודעת צד ג' כנגד השמאי מטעם הבנק בטענה שזה הטעה אותם כשמסר את המידע שלפיו הדירה נבנתה ללא היתר בנייה - אך זו נדחתה. נקבע כי השמאי אכן התרשל בתפקידו, אך אין קשר סיבתי בין טעותו לבין בחירתם של הקונים שלא לקיים את ההסכם, שכן לאחר שרווח לקונים על היעדר היתר בנייה ביחס לדירה, הקונים נמסרו במשרדי העירייה, והתברר להם כי קיימת אפשרות סבירה, ואולי אף מעבר לכך, כי המידע שמסר להם השמאי אינו נכון. הקונים יכלו בשלב זה בידי לחזור בהם מסירובם ולקיים את ההסכם המכר אך לא עשו כן.

לסיכום, מדובר בפסק דין נוסף הודן בקו התפר בין חובות הגילוי של מוכר אל מול חובת הזהירות של הקונה. נראה כי ככל שהמוכר לא הסתיר מידע מהותי ביריעין, וראי כאשר נמנע מלהצהיר בנושא במסגרת הסכם המכר ומסר לקונה ייפוי כוח לצורך עריכת בדיקות, האחריות תרבוץ לתפוח של הקונה. משכך, ייטיב הקונה אם יפעל למצות את בדיקותיו ביחס לבנק עובר להתקשרותו בהסכם מכר מחייב.

3445-08-17, 59854-07-17

הכותבת שותפה במחלקת הנדל"ן במשרד לסלומון ליפשיץ ושות'



איור: D.A.M. / Shutterstock קריאייטיב

זה סתם את הגולל על טענת הקונים לפיה הקומה כולה ולרבות הדירה נבנו ללא היתר בנייה. במסגרת קביעותיו הוסיף בית המשפט, כי משעה שעלה אצל הקונה חשד שלפיו הדירה נבנתה ללא היתר, היה עליהם לפעול באופן אקטיבי ונמרץ לבירור העניין מול הרשויות. הם לא עשו כן והוברר עומד להם לרוועץ. התעקשות הקונים לדרוש מהמוכרים לברר את העניין ולהמציא תיעודים היתר בנייה, כתנאי לקיום ההסכם, גרמה להפרי את ההסכם פעמיים באופן

חייבויות הצדדים בהסכם וקבע כי משלא הוטלה על המוכרים במסגרת ההסכם החובה להציג היתר בנייה, במסגרת הצהרותיהם למצב התכנוני של הנכס (מתן היתר), להבדיל מהצהרת אודות העדר הליכים משפטיים או מנהליים או עריכת שינויים בדין רה המחייבים מתן היתר, הרי שלא היה מקום להתלות את המשך קיום ההסכם בהמצאת היתר בנייה. יוער כי בסופו של דבר ולאחר העמקת הבדיקות, התברר כי הדירה אכן נבנתה על פי היתר בנייה. גילוי

לאחרונה פסק בית משפט השלום בחיפה, כי קונים ישלמו למוכרים פיצוי מוסכם בסך של 133 אלף בצירוף הוצאות משפטיות, בגין הפרה יסודית מצדם של הסכם המכר.

רקע: מדובר בקונים אשר חתמו בשנת 2017 על הסכם לרכישת דירת מגורים בבניין בחיפה. עובר לחתימת הסכם המכר קיבלו הקונים לבקשם תם ייפוי כוח מהמוכרים לצורך ביצוע בדיקות מקימות ביחס לדירה.

לאחר חתימת הסכם המכר ומסירת ההמחאה הבנקאית בגין התשלום לום הראשון לירידי הנאמנות של ב"כ המוכרים, פנו הקונים לבנק למשכנתא תאור לצורך נטילת הלוואת משכנתא לרכישת הדירה. במסגרת הברריות קות שערך השמאי מטעם הבנק, דיווח השמאי לקונים, כי חלק מהבניין, לרבות הדירה נשוא ההסכם המכר עצמה, נבנו ללא היתר בנייה כדון.

בעקבות המידע הנ"ל הודיעו הקונים למוכרים, כי "הגילוי" הנ"ל מהווה הפרה יסודית של ההסכם ונתנו למוכרים 21 ימים לתיקון ההפרה. בהמשך הגישו הקונים תביעה בה ביקשו מבית המשפט שיצהיר על בטלות הסכם המכר. המוכרים מצדם הגישו תביעה נגדית ועתרו לסעד של איכפת הסכם המכר ותשלום פיצויים. המוכרים אשר מכרו בינתיים את הדירה לצד שלישי, ויתרו על הסעד של איכפת ההסכם והסתפקו בסעד של פיצוי.

המכר והתשלום פסק הדין קבע השופט אבישי רובס כך: "אין ספק, שמוטלת על מוכר חובה, מכוח הוראת

פסיקה | עו"ד דוד בסון

דיני חוזים גוברים על הלכת "דירות יוקרה"

עיריית ירושלים תקבל זכויות למבנה מסחרי בפרויקט של יום, אף שהדבר מנוגד לפסק דין שקובע הסכמים כאלו בין רשויות מקומיות ליזמים אסורים

לנצל את פס"ד דירות יוקרה לזכר תו, ולאחר שקיבל את מבוקשו - סירב למסור לעירייה את השטח וטען לאי חוקיות. העירייה כמובן דרשה את הנכס שהובטח לה - ואפילו שאיננו ביעור ציבורי. ההחלטה: ביהמ"ש פסק כי היום חייב להעביר לעיריית ירושלים את הבעלות ואת החזקה בשטח של 350 מ"ר וכן בשבע תניות בתניון התת-קרקעי שנבנה בפרויקט, ולרשום זיקת הגנה לטובת הציבור. בית המשפט העליון דחה את טיעור היזמים, קיבל בחלקו את ערעור

שעניין זה פסול, ובתקדים הירוע של פס"ד דירות יוקרה הוא ביטל ושלל עסקה שכזאת. בעקבות התקדים אף נעשו שינויים בפקודת העיריות, אשר קבעו כיצד ומתי ניתן לעשות באופן חוקי "הסכמים" שכאלה, על מנת לעמוד בתוצאות התקדים. למרות זאת, העיריות ממשיכות לחייב את היוזמים ובעלי הקרקעות בהסכמים שכאלה. וכך היה בפרשה שלפנינו: היום קיבלו הטבות משמעותיות שונות ו"שילם" לעיריית ירושלים בבניית מבנה מסחרי (לא ציבורי) עבורה. משהתקדמה בניית הבניין, חשב היום

במשך שנים נהגו רשויות התכנון לחייב בעלי קרקעות ויוזמים שרצו לבנות או להוסיף זכויות בנייה - לחייב אותם במטלות ציבוריות שונות, כגון בנייה כזאת או אחרת לטובת הציבור. לעתים "התשלום" ליוזמים נעשה באמצעות מתן זכויות בנייה נוספות, ולעתים על ידי ויתור או הפחתה של היטלי השבחה או היטלי פיתוח. דבר זה כמובן היה לצנינים בעיני משרד הפנים, משום שהיווה פתח לטובות הגנה ולטחיתויות, וגם יצר תכנון פסול ולא ראוי. גם ביהמ"ש העליון קבע לא אחת

רי ולא ציבורי - ניתן היה להניח שביהמ"ש העליון ישלול את האפקט שרות של טבלת הקצאות, וראה זה פלא - ביהמ"ש אישר זאת למרות היות העניין פרי הסכם פסול, המנוגד לתקדים דירות יוקרה. לסיכום, אנו רואים שלמרות הלכת "דירות יוקרה" שקבעה שהסכם פיתוח שנחתם מול יום כחלק היט" לי פיתוח אינו חוקי, אנו ממשיכים לחיות ב"מדינת הככה וככה" (כמאמר) מרו של תנוך לזין במחזה "אשכבה". או מה הטעם בתקדים "דירות יוקרה"? לעצמנו, אם ביהמ"ש חוקי, אנו ממשיכים לטובת ההסכם, אטימת הבנייה הלא חוקית ופתיחת תיק פלילי למעשים הפסולים הללו נגד היום ונגד פקדי העירייה - כל זה לא היה חוזר והיה מהווה כרטיס אדום ומרתיע.

ע"א 731/17; ע"א 1189/17

הכותב שותף במשרד עו"ד הרטבי, בורשטיין, בסון ושות' המוסק בנדל"ן