



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל

בעניין: סכר אלכסנדר

התובע

- נ ג ד -

ובר שלמה

הנתבע

1

פסק דין

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

זוהי תביעה כספית בסך 605,878 ₪ אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב והועברה לבית משפט זה בהתאם להחלטת כב' הרשם אורנשטיין, מיום 18.3.08.

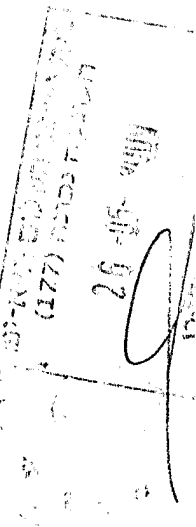
תמצית טענות התובע

הנתבע הינו עורך דין אשר מונה ביום 8.1.97 על ידי ראש ההוצאה לפועל, ככונס נכסים מטעם משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ, על נכס ברחוב גולדברג 3 בתל אביב, הידוע כגוש 6941 חלקה 59 תת חלקה 2,3 (להלן: "הנכס").

בסמוך לחודש אוגוסט 1999 פרסם הנתבע בעיתונים הזמנה להצעת הצעות "לרכישת נכס הכולל 3 יחידות מגורים בנות חדר אחד, מטבח ושירותים בכל יחידה, בקומת קרקע של הבניין ברחוב גולדברג 3 בתל אביב" (להלן: "ההזמנה").

התובע נענה להזמנה מתוך כוונה לרכוש את היחידות להשכרתן וביום 30.8.99 הציע סך \$157,000 לרכישת הנכס. (להלן: "ההצעה").

בהתמחרות שנערכה בין התובע ומציע נוסף, זכה התובע שהציע \$226,000 שהם כ- 30% מעל הצעתו הראשונה.





בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסט-פרנקל

1 ביום 23.9.99 נחתם הסכם מכר בין הנתבע לתובע ובו צוין כי הנתבע, ככונס נכסים, מוכר לתובע 3
 2 את יחידות המגורים וביום 22.2.00 נרשם התובע כבעלים של הנכס.
 3 לשון ההסכם לעניין תיאור הנכס ב"הואיל" הראשון:
 4 **".....של נכס הכולל 3 יחידות מגורים, בנות חדר אחד, מטבחון, שירותים וחדר רחצה בכל**
 5 **יחידה, הנמצא...."**
 6 **ב"הואיל" מספר 6 נרשם: ".....כמו כן רשום צו הריסה על חלקה 69/2 מתאריך 4.5.61 לטובת**
 7 **בית המשפט העירוני....."**
 8
 9 הסכם המכר נערך ונחתם במשרדי הנתבע, מבלי שניתנה לנתבע אפשרות להציגו לעו"ד מטעמו
 10 ו/או לנהל מו"מ על תוכנו.
 11
 12 לאחר חתימת ההסכם הזמין הנתבע את התובע למשרדו, והסביר לו כי הבעלים הרשום של הנכס,
 13 הגיש ערעור על המכר ועל התובע לחתום על מסמך' כדי לקדם את נושא המכר. התובע חתם על
 14 מסמך שהגיש לו הנתבע, בהאמינו שהינו קשור לערעור.
 15
 16 בחודש אפריל 2001, ולאחר ביצוע העסקה, הגיע פקח עיריית תל אביב אל התובע בגין חריגות
 17 בנייה בנכס. אז התברר לתובע כי בפועל רכש 2 יחידות, אחת מהן למגורים והשנייה תנות אשר
 18 הוסבה לשתי יחידות דיור, על ידי הבעלים קודמים מבלי שקבל היתר בנייה לכך. כן התברר
 19 לתובע, כי מדובר בשתי יחידות רישום נפרדות ולא שלוש יחידות, כפי שצוין בהזמנה להציע
 20 הצעות.
 21 ביום 26.6.01 הגישה עיריית תל אביב בקשה לצו הריסה מנהלי נגד התובע, בגין חריגות בנייה
 22 שבוצעו טרם הפך התובע לבעלים של הנכס. במטרה לצמצום נזקיו, פנה התובע בבקשה להיתר
 23 בנייה, נדחה על ידי העירייה מהסיבה ש"הנכס מהווה שינוי יעוד מחנות למגורים ומהווה סטייה
 24 **ניכרת מקו הבניין"**.
 25
 26 התובע פנה בעניין זה לנתבע וטען כי הוסתרו מעיניו טענות מהותיות, אך הנתבע דחה אותו,
 27 בטענה שהוא ויתר על כל טענה.
 28 לטענת התובע, הנתבע ניהל את המו"מ למכירת הנכס שלא בתום לב, תוך שהטעה אותו בהזמנה
 29 ובהסכם בכך שציין שמדובר בשלוש יחידות מגורים.



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל

1 התובע רכש את הנכס רק מפאת העובדה שהוא כלל 3 יחידות ובמטרה להשכירן ואחרת לא היה
2 מתקשר בעסקה.

3 עוד טוען התובע, כי ממסמכי תיק הנכס בעירייה ובוועדה המקומית לתכנון ובנייה עולה, כי
4 הנתבע ידע שמדובר בחנות שהוסבה למגורים שלא כדין תוך חריגות בנייה וכי קיים לגביו צו
5 הריסה שלא ממומש כבר משנת 1979 ובחר להסתיר זאת מהתובע.

6
7 לטענת התובע, הנתבע לחץ עליו לשלם את תמורת הרכישה במזומן ולא באמצעות הלוואה
8 בנקאית כדי למנוע מצב שהבנק, טרם אישור הלוואה, יערוך את כל הבדיקות הרלוונטיות וימצא
9 את הבעייתיות הכרוכה בו.

10
11 התובע נתן אמון מלא בנתבע כ- OFFICER OF THE COURT, ולכן לא ערך כל בדיקה בדבר
12 הסטאטוס המשפטי של הנכס.
13 שמאי מטעם התובע קבע כי שווי הנכס ביום ההסכם היה רק \$160,000.

14
15 התובע עותר לחייב את הנתבע לפצותו בסכום ההפרש, בין מחיר הרכישה לשווי הנכס, בסך
16 \$63,000 כולל ריבית והצמדה עד להשבתו בפועל בצירוף פיצויים מוסכמים בסך \$20,000 ועוגמת
17 נפש בסך 50,000 ₪.

18

תמצית טענות הנתבע

19

20
21 הסכם המכר נחתם בין המוכר, אשר היה הבעלים הרשום של הדירה, לבין התובע. הנתבע לא היה
22 צד לו, אלא שימש רק ככונס נכסים. אם יש לתובע טענות עליו להפנותן למוכר.
23 התובע חתם על הסכם המכר ובו הצהיר כי לא תהינה לו כל טענות כלפי כונס הנכסים, לעניין מצב
24 הנכס ובעניין ביצוע ההסכם.

25 התובע הינו איש נדל"ן הבקי בתחום ורכש את הנכס באמצעות "ישראל אוקשיניריס בע"מ –
26 מערך מימוש נכסים" (להלן: "החברה"), אשר תיווכה במכירת הנכס והציגה אותו בפניו.

27 בהסכם הצהיר התובע, כי הוא ויועציו בצעו כל בדיקה אפשרית, ובהצעתו אף הצהיר, כי ביקר
28 בנכס, ברר את מצבו המשפטי, מצב החובות והזכויות בו מכל בחינה, ומצא שהוא מתאים לצרכיו.



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל תאריך: 25/05/2009

1
 2 בחוות דעת השמאי אלי ליפה מיום 5.8.99 צוין כי בנכס חריגות בנייה והתובע ראה חוות דעת זו
 3 טרם הגיש את הצעתו.
 4
 5 בהתמחרות שנערכה בין התובע לדוד זריהן, נכח גם ב"כ זריהן, זריהן עצמו והתובע, אשר בחר
 6 שלא להיוועץ בעורך דין, מה עוד, שהודע לתובע על ההתמחרות הקבועה ליום 14.9.99, כבר ביום
 7 2.9.99 והיה לו די זמן להגיע עם עורך דין.
 8 המציעים, כולל התובע, קראו את טיוטת ההסכם בטרם חתמו על הנוסח הסופי שלו, אישרו
 9 בחתימתם כי הם מבינים את הוראותיו, מסכימים להן ומוכנים לחתום על ההסכם אם וכאשר
 10 יזכו בהתמחרות.
 11 בהוראות ההסכם על נספחיו לא היה כל דופי, וחזקה על התובע כי קרא אותם.
 12
 13 ההסכם נחתם ביום 23.9.99 לאחר אישור ראש ההוצאה לפועל ועד אז הינו בבחינת הצעה,
 14 האישור ניתן ביום 23.9.99, הרי שהיה לתובע זמן לבדוק את הכתוב בו.
 15 דהיינו שמיום 15.8.99 – יום ביקור התובע בנכס ועד ליום 23.9.99 – יום אישור ההסכם על ידי
 16 ראש ההוצאה לפועל, היה לתובע זמן לבדוק את כל פרטי הנכס ומצבו המשפטי.
 17 התובע היה מעוניין מאוד ברכישת הנכס וביום 24.8.99 הציע בכתב לנתבע למפרע סך \$1,000 יותר
 18 מכל הצעה אחרת שתתקבל.
 19 ביום 30.9.99 ושבוע לאחר חתימת ההסכם, ובהתאם לאמור בו, טרם שילם התובע את תמורת
 20 הרכישה ולא פעל לביטול ההסכם.
 21 התובע שילם את תמורת הרכישה רק ביום 19.10.00 ועד אז ובמשך חודשיים, לא בדק דבר לגבי
 22 הנכס.
 23
 24 בהתאם להצהרות התובע בהסכם, הוא ידע כי קיימות חריגות בנייה ללא היתר בנכס, וכי קיים צו
 25 הריסה מיום 4.5.61.
 26 גם ממכתב התובע מיום 12.1.99 עולה כי הוא ידע שקיימות חריגות בנייה ללא היתר בנכס, התובע
 27 ראה ובדק את דו"ח השמאי – ליפה- וידע כי הנכס מחולק ל-3 יחידות דיור, חלוקה שבוצעה ללא
 28 היתר.



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל

1 התובע בחר בהתמחרות לשלם סך \$ 175,000 תמורת הנכס, שהוא מחיר גבוה ב- \$51,000 מערך
2 הנכס כפי שקבע השמאי מטעם הנתבע, מה מראה שהתובע בחר בעסקה מרצונו. התובע היה
3 מיוצג בעת ביצוע העסקה על ידי עו"ד מטעמו והיה עליו לבדוק את כדאיות העסקה טרם חתימתו
4 על ההסכם.

5

6

דיון

7

8 המחלוקת הצריכה הכרעה בתביעה דנן, הינה בשאלה האם הנתבע פעל ברשלנות וחוסר תום לב
9 והאם הציג מצג שווא מטעה לתובע, בעת ההזמנה להציע הצעות, ההתמחרות וחתימת ההסכם
10 נשוא תביעה זו. אם כן, האם גרם לתובע נזק ומהו גובהו.

11 מצג השווא לו טוען התובע הינו, שהוצג לו בהזמנה להציע הצעות ובהסכם, כי מדובר בנכס
12 המורכב משלוש יחידות דיור בנות חדר אחד כל אחת. אך בלשכת רישום המקרקעין ובעיריית תל
13 אביב, הנכס רשום כיחידת דיור וחנות. שינוי הייעוד של הנכס בוצע ללא היתר והוצג ככזה על ידי
14 הנתבע.

15

16 בתצהירו מוסיף התובע, כי הגיש את הצעתו ורכש את הנכס, לאחר שראה כי מדובר בשלוש
17 יחידות למגורים, וזכה בהתמחרות מול דוד זריהן. טרם ההתמחרות, הנתבע ברר עמו וביקש
18 לוודא אם ישלם את תמורת הרכישה מיידית ומבלי להזדקק להלוואה בנקאית.

19

20 לדרישת הנתבע, על הסכם המכר חתם מיד בסיום ההתמחרות, מבלי שטיוטת ההסכם הוצגה
21 בפניו קודם לכן. בעת החתימה על ההסכם, לא צורפו אליו כל מסמכים וגם לא צילום נסח רישום.
22 בנוסף לגרסתו, הוא לא ידע כלל כי קיימת חוות דעת שמאי מטעם הנתבע, וממילא גם לא ראה
23 אותה. כל שראה טרם שהגיש הצעה וטרם חתימת ההסכם, הייתה הזמנת הכנוס להציע הצעות
24 לרכישת הנכס.

25

26 מעולם לא נאמר לו על ידי הנתבע, כי אחת היחידות הינה חנות ומעולם לא נאמר לו כי קיים צו
27 הריסה לנכס או בעיות של היתר בנייה.

28

29 לגרסתו, הוא חתם על ההסכם, מבלי לבדוק דבר, כיוון שסבר שהנכס נקי וללא בעיות ולאחר
שבדק את הנכס פיזית וראה את הדירות.



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסט-פרנקל תאריך: 25/05/2009

1 לטענת התובע, נודע לו לראשונה אודות חריגות הבניה בפגישה עם הנתבע ביום 12.12.00, אליה
 2 זומן על ידי הנתבע בטענה, שהבעלים הרשום הגיש ערעור על המכירה. הנתבע טען בפניו כי כדי
 3 למנוע את ביטול העסקה, עליו לחתום על מסמך, לפיו הנתבע יטפל בערעור שהוגש. במעמד
 4 הפגישה, הנתבע הגיש לו מסמך לחתימה, בו צוין בין השאר, כי יש לטפל בחריגות בנייה.
 5 לאור זאת, ביקש התובע מהנתבע לבטל את העסקה אך הנתבע סרב.
 6
 7 בחודש אפריל 2001 פנה אליו פקח העירייה וביום 26.6.01, הגישה נגדו עיריית תל אביב בקשה
 8 למתן צו הריסה מנהלי, אשר נדחתה על ידי בית המשפט. בהמשך דחתה עיריית תל אביב את
 9 בקשתו לקבלת היתר בנייה לחריגות בנכס.
 10 התובע טוען כי אינו איש נדליין וכי נתן אמון מלא בתובע.
 11
 12 בחקירתו הנגדית השיב התובע, כי מי מטעם חברת אוקשינרס לא הראה לו כל מסמך לגבי הנכס
 13 וכי לא קרא את ההסכם טרם שחתם עליו.
 14
 15 עד התביעה דוד זריהן התחרה בהתמחרות על הנכס מול התובע. לגרסתו, לא ידע בשום שלב של
 16 הגשת ההצעה ו/או ההתמחרות, כי בנכס יש חריגות בנייה וצווי הריסה והנתבע לא אמר לו דבר
 17 לעניין. לגרסתו, לא ראה חוות דעת שמאי טרם ההתמחרות ובסיומה, הודע לו כי לא זכה
 18 בהתמחרות, התבקש לחתום על מסמכים שהגיש לו הנתבע וכך עשה.
 19
 20 לגרסת זריהן, לא זכור לו שהוא או בא כוחו קראו את הסכם המכר טרם תחילת ההתמחרות,
 21 למרות שהוא חתום על נספח ז' לתצהיר הנתבע מיום 14.9.99, שהוא פרטיכל ההתמחרות ובו
 22 מצוין, כי קרא את ההסכם שנמסר לו, הוא לא קרא את הסכם המכר וכל החתימות בוצעו לאחר
 23 סיום ההתמחרות. בסיום ההתמחרות ומשלא זכה בה, נתבקש לחתום, הוא חתם. מכיוון שמעבר
 24 לכך שלא זכה, דבר לא עניין אותו, הוא לא קרא על מה חתם. (עמוד 1 שורות 11-15 לפרוטוקול
 25 הדיון מיום 6.5.09).
 26
 27 הנתבע טוען בתצהירו, כי התובע ידע שהוא מייצג את המוכר במכירה, רק בתוקף תפקידו ככונס
 28 נכסים וכי בהתאם להצהרות התובע בהסכם, הוא ערך את כל הבדיקות לגבי מצבו המשפטי של
 29 הנכס. גם חוות דעת השמאי מצינת כי מדובר בדירה וחנות והתובע ראה אותה בטרם שלח את



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל

1 הצעתו, כיוון שכל מציע קיבל מאוקשינרס את חוות דעת השמאי. כל המציעים, כולל התובע,
 2 מקבלים וקוראים את ההסכם טרם חתימתם וחותרים כי מבינים ומוכנים לחתום על הוראותיו.
 3 הנתבע השיב בחקירתו, כי אוקשינרס היא שהביאה את שני המציעים למכירת הנכס אשר
 4 ההתמחרות הייתה ביניהם, ובנוסף, הגיעו מציעים באמצעות המודעה ישירות אל הנתבע.
 5
 6 לגרסת הנתבע בחקירתו, בנסח הרישום מצוין שמדובר בחנות ודירה ומבחינתו, העובדה שהוא
 7 ציין במסמכים, כי קיימות חריגות בנייה, מכסה גם שימוש בחנות כדירה. לשיטת הנתבע, חריגת
 8 בנייה ושימוש בנכס בניגוד לסיווגו, אחד הם. כך, אדם שהפך חנות לדירה מבצע חריגת בנייה,
 9 ממש כמו שפיצול דירה זו חריגה מבנייה.
 10
 11 הנתבע טוען, כי בהזמנה להציע הצעות ציין, כי מדובר בנכס של 3 יחידות מגורים, אך לא נתן בכך
 12 אישור חוקי להפיכת הנכס ל- 3 יחידות דור.
 13 לגרסתו, כל פונה קיבל את השמאות של ליפה, ללא המחיר הנקוב בה, כל מי שזכה בהתמחרות
 14 וחתם, מיד בסיום ההתמחרות מקבל הסכם חתום על ידו בלבד. לאחר אישור העסקה על ידי ראש
 15 ההוצאה לפועל, הנתבע חותם על ההסכם ומוסר עותק נוסף לרוכש.
 16
 17 מטעם הנתבע העיד מנהל אוקשינרס, אריה חסידיס, אשר הייתה מתווך מטעם הבנק והציע
 18 נכסים למתעניינים שונים.
 19 לגרסתו, כל מציע שביקש קיבל נסח רישום ושמאות מטעם הכונס, ללא המחיר, כדי שתהיה בפניו
 20 תמונה ברורה של הנכס. לגרסתו, החברה נהגה להזהיר אם היו חריגות בנייה וצווי הריסה. בנכס
 21 הספציפי, נשוא תביעה זו הוא לא טיפל. (עמוד 15 שורות 19-23 לפרוטוקול).
 22
 23 בחקירתו השיב, כי הוא עבד שנים רבות מול התובע ככונס נכסים, אשר דרש להציג בפני המציעים
 24 את השומה, טופס ההצעה וטיוטת הסכם המכר. כאמור, לגבי העסקה נשוא תביעה זו, מר
 25 חסידיס לא ידע להעיד, כיוון שלא היה שותף להתנהלותה.
 26
 27 מהראיות והעדויות שהובאו בפני עולה, כי בנוסח ההזמנה להציע הצעות מטעם הנתבע, הוצג
 28 הנכס כ-3 יחידות מגורים וצוין כי יש בו חריגות בנייה וקיים צו הריסה מיום 4.5.61.



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל תאריך: 25/05/2009

1 אין חולק כי העובדה שמדובר בנכס המורכב משתי יחידות, דירה וחנות - אשר הוסבה ללא היתר
2 ל-2 יחידות דיור, אינה מופיעה בהזמנה להציע הצעות ובחווה המכר. לטענת התובע והעד מטעמו,
3 אלה בלבד המסמכים אשר הוצגו להם, כאשר חוזה המכר לא נמסר לעיונם טרם ההתמחרות. מיד
4 בסיומה הוחתם התובע על הסכם המכר.

5
6 עד התביעה, דוד זריהן, אשר היה צד להתמחרות מול התובע ברכישת הנכס העיד, כי גם הוא לא
7 ידע בשום שלב כי מדובר בדירה וחנות והבין זאת, רק חודשים מספר לאחר ההתמחרות בה זכה
8 התובע, כאשר התובע פנה אליו בהצעה לרכוש את הנכס. גם הוא העיד כי לא קיבל עותק
9 מההסכם וחוות דעת שמאי טרם ההתמחרות.

10
11 גרסת התובע, כי לא ראה את חוות דעת השמאי טרם חתימת ההסכם, וכי לא ידע כי מדובר בנכס
12 המורכב מחנות ודירה, נתמכת בעדות המתחרה מולו בהתמחרות, דוד זריהן, אשר העיד אף הוא,
13 כי לא ראה מעולם טרם ההתמחרות חוות דעת שמאי מטעם הכונס, וכי לא התאפשר לו לעיין
14 בטיטת ההסכם טרם ההתמחרות.

15
16 הנתבע אשר העיד כי לא מסר באופן אישי לתובע את חוות דעת השמאי מטעמו, לא העיד את מי
17 שבפועל מסר זאת לתובע. מר חסידים העיד כי הוא לא טיפל במכירה נשוא התביעה.

18
19 וכבר נקבע כי "אי הבאת עד רלוונטי מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי יש דברים בגו וכי בעל
20 הדין, שנמנע מהבאתו, חושש מעדותו מחשיפתו לחקירה שכנגד... ככלל, אי העדת עד רלוונטי
21 "יוצרת הנחה לרעת הצד שאמור היה להזמין...". (ע"א 641/87 קלוגר נ' החברה הישראלית
22 לטרקטורים וציון בע"מ פד"י (1) 239 בע"מ 245. ת.א. (ראשון לציון) 4712/01 ב.ג. את א. נ'
23 צ'רבוס ניהול, תק-של 2002 (2) 650, עמ' 655.

24
25 מעדות התובע ודוד זריהן עולה, כי התובע ו/או זריהן לא ראו טרם החתימה על ההסכם, את חוות
26 דעת השמאי ואת ההסכם. לכן, כל שידעו מנוסח ההצעה היה כי הצעת הנתבע הינה לנכס בן 3
27 יחידות דיור, אשר קיימת בו חריגה וקיים לגביה צו הריסה משנת 1961. לכך בלבד יכולים היו לתת
28 את דעתם ולכך בלבד יכול היה התובע ליטול סיכון ברכישת הנכס.



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל

- 1 רק בסיום פגישת ההתמחרות, חתם זריהן על פרטיכל ההתמחרות והתובע על ההסכם, וטרם
2 פגישה זו, לא ניתן להם עותק של ההסכם לבדיקה.
3 בתום פגישת ההתמחרות, פעל התובע כדרישת הנתבע, חתם על ההסכם, ורק לאחר אישור ראש
4 ההוצאה לפועל אושרה העסקה והוא קיבל עותק ממנו.
- 5
- 6 אני מקבלת את טענת התובע, לפיה, הוא לא ראה את חוות דעת השמאי - ליפה ואת טיוטת הסכם
7 המכר טרם ההתמחרות וטרם חתימת ההסכם.
- 8
- 9 התובע לא ידע ולא יכול היה לדעת, כי מדובר בנכס שמצבו המשפטי וייעודו שונה מזה שהוצג
10 ונמכר לו.
- 11
- 12 יש לקבל את גרסת התובע, כי רק בחודש אפריל 2001 נודע לו, כי הנכס הוסב מחנות ליחידות דיור
13 והוא ניסה להקטין את נזקיו בכך שפנה לרשות המקומית בניסיון לקבל היתר, לכך אך סורב.
- 14
- 15 התובע טען בעדותו, כי חתם על המסמכים שמסר לו הנתבע מבלי לקרוא אותם.
16 אכן, הלכה פסוקה היא, שאדם נחזה כמי שקרא והבין את המסמכים עליהם חתם.
17 "על פי ההלכה המקובלת, קיימת חזקה לפיה חתימת אדם על גבי מסמך כלשהו מהווה למעשה
18 עדות לכך שנתן הסכמתו לתוכן האמור במסמך, לאחר שקרא והבין את מהותו (ע"א 467/64
19 שויץ נ' סנדור, פ"ד יט(2) 113, 117). דברים אלו ודאי נכונים, כאשר עסקינן במסמכים כה
20 מהותיים, כגון שטר משכנתה" (ראו לעניין זה, ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל נ' לופו, פ"ד נד(2)
21 559; ע"א 6645/00 ערד נ' אבן, פ"ד נו(5) 365, 376-375). (כב' השופט גרוניס ברע"א 11519/04
22 יפה לבקוביץ נ בנק הפועלים).
- 23
- 24 אלא שבמקרה דנן הוכח בניגוד לחזקה, כי הנתבע לא מסר לתובע את טיוטת ההסכם טרם
25 חתימתו, ולא ניתנה לתובע כלל שהות לעיין בו. מיד לאחר ההתמחרות, הוא הוחתם על הסכם
26 המכר. גרסת התובע נתמכת כאמור, בעדות העד זריהן.
- 27
- 28 כפי שיפורט להלן, על כונס נכסים חלה חובת גילוי מוגברת, ועליו לגלות בהצעה ובהסכם לפרטי
29 פרטים, את ייעודו של הנכס וכי בפועל, הוא אחר מהייעוד לפיו הוא מסווג.



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל

1 אין לקבל את טענת ב"כ הנתבע בסיכומיו ולפיה מהימנות התובע נמוכה, כיוון שהעיד כי לא ראה
2 את נסח הרישום. טענת ב"כ הנתבעת בסיכומיה, כי התובע חתם על נסח הרישום המצורף
3 לסיכומים, לא עלתה בכתב ההגנה או בתצהיר הנתבע והתובע לא נחקר כלל בשאלה אם חתימתו
4 נמצאת על נספח א' לסיכומי הנתבע.

5
6 עוד אציין כי התובע עשה רושם אמין בעדותו, העיד את השתלשלות העניינים בביצוע עסקה כפי
7 שהתנהלו בפועל, בפשטות ובבהירות רבה. התובע, כמי שאינו איש נדל"ן ומנהל חנות לפרפומריה,
8 נתן אמון מלא בנתבע, כעורך דין וככונס נכסים ממונה, והיה רשאי כמי שלא מצוי בתחום
9 המקצועי, לתת אמון מלא בנתבע.
10 העובדה שהתובע בחר שלא להתייעץ עם עורך דין טרם עריכת העסקה, אינה מכשירה אי גילוי
11 מלא של כל עובדות העסקה על ידי הנתבע.

12
13 אין לקבל את טענת הנתבע בסיכומיו, כי מדובר בטעות בכדאיות העסקה. מדובר במצג מוטעה
14 שהציג הנתבע בדבר מצבו המשפטי של הממכר.

חובת הגילוי החלה על הנתבע ככונס נכסים.

15
16
17
18 גם על מוכר שאינו כונס נכסים חלה חובת גילוי. "הטענה כי היה על הקונים להיזהר על
19 פי הכלל "יזהר הקונה" (caveat emptor) אינה פוטרת את המוכרים מחובת גילוי
20 של עובדות מהותיות, מה גם שלאחר חקיקת חוק החוזים, חובת הגילוי מוטלת על
21 המוכר, שהעובדות מצויות בידיעתו. מקל וחומר, בוודאי שאין בכלל זה כדי להצדיק
22 מסירה אקטיבית של מידע שגוי לדוכשים, כפי שנעשה במקרה דנן. זהירותו של
23 הקונה, ככל שחשובה וראויה היא, אינה פוטרת את המוכר מחובתו שלו, כאמור (ג'
24 שלו, חוזים (מהדורה שנייה, תשנ"ה) 221 ואילך). (ע"א 5393/03 אברהם ויעל פרגי נגד
25 יעל וציון מיטל)

26
27 כבי השופטת אלמגור סקרה את חובות כונס בנכסים בת.א. 155971/02 חגיגי אליהו נגד עו"ד
28 שלמה ובר (אתרים משפטיים) וקבעה:

29 "סעיף 54 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז - 1967 (להלן: "חוק ההוצאה לפועל") קובע לאמר;



בתי-המשפט

026211/08 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל תאריך: 25/05/2009

1 "כונס הנכסים יקח לרשותו את הנכס שנתמנה לו, ינהלו, ימכרו, יממשו ויעשה בו כפי שיורה
2 ראש ההוצאה לפועל; וידו של כונס כנסים בכל אלה כיד החייב."
3 הוראת סעיף 54 לעיל קובעת חזקה משפטית לפיה פעולותיו של כונס הנכסים, שמונה בהתאם
4 לחוק ההוצאה לפועל, כמוהן כפעולות החייב. משמע, כל פעולה משפטית שבכוחו של החייב
5 לבצע בנכס נשוא הכינוס הינה אף בכוחו המשפטי של כונס הנכסים. יותר מכך, שהתמנה כונס
6 נכסים על נכס מנכסי החייב מופקע כוחו המשפטי של החייב לעשות כל דיספוזיציה בנכס
7 שבכינוס, אשר עובר לשליטתו הפיסית והמשפטית של כונס הנכסים, הכל - כמובן - בכפוף
8 להוראות המינוי שניתנו על ידי ראש ההוצאה לפועל. מכאן נובע כי תוקף פעולה משפטית
9 שמבצע כונס הנכסים כתוקפה של פעולה משפטית שמבצע החייב בעצמו (ראה "הוצאה לפועל
10 הליכים והלכות", (מהדורה שישית) השופט דוד בר אופיר, חלק שני עמ' 665).

11 גם אם הייתי הולכת על פי הדרך המשפטית, אותה מבקש הנתבע לאמץ בדבר העדר יריבות
12 חוזית ישירה בינו לבין התובעים, אין בכך כדי להצמיח לו תועלת. הואיל ולכונס הנכסים יש
13 שליטה משפטית בנכס, דהיינו הוא זה שבכוחו לבצע את המכר, הרי שיש לבחון כל פעולה
14 משפטית המבוצעת על ידו באספקלריה של סעיף 61 (ב) לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג -
15 1973 (להלן: "חוק החוזים"). לפיכך, אם כונס הנכסים מתקשר, מתוקף תפקידו, בחוזה מכר
16 ומציג מצג בפני המתקשר - הרוכש, כי הנכס הינו נכס פנוי, וכי הוא מתחייב למסור החזקה בו
17 עד לתאריך הנקוב בחוזה, יש להחיל על פעולותיו המשפטיות הללו, את סעיף 61 (ב) לחוק
18 החוזים. משמע, מועד מסירת הנכס מחייב את כונס הנכסים מכוח פעולותיו המשפטיות
19 בתפקידו על פי מנוי ראש ההוצאה לפועל, מכוח מצג שהציג בפני הרוכש כי בכוחו, ככונס
20 נכסים, למסור את הנכס בתאריך הנקוב בחוזה ומכוח שליטתו ויכולתו הבלעדית לגרום למכירת
21 הנכס.

22 אשר על כן יש לקבוע כי לנתבע קמה חבות חוזית למסור את הנכס לידיהם של התובעים לא
23 יאוחר מיום 23.6.94.

24 בסיכומי הנתבע הועלתה טענה נוספת בדבר העדר חבות מהטעם - כך נטען - שכונס הנכסים
25 הינו לא יותר מפקיד בית משפט, כתובת לקבלת הצעות רכישה. כך! וכי הסמכות להחליט
26 ולאשר את המכר הינה בידי ראש ההוצאה לפועל. טוב היה עושה הנתבע אם היה נמנע מלהעלות
27 טענת שווא זו.

28 כונס הנכסים, גם אם הינו שלוח של הגורם השיפוטי, חלות עליו חובות משפטיות והוא אינו
29 בבחינת כתובת בלבד. השליחות כוללת חבות לפועל על פי הוראות השולח, ובין היתר כוללת
30 הוראת המכירה בדיקה של הנכס טרם מכירתו. חובה זו מכילה בחובה בחינת השטח, הלכה



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל

1 למעשה, לרבות בדיקת האפשרות שהמחזיק בחניה הינו דייר מוגן. לפיכך, משחרג השלוח
2 מהסמכות שנתנה לו ומכר את הנכס ללא בדיקה כאמור, חלה עליו חובת הפיצוי בגין נזק שנגרם
3 לבעל דברו כתוצאה מביצוע פעולה משפטית אגב חריגה מההרשאה שניתנה לו מהשולח (סעיף 6
4 (ב) לחוק השליחות תשכ"ה - 1965).

5 עילת תביעה נוספת הינה מכוח סעיף 35 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש). חבות זו קמה לנתבע
6 מכוח מספר פונקציות שמילא בביצוע עסקת המכר:
7 האחת; ככונס נכסים קמה לנתבע חובת זהירות כלפי רוכש הנכס לנהוג בזהירות כפי שכונס
8 נכסים סביר ונבון היה נוהג. חובת הזהירות, ככל שהדבר נוגע למכר של נכס מקרקעין, משתרעת
9 גם על פני בדיקת פיסית של הנכס ועריכת ביקור בו. חובה זו מקבלת משנה תוקף בהתחשב
10 בעובדה שהכונס משמש כידו הארוכה של ראש ההוצאה לפועל, שאינו יוצא לביקורים בנכס
11 כדבר שבשגרה (ראה "הוצאה לפועל הליכים והלכות" עמ' 661 ו-672). לדעת המחבר, חובת
12 הזהירות של כונס הנכסים הינה חובה מוגברת, שכן תפקידו אינו מתמצא בייצוג צד בהליך, אלא
13 הוא משמש כגורם אובייקטיבי - כלפי כל הצדדים הנוגעים בעסקת המכר - חובה המטילה עליו -
14 בין היתר - תפקיד של נקיטת פעולות יזומות.

15 השניה; חובת הזהירות חלה על הנתבע כלפי התובעים מכוח היותו פרקליט שערך את החוזה גם
16 מטעמים. התובעים שילמו לנתבע שכר טרחה בגין הטיפול במכר סך השווה ל- 1.5% ממחיר
17 העסקה..... יתר על כן, חובת הזהירות חלה על הנתבע, אפילו היה רק פרקליטו של המוכר, אם
18 כי בהיקף מוגבל יותר. יחד עם זאת איני רואה טעם להרחיב הדיון בחובת הזהירות של הנתבע
19 כלפי הצד שכנגד, בהיותו הפרקליט שערך את החוזה, מהטעם שחובה זו עומדת עצמאית מכוח
20 תפקידו ככונס נכסים. לאור האמור לעיל, חוזה המכר שקשר ונקשר בין הנתבע לבין
21 התובעים מחיל עליו חובת זהירות כלפיהם הן מושגית והן קונקרטית למסור את הנכס בשלמותו
22 במועד שנקבע בחוזה. נשאלת השאלה האם הנתבע הפר חובת זהירות זו..... אין באמור לעיל
23 כדי לפטור את הנתבע מחובת הזהירות המוטלת עליו ככונס נכסים וכפרקליט לבדוק את הזכויות
24 המשפטיות של צדדי ג' בנכס העומד למכירה על ידו. אין לי כל ספק בדבר כישוריו של הנתבע
25 כפרקליט מצוין, ותיק ומנוסה, אולם אפשר שדווקא נסיונו הרב עמד לו - הפעם - לרועץ.
26 יחד עם זאת מתפקידו ומחובתו של הנתבע היה כאמור, לבדוק את הנכס הן באופן פיסית
27 והן את הפן המשפטי של מי שטוענים לזכויות בו, זאת בטרם העמדתו למכירה.משלא
28 עשה כן, הפר הנתבע את חובת הזהירות המוטלת עליו כלפי התובעים והוא חב לפצותם בגין
29 הנזק שנגרם להם כתוצאה מהפרת החובה..... נטען מפי הנתבע כי נכסים הנמכרים
30 בהליכי הוצאה לפועל נמכרים "כפי שהם" (AS IS) וכי חובת הבדיקה אשר לפגמים בנכס חלה



בתי-המשפט

026211/08 א

בית משפט השלום תל אביב-יפו

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל תאריך: 25/05/2009

1 על הרוכש. ככל שהדבר נוגע לנכס מקרקעין והזכויות המשפטיות הנמכרות על ידי כונס
2 הנכסים, אין בידי לקבל טענה זו.
3 העקרון בדבר ממכר של נכס "כפי שהוא", יכול שיוחל על נכסים נדים להבדיל מנכסי מקרקעין.
4 עקרון זה ניתן אף להחיל לגבי נכסי דלא נידיי כאשר מדובר בתכונותיו הפיסיות של הנכס וכי
5 חובת בדיקתו הפיסית חלה על הרוכש. אפשר להרחיק לכת עוד יותר ולומר שעל הרוכש חלה
6 חובת בדיקה של הזכויות והחובות החלות על הנכס כגון זכויות בניה, חובת תשלומים לרשויות
7 וכיוצא בזה. יחד עם זאת אני סבורה כי חובת בדיקה זו אינה מפטירה את כונס הנכסים
8 מאחריות להביא לידיעת הקונה מידע הכרחי הנוגע לזכויות צד ג' בנכס. כאשר מדובר במכירת
9 הזכות גופא, בין אם זו זכות חכירה ובין אם זו זכות בעלות, חלה על המוכר, ובמקרה זה על כונס
10 הנכסים, החובה למכור את הנכס על הזכויות המשפטיות של צדדי ג' בו. בין אם המדובר בשוכר
11 של הנכס הנמכר ובין אם מדובר בדייר מוגן בו חלה על כונס הנכסים החובה לבדוק היטב את
12 הזכויות המשפטיות בנכס, לפרוש בפני הרוכש את כל ומלוא האינפורמציה הנוגעת לכך ואף
13 להעלות זאת על הכתב, בחוזה, על פי הצורך. אשר למקרה דנן, לא יתכן שכונס הנכסים ימכור
14 את הנכס מבלי להביא לידיעת התובעים כי הוא מוחזק בחלקו על ידי דייר מוגן, כל זאת בטענה
15 שהנכס, כקרקע, נמכר "כפי שהוא". מכירת נכס מקרקעין אינה מוגבלת למראהו ותכונותיו
16 הפיזיות, אלא גם ובעיקר לתכונותיו המשפטיות, לגביהן חלה על המוכר, ולרבות על כונס נכסים,
17 חובת גילוי."

18
19 גם בעניינינו, חלה על הנתבע ככונס הנכסים חובת גילוי מוגברת, כמי שניסח את ההסכם. הנתבע לא
20 עמד בחובתו זו. הזמנה להציע הצעות ובהסכם המכר הנכס הוצג כ-3 יחידות דיור, הן בכך
21 שבהזמנה להציע הצעות כלל לא צוין כי בנכס חריגות בנייה וקיים לגביו צו הריסה. הנתבע לא
22 מסר לתובע את חוות דעת השמאי מטעמו, שבה פורט מצבו האמיתי המשפטי של הנכס וכן לא
23 מסר לו את הסכם המכר טרם ההתמחרות וטרם שחתם עליו.

24

25

הנזק

26

27

"עילות התביעה החוזיות והניזיקיות, מקנות לתובעים מספר תרופות כדלקמן:

28



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסס-פרנקל

1 בגין העילה החוזית תבע התובע נזקים מיוחדים שנגרמו לו, לטענתו, כתוצאה מהפרת החוזה,
 2 ופיצוי קבוע ומוערך מראש כקבוע בחוזה. בהתאם לסעיף 15 (ב) לחוק החוזים (תרופות בשל
 3 הפרת חוזה) תשל"א - 1970 (להלן: "חוק החוזים תרופות") אין לתבוע במצטבר פיצוי מוסכם
 4 ופיצוי בשל נזק מוכח. תרופת הפיצויים נועדה להשיב את המצב לקדמותו, היינו להעמיד את
 5 הנפגע - מבחינה כספית - באותו מצב אם הפרת החוזה הייתה נמנעת והוא היה מקוים אלמלא
 6 ארעה ההפרה. תביעת פיצוי על נזק קונקרטי שנגרם לנפגע כתוצאה מהפרת החוזה נבחנת על
 7 בסיס הקשר הסיבתי בין ההפרה לבין הנזק ועל בסיס כמותו והוכחת שיעורו של הנזק (סעיף 10
 8 לחוק החוזים תרופות).

9
 10 כן חשוב להדגיש כי מי שבחר לתבוע נזק קונקרטי בגין הפרת החוזה מנוע מלתבוע, בנוסף לו,
 11 פיצוי מוסכם. פיצוי מוסכם הקבוע בחוזה יכול שיפוצל על ידי הצדדים. את שני אלה רשאי
 12 הנפגע לתבוע כסעד של פיצוי (ראה ע"א 628/87, 640 חורי נגד חברת חשמל לישראל בע"מ מ"ו נ'
 13 115), יחד עם זאת התובע אינו רשאים לתבוע במצטבר הן נזק קונקרטי שנגרם לו בגין הפרת
 14 החוזה והן פיצוי מוסכם". (ע"א 155971/02 הני"ל).

15
 16 לפיכך יבחן הנזק המוכח שנגרם לתובעים כתוצאה מכך שהתובע רכש יחידת דיור וחנות במקום 3
 17 יחידות דיור.

18 התובע ידע כי בנכס בוצעו חריגות בנייה וכי קיים לגביו צו הריסה מקדמת דנא ובחר מרצונו
 19 החופשי לרכוש את הנכס על מגבלותיו אלה.

20
 21
 22 התובע שילם סך \$ 226,000 תמורת הנכס, שהוא מחיר גבוה ב- \$51,000 מערך הדירה כפי
 23 שהוערכה על ידי השמאי מטעם הכונס בסך \$175,000. יש לציין כי להערכת השמאי מטעם הכונס
 24 שווי הנכס לצרכי מימוש מהיר, הינו \$149,000 בלבד.

25 בהתאם לחוות דעת השמאי מטעם התובע, שווי הנכס הינו \$160,000 דהיינו שהתובע שילם ביתר
 26 \$63,000.

27 שתי חוות הדעת לקחו בשיקולי קביעת שווי הנכס, את חריגות הבנייה וקיום צו ההריסה.

28
 29 השמאים לא נחקרו על ידי הצדדים, ומשכך אני קובעת כי התובע שילם \$55,000 מעל ערך הנכס.



בתי-המשפט

א 026211/08

בית משפט השלום תל אביב-יפו

תאריך: 25/05/2009

לפני: כבוד השופטת אושרי פרוסט-פרנקל

1

2 אני דוחה את תביעת התובע לתשלום פיצוי מוסכם, מהנימוקים שפורטו לעיל וכן פיצוי בגין
3 עוגמת נפש.

4

5 הנתבע ישלם לתובע סך 220,000 ₪ כשהם צמודים ונושאי ריבית כדין החל מיום תשלום תמורת
6 הנכס ועד לתשלום בפועל.

7 כן ישלם הנתבע לתובע הוצאותיו ובנוסף הוצאות שכר טרחה בסך 20,000 ₪ בצירוף מע"מ.

8

9

10 ניתן היום, ב' בסיון, תשס"ט (25 במאי 2009), בהיעדר הצדדים.

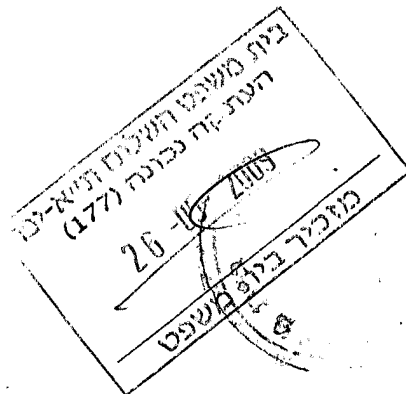
11

12

פרוסט-פרנקל אושרי
אושרי פרוסט-פרנקל, שופטת
בית משפט שלום
תל אביב יפו (1)

13

14



11
*
2009