



חובות הגילוי אשר מוטלת על יזם או קבלן במסגרת הסכם מכר לרכישת דירה "על הנייר"

לקוחות יקרים,

ביום 1.1.23 ניתן ע"י בית המשפט העליון פסק דין חשוב בתחום הנדל"ן, בעניין ע"א 2274/21 **נטע מור נ' אלעד ישראל מגורים בע"מ**. פסק הדין מתבסס אמנם על הלכות קיימות, אך בשל אופן היישום שלו ונסיבותיו הספציפיות של המקרה - חשוב להכירו.

עיקרי העובדות:

תביעה שהגישה רוכשת דירה "על הנייר" בפרויקט יוקרה, שקידמו אלעד ישראל מגורים בע"מ ואמת"ש השקעות בע"מ, בשכונת בבלי בתל אביב (להלן ביחד: "**היזם**").

הרוכשת העלתה טענות כנגד היזם בדבר הטעיה, מצגי שווא והסתרת מידע מהותי, על כך, שבהתאם לבניה **בפועל** של הפרויקט, הנוף אשר נשקף מהכיוון הדרומי של הדירה חסום באופן ממשי (אם כי לא מוחלט), על ידי גג מבנה לרווחת הדיירים **אשר נבנה גם הוא על ידי היזם**. יצוין, כי טרם חתימת ההסכם הוגשה על ידי היזם בקשה למתן היתר בניה, ממנה ניתן ללמוד על החסימה, אך בקשה זו לא הוצגה לרוכשת ולא נמנתה על נספחי ההסכם. עוד חשוב להזכיר, כי מדובר בפרויקט יוקרה אשר הושם בו דגש על הנוף והפארק, ולכן קירות הדירות בפרויקט עשויות זכוכית.

בית המשפט המחוזי דחה את תביעת הרוכשת במלואה, אך ערער שהגישה הרוכשת לבית המשפט העליון התקבל.

בהמ"ש העליון קבע פה אחד כי בכך שהיזם לא גילה באופן פוזיטיבי ומיוזמתו לרוכשת על החסימה, הוא הפר את חובת הגילוי המוגברת המוטלת עליו, שעה שמדובר בדירה "על הנייר", והכל כחלק מחובתו הכללית לנהוג עם כלל רוכשי הדירות בפרויקט, "בתום לב ובדרך מקובלת". זאת, בין היתר, מאחר שמדובר בחוזה בעל היבט צרכני וכי מדובר ברכישה בתנאים של מידע אסימטרי, נוכח פערי הכוחות הקיימים בין הצדדים ברכישת דירה "על הנייר" וכן נוכח מאפייניו הספציפיים של המקרה.

בנסיבות אלה נקבע, כי יש לפצות את הרוכשת בפיצוי כספי אשר יתאים את התמורה החוזית לעובדות החדשות. הפיצויים יחושבו לפי "שיטת החישוב היחסי" (השוואה יחסית בשברים או באחוזים בין שווי השוק של הנכס בהתבסס על מצג השווא לבין שווי השוק האמיתי של הנכס כבסיס לעדכון התמורה החוזית).

פסק הדין התבסס על הלכות קודמות של בית המשפט העליון ומחדד אותן, כדלקמן:

1. על יזם/קבלן, אשר מוכר דירה "על הנייר", חלה **חובה לגלות לרוכש בגילוי יזום**, ולא רק במענה לשאלות, את כל הפרטים המהותיים ביחס לדירה אותה הרוכש עומד לרכוש. ניתן לצאת ידי חובת

הגילוי בהעברת מסמכים לרוכש והפניה אליהם, אולם בכדי לעמוד בחובת הגילוי, על המסמכים להיות **ברורים ונהירים** בכדי שהרוכש יוכל להבין בקלות את כל הפרטים המהותיים של הדירה **מבלי להיעזר באיש מקצוע מיומן**.

2. במהלך מו"מ לרכישת דירה יש להציג לרוכש את מצב הדברים בצורה נהירה וברורה, באופן בו רוכש סביר יבין את מאפייני הדירה ואת כל הפרטים הרלוונטיים לרכישה בשפה ברורה ונגישה.

3. מצגים טרום חוזיים אשר הוצגו ע"י היזם/קבלן במסגרת מו"מ לרכישת דירה "על הנייר" עשויים להוות חלק מהחובה עצמו (גם אם צוין אחרת בחוזה). כל סתירה מ"פרוספקט" (או מצג טרום חוזי אחר) צריכה להיות ברורה ונהירה, שכן בכל מקרה בו החובה שסותר את המצג הטרם חוזי אינו ברור ונהיר דיו, יפורש המפרט לאור המצג הטרם חוזי.

לסיכום - המשמעות של קביעות ביהמ"ש העליון, היא הכרה כללית בחובה המוגברת שחלה על מוכרי דירות "על הנייר", לעדכן רוכשים באופן יזום בכל העניינים המהותיים הנוגעים לדירה וסביבתה, בפרט כאלה הנמצאים בידיעתם ושליטתם.

תוכנה והיקפה של חובת הגילוי נקבעת בהתאם לעובדות המיוחדות של המקרה, והיא חלה גם אם הצד השני יכול היה לבדוק ולגלות בעצמו את המידע שלא גולה.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או סוגיה שעולה בנוגע לפסק הדין שבנדון ובכלל.

מחלקת ליטיגציה פישר (FBC & Co.)

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-6944132

lusherovich@fbclawyers.com

עו"ד לירון אושרוביץ

.....
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.) להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com