



ב"ה, ו' ניסן תשפ"ו
24.03.2026
תיק מס' 85083

פסק דין

לבין
רוכשי בית

בעניין שבין
מוכרי בית

– הנתבעים (והתובעים שכנגד)

– הנתובעים (והנתבעים שכנגד)

א. רקע

במוקד הליך זה עומדת עסקת מכר מקרקעין של בית מגורים (להלן: "הנכס"). התביעה העיקרית עוסקת ביתרת תמורה שלא שולמה (200,000 ש"ח) ובדרישה לפיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית. התביעה שכנגד עוסקת בטענות להטעיה, הסתרת מידע מהותי (חקירה פלילית וליקויים נסתרים) ודרישה לפיצוי מוסכם מהצד השני.

ביום ה' באייר תשפ"ד (13.05.2024) נפתחה חקירה בעירייה בנוגע לנכס, והתובע זומן לחקירה בעירייה. חקירה או בדיקה זו התקיימה ביום יא סיוון תשפ"ד (17.6.24). נושא החקירה או הבדיקה נתון במחלוקת בין הצדדים. כעבור יומיים ביום יג סיוון תשפ"ד (19.6.24) נערכה הפגישה הראשונה בין הצדדים. התובע לא יידע את הנתבעים בדבר הזימון לעירייה, לא בפגישה הראשונה ולא בטרם החתימה על הסכם המכר, ואף לא אחריו עד שהתקבל מכתב נוסף מהעירייה בחודש נובמבר 2024.

ביום י' בתמוז תשפ"ד (10.07.2024) נחתם הסכם המכר. מחיר הנכס הועמד על 5,500,000 ש"ח, ובנוסף נחתם הסכם על רכישת מטלטלין וציוד (להלן "הסכם הריהוט" או "הסכם הבריכה") בסך 450,000 ש"ח. סך כל העסקה: 5,950,000 ₪.

הצדדים חתמו על נספח להסכם המכר ובו הצהרה כי בנכס קיימות חריגות בנייה. הנתבעים הצהירו כי ראו את הנכס ובדקו אותו ("As-Is") וכי הם מוותרים על טענות אי-התאמה, למעט מום נסתר.

הנתבעים קיבלו את החזקה בנכס במועד שנקבע ונכנסו להתגורר בו, לפני שסיימו להעביר את מלוא התשלומים, כ'בר רשות'. בתקופת הביניים שילמו הנתבעים שכ"ד שנזקף על חשבון העסקה. הנתבעים שילמו את מרבית התמורה. עם זאת, סך של 200,000 ש"ח מסכום התמורה הסופי לא הועבר למוכרים ועוכב על ידי הנתבעים.

אין חולק כי העירייה מנהלת חקירה/הליכים בנוגע לעבירות תכנון ובנייה ושימוש חורג בנכס, וכי נשלחו התראות ובוצעו חקירות בעניין זה.



יש לציין, שמי שניהל את ההחליף כמורשה מטעמים של התובעים הוא בנם, ולכן חלק ניכר מהפסק מתייחס אליו ולטענותיו, אולם ההחלטות וכל האמור בפסק זה נכון הן לגביו והן לגבי הוריו, התובעים, שהם שרכשו את הדירה מבחינה רישומית.

ב. טענות התובע

1. הפרת חוזה ועיכוב כספים שלא כדין

התובע טוען כי הנתבעים פועלים בחוסר תום לב מובהק. לטענתו, לאחר שהנתבעים קיבלו את החזקה בבית והחלו להתגורר בו, הם החלו "לייצר" טענות על ליקויים ובעיות כדי להימנע מתשלום יתרת התמורה.

הפרה יסודית של הסכם המכר: התובע טוען כי הנתבעים הפרו את הסכם המכר. לטענתו, הנתבעים מסרבים לשלם את יתרת התמורה בסך 200,000 ש"ח, למרות שקיבלו את החזקה בנכס ואת כל האישורים הנדרשים.

מילוי התחייבויות המוכר: התובע טוען כי מילא את כל חובותיו לפי ההסכם: הוא המציא אישור עירייה להעברת הזכויות בטאבו, אישורי מיסים, ואישור על סילוק המשכנתא (נסח נקי).

מסירת חזקה מוקדמת: לפני משורת הדין, התובע אפשר לנתבעים להיכנס לנכס במעמד של "ברשות" כבר באוגוסט 2024, חודשים לפני המועד הקבוע ולפני תשלום מלוא התמורה.

התובע מדגיש כי גם לאחר שהוסרו כל המכשולים הרישומיים (מחיקת משכנתא המוכרים והמצאת אישורי עירייה), הנתבעים סירבו לשחרר את יתרת הכספים.

הנתבעים טענו כי יש להם זכות קיזוז, אך לנתבעים אין זכות כזאת. דרך המלך בהסכמי מכר היא שהחזקה בנכס ניתנת רק לאחר תשלום מלוא התמורה. במקרה זה הצדדים החליטו לחרוג מכך, והנתבעים החזיקו בנכס לפני תשלום מלוא התמורה. אך חריגה זו לא מעניקה לנתבעים זכות קיזוז, לאחר שהתובע עמד במלוא התחייבויותיו. במקרה דנן לא התקיימה החזקה בנאמנות שכן הנאמן הוא עו"ד א' ב"כ התובע.

2. גילוי מלא ושקיפות

לטענת התובע, לא הוסתר דבר. התובע אמר כי הראה לקונים באופן אישי את כל חלקי הבית, כולל האזורים שנבנו ללא היתר. הנתבעים היו מודעים היטב למצבו התכנוני המורכב. כל החריגות היו גלויות לעין הנתבעים, והנתבעים חתמו על נספח חריגות בנייה. בנספח לא צוינו היקף החריגות כך שכל החריגות כלולות בו. הנתבעים הצהירו בהסכם המכר ובנספח שבדקו את הבית לרבות כל החריגות שלו. הנתבעים ביקרו בבית פעמים רבות הרבה מעבר למקובל ובדקו אותו מכל כיוון, ולאחר ששיוו את טובתם מול עיניהם החליטו להסכים לעסקה. רק לאחר מכן החליטו להעלות טענות סרק כדי להפחית מסכום התשלום ששולם.

3. סוגיית חקירת העירייה

התובע מציג הבחנה כרונולוגית ומהותית:



1. לפני החוזה: במאי 2024 הייתה חקירה שנגעה ל"שימוש חורג" בלבד (הפעלת עסק).
2. אחרי החוזה: החקירה בנוגע לעצם מבנה הבית וחריגות הבנייה (הקירות והחדרים) החלה רק בנובמבר 2024, חודשים לאחר חתימת ההסכם, וייתכן ואף סביר שהיא החלה בעקבות פניית הנתבעים עצמם. לכן, לא הייתה קיימת "חקירה בגין חריגות בנייה" במועד החתימה שהוסתרה. אולם גם לאחר פתיחת החקירה העירייה לא המשיכה בהליכים אלו.
ראיה לכך שהחקירה עסקה בשימוש חורג ולא בחריגות בנייה ניתן לראות מאישור העירייה התקין.

4. הנזקים הכלכליים

התובעים טוענים כי עיכוב התשלום גרם להם לנזקים כבדים, שכן הם היו זקוקים לכסף כדי לסלק את המשכנתא שלהם ולעמוד בהתחייבויות אחרות. הם דורשים את הפיצוי המוסכם בחוזה (10% ממחיר העסקה) בגין הפרה יסודית.

5. חוסר זכותם של הנתבעים לדרוש קיזוז

לנתבעים לא עומדת זכות לדרוש קיזוז שכן בהסכם בסעיף 8.1. בהסכם האומר כי: "שילם צד כלשהו תשלום החל על הצד האחר – יחזיר הצד האחר לצד המשלם כל תשלום.... הצדדים לא יוכלו לקזז תשלומים אלו מתוך הכספים המגיעים מהם ע"פ הוראת הסכם זה", אליבא דסעיף זה מחלו הנתבעים על זכותם לקיזוז. אף אם סברו שיש להם זכות כזאת הגורם היחיד שנקבע כנאמן בהסכם זה הוא עורך דינו של התובע, ורק לו נתנה הסמכות להחזיק כספים בנאמנות, ובשום פנים לא עורכת הדין של הנתבעים.

בנוסף טענו התובעים כי לא עומדת לנתבעים הזכות לקיזוז בשל ליקויים, בגלל שכל אפשרות הקיזוז החלה מכוח מסירת החזקה, שבגללה יכלו הנתבעים לקזז בלי להפסיד את מסירת הנכס. כאשר מסירת החזקה היתה פעולה שלפנים משורת הדין של המוכר.

6. סך התביעה

יתרת קרן התמורה: סך של 200,000 ₪ (בצירוף הצמדה מיום 27.12.2024).
פיצוי מוסכם (10% משווי העסקה): סך של 550,000 ₪ (במקום אחד מצוין כי הסכום הוא 595,000 ₪, אך בסיכום הדרישות מצוין "לא פחות מסך של 550,000 ₪").
פיצוי יומי על איחור: 600 ₪ לכל יום איחור החל מהיום ה-11. נכון ליום 23.11.2025, סכום זה עמד על 192,600 ₪ (בסיכום הדברים נכתב "180,000 ₪ הערכה בחסר").
ס"ה כ-942,600 ₪ (או כ-930,000 ₪ לפי ההערכה המופחתת בסוף המסמך), בצירוף הוצאות ושכ"ט עו"ד.

ג. טענות הנתבעים

1. תרמית והסתרת מידע מהותי (אי-גילוי)

א. החקירה על חריגות הבנייה החלה עובר להסכם המכר והיתה ידועה לתובע התובע ידע על קיומה של חקירה פלילית פעילה בעירייה כבר מחודש מאי 2024 ולא ציין זאת בחוזה. למעשה התובע מסר גרסה שקרית שהתפתחה בהתאם לנסיבות ולגילויי העובדות שהוצגו לבית הדין:

הגרסה הראשונה – בדיון מיום 29.05.2025 בעמו' 4 לפרוטוקול אומר ב"כ התובע כי החקירה נפתחה אחרי המכירה והיתה רק בנוגע לשימוש חורג. כמו כן, בתגובתם לבית הדין מתאריך 19.06.2025 כתבו שלא היתה כל חקירה בעירייה במועד חתימת ההסכם.

הגרסה השנייה (לאחר חשיפת תיק העירייה): הנתבעים טוענים כי רק לאחר שהם הציגו ראיות חותכות ממחלקת הפיקוח בעירייה על כך שביום 22.05.2024 (חודשיים לפני החוזה) כבר התבצעה חקירה בנכס, שינה התובע את טענתו. בנקודה זו, התובע החל לטעון כי אכן הייתה חקירה, אך היא עסקה ב"שימוש חורג" בלבד ולא בחריגות הבנייה עצמן.

הנתבעים טוענים כי האבחנה בין "שימוש חורג" לבין "חריגות בנייה" היא אבחנה מלאכותית שנולדה כ"עדות כבושה" רק כדי לחלץ את התובע מהאשמה של הצהרת שקר בחוזה. הנתבעים מסכמים כי התנהלות זו של התובע – הסתרה בחוזה, הכחשה בתחילת המשפט, והודאה חלקית ומסויגת רק תחת לחץ הראיות – היא ההוכחה הברורה ביותר לכך שהתובע פעל בחוסר תום לב והטעה אותם בכוונת מכוון.

ראיות נוספות:

1) עובדה זו שהחקירה נסובה על חריגות הבנייה עולה גם מסדר הזמנים של העירייה שבדרך כלל נמשך על פני חודשים ארוכים ואילו במקרה שלפנינו פעל ביעילות ומהירות מדהימה אם נקבל את גרסת התובע (מאחר והחקירה ידועה רק לתובע והעירייה סרבה למסור עוד מידע בעניין, לא עומדת לנתבעים אלא היכולת להסיק מסקנות באופן נסיבתי על האירועים).

2) ראיה נוספת לכך ניתן לראות מעצם הצגת הנכס למכירה. הנכס הועמד למכירה רק בעקבות החקירה. למרות טענתו של התובע בבית הדין כי הנכס הועמד למכירה הרבה חודשים, מאחר ולא הוצגה שום ראיה לכך, מסתבר כי גם זו עדות שקר. בנוסף, מסתבר מאוד שהבית הועמד למכירה רק לאחר פתיחת החקירה מהעובדות הבאות:

א. הנתבעים חיפשו דירה המתאימה לצרכיהם תקופה ארוכה. לא סביר שלא היו נתקלים בנכס במהלך חיפושיהם.

ב. עד רגע המכירה הדירה לא הועברה על שם הורי התובע. סביר להניח שאם הדירה הוצעה למכירה מזה תקופה התובע היה דואג זה מכבר להסדיר את מעמדה החוקי.

ג. במאי 24 הוטל עיקול על הנכס עקב אי תשלום מס רכישה. אם היה בכוונת התובע למכור את הנכס – ודאי היה דואג להסדיר את חובו לרשות המיסים עובר להצעתו למכירה.

3) בית הדין ביקש מהעירייה למסור חומר אודות החקירה שהתנהלה בנכס. לשון הפנייה להעירייה היתה: " למסור מידע... בנוגע למועד הגשת התלונה על חריגות הבנייה וכן כל פרט



אחר הנוגע לזימון לחקירה... על כך השיבה העירייה: "ביום 13.05.2024 נפתחה חקירה בעניין הנכס שבנדון... לשון זו מורה על כך שהחקירה היתה על חריגות בנייה כלשון שאלת בית הדין.

ב. עצם העלמת עובדת החקירה מהווה אונאה ומקח טעות

אף אם תתקבל עמדת התובע שהחקירה עסקה בשימוש חורג, עצם העלמת עובדה זו מהנתבעים מהווה אונאה ומקח טעות. זאת משום שעצם החקירה הביאה את הבית למוקד העניין של העירייה וממילא לאכיפה המוגברת.

מסקנה הנגזרת מכך

הנתבעים טוענים כי אילו ידעו שהנכס נמצא תחת "כוונת" של רשויות האכיפה עם סיכון ממשי לצווי הריסה או קנסות פליליים, לא היו רוכשים את הנכס במחירו הנכחי, אם בכלל. כיוון שכך הרי יש בכך אונאה ומקח טעות.

2. היקף החריגות ואי-התאמה

הנתבעים טוענים כי המוכרים הציגו מצג שווה לפיו החריגות הן "טכניות" או קלות להסדרה. בדיעבד התברר להם שכל המבנה שנבנה סביב הבריכה, חלק משמעותי מהקומה העליונה והאולם למטה הם חריגות בוטות שמעמידות את הנכס בסכנה משפטית. הם דוחים את טענת התובע כאילו הכל הוצג להם בפירוט.

3. ליקויים נסתרים בנכס, ומצג שוא

מעבר לבעיות התכנוניות, הנתבעים טוענים לליקויים פיזיים קשים שהוסתרו:

1. **חשמל**: מערכת החשמל בבית נמצאה לא תקנית ומסוכנת, מה שאילץ אותם לבצע תיקונים דחופים מיד עם הכניסה.
2. **איטום**: עם בוא הגשמים התגלו נזילות קשות מהגג ומהקירות.
3. **אינסטלציה**: התובע טען בפני הנתבעים כי החליף לאחרונה את כל מערכת האינסטלציה טענה שהתבררה כלא נכונה.
4. **רטיבות מהמקלחת העליונה הגורמת לנזקי רטיבות בקומת המרתף**:

לעת עתה הנתבעים שילמו לחשמלאי 7,200 ₪ עבור תיקון החשמל.

הם קיבלו הצעת מחיר ע"ס 71,390 ₪ עבור תיקון נזקי האיטום. אולם בדיון הראשון טענו הנתבעים כי הצליחו להשיג הצעת מחיר זולה יותר: 27,000 ₪ הצעה הכוללת גם את תיקון הנזילה מהמקלחת, בהודעת דוא"ל לבית הדין הסביר ב"כ הנתבעים כי בשל טעות זומנו הנתבעים לדיון במועד שגוי, ומשכך השתתפו בדיון באמצעות זום ללא התראה והכנה מספקת, כאשר המסמכים הרלוונטיים לא היו בידיהם, והדבר אף צוין בפני בית הדין. כמו כן, נכון למועד הדיון לא הייתה בידיהם ההצעה המלאה ולא היה ידוע להם מלוא היקף העבודה, ועל כן התייחסותם לנושא הייתה חלקית בלבד, ומכאן נובעים הפרשים עליהם הצביע בית הדין. **סכומים אלו הם דורשים לקזז מהתשלומים לתובע.**



4. מקח טעות בהסכם הברכה

בין הצדדים נכרתו למעשה שני הסכמים: הסכם המכר של הבית והסכם הריהוט, או הסכם הברכה. התובע טען כי שני ההסכמים הם הסכם אחד שלמעשה הסכם הריהוט נועד רק לצרכי מס. אולם טענה זו, איננה עולה מנוסח הסכם המכר ולפיכך איננה קבילה. הנתבעים טוענים כי מדובר בשני הסכמים שונים ולפיכך על הסכם הברכה הם דורשים ביטול מקח והשבת מלוא הכסף ששולם, ס"ה 450,000 ₪, כאשר 150,000 ₪ כבר נמצאים בידי עורכת דינם בנאמנות ואת היתרה על התובע לשלם. ראייה לכך שמדובר בשני הסכמים ניתן לראות מהעובדה שב"כ התובע העביר את מלוא מסמכי הבעלות לידי הנתבעים לאחר ששולמו 5,500,000 ₪ ולא המתין לתשלום 450,000 ₪ נוספים. הנתבעים ביססו את זכותם לביטול מקח על חוק החוזים (סעיף 12) וחוק המכר (סעיף 16), והפסיקה (הלכת עיני, ועוד).
לסיכום, הנתבעים דורשים תשלום של 300,000 ₪ נוספים עבור ביטול הסכם הברכה.

5. הצדקת עיכוב הכספים (קיזוז)

הנתבעים טוענים כי זכותם לעכב את ה-200,000 ש"ח נובעת מ"סעד עצמי" וזכות קיזוז:
1. 150,000 ש"ח עוכבו כבטוחה למול הקנסות הפליליים והוצאות הכשרת החריוגות שהוסתרו.
2. 50,000 ש"ח עבור תיקון הליקויים הפיזיים (חשמל ואיטום).
אמנם, מלוא התמורה עבור הבית היא 5,500,000 ₪ וסכום זה שולם במלואו לתובע. אך 450,000 ₪ הנוספים עבור הסכם המטלטלין אינם כלולים בסכום זה. ומאחר והוברר לנתבעים שלא יהיה ניתן להסדיר את הברכה, זו זכותם המלאה ע"פ ההסכם לקזז מסכומים אלו. התובע נסמך על סעיף 8. בהסכם האומר כי: "שילם צד כלשהו תשלום החל על הצד האחר – יחזיר הצד האחר לצד המשלם כל תשלום... הצדדים לא יוכלו לקזז תשלומים אלו מתוך הכספים המגיעים מהם ע"פ הוראת הסכם זה", ומסיק ממנו כי אין לנתבעים זכות קיזוז. אולם כוונת הסעיף היא איסור קיזוז תשלומים ששולמו עבור הצד שכנגד ולא איסור קיזוז כללי הנובע מחוב חיצוני להסכם. אף אם לא יתקבלו כל טענות הנתבעים, יש להם זכות קיזוז כתוצאה מחוק השכירות האומר כי השוכר זכאי לקזז מהשכירות את חובות המשכיר כלפי הנכס. מאחר והנתבעים היו שוכרים במשך שלושה חודשים עומדת להם זכות קיזוז בהתאם לחוק השכירות.

6. פיצוי מוסכם

הנתבעים טוענים כי הם זכאים לסך של 550,000 ש"ח כפיצוי מוסכם, המהווה 10% משווי העסקה הכוללת, וזאת בשל הפרה יסודית של הסכם המכר מצד התובע. לטענת הנתבעים, התובע נהג בחוסר תום לב קיצוני ובהטעיה מכוונת בהסתירו את החקירה הפלילית המתנהלת נגדו.



הסתרה מעין זו לא הוזכרה בהסכם כתנאי יסודי להסכם, אולם דבר זה מהווה יתנאי מכללא, ומשכך עומדת להם זכות לתבוע בגין פעולה זו את הפיצוי המוסכם. הנתבעים הפנו לחוק החוזים (סעיפים 6, 121).

7. סך כל התביעה שכנגד

- הנתבעים דורשים ₪ 650,000 לפי הפירוט הבא:
- א. 300,000 ₪ בגין ביטול הסכם הבריכה וליקויים.
- ב. 550,000 ₪ בגין פיצוי מוסכם.
- ס"ה 850,000 ₪. כיוון ש200,000 ₪ מוחזקים בידם, הם תובעים רק 650,000 ₪. בנוסף, הם דורשים החזר הוצאות ושכ"ט עו"ד.

ד. שאלות לדיון

1. האם ניתן לדרוש פיצוי במקרה של מקח טעות או שחובה לדרוש את ביטול המקח?
2. האם הסתרת חקירה נחשבת כמקח טעות?
3. על מה נסובה חקירת העירייה במאי 2024?
4. האם בין הצדדים נחתמו שני הסכמים 'הסכם המכר' ו'הסכם הבריכה' או הסכם אחד שלא ניתן לחלקו?
5. מה התשלום עבור הליקויים שהתגלו בבית?
6. האם קיימת לנתבעים זכות קיזוז?
7. הוצאות משפט.

ה. טענת מקח טעות ואונאה כאשר לא מחזיר את המקח

מאחר והחוב של הנתבעים לתובע אינו מוטל בספק, הרי שנקודת המוצא היא שהנתבעים חייבים לשלם לתובע סך 200 א' ש"ח כמוסכם ביניהם בחוזה. אלא שכנגד חוב זה טענו הנתבעים מספר טענות, ועלינו לברר את טענות הנתבעים. במידה ונסיק שאין ממש בדבריהם תשלום החוב יהיה ברור ונידרש לדון על תשלום הפיצויים הנלווים לתובע. ואם יש ממש בדבריהם נדון הן על הקרן (200,000 ₪) והן על הפיצויים המוסכמים לנתבעים.

אונאה ומקח טעות בקרקעות

הלכה פסוקה היא ש'אין אונאה בקרקעות', כלומר כל מחיר שנקבע עבור קרקע מסויימת הוא סביר למעט מקרים קיצוניים בו המחיר הוא כפול מערך הקרקע האמיתי (שולחן ערוך חו"מ רז, כט).

לעומת זאת יש מקח טעות גם בקרקעות ולכן אם התגלה ליקוי מהותי בנכס הנמכר ניתן לבטל את המקח גם בקרקעות (שולחן ערוך חושן משפט רלב, ג). אולם בביטול המקח המבטל זכאי לקבל



לידיו את מלוא כספו בחזרה ולהשיב את הנכס שקנה אך אם ברצונו לקבל רק שיפוי כספי הוא לא יכול לעשות זאת (שולחן ערוך חושן משפט רלב, ד). כיוון שכך כאשר הנתבעים טוענים כי יש מום במקח עליהם לדרוש את ביטול העסקה כולה. ההלכה נובעת מההבנה שכאשר התגלה מום במקח, המקח כולו על תנאיו וסעיפיו בטל ומבוטל (סמ"ע רלב, יב).

אולם במקרה זה הצדדים בעצמם הסכימו ביניהם (הסכם המכר סעיף 15) שטענה בדבר הפרה יסודית של ההסכם לא תגרור את ביטולו אלא להיפך ניתן יהיה להמשיך בהסכם ולדרוש פיצוי מוסכם, נמצא שהצדדים עצמם צפו את האפשרות הזאת והחליטו לתת לחוזה תוקף מושלם ואופציה לדרוש החזר, הדרישה בהסכם לפיצוי מוסכם במקרה של הפרה יסודית הינה גם במקרה שלא יידרש ביטול ההסכם, וממילא ניתנה הסכמת הצדדים גם במקרה של מקח טעות לתת להסכם תוקף ולדרוש רק את הפיצוי (ראו פסק דין ארץ חמדה גזית תיק 74021 פרק ז'). **נמצא שטענת מקח טעות היא אפשרית ומתקבלת משני הצדדים, ולא תגרור בהכרח ביטול מקח.**

1. האם הסתרת המידע בדבר חקירת העירייה עולה כדי 'מקח טעות'

יסוד גדרי מום במקח נקבעו בשולחן ערוך (חושן משפט סימן רלב, סעיף ו) על פי מנהג המדינה: "כל שהסכימו עליו בני המדינה שהוא מום שמחזירים בו מקח זה – מחזירין." בנידון דידן, הצדדים חתמו על חוזה המפרש קיומן של חריגות בנייה בנכס. נמצא, שעל עצם הליקוי התכנוני מחלו הקונים, ואין הוא יכול להוות עילת ביטול. השאלה העומדת לפתחנו היא: **האם הסתרת קיומה של חקירת עירייה תלויה ועומדת, מהווה מום עצמאי במקח?**

על מה נסובה חקירת העירייה הראשונה

הנתבעת טענה כי החקירה בעירייה היא שגרמה לתובע להעמיד את הנכס למכירה (סעיף ב.4 לסיכומי הנתבעים). לדעת בית הדין אף לשיטת הנתבעים אין בעצם העובדה הנ"ל בכדי להוכיח חד משמעית שהחקירה היתה על חריגות בנייה ולא על שימוש חורג. ייתכן שמשוהבהר לתובע כי לא יוכל להמשיך להשכיר את הנכס כפי שעשה עד כה לקבוצות כבית מלון גמר בליבו למכור את הנכס שכן ללא הכנסה זו החזקה בנכס אינה כדאית לו.

שאר ראיות הנתבעים מעלים ספק סביר שאכן כך היה, ואף אם הם אינם בגדר של ראיה מוכחת (כשני עדים וכיאנן סהדי) היא יכולה לעלות לכדי ברי המחייב שבועה. משום שבשביל להאמין

¹ סיוע לעיקרון שגם כשיש עילה לבטל את המקח היא ניתנת להחלפה בפיצוי כספי יש להביא מדברי הרמב"ם מכירה יג' שאף שבית דין המוכרים בשביל יתומים שטעו בשתות בטל המקח, יכולים לכפות את כפיית המקח והחזרת האונאה. ופסק כן השו"ע קט ג. ואף לדעת הרא"ש כתובות יא טז שחולק, והובאו דבריו בשו"ע אה"ע קד ה' כיש חולקים, טעמו משום שאחרת לא יקנו מיד היתומים אבל אינו חולק על העיקרון שגם כשיש סיבה לביטול מקח ניתנת סיבה זו להמרה בפיצוי.

יתר על כן כתב הנתיחה"מ קט ד' שעיקר החילוקים בדרגות האונאה בין שתות ליתר משתות הם משום אומד דעת בני אדם אם מקפידים על כלל המקח או שמקפידים רק על מתן הפיצוי, וע"ש שממילא יש גמישות בדבר לפי תנאיהם. וראו עוד ברבינו קרשקש (כתובות יא ע"ב ד"ה אלא אמר רבא שדימה את סכום הכתובה לאונאה).



לגרסת התובע במלואה יהיה על בית הדין להניח הסבר חילופי להתנהגותו של התובע שללא ספק סבר שגילוי עובדת החקירה עומד לרעתו ולכן העלים אותה מעיני הנתבעים. יש בדברים אלו בכדי לעורר חשד כבד שחקירת העירייה נסובה על חריגות בנייה.

משעה שעמדתה הרשמית של העירייה (כפי שפורטה במכתבה השני מיום 28.9.2025) שהנתבעים (ובית הדין) מנועים מלהכיר את פרטי התיק עקב חיסיון, הרי שהנתבעים אינם יכולים לדעת על מה היתה החקירה, אולם נראה שדי בכך שהם משוכנעים לחלוטין שהחקירה היתה על חריגות בנייה, ויש להם ראיות נסיבתיות טובות, בכדי להגדיר את הדברים כ"ברי". (ראו מרדכי שבועות תשעב ע"פ רש"י בכתובות כב ע"ב; בבא מציעא כו ע"ב רש"י ד"ה נקיטניה ליה, רא"ש בבא מציעא פרק ב סימן ט, פלפולא חריפתא סימן ת; אולם ראו שער המשפט עה,ג). כיוון שיש לטענת הנתבעים מעמד של ברי על כך שאכן החקירה היתה על חריגות בנייה ולא רק על שימוש חורג, יש לחייב שבועה (אע"פ שמדובר על קרקעות נשבעים היסת על קרקע ראו שולחן ערוך חושן משפט קמ, א ורמ"א קמ, ב ובסמ"ע שם ובסימן צה, א²) שלא כך היה, ותשלום ממון מצד התובע כיפדיון שבועה¹. בנוסף, טענת הנתבעים על לוח הזמנים המהיר של חקירת העירייה מהווה אסמכתא טובה לכך שחקירת העירייה הראשונה אכן נסובה על חריגות הבנייה³.

למסקנה, ישנם רגלים לדבר לכך שחקירת העירייה הראשונה היתה על חריגות בנייה.

גדר הסתרת מידע ואי רצון לעמוד בדיון משפטי

א. מכר שטר חוב ונמצא הלווה עני

בסוגיית מכר שטר חוב ונמצא הלווה עני (ש"ך חו"מ קכו, מג), נחלקו רבותינו הראשונים בטיב האחריות המוטלת על המוכר:

- שיטת רב האי גאון והרמב"ם:** הסתרת מצבו הכלכלי של הלווה היא מום במקח, ואף אם פטרו הקונה מאחריות – המחילה בטעות היא, שכן על דעת כן לא קנה.
- שיטת הראב"ד ובעל העיטור:** בטלה המכירה רק אם הייתה הטעיה אקטיבית מצד המוכר.
- שיטת הרמב"ן:** חובת הבדיקה על הלוקח ("יזהר הקונה"), ורק בערמה גדולה ומתוכננת נבטל המקח.

והנה, בנידון שלפנינו, אף לשיטת הרמב"ן נראה שיש להגדיר זאת כמקח טעות, משום שהמידע בדבר חקירה סמויה או הליכים פנימיים של הרשות אינו "מידע גלוי" שהיה על הקונה לחקור אחריו, ודינו כמידע המצוי ביד המוכר בלבד.

² בנוסף, מרגע שעיסוקם של הנתבעים הוא בפיצוי שהוא התחייבות חיצונית, זו אינה שבועה על קרקעות אלא על חוב רגיל. (אף שקצה"ח צה ז כתב שפירות קרקע נחשבים כקרקע לענין שבועת קרקעות, הם נובעים מהבעלות על הקרקע ולא מסיפור שאירע בקרקע).

³ הוכחות מכוח לוח זמנים מצינו הן בתחומים פיזיים, כתובות עו ב, ב"ב צו א. הן בתחומים התנהגותיים, ב"ב ה ב.



ב. נכס שיש עליו עוררין

מקור מרכזי לאיסור מכירת נכס שיש עליו תביעה מופיע ברמב"ם (הלכות מכירה יט, א) ובשו"ע (רכו, ו): "אסור למכור לחברו קרקע... שיש עליו עסק ודין, עד שיודיעו. שאף על פי שהאחריות עליו, אין אדם רוצה שיתן מעותיו וירד לדין ויהיה נתבע מאחרים". ביאר הימגיד משנה' שהדבר נחשב כ"מום", וסמך דבריו על דרשת חז"ל (שבועות לא, א) על הפסוק "ואשר לא טוב עשה בתוך עמיו" – זה הלוקח שדה שיש עליה עסיקין. הגר"א (חו"מ רכו, יא) הוסיף שמתוקף איסור זה "יכול לחזור בו", ומשמעות הדברים היא שחובת המוכר אינה רק על תוצאת הדין (הפסד הנכס), אלא על עצם החשיפה להליכים משפטיים. אולם דברי הרמב"ם אנם מוכיחים לחלוטין שיהיה גם מקח טעות במקרה כזה אלא ישנו איסור. נמוק"י (ב"ק ח ע"ב) הביא בשם הרמ"ה 'והאי מקח טעות הוא כיון שצריך לטרוח וללכת לב"ד ולבטל ממלאכתו' כנימוק לביטול המקח. אף שדברי הנמוק"י מפרשים את הלשון בגמרא שלא נפסק להלכה, אולם אלו נאמרו בעסיקין שיצאו אחרי הקנין, והדעת נוטה שבכך המחלוקת ולא בעיקר השאלה אם טירחה לבית דין היא בגדר מקח טעות.

ג. דין "אנגריא" – כשהשלטון נותן עיניו בנכס

במסכת בבא מציעא (עח ע"ב) הגמרא דנה במי שהשכיר לחברו חמור, והחמור נלקח על ידי "אנגריא" שהיא סוג של עבודת המלך הנכרי, האם בטלה השכירות או שמא נאמר שמזלו הרע של השוכר גרם לכך? "שמואל אמר: בין אנגריא חוזרת בין אנגריא שאינה חוזרת, אם בדרך הליכה ניטלה - אומר לו: הרי שלך לפניך, ואם לאו בדרך הליכתה ניטלה - חייב להעמיד לו חמור". הראב"ד (בשיטה מקובצת שם) כתב: "אם בדרך הליכתה לפי תומם פגעו בו ונטלוהו. שלא בדרך הליכתה שהיו עומדין לו במארב מפני שהיה מבריח מהן המס הזה וארבו לו ולקחוהו. וענין זה ודאי מקח טעות הוא שהיית יודע שנבאשת בעיניהם ומאיימין אותך ושכרת אותה לי וכמי שלא נתן לו חמור מתחלה הוא..." כלומר, כיוון שהמשכיר היה מודע לכך שהשלטון 'מחפש' אחריו זה מקרה שונה לחלוטין מאנגריה שנלקחת במקרה.

ניתן לדמות את המקרה שלפנינו למקרה בבבא מציעא: אף שהקונים ידעו על חריגות הבנייה (כפי ששוכר יודע שיש אנגריא בעולם ויש סיכוי שהאנגריא תיטול ממנו את החמור), הם לא ידעו שהרשות כבר "שמה עינה" על נכס זה ספציפית. עצם הכנסת הקונה ל"מארב" שלטוני היא מום במקח.

ויש להדגיש, כידוע, בבתיים ובדירות רבות מצויות חריגות בנייה, אך הרשות אינה מגיעה בפועל לכדי בדיקה בכל בית ובית, ולכן ההבדל בין בית עם חריגות שמתנהלת נגדו חקירה על ידי הרשות, לבין כזה עם חריגות שאין בו חקירה והליך מול הרשות הוא הבדל גדול עד מאוד.

ד. ערעור לפני המכירה מהווה מקח טעות



השולחן ערוך (חו"מ רכה א-ב) דן בשאלה אימתי מוכר שמכר באחריות צריך לשלם לקונה, ומכריע שכאשר הנכס הוצא מידי הקונה על-פי פסק של בית דין יהודי, כגון שהתברר שהמטלטלין היו גנובים או גזולים, שהקרקע גזולה, או שנטרף הנכס מחמת חוב של המוכר – המוכר חייב באחריות המקח, כי אנו יוצאים מנקודת הנחה שהדברים נעשו כדין. לעומת זאת, אם הנכס הוצא מידי הקונה על-ידי גוי, בין בדין המלכות ובין בערכאות שלהם, אין המוכר חייב באחריות כלל, ואף אם הוצגו טענות וראיות מצד הגוי, מאחר שדבר זה נחשב לאונס, ואנו יוצאים מנקודת הנחה שמדובר בשקר.

ה'קצות' (רכה, א) מחדש שאם כבר היה ערעור מצד גוי על הנכס עוד לפני שהקונה שילם, המוכר לא יכול להתנער מאחריות בטענת אונס. במקרה כזה, העובדה שיש מישהו שטוען לבעלות על הנכס נחשבת למום חמור במוצר, שכן ערך השדה יורד ברגע שיש עליה מחלוקת. לכן, אם הקונה לא ידע מהערעור המוקדם, זו נחשבת עסקה בטעות והוא יכול לבטל אותה לגמרי.

ה. תוספת סיכון האם נחשבת למקח טעות?

אולם כל המקורות שצוינו לעיל עדיין עומדים בגדר ספק, שכן למעשה השאלה העומדת לפתחנו שונה מן המקרים שנדונו בהם. זאת משום שאין כל ודאות כי החקירה אכן תימשך ותבשיל לכדי כתב אישום המחייב הריסה. ממילא, עצם קיומה של חקירה אינו אלא תוספת סיכון בלבד. הוי אומר, אם קניית דירה שיש בה חריגות בנייה מגלמת סיכון של כ-10% להריסה, הרי שדירה המצויה בהליכי עירייה כוללת תוספת סיכון של כ-30%. מקרה מעין זה לא נמצא מפורש בדברי הפוסקים שהוזכרו לעיל.

אמנם העלנו לעיל מדברי הפוסקים שיש בעצם ההתדיינות המשפטית על נכס מסויים גורם היוצר הורדת ערך של הנכס ואפשרות למקח טעות, אך עדיין לא ברור שהמקרה שלפנינו בו ישנה עיר שלפי עדות הנתבעת עצמה לא הצליחה למצוא דירה שאין בה חריגות, דווקא המקרה שלהם ידרוש הדיינות משפטית ענפה ומסועפת או אפילו הריסה.

בנוסף לכך, עצם זה שהנתבעים לא ביקשו לבטל את המקח מלמד כי הם לא רואים בחקירה שמתנהלת פגם או מום קיצוני ברמה המצדיקה את ביטול המקח.

לסיכום, אף שהמוכר העלים את דבר החקירה, נותר ספק אם מדובר ב'מום במקח' ודאי או רק בתוספת סיכון בלבד; השלכותיו המשפטיות של ספק זה ידונו בפרק ח' להלן.

ז. האם יש שני הסכמים 'הסכם המכר' והסכם הבריכה או הסכם אחד בלבד?

לטענת הנתבעים הסכם הריהוט מהווה עסקה נפרדת העומדת בפני עצמה. התובע טען כי בין הצדדים נחתם הסכם אחד בלבד, וכי הפיצול ל"הסכם ריהוט" נעשה למראית עין בלבד ולצורכי מס. לאחר בחינת נסיבות המקרה, לבית הדין ברור כי אכן מדובר בהסכם אחד אינטגרלי שלא ניתן להפרידו; קביעה זו נסמכת על שני טעמים עיקריים:



1. ראשית על ההיגיון הכלכלי העומד בבסיס העסקה; אילו היה מדובר בשני הסכמים נפרדים, הרי שהמחיר שנדרש עבור הציוד – ציוד יד שנייה שהיה בשימוש אינטנסיבי של מאות ואלפי מתארחים לאורך שנים – הוא מופקע ובלתי סביר לחלוטין. שוויו הממוצע של ציוד מעין זה בשוק המשומשים אינו מגיע לכדי שישית מהסכום שנקב, גם בחישוב המרחיב ביותר. כיוון ש"לא בשופטני עסקינן", חזקה על הצדדים שלא התכוונו לשלם סכום כה גבוה על המטלטלין כשלעצמם, אלא כחלק בלתי נפרד משווי הנכס כולו.

2. זאת ועוד, מחקירת בית הדין עלה כי שני הצדדים הבינו היטב את מטרת פיצול ההסכם ולא העלו בדעתם בזמן אמת שמדובר במכירה עצמאית. הדבר ניכר גם באופן שבו ההסכמים נכרכו זה בזה בצורות רבות המעידות על אחדותם. לפיכך, המסקנה היא שמדובר בהסכם אחד, ומשכך אין הנתבעים יכולים לבטל את רכיב הברירה והריהוט בנפרד בטענת "מקח טעות", שכן אין להסכם זה קיום משפטי או עובדתי מנותק מהעסקה הכוללת.

למסקנה, מדובר בהסכם אחד ולא ניתן לבטלו בנפרד בטענת מקח טעות.

לאור מסקנה זו, ולאור רצון הצדדים להמשיך בהסכם המכר ורק לדרוש פיצוי על ההפרות ההדדיות, הרי שיסוד הדיון הוא שהנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך 200 א' ש"ח להשלמת העסקה, ואינם יכולים לבטל את הסכם המטלטלים.

מעתה נדון בזכויות הצדדים לפיצוי, ובטענות הנתבעים לקיזוז.

ח. זכות הקיזוז, וההפרה היסודית

הצדדים חלוקים בשאלת תוקפו של הקיזוז שביצעו הנתבעים. לטענת התובעים, הנתבעים ויתרו בהסכם על זכות הקיזוז, ומשפעלו בניגוד להתחייבות זו, הרי שהפרו את ההסכם הפרה יסודית המקימה חובת תשלום של הפיצוי המוסכם. מנגד, הנתבעים טוענים כי עמדה להם זכות הקיזוז בנסיבות העניין, וכי אין לראות במעשיהם הפרה של ההסכם.

מעיקר הדין, זכות הקיזוז בחיובים כספיים מעוגנת הן בהלכה (בבא קמא לג, א) והן בחוק (סעיף 53 לחוק החוזים). עם זאת, כיוון ש"כל תנאי שבממון תנאו קיים", רשאים צדדים להתנות על זכות זו ולוותר עליה במפורש. בנדון דידן, הנתבע הודה בבית הדין כי אכן קיימת תניה המגבילה את זכות הקיזוז מהסכם המכר הראשי, אלא שלטענתו הגבלה זו חלה על ההסכם הראשי בלבד ולא על "הסכם הריהוט". בסיכומיו הוסיף הנתבע סברה לפיה יש לפרש את סעיף אי-הקיזוז כחל רק על תשלומי צד ג' ולא על התחשבות ישירה בין הצדדים.

דיון והחלטה

בפרק ו בית הדין העלה צדדים לכאן ולכאן האם יש בהסתרת המידע בכדי מקח טעות. אולם, אף אם נותר ההסכם על כנו, יש לפרש תניות המגבילות זכות משפטית בדרך מצמצמת. לשון הסעיף בחוזה מחריגה חובות ששולמו עבור הצד השני ("שילם צד כלשהו תשלום החל על הצד האחר"),



וניתן לפרש כי הגבלת הקיזוז נועדה למנוע עיכוב תשלומים בגין הוצאות טכניות ונלוות, אך לא נועדה לשלול מאדם את הזכות להחזיק בממונו שלו במקום בו קיימת טענה מהותית של מקח טעות. מאחר ופרשנות זו תואמת את לשונו המדוייקת של ההסכם, נעדיף פרשנות זו. אמנם בית הדין לא הגיע למסקנה חלוטה שבמקרה שלפנינו יש מקח טעות בעצם הסתרת המידע ובצורך להתדיין, אולם בכדי לחייב בפיצוי המוסכם יהיה עלינו להגיע לוודאות גמורה שדבר כזה איננו מקח טעות וזאת לא ניתן לעשות.

בנוסף, דרישת צד לאכיפת סנקציה חוזית בגין הפרה אינה יכולה לעמוד כאשר הוא עצמו פעל בניגוד להוראות ההסכם; במקרה דנן, הנתבעים עשו דין לעצמם וקיזוז כספים על סמך פרשנותם האישית בלבד ותוך סטייה מהמנגנון החוזי המוסכם. מאחר ולכל אחד מהצדדים עומדת טענה לפיצוי המוסכם, טענה מסופקת לדעת בית הדין, עליה להתקזז עם טענת הצד השני.

זאת ועוד, בנוגע להתחייבות לפיצוי מכוח הפרה קל יותר לטעון טענת טעות, שכן, 1. כל צד מוחזק בממונו כנגד דרישת הפיצוי והמוציא מחברו עליו הראיה. 2. לא מסתבר שאדם יסכים לפצות את מי שבסבירות גבוהה גרם לו עוול. והיוצא שהתובעים אינם זכאים להפעלת הפיצוי המוסכם מפני שהנתבעים לא התחייבו לפצות כשיש צד גדול שהחקירה החלה מתחילה, ואילו הנתבעים אינם זכאים להפעלת הפיצוי המוסכם מפני שהתובעים לא התחייבו לפצות כאשר הנתבעים מורשים שלא לפצות.⁴

למסקנה, הנתבעים והתובעים כאחד אינם זכאים להפעלת סעיף הפיצוי המוסכם.

ט. תשלומים כדי לפצות על איסור

אף אם נאמר שאין בעצם החקירה והדין ודברים עם העירייה משום מקח טעות, הרי ברור הדבר לפי השולחן ערוך (רכו, ו) שיש איסור להעלים מידע שכזה. האיסור איננו תלוי דווקא בשאלת תוצאות החקירה אלא על עצם האיסור שנעשה כלפי הצד השני. במקרה שאכן נעשה איסור והועלם מידע שגורם לצער רב לחברו מוטלת עליו החובה לפייס את חברו, ופעמים שפיוס זה עולה ממון, ומוטלת על הפוגע החובה לפייס גם בממון את חברו. תשלומין אלו אינם חלק אינטגרלי מהפיצוי המוסכם שעליו הסכימו הצדדים ונדון בפרקים הקודמים.

למסקנה, על התובע לשלם 20,000 ₪ בגין האיסור להעלים מידע קריטי לעסקה מחברו.

⁴ התחייבות הפיצוי ביסודה היא אסמכתא, והנימוק לקבלתה נתבאר בתוס' סנהדרין כה א דכיון דשנים הם כל אחד ואחד מקני לחבריה מגו דאי מרווח בעי איהו למקני בההיא הנאה גמר ומקני לחבריה ולפי זה כל שידוכין לא הויא אסמכתא משום דכל חד וחד בעי למקני גמר נמי ומקני, וממילא שכשהתחייבות אינה הדדית חוזרת בעיית האסמכתא.

וזאת מלבד הסברה הפשוטה, שהמוכנות לפיצוי היא הדדית ובלי הדדיות אין התחייבות כזו אלא אם כן נתפרשה להדיא (כמו בהתחייבות חד צדדית לפיצוי שהובאה בתוס' ב"מ סו א). וראו גם יבמות צא ע"א שהתחייבויות הן הדדיות.



י. ליקויי הבניה

התובע מכחיש קיומם של ליקויי איטום ונזילות בתקופת החזקתו בנכס, וטוען כי הדירה תוחזקה באופן שוטף וכי לא היה כל צורך באיטום יסודי. לטענתו, מצבו של לוח החשמל היה גלוי וידוע לקונים, אינו לוקה בליקוי בטיחותי, ונמסר במצבו כמות שהוא. הצעתו לשלם סכום של 5,000 ש"ח ניתנה לפני משורת הדין בלבד, ללא הודאה באחריות. לשיטתו, טענות הקונים הועלו בשיהוי ובחוסר תום לב, במטרה לקזז כספים מיתרת התמורה.

הנתבעים טוענים כי לוח חשמל אינו גלוי ומובן לכל אחד, ומצביעים על סעיף 4 בהסכם שבו הוצהרה תקינות החשמל ע"י התובע. לטענתם גילו את נזקי האיטום רק בחורף מיד כשהחל הגשם הראשון, ומיד עדכנו את התובע ואף הציעו לו לתקן את הנזקים בעצמו.

דין והחלטה

ליקוי הנמצא בבית וניתן לתקנו ודרך לתקנו, איננו מקח טעות אלא מוטל על המוכר לתקנו (שולחן ערוך חושן משפט רלב, ה).

התנאי בהסכם שהדירה נמכרה as is

בהסכם (סעיף 7) נכתב: "על המוכר לא תחול כל אחריות ... למעט בגין מום או פגם שהיה ידוע למוכר והוא לא הצהיר על כך בהסכם". המוכר הצהיר אם כן שלא ידוע לו על שום ליקוי בבית. לגבי מחילה כללית על ליקויים נפסק שהמחילה לא חלה (ראו רמב"ם מכירה טו, ו, על פי המגיד משנה, שם; שולחן ערוך חו"מ רלב, ז, על פי הסמ"ע טז. ועיינו בטור חו"מ רלב; נתיבות המשפט שם, ב, המבארים את הרמב"ם באופן שונה. לשיטתם הלכה זו נתונה במחלוקת הפוסקים. וראו הרב הלל גפן, "חוזה מכר רכב", משפטי ארץ ג: קניין ומסחר, עמ' 521 כיצד ניתן למכור as is, וראו הרב אורי סדן 'דיני הרכב' פרק א סעי' יא). ישנם בתי הדין המקבילים את התנאי as is כאשר מדובר על מומים גלויים (ע"פ השולחן ערוך רלב, ג), או על מומים זניחים, אולם במקרה שלפנינו כפי שעולה מדו"ח המומחה מדובר על מומים נסתרים ומשמעותיים. למעלה מן הצורך נאמר, שהתובע טען בבית הדין כי אין כלל ליקויים בדירה ואילו היו ליקויים היה יודע על כך מהצוות הטכני שלו ולא טען שהיו ליקויים והוא פטור עליהם, ממילא המחילה שנכתבה בחוזה שהבית נמכר as is אינה חלה.

לבד מדברי המוכר בבית הדין, בהסכם (סעיף 4) נכתב: "המוכרים מצהירים בזאת כי למיטב ידיעתם מערכות הבית פועלות כראוי.. ואין נזילה או רטיבות בבית, ולכן אין כל חדירת מים לבית, ו/או חלחול מים לבית ו/או סביבותיו וכי ניקוז המים תקין", אם כן, גם בשעת המכירה הצהיר המוכר כי לא קיימים ליקויים בבית.

זמן היווצרות הליקויים



במקרה בו יש מום הנמצא בבית והתגלה לאחר המכירה, והמוכר טוען כי נוצר לאחר המכירה נפסק בשולחן ערוך (חושן משפט רלב, טז) שיש לשאול מומחים. לוח החשמל תוקן על ידי חשמלאי עוד בטרם הדיון.

בנוגע לנזקי האיטום, בית הדין פנה למומחה איטום שביקר במקום בתאריך 16.2.26 והתבקש לענות על השאלות הבאות:

א. לפניך גג מבניה קלה ממנו נטען כי יש נזילות. האם תוכל לאמת את הטענה, והאם תוכל לשער ממתי קיים נזק זה.

ב. מהי עלות תיקון האיטום?

ג. לפניך מקלחון ממנו נטען כי יש נזילה. האם תוכל לאמת טענה זו, והאם תוכל לשער ממתי הלקוי קיים?

ד. מהי עלות תיקון הנזילה, כולל הפגיעה שנטענה במרתף?

בדו"ח המומחה, מתאריך 25.2.26 השיב המומחה על שאלות בית הדין:

א. יש מהגג נזילות, והן ליקוי שורשי הקיים ממועד הקמת הגג.

ב. תיקון האיטום יעלה 16,500 ₪.

ג. יש מהמקלחון נזילה, אך לא ניתן לקבוע בוודאות ממתי קיימת. צויין כי המקלחון נבנה בצורה רשלנית ללא שיפוע, אולם לא ברור שעובדה זו גורמת לנזילה.

ד. סך תיקון הנזילה והדברים הנלווים עומד על 30,000 ₪.

ב"כ הנתבעים שאל מספר שאלות הבהרה על דו"ח המומחה. בשאלתו השלישית שאל:

צוין בחוות הדעת שלא ניתן לדעת באיזה שלב נגרם הליקוי באיטום ובשיפועים - למען הסר ספק - האם יכול היה להיגרם כתוצאה משימוש שוטף (שלא כתוצאה מרשלנות בבנייה או שיפוע)?

המומחה השיב:

לא יכול להגרם משימוש שוטף

לוח החשמל

ההלכה קובעת שכאשר מדובר בדבר הגלוי לעין כל וניתן לבדיקה, הרי חזקה על הלקוח שבדק את הדברים ובכך ששתק יש מחילה (שולחן ערוך חושן משפט רלב, ז), אמנם מצד שני אם מדובר בליקוי שאדם סביר אינו יכול לזהות ורק איש מקצוע יכול לזהות אותו ואכן הליקוי התגלה רק לאחר בדיקת איש המקצוע, לא ניתן לטעון שמום כזה נחשב לגלוי (ראו שולחן ערוך שם). למרות שבא כח התובע טען (פרוטוקול דיון 1) כי 'אפשר לראות חוטים שרופים' – המשמעות אינה נהירה לכל אדם, וכדברי התובע עצמו (פרוטוקול דיון 2) 'אין צורך לתקן את ארון החשמל'. ממילא, מאחר ודברי איש המקצוע לא נסתרו בבית הדין אלא נאמר שהכל היה בסדר בתקופת השימוש של התובע בדירה, אין בכך בכדי להכחיש את החשמלאי שתיקן את ארון החשמל, וזיהה בו בעיה נסתרת ומסוכנת. נדגיש שדברי החשמלאי כי מדובר בפיקוח נפש מהווים ראייה יותר ברורה שעל



דבר כזה לא מחלו הנתבעים, וכי אדם מכניס עצמו למקום סכנה ומוחל על מצב שלפי החשמלאי מוגדר כסכנת נפשות!! ולכן לא מסתבר לראות בשתיקת הנתבעים מחילה על המום בארון החשמל.

חיזוק משמעותי לכך שאין המדובר בדרישה שנולדה בדיעבד ניתן למצוא במכתב ב"כ הנתבעים מיום 25.12.2024, שבו התריעו בזמן אמת כי ארון החשמל 'לא תקין ומסוכן' (מודגש במקור) ודרשו את תיקונו תוך שלושה ימים, תוך הבהרה מפורשת כי אילולי כן – יבוצע התיקון על ידי הנתבעים ועלותו תקוזה על חשבון המוכר. נקודת דרך זו, הסמוכה ככל הנראה לגילוי הליקוי, שוללת את האפשרות לטעון לשיהוי או למחילת הנתבעים, ומוכיחה כי אלו עמדו על זכותם לתיקון המפגע הבטיחותי מיד עם חשיפתו; יתירה מזאת, תימוכין לכך מצויים בדברי התובע עצמו בבית הדין (פרוטוקול דיון 2 עמוד 3), מהם עולה כי בשעת אמת היה מוכן לשאת בעלות החשמלאי, דבר המהווה לכאורה 'הודאת בעל דין' בתקינות דרישתם של הנתבעים ובחובתו הבסיסית לתיקון הליקוי.

למסקנה, הנתבעים זכאים לשיפוי בגין תיקון החשמל ע"ס 7,200 ₪.

נזקי האיטום בגג

במקרה זה מדובר על מום נסתר שהנתבעים לא יכלו לדעת עליו מראש. לפי דו"ח המומחה מר אבישלום לוי האיטום לא היה תקין מיום התקנתו ועלות התיקון היא 16,500 ₪. חוות הדעת מתקבלת על ידי בית הדין. **למסקנה, הנתבעים זכאים לשיפוי בגין נזקי האיטום ע"ס 16,500 ₪.**

נזקי המקלחון

בנוגע לנזקי המקלחון, המומחה קבע כי אין בידו לקבוע בוודאות מתי נוצר הליקוי, האם קודם למכירת הבית או לאחריה.

במקרה שבו אין המומחים יכולים לקבוע מתי נוצר הליקוי, יש לדון על פי הכללים שנקבעו בדיני מקח וממכר. השולחן ערוך (חושן משפט רלב, טז) פסק בנוגע לגבינות שהתליעו כי המוציא מחברו עליו הראיה. הסמ"ע (שם ס"ק טז) ביאר שלפי פסק זה, אם המעות עדיין בידי הלוקח והמוכר מבקש להוציאן מידו – עליו הראיה.

אולם הסמ"ע הקשה מדברי השולחן ערוך עצמו (שם סעיף יא) בעניין בהמה שנמצאה טריפה, שם נפסק כי הלוקח צריך להביא ראיה, ואם אין בידו ראיה מוציאים את המעות מידו⁵. לפיכך הסמ"ע (וכן משמע בטור, וכן דעת הש"ך והב"ח) חילק בין המקרים וכתב: "דהתם מעמידין הבהמה על חזקתה וסתם בהמה אינה נטרפת, וברשות הלוקח נעשה הספק ואמרינן כאן נמצא כאן נתהוה המום; מה שאין כן גבינות דאין להם חזקה, דרוב גבינות כשנתיישנו דרכן להתליע".

⁵ ואכן הבית יוסף סבר ששני המקרים דומים, ולדבריו כשם שבבהמה על הלוקח להוכיח מתי נוצרה הטריפות, כך גם בגבינות עליו להוכיח מתי אירעה ההתלעה.



האחרונים הרחיבו בביאור דברי הסמ"ע. השב שמעתתא (ש"ב, ט) הסביר כי כאשר יש רוב שכיח מאוד, כגון בגבירות שדרך להתלע, אנו מסתפקים מעצמנו מתי נוצר הליקוי, לכאורה אפילו כאשר לא קיימת ריעותא לפנינו. לעומת זאת, החזון איש (חושן משפט ליקוטים י, ה) הקשה על ביאור זה, שכן אם כן אף כאשר הגבירה אבדה יוכל הלוקח לטעון שמא הייתה מתולעת ולהיפטר מתשלום. לכן פירש שכאשר יש רוב מצוי מאוד אין אומרים את הכלל "כל שנולד הספק ברשותו עליו הראיה".

על פי דברים אלו יש לבחון כיצד לדמות את המקרה שלפנינו. לכאורה ניתן היה לדמות את המקרה לבהמה שנמצאה טריפה, שכן אין כאן רוב מצוי מאוד כהתלעת גבירות. אולם עיון נוסף מעלה שאין הדמיון שלם. הסוגיא של טריפה עוסקת במקרה בו היה שינוי ואנו מסתפקים באיזו רשות הוא היה, ועל זה נאמר היסוד שיכאן נמצא כאן היה' ואין מחזיקים מרשות לרשות. בבהמה אנו יודעים שהיה שינוי והטריפות לא היתה מעיקרא כי קיימת חזקה ורוב שהבהמה הייתה בריאה, ולכן כאשר נמצאה טריפה אנו אומרים 'כאן נמצא כאן היה'. לעומת זאת, במקלחון אין לפנינו חזקה ברורה מעין זו ואינדיקציה ברורה שהיה כלל שינוי. אמנם ניתן לומר שמנהג רוב הקבלנים לבנות כראוי, וממילא תיחשב חזקה הבאה מכוח רוב, כחזקת בהמה שאינה טריפה, אך אין לומר רוב שכזה במקרה שלפנינו בו לפי חו"ד המומחה המקלחון נבנה לכאורה בצורה לא ראויה וללא שיפוע דבר שעשוי להראות שהבנייה איננה מהרוב התקין, וכפי שביאר בעין יצחק אה"ע ב סה (יד) כשלא נתבררה חזקה מתחילה, ואין חזקה מכוח רוב.

לפיכך, כאשר אין אינדיקציה ברורה לכך שנוצר שינוי, והאפשרות שהליקוי היה קיים מלכתחילה עומדת בעינה, חוזר הדין לכלל היסודי של דיני ממונות: המוציא מחברו עליו הראיה. יתירה מכך, אומדנא דמוכח היא כי ליקוי בשיפוע המקלחון אינו דבר שנוצר עם הזמן כתוצאה משימוש, אלא מדובר ב'ריעותא דמעיקרא' הנובעת מעצם פעולת הבנייה; מאחר ששיפוע הוא נתון סטטי שנקבע בעת הנחת התשתית, ומקלחון זה חדש יחסית, הרי שהוכחת קיומו של שיפוע לקוי כעת, מהווה אינדיקציה מסוימת לכך שהמקלחון נבנה מראשיתו בצורה רשלנית, וליקוי הנזילה היה קיים מלכתחילה (ראו כסף הקדשים [חו"מ רלב, יא] שכתב גבי תפילין שנבדקו "ונמצא בהם פסול והקונה תובע מהסופר או ממי שמכר לו, כל שניכר שהפסול הוא מתחלת כתיבה הרי פשיטא שצריך להחזיר לו המעות", ואף שבענייננו כאן, הזיקה בין הליקוי בשיפוע לבין הנזילה אינה מוחלטת, ונביא זאת בחשבון בקביעת גובה השיפוי בסמוך; הרי שיש בנתון זה כדי ליצור אומדנא בדבר פגם יסודי במקלחון וכנ"ל). בנוסף, לאור תשובת המומחה ולאור העובדה כי ככל הנראה הנתבעים לא עשו שום שיפוץ בנכס לאחר המכירה ואם כן מסתבר מאוד שהליקוי היה קיים לפני המכירה.

עם זאת, התובע טען כי עלות בניית המקלחון כולו הייתה נמוכה יחסית, ולא מסתבר לחייבו בעלות של מקלחון יקר בהרבה.

לאחר שקילת טענות הצדדים, ומאחר שקיימים צדדי ספק מסוימים, בין השאר העובדה שמחירי הבנייה עלו לאחר המלחמה מאוד וכנראה בזמן המכירה היו נמוכים יותר, מצא בית הדין לפסוק בדרך של פשרה הקרובה לדין, ע"פ הסמכות הנתונה לו בהסכם הבוררות עליו חתמו הצדדים.



לפיכך, הנתבעים זכאים לשיפוי בגין נזקי המקלחון בסך 25,000 ₪.

יא. הוצאות משפט

על פי ההלכה, כאשר שני הצדדים מתנהלים בדיון באופן סביר, נחשבת פנייתם כ"פנייה משותפת", ועל כן עליהם להתחלק בשווה באגרת בית הדין (כך גם עולה ממדיניות בית הדין המפורסמת באתרו). במקרה שלפנינו התובע שילם 20,300 ₪ כאגרה לתביעתו, והנתבעים שילמו 13,000 ₪ כאגרה לתביעתם הנגדית, לפיכך ההפרש 7,300 ₪ יחולק בין הצדדים, והנתבעים ישלמו לתובע 3,650 ₪ בגין הוצאות משפט.

יב. החלטות

1. הנתבעים חייבים לשלם לתובעים את יתרת התשלום עבור קניית בית המגורים על סך 200,000 ₪.
2. התובעים חייבים לשלם לנתבעים את התשלומים הבאים:
 - א. 20,000 ₪ בגין העלמת דבר חקירת העירייה בזמן המשא ומתן והמכירה.
 - ב. 7,200 ₪ עבור תיקוני חשמל.
 - ג. 41,500 ₪ בגין ליקויים נסתרים שהיו בבית ולא דווחו לנתבעים.
3. הנתבעים חייבים לשלם לתובעים 3,650 ₪ בגין החזר אגרת בית הדין.
4. סך כל החיובים, על פי האמור בסעיפים הקודמים, שחייבים הנתבעים לשלם לתובעים הם: 134,950 ₪, ובכך מסולקות כלל התביעות ההדדיות שבין הצדדים.
5. למען הסר ספק, ההחלטות האמורות כאן נכונות הן לתובעים והן לבנם אשר ייצגם בהליך המכירה ובפני בית הדין, כאחד.
6. את הסכום הנ"ל יש לשלם עד לתאריך ט"ז אייר תשפ"ו 03.05.2026 מתוך התחשבות בחג הפסח.
7. ניתן לערער על פסק דין זה עד לתאריך ט"ז אייר תשפ"ו 03.05.2026.

פסק הדין ניתן בוי' בניסן תשפ"ו, 24 במרץ 2026

בזאת באנו על החתום

הרב חגי פישר, דיין

הרב עמוס ראבילון, אב"ד

הרב משה גרינהוט, דיין

