



בס"ד, ז' חשוון תשעו

20 אוקטובר 2015

תיק 74031

## הכרעה בבקשת רשות ערעור

בעניין שבין

הנתבע

התובעים

### א. הקדמה

בו' תמוז תשע"ה בית הדין קמא הכריע במחלוקת שבין הצדדים. באופן עקרוני דחה בית הדין את תביעת התובע, שהוא גם המבקש בהליך זה, אך לפני משורת הדין, חייב את הנתבע לשלם לתובע 10,000 ₪ כפיצוי.

התובע באמצעות ב"כ עו"ד רפאל שטוב הגיש בקשה לערעור על פסק הדין. לצורך העיון בבקשת הערעור הובאו לפני המסמכים הבאים: כתב התביעה, פרוטוקולים, סיכומי הצדדים ותגובות עליהם, פסק הדין, בקשת רשות הערעור ותגובת המשיב.

המבקש העלה שתי טענות כנגד פסק הדין ונדון בהן לקמן. אך כבר בפתיחת הדברים אומר שדין בבקשת רשות הערעור להידחות.

### ב. טענה ראשונה – מכר דירה תמיד כולל רישום

כתב המבקש באמצעות ב"כ:

"פשוט וברור לכל כי מכירת דירה כוללת, כדבר יסודי, רישום הדירה ע"ש הקונה כשהיא

"דירה חוקית". חובה ראשונית ופשוטה וכל מכר כולל את מסירת החזקה **ואת הרישום**,

כחלק יסודי מהמכר.

העברת דירה ממוכר לקונה, משמעותה, מסירת החזקה וביצוע הרישום.

אין "נוהג מדינה" אחר וזה בדעתו של כל אדם."

לא ברור לנו בדיוק מה כוונת המבקש. הרי הדירה נרשמה בטאבו כדין. אלא שהיא לא הוסדרה מבחינה תכנונית (שכן באותו הזמן ניתן היה להעביר בעלות על דירה שאינה מוסדרת). כפי שהוסבר היטב בפסק הדין ודאי שנקודה זו היא לא מהותית במקח, ואי אפשר לטעון שהמכירה כוללת התחייבות להסדיר את מצבה.

אלא שייכתן שכוונת המבקש לומר שהעובדה שהדירה אינה מוסדרת מהווה מום במקח שבגינה דין העסקה להיבטל. ואכן ייתכן שבנקודה זו צודק המערער שיש בכך מום גדול, אך עדיין אין בכך

עמוד 1 מתוך 2



לערער על פסק הדין, שכן אם זו הכוונה, יחולו על טענה זו הדברים שהובאו בפסק הדין בסעיף ח, שבגלל ההשתתפות של הקונה בביטול המקח, נחשב הדבר כמחילה. זאת מעבר לאפשרות שהוא מחל מראש על כך כאשר במפורש קנה את הדירה AS IS. בנוסף, כפי הובא בפסק הדין, המבקש ויתר על האפשרות של ביטול המקח, שכן בית הדין שאל אותו כמה פעמים על כך, ואמר במפורש שאינו מעוניין לבטל את המקח.

אם כן דין טענה זו להידחות.

#### ג. טענה שניה – תיקון התלוי בצד שלישי כאשר אין התנגדות מצד שלישי

בית הדין קמא הכריע שאין לחייב את המשיב לתקן את הדרוש תיקון (הסדרת המצב התכנוני של הבית) או לנכות מסכום העסקה בגלל שהתיקונים תלויים בצד שלישי. וכפי שכתב בסיכום סעיף ט: **"לסיכום, כיון שהסדרת הדירה תלויה בצדדים שלישיים אזי לא ניתן לדרוש תיקונו או פיצוי"**.

המבקש טוען שטענה זו נכונה אם יש צד שלישי שמתנגד לביצוע התיקונים, אך כאשר אין מי שיתנגד ודאי שהמוכר מחוייב לבצע את התיקונים.

המבקש נתן משל – אם התיקון יהיה כרוך בקניית חומרים, האם נאמר שהמוכר של המוצרים נחשב צד ג' וממילא יהיה המוכר פטור מלתקן את הנזקים?

ואכן במשל נראה שהמבקש צודק, אך המשל רחוק מלשקף את המציאות במקרה שלפנינו. כאן יש סיכוי גדול שיהיו מתנגדים. ראשית, כידוע, הרשויות הרבה פעמים מערימות קשיים ביורוקרטיים רבים על הסדרת נכס. גם מבין שאר הדיירים ישנה סבירות שתהיה התנגדות להסדרת הבית, כיוון שהדבר יטיל עליהם הוצאות שונות, ואולי אף יחייב הדבר שהם יפרקו תוספות בנייה שלהם ולכך מסתבר שלא כולם יסכימו.

אשר על כן גם דין טענה זו להידחות.

#### ד. אחרית דבר

כפי שפתחנו, דין הבקשה להידחות.

אוסף שנראה לנו שכדאי למבקש לשקול את הצעתו של המוכר לקנות חזרה את הדירה לפי התנאים שהובאו בפסק הדין, שכן יש בהצעה זו לפצות את המבקש לנזקים שנגרמו לו. אכן אין הח"מ יודע אם ההצעה עדיין עומדת.

בזאת באתי על החתום

אבי"ד הרב חיים בלוך