

6.95x37.33	1	עמוד 56	ידיעות חיפה	15/08/2014	43844543-5
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

תתתת

(2)

מיכל ירון

על כל הגורמים המעורבים בעסקת מכירה להיזהר: הקונה, המוכר והפרקליט

"כשמוכרים דירה, בית או מגרש, יש הטועים לחשוב כי האחריות לביצוע הבריקות השונות חלה על הקונה בלבד מכוח הכלל "יזהר הקונה". אלא שכלל זה, שהיה מקובל בעבר בשיטת המשפט הבי-ריטי, אינו מקובל עוד בישראל. בעסקאות מכר מק-רקעין המתנהלות על-פי חוק החוזים, חוק המכר וחוק המקרקעין, מוטלות על המוכר חובות תום לב הקבועות בדין ומכוחן חלה על המוכר להזהיר את

הקונה ברבר פגמים שונים הקיימים בנכס", כך מציין עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה לנרד"ן ממשרד דורון-טיי קוצקי-צדרברום.

לאחרונה התגלגל לפ-תחו של בית המשפט תיק שבו עלתה השאלה באשר לפדקטיקה הנהוגה בעסקאות מכר ובית המשפט קבע כי יש לבצע על-פי חוק המכר וחוק החוזים. פסק דין רובינגר עסק במ-כירת בית במצב גרוע מאוד שלא היה ראוי למגורי אדם. חלקים מסוימים היו הרוסים, בחלקים אחרים לא הושלמה הבנייה, לא הותקנו בו חלונות וההת-רשמות הכללית הייתה כי לא גרשם אדם במשך שנים

רבות, אם בכלל. הקונים החלו לשפצו ורק אז גילו כי לבית אין כלל אישור לאכלוסו (טופס 4) ולמעשה נבנה ללא היתר. כשפנו למוכרים, אלה הפנו אותם לסעיף בחוזה הקובע כי הבית נמכר כפי שהוא (AS)

(IS) וכי הקונה מוותר על "כל טענה ברבר טעות ו/או אי-התאמה ו/או כל טענה שהיא דבר מום או פגם בהם". מרובר בסעיף סטנדרטי בחוזה מכר כיום שמ-עביר את האחריות לנכס מהמוכר אל הקונה. המו-כרים טענו כי יש ליישם בעניין זה את הכלל "יזהר הקונה".

במהלך המשפט התברר כי הקונים דווקא ניסו לברוק בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אם ניתן בעבר אישור אכלוס לבית אך לא מצאו כזה בשום מקום. עוד התברר כי כאשר נשאלו המוכרים על עניין, וכן על עניין היתר הבנייה, הם השיבו כי לא היו כל בעיות תכנוניות עם הבית וכי הוא נבנה כדיו, וכי הבעיה היחידה הגלומה בו נוגעת למצבו הפיזי הרעוע, והקונים הסתמכו על דבריהם אלה. אולם בית המשפט קבע כי בניגוד לטענת המוכ-רים, הייתה מוטלת עליהם החובה ליידע את הקו-נים באשר להיעדרו של היתר לאכלוס הבית ומש-לא עשו כן, ניתן לראות בקונה כמי שהוטעה לחשוב שכל האישורים קיימים. בית המשפט פסק לפיכך כי על המוכר לפצות את הקונה בגין נזקיו בסכום של 180 אלף ש"ח.