



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 12-10-33707-10 ישראל נ' בנדרי

בפני כב' השופט יונה אטדגי

המבקש: איציק ישראל
ב"כ עו"ד דן אשכנזי

נגד

המשיב: בנדרי אליה
ב"כ עו"ד יצחק פסטרנק

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

פרק עובדתי

1. המבקש רכש ביום 15.3.12 מהמשיב נכס מקרקעין: חדר בשטח של כ-10 מ"ר, בקומת קרקע של בנין מגורים המצוי ברחוב הנשיאים 3 חולון, והרשום בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת: תת-חלקה 10 חלקה 205 גוש 7166 (להלן – הנכס). הנכס הוגדר בחוזה המכר (נספח א' לתובענה, להלן – החוזה/ההסכם) כמחסן, אך הגדרתו בפנקסי לשכת רישום המקרקעין היא: דירה. התמורה, בסך 78,000 ₪, שולמה במעמד החתימה (חלקה הופקד בנאמנות אצל ב"כ המשיב עד להמצאת מסמכים מסוימים).
2. המבקש קיבל את החזקה בנכס והחל בשיפוצו. תוך כדי השיפוץ קיבל המבקש מאגף הפיקוח של עיריית חולון התראה להפסקה מיידיית של העבודות. בהתראה רשם המפקח ניסני: "מבצעים שיפוץ פנימי בחדר בחדר המדרגות ומתכוונים להפוך לדירה" (נספח ג' לתובענה). המבקש הפסיק את העבודה והגיע למשרדי העירייה כדי לברר את הדברים. המבקש הגיע לפגישה זו עם אביו, יוסף ישראל (להלן – יוסף), העוסק בתיווך מקרקעין. בפגישה זו נמסר למבקש ולאביו, כי ייעודו של הנכס על פי היתר הבניה הוא "חדר אשפה של סופרמרקט", וכי לא ניתן לעשות במקרקעין שימוש כמחסן (סעיף 19 לתצהיר המבקש, סעיף 10 לתצהיר יוסף).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

- 1 בעקבות כך פנה המבקש למשיב בבקשה לביטול ההסכם והשבת התמורה ששולמה, אך
2 המשיב סירב.
3 גם פניותיה של ב"כ המבקש למשיב ובא כוחו בבקשה דומה לא נענו.
4 ביום 3.4.12 הודיעה ב"כ המבקש למשיב בכתב על ביטול ההסכם ודרשה את השבת
5 התמורה (נספח ה' לתובענה).
6
7 4. למרות זאת, המבקש פעל לרישום הזכויות בנכס על שמו, וכך הן רשומות כיום בלשכת
8 רישום המקרקעין.
9 לדבריו, הוא עשה זאת כדי לנסות להקטין את נזקו, כיוון שהיה גורם שהיה מוכן לקנותו
10 באופן זה, אך אותו גורם חזר בו לאחר מכן.
11
12 התביעה ותמצית טענות הצדדים
13 5. המבקש טוען כי הוטעה על ידי המשיב, שאמר לו שהנכס יכול לשמש כמחסן בעוד שייעודו
14 על פי היתר הבניה הוא חדר אשפה.
15 באופן זה, המבקש לא יוכל לעשות בנכס שימוש, שלשמו הוא נרכש, ולמעשה הוא לא יוכל
16 לעשות בו כל שימוש.
17 לטענת המבקש, המשיב ידע היטב שייעודו של הנכס בהיתר הבניה אינו מחסן אלא חדר
18 אשפה והוא אף הותרה על ידי העירייה לחדול מהשימוש בו כמחסן.
19 המבקש טוען כי בכך ביצע המשיב כלפיו גם הפרה יסודית של החוזה.
20 המבקש עותר למתן צווים הצהרתיים, לפיהם, המשיב הטעה אותו במשא ומתן לקראת
21 כריתת ההסכם, לחילופין כי המשיב הפר הפרה יסודית את החוזה, להצהיר על בטלות
22 ההסכם, ולמנות את בא כוחו ככונס נכסים לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך ביטול
23 ההסכם.
24
25 6. המשיב מתנגד למתן הצווים המבוקשים.
26 לדבריו, הנכס נרכש על ידיו מבעליו הקודם כמחסן וכך הוא שימש במשך שנים רבות.
27 לטענתו, הוא מסר למבקש את האינפורמציה הנכונה, והמבקש מצידו יכל לערוך את כל
28 הבדיקות הדרושות בעצמו, והוא (המבקש) אף הצהיר בחוזה כי אכן ערך את הבדיקות
29 המתאימות.
30 המשיב סבור, כי המבקש חפץ בביטול ההסכם לאחר שנכח שהוא לא יוכל להפוך אותו
31 לדירה, ולמעשה המדובר בטעות בכדאיות העיסקה שאיננה מאפשרת, כידוע, את ביטול
32 ההסכם.
33
34
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

דיון עובדתי

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
7. אין חולק שהמצג שהוצג בפני המבקש הוא, שהנכס יכול לשמש כמחסן. מסקנה זו עולה קודם כל מהגדרת הנכס בחוזה, ובאופן זה הוא נזכר בו פעמים רבות. המבקש התעניין בנכס זה בעקבות פרסום שעשה בנו של המשיב באתר האינטרנט "יד 2", על מכירת מחסן (סעיף 5 לתצהיר המבקש), והמשיב אישר בחקירתו (עמ' 19) שכך הוא פורסם.
- נוסף לכך, המשיב נשאל על כך בפגישתו עם המבקש ואביו קודם לכריתת החוזה, והשיב כי יש לנכס היתר לפעול כמחסן וכך הוא שימש במשך שנים רבות. כך העידו המבקש (סעיפים 8-9 לתצהירו) ואביו (סעיפים 3-4 לתצהירו), וכך מאשר המשיב למעשה בתצהירו (סעיפים 24-26).
- נתון זה נמסר גם על ידי ב"כ המשיב לב"כ המבקש בשיחתם לפני כריתת ההסכם (סעיפים 3-6 לתצהיר עו"ד שמיר מסיקה).
8. למרות שהמשיב התקשה להודות בכך במפורש, לא יכולה להיות מחלוקת, לאור הראיות שהוצגו, כי ייעודו של הנכס על פי היתר הבניה אינו מחסן אלא חדר אשפה (ואולי חצר אשפה, הכיתוב בתשריט אינו ברור לגמרי). כך מוגדר הנכס בתשריט היתר הבניה, שעותק ממנו צורף כנספח ד' לתובענה. אמנם, המבקש לא השכיל להציג עותק מאושר מתאים למקור או תעודת ציבור המאשרת את נכונות התשריט (המבקש הגיש בקשה בענין זה רק לאחר תום הראיות, המשיב התנגד לכך וקבעתי כי החלטתי תיכלל בפסק הדין), אך המבקש העיד (סעיף 19 לתצהירו) כי תשריט זה נמסר לו על ידי פקידי העירייה בפגישתם לאחר קבלת ההתראה על הפסקת העבודות, ולא מצאתי מקום לפקפק בכך.
- הלכה למעשה, המשיב זיהה בחקירתו (עמ' 22) את המחסן בתשריט וידע להצביע על גבולותיו, אם כי הוא נסוג מעט מכך לאחר שהבחין כנראה שבעדותו הוא מאשר את האמור בתשריט:
- ש"ו. נספח ד' לה"פ
ת. אני מזהה את התשריט, זה שני חלקים, המחסן וחלק עוד מבנה.
ש. של הנשיאים 3
ת. כן. אבל מעולם לא ראיתי את הדבר הזה.
ש. הצבע על המחסן
ת. לא יודע להגיד לך. לא הייתי שם עשרות שנים.
ש. תאר איפה המחסן
ת. המחסן הוא חלק מהריבוע בתשריט, אני עוד פעם אומר וחוזר הנושא של חדר אשפה יכול להיות שבאמת הוא היום גם כן חדר אשפה של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

- 1 הסופר, אבל לא המחסן. המחסן צמוד לזה, יש כאן קיר. אני קניתי את
2 זה כמוכן.
- 3 **ש. ביהמש – איפה המחסן מצויין בתשריט?**
- 4 ת. הוא לא מצוייר כאן בתשריט. כאן רואים תוכנית כללית. הם מנסים
5 להטעות. כשקבלן מגיש תוכניות בניה הם משתנות לאחר מציאות של
6 הבניה. אני מאמין שהתוכניות השתנו, מה שהם מראים זה התוכניות
7 הראשונות שהקבלן מגיש. לאחר מכן תוכניות משתנות. עושים
8 תוכניות מצב קיים." 9
- 10 9. למעלה מזה, נתון זה אושר ללא כל ספק בעדותו של מנהל מחלקת רישוי עסקים של עיריית
11 חולון שלמה גיספן, כמתואר בהרחבה בתצהירו ובמסמכים שצורפו אליו, וכן בעדותו בבית
12 המשפט (עמ' 6-10), ולעדות זו עוד אתייחס בנפרד להלן.
- 13 כפי שציין ב"כ המבקש בצדק בסיכומי התשובה שלו (סעיף 2), המשיב הודה למעשה
14 בסיכומיו (סעיף 45.2), כי שימוש בנכס כמחסן מהווה אי התאמה להיתר הבניה, וכי יש
15 צורך בהגשת בקשה לשימוש חורג על מנת להתאים את ייעודו למחסן. 16
- 17 10. אמנם, גם בהסכם הרכישה של הנכס על ידי המשיב מבעליו הקודמים, מיום 6.12.78 (נספח
18 א' לכתב התשובה) הוגדר הנכס כמחסן (ליתר דיוק הנכס הוגדר בהסכם כחנות ומחסן, אך
19 ככל הנראה דובר בנכס גדול יותר שחולק לאחר מכן. כך עולה מעדותו של המשיב, עמ' 21).
20 ואמנם, גם העירייה כשלה בהגדרת הנכס, בציננה "מחסן" באישור שהוציאה לצדדים כאן
21 לצורך העברת הזכויות (נספח ה' לכתב התשובה).
- 22 אך כל אלה אינם יכולים לשנות את המסקנה, לפיה ייעודו של הנכס על פי היתר הבניה
23 הקיים איננו מחסן אלא חדר (או חצר) אשפה.
- 24 לכל היותר, יכלה להיות לדברים הללו נפקות לתום ליבו של המשיב או למידת ידיעתו
25 אודות הייעוד האמיתי של הנכס, אך כפי שיפורט להלן, המשיב ידע היטב שהשימוש שנעשה
26 בנכס כמחסן אינו תואם את ייעודו על פי היתר הבניה, ואף ידע שהעירייה מודעת לכך
27 ועומדת על הפסקת השימוש הנעשה למעשה במחסן בניגוד לייעודו על פי היתר הבניה. 28
- 29 11. כאן המקום לשוב לעדותו של שלמה גיספן, מנהל מחלקת רישוי עסקים של עיריית חולון.
30 הוא סיפר בתצהירו כי בחודש אוקטובר 2008 פנו דיירי הבנין למנהל מחלקת הפיקוח על
31 הבניה של העירייה, מר אריאל קמרט, בתלונה על השימוש שנעשה במחסן, המצוי למעשה
32 ב"לובי" של הבנין, על ידי המחזיקים הקודמים, שוכרי הנכס מאת המשיב.
- 33 הענין הובא לטיפולו, ובחודש נובמבר 2008 הוא קיבל לידי דו"ח ביקורת מאגף הפיקוח,
34 לפיו הנכס מוגדר בהיתר הבניה כחדר אשפה של הסופרמרקט (נספח ב' לתצהירו).
35 גיספן זימן את השוכרים לשימוע, אך אלה לא הגיעו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

1 לאחר מכן נערכה פגישה במשרדו עם בנו של המשיב, דוד בנדרי, "על מנת לעמת אותו מול
2 העובדה כי הנכס הינו חדר אשפה על פי היתר הבניה, אך הוא מושכר למטרות מחסן"
3 (סעיף 6 לתצהירו).
4 ביום 20.7.09, נשלח מכתב מאת מפקחת רישוי עסקים, ילנה סטרוגנוב (נספח ד' לתצהירו)
5 אל שוכרי הנכס, והעתק ממנו נשלח בין היתר גם לדוד בנדרי, בו מצוין כי ייעודו של הנכס
6 הוא חדר אשפה, והם נדרשים לפנות את הנכס.
7 ביום 8.9.09 נערכה פגישה במשרדו, בה השתתפו גם המשיב ובא כוחו דאז, עו"ד עומר יעיש,
8 וכן אריאל קמרט וילנה סטרוגנוב הנזכרים לעיל, שסיכומה הובא במכתבו אל המשיב מיום
9 11.10.09 (נספח ה' לתצהירו).
10 במכתב זה מצוין מפורשות: "ייעודו של הנכס כפי שמופיע בהיתר הבניה הוא חדר
11 אשפה לסופרמרקט הסמוך (לא לדיירי הבנין)" (סעיף 3ג) למכתב).
12 ועוד מצוין בו כדלהלן (סעיף 4):
13

"בשל כך, הינך נדרש לבצע את הפעולות הבאות:

- 15 א. לפנות את המחסן מכל סחורה ומכל שימוש בו וזאת תוך 60 יום
16 מהוצאת מכתב זה.
- 17 ב. עליך להקצות שטח לנושא האחסנה של הסחורה הנמכרת בעסק או
18 בתוך העסק העיקרי או ע"י שכירה/רכישה של מחסן אחר (בסמיכות
19 לעסק הראשי).
- 20 ג. כל פתרון חוקי אחר להפעלת המקום באישור מינהל הנדסה."

21
22 לאחר ומאחר שמה שסוכם בפגישה לא קיים, הוצאו שני מכתבים נוספים לשוכרי הנכס, עם
23 העתק למשיב (נספחי ו' לתצהיר גיספן), המתרים בהם לפנות את המחסן, ולאחר שגם
24 מכתבים אלה לא הועילו הוא הודיע לשוכרים על "הפקעת" רישיון העסק שלהם והעביר את
25 העניין לטיפול המחלקה המשפטית (סעיפים 13-14 לתצהירו).
26 בסופו של דבר, השוכרים פינו את הנכס והשימוש בו הופסק.
27

28 12. גיספן נחקר על האמור בתצהירו (עמ' 10-6 לפרוטוקול) והוא שב ואישר את כל האמור בו.
29 הנה קטע מדבריו (עמ' 8):

30 "דבר ראשון שאלתי מה ייעוד המקום, כשקיבלתי את הדוח שהוצג כאן
31 מבחינתי אין שום רלוונטיות אם זה מפריע או לא. זה מבחינתי הדבר הראשון.
32 הדבר השני זה ההפרעה. כל מה שהם כתבו היה מניע לבדוק את כל הסוגיה.
33 העסק הזה לא נתן לאנשים לחיות, הם בכו, הגיעו לכולם, ובצדק רב. הדבר
34 היחיד שמבחינה משפטית יכולתי ללכת איתו זה המחסן הזה, הייעוד שלו, אי
35 אפשר להשתמש במקום מבחינתי, אני מקבל דוח מוסמך מהעירייה, זה חדר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

1 אשפה. ואנחנו מבררים את זה, עושים סיוורים, כולל עם מר בנדרי ובנו, והם
2 יודעים שזה חדר אשפה. נאמרו וגם נכתבו אצלי דברים בשרד."

3
4 ובהמשך (עמ' 9-10):

5 "כשנודע לנו שיש בעיה הנדסית זומן בעל הנכס לקיים שימוע לפני ביטול
6 רשיון העסק, וזה מה שעשיתי, בעל העסק לא הגיע, אז זימנתי את הבן, ופעם
7 שניה הגיע גם אדון בנדרי, ישבו אצלי במשרד. יש תיעוד לדברים."

8
9 13. מעדותו זו של גיספן עולה, שלא זו בלבד שהמשיב ידע היטב עוד בשנים 2009-2010,
10 שהשימוש בנכס כמחסן אינו מתאים לייעודו על פי היתר הבניה, אלא גם ידע היטב
11 שהעירייה מתנגדת לשימוש זה ועומדת על הפסקתו.
12 המשיב, שנשאל על הדברים שעלו מעדותו של גיספן, ניסה בחוסר הצלחה להתחמק
13 ממשמעותם, ו"באותה נשימה" העיד גם שאינו זוכר מה נאמר בפגישה וגם שהוא זוכר מה
14 הוא אמר בה (עמ' 21-22 לפרוטוקול):

15 **"ש. מר גיספן העיד קודם, אתה מכיר אותו?**

16 ת. נדמה לי שנפגשתי איתו פעם אחת. אני לא בטוח, לא זוכר את הפנים
17 שלו, אבל כששמעתי אותו יכול להיות. זה היה לפני הרבה שנים.

18 **ש. התצהיר של גיספן מתאר פגישה בנוכחותך. זה מוסכם עליכם כי עו"ד
19 שלך לא חקר על זה. צא מנקודת הנחה שפגשת אותו. מתי**

20 ת. לא זוכר.

21 **ש. יכול להיות בשנת 2009?**

22 ת. אני באמת לא זוכר.

23 **ש. נכון שבפגישה זו הוא אמר לך שהממכר הזה לא יכול לשמש כמחסן
24 כי היתר הבניה הוא חדר אשפה או חצר אשפה.**

25 ת. הוא לא אמר את זה, אני חושב שאתם מנסים להטעות את ביהמש...."

26
27 ובהמשך (עמ' 23-24):

28 **"ש. נכון שגיספן הבהיר לך שיעוד הנכס זה חדר אשפה?**

29 ת. אני לא זוכר, יכול להיות שכן, והסברתי שזה לא חדר אשפה, זה
30 מחסן. הם מנסים להטעות המחסן הזה קיים מיום שנבנה הבניין. כך
31 נאמר לי, כך קניתי, כך רשום, וכך ראיתי את זה. אותו גודל, לא שונה
32 על ידי, אפילו לא דפקתי מסמר.

33 **ש. מר גיספן מנסה להטעות?**

34 ת. אין לי תשובה לזה.

35 **ש. נכון שבפגישה עם גיספן סוכם שהנכס לא יכול לשמש כמחסן.**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

1 ת. אני לא זוכר אם הוא אמר את זה. אבל אני עמדתי על זה שזה היה
2 עשרות שנים מחסן, השתמשו בזה כמחסן, וימשיכו להשתמש עם זה
3 כמחסן. היה בעיה עם גיספן שאותו אדם שהשכיר הוא גרר שם ארגזים
4 ועשה בעיות. אבל זה היה מושכר במשך שנים כמחסן"
5
6 14. המשיב טען לכך, שהמבקש ניסה להפוך את הנכס לדירה.
7 במהלך השיפוף התקין המשיב בנכס כיור עם ברז, שירותים, מזגן וחלון מעל הדלת
8 (המבקש, עמ' 14 לפרוטוקול). עבודות אלה הופסקו כאמור בהוראת העירייה.
9 המבקש טען (עמ' 15), כי לא התכוון להפוך בכך את הנכס לדירה, וסבר שהדברים הללו
10 עשויים לשמש גם מי שחפץ לשכור את הנכס כמחסן.
11 עקרונית, אני סבור, שהדברים שהתקין המבקש בנכס עשויים אכן לשמש גם מי שחפץ
12 להשתמש בנכס כמחסן, והם אינם מצביעים בהכרח על כוונת המבקש להפוך אותו לדירה,
13 מה גם שגודל הנכס (9-10 מ"ר) אינו מתאים לדירה, כפי שציין המבקש בחקירתו (עמ' 15).
14 מכל מקום, אין צורך להכריע בשאלה זו, משום שהמבקש אינו מלין על כך שהנכס אינו יכול
15 לשמש לדירה (למרות הגדרתה כך בנסח), אלא הוא מלין על כך שהוא אינו יכול לשמש
16 כמחסן.
17

דיון משפטי

18
19 15. סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן – חוק החוזים) קובע:
20 **"הטעיה"**
21 מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או
22 אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, **"הטעיה"** – לרבות אי-גילויין
23 של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני
24 לגלותן."
25
26 16. סבורני, שיסודותיו של סעיף זה אכן התקיימו בעניננו.
27 כאמור, המשיב ידע היטב שהשימוש בנכס כמחסן אינו תואם את הגדרתו וייעודו בהיתר
28 הבניה והוא לא גילה זאת למשיב.
29 יתירה מזו, הוא ידע היטב שהעירייה איננה מאפשרת את השימוש בנכס לצורך מחסן,
30 ושהיא אף פעלה להפסקת שימוש זה על ידי המחזיקים הקודמים של הנכס, וגם נתון חשוב
31 ומהותי זה לא גולה על ידו למבקש.
32
33 17. אמנם, אילו המבקש או בא כוחו היו פועלים בשקידה, הם היו פונים למחלקות המתאימות
34 בעירייה ומגלים נתונים אלה קודם לחתימה על ההסכם, כפי שהם גילו אותם לאחר מכן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

1 אולם, התרשלות גרידא של הצד הטועה איננה מונעת ממנו להסתמך על הטעות או ההטעיה
2 (ראו: פרופ' דניאל פרידמן ופרופ' נילי כהן, **חוזים**, כרך ב' (להלן – **פרידמן וכהן**), עמ' 862),
3 והעובדה, כשלעצמה, שהצד הטועה יכול היה לברר את העובדות לאמיתן, אך נמנע מלעשות
4 כן וסמך על מצג השווא, איננה שוללת את זכותו לבטל את החוזה (**שם**, עמ' 858).
5 ראו והשוו: ע"א 607/83 **חיים אהרון נ' קרסנטי**, פ"ד מב(1) 397.

6
7 18. יתירה מזו, כפי שנכתב ב**פרידמן וכהן** (עמ' 817-816):

8
9 "במקרים אחדים נדרש צד אחד לגלות לצד השני מידע הידוע לו, אף אם אין
10 הוא יודע בוודאות שהצד השני טועה לגביו. במקרים אלה אין הוא רשאי
11 להניח לטובת עצמו כי הנתונים ידועים לצד האחר או כי הצד השני ידאג
12 לבררם. מדובר בעיקרו של דבר במידע המתאפיין בשני סממנים מרכזיים:
13 ראשית, לאחד הצדדים גישה בלעדית אליו או שלצד השני נחיתות ברורה בכל
14 הנוגע לאפשרות השגתו. שנית, המידע מתייחס לעניין הגורע בצורה
15 משמעותית מן הציפיות הסבירות של הצד השני ביחס לעיסקה."
16

17 הדברים הללו אומצו בפסק דינו של בית המשפט העליון ב-ע"א 7730/09 **כהן נ' מבני גזית**
18 (2000) בע"מ (6.6.2011) (סעיף 14):

19
20 "ועוד. בהתאם להוראת סעיף 15 לחוק, חובת הגילוי נגזרת לא רק
21 מהוראות הדין, אלא עשויה להילמד גם מן הנסיבות. תחומיה של חובת
22 הגילוי מכוח הנסיבות רחבים וגמישים יותר, והיא תלויה - מטבעה - בעובדות
23 הספציפיות והקונקרטיות של העסקה (פרשת **סויסה**, פסקה 11; שלו,
24 בעמ' 320). אכן, "דיני החוזים אינם קובעים חובת גילוי כללית ואינם מטילים
25 על צד למשא ומתן נטל אלטרואיסטי גורף לגלות לצד שכנגד כל נתון אף אם
26 בכך הוא פועל כנגד האינטרסים שלו עצמו" (פרשת **סויסה**, פסקה 10). מובן
27 שישנם נתונים שרשאי כל צד לשמור לעצמו, כחלק מדינמיקה עסקית
28 לגיטימית. אולם, היקפה של חובת הגילוי מבטא איזון בין שני אינטרסים:
29 לצד הצורך להתחשב במציאות העסקית המורכבת, יש לתת ביטוי גם לרצון
30 לעודד צדדים בחוזה לכוון פעולתם בהתאם לנורמות התנהגות מוסריות
31 (פרשת **רבינוביץ**, בעמ' 540).
32

33 תחומיה של חובת הגילוי מושפעים, אפוא, מן הרצון לעודד מסחר
34 הוגן, לצד הצורך לאפשר גמישות עסקית ולעודד פיתוח כלכלי. אחד
35 הפרמטרים לאיזון בין הגורמים האלה, עשוי להיות קשור לשאלה בידי מי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

1 מצוי המידע הרלוונטי. כך, מקום שבו לאחד הצדדים קיימת גישה עדיפה
2 למידע מסוים, או כאשר לצד שכנגד נחיתות בגישה לנתונים הרלוונטיים -
3 ישנו טעם להטיל על בעל האינפורמציה חובת גילוי(פרידמן וכהן, בעמ'
4 816-817, 822). חובת הגילוי במקרה כזה מוטלת ביחס למידע חשוב המצוי
5 כבר בידי צד אחד, מעצם מעמדו בעסקה, כאשר הצד שכנגד, לעומת זאת,
6 יכול לגלות מידע זה רק במאמץ ותוך השקעת הוצאות. ואכן, כבר נפסק
7 "במקרה בו לצד אחד יש יתרון על פני הצד האחר בכל הנוגע לקיום המידע
8 או לאפשרות השגתו... חלה עליו חובת גילוי המידע לצד האחר" (פרשת
9 **סאטי**, פסקה 12). דומה שהטעם העיקרי לכך נעוץ ברצון לצמצם את העלויות
10 הכוללות של העסקה עבור הצדדים, ועבור החברה בכללותה. לסיטואציה
11 הנוצרת עקב הטעיה טרום-חוזית יש "מחיר" הן מבחינת הצדדים, הן מבחינת
12 החברה כולה. מחיר זה בא לידי ביטוי, למצער, בעלויות המשא-ומתן או
13 ההתדיינות המשפטית שנוצרות לאחר הכריתה, משמתגלה ההטעיה. השאיפה
14 היא, אפוא, לצמצם עלויות אלה, ולהשיא את רווחיהם של כל הנוגעים בדבר.
15 התפיסה היא, שמי שיכול למנוע את הנזק שיגרם כתוצאה מאי-הגילוי בעלות
16 הנמוכה ביותר, עליו מוטלת החובה לעשות כן (ראו, שלו, 250-251). לשון
17 אחר, חובת הגילוי מוטלת על "מונע הנזק הזול".

18
19 באופן טיפוסי, בעסקת מכר, יהיה המוכר בעל הגישה הטובה והנוחה
20 יותר למידע הנוגע לממכר ולעסקה, ובהתאם תחול עליו לרוב חובה לגלות
21 לקונה פגמים מהותיים שעשויים להתקיים בנכס (השוו: פרידמן וכהן, בעמ'
22 817; פרשת **סויסה**, פסקה 10). כך בעיקר, מקום שבו המוכר הוא גוף חזק
23 יותר, ובעל משאבים רבים יותר.

24
25 ראו עוד: ע"א 8737/00 "שלפרד" חברה לפיתוח ובניין בע"מ נ' ז'אק, פ"ד נו(4) 662.

26
27 בענייננו גם אם אין הכרח להגיע למסקנה שהמשיב הוא "גוף חזק יותר" מהמבקש, למרות
28 שהוא קבלן בנין (סעיף 2 לתצהיר המשיב) ועל פי דבריו (עמ' 19 לפרוטוקול) הוא בנה
29 בהיקפים גדולים, בהתחשב בטענת המשיב כי המבקש הוא בנו של מתווך נדל"ן שאף הוא
30 מצוי בעסקי נדל"ן, הרי שאין ספק שהמשיב הוא הצד הנגיש יותר למידע, בהיותו המוכר
31 והבעלים של הנכס במשך שנים רבות, ולמעשה אף הוכח שהוא נחשף למידע זה כבעלים של
32 הנכס.

33
34 נוסף לכך, המידע שהיה רלבנטי מבחינת המבקש אינו רק זה, שייעודו של הנכס בהיתר
35 הבניה אינו מחסן, דבר שהוא ובאי-כוחו יכלו לגלותו בבדיקה פשוטה יחסית מעיון בהיתר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

1 הבניה במשרדי העירייה, אלא גם זאת שהעירייה איננה מסכימה בפועל לשימוש הנעשה בו
2 כמחסן והיא אף פעלה בעבר להפסקת שימוש זה, ומידע זה היה מצוי כולו אצל המשיב,
3 כאשר המבקש לא יכול היה לגלותו, או שיכול היה לגלותו בחקירה מעמיקה יותר בלבד ולא
4 מתוך המידע הנגיש לכל אזרח.

5
6 21. אין ספק, שהמידע על אי התאמת הנכס למחסן על פי היתר הבניה הקיים היה חשוב ביותר
7 מבחינת המבקש. המבקש התעניין בנכס זה משום שפורסם שהוא מחסן, וידא נתון זה
8 בפגישתו עם המשיב קודם שנחתם ההסכם, והחווה אף נוקב במפורש בשם זה.
9 אי גילוי מידע מהותי זה בנסיבות הללו מהווה בוודאי הטעיה במובן סעיף 15 לחוק החוזים.
10 כך נאמר בהקשר זה בענין כהן הנ"ל (סעיף 14 סיפא):

11
12 "שיקול נוסף שעשוי להשפיע על הטלת חובת הגילוי, קשור לסוג
13 המידע. ככול שהמידע המבוקש מתייחס לעניין הגורע באופן ניכר מן הציפיות
14 הסבירות של הצד שכנגד בעסקה, כך גוברת - ככלל - הנטייה להטיל חובת
15 גילוי (השוו: פרשת סאטי, פסקה 12; פרידמן וכהן, בעמ' 816-817, 822; דוגמא
16 לכך ניתן למצוא, בין היתר בע"א 92/3745 פסקלנ' מזרחי, פ"ד מח(2) 359, 361
17 (1993), וכן בע"א 9019/99 קינסטלינגר נ' אליה, פ"ד נה(3) 542, 546-545
18 (2001)). טעם זה מתקשר לתפיסה העומדת ביסוד דיני הפגמים, הבאה להגן
19 על אינטרס ההסתמכות (שלו, בעמ' 247-248). בהתאם, ככול שאינטרס
20 ההסתמכות נפגע באופן ניכר, כך גוברת הנטייה להגן עליו - בין היתר
21 באמצעות חובת גילוי."

22
23 22. המשיב הפנה להצהרת הקונה בסעיף 3.2 להסכם, לפיו הוא "בדק את זכויות המוכר
24 במחסן – המשפטיות והתכנוניות בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו ולפיכך
25 מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בענין המחסן...", וטוען כי מכח סעיף זה
26 מנוע המבקש מלטעון להטעיה.
27 אין בהצהרה זו, המנוסחת דרך קבע בחוזי מכר, כדי להתיר למשיב להטעות את המבקש
28 בנתון מהותי, לגביו מודע המשיב כי הוא אינו נכון וכי המבקש טועה לגביו.
29 מה גם, שבהסכם ספציפי זה, אף צוין במפורש בסוף ההסכם (סעיף 9.1), כי "הצדדים
30 מאשרים ומצהירים, כי ידוע להם שעוה"ד (באי כוחם) לא בדקו את התכנית החלה על
31 המקרקעין בהם מצוי המחסן ו/או הנכס ו/או את היתר הבניה של הנכס ו/או תיק
32 הבניה של הנכס...", כלומר, שברור היה למשיב שנתון זה לא נבדק למעשה על ידי המבקש
33 או באת כוחו (ראו עדותה בנדון של עו"ד מסיקה, עמ' 3 בפרוטוקול).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

- 1 לאור מסקנה זו, לפיה התקיימו יסודותיה של ההטעיה על פי סעיף 15 לחוק החוזים אינני
2 מוצא מקום לדון ביתר העילות שהועלו על ידי המבקש.
3 על פי סעיף 15 הנ"ל רשאי המבקש בנסיבות הללו לבטל את החוזה.
4 כיוון שבתביעה זו לא נתבעו סעדים נוספים, תוך שהמבקש שומר לעצמו את הזכות לתובעם
5 בתביעה נפרדת (סעיף 32 לתובענה), אני נמנע מלדון בהם.
6
- 7 האם העובדה שהמבקש, לאחר גילוי הטעות, פעל לרישום הזכויות על שמו בלשכת רישום
8 המקרקעין, יש בה כדי למנוע את מתן סעד הביטול?
9 המשיב לא טען לענין זה ולכן לא ארחיב בכך.
10 למעלה מן הצורך אני סבור, שהמבקש פעל בנסיבות הללו בסבירות בנסיון להקטין את
11 נזקו, שכן אם היה נמצא רוכש חדש, שהיה מוכן לרכוש את הנכס כמצבו, אזי היה פוחת
12 נזקו של המבקש, וגם המשיב היה נהנה מכך.
13
- 14 אין כל בסיס לטענת המשיב, כי המבקש לא פעל לביטול ההסכם תוך זמן סביר.
15 המבקש פנה אל המשיב מיד לאחר שגילה את הטעות ואף באת כוחו פנתה לבי"כ המבקש
16 כדי לברר את הסוגיה ואופן יישובה.
17 החוזה נחתם ביום 15.3.12 ומכתב הביטול (נספח ה' לתובענה) נשלח פחות משלושה שבועות
18 לאחר מכן, ביום 3.4.12.
19 הודעת הביטול ניתנה אם כן כדין וכנדרש על פי הנסיבות.
20
- 21 כיוון שתביעת המבקש התקבלה, לאור הנימוקים שפורטו, אינני מוצא צורך להכריע בנפרד
22 בבקשתו להגשת תעודת עובד ציבור, שהוגשה כאמור לאחר תום הראיות.
23
- 24 תוצאה
25 לאור כל האמור לעיל, אני מחליט כדלקמן :
26
- 27 א. ניתן בזה צו הצהרתי, לפיו המשיב הטעה את המבקש בהקשר לכריתת חוזה המכר
28 של הנכס הנדון בתובענה, כשהטעיה זו מקיימת את יסודותיו של סעיף 15 לחוק
29 החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.
30
- 31 ב. ניתן בזה צו הצהרתי, לפיו המבקש היה זכאי לבטל את חוזה המכר, נשוא תובענה
32 זו, וכי הוא בוטל כדין.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 33707-10-12 ישראל נ' בנדרי

- 1 אני ממנה בזה את ב"כ המבקש, עו"ד דן אשכנזי, ככונס נכסים לצורך ביצוע כל
2 הפעולות הדרושות לצורך ביטול ההסכם, כולל הפעולות הדרושות ברשויות המס
3 ובלשכת רישום המקרקעין.
4 אולם, מינוי זה ייכנס לתוקפו 60 יום בלבד מיום מתן פסק הדין, על מנת לאפשר
5 לצדדים עצמם ובאי כוחם להסדיר את ביטול ההסכם והרישום ללא צורך בפעולת
6 הכונס.
7 לא יוסדר הדבר בתוך 60 יום, ייכנס המינוי לתוקפו.
8
9 ד. המשיב ישלם למבקש שכ"ט עו"ד בסך 8,000 ₪ בתוספת מע"מ.
10
11
12
13 ניתן היום, ו' חשון תשע"ד, 10 אוקטובר 2013, בהעדר הצדדים.
14

יונה אטדגי, שופט

- 15
16
17
18
19
20
21