|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בירושלים** | | |
|  | | |
| תשרה ואח' נ' זיו ואח' | | 4 יונ 2017 40301-01-15 |
|  | | |
| **סגנית הנשיא** | יעל ייטב | |
|  | | |
| **תובעים** | 1. משה תשרה 2. קטי תשרה  ע"י עו"ד ורדה מימרן | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעים** | 1. דניאל זיו 2. ולדי זיו  ע"י עו"ד שיראל פלוטקין | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

**מבוא**

1. תביעה כספית בסכום של 165,000 ₪, בגין נזקי רטיבות שנתגלו בדירה שרכשו התובעים מהנתבעים, המצויה ברח' יצחק נסים 37/12 בירושלים (להלן- "הדירה").
2. ביום 12.12.10 נכרת בין התובעים לבין הנתבעים הסכם לרכישת הדירה (להלן- "הסכם המכר"). בהתאם להוראות הסכם המכר נמסרה החזקה בדירה לתובעים ב-1 ליולי 2011.
3. סעיף 7 להסכם המכר קבע כדלקמן: "המוכר מצהיר כי למיטב ידיעתו הדירה, אביזריה ומערכותיה של הדירה במצב טוב ותקין. הקונה מצהיר כי הוא ראה ובדק את הדירה היטב, גם מבחינה משפטית ותכנונית, וכן את הבניין בו מצויה הדירה ואת סביבתו של הבניין, וכי מצא אותה מתאימה לכל צרכיו וכי הוא מוותר עלך כל טענה של מום, פגם או אי התאמה אשר הוסתרו ע"י המוכר".
4. לטענת התובעים נרכשה הדירה על סמך מצג שלפיו נקייה הדירה מכל פגם וראויה למגורים. רק בדיעבד נודע לתובעים על קיומה של רטיבות בדירה, עובדה שהייתה ידועה לנתבעים עוד לפני המכירה. לאחר גילוי הפגם ביקשו התובעים מהנתבעים לתקן את הפגם אך נענו בשלילה. לטענתם הם רכשו את הדירה עקב הטעיה, לרבות אי גילוי העובדות בדבר הרטיבות.
5. הנתבעים טענו מנגד כי לא היה כל ליקוי או פגם בדירה. זאת ועוד, בסעיף 7 להסכם המכר הצהירו התובעים שהם ראו ובדקו את הדירה היטב וכי הם מוותרים על כל טענה של מום, פגם או אי התאמה. נטען כי התובעים בדקו את הדירה בחודש דצמבר, לאחר ירידת הגשמים ולא מצאו בה כל פגם. עוד נטען כי הנתבעים לא ביצעו בדירה כל שיפוץ ב- 10 השנים שהתגוררו בה, ולא ידעו דבר אודות הרטיבות.
6. המחלוקת בין הצדדים הינה בשאלת היקפה של חובת הגילוי החלה על המוכרים, ועל משמעות ההצהרה שלפיה מוותרים הרוכשים על כל טענה של מום, פגם או אי התאמה.
7. אקדים ואציין כי לאחר ששקלתי את טענות הצדדים והראיות שהובאו בפניי, מצאתי שיש לקבל את התביעה.**הראיותראיות התובעיםעדות התובע**
8. בתצהיר עדותו הראשית הצהיר התובע כי הדירה נרכשה על סמך מצג שהציגו המוכרים ולפיו נקייה הדירה מכל פגם וראויה למגורים, ללא בעיות חריגות, בדירה ומחוץ לה. בחורף הראשון לאחר הכניסה לדירה גילו התובעים בדירה רטיבות ונזילות. לתובעים התגלה כי חדירת המים מהקירות החיצוניים לדירה הייתה מנת חלקם של כל בעלי הדירות הסמוכות לדירה. תחילה סברו התובעים כי מדובר באירוע חד פעמי, ואולם מבירור שערכו עם שאר הדיירים בבניין התברר להם כי כל הדיירים סובלים מחדירת מים מהקירות החיצוניים, ולעיתים גם מחדירת מים מדירה לדירה, מצבים שגרמו להגשת תביעות הדדיות בין הדיירים לבין עצמם.
9. לתובעים נודע כי הקבלן אשר בנה את הבניינים פשט את הרגל, ולא ניתן היה לתבוע ממנו את תיקון הליקויים. עוד נודע לתובעים כי הליקויים התגלו כבר בשנה הראשונה לאכלוס הדירה. לעיתים מוצפות דירות בבניין, ומדי חורף מוצפות כניסות רבות לבניין, וכן החניון. בעטיין של ההצפות ביצעו חלק מהדיירים עבודות איטום, וכל המרצפות בבניין הוחלפו. נעשו פניות לוועד הבית, ואולם אף בעל מקצוע לא הסכים לתת התחייבות שבעקבות התיקון שיבצע תופסק הרטיבות, ועל כן נמנע הוועד מלהוציא הוצאה מיותרת לשם תיקון שלא ברורה תוצאתו ועמידותו. נמצא כי התיקון הדרוש הוא יסודי, ומחייב סנפלינג, ועל כן כל דייר נטל על עצמו את תיקון דירתו הפרטית, בעוד שהרכוש המשותף נותר מוזנח.
10. התובע הצהיר כי דיירי הדירות האחרים מוכרים את דירותיהם ומגלים לרוכשים על קיומה של בעיה בלתי פתירה, הם אף נאלצים להפחית את מחיר הדירה בשל הליקוי האמור. לאחר גילוי הפגם ביקשו התובעים מהנתבעים לתקן את הפגם.
11. בחקירתו הנגדית השיב התובע כי התובעים הגיעו לדירה בתיווכו של מתווך. את הדירה ראתה התובעת פעם אחת לפני הרכישה, ולאחר מכן הצטרפו אליה גם התובע ואביו. בדירה ביקרו באור היום, בתקופת הקיץ. בדירה לא היו סימני רטיבות. התובע ביאר כי לא מדובר ברטיבות בקירות, אלא בחדירת מים דרך המרצפות. התובע הגיש מסמך מטעם חברת הביטוח שאותה הזעיק כבר בחורף הראשון לאחר רכישת הדירה, בגלל בעיות פריצת המים. במסמך (ת/1) צוין ביום 23.6.12 כי נמצאה על ידי האינסטלטור המטפל חדירת מים לדירה. התובע השיב כי לאחר ירידת הגשם הראשון חדרו מים לביתו. הרטיבות קיימת באמבטיה ובחדר השינה. כאשר יורד גשם נכנסת רטיבות מתחת לריצוף. מיד לאחר שנתקל בבעיה התקשר לנתבע. לעו"ד פנה רק כעבור שנה וחצי, כיון שלא היה לו כסף במועד מוקדם יותר לעשות זאת. לאחר החורף הראשון ביצעו התובעים תיקונים במרפסת, ואולם התיקונים לא פתרו את הבעיה. מאוחר יותר ביקש לפתור את הבעיה באמצעות איש מקצוע, ואולם אף איש מקצוע לא הסכים לתת לו אחריות על התיקון.**עדותה של התובעת**
12. התובעת הצהירה בתצהיר עדותה הראשית הצהרות דומות להצהרותיו של התובע. על פי עדותה היא מגדלת שלושה ילדים בדירה ומדי חורף הם חולים בעטיה של הרטיבות, הלחות והטחב בדירה.
13. בחקירתה הנגדית השיבה התובעת כי היא לא ראתה סימני רטיבות, ובכל מקרה הבעיה אינה בעיית רטיבות. כאשר יורד גשם פורצים מים מתוך הריצוף. המים נכנסים לסלון, וחדר השינה מוצף. מעבר לכך שהיה על התובעים להחליף רהיטים בעקבות ההצפות, עליהם להיות ערוכים כל העת, גם בשעה שהם בעבודה. התופעה מתרחשת בין 3 ל- 4 פעמים בשנה. לאחר שנתקלו בבעיה פנו לשכנים וגילו כי כולם סובלים מאותה תופעה, וכי חלק מהשכנים טיפלו בבעיה לפני שנים. כעבור מספר חודשים פנו לנתבע, על מנת שיספר להם מהו מקור הבעיה, והנתבע אמר כי ידוע לו על נקודה אחת בחלון שממנה חודרים מים. התובעים שאלו את הנתבע מדוע לא גילה להם זאת, אף ציינו בפניו שאילו היה מספר להם על כך היו שוקלים האם לרכוש את הדירה. בזמן ההצפות, כאשר הגשם חזק, מוצפת כל הדירה.**עדותו של מר משה לוי**
14. מטעם התובעים העיד שכנם, מר משה לוי, אשר הצהיר בתצהיר עדותו הראשית כי הוא מתגורר בדירתו החל משנת 1999. מר לוי הצהיר כי מאז ועד היום הוא מתמודד עם בעיות רטיבות קשות בדירתו, וכי בבניין ובדירה קיימות בעיות רטיבות קשות.
15. מר לוי הצהיר כי שכר את שירותיהם של בעלי מקצוע רבים לשם טיפול ואיטום בדירתו. על פי עדותו קיימות בכל הבניינים הסמוכים בעיות דומות וליקויים קשים של רטיבות, נזילות וחדירת מים דרך הקירות. מר לוי הצהיר כי לאחר הבירור הבין מכל בעלי הדירות כי הבעיה קיימת מיום בניית הבניין, וכי בעיית הרטיבות בדירת התובעים אינה יחידה. בחקירתו הנגדית השיב כי הוא שכנם של התובעים ואולם הוא לא ביקר בדירה.**עדותה של טלי לוי**
16. גב' טלי לוי, אשתו של העד מר משה לוי, הגישה אף היא תצהיר מטעם התובעים, ותיארה מצב דומה לזה שתיאר העד. על פי עדותה, קיימות בעיות רטיבות בדירה ובבניין וכי ליקויים של רטיבות ונזילות בדירת התובעים הינה בעיה הקיימת בדירות נוספות בבניין. בחקירתה הנגדית השיבה העדה כי מעולם לא ביקרה בדירה.**עדותו של דוד חמדני**
17. מר דוד חמדני, שכנם של התובעים, המתגורר בקומה השישית בבניין מעל דירתם, הצהיר בתצהיר עדותו הראשית מטעם התובעים כי הוא נכנס לדירתו לפני כשנה ושמונה חודשים. עובר לכריתת ההסכם לרכישת דירתו, הובהר לו על ידי מוכר הדירה כי קיימת רטיבות בדירה ובבניין, וליקויים קשים המשפיעים על כלל הדירות. עוד הובהר לו כי בדירה קיימת חדירת מים דרך הקירות החיצוניים וכי בחורפים קשים המים חודרים דרך חריצים באבן החיצונית לתוך הדירה. בעקבות משא ומתן הוסכם בינו לבין מוכרי הדירה כי מחיר הדירה יופחת ב- 50,000 ₪ וכן כי המוכר יממן בעל מקצוע לטיפול ברטיבות. לאחר שמר חמדני נכנס לגור בדירתו, זימן בעל מקצוע לטובת האיטום. מר חמדני הוסיף כי הדיירים בבניין רבים ומגישים תביעות הדדיות איש כלפי רעהו, תוך חילופי האשמות הדדיות למקור בעיית הרטיבות.**חוות דעת מומחההמהנדס יגאל ברגמן**
18. התובעים צירפו לכתב התביעה את חו"ד של המהנדס יגאל ברגמן (להלן- "המהנדס"), אשר ביקר בדירה ביום 3.11.14, והתייחס ל"רטיבות המתפרצת מקיר החוץ לחדר הורים... ולרטיבות העוברת ממרפסת הדיור לרצפת חדר הדיור".
19. אשר למרפסת הדיור ציין המהנדס כי מדובר במרפסת פתוחה הפונה למערב, ומרוצפת באריחי קרמיקה 33X33, ומידותיה 3.8X3.0 מ"ר. המומחה ציין כי "נמסר לי על פריצת מי גשמים בקו מפגש רצפת חדר הדיור עם תחתית המדרגה והקיר ביציאה למרפסת". בבדיקה שערך באמצעי הדמיה תרמית וגלאי לחות אלקטרוני מצא המהנדס קיומה של "רטיבות חזקה פעילה כלואה בתשתית רצפת חדר הדיור בסמוך למרפסת". המומחה הוסיף כי במבט על קיר האבן של הדירה הפונה למרפסת, מצא סימנים למריחות לא אחידות של חומרי אטימה במישקים בין האבנים ובין מסילת הדלת התחתונה למרפסת. כן ציין כי התובעת ביצעה פעולות אלו בניסיון, שלא צלח, לעצור את הרטיבות.
20. על יסוד ממצאיו חיווה המהנדס דעתו כי מדובר במעבר אופקי של רטיבות מכיוון המרפסת, מתחת למפלס הריצוף, עקב פגם או היעדר חייץ אטימה להפרדה בין המילוי הרטוב מתחת למפלס הריצוף, לבין המילוי היבש מתחת לרצפת הדירה. המהנדס ציין כי התקנת חייץ אטימה מתחייבת בתקן ישראלי 1555.3. עוד פירט כי יש לעקור את ריצוף המרפסת בסמוך לקירות החוץ, לבצע איטום ורולקות כולל חייץ מתחת לפתח היציאה למרפסת שימנע ספיגת הרטיבות. לאחר אימות הצלחת התיקון באמצעות בדיקת הצפה חוזרת, ניתן יהיה להחזיר את המצב לקדמותו, תוך יצירת שיפועים מתאימים בריצוף לניקוז המים. המהנדס העריך כי האומדן הכספי לאיטום חוזר של המרפסת, הכולל עקירה של ריצוף והנחתו מחדש, הוא בסך של 12,000 ₪ בתוספת מע"מ.
21. אשר לחדר ההורים, פירט המהנדס כי נמסר לו על פריצת מי גשמים מתחתית הקיר המערבי שבו מותקן החלון. בבדיקתו מצא קיומה של רטיבות חזקה כלואה בתשתית הריצוף. בבדיקת צדו החיצוני של הקיר מצא המהנדס שמקום חדירת צינורות המזגן לקיר, אטום כהלכה, וכך גם בהיקף חלון האלומיניום. נמצאו אבנים פגומות ומחוררות בחשפי האבן החיצוניים של החלון (מזוזות ואדן), נמצאו סדקים ופגמים בהיקף מסגרת האבן של החלון במפגש עם קיר החוץ, סדקים דומים נמצאו בהיקף פתחי החוץ גם במרפסת הדיור. המהנדס ציין כי גשמים הנדחפים באמצעות רוחות מערביות חזקות חודרים דרך הסדקים שבהיקף החלון, ובמישקים בין האבנים, מוצאים את דרכם לצד הפנימי של הקירות, נגרים במרווחים בין הבטון בגב האבן לקיר הגבס הפנימי, ומתפרצים דרך תחתית הקיר לתוך החדר. תסריט דומה של חדירת מי גשמים מתרחש דרך החרירים והפגמים באבנים בחשפי החוץ של החלון. המהנדס ציין כי הוא שוחח עם שכנתם של התובעים, בדירה מעליהם, אשר סיפרה לו על תופעה דומה בדירתה, של פריצת מים מתחתית הקירות המערביים החיצוניים.
22. אשר לתיקון הנדרש פירט המהנדס כי מעבר מי גשמים דרך קירות האבן החיצוניים מעיד על כשל במערכת האיטום של הקירות, מערכת האמורה לעצור את חדירת הרטיבות ללא קשר עם חיפוי האבן. סדקים נימיים במישקים (כוחלה) מאפשרים ספיגה קפילרית של מי גשמים המתגברת בשילוב עם לחצי רוחות. על מנת לעצור חדירת מי גשמים יש לסגור חורים ופגמים בלוחות האבן בקיר המערבי ולחדש את הכיחול, מילוי המישקים בין האבנים. את התיקון יש לבצע באמצעות התקנת פיגום חיצוני או באמצעות סנפלינג. האומדן הכספי המשוער לביצוע הפעולות הנדרשות הינו בסך של כ 20,000 ₪ בתוספת מע"מ.
23. בסעיף המסקנות סיכם המהנדס כי מקורות הרטיבות המתפרצת דרך המרפסת לחדר הדיור קשורים לפגמים וכשלים באיטום הנמצא מתחת לתשתית הריצוף עוד מהבנייה המקורית. הסיבה לחדירת מי הגשמים דרך קיר החוץ המערבי בחדר הורים קשורה לכשלים בביצוע פעולות בבנייה המקורית, לרבות בניית האבן ואיטום התשתית מתחת לאבן. הרטיבות בשני המקומות אפיינה את הדירה גם בחורפים קודמים ומאז אכלוס הדירה במקור.
24. בחקירתו הנגדית השיב המהנדס כי מדובר ברטיבות כלואה בשתי נקודות, וכי התובעת היא שהסבירה לו שהיא רואה פריצת מים מהמדרגה ביציאה למרפסת לכיוון הסלון, וכן פריצת מים מתחתית הקיר המערבית לחדר השינה. את הרטיבות מצא בעזרת מכשיר הדמיה תרמית. המומחה ביאר כי לא מדובר בסימני רטיבות המצויים על הקיר, אלא ברטיבות פעילה חזקה וקבועה, הגורמת לפריצת מים. לתופעה אין סימנים חיצוניים כגון קילופים או תופעות חזותיות. המומחה השיב כי הסדקים שמצא נוצרו עוד בבנייה המקורית.
25. בחקירה חוזרת נשאל המהנדס האם קיימת חדירה של מים לתוך הבית, והשיב בחיוב, אף ציין שזו הייתה הסיבה לכך שמצא תשתית לרטיבות בסלון.**ראיות הנתבעיםעדותו של הנתבע**
26. הנתבע הצהיר בתצהיר עדותו הראשית כי כקבוע בסעיף 7 להסכם המכר, הצהירו התובעים כי ראו ובדקו את הדירה היטב וכי מצאו אותה מתאימה לכל צרכיהם. עוד הצהירו כי הם מוותרים על כל טענה של מום, פגם או אי התאמה.
27. הנתבע הצהיר כי עובר לחתימת הצדדים על הסכם המכר, ביקרו התובעים מספר פעמים בדירה, ובכלל זה ביקורים שנערכו באור יום, ובדקו את הדירה היטב. התובעים בדקו את הדירה במהלך חודש דצמבר לאחר ירידת גשמים. לשיטתו של הנתבע, ככל שהייתה בדירה רטיבות, היו התובעים מגלים אותה מיד, שכן הנתבעים לא ערכו בדירה שיפוץ במהלך 8 השנים שגרו בדירה, מאז שקיבלו אותה מהקבלן.
28. הנתבע הצהיר כי מאז שהוא ואשתו רכשו את הדירה בחודש אוגוסט 2002, לא גילו כל רטיבות בדירה, מלבד עיבוי על החלונות בסלון, בתקופה של גשמים ורוחות חזקות. העיבוי נוצר עקב כך שמסגרות החלונות עשויות אלומיניום ובשל הפרשי הטמפרטורות. לשיטת הנתבע לא היו בדירה בעיות רטיבות.
29. בחקירתו הנגדית השיב כי הוא אח מוסמך בבית החולים הדסה עין- כרם. עמדתו בדבר העיבוי שהיה בדירה מבוססת על לימודי פיזיקה בתיכון. לדבריו היה ידוע לו על בעיית רטיבות בדירת השכנים, שגרמה לסכסוך ביניהם לבין שכים אחרים. מקור הנזילה התגלה במרפסת, שהייתה תקרת השכנים. לבעיית העיבוי שהייתה בדירתו התייחס כבעיה מזערית, שהייתה נפתרת לאחר ניגוב המשקוף או החלון. הנתבע השיב שהוא שמע על בעיות נוספות שהיו לשכנים, למשל כתם בתקרה שממנו חודרים מים. הנתבע שלל אפשרות שכל הדירות בחזית מערב סובלות מאותה בעיה שתוארה על ידי התובעים.
30. לשאלה מדוע לא הזכיר בהסכם המכר את בעיית העיבוי, השיב שהוא לא ראה זאת כבעיה, אלא כתופעה שאותה מכיר על ירושלמי. הדרך להתמודד אתה היא באמצעות התקנת חלונות יקרים, או לחילופין, באמצעות ניגוב העיבוי. הוא בחר בדרך השנייה.**דיון והכרעההמסגרת המשפטית**
31. חובת הגילוי המוטלת על מוכר דירה לפרט בפני הקונה את הליקויים הקיימים בדירה, את המומים נסתרים, וכל מידע אחר הרלוונטי למכר, נשענת על שני אדנים: [סעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/71888/12) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג- 1973 (להלן- "חוק החוזים") מצד אחד; [וסעיף 16](http://www.nevo.co.il/law/72489/16) לחוק המכר, התשכ"ח- 1968 (להלן- "חוק המכר").
32. [סעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/71888/12) ל[חוק החוזים](http://www.nevo.co.il/law/71888) קובע את דרישת תום הלב במשא ומתן, שבגדרה מוטלת על הצדדים, בין היתר, החובה לגלות איש למשנהו את העובדות הרלוונטיות שניתן היה לצפות לכך שאדם המנהל משא ומתן יגלה לצד השני (ראו למשל ג. שלו, דיני חוזים- חלק כללי, דין הוצאה לאור בע"מ, תשס"ה- 2005, עמ' 149 – 150; ע"א 311/78 הווארד נ' מיארה, פ"ד לה (2) 505, 511; ע"א 3745/92 פסקל נ' מזרחי, פ"ד מח (2) 359, 361; [ע"א 7298/00](http://www.nevo.co.il/case/5714834) בסט דוד סמואל נ' חממי עזרא ואח' (מיום 4.9.07)). חובת הגילוי חלה לגבי העובדות החשובות לעסקה, לרבות עובדות שהצד השני יכול היה לגלותן בכוחות עצמו, וזאת כאשר גילוי זה מתחייב ממהות העסקה ומנסיבותיה. חובת הגילוי הינה חובה אקטיבית, המטילה על הצד המתקשר למסור את העובדות ביוזמתו, והפרתה עשויה לקום גם בדרך של מחדל.
33. חובת הגילוי מכוח [סעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/71888/12) ל[חוק החוזים](http://www.nevo.co.il/law/71888) היא חובה הדדית החלה לכאורה באופן אחיד על שני הצדדים לחוזה. יחד עם זאת, מקורה של החובה בצורך להגן על הצד המצוי בעמדת נחיתות אינפורמטיבית, ועל כן לאור תכליתה מטילה החובה האמורה על המוכר את הנטל לפרט ולגלות את מלוא המידע הרלוונטי לעסקה (ראו גם ע"א 838/75 ספקטור נ' צרפתי, פ"ד לב (1) 231).
34. [סעיף 16](http://www.nevo.co.il/law/71888/16) ל[חוק המכר](http://www.nevo.co.il/law/72489) מחדד חובה זו המוטלת על המוכר, בהיותו בעל הנגישות למידע אודות הנכס, וקובע במפורש את החובה המוגברת החלה עליו. בהתאם להוראות הסעיף "היתה אי ההתאמה נובעת מעובדות שהמוכר ידע או היה עליו לדעת עליהן בעת גמירת החוזה ולא גילה אותן לקונה, זכאי הקונה להסתמך עליה על אף האמור בסעיפים 14 ו - 15 או בכל הסכם, ובלבד שנתן למוכר הודעה עליה מיד לאחר שגילה אותה". (לשם השלמת התמונה ראוי לציין כי על פי סעיף [11 (5)](http://www.nevo.co.il/law/72489/11.5) לחוק המכר, המוכר ייחשב כמי שלא קיים את חיוביו על פי הסכם המכר ככל שהנכס אינו מתאים למוסכם בין הצדדים)
35. היקף חובת הגילוי החלה על מוכר הדירה נדונה, בין היתר, ב[ע"א 8068/11](http://www.nevo.co.il/case/5605722) אורי עיני ואח' נ' חן שיפריס ואח' (מיום 11.2.11, להלן- "פרשת שיפריס"), שם קבע בית המשפט כי נקודת המוצא של [חוק המכר](http://www.nevo.co.il/law/72489) היא כי מעמדו של הקונה נחות לעומת מעמדו של המוכר, ונגישותו למידע מהותי אודות הנכס מוגבלת. מטעם זה ביכר [חוק המכר](http://www.nevo.co.il/law/72489) את ההשקפה שלפיה "יזהר המוכר" על פני ההשקפה של "יזהר הקונה". משמעות אימוץ ההשקפה של "יזהר המוכר" היא כי האחריות המוטלת על המוכר, הן לגבי בדיקת הממכר והן לגבי חובת הגילוי המשתמעת ממנה, רחבה מזו המוטלת על הקונה (ובלשונו של כב' השופט נ' סולברג בפרשת שיפריס "יזהר אפוא המוכר, ימלא אחר חובת הגילוי, וינהג בהגינות ובתום לב"). מכוח השקפה זו, של "יזהר המוכר", מטיל [חוק המכר](http://www.nevo.co.il/law/72489) על המוכר חובת גילוי מוגברת, ומתיר לקונה ל"הסתמך" על תיאור הממכר על ידי המוכר, ועל החיובים המוסכמים בחוזה, גם אם הייתה לקונה הזדמנות סבירה לבדוק את הממכר והוא לא ניצל אותה, או שניצל אותה אך עקב רשלנותו לא גילה את הפגם בממכר.
36. בפרשת שיפריס הודגש כי [סעיף 16](http://www.nevo.co.il/law/72489/16) ל[חוק המכר](http://www.nevo.co.il/law/72489) הינו סעיף קוגנטי, שאינו ניתן להתנאה ואינו מותיר אפשרות להתנות על זכותו של הקונה להסתמך על אי ההתאמה, ועל כן קיומה של תנית פטור, שלפיה בדק הקונה את הנכס ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולכן הוא מוותר על כל טענה כלפי המוכר בגין טיב הדירה או אי התאמה, וכי הנכס נמכר במצבו הנוכחי "AS IS", אינה מונעת מהקונה לטעון לאי התאמה, שכן ההוראה ההסכמית נדחית מפני הוראת החוק הקוגנטית הקבועה [בסעיף 16](http://www.nevo.co.il/law/72489/16) לחוק המכר. בהתאם לכך, רק ידיעה ממשית של הקונה על אודות אי ההתאמה תספיק כדי להחריג את תחולתו של [סעיף 16](http://www.nevo.co.il/law/72489/16) ל[חוק המכר](http://www.nevo.co.il/law/72489), בעוד שרשלנות מצדו של הקונה, גם אם מדובר ברשלנות חמורה, אין בה כדי להגן על המוכר.
37. מכוח אותו עיקרון, לא ניתן להפחית מאחריותו של המוכר בדרך של יחוס 'אשם תורם' לקונה שהתרשל בבדיקת מצבו של הנכס, ואחריותו של המוכר תתגבש ללא קשר לשאלה האם ניתנת אי ההתאמה לגילוי מוקדם בבדיקה סבירה, אם לאו, היינו, ללא קשר לרשלנותו של הקונה בבדיקת מצבו של הנכס. הקונה אפוא מוגן מפני רשלנותו בבדיקת הממכר, ואולם ככל שידע על אי ההתאמה או על המום הנסתר מבעוד מועד, היינו לפני חתימתו על ההסכם, אין הוא רשאי עוד להעלות טענות נגד המוכר (כקבוע [בסעיף 12](http://www.nevo.co.il/law/72489/12) ל[חוק המכר](http://www.nevo.co.il/law/72489)).
38. קביעה נוספת בפרשת שיפריס שיש בה כדי להשליך על היקפה של חובת הגילוי החלה על המוכר, הינה כי לא נדרשת 'ידיעה ממשית' מצדו של המוכר על אודות אי ההתאמה, אלא די ביסוד נפשי של רשלנות כדי לחייב את המוכר באחריות מלאה כלפי הקונה. כל שנדרש הוא שהיה על המוכר לדעת על אי ההתאמה או על אותן עובדות, במבחן האדם הסביר. גם אם סבר המוכר כי מדובר באי התאמה שולית או בלתי חשובה, גם אז עליו לגלותה לקונה.**מן הכלל אל הפרט**
39. על רקע הבחנות אלו באשר להיקף חובת הגילוי החלה על מוכר הנכס כלפי הרוכש יש לבחון את המחלוקת נושא התיק שבפניי.
40. לאור ההלכה הפסוקה וההשקפה שעל פיה מוטלת על המוכר, כצד בעל הנגישות למידע, החובה האקטיבית לבדוק את קיומם של הליקויים וכן לגלות גילוי מלא של כל העובדת הרלוונטיות באשר למכר, ובהעדר כל אפשרות להתנאה על דרישה קוגנטית זו, יש לדחות על הסף את הטענות שלפיהן פטורים הנתבעים מחבותם לאור סעיף 7 להסכם המכר הקובע כי התובעים בדקו את הדירה ומצאוה נקייה מכל פגם. החובה המוטלת על המוכרים אינה ניתנת כאמור להתנאה, ובגדרה הייתה מוטלת על הנתבעים החובה למסור לתובעים מידע מלא אודות ליקויי הרטיבות. מדובר במידע הרלוונטי לעצם ביצוע הרכישה, או למצער יש בו כדי להשפיע על התמורה החוזית, ועל כן היה על הנתבעים לגלותו.
41. התובעים תיארו בעדותם מצב קשה שלפיו במהלך החורף הראשון בדירה הבחינו בפריצת מים מהמרפסת וממשיקי הקירות בחדר השינה, וכי המים מציפים את רצפת הדירה, וכי תופעה זו חוזרת מידי חורף. כתמיכה לגרסתם של התובעים, שלפיה חודרים מים לתוך הדירה משני מוקדים ומציפים אותה, הגישו התובעים את חוות הדעת שבה תיאר המהנדס את הליקוי, וכן ציין כי מדובר בליקוי שהיה קיים בשנים קודמות, מאז הבנייה. מסקנתו של המהנדס, שלא נסתרה על ידי הנתבעים, פורטה בזו הלשון: "אין ספק שהרטיבות בשני המקומות אפיינה את הדירה גם בחורפים קודמים ולמעשה מאז איכלוס הדירה במקור" (ראו: סעיף 3. ג לחוות הדעת). אף במהלך החקירה הנגדית חזר המהנדס על מסקנותיו והבהירן.
42. המהנדס ציין כי בעיה דומה קיימת גם בדירת השכנים מהדירה למעלה. הנתבעים לא הגישו חוות דעת מטעמם, ואין תמיכה מקצועית לטענותיהם שלפיהן הבעיה לא הייתה קיימת בשנים קודמות.
43. חרף טענותיהם של הנתבעים לכך שהם לא נתקלו בבעיות המתוארות על ידי התובעים, שלא קיימים סימני רטיבות על הקירות, ושהתובעים עצמם לא ראו כל ליקוי למרות שביקרו בדירה מספר פעמים כיון שלא היה ליקוי שכזה, נתמכה גרסת התובעים במידה מסוימת גם בעדותו של הנתבע. הנתבע טען אמנם כי לא מדובר בבעיה, אלא ב'תופעה', שעיקרה עיבוי, ואולם לא שוכנעתי מעדותו כי אכן מדובר בתופעה כה מזערית כפי שתואר על ידו. גם אם להערכתו הסובייקטיבית מדובר ב'תופעה' בלבד, ולא ב'בעיה', מכוח חובות הגילוי המוטלות על מוכר הדירה היה עליו לפרט בפני התובעים את ה'תופעה' ולהותיר בידם את הברירה להחליט האם לרכוש את הדירה, האם לדרוש הנחה במחיר או להתנות את הרכישה בתיקון.
44. הנתבעים טענו כי לכל אורך התקופה שבה התגוררו בדירה, לא ביצעו בה שיפוץ. טענה זו אינה סותרת את המצב העובדתי המתואר בחוות הדעת של המהנדס, ואין בה כדי להפריך את קיומו של הליקוי. מעדותו של התובע עולה כי אכן אין סימני רטיבות בדירה ולכן לא הבחין בהם עובר לרכישת הדירה. "עד היום אין סימן של רטיבות, אתה לא מבין מאיפה המים. המים נכנסים מתחת לחלון. אני לא מדבר על קירות, נכנס לי מים מתחת לרצפות" (ראו: פרוטוקול הדיון מיום 21.9.16, עמ' 7, ש' 20- 22). עריכת שיפוץ אינה מעלה אפוא או מורידה מבחינת הליקוי הקיים בדירה.
45. מעבר לדרוש אציין כי קשה לקבל את עדותו של הנתבע שלפיה למעט תופעת העיבוי על החלונות לא סבלו הנתבעים מרטיבות ומנזילות בדירה כמתואר על ידי התובעים, וכי הנתבע לא ייחס לתופעת העיבוי חשיבות יתרה, נוכח תיאורי הבעיה כפי שתוארו על ידי התובעים, וכפי שתואר בחוות הדעת. אף שהתובעים פנו לנתבעים באמצעות עו"ד רק בחלוף שנה וחצי ממועד רכישת הדירה, טענותיהם לכך שהבעיה התגלתה כבר בחורף הראשון נתמכה בקבלה שניתנה להם מספר חודשים לאחר הרכישה על ידי אינסטלטור שהגיע לדירה לתקן את התקלה. הסברם של התובעים לכך שלאחר רכישת הדירה לא נותר להם סכום כסף למימון הפנייה או להגשת תביעה, היה הסבר סביר, אשר נתמך מצד אחד בקבלה, ומצד שני בעובדה שהפנייה לנתבעים לא איחרה לבוא, ונדחתה למועד של שנה וחצי בלבד. התובעים העידו כי עוד לפני הפנייה באמצעות עו"ד פנו אל הנתבע וזה לא הסכים לסייע. התובע העיד כי ביצע במרפסת עבודות כוחלה יציקה ורובה. (ראו: פרוטוקול הדיון מיום 21.9.16, עמ' 10, ש' 18- 31).
46. גרסתם של התובעים נתמכה במידה מסוימת גם בעדויות של העדים מטעמם, אשר אמנם לא ראו את הבעיה בדירה עצמה ואת היקפה, ואולם גם הם העידו על בעיות רטיבות שונות הקיימות בבניין מאז הקמתו.
47. היקף החובה החלה על המוכר הינה לא רק לגלות, אלא גם לבדוק האם קיימת בעיה שיש לגלותה. במהלך החקירה הנגדית העיד הנתבע כי הוא היה מודע לבעיות של נזילות, חדירת מים ורטיבות בבתי השכנים, דבר שהוביל להליכים משפטיים בין השכנים לבין עצמם, לרבות בדירה מתחת לדירה נושא התביעה. (ראו: פרוטוקול הדיון מיום 21.9.12, עמ' 18, ש' 31- 32, עמ' 10, ש' 1- 9, עמ' 20, ש' 13- 16). התעלמות מבעיות קשות אלה, ההימנעות מבדיקה הנדרשת האם קיימות בעיות דומות גם בדירה, אינן עולות בקנה אחד עם החובה המוטלת על המוכרים.**הפרת חובת הגילוי**
48. נקודת המוצא כאמור הינה השקפת חוק המכר שלפיה "יזהר המוכר", היינו החובה המוטלת על המוכר היא לבצע בדיקה, וכן למסור מידע מלא כדי למנוע קיומה של אי התאמה.
49. מטרת הגילוי הרחב במהלך המשא ומתן הינה בראש ובראשונה להקנות לקונה מידע רלוונטי מלא הנחוץ כדי לאפשר לו להגיע להחלטה מושכלת האם להתקשר בעסקה, ועבור איזו תמורה. הצגת הבעיות הקיימות על דרך ההמעטה והצמצום היא בגדר הטעייה, שבוודאי אינה עולה בקנה אחד עם חובת הגילוי המלא, ועם ההשקפה של "יזהר המוכר".
50. לסיכום נקודה זו, היה על הנתבעים לגלות לתובעים את קיומה של בעיית הרטיבות, והם לא עשו כן.**הנזקים**
51. התובעים תבעו פיצוי בגין עלות תיקון הליקויים, ובתוספת פיצוי בגין עגמת הנפש שנגרמה והפרת חובת תום הלב. אשר לפיצוי מוסכם, ויתרו התובעים בהגינותם בסיכומיהם על פיצוי בראש נזק זה.
52. טענותיהם אלו של התובעים בדבר הנזקים שנגרמו להם נתמכו בחוות דעת המהנדס מטעמם. אמנם לא הוצגו ראיות המעידות על תשלומים או הוצאות שהיו להם, לא הוצגו תצלומים המעידים על היקף הבעיה, אך עולה מחוות הדעת של המהנדס כי מדובר בתיקונים נחוצים וחיוניים לשם מניעת הצפת הדירה, ולפיכך אני מוצאת כי יש לקבל את הערכת המהנדס באשר לעלות התיקון, בסך של 12,000 ₪ עבור איטום חוזר של המרפסת, כולל עקירה והנחה מחדש של הריצוף, וכן בסך של 20,000 ₪ לביצוע פעולות לאיטום חדר ההורים. לסכומים האמורים יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה, וכן מע"מ.
53. נוכח היקף הבעיות מצאתי שיש לקבוע גם פיצוי בגין עוגמת הנפש ובגין ההוצאות שנגרמו לתובעים בעטיו של הליקוי, בסכום של 10,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה.**סיכום**
54. אשר על כן אני מקבלת את התביעה, ומחייבת את הנתבעים לשלם לתובעים פיצוי בסכום של 32,000₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה, וכן בתוספת מע"מ. כמו כן ישלמו לתובעים סכום בסך של 10,000 ₪ בגין עוגמת נפש והוצאות שנגרמו לתובעים בשל ההצפות, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה. הנתבעים ישלמו לתובעים את הוצאותיהם בגין הליך זה, וכן שכר טרחת עו"ד בסכום של 10,000 ₪.
55. הסכומים ישולמו תוך 30 ימים מיום המצאת פסק הדין לבאי כוחם של הצדדים, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין עד יום התשלום בפועל. ניתן היום, י' סיוון תשע"ז, 04 יוני 2017, בהעדר הצדדים. 