



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 21088-07-21 מוזיין ואח' נ' וויחנסקי ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

**בפני כבוד השופטת הלית סילש**

**מעוררים**  
1. בני מוזיין  
2. גאולה מוזיין

נגד

**משיבים**  
1. סטניסלב וויחנסקי  
2. סבטלנה וויחנסקי

### פסק דין

1 ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בפתח תקווה, כב' השופט אריאל ברגר מיום 9.6.2021  
2 בת.א. 18-03-40404, במסגרתו נמצא לקבל חלק מתביעת המשיבים.

3

4 1. ברקע ההליך, התקשרות הצדדים בהסכם מכר מקרקעין מיום 20.3.2011 במסגרתו מכרו  
5 המערערים למשיבים נכס ברחוב מבצע קדש 9/2 באריאל (להלן: "הנכס").  
6 במסגרת ההליך בבית המשפט קמא טענו המשיבים כי המערערים הפרו את התחייבויותיהם  
7 החוזיות כמו גם אלו הנקובות בהוראות הדין, עת הציגו בפניהם מצגים על פיה רצפת הקומה  
8 העליונה עשויה מבטון, הגם כי התברר בדיעבד כי זו עשויה מעץ וחומרים קלים.

9

10 2. המערערים טענו כי הנכס נמכר למשיבים כפי מצבו (AS IS), לא הוצגו על ידם מצגים כלשהם  
11 לעניין מהות החומרים מהם נבנתה רצפת הקומה הראשונה, וממילא ניתן היה לצפות במהות  
12 וסוג החומר ממנו נבנתה רצפת הקומה השנייה, בהתבוננות פשוטה. עוד הועלו על ידי  
13 המערערים טענות באשר להעדר הוכחת קיומו ושיעורו של הנזק.

14

15 3. במסגרת פסק דינו של בית המשפט קמא, נמצא לקבל את גרסת התובעים, תוך שנפסק כי הוכח  
16 שלא נמסר למשיבים מידע בדבר החומר ממנו נבנתה רצפת הקומה הראשונה וכי המדובר בפגם  
17 נסתר, אשר לא הוקנה ביחס אליו, במסגרת הסכם המכר, פטור מפיצוי בגין נזק.  
18 כפועל יוצא, הוסיף בית המשפט קמא ופסק למשיבים פיצוי ירידת ערך ובגין הצורך במה  
19 שהוגדר כשיפוץ אקוסטי בצירוף הוצאותיהם.

20

21 טענות המערערים

22 4. במסגרת הודעת הערעור טענו המערערים כי שגה בית המשפט עת קיבל את טענות המשיבים  
23 בדבר הסתרת החומרים מהם נבנתה רצפת הקומה העליונה, מקום בו היו עדויות המערערים



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 21088-07-21 מוזיין ואח' נ' וויחנסקי ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

- 1 והעדים מטעמם מהימנות, ועת יכול כל בר דעת לראות מהם החומרים מהם עשויה אותה  
2 רצפה. לשיטת המערערים היה מקום לדחות את ניסיונם של המשיבים להיבנות מתוכנו של  
3 היתר הבנייה שניתן, עת כי זה ניתן רק לאחר התקשרותם של הצדדים בהסכם המכר, ומקום  
4 בו ממילא נפלה טעות בנקוב בו.  
5  
6 5. הוסיפו המערערים וטענו כי שגה בית המשפט קמא עת מצא שלא לדחות את תביעת המשיבים  
7 מקום בו נכללה במסגרת סעיף 4 להסכם המכר הוראה על פיה המשיבים רוכשים את הנכס  
8 במצבו "AS-IS", הם היו מודעים לחומרים מהם נבנתה רצפת הקומה העליונה וממילא יכולים  
9 היו לבצע כל בדיקה אותה ביקשו לבצע לעניין זה.  
10  
11 6. על אלו הוסף ונטען כי אין עסקינן ב-"פגם" כמשמעות מונח זה בהוראות הדין, ואף המשיבים  
12 העידו כי בחרו להוציא היתר בנייה מתוקן במסגרתו נכללה אותה תקרה/רצפה מעץ, חלף רצפת  
13 הבטון הנקובה בבקשת ההיתר המקורית. הגשתה של בקשה זו מלמדת, כי אף המשיבים ידעו,  
14 כי אין המדובר בפגם.  
15  
16 7. המערערים שבו והפנו לשיהוי הרב בהגשת התביעה, וחוסר תום הלב הנעוץ לשיטתם בפתיחתו  
17 של ההליך בבית המשפט קמא.  
18  
19 8. באשר לנזק, נטען כי שגה בית המשפט קמא עת מצא לפסוק לחובת המערערים את התשלום  
20 בגין התיקון האקוסטי, על בסיס הצעת מחיר בלבד, ומבלי שיוצגו ראיות באשר לתשלום בפועל  
21 או ביצוע העבודה, הגם כי נטען כי זו בוצעה.  
22  
23 כן נטען כי שגה בית המשפט קמא עת פסק למשיבים פיצוי בגין ירידת הערך, נוכח השיהוי  
24 הניכר בהגשת התביעה, חוסר תום הלב בניהולו של ההליך ושעה שהיה מקום, לכל הפחות,  
25 לייחס למשיבים אשם תורם.  
26  
27 **טענות המשיבים**  
28  
29 9. במסגרת כתב התשובה טענו המשיבים כי דין הודעת הערעור להידחות עת עניינה בניסיון  
30 לביצוע מקצה שיפורים, תוך העלאתן של טענות חדשות שנזנחו בהליך בבית המשפט קמא.  
31  
32 10. לשיטת המשיבים טענות המערערים הינן טענות המתייחסות לקביעות עובדתיות של בית  
33 המשפט קמא, כאשר לא מתקיימים תנאי הוראות הדי להתערבותה של ערכאת הערעור באלו.  
34



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 21088-07-21 מוזיין ואח' נ' וויחנסקי ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

11. עוד נטען כי אף בהיבט המשפטי, לא נפלה כל שגגה בהכרעתו של בית המשפט קמא בהינתן חובות הגילוי המוטלות על מוכר נכס מקרקעין, הוראות סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג 1973, והוראות דין נוספות.
12. המשיבים הוסיפו התייחסותם לטענות המערערים באשר לשיהוי, תום הלב, וסוגיית הוכחת הנזק, לרבות העובדה כי המערערים לא ביקשו לזמן מי מנותני חוות הדעת שהוגשו על ידם.
13. לאחר שחזרתי ונתתי דעתי לתוכנה של הודעת הערעור, ולתשובת המשיבים, נדה דעתי כי דין הודעת הערעור להידחות. טעמי להלן;
14. חלק הארי של פסק דינו של בית המשפט קמא הוא פסק דין בו הוכרעו מחלוקות עובדתיות בין הצדדים. כך לעניין נראות החומרים מהם עשויה הרצפה, וכך לעניין המצגים והמידע שנמסר קודם לרכישת הזכויות בנכס על ידי המשיבים.
- בהתאם להלכתו של כב' בית המשפט העליון, לא בנקל תמצא ההצדקה להתערבותה של ערכאת הערעור בממצאים עובדתיים אליהם הגיעה הערכאה המבררת, וזאת תוך מתן הדעת, בין היתר, כי הייתה זו הערכאה הדיונית אשר נחשפה לראיות, לרבות העדויות, באופן בלתי אמצעי.
- לעניין יש לזכור כי הליך הערעור אינו הליך חדש, או הליך חלופי, אלא עניינו בחינת סבירות הכרעתה של הערכאה המבררת וזאת בלבד. משכך, ההתערבות בממצאים העובדתיים יכול ותעשה אך מקום בו נמצא כי הפגם או הכשל עולה באופן מובהק על פני הפסק.
15. תוך שנתתי דעתי לכלל נימוקי הודעת הערעור, לא מצאתי כי בתיק זה קיימת הצדקה להתערבות של ערכאת הערעור בהכרעות העובדתיות, ואלו נטועות היטב בראיות שהוצגו בפני בית המשפט קמא.
- למעלה מכך, דומה כי ההכרעות המשפטיות, אלו אשר עניינן קיומו פגם נסתר, שואבות מקורן בהכרעות העובדתיות ונשענות עליהן. משכך, גם לא היה מקום להתערבות בהכרעות אלו.
- מבלי לגרוע מכלליות הנקוב לעיל אציין כי מקום בו הוכרע כי הוצגו בפני המשיבים מצגים שונים מאלו המשקפים את מצבה בפועל של הרצפה, ועת הוכרע כי אין המדובר בפגם אשר ניתן לצפייה על ידי כל בר דעת (ואף השמאי מטעם הבנק לא הבחין בו), לא מצאתי כי נפלה שגגה במסקנותיו של בית המשפט קמא באשר למשמעותן המשפטית של ההכרעות העובדתיות דלעיל.
16. אף בהתייחס לסוגיית הנזק לא מצאתי כי נפלה שגגה בפסק דינו של בית המשפט קמא, וזאת מקום בו בניגוד לטענות המערערים לא ניתן ללמוד היה מתוך פרוטוקול הדיון בבית המשפט



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 21088-07-21 מוזיין ואח' נ' וויחנסקי ואח'

תיק חיצוני: תיק עזר

1 קמא כי דווקא העבודות הנוגעות לסוגיית האקוסטיקה בוצעו בפועל, המערערים לא שאלו  
2 שאלות מהותיות באשר לאותה הצעת מחיר אשר ביחס אליה הם מבקשים בדיעבד להלין, לא  
3 הוצגה חוות דעת או נתונים המלמדים כי אין בהצעת המחיר ממש, ואין חובה כי בעל דין יבצע  
4 את עבודות תיקון הליקויים בפועל, על מנת שיימצא כזכאי לקבל את ערכם. גם בהתייחס  
5 לפיצוי בגין ירידת הערך, לא מצאתי לאמץ את טענות המערערים, ואיני סבורה כי הכרעתו של  
6 בית המשפט קמא מצדיקה התערבותה של ערכאת הערעור.  
7  
8 17. באשר לסוגיית השיהוי אציין כי אף מקום בו תתקבלנה טענות המערערים כי חל שיהוי בהגשת  
9 התביעה, אין בכך, בהיבט המשפטי, די, אלא כי היה על המערערים להציג מצע ראייתי ממנו  
10 ניתן היה ללמוד כי נגרם להם נזק ראייתי עקב אותו שיהוי. ככל והיה מוכח כי נגרם אותו נזק,  
11 היה על בית המשפט קמא להוסיף ולבחון האם יש להפחיתו משיעור הפיצוי.  
12 בתיק זה, עת לא התיישנה התביעה, פניות המשיבים למערערים בסוגיות נשוא ההליך נעשו  
13 מספר שנים קודם להגשת התביעה, והמערערים לא הוכיחו כי נגרם להם אותו נזק ראייתי, אין  
14 באותו שיהוי נטען כי להביא להצדקה להתערבות בפסק דינו של בית המשפט קמא.

15  
16 **סוף דבר, הערעור נדחה.**

17  
18 המערערים יישאו בהוצאות הליך זה, אשר יועמדו על הרף הנמוך בשיעור של 4,500 ₪. סכום זה  
19 ישוחרר לידי המשיבים מתוך העירבון שהופקד. היתרה תושב למפקיד.  
20

21 **המזכירות תתבקש להמציא את העתק פסק הדין לצדדים.**

22 ניתן היום, כ"ז תשרי תשפ"ב, 03 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.  
23

  
24 הלית סילש, שופטת  
25

