



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 17529-06-15 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

בפני כבוד השופט יעקב שינמן

אברהם זאדה הרפז, עו"ד

המערער

נגד

1. מזל תמיר
2. רחל כסיף
ע"י ב"כ עו"ד מירי ברונר

המשיבות

פסק דין

1. בפניי ערעור על פסק דין מיום 18.5.2015 בת"א 45241-10-15 (בית משפט השלום בראשון לציון) שניתן על ידי **כב' השופטת יעל בלכר**, לפיו נדחתה תביעת המערער, והוא חויב בהוצאות ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 28,000 ₪ (להלן: "**פסק הדין**").

רקע

2. ביום 16.7.2012 נחתם בין הצדדים הסכם מכר דירה לפיו המערער רכש דירה, בשכונת יוספטל בבת ים, התמורה ששולמה ע"י המערער למשיבות בגין הדירה הייתה 615,000 ₪ (להלן: "**ההסכם**").

3. הדירה היא דירה ישנה - שנבנתה לפני כ-55 שנה, בגודל של 33 מ"ר בבת ים, אותה ירשו המשיבות מהוריהן (להלן: "**הדירה**").

4. המשיבות לא התגוררו בדירה מהעולם, ומאז שהן ירשו אותה בשנת 1996, היא הושכרה לשוכרים שונים.

5. בהסכם המכר הצהיר המערער, בין היתר כי:

"הואיל והקונים מצהירים כי ראו את הממכר ואת סביבתו, בדקו אותו ואת הזכות בו הן מבחינה משפטית והן מבחינה פיזית והן מבחינה תכנונית ומצאו אותו מתאים לצרכיהם, והם רוכשים [המערער] את הממכר לפי מצבו הנוכחי (AS IS) והקונים מוותרים בזאת על כל טענת פגם /או מום /או אי התאמה כלשהם בדירה ובסביבתה ... בכפוף להצהרות המוכרים" (סעיף 1.2 לחוזה).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

מנגד המשיבות הצהירו, בין היתר כי:

"...ובכפוף לכך שלא התגוררו בממכר- לא ידוע להן על פגם נסתר בדירה..." (סעיף 1.1 בחוזה); וכן "כ... לא התגוררו בדירה ואינם מתגוררים בדירה ולמיטב ידיעתם בממכר לא קיימת נזילה או רטיבות" (סעיף 1.6 בחוזה).

6. בהסכם נקבע כי מועד מסירת החזקה בדירה יהיה ביום 30.8.2012. אך בפועל, מחד - לאור דרישות המשיבות כי יש להמתין לביקורת של פקח העיריה כדי שינתן אישור העיריה להעברה, ומאידך - רצון המערער לבצע תיקונים ושיפוצים בדירה, ובהסכמת המשיבות, הוקדם מועד מסירת החזקה ליום 13.8.2013.

בו ביום התקיימה פגישה במשרד ב"כ המשיבות, עו"ד ברונז, שם חתם המערער על פרוטוקול קבלת החזקה בדירה, ולאחר שהמערער "העיר לפרוטוקול המסירה ובוצעו תיקונים לפי דרישתו" (סעיף 7 בפסק הדין); הוא חתם שקיבל את הדירה "במצבה במועד חתימת ההסכם בהתאם להסכם המכר" (להלן: "פרוטוקול המסירה").

7. ביום 16.8.2012 פנה המערער במכתב לב"כ המשיבות, עו"ד ברונז, שם פירט מספר טענות. בין היתר, כי אולץ לחתום על פרוטוקול המסירה; גילה דליפה מדוד המים ומבירור שערך מצא כי גג הרעפים לא תקין וישנם נזילות ורטיבות מהגג וכי המשיבות הצהירו הצהרה שאינה אמת מעת שהסתירו פגם זה ממנו.

ביום 27.8.2012 שלחה עו"ד ברונז מכתב תשובה למערער, בו נכתב כי לפני מסירת הדין, על אף שהחזקה בדירה נמסרה למערער, המשיבות הזמינו גגן על חשבונן לבצע את התיקון בגג.

פסק הדין של בית המשפט קמא

8. בית המשפט דחה את תביעת המערער, מאחר ולא עלה בידו להוכיח, כי המשיבות הפרו הצהרותיהן כפי שנכתבו בהסכם או את חובת הגילוי, וחייב המערער בהוצאות ושכ"ט עו"ד בסך של 28,000 ₪.

9. בית המשפט קיבל את גרסת המשיבות וקבע שהיא מהימנה ולא נסתרה עם כלל הראיות והנסיבות. המשיבות מעולם לא התגוררו בדירה, כך שידעתן על מצב הדירה הייתה מצומצמת מלכתחילה וידועה בעיקר לשוכרים. מר בזגלו, שוכר שגר בדירה כשנתיים ימים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

- קודם להסכם המכר, העיד כי בדירה התגלו בעיות שונות והמשיבות תיקנו את הנדרש. עם זאת, לא דיווח על קיומה של בעיה כלשהי בגג, לאחר שהמשיבות הסמיכו אותו לטפל בעניין.
10. מר מחפוד, גג, העיד שתיקן את הגג פעמיים - פעם קודם לעסקת המכר, ופעם לאחר קבלת מכתב המערער - ונתן תעודת אחריות לשנה (כל פעם) על ביצוע התיקונים. בעדותו הוסיף כי תיקוני העבר נדרשו עקב עליית מאן דהוא לגג באופן לא מקצועי ורשלני. עדותו לא נסתרה.
- בית המשפט קבע, כי אי יידוע המערער בתיקונים שבוצעו בגג במהלך השנים קודם להסכם המכר, אינו עולה כדי הפרת חובת הגילוי מטעם המשיבות.
11. גם בחוות דעת המומחה, מטעם המערער, אין כדי לבסס קיומה של רטיבות. המומחה העיד כי ביקר בדירה סמוכה בתקופת הקיץ, ולא ראה שהגג דולף. אמנם ראה סימני רטיבות, אך לא ידע לציין מתי נוצרו ואם מדובר ברטיבות פעילה.
12. טענות המערער כי המשיבות סידו הדירה או הורו לשוכר, מר בוזגלו, לסייד הדירה כדי להסתיר את כתמי הרטיבות נדחו, מאחר והמערער לא הניח תשתית ראייתית לכך ועדותו אף נסתרה בעדות המומחה מטעמו. אף טענת המערער כי אולץ לחתום על פרוטוקול המסירה נדחה, מאחר ואין לטענה זו כל בסיס עובדתי ומשפטי.
13. המערער רכש הדירה במצבה (AS IS), לאחר שביקר בדירה פעמיים קודם רכישתה. המערער ידע שמדובר בדירה ישנה, ושהמשיבות לא גרו בה. המערער היה צריך לצפות או להניח שמאחר ומדובר בדירה ישנה, יכול וקיימים בה פגמים, עם זאת, בחר שלא להביא בעל מקצוע קודם רכישת הדירה.
14. בית המשפט קמא דחה את טענות המערער לפיצוי בגין נזקיו:
- (א) חוות דעת המומחה שגויה בבסיסה. אין למערער כל זכות שהגג יוחלף על חשבון המשיבות;
- (ב) על אף טענת המערער לביצוע שיפוץ בדירה, הוא לא הציג קבלות על עלות התיקונים;
- (ג) למשיבות אין כל אחריות לתיקון המעקה והגבהת מעקה החלונות. המערער ביקר פעמיים בדירה קודם לעסקת המכר, ויכול היה להבחין בדבר. בנוסף, המומחה, מטעמו, לא התייחס בחוות דעתו לתיקון הרלוונטי בעת הבנייה;
- (ד) החשש מדליפה למערכת החשמל הוא חשש ערטילאי שלא הונח לו יסוד עובדתי;
- (ה) המומחה, ד"ר פורת, לא עמד מאחורי חוות דעתו ביחס לירידת הערך של הדירה;



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

- (ו) המשיבות לא התחייבו בהסכם המכר לדוד שמש, או לכך שיהיה ניתן להתקין דוד שמש בדירה;
(ז) השיפוץ שערך המערער הוא מה שכנראה גרם לעיכוב בהשכרת הדירה;
(ח) לא הוצגו ראיות לביסוס טענת המערער לאובדן ימי עבודה.

עיקר טענות המערער

15. שגה בית המשפט קמא שקבע כי המשיבות "הסמיכו" את השוכר לתקן את הגג, כאשר המומחה קבע שלא ניתן לתקן את הגג אלא יש צורך להחליפו.
16. בית המשפט קמא התייחס למושג "יזוהר הקונה", על אף ביטול מושג זה בפסיקת בית המשפט העליון. בין הרוכש (המערער) למוכרות (המשיבות) קיים פער מידע ביחס למצב הדירה. לא היה מקום להטיל על המערער את הצורך בקבלת חוות דעת מהנדס קודם רכישת הדירה, מעת שהמשיבות יכלו להצהיר על הפגם הקיים בדירה.
17. בית המשפט התעלם מהודאות המשיבות בתצהירן, ולידיעה חלקית שלהן, כי ישנה בעייה חוזרת ונשנית של רטיבות; מתמלול שיחה בו הודתה המשיבה כי הסתירה מהמערער את הבעיה בגג ומכך שהמשיבות לא הגישו חוות דעת נגדית. נראה כי קביעות בית המשפט קמא הן על סמך ידיעה שיפוטית בתחום האיטום ושווי דירות.
18. בית המשפט לא שם ליבו לכך שהגג שתיקן את הגג, חסר כישורים לתיקון האמור, נפצע ב"תאונת עבודה" ב-2005 ולא בעל עסק. תעודת האחריות שנתן נכתבה על "פתק", בו נרשם שאין אחריות על עליית אנשים לגג.
19. שגה בית המשפט קמא שקבע כי לא מגיע פיצוי למרות ש: (א) צירף קבלות (על סכום נמוך, מאחר ולא תוקנו כל הליקויים); (ב) הפסיד ימי עבודה; (ג) מר בזוגלו, השוכר, העיד כי כתוצאה מהנזילה היה קצר בחשמל; (ד) היה צורך בהתקנת דוד חשמל חדש שעלותו גבוהה; (ה) התכתובת הרבה בין הצדדים מלמדת על עיכוב בהשכרת הדירה וירידת הערך בסכום אותו יכול היה המערער לדרוש עבור השכרת הדירה; (ו) קיום הרטיבות בדירה, מקשה על השכרתה.
20. במקרה דנן, מעת שהוגשו ראיות אובייקטיביות, אין לבית המשפט קמא יתרון על בית משפט שלערער.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

21. לא היה מקום לפסוק הוצאות. המשיבות לא הגישו קבלות בגין שכר הטרחה ששילמו והמערער נשא בעלויות רבות, כמו: חוות דעת, שכר עדים, תמלול הקלטות ועוד.
22. בהנחה ופסק הדין יישאר על כנו, יהיו לכך השלכות על חיי מסחר תקינים ונורמות חברתיות.

עיקר טענות המשיבות

23. פסק הדין מושתת על קביעות עובדתיות וקביעות מהימנות ולכן אין מקום להתערב בו.
24. ההוצאות שנפסקו מוצדקות, לאור הסכומים שנתבעו - סכום התביעה, העלאת טענות לא מבוססות, הליך מסובך ויקר ש"נגרר" בגלל המערער.

דיון והכרעה

25. בית המשפט קמא, ששמע את עדויות הצדדים עצמם והעדים, דן ביסודיות בתשתית הראייתית שהונחה לפניו ועל בסיס ניתוח הראיות, מצא לקבל את גרסת המשיבות.
- הכרעתו של בית המשפט קמא, הושתתה, רובה ככולה, על קביעת עובדות וממצאי מהימנות.
26. כידוע, אין דרכו של בית משפט של ערעור להתערב בממצאים עובדתיים וממצאי מהימנות שקבעה הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים שמקרה זה, אינו נמנה עליהם.
- ראה ע"א 2631/13 סופי חי ומזל דבוש נ' גבריאל בלולו, עמידר ואח', מפי כב' השופט ניל הנדל (פורסם בנבו, 15.6.2015):

"כידוע, היקף התערבות ערכאת הערעור בממצאים עובדתיים שקבעה הערכאה המערערת הוא מוגבל, ובפרט כאשר עסקינן בממצאים המבוססים על התרשמות בלתי אמצעית מהעדים (...). סבורני כי לא עלה בידי המערערות להצביע על טעם לחריגה מכלל זה. א 9248/05 מתן י. מערכות תקשורת ואיתור בע"מ נ' מילטל תקשורת בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 19 (22.8.2006); ע"פ 2439/10 פלוני נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] פסקה 4 (06.06.2011)."



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

27. המערער ידע כי הוא רוכש דירה ישנה, עם גג רעפים ישן (AS IS), והוא לקח על עצמו במפורש בחוזה, את כל הסיכונים הנובעים מכך.
28. המשיבות דאגו במקומות שונים בהסכם, להצהיר במפורש, כי הן לא התגוררו בדירה ולפיכך הצהרותיהן הן בכפוף לעובדה הנ"ל, שהובאה לידיעת המערער (סעיף 1.1 להסכם + סעיף 1.6 להסכם).
29. המערער לא הוכיח, במישרין או בעקיפין, כי המשיבות ידעו על רטיבויות או ליקויים, בזמן החתימה על ההסכם.
30. המשיבות שירשו את הדירה ולא גרו בה, והשכירו אותה לאורך השנים, נאלצו להתמודד עם תקלות כאלו ואחרות, המתגלות, מטבעה של דירה ישנה- בת למעלה מ-50 שנה.
- העובדה שהמשיבות ידעו על ליקויים שכאלו בעבר, אין בה, כדי להעיד, על ידיעותיהן בעת חתימת החוזה, ואם המערער רצה להוכיח אחרת, הנטל היה עליו, ולפי קביעות בית המשפט קמא הוא כשל בהרמת הנטל.
31. במהלך הדיון לפניי ניסה המערער, במספר הזדמנויות להציג בפני נתון, לפיו ביהמ"ש קמא קבע, כממצא עובדתי, כי המשיבות ידעו באופן חלקי על הנזילות ועל הרטיבות (ראה עמ' 1 שו' 27; עמ' 2 ש' 5; עמ' 3 שו' 9).
- כשביקשתי מהמערער, מספר פעמים במהלך הדיון, להפנות אותי היכן ביהמ"ש קמא קבע כי הייתה למשיבות ידיעה חלקית בעת חתימת החוזה, הוא בסופו של דבר הפנה אותי לסעיף 44 לפסק הדין (עמ' 3, שו' 9).
- אלא, שעיון בסעיף 44 לפסק הדין, מעלה שאין בו ממצא שכזה, וכל שנאמר בסעיף 44 היה **שבעבר נודע למשיבות**, מפי השוכרים שהתגוררו במקום, כי התגלו תקלות כאלה ואחרות. המערער מבקש לחבר אימרה זו של בית המשפט עם מסקנה שלו, כי קיימת עדות של השוכר שאמר למשיבה שיש נזילות בבית, ולא היא.
- ברור שמסקנתו זו של המערער אינה עולה בקנה אחד עם קביעות בית המשפט קמא, ובית המשפט לא אמר או קבע במישרין או אפילו בעקיפין, כי המשיבות ידעו בעת חתימת החוזה על נזילות או רטיבויות.
- בפסק הדין, במספר מקומות, כפי שיפורט בהמשך, נאמר בדיוק את ההיפך, ורק כדוגמא (ואחרות יפורטו בהמשך), בית המשפט קבע בסעיף 43 כי הוא מקבל את גרסת המשיבות כי:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

"עובר למכירה ומעמד החתימה לא היה ידוע להם על כל פגם נסתר, נזילה, או רטיבות בדירה (שלא הוכחו כשלעצמם) והם לא ידעו על קיומו של ליקוי בגג שדורש תיקון" (סעיף 43 לפסה"ד).

לנוכח אמירה ברורה זו, קשה להבין על בסיס מזה הגיע המערער למסקנה, כי בית המשפט קמא קבע שלמשיבות "הייתה ידיעה חלקית".

32. בית המשפט קמא התרשם, כי המערער ניסה לבצע שיפוץ על חשבונן של המשיבות מבלי שיהיה לו בסיס העומד מאחורי דרישה שכזו, ולצורך מטרה זו הגיש את התביעה שהוגשה על סכום גבוה (215,000 ₪), יחסית למחיר הקניה (615,000 ₪) וגבוהה מאוד באופן היחסי לסכום הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם - פי ארבע ממנו.

בחוות הדעת אותה צירף המערער, נכתב כי עלות החלפת הגג עומדת על סך של כ-34,600 ₪, בעוד שהמערער עצמו טען בעדותו כי עלות תיקון הגג בפועל היה בסך של 15,250 ₪.

ייתר על כן, בעניין תיקון הגג יש עוד להאיר ולהעיר, כי המומחה מטעם המערער, כלל לא עלה לגג או ראה את הרעפים. מומחה זה אישר בעדותו כי ייתכן והרטיבות היא בת מספר שנים, והוסיף כי לא יכול לקבוע בוודאות שניסיונות התיקון בגג לא צלחו. עוד קבע המומחה מטעם המערער, כי לא בדק מה מקור התקלה בדוד החשמל, וציין בעדותו שיתכן וכתמי החלודה הם מלפני שנים רבות, ולא יכול היה לקבוע שנבעו מנזילה לאורך זמן.

33. המערער לא הוכיח כי יש לזכותו בפיצוי, לא הוכיח כי נגרם לו נזק המצדיק מתן פיצוי, וגם לא צירף קבלות על השיפוץ הנטען שביצע בדירה.

34. המשיבות נהגו בתום לב, בביצוע ההסכם כמו בעת כריתתו. המשיבות הוכיחו כי לא היה ידוע להן על קיומו של פגם או ליקוי כלשהו במועד עריכת ההסכם.

35. על כן, הואיל ומדובר בקביעות שבעובדה, לא מצאתי להתערב בהן, והואיל ואין למצוא בפסק דינו של בית המשפט קמא טעות שבחוק – אין מקום להתערב בשיקול דעתו של בית המשפט קמא.

לפיכך, החלטתי לדחות את הערעור מכוח סמכותי בתקנה 460 ב' בתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

ראה ע"א 7486/10 אלון מחלוף ואח' נ' רשות הטבע והגנים ואח' מפי כב' השופט י. דנציגר (סעיף 11,12):

"דחיית ערעור על יסוד תקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי תתאפשר בהתקיים שלושת אלה: אין מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית; הממצאים שנקבעו תומכים במסקנה המשפטית; אין לגלות בפסק הדין של הערכאה הדיונית טעות שבחוק. בענייננו רלבנטיים יותר שני התנאים הראשונים שכן פסק דינו של בית המשפט המחוזי התבסס בעיקרו על ממצאים עובדתיים הקשורים בהתנהלותם של אלון ואסף בנסיבות העניין הקונקרטי.

ממצאיו העובדתיים של בית המשפט המחוזי נקבעו על יסוד התרשמות בלתי אמצעית מעדותו של ... כאשר עסקינן בממצאי עובדה שנקבעו על יסוד התרשמות בלתי אמצעית מהעדים, תגבר נטייתה של ערכאת הערעור שלא להתערב בממצאיה העובדתיים של הערכאה הדיונית. המערערים לא הניחו הנמקה מספקת לפיה יש להתערב בממצאים העובדתיים שנקבעו בנסיבות העניין ובעניינם לא מתקיים אף לא אחד מהחריגים המוכרים בפסיקה לכלל אי ההתערבות [ראו והשוו: ע"א 8456/06 צעדי נ' מרז בן צבי (פורסם בגבן)], 24.8.2010, פסקה 14 לפסק דינה של השופטת ע' ארבל]."

36. ממצאיו העובדתיים של בית המשפט תומכים במסקנה המשפטית אליה הגיע בפסק דינו, ובין היתר, הכוונה לממצאי בית המשפט קמא כי:

"לא עלה בידי התובע להוכיח כי הנתבעות הפרו את הצהרותיהן הנ"ל או חובות גילוי אחרות מן הדין. לא הוכח קיומה של נזילה או רטיבות (פגם נסתר) ובוודאי שלא הוכח כי אלו הוסתרו ע"י הנתבעות. לא הוכח גם קיומם של ליקויים אחרים שבאחריות הנתבעות. כפי שהתברר לאחר המסירה אמנם הגג דרש תיקון, אך שוכנעתי בכנות טענותיהן של הנתבעות כי לא ידעו על כך קודם לחתימה ובעת החתימה על ההסכם" (סעיף 40 בפסק הדין).

37. די היה באמירה הנ"ל של בית המשפט, כדי לדחות את תביעת המערער, כפי שעשה בית המשפט קמא בצדק. שכן, הנטל היה מוטל על המערער להוכיח, כי המשיבות ידעו בעת חתימתן על ההסכם, על קיומה של רטיבות או נזילה, או על ליקויים אחרים. לא רק שהמערער לא הוכיח ידיעה שכזו, אלא בית המשפט קמא השתכנע וקבע כי המשיבות הוכיחו את ההפך.

בית המשפט הגיעה למסקנה ברורה וחד משמעית בעניין זה, באומר: "אני מקבלת את גרסת הנתבעות שנמצאה כמהימנה ולא נסתרה, מתיישבת עם כלל הראייה בנסיבות העניין, כי עובר למכירה במעמד החתימה לא היה ידוע להן על פגם נסתר, נזילה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

רטיבות בדירה (שלא הוכחו שלעצמון) והן לא ידעו על קיומו של ליקוי בגג שדורש תיקון" (סעיף 43 בפסק הדין).

38. יתר על כן, בית המשפט גם קבע ממצאים ברורים של מהימנות העדים שהופיעו מטעם הצדדים, ולא רק שלא מצא ליתן משקל רב לעדותו של המערער, אלא קבע שגם העדים שהובאו מטעמו - שהיו אמורים לתמוך בגרסתו - לא עשו כן, ואף תמכו בגרסת הצד שכנגד. מאידך, עדי המשיבות נמצאו כעדים מהימנים שבית המשפט מצא להסתמך עליהם ולקבוע את ממצאיו העובדתיים על פיהם.

כך למשל קבע בית המשפט במפורש, שגרסתו של העד מחפוד, שהיה עד מטעם המשיבות, והגגן שתיקן את הגג, כי: "גרסתו של מר מחפוד לא נסתרה על כל היבטיה העובדתיים והמקצועיים כאחד" (סעיף 47 בפסק הדין), וזאת בהתייחס לעדותו, כי הגג תוקן על ידו באופן מקצועי שלא מאפשר חדירת מים, וכי התיקון האחרון שבוצע על ידו בוצע עקב עלייתו של מישחו לגג בצורה לא מקצועית ורשלנית. תיקון זה מתייחס לתיקון שביצעו המשיבות על חשבונן לאחר שהמערער העלה טענות לגבי קיומה של הנזילה.

באשר לעדותו של מר בוזגלו, שהיה עד מטעם המערער, קבע בית המשפט קמא כי עדותו "איננה תומכת בטענת התובע, שלפיה הדירה נמכרה עם בעיית רטיבות שהגג דולף וכי הנתבעות הסתירו ממנו פגם זה" (סעיף 48 בפסק הדין). מר בוזגלו היה עד שהתגורר בדירה במשך שנתיים, עד למאי 2012, כשלושה חודשים לפני מסירת החזקה. עד זה העיד שבכל פעם שפנה למשיבות בקשר לתקלות הדורשות תיקון: "הן נהגו בהגינות מילאו חובתן כמשכירות ופניותיו טופלו כראוי..." (סעיף 49 בפסק הדין).

גם בקשר לעדות המרכזית מטעם המערער – חוות הדעת של המומחה מטעמו (אינג' אביגדור פורת) – קבע בית המשפט, כי אין בחוות דעת זו "כדי לבסס קיומה של נזילה או רטיבות. המומחה ביקר בדירה בסמוך לאחר המסירה ביום 23.8. ... אכן המומחה העיד כי ראה סימנים של מקום שבו הייתה רטיבות ולא ראה נזילה או דליפה. המומחה לא יכול היה להעיד בני כמה הם סימני הרטיבות ומתי נוצרו ואם מדובר ברטיבות פעילה" (סעיף 52 בפסק הדין).

לעומת קביעה זו של בית המשפט כי אין בחוות דעת המומחה כדי לבסס במישרין או בעקיפין קיומה של רטיבות או נזילה בעת ביקורו, קובע בית המשפט באופן פוזיטיבי כי "... שוכנעתי בכנות גרסת הנתבעות שהן לא ידעו על קיומו של ליקוי הדורש תיקון בגג ומכאן שלא הסתירו מידע מהתובע ולא הפרו את הצהרותיהן ואת חובת הגילוי..."



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

ובנוסף, קבע בית המשפט כי המשיבות גם לא התגוררו מעולם בדירה - ועובדה זו הן מצאו לנכון לציין בהסכם המכר: "הנתבעות אף הקפידו לציין בהסכם את העובדה שלא התגוררו בדירה וסייגו את הצהרותיהם בהתאם ומעבר לכך בשים לב לכלל הנסיבות כאמור (העובדה שהנתבעות לא התגוררו בדירה שהושכרה משך שנים והדירה היא דירה ישנה) - הצדדים הסכימו כי התובע רוכש את הדירה במצב כפי שהוא על כל המשתמע מכך". (סעיף 53 לפסה"ד).

39. בכל מקרה, בית המשפט קבע כי אפילו אם היתה הפרה (והוא לא קובע כך), המשיבות תיקנו את הגג על חשבונן, בסמוך לאחר פניית המערער וההפרה באה לתיקונה ולא הוכח שהתיקון לא היה מקצועי, או היה כשל, או שנפל בו פגם כלשהו. (סעיף 56 לפסה"ד)

40. בית המשפט התרשם כי המדובר בגג ישן מאוד שגם לפי חוות דעת המומחה של המערער, לא ניתן לתקנו ויש להחליפו בגג חדש העומד בתקנים המקובלים היום. ההמלצה שנתן המומחה למערער, איננה בגדר ההסכמות שבין הצדדים אלא בתור המלצה הטובה ביותר עבורו ולפיכך ביהמ"ש קבע כי:

"אין ספק כי התקנת גג חדש רצויה הינה פתרון מצוין ומיטבי, הרי אין כל טעם המצדיק כי כך ייעשה על חשבון הנתבעות בנסיבות העניין שלפנינו כפי שפורטו לעיל. ככל שהיתה הפרה באי גילוי תיקון הגג באופן נקודתי כפי שנעשה על ידי הנתבעות, דהיינו, ואין על הנתבעות חובה לממן עלות החלפת הגג בחדש" (סעיף 57 בפסק הדין).

ולסיום, קבע בית המשפט בעניין זה כי: "אין בסיס משפטי לדרישת התובע להחלפת כל הגג לגג חדש על חשבון הנתבעות, שעה שרכש דירה ישנה בבית ישן עם גג ישן, בני עשרות שנים. תיקון נקודתי באמצעות החלפת רעפים שניזוקו ברעפים תקינים מאותו סוג עולה בקנה אחד עם התחייבות הנתבעות לפי ההסכם ובציפיה הסבירה של התובע בעת ביצוע הרכישה. לעומת זאת, החלפת הגג אך כולו לגג חדש (על חשבון הנתבעות) חורגת מכך ומשפרת ממצבו של התובע לטובה על חשבונן. בניגוד להקצאת הסיכונים בהסכם ולתמורה שנקבעה בהסכם וללא יסוד שבדין" (סעיף 61 בפסק הדין).

41. באשר להסכמות המערער לרכוש את הדירה AS IS, קבע בית המשפט, כי תניה זו מגבילה את אחריות המוכר לפגמים בממכר ומעמידה את ציפיות הקונה בהתאם (ע"א 5054/11 ספיר וברקת נדל"ן (הולילנד) בע"מ נ' עו"ד יעקב אמסטר פורסם בנבו 7.3.13).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

בית המשפט קבע כי לכל היותר, טענות המערער הן בגדר טענות בקשר ל"כדאיות העסקה", שכן השימוש בתניית AS IS מתאימה ומקובלת בנסיבות העניין שבפנינו: "שעה שמדובר בדירה ישנה בת עשרות שנים, שהנתבעות זכו בה בירושה, ידיעותיהן ביחס לדירה מוגבלות ומבוססות, בעיקר על מידע מהשוכרים. הן לא התגוררו בה מעולם, היא הושכרה לאחרים מאז 1996 ועד שנמכרה לתובע. הן ביקרו בה בפעם האחרונה טרם הסכם המכר בחודש מאי 2011. התובע ביקר בדירה פעמיים בטרם רכישתה. התובע אף הצהיר כי בדק את הדירה מבחינה פיזית ומצא אותה מתאימה לצרכיו וכי הוא מוותר על כל טענה ופגם בדירה בכפוף להצהרות הנתבעות (סעיף 2.1). התובע רכש את הדירה במצבה (AS IS) ביוזעו שמדובר בדירה ישנה שהנתבעות לא התגוררו בה והושכרה כאמור. התובע צריך היה לצפות או להניח אפשרות שקיימים בדירה פגמים והוא לקח על עצמו את הסיכונים לקיומם; ואף בחר שלא לבדוק את הדירה באמצעות בעל מקצוע על מנת לבחון את היקף השיפוץ שיידרש (וידע שיידרש), שהרי נערך מראש לשיפוץ הדירה בטרם השכרתה, כעולה מהתכתבות הדואר האלקטרוני שצוטטה לעיל בסעיף 6 וממכתבו לנתבעת המוזכר בסעיף 11 לעיל) למותר לציין כי התובע הוא עורך דין והעיד על עצמו כי הוא בקיא בעסקאות רכש ואף רכש דירות, בחלקן ישנות (עמ' 26 שורה 30-29, עמ' 40 שורה 9)" (סעיף 65 בפסק הדין).

42. הנה כי כן, מהמעט שצוטט לעיל עולה כי ממצאיו העובדתיים וממצאי המהימנות של בית המשפט קמא אינם מותירים ספק, כי לא היה מקום להטיל אחריות על המשיבות בגין פגמים שלא הוכח שהיו בידיעתן ואף הוכח ההיפך שלא היו בידיעתן.

43. לא מצאתי גם להתערב בסכום ההוצאות שנפסקו לחובת המערער, שאינן מוגזמות כלל ועיקר לנוכח הנסיבות המתוארות בפסק הדין, ובייחוד אלו שבסעיף 94.

ראה ע"א 2631/13 סופי חי ומזל דבוש נ' גבריאיל בלולו, עמידר, מינהל מקרקעי ישראל, מפי כב' השופט נ. הנדל (בעמוד 9):

"כידוע, היקף התערבות ערכאת הערעור בממצאים עובדתיים שקבעה הערכאה המערערת הוא מוגבל, ובפרט כאשר עסקינן בממצאים המבוססים על התרשמות בלתי אמצעית מהעדים (...). סבורני כי לא עלה בידי המערערת להצביע על טעם לחריגה מכלל זה. א 9428/05 מתן י. מערכות תקשורת ואיתור ב"מ ג' נ' מילטל תקשורת בע"מ [פרסום בנבו] פסקה 19 (22.08.2006); ע"פ 2439/10 פלוני נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקה 4 (06.06.2014)" (פורסם בנבו, 15.6.2015).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 15-06-17529 זאדה הרפז נ' תמיר ואח'

44. המערער ישלם למשיבות הוצאות ערעור זה בסך כולל של 9,000 ₪.

45. הסכום יועבר למשיבות מתוך העירבון והיתרה תושב למערער.

ניתן היום, א' שבט תשע"ו, 11 ינואר 2016, בהעדר הצדדים.

חתימה