

טירוף נדל"ני: כך נמכר חדר 9 מ"ר בת"א ב-1.8 מיליון שקל - ומה קבע בית המשפט

בית המשפט המחוזי בתל אביב ביטל בשבוע שעבר הסכם לרכישת חדר זעיר על גג בניין בלב תל אביב, בטענה כי מוכר הנכס הטעו את הרוכשים להאמין כי החדרון יהפוך לפנינת נדל"ן באזור מבוקש בעיר ■ השופטת: "זו הטעיה של ממש וחוסר תום לב"

13:09 12.08.2019 מאת: [עדי כהן](#)

לא בכל יום מבטלים בתי המשפט בישראל עסקות נדל"ן, אך פסק דין שניתן באחרונה על ידי בית משפט המחוזי בתל אביב, שביטל עסקה שבוצעה במרכז העיר בשל הטעיית הרוכשים — ממחיש את כל חוליי שוק הדיור הישראלי. לפני כשנתיים רכשו סב ונכדו חדר זעיר ברחוב ישעיהו בתל אביב, בן 9 מ"ר בלבד — תמורת כ-1.8 מיליון שקל. את המחיר הגבוה של הנכס, הרשום בטאבו כחדר כביסה, נימקו מוכריו בשטח הגג הצמוד לו, המשתרע על פני 55 מ"ר — ובכך שבקורב מאוד צפוי להתקדם בבניין פרויקט תמ"א 38, והחדר הקטנטן יהפוך לדירת גג בשטח משוער של 38 מ"ר.

הרוכשים, שקיוו כי מדובר בעסקת מציאה באזור מבוקש בתל אביב, מיהרו לחתום. ואולם בדיעבד, ולאחר שחתמו על הסכם הרכישה — התוודעו השניים למציאות: לבניין המגורים המדובר אין כל היתכנות כלכלית לפרויקט התחדשות עירונית וכך, שווי הנכס האמיתי של הנכס בשוק הוא כ-500 אלף שקל בלבד — כרבע מסכום העסקה. מפסק הדין, שניתן על ידי השופטת עינת רביד, עולה כי על אף שהמוכרים ידעו שאין כדאיות כלכלית בביצוע פרויקט תמ"א בבניין, הם הבטיחו לרוכשים הבטחות שווא. בין השאר, הובאה במשפט עדותו של האדריכל דן דרין, לשעבר יו"ר הוועדה המקומית בתל אביב, שניסה ללא הצלחה לקדם היתר בנייה בבניין השכן והעיד כי פגש את מוכר הנכס ערב המכירה — וחיווה את דעתו בדבר האי-היתכנות להוציא לפועל פרויקט התחדשות עירונית בבניין.

"מדובר בהסתרה ברורה של מידע חשוב"

פסק הדין מגלה עוד כי יממה בלבד לאחר החתימה על ההסכם, במפגש אקראי עם יזם נדל"ן המקדם פרויקט בנכס סמוך — למדו הרוכשים על ההטעיה ועל היעדר הסיכוי לקידום פרויקט בבניין המגורים, וביקשו לבטל לאלתר את העסקה, ולהשיב לידיהם את המקדמה ששילמו בסך 270 אלף שקל. התובעים צירפו גם חוות דעת שמאית שקבעה כי ללא השינוי המובטח לתמ"א בבניין, ובצירוף שטח הגג הצמוד — שווי החדר מסתכם ב-511 אלף שקל. גם לו היה מתבצע פרויקט התחדשות עירונית, שווי החדר היה כ-1.3 מיליון שקל — ולא 1.8 מיליון שקל כפי שדרשו מוכריו.

"בנסיבות אלה מדובר בהטעיה של ממש, הרי שגם המחיר הנקוב בהסכם היה גבוה יותר מפי שלושה משווי החדר שנמכר, כאשר ידוע היה למוכרים במועד ההסכם, שאין לו פוטנציאל לביצוע תמ"א 38", טענו התובעים.

לטענת המוכרים, שדחו את הדברים, ההבטחה לשרוג הנכס באמצעות תמ"א 38 מעולם לא עוגנה בחוזה. אלא שאף על פי כן, התייצב בשבוע שעבר בית המשפט לצדם של הרוכשים — וקבע כי דין ההסכם להתבטל. "לא מדובר על 'אמונה לגבי העתיד' או 'תוחלת שנמצאה' או 'תקווה שנתבדתה' — שכולם אינם בגדר טעות חוזית — כפי שטוענים הנתבעים", ציינה השופטת. "בעניין זה מדובר בהסתרה ברורה של מידע חשוב, שהיה בידי הנתבעים, וגרם להם למכור את החדר ולא להמתין עוד לתמ"א, שלא תגיע".

השופטת הוסיפה: "זו התנהלות שיש בה הטעיה של ממש, וחוסר תום לב. לכן, הסעיפים וההצהרות לא יועילו, כאשר הקונה ביצע את אשר נדרש ממנו והלך לרשויות ההנדסה ושאר הרשויות וקיבל את המידע, אך לא היתה בידו אותה 'ידיעת זהב', שהיתה בידי הנתבעים, שמשנה את ערכו של החדר מן הקצה לקצה ולרעתו בלבד". הסב ונכדו יוצגו בהליך על ידי עו"ד יצחק זקס.

לדברי עו"ד עמית נסים, שותף במשרד עו"ד מינצר-כרמון-נסים, "ככלל, פרויקטי תמ"א 38 באזורי הביקוש סייעו לעליית מחירי הדירות שכן בסופם הם משביחים את ערך הדירה באופן לא מבוטל. ואולם בשנים האחרונות הדברים הגיעו לידי כך שדי ב'דיבורים' סביב בניין עם פוטנציאל לתהליך של התחדשות עירונית כדי לגרום לעלייה משמעותי של מחיר הדירות בו".