

היקף חובת הגילוי של מוכר דירה/ עו"ד עופר גת

בפסק דין תקדימי (פס"ד עיני נ' שיפריס) דן בית המשפט העליון בחובת הגילוי החלה על מוכר נכס כלפי הקונה. במקרה הנדון נמכר בית מגורים ובדיעבד הסתבר לקונים כי בנכס נעשתה בניה ללא היתר.

הקונים הגישו תביעה לביטול העסקה וכן תביעה כספית. המוכרים טענו להגנתם כי בהסכם נכללה הצהרה מפורשת של הקונים לפיה הם ערכו בדיקות ברשויות, לרבות בדיקת מצבו הרישומי והתכנוני של הנכס בועדה המקומית. בנוסף טענו המוכרים כי בהסכם המכר נכללה הצהרה מפורשת של המוכרים כי הם רוכשים את הנכס as is ומוותרים מראש על כל טענה ו/או תביעה נגד המוכרים.

בית המשפט העליון קיבל את תביעת הקונים במלואה ופסק נגד המוכרים. בית המשפט קבע כי המוכר חייב לגלות לקונה כל מידע רלבנטי שידוע לו, או שהיה עליו לדעת לגבי הנכס. עוד קבע בית המשפט כי המוכר אינו יכול להתנער מחובתו זו בטענה שהקונה הצהיר שבדק את הנכס. גם הצהרת הקונה בהסכם המכר כי הוא קונה את הנכס as is וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה נגד המוכר, איננה משחררת את המוכר מחובת הגילוי. בית המשפט הוסיף וקבע כי הגם שברור מעובדות המקרה כי הקונים התרשלו ופעלו באופן בלתי סביר, אין כך כדי להפחית מחובת הגילוי של המוכרים.

המסקנה מפסק דין חשוב זה היא שנורמות השקיפות החלות על מוכר נכס הינן מחמירות ביותר וגוברות על כל סעיף בהסכם המכר, המתיימר לפטור את המוכר מאחריות.