

אסור להטעות, אבל מה אם טעיתי ו"מצג השווא" שנתתי דווקא היה נכון? / יאיר אלוני, עו"ד*

כולם יודעים שמוכר לא רשאי להטעות רוכש. אבל מה קורה אם המוכר מתכוון להטעות אבל בלי כוונה (בשל טעות שלו) אומר את האמת? האם הוא עדיין נחשב כמי שהיטעה?

הדין הישראלי קובע כי על צד המנחל משא ומתן לקראת כריתתו של חוזה לנהוג "בדרך מקובלת ובתום לב" ובתוך כך, קיימת חובה על המוכר לגלות לרוכש כל מידע הרלבנטי לעסקה. ככל שלא בוצע גילוי לרוכש, המוכר עלול להיות אחראי לנזקים שנגרמו לרוכש מאי מסירתו של המידע. עם זאת, אחריות המוכר תחול רק כאשר הרוכש הסתמך על מצג מוטעה או שגוי ביחס לעסקה שנכרתה בסופו של דבר. כך למשל, ככל שהמוכר מסתיר ליקוי בדירה הפוגם בשוויו האמיתי של הנכס, זכאי הרוכש לתבוע את המוכר בגין הנזק שנגרם לו כתוצאה מביצוע העסקה. עם זאת, ככל ש'המצג השגוי' מתברר כשגוי בעצמו, מה המשמעות של זה?

נושא כזה עלה לדין בינואר, 2022, בבית המשפט השלום בקרית¹, שם מוכר דירה "שכח" לספר לרוכש שמהנדס קבע שהבניין מסוכן למגורים. הרוכש למד על חוות הדעת ולכן "נפטר" מהדירה במחיר נמוך אך בדיעבד התגלה כי חוות הדעת הייתה שגויה. בית המשפט קבע כי בעסקה הראשונה, על אף העובדה שהוסתרה חוות הדעת, בפועל לא נפלה כל טעות, שכן מאחר שחוות הדעת נתגלתה כמוטעית הרי שהמחיר שנקבע באותה עסקה אכן משקף את מחיר המקרקעין כפי שהעריכו אותו הצדדים בהנחה שאין בדירה פגמים. באשר לעסקה השנייה, בה נמכרה הדירה במחיר מופחת משווה האמיתי, לא ניתן לייחס אשמה למוכרים. המוכרים לא מסרו כל מצג בכלל ומצג מטעה בפרט, אלא הקונים בחרו להסתמך על חוות הדעת המוטעית שגילו עליה בעצמם ואשר כלל לא נמסרה להם על ידי המוכרים. הקונים במקרה זה, בחרו להסתמך על חוות דעת מוטעית מבלי לבצע בדיקה יסודית יותר על ידי מומחה אחר ולכן אין הם יכולים לבוא בטענות למוכרים.

יצוין, כי הצגת חוות דעת ובה מידע שאינו בדוק, שהתקבל מצד שלישי ושבידיעבד מסתבר כי אינה נכונה, היא זו שיכולה, על פניו, להקים אחריות כלפי צד שהסתמך על כך ונגרם לו נזק בשל כך. כך למשל, במקרה שנדון בבית המשפט העליון במרץ, 1990², חברה קבלנית נאלצה לפצות קונים שהסתמכו על מידע ספקולטיבי שנמסר לחברה הקבלנית מצד פקידי עיריית ירושלים בנוגע לאפשרות לקבל רישיון עסק לחנות שהיו מעוניינים בה. כתוצאה מכך הקונים, בחרו לרכוש חנות אחרת. שם נקבע שכאשר מעבירים מידע לצד מסוים שאמור לפעול על פיו, יש לנהוג משנה זהירות. לעומת זאת, קיימים מקרים בהם הצגת הערכות לא יחשבו כמצג שווא. כך למשל, מקרה אחר שנדון בינואר, 2022 בתל אביב³, נפסק כי תחזית עסקית של ימאים לא הוגשמה ואף התבדתה איננה בגדר "מצג שווא", שכן מצג שווא עוסק בתיאור של עובדות בעבר או בהווה או הצהרה לגבי נתון קיים ולכן אמירה שהיא בגדר חיזוי העתיד, הערכה או סברה אינה מהווה מצג שכזה.

מכל מקום, בטרם ביצוע עסקה מוצע להבחין בין מידע המהווה הערכה בלבד לבין מידע בדוק המחייב גילוי ושגילוי רלבנטי לרוכש לצורך התקשרות בעסקה הספציפית שעל הפרק. כך למשל, קיים הבדל בין קביעה של מחלקת הנדסה ברשות מקומית כי הדירה מצויה ב"מבנה מסוכן" לבין חוות דעת המתבססת על מידע שאינו בדוק ומהווה הערכה בלבד. באופן דומה, יש להבחין בין הערכת שמאי ובו קביעות עובדתיות ביחס למצב התכנוני או הפיזי של הנכס, לבין הערכה בדבר שווי הנכס או הפוטנציאל הכלכלי בו. על אף שהערכה או חיזוי דעה אינם בגדר מידע שעל מוכר חלה חובה למוסרם לצד שכנגד בהליכי משא ומתן לכריתת חוזה, מוצע תמיד להפעיל שיקול דעת ולהיוועץ בעורך דין המתמחה בעסקאות מכר על מנת שיבחן את המידע לגופו של עניין וייתן המלצתו בדבר היקף הראוי לעמידה בחובת הגילוי בהתאם להוראות הדין. בנוסף, תמיד מומלץ גם לבצע הערכת מומחה עצמאית של הנכס (כגון: שמאי, בדק בית) ולא להסתמך על חוות דעת שהוכנו לאחרים, על מנת שמומחה מטעמך יבדוק היטב את כל הגורמים שעשויים להשפיע על שווי הנכס.

* עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: afiklaw@afiklaw.com

¹ ת"א (קרית) 36889-12-19 תמוז ר"ד ג' סמדר שנת 14.01.2022

² ת"א 590/88 אברתם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' פישר, פ"ד מ"ד (1) 730 (1990)

³ ת"א (ת"א) 6846-09-17 משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנית בע"מ נ' התחדשות אורבנית - יזום ונדלו בע"מ (29.01.2022)

What if the fraudulent representation I made was actually correct? / Yair Aloni, Adv.*

Everybody knows that a seller may not mislead a purchaser. But what happens if the seller intends to mislead but unintentionally (due to its own mistake) tells the truth? Is it still considered to be a fraudulent misrepresentation?

Israeli law sets that a negotiating party is required to act "in an acceptable manner and in good faith" and, out of such general obligation, a seller is obliged to disclose to a purchaser all information relevant to the transaction. If full disclosure was not made to the purchaser, the seller may be liable for damages caused due to the failure to provide the information. However, the seller's liability will only apply when the purchaser relied on a misrepresentation or other false data given in relation to the transaction. For example, if the seller does not disclose the fact that there is a defect in the apartment that impairs the true value of the property, the purchaser is entitled to sue for the damage caused as a result of the transaction. But, if the 'misrepresentation' turns out to be wrong by itself, what does that mean?

Such an issue arose in a case heard in the Krayot Magistrate's Court in January, 2022, where a seller of an apartment "neglected" to tell the purchaser that an engineer gave a professional opinion stating that the building is a dangerous uninhabitable structure. The purchaser learnt about the opinion and therefore disposed of the apartment at a low price, but in retrospect it was discovered that the opinion was incorrect. The Court held that in the first transaction, despite the fact that the opinion was not disclosed, in fact no error of the side of the purchaser was made, as the opinion was found to be erroneous and thus the price set in that transaction did reflect the value of the property as assessed by the parties. As for the second transaction, in which the apartment was sold at a reduced price, no liability can be attributed to the sellers. The sellers did not give any representation, accurate or misleading, but the purchasers chose to rely on the erroneous opinion they discovered by themselves and which was not given to them by the sellers. The purchasers chose to rely on a false opinion without conducting a thorough examination by another expert and therefore can not blame the sellers for their loss.

Note, that presenting an opinion based on unverified information, obtained from a third party and which in retrospect turns out to be incorrect, may in fact establish liability towards a party who relied on it and was harmed as a result. For example, in a case heard in the Supreme Court in March, 1990, a contractor was ordered to compensate purchasers who relied on speculative information provided to the contractor by the Jerusalem municipality officials regarding the possibility of obtaining a business license for the store they were interested in. As a result, the purchasers chose to purchase another store. It was held that when transferring information to a particular party that is supposed to act upon it, extra care must be taken. In contrast, there are cases where presenting estimates was not considered a misrepresentation. For example, in a case decided in January, 2022, at the Tel Aviv Court, it was found that a business forecast that later did not materialize is not a "misrepresentation," because a misrepresentation deals with a description of past or present facts or a statement about an existing fact and therefore a statement that is a prediction, an assessment or an opinion does not constitute such a representation.

In any case, before entering into a transaction, it is recommended to distinguish between assessments and verified information that requires disclosure due to its relevance to the purchaser for the purpose of entering into the specific transaction. For example, there is a difference between a determination by the engineering department of a local authority that the apartment is in a "dangerous structure" and an opinion based on information that is not verified and is only an assessment. Similarly, a distinction must be made between an appraiser's assessment with factual determinations in relation to the planning or physical condition of the property and an assessment regarding the value of the property or its economic potential. Although an assessment or opinion is not information that a seller has an obligation to provide to the other party in contract negotiation proceedings, it is always suggested to exercise discretion and consult a lawyer specializing in sale transactions in order to review the information on the merits and recommend on the scope of disclosure under law. In addition, it is always advisable to also carry out an independent expert assessment of the property (such as: an appraiser or home inspector) and not rely on opinions prepared for others, so that the appraiser who is an expert on ones behalf will thoroughly examine all factors that may affect the value of the property.

*Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com