

## מעמדם של "הפרוספקט" ושל "תוכניות ההגשה" לרשויות במסגרת מאבק מישפטי בנושא ליקויי בנייה

מנהדס יחיאל ברונר, עו"ד

65 דיירים שגילו ליקויי בנייה בדירות, הגישו תביעות מישפטיות נגד חברת הבנייה, ובית המשפט המחוזי פסק להם פיצויים בסך כשני מליון ש"ח.

אחד העיניינים המרכזיים בהם דן ביהמ"ש בפסק הדין, היה תביעתם של הדיירים לפיצוי בגין שטח הדירות שהיה לטענתם, קטן ב-10% ממה שהובטח להם בחוזה הקנייה. הסתבר, כי בבואם לרכוש את הדירות, הציגו בפניהם ניצני חברת הבנייה פרוספקט ובו צויין, ליד כל אחד מטיפוסי הדירות המוצעות, מה השטח ברוטו של הדירה. לאחר שלב המשא-ומתן, חתמו הדיירים על חוזה רכישה, אליהם צורף מיפרט טכני, בו לא צויין מה שטח הדירה, וכן, לא צורף תשריט של הדירה, כנדרש בחוק המכר (דירות), תשל"ב 1973.

במסגרת העירעור שהגישה החברה לביהמ"ש העליון על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי, ביקשה החברה מביהמ"ש לבטל את החלטתו של ביהמ"ש המחוזי, בין השאר בטענה שביהמ"ש המחוזי טעה כאשר קבע שהאומדן בפרוספקט הינו "חלק אינטגרלי מהמוסכם בין הצדדים". זאת, למרות שבתחיתת הפרוספקט ציינה החברה, במקובל, ש"הפרטים בפרוספקט הם לצרכי המחשה בלבד ואינם מחייבים את החברה". ביהמ"ש העליון דחה את עירעור החברה ואימץ את החלטתו של ביהמ"ש המחוזי בעניין זה, תוך שהוא קובע כי: "בעינייננו,

המיסמך היחיד שבו מסרה חברת הבנייה לדיירים מידע על שטחי הדירות הוא הפרוספקט. הערת ההסתייגות כי הפרטים בפרוספקט "אינם מחייבים את החברה", הופכת את ההצעה להזמנה לנהל משא-ומתן, כך שהאינפורמציה שניתנה בפרוספקט באשר לשטח הדירות לא מנעה מחברת הבנייה להציע במהלך המשא-ומתן הצעה אחרת. אם בסופו של דבר ניכרת חזרה ובמשא-ומתן לא הוסכם על שינוי התנאים שהוצעו בהזמנה למשא-ומתן, יראו בתנאים אלה חלק מתנאי החוזה... ומשלא צויין בחוזה הרכישה שטח שונה מן השטח שצויין בפרוספקט, הכוונה היתה כי מצג זה, שעל פיו שוקו הדירות, יתפוך חלק מן התנאים המוסכמים. מסקנה זו מתחזקת בשל מחדליה של החברת הבנייה לפרט את ממדי הדירה במיפרט, כדרשת החוק".

מיקרה נוסף, שנדון לפני ביהמ"ש העליון במסגרת עירעור על פסק דין של ביהמ"ש המחוזי, דן במחלוקת. אוה מבין שלושת מפלסי גג בבניין כלולים במונח "גג הבניין" שהוצא מהרכוש המשותף והוצמד לאחת הדירות. באותו פס"ד, חזר ביהמ"ש העליון על ההלכה כמפורט לעיל וקבע, ש"אין ספק כי הפרוספקט בא כדי למשוך קונים פוטנציאליים לרכוש דירות בבניין הפאר, בשל הפונקציות האטרקטיביות שבו, וכי הוא יצר בהם את הציפייה שמצגים מושכים אלה יבואו לידי מימוש". משמצא ביהמ"ש

העליון שהמונח "גג הבניין" לא הוגדר כראוי במיפרט ומשקבע על ידו שניתן להבין מ"המראה הפרספקטיבי" של הבניין בפרוספקט, כי הגג שבמחלוקת הינו חלק ממיתקן השייד לרכוש המשותף, פסק ביהמ"ש העליון כי הגג שייך אמנם לכלל הדיירים, בניגוד לטענת החברה.

במספר מיקרים נוספים בהם נדונו תביעות דיירים בגין חוסר בטח הדירות, פסקו בתי-המשפט השלום ובתי המשפט המחוזיים בהתאם לפסקי הדין של ביהמ"ש העליון, שהינם, על פי חוק, "ההלכה פסוקה ומחייבת", כמפורט להלן.

בדיון בעירעור שנדון לפני ביהמ"ש המחוזי בחיפה על ת"ק של ביהמ"ש השלום, פסק ביהמ"ש בהתאם להלכה המפורטת לעיל, וזאת, למרות שבמקרה שנדון בפניו צורפו לחוזה המכר תשריטים של הדירות בהם כן צויינו המידות של הדירות, אולם לא צויין בהם השטח הכולל של הדירה. ביהמ"ש קבע שם ש"סביר להניח כי הקונים הניחו שהתשריט משקף את ממדי השטח הכלולים בפרוספקט. אין להניח שקונים שאינם מומחים בתחום הבנייה, אפילו היתה להם אפשרות טכנית, יבדקו את שטח הדירה בעיני נומחה. ניראה כי נושא מימדי הדירה והשטחים הצמודים לה סוכמו למעשה במעמד מסירת הפרוספקט במובן זה שניתן וסביר להניח שאם תצא העיסקה לפועל ונושא השטחים לא יפורט בחוזה, הרי שהממדים שנקבעו בפרוספקט יחייבו את הצדדים". למען הדיוק נציין גם, שפסק דין זה שהתקבל ברוב דעות (2) כנגד דעתו של שופט המיעוט, שסבר כי על הדיירים היה לוודא האם התשריט תואם את הפרוספקט או לא.

במחלוקת אחרת שהגיעה לפני ביהמ"ש המחוזי בירושלים, בה טענו הדיירים כי חברת הבנייה התחייבה לבנות מירפסת שמרדה לסלון הדירות, ואילו החברה טענה שמדובר ב"אידיית" בלבד, פסק ביהמ"ש לטובת הדיירים. ביהמ"ש קבע ש"הציוורים המופיעים בפרוספקט שניתן לדיירים קודם לחתימתם על חוזה הרכישה יוצרים את הרושם שמדובר במירפסת קטנה "זאת משום שבשתי מירפסות רואים צמחים ובשלישית

רואים אנשים עומדים". את החלטתו זו ביסס ביהמ"ש גם על העובדה שבתוכנית ההיתר המקורית, אשר היתה בתוקף בזמן החתימה על חוזה המכר, הופיעה אותה מירפסת, למרות שבתוכנית היתר מאוחרת יותר, שקיבלה תוקף לאחר חתימת הדיירים על חוזה המכר, בוטלה המירפסת לגמרי. כאמור, גם במקרה זה הסתמך ביהמ"ש על הפרוספקט, למרות שצויין בו שהוא "אינו מהווה הצעה ואינו מחייב את החברה אלא מוגש כחומר אינפורמטיבי בלבד". ביהמ"ש קבע גם, כי מאחר שהפרוספקט יצר "מצג לכאוריי", מצג שלא שונה ולא הובהר לרוכשי הדירות לאחר מכן, ומאחר ו"אין לדרוש או לצפות מרוכש דירה סביר שייבא עמו מהנדס בעת החתימה על הסכם הרכישה", פסק ביהמ"ש כי הציוורים בפרוספקט מחייבים את החברה לפצות את הדיירים על חוסר במירפסת.

במקרה אחר, אשר נדון לפני ביהמ"ש השלום בחיפה, ניטשה מחלוקת בין דיירים לבין החברה, לאחר שהדיירים טענו כי עליות הגג/הגלריה לא נבנתה בגובה כפי שהחברה התחייבה כלפיהם בחוזה הרכישה, ואילו החברה דחתה טענות אלה. גם במקרה זה פסק ביהמ"ש לטובת הדיירים לאחר שמצא, כי הפרוספקט שהוצג בפניהם קודם לחתימתם על חוזה הרכישה, ניתן להבחין בברור כי באותה עליות גג "ממוקמת מיטה וכן ריהוט נוסף של חדר שינה". בהסתמך על איוורים אלה, קבע גם ביהמ"ש כי אין כל ספק שעליות הגג "הוצגה כחדר לכל דבר ועניין", ולתובעים היה מותר להניח ולצפות שחדר השינה ששורטט בפרוספקט באותה עליות גג "ניתן יהיה לא רק לישון בו אלא גם לעמוד בו וללכת בשטחו".

**לסיים** נביא את דברי ביהמ"ש העליון בפסק הדין בו פתחנו את דברינו, בהם יש כדי למצות את הקו העיקרי שצריך להנחות את העוסקים במלאכת ההכנה, השייך והמכירה של דירות: "יכל מקרה יש להתחקות אחר אומדן דעתם של הצדדים על יסוד ההנחה כי פעלו כאנשים הגונים וסבירים... בעת שתריס אחרי אומדן דעתם של הצדדים מותר, ואף צריך, להיעזר בכללי הגינות המקובלים על הבריות".