

שטח הדירה – נושא למחלוקות

יחיאל ברונר, עו"ד (מהנדס)

אחת מהתביעות הנפוצות, הנתבעות דרך כלל במסגרת תביעות בגין "ליקויי בניה", הינה תביעה בגין חוסר בשטח בדירה. התביעה מבוססת על הטענה, שקיים הבדל (חוסר) בין השטח שהוצג לרוכש במסגרת מאמצי השיווק של הדירה ובמהלך המשא ומתן שקדם לחתימה על חוזה המכר, לבין השטח שנמצא בפועל לאחר קבלת הדירה. השאלה המשפטית הנדונה בתביעה כגון זו הינה: ידו של מי תהיה על העליונה – האם המצג של השטח, כפי שהוא צוין בפרוספקט או בפרסום שקדם לחתימה על החוזה, או שמא מצג השטח כפי שהוא מתואר על ידי תוכניות המכר המצורפות לחוזי הרכישה (בהנחה שהשטח בפועל תואם אותן) הוא שיכריע את הכף?

כידוע, הגדרת ה"שטח" הכלול במונח "שטח-דירה" אינו חד-משמעי והוא שונה הן בחוקים/בתקנות השונים, והן בשימוש היום-יומי שעושות במונח זה "אוכלוסיות" שונות, כאשר לכל מטרה ומטרה ישנה הגדרה שונה, עד שמתעורר הצורך להצמיד למונח "שטח-דירה" את החוק/התקנה/המטרה/השימוש בו מבקש מאן-דהוא להשתמש במונח זה. יחד עם זאת נפסק: "לא הרי חישוב שטחים לצורכי חישוב זכויות בנייה על פי תוכנית בנין עיר כהרי שטחי בניה בהיתר בניה, ולא הרי שטחי בניה על פי מפרט מכר כהרי שטחי בניה על פי התקן הישראלי, או חישוב שטחים לצורכי ארנונה או לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין. אשר על כן יש לבחון כל מקרה לגופו, ומשעסקינן בחוזה מכר ופרשנותו על פי כללי הפרשנות הנוהגים, אין מקום להיצמד לתבניות של עקרונות חישוב, אלא יש לבחון, לבדוק ולתור אחר כוונת הצדדים כפי שהיא משתמעת מהחוזה ובמידת הצורך לפנות לכללי הפרשנות המקובלים בדיני החוזים".

בפסק דין שניתן על ידי ביהמ"ש המחוזי בתל אביב, אשר דן בתביעת דיירים כנגד אחת מחברות הבניה הגדולות בארץ, פסק ביהמ"ש, בגין חוסר בשטח בדירות, סכומים נכבדים לטובת הדיירים. נקודת המוצא של ביהמ"ש בפסה"ד היתה, ש"התובעים, שאינם אנשי מקצוע ואינם בקיאים בתחום הבנייה, קיבלו מהנתבעת את תוכניות הדירה וטבלה המציינת את מחירי הדירות ושטחי הברוטו שלהן, וכי מהתוכניות לא ניתן היה לחשב את שטח הדירה היות והיו חסרים בהן פרטים... הפניית התובעים בחוזה המכר למפרט, ומהמפרט לתוכניות, אשר מציינות את המידות באופן חסר ללא חישוב סופי, בוודאי לא סייעה להם בחישוב שטחי הדירות, במידה והתובעים התכוונו לבדוק זאת...". מכאן הגיע ביהמ"ש למסקנה כי: "לא ניתן לצפות מהתובעים לחשב את שטח הדירה כאשר הם אינם בקיאים ברזי הבנייה ואף אין בפניהם את כל המידע הדרוש".

באשר למונח "ברוטו" קבע ביהמ"ש המחוזי באותו פסק דין, בהתבססו על פס"ד של ביהמ"ש העליון בעניין אחר: ש"התובעים לא היו אמורים לדעת את משמעותו של המונח "ברוטו" שמשמעותו ידועה לנציגי המכירות רק מכוח תפקידם... וגם זאת רק לאחר שקיבלו הדרכה ממחלקת ההנדסה של הנתבעת שהבהירה להם בדיוק מה כולל שטח ברוטו של דירה...". ביהמ"ש הוסיף וקבע: "יש לתת לביטויים בחוזה את המשמעות הניתנת להם בחוזים מאותו סוג... הוכח כי בענף הבנייה נהוג לכלול בשטח ברוטו של דירה חלקים ברכוש המשותף והצמודות, ואולם, כאשר מצמידים את המונח "שטח ברוטו" למילה "דירה", הרי על-פי מובנו הטבעי והרגיל של המשפט השטח המדובר מתייחס לדירה בלבד. אין זה סביר כי מי שאינו נמנה עם חוגי המקצוע בענף הבנייה יעלה על דעתו כי שטח דירתו ברוטו כולל גם חלקים במדרגות, בפיר המעלית, בחניה וכדומה. בנסיבות אלה, בחוברת המיועדת לקהל הרחב שבאמצעותה מבקשים לשווק דירה, אין חברת הבנייה יכולה להשתמש במונח

בערעור שהוגש על פס"ד זה לביהמ"ש העליון התהפכה הקערה על פיה, והוא ביטל את חיוב החברה לשלם פיצויים לדיירים בגין טענת החוסר בשטח בדירות. ביהמ"ש העליון קבע, להלכה, כי: "הואיל ועל פי המוסכם בין בעלי הדין בהסכם, שטח הדירה, אותו התחייבה המערערת לספק למשיבים, הוא לפי התכנית המצורפת להסכם – הדין הוא עם המערערת. נדגיש בהקשר זה, כי אם מתקיימים מצג או התחייבות של הקבלן מוכר הדירה כלפי קונה מן היישוב לכך ששטחה ברוטו יהיה בגודל מסוים, תפורש הכוונה לשטח שאינו כולל חלקים בשטחים של הרכוש המשותף. אך אם יש הוראה בהסכם המפנה לתכנית המהווה חלק ממנו, תוך הסכמה שהשטח כפי שהוא משתקף בתכנית הוא שטח הדירה המתחייב, וניתן בנקל לברר את השטח כפי שהוא מופיע בתכנית, התחייבות המוכר היא לכך שהדירה תהיה בשטח על פי התכנית...". ביהמ"ש פסק כך למרות שהוא קבע ש"מידותיהם של חלק מן הפרוזדורים וחדרי המקלחת אינן מופיעות בתוכניות המצורפות להסכם ושטחי החדרים והחללים אינם כתובים במפורש בתוכנית, ולא נקבע בהן שטחו של כל חדר (אך ניתנות מידותיו של כל חדר)... חישוב שטח החדרים במקרה בו אנו עוסקים מצריך מכפלה פשוטה של אורך ורוחב החדרים. מדובר בחישוב פשוט יחסית, שהקונה הסביר מסוגל לעשותו. לעניין המידות אשר אינן מסומנות במפורש, אין קושי לחשב גם אותן נוכח זאת שהתכנית היא לפי קנה מידה נתון (1:100). בנסיבות אלה, מדובר בחישוב אשר אינו מצריך התערבותו של בעל מקצוע ואשר יכול היה להיעשות ע"י כל אחד מן הרוכשים. על כן, יש לקבל את ערעור המערערת לעניין זה ולקבוע כי התוכנית בהסכם המכר, עליו חתמו הצדדים, היא המחייבת את המערערת לעניין שטח הדירה ולא המצג בשלב הטרם חוזי".

בשאלה זו – האם רוכש דירה יכול / צריך לחשב לבדו את שטח הדירה מתוכנית המכר, נחלקו בעבר בתי המשפט של הערכאות הנמוכות בפסיקותיהם: "... הרעיון שקונה מיועד ישוב וימדוד בעצמו מה שטחו של הממכר במוצע לו הוא רעיון בלתי מציאותי ובלתי מקובל..." - פסק האחד; "... התובעים אינם מומחים, ואין עליהם כל חובה לשבת ולערוך מדידות וחישובים או פעולות חיצוניות לחוזה, כדי להבין את משמעותו..." - פסק האחר. מנגד נפסק בפס"ד אחר: "... כל רוכש היה מודע למידות שבכל תשריט ויכול היה לחשב את השטח השימושי של רצפת כל דירה, אם לא בעצמו, באמצעות כל תלמיד שלמד את עיקרי החשבון וההנדסה..." , כפי שנפסק בעניין דן.

משאמר ביהמ"ש העליון את דברו, כמפורט לעיל, נקבעה ההלכה בעניין.

לעניות דעתי, פסק דינו של ביהמ"ש העליון אינו עולה בקנה אחד עם פסיקותיו של ביהמ"ש העליון עצמו, במקרים אחרים. ראשית – ביהמ"ש העליון התעלם בפסק דינו כליל מקביעותיו העובדתיות של ביהמ"ש המחוזי בדבר ההטעיות שהוטעו הדיירים על ידי החברה קודם לחתימתם של חוזי המכר, והוא לא מנמק מדוע עשה כן. שנית – פסק הדין מתעלם, ללא הסבר, מכל הפסיקה הענפה בכל הנוגע לתוצאות המשפטיות הנובעות ממצג שווא רשלני אשר הוצג לרוכש טרם כריתת החוזה, וכן מתעלם מחובת תום הלב המוטלת על הקבלן בניהול המשא ומתן עם הרוכשים (ס' 12 לחוק החוזים), חובה אשר הוכתרה על ידי ביהמ"ש העליון באחד מפסקיו כ"משקפת דוקטרינה "מלכותית" והמהווה את ה"נשמה" של מערכת המשפט. היא מציבה בפני הפרט את החובה לנהוג ביושר ובהגינות. היא אינה מעמידה דרישת "חסידות" גבוהה; היא אינה דורשת כי

בענין חובת תום הלב נפסק על ידי ביהמ"ש העליון באחד מפסקי הדין: "... שביל הזהב ביישומו של עיקרון תום הלב ימצא באיזון שבין מקורו האתי של העיקרון ובין צרכי המסחר. הליכה בשביל זה מכתובה התנהגות ראויה בניהול עסקים. עיקרון תום הלב מסמן נטישה מסוימת של האינדיבידואליזם והאגואיזם, אולם אין הוא מחייב אלטרואיזם מוחלט... את הדרישה הכללית לנהוג בתום לב יש, אפוא, לראות כדרישה מאוזנת של התחשבות בזולת ושיתוף פעולה עמו, להגשמת מטרת החוזה... אפשר שחובת הגילוי קמה כבר בשלב המשא ומתן, אך כל עוד לא קוימה, הרי החובה בעינה עומדת, ולפיכך אם לא קוימה גם בשלב החוזי עולה העדר תום הלב כדי הפרה..."

על מעמדו המיוחד של חוזה מכר דירה עמד ביהמ"ש העליון כבר בשנות השמונים כשפסק: "אין לראות בחוזה מכר של דירה הסכם להספקתו של מצרך מן השורה. במה דברים אמורים: הבעלות על מקום מגורים וההתקשרות החוזית בקשר אליו הפכה אצלנו לנושא חברתי וכלכלי ראשון במעלה, החורג בהשפעתו ובמשמעותו מתחום יחסי המסחר כפשוטם... עניין רכישת הבעלות בדירה אינו אלא היבט אחד של נושא מורכב יותר - הוא נושא הדיור - אשר אין להפריז בחומרת השלכותיו החברתיות ובפרט של הקשיים הנולדים עקב הפערים בין ההיצע והביקוש ועוד יותר מכך, עקב הפערים בין הרצוי והדרוש לבין המצוי ובר ההשגה. אך מובן כי לממדים המיוחדים של הנושא ולחיוניותו השלכה ישירה על היקף הפיקוח החקיקתי הדרוש ואף במידה לא פחותה על מידת הפיקוח השיפוטי המתחייבת ועל הצורך למדוד את התופעה באמות מידה מיוחדות, המבטאות כראוי את האינטרס הציבורי הטמון בנושא שלפנינו ושאינן ישימות דווקא ביחסי מסחר כפשוטן..."

גישה זו היתה גם נקודת המוצא לחקיקתו של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, עליו נאמר על ידי ביהמ"ש העליון: "... מטרתו של חוק המכר (דירות) היא להביא לידיעת הקונה, בצורה ברורה ומובנת - וללא הסתתרות וערפול מאחורי אמירות כלליות וגורפות ומבלי להבליע גופי דברים, שלהם משמעות כספית חשובה, בתוך ריבוי דברים טפלים ובלתי חשובים - מה הן כוונותיו האמיתיות של המוכר, ומה הן הזכויות אשר הוא, הקונה, רוכש הימנו... על הקבלן להבהיר לרוכש הדירה, על ידי ניסוח ברור, לא רק מה גודל הדירה אותה הוא מוכר ובאיזו קומה היא נמצאת - אלא גם מה יתרונותיה וחסרונותיה מבחינת הרכוש המשותף... הצורך בהגנה מיוחדת זו על קונה הדירה נובע ממעמדו הנחות של הקונה מבחינת כוח המיקוח, יכולת התמרון וניסוח החוזה לעומת הקבלן בונה הדירה, וזאת כאשר מדובר במצרך חיוני ביותר, הן לפרט והן מבחינת האינטרס הציבורי והחברתי, ובסכומי כסף ניכרים וגדולים...". במקום אחר חוזר ביהמ"ש העליון על כך במילים דומות: "... יחד עם זאת, הגשמה של תכליות החוק, ובמיוחד השאיפה להבטיח שהעסקה תשקף את רצונו והסכמתו המיוחדים והמלאים של הקונה, דורשת לפרש וליישם את התנאי של ידיעת הקונה באורח דווקני...". פסיקתו של ביהמ"ש העליון בפסק הדין הנדון, אינה עונה על דרישה זו של "ידיעה דווקנית" מצד הקונה, ואינה עולה בקנה אחד עם מטרתו ומגמתו של חוק המכר דירות.

כאמור, בעניין דן פסק ביהמ"ש העליון כי מדובר ב"חשוב פשוט יחסית... אשר אינו מצריך התערבותו של בעל מקצוע...". מאידך, בפס"ד אחר, נפסק על ידו כי: "... קונה מן היישוב לא יידע לעיתים קרובות על קיומה של אי-התאמה, והרי אין הוא מומחה בשיטות העבודה, בטיב החומרים ובדין הבניה. קונה מן המניין, שלא כמות הקבלן, אף אין לו לעזר אנשי-מקצוע ומומחים, ועל-כן גם לא יוכל לעמוד על ליקויים "שקופים" כליקויים בגובה הדירה, ברוחב מסדרונות, ועוד כיו"ב ליקויים שרק בדיקת מומחה תוכל לעמוד עליהם. אם אין די באלה,

באחד מפסקי הדין שדנו בטענה דומה נקבע על ידי ביהמ"ש המחוזי: "... צירוף התשריט אינו מספיק לעניין גילוי נאות של שטח הדירה. שטח הדירה נראה לי מהותי דיו על מנת שייכתב במפורש בחוזה המכר או במפרט, ואם נקבע שיהיה לפי תשריט – יש מקום לציין בתשריט את כלל השטח ולא להסתפק במתן אפשרות לדיירים לחשב כמה שטח הם מקבלים על ידי סיכום השטחים המופיעים בתשריט. מה גם שהמידות ה"מדויקות" אינן כוללות עובי הקירות ואת שטחי הפרוזדורים והשירותים... אילו היתה חובתו של הקונה לברר את שטח הנכס הנרכש היה בכך כדי להוכיח שלא עמד בנטל הדרוש, אלא שחובה זו מוטלת על המוכר. לנוכח הוראות סעיף 4 לחוק הגנת הצרכן – המחייב כל עוסק לגלות לצרכן כל פרט מהותי לגבי נכס שקבע השר באישור ועדת הכלכלה של הכנסת; אולם תהא זו הגנה לעוסק אם הוכיח כי הפגם, האיכות, או התכונה או הפרט המהותי בנכס היו ידועים לצרכן – חובה זו מוטלת על המוכר. אספקת תשריט סתום (על אף, או בגלל, הפירוט הדקדקני שבו המתייחס רק למידות הפנים של הדירות) שאינו מאפשר עמידה על שטחו הכולל של הממכר, ואינו מאפשר לקונה לוודא שהשטח מתאים לפרסומים – וקיומם של פרסומים, ולו גם מאוחרים המעידים כי הנתבעים נופפו בשטחי דירות גדולים ונקובים – די בו כדי לקשר את הקבלנים הנתבעים למידות שפורסמו". ביהמ"ש העליון, בפסק הדין הנדון, אינו נותן כל הסבר כיצד ולמה, ועל סמך מה, הוא החליט להעביר את החובה לברר את גודל השטח הנכון על כתפי הקונה מקום שהחוק עצמו הטיל אותו על המוכר: "לגלות כל פרט מהותי לגבי הנכס..."

יתר על כן, בהתייחסו למקרה בו ראה קונה פגמים בדירה קודם לרכישתה, קבע ביהמ"ש העליון: "סעיף 12 לחוק המכר הכללי מתחשב אך ורק בידיעה האקטואלית, הממשית, של הקונה, ולא במה שהוא יכול או צריך היה לדעת כאדם סביר. נדרשת ידיעה קונקרטית על פגם או פגמים ספציפיים... על כן, עצם העובדה שהקונה ראה את הדירה לפני קנייתה אינה פוטרת את המוכר מאחריותו לכך שהדירה נבנתה שלא בהתאם לתקנים החקוקים הרלוונטיים. המוכר ייפטר מאחריות זו רק אם יפנה את שימת-ליבו של הקונה לקיום אותם תקנים ולעובדה שהדירה נבנתה בניגוד להם. ללא מידע זה, אין להניח שהקונה ההדיוט מודע לאי-ההתאמה ולכן גם אי-אפשר לראותו כמי שהסכים לה. הוא הדין במקרה שבו החוזה מתייחס לדירה בשטח פלוני ובפועל שטח הדירה - שהקונה ההדיוט ראה לפני כריתת החוזה אך לא מדד את שטחה - קטן יותר." מדוע "ראיה בפועל" של שטח הדירה בהתאם למה שמופיע בתוכנית המכר, אשר קונה סביר אינו אמון על הבנתה לכל פרטיה ודיקדויה, תהיה גרועה יותר מאשר ראיה בפועל של הדירה עצמה על ידי הרוכש טרם הקניה ??

בפסק דין שיצא מתחת לידיו של ביהמ"ש העליון לאחר פסק הדין שנדון לעיל, "ריכך" ביהמ"ש העליון את ההלכה עליה דנו עד כאן. באותו פסק דין אישר ביהמ"ש העליון פסק דין של ביהמ"ש המחוזי, אשר פסק פיצויים לטובת לדיירים שתבעו בגין חוסר בשטח בדירות, וזאת מכוח הוראותיו של סעיף 12 לחוק החוזים ולא מכוח נזקים עקב ירידה בערך הדירה עקב החוסר בשטח בדירה. משקבע ביהמ"ש שהחברה שם נהגה עם הדיירים בחוסר תום לב, הוא פסק להם פיצויים מכוח הוראה זו המאפשרת הטלת פיצויים על מי שמפר את חובת תום

בדרך דומה פסק ביהמ"ש המחוזי בחיפה, בשבתו כדרגת ערעור על פסק דין של בית משפט השלום, כשאישר פסק דין בו נפסקו פיצויים לדיירים עקב עגמת הנפש שנגרמה להם כתוצאה ממצגי הקבלן כלפיהם, בעת המשא ומתן, בכל הנוגע לעניין גודל שטח הדירה.

ולפני סיום - במספר לא מועט של פסקי דין הפנו בתי המשפט המחוזיים, כמו גם ביהמ"ש העליון, קריאה לקבלנים, וכן למחוקק, לקבוע דרך ברורה, חד-משמעית, להגדרת שטח הדירה, הן בפרסומים המוקדמים והן בחוזי המכר, כך שלא תתעוררנה ספקות בעניין. נראה, שקריאה זו נפלה על אוזניים קשובות, שכן כיום יותר ויותר קבלנים אמנם מחדדים את ההגדרות האלה ולו בכדי לצמצם את אי-ההבנות, ואת התביעות בעניין.