

# פסק דין אשכנזי

1

בתי המשפט

א 017042/01

בית משפט השלום חיפה

תאריך: 04/12/2005

בפני: כב' השופט ר. חדיד

בעניין:

1 . אשכנזי גולן

2 . אשכנזי שרית

התובעים

ע"י ב"כ עו"ד גור דני

- נ ג ד -

אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ

הנתבעת

ע"י ב"כ עו"ד הרשקוביץ צבי

פסק דין

1. ביום 28.6.98 נערך ונחתם בין הצדדים הסכם **"להלן: ההסכם"**, ("לפיו רכשו התובעים מהנתבעת דירה ברח' שער הגיא 57/8 בכרמיאל) **"להלן: הדירה"**.)

2. בהתאם לכתב התביעה המקורי אשר הוגש בתביעה, ביקשו התובעים לחייב את הנתבעת לפצות אותם בגין שניים אלה: ליקויי בניה אשר לטענתם התגלו בדירה וכן ירידת ערכה בשל שטח חסר.

המהנדס מר דן ברלינר התמנה כמומחה מטעם בית המשפט והוא בדק את הדירה ונתן חוות דעתו (להלן: **חוות הדעת**). (לאחר מתן חוות הדעת הגיעו הצדדים להסכם פשרה במחלוקת שביניהם לעניין ליקויי הבנייה. הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין חלקי ובפסק דין משלים זה תדון ותוכרע טענת התובעים לעניין שטח הדירה החסר.)

3. לטענת התובעים, טרם חתימת ההסכם בין הצדדים מסרה להם הנתבעת פרוספקט, מוצג ת/2, **להלן:** **"הפרוספקט"**, (בו נרשם בהדגשה כי שטח הדירה הינו 121.5 מ"ר בעוד כי השטח שהתקבל הינו 88 מ"ר ובתוספת 15 מ"ר בגין שטח המרפסת והחלק היחסי ברכוש המשותף, ובסה"כ 103 מ"ר).

4. לטענת הנתבעת, יש לדחות את התביעה על הסף הואיל והתובעים מכרו את הדירה מבלי להותיר בידם זכות שיווית להמשיך בניהול התביעה, ומכל מקום, בהתאם לסעיף 22.3 להסכם, המפרט **"להלן: המפרט"** (ותוכניות הדירה) **"להלן: התוכניות"** (המצורפים אליו, אין לפרוספקט תוקף מחייב ואין הוא מהווה חלק ממסמכי ההתקשרות שבין הצדדים אלא מדובר במסמך כללי שנועד להמחשה בלבד. הנתבעת מפנה לתוכניות בהן נרשמו מידות יחידות הדירה השונות וכן לקביעת מומחה בית המשפט כי קיימת התאמה מלאה בין התוכניות לבין מצב הדירה בפועל. הנתבעת טוענת עוד כי התובעים קיבלו לעיונם מראש את טיוטת ההסכם, המפרט והתוכניות ולא העלו כל השגה לעניין שטח הדירה.)

5. במסגרת הדיון בתביעה הוגש תצהיר התובע וכן תצהירה של גב' מיכל לוי, מנהלת מערך דיירים אצל הנתבעת **"להלן: עדת הנתבעת"**. (שני המצהירים ומומחה בית המשפט נחקרו בפניי.)

6. טענת הנתבעת כי יש לדחות את התביעה לאור העובדה כי התובעים מכרו את הדירה, אין בה ממש, שכן,

ב-ע"א 11254/02 בן אבו חברה לבניין ופיתוח בע"מ נ' סלמן ואח) 'לא פורסם, (פסק בית המשפט לעניין זה באומרו:

" דין זה יפה גם להכרעה בשאלת זכאותם לפיצויים של המשיבים 1-2 ו-3-4, אשר בעוד תובענתם נגד המערערת מתבררת והולכת הקדימו ומכרו את בתיהם לאחרים. עילתם לקבלת פיצוי בגין אי-ההתאמה שבה לקו בתיהם התגבשה ביום שבו מסרה להם המערערת את הבתים; ומכירת בתיהם לא גרעה את זכותם לקבל פיצוי מלא על אשר רכשו והיו זכאים לקבל, אך בפועל לא קיבלו. המערערת כזכור טענה, כי במכירת בתיהם קיבלו המשיבים אלה את מלוא מחירם הראוי, משמע כי אי-ההתאמה לא הורידה את ערך הבתים. אינני סבור, כי טענה זו יכולה להועיל למערערת. כשלעצמי, אינני סבור כי מתקיים קשר של התנייה בין מכירתו או אי-מכירתו של נכס לבין זכותו של הרוכש לקבל פיצוי מלא בגין אי-ההתאמה שבה לקה הנכס במועד מסירתו לידי. הלוא גם אלה מבין המשיבים המוסיפים להחזיק בבתים עשויים, ביום מן הימים, למכור את בתיהם מבלי להשתמש בכספי הפיצויים שנפסקו לזכותם לתיקון אי ההתאמה; ועל שום-מה יגרע חלקם של אלה שהקדימו למכור לעומת אלה שעל זכותם למכור בעתיד (אף מבלי לבצע את התיקונים) אין מי שיחלוק? ברם, גם לגופה, הטענה שאי-ההתאמה לא הורידה את ערך הבתים איננה משכנעת. לא זה בלבד שמחיריהם של נכסי המקרקעין יכולים להיות מושפעים מגורמים שונים ומשונים, אלא שהדעת גם נותנת כי המחיר ששולם למשיבים תמורת הבתים הלם את מצב הבתים כמות שהיו, ולא מן הנמנע שאלמלא אי ההתאמה בה לקו הבתים עשויה הייתה מכירתם להניב למשיבים תמורה גבוהה יותר."

יודגש כי בית המשפט, כמצוטט לעיל, לא התנה זכות הדיירים בהמשך ניהול תביעתם בשיור אותה זכות במסגרת ההתקשרות עם רוכשי הדירה.

7. הפסיקה אליה מפנה הנתבעת לעניין שיור זכות התביעה, ע"א 669/86 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' ידיון ואח', פ"ד מג(1) עמ' 353 וכן ע"א 472/95, 553 זלוצקין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נ(2) עמ' 858, אינה תומכת בהכרח בעמדת הנתבעת, שכן, כל שנקבע שם הוא שהעניין תלוי בנסיבות, זאת ותו לא.

לתמיכה בטענתה הנ"ל, צירפה הנתבעת לתצהירה הסכם מכירת הדירה על ידי התובעים (נספח א'), אולם, הוראות ההסכם, כשלעצמן, אינן מחייבות את המסקנה אליה מכוונת הנתבעת. יצוין כי למעט ההסכם, לא הוגשה ראייה כלשהי לעניין זה.

אדרבא, העובדה כי הנתבעת נאותה לפצות את התובעים בגין ליקויי בנייה אשר התגלו בדירה, אף לאחר שנודע לה כי התובעים מכרו את הדירה, אינה מתיישבת עם טענתה לעניין זה ולמעשה ניתן לראות בהתנהגות זו כויתור על הטענה.

8. על מנת לדון בתוקף הפרוספקט ביחסים שבין בעלי הדין, יפורטו להלן הנתונים הכלולים בו:

א. בחלק העליון של הפרוספקט נרשם:

" דירה בת 4 חדרים

בשטח של כ- 121.5 מ"ר ברוטו

בדירה: כניסה, חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, מרפסת שרות, 3 חדרי שינה (כולל ממ"ד), חדר אמבטיה, שרותי הורים, מרפסת, חדר שינה מקורה) "ההדגשות במקור. (

ב. בחלק האמצעי והמרכזי של הפרוספקט מופיע שרטוט של הדירה ובכל אחת מיחידות הדירה נרשם השטח שלו. מאידך, לא נרשמו בפרוספקט מידות היחידות (אורך ורוחב).

ג. בחלק התחתון של הפרוספקט נרשם כי "התכנית הינה להמחשה בלבד ותחייב תכנית המכר בלבד" וכי "שטח הדירה הינו ברוטו וכולל קירות חוץ".

9. בהסכם, כמו גם במפרט, לא נרשם שטח הדירה וכן לא נרשם שטח היחידות המרכיבות אותה או מידותיהן. במאמר מוסגר יציין כי הדבר תמוה בעיני וזאת לאור העובדה כי שטח הדירה, כמו גם, כדוגמא, התמורה שלה, הינו נתון מרכזי ובהתאם לכך ראוי היה להבליט אותו במסמכי ההתקשרות שבין הצדדים.

אומנם נכון, בסעיף 3.1 למפרט נרשם "דירה בת 4 חדרים כולל ממ"ד, בשטח לפי התכנית המצורפת בזה,"

אולם, מעיון בתוכנית עולה כי יש בה ביטוי עקיף בלבד לשטח הדירה, הואיל ונרשמו בה אך ורק מידות יחידות הדירה השונות, אורך ורוחב, אולם, לא נרשם השטח של כל יחידה כפי שלא נרשם השטח הכולל של הדירה.

10ב-ע"א 6025/92 צמיתות (81) בע"מ נ' חרושת חימר בע"מ ואח, 'פ"ד נה(1) עמ' 826 נפסק כי לאור העובדה שהפרוספקט נמסר לרוכשי הדירה על-ידי החברה הקבלנית, נרשמו בו נתונים מדויקים לעניין שטח הדירה וכן נרשם כי יתכנו סטיות קטנות בעת הבנייה, כל אלה מחייבים את המסקנה כי "יש איפוא בפרוספקט, בכל הנוגע לשטח הדירה, המסויימות הדרושה בהצעה לכריתת חוזה המופנית לציבור הרחב". יחד עם זאת, לאור תוספת ההערה באותו פרוספקט כי הפרטים בו "אינם מחייבים את החברה" בית המשפט הגיע למסקנה כי אותה הצעה הפכה "להזמנה לנהל משא ומתן, כך שהאינפורמציה שניתנה בפרוספקט באשר לשטח הדירות לא מנעה מחברת הבנייה להציע במהלך המשא ומתן הצעה אחרת. עם זאת, לתנאים המצויינים במסגרת הצעה לפתיחת משא-ומתן נפקות משפטית במובן זה שאם בסופו של דבר נכרת חוזה ובמשא-ומתן לא הוסכם על שינוי התנאים שהוצעו בהזמנה ועוד, יש להתחקות אחר אומד דעתם של הצדדים על-יסוד ההנחה כי פעלו כאנשים הגונים וסבירים) "...שם, עמ' 834-833).

לעניין זה ראה גם ע"א 6271/95 אדוניהו ואח' נ' פרוייקט גן העיר, פ"ד נה(1) עמ' 577 וכן פסק דינו של כב' השופט ביין (בדימוס) ב-ת"א (מחוזי חיפה 378/98 זיו ואח' נ' קציר רובינסון חב' לבניין בע"מ).

11. אומנם, אף במקרה דנן נרשמה בפרוספקט הערה כי התוכנית שבו היא להמחשה בלבד וכי רק תוכנית המכר תחייב, אולם, ועל אף זאת, אין לומר כי הפרוספקט הינו אך בגדר הזמנה לניהול משא ומתן. מספר טעמים למסקנה זו כלהלן:

א. בחקירתה העידה נציגת הנתבעת באומרה:

" אנו מתייחסים ברצינות לפרוספקט .

לשאלתך האם הנתבעת התכוונה לבנות דירה בשטח של 121.5 מ"ר כאמור בפרוספקט תשובתי היא שאם לוקחים בחשבון את השטח של הרכוש המשותף והמוצמד אכן מגיעים לשטח דירה של 121.5 מ"ר .

אני מסכימה שהשטח המצויין בפרוספקט של הדירה כאשר הוא כולל שטח הרכוש המשותף והמוצמד הוא השטח אליו התחייבנו (והתכוונו) "שם, עמ' 16 שורה 21 לפרוטוקול הדיון).

מהמצוטט לעיל מתחייבת המסקנה כי הנתבעת אינה רואה בפרוספקט כהזמנה לניהול משא ומתן בלבד, אלא כמסמך התואם את ההתקשרות שנערכה בין הצדדים ועל כן מחייבת את שניהם. במילים אחרות, הנתבעת לא שינתה את הצעתה כעולה מהפרוספקט במסגרת ההסכם, המפרט והתוכניות וכי הבסיס המוסכם בין הצדדים לעניין שטח הדירה הוא אותו בסיס אשר נקבע בפרוספקט גופו (ר' פסק דין אדניהו לעיל, עמ' 582). בנסיבות העניין, יש לבחון באם יש להביא בחשבון שטח הדירה את הרכוש המשותף והמוצמד, אם לאו.

ב. תיאור יחידות הדירה המופיע בסעיף 3.2 למפרט, כגון כניסה, חדר דיור וכו', תואם לתיאור היחידות המופיע בפרוספקט, זאת למעט הפרוזדור המצויין רק במפרט.

ג. במפרט הוספה הערה לפיה "שטח הדירה הינו ברוטו וכולל קירות חוץ" והדבר מעניק משקל רב יותר לשטח הדירה המצויין בפרוספקט.

12. יצויין כי עדות נציגת הנתבעת, כמצוטט לעיל, מחייבת להבחין בין מקרה דנן לבין המקרה שנדון ב-ע"א 5602/03 סגל ואח' נ. שיכון ופיתוח בע"מ (לא פורסם), אליו מפנה הנתבעת בסיכומיה, שם התמידה המשיבה, בניגוד לנתבעת כאן, בהתכחשותה לתוקף המחייב של הפרוספקט, וזאת בדומה לעמדתה הראשונית של הנתבעת בתיק זה.

13. בפרשת צמיתות קבע בית המשפט כי, על אף שבענף הבנייה נהוג לכלול בשטח ברוטו של דירה חלקים ברכוש המשותף והמוצמד, הרי כאשר מצמידים את המונח "שטח ברוטו" למילה "דירה" על-פי מובנו הטבעי והרגיל של המשפט, השטח המדובר מתייחס לדירה בלבד ואין זה סביר שאדם שלא נמנה עם חוגי המקצוע בענף הבנייה יעלה על דעתו כי שטח דירתו ברוטו כולל גם חלקים במדרגות, בפיר המעלית, בחניה וכו' (שם, עמ' 835 לפסק הדין).

בנסיבות העניין, עמדת נציגת הנתבעת, כמצוטט לעיל, כאילו בחישוב שטח הדירה יש לקחת בחשבון את שטח הרכוש המשותף והמוצמד, אינה תואמת את ההלכה הפסוקה ובהתאם לכך יש לדחותה על הסף.

14. בהתאם לחוות דעת מומחה בית המשפט, יש לאמוד הפרש מחיר הדירה בגין השטח החסר בהתאם לחלק היחסי של אותו שטח מהתמורה ששילמו התובעים בגין הדירה. כן נקבע כי השטח הבנוי של הדירה עצמה

הינו 103 מ"ר וכי "שטח מרפסת-הורים, וחלק יחסי (1/2) מהשטח המשותף בקומה 15 מ"ר". הואיל ובהתאם להלכת צמיתות, אין להתחשב בשטח הרכוש המשותף והמוצמד כחלק משטח הדירה ומאחר ומרפסת הורים אינה נמנית על שני אלה, אזי יש להתחשב בה בחישוב שטח הדירה. התובעים לא העלו כל טענה לעניין שטח המרפסת בנפרד משטח הרכוש המשותף וגם מהתוכניות והפרוספקט לא ניתן לגזור נתון זה. אי-לכך, התובעים זכאים לפיצוי בגין שטח חסר של 18.5 מ"ר.

15. בהתאם להסכם, מחיר הדירה הינו 472,500 ש"ח. מאחר והשטח החסר בדירה מהווה 15.22 אחוז מהשטח המובטח, מתחייבת המסקנה כי התובעים זכאים לפיצוי בגין ירידת ערך הדירה בסך של 71,944 ש"ח.

16. לסיכום, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, סך של 71,944 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 28/6/98 ועד התשלום המלא בפועל.

כמו כן, הנתבעת תשלם לתובעים, ביחד ולחוד, עלות חוות הדעת שהוגשו מטעמם, חלקם בעלות חוות הדעת של מומחה בית המשפט ואגרת בית המשפט בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום התשלום ועד התשלום המלא בפועל.

כן תשלם הנתבעת לתובעים, ביחד ולחוד, שכ"ט עו"ד בסך של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ עליו וכן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

כל התשלומים כאמור לעיל ישולמו תוך 30 יום.

#### **המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.**

ניתן היום ג' בכסלו, תשס"ו (4 בדצמבר 2005) בהעדר הצדדים.

ר. חדיד, שופט

קלדנית: אורלי שרון

