

פרק ג': חובת מסירת מפרט

סעיף 2 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 קובע כדלקמן:

"2. חובת מסירת מפרט (תיקון: התשע"א)

(א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.
(1א) המוכר יצרף לחוזר המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידי המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.
(ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים."

על-פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) כלשונו, בטרם תיקון התשע"א {6.4.11}, מחוייב מוכר דירה לצרף לחוזה המכר מפרט ולמסור לקונה העתק ממנו חתום בידו.

בתיקון מיום 6.4.11 חוייב המוכר למסור לקונה גם הוראות תחזוקה ושימוש ככל שהן נדרשות לעניין הדירה או חלק ממנה, לעניין הרכוש המשותף ומתקניו וכן הוראות כאמור בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או חלק ממנה.

תיקון מיום 6.4.11 נדרש כדי לאפשר לרוכש דירה שימוש ראוי במרכיביה השונים של הדירה ואחזקתם.

בתיקון מיום 6.4.11 הוסף לסעיף הנ"ל סעיף-קטן (1א) לפיו החובה לצרף מפרט עדיין נשמרת ובשים-לב כי לסעיף הנ"ל הוספה החובה לצרף את הוראות התחזוקה והשימוש.

סיפא של סעיף 2(1א) לחוק המכר (דירות) קובעת כי במידה ולא היה בידי המוכר, בעת החתימה על חוזה המכר, ההוראות התחזוקה והשימוש, אזי, יהא על המוכר, לצרף את הוראות התחזוקה והשימוש, כשהן חתומות על ידו, בעת העמדת הדירה לרשות הקונה.

על-מנת להימנע מפרשנות כזו או אחרת, מחוקק-המשנה, קבע מפורשות שני מועדים להמצאת הוראות התחזוקה והשימוש: מועד החתימה על חוזה המכר או מועד העמדת הדירה לרשות הקונה.

ובמילים אחרות, בכל מקרה, המועד האחרון להמצאת הוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על-ידי המוכר, הינו המועד להעמדת הדירה לרשות הקונה. לעניות-דעתנו, הסיבה להמצאת ההוראות בעת העמדת הדירה לרשות הקונה נעוצה בעובדה כי לעיתים למוכר אין, בעת חתימת החוזה, ההוראות התחזוקה והשימוש.

נעיר את תשומת-ליבנו לעובדה כי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) אינו כולל התייחסות לדין במקרה והקונה מוכר דירתו לקונה משנה. האם חובתו של קונה הראשון למסור לקונה-המשנה את הוראות התחזוקה והשימוש? האם חובתו של קונה הראשון להחתים את קונה-המשנה על קבלת הוראות התחזוקה והשימוש?

אנו סבורים, כי תשובות לשאלות מאין אלה יצטרך בית-המשפט למצוא בחוק החוזים (חלק כללי) שכן המדובר בחובתו של הקונה הראשון לעדכן את קונה-המשנה כי יש בידי הוראות תחזוקה ושימוש. במידה והקונה הראשון לא יעשה כן, לעניות דעתנו, יהא בכך משום חוסר תום-לב והסתרת עובדות החיוניות לקונה-המשנה.

ראינו לנכון להביא בפרק זה את החוק והפסיקה בטרם כניסת התיקון מיום 6.4.11 {והגם שבמהותם לא השתנו}.

כל מגמתו של חוק מכר (דירות), ובעיקר סעיפים 2 ו-6 שבו היא למנוע הסתרות מאחורי אמירות כלליות כאמור, אשר אין בהן כדי להעמיד את הקונה על כוונתו המפורטת והאמיתית של המוכר {ת"א (שלום יר') 4831/01 שחר עובד נ' י.ד. ברזאני בע"מ, תק-של 2009(1), 25277, 25288 (2009)}.

חוק המכר (דירות), בא למנוע, ככל האפשר, הפתעות לאחר מעשה וכך יש לפרשו ולקיימו {רע"א 118/78 גוב ארי חברה לבניין ולהשקעות בע"מ ואח' נ' יצחק כהן ואח', פ"ד לג(1), 805 (1979)}.

עם השנים הלכו בתי-המשפט והעמיקו את חובתו של המוכר למסור מידע מדוייק לקונה במעמד חתימת החוזה ולא אחריו, תוך שהם מדגישים את עובדת היותו של מוכר הדירה הצד ה"חזק" בעסקת מכר מקרקעין, ומטילים עליו, מתוקף כך, חובות גילוי מוגברות, כאשר עם השנים גברה רמת הפירוט, לדוגמה, הנדרשת ממוכר המבקש להוציא שטחים כלשהם מגדר הרכוש המשותף {ראה לעניין זה ע"א 213/80 שמענון נ' ברוכים, פ"ד לז(3), 808 (1983)}; רע"א 259/99 חברת פליצה ראובן בע"מ נ' סופיוב, פ"ד נה(3), 385 (2001); ע"א 3902/98 מיאב חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' סטולר, פ"ד נד(1), 849 (2000); ע"א (מחוזי ת"א) 2084/02 דן-אל פרומוט שותפות רשומה נ' בן לולו יחיאל, תק-מח 2007(3), 11870 (2007)}.

סעיף 2 לחוק המכר (דירות), מחייב את המוכר לצרף לחוזה המכר מפרט {ולאחר תיקון מיום 6.4.11 הוספה חובה לפיה על מוכר למסור גם הוראות תחזוקה ושימוש כאמור לעיל} ולמסור לקונה העתק ממנו חתום בידו {ת"א (שלום יר') 5298/94 לוי אברהם נ' קוטלר עדיקא בע"מ, תק-של 97(3), 2716 (1997)}.

הדרישה שקיים ההסכמה על הפרטים המהותיים תופיע בגופו של המסמך הינה תנאי נפרד ועצמאי {ע"א 686/83 אליסיאן ואח' נ' יעקוב יהלומי, פ"ד מא(4), 165 (1987)}.

יפים לעניין זה דברי בית-המשפט ב- ע"א 158/77 { **חוה רבינאי נ' חברת מן-שקד**, פ"ד לג(2), 288 (1977) } לפיהם, "אפילו מגלה מכלול העובדות של המקרה כוונה ליצור קשר משפטי מחייב עם החתימה על זכרון-הדברים, אין בכוונה זו כדי ליצור את הקשר המצופה, אם הצדדים לא נתנו ביטוי בזכרון-הדברים לפרטים החיוניים והמהותיים של העסקה" { לעניין זה ראה גם ע"א 758/85 **שנקמן מהנדסים יועצים בע"מ נ' שפיר**, פ"ד מג(1), 129 (1989) }.

תיאור הנכס הוא פרט מהותי בעסקה הצריך לבוא לידי ביטוי בהסכם { ע"א 158/77 **רבינאי נ' מן שקד בע"מ (בפירוק)**, פ"ד לג(2), 281 (1977) }.

כאמור, סעיף 2 לחוק המכר (דירות), קובע חובה לצרף לחוזה מפרט טכני. ברם, זהו חוק צרכני, שתכליתו החקיקתית היא הגנה על הצרכן ואין בו כדי לקבוע זכויות בנכס.

לפיכך, היעדרו של מפרט טכני אינו פוגם כשלעצמו במסויימות החוזה או בגמירות-דעת הצדדים { ראה גם סעיף 5(א) לחוק המכר (דירות); ע"א 565/79 **רובינשטיין ושות' נ' מולי לויס**, פ"ד לד(4), 591 (1980); ע"א 108/84 **סתם נ' מרקוביץ - חברה לבניין ולהשקעות**, פ"ד מב(1), 757 (1988) }.

הימצאותם של מפרט טכני ותשריט כנספחים לחוזה המכר יכולים להוות אינדיקציה נוספת לאמיתות העסקה בין הצדדים וכן יש במסמכים הנ"ל כדי לעזור בזיהוי הדירה הנמכרת { ה"פ (מחוזי נצ') 257/05 **גבסי חיים נ' שורץ יעקב**, תק-מח 2007(3), 13800, 13814 (2007) }.

ב- ת"א (מחוזי ת"א) 1989/88 { **חיים רוכוורגר חברה לבניין והשקעות בע"מ נ' יסמין החב' האיטלקית בע"מ**, תק-מח 96(3), 3925 (1996) } עסקינן בתביעה כספית בגין הפרת חוזה או ניהול משא ומתן לקראת כריתתו שלא בתום-לב.

לטענת התובעת נוסח ההסכם מכיל את כל הפרטים המהותיים. הסכם זה נוסח על-ידי בא-כוח הנתבעים. הנתבעים אינם מתכחשים לקיומו או לנוסחו, אולם לטענתם אינו מבטא גמירות-דעת ומסויימות, ואינו אלא שלב נוסף במשא ומתן.

בהסכם הנדון מופיע אומנם תיאור כללי של הנכס, אולם הטופס למילוי פרטי המפרט הטכני צורף להסכם כשהוא ריק. מנגד, הנתבעים מצביעים על מפרט טכני ריק כעל פרט מהותי חסר.

כב' השופטת ר' שטרנברג אליעז קבעה, בדחותה את התביעה, כי במקרה דנן אין המדובר בקונה הרוכש דירה מקבלן כאשר המפרט כבר קיים אך טרם צורף לחוזה, אלא, בעסקת קומבינציה של 50%, כאשר מפרט מוסכם עדיין לא גובש.

במקרה דנן, עולה כי המפרט הטכני היווה חלק מהחוזה. משום כך פגע היעדרו בתנאי המסויימות, הנדרש לשכלול המסמך לכדי חוזה על-פי דין. לדעת בית-המשפט במקרה דנן, אף לא עלה בידי התובעת להוכיח גמירות-דעת לגבי נוסח הטייטה שהוא הנוסח האחרון שהוחלף בין הצדדים.

נעיר כי ב- ע"א 108/84 { **סתם נ' מרקוביץ - חברה לבניין ולהשקעות**, פ"ד מב(1), 757 (1988) } העוסקת אף היא בעסקת קומבינציה, נקבע אומנם כי היעדר מפרט טכני אינו מעיד על חוסר מסוימות, אולם באותו מקרה קבעו הצדדים בזכרון-הדברים { שבית-המשפט ראה בו הסכם מחייב, העונה על דרישת הכתב }, מנגנון השלמה.

ב- ת"א (מחוזי ת"א) 2115-05 { **שלמה נגאל נ' רפאל מנחם צבי**, תק-מח 2010(1), 6433 (2010) } קבעה **כב' השופטת ענת ברון** כי התובעים מוצאים שלל רב בעובדה שעובר לחתימתו של חוזה המכר הנתבע לא הציג בפניהם מפרט חתום של הדירה כאמור בסעיפים 2 ו-3 לחוק המכר (דירות).

מבלי להתעמק שלא לצורך במחלוקת שהתגלעה בין הצדדים בשאלה אם חוק המכר (דירות) בכלל חל על העסקה שבה התקשרו אם לאו, יש לומר רק כי גם אם הנתבע היפר חובה הרובצת לפתחו למסור לתובעים מפרט כאמור - אין בכך כדי לסייע לתובעים בטענתם לזכויות בחניה שכן, לא הוכח על-ידי התובעים כי שומה על המפרט הנזכר בחוק המכר (דירות) להתייחס גם לזכויות בחניה.

יתר-על-כן, חלוקת זכויות החזקה והשימוש במקרקעין נקבעה באופן מפורש בתשריט, ובית-המשפט שוכנע כי הוצג לתובעים ואף נחתם על ידם בד-בבד עם חתימתם של חוזה המכר והסכם השיתוף.

מאחר שאין חולק כי על-פי התשריט אין לתובעים זכויות באף אחת מהחניות שבמקרקעין, שאלת קיומו או היעדרו של מפרט אינה רלוונטית עוד לענייננו - ונראה כי עצם העלאתה מהווה ניסיון חסר תום-לב מצידם של התובעים להסיט את הדיון מן העיקר, שהוא ההסכמות שאליהן הגיעו הצדדים במסגרת ההתקשרות בחוזה המכר.

ב- ת"א (שלום ת"א) 75644/04 { **מני עזרא נ' מגדלי הדר אפקה בע"מ**, תק-של 2008(2), 17647 (2008) } קבע **כב' השופט מרדכי בן חיים** כי אין חולק כי הנתבעת לא צירפה להסכם מפרט טכני כמתחייב מהוראות סעיף 2(א) לחוק המכר (דירות). לו היתה הנתבעת עושה כן וקובעת במפרט את מספר החניות ומיקומן כמתחייב - ניתן היה להימנע ממחלוקת זו מלכתחילה.

ב- ת"א (שלום רח"י) 1295/98 { **ארז שמעון נ' ד.ל.מ. חברה לבניין ולהשקעות בע"מ**, תק-של 2000(3), 9780, 9782 (2000) } קבע בית-המשפט כי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) מורה כי יש לצרף לחוזה מפרט ולהחתים את הקונה עליו ועל כל תיקון או שינוי בו, כאמור בסעיף 2(ב) לחוק המכר (דירות).

מעבר לכך, בסעיף 4.11 לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974, מצוי פירוט ביחס לחניה, אשר פרטיו צריכים להיות בידיעת הקונה, במסגרת החתמתו על המפרט.

כאמור, על-פי סעיף 2(ב) לחוק המכר (דירות) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים. אנו סבורים כי ללא חתימת שני הצדדים על התיקון, אין כל תוקף לתיקון שכן, הצד שלא חתם על התיקון, למעשה הביע, באי-חתימתו, על היעדר הסכמתו לתיקון.

חוק המכר (דירות) אינו קובע מהו המסמך שעליו נדרשת חתימת הצדדים המאשרת את התיקון במפרט. **איל זמיר** בספרו { **חוק המכר (דירות)**, **התשל"ג-1973** (ירושלים התשס"ב-2002), 230 } מונה מספר אפשרויות לביצוע תיקון. האפשרויות הבאות בחשבון בהקשר זה הן "תיקון על גבי טופס המפרט המקורי, החלפה של המפרט המקורי במפרט חדש, מסמך נפרד המציין אך ורק את התיקונים למפרט המקורי והכללת התיקונים במסמך אחר הכולל עניינים נוספים מלבד תיקון המפרט".

בהתאם לכך, קבע **כב' השופט א' טובי** ב- ת"א (שלום חי) 22521/00 { **כרמית טייכר נ' וקסלר רחל וליאונט**, תק-של 2004(4), 9935 (2004) } כי במקרה דנן, לא נעשה התיקון באף לא אחת מן הדרכים המנויות לעיל ומשכך, מחוייב הקבלן לפעול על-פי המפרט המקורי ולהקים בקומת הכניסה 24 מחסני דיירים.

בהקשר זה ראוי להוסיף ולהדגיש כי בית-המשפט עמד על חשיבותו של סעיף 2 לחוק המכר (דירות) ביחוד שעה שמדובר בניסוחים מעורפלים בצינון ב - ע"א 3902/98 { **מיאב חברה קבלנית לבניין נ' סטולר ואח'**, פ"ד נד(1), 849 (2000) } כי "מטרתו של סעיף זה במפרט ושל חוק המכר (דירות) - שהינו חוק צרכני באופיו - בכלל, היא להביא לידיעתו של קונה דירה בצורה ברורה ומובנת מהן כוונותיו האמיתיות של המוכר (הקבלן) ומהן הזכויות אותן רוכש הקונה, ובכך, לסכל הטעיית הקונה על-ידי הסתתרות מאחורי ניסוחים מעורפלים ואמירות כלליות גורפות" { **ראה גם דברי כב' השופט מ' שמגר** ב- ע"א 118/78 **גוב ארי בע"מ נ' כהן**, פ"ד לג(1), 805 (1979) }.

גם ב- ע"א 213/80 { **שמעונוף נ' ברוכים**, פ"ד לז(3), 808 (1983) } עמד **כב' השופט מ' אלון** על מטרתו של חוק המכר (דירות) ועל הצורך בהקפדה יתירה עם הקבלן בכל הנוגע לקיום דרישותיו של החוק.

לדבריו 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.

כדי להבטיח שאכן הובאו הדברים לידיעת הקונה והובנו על ידיו, חובה היא על המוכר לצרף לחוזה מפרט, ובו תיאור הדירה וכל הכלול בה ואם מבקש המוכר לשנות מן התקנון המצוי בקשר לזכויות שבבית המשותף, חייב שינוי זה להופיע במפורש במפרט הנ"ל או במסמך המצורף לחוזה ובו פרטים בקשר לשינוי זה.

ייחוד והבלטה אלה מטרתם להסב את שימת-ליבו של הקונה לשינויים אלה. 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 { **ראה גם ע"א 60/80 שטרן ואח' נ' מאירי יצחק חברה קבלנית לבתים משותפים לבניין בע"מ ואח'**, פ"ד לו(3), 48 (1982) }.

לסיום, נבהיר כי איננו שוללים כי יש שיבואו ויטענו כי מכוח הסכמה שבשתיקה ו/או בהתנהגות הצדדים, ניתן יהא לבצע התיקון אף ללא חתימת שני הצדדים ואולם אנו סבורים כי, ההיפך הוא הנכון, שכן סעיף 2(ב) לחוק המכר (דירות) קובע מפורשות מה הדין לעניין התיקון, ולא בכדי {ובשים-לב לנקבע בפרשת גולן אולגה להלן}.

ב- ת"א (שלום חי) 11380/01 {גולן אולגה נ' אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ, תק-של 2008(1), 28324 (2008)} קבע כב' השופט אברהם אליקים כי חיזוק נוסף לפרשנות כי ביצוע האמור בנספח השינויים אינו כלול בתוספת מחיר, ניתן למצוא בהתנהגות הצדדים לאחר חתימתו.

הנתבעת פעלה לפי האמור בנספח, ביצעה את השינויים ולא ביקשה מהתובעים תשלום במשך שנים למרות שהיה קשר מתמיד בין הצדדים, היא אף לא הודיעה להם בעת ביצוע העבודות או סמוך לאחר-מכן מהי העלות אשר בכוונתה לדרוש בגין כל פריט ופריט.

התנהגות זו מתיישבת גם עם הסעיף המתייחס לשינויים ותוספות בהסכמים שבין הצדדים - סעיף 11. במקרה של שינויים ותוספות בתשלומם חב הקונה, על הקונה לשלם את התמורה במזומן בעת הזמנת השינוי {סעיף 11.3}.

חזקה על הנתבעת כי אם היא היתה זכאית לתשלום עבור שינויים היא לא היתה מתחילה בביצוע כמצוות סעיף 11.3 מבלי שהיתה גובה מראש את תמורתם בהתאם לאמור בהסכם.

למען הסדר, בית-המשפט הבהיר כי האמור במסמך התוספת למפרט ובמפרט ממצה את הסכמת הצדדים ורק מסמך מאוחר יותר יכול להוסיף על המוסכם או לשנותו ומסמך כזה לא קיים.

לאור האמור לעיל, קבע בית-המשפט כי על-פי המוסכם בין הצדדים קיבלו התובעים כחלק מתנאי ההסכם התחייבות מטעם הנתבעת לביצוע שינויים שפורטו בשלושת מפרטי המכר והוסכם כי כל מה שפורט במפרטים או בתוספת למפרט יהא כלול במחיר התמורה הבסיסי ששולם על-ידי התובעים ולכן דין התביעה שכנגד להידחות ואין לחייב התובעים בתשלום נוסף מעבר לתשלום התמורה אשר אין מחלוקת כי שולם על ידם.