

## פרק ד': פרטי המפרט

סעיף 3 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 קובע כדלקמן:

**3. פרטי המפרט** (תיקונים: התש"ן, התשע"א, התשע"ד)

(א) המפרט יהיה בטופס שקבע השר בצו באישור ועדת הכלכלה של הכנסת לפני פרסומו ברשומות; צו כאמור יכול שיהיה כללי או לסוג של דירות ותחילתו תהא בתום שלושה חודשים מיום פרסומו ברשומות, זולת אם נקבע בו לכך מועד מאוחר יותר.

(1א) המפרט יכלול מחירון של פריטים שלגביהם קבע השר שיש לציין מחיר לעניין ויתור עליהם, שינוי מיקומם או הוספתם (להלן: "פריטים מתומחרים").

(ב) המפרט יכול שיתייחס, בנוסף על הדירה הנמכרת, גם לחלקים אחרים של הבניין שבו נמצאת הדירה, למעט דירות אחרות, ולקרקע שעליה עומד הבניין, הכל כפי שנקבע בצו.

(ג) על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדוייק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות העניין, על המוכר לציין זאת לגביו.

(ד) היה פריט שבמפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנת בניה או בתקן, יכול שהטופס ימולא על-ידי הפניה לאותה תקנות הבניה או לאותו תקן.

(ה) קונה המבקש לוותר על פריט מתומחר, להוסיף פריט מתומחר או לשנות את מיקומו, ימסור על-כך הודעה למוכר לפני התקנת הפריט ולא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע לכך בחוזה המכר, אם נקבע מועד כאמור, ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבנין או מועד אחר שקבע השר בצו, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, ורשאי השר לקבוע מועדים שונים לסוגים שונים של דירות או בניינים.

(ו) הודיע קונה למוכר על ויתור על פריט מתומחר, יזכה אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט; הודיע קונה למוכר על הוספת פריט מתומחר או על שינוי מיקומו, יחייב אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט, לפי העניין.

(ז) הודיע קונה למוכר על ויתור, הוספה או שינוי כאמור בסעיף-קטן (ה), ימסור לו המוכר מפרט מעודכן."

המפרט מהווה חלק בלתי-נפרד מהסכם ההתקשרות של הצדדים. תוכנו של המפרט נועד להגדיר מהי ההתחייבות הספציפית של המוכר באשר לנתונים השונים של הדירה הנמכרת. כל עוד לא מצויין אחרת כל האמור במפרט הינו חלק בלתי-נפרד מהתמורה הבסיסית על-פי ההסכם.

כאשר רצה המוכר להזכיר במפרט פריט מסויים ולדרוש עבורו תוספת תשלום - חייב היה לציין זאת במפורש.

על חשיבותו של מפרט ניתן ללמוד מהתייחסות המחוקק לנושא זה בחוק המכר (דירות) למשל בסעיף 3 לחוק הנ"ל המחייב את המוכר להכין ולמסור מפרט בצורה מסויימת שנקבעה בצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974.

כך לדוגמה, על-פי סעיף 2(ב) לצו מכר דירות (טופס של מפרט) על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדוייק ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות העניין, על המוכר לציין זאת לגביו.

כל המפורט במפרט הטכני של הדירות הינו חלק אינטגרלי מהמוסכם והוא כלול במחיר הבסיסי. יודגש כי גם בחלוף שנה ממועד חתימת ההסכמים משנפגשו הצדדים לחתימה על הסכם החלפת הדירות, הוזכרו השינויים כחלק מהעסקה הבסיסית ללא תוספת מחיר {דברי בית-המשפט ב- ת"א (שלום חי') 11380/01 **גולן אולגה נ' אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ**, תק-של 2008(1), 28324 (2008)}.

על-פי התוספת המצויה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) על המפרט לכלול, **בין השאר**, את הנושאים הבאים: פרטי זיהוי הנכס הנמכר לרבות רחוב, גוש, חלקה, קומה ושטח הדירה; תיאור הבניין; חומרי הבניין ועבודות גמר לרבות שלד הבניין, רצפה ותקרה קומתית, תקרת קומה עליונה, גג הבניין, קירות חוץ, חדרי מדרגות, קירות הפרדה בין הדירות השונות בבניין; תיאור הדירה לרבות גובה הדירה, גובה פרוזדור, גובה חדרים על הגג, גובה עליית גג; רשימת חדרים וגימורים ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה; מיתקני קירור/חימום הדירה; סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה; עבודות פיתוח ושונות לרבות חניה לנכים, גישה לחניה, פיתוח המגרש, גינה משותפת; מערכות משותפות לרבות מערכת גז, כיבוי אש; רכוש משותף לרבות תיאור הרכוש המשותף.

ב- ת"א (שלום יר') 18084/00 **אלה כרמי נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ**, תק-של 2005(3), 6863, 6865 (2005) { קבע בית-המשפט כי הנתבעת היא שמכרה הדירות לתובעים, על יסוד מפרט, כמשמעותו בסעיף 3 לחוק המכר (דירות) וכמשמעותו בצו מכר דירות (טופס של מפרט) ועל-כן, היא האחראית לאי-ההתאמות {הליקויים} שבדירות.

ב- ת"א (שלום יר') 23964/97 **גרפונקל דפנה נ' חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ**, תק-של 2005(3), 4602 (2005) { קבע **כב' השופט יצחק מילנוב** כי עיון במפרט הטכני שצורף להסכם, מגלה כי סעיף 3.9 למפרט, שעניינו "דלתות, חלונות ותריסים" לא מולא על-ידי הנתבעת, והפרטים הנוגעים לכמות התריסים בדירה, לסוג החומר {עץ, אלומיניום, פלסטיק} ולצורת הפתיחה {רגילה, נגרר, רפרפה, כנפיים וכיוצא בזה} - נותרו ריקים. כל שנכתב על-ידי הנתבעת באותו סעיף הוא, כי התריסים יותקנו "לפי תוכנית האדריכל". בכך, הפרה הנתבעת את הוראת סעיף 3(ג) לחוק המכר (דירות).

ב- ת"א (שלום יר') 16109/01 **פרצוק אלכסנדר נ' חפציבה בניה פיתוח והשקעות בע"מ**, תק-של 2003(3), 20181 (2003) { התובעים טענו כי שטח הדירה המהווה פרט מהותי ובאי-ציון שטח הדירה יש בכך הפרה של סעיף 3(ג) לחוק המכר (דירות) אשר לפיו על מוכר הדירה למלא את כל הפריטים המופיעים במפרט בצורה מפורטת ובמדוייק.

בנוסף, התובעים טענו כי באי-ציון שטח הדירה יש משום חוסר תום-לב ואי-גילוי נאות שכן גודל דירה הוא גורם חשוב וקובע בשיקול-דעתו של הקונה.

**כב' השופט יואל צור** קבע במקרה דנן כי שטח דירה הוא אכן מהפרטים המהותיים והיסודיים שיש לפרטם בהסכם למכר הדירה. אי-קביעת פרט זה נותנת למוכר הדירה {הנתבעת} יתרון לא הוגן שכן היא יכולה לספק בפועל כל שטח. אין די בקביעת מידות חדרים בתשריט.

לא כל קונה של דירה מסוגל לחשב את השטחים המופיעים בתשריט. הדרישה לקבוע את שטח הדירה בצורה מפורשת תוך ציון אם מדובר בשטח נטו או ברוטו, נגזרת מהכלל בדבר "מסויימות" החוזה.

אומנם ידוע הוא שבתנאי המסחר והכלכלה המודרניים אין צדדים מסוגלים לכלול מראש בהצעה ובחוזה שבעקבותיה כל נושא וכל עניין בעסקה הנחוץ לביצועה התקין {ראה למשל ע"א 431/82 **חסידי נ' פרוזות בע"מ**, פ"ד לט(4), 451 (1985)}, אך פרט כמו שטח דירה שקונה רוכש הוא מהפרטים שאין להותירו בערפל ויש לנקוב בו במפורש.

אומנם אין לומר שהסכם המכר, במקרה דנן, נעדר מסויימות בשל כך שלא פורט בו שטח הדירה, שכן הוא ניתן לחישוב על-פי התשריט, אך יש בו פגם בשל אי-איזכור השטח באופן שהקונה התמים הרוכש דירה אינו יכול לדעת בלי כל הסתבכות בחישובים מה שטח הדירה שרכש.

מעבר לכך ראוי הוא שבהסכמים למכירת הדירה יצויין השטח נטו כדי שלא להותיר כר פתוח לויכוחים באשר לעובי הקירות ולשטח הדירה. יש לזכור שמה שמעניין את קונה הדירה בראש וראשונה הוא מה השטח שבו יתגורר ויש לשקף אותו בחוזה המכר.

למרות הקביעות שלעיל, במקרה דנן, מאחר ואין טענה של סטייה של ממש מעבר לשטחים שהם נשוא התשריט זכאים התובעים לפיצוי אך לא בגובה הפיצוי שקבע המומחה בגין ירידת ערך, שכן קביעתו היתה מבוססת על התרשומת על גבי הפרוספקט שלא אומתה. הפיצוי לו יהיו זכאים התובעים הוא בגין פיצויים לא ממוניים בלבד.

זאת ועוד. לפי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 קבלן המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט של הדירה, וכן הוראות תחזוקה ושימוש. במפרט מנויים פריטים שנקבעו בצו שקבע שר הבינוי והשיכון.

**לפני** תיקון התשע"ד, קונה שאינו מעוניין בפריט מהפריטים המנויים במפרט מקבל מהמוכר זיכוי שהוא על-פי רוב נמוך במידה ניכרת ממחיר הפריט אם היה רוכש אותו שלא באמצעות הקבלן. מנגד, אם הוא מבקש לבצע שינוי כגון הוספת נקודות חשמל, הוא מחוייב במחיר גבוה במידה ניכרת מהמחיר שהיה משלם בשוק החופשי.

לפיכך, הוצע, במסגרת תיקון התשע"ד, לחייב את הקבלן לצרף לחוזה המכר מחירון של פריטים במפרט שעל פיו יקבל הקונה זיכוי אם יבחר לוותר על פריט כלשהוא או לשם חיובו אם יבחר להוסיף על המפרט או לבצע בו שינוי.

כמו-כן, במסגרת תיקון התשע"ד, קבלן מחוייב למסור לקונה מפרט מעודכן לאחר השינויים שהקונה ביקש לערוך.