

# בית דין צדק

## שע"י הרבנות הראשית לירושלים

### בניית דירה שלא בהתאם למיפרט הטכני שצורף לחוזה

(מהד' יב תמוז)

#### נושא הדיון

א' קנה דירה מחב' ב' ואחרי שנכנס לדירה גילה שבכמה דברים היא לא נבנתה בהתאם למיפרט הטכני שצורף לחוזה. הוא דורש לתקן את מה שניתן לתיקון, ולפצות אותו על מה שלא ניתן לתיקון. חב' ב' משיבה שהמיפרט הטכני שצורף לחוזה של א' צורף בטעות, משום שנכתב על דירה דומה בבנין אחר ולא על הדירה שא' קנה, והראיה שבמיפרט שקבל נאמר שיש בבנין 40 דירות בו בזמן שיש בו רק 31 דירות. גם במחיר של הדירה יש הפרש בין בנין שיש בו פחות דירות לבנין שיש בו יותר דירות, והמיפרט שצורף לקונה בטעות מתאים לדירה שמחירה זול יותר. לחוזה שקבל א' צורף תסריט שאכן תואם את הדירה שקנה, והדירה נבנתה בהתאם לתסריט ולא למיפרט שצורף בטעות. עוד טוענת חב' ב' שבזמן שקבל א' את המפתח לדירה הוא חתם שהדירה נבנתה לשביעות רצונו מלבד פרט שולי מסויים, וחתימה זו מהווה מחילה על כל טענת מום שלא פורטה באותו מסמך.

א' טוען שחתם על החוזה על דעת מה שנכתב במיפרט, ואין זה משנה אם נמסר בטעות או לא. וגם אם יש סתירה בין התסריט לבין המיפרט ידו של הקונה על העליונה כפי שנאמר בחוק הבניה, וקניה זו נעשתה על פיו. על החתימה על המסמך בשעת קבלת המפתח משיב א' שלא בדק באותה שעה את כל הפרטים בדירה, ולכן החתימה אינה יכולה להוות מחילה על מומים וחסרונות שנמצאו בדירה.

בין הצדדים היה ויכוח אם הקונה השתהה כמה חדשים עד שהתלונן, כטענת ב"כ המוכרת, או שהתלונן מיד אחר כמה ימים, אלא שנשלח מפקיד לפקיד עד שהגיע לפקיד הנכון, כטענת הקונה.

## השאלות לדיון

א. נכתב בחוזה שהדירה תהיה בהתאם למיפרט הטכני ולתסריט המצורפים לחוזה, ואח"כ נמצאו אי התאמות בין מה שכתוב במיפרט הטכני לבין מה שנבנה בפועל, האם זכותו של הקונה לתבוע תיקונים בהתאם. ומה הדין כשיש סתירה בין המיפרט הטכני לבין התסריט, מה הקובע לגבי זכותו של הקונה. ומה הדין כשהקונה חתם על פרוטוקול מסירה שאין לו תביעות של מומים בדירה.

ב. מומין שאי אפשר לתקן, האם זכותו של הקונה לתבוע פיצוי במקום התיקון. והאם באופן כזה יכול המוכר לתבוע ביטול מקח.

ג. חתם הקונה על מסמך שהדירה נבנתה לשביעות רצונו - מבלי לבדוק אם היא מתאימה לכתוב במיפרט הטכני - ואח"כ מצא בה אי התאמות, האם יכול לתבוע.

## תשובה

א. שאלות אלו יש לעיין בחוק המכר (דירות), מכיון שההסכם שעשו הצדדים כפוף - כנראה - לחוק.

לפי חוק המכר (דירות) מפרט המצורף לחוזה המכר ברכישת דירה, מחייב את הקבלן, ואי התאמה למפרט מהווה הפרה של המוכר, ומקנה לרוכש זכויות בכך שיוצרת עילת תביעה. ובכל מקרה בו מסמך כלשהו אינו חד משמעי, הוא יפורש נגד מנסחו, ובמקרה זה הוא מיפרט שהוכן ע"י הקבלן (ע"א 38-25/90, בספר "תכנון דירה כחוק" עמ' 359).

אם הטעה המוכר את הרוכש דירה וצירף לו מיפרט המיטיב עמו מעבר למה שיש בחוזה - או במקרה כמו שלנו, שהמיפרט מיטיב עם הקונה מעבר למה שיש בתסריט - וטוען המוכר שהמיפרט צורף בטעות לחוזה המכר, ואינו שייך לדירה הנמכרת, והראיה שהמיפרט מתייחס לדירה בבנין בן 40 דירות, והדירה הנמכרת היא בבנין בן 31 דירות בלבד, ראה ע"א 424/89, "דיני חוזים" ג' שלו עמ' 209, שיש לתקן טעות סופר זו עפ"י אומד דעתו של הצדדים כפי שבאה לידי ביטוי בחוזה - או בתסריט - האמיתי.

חתימת הרוכש על פרוטוקול מסירה, לא יוכל לשמש מניעה לתביעה, ולא יוכל לחסום את דרכו של התובע רק משום שאיננו איש מקצועי ולא נעזר באיש כזה טרם חתימתו. ראה ע"א 2299/99; ת"א 10933/98; ת"א 6143/00 (זכויותיו של רוכש דירה" ד"ר א' בן עזרא, עמ' 22-23).

ב. פסק הרמב"ם מכירה פט"ו ה"ד וש"ע סי' רלב סעי' ד: אין מחשבין פחת המום וכו' וכן אם רצה הלוקח ליקח פחת המום הרשות ביד המוכר לומר או קח אותו כמות שהוא או תקח מעותיך ותחזיר לי מקחי. וכתב הסמ"ע שם ס"ק ב דבמכר לו קרקע וא"ל שהיא ארוכה כ' אמות וחסירה חצי אמה ואין לו להשלים מקרקע שבצידה, המקח בטל לגמרי, כמו שכתבתי בס"י ריח סעי' ז ס"ק כז ובסוף סעי' ח ס"ק לא.

ומבואר בשו"ע הנ"ל שרק הלוקח יכול לבטל המקח ולא המוכר, וכן פסק השו"ע בס"י רכז סעי' ד לענין אונאה דהמתאנה יכול להחזיר החפץ ולא יקנה כלל, אבל המתאנה אינו יכול לחזור אם רצה זה וקבל. וכתב שם הרמ"א: וי"א דאף המתאנה יכול לחזור בו אא"כ נתרצה המתאנה פעם אחת או ששתק יותר מן השיעור. דעה זו היא של הרבינו יונה ב"ב פד א, דכל שלא גילה דעתו מסתמא יחזור בו. וכתב הסמ"ע ס"ק ח דכיון שהמתאנה יכול לחזור לא נגמר המקח מעולם משו"ה גם הוא יכול לחזור, אא"כ אם נתרצה הנתאנה פעם אחת דאז מיד נגמר המקח וגם הוא אינו יכול לחזור בו.

ובנידון דידן שהלוקח גילה דעתו שאינו חפץ בביטול המקח, גם המוכר אינו יכול לחזור בו, והלוקח אינו יכול לדרוש פחת המום, שהמוכר יכול לומר לו או קח אותו כמות שהוא או תקח מעותיך ותחזיר לי מקחי.

ג. כשמחל על מומין שלא היו ידועים לו, נראה שהדבר תלוי במחלוקת הרמב"ם והטור. שהרמב"ם מכירה פט"ו ה"ו כתב: הלוקח סתם וכו' או עד שיאמר לו כל מום שימצא במקח זה הפוחת דמיו עד כך וכך קיבלתי אותו, שהמוחל צריך לידע הדבר שימחול בו ויפרש אותו כמו המפרש בהונייה. ומקורו מתשובת הרי"ף סי' קנג. וכתב הטור סי' רלב דזה נוטה לצד דבריו שכתב שאין אדם מקנה לחבירו דבר שאין לו קצבה. ואני כתבתי למעלה בס"י רז שלדעת א"א הרא"ש ז"ל יכול להקנותו וה"ה שיכול למחול. ע"כ. וכתב הב"י: ודבריו רבינו נכונים דהרמב"ם אזדא לטעמיה דאמר אין אדם מתחייב לחבירו בדבר שאינו קצוב וה"ה למחילה.

אמנם בבדק הבית שם כתב דמדסיים הרמב"ם וכתב כמו המפרש דאונאה, משמע דמטעם דמיון דין האונאה נגע בה, כדברי ה"ה, ולא מטעם מתחייב בדבר שאינו קצוב שכתב רבינו. ע"כ. ובחי' הגהות לפרישה שם כתב דצריך להגיה בב"י ולומר דדברי רבינו "אינם" נכונים, שהרי בשו"ע פסק המחבר כהרמב"ם אע"פ שבנותן דבר שאינו קצוב לא פסק כוותיה. וכתב הב"ח שם שסברת הטור לחלוק על הרמב"ם גם בדמיון לאונאה, כיון דבאונאה אין אדם מוחל כלל מן הסתם, אבל כשאין שם אונאה אלא מום דיש כמה בני אדם שאין מקפידין במקצת מומין וכו'. וביאר דבריו באולם המשפט שם דבאונאה דיש כאן מחילה בדמים, ואין המחילה אלא עפ"י דבורו שאומר שמוחל, אמרינן דלא סמכה דעתיה ולא ידע דמחיל, אבל במום דלא איירי בפחת דמים אלא משום שאינו רוצה במקח, זה דוקא כשמקפיד אבל כשאינו מקפיד אין כאן טעות. והוסיף אולם המשפט: וצ"ל דאע"ג דהרמב"ם איירי בהדיא בפוחת בדמים, ס"ל דמה שחולק הטור היינו אמה שנראה מדברי הרמב"ם דהוי ביטול מקח לגמרי, והטור ס"ל דנהי דהדמים צריך להחזיר דלא ידע דמחיל, כמו באונאה, אבל כשמחזיר לו הדמים תו אין כאן קפידיא לבטל המקח "וזה מסתבר מאד". ע"כ. ועי' באחרונים המצוינים בספר המפתח לרמב"ם פרנקל שם, ובעמק המשפט ח"א עמ' רפח.

ובנידון דידן שלא היתה מחילה מפורשת אלא מכללא שחתם על פרוטוקול מסירה, כבר הובא לעיל שהחתימה עליו ע"י מי שאינו מקצועי אינה מהווה עילה למניעת תביעה בעתיד. אך כמובן יש לחלק בין מומים כאלו שכדי לאבחן אותם צריך עין מקצועית, לבין מומים כאלו שגם הדיוט יכול לאבחן אותם, כמו חסרון הכנה לאסלה או חסרון חלון וכד'.

אברהם דוב לוי, אב"ד.