



YOSSI AVRAHAM & Co. ADVOCATES
יוסי אברהם ושות' עורכי דין

EZRA BRICK MAYA COHEN YARON YEDWAB HAYA BITON SHAY MAOR ADIYA SHWARTZ SHILO EYAL SHIRA ZILBERFARB YOSEF KNAFO	יושלים: עזרא בריק מאיה כהן ירון יידוב חיה ביטון שי מאור עדיה שוורץ שלה אייל שירה זילברפרב יוסף כנפו	ELAD RESHTICK MIRI SHAUL-BALAS ADVA FARTOUK OMRI OREN SHAKED GOLDSTEIN HILA BIRAN MOSHE BEN DROR RINAT ZARFATI REUT GABAY DORITH RAVIV-BERSON	אלעד רשטיק מירי שאול-בלס אדווה פרטוק עמרי אורן שקד גולדשטיין הילה בירן משה בן דרור רנת צרפתי רעות נבאי דורית רביב-ברסון	YOSSI AVRAHAM DAVID MOSHEVICS JOSEPH MAYER DAVID COHEN ARI MILSTEIN ZOHAR UZDIN ARIELA KAROLY YOSSI ROSENBLUM MOSHE BARHOD MICHAEL GITTERMAN	תל-אביב: יוסי אברהם דוד מושביץ יוסף מאיר דוד כהן ארי מילשטיין זהר אוזדין אריאלה קרולי יוסי רוזנבלום משה ברהוד מיכאל גיטרמן
---	--	--	--	---	--

רע"א 1103/17 אופרה על הים בע"מ נ' ליטבק ואח' ("עניין אופרה על הים")

מבוא

ביהמ"ש העליון, בעניין אופרה על הים, חייב חברה יזמית בפיצויים בסכום של כ- 1.5 מיליון ש"ח לרוכשי דירות, בגין הטעיה בפרוספקט הפרסומי ביחס לשטח הדירות שנרכשו בפועל, מאחר ששטח הדירה צוין בפרוספקט בלבד והסכם המכר או התוכניות המצורפות לו, לא אפשרו חישוב פשוט של שטח הדירה.

ביהמ"ש נתן דעתו על הצורך במדיניות שיפוטית מחמירה עם חברות הבניה באשר למצג הפרסומי כלפי לקוחותיהן, וקבע שעל המצג להיות גלוי וידידותי למשתמש, וכאשר הסכם ההתקשרות לא מפרט ב"רחל בתך הקטנה" את שטח הדירה הנרכשת, הפרוספקט שעל פיו שווקה הדירה יהפוך לחלק מן התנאים המוסכמים בהסכם, חרף קיומו של סעיף השולל תוקפם של מצגים טרום חוזיים.

פסק הדין

שני רוכשים רכשו מחברת אופרה על הים בע"מ ("החברה") שתי דירות מגורים בפרויקט יוקרה בנתניה, בתמורה של 3,960,000 ₪ עבור כל דירה. פרוספקט הפרסום שהפיצה החברה, ציין בבירור ששטח הדירה הינו 169 מ"ר ושטח המרפסת הינו 27 מ"ר. אלא שמהסכם המכר ותוכנית הדירה, לא היה ניתן לחלץ את שטח הדירה, למרות שתכניות הדירה שצורפו להסכם ציינו מידות של חלקים עיקריים של הדירה.

לאחר קבלת הדירות, התברר כי שטח כל אחת מהדירות קטן ב-25% מהמצוין בפרוספקט. הרוכשים הגישו תביעה נגד החברה לפיצויים בגין הפרת חובת תום הלב, הפרת החוזה והטעיה.

בימ"ש השלום קיבל את תביעת הרוכשים ופסק פיצויים בגין הטעיה בפרוספקט. ערעור החברה למחוזי ובקשת רשות הערעור לעליון נדחו.

ביהמ"ש העליון דחה את בקשת רשות הערעור ופסק כי על אף שהתכנית שצורפה להסכם המכר כללה מידות של החללים העיקריים של הדירה, לא ניתן לדלות בנקל מהתכנית את השטח האמיתי של הדירה הנרכשת, ולכן פרט לפרוספקט אין מסמכי ההתקשרות מגלים מהו שטח הדירות. לאור זאת, ועל אף שהסכם המכר כלל סעיף השולל תוקפם של מצגים טרום חוזיים, קבע ביהמ"ש העליון שהאמור בפרוספקט מחייב את החברה, ופסק פיצויים לטובת הרוכשים על הפרש שבין מידות השטח בפרוספקט לבין מידות השטח בפועל (כ- 25% משטח הדירה).

לגישת ביהמ"ש מצגי הפרסום צריכים להיות בהירים לקונה "כשמש בצהרי היום". עוד קבע, כי הדרך הנכונה היא פירוט הפרטים בחוזה "ברחל בתך הקטנה", שכן אלמלא כך, נפתח צוהר לאי הבנות, מחלוקות והתדיינות, ומן הראוי שיהיה סיכום ברור של שטח הדירה גם בערכי "נטו".

G290169-V001



YOSSI AVRAHAM & Co. ADVOCATES
יוסי אברהם ושות' עורכי דין

מסקנות מפסק הדין

1. **הסתייגות בפרוספקט**
על פרוספקט או מסמך שיווקי אחר להפנות את תשומת ליבם של המעיינים בהם, שהפרטים המצוינים בהם אינם מחייבים את המוכר, ותיתכן סטייה מהתיאור בפרוספקט.
2. **פירוט ברור של שטח הנכס בהסכם**
על ההסכם להכיל סיכום ברור של שטח הדירה בערכי "נטו", בנוסף שימוש בערכי "ברוטו" מחייב לפרט מה נכלל בחישוב השטח (חלק יחסי בפיר המעלית, חלק יחסי בחדר המדרגות וכו').
ביהמ"ש העליון קבע כי שימוש במונחי "ברוטו", עלול להטעות את "רוכש הדירה ההדיוט" שלא יעלה על דעתו שהוא כולל למשל את החלק היחסי בפיר המעלית, וקבע כי יש לציין סיכום מספרי של השטח ורכיביו ובהקשר זה הפנה ביהמ"ש להוראות סעיף 5 למפרט שבתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.
ככל שלא יצוין בבירור סיכום של שטח הדירה הנמכרת בערכי "נטו", יראו את השטחים המצוינים בפרוספקט כמחייבים.
3. **תניה השוללת מצגים טרום חוזיים אינה יכולה לרפא את הפגם**
ביהמ"ש לא אפשר לחברה להיאחז בתניה חוזית כאמור. במקום בו ההסכם לא מפרט בבירור את שטח הדירה או ככל שלא ניתן לחשב את שטח הדירה בקלות, יחייבו גם מצגים טרום חוזיים, ותניה השוללת מצגים טרום חוזיים לא תעמוד.

בכבוד רב,

יוסי אברהם ושות', עורכי דין