

## **בניגוד לחוזה המכר, הדירה לא כללה חדר שירותי אורחים. בנוסף לכך האיש קיבל את הדירה ללא כיור וברזים במטבח, החברה טענה כי התובע מיתמם ופועל בחוסר תום לב. אולם טענותיה לא נתמכו בראיות משכנעות.**

בית משפט השלום ברחובות [קיבל חלקית](#) את תביעתו של אדם שרכש דירה חדשה מחברת הבניין "קרן פז", והורה לאחרונה לשלם לו כ-98,000 שקל פיצויים. [השופטת רנה הירש](#) קיבלה את עמדת התובע, שטען כי בדירה צריך היה להיות חדר שירותי אורחים, וכי המטבח בדירה לא הותקן בזמן.

בשנת 2014 התובע רכש את הדירה מהחברה כשהיתה בשלבי בנייה אחרונים. באחד מנספחי ההסכם נרשם שהדירה נמכרת as is.

בתביעתו הוא טען, בין היתר, כי יש אי התאמה בין הדירה המתוארת במפרט לבין הדירה שקיבל בפועל, בשני נושאים: האחד, העובדה שבדירה אין שירותי אורחים, והשני, העובדה שלא ניתנה לו אפשרות לבחור את גוון הריצוף.

בנוסף לכך נטען כי הדירה נמסרה באיחור משמעותי מהמועד שנקבע בחוזה, וזאת מאחר שלא ניתנה לו התראה כמדרש לצורך ביצוע התשלום.

כמו כן, נטען בין השאר כי התובע נאלץ לקבל את הדירה מבלי שהמטבח הותקן בשלמותו, ללא כיור, ברזים או חיפוי שיש.

מנגד, חברת הבנייה טענה כי התובע ביקר בדירה והסכים למכירתה "כפי שהיא", כאשר המצב היה ברור לו בעת ביקורו בדירה לפני חתימת הסכם המכר. לטענתה, דרישותיו החוזרות של התובע לגבי חדר השירותים או האריחים או שדרוג המטבח, נגועות בחוסר תום לב והיתממות.

באשר לאיחור נטען כי הוא נבע מכך שהתובע סירב לשלם את יתרת התמורה עבור הדירה. לעניין המטבח הנתבע טענה כי התובע הוא שנמנע מהזמנת המטבח בזמן ולכן הביא לעיכוב.

### **אותיות קטנות מאד**

אלא שהשופטת הירש הגיעה למסקנה כי האחריות לאי ההתאמה רובצת על החברה. בהקשר זה השופטת הבהירה כי לפי חוק המכר, רק ידיעה ממשית של הקונה בדבר אי התאמה, מונעת ממנו פיצוי על אי התאמה. בעניין זה השופטת שוכנעה כי התובע לא ידע על השינויים גם בעת ביקורו בדירה.

השופטת הבהירה כי החברה לא ציינה את בנספח לחוזה את השינויים, אף שיכלה להוסיף באמצעות שתי הערות קצרות ופשוטות, שבדירה לא ייבנה חדר שירותי אורחים וכי ההוראה שלפיה הקונה יוכל לבחור אחד מבין שלושה גוני ריצוף, בטלה.

"הנתבעת לא טענה, וכל שכן לא הוכיחה, כי התובע ידע בפועל שאין ולא יהיה חדר שירותי אורחים, וכי הדירה מרוצפת ללא שתינתן לו זכות בחירה של גוון האריחים", כתבה.

בתוך כך השופטת אף הבהירה כי התוספת למפרט הדירה, כללה 2.5 עמודים צפופים עם 51 סעיפים באותיות קטנות מאד, שלא עומד בדרישת תקנות הגנת הצרכן.

גם לגבי העיכוב בהזמנת המטבח והתקנתו, השופטת לא מצאה ראיה לטענה כי התובע דרש את שדרוג המטבח. "בסופו של דבר הדירה נמסרה כאשר אין בה כוור, ברז, שיש או חיפוי. לא הובאה כל ראיה על ידי הנתבעת ממנה ניתן להסיק, כי החוסר ברכיבים אלו נובע ממחדל כלשהו של התובע", הוסיפה.

בסופו של דבר, השופטת חייבה את החברה לשלם לתובע פיצוי בסך כ-98,000 שקל, בגין ירידת ערך הדירה (או עלות בניית חדר שירותי אורחים), עלות החלפת ריצוף מרפסות, החזר גביית ריבית, איחור במסירה והשלמת אבזור המטבח.

בנוסף, הנתבעת חויבה לשלם לתובע הוצאות משפט בסך כ-7,000 שקל, ושכ"ט עו"ד בסך 23,400 שקל.