

ביהמ"ש: פרוספקט של דירה – מסמך מחייב

משפחה וכשה דירת 4 חדרים ברחוב אלקבץ בראשון לציון, בעקבות עלון פירסום (פרוספקט), שהוצע לאבי המשפחה במסע שיווק שערכה חברה קבלנית בקרב עובדי התעשייה האווירית. בפרוספקט צויין ששטח הדירה הוא 128 מ"ר ברוטו, אך בחוזה המכירה ובמפרט לא מצויין שטח הדירה.

לדברי בני המשפחה, כשהדירה נמסרה להם הם הופתעו לגלות ששטח הדירה קטן בהרבה מזה שהובטח. המשפחה הגישה תביעה לבית משפט השלום בתל-אביב, בטענה ששטח הדירה שקיבלה קטן בהרבה מזה המופיע בפרוספקט. החברה הקבלנית טענה להגנתה, כי הפרוספקט אינו מסמך מחייב, כפי שמצויין בהערה המופיעה בו. עוד טענה החברה כי המונח „שטח ברוטו“, כולל גם את שטח הרכוש המשותף שמחוץ לדירה.

השופטת יהודית שיצר קיבלה תביעת המשפחה, תוך דחיית כל טענות החברה (ת.א. 108177/98). השופטת קבעה ששטח ברוטו לא אמור לכלול את שטח הרכוש המשותף. בנוסף מתח בית המשפט ביקורת חריפה על החברה הקבלנית, שמנהליה בקיאים ברזי מכירת הדירה וב„קומבינות“ הנילוות לה, תוך ניצול תמימותם של אנשים. בית המשפט ציין גם כי החברה מנצלת מידע עודף שיש לה על הקונים, המבצעים עיסקאות כאלה רק פעם או פעמיים בחייהם.

„על הקבלן לציין באופן מפורש, ברור וחד-משמעי, לפחות בחוזה המכר, מהו שטח הדירה. שטח הדירה הוא נתון מהותי המשפיע על מחירה, ואין לקבל גישה, לפיה הקונה צריך לקחת סרגל ולבצע מדידות בעצמו. ברור שלקבלנים יש אינטרס לספק שטח קטן יותר, משהציגו בשלב ההצעה. אין להשלים עם גורמת התנהגות זו, המהווה הפרה מוחלטת של תום לב“, כתבה השופטת.

עו"ד גיא משיח מסביר: „החברה הקבלנית אמנם רשאית להציע בשלב המו"מ הצעה השונה מזו שמופיעה בפרוספקט, אך אם בסופו של דבר נחתם חוזה ומפרט טכני מבלי שהוסכם על שינויים בתנאים שהציע הפרוספקט, יראה בית המשפט את האמור בפרוספקט כמחייב – וכחלק מתנאי החוזה“.

נראה כי בכל מקרה של קניית דירה, כדאי לשמוך במגירה בה מונח החוזה, גם את הפרוספקט המהודר שקיבלתם במשרדי המכירות. ייתכן שבעתיד עוד תזדקקו לו.

עופר פטרסבורג

הוא 12 דולר למ"ר לשטחים של 600 מ"ר ומעלה. בין המשכירים: המשכיר מחסני אר פנה - 1,500 מ"ר, סופר-פארם 600 מ"ר, טויס-אר-אס 900 מ"ר, ואי.די.דיזיין 1,900 מ"ר. במקום גם מסלול באולינג אולימפי.

ביוקוספט מגיעה לחיפה.
רשת הרהיטים האירופאית ביוקוספט, הפעילה בפריז ובלונדון, שכרה 500 מ"ר ברחוב צות המפרץ ל-12 שנה, ב-14 דולר למ"ר, או 5% מהפידיון. חנות אחת של הרשת כבר קיימת בראשל"צ.

שכונה חדשה ביוקנעם. חברה משהחדיף מצפת וכתה במכרו משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל, לבניית 44 קוטג'ים על שטח 19 דונם, בשכונה דרום מית ביוקנעם. כל קוטג' ייבנה על 400 מ"ר מתוכם 140-150 מ"ר בנוי, ויהיו בו 5-4 חדרים. מחירים: 195-200 אלף דולר. צפי מכירות: 9 מיליון דולר.

אי.קו.סי עוברת לבית. חברה אי.קו.סי, העוסקת בבקרה ואיכות, העתיקה את משרדיה מתל-אביב לפתח תקווה. החברה שכרה 400 מ"ר באזור התעשייה סגולה למשרדים וחנויות בבית שהם, ב-10 דולר למ"ר ו-1.25 דולר למ"ר דמי ניהול, ל-3 שנים. העיסקה נערכה על ידי רשף נכסים.

כפר ורדים מתרחבת. חברה טמירומית, בבעלות עורך מרום ואורי תמיד מכפר ורדים, תבנה 79 וילות בכפר, במסגרת פרויקט מעלה השמורה. הפרויקט יכלול בתים על 312 מ"ר מתוכם 117-190 מ"ר בנוי, 3.5-7 חדרים. המחיר: 197-227 אלף דולר לבית. השטח הכולל הוא 20 דונם עם תצפית לשמורת יחיעם, וביום בהיר גם לים. צפי היקף מכירות 66 מיליון שקל. עופר פטרסבורג

יציא - אלוני - 8.00 + 2