

הרב אליעזר שנקולבסקי

בית הדין לממונות בית שמש - גזית

ליקויים בדירה שנקנתה

הצדדים קבלו את הח"מ כבוררים הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בורות כנדרש.

ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים בו פרטו הצדדים את טענותיהם. כן הוגשו לביה"ד כתבי תביעה והגנה ומסמכים שונים ע"י שני הצדדים. ביה"ד נפגש עם הצדדים מספר פעמים בדירה נשואת הדין ובנוכחות מומחים רלוונטים לענין. במהלך פגישות אלו נטענו גם טענות חדשות ע"י הצדדים.

לא נפרט בפסק הדין כל טענה וכל פרט ופרט שנטענו בפנינו אלא רק את עיקרי הדברים.

טענות וראיות

טענות התובע

- א. תמצית הדברים. התובע רכש את דירת הנתבע ברח' נחל תמנה 16. התובע ראה את הדירה בנובמבר 05. החוזה נחתם בתאריך 10.5.06. מסירת המפתח נקבעה לתאריך 9.8.06. לטענת התובע מצבה של הדירה בזמן מסירת המפתח היה גרוע באופן משמעותי ביחס למצבה בזמן בו ראה אותה מספר חדשים לפני כן. והוא נאלץ להשקיע סכום נכבד בתיקון הדירה על אף ששילם עבורה מחיר גבוה למדי.
- ב. פירוט טענותיו: 1. קולט אדים לא עובד. 2. מצת בכיריים לא עובד. 3. נזילה ורטיבות בארונות מטבח שהצריכו החלפת הארונות¹. 4. סידור האינסטלציה במטבח לא כמקובל. 5. כמות חרקים גדולה שהצריכה ריסוס. 6. מדפי ספרים קטנים במטבח – הרוסים. 7. תיקון נזילה מהמזגן באופן לקוי ("גוש בקיר"). 8. לוח חשמל לא מורכב בצורה נכונה ואף מהוה סכנה. 9. לדברי התובע, הנתבע הטעה אותו ביחס לאפשרות להכניס את המקרר למטבח. 10. בחוזה מוזכר מחסן בחניה, מה שהתברר כלא נכון.

טענות הנתבע

- א. הנתבע טען כי לאור הפיסקה האחרונה במבוא לחוזה המכירה ביניהם בה נאמר: "...הקונה מצהיר כי בדק את הדירה הן מהבחינה הפיזית הן מהבחינה התכנונית והן מהבחינה המשפטית ומצא אותה מתאימה למטרותיו, והוא מוותר על כל טענה מכל מין וסוג שהוא לרבות טענת פגם או אי התאמה ו/או מום למעט פגם ו/או מום נסתר הידועים למוכר...", הרי שאין התובע יכול לבוא בטענה כלשהי אל הנתבע.

- ד. הנתבע הוסיף וטען להגנתו מספר טענות ספציפיות. 1. ביחס לקולט האדים. כבר שלוש שנים שהקולט לא עובד, כך היה בזמן שהתובע ביקר בדירה, ומעולם לא אמר לתובע שהקולט תקין. 2. הכיריים.

¹ התובע הביא כעד את מר' ר', קבלן בניה ושיפוצים, אשר הוא זה שביצע את החלפת הארונות במטבח. לדבריו הרטיבות נמשכה לפחות שישה חדשים. הנ"ל אישר שאכן היה צורך בהחלפת הארונות לאור מצבם.

הכיריים ראויות לשימוש כמות שהן. ובכל אופן מוכן הנתבע לקנות מצת חדש לכיריים. 3. הרטיבות מאחורי הארונות. הנתבע מודה שיתכן והיתה נזילה. אולם לא באופן חריג. האיטום שנעשה על ידו נעשה בטיפול אחזקה שוטף ולא ע"מ להסתיר נזילה כלשהי. עכ"פ הנתבע כופר בצורך להחליף חלק גדול כל כך מארונות המטבח. לטענתו די בהחלפת לוח או שניים ולא יותר. 5. ביחס לחרקים. לדבריו אין זה כלל באחריות המוכר. 9. כן טוען הנתבע כי אין עליו אחריות בענין המידות של המקרר והצורך בחיתוך הארון ו/או הקיר ע"מ להכניסו.

ה. בנוגע למחסן טען הנתבע כי הכוונה למחסן הנמצא ליד הכניסה לדירה. ומעולם לא הצהיר על בעלות מחסן בחניה. לדעתו מדובר בטעות.

ו. גם לנתבע ישנן מספר דרישות מהתובע. 1. סך 1,760 ₪ עבור ארנונה ששילם מזמן מסירת המפתח עד סוף השנה הלוועזית. 2. סך של כ 350 ₪ עבור חשמל ששילם הנתבע בחודש 8/06 בזמן שהתובע כבר החזיק בדירה. 3. סך 1,600 ₪ עבור מנורות הסלון, כפי שסיכם, לדבריו, עם התובע. 4. 2,400 ₪ עלות המרת התשלום האחרון מדולרים לשקלים. היות ובחווה נאמר כי התשלום ישולם בשקלים. לדבריו, כך סיכם עם עו"ד של התובע. 5. \$ 1,433 הפרשי שער, היות והתובע שילם לנתבע עבור הדירה ע"י העברה בנקאית לחשבונו של הנתבע, ובמקרה כזה כשרוצה הנתבע להפוך את התשלום לשקלים הרי הוא צריך למכור את הדולרים שקיבל לבנק, אולם הבנק קונה את הדולרים במחיר נמוך מהשער היציג עליו סיכמו הצדדים.³

ז. התובע מסכים לדרישה בענין המנורות. מסכים לדרישה ביחס לארנונה ולחשמל, אולם מעיר שאין הוא בטוח שצריכת המים והחשמל שלו ושל הנתבע זהות. בהמשך הנתבע הסכים לוותר על התשלום עבור המים.

דיון הלכתי

עלות המרה למט"ח והפרשי שער

ח. נפתח בדרישות הנתבע. למעשה ישנה הסכמה בענין מלבד ההסתייגות האמורה לעיל. אנו מקבלים גם את דרישת הנתבע לקבל את עלות המרת המט"ח לש"ח. לשון החווה (סעיף 3.1.7) ברורה בענין: "כל התשלומים בגין התמורה ישולמו בשקלים בערכם עפ"י השער היציג של הדולר האמריקאי...". כך גם בתחילת הסעיף (3.1): "...ישלם הקונה סך בשקלים של \$ 295,000...".⁴ לביה"ד התברר גם שהעמלה המבוקשת נחשבת לעמלה נמוכה יחסית בעסקאות מעין אלה. הסתייגות התובע שהוזכרה בסעיף הקודם הינה העלאת ספק שאינו מבוסס ודינה להידחות.

ט. כן אנו מקבלים את דרישת הנתבע (ואף הנתבע הסכים לכך) לקבל הפרשי שער כנ"ל. לשון החווה שהובאה לעיל מזכירה במפורש תשלום לפי שער יציג ולא לפי שער בנקאי כלשהו (מכירה – העברות, במקרה שלפנינו). החווה ממשיך ומציין: "הקונה יצא ידי חובת תשלום אך ורק עם תשלום הסכומים

² בכתב ההגנה נזכר סך 2,200 ₪. סכום זה תוקן בהמשך ע"י הנתבע. צורפו מסמכים המסבירים את החישוב הנ"ל.

³ גם סעיף זה התווסף בדיון שבין הצדדים ולא נכלל בכתב ההגנה המקורי.

⁴ וכן בסעיף 3.1.1 ובסעיף 3.1.2. אולם בסעיף 3.1.3 לא נזכרת המילה "בשקלים". נראה לענ"ד שזוהי טעות סופר, ואין ללמוד ממנה. אולי זו תוצאה של רשלנות מסוימת בהכנת החווה. למשל אחרי סעיף 3.1.3. מופיע סעיף 3.1.7 וכן לקמן בענין המחסן.

במזומן או בכפוף פירעונו **בפועל** (הדגשה זו במקור) של שיק ו/או בהפקדתו בנאמנות בהתאם להסכם זה". כאמור הנתבע דורש בענין זה סך \$ 1,433. מבדיקת המסמכים שהגיש הנתבע עולה כי אולי אף היה יכול לתבוע יותר עבור ענין זה. אולם היות שהסתמך על יעוץ בנקאי בקביעת הפרשי השער הרי שאין לחייב את התובע מעבר למה שדרש הנתבע. כמו"כ יש לחשב את ההפסד לפי תאריך ההמרה בפועל. הפרש זה ראוי להחשב לטובת התובע. בסעיף זה אנו מחייבים את התובע לשלם לנתבע סך 6,422 ₪.⁵

י. וע"כ אנו פוסקים כי בענינים הנ"ל חייב התובע לנתבע 1,760 ₪ + 1,600 ₪ + 2,400 ₪ + 350 ₪ + 6,422 סה"כ 12,532 ₪.

סעיף ויתור על טענות מום בדירה

יא. ביחס לטענות התובע. הנה הזכיר הנתבע את סעיף הויתור על הטענות המופיע בחוזה. סעיף זה אכן מהווה מחילה והסכמה על כל המומים הגלויים והידועים. משום שניתן לומר ביחס למומים גלויים דהווי כאילו פירש מהו המום. (ואולי אף א"צ כלל להתנות עליהם, ע' שו"ע חו"מ סי' רלב' סעי' ג') וכשפירש מהו המום רשאי להתנות (שו"ע שם סעי' ז'). אולם אין תנאי זה מועיל ביחס למומים נסתרים.

יב. בענין זה שפתי השו"ע ברור מיללו⁶: "כל הלוקח סתם, אינו לוקח אלא הדבר שלם מכל מום. ואם פירש המוכר ואמר: על מנת שאין אתה חוזר עלי במום, הרי זה חוזר, עד שיפרש המום שיש בממכרו וימחול הלוקח, או עד שיאמר לו: (כל מום) שימצא במקח זה הפוחת דמיו עד כך וכך קבלתי אותו, שהמוחל צריך לידע הדבר שמוחל לו בו ויפרש אותו, כמו המפרש האונאה". וע' בסמ"ע שם דיון בשאלה מה טעם פסק השו"ע כרמב"ם? האם מטעם שאין יכול להתחייב התחייבות שאינה קצובה, או מטעם שיכול לומר סברתי שכוונתך להשביח המקח, או מטעם דמקילנן במום שחוזר לעולם.⁷

⁵ להלן החישוב: בתאריך 18.5.06 הפקיד התובע בחשבון הנתבע \$ 50,000. השער היציג באותו יום היה 4.464 ₪ לדולר. הנתבע המיר באותו יום \$ 34,000 לשקלים. אולם נאלץ להמירם בשער נמוך יותר - 4.4223 ₪ לדולר. כלומר 0.0417 ₪ פחות לכל דולר. הווה אומר שהנתבע הפסיד בהמרה זו סך 1,417.8 ₪ שעל התובע לשלמו. בתאריך 23.5.06 הפקיד התובע סך של כ \$ 195,000 בחשבונו של הנתבע. השער היציג באותו יום היה 4.492 ₪ לדולר. הנתבע המיר באותו יום \$ 5,394 לשקלים. אולם נאלץ להמירם בשער נמוך יותר - 4.4541 ₪ לדולר. כלומר 0.0379 ₪ פחות לכל דולר. הווה אומר שהנתבע הפסיד בהמרה זו סך 204.43 ₪ שעל התובע לשלמו. הנתבע חיכה מספר ימים ובתאריך 29.5.06 המיר \$ 85,000 נוספים לפי שער 4.4759 כלומר 0.0161 ₪ פחות לכל דולר. הווה אומר שהנתבע הפסיד בהמרה זו סך 1,368.5 ₪ שעל התובע לשלמו. בתאריך 20.6.06 המיר הנתבע (בשתי פעולות) סך של כ \$ 110,000 לפי שער 4.4174 ₪ לדולר. כלומר 0.0746 ₪ פחות לכל דולר. אולם הפרש גדול יחסית זה נובע מירידת ערך הדולר במשך כחודש, ואיה צריכה לחול על התובע. וע"כ יש צורך לחשב רק בערך כשער הממוצע בין השער הימיג לשער ההמרה בפועל באותו יום. הפרש זה הוא בערך 0.04 ₪ לדולר. וא"כ הפסיד הנתבע בהמרה זו כ 4,400 ₪. וא"כ הפסדי הנתבע הם: 1417.8 + 204.43 + 1,368.5 + 4,400 = 7390.73 ₪. אולם כאמור הנתבע תבע בסעיף זה רק 1,433 \$. סכום זה לפי השער היציג 4.4818 (הממוצע לתקופה נ"ל) הוא כ 6,422 ₪. וע"כ אנו מחייבים בסעיף זה את התובע בסך 6,422 ₪ בלבד.

⁶ שם סעיף ז'.

⁷ ע' סמ"ע סקט"ז. אמנם בנתה"מ שם סק"ב הסביר את דעת הטור החולק על הרמב"ם - שבאונאה שמדובר על סכום צריך לידע מהו הסכום ע"מ שימחול, אולם במום כל שיודע שיש בו מום סבר וקיבל. אכן אף שכך הסביר הנתביבות את הטור, לא בהכרח שכוונתו לפסוק כך. ועוד דבפת"ש שם סק"ד הקשה על הנתביבות דבפירוש דבר הרמב"ם גם על הפחתת דמים ולא רק על ביטול מקח. וע"כ שסברת הטור שונה. ועוד הביא בפת"ש שם דברי תשובת ושב הכהן דס"ל דהטור כלל אינו חולק על הרמב"ם בזה, ואכמ"ל. וע"ע בפת"ש הנ"ל שהביא תשובת שבות יעקב דאף אם אמר המוכר איני ערב לך, עדיין יתכן ביטול מקח.

יג. יתכן גם כי אין לראות בסעיף זה נסיון ל"סחוט" ויתור על מומים נסתרים מהקונה. ומדוע שקונה ממוצע יסכים לסעיף זה? זהו למעשה סעיף די סטנדרטי שעיקרו הצהרה על אי יכולת לתבוע בעתיד בגלל מומים גלויים או לפחות כאלו הניתנים לגילוי בנקל, או כאלו שראוי שהקונה יבדוק בעצמו היטב (כגון: המצב המשפטי של הנכס).

יד. כמו כן, ברור שאין סעיף זה מהווה ויתור על טענות ביחס לדברים שקרו מאוחר יותר. למעשה הדבר מפורש אף בחוזה (סעיף 2.2ב): "המוכרים מתחייבים להעביר לקונה את החזקה בדירה כשכל מערכותיה תקינות ופועלות, ומתחייבים לשמור על הדירה, תקינותה ותקינות מערכותיה כפי שהן כיום למעט בלאי סביר". שמירה זו כוללת תיקון כל תקלה שתתגלה בדירה, עד למסירת החזקה.

דיון מפורט בליקויים שנמצאו בדירה

טו. ולפ"ז ביחס לקולט האדים (טענה מספר 1), היות שלא נאמר **במפורש** לתובע שהקולט אינו תקין הרי שזהו מום נסתר⁸ הידוע לנתבע וסעיף הויתור לא חל עליו. ואף אם נאמר שזהו מום גלוי ואזי לכאורה סעיף הויתור חל עליו. מ"מ היות וענין זה מופיע במפורש ברשימת המטלטלין הנמכרים עם הדירה (סעיף 8.9): "מאוורר מעל הכיריים במטבח", הרי שזו התחייבות למסירתו כאשר הוא פועל. לענ"ד לא סביר לציין ברשימה מאוורר כנ"ל כאשר אינו תקין. מטרת רשימה זו היא לקבוע מה שייך לקונה, ומטרתה לחייב את המוכר למסור לקונה את הנזכר בה כאשר מצבם תקין. וע"כ אנו מקבלים טענה זו של התובע ומחייבים את הנתבע בסך 700 ₪ עבור הנ"ל.⁹

טז. ביחס למצת בכיריים (טענה מספר 2), דינה של טענה זו להדחות ע"פ הנ"ל. אולם הנתבע הסכים לתקן על חשבוננו תקלה זו, וע"כ אנו קובעים כי כך ייעשה.

יז. בענין הנזילה וארונות המטבח (טענה מספר 3). מסתבר לענ"ד שהנתבע ידע שישנה אפשרות שקיימת נזילה העלולה להזיק לארונות המטבח.¹⁰ לדעתו אין הדבר חורג מהמקובל, וע"כ טיפל במטבחו כמקובל (לפי דעתו) ע"י חידוש האיטום באמצעות סיליקון. לענ"ד, היות ולא הודיע הנתבע לתובע כלל על הענין, הרי ששמורה לתובע הזכות לטענת מום נסתר בדירה. מבדיקת הענין, הן באמצעות צילומים שהגישו הצדדים, הן ע"פ חור"ד שהוגשו לביה"ד, הן ע"פ סיור במקום בנוכחות הצדדים והן ע"פ התייעצות עם מומחה בתחום, עולה כי אכן היתה נזילה במטבח שהיה צורך לתקנה ואשר גרמה נזק לארונות המטבח.

יח. בבואנו להעריך את הנזק הסתייענו כאמור לעיל גם במומחה. התובע דרש סך 31,846.60 ₪. זהו סכום מופרך, ואנו מלמדים זכות על התובע שלא התכוון שעל הנתבע לשלם את כל הסך הנ"ל אלא רק ציין את עלות העבודה במטבח. גם בדיון בביה"ד הוזכר רק סך 8,400 ₪ "בלבד". זהו גם הסכום המצוין ע"ג הקבלה שהומצאה לביה"ד. עלות זו כוללת גם חלקים שלא נפגעו מהנזילה. עלות החלקים שנפגעו

⁸ אמנם כ' לעיל שבמום הניתן לגילוי בנקל יש אולי לראותו כמום גלוי. אך בנידון התובע הבהיר שחשב שהקולט תקין, לדעתו כך אמר לו הנתבע, או שנתן לו הרגשה שהקולט תקין. ואף אם לא נקבל את דבריו אלו שהנתבע אמר כן וכד', מ"מ לענין הויתור וודאי שזהו מום נסתר מבחינתו של התובע.

⁹ הסכום הנתבע הוא: 900 ₪, אולם היות שמדובר בקולט בן 9 שנים הפחתנו את הסכום. הנתבע ניסה לטעון באמצעות מסמכים שונים כי שווי הקולט פחות בהרבה. אולם בבדיקה שערך ביה"ד התברר שלא כך הוא הדבר.

¹⁰ והיות והענין היה ידוע לנתבע לפחות כאפשרות, אינו זכאי להגנה ע"פ סעיף הויתור הנ"ל.

מהנזילה היא כ 6,000 ₪. בבדיקת הארונות התברר שלא "כצעקתה" ולענ"ד הנזק הממשי הוא כ 2,000 ₪.

יט. "סידור האינסטלציה לא כמקובל" (טענה מספר 4). טענה זו לא הוכחה גם ע"פ העד שהביא התובע, וע"כ דינה להידחות.¹¹

כ. ביחס לחרקים בדירה (טענה מספר 5). הענין כלל אינו באחריות הנתבע. לא הוכח קשר כלשהו לנזילה במטבח. טענה זו נדחת.

כא. "מדפי ספרים הרוסים" (טענה מספר 6). טענה זו לא הוכחה. ואף אילו היתה מוכחת היה דינה להידחות היות והדבר בגדר מום גלוי שסעיף הויתור חל עליו.

כב. ביחס לנזילה מהמזגן – "גוש בקיר" (טענה מספר 7). מדובר על כיסוי של צינורות המזגן. הכיסוי אמנם בצורה חובבנית ומכוערת. אולם זהו מום גלוי. כך שאפילו בלי סעיף הויתור אי אפשר היה לטעון שהתובע לא ראה אותו. טענת התובע שהגוש הנ"ל גדל (בגלל רטיבות וכד') אחרי שראו את הדירה, לא הוכחה. אמנם תיקון הרטיבות לא נעשה כראוי, והדבר אינו עולה בקנה אחד עם התחייבות הנתבע המופיעה בחוזה (סעיף 2.2.2 ב') לשמור על הדירה כראוי. וכפי שהסברנו לעיל. שמירה פירושה גם תיקון. אולם המחיר שנקב התובע הוא מופרך לחלוטין (2,800 ₪). תיקון הנ"ל צ"ל לכל היותר 300 ש"ח.

כג. לוח החשמל (טענה מספר 8). דין הטענות בענין להידחות, היות שמדובר על מום גלוי, עליו חל סעיף הויתור.

כד. גודל המקרר (טענה מספר 9). אף אם נכונה טענת התובע בענין, אין בזה בכדי לחייב את הנתבע. טעותו לא גרמה לנזק.¹² ואף לא היה חייב דבר לנתבע בענין זה.

טעות בחוזה בציון מקומו של המחסן

כה. המחסן (טענה מס' 10). ענין זה מוזר הוא, ונראה שיש כאן מידה של רשלנות בעריכת החוזה. סעיף 8.9 לחוזה שבין הצדדים מפרט את: **המטלטלין** הכלולים במכר. ברשימה זו מופיעה גם "חניה" אף שכידוע קשה לטלטלה. מעבר לכך מפורטים ברשימה זו: מחסן בגינה ומחסן בחניה. המחסן בגינה אכן קיים. אולם המחסן שברשות הנתבע ושאותו התכוון למכור, ואכן מסר את החזקה בו לתובע, אינו בחניה או לידה, אלא בקומה אחרת, ליד דלת הכניסה לדירה.

כו. התובע דורש לקבל בענין זה סך \$ 5,000.¹³ לדברי הנתבע מדובר בטעות פשוטה שאינה מעלה ואינה מורידה. מחסן מה לי הכא מה לי התם. לדבריו מעולם לא אמר לאיש שיש מחסן בחניה. לדבריו אף

¹¹ גם לא ברור מה הנזק בענין, אם בכלל.

¹² וכי אם היה אומר את המידות הנכונות היה התובע מוכר את המקרר?

¹³ לא ברור האם כוונתו שזה שווי הפרש בין המחסן שקיבל לשווי מחסן בחניה. או שזה שוויו של מחסן בחניה (לדעתו), וכלל אינו מעונין במחסן שליד דלת הכניסה לדירתו. ועכ"פ לא מפיו אנו חיים.

בשרטוט הבית מופיע מחסן בבטן החניה (בקומה מתחת החניה).¹⁴ התובע טוען שיתרונו של מחסן בחניה הוא, שאפשר לפרוק את המצרכים ישר מתוך הרכב, למחסן.

כז. הרי שלא מכר הנתבע לתובע את מה שסוכם, וכנגד זה מכר לו דבר אחר. בזה שנינו (ש"ע חו"מ רלג', א'): "המוכר לחבירו מין ממיני פירות, ונתן לו מין אחר, אין כאן מכר ושניהם יכולים לחזור בהם. כיצד, מכר לו חטים לבנות ונמצאו אדומות, או איפכא, או יין ונמצא חומץ או איפכא, או עצים של זיתים ונמצאו של שקמה או איפכא. אבל אם מכר לו חטים יפות ונמצאו רעות, לוקח יכול לחזור בו אפילו לא נתאנה בסכום, והמוכר אינו יכול לחזור בו אפילו הוקרו...הגה: מכר לו בשר בחזקה שהוא מין איל מסורס, ונמצא שאינו מסורס, המקח קיים ומחזיר לו אונאתו...והוא הדין בכל כיוצא בזה. מכר לו כסף בחזקת כסף צרוף ונמצא כסף סיגים, המקח קיים ומחזיר לו האונאה, דהכל מין כסף."

כח. וא"כ אפי' אם נאמר שמחסן ליד הבית במקום ליד החניה, הרי הוא כחיטים רעות במקום חיטים יפות (וכפי הטעם שכ' הסמ"ע שם סק"ב: אפילו לא נתאנה בסכום – היינו טעמא כיון דיש קפידא בשם יפות ורעות דכמה בני אדם מדקדקים לקנות דוקא יפות אפילו ביוקר ולא רעות אפילו בזול) הרי שזכותו של התובע לחזור בו.¹⁵

כט. במקרה שלפנינו לא יעלה על הדעת "ביטול מקח". ביטול מקח במקרה זה יגרום נזק רב לשני הצדדים, ולו רק בגלל המיסים והוצאות ההובלה שיצטרכו לשלם. ואשר ע"כ מטעם זה בלבד היינו צריכים להשתמש בסמכות ההכרעה ע"פ פשרה ו/או ע"פ שיקול דעת המוקנית לביה"ד ע"פ הסכם הבוררות, ולקבוע פיצוי לענין. כמו"כ לא סביר להחליט על ביטול המכירה רק ביחס למחסן. ומה יעשה הנתבע במחסן בודד המנותק מדירתו, והנמצא ליד דירת התובע?¹⁶

ל. מעבר לכך, מצאנו אף כמה מקרים מעין הנ"ל שבהם אין הכרח לפסוק ביטול מקח, אלא אפשר להשלים את ההפרש במחיר. למשל¹⁷: "ראובן שמכר לשמעון נאד שמן, ולא פתחו אלא סמך על המוכר שא"ל שהוא טוב, וכשפתחו מצאו עכור...ויחזיר לו השמן; או ישומו כמה דמיו פחותים משמן טוב, ואם ירצה הלוקח לקחתו יחזיר לו הפחת".¹⁸ ואף בדוגמא שהזכיר הרמ"א שהובא לעיל בענין מכר איל בחזקת שהוא מסורס, נפסק שהמקח קיים ומחזיר את הפרש השווי.¹⁹ וכן בדוגמא שהזכיר הרמ"א בענין כסף סיגים במקום כסף צרוף.

לא. ע"פ התייעצות עם שמאי ועם מתווך דירות אנו מעריכים את שווי המחסן בסך \$ 5,000. אולם בענין הפרש השווי בין מחסן בחניה ומחסן ליד הדירה, הדבר לא ברור. יש שאף טענו שמחסן ליד הבית עדיף,

¹⁴ כסיוע לדבריו הפנה הנתבע למבוא לחוזה, שם נאמר: והמוכרים מצהירים כי הינם בעלי זכות החכירה...של דירה בת 5 חדרים המחזיקה הבלעדית בה ובכל הצמוד לה משפטית ופיסית. וכן מחסן וחניה כמפורט במפרט הטכני שעל פיו מרכשה הדירה... אולם לענ"ד אין בזה ראייה לדבריו. אין שום הוכחה מסגנון "מחסן וחניה" שלא מדובר על מחסן ליד החניה. גם ההפניה למפרט הטכני אינה במקום הפירוט הנזכר לעיל בסעיף 8.9. יתר על כן הבטוי "בבטן החניה" כשלעצמו אינו ברור.

¹⁵ ק"ו אם היינו אומרים שמחסן ליד החניה ומחסן ליד הבית הווי כחיטים לבנות וחיטים אדומות.

¹⁶ וא"כ א"צ להכנס לדין מכירה שנמצא מום בחלק מהחפצים שנמכרו. ע' פת"ש סי' רלב' סק"ב במח' השבות יעקב והט"ז (הסובר שזו מח' ראשונים ומח' מחבר ורמ"א), ע' גם בדברי הנתיבות סי' קפב' סק"ח סיכום הענין.

¹⁷ ש"ע חו"מ רלב', יז'.

¹⁸ אמנם תלה הש"ע הדבר ברצון הלוקח, אך הרא"ש והטור לא כ"כ. וע' סמ"ע בהסבר הענין. ויתכן גם שתביעתו של התובע בסעיף זה (\$ 5,000) היא הסכמה לקבל דמים. ועכ"פ לא שמענו מהתובע בקשה לביטול מקח.

¹⁹ אמנם נתקשו בזה האחרונים. ע' באר הגולה, ב"ח וגר"א

שכן קל יותר לקחת ממנו אל הבית, וכן להוציא חפצים מהבית אליו. ואולי אף במקרים מסוימים לחברו לדירה ולהגדיל בכך את שטח הדירה ושוויה. וכן אולי ראוי הוא לשימוש כחדר לאורחים וכד'. מאידך יתרונו של המחסן ליד החניה הוזכר לעיל. וכן לעיתים קיימת אפשרות להשכירו כמחסן לחנויות וכד'. עכ"פ לכל הדעות ההפרש אינו עולה על 15%-12%. ואף בזה יש מפקפקים. אולם יש לקחת בחשבון את גודל המחסנים. והנה המחסן שקיבל התובע שטחו 6.6 מ"ר והמחסן ליד החניה שטחו 5.3 מ"ר. כלומר המחסן שבסופו של דבר קיבל התובע גדול יותר בלמעלה מ-20% מהמחסן המובטח. וע"כ נמצא שלא הפסיד מבחינת השווי ואולי אף הרוויח²⁰.

ל.ב. הנתבע הסכים לתקן את תקרת הפרוזדור על חשבונו. ואנו קובעים כי כך יעשה.

ל.ג. בסיכום הענין חייב הנתבע לשלם לתובע: 700 ₪ (סעיף טו') + 2,000 ₪ (סעיף יח') + 300 ₪ (סעיף כב') סה"כ 3,000 ₪. כנגד זה חובות התובע לנתבע הם בסך: 12,532 ₪ (סעיף ח'). וא"כ התובע חייב לנתבע: 12,532 - 3,000 = 9,532 ₪. כן חייב הנתבע לתקן את המצת בכיריים.

נזילות בדירה

ל.ד. התובע דרש גם כי הנתבע יתקן מספר נזילות / רטיבות שנתגלו בדירתו ואשר ברור לו כי היו כבר בזמן שהנתבע היה בעל הדירה, וכי הנתבע ידע עליהן ואף ניסה להסתירן. הנתבע מכחיש מכל וכל.

ל.ה. ביה"ד ביקר במקום בנוכחות הצדדים ובלווי מומחה בתחום. אנו סבורים כי אכן הנזילות / רטיבות היו קיימות בעבר, והן בבחינת מום נסתר שעל הנתבע לתקנו. וכפי המפורט לעיל בסעיפים יא' – יד' ובהערות. מדובר על הרטיבות במחסן, בחדר הילדים ובמטבח. את הנזילה בסלון א"א היה לראות היות שלא ירד גשם בזמן ביקור ביה"ד במקום. ויש צורך לבדוק את הענין שנית.

מסקנות:

1. הנתבע יתקן את המצת בכיריים תוך 14 יום מיום מתן פסק הדין.
2. הנתבע יתקן את תקרת הפרוזדור תוך 14 יום מיום מתן פסק הדין.
3. התובע ישלם לנתבע סך 9,532 ₪ תוך 14 יום מיום מתן פסק הדין.
4. ביה"ד ימנה איש מקצוע לטיפול ברטיבות ונזילות. שכרו ישולם ע"י הנתבע.

והאמת והשלום אהבו

הרב אליעזר שנקולבסקי

הרב ידידיה כהנא

הרב זכריה בן שלמה

²⁰ אין מקום לחייב את התובע להחזיר את הפרש השווי לנתבע, דהלה הודה שזה המחסן שמכר, ואינו תובע על כך ולא כלום.