

בס"ד, א' באייר תשע"א

05 במאי 2011

תיק מס' 71027

### פסק דין

בעניין : מר אלעד רוכש דירה (להלן : התובע)

נגד : גב' נועה מוכרת דירה (להלן : הנתבעת)

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

התקיים דיון מקדמי בעקבותיו ניתן פסק ביניים ע"י אב"ד. התקיים דיון בהרכב מלא בנוכחות הצדדים, בו פרטו הצדדים את טענותיהם. כמו"כ הוגשו כתבי טענות ומסמכים שונים.

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

#### העובדות:

א. בתאריך ז' אייר תש"ע (21.04.2010) נחתם חוזה מכר בין הצדדים. ע"פ החוזה, התובע רכש את דירת הנתבעת. תאריך המסירה נקבע ל 27.06.2010. מחיר הדירה כפי המופיע בחוזה 463,000 ₪. סעיף 5 לחוזה מפרט את מועדי התשלום. התחייבויות הנתבעת מפורטות בעיקר בסעיפים 2,3,4,7.

ב. ע"פ החוזה הנ"ל הנתבעת צריכה להמציא לידי התובע את כל המסמכים שיאפשרו את ביצוע העסקה, ויאפשרו רישום משכנתא לטובת התובע. בין שאר המסמכים נדרשה הנתבעת להמציא "מכתב כוונות" מאת הבנק למשכנתאות שהדירה הייתה משועבדת לו.

ג. מכתב זה נמסר לידי התובע רק במהלך חדש נובמבר 2010.

ד. מסירת הדירה התבצעה במועד שנקבע בחוזה.

ה. הדירה הושכרה ע"י התובע בתאריך 20.01.2011.

ו. טרם שולמו כל החובות לעירייה. וע"כ לא נתקבל אישור העירייה למכירה. וע"כ לא העביר עו"ד ג' סך 30,000 ₪ לזכות הנתבעת (ע"פ סעיף 5.03 לחוזה).

#### הטענות:

ז. לדברי התובע, האיחור במסירת המכתב היסב לו נזק. היות שבזמן שחלף עד לקבלת המכתב עלתה הריבית על המשכנתאות. וע"כ הוא דורש לקבל את ההפרש בין הריביות שנאלץ לשלם. לדבריו, הפרש זה מגיע לכדי 7,500 ₪.<sup>1</sup>

ח. עוד טוען התובע כי ע"פ סעיף 8.05 לחוזה דלעיל הנתבעת חייבת לפצותו בסך \$50 לכל יום איחור. והיות ומדובר על איחור של 190 יום, הסכום מגיע לכדי \$9,500 שהם למעלה מ 30,000 ₪.

ט. עוד טוען התובע כי עקב חובות הנתבעת לעירייה נמנעה ממנו האפשרות להשכיר את הדירה. וע"כ הוא דורש לקבל גם סך של 2,500 ₪ עבור הני"ל.<sup>2</sup>

י. עוד דורש התובע לקבל פיצוי על עגמת הנפש שנגרמה לו עקב מעשי הנתבעת.<sup>3</sup> וכן 500 ₪ שהופחתו ממלגתו בכולל עקב היעדרויותיו בגלל הנתבעת. + קרוב ל 300 ₪ החזר הוצאות שיחות טלפון שנאלץ לבצע בגלל האיחור במסירת המכתב. + 60 ₪ החזר עבור התשלום שנאלץ לשלם לבנק למשכנתאות בגלל הצורך לחדש את בקשתו למשכנתא בשלב מאוחר יותר.

<sup>1</sup> לפי החישוב הבא: החזר חדשי 1914 ₪ במקום החזר חדשי בסך 1872 ₪ 180X חדשי החזר.

<sup>2</sup> ע"פ כתב התביעה זהו סכום שכי"ד של שישה חדשים. יתכן שנפלה טעות בכתב התביעה.

<sup>3</sup> התובע לא נקב בסכום.

יא. ב"כ הנתבעת מודה אמנם שאיחר במסירת מכתב הכוונות, אולם טוען כי איחור זה נעשה בשגגה ובתום לב. יתר על כן לדבריו התובע כלל לא התאמץ לקבל מכתב זה, ואף לא הצביע על דחיפות המכתב.<sup>4</sup> לדבריו, אילו היה מודע לדחיפות העניין, לא הייתה כל מניעה מצידו להמציא מכתב זה מוקדם יותר, למרות הקשיים הפרוצדורליים בעניין שנבעו מכך שהנתבעת עצמה אינה בארץ, ואף לא בסמיכות לקונסוליה ישראלית. כראיה לתום ליבו, מציין ב"כ הנתבעת כי מסר את הדירה לרשות התובע עוד בטרם קיבל את מירב התמורה, בניגוד למקובל בשוק! ולמרות שמסירת החזקה בטרם קבלת התשלום אינה "צעד נכון מבחינה משפטית".<sup>5</sup>

יב. וממילא, טוען ב"כ הנתבעת, אין לחייבו בכל נזק ישיר או עקיף שנגרם כתוצאה מהאיחור במסירת המכתב.

יג. לעניין החובות לעירייה, טוען ב"כ הנתבעת, כי חובות אלו לא מנעו את השכרת הדירה.

יד. מאידך, טוען ב"כ הנתבעת כי התובע נמנע מלשלם כיום את חובו לעירייה. וכתוצאה מכך אישור העירייה למכירת הדירה לא נתקבל, וכתוצאה מאי קבלת אישור העירייה נמנע עו"ד ג' להעביר לרשות הנתבעת סך 30,000 ₪. ב"כ הנתבעת דורש אפוא, כי התובע ישלם את חובו לעירייה באופן מידי, בכדי שהסכום הנ"ל יעבור לרשות הנתבעת ללא דיחוי.

טו. התובע הודה בדיון כי עליו לשלם את חובו לעירייה ללא דיחוי.

#### דיון:

<sup>4</sup> לדברי ב"כ התובעת: עו"ד ג' אמר לו שהתובע אינו מזדרז לקבל את מכתב הכוונות משום שהוא "בונה על תשלום" על כל יום איחור. בדיון, הוכחו הדברים ע"י עו"ד ג'.

<sup>5</sup> ע"פ דברי עו"ד ג' בדיון בפנינו.

טז. נפתח בתביעת התובע לקבל \$50 לכל יום איחור במסירת מכתב הכוונות. תביעה זו מסתמכת על סעיף 8.05 לחוזה שבין הצדדים.

יז. אולם אם נעיין בחוזה נמצא כי טעות ביד התובע, ודין תביעה זו להדחות. וכך נאמר בסעיף זה: "בכפוף לאמור בסעיף 8.04 מוסכם בזאת כי בגין איחור במסירת החזקה בדירה לקונים, מעבר ליום השביעי, ישלמו המוכרים לקונים פיצוי בסך \$ 50 לכל יום איחור. בגין איחור בתשלום כלשהוא ע"ח התמורה, מעבר ליום השביעי, ישלמו הקונים למוכרים פיצוי מוסכם בשיעור בסך 1% לחודש בגין התשלום שישולם באיחור". הרי שסעיף זה עוסק ב"איחור במסירת החזקה". איחור מעין זה לא היה. נהפוך הוא, הדירה נמסרה בזמן, ועוד בטרם שולמה כל התמורה (כמתחייב ע"פ החוזה).

יח. אמנם סעיף 3.01 לחוזה נקבע כי המסירה צריכה להיות כשהדירה "פנויה מכל אדם וחפץ של המוכרים וחופשית מכל זכות שכירות או חזקה ומשוחררת מכל חוב, עיקול, משכנתא, משכון ו/או שעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא..."

יט. אולם אלו הן חובות **נוספים** על חובת מסירת החזקה. ולא מגדירים את עצם מסירת החזקה. **הגע עצמך**, לו הייתה הנתבעת משאירה בדירה ארון זה או אחר, באופן שאינו מונע שימוש סביר בדירה, האם היה בכך בכדי לומר שאין זו מסירת החזקה?

כ. יתר על כן, לית מאן דפליג שאי מסירת מכתב הכוונות לא פגעה במסירת הדירה. והרי התובע היה יכול להשתמש בדירה ואף להשכירה, כעצת עו"ד, למי שיחפוץ.

כא. יתר על כן, סעיף 5.02.3 מתאר במפורש כי במעמד מסירת החזקה ישלם התובע את עיקר התשלום עבור הדירה (303,000 ₪), ומתוך תשלום זה ישולם ראשית לבנק הממשכן הסכום הדרוש לסילוק המשכנתא "עפ"י הוראות מכתב כוונות שימציאו המוכרים לקונים". כלומר, ברור הוא כי במעמד מסירת החזקה, עדיין רובצת על הדירה המשכנתא שמישכנו המוכרים. כלומר: אין המשכנתא הקיימת מעכבת את מסירת החזקה. ההיפך הוא הנכון: מסירת החזקה, ובעקבותיה ביצוע התשלום, יגררו את הסרת המשכנתא.

כב. במקרה שלפנינו לא נמסר מכתב הכוונות. אולם גם התשלום לא שולם בעת מסירת החזקה! ומעתה, במה יתלונן התובע על הנתבעת. הרי קיבל את החזקה בדירה, ובלא ששילם. תינח אם היה משלם, היה יכול לומר הריני מבקש הסרת המשכנתא. אולם בלא לשלם, כיצד יבקש להסיר את המשכנתא?

כג. נוסף עוד. סעיף 8.05 שעליו מבסס התובע את דרישתו, מחריג למעשה את מסירת החזקה מכל שאר ההפרות האפשריות לחוזה. ביחס לכל הפרת סעיף מסעיפי החוזה, נאמר במפורש בסעיפים: 8.01 – 8.04 מהן זכויות הצד הנפגע מההפרה. וא"כ, חיוב מסירת מכתב הכוונות, לכל היותר עלול להיחשב להפרת סעיף מסעיפי החוזה, אולם הפרה מעין זו לא תזכה את התובע בסכום הנזכר בסעיף 8.05 (\$50 ליום).

כד. אשר על כן התביעה לקבל \$50 ליום עבור 190 יום איחור – נדחית.

כה. ועדיין היה יכול התובע לתבוע פיצוי על נזקיו שנגרמו לו, לדבריו, בגלל האיחור במסירת המכתב הנ"ל.

כו. לענ"ד, אף כי ב"כ הנתבעת התרשל ולא מסר את המכתב כמתחייב מהחוזה (5 ימים לפני מסירת החזקה – ע' סעיף 5.02.3 לחוזה). מ"מ התנהגותו של התובע שוללת ממנו את הזכות לדרוש פיצוי על נזקים כתוצאה מכך. ונבאר דברינו:

כז. בתשובה לשאלת ביה"ד: מתי נודע לך שיש מכתב כוונות? ענה התובע: בערך חודש וחצי לפני התאריך של מסירת החזקה. בתשובה לשאלה נוספת של ביה"ד: למה לא הלכת לקחת אותו? ענה התובע: קודם כל הוא צריך להביא לי. אני הלכתי לבנק שלי והם אמרו שזה נשלח לסריקה. הלכתי לבנק שלו והם אמרו שאני לא לקוח שלהם. ומשהמשיך ביה"ד והקשה: אבל למה לא הלכת לקחת מהנתבע? ענה התובע: התקשרתי כמה פעמים. הוא היה יכול לשלוח לי בדואר. גם פניתי לעו"ד.

כח. אמור מעתה, אם היה מכתב הכוונות כ"כ נחוץ לתובע, מדוע לא מחל על כבודו ונטלו מב"כ הנתבעת?

כט. ובנוסף. טעה התובע בחישובו את הנזק שנגרם לו. עיון במסמכים שהמציא מלמד, כי התייקרות המשכנתא מסתכמת 0.613% שמשמעותה 42 ₪ לחדש. אולם החלק הארי מהתייקרות זו נבע משינוי בריבית הפריים שהייתה מייקרת בכל מקרה את החזר המשכנתא. ורק 0.1% הוא הפרש כתוצאה משינוי מדיניות הריבית של הבנק. וא"כ משמעות התייקרות רק 6.85 ₪ לחדש, ובחישוב כולל 1,233 ₪ ולא 7,500 ₪ כפי שטען התובע.

ל. אולם יש לזכור כי אף התובע עיכב מצידו (ואפילו אם נאמר שבצדק) את כספה של הנתבעת בסך 303,000 ₪. עיכוב זה הכניס לתובע הרבה יותר מאשר הנזק שנגרם לו.<sup>6</sup>

לא. מעתה יש לדחות גם את שאר דרישות התובע לפיצוי על הנזק שנגרם לו, הן מטעם שלמעשה לא נגרם לו נזק, באשר נטל שכרו ע"י עיכוב עיקר התשלום עבור הדירה. והן מחמת אחריותו (החלקית) לאי קבלת המכתב. למעשה אף כשלעצמן טענות אלו לא הוכחו בפנינו.<sup>7</sup>

לב. למעט תביעתו של התובע בסך 60 ₪ עבור חידוש בקשתו לקבל משכנתא.

לג. התביעה לפיצוי עבור אבדן חדשי השכרה, תמוהה. ומי מנעו מלהשכיר את הדירה? ובמיוחד שזו הייתה אף עצת עוה"ד ג'.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> בשנת 2010 המדד עלה ב 2.7%. ביחס לסכום 303,000 ₪, מדובר על 8,181 ₪ לשנה. ל 190 יום מדובר על למעלה מ 4,000 ₪ !

<sup>7</sup> ביחס לדרישה לתשלום עלויות טלפונים: כל אשר הובא בפנינו הוא חשבונית רגילה, ללא פירוט שיחות. וביחס להפחתת מלגת הכולל: לא הוכח באילו ימים נעדר התובע מלימודיו, ומה היה ההכרח להעדר דווקא באותם ימים.

<sup>8</sup> אין בחובות הנתבעת לעירייה בכדי למנוע מהתובע להשכיר את הדירה.



לד. מאידך, נכונה בעינינו דרישת ב"כ הנתבעת כי התובע ישלם את חובו לעירייה בכדי שעו"ד ג' יוכל להעביר את יתרת התשלום בסך 30,000 ₪ לנתבעת. ואף התובע הסכים לכך. וביה"ד משבחו על כך.

#### החלטות:

1. הנתבעת תשלם לתובע סך 60 ₪ תוך 15 ימים מיום מתן פסק הדין.
2. התובע יסדיר את חובותיו לעירייה תוך 15 ימים מיום מתן פסק הדין, וימציא לב"כ הנתבעת אישור עירייה למכירת הדירה.

#### והאמת והשלום אהבו

הרב מנחם קופרמן

הרב אליעזר שנקולבסקי,  
אב"ד

הרב ניר ורגון