

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

עיכוב במסירת הדירה לקונה
בגלל חוב שהמוכר לא שילם

תיק ממונות מס' 977-98

שבין: א' ע"י ב"כ הרב י' לויפר, צד א'
לבין: ב' ע"י ב"כ עו"ד ליפא קמינר, צד ב'

(מהד' כ תמוז)

נושא הדיון

א' קנה דירה מב' לפי חוזה שכתבו ביניהם. בסעיף 5 נאמר: "המוכרים ימסרו את החזקה בממוכר לקונים בד בבד עם התשלום עפ"י סעיף 4.2.2 לעיל. איחור במועד מסירת החזקה מכל סיבה שהיא שאינה נוגעת לקונים יזכה את הקונים בקנס בסך \$50 בעד כל יום איחור, וזאת מבלי לפגוע בזכות הקונים לכל דין". בסעיף 4.2.2 - המוזכר בסעיף 5 - נאמר: "עד ליום כ"ב אייר תשס"ז תשולם... מועד התשלום לפי ס"ק זה מותנה באישור זכויות נקי משעבודים של החברה המשכנת ובאישור על ביטול רישום המשכון ברשם המשכונות שימציאו המוכרים עד ליום י"ב באייר תשס"ז. במידה ולא הומצאו האישורים במועדם כאמור, ידחה המועד התשלום עפ"י ס"ק זה לתוך 10 ימים מעת אשר ימציאו המוכרים אישורים כאמור".

טוען א' שהמוכר טרם המציא את האישורים הנדרשים לפי ס"ק 4.2.2 הנ"ל, ולכן טרם שילם לו הקונה את יתרת התשלום. א' תובע מהמוכר את הקנס בעד כל יום איחור במסירת החזקה, עד לאחר שלושת השבועות של בין המיצרים שמתחיל "ממחר" (הדיון בבית הדין נערך ערב י"ז בתמוז), שבהם אין נכנסים לדירה חדשה, וכמו כן תובע שכ"ד עבור כל התקופה כפי שהתחייב לו המוכר בנספח לחוזה. וכן הפסד של עליית שער הדולר. עוד תובע שהמוכר ישא בהוצאות תיקון פגם נסתר בדירה שכתוצאה ממנו ישנה תביעה של שכן מהדירה התחתונה.

ב' משיב שסעיף 5 בחוזה אינו קובע מועד למסירת הדירה. עוד הוא טוען שהקונה כבר קבל חזקה על הדירה כשקבל מפתח לצורך שיפוצים. עוד הוא טוען שהנספח לחוזה מפסיד לו - למוכר - כספים רבים, בכך שמגביל את שער הדולר ל-3.97 ש"ח לדולר, והוא הובטח לקונה כדי לפצות אותו על העיכובים. המוכר מצהיר ש"היום" (ביום הדיון בבית הדין), הושלמו כל הנירות והאישורים, וניתן להכנס לדירה.

א' חוזר על טענתו שסעיף 5 הקובע שמסירת החזקה תהיה "בד בבד" עם התשלום עפ"י סעיף 4.2.2, משמעותו היא קביעת מועד למסירת החזקה ליום כב אייר. לטענתו, מסירת המפתח לקונה לצורך שיפוצים לא היתה בגדר מסירת חזקה. על טענת המוכר שהקונה כבר קבל פיצוי על העיכוב בשער הדולר הנמוך, משיב הקונה שבנספח גאמר בפירוש שהבנה זו אינה פוגעת "באף זכות אחרת העומדת לצדדים לפי ההסכם המקורי ו/או עפ"י כל דין".

פסק דין

על המוכר לתת לקונה את כל האישורים להעברת הדירה על שמו, ולאחר שישלם הקונה את התשלום האחרון - בניכוי סכום מסויים עבור הנזקים שהיו לו - עד ליום הדיון בבית הדין שאז הודיע המוכר שיש לו את האישורים הנדרשים - בגלל העיכוב מצד המוכר - יעביר לו המוכר את החזקה בדירה.

(-) שמואל יגר

(-) מרדכי אהרן הייזלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. פרשנות סעיף בחוזה שחלוקים עליו הצדדים, כיצד יש לפרשו עפ"י דין.
- ב. מסירת מפתח לצורך שיפוצים, האם דינה כ"מסירת חזקה".
- ג. התעכב להכנס לדירה בגלל "בין המיצרים", האם זה בכלל "סיבה שאינה נוגעת לקונים".
- ד. פיצוי כספי של \$50 לכל יום עיכוב מצד המוכר, האם דינו כאסמכתא.

תשובה

- א. ע"י שו"ת הריב"ש סי' שז, הוצא צ"י סי' סא, שצכל עיני שטרות הולכין אחר לשון צני אדם. וצנידון דידן נראה שמדר הדברים צסעיף 5 וצסעיף 4.2.2 נוטים כטענת התוצע שעל המוכר היה למסור חזקה בדירה עד ליום כ"ב אייר.
- ב. כתב הרמ"א צשו"ע סי' רא סעי' ו שמסירת המפתח קונה לו מלד המנהג. וכ"כ ציש"ש צ"ק פ"ה סי' לו. וציאר הסמ"ע ס"ק ו שאף שמעיקר הדין אין מסירת המפתח קונה צקרקה, מ"מ מלד המנהג מהני.
- אמנם צנידון דידן שמסירת המפתח היתה לצורך כניסת פועלים לשפן את הדירה, וצפירוש נכתב צנספח

לחזרה סעיף 2: "הקונים יוכלו לשפץ את הדירה מעתה, למרות שעדיין לא קבלו את החזקה בנכס".
 ג. מכיון שמלד המוכר יכולים הקונים להכנס לדירה, והם נמנעים מכך בגלל הלכות בין המילרים, נראה שאי אפשר לקרוא לעיכוב זה כ"סיבה שאינה נוגעת לקונים", שהרי זו סיבה הנוגעת במישרין לקונים.
 ד. בגמ' ז"מ קד ז: ההוא גזר דקביל ארעא מחזריה, אמר אי מוצירנא לה יהיבנא לך אלפא זוזי, אובר תלתא, אמר רבא אסמכתא היא ואסמכתא לא קניא, ואמרו בגמ' שם דוקא כשמצטיח דרך גוזמא אבל כמשפט לאו אסמכתא היא. ועיי' ש"ך סי' ס"א ס"ק ו' בשם תשובות הרשב"א ושער משפט שם ס"ק ז. ועיי' חזו"א חו"מ לקוטים סי' טז אות יא, וקובץ תשובות להגריש"א שליט"א ח"ב עמ' תטז, לענין אסמכתא בקנסות של ביטול חוזה.

ועיי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' לא שיש לבחון אם סך ההתחייבות סביר ביחס לנזק המשוער, שאז מועילה התחייבותו לשלם מדין מזיק, אפילו נזקים שגורמא, לבין קנס הגדול מהנזק המשוער. ובנידון דין טוען הקונה שגורמו לו נזקים כתולאה מעיכוב מסירת החזקה, יש לחייב את המוכר בנזקים הללו ולא יותר מכך.

וכתב ע"ז חבר בית הדין הגר"מ אייכלר שליט"א: עיי' שו"ת חת"ס חו"מ סי' סו, הוצא צפת"ש סי' רא ס"ק ז, שפסק כדבר פשוט שדבר שהוא מנהג העולם אין בו דין אסמכתא, שהרי טעם מה שאסמכתא לא קניא הוא משום דלא סמכא דעתיה, ומכיון שנהגו שפיר סמכא דעתיה וקני. ולכן אפשר שקנס עבור ביטול עיסקה שמקובל שיש קנס, אין בו אסמכתא.