

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

עיכוב טופס 4 באשמת המוכר שגורם לאי קבלת משכנתא לקונה והמוכר רוצה לבטל המכר בטענת איחור התשלום

תיק מס'

1510.

טענות ומענות: בין מוכר וקונה דירה, שהקונה כבר גר בדירה ומחוסר תשלום אחרון שהיה אמור להיות בתאריך נקוב שכבר עבר, והיה ידוע מראש גם למוכר שהקונה אמור ללוות את הכסף מבנק במשכנתא, וא"א לקבל משכנתא כי אין לדירה טופס 4 ובחזרה התחייב המוכר לסדר לדירה טופס 4. וכעת רוצה המוכר להוציא את הקונה ולבטל החוזה בגין אי תשלום, והגם שמודה המוכר שהוא מצידו לא קיים את ההתחייבות שבחוזה לסדר טופס 4, הוא מוכן שהקונה יבטל את המכר בגין כך ואפילו לשלם דמי ביטול הנקובים על מי שההפרה בגללו. והקונה טוען שאינו מוכן לביטול חוזה, ושווה למוכר לא לקיים התחייבותו לטופס 4 כדי לגרום ביטול, באשר מחירי הדירות עלו ביותר מסכום הקנס הנקוב, וירוויח יותר אם ימכור את הדירה לאחר. אבל לקונה לא תימצא דירה לגור בה בכסף שיקבל מהמוכר אפי' עם המשכנתא.

פסק הדין

נראה שלולא היה כבר גר בדירה היה צודק המוכר, אבל מסירת החזקה בלי בטחונות מראה שכבר היה קנין וצודק הקונה. אבל יש חוב עליו למוכר ואין תירוץ מספיק שמעכבו בגלל טופס שלא מקבל משכנתא, ויכול רק להשליש סכום מסויים מתוך החוב ביד בית הדין שימסר אחרי מסירת כל הטפסים (בערך ההפרש בשווי הדירה בלי אפשרות למשכנתא שזה בערך 10-15%).