

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)

הוצאה שחלה על דירה שנמכרה לפני מסירת החזקה על מי חלה

תיק מס'

1767.

טענות ומענות בין מוכר וקונה דירה, שאחרי חתימת החוזה לפני מסירת החזקה החליטו כל השכנים לעשות איטום מגשמים בבנין, על מי משניהם חלה חובת התשלום. והמוכר שואל האם זה תלוי אם ידע קודם מהצורך לבצע איטום ולא אמר זאת לקונה מראש.

והנה בחוזה יש סעיף שכל החובות והמיסים שיחולו לפני מסירת החזקה, או אלו שיחולו אחרי מסירת החזקה בגין הזמן שלפני המכירה, ישולמו ע"י המוכר, ואילו כל המיסים והחובות שיחולו אחרי מסירת החזקה ישולמו ע"י הקונה.

ונראה דאיטום אינו בכלל מיסים וחובות, שהם על לשעבר, אלא הוא התקנת מגן להבא, שגשמים בחורף הבא לא יחלחלו. ואם הקונה קנה במצב של בלי איטום ולא התנה שהמוכר ישלם לו על איטום, המוכר לא חייב לו לאטום. לכן זה צורך רק של הקונה והוא חייב לשלם לועד הבית.

ואפילו ידע המוכר מראש מהתכנית לאטום, זה לא נהפך לחובת המוכר לשלם לקונה, ואם המוכר ישלם לועד הבית יוכל לגבות זאת מהקונה ככל אדם זר שהשקיע ותיקן בית חברו שמגיע לו הוצאותיו ושכרו כפועל.