

תביעת קונה דירה שיש בה גנרטור והמוכר רוצה לקחת אליו את הזכאות

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

נימוקי דין תורה זה מתוך הנפסק באחד מסניפי 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)

תיק מס' 2647.

דין ודברים שנטען בין מוכר וקונה דירה שיש בה חיבור לגנרטור, ולא פורש בחוזה ולא דברו ביניהם מראש כלום שיש חיבור לגנרטור ולמי יהיה שייך אחרי המכירה. האם הפשטות היא שזה כלול במחיר, או שזה לא כלול והמוכר יכול לנתקו ולקחת הזכות עמו.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: שאילו היה נפוץ שכל הדירות מסתמא מחוברות לגנרטור, זה היה סיבה לחייב להשאיר החיבור גם בלי לפרש, כמו שצריכים להשלים כל הדברים הבסיסיים הנהוגים היום כחלק מהדירה, אף שאינם נזכרים בגמ' ובשו"ע. שיש במטבח, קרמיקה באמבטיה וכדו'. אבל בפועל שאין זה כך, נראה שאפילו שכתוב בחוזה שכל המחובר לבית חיבור של קבע כלול במכירה, אין הכוונה לחיבור לגנרטור, בגלל שהחוטים אכן מכורים לקונה אבל האספקה באה מבחוץ, ואת מה שבחוץ ודאי לא כלל בסעיף הזה ואינו נחשב מחובר בבית. (ונראה להוסיף עוד, שהזכות לשימוש אינה חלק מהבית, אלא קשורה לגברא ששילם ע"ז וזה נשאר על שמו גם ברוב הזמן שזה כבר פעיל בחיבור. והא ראייה כשרוצה להעביר כתובת, מעבירים חשבונו למקום השני אם זה באותו גנרטור, ולא פותחים חשבון אחר. ודוק. וכע"ז מזוזת המוכר אם לא היה איסור ליטלה היה המוכר רשאי ליטול עמו, דמאחר וחובת הדר היא אינה חלק מהבית, ולכן אף כעת שמשאיר יכול לגבות תוס' תשלום על המזוזות ולא כלול במחיר הבית. ע"כ גנרטור שהוא של הדר ואין איסור ליטלו אי"צ להשאיר לקונה).

לסיכום: אם לא היה מפורש שמוכר גם קו הגנרטור, אי"ז כלול  
במכר הדירה.