

מכירת דירה שלא יצאה אל הפועל

תיאור המקרה

הדירה של התובע הוצעה למכירה, הנתבע הגיע לראות את הדירה ובין שאר הדברים התעניין בנוגע לאפשרות להרחיב את הדירה.

התובע אמר לו שזה אפשרי אולם הנתבע אמר שהוא רוצה לדעת שיש אישור לכך והוא יבדוק במחלקת ההנדסה. התהליך נמשך, ואז הגיעה שרה שהתחילה להתעניין בדירה. התובע התקשר לנתבע והודיע לו שיש עוד שמתעניינים בדירה ולכן עליו להזדרז. הנתבע הודיע שעקרונית הוא רוצה לקנות את הדירה ואף החל לדבר עם התובע על תאריך פינוי.

התובע מספר ששרה הגיעה עם אמא מתוך רצון לסגור עסקה אולם הוא אמר לה שיש עוד קונה רציני ולכן הוא יתייעץ עם הרב יורם. לפני שהתובע נסע לרב יורם הוא התקשר לנתבע לוודא שהכל סגור והוא מסכים לאותם תנאים ששרה מסכימה. ההסתייגות היחידה היתה שיש לחכות לבנק משכנתאות ולראות מתי יהיה אפשר לקבל את המשכנתא. עצת הרב יורם היתה לערוך הגרלה שבה זכה הנתבע. לאחר שהודיע לנתבע על זכייתו בהגרלה שאל התובע האם אפשר להוריד את השלט למכירה ונענה בחיוב.

הנתבע הגיע לבית התובע והם יחד סיכמו על מכירת הדירה ובמעמד זה נתן הנתבע 1000 ש"ח לתובע (היוזמה היתה של הנתבע). לאחר כמה ימים הגיע הנתבע למחלקת הנדסה ושם הוברר לו שיש לו זכות להגדיל את הדירה רק ב-12 מ"ר. הוא התקשר לתובע והודיע לו שהוא רוצה לבטל את העסקה.

התברר שגם שרה אינה מעוניינת ברכישת הדירה ועד היום הדירה לא נמכרה.

טענות בעלי הדין

תובע - אני תובע סך של 10000 ש"ח הכוללים הפסד ימי עבודה, הפסד עיסקה ודמי עוגמת נפש.

היתה לי אפשרות לסגור עסקה עם שרה אלא שהעדפתי להיות ישר ולהמשיך עם הנתבע. שאלתי כמה פעמים האם הענין סגור ונענתי בחיוב. מבחינתי לחיצת היד כמוה כהסכם ואין חזרה.

בענין ההרחבה של הדירה יש לי תוכנית להרחבה והראתי אותה לנתבע, מבחינתי בעיר שדרות רבים בונים ללא אישורים ולכך התכוונתי. כמו כן הוא באמת קיבל תשובה להרחבה של 12 מ"ר וזה גודל של חדר. הנתבע לקח על עצמו לברר את העניין ולכן מבחינתי הוא סגר את הדבר והסכים לקניית הדירה. הנושא לא הועלה בשלבים האחרונים ואם היה מעלה אותו הייתי מעדיף את שרה.

אשתי ואני הפסדנו ימי עבודה, הלכתי לרב יורם וכן למצוא דירה חדשה באשקלון, מצאתי דירה ורק בגלל שלא היה לי את הכסף מהנתבע נאלצתי לבטל אותה. עד היום לא החזרתי את השלט למכירה אין לי כוח להתעסק שוב עם טלפונים וכדומה.

נתבע - נגרמה לי עוגמת נפש רבה עקב ההטעיה של המוכר. הוא אמר לי בוודאות שיש אפשרות להרחיב ובלי זה לא הייתי מתקדם ומביא אנשים להתיעץ איתם. אני עובד בהוראה ולא היתה לי אפשרות להגיע למחלקת ההנדסה עד שהחלטתי לקחת חופש. היה ברור כל הזמן שהעסקה תלויה בנתון זה ולכן אני תובע את 1000 הש"ח ששילמתי. מי שהפר את המכירה זו האשליה שיצר המוכר ולכן כספי אמור לחזור אלי. כמו כן אני תובע על ייעוץ שלקחתי לצורך הדין תורה וכן את יום החופש שלקחתי ואת הבושה שנגרמה לי מול האנשים שהטרחתי לראות את הדירה לשווא.

בירור הדין

אנו יוצאים מתוך נקודת מוצא שלא התקיימה כאן עסקה וברור היה לשני הצדדים שלחיצת היד אינה קנין לדירה ואף הכסף שניתן ביוזמת הקונה אינו כסף קנין. ידוע שיש הרבה פרוצדורה במכירת דירה וכל עוד שלא התברר שהדירה אינה משועבדת וכן שאר דברים שמתבררים אצל עו"ד אין גמירות דעת למכירה וקניה. היות ולא נכתב¹ שום מסמך אין כאן אפילו זכרון דברים אלא הסכמה עקרונית להתקדם בעסקה. במצב זה שני הצדדים יודעים שיש

¹ על פי החוק כל עסקת נדל"ן מחייבת רישום.

עוד כמה שלבים בדרך לגמר העסקה. עובדה שהמוכר עצמו המתין עם קניית הדירה החדשה ועוד סיפר על תחושה של אי וודאות על תקפות העסקה.

אנו מתייחסים לתשלום של אלף השקלים כדמי רצינות. משמעות הדברים על מנת שהמוכר לא יצור קשר עם קונים פוטנציאליים מראה לו הקונה רצינות ונותן לו כסף. ברור שכסף זה יהיה פיצוי במקרה של ביטול עסקה מצד הקונה לדעתנו, זה הוא ההסבר הרגיל בעיני אנשים למשמעות זאת ולכן טענתו של המוכר אינה מתקבלת שכביכול יש פה הסכם מכירה.

העולה מבירור זה שאין המוכר צריך להחזיר את התשלום של 1000 ש"ח משום שעל דעת כן הוא ניתן, שאם תהיה חזרה הכסף נשאר אצל המוכר.

ביטול עסקה

לגבי טענת המוכר שהוא הפסיד עסקה סגורה עם שרה ולכן הקונה צריך לפצות אותו על כך.

מצד מכירת הדירה הרי בידו היום למכור אותה ולכן אין כאן הפסד.

מצד הפסד הלקוחה המסוימת – שרה, אין אפשרות לדעת האם היא היתה סוגרת את העסקה או שהיו מתגלים קשיים מסוימים, בייחוד ששוחחנו עם שרה והתברר שהיא חזרה בה בגלל בעיה כספית שלה ולא בגלל ההגרלה וכדומה. נמצא שהקונה לא גרם למוכר הפסד ברמה זו של הפסד עסקה.

המוכר הפסיד ימי עבודה על מנת להתקדם בעסקה אולם אין בכך לחייב את הקונה. הוא לא יזם את הפניה לרב יורם, זו החלטה אישית של התובע ולכן אין אחריות לנתבע על כך. כמו כן הפסד העסקה באשקלון אינה באחריות הנתבע, התובע ואשתו הלכו לחפש דירה מיוזמתם ללא קשר לנתבע. עוגמת הנפש שנגרמה לתובע מצערת אבל אין על כך חיוב פיצוי כספי.

סיכום

הנתבע פטור מתשלום על אובדן ימי העבודה של המוכר וכן על עוגמת הנפש, המוכר מעכב את 1000 ש"ח לעצמו.

בשולי הדברים אנו רוצים להצביע על כך שהנתבע לא גילה אחריות מספקת כלפי התובע. היה עליו להגיד במפורש שהעסקה סגורה רק בתנאי שיש יכולת הרחבה. נראה שהיה נוח לנתבע להעלים דבר זה על מנת להמשיך בהליך הקניה ולמנוע מעבר לקונה אחר, אנו קוראים לנתבע לפייס את התובע.

הרב דרור טוויל הרב דוד פנדל (אב"ד) הרב אריאל בר-אלי