

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
גיל עוז, עו"ד ומגשר  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארון, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

מספרנו : 8/534

תל אביב

תאריך 31.08.08

### חוזר משרד 23/08 : הניתן לבטל חוזה מכר דירה 4 שנים לאחר שהופר ?

לאחרונה דחה בית משפט מחוזי בתל-אביב יפו, כבוד השופטת ענת ברון, תביעה שהגישה חברה לבניין להורות על ביטול חוזה מכר דירה ועל פינוי לאלתר של דיירים – קונים, אשר נכנסו אל הדירה ללא ששילמו את מלוא תמורתה.

בית המשפט המחוזי קבע כי אין זה צודק להפעיל את הזכות לביטול חוזה המכר, גם אם קיימת לחברה לבניין, בנסיבות בהן לא נשלחה לדיירים – קונים (זוג נשוי ולו עשרה ילדים) הודעת ביטול במשך ארבע שנים מההפרה לכאורה ועד להגשת התביעה, וכאשר התברר כי הקונים קיבלו את החזקה בדירה ברשות, וכי הם חייבים לחברה לבנייה יתרה קטנה יחסית ממחיר הדירה.

עוד קבע בית המשפט המחוזי כי מכח התנהגות הצדדים הפכה ההפרה היסודית של אי תשלום התמורה להפרה שאינה יסודית, וכי ביטול חוזה לאחר תקופה כה ממושכת אינו מתיישב עם עקרון תום הלב.

המסקנה: יש להקדים טיפול משפטי בהפרת חוזים שכן עיכוב עלול לפגוע בסעדים העומדים לרשות הצד הנפגע.

למתעניינים: להלן פרטי פסק הדין: תא (ת"א) 1028/02 אחים שרבט חברה לבניין בע"מ נ' חיים איטח, בבית משפט מחוזי בתל-אביב יפו.

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\hozer2308.310808.bitulhoze.doc